

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
J20/63093 (10/16)

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เอกสารประกอบแยกเล่ม (เล่มที่ 2/2)

เอกสารประกอบ ณ

รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 23103

พื้นที่บริเวณ เลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อเจ็ด อำเภอบางละมุง จังหวัดสุราษฎร์ธานี

๗ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สำนักงานที่ดิน พหลโยธิน 2548

วันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๑

คำขาด _____ วันที่ _____ ปี _____
 ลับ _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ สหกรณ์การเกษตร _____

[illegible]

FOR INFORMATION - ADVISE (U)

ผู้ทำ..... อยู่บ้าน..... อาศัยในเคอร์เนลพร้อมทหาร..... เลขที่..... ๘๙๑ หมู่ที่..... ถนนศรีนครินทร์
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ชื่อ..... นามสกุล..... จังหวัด..... ประเภทงาน.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันตั้งเมื่อไปนี้ คือ

ข้อ 1. ผู้ให้รางวัลผู้ทำหน้าที่ติดตามโรคที่ตีพิมพ์เอกสารดังกล่าวยังต้นฉบับที่รวมองค์ประกอบประมาณ 2 งาน 7.4 ตารางวา ไว้เพื่อประกอบ
กิจการค้าปลีก ค้าส่ง และร้านอาหารมีใบ และหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง

มีกำหนด สามปีนับแต่เดือน โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการค้า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ เป็นต้นไป

[illegible]

ข้อ 3. ผู้ให้หมายมีอำนาจก่อนที่หน่วยงานโปรดของนายสุพรรณ

ข้อ ๕. ผู้ใดฝ่าฝืนบทบัญญัติว่าด้วยการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อเป็นการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงต่อแก่ผู้อื่นโดยไม่ก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ผู้ที่มีสิทธิโหวตสิทธิการเข้าควบคุมภายในให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เข้าชื่อก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เขาคดลงจะ
ไม่ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกความสอดคล้องกับการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เข้าโดยขาดเจ้าภาพการดำเนินงานหรือตั้งคำถามกับผู้เข้าซึ่งพึงร้อง
ขอโดยผู้เข้าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เข้า

ข้อ ๘. เสร็จไปและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างนางสาวรุจิรา นพธนวัฒน์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น
ซิสเทม จำกัด ฉบับลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างนางสาวรุจิรา นพธนวัฒน์ กับ
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเทม จำกัด ฉบับลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ เมื่อยกสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินและบันทึก
ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินแห่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับที่สำหรับ _____ สำนักงานที่ดิน _____)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) นายพล ขวัญจันทร์
นายพล ขวัญจันทร์

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง) _____ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย นายอนันต์ บุรีแก้ว (แทน)
(ลงลายมือชื่อแทน)

(นางสาวนันทพร พงษ์)

สำนักงานเจ้าท่าที่จังหวัดยะลา

ประการที่สาม ประเด็นสำคัญ

สัญญาเช่าที่ดิน

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

นายการุณ บรมฉัตรรัตน์ 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 จังหวัด
สุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

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

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 23103 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน
14 ไร่ 2 งาน 61.3 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด 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 การรुकล้ำและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนคำภาชีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระ-
ผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญาี้และทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญาี้ก่อนบุคคลใด 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 และถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาี้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันลงนามในสัญญาี้เป็นเงินจำนวน 3,000,000.00 บาท (สามล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คเชียร์เช็ค ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี 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 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญาี้) และมีเงื่อนไขว่าในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้อาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 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 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญาี้) แล้วไม่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า

ศก

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

ในกรณีที่สัญญานี้ระบุให้ผู้ให้เข้าคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เข้า ให้การคืนเงินดังกล่าวหมายรวมถึงเงินมัดจำตามข้อนี้ด้วย

นอกจากเงินมัดจำตามวรรคแรก ผู้เข้าตกลงชำระเงินค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เข้าอันเนื่องมาจากเหตุที่ผู้ให้เข้าไม่สามารถจดทะเบียนการเข้าตามสัญญานี้ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 โดยค่าเสียหายดังกล่าวคำนวณจากค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 30,000,000.00 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) ที่ผู้เข้าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เข้าหากผิดออกเบี้ยในอัตรา MLR (อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี) ต่อปีของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เริ่มตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 เป็นต้นไป จนกว่าผู้เข้าดำเนินการจดทะเบียนการเข้าแล้วเสร็จ และในวันทำสัญญานี้ ผู้เข้าตกลงชำระค่าเสียหายล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เข้าตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2548 เป็นเงินจำนวน 276,164.38 บาท (สองแสนเจ็ดหมื่นหกพันหนึ่งร้อยหกสิบสี่บาทสามสิบแปดสตางค์) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมของผู้เข้า หากการจดทะเบียนการเข้าตามสัญญานี้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ผู้ให้เข้าตกลงคืนเงินค่าเสียหายให้แก่ผู้เข้าตามสัดส่วนของระยะเวลาที่เหลืออยู่โดยนับตั้งแต่วันจดทะเบียนจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ให้แก่ผู้เข้าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่จดทะเบียนการเข้าแล้วเสร็จ เว้นแต่มีเหตุที่ไม่สามารถจดทะเบียนการเข้าเกิดขึ้นจากความผิดของผู้ให้เข้า ผู้ให้เข้าตกลงคืนเงินค่าเสียหายดังกล่าวให้แก่ผู้เข้าเต็มจำนวน

หากการจดทะเบียนการเข้าแล้วเสร็จภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ผู้เข้าตกลงชำระค่าเสียหายตามอัตราดังกล่าวข้างต้นให้แก่ผู้ให้เข้าในวันจดทะเบียน โดยคำนวณค่าเสียหายดังกล่าวจนถึงวันจดทะเบียน และหากไม่มีการจดทะเบียนตามสัญญานี้ ผู้เข้าตกลงชำระค่าเสียหายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เข้าภายใน 3 (สาม) วัน นับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยคำนวณค่าเสียหายจนถึงวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

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

- (1) **งวดที่หนึ่ง** ในวันจดทะเบียนการเข้าตามข้อ 7.01 ผู้เข้าตกลงชำระเงินจำนวน 15,000,000.00 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เข้าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร
- (2) **งวดที่สอง** ภายในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2549 ผู้เข้าตกลงชำระเงินจำนวน 12,000,000.00 บาท (สิบสองล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เข้าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร

กช

กช

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 (สี่สิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นแปดพันหกร้อยเก้าสิบบาทสิบเก้าสตางค์) 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. ท้ายสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

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

ชื่อบัญชี นายการุณ บรมธนรัตน์

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาอยุธยาหลวง

บัญชีเลขที่ 423-1-11877-0

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

คช

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนวันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญานี้ที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใดๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สิ่งปลูกสร้าง”) หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันจดทะเบียน

6.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลง หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่างๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใดๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตาม que ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายในห้าวันนับจากข้อ 7.03 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 18 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

กช

กช

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน แล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากการระงับ

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 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 หากผู้เช่าไม่ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวรรคก่อนได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวិสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ 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 และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ 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 แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

กช

9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใดๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันทำสัญญานี้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีการผิดดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่าการผิดดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.05 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือการระดมทุนใดๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเข้าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่
ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้
เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.10 ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่าและลูกจ้าง
และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิด
ค่าตอบแทนใด ๆ ตำแหน่งที่ตั้งของถนนส่วนบุคคลปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแนบท้าย ง. ของ
สัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงบำรุงรักษาดูแลถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ใน
สภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้
เดียว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการ
ให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้
ในทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและ
เครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อ
ภาระค้ำประกันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่
จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวม
ตลอดถึงการหาเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว
สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อ
ถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่
เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนด
ระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้ง
ปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่
เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวัน
ละเท่าที่อัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติ
ตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้อง
ดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุ
สัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าในบริเวณที่
จะทำการพัฒนา ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็น
ว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา

นี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้อีกต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความเสียหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความเสียหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความเสียหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

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

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ตี จะให้ผลปัดปัด เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ

เหตุนี้ จะได้รับการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

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

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

ในการพัฒนาที่ดินบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

12.03 ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

กช

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ใช้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 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 ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ใช้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา นอกจากนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามเงินมัดจำและค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

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

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา 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 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก

ข้อ 14. บทเปิดเดลิ็ด

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

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

คช

✱

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า :

นายการณ บรมธนรัตน์

ที่อยู่: บ้านเลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: -----

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421-013

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 ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจัดทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้อัตโนมัติแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ขัดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

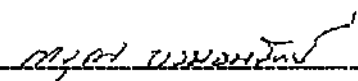
๗๗

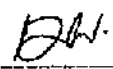
พอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็น
โมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญา
ทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

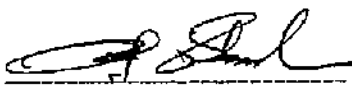

(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ  21- พยาน
(นางสาว พงชนก บรมธนรัตน์)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย 
(นายโรเบิร์ต เจมส์ จิตตโสตะพันธุ์)

ลงชื่อ  พยาน
(นายบุญญ จิตตโสตะพันธุ์)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า

#



(น.ส. ๔๖)

ตำแหน่งที่ดิน

วันที่ 1925 I 1452

เลขที่ดิน ๐๐

หมายเลข ๕๑๐๐

ตำบล เขมต

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๑๐๐

เล่ม ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ เขมต

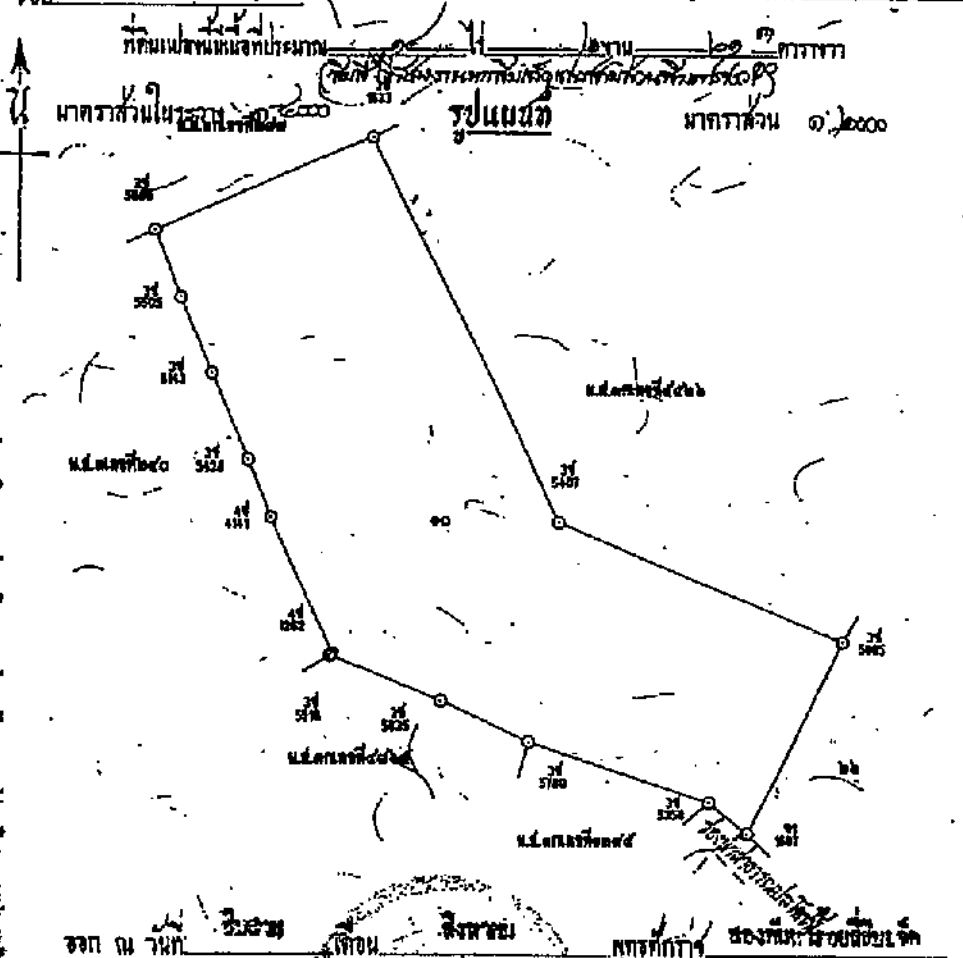
จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายสมชาย นามขันธ์ สัญชาติ ไทย ภูมิลำเนาเลขที่ ๐๐ หมู่ที่ ๕
 ถนน ----- ตำบล เขมต อำเภอ เขมต จังหวัด สุราษฎร์ธานี
 จอก -----



นายสมชาย นามขันธ์
 (นายสมชาย นามขันธ์)
 เจ้าพนักงานที่ดิน

๐๗ 071094

(นายสมชาย นามขันธ์) นายสมชาย นามขันธ์
 นายสมชาย นามขันธ์ นายสมชาย นามขันธ์
 นายสมชาย นามขันธ์ นายสมชาย นามขันธ์

1925 I 1452

การบัญญัติระเบียบ

[illegible]

10/1/19

เอกสารแนบท้าย ข

รายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	การผูกพัน	เลขที่โฉนด/หนังสือ รับรองการทำประโยชน์	ที่ตั้งที่ดิน			จำนวนเนื้อที่	
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน ตารางวา
1	นายทวณ บรมธนรัตน์	-	23103	ช้างทอง	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	14	2 61.3
2	นายสุทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางช่อเบจิดต์ ศิวะเดชาเทพ และนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	- 91

หมายเหตุ : ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญาซื้อขายที่ดินแปลงข้างเคียง



I:\Chanokorn\2005\May\Attachment 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

Handwritten signature and initials

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



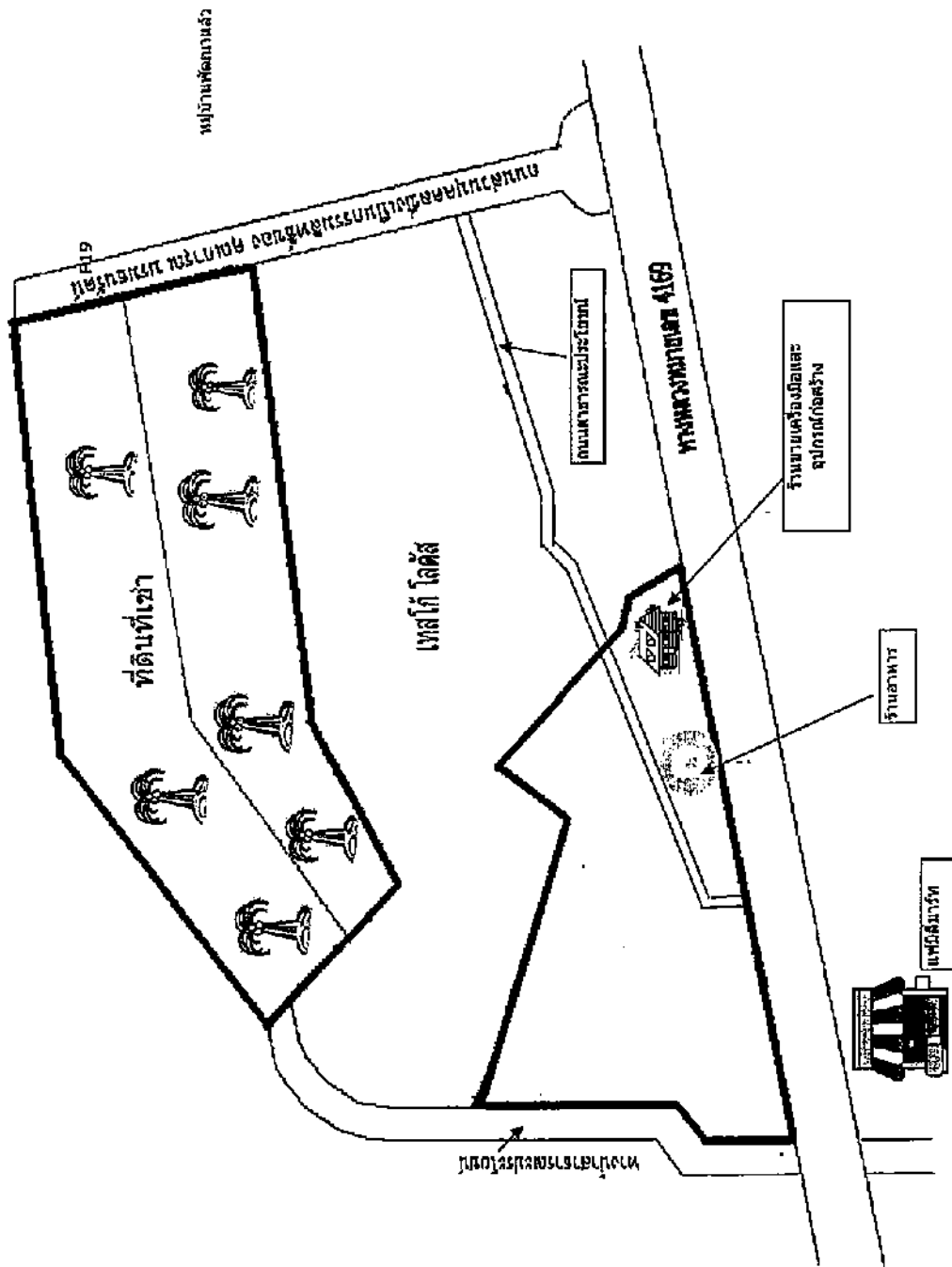
ปีการเช่าที่ 25 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,749,006.25 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19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

นาย นาย
#

เอกสารแนบท้าย ง.

ตำแหน่งและแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งถนนส่วนบุคคล





min 50 -

✍

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ 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 อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

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

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 23103 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 14 ไร่ 2 งาน 61.3 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”)

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน

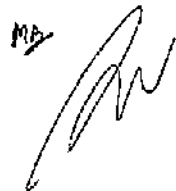
ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงทำบันทึกข้อตกลงนี้ขึ้นเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินเกี่ยวกับจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่า เงินจ่ายล่วงหน้า ค่าเช่าและเงื่อนไขในการชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่า ดังนี้

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) ให้แก่ผู้เช่าทันทีโดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ และโดยไม่จำเป็นต้องเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อน

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

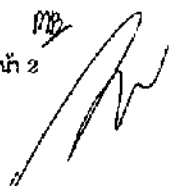
ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินระบุให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ให้การคืนเงินดังกล่าวหมายรวมถึงเงินมัดจำตามข้อนี้ด้วย

ผู้เช่าตกลงคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าวข้างต้นให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า

- (2) งวดที่สอง ในวันลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และเมื่อการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 600,000.00 บาท (หกแสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร
- (3) งวดที่สาม ภายในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2549 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 2,400,000.00 บาท (สองล้านสี่แสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

หน้า 2



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

ส่วนค่าเช่าในกรณีและผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง”

4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการเพื่อง่ายที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้

5. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้ และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านและเข้าใจความโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

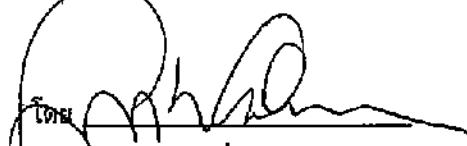
ผู้ให้เช่า

(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางจุรี บรมธนรัตน์)

ผู้เช่า

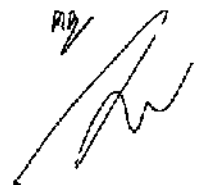
บริษัท เอช-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย 
(นายเจฟเฟอร์ คเน็ฟ อตัมส์)

ลงชื่อ  พยาน
(นางสาวชนกนาฏ วงศ์สิริสวัสดิ์)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เข้าเลขที่ 23103

RD


ပုဂံ ၁၀

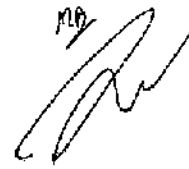
ประเภทการ จัดระเบียบ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมืองคน ตามสัญญา			เมืองคน ตามจริง			วันที่ เข้าทูล เกล้าทูล กระหม่อม	จำนวน เงินทูล เกล้าทูล กระหม่อม	จำนวนเงินที่ ได้รับ
			ปี	เดือน	วัน	ปี	เดือน	วัน			
เพลงแขกใน นาเกลือ	นายการุณ บรมบรรณรัตน์	นายการุณ บรมบรรณรัตน์	3	2	13	11	-	47	4928/1 1452	33	27509
			3	2	13	7	2	34	4928/1 1452	34	27510
			3	2	13	4	-	20	4928/1 1452	35	27511
			3	2	13	-	2	07	4928/1 1452	36	27512

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 นายวิชรพงษ์ บรมธนรัตน์	-	27511	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	13.4
5	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	13.5
6	นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางขอบิฑิต ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	91

หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญาเป็น คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง



เอกสารแนบท้าย ค.

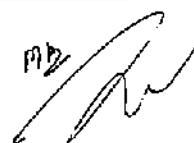
อัตราค่าเช่า

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

๗๒



ปีการเช่าที่ 23 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	349,801.25 บาท
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

นช.




หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขากะสมุย

ระหว่าง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดยนายสันต์ วุฒิประคิษฐ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้โอน สัญชาติ	ไทย	
บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	ถนนพินทร	เลขที่	629/1	หมู่ที่	10
ตำบล	คลองชุม	อำเภอ	บึงกุ่ม	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร		

กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยนายสันต์ วุฒิประคิษฐ (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. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้
 รับเช่าไว้จาก นายการุณ บรมบรรณรัตน์ ตามหนังสือ
 สัญญาฉบับที่ - ลงวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548
 (ซึ่งต่อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า")
 ให้แก่ผู้รับโอนเป็นอันขาดตั้งแต่วันที่สัญญาเป็นต้นไป โดยมีค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 5,235,955 บาท (ห้าล้านสองแสนสาม
 ห้าหมื่นห้าพันเก้าร้อยห้าสิบบาท)
 ข้อ ๒. ผู้รับโอนยอมยอมรับโอนสิทธิการเช่า ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ จากทุกประการ
 และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รายจากผู้โอนเสร็จแล้ว
 ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดที่มีอยู่ในหนังสือสัญญาเช่า โดยที่สัญญา
 ตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
 เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
 มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

ข้าพเจ้า

นายการุณ บรมบรรณรัตน์

เจ้าของที่ดิน ได้รู้เห็นการโอน

สิทธิการเช่า

เช่า

ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้วจึงขอปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

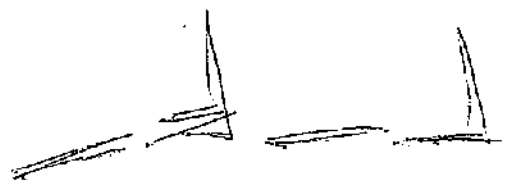
- (1) นายการุณ บรมธนรัตน์ อยู่บ้านเลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า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

โดยที่

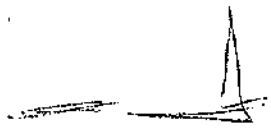
- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ฉบับลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่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

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน 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 บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

พยานคนหนึ่งชื่อมอบอำนาจ
ลงวันที่ 12 มีนาคม 2555

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดัส รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

()



()

ลงชื่อ

()

พยาน

ลงชื่อ

()

พยาน

สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27509



หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

(ฉบับที่) ๐๐๑ เดิมที่ ๓๓ วันที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลโคกขุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเมื่อวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี อำเภอเกาะสมุย

ระหว่าง นายการุณ บรมธนรัตน์ อายุ _____ ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย

นางจรี บรมธนรัตน์

นางสาวดวงดี บรมธนรัตน์ โดยนายการุณ บรมธนรัตน์ (แทน)

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน _____ เลขที่ ๐๔, 167 และ 44 หมู่ที่ 1, 3 และ -

ตำบลโคกขุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี อำเภอเกาะสมุย และอำเภอเกาะพะลวย จังหวัดสุราษฎร์ธานี และอำเภอเกาะพะลวย

กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เลขที่ _____ ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย

โดยนายการุณ บรมธนรัตน์ (แทน)

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน อาคารโมเดิร์นเทรดเซ็นทรัล เลขที่ 699 หมู่ที่ ถนนศรีนครินทร์

ตำบล สวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าให้เช่าเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินหมายเลขดังกล่าวข้างต้น เนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ให้เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง

มีกำหนด สัญญาเช่า ปี _____ เดือน _____ โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ เป็นต้นไป

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าจะเช่าที่ดินให้แก่ผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้ผู้เช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 14,753,738.40 บาท (สิบสี่ล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบบาทถ้วน) ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายปี โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าในปี 1.5 (สิบห้า) เดือนแรกของทุกปีการเช่า รายละเอียดของค่าเช่าจะปรากฏในสัญญาเช่าฉบับนี้ และผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ณ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ถนนศรีนครินทร์ 699 ตำบล สวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ 3. ผู้ให้เช่าจะโอนที่ดินให้แก่ผู้เช่าไปปราศจากการผูกพัน

ข้อ 4. ผู้ให้เช่าจะยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินซึ่งเช่าเพื่อใช้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และยินยอมให้ผู้เช่าไปเช่าที่ดินเพิ่มเติมได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดถึงการทำเอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 6. เงื่อนไขและข้อควรระวัง ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล การุณ จรี และดวงดี กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ฉบับลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม พ.ศ. 2548

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำเป็นฉบับเดียวกันสองฉบับ สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____ ทำหลักฐานเท่านั้น)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลงนามไว้เป็นสำคัญ

ผู้เช่า

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)

นายการุณ บรมธนรัตน์, นางจรี บรมธนรัตน์ และ

นางสาวดวงดี บรมธนรัตน์ โดยนายการุณ บรมธนรัตน์ (แทน)

นางสาวดวงดี บรมธนรัตน์ โดยนายการุณ บรมธนรัตน์ (แทน)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย นายธนวัฒน์ บุรีแก้ว (แทน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตำแหน่ง _____

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

สัญญาเช่าที่ดิน

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

คณะบุคคล การณ จูรี และดวงฤดี มีสถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่
ที่ 1 ตำบลลำทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดย นายการณ 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 27509 เนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 3
ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด 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 การรื้อถอนและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนคำภาชีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระ-
ผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญานี้และทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

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

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาและผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

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

- (1) งวดที่หนึ่ง ในวันลงนามในสัญญาฉบับนี้และเมื่อการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ 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 ของสัญญาฉบับนี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 8,753,738.44 บาท (แปดล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดบาทสี่สิบสี่สตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี 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. หัวย สัญญา

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

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

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 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด 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 7.02 ข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้นให้แล้วเสร็จภายในวันลงนามสัญญานับนี้

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย .

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน

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



(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 หากผู้เช่าไม่ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวาระก่อนได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

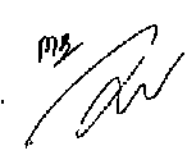
7.04 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

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



ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มิและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

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 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ หรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ



ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

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

10.05 หากมีการแก้ไขตัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

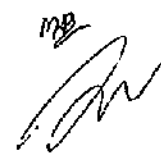
10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.10 ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่าและลูกจ้างและแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตำแหน่งที่ตั้งของถนนส่วนบุคคลปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแนบท้าย ง. ของสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงบำรุงรักษากถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า



ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

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

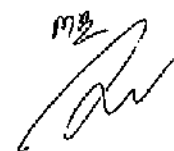
11.02 เมื่อสัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง 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 ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15



(สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรับดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาดอกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว โดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวเป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 (สามสิบ) ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ก. โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาเช่าออกไป ทั้งนี้ ในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้

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

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้



สัญญา ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลง
คืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่
เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระ
ให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของ
ระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตาม
สัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในการเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน
ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

12.03 ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือ
ข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาบางส่วน
หรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการ
ดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนิน
กิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้
เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น
ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา
ดังกล่าวในวาระก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา
ในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้น
ได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่า
ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่า
ที่เหลือของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่า
ภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของ
ที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามี
สิทธิไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย
ใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในบริเวณที่จะทำการ
พัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่น
ใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับ
โครงการในสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่า
และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็น
กรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง



(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีการผิดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.03

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

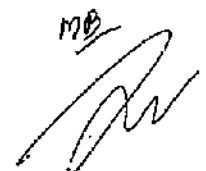
(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

13.03 ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

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

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ 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 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ อีก

ข้อ 14. บทเปิดเคล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใดๆ 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 จุรีและดวงฤดี

ที่อยู่: เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421-012

เรียน: นายการุณ 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 ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด 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 ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาที่ขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคล การุณ จูรี และดวงฤดี

ลงชื่อ การุณ บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ จูรี บรมธนรัตน์
(นางจูรี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์
(นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ Sept. S. พยาน
(เสกสรรค์ สว่างรุ่งเรือง)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

ผู้เช่า

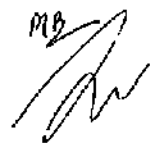
บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย [ลายเซ็น]
(นายเจฟเฟอร์ คเน็พ อัดมัส)

ลงชื่อ [ลายเซ็น] พยาน
(นายสัทคุณ แสงรุ่งเรือง)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าเลขที่ 27509

MB




(น.ร.๔๖)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4928 E 1452

เขตที่ดิน

หน้าสำรวจ ๖๕๐๕

ตำบล บึงสุก

โฉนดที่ดิน N904

เลขที่

เดิม 276 หน้า 9

อำเภอ เกาะสมุย

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอธิบดีกรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย

ได้แก่ นายบวรจัน บวรจันจัน สัญชาติ ไทย อายุ ๖4 ปี

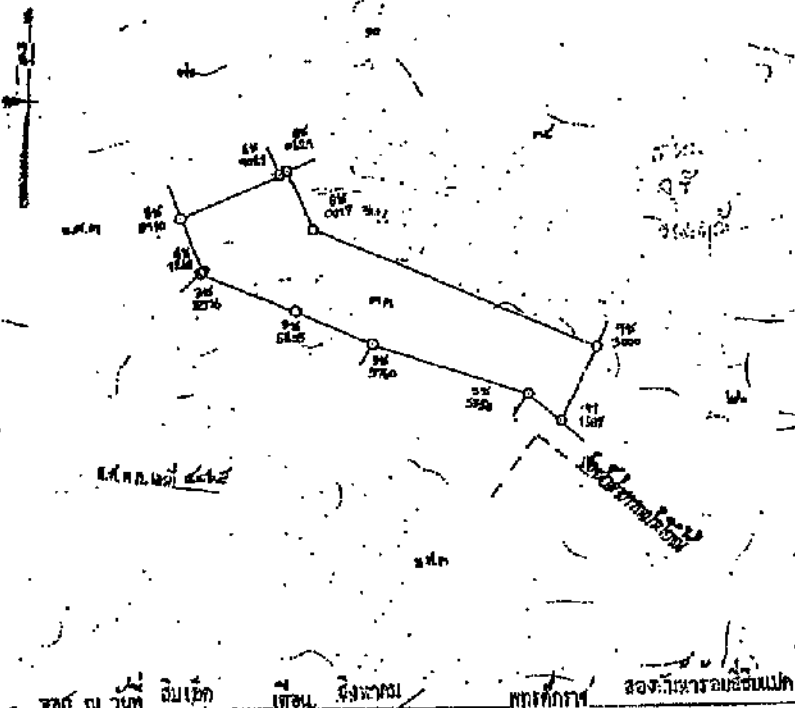
ภรรยา นาง อังทอง สัญชาติ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ที่ดินแปลงเดิมโฉนดที่ดิน

มาตราส่วนในอากาศ ๑:๕๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



กรมที่ดิน - วิทยุศึกษา
เจ้าพนักงานที่ดิน

นายบวรจัน บวรจัน
นางอังทอง บวรจัน
นายบวรจัน บวรจัน

669362

นายคานัน ชูจันทร์
นายคานัน ชูจันทร์

1 F.B. 2548

สารบัญจดทะเบียน

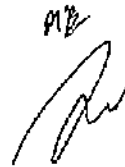
213

เอกสารแนบท้าย ข

รายละเอียดของที่ดินแปลงข้างเคียง

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

หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญา นี้ 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

๓๑



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
/ ๖

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

Hand-drawn map of the area around the Thai National Stadium. The map shows the stadium's location relative to the National Stadium Road (ถนนสนามกีฬาแห่งชาติ) and the National Stadium (สนามกีฬาแห่งชาติ). It also indicates the location of the National Stadium's main entrance (ทางเข้าสนามกีฬาแห่งชาติ) and the National Stadium's main exit (ทางออกสนามกีฬาแห่งชาติ). The map includes a scale bar and a north arrow.

I:\W\KAPS\SanzulS&mul Project (Additional) Thai12.05.05.xls

177

**บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า**

เลขที่สัญญา	4928 II 1452	ตำบล	บ่อผุด
เลขที่ดิน	33	หน้าสำรวจ	6505
โฉนดหมายเลขที่	27509	อำเภอ	เกาะสมุย
		จังหวัด	สุราษฎร์ธานี

ทำขึ้นที่ 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 โสธัส รีเทล โกรท ผู้เช่า โดย นายวสันต์ วุฒิประดิษฐ์ (แทน)

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

อายุ 69, - ปี เชื้อชาติ ไทย, - สัญชาติ ไทย, ไทย บิดามารดาชื่อ นายเด็กเส็ง - นางเล็ก, -
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารคิวเฮ้าส์ลำพร เลขที่ 64, 11 ตรอก/ซอย -, - ถนน -, สาทรใต้ หมู่ที่ 1, -
 ชั้น เอ็ม, จี และ 10

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความจริงและโดยสุจริต

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นายกรรณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โสธัส รีเทล โกรท ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน 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 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของผู้สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้"

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร -

หมายเลขโทรศัพท์ 077 421 012

เรียน คุณกรรณ บรมธนรัตน์

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

หมายเลขโทรสาร 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 (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)

ลงชื่อ

พยาน

ลงชื่อ

พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งที่สำคัญ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

- (1) คณะบุคคล การุณ จุรี และคณิต สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลดิส ริเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งนาเกลือ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 หน้าสำรวจ 6508 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย 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. คู่สัญญาดังกล่าวให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้



ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า

3. 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: คุณการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฮอร์สสาร ชั้น M, G ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
ตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

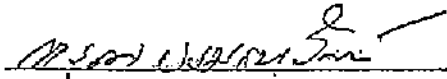
ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญา
เช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้)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

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามกฎหมายแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสอง
ฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เข้า

ลงชื่อ


(นายการณ พรหมรัตน์)

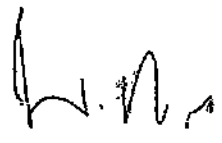
แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เข้า

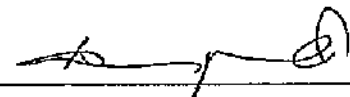
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดิส รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ


()




()

ลงชื่อ

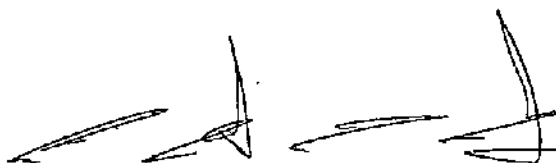

()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน





หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่	27509	เลขที่ดิน	33	หน้าสำรวจ	6505
ตำบล	บ่อผุด	อำเภอ	เกาะสมุย	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่		14	เดือน	มีนาคม	พุทธศักราช
					2555

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ระหว่าง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดยนายสันต์ วุฒิประสิทธิ์ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้โอน สัญชาติ	ไทย	
บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	ถนนนวมินทร์	เลขที่	629/1	หมู่ที่	10
ตำบล	คลองคู	อำเภอ	ปทุม	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร		

กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เพชท์ โลคัส รีเทล โกรท โดยนายวสันต์ วุฒิประสิทธิ์ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้รับโอน สัญชาติ	ไทย	
บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	อาคารคิวอีสท์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10	เลขที่	11	หมู่ที่	-
ตำบล	ทุ่งนาบอน	อำเภอ	สาทร	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร		

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญาอันดังต่อไปนี้

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

ให้แก่ผู้รับโอนเป็นคดีดังต่อไปนี้ตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป โดยมีค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 5,235,939 บาท (ห้าล้านสองแสนสามหมื่นเก้าบาทถ้วน) ต่อปี

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑. บนทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รายปีจากผู้โอนแล้ว

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดที่ปรากฏในหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้สัญญา
ตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) (แทนตามมอบอำนาจ ลงับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) (แทนตามมอบอำนาจ ลงับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางสาวพารก รัตนา นิลกิจ)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางสาวพารก รัตนา นิลกิจ)

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

สิทธิการเช่า ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติตามที่ได้รับโอนต่อไปทุกประการ

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน)

ผู้เซ็น

ผู้ตรวจ

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

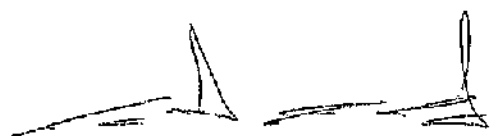
- (1) คณะบุคคล การุณ จุรี และดวงฤดี สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม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

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 หน้าสำรวจ 8505 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

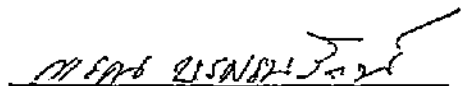


- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน 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 บรมธนรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ


(นายอิทธิชัย บรมนสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ
ลงวันที่ 12 สิงหาคม 2555

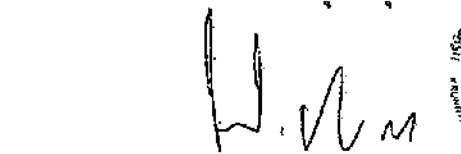
แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

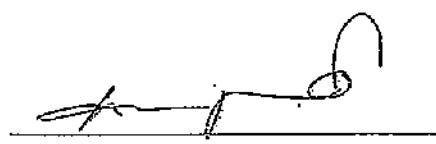
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเค ไอต์ส รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ


()



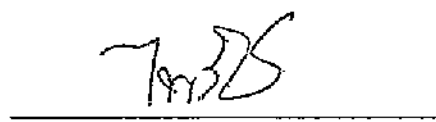

()

ลงชื่อ


()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน



สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27510



ข้อ ๒ - สถานที่อื่น ๘๓ กิโลเมตร ๑ ชั่วโมง ๔๕ นาที ตารางฯ ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

มีกำหนด สามสิบ ปี - เดือน _____ โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนเป็นทนายจำเริญ นับจากวันที่ตนได้เข้าดำรงแล้วเสร็จ เป็นต้นไป

ข้อ 3. ผู้ใดเจตนาขโมยที่ดินที่ไม่ใช่ป่าสงวนสาธารณะ

ข้อ 5. ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกแก่การขอลดสิ่งการเช่าเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ ๕. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล กุศลวิทย์ และสมิตตากับ บริษัท เอค-ดีอี ดีสทรี บิวอิง ซิสเต็ม จำกัด ฉบับลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๐

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพื่อไว้สำหรับจดทะเบียน (ฉบับนี้สำหรับ _____ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) นาย น. น. น. นายก อบจ. นนทบุรี นาย

นายการุณ บรมอนรัตน์, นางจรัญ บรมอนรัตน์ และนางสาวเมตตา บรมอนรัตน์

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

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

(ลงลายมือชื่อประธาน)

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตำแหน่ง  (นาย/นาง/นางสาว) 

ปีระกัฏฐ์ประจักษ์ตำแหน่งเป็นสกลชัย

...ผู้เขียน

ଉତ୍ତର

สัญญาเช่าที่ดิน

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

คณะบุคคล การุณ จุรี และเมตตา มีสถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่
ที่ 1 ตำบลอ่าวทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดย นายการุณ บรมชนรัตน์ ผู้มีอำนาจ
กระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

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

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27510 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 3
ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด 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 การรื้อถอนและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนคำภาวฉ้อฉล ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระ-
ผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญานี้และทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 8 (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

๗๘

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. ห้างสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

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

ชื่อบัญชี คณะบุคคลการณ จูรีและเมตตา

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 โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ้างต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากการผูกพัน /p>

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เข้ามามีสิทธิตามสัญญานี้ที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใดๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สิ่งปลูกสร้าง”) หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันจดทะเบียน

6.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลง หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่างๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใดๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขออนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

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

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ ขรรณรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดขอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญากลกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ mb.

(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 ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.04 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญานี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

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 pp

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มิและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเดิมทีในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อทำการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

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 ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการรอนคินการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการรอนคินการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ หรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ

ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

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

10.05 หากมีการแก้ไขตัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือการผูกพันใด ๆ แก่นักหรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

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

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

๓๖

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดถึงการทำการเอกสารใด 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 บนที่ดินที่เช่าหรือบนอสังหาริมทรัพย์อื่นใด โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้ต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำการเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดังข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่เช่าใน 15 ๗๕

(สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

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

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า "เหตุสุดวิสัย" หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้

๗๖

สัญญาซึ่งจะมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในการดำเนินการเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ 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

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 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 ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

13.04 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรกและ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถยนต์สิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของ

๓๒

ปีการเข้านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

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

ข้อ 14. บทเปิดเดลิ็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำนำถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (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 :

คณะบุคคลากรณ จุรีและเมตตา

ที่อยู่: เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421-012

เรียน: นายการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า :

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดอร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ชั้น 19
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

๓๗ -



หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม้อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้รับความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้ากับผู้เข้าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญาที่ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการมีคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคล การุณ จุรี และเมตตา

ลงชื่อ การุณ เมตตา
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ จุรี เมตตา
(นางจุรี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ เมตตา
(นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ 8/16.8. พยาน
(กมล ธรรมพิทักษ์)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย [ลายเซ็น]
(นายเจฟเฟอรี คเน็พ อัดัมส์)

ลงชื่อ [ลายเซ็น] พยาน
(นายสิทธิ์คุณ แสงรุ่งเรือง)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เข้าเลขที่ 27510



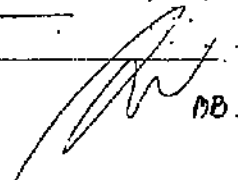
Handwritten signature, possibly reading "MD".

ใบสมัครสอบ 27510

บันทึก 34

การบัญชีกระเป๋น

วันที่สอบ	ประเภทการ จัดสอบ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับผิดชอบ	เลขที่สอบ ตามสัญญา			เลขที่สอบ ตามจริง			วันที่ สอบ	สถานที่สอบ	
				ปี	ภาค	ที่	ปี	ภาค	ที่			
วันที่ 15	สอบพิเศษ	นายทศพร นามะกุล	1.นางสาว นามะกุล	3	2	15	-	-	-	-		
ถึงเวลา			2.นายทศพร นามะกุล									
ว.ค.2546												
วันที่ 15	สอบพิเศษ	นายทศพร นามะกุล	1.นางสาว นามะกุล	3	2	15	-	-	-	-		
ถึงเวลา			2.นายทศพร นามะกุล									
ว.ค.2546			3.นายทศพร นามะกุล									

 DB

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 นายคณิต บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.5
6	นายฤทธิรงค์ วัฒเดชาเทพ นางชองบิณฑ์ วัฒเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ วัฒเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	- 91

หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญา คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง


 11/11/2564

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_____	284,500.00 บาท


no.

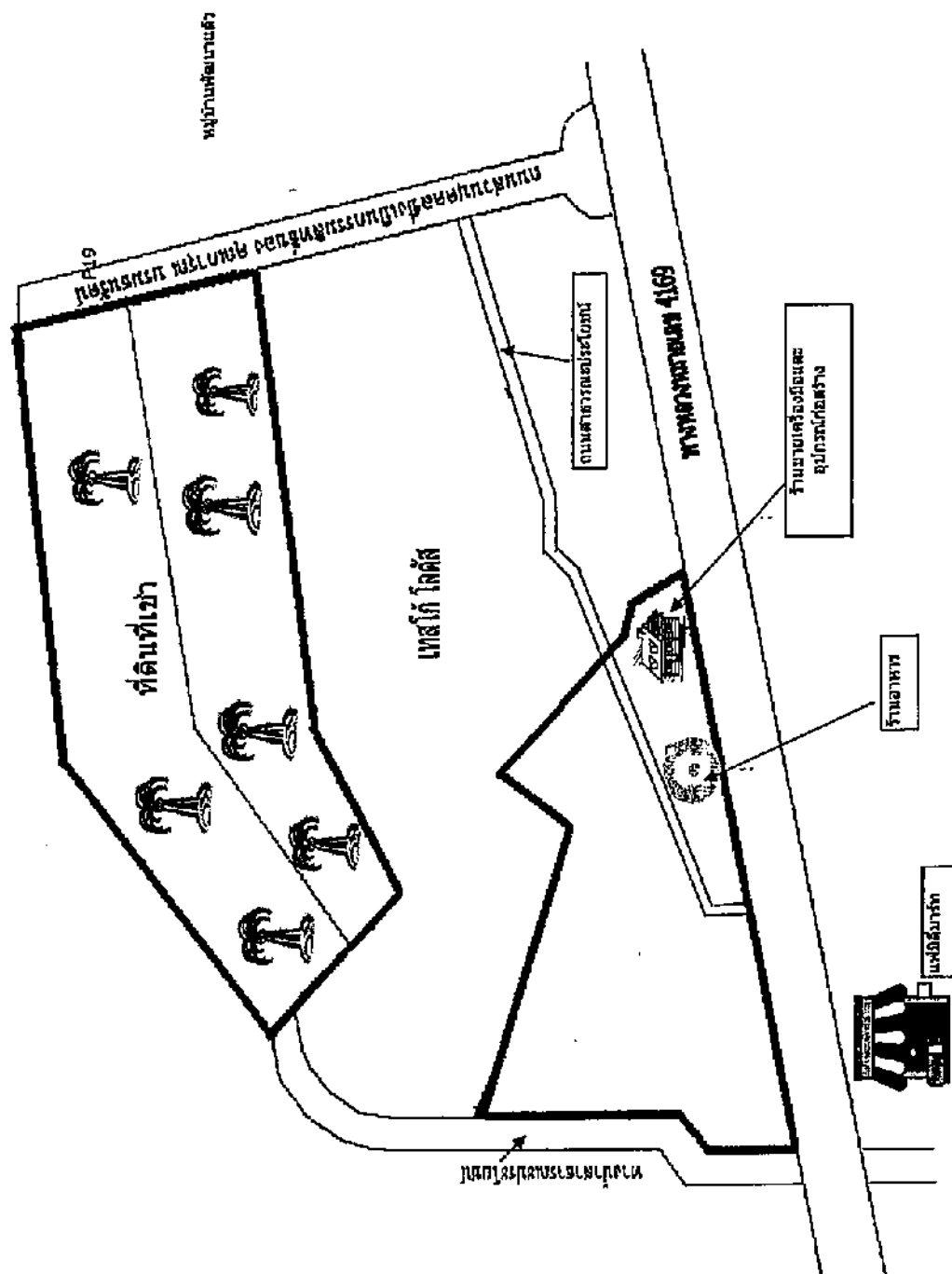
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 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



นบ.

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



[Signature]
๒๐

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

- (1) คณะบุคคล การุณ จูรี และเมตตา สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลช่างทอง อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ ริเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงเ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 หน้าสำรวจ 6506 ตั้งอยู่ที่ตำบลปอผุด อำเภอกะสมุย 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

ข้อ 3. 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: คุณการุณ บรมอนรัตน์

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฝ้าสาร 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 หรือถูกกำหนดให้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมี
ผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญา
เช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสอง
ฝ่ายได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

นาย เหมะสิทธิ์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเค ไอเดีย รีเทล โกรท
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

พ.น.ท.
()



ลงชื่อ

[Signature]
()

ลงชื่อ

[Signature]
()

พยาน

ลงชื่อ

[Signature]
()

พยาน

[Signature]



หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่	27510	เลขที่ดิน	34	หน้าสำรวจ	6506
ตำบล	บ่อผุด	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	ถนนวชิรมิตร	เลขที่ 629/1	หมู่ที่ 10
ตำบล	คลองกุ่ม	อำเภอ	บึงกุ่ม	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร

กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลจิสติกส์ โกรท โดยนายวสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้รับโอน สัญชาติ ไทย
บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	อาคารทิวทัศน์สหกรณ์ ชัน เฌน, จีเอ 10	เลขที่ 11	หมู่ที่ -
ตำบล	ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ	สาทร	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้
รับ เช่า ไร่จาก (1) นายการุณ บรรณรัตน์ (2) นางจุรี บรรณรัตน์ และ (3) นางสาวมณฑา บรรณรัตน์ ตามหนังสือ
สัญญา เช่า ฉบับที่ - ลงวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548
(ซึ่งต่อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า")

นับแต่ผู้รับโอนเป็นต้นไปเป็นต้นทำสัญญาเป็นต้นไป โดยมีค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 5,235,939 บาท (ห้าล้านสองแสนสาม
หมื่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบเก้า บาท)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า เช่า ดังกล่าวไว้ข้างต้นนี้ทุกประการ
และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่โอน รายได้จากผู้โอนแล้ว

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการตามหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้โอน
ตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญาโอนนี้ได้ทำเป็น ๒ ฉบับมีเนื้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับและผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

ข้าพเจ้า (1) นายการุณ บรรณรัตน์ (2) นางจุรี บรรณรัตน์ (3) นางสาวมณฑา บรรณรัตน์
เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นการโอน

สิทธิการเช่า ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมยกที่ดินแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

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

โดยที่

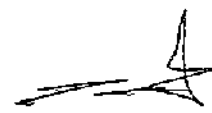
- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 หน้าสำรวจ 6506 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอกาญจนบุรี จังหวัดสุราษฎร์ธานี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

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



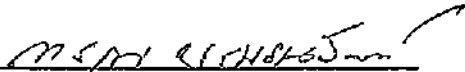
- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน 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 คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

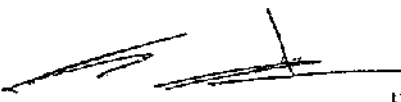

(นายการุณ นรมณรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ


(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ
ลงวันที่ 12 มีนาคม 2555

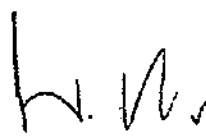
แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

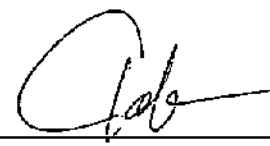
ลงชื่อ


()



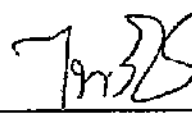

()

ลงชื่อ


()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน



สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27511



หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

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

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาสมาคม
ระหว่าง (นายอาวุธ บรมธนรัตน์) อายุ - ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย
(นางจรี บรมธนรัตน์)
(นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์)
บุตร - อยู่ที่บ้าน - เลขที่ 54, 167 และ 28/79 หมู่ที่ 1, 3 และ -
ตำบล ช้างทอง, อำเภอ และวัดท่าพระ อำเภอ เกาะสมุย และบางคอกใหญ่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี, สุราษฎร์ธานี และกรุงเทพมหานคร
กับ (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) อายุ - ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย
(โดย นายอนันต์ บุรีแก้ว (แทน))
บุตร - อยู่ที่บ้าน - เลขที่ 888 หมู่ที่ ถนนศรีนครินทร์
ตำบล สวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า เข้าใจในที่มาโฉนดที่ดินหมายเลขดังกล่าวข้างต้น เนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ไว้เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภคบริโภค และ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง

มีกำหนด สิบปี ปี - เดือน โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ เป็นต้นไป

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 14,753,738.44 บาท (สิบสี่ล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดบาทสี่สิบสี่สตางค์) ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายปี โดยจะชำระล่วงหน้าภายใน 16 (สิบหก) วันแรกของทุกปีการเช่า รายละเอียดของการชำระค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล การุณ จรี และวัชรพงษ์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548

ข้อ 3. ผู้ให้เช่ายินยอมที่ดินที่ให้เช่าไปประกอบกิจการผูกพัน

ข้อ 4. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินงานธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการหาเช่าต่อๆ ไปแก่ผู้เช่าโดยเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 6. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล การุณ จรี และวัชรพงษ์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้เช่า)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) นายอาวุธ บรมธนรัตน์ (นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์)

นายอาวุธ บรมธนรัตน์, นางจรี บรมธนรัตน์ และนายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง)

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

(โดย นายอนันต์ บุรีแก้ว (แทน))

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

(นายอาวุธ บรมธนรัตน์)

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้ให้เช่า

ผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

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

คณะบุคคล การุณ จรี และวัชรพงษ์ 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 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอรี คเน็ทท์ อัครัมส์
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

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

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

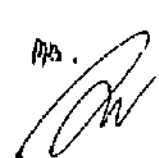
โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะขยายและดัดแปลงไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า และก่อสร้าง
ดัดแปลงที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”) บนที่ดิน
เดิม ที่ดินที่เช่าตลอดจนที่ดินแปลงข้างเคียง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. (ต่อไปในสัญญานี้จะ
เรียกว่า “ที่ดินแปลงข้างเคียง”)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

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับโครงการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

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



ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ 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 ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 8,000,000.00 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 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี 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. หักสัญญา

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

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

ชื่อบัญชี คณะบุคคลการณ จุรีและวัชรพงษ์

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเกาะสมุย

บัญชีเลขที่ 207-1-14578-0

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 2-7808-6055-3

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนวันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน

หน้า 5

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 ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรันอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

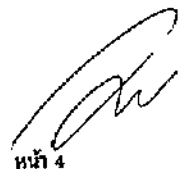
7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.02 ข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้นให้แล้วเสร็จภายในวันลงนามสัญญานี้

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากการผูกพัน

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้



(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 ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

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

PB

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 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

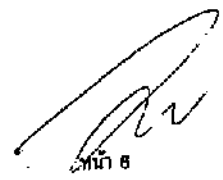
9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ



หน้า 8

ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

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

10.05 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือการผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

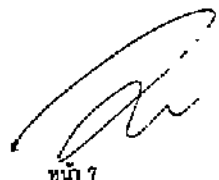
10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเข้าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

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

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

๗๖.



หน้า 7

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

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

11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตหรือถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย 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 ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้ให้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่เข้าภายใน 15

๓๐.

(สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

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

เพื่อประโยชน์ในการติดตามสัญญา คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลบังคับก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ เหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้

นบ.

สัญญาแล้วยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เข้าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เข้าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เข้าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เข้าที่ถูกเวนคืน

ในการเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

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

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เข้าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เข้าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เข้าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เข้า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เข้าและบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เข้าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการในสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เข้าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการณ บรมธนรัตน์และ/หรือทพสาธิตอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

๗๖

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีการผิดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.03

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้

13.03 ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

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

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินย่ำล่วงหน้าที่ตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของ

ศบ.

ปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

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

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใดๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหนึ่ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (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 บรมชนรัตน์

ผู้เช่า :

ที่อยู่:

899 อาคารโมเดิร์นฟลอร์มทาวเวอร์ ชั้น 19
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

118

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญาและเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับตลาดเงินข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใดๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

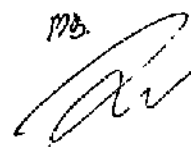
14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใดๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม้อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใดๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้ากับผู้เข้าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ขัดต่อข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตามคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

ms.

หน้า 13

สัญญาที่ข้างเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคล การุณ จุรี และวิชรพงษ์

ลงชื่อ การุณ บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ จุรี บรมธนรัตน์
(นางจุรี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ วิชรพงษ์ บรมธนรัตน์
(นายวิชรพงษ์ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ ศิริกมล ทรัพย์วิภา พยาน
(ศิริกมล ทรัพย์วิภา)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย [ลายเซ็น]
(นายเจฟเฟอรี คเน็พ อัดัมส์)

ลงชื่อ [ลายเซ็น] พยาน
(นายสัทคุณ แสงรุ่งเรือง)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เข้าเลขที่ 27511

 no.



ดินแดนที่ดิน

เลขที่ 4928 II 1452

เลขที่ 02

พื้นที่รวม 6000

ตำบล ห้วยหมอก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

อันได้มาโดยวิธีโอนกรรมสิทธิ์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ 276 หน้า 11

อำเภอ เกษมชัย

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ให้แก่ นายการุณ มรรณพรัตน์ สัญชาติ ไทย จำนวนเนื้อที่ 64 ไร่

ถนน ตำบล อ่างทอง อำเภอ เกษมชัย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II 1452

ณ วันที่ ๒๗/๕/๖๖

วันที่ ปี	ประเภท การ จัดตั้ง	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	นอกเขต ตามสัญญา		นอกเขต พิเศษ		รวม เขต นอกเขต	รวม เขต นอกเขต	รวม เขต นอกเขต
				ปี ที่	ปี ที่	ปี ที่	ปี ที่			
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548	...	...	1. นาย ... 2. นาย ...	3	2	13	-	-	-	...
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548	...	...	1. นาย ... 2. นาย ... 3. นาย ...	3	2	13	-	-	-	...

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 นางสาวตพฤดี 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 นายวิรัชพงษ์ บรมธนรัตน์	-	27511	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2	13.4
5	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2	13.5
6	นายฤทธิรงค์ สีวะเดชาเทพ นางชออบจิตต์ สีวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ สีวะเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5528	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	-	91

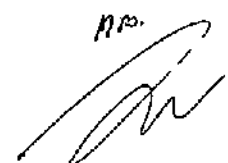
หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญา คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง



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 _____	284,500.00 บาท

กค.


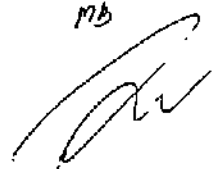
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 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

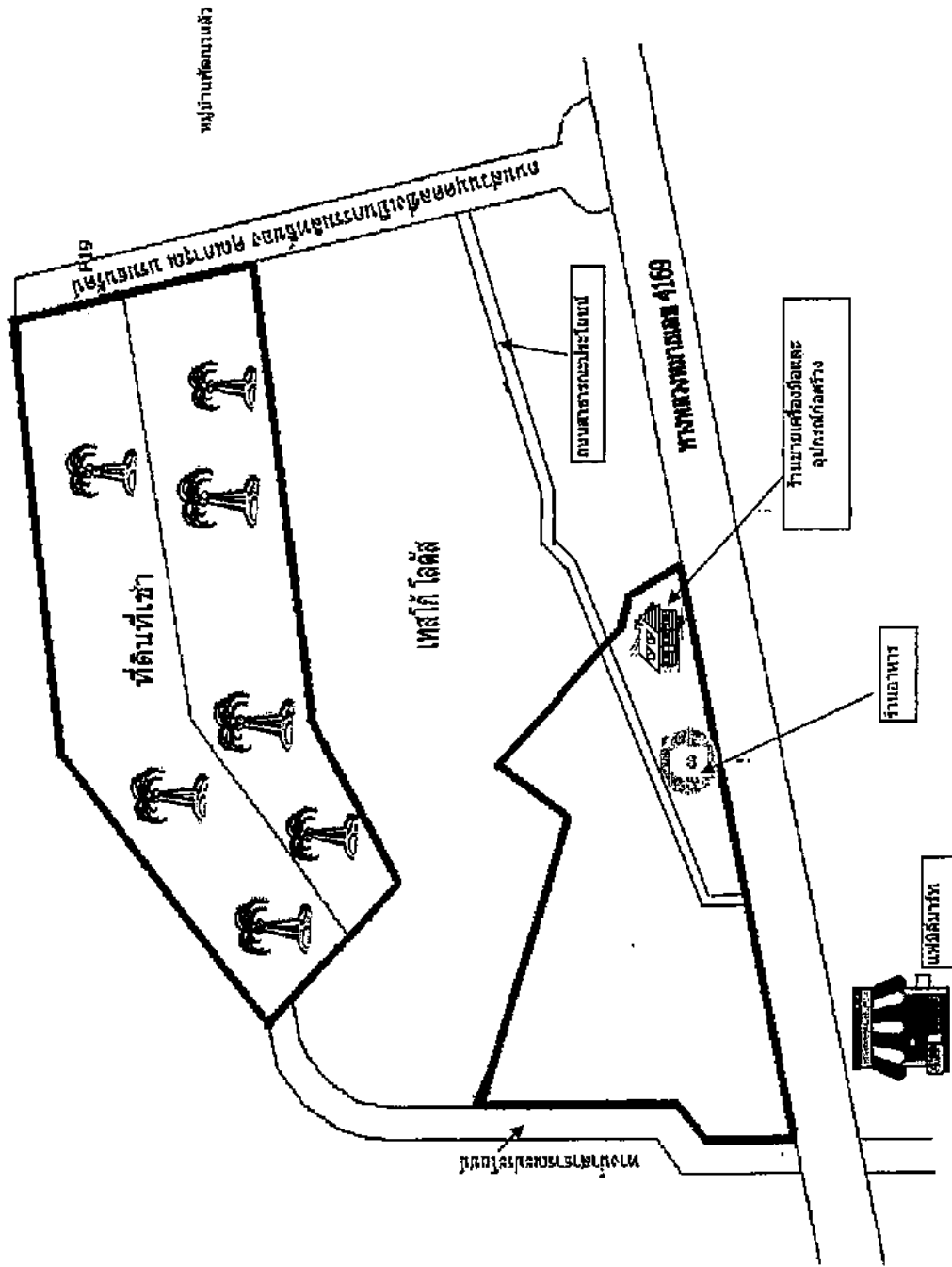


ปีการเช่าที่ 25 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
รวมทั้งสิ้น	8,758,738.44 บาท

๗๖



เอกสารแนบท้าย ง.
ตำแหน่งและแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งถนนส่วนบุคคล



MB
[Signature]



บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน

ระวาง

เลขที่ดิน

โฉนดหมายเลขที่

4928 H 1452

หน้าสำรวจ

6507

27511

ตำบล

อำเภอ

จังหวัด

บ่อสุค

เกาะสมุย

สุราษฎร์ธานี

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาสมุย

วันที่

14

เดือน

มีนาคม

พ.ศ.

2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า

(1) นายการุณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ

ผู้ให้เช่า

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

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

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

อายุ

69 -

ปี

เชื้อชาติ

ไทย -

สัญชาติ

ไทย, ไทย

บิดา/มารดาชื่อ

นายเต็กเส็ง - นางเล็ก -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

อาคารคิมฮั่วสาทร เลขที่ 64, 11
ชั้น เอ็ม, จี และ 10

เลขที่

ตึก/ซอย - -

ถนน

สาทรใต้

หมู่ที่

1 -

ตำบล/แขวง

อ่างทอง, ทุ่งมหาเมฆ อำเภอ/เขต

เกาะสมุย, สาทร

จังหวัด

สุราษฎร์ธานี,

หมายเลขโทรศัพท์

- 0 2670 4900

กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำคือ

ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นายการุณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ รีเทล โกรท ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 บัณฑิต ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้

1.1 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้การรับรองว่า ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า"

1.2 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตาม สัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้"

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร

หมายเลขโทรศัพท์ 077 421 012

เรียน

คุณการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า

ที่อยู่

11 อาคารคิมฮั่วสาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร 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

[Signature]

ลงชื่อ

[Signature] (ปลัด)

บันทึกข้อตกลงนี้ ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ

[Signature] เจ้าพนักงานที่ดิน

ประจำสำนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ซึ่งมีว่า

- (1) นายการุณ บรมธนรัตน์ อยู่บ้านเลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลลำทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเพสโก้ โกลด์ส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 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 (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
- ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้



ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า

ข้อ 14.02 ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

ข้อ 14.02 ที่อยู่ของผู้สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421 012

ผู้เช่า

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

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

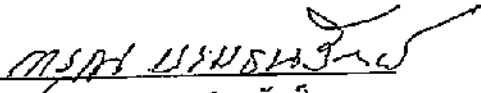
เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. ผู้สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
ตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

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

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

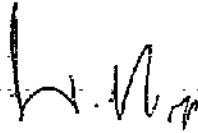
ข้อขัดข้องฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้อ่านและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น


(นายการุณ บรมณรัตน์)

ผู้เช่า

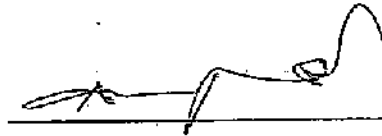
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ



()





()

ลงชื่อ



()

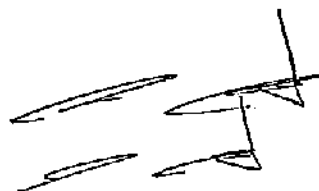
พยาน

ลงชื่อ



()

พยาน



สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27512

พื้นที่ลุ่ม โดยที่ 375.2 เมตรที่ตื้น 36 เมตรที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองบัว อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หนังสืออนุญาตให้ดำเนินการในข้อที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร
ระหว่าง 1. นายสมชาย ประถมรัตน์ อายุ 45 ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย
2. นายสุวิทย์ ประถมรัตน์ อายุ 40 ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย
3. นายสมชาย ประถมรัตน์ อายุ 45 ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย
(*Signature of Mr. Somchai Pratomratan*)
บุตร 1. นายสมชาย ประถมรัตน์ เลขที่ 61, 62 และ 64 หมู่ที่ 1, 3 และ 5
ตำบล ช่างทอง อำเภอ ช่างทอง จังหวัด สมุทรสาคร และนายสมชาย ประถมรัตน์ และนายสมชาย ประถมรัตน์ และนายสมชาย ประถมรัตน์
กับ 1. นายสมชาย ประถมรัตน์ อายุ 45 ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย
2. นายสมชาย ประถมรัตน์ อายุ 40 ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย
บุตร 1. นายสมชาย ประถมรัตน์ เลขที่ 61, 62 และ 64 หมู่ที่ 1, 3 และ 5
ตำบล ช่างทอง อำเภอ ช่างทอง จังหวัด สมุทรสาคร และนายสมชาย ประถมรัตน์ และนายสมชาย ประถมรัตน์ และนายสมชาย ประถมรัตน์
กับ 1. นายสมชาย ประถมรัตน์ อายุ 45 ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย
2. นายสมชาย ประถมรัตน์ อายุ 40 ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า หากมีข้อพิพาทโดยคดีดินทนายเลขาตั้งกล่าวหาขึ้น เมื่อที่รวมถึงสิ้นประมาณ 3 ไร่ ๑ งาน 13.5 ตารางวา ไว้เพื่อ
ประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค และเพื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ข้อ ๑๖. ผู้แทนราษฎรและคณะกรรมาธิการที่พ้นจากตำแหน่งไม่ได้รับเลือกเข้าทำงานเป็นเจ้าหน้าที่ ๕, ๗, ๘, ๙, ๑๐, ๑๑, ๑๒, ๑๓, ๑๔, ๑๕, ๑๖, ๑๗, ๑๘, ๑๙, ๒๐, ๒๑, ๒๒, ๒๓, ๒๔, ๒๕, ๒๖, ๒๗, ๒๘, ๒๙, ๓๐, ๓๑, ๓๒, ๓๓, ๓๔, ๓๕, ๓๖, ๓๗, ๓๘, ๓๙, ๔๐, ๔๑, ๔๒, ๔๓, ๔๔, ๔๕, ๔๖, ๔๗, ๔๘, ๔๙, ๕๐, ๕๑, ๕๒, ๕๓, ๕๔, ๕๕, ๕๖, ๕๗, ๕๘, ๕๙, ๖๐, ๖๑, ๖๒, ๖๓, ๖๔, ๖๕, ๖๖, ๖๗, ๖๘, ๖๙, ๗๐, ๗๑, ๗๒, ๗๓, ๗๔, ๗๕, ๗๖, ๗๗, ๗๘, ๗๙, ๘๐, ๘๑, ๘๒, ๘๓, ๘๔, ๘๕, ๘๖, ๘๗, ๘๘, ๘๙, ๙๐, ๙๑, ๙๒, ๙๓, ๙๔, ๙๕, ๙๖, ๙๗, ๙๘, ๙๙, ๑๐๐, ๑๐๑, ๑๐๒, ๑๐๓, ๑๐๔, ๑๐๕, ๑๐๖, ๑๐๗, ๑๐๘, ๑๐๙, ๑๑๐, ๑๑๑, ๑๑๒, ๑๑๓, ๑๑๔, ๑๑๕, ๑๑๖, ๑๑๗, ๑๑๘, ๑๑๙, ๑๒๐, ๑๒๑, ๑๒๒, ๑๒๓, ๑๒๔, ๑๒๕, ๑๒๖, ๑๒๗, ๑๒๘, ๑๒๙, ๑๓๐, ๑๓๑, ๑๓๒, ๑๓๓, ๑๓๔, ๑๓๕, ๑๓๖, ๑๓๗, ๑๓๘, ๑๓๙, ๑๔๐, ๑๔๑, ๑๔๒, ๑๔๓, ๑๔๔, ๑๔๕, ๑๔๖, ๑๔๗, ๑๔๘, ๑๔๙, ๑๕๐, ๑๕๑, ๑๕๒, ๑๕๓, ๑๕๔, ๑๕๕, ๑๕๖, ๑๕๗, ๑๕๘, ๑๕๙, ๑๖๐, ๑๖๑, ๑๖๒, ๑๖๓, ๑๖๔, ๑๖๕, ๑๖๖, ๑๖๗, ๑๖๘, ๑๖๙, ๑๗๐, ๑๗๑, ๑๗๒, ๑๗๓, ๑๗๔, ๑๗๕, ๑๗๖, ๑๗๗, ๑๗๘, ๑๗๙, ๑๘๐, ๑๘๑, ๑๘๒, ๑๘๓, ๑๘๔, ๑๘๕, ๑๘๖, ๑๘๗, ๑๘๘, ๑๘๙, ๑๙๐, ๑๙๑, ๑๙๒, ๑๙๓, ๑๙๔, ๑๙๕, ๑๙๖, ๑๙๗, ๑๙๘, ๑๙๙, ๒๐๐, ๒๐๑, ๒๐๒, ๒๐๓, ๒๐๔, ๒๐๕, ๒๐๖, ๒๐๗, ๒๐๘, ๒๐๙, ๒๑๐, ๒๑๑, ๒๑๒, ๒๑๓, ๒๑๔, ๒๑๕, ๒๑๖, ๒๑๗, ๒๑๘, ๒๑๙, ๒๒๐, ๒๒๑, ๒๒๒, ๒๒๓, ๒๒๔, ๒๒๕, ๒๒๖, ๒๒๗, ๒๒๘, ๒๒๙, ๒๓๐, ๒๓๑, ๒๓๒, ๒๓๓, ๒๓๔, ๒๓๕, ๒๓๖, ๒๓๗, ๒๓๘, ๒๓๙, ๒๔๐, ๒๔๑, ๒๔๒, ๒๔๓, ๒๔๔, ๒๔๕, ๒๔๖, ๒๔๗, ๒๔๘, ๒๔๙, ๒๕๐, ๒๕๑, ๒๕๒, ๒๕๓, ๒๕๔, ๒๕๕, ๒๕๖, ๒๕๗, ๒๕๘, ๒๕๙, ๒๖๐, ๒๖๑, ๒๖๒, ๒๖๓, ๒๖๔, ๒๖๕, ๒๖๖, ๒๖๗, ๒๖๘, ๒๖๙, ๒๗๐, ๒๗๑, ๒๗๒, ๒๗๓, ๒๗๔, ๒๗๕, ๒๗๖, ๒๗๗, ๒๗๘, ๒๗๙, ๒๘๐, ๒๘๑, ๒๘๒, ๒๘๓, ๒๘๔, ๒๘๕, ๒๘๖, ๒๘๗, ๒๘๘, ๒๘๙, ๒๙๐, ๒๙๑, ๒๙๒, ๒๙๓, ๒๙๔, ๒๙๕, ๒๙๖, ๒๙๗, ๒๙๘, ๒๙๙, ๓๐๐, ๓๐๑, ๓๐๒, ๓๐๓, ๓๐๔, ๓๐๕, ๓๐๖, ๓๐๗, ๓๐๘, ๓๐๙, ๓๑๐, ๓๑๑, ๓๑๒, ๓๑๓, ๓๑๔, ๓๑๕, ๓๑๖, ๓๑๗, ๓๑๘, ๓๑๙, ๓๒๐, ๓๒๑, ๓๒๒, ๓๒๓, ๓๒๔, ๓๒๕, ๓๒๖, ๓๒๗, ๓๒๘, ๓๒๙, ๓๓๐, ๓๓๑, ๓๓๒, ๓๓๓, ๓๓๔, ๓๓๕, ๓๓๖, ๓๓๗, ๓๓๘, ๓๓๙, ๓๔๐, ๓๔๑, ๓๔๒, ๓๔๓, ๓๔๔, ๓๔๕, ๓๔๖, ๓๔๗, ๓๔๘, ๓๔๙, ๓๕๐, ๓๕๑, ๓๕๒, ๓๕๓, ๓๕๔, ๓๕๕, ๓๕๖, ๓๕๗, ๓๕๘, ๓๕๙, ๓๖๐, ๓๖๑, ๓๖๒, ๓๖๓, ๓๖๔, ๓๖๕, ๓๖๖, ๓๖๗, ๓๖๘, ๓๖๙, ๓๗๐, ๓๗๑, ๓๗๒, ๓๗๓, ๓๗๔, ๓๗๕, ๓๗๖, ๓๗๗, ๓๗๘, ๓๗๙, ๓๘๐, ๓๘๑, ๓๘๒, ๓๘๓, ๓๘๔, ๓๘๕, ๓๘๖, ๓๘๗, ๓๘๘, ๓๘๙, ๓๙๐, ๓๙๑, ๓๙๒, ๓๙๓, ๓๙๔, ๓๙๕, ๓๙๖, ๓๙๗, ๓๙๘, ๓๙๙, ๔๐๐, ๔๐๑, ๔๐๒, ๔๐๓, ๔๐๔, ๔๐๕, ๔๐๖, ๔๐๗, ๔๐๘, ๔๐๙, ๔๑๐, ๔๑๑, ๔๑๒, ๔๑๓, ๔๑๔, ๔๑๕, ๔๑๖, ๔๑๗, ๔๑๘, ๔๑๙, ๔๒๐, ๔๒๑, ๔๒๒, ๔๒๓, ๔๒๔, ๔๒๕, ๔๒๖, ๔๒๗, ๔๒๘, ๔๒๙, ๔๓๐, ๔๓๑, ๔๓๒, ๔๓๓, ๔๓๔, ๔๓๕, ๔๓๖, ๔๓๗, ๔๓๘, ๔๓๙, ๔๔๐, ๔๔๑, ๔๔๒, ๔๔๓, ๔๔๔, ๔๔๕, ๔๔๖, ๔๔๗, ๔๔๘, ๔๔๙, ๔๕๐, ๔๕๑, ๔๕๒, ๔๕๓, ๔๕๔, ๔๕๕, ๔๕๖, ๔๕๗, ๔๕๘, ๔๕๙, ๔๖๐, ๔๖๑, ๔๖๒, ๔๖๓, ๔๖๔, ๔๖๕, ๔๖๖, ๔๖๗, ๔๖๘, ๔๖๙, ๔๗๐, ๔๗๑, ๔๗๒, ๔๗๓, ๔๗๔, ๔๗๕, ๔๗๖, ๔๗๗, ๔๗๘, ๔๗๙, ๔๘๐, ๔๘๑, ๔๘๒, ๔๘๓, ๔๘๔, ๔๘๕, ๔๘๖, ๔๘๗, ๔๘๘, ๔๘๙, ๔๙๐, ๔๙๑, ๔๙๒, ๔๙๓, ๔๙๔, ๔๙๕, ๔๙๖, ๔๙๗, ๔๙๘, ๔๙๙, ๕๐๐, ๕๐๑, ๕๐๒, ๕๐๓, ๕๐๔, ๕๐๕, ๕๐๖, ๕๐๗, ๕๐๘, ๕๐๙, ๕๑๐, ๕๑๑, ๕๑๒, ๕๑๓, ๕๑๔, ๕๑๕, ๕๑๖, ๕๑๗, ๕๑๘, ๕๑๙, ๕๒๐, ๕๒๑, ๕๒๒, ๕๒๓, ๕๒๔, ๕๒๕, ๕๒๖, ๕๒๗, ๕๒๘, ๕๒๙, ๕๓๐, ๕๓๑, ๕๓๒, ๕๓๓, ๕๓๔, ๕๓๕, ๕๓๖, ๕๓๗, ๕๓

ข้อ 4. ผู้ให้บริการมีหน้าที่แจ้งให้ผู้รับบริการทราบถึงวิธีการใช้บริการและค่าธรรมเนียมการให้บริการ และให้ผู้รับบริการได้รับทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้รับบริการ

ข้อ ๕ ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้แก่บุคคลอื่นใดโดยมิได้ลงมือได้รับทราบยินยอมจากผู้นั้นไว้ก่อน ทั้งนี้ ผู้ใดไปขัดขวางจะ
ให้ความร่วมมือกันและชำระหนี้สินและค่าเสียหายของผู้อื่นโดยผิดกฎหมายโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้ง
พลโดยผู้ใดไปขัดขวางจะชำระหนี้สินและค่าเสียหายของผู้อื่นโดยผิดกฎหมายโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้งโดยชัดแจ้ง

ข้อ ๑. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล ภาวณ จูรี และลภิต กับ บริษัท เฮอร์ ซัม ดีสนีย์
นิวตัน ซิตี้เทม จำกัด ฉบับลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำเนาที่ติดหนึ่งฉบับ ผู้ให้เข้าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____ สำเนาที่ติด _____)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาที่ตกลงแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อารหรือพิมพ์ลายนิ้วมือให้เป็นสำคัญ

(ลงนามมือชื่อผู้ให้เช่า) นาย วนิดา วนิดา นาย วนิดา วนิดา

นายการุณ บรมชนรัตน์, นางจุรี บรมชนรัตน์ และ
นายคณิศ บรมชนรัตน์ โดยนายการุณ บรมชนรัตน์ (แทน)

ใส่ชื่อผู้เช่าช่วง)

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย นายอนุวัตร บัวแก้ว (แทน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงท้ายมือซ้ายขวา)

उत्तर :-

อีกแห่ง

ประทับใจประทับใจตำแหน่งเป็นสำคัญ

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ដំឡើង

_____ **ស្ថិតិទាន**

สารบัญจดทะเบียน

วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนจอกันตามสัญญา			เนจอกันตามข้อ			รายการจดทะเบียน	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ยี่	งาน	ตรา	ยี่	งาน	ตรา		
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548	ลงชื่อผู้มอบ	นายการุณ บรรณรัตน์	1.นางจุรี บรรณรัตน์ 2.นายการุณ บรรณรัตน์	3	2	1340	-	-	-	-	
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548	กรรมสิทธิ์รวม	1.นางจุรี บรรณรัตน์ 2.นายการุณ บรรณรัตน์	1.นายคณิต บรรณรัตน์ 2.นางจุรี บรรณรัตน์ 3.นายการุณ บรรณรัตน์	3	2	1340	-	-	-	-	
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548	เช่ามีกำหนด สามสิบปี	1.นายคณิต บรรณรัตน์ 2.นางจุรี บรรณรัตน์ 3.นายการุณ บรรณรัตน์	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวท์ ซิสเต็ม จำกัด สุโข	3	2	1340	-	-	-	-	

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ 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 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอรี คเน็พ อัดัมส์
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 การรื้อถอนและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนคำภาษีอากฐา ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป่าทุ่งท้องที่ คำสาธยายปภอคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระ-
ผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้



ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ 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 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. ท้ายสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

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

ชื่อบัญชี คณะบุคคลการณ 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 โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ 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 อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตาม que ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาให้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

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

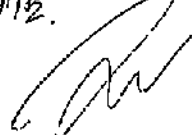
7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย .

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากการผูกพัน

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

๓๕.



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

(5) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาจะต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ

(6) บริเวณที่จะทำการพัฒนาไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนที่ดินของทางราชการหรืออยู่ภายใต้พระราชกฤษฎีกาและ/หรือกฎหมายใด ๆ เพื่อเวนคืนที่ดิน

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

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวรรคก่อนได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

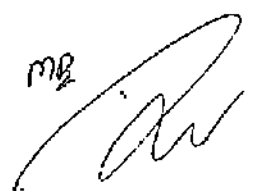
7.04 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาลับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันทำสัญญานี้

นับจากวันทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

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 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

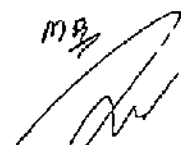
9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ

๓๘

หน้า 6

ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

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

10.05 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ 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 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

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

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

กษ.

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

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

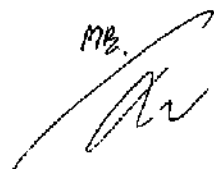
11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง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

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดำเนินการนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15



(สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

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

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ตี ให้ผลพิบัติก็ตี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ เหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้

กษ

สัญญาที่ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในการถือกรรมสิทธิ์ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของผู้ปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

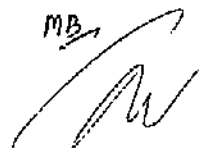
12.03 ในกรณีที่มิกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจภายในบริเวณที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจภายในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 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) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าภายหลังการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 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 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของ



ปีการเข้านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.08 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตนในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ 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 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ชั้น 19
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250.

๓๕

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

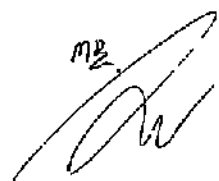
14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม้อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้ากับผู้เข้าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ขัดข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาที่ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคล การฤณ จุรี และคณิต

ลงชื่อ นายการฤณ จุรี
(นายการฤณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ นางจุรี บรมธนรัตน์
(นางจุรี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ นายคณิต บรมธนรัตน์ (นายคณิต)
(นายคณิต บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ นายพิง พันธ์เทพ พยาน
(นายพิง พันธ์เทพ)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย นายเจฟฟรีย์ คเน็พ อัดัมส์
(นายเจฟฟรีย์ คเน็พ อัดัมส์)

ลงชื่อ นายสิทคุณ แสงรุ่งเรือง พยาน
(นายสิทคุณ แสงรุ่งเรือง)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เข้าเลขที่ 27512

Mr.




(4.1.4.1)

ด้านหนึ่งที่ดิน

เลขที่ 4928 II-1452

เลขที่โฉนด 46

หน้าที่ดิน 6200

ตำบล ปะนา

โฉนดที่ดิน

เลขที่

เล่ม 226 หน้า 12

อำเภอ เกาะสมุย

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

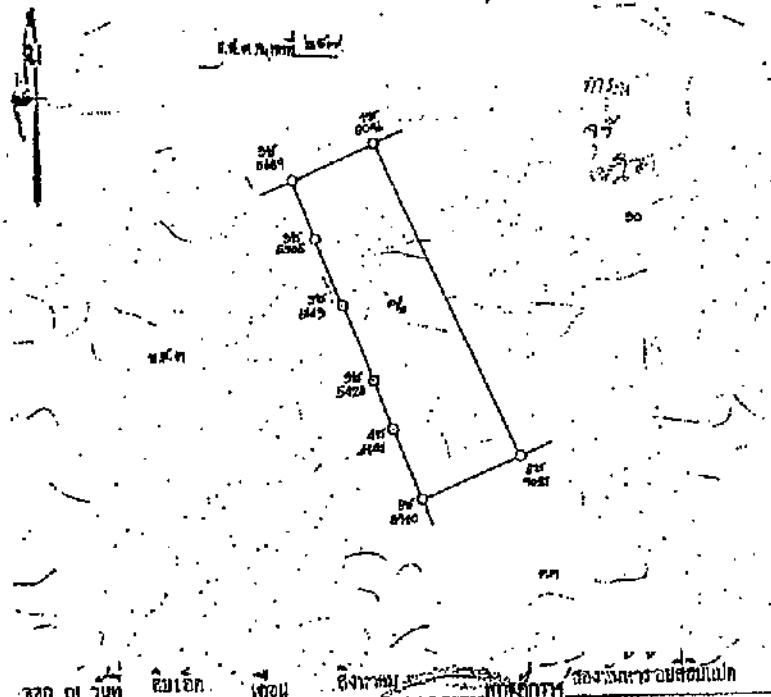
ของที่ดินอันมีโฉนดเลขที่ 4928 II-1452

ในที่ดิน นานการอยู่ บริเวณบริเวณ สังกัด โขง โขงเลขที่ 64 หน้า 1

ถนน ตำบล อ่างทอง อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ที่ดินแปลงเดิมโฉนดเลขที่ 4928 II-1452 (โฉนดที่ดินเลขที่ 4928 II-1452)

มากกว่าส่วนในโฉนด 1: 6200 รูปแปลงที่ดิน มากกว่าส่วน 1: 6200



นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข
เจ้าพนักงานที่ดิน

นางกนกนุช นามะกุล

นางกนกนุช นามะกุล

นางกนกนุช นามะกุล

669365

(นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข)

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข

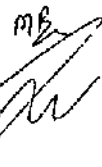
นายสุวิทย์ วิบูลย์สุข 11 ส.ค. 2549

เอกสารแนบท้าย ข

รายละเอียดของที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	ภาระผูกพัน	เลขที่โฉนด	ที่ดินที่ดิน			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 นายคณิศ บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.5
6	นายฤทธิรงค์ สีวะเดชาเทพ นางช่อบังจิตต์ สีวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ สีวะเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	- 91

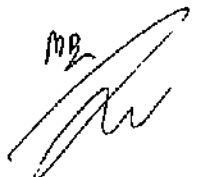
หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญา คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง



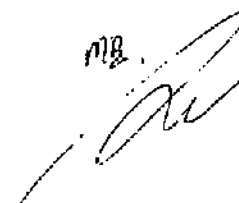
เอกสารแนบท้าย ค.

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

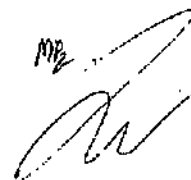
mg


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

mg.


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

MR





หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

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

บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	ถนนนวมินทร์	เลขที่	629/1 หมู่ที่	10
ตำบล	คลองคุด	อำเภอ	บึงฉลือ	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร	

กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอสโก โกลด์ รีเทล โกรท โดยนายสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้รับโอน สัญชาติ	ไทย

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้
รับเช่าไว้ที่
สัญญาเช่า
ฉบับที่ - ลงวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548

(ซึ่งต่อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า")
นั้นแก่ผู้รับโอนเป็นคดีอันผู้โอนได้โอนสัญญาเช่าเป็นคดีไป โดยแลกคอบแทนเป็นเงินจำนวน 5,235,939 บาท (ห้าล้านสองแสนสามหมื่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบเก้าบาทถ้วน)
หมิ่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบเก้าบาทถ้วน

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยอมรับโอนสิทธิการเช่า ที่ดิน ดังกล่าวไว้ในข้อ ๑. นี้ทุกประการ
และได้รับหนังสือสัญญา

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการอันมีผลต่อสัญญาเช่า โดยผู้สัญญา
ตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาโอนสิทธิ การเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางสาวอรรษา นิลกิจ)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางสาวอรรษา นิลกิจ)

ข้าพเจ้า (1) นายการุณ บรรณรัตน์ (2) นายศิริ บรรณรัตน์ และ (3) นายคณิต บรรณรัตน์
เจ้าพนักงานที่ดิน ได้รู้เห็นการโอน

สิทธิการเช่า
ฉบับนี้แล้ว และขอเป็นคดีแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวอรรษา นิลกิจ

ผู้ตรวจ ท.ด. ๖

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

- (1) คณะบุคคล การุณ จูรี และคณิต สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอกะสุมย์ 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 ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
 - ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่เกิดขึ้นได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน 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 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

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 โลดิส รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด

ลงชื่อ

W. H. H.
()



[Signature]
()

ลงชื่อ

[Signature] พยาน
()

ลงชื่อ

[Signature] พยาน
()

[Signature]



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน

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

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาสมุย

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) นายการุณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ โดยผู้ให้เช่า

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

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

[] []

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

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

ขอปฏิญรณและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความจริงใจดังต่อไปนี้:-

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

1.1 ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า"

1.2 ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของผู้สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้"

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรศัพท์

077 421 012

เรียน คุณการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า ที่อยู่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทร ใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ 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

จึงลงลายมือชื่อ ให้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)

ลงชื่อ

(นายวสันต์ วุฒิประดิษฐ์)

ลงชื่อ

พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

เอกสารแนบ
รายละเอียดผู้ให้เช่า

นางจุรี 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 - นางจุรี
อยู่บ้านเลขที่ 269/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสูงเนิน อำเภอสูงเนิน จังหวัดแพร่



บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

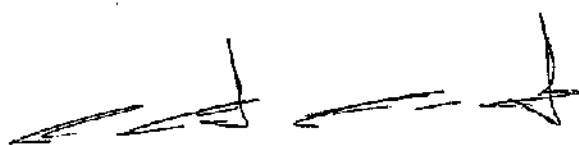
- (1) คณะบุคคล การุณ จุรี และดวงฤดี สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองพระธรรมอุปัชฌาย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โสภณ ไร่เทว โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 14 อาคารคิวเวิลด์สาทร 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 เอล-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

หมายเลขโทรศัพท์: -

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421 012

เรียน: คุณการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า

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

หมายเลขโทรศัพท์: 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 หรือถูกกำหนดให้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมี
ผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญา
เช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 6 บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ นาย บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ W.N.M  [Signature]
() ()

ลงชื่อ [Signature]
()

พยาน

ลงชื่อ [Signature]
()

สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113

หนังสือรับรองการเช่าประโยชน์ (น.ส. 3 ก) เลขที่ 5526 เมื่อวันที่ 10 มี 91 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

[illegible]

สัญญาเช่าที่ดิน

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

คณะบุคคลนายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางชอชจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายจักรกฤษณ์
ศิวะเดชาเทพ มีสถานประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวัง
ทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร โดย นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ และนายจักรกฤษณ์
ศิวะเดชาเทพ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล ปรากฏตามสำเนาหนังสือจัดตั้งคณะบุคคลแนบ
ท้ายสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย
ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอร์รี่ คณัฒ อติมส์
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท ปรากฏตามสำเนาหนังสือมอบอำนาจแนบท้ายสัญญานี้ (ต่อไป
ในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตาม น.ส. 3 ก. (หนังสือรับรองการทำประโยชน์)
เลขที่ 5526 ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลป่อเตุ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน
10 ไร่ 91 ตารางวา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามสำเนา น.ส. 3 ก.
(หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก.
และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ออกเอกสารแนบท้าย ค. และ
เอกสารแนบท้าย ช. 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. สิทธิครอบครองในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินที่เช่าโดยสมบูรณ์และโดยชอบด้วยกฎหมาย
ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่

เช่า การรื้อถอนและการรื้อถอนการครอบครองใดๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 25 (ยี่สิบห้า) ปี โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

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 ในวันทำสัญญานี้ภายหลังจากที่การจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวน 30,000,000.00 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คเช็ค

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 คิวะเตชาเทพ

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 ผู้ให้เช่าตกลงให้อธิบาย ผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าโดยสมบูรณ์ครบถ้วนทันทีที่ผู้เช่าได้โอนเงินค่าเช่าเข้าบัญชีธนาคารดังกล่าว และผู้ให้เช่าตกลงยินยอมจะไม่ยกข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้ใด ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการรับชำระค่าเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าขึ้นต่อสู้หรือโต้แย้งกับผู้เช่า

ข้อ 4. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

4.01 นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบพื้นที่ดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใด

4.02 ภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดสอบเขตที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าโดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามวรรคก่อนมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

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

4.03 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากการผูกพัน

ข้อ 5. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

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

5.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/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) เมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินที่เช่าและได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างไม่เป็นทางการแล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตมากกว่าหรือน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

หากที่ดินที่เช่ามีจำนวนน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าได้ ผู้เช่าตกลงจะไม่ถือเป็นเหตุในการบอกเลิกสัญญานี้ตามข้อ 12.01

(4) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า

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

6.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่

ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ 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 แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินการของผู้เช่า



8.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญาและยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยกำหนดระยะเวลาในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องไม่เกินกว่ากำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาและให้ถือว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า โดยให้อยู่ภายใต้บังคับข้อ 8.03

8.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใดๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

8.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกกรรมตลอดถึงการทำการเอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

คำว่า “บริษัทในเครือ” หมายถึง บริษัทจำกัดที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทดังกล่าวถือหุ้นของผู้เช่าอยู่ในอัตราร้อยละ 30 (สามสิบ) ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือของผู้เช่าแล้วแต่กรณี

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

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

9.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใดๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินส่วนตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

9.02 ตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า เว้นแต่เป็นการแบ่งแยกที่ดินที่เช่าเพื่อให้เป็นทรัพย์สินมรดกแก่ทายาทของผู้ให้เช่า

9.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ หรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

9.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า หรือด้วยเหตุอื่นใดอันเนื่องมาจากการกระทำหรือการครอบครองที่ดินที่เช่าของผู้ให้เช่า หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

9.05 หากมีการแก้ไขตัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

9.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนอง หรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

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 คนตกลงว่าจะใช้สิทธิร่วมกันและปฏิบัติตามคำรับรองและข้อสัญญาร่วมกันในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้อย่างลูกหนี้ร่วมหรือเจ้าหน้าที่ร่วมที่เกิดจากสัญญานี้ตลอดอายุของสัญญานี้

9.11 ภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการขออนุญาตที่ดินสำหรับที่ดินที่เช่าจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จและส่งมอบสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาดังกล่าว

ข้อ 10. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

10.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อ

การติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกกรรมตลอดถึงการทำการเอกสารใด ๆ ทั้งหมด เพื่อให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งกำหนดระยะเวลาในการจำนอง ให้เช่าหรือก่อการติดพันใด 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 การเช่าที่คู่สัญญาอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือ ผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำ เอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

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

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับ 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 ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่า จะต้องรับดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะ 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 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาที่เหลือของการเช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงและผู้ให้เช่าได้รับเงินทดแทนจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง แต่จำนวนเงินที่ดินให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และหากการเวนคืนดังกล่าวเกิดขึ้นภายในปีที่ 1-ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินตามข้อ 3.02

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน

ในการเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น 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

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและหากการห้ามหรือการจำกัดการใช้พื้นที่ดังกล่าวเกิดขึ้นภายในปีที่ 1-ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าตกลงว่าผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อ 3.02 ในปีที่เหลืออยู่ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่เช่าที่ไม่ถูกห้ามหรือจำกัดการใช้ดังกล่าวและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามข้อ 3.02 สำหรับปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกห้ามหรือจำกัดการใช้ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าดังกล่าว

ข้อ 12. การบอกเลิกสัญญา

12.01 ในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(2) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังการรังวัดสอบเขตตามข้อ 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) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังการรังวัดสอบเขตตามข้อ 4.02 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าได้

ในกรณีตาม (1)-(3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

12.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

12.04 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถยนต์สิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนา และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืน

เงินค่าเช่าตามข้อ 3. ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

12.05 ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญและผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานี้ได้ และให้ถือว่าเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าแล้วนั้นเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับ ทั้งนี้ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ดำเนินการตามข้อ 10.02

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

ข้อ 13. บทเปิดเตลิต

13.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใดๆ 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 ศิวะเดชาเทพ นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ

และนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ

ที่อยู่:

196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3)

แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง

กรุงเทพมหานคร 10310

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 02-542-0860-1

เรียน: นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า :

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์ ชั้น 19

ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

13.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช่สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

13.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

13.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม้อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 13.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

13.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

13.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

13.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



หน้า 15

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นที่ ๕๑๑ อาคารโมเดิร์นทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ระหว่าง

คณะบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท ศิวะเดชาเทพ นางชอยจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ มีสถานะประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 15/156 ซอยลาดพร้าว 93 เขตจตุจักร แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร โดย นายอุทธีรพงศ์ ศิวะเดชาเทพ และนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ ; มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย-ดีสงขลวิวัฒน์ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ (๕) 500/25๕๕ มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ๕๕๕ อาคารโมเดิร์นทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายโรเบิร์ต เจมส์ เบลูอาร์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าที่ดิน") เพื่อการเช่าที่ดิน น.ส. 3 ก (หนึ่งสิบล้านสองหมื่นบาทแปดร้อยบาท) เลขที่ ๕๕2๕ มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10 ไร่ 91 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อสุก อำเภอเกาะลพบุรี จังหวัดสระบุรี (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า")

โดยที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขยายกำหนดระยะเวลาในการขออนุญาตที่ดินสำหรับที่ดินที่เช่าจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งมอบโฉนดที่ดินให้แก่ผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน และ

โดยที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงนี้

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงตกลงทำบันทึกข้อตกลงนี้ขึ้นเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

1. ผู้เช่าตกลงขยายกำหนดระยะเวลาให้แก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการขออนุญาตที่ดินสำหรับที่ดินที่เช่าจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จและส่งมอบโฉนดที่ดินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าจากภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า เป็นภายในวันที่ 2๕ พฤษภาคม พ.ศ. 2549

2. ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าแบ่งแยกที่ดินที่เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าให้แก่

2.1 นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพและนางชอยจิตต์ ศิวะเดชาเทพ เป็นจำนวนเนื้อที่ 5 ไร่ 45.5 ตารางวา และ

2.2 นายอุทธีรพงศ์ ศิวะเดชาเทพและนางชอยจิตต์ ศิวะเดชาเทพ เป็นจำนวนเนื้อที่ 5 ไร่ 45.5 ตารางวา

(ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกวมกันว่า "ผู้รับโอน")

ทั้งนี้ ภายในวันที่ 2๕ พฤษภาคม พ.ศ. 2549 ผู้ให้เช่าตกลงแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าและผู้รับโอนและส่งมอบโฉนดที่ดินที่เช่าภายใต้การแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวแก่ผู้เช่าและผู้รับโอน พร้อมทั้งดำเนินการให้ผู้รับโอนตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามคำรับรอง

สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับผู้เช่าทุกประการและมอบเอกสารแสดงการตกลง
ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

3. ผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 1,500,000.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน) โดย
ชำระเป็นเช็คเช็คสั่งจ่ายบุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการ
ตามข้อที่ 2 แล้วเสร็จโดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบเช็คเช็คสั่งจ่ายให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจาก
วันที่ผู้ให้เช่าทำภาพแปลงแยกที่ดินที่เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าตามข้อ 2. แล้วเสร็จ หากผู้ให้เช่าไม่
ส่งมอบเช็คเช็คสั่งจ่ายให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ชำระเงินจำนวนดังกล่าวภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลง
ให้ผู้เช่ามีสิทธิหักเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี โดยคำนวณ
ตั้งแต่วันที่ทำการดำเนินการตามข้อที่ 2 แล้วเสร็จจนถึงวันที่มีกำหนดชำระค่าเช่าจะถือว่าไปออกจากค่าเช่าที่ผู้
เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน

4. ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมดที่
เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าเป็นผู้รับโอน (ถ้ามี)

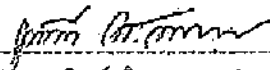
5. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามหลักความเดิมทุกประการ
เว้นแต่กรณีที่มิใช่ข้อขัดแย้งกันข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้

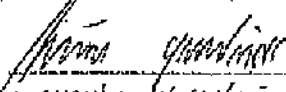
6. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ที่ระบุในบันทึกข้อตกลง
นี้ และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำเป็นแบบฉบับมีข้อความตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านและเข้าใจความโดย
ตลอดตั้งแต่แล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่า

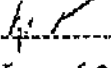
คณะบุคคลณากฎทรงสิทธิ์ สิวะเดชาเทพ นางชอุบลจิตต์ สิวะเดชาเทพ และ นางจรัลภักดิ์ สิวะเดชาเทพ


(นายฤทธิรงค์ สิวะเดชาเทพ)


(นายฤทธิรงค์ สิวะเดชาเทพ)

~~(นางชอุบลจิตต์ สิวะเดชาเทพ)~~

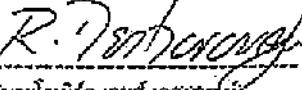
()

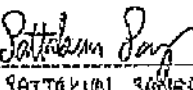

(นายจรัลภักดิ์ สิวะเดชาเทพ)


(นางจรัลภักดิ์ สิวะเดชาเทพ)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย 
(นายโรเบิร์ต เจสส์ เคนเนดี)


(SATTAKUN ANURUNGRASANG)

[illegible][illegible][illegible]

2. ให้ยกเลิกการขึ้นทะเบียนในบรรดาที่ประชุมสามัญของมูลนิธิและไปใช้ชื่อตามหลักที่ใหม่

*โดยที่ผู้ให้ทุนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวในที่ดินสามแปลงตามที่ดินที่ 3413 ตามที่
 ค่น 53 มีเนื้อที่ติดกันรวม 5 ไร่ 16.4 (ห้าไร่แปดจุดสี่) ตารางวา และ โฉนดเลขที่ 3414 รวมเนื้อที่ 5 ไร่
 16.4 ติดกันรวม 5 ไร่ 16.4 (ห้าไร่แปดจุดสี่) ตารางวา มีเนื้อที่ติดกันทั้งหมดจำนวน 10 ไร่ 16.4 (สิบ
 ไร่เจ็ดจุดสี่) ตารางวา และ 16.5 (สิบหกจุดห้า) ตารางวา ตั้งอยู่ในตำบลบ่อพลึง อำเภอสระบุรี จังหวัดสุราษฎร์ธานี
 รวมเนื้อที่ปรากฏบนสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 3413 และ 3414 ตามที่ผู้ให้ทุนได้ยื่นขอการจดทะเบียนโอน และ ยื่น

๖. คณะผู้เชี่ยวชาญที่เดินทางไปร่วมและที่ดำเนินการข้างเคียงหลายแห่งตามหมายที่ ม.ข. แผนบักอัสสัญญาและให้ข้อ
พิจารณาแก่หน่วยงานที่ขึ้นอยู่ภายใต้ (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า")

๗. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าโดยมีเงื่อนไขว่าสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่า
นาย ก. และนาย ข. จะสามารถหาที่ดินที่เช่าและที่ดินที่เช่าซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกันตามสัญญาเช่าที่ดินที่เช่า โดยนาย ก. และนาย ข.
สัญญาว่าจะหาที่ดินที่เช่าและที่ดินที่เช่าซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกันตามสัญญาเช่าที่ดินที่เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดโดย นาย ก. และ
นาย ข. และจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินที่เช่าทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ (ในกรณีที่นาย ก. และนาย ข. ไม่สามารถหาที่ดินที่เช่า
ได้ตามที่กำหนดไว้ข้างต้น)

๘. ที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ

ข้อ ๑. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าโดยสมบูรณ์และโดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ และที่ดินที่เช่า
จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ และที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่า
ที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ และที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ

๙. ให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าที่ลงวันที่ ๑๒/๑๒/๒๕๖๒ และให้ใช้ข้อควรระวังต่อไปนี้แทน

๑๐. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะเช่าที่ดินที่เช่าโดยมีเงื่อนไขว่าสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่า
ที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ และที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ

งวดที่ ๑ จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่เช่า ๒,๑๔๒,๘๕๗.๐๐ บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่พันห้าร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) โดยผู้ให้เช่าจะ
ชำระเงินค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขว่าสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะเช่าที่ดินที่เช่าโดยมีเงื่อนไขว่าสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่า
ที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ และที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ

งวดที่ ๒ จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่เช่า ๒,๑๔๒,๘๕๗.๐๐ บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่พันห้าร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) โดยผู้ให้เช่าจะ
ชำระเงินค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขว่าสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ

งวดที่ ๓ จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่เช่า ๒,๑๔๒,๘๕๗.๐๐ บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่พันห้าร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) โดยผู้ให้เช่าจะ
ชำระเงินค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขว่าสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่ดินที่เช่าจะหมดอายุหรือถูกเวนคืนโดยทางราชการ

1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติที่ได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2551

งวดที่ 4 จำนวนเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระให้ผู้รับใช้ตามสัญญาเป็นงวดๆ ดังนี้ จำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2551 และจำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2552

งวดที่ 5 จำนวนเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระให้ผู้รับใช้ตามสัญญาเป็นงวดๆ ดังนี้ จำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2551 และจำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2552

งวดที่ 6 จำนวนเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระให้ผู้รับใช้ตามสัญญาเป็นงวดๆ ดังนี้ จำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2551 และจำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2552

งวดที่ 7 จำนวนเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระให้ผู้รับใช้ตามสัญญาเป็นงวดๆ ดังนี้ จำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2551 และจำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2552

การชำระค่าจ้างตามที่กำหนดไว้ในสัญญาให้ผู้รับใช้ตามสัญญาเป็นงวดๆ โดยแบ่งชำระให้ผู้รับใช้ตามสัญญาเป็นงวดๆ ดังนี้ จำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2551 และจำนวนเงินจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายใต้งบประมาณปี 2552

คณะกรรมการอำนวยการ

ชื่อผู้รับใช้ คณะกรรมการอำนวยการ จังหวัดภูเก็ต โดยนายอรรถกฤษณ์ สวัสดิ์

นายอรรถกฤษณ์ สวัสดิ์

นายอรรถกฤษณ์ สวัสดิ์

นายอรรถกฤษณ์ สวัสดิ์

นายอรรถกฤษณ์ สวัสดิ์

คณะกรรมการอำนวยการ

นายอรรถกฤษณ์ สวัสดิ์

: จักรกฤษณ์ ฤกษ์บุญทดชยอนจิตต์ ฤกษ์รังสรรค์ ธีระไพโรธเรทเพนเกิดมณณณจิรังค์ ธีระเขตตา
พรหม

ปารเมศพร ยอธนาภิษฐ์

กมลภร ไทธนาภิษฐ์ จักรกฤษณ์ (มณณ)

พารม ยอธนาภิษฐ์ พารมยอธนาภิษฐ์ (มณณ)

พารมยอธนาภิษฐ์ 174-2-03958-1

เมื่อผู้เข้าให้ชื่อและนามว่าให้ใช้ชื่อในชื่อผู้ให้ชื่อจะออกหนังสือรับรองการให้ค่าปี ๓ ที่ให้ค่าให้ใช้ชื่อ
ให้ใช้ค่า และเมื่อผู้ให้ชื่อได้รับชำระค่าเช่าจากผู้ให้ชื่อแล้วผู้ให้ชื่อจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้ให้ชื่อ
ให้ใช้ชื่อผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อจะออกใบเสร็จรับเงินใน 3 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระค่าเช่าแล้ว

ถ้าผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อได้ให้ชื่อผู้ให้ชื่อแล้วผู้ให้ชื่อจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้ให้ชื่อให้ใช้ชื่อ
และผู้ให้ชื่อได้ให้ชื่อผู้ให้ชื่อแล้วผู้ให้ชื่อจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้ให้ชื่อให้ใช้ชื่อผู้ให้ชื่อได้
และผู้ให้ชื่อได้ให้ชื่อผู้ให้ชื่อแล้วผู้ให้ชื่อจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้ให้ชื่อให้ใช้ชื่อผู้ให้ชื่อได้

๑. ให้ใช้ชื่อและผู้ให้ชื่อในสัญญาเช่าที่สัญญา 13.02 ที่สัญญาเช่าและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อ

๑. 13.02 ที่สัญญาเช่าและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อและผู้ให้ชื่อ

ผู้ให้ชื่อ:

กมลภร ไทธนาภิษฐ์ จักรกฤษณ์

เมื่อผู้: 25.02.๖๓ ที่ 19 ของกรมสรรพากร 2 ของ 21.๖๓ ของกรมสรรพากร ๒๑.๖๓
กรมสรรพากร ๒๑.๖๓ ของกรมสรรพากร

หมายเลขโทรสาร: 02-4481954

หมายเลขโทรสาร: 02-4481754

ชื่อ: นายจักรกฤษณ์ ธีระเขตตา

กมลภร ไทธนาภิษฐ์ ฤกษ์รังสรรค์

เมื่อผู้: 19.๖๓ ของกรมสรรพากร ๒๑.๖๓ ของกรมสรรพากร ๒๑.๖๓ ของกรมสรรพากร ๒๑.๖๓
กรมสรรพากร ๒๑.๖๓

หมายเลขโทรสาร: 02-4481954

หมายเลขโทรสาร: 02-4481754

ชื่อ: นายจักรกฤษณ์ ธีระเขตตา

ผู้ให้ชื่อ: บริษัท เอท-ซีบี จำกัด (มหาชน) จำกัด

Handwritten signature and initials.

๕๒๙/๑ หมู่ที่ ๑๐ ต.นาบวอ.กันทร

ແປກກີດອະກຸ່ມ ເຈດຽວິງກຸ່ມ

၁၃၃၇၇၇၇ ၁၀၂၇၀

הַמִּשְׁכָּה הַזֶּה

☎ 0-2797-9000

ឆ្នាំ១៩៧៧ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច

๖. เป็นตั้งแต่ วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๖๓ กองทุนนี้ อยู่นอกระบบของ รัฐบาล ตำรา ภาษี และ
ภาษีอากร (ไม่เข้าระบบการบัญชีของรัฐบาล) แต่มีชื่อของ กอง ชาตินี้ ๑. มูลนิธิการ

8. ผู้ให้คำแนะนำผู้เข้าร่วมวิจัยได้สัญญาว่าที่ฉันจะเก็บผลวิจัยคงเก็บไว้ 1 ปีโดยไม่แจ้งกล่าวถึง
 9. โปรดเขียนบอกฉันหากโครงการนี้ของเรามีประโยชน์ถึงกับลดความไม่เท่าเทียมกันของชาติ

๑. ปฏิบัติช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติทางธรรมชาติที่ประสบภัยจริง ทั้งยังสนับสนุนให้ประชาชนในหมู่บ้านของตน
มาทำ และใช้บ้านที่จัดตั้งของหมู่บ้านเป็นศูนย์กลางรวมแบบบ้านยี่สิบห้องยี่สิบครัวเรือนที่สร้างขึ้นตามแบบบ้าน
ที่ถาวร

เก็บภาษีจกผลผลิตที่ส่งเป็นสารละลายเพื่อลดความตรงกับ ผู้ใช้ประโยชน์ก็ตามไปไม่ได้ว่าจนกระทั่งเข้าโรงงาน
ใหม่ทดแทนแล้ว จึงกลับหาวิธีจัดให้ไปเป็นหลักฐานต่อหน้าเจ้าหน้าที่บ้านในท้องถิ่น

ថ្មីបំផុតគឺជា

คณะผู้จัดทำรายชื่อบุคคลที่ปรึกษาฯ คณะกรรมการฯ และคณะผู้จัดทำรายชื่อบุคคลที่ปรึกษาฯ

นายสุรชัย ชีวะกุล

นายสมชาย วัฒนศิริ

អ្នកប្រឹក្សា

ព្រះបាទសម្តេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី ហ៊ុន សែន

Date: March 1968 REF ID: A66016

(Handwritten signature)

1947

James Buchanan

၇၄၃ နှင့် ၇၄၄

คณะกรรมการชุมชนจิตต์ พูนวิวัฒน์

Sammart
นายสมมาตร ชื่นระดมทรัพย์

ผู้เช่า

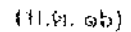
บริษัท เกล็ด-ชัย ดีสทริบิวชั่น จำกัด (มหาชน)

นาย R. D. S. S. S.
นายโรเบิร์ต เกล็ด-ชัย เกล็ด-ชัย

นางชื่อ M. S. S. S. M. S. S. S.

นางชื่อ M. S. S. S. M. S. S. S.

4/ RS



ที่ดิน

ระวาง	4928 II 1452,	ตำบล	ปอด
เลขที่ดิน	53	หน้าสำรวจ	7876,
โฉนดหมายเลขที่	34113,	อำเภอ	เกาะสมุย
		จังหวัด	สุราษฎร์ธานี

ที่ว่า การดำเนินงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาสมุย

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) นางขอบจิตต์ ศีวะเดชาเทพ (2) ~~ตามเอกสารแนบ~~
ผู้ให้ข่าว

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

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

อายุ	79,-	ปี	เชื้อชาติ	ไทย,-	สัญชาติ	ไทย, ไทย	บิดามารดาชื่อ	นายเชือน-นางตั้ง,-	
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน	อาคารควมฮ้าสสาร ชั้นเอ็ม, จี และ 10	เลขที่	69/126, 11	ตรอก/ซอย	, -	ถนน	จรัญสนิทวงศ์, สาทรใต้	หมู่ที่	, -

คำปล/แขวง	บางขุนศรี, ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ/เขต	บางกอกน้อย, สาทร	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร,	หมายเลขโทรศัพท์	0 2670 4900
					กรุงเทพมหานคร		

ขอปฏิเสธความและให้ข้อแก้ตัว ได้ทำบ้านที่กักขังตลอดคือเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความเป็นศิริมงคล จึงต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ก๊วยข้าพเจ้า นางชอบจิตต์ สีวะเสนาเทพ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการเช่า
เทศใต้ โฉดัส รีเทิล โกรท ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้

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

1.2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 13.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตาม
สัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้"

ผู้ให้คำ ทิ้งอยู่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2542 0860-1

เรียน คุณอุทิศรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า ที่อยู่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สารภี ชั้น M, G ถนนสารภีใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน _____ ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าง ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ବିଦ୍ୟା

สิ่งของ

ព្រះបាទ

คิงซอ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

222

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประพันธ์คำกลอนเป็นกลอนสุภาพ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม

พ.ศ. 2555

ระหว่าง

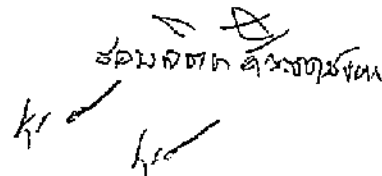
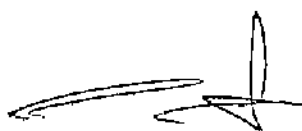
- (1) คณะบุคคลชอบจัดตั้ง และจักรกฤษณ์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอย พุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ
- (2) คณะบุคคลชอบจัดตั้ง และฤทธิรงค์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

(ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ

- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดิส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮอร์สสารท ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหารเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 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 ดิสทริบิวชั่น รีสเทม 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 ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้



คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่ทำขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

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

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: คุณอนุสิทธิ์ ศิระเดชาเทพ

ผู้เช่า

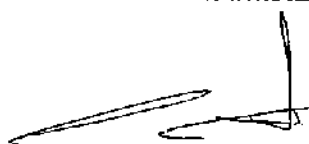
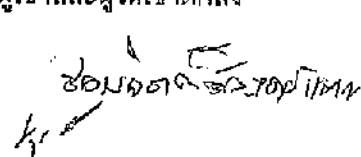
ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฮอร์สสาร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน หรือตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกัน

ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดให้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมีผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

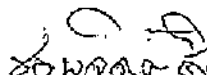
ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามกฎหมายบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

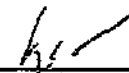
ผู้ให้เช่า

คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรกฤษณ์

ลงชื่อ


(นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ

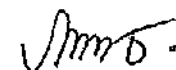

(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)

คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิรงค์

ลงชื่อ


(นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ

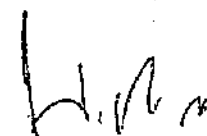

(นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ)

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอเอส จีโพล ไกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ


()




()

ลงชื่อ

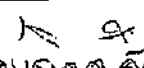
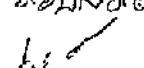
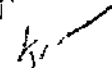

()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน

เอกสารแนบ

การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

1. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้
"ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"
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 2642 0860 – 1

เรียน: คุณฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า

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

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

รับรองความถูกต้อง



(นายบรรจบ ทองวิชิต) (นายสมชัย บุญนำศิริ)

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2555

ระหว่าง

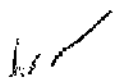
- (1) คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรกฤษณ์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอยพุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ
- (2) คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิรงค์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง 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 กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

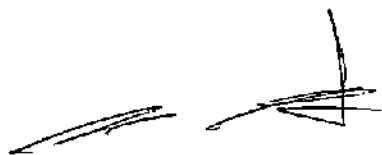
โดยที่

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



คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จะจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ
 - ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
 - ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่เกิดขึ้นได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
 - ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียนหรือตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกัน
 - ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้
- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญานี้ให้บังคับ และตีความตามกฎหมายบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันและเวลาที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรกฤษณ์

ลงชื่อ

ชอบจิตต์ ศิระเดชาเทพ
(นางชอบจิตต์ ศิระเดชาเทพ)

ลงชื่อ

จักรกฤษณ์ ศิระเดชาเทพ
(นายจักรกฤษณ์ ศิระเดชาเทพ)

คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิรงค์

ลงชื่อ

ชอบจิตต์ ศิระเดชาเทพ
(นางชอบจิตต์ ศิระเดชาเทพ)

ลงชื่อ

ฤทธิรงค์ ศิระเดชาเทพ
(นายฤทธิรงค์ ศิระเดชาเทพ)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ

อธิชัย บรรณสารประสิทธิ์
(นายอธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยีอุตสาหกรรม

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

พ.น.น.
()

ลงชื่อ

พ.น.น.
()

ลงชื่อ

พ.น.น.
()

พยาน

ลงชื่อ

พ.น.น.
()

พยาน

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. 2555

ระหว่าง

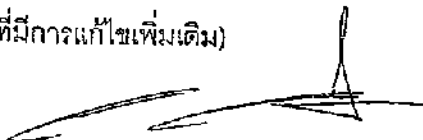
- (1) คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรกฤษณ์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอยพุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ
- (2) คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิ์รงค์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง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

(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 อาคารคิวเฮาส์สาทร 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 อันเป็นกรณีที่ถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
 - ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียนหรือตาม que ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกัน
 - ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

คณะบุคคลขอจัดตั้ง และจักรกฤษณ์

(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)

Ann5.
(นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ)

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

()

Terrell

พยาน

สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34114

**บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า**

ที่ดิน

ระวาง	4928 II 1452	ตำบล	บ่อสุค
เลขที่ดิน	54 หน้าสำรวจ 7877	อำเภอ	เกาะสมุย
โฉนดหมายเลขที่	34114	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาสมุย

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) นางขอบจิตต์ สีวะเดชาเทพ (2) ~~(3) ตามเอกสารแนบ~~

ผู้ให้เช่า

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

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าหอพัก โลตัส รีเทล ไกรท ผู้เช่า
โดย นายวสันต์ วุฒิประดิษฐ์ (แทน)

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

อายุ 79, - ปี เชื้อชาติ ไทย, - สัญชาติ ไทย, ไทย บิดา/มารดาชื่อ นายเชิบบ - นางคัง, -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - อาคารคิวเฝ้าสาทร เลขที่ 69/126, 11 ตรอก/ซอย -, - ถนน จรัญสนิทวงศ์, สาทรใต้ หมู่ที่ -, -
ชั้น เอ็ม, จี และ 10ตำบล/แขวง บางขุนศรี, พังมาแพง อำเภอ/เขต บางกอกน้อย, สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร, หมายเลขโทรศัพท์ -, 0 2670 4900
กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นางขอบจิตต์ สีวะเดชาเทพ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าหอพัก โลตัส รีเทล ไกรท ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้

1.1 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้สำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า"

1.2 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 13.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาคตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้"

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

หมายเลขโทรสาร -

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2542 0860 - 1

เรียน คุณฤทธิรงค์ สีวะเดชาเทพ

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

หมายเลขโทรสาร 0 2679 1820

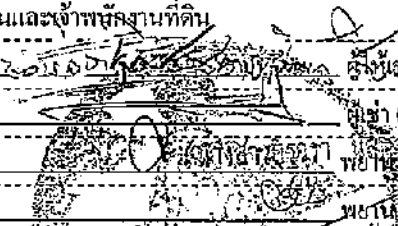
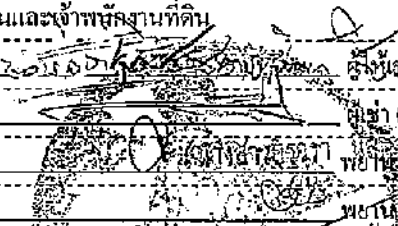
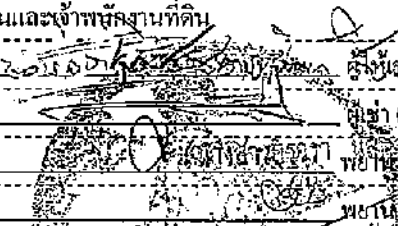
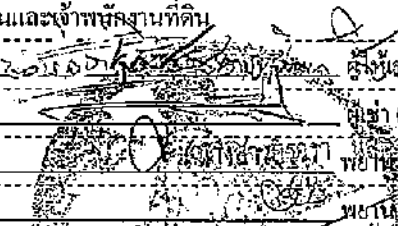
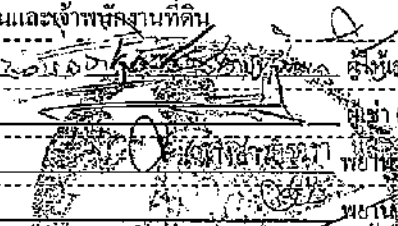
หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

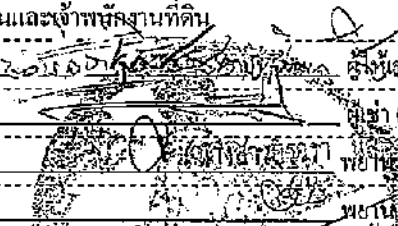
ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ  ลงชื่อ ลงชื่อ  ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)ลงชื่อ  พยานลงชื่อ  พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ  เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราต่อหน้าเป็นสำคัญ

รายชื่อผู้ให้ข้อมูล

~~(2) นายจักรกฤษณ์ ศีวะเดชาภักดิ์ ผู้อำนวยการประจำศูนย์ประสานงานเลขที่ 3-1020-01124-07-8~~

~~อายุ 57 ปี - บิดา-มารดา ชอ - นายสุรพล - นางชอ~~

อยู่บ้านเลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอยพุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร

(๒) นายฤทธิรงค์ ทิวะเดชาเทพ ถิ่นบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1020 01124 08 6

อายุ 52 ปี นिका-มารดา ชื่อ นายสุรพล - นางชอบนงค์

อยู่บ้านเลขที่ 301 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

Handwritten signature: *Handwritten signature*

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม

พ.ศ. 2555

ระหว่าง

- (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

(ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ

- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ็นส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาราช 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 เอค-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้

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: คุณกฤษกร ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า

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

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการการจดทะเบียนบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน หรือตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกัน

- ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมีผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ
- ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรวฤษณ์

ลงชื่อ

ชอบจิตต์ จิระเดชาเทพ
(นางชอบจิตต์ จิระเดชาเทพ)

ลงชื่อ

หิ
(นายจักรวฤษณ์ จิระเดชาเทพ)

คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิรงค์

ลงชื่อ

ชอบจิตต์ จิระเดชาเทพ
(นางชอบจิตต์ จิระเดชาเทพ)

ลงชื่อ

ฤทธิรงค์
(นายฤทธิรงค์ จิระเดชาเทพ)

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลตัส สุเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย-จิวัด (มหาชน)

ลงชื่อ

W. A.
()



[Signature]
()

ลงชื่อ

[Signature]
()

พยาน

ลงชื่อ

ท. 35
()

พยาน

ชอบจิตต์ จิระเดชาเทพ
หิ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2555

พ.ศ. 2555

ระหว่าง

(1) คณะบุคคลชอบจัดตั้ง และจักรกฤษณ์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอย พุทธรณทลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ

(2) คณะบุคคลชอบจัดตั้ง และฤทธิรงค์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

(ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ

(3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โกลด์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฝ้าสาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหารเมศ 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) ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)

(ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 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 ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า"

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 13.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า
/s/

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

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2542 0860 - 1

เรียน: คุณณฐกรวิรงค์ ศิริเวชชาเทพ

ผู้เช่า

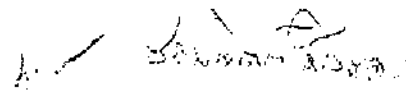
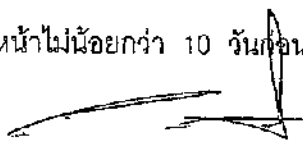
ที่อยู่: 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการการจดทะเบียนบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน หรือตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกัน



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

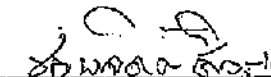
ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

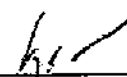
ผู้ให้เช่า

คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรกฤษณ์

ลงชื่อ

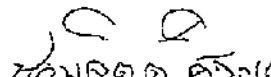

(นางว่องจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ

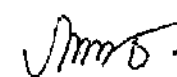

(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)

คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิรงค์

ลงชื่อ


(นางว่องจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ

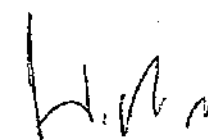

(นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ)

ผู้เช่า

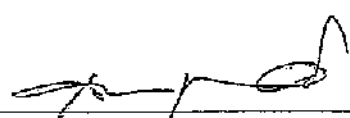
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกโลดส์ สุโกล ไกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ


()




()

ลงชื่อ


()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน



หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน	34114	เลขที่ดิน	54	หน้าสำรวจ	7877
ตำบล	บ่อผุด	อำเภอ	เกาะสมุย	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่	14	เดือน	มีนาคม	พุทธศักราช	2555

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

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

บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	ถนนนวนินทร์	เลขที่	629/1	หมู่ที่	10
ตำบล	คลองขุม	อำเภอ	บึงฉว่ง	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร		

กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลจิสติกส์ รีเทล โกรท โดยนายวสันต์ วุฒิประดิษฐ์ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้รับโอน สัญชาติ	ไทย

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้รับเช่าเมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๓ (1) นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ (2) นางชอปปิณี ศิวะเดชาเทพ และ (3) นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ

ซึ่งแก่เพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงฉบับที่ ๑๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ (ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้แนบมาแนบไว้ด้วย) และผู้โอนได้แนบมาแนบไว้ด้วย

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการตามหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้โอนตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน :

(ลงลายมือชื่อผู้โอน)	(แทนตามมอบอำนาจ ลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)
(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน)	(แทนตามมอบอำนาจ ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)
(ลงลายมือชื่อพยาน)	
(ลงลายมือชื่อพยาน)	(นางสาววิภา นิลกิจ)

ข้าพเจ้า (1) นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ (2) นางชอปปิณี ศิวะเดชาเทพ และ (3) นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ เจ้าของที่ดิน ได้รู้เห็นการโอนสิทธิการเช่า ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยินยอมโอนให้แก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2555

ระหว่าง

- (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

(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 โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร 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 คีระเดชาเทพ
(นางชอบจิตต์ คีระเดชาเทพ)

ลงชื่อ

จักรกฤษณ์ คีระเดชาเทพ
(นายจักรกฤษณ์ คีระเดชาเทพ)

คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิรงค์

ลงชื่อ

ชอบจิตต์ คีระเดชาเทพ
(นางชอบจิตต์ คีระเดชาเทพ)

ลงชื่อ

ฤทธิรงค์ คีระเดชาเทพ
(นายฤทธิรงค์ คีระเดชาเทพ)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ

อธิชัย บรรณสารประสิทธิ์
(นายอธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยีสารสนเทศ โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

พ.น.น.
()

ลงชื่อ

พ.น.น.
()

ลงชื่อ

พยาน
()

ลงชื่อ

พยาน
()

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. 2555

ระหว่าง

- (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 ถนนพหลโยธิน แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า)-อีกฝ่ายหนึ่ง

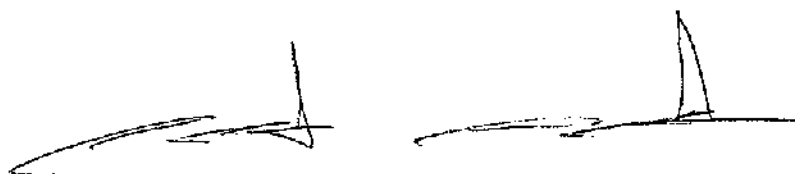
โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 5526) เลขที่ดิน 53 และ 54 หน้าสำรวจ 7876 และ 7877 ตั้งอยู่ที่ตำบลปอผุด 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)



คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จะจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 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



000714 0.00000 Hz : 098400.2



(ท.จ. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง 4928/1452 ตำบล บ่อผุด
เลขที่ 64 หน้าสำรวจ 7877 อำเภอ เกาะสมุย
โฉนดหมายเลขที่ 34114 จังหวัด สุราษฎร์ธานี
ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี
วันที่ 29 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2549

ข้าพเจ้า 1.นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ 2.นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ ผู้ให้เช่า อายุ 73.51 ปี
เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บริษัท เอก-ชัย ดีสทรีบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นายเชือบ-นางตั้ง
อยู่ที่บ้าน ถนนรัฐสมิทวงศ์ เลขที่ 69/126 ตำบล แขวางบางขนคร
อำเภอ เขตบางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-
ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ กับผู้ถือสิทธิร่วม ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า บริษัท เอก-ชัย ดีสทรีบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า
ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงแก้ไข
เพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตามสัญญาเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน
ฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549 ซึ่งแนบมาพร้อมคำขอนี้

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549 เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน
ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และนอกจากนี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงดังระบุมายังต้นนี้แล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดิน
ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ยังคงมีผลบังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ

ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย
บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้ และเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อผู้ให้เช่า

ลงชื่อผู้เช่า

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อ



เจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ระหว่าง

1. คณะบุคคลนายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ มีสถานประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 โชคชัย 3 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร โดยนายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ และนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่าเดิม”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

2. คณะบุคคลชอบจิตต์ จักรกฤษณ์ มีสถานประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอยพุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงสาละธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “คณะบุคคลชอบจิตต์ จักรกฤษณ์”) และ

คณะบุคคลชอบจิตต์ ฤทธิรงค์ มีสถานประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 โชคชัย 3 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร โดยนายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “คณะบุคคลชอบจิตต์ ฤทธิรงค์”) (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้หากมิได้เรียกไว้เฉพาะเจาะจงจะเรียกรวมกันว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง และ

3. บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดย นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเดิมและผู้เช่าได้ทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 25 ปี (พ.ศ. 8) นับลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 และสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 แนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับดังกล่าว (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกรวมกันว่า “สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อการเช่าที่ดิน น.ส. 3 ก (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เลขที่ 5526 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10 (สิบ) ไร่ และ 91 (เก้าสิบเอ็ด) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”)

โดยที่ผู้ให้เช่าเดิมและผู้เช่าได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2548 (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “บันทึกข้อตกลง ฉบับที่ 1”) เพื่อยายกำหนดระยะเวลาในการแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่เช่าจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้แล้ว

45

ส่วนมอบอำนาจโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 ตามสัญญาเช่า

โดยที่ผู้ให้เช่าเดิมมีหนังสือถึงผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2549 และฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2549 เพื่อขอให้ผู้เช่าขยายกำหนดระยะเวลาในการแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่เช่าและขอให้ผู้เช่าเลื่อนกำหนดชำระเงินค่าเช่าที่ดินในงวดที่ 1 จำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2549 ออกไปจนกว่าผู้ให้เช่าเดิมจะทำการแบ่งแยกที่ดินที่เช่าและออกโฉนดที่ดินในที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

ต่อมาผู้ให้เช่าเดิมได้ทำการแบ่งแยกที่ดินที่เช่า โฉนดกรรมสิทธิ์และออกโฉนดที่ดินในที่ดินที่เช่าเป็นจำนวน 2 (สอง) แปลง โดยมีนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพและนางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 มีเนื้อที่ดินจำนวน 5 (ห้า) ไร่ และ 58.4 (ห้าสิบแปดจุดสี่) ตารางวา และ นายฤทธิ์รงค์ ศิวะเดชาเทพและนางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 มีเนื้อที่ดินจำนวน 5 (ห้า) ไร่ และ 58.3 (ห้าสิบแปดจุดสาม) ตารางวา รายละเอียดปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินและแผนผังแสดงตำแหน่งที่ดินในเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียงตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายบันทึกข้อตกลงนี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงนี้

โดยที่ผู้ให้เช่าเดิม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองจึงตกลงทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ดังมีข้อความดังต่อไปนี้

1. ให้ยกเลิกข้อความในวรรคสองของสัญญาเช่าที่ดินทั้งหมด และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“(1) คณะบุคคลชอบจิตต์ จักรกฤษณ์ มีสถานประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอยพุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “คณะบุคคลชอบจิตต์ จักรกฤษณ์”) และ

(2) คณะบุคคลชอบจิตต์ ฤทธิ์รงค์ มีสถานประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 โซนชัย 3 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร โดยนายฤทธิ์รงค์ ศิวะเดชาเทพ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “คณะบุคคลชอบจิตต์ ฤทธิ์รงค์”)” (ต่อไปในสัญญานี้หากมิได้เรียกไว้เฉพาะเจาะจงจะเรียกรวมกันว่า “ผู้ให้เช่า”)

2. ให้ยกเลิกข้อความในวรรคสี่ของสัญญาเช่าที่ดินทั้งหมด และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวในที่ดินตามโฉนดเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 มีเนื้อที่ดินจำนวน 5 (ห้า) ไร่ 58.4 (ห้าสิบแปดจุดสี่) ตารางวา และโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 มีเนื้อที่ดินจำนวน 5 (ห้า) ไร่ 58.3 (ห้าสิบแปดจุดสาม) ตารางวา มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10 (สิบ) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน และ 16.7 (สิบหกจุดเจ็ด) ตารางวา ตั้งอยู่ในตำบลบ่อสุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี รายละเอียดปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินและแผนผังแสดงตำแหน่งที่ดินในเอกสารแนบท้าย ก. และสรุป

รายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียงตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า “ที่ดินที่เช่า”)

3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกสำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียงตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้สำเนาโฉนดที่ดินและแผนผังแสดงตำแหน่งที่ดินในเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียงตามเอกสารแนบท้าย ข. (ฉบับแก้ไขใหม่) แนบท้ายบันทึกข้อตกลงนี้แทน

4. ให้ยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าที่ดินข้อ 1. ทั้งหมด และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์และโดยชอบด้วยกฎหมายในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระผูกพันใดๆ หรือสิทธิใดๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรื้อถอนและการรบกวนการครอบครองใดๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานราชการที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระผูกพัน”) ในวันทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้”

5. ให้ยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าที่ดินข้อ 3.02 ทั้งหมด และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

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

งวดที่ 1 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระให้แก่ผู้ให้เช่าแต่ละขณะบุคคลเป็นเงินจำนวนเท่าๆ กันจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบบาทห้าสิบบาทถ้วน) ภายในวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ.2549

ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่านำเงินจำนวน 1,500,000.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน) ซึ่งผู้ให้เช่าเดิมตกลงจะชำระให้แก่ผู้เช่าตามบันทึกข้อตกลงฉบับที่ 1 หักออกจากค่าเช่าที่ดินดังกล่าวตามวรรคก่อน โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 642,857.00 บาท (หกแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวนขณะบุคคลละ 321,428.50 บาท (สามแสนสองหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบบาทห้าสิบบาทถ้วน)

งวดที่ 2 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระให้แก่ผู้ให้เช่าแต่ละขณะบุคคลเป็นเงินจำนวนเท่าๆ กันจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบบาทห้าสิบบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2550

งวดที่ 3 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระให้แก่ผู้ให้เช่าแต่ละขณะบุคคลเป็นเงินจำนวนเท่าๆ กันจำนวน

ข้อบัญญัติ คณะบุคคลชอบจัดตั้ง อุทธรณ์คดี กระทำการแทนโดยนายอุทธรณ์คดี ศิวะเดชา
เทพ

ประเภท ออมทรัพย์

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)

สาขา ย่อยถนนเพชรบุรีตัดใหม่(อาคารธนภูมิ)

บัญชีเลขที่ 174-2-03958-1

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้
ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระ
ให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ถือว่า ผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าโดยสมบูรณ์ครบถ้วนทันทีที่ผู้เช่าได้โอน
เงินค่าเช่าเข้าบัญชีธนาคารดังกล่าว และผู้ให้เช่าตกลงยินยอมจะไม่ยกข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้ใด ๆ ที่เกิด
ขึ้นเกี่ยวกับการรับชำระค่าเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าขึ้นต่อสู้หรือโต้แย้งกับผู้เช่า

6. ให้ยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าที่ต้นข้อ 13.02 ทั้งหมด และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า:

คณะบุคคลชอบจัดตั้ง จักรกฤษณ์

ที่อยู่: 25/62 หมู่ที่ 19 ซอยพุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขต
ทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 02 4481954

หมายเลขโทรศัพท์: 02 4481751

เรียน: นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ

คณะบุคคลชอบจัดตั้ง อุทธรณ์คดี

ที่อยู่: 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 โซนชัย 3 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง
กรุงเทพมหานคร 10310

หมายเลขโทรสาร:

หมายเลขโทรศัพท์: 02 5420860-1

เรียน: นายอุทธรณ์คดี ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ที่อยู่: 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพฯ 10240

หมายเลขโทรสาร:

หมายเลขโทรศัพท์: 0-2797-9000

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

7. นับตั้งแต่วันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลง ฉบับที่ 1 ทุกประการ

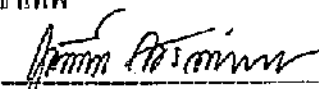
8. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลง ฉบับที่ 1 มีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการเพื่อยกเว้นข้อขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้

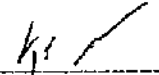
9. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้ และให้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้รวมทั้งเอกสารแนบท้ายบันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่าเดิม

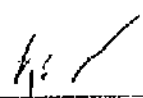
คณะบุคคลนายอุทธีรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางชอปัตต์ ศิวะเดชาเทพและนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ

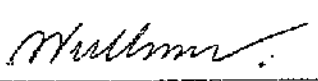

(นายอุทธีรงค์ ศิวะเดชาเทพ)

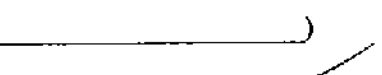

(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคลชอปัตต์ จักรกฤษณ์


(นายชอปัตต์ จักรกฤษณ์)

ลงชื่อ  พยาน

ลงชื่อ  พยาน
(นายสมิทธ ธรรมธัง)

ลงชื่อ  พยาน
(นายสมิทธ ธรรมธัง)

(คณะบุคคลขอปิดตัว ฉุกเฉิน)

Amnars.

(เลขาธิการจังหวัด กรุงเทพมหานคร)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย R. Intakom

(นายโรเบิร์ต เจมส์ เคสโบโรห์)

ลงชื่อ

Amnars.

พยาน

()

ลงชื่อ

R. Intakom

พยาน

(นายโรเบิร์ต เจมส์ เคสโบโรห์)

รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2558

ของ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ณ ห้องประชุม อาคารคิว เอ็ดดึ่ม ชั้น 38

วันอังคารที่ 29 กันยายน พ.ศ.2558

(ฉบับคัดย่อ)

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณอนันต์ อัสวโกติน	ประธานที่ประชุม
2. คุณรัตน์ พานิชพันธ์	กรรมการ
3. คุณสุวรรณา พุทธประสาท	กรรมการ
4. คุณมานิต อุดมคุณธรรม	กรรมการ
5. คุณคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล	กรรมการ
6. คุณชัชชาติ สิทธิพันธุ์	กรรมการ
7. คุณบุญสม เลิศทวีวงศ์	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
8. คุณทวีวัฒน์ ตติยฉินกุล	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
9. คุณทินนทร์ รุณสำราญ	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

กรรมการผู้ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

1. คุณเนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ
2. คุณอาชวิน อัสวโกติน	กรรมการ

เลขานุการที่ประชุม คุณวรรณิ จันทามงคล

เริ่มประชุมเวลา 09.30 น.

วาระการประชุม

วาระที่ 1

วาระที่ 2

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติให้บริษัททำสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

คุณคุณวุฒิ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้บริษัททำสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วนไม่มีสิ่งปลูกสร้าง กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส 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(เจ็ดแสนห้าหมื่นหกพันเก้าร้อยสามสิบสามบาทเก้าสิบสองสตางค์)

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

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(หนึ่งล้านเจ็ดแสนสามหมื่นเก้าพันเก้าร้อยหกสิบเอ็ดบาทแปดสิบสตางค์)

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

สำหรับค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ทางราชการเรียกเก็บ บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบ

รายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัทกับผู้ให้เช่า

อนึ่ง ในวันทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องดังกล่าวข้างต้น ณ สำนักงานที่ดิน หาก กรรมการของบริษัทไม่สามารถไปดำเนินการด้วยตนเองได้ ให้กรรมการของบริษัทมอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็น ตัวแทนไปดำเนินการในเรื่องดังกล่าวนี้แทนบริษัทได้จนเสร็จการ

จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ

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

ก่อสร้าง ตลอดจนซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 14 ปี 5 เดือน เริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป และสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573 ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่ได้เสนอแนบมาลงในทุกประการ

อนึ่ง ในวันทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องดังกล่าวข้างต้น ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครของบริษัทไม่สามารถไปดำเนินการด้วยตนเองได้ ให้กรรมการของบริษัทมอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นตัวแทนไปดำเนินการในเรื่องดังกล่าวนี้แทนบริษัทได้ฉันทเสร็จการ

วาระที่ 4
วาระที่ 5
วาระที่ 6
วาระที่ 7
วาระที่ 8
วาระที่ 9
วาระที่ 10
วาระที่ 11

- ไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาต่อไป
- ประธานฯ จึงกล่าวปิดประชุมเวลา 12.10 น.

ลงชื่อ นายอนันต์ อิศวโกสิน ประธานที่ประชุม
(นายอนันต์ อิศวโกสิน)

ลงชื่อ นางสาววรรณิ จันทามงคล เลขานุการที่ประชุม
(นางสาววรรณิ จันทามงคล)



รับรองถูกต้อง

(นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล)



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน สักกำหนดสิบห้าเดือน (มีเงื่อนไข)

ที่ดิน

โฉนดที่ 34113 เลขที่ดิน 53 หน้าสำรวจ 7876

ตำบล บ่อผุด อำเภอ เกษมสุข จังหวัด สุราษฎร์ธานี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 4 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2558

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกษมสุข

ระหว่าง { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทโลโก้ โลตัส รีเทล โกรท (โดย นายถกคุณ สุขสวัสดิ์ แทน) } ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { - } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน -

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

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

กับ { บริษัท โสม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) (โดย นายนิรุตติ์ สุขทวีกิจเจริญ แทน) } ผู้เช่าช่วง 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 แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวถึงในนี้เพียงบางส่วนเฉพาะคอนทามายลี หนึ่งแปลง (เนื้อที่แบ่งเช่าช่วง 38.5 ตารางวา) เพื่อก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงาน รวมทั้งเก็บและรักษาสินค้าของผู้อื่นที่จอด ซึ่งเดิมมีสินค้าประเภทเคเบิ้ลคาร์ เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า วัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้มีเครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าและ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆที่เกี่ยวข้อง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ดินถม ขนถ่าย หรือปรับปรุงอาคาร 1-2 ความหมายที่ท้ายสัญญา ไว้แต่ มีกำหนด 14 (สิบสี่) ปี 5 (ห้า) เดือน (มีเงื่อนไขเวลา) นับตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2573

ข้อ ๒. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงที่เริ่มวันที่ 21/06/08 ถึง 22 บาท (หนึ่งล้านหกหมื่นแปดสิบสามบาทเก้าสิบสองสตางค์) ค่าเช่าค่าเช่าเป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 45 วันแรกของทุกปีของตลอดระยะเวลาเช่าช่วง โดยค่าเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรกจะคิดรวมเป็น 89,409.50 บาท (สามหมื่นเก้าพันสี่ร้อยเก้าบาทห้าสิบสองสตางค์) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.5 ของอัตราค่าเช่าในปีก่อนหน้าทุก ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่ 4) (รายละเอียดการคำนวณค่าเช่าเป็นงวด คิดค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 756,933.92 บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นหกพันเก้าร้อยสามสิบสามบาทเก้าสิบสองสตางค์) และชำระค่าเช่าต่อหน้าสิทธิการเช่าในวันจดทะเบียนจำนวน 303,150 บาท (สามแสนสามพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) รวมค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,060,083.92 บาท (หนึ่งล้านหกหมื่นแปดสิบสามบาทเก้าสิบสองสตางค์)

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้ สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงและสิ่งปลูกสร้าง เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าช่วง

ข้อ ๔. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่นำที่ดินที่เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าบุคคลหรือนิติบุคคลใดเช่าช่วงต่ออีกทอดหนึ่งหรือหลายทอด เว้นแต่ (1) ผู้เช่าช่วงได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน หรือ (2) เป็นการให้เช่าช่วงแก่นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงโดยไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วงหรือธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง หรือ (3) เป็นการให้เช่าช่วงที่เป็นการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และไม่ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง

ข้อ ๕. ในกรณีที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงและไม่มีการต่ออายุการเช่าช่วง หรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการจัดการโอนที่ดินที่เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 90 วัน นับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงหรือวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเองทั้งสิ้น (1) รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักร 100 เปอร์เซ็นต์เป็นเงินค่าเสียหาย

ตารางคำนวณค่าเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 ด.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี (แบ่งเช่าช่วงบางส่วน)

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส์ รีเทล โกรท ผู้ให้เช่าช่วง
กับ

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) ผู้เช่าช่วง

หน่วย : บาท

ปีที่เช่า	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)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 แนบท้ายสัญญานี้(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 แนบท้ายสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่าช่วง”) อีกฝ่ายหนึ่ง

อารัมภบท

ก. ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 เลขที่ดิน 53 และ 54 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10 ไร่ 1 งาน 16.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่รับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้ เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข. ผู้ให้เช่าช่วงประสงค์จะให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงประสงค์จะเช่าช่วงที่ดินบางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น 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”) ปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปในส่วนที่ระบายสีเหลืองซึ่งแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินที่เช่าช่วงตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

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

๔๔

อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคาร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”)

ง. ผู้ให้เช่าช่วงจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าช่วงตกลงเช่าที่ดินที่ให้เช่าช่วง (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “การเช่าช่วงที่ดินที่ให้เช่าช่วง”) 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) กองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าช่วงถือหุ้นหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไป

“นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้เช่าช่วง” หมายถึง

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

(2) นิติบุคคลที่ผู้เช่าช่วงถือหุ้นหรือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไป ของจำนวนหุ้นหรือหน่วยลงทุนทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว หรือ

(3) กองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงถือหุ้นลงทุน ตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไป

“ใบอนุญาตก่อสร้าง” หมายถึง ใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ผู้เช่าช่วงได้รับโดยชอบ ด้วยกฎหมายสำหรับการก่อสร้างโครงการตามแบบแปลนการก่อสร้างของผู้เช่าช่วง

“แบบแปลนการก่อสร้าง” หมายถึง แบบแปลนการก่อสร้างโดยสังเขปของผู้เช่าช่วง ในเอกสารแนบท้าย ง. แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง อาคารและสิ่งก่อสร้างที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่าช่วงตามแบบแปลน การก่อสร้าง

“การจดทะเบียนการเช่าช่วง” หมายถึง การจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ณ สำนักงาน ที่ดินและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

“วันจดทะเบียนการเช่าช่วง” หมายถึง วันจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญานี้

“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆอันจะเกิดขึ้นก็ดี 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

อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 696,850 บาท(หกแสนเก้าหมื่นหกพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คธนาคารสั่งจ่ายผู้ให้เช่าช่วง

ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้ผู้เช่าช่วงหักภาษี 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. หักสัญญานี้ 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 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วง ตัวแทน และผู้ที่ได้อนุญาตจากผู้เช่าช่วงดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินให้ความร่วมมือทุกประการ(หากจำเป็น) (1)ตรวจสอบแนวเขตที่ดินที่เช่าช่วงและตรวจสอบสภาพที่ดินที่เช่าช่วง (2)รังวัดที่ดินที่เช่าช่วง และ (3)ทดสอบดินในที่ดินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น โดยการตรวจสอบแนวเขตและรังวัดที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนการประกอบกิจการของผู้ให้เช่าช่วงในที่ดินที่เช่าช่วงและ/หรือไม่เป็นการกีดขวางการสัญจรของลูกค้าของผู้ให้เช่าช่วง นอกจากนี้ การตรวจสอบแนวเขตและรังวัดที่ดินที่เช่าช่วงจะต้องแล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงยินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงภายหลังจากการสอบเขตและรังวัดที่ดินตามข้อ 5.1 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 1 (หนึ่ง) และผู้เช่าช่วงสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าช่วงได้โดยถูกต้องตามกฎหมายหรือตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ระบุในเอกสารแนบท้าย ง. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้

5.3 ในกรณีที่จำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงภายหลังจากการสอบเขตและรังวัดที่ดินตามข้อ 5.1 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ลดลงเกินกว่าร้อยละ

1(หนึ่ง) และผู้เช่าช่วงไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าช่วงได้โดยถูกต้องตามกฎหมายหรือตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ระบุในเอกสารแนบท้าย ง. ผู้ให้เช่าช่วงจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมในส่วนที่ขาดหายไปให้แก่ผู้เช่าช่วง และทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่กับผู้เช่าช่วงตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไข ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ตามสัญญานี้ทุกประการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถหาที่ดินในส่วนที่ขาดหายไปให้แก่ผู้เช่าช่วงได้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ 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 รวมถึงการจัดเตรียมและลงนามเอกสารใดๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (หากจำเป็น) และจากผู้ให้เช่าช่วง ให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วงได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง โดยไม่คิดค่าตอบแทน

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่าการปลูกสร้างหรือต่อเติม แก้ไขดัดแปลงดังกล่าวข้างต้น ขัดกับสัญญาหรือวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินที่เช่าช่วง หรือรูปแบบไม่สอดคล้องกับโครงการ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิหักทวงได้อย่างมีเหตุผล โดยแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยแสดงเหตุผลพร้อมรายละเอียดให้ผู้เช่าช่วงทราบ

ภายใน 7(เจ็ด)วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับเอกสารแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลง จะใช้วิธีเจรจาเพื่อหาข้อยุติ

7.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ด้วยตนเองในนามของผู้ให้เช่าช่วงและเป็น ผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น (1) การขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือการขออนุมัติอื่นใด ที่เกี่ยวข้องในบริเวณที่ดินที่ให้เช่าช่วงต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง และ (2) การยื่นคำขอ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับการดำเนินกิจการของผู้ให้เช่าช่วงในโครงการ

7.5 ในการดำเนินการตามข้อ 7.1, 7.2, 7.3 และข้อ 7.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าธรรมเนียมในการยื่นขอใบอนุญาตดังกล่าวที่หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บที่เกิดขึ้นในการ ยื่นคำขอต่าง ๆ นั้น 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 ในระยะต่าง ๆ จนกระทั่งแล้วเสร็จ(Milestones)ให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบก่อน

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

7.8 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่บนที่ดินที่ให้เช่าช่วง ตามแบบแปลนการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 1(หนึ่ง)ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียน การเช่าช่วงที่ดินที่ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าช่วงไม่ดำเนินการก่อสร้างหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ภายในกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องแจ้งเหตุผลของการไม่ดำเนินการก่อสร้างหรือดำเนินการก่อสร้าง ไม่แล้วเสร็จให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7(เจ็ด)วัน นับตั้งแต่วันครบกำหนด ระยะเวลา 1(หนึ่ง)ปีดังกล่าว เมื่อได้รับหนังสือชี้แจงแล้ว หากผู้ให้เช่าช่วงพิจารณาแล้วว่าผู้ให้เช่าช่วง มีเหตุผลอันสมควร ผู้ให้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าช่วง ดังกล่าวออกไปตามความจำเป็นแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 2(สอง)ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่ เช่าช่วงตามสัญญานี้

อย่างไรก็ดี หากครบกำหนด 1(หนึ่ง)ปีแล้ว ผู้เช่าช่วงมิได้มีหนังสือชี้แจงเหตุผลที่การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จมายังผู้ให้เช่าช่วงโดยไม่มีเหตุอันสมควร หรือเมื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างจนครบกำหนดระยะเวลา 2(สอง)ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญา ผู้เช่าช่วงยังคงไม่ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงตามแบบแปลนการก่อสร้าง หรือดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิโดยพลันในการกลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงและมีสิทธิรับเงินทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง

7.9 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญานี้ตามข้อ 7.8 วรรคสอง เมื่อผู้ให้เช่าช่วงเรียกร้อง ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบในการรื้อถอนส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างไว้ในที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งขนย้ายวัสดุ สัมภาระต่าง ๆ ออกจากที่ดินที่เช่าช่วง และส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ในสภาพเดิมที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบให้แก่ผู้เช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง ภายใน 90(เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าช่วงได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาดังกล่าว หากผู้เช่าช่วงไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว 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 โดยภายหลังจากที่ผู้เช่าช่วงได้ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงแล้วผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตกลงจะกำหนดวันจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงร่วมกันต่อไป

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

8.3 ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าช่วงโดยปราศจากการรบกวนการครอบครองหรือการรอนสิทธิใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงจะได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

8.4 เมื่อจดทะเบียนการเช่าช่วงตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าช่วงที่จะทำการจดทะเบียนการเช่าช่วงกันต่อไป

ข้อ 9. ภาษีและค่าธรรมเนียม

9.1 นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงนี้ ส่วนผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย ภาษีเทศบาล และภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่และ/หรือภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกิดขึ้นก่อนส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น

9.2 ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่าช่วง ที่หน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าช่วง

10.1 ผู้เช่าช่วงขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

10.2 ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่างๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

10.3 ผู้เช่าช่วงจะใช้ที่ดินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้นและจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

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 โดยผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับประกันเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าจะมีอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่าช่วง

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 เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินของผู้เช่าช่วงที่ทำได้กับสถาบันการเงินซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยเท่านั้น รวมทั้งมีสิทธินำสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันสินเชื่อ ของผู้เช่าช่วงได้ โดยผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการไถ่ถอนจำนองและยกเลิกการนำสิทธิการเช่าช่วง ตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกัน พร้อมทั้งมอบเอกสารแสดงการไถ่ถอนจำนองและยกเลิกการนำสิทธิ การเช่าช่วงตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกัน ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้เสร็จสิ้นภายใน 6(หก)เดือนก่อนครบ กำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงไม่ได้ถอนจำนองหรือยกเลิกการนำสิทธิการเช่าช่วง ตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดไว้และเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความ เสียหายหรือต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายสำหรับความเสียหาย 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)ผู้รับโอนเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกันใหม่กับผู้ให้เช่าช่วงแทนสัญญาฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ 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 ผู้เช่าช่วงตกลงดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายเพื่อยุติข้อเรียกร้องและ/หรือการฟ้องร้องดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง และหากผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหายหรือถูกเรียกร้องค่าเสียหายจากบุคคลใด ๆ ดังกล่าว ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการต่อสู้ข้อเรียกร้องของผู้ให้เช่าช่วงทั้งหมด ซึ่งรวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าทนายความและค่าธรรมเนียมจนกว่าคดีจะถึงที่สุด ตลอดจนรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง

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

10.15 ผู้เช่าช่วงจะใช้เวลาระมัดระวังเพื่อมิให้ส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินที่เช่าช่วงตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันหรือภาระจำยอมใด 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 และผู้ให้เช่าช่วงไม่เป็นบุคคลซึ่งตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลายและที่ดินที่ให้เช่าช่วงไม่ตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขหรือข้อจำกัดใดๆที่จะทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

11.2 ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิโอนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ให้แก่นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าช่วง หรือบุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้ โดยผู้รับโอนจะต้องไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงหรือธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง

11.3 ในการโอนสิทธิการเช่าช่วงตามข้อ 11.2 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงกันใหม่กับผู้เช่าช่วงแทนสัญญาฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงมีอยู่ตามสัญญานี้ทุกประการ รวมถึงการจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการจัดการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็น ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดิน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่ โดยผู้เช่าช่วงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตามที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพึงร้องขอ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆแก่ผู้เช่าช่วงสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

11.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่กระทำการใดหรืองดเว้นกระทำการใดตามหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงที่มีต่อเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุทำให้เจ้าของที่ดินบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อดำเนินโครงการตามสัญญานี้ หากการกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น

11.5 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่ากรณี que ผู้ให้เช่าช่วงได้รับการต่ออายุการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจากเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิผู้เช่าช่วงเช่าที่ดินที่เช่าช่วงก่อนบุคคลอื่น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะแจ้งการ

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

ข้อ 12. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

12.1 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าช่วงประสงค์จะจำนองหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และเครื่องใช้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการไถ่ถอนจำนองหรือดำเนินการให้ปราศจากภาระติดพันอื่นใด พร้อมทั้งมอบเอกสารแสดงการไถ่ถอนจำนองและเอกสารที่แสดงว่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และเครื่องใช้ ปราศจากภาระติดพันอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้เสร็จสิ้นภายใน 6(หก)เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงไม่ไถ่ถอนจำนองหรือภาระติดพันดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดไว้และเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหายหรือต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นและสำหรับจำนวนเงินค่าเสียหายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดินทั้งหมด

12.2 ในกรณีที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและไม่มีการต่ออายุการเช่าช่วงหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าช่วงจะต้องหยุดดำเนินการใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 90(เก้าสิบ)วัน นับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงหรือวันที่สัญญาสิ้นสุดลง 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 กับสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าช่วงซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น การก่อการร้าย การปนเปื้อนทางชีวภาพหรือเคมี ภัยนิวเคลียร์ อุทกภัย ภัยธรรมชาติ การจลาจล สงคราม และการกระทำทางทหารอื่นใด หรือเหตุอื่นใดที่เหลือวิสัยโดยสิ้นเชิงที่คู่สัญญาจะควบคุมได้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเลือกที่จะ (ก)บอกเลิกสัญญานี้ หรือ (ข)ซ่อมแซมหรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเลือกที่จะไม่บอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เกิดอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัย และระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่และคืนเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15(สิบห้า)วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดิน ที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12.2 แล้วเสร็จ

13.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าเมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง จะไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าช่วงของสัญญานี้ออกไปสำหรับระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ใช้ไปในการดำเนินการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่จนแล้วเสร็จ

ข้อ 14. การเวนคืน

14.1 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมดถูกเวนคืนตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

14.2 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินโครงการของผู้ให้เช่าช่วงจนถึงขนาดที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

14.3 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ให้เช่าช่วงจนถึงขนาดที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้และสัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไป เฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าวผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิ

การเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น นอกจากนี้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืน

14.4 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนตามที่ระบุไว้ในข้อ 14.1, 14.2 และข้อ 14.3 ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างไว้ในที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืน

14.5 ผู้ให้เช่าช่วงจะชำระเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่า เงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับคืนจากผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 14.1, 14.2 และ 14.3 คืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากได้รับทราบถึงการเวนคืนดังกล่าว

ข้อ 15. การบอกเลิกสัญญา

15.1 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องด้วยเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทั้งสิ้น

15.2 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 และผู้เช่าช่วงได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว หากผู้ให้เช่าช่วงไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จภายหลังจากที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6 ของสัญญานี้สำเร็จแล้ว โดยมีสาเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าช่วงมีสิทธิ (1) บังคับให้ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือ (2) บอกเลิกสัญญานี้และเรียกร้องค่าเสียหายสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ให้เช่าช่วงได้

15.3 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิ (1) บังคับให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือ (2) บอกเลิกสัญญานี้และรับเงินจำนวนใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นได้

(1) หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่าช่วง หรือ

(2) หากผู้เช่าช่วงไม่จดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จ ภายหลังจากที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนแล้ว โดยมีสาเหตุสุดวิสัย

15.4 เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในกรณีใดโดยเฉพาะ ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องคืนเงินจำนวนใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง

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

(2) ผู้เช่าช่วงประพาศิตผิดเงื่อนไขหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของสัญญา นี้และผู้ให้เช่าช่วงได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าช่วงดำเนินการแก้ไขแล้วแต่ผู้เช่าช่วงไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้ว เสร็จภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งแล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องเริ่มดำเนินการแก้ไข ภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้รับแจ้งเหตุดังกล่าว

(3) ผู้เช่าช่วงถูกคำพิพากษาให้ล้มละลายหรือถูกสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือ

(4) ผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีใด ๆ อันเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องชำระเนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วง และการค้างชำระ ภาษีดังกล่าวทำให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหาย โดยถูกทวงถามและดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐ ที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 30(สามสิบ)วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งแล้ว ผู้เช่าช่วงยังคงประพาศิตผิดต่อไปอีก

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจาก ผู้เช่าช่วงในอัตราร้อยละ 15(สิบห้า)ต่อปี และเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าช่วงได้ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิกลับเช่าครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงและให้นำบทบัญญัติในข้อ 12.2 และ 12.4 ของ สัญญานี้ที่เกี่ยวกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ การทำความสะอาดและการส่งมอบที่ดิน ที่เช่าช่วงคืนให้กับผู้ให้เช่าช่วงมาใช้บังคับ

15.5 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงประพาศิตสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญ และผู้เช่าช่วงได้แจ้งผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 30(สามสิบ)วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงยังคงประพาศิตผิดต่อไปอีก ผู้เช่าช่วงมีสิทธิฟ้องร้องบังคับให้ ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือ เลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าช่วงได้ และในกรณีที่ผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ และคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือของปีการเช่านั้น รวมทั้งخذใช้ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าช่วงต้องเสียไปในการดำเนินการตามข้อ 12.2 พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อย 15 (สิบห้า)ต่อปี ทั้งนี้ ภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12.2 แล้วเสร็จ และผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจาก ผู้ให้เช่าช่วงได้อีก

15.6 ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญา โดยผู้เช่าช่วงจะแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้า เป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 1(หนึ่ง)ปี ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และเงินค่าเช่า รายปีที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าช่วงแต่อย่างใด โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าว เป็นค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพึงได้รับจากผู้เช่าช่วงในการเลิกสัญญาดังกล่าว

15.7 ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันเดียวกัน โดยหากสิ้นสุดลงเพราะความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาอีกฝ่าย มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้ หากสัญญาเช่าพื้นที่อาคารมีการต่ออายุสัญญา

ผู้ให้เข้าช่วงตกลงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินนี้ออกไปมีกำหนดระยะเวลาเท่ากัน เว้นแต่สัญญาเช่าที่ดิน
จะได้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดก็ให้สัญญาสิ้นสุดลงตามสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 16. บทเบ็ดเตล็ด

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

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

16.2 ที่อยู่สำหรับการส่งคำบอกกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 16.1 คือดังนี้

ผู้ให้เข้าช่วง

ที่อยู่: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท
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 9000

Per
A

ผู้เช่าช่วง

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่:

96/27 หมู่ที่ 9 ตำบลบางเขน

อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

เรียน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มงานพัฒนาธุรกิจ

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 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ออกความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วให้อยู่ภายใต้บังคับข้อ 16.4 ของสัญญานี้

16.6 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้อัตราเป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

16.7 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

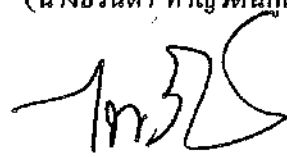
16.8 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

16.9 เอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของและผนวกรวมเข้ากับสัญญานี้ ๗

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3(สาม)ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความโดยตลอดแล้วจึงลงลายมือชื่อและประทับตรา(ถ้ามี)ไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เข้าช่วง:

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

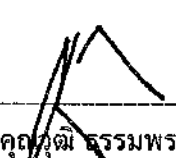
ลงชื่อ  ผู้มีอำนาจลงนาม
(นางชวินดา หาญรัตนกุล)
ลงชื่อ 
(ไพรัช มิคะเสน)



ลงชื่อ  พยาน
()

ผู้เข้าช่วง:

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ  กรรมการผู้มีอำนาจ
(นายมานิต อุดมคุณธรรม)
ลงชื่อ 
(นายอุดมวุฒิ อุดมพรหมกุล)



ลงชื่อ  พยาน
(นายวาทัญญู วิสุทธิโกศล)

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีชื่อเสียงในการปฏิบัติตามกฎหมายและจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ และมีหลักการปฏิบัติที่ดีของพนักงาน หากพบการเรียก รับเงิน 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



สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าช่วง

(ପ୍ର.ନ. ୯୩)



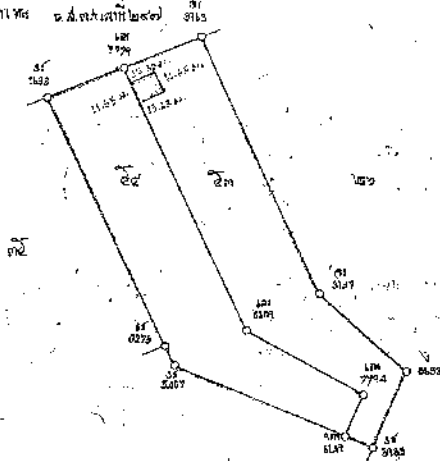
အမှတ်.....

ไฉนตมตม

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ສອກໂຄບຈາຊີ້ຍຳນາວສາມປະເພດທຸກຢາມາບໍລິເວນ

๓-นายจักรกริช นามวงศ์ วิศวกรไฟฟ้า ช.ส.บ.พว.ที่ ๒๔๗



วันที่ ๗ มิ.ย. ๕๐



27 APR 25 1968 892368

พญก (นางสาวพรวิทย์ ขาวสะอาด) เลขประจำตัวประชาชน ๒ ต.ต. 2549
(ชื่อจริง) นศวิชาเอกภาษาอังกฤษ ๒ ต.ต. 2549
..... ..
 หัวหน้าภาควิชา

OK



7m3L

Pro
A

สารบัญ

34113

[illegible]

HomePro

Home Product Center Public Company Limited





(น.ส. ๔๖)

ตาแหน่งที่ดิน

เลขที่ 4928 II 1402
เลขที่ดิน ๕๕
หมู่ที่ ๑๐๕
ตำบล ๑๐๕

โฉนดที่ดิน

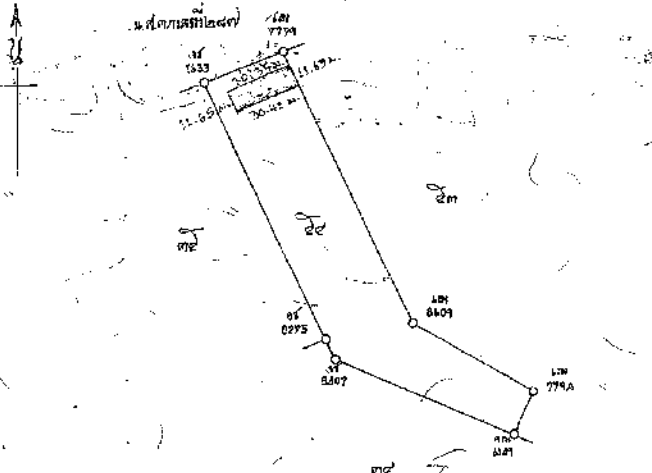
เลขที่ 342
โฉนด 342 หน้า 14
อำเภอ เกษมไชย
จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

เจ้าของที่ดิน: สหวิภา ๒๖๖๖ ซอยคลองอภัยจันทน์มาตมประมาตกรรมมาตม
โฉนดที่ดิน: ๒๖๖๖ ซอยคลองอภัยจันทน์มาตมประมาตกรรมมาตม
โฉนดที่ดิน: ๒๖๖๖ ซอยคลองอภัยจันทน์มาตมประมาตกรรมมาตม

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๕๐๐๐ รวบรวม มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



Handwritten signature and stamp

HomePro
Home Product Center Public Company Limited



Handwritten signature

Handwritten signature

สารบัญชีทะเบียน

34114

ทะเบียน เดือน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ จดทะเบียน	ผู้ รับสัญญา	เงิน ต้น ทุน		เงิน ดอกเบี้ย		วันที่ ครบ กำหนด	เจ้าหนี้
				บาท	สตางค์	บาท	สตางค์		
พ.ศ. 2548	29	นางสาว... นางสาว...	นางสาว... นางสาว...	5	50	-	-	-	นางสาว...
พ.ศ. 2549	29	นางสาว... นางสาว...	นางสาว... นางสาว...	-	-	-	-	-	นางสาว...
พ.ศ. 2555	14	นางสาว... นางสาว...	นางสาว... นางสาว...	-	-	-	-	-	นางสาว...
พ.ศ. 2555	14	นางสาว... นางสาว...	นางสาว... นางสาว...	-	-	-	-	-	นางสาว...



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	59,936.93 บาท



ส.อ.น.ร.
รับรองสำเนาถูกต้อง

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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



ศาสตราจารย์
รับรองสำเนาถูกต้อง

Handwritten signature

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

7/3/6

CP

อ.กมล
รับรองสำเนาถูกต้อง



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



ศาสตราจารย์

รับรองสำเนาถูกต้อง

Handwritten signature or mark.



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนดสิบปีห้าเดือน (มีเงื่อนไข)

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน 34114 เลขที่ดิน 54 หน้าสำรวจ 7877
ตำบล บ่อผุด อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่ 4 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2558

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สวชนเกาะสมุย

ระหว่าง { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน 34114 (โดย นายภักดิ์ สุขสวัสดิ์ แทน) } ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน -

บ้านเลขที่ 1 อาคารเอ็มโพเรียมทาวน์ ชั้น 32 หมู่ที่ - ถนน สาทรใต้ ตรอก/ซอย - ตำบล/แขวง ย่านนาวา

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

กับ { บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) (โดย นายนิติธร สุทธิกิจเจริญ แทน) } ผู้เช่าช่วง 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 แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสี่ เหลี่ยม (เนื้อที่แบ่งเช่าช่วง 88.5 ตารางวา) เพื่อก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงาน รวมทั้งเก็บและเตรียมสินค้าของผู้เช่าช่วง ซึ่งได้แก่ สินค้าประเภทเคเบิลทีวี เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้าวัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าและ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคาร ตามแผนที่ท้ายสัญญาไว้แล้ว

มีกำหนด 14 (สิบสี่) ปีห้าเดือน (มีเงื่อนไข) นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573

ข้อ ๒. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 2,436,811.80 บาท (สองล้านสี่แสนสามหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสิบเอ็ดบาทแปดสิบสตางค์)ชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 45 วันแรกของทุกปีการเช่าตลอดระยะเวลาเช่าช่วง โดยค่าเช่าในระยะเวลาเช่าช่วง 3 ปีแรกอยู่ในอัตราเงิน 90,590.50 บาท (เก้าหมื่นห้าร้อยเก้าสิบบาทห้าสิบบาท) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าค่าเช่าในขณะนั้นทุกปี (กล่าวคือตั้งแต่ครั้งแรกในปีที่ 4) (ชำระค่าเช่าตามตารางค่าเช่าแนบท้าย) คิดค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 1,739,961.80 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนสามหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยหกสิบเอ็ดบาทแปดสิบเอ็ดสตางค์) และชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในวันจดทะเบียนจำนวน 896,850 บาท (หกร้อยเก้าหมื่นหกพันแปดร้อยห้าสิบบาท) รวมค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีในตลอดระยะเวลาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,436,811.80 บาท (สองล้านสี่แสนสามหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสิบเอ็ดบาทแปดสิบสตางค์)

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้ สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องมือใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงและสิ่งปลูกสร้าง เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าช่วง

ข้อ ๔. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ทำที่ดินที่เช่าช่วงนี้ ให้เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินของบุคคลอื่นหรือของนิติบุคคลหนึ่งหรือหลายทอด เว้นแต่ (1) ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน หรือ (2) เป็นการให้เช่าช่วงแก่บุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าช่วงโดยไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วงหรือธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง หรือ (3) เป็นการให้เช่าช่วงที่เป็นการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้ให้เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและไม่ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง

ข้อ ๕. ในกรณีที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงและไม่มีการต่ออายุการเช่าช่วง หรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าช่วงจะต้องหยุดดำเนินการใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 90 วัน นับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงหรือวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเองทั้งสิ้น (1) รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินของที่ดินที่เช่าช่วงออกจากที่ดินที่เช่าช่วง (2) จัดการทำความสะอาดและกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลบนที่ดินที่เช่าช่วง (3) ปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าช่วงให้มีสภาพเป็นดินเปล่าปราศจากสิ่งปลูกสร้างเท่าที่สามารถจะกระทำได้ (4) ส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

ข้อ ๖. เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินต่อท้ายฉบับลงวันที่ 13 ตุลาคม 2558 ระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้แนบมาด้วยหนังสือสัญญาฉบับนี้และแนบไว้ไว้ข้อความของเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย

ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง) (แนบตามมอบ สว.2 พ.ศ. 2558)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง) (แนบตามมอบ สว.20 พ.ศ. 2558)

(ลงลายมือชื่อพยาน) นางกฤษณา จันทน

(ลงลายมือชื่อพยาน) นางสาวธรรมา นิตย

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

(นายพนพน นิกิตา) เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

นางกฤษณา จันทน
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

ปีที่เช่า	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)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

๐๗๕๕๔๗๖๓๖๕

7:7N 4928 II 1452

107000 50

หน้าสำรวจ... สสทตล

คำบส.....บอผด

เชนดมหิต

1797

484 342 14

ຈຳກັດ **ເກາະສ່ວນ**

๒๖๖๖ - ๒๖๖๗

ໂຊນຕຸທິດນ

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

2. นายถวิล วัฒนศิริ ศึกษาแพทย์ ออกรักษาผู้ป่วยตามประมาณการงบประมาณรายปี

ให้แก่ ก.นางชอจิก สิริระเคษาเทพ สืบชาติ ไทย ขณานเลขที่ 69/126 หมู่ที่ -

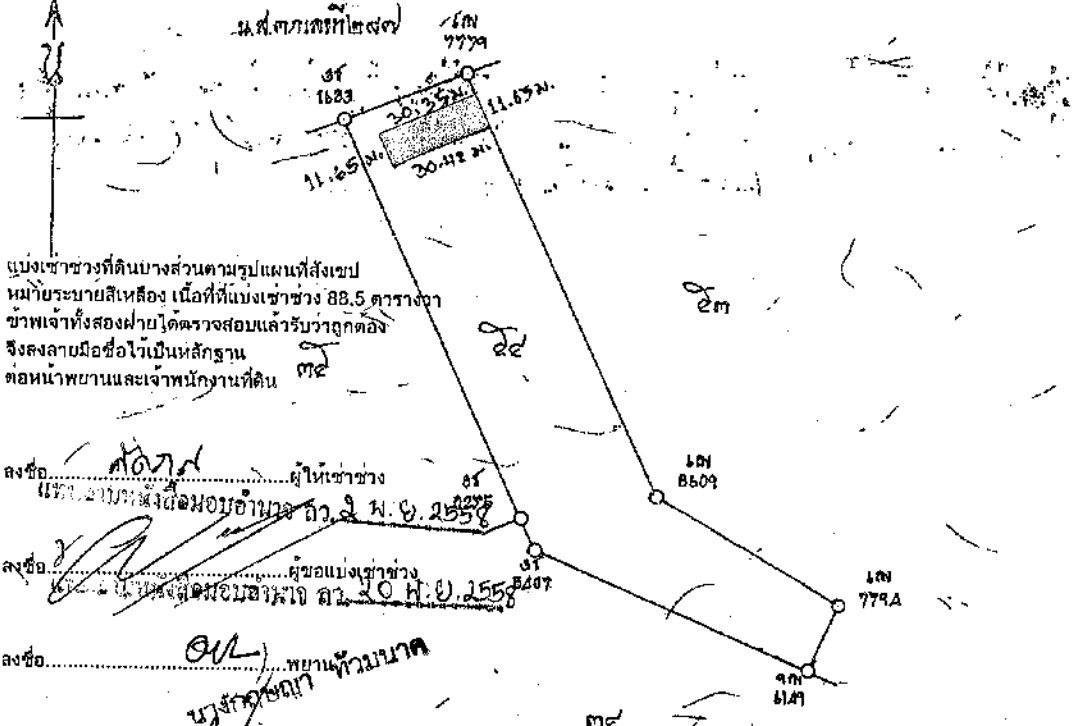
กมล จรุงพร
ดำรง บารงจันทร์
วิภาดา บารงกอนกน
ประไพ เสงี่ยมหาญ

079410

ตอนที่ ๑๖ : บทที่ ๓๐ : การจัดการทรัพยากรมนุษย์

มาตราการควบคุมการนำเข้า ๑๕๐๐๐
๑๕๐๐๐
๑๕๐๐๐

1. The first step in the process is to identify the problem or issue that needs to be addressed. This involves gathering information and understanding the context of the problem.

[illegible]

นายเจริญ จันทบุรีพานิช
เจ้าพนักงานที่ดิน

[illegible]

เอกสารที่ ๒๗ ก.อ.-๒๕๔๑ - Unit (นางสาวทองดี ขจิตถนอม) ๖๑๙๐๓

๒๖-๓-๕๙

นายประวิทย์ มานะพงศ์ นายอำเภอเมืองสมุทรสาคร

นายสมศักดิ์ จันทะเพา นายอำเภอเมืองสมุทรสาคร

[Handwritten signature]

สารบัญจดทะเบียน

34114

ทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา ที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน สงวนโฉนด
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
ที่ 29 งหาคม .ศ.2548	ขายที่ดิน มีสัญญา	1.นางชอภิตา ศิวะเทศา 2.นายนิพนธ์ ศิวะเทศา ชาเพ	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริ- บิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า คนจตุรตถ์สัญญา/เช่า คงได้จดทะเบียนไว้ก่อนหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน	5	- 58 ² / ₁₀	-	- -	-	นางชอ-นายพิชัย
ที่ 29 พฤษภาคม .ศ.2548	เช่าที่ดิน สัญญาเช่า	แก่เจ้าพนักงานที่ดิน เรา ใจปรารถนาตามบันทึก	แก่เจ้าพนักงานที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ เรา ใจปรารถนาตามบันทึก	29	สิงหาคม 2538	บันทึกสัญญาที่ 29	นายใจเกษม แก้วไพฑูริย์ นางใจเกษม แก้วไพฑูริย์	29	พฤษภาคม 2548
ที่ 14 มกราคม .ศ.2555	โอนสิทธิการ เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริ- บิวชั่น ซิสเทม จำกัด	กองทัพบก และสิทธิการเช่า เหล็ก รีเทค โกรท	5	- 58 ² / ₁₀	-	- -	-	
ที่ 14 มกราคม .ศ.2555	แก่ใจเกษม สัญญาเช่า	รวมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ข้อ 9.01, 13.02 แห่งสัญญาซื้อขายเพิ่มเติมและแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มกราคม 2555	บันทึกสัญญาที่ 29 นายใจเกษม แก้วไพฑูริย์ นางใจเกษม แก้วไพฑูริย์	29	สิงหาคม 2548	บันทึกสัญญาที่ 29	นายใจเกษม แก้วไพฑูริย์ นางใจเกษม แก้วไพฑูริย์	29	พฤษภาคม 2548

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 แนบท้ายสัญญานี้(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 แนบท้ายสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่าช่วง”) อีกฝ่ายหนึ่ง

อารัมภบท

ก. ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 เลขที่ดิน 53 และ 54 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10 ไร่ 1 งาน 16.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่รับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้ เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข. ผู้ให้เช่าช่วงประสงค์จะให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงประสงค์จะเช่าช่วงที่ดินบางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น 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”) ปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปในส่วนที่ระบายสีเหลืองซึ่งแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินที่เช่าช่วงตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

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

ดัดแปลง

รับรองสำเนาถูกต้อง

(Signature)

อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคาร (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “โครงการ”)

ง. ผู้ให้เช่าช่วงจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าช่วงตกลงเช่าที่ดินที่เช่าช่วง (ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “การเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง”) ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

คำจำกัดความ

คำใดที่ไม่ได้มีคำจำกัดความระบุไว้ข้างต้น ให้มีความหมายดังต่อไปนี้

“คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย” หมายถึง ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง

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

“เจ้าของที่ดิน” หมายถึง ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าช่วง

“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 ๓

ถัดลง

รับรองสำเนาถูกต้อง

“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

ส.ก.ก.

รับรองสำเนาถูกต้อง

หน้า 3

Am
e

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 756,983.92 บาท(เจ็ดแสนห้าหมื่นหกพันเก้าร้อยสามสิบบาทเก้าสิบสองสตางค์) และค่าเช่ารายปีทั้งหมดสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 1,739,961.80 บาท(หนึ่งล้านเจ็ดแสนสามหมื่นเก้าพันเก้าร้อยหกสิบบาทแปดสิบสตางค์) 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(หนึ่งล้านหกหมื่นแปดสิบบาทเก้าสิบสองสตางค์) และเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีทั้งหมดสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 2,436,811.80 บาท(สองล้านสี่แสนสามหมื่นหกพันแปดร้อยสิบเอ็ดบาทแปดสิบสตางค์)

ข้อ 3. อัตราค่าเช่ารายปีและการชำระค่าเช่า

3.1 ค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงที่ดินที่ให้เช่าช่วงให้ชำระเป็นรายปี 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(สามหมื่นเก้าพันสี่ร้อยเก้าบาทห้าสิบบาทเจ็ดสตางค์) และค่าเช่ารายปีสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 90,590.50 บาท(เก้าหมื่นห้าร้อยเก้าสิบบาทห้าสิบบาทเจ็ดสตางค์) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15(สิบห้า)ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3(สาม)ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่สี่) รายละเอียดของอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินที่ให้เช่าช่วงแต่ละแปลงปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญานี้ และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ส.ก.น

รับรองสำเนาถูกต้อง

Handwritten signature

3.3 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าช่วงชำระเป็นเช็คส่งจ่ายผู้ให้เช่าช่วงและส่งมอบเช็คดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ จะถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีดังกล่าวก็ต่อเมื่อได้รับชำระเงินตามเช็ค

3.4 เมื่อผู้เช่าช่วงได้ชำระเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายจากจำนวนเงินดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด และจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับเงินจำนวนดังกล่าวที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง และเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับชำระเงินจำนวนดังกล่าวจากผู้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 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 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา 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. คู่สัญญานี้ทั้งสองฝ่ายตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้

5.3 ในกรณีที่จำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงหลังจากการสอบเขตและรังวัดที่ดินตามข้อ 5.1 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ลดลงเกินกว่าร้อยละ

1/ สดล

รับรองสำเนาถูกต้อง

Pat

1(หนึ่ง) และผู้เช่าช่วงไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าช่วงได้โดยถูกต้องตามกฎหมายหรือตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ระบุในเอกสารแนบท้าย ง. ผู้ให้เช่าช่วงจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมในส่วนที่ขาดหายไปให้แก่ผู้เช่าช่วง และทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่กับผู้เช่าช่วงตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไข ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ตามสัญญานี้ทุกประการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถหาที่ดินในส่วนที่ขาดหายไปให้แก่ผู้เช่าช่วงได้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ 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 รวมถึงการจัดเตรียมและลงนามเอกสารใดๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (หากจำเป็น) และจากผู้ให้เช่าช่วง ให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วงได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง โดยไม่คิดค่าตอบแทน

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่าการปลูกสร้างหรือต่อเติม แก้ไขดัดแปลงดังกล่าวข้างต้น ขัดกับสัญญาหรือวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินที่เช่าช่วง หรือรูปแบบไม่สอดคล้องกับโครงการ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิหักทวงได้อย่างมีเหตุผล โดยแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยแสดงเหตุผลพร้อมรายละเอียดให้ผู้เช่าช่วงทราบ

— สักดา

รับรองสำเนาถูกต้อง

Am

ภายใน 7(เจ็ด)วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับเอกสารแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลง จะใช้วิธีเจรจากันเพื่อหาข้อยุติ

7.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ด้วยตนเองในนามของผู้ให้เช่าช่วงและเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น (1) การขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือการขออนุมัติอื่นใด ที่เกี่ยวข้องในบริเวณที่ดินที่เช่าช่วงต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง และ (2) การยื่นคำขอ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับการดำเนินกิจการของผู้ให้เช่าช่วงในโครงการ

7.5 ในการดำเนินการตามข้อ 7.1, 7.2, 7.3 และข้อ 7.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าธรรมเนียมในการยื่นขอใบอนุญาตดังกล่าวที่หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บที่เกิดขึ้นในการ ยื่นคำขอต่าง ๆ นั้น และผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความช่วยเหลืออย่างเต็มที่ตามที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพึงร้องขอ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่าช่วง รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับการดำเนินการ ดังกล่าวตามข้อ 7 นี้ หรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าช่วงหรือสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าช่วง หรือดำเนินการขอความยินยอม หรือเอกสารใด ๆ จากเจ้าของที่ดิน (หากจำเป็น)

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

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

7.8 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง ตามแบบแปลนการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 1(หนึ่ง)ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียน การเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาี้ หากผู้ให้เช่าช่วงไม่ดำเนินการก่อสร้างหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ภายในกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องแจ้งเหตุผลของการไม่ดำเนินการก่อสร้างหรือดำเนินการก่อสร้าง ไม่แล้วเสร็จให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7(เจ็ด)วัน นับตั้งแต่วันครบกำหนด ระยะเวลา 1(หนึ่ง)ปีดังกล่าว เมื่อได้รับหนังสือชี้แจงแล้ว หากผู้ให้เช่าช่วงพิจารณาแล้วว่าผู้ให้เช่าช่วง มีเหตุผลอันสมควร ผู้ให้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าช่วง ดังกล่าวออกไปตามความจำเป็นแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 2(สอง)ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่ เช่าช่วงตามสัญญาี้ ๗

สัปดาห์

รับรองสำเนาถูกต้อง

หน้า 7

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 สัมภาระต่างๆ ออกจากที่ดินที่เช่าช่วง และส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ในสภาพเดิมที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วงเอง ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาดังกล่าว หากผู้ให้เช่าช่วงไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิดำเนินการรื้อถอนและขนย้ายวัสดุ สัมภาระดังกล่าวได้ และมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรื้อถอนและขนย้ายดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายไปจากผู้ให้เช่าช่วงได้เต็มจำนวน โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบ

7.10 ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าช่วง ในที่ดินที่เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลใด อันเป็นผลมาจากการกระทำหรือละเว้นการกระทำของผู้ให้เช่าช่วงและบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างดังกล่าวทั้งสิ้น ทั้งนี้ ไม่ว่าจะทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ

ข้อ 8. การจดทะเบียนการเช่าและการส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วง

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

8.2 ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนสำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะที่ยังไม่ถึงวันที่ยกหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด) วัน ให้เลื่อนวันจดทะเบียนการเช่าออกไปอีก 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดจดทะเบียนตามข้อ 8.1 ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วงจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

8.3 ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงโดยปราศจากการรบกวนการครอบครองหรือการรอนสิทธิใด ๆ เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงจะได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

สดกษ

หน้า 8

รับรองสำเนาถูกต้อง

8.4 เมื่อจดทะเบียนการเช่าช่วงตามสัญญา 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 ผู้เช่าช่วงขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

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

รับรองสำเนาถูกต้อง

(3) เป็นการให้เช่าช่วงที่เป็นการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เช่าช่วง ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และไม่ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะ เป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง

10.6 ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับประกันเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด 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 เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินของผู้เช่าช่วงที่ทำได้กับสถาบันการเงินซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยเท่านั้น รวมทั้งมีสิทธินำสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันสินเชื่อ ของผู้เช่าช่วงได้ โดยผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการไถ่ถอนจำนองและยกเลิกการนำสิทธิการเช่าช่วง ตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกัน พร้อมทั้งมอบเอกสารแสดงการไถ่ถอนจำนองและยกเลิกการนำสิทธิ การเช่าช่วงตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกัน ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้เสร็จสิ้นภายใน 6(หก) เดือนก่อนครบ กำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงไม่ไถ่ถอนจำนองหรือยกเลิกการนำสิทธิการเช่าช่วง ตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดไว้และเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความ เสียหายหรือต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายสำหรับความเสียหาย 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

สถาน

รับรองสำเนาถูกต้อง

(3) เป็นการโอนสิทธิการเช่าช่วงของตนตามสัญญานี้ให้แก่สถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสินเชื่อของผู้เช่าช่วงที่มีต่อสถาบันการเงินดังกล่าว โดยผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60(หกสิบ)วัน

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

10.12 ผู้เช่าช่วงตกลงจะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับและประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กฎหมายกำหนด

10.13 ผู้เช่าช่วงจะไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงผิดไปจากแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐ ในกรณีที่มีการเรียกร้องหรือฟ้องร้องดำเนินคดีโดยบุคคลภายนอกหรือหน่วยงานภาครัฐใด ๆ ผู้เช่าช่วงตกลงดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายเพื่อยุติข้อเรียกร้องและ/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

สวทล

รับรองสำเนาถูกต้อง

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 และผู้ให้เช่าช่วงไม่เป็นบุคคลซึ่งตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลายและที่ดินที่ให้เช่าช่วงไม่ตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขหรือข้อจำกัดใดๆที่จะทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

11.2 ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิโอนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ให้แก่นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าช่วง หรือบุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้ โดยผู้รับโอนจะต้องไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงหรือธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง

11.3 ในการโอนสิทธิการเช่าช่วงตามข้อ 11.2 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงกันใหม่กับผู้เช่าช่วงแทนสัญญาฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงมีอยู่ตามสัญญานี้ทุกประการ รวมถึงการจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการจัดการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้นับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดิน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่ โดยผู้เช่าช่วงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตามที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพึงร้องขอโดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าช่วงสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

11.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่กระทำการใดหรืองดเว้นกระทำการใดตามหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงที่มีต่อเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุทำให้เจ้าของที่ดินบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อดำเนินโครงการตามสัญญานี้ หากการกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น

11.5 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่ากรณีผู้ให้เช่าช่วงได้รับการต่ออายุการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจากเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิผู้เช่าช่วงเช่าที่ดินที่เช่าช่วงก่อนบุคคลอื่น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะแจ้งการ

ส.ด.น.

รับรองสำเนาถูกต้อง

Red
OK

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

ข้อ 12. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

12.1 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าช่วงประสงค์จะจำนองหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และเครื่องใช้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการได้ถอนจำนองหรือดำเนินการให้ปราศจากภาระติดพันอื่นใด พร้อมทั้งมอบเอกสารแสดงการได้ถอนจำนองและเอกสารที่แสดงว่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และเครื่องใช้ ปราศจากภาระติดพันอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้เสร็จสิ้นภายใน 6(หก)เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงไม่ได้ถอนจำนองหรือภาระติดพันดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดไว้และเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหายหรือต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นและสำหรับจำนวนเงินค่าเสียหายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดินทั้งหมด

12.2 ในกรณีที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและไม่มีการต่ออายุการเช่าช่วงหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าช่วงจะต้องหยุดดำเนินการใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 90(เก้าสิบ)วัน นับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงหรือวันที่สัญญาสิ้นสุดลง 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 กับสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าช่วงซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น การก่อการร้าย การปนเปื้อนทางชีวภาพหรือเคมี ภัยนิวเคลียร์ อุทกภัย ภัยธรรมชาติ การจลาจล สงคราม และการกระทำทางทหารอื่นใด หรือเหตุอื่นใดที่เหลือนิยามโดยสิ้นเชิงที่คู่สัญญาจะควบคุมได้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเลือกที่จะ (ก)บอกเลิกสัญญานี้ หรือ (ข)ซ่อมแซมหรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเลือกที่จะไม่บอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เกิดอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัย และระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่และคืนเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15(สิบห้า)วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดิน ที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12.2 แล้วเสร็จ

13.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าเมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง จะไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าช่วงของสัญญานี้ออกไปสำหรับระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ใช้ไปในการดำเนินการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่จนแล้วเสร็จ

ข้อ 14. การเวนคืน

14.1 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมดถูกเวนคืนตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

14.2 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินโครงการของผู้ให้เช่าช่วงจนถึงขนาดที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

14.3 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ให้เช่าช่วงจนถึงขนาดที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้และสัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไป เฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าวผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิ

สงวน

รับรองสำเนาถูกต้อง

หน้า 14

Prod
a

การเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น นอกจากนี้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืน

14.4 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนตามที่ระบุไว้ในข้อ 14.1, 14.2 และข้อ 14.3 ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างไว้ในที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืน

14.5 ผู้ให้เช่าช่วงจะชำระเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่า เงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับคืนจากผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 14.1, 14.2 และ 14.3 คืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากได้รับทราบถึงการเวนคืนดังกล่าว

ข้อ 15. การบอกเลิกสัญญา

15.1 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องด้วยเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทั้งสิ้น

15.2 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 และผู้เช่าช่วงได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว หากผู้ให้เช่าช่วงไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จภายหลังจากที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6 ของสัญญานี้สำเร็จแล้ว โดยมีสาเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าช่วงมีสิทธิ (1) บังคับให้ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือ (2) บอกเลิกสัญญานี้และเรียกร้องค่าเสียหายสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ให้เช่าช่วงได้

15.3 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิ (1) บังคับให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือ (2) บอกเลิกสัญญานี้และรับเงินจำนวนใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นได้

(1) หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่าช่วง หรือ

(2) หากผู้เช่าช่วงไม่จดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จ ภายหลังจากที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนแล้ว โดยมีสาเหตุสุดวิสัย

15.4 เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในกรณีใดโดยเฉพาะ ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องคืนเงินจำนวนใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง

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

ส.ค.ค.

รับรองสำเนาถูกต้อง

(2) ผู้เช่าช่วงประพาศิตผิดเงื่อนไขหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของสัญญา นี้และผู้ให้เช่าช่วงได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าช่วงดำเนินการแก้ไขแล้วแต่ผู้เช่าช่วงไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้ว เร็วภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งแล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องเริ่มดำเนินการแก้ไข ภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้รับแจ้งเหตุดังกล่าว

(3) ผู้เช่าช่วงถูกคำพิพากษาให้ล้มละลายหรือถูกสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือ

(4) ผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีใด ๆ อันเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องชำระเนื่องจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วง และการค้างชำระ ภาษีดังกล่าวทำให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหาย โดยถูกทวงถามและดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐ ที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 30(สามสิบ)วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งแล้ว ผู้เช่าช่วงยังคงประพาศิตผิดต่อไปอีก

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจาก ผู้เช่าช่วงในอัตราร้อยละ 15(สิบห้า)ต่อปี และเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าช่วงได้ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิกลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงและให้นำบทบัญญัติในข้อ 12.2 และ 12.4 ของ สัญญานี้ที่เกี่ยวกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ การทำความสะอาดและการส่งมอบที่ดิน ที่เช่าช่วงคืนให้กับผู้ให้เช่าช่วงมาใช้บังคับ

15.5 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงประพาศิตผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญ และผู้เช่าช่วงได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 30(สามสิบ)วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงยังคงประพาศิตผิดต่อไปอีก ผู้เช่าช่วงมีสิทธิฟ้องร้องบังคับให้ ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือ เลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าช่วงได้ และในกรณีที่ผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ และคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือของปีการเช่านั้น รวมทั้งชดเชยค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าช่วงต้องเสียไปในการดำเนินการตามข้อ 12.2 พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อย 15 (สิบห้า)ต่อปี ทั้งนี้ ภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12.2 แล้วเสร็จ และผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจาก ผู้ให้เช่าช่วงได้อีก

15.6 ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญา โดยผู้เช่าช่วงจะแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้า เป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 1(หนึ่ง)ปี ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และเงินค่าเช่า รายปีที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าช่วงแต่อย่างใด โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าว เป็นค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพึงได้รับจากผู้เช่าช่วงในการเลิกสัญญาดังกล่าว

15.7 ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันเดียวกัน โดยหากสิ้นสุดลงเพราะความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาอีกฝ่าย มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้ หากสัญญาเช่าพื้นที่อาคารมีการต่ออายุสัญญา

ส.ค.ค.

รับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้ให้เข้าช่วงตกลงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินนี้ออกไปมีกำหนดระยะเวลาเท่ากัน เว้นแต่สัญญาเช่าที่ดิน
จะได้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดก็ให้สัญญาสิ้นสุดลงตามสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 16. บทเบ็ดเตล็ด

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 9000

๑

สัณ

รับรองสำเนาถูกต้อง

๒๖

ผู้เข้าร่วม

บริษัท โสม 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 และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานสำคัญซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายใช้นับค้ำและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย การอ้างอิงถึงข้อ หัวข้อ เอกสารแนบท้าย หรือภาคผนวกใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ให้หมายถึงข้อ หัวข้อ เอกสารแนบท้าย หรือภาคผนวกของสัญญานี้

16.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ออกความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วให้อยู่ภายใต้บังคับข้อ 16.4 ของสัญญานี้

16.6 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้าร่วมกับผู้เข้าร่วมเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

16.7 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

16.8 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

16.9 เอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของและผนวกรวมเข้ากับสัญญานี้

ส.ค.ม.

รับรองสำเนาถูกต้อง

หน้า 18

Handwritten signature

สัญญาที่สร้างขึ้นเป็น 3(สาม)ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและ
เข้าใจความโดยตลอดแล้วจึงลงลายมือชื่อและประทับตรา(ถ้ามี)ไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่าช่วง:

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ลงชื่อ _____ ผู้มีอำนาจลงนาม
(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายวรมันส์ เทชฉัตรกุล)

ลงชื่อ _____
(ไพรัช มิคะเสน)



ผู้เช่าช่วง:

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ กรรมการผู้มีอำนาจ
(นายมานิต อุดมคุณธรรม)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายวาทัญญู วิสุทธิโกศล)

ลงชื่อ _____
(นางคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล)



บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีชื่อเสียงในการปฏิบัติตามกฎหมายและจริยธรรมอย่าง
เคร่งครัด มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ และมีหลักการปฏิบัติที่ดีของพนักงาน หากพบการ
เรียก รับเงิน 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

ต้นฉบับ

หน้า 19

รับรองสำเนาถูกต้อง

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 Moo10 Nawamin 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;
- (e) 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 10% 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 Vitiation

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, Buengkoom, 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.

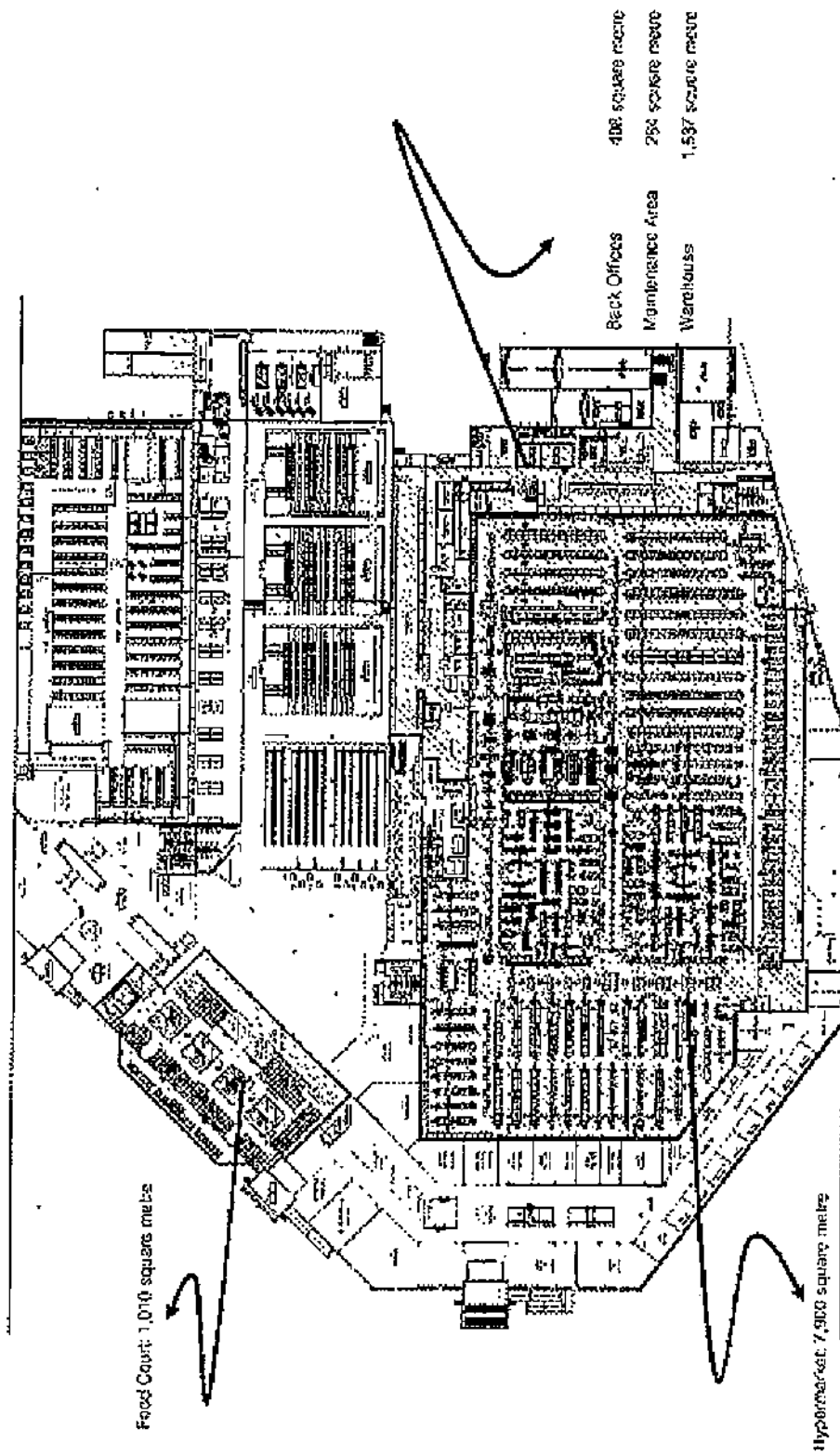
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in 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 (iv)	in respect of Food Court (v)	Rent per month (iv+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 Rogberg

in the presence of:

Witness's signature: *C. BURETT*

Name: C. BURETT

Address: 20 DRAK, SUKTHUMSAT, 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. BOONNANMAI and
Ms. C. HANRATANAKOOL



.....
[Signature]

in the presence of:

Witness's signature: *Mr. S.*

Name: Mr. S.

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 Nawamin Rd., Klongkoom, Buengkoorn 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 1/7 Moo 6, Bon 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. Buckett

Name: C. BUCKETT

Address: 20 ORA Suktamart 201 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. BOONWIRASRI and
Mr. C. HANKATANA KOL



Mr. S. Boonwirasri

in the presence of:

Witness's signature: Mr. S. Boonwirasri

Name: Mr. S. Boonwirasri

Address:

.....

in the presence of:

Witness's signature: As above

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.

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 Lotus 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, MDB (electrical system), waste water treatment, all pumps (CDP, CHP, water booster pump) and Pm200/Vesda (the Maintenance Fee).



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่มีกำหนดยี่สิบสี่ปี

วันที่ ๖ มิ.ย. ๒๕๕๑

แบ่งเช่าพื้นที่บางสวน เนื้อที่ประมาณ ๓.๕๙๗๕ ไร่ ๓๖๖ ตารางวาเศษ ของสวนหลวงเลขที่ ๑๗ ตำบล
หมู่ ๑ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งประกอบด้วยโฉนดเลขที่ ๒๓๑๑๓-๕๕๒๖-
๑๗๕๒๑ ๑๗๕๒๒ ๑๗๕๒๓ ๑๗๕๒๔ ๑๗๕๒๕ ๑๗๕๒๖ ๑๗๕๒๗ ๑๗๕๒๘ และ ๑๗๕๒๙ ตำบลบ่อผุด
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่ง นริศ โอบ-ชัย ดิษฐนิวัฒน์ จิสดิษฐ์ จำกัด เป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๕๑
ณ ที่ว่าการ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขากาญจนาภิเษก จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ระหว่าง	บริษัท เอบี-ดี ดิษฐนิวัฒน์ จิสดิษฐ์ จำกัด (โดย นายสุวิทย์ สุวิวัฒน์ แทน)	ผู้ให้เช่า อายุ	-	ปี สัญชาติ ไทย
บุตร	อยู่ที่บ้าน ถนนพหลโยธิน	เลขที่	๑๒๑/๑ หมู่ที่	๑๐
ตำบล	คลองขี้เหล็ก อำเภอ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร			
กับ	บริษัท โอบ นริศ โอบ-ชัย ดิษฐนิวัฒน์ จิสดิษฐ์ (มหาชน) (โดย นายสุวิทย์ สุวิวัฒน์ แทน)	ผู้เช่า อายุ	-	ปี สัญชาติ ไทย
บุตร	อยู่ที่บ้าน	เลขที่	๑๒๑/๑๗ หมู่ที่	๑๐
ตำบล	บางเขน อำเภอ เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี			

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ยืมเช่า แบ่งเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร ซึ่งกล่าวข้างบนนี้ไว้เพื่อ
ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการค้าประเภท... จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า
เครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องเรือน ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่
เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าและ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง มี
กำหนด ๒๔ ปี - เดือน หรือตลอดอายุของผู้ - นับตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน เมษายน
พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียมค่าเช่า... และ (รายละเอียดตาม
สัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย ของวันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑)

ข้อ ๓. รวมค่าเช่าเป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท... (รายละเอียดตามสัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย
ของวันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑)

ข้อ ๔. เว้นแต่และข้อตกลงอื่น... (รายละเอียดตามสัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย
ของวันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑)

ข้อ ๕. แบ่งเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร... (รายละเอียดตามสัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย
ของวันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑)

ข้อ ๖. แบ่งเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร... (รายละเอียดตามสัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย
ของวันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑)

สำนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาที่ได้ทำเป็นลายฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับพิจารณาหรือออกโฉนด
หนึ่งฉบับ คู่ให้และผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ คู่ให้)
ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือ
พิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) อ. ธีระศักดิ์
(นายสุขสวัสดิ์ สุขสวัสดิ์ แทนตามมอบ ตร.๔ ส.ส. ๒๔๔๑)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) [ลายเซ็น]
(นายโรจน์ ทุ่งเทวีกิจเจริญ แทนตามมอบ ตร.๑๑ ต.ถ.๒๔๔๗)

(ลงลายมือชื่อพยาน) [ลายเซ็น] (นางสาวอรรดา นิลกิจ)

(ลงลายมือชื่อพยาน) [ลายเซ็น] (นางสาวอรรดา นิลกิจ)

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตำแหน่ง (นายพร...

(นางสาวอรรดา นิลกิจ)
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

สัญญาเช่าพื้นที่

ทำที่ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ อาคารโมเดิร์นเทรดฟอร์มาเวอรี่ ชั้นที่ 18 เลขที่ 699 ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 (ในสัญญานี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9 ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000 (ในสัญญานี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

ความนำโดยสังเขป

1. โดยที่ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของสถานที่เช่า และหรือ เป็นผู้มิสิทธิให้เช่าสถานที่เช่า
2. โดยที่ ผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่า และ ผู้เช่ามีความประสงค์ทำการเช่าสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่า โดยจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบกิจการธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่เช่า ทั้งนี้ โดยให้การเช่าดังกล่าวนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย

ข้อ 2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องเรือน ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าและหรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าได้ทราบถึงลักษณะกิจการของผู้เช่าเป็นอย่างดีแล้ว ทั้งนี้โดยใช้ชื่อว่า HOME PRO (โฮมโปร) หรือ HOME PRO PLUS (โฮมโปรพลัส) และ THE POWER

ข้อ 3. เอกสารสัญญา

คู่สัญญากล่าวว่า เอกสารที่ระบุไว้ในข้อต่อไปนี้รวมเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วยทั้งหมด

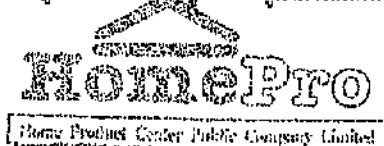
- (1) สัญญาเช่าพื้นที่
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา
- (3) เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1
- (4) เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 2
- (5) ขอบเขตงาน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2548

ในกรณีที่มิมีบทบัญญัติ หรือ ข้อความหนึ่งข้อความใดๆ ในเอกสารที่กล่าวมาเป็นลำดับข้างต้นนี้ปรากฏเป็นข้อความขัดแย้งซึ่งกันและกัน คู่สัญญากล่าวให้ใช้ข้อความที่ปรากฏอยู่ในเอกสารลำดับก่อนหน้าเป็นเกณฑ์สำคัญในการวินิจฉัยเจตนาหรือความหมายแห่งสัญญานี้

ข้อ 4. การติดต่อกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญานี้กำหนดให้ต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้วให้ทำการติดต่อดังนี้

- 4.1. ให้ผู้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในการติดต่อผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า


Home Product Center Public Company Limited


HomePro

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ชั้นที่ 12
เลขที่ 599 ถนนศรีนครินทร์
แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10260

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อริญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

4.2. ให้ผู้ให้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้เป็นกรณีให้ผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้เช่า

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9

ตำบลบางไผ่ อำเภอมืองเทพบุรี

จังหวัดนนทบุรี รหัสไปรษณีย์ 11000

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของผู้สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตราสำคัญของตน (ถ้าจำเป็นเพื่อให้สัญญาฉบับนี้มีผลผูกพันได้อย่างสมบูรณ์) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน โดยคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และอีกหนึ่งฉบับใช้สำหรับจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ.....
(นางวิภา อริญญเกษม) ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....
(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข) พยาน



ลงชื่อ.....
(นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล) ผู้เช่า

ลงชื่อ.....
(นายมานิต อุดมคุณธรรม) พยาน

ลงชื่อ.....
(นายทัญญู วิสุทธิโกศล) พยาน

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีนิยามตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ

"สถานที่เช่า" หมายถึงพื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญานี้ โดยมีสถานที่ตั้งอยู่ ณ สถานที่ซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

"ค่าเช่า" หมายถึงเงินหรือค่าตอบแทนอื่นที่ผู้สัญญาทั้งสองตกลงให้ถือเป็นค่าเช่าเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่า

"วัน" หมายถึงวันปฏิทิน ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นประการอื่น เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าให้ถือว่าวาระแรกของวันเริ่มต้นกำหนดเวลาการเช่าเป็น 1 (หนึ่ง) วันเต็มโดยมีพักต้องพิจารณาว่าจะได้มีการทำสัญญานี้หรือ ลงนามสัญญานี้กับเวลาใด

"เดือน" หมายถึงเดือนปฏิทิน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าเพียงบางส่วนของเดือนให้ถือว่า 1 (หนึ่ง) เดือนประกอบด้วย 30 (สามสิบ) วัน

"ปี" หมายถึงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันแรกของกำหนดระยะเวลาการเช่าในปีปฏิทินหนึ่งและสิ้นสุดในวันที่ก่อนถึงวันที่เดียวกันกับวันแรกของกำหนดข้างต้นในปีปฏิทินถัดจากนั้น

ข้อ 2. สัญญาบริการ

นอกจากการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงจะจัดทำสัญญาบริการเพื่อให้ผู้เช่าได้รับบริการต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนประโยชน์ร่วมกับผู้อื่นในการใช้หรืออำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการและลูกค้าที่จะมาซื้อหาจิมช่าย 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 ที่เกี่ยวข้องกับงานระบบที่ใช้ภายในสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าจะจัดเตรียมงานระบบที่ระบุใน ขอบเขตงาน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2548 และให้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

หากผู้เช่าต้องใช้ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภคอื่นใด ณ สถานที่เช่า ผู้เช่าต้องกำหนดและดำเนินการเพื่อให้เกิดการดำเนินการจัดซื้อจัดหา ตลอดจนทำการกำหนดข้อกำหนดข้อห้ามต่างๆ สำหรับวัสดุ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และเครื่องอุปโภค ตลอดจนการดำเนินการติดตั้งและทดสอบการใช้งาน ดังกล่าวในวรรคก่อนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสมแก่การดำเนินการและใช้งาน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งรายละเอียดเหล่านั้นให้ผู้ให้เช่าเพื่อตรวจสอบและให้ความเห็นชอบในทางเทคนิคที่จะสามารถต่อเชื่อมหรือใช้ร่วมกับระบบของผู้ให้เช่าได้อย่างดีและไม่ก่อให้เกิดการชำรุดหรือความเสียหายแก่ระบบของผู้ให้เช่าหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นเสียก่อนที่จะนำมาติดตั้ง ทดสอบใช้งาน หรือใช้งาน ณ สถานที่เช่าหรืออาณาบริเวณอื่นๆ ของผู้ให้เช่า หรือบริเวณที่ผู้อื่นเช่าหรือถือครองอยู่

MNU

HomePro
Home Product Center Public Company Limited

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

ผู้ให้เช่าลงนามสิทธิที่จะเป็นผู้จัดหาแหล่งน้ำประปา และหรือ ก๊าซหุงต้มให้ผู้เช่ามาใช้ หรือบริโภค ณ สถานที่เช่า และหรือ ใช้ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของผู้เช่า ณ สถานที่เช่า

ข้อ 5. เงินประกันการเช่า

ในวันที่ทำสัญญาเช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืน ให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยอื่นใดภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือระงับลง ทั้งนี้ การที่ต้อง ปรากฏอย่างชัดเจนด้วยว่า

- (ก) การสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้มิใช่เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายใน 90 วันนับแต่วันที่สัญญานับสิ้นสุดหรือระงับลงนั้น หรือวันอื่นตามที่ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษร และ
- (ค) ผู้เช่ามิได้ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา

ในกรณีต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าจากเงินประกันการเช่าได้ จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินนั้น และในกรณีที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าผู้เช่ายังมีจำนวนเงินไม่เพียงพอชำระ ผู้เช่ายินยอมชำระให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขาดจำนวนนั้น เป็นลายลักษณ์อักษร

- (ก) การเช่าสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่ามิได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดและตามความ ใน (ข) ของวรรคแรกของสัญญาข้อ 5 นี้
- (ค) ผู้เช่าติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาหรือโดยมูลหนี้อื่น

ในระหว่างอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และหรือ ผู้เช่าหรือบริวารก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ผู้ให้เช่าหรือ ทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับได้ทันทีโดย ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงิน ประกันเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่สัญญานับนี้กำหนดให้ว่างตลอดอายุสัญญา

ข้อ 6. การตกแต่งสถานที่เช่า

ในระหว่างที่เช่าตามสัญญานับนี้ยังคงอยู่ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง การติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่า ซึ่ง อาจกระทบต่อโครงสร้างของอาคารสถานที่เช่า โดยมีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อนแล้ว

สำหรับการดำเนินการก่อสร้าง การตกแต่ง การติดตั้งหรือต่อเติมโดยชอบตามวรรคแรกนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยสัมภาระ และค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็น ของผู้ใดจากการดำเนินการเหล่านั้นในทุกกรณีด้วย ทั้งนี้ เว้นแต่ความเสียหาย การบาดเจ็บ หรือ การเสียชีวิตจะเป็นผลจากการ กระทำโดยจงใจ หรือ การกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของผู้ที่ได้รับ ความเสียหาย การบาดเจ็บหรือเสียชีวิตที่เป็นบุคคลอื่น นอกจากผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลที่เป็นผู้รับจ้าง หรือบุคลากรของผู้รับจ้างของผู้เช่านั่นเอง

ข้อ 7. การกำหนดราคาสินค้า

ผู้เช่าจะกำหนดราคาสินค้าของตนให้เหมาะสมกับสภาพทางการตลาด ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าเห็นว่าราคาสินค้าที่ผู้เช่ากำหนด ขึ้นนั้นไม่เหมาะสมกับสภาพทางการตลาด ผู้ให้เช่าลงนามสิทธิที่จะแจ้งให้ผู้เช่าหาการพิจารณาปรับปรุงราคาของสินค้าให้เหมาะสมกับ สภาพทางการตลาดได้ อย่างไรก็ตามการพิจารณาปรับปรุงราคาสินค้าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้เช่าด้วย

ข้อ 8. การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วง

เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อนแล้ว ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอม ให้บุคคลอื่นเข้าร่วมใช้สถานที่เช่าประกอบการค้าด้วย หรือแบ่งการครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ว่าผู้เช่าจะ ได้รับคำขอแทนด้วยหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะเป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่นเช่าช่วงสถานที่เช่าได้ร่วมกันไม่เกิน 500

ตารางเมตร และประกอบธุรกิจประเภท จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องเรือน ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง

การโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าร่วมใช้สถานที่เช่าประกอบการค้า หรือแบ่งการครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บริษัทในเครือ ร่วมเครือ ร่วมกลุ่ม หรือร่วมค้า ไม่ถือเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามความในวรรคก่อน

คำว่า "บริษัทในเครือ" ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทจำกัดซึ่งผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าอยู่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนทุนทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือของผู้เช่าที่ชำระแล้ว แล้วแต่กรณี และสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวดำรงอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมสำหรับการโอนสิทธิการเช่าตามวรรคแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าและเปลี่ยนสัญญาเช่าในอัตราดังนี้

(ก) จำนวน 5,000 บาท สำหรับกรณีที่เช่าเช่าต่อปีมีจำนวนไม่เกิน 150,000 บาท

(ข) จำนวน 10,000 บาท สำหรับกรณีที่จำนวนเช่าในแต่ละปีเกินกว่าจำนวนในข้อ (ก)

ผู้เช่าจะไม่ส่งรังสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้เป็นหลักประกันหนี้เงินกู้ของผู้เช่าต่อธนาคาร และหรือสถาบันการเงินอื่นใดได้ และยินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าโอนขายให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยจะให้ความร่วมมือในการลงลายมือชื่อในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้น ภายใน 7 วันนับแต่ได้รับเอกสารจากผู้เช่า

ข้อ 9. การปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบ การดูแลรักษาสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหลังเพื่อใช้ในการบริหารงานเกี่ยวกับสถานที่เช่าและหรือสถานที่เช่าเนื่องที่ผู้เช่าเช่าอยู่ โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจสอบการใช้สถานที่เช่าเพื่อดูแลได้ตลอดเวลาในคราวอันสมควร หากมีความชำรุดเสียหายเกี่ยวกับสถานที่เช่าหรือผู้เช่าฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมหรือหยุดกระทำการที่ฝ่าฝืนทันที มิเช่นนั้นแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ในกรณีหากเกิดความเสียหายขึ้นในส่วนโครงสร้างของอาคารศูนย์การค้า และผู้ให้เช่าต้องปิดสถานที่เช่าทั้งหมด เพื่อซ่อมแซมสถานที่เช่าดังกล่าวไม่เกิน 7 (เจ็ด) วัน ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายเดือนโดยคำนวณเป็นรายวันตามจำนวนวันที่ปิดดำเนินการให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซมสถานที่เช่าแล้วเสร็จ

หากผู้ให้เช่าปิดสถานที่เช่าทั้งหมดเกินกว่า 7 (เจ็ด) วัน ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยระยะเวลาการเช่าออกไปตามจำนวนของระยะเวลาที่ปิดดำเนินการ และยกเว้นค่าเช่ารายเดือนตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าปิดทำการซ่อมแซมสถานที่เช่าดังกล่าว หากผู้ให้เช่าไม่สามารถชดเชยระยะเวลาการเช่าออกไป ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินคืนเปล่าตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ปิดดำเนินการ

ข้อ 10. ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนและอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามส่วนของสถานที่เช่าและสัดส่วนของสถานที่เช่าต่อพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางเฉลี่ยโดยคิดตามอัตราส่วนของพื้นที่ของสถานที่เช่า โดยจะชำระในอัตราและภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเรียกเก็บ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ออกเงินทดรองจ่ายค่าภาษีตามวรรคแรกไปก่อน ผู้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าเพิกเฉยหรือปิดหัวไม่ชำระผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักชำระคืนเงินชดเชยทดรองนั้นจากเงินประกันการเช่าได้

ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระ ยื่นแบบแสดงรายการและทำการชำระภาษีอากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ผลกำไร การซื้อขายสินค้า การให้บริการ การจ้างงาน การจ้างทำของ หรือ การประกอบธุรกิจอย่างอื่นของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

**HomePro**

Home Product Center Public Company Limited





ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษีเงินได้จากค่าเช่าที่จะจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราและกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้วผู้เช่าต้องออกหนังสือรับรองการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และทำการยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนดต่อไปด้วย

ข้อ 11. ทะเบียนและใบอนุญาต

ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียน และ/หรือมีไว้ซึ่งบรรดาค่ารับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ สำหรับการดำเนินการธุรกิจ การขายสินค้าหรือการให้บริการของตนให้ครบถ้วนทุกประการไว้ตลอดเวลา

ข้อ 12. ความรับผิดชอบของวินาศภัย

ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ผู้รับจ้างของผู้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทน บริวารของผู้เช่า ผู้เช่าช่วง ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหาย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่น

ข้อ 13. ความรับผิดชอบผู้เช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า ลูกจ้าง บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นที่อยู่ในสถานที่เช่าและได้รับผลจากอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บ ความเสียหายหรือสูญหายที่เกิดแก่สินค้า หรือ ทรัพย์สิน ให้ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ผู้เช่าจะต้องดูแลจัดการด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่อุบัติเหตุหรือความเสียหายนั้นเกิดจากความไม่ถูกต้องในการก่อสร้างหรือความชำลุดบกพร่องของอาคารศูนย์การค้าหรือเกิดจากความผิดหรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่าหรือพนักงานหรือบริวารของผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การเปิดทำการค้า

ผู้เช่าทบทวนว่า การเปิด ขายสินค้าหรือให้บริการของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของการเช่าตามสัญญาในเรื่องหนึ่ง เนื่องจากผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจค้าปลีก ภายใต้ชื่อ เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งต้องมีภาพพจน์ที่ดี การไม่เปิดขายสินค้าหรือให้บริการ ณ สถานที่เช่า อาจก่อให้เกิดภาพและบรรยากาศที่ไม่เหมาะสมต่อภาพพจน์โดยรวมของธุรกิจของผู้ให้เช่า ผู้เช่าสัญญาว่าจะเปิดทำการค้าหรือให้บริการทุกวันตลอดอายุสัญญา เว้นแต่จะมีเหตุสุดวิสัยหรือเป็นวันหยุดประจำปีของอาคารศูนย์การค้า และ/หรือของผู้ให้เช่า

ข้อ 15. กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

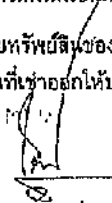
ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาในข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวผู้เช่าให้ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน หากครบกำหนดแล้ว ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย หรือไม่ดำเนินการให้ถูกต้อง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที อีกทั้งผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้ให้เช่ารับไว้จากผู้เช่า นอกจากนี้ผู้เช่ายังต้องชดเชยค่าเสียหายอันอาจจะพึงมีจากการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วย

เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาร้ายแรง เช่น ผู้เช่าประกอบการค้าผิดไปจากวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ ผู้เช่าดำเนินการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดอันตราย เกิดความเสียหายแก่โครงสร้างของตัวอาคารสถานที่เช่า หรือ ผู้เช่ามีไว้ซึ่งวัตถุไวไฟหรือวัตถุอันตรายในปริมาณที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้ให้เช่ารับไว้จากผู้เช่าได้ พร้อมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วย ทั้งนี้ การวินิจฉัยว่าผู้เช่าผิดสัญญาร้ายแรงนั้น ผู้ให้เช่าต้องให้ความสมเหตุผล เหตุผลทางวิศวกรรม เทคนิค สถาปัตยกรรมหรือมโนกรรมที่ดี และคุณสมบัติที่เป็นธรรมในการวินิจฉัยนั้นด้วย

ข้อ 16. การส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 90 วันนับแต่สัญญาสิ้นสุดลงในสภาพที่เรียบร้อยและยินยอมให้ผู้ให้เช่ากลับเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าได้ทันทีเช่นกันนับจากวันครบกำหนด 90 วันแล้ว

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิขยับย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยไม่ถือเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตลอดจนยินยอมให้ผู้ให้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ด้วย โดยผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องผู้ให้เช่าแต่อย่างใดทั้งสิ้น






ในกรณีที่มิใช่ค่าใช้จ่ายใด ๆ เกิดขึ้นในการขม่ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเข้าครอบครองสถานที่เช่าในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคสอง ให้ตกเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 17. การจดทะเบียนการเช่า

ผู้ให้เช่าจะต้องไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องโดยเร็วที่สุดเท่าที่สามารถจะดำเนินการได้ โดยที่การเช่าจากกฎระเบียบและวิธีปฏิบัติซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนเป็นผู้กำหนดเป็นสำคัญ และในการนี้ผู้เช่าจะต้องดำเนินการจัดเตรียมบรรดาเอกสารและหลักฐานพร้อมทั้งตั้งผู้แทนขึ้นมาสำหรับดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวและนัดหมายกับผู้ให้เช่า เพื่อไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่านี้ให้แล้วเสร็จภายในช่วงระยะเวลาที่กล่าวไว้ข้างต้นนี้ด้วย

ผู้เช่าตกลงเป็นฝ่ายออกเงินและทำการชำระบรรดาค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ทั้งหมดที่ต้องชำระสำหรับการจดทะเบียนการเช่าตามวรรคก่อน แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเองทั้งหมด

ข้อ 18. การควบคุมกำหนดสัญญา

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หรือเมื่อการเช่าได้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดไม่ว่าจะด้วยเหตุประการใดก็ตาม ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยตามที่ผู้เช่าได้รับมอบพื้นที่จากผู้ให้เช่าไปเท่าที่สามารถจะทำได้ พร้อมทั้งคืนกุญแจทั้งหมดของสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าด้วยภายใน 90 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ขนย้ายทรัพย์สินหรือสิ่งของต่าง ๆ ของผู้เช่าออกจากสถานที่ตามวรรคก่อน ผู้เช่ายอมให้ทรัพย์สินและสิ่งของต่าง ๆ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายเงินชดเชยแต่อย่างใด และความในข้อนี้ไม่ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากหน้าที่ที่จะต้องซ่อมแซมสถานที่เช่าตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

หากเมื่อพ้นวันส่งมอบคืนสถานที่เช่าตามความในวรรคแรก ผู้เช่ามิได้ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่สัญญานี้กำหนด ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดไป จนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

ในการคิดค่าเช่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดอัตราค่าเช่าเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าสำหรับสี่เดือนสุดท้ายก่อนที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยให้คิดตลอดไปครบเท่าที่ผู้เช่ายังมีได้ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าจนแล้วเสร็จตามความในวรรคก่อน

นอกจากค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามความในวรรคก่อนแล้ว หากผู้เช่าได้ใช้สาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ประปา ค่ากระแสไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าสาธารณูปโภคที่ได้ใช้ไปนั้นตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการ

ข้อ 19. การติดตั้งป้ายโฆษณา

ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจัดหาตำแหน่งของที่ดินบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อให้ผู้เช่าสามารถติดตั้งป้าย Pylon (ขนาดประมาณ 13 x 6 เมตร) ของผู้เช่าได้ หากผู้ให้เช่าไม่สามารถจัดหาตำแหน่งที่ดินที่เหมาะสมได้ ผู้ให้เช่าจะจัดหาตำแหน่งบนป้าย Pylon ของผู้ให้เช่า หรือตำแหน่งป้ายบริเวณโดยรอบอาคารเทสโก้ โลตัสให้กับผู้เช่า ทั้งนี้ไม่เสียค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้เช่า ยกเว้นค่าก่อสร้างป้าย ค่าไฟฟ้าและค่าภาษีป้ายโฆษณา ซึ่งผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น

ผู้เช่าอาจติดตั้งป้ายโฆษณาบนกำแพงของผู้เช่า และหรือ ป้ายโฆษณาอื่นใดที่ผู้เช่านำมาจำหน่ายในสถานที่ของผู้เช่าได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด ทั้งนี้ บริเวณที่จะติดตั้งป้ายโฆษณานั้นจะต้องอยู่ในบริเวณสถานที่เช่าของผู้เช่าเท่านั้น กล่าวคือผนังด้านในและผนังด้านนอกของสถานที่เช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาจัดให้มีป้ายภายในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อบอกทางมายังโถงโถงได้ชัดเจน

การติดตั้งป้ายโฆษณานั้น ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง ค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง โบนัสผูกพัน และค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากป้ายที่ติดตั้งนั้นหากความเสียหายแก่บุคคลอื่นทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว หากผู้ให้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่บุคคลภายนอกไปก่อน ผู้เช่าต้องชดเชยเงินคืนแก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเสียหายจากผู้ให้เช่า พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าเสียหายแก่บุคคลที่กล่าวถึงข้างต้น

ป้ายโฆษณาที่ผู้เช่านำมาแสดงและติดตั้งจะต้องไม่มีลักษณะ และหรือ ข้อความสัญลักษณ์ที่ขัดต่อกฎหมาย และวัฒนธรรมนิยมประเพณีไทย ความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด



Handwritten signature and initials.

Handwritten mark or signature.

ข้อ 20. การขนส่งสินค้า

ผู้เช่าจะใช้สถานที่ขนถ่ายสินค้าของผู้ให้เช่าเพื่อทำการขนถ่ายสินค้าของผู้เช่าเองได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด และผู้ให้เช่าจะไม่จัดวางสินค้าหรือสิ่งใดๆ บนผนัง กิ่วทางประตูทางเข้าหลัก (Main Entrance) ของสถานที่เช่าส่วนกลางในระยะรัศมี 5 เมตรจากแนวประตูทางเข้าหลักดังกล่าว

ข้อ 21. การประกันภัย

ผู้ให้เช่ามีสิทธิเอาประกันวินาศภัย อัคคีภัย กับอาคารสถานที่เช่าที่ผู้ให้เช่านำออกให้เช่าได้ รวมถึงกับอื่นๆ ที่ผู้ให้เช่าสามารถเอาประกันได้

ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยเพื่อบรรเทาความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งรวมไปถึงสิ่งติดตั้งไว้ในสถานที่เช่าได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และในการนี้ผู้เช่าต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าด้วย

ข้อ 22. การส่งเสริมการขาย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะให้การสนับสนุนการส่งเสริมการขายในการประกอบการค้าของอีกฝ่ายหนึ่งด้วยดี (Co-promotion) ทั้งนี้ การสนับสนุนการส่งเสริมการขายในแต่ละครั้งนั้น จะต้องมีการพิจารณาร่วมกันทั้งสองฝ่ายและต้องได้รับความเห็นชอบร่วมกันก่อน

ข้อ 23. ค่ารับรองของผู้เช่า

ผู้เช่าจะไม่ขายสินค้าที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่า และจะไม่ขายสินค้าซึ่งจะนำไปสู่การแข่งขันทางด้านราคากับผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าพบว่าสินค้าที่ผู้เช่าขายเข้าข่ายลักษณะดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิให้ผู้เช่าเปลี่ยนหรือระงับการขายสินค้านั้นได้ทันที

ข้อ 24. ค่ารับรองของผู้ให้เช่า

- (ก) ผู้ให้เช่าตกลงว่าตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ไปพื้นที่ภายในโครงการนี้ออกให้ผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจอันจะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่า
- (ข) หากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะนำที่ดินและหรืออาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการนี้ออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคลใดหรือนิติบุคคลอื่นใด ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและให้สิทธิผู้เช่าในการพิจารณาก่อนบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น

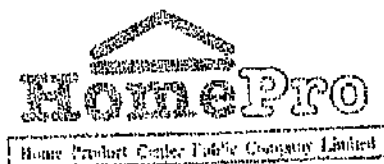
ข้อ 25. เงินกินเปล่า

ผู้เช่าตกลงชำระเงินกินเปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตรา 15,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 68,070,000 บาท (หกสิบแปดล้านเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) และ ผู้ให้เช่าจะเก็บจากผู้เช่าครั้งเดียว โดยผู้เช่าตกลงแบ่งชำระดังนี้

- (ก) ในวันลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ ในอัตราร้อยละ 5 ของเงินกินเปล่า ซึ่งเป็นเงินจำนวน 3,403,500 บาท (สามล้านสี่แสนสามพันห้าร้อยบาทถ้วน)
- (ข) ในวันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่เช่าและสัญญาบริการ 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) ให้แก่ผู้เช่าในกรณีที่ไม่มีภาระจดทะเบียนเช่าพื้นที่เช่า หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาของเช่าพื้นที่นี้ และผู้เช่าจะคืนหนังสือกำกับดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนเช่าพื้นที่เช่า

- (ค) ในวันจดทะเบียนเช่าพื้นที่เช่า ในอัตราร้อยละ 70 ของเงินกินเปล่า ซึ่งเป็นเงินจำนวน 47,649,000 บาท (สี่สิบเจ็ดล้านหกแสนสี่หมื่นเก้าพันบาทถ้วน)



Handwritten signatures and initials.

Handwritten mark.

หากผู้เช่าไม่ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ หรือไม่จดทะเบียนการเช่าภายในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินกินเปล่า ดังกล่าวได้ทันที และมีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้เช่าสำหรับความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นได้

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้ให้เช่าจะคืนเงินกินเปล่าตามข้อนี้และเงินประกันตามข้อ 5 (หากชำระแล้ว) ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น



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

สถานที่เช่าภายใต้สัญญานี้เป็นพื้นที่บางส่วนของผู้ให้เช่า (และ/หรือ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้)

สถานที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณของ เทสโก้ โลตัส สาขา สมุย ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

สถานที่เช่าดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 4,538 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ขา 3,621.10 ตารางเมตร และพื้นที่สต็อก 916.90 ตารางเมตร ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าจะเช่าใช้สถานที่เช่า ผู้เช่าและผู้แทนของผู้เช่าจะทำการวัดและกำหนดพื้นที่ของสถานที่เช่า พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่ากันในวันทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันต่อไป (บันทึกรับรองจะทำตามแบบที่แนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้)

ทั้งนี้ จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายไว้ในแผนผังฉบับที่แนบกับเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารของสัญญานี้ด้วย

2. กำหนดระยะเวลาเช่า

ช่วงระยะเวลาเช่าสถานที่เช่ามีกำหนด 24 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573

3. อัตราค่าเช่าและวิธีคิดค่าเช่า

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าเช่าสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราเดือนละ 44 บาทต่อตารางเมตร (ปัดขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) รายละเอียดตาม เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 2

ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าเป็นเงินจำนวน 599,016 บาท (ห้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันสิบลบาทถ้วน) โดยผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ สามปี เพื่อให้เงินประกันดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับสามเท่าของค่าเช่ารายเดือน

4. การชำระค่าเช่า

ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดังนี้

4.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้เช่าเปิดดำเนินการ ณ อาคารสถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าบริการตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า

4.2 สำหรับเดือนถัดมาจกเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 4 ข้อย่อยที่ 4.1 ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา ผู้ให้เช่าจะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 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

HomePro

Home Prodan Center Public Company Limited

[Handwritten signature and initials]

[Handwritten mark]

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 อาคารโมเดิร์นเทรดมหาวงศ์ ชั้นที่ 18 เลขที่ 689 ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "บริษัท") 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 สมุทร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลมอญ อำเภอกะสุมภ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ซึ่งพื้นที่เช่าดังกล่าวต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า" และ อาคารดังกล่าวต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "อาคาร-สถานที่") ทั้งนี้โดยได้ทำเป็นหนังสือสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2548 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า")
- (2) บริษัท ให้อำนาจความสะดวก อุปกรณ์ เครื่องใช้ และบริการต่าง ๆ ขึ้นไว้ที่อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของ อาคาร-สถานที่ดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวก ความสบาย และการใช้ประโยชน์ แก่บริษัท และผู้ค้ารายต่าง ๆ ที่ ประกอบการค้าอยู่ อาคาร-สถานที่ดังกล่าว ตลอดจนลูกค้าและบุคคลภายนอกอื่นๆ

คู่สัญญากทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญานี้ขึ้นดังนี้

ข้อ 1. ความตกลง

บริษัท ตกลงเป็นผู้จัดให้มีการบริการแก่ผู้รับบริการ และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการดังกล่าวจากบริษัท ทั้งนี้ ตามรายละเอียด เงื่อนไขและข้อกำหนด ขอบเขตของการให้บริการ และ อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ข้อ 2. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าเอกสารที่ระบุไว้ในข้อต่อไปนี้นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วยทั้งหมด

- (1) สัญญาบริการ
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาบริการ
- (3) ขอบเขตของการให้บริการ
- (4) อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ
- (5) รายละเอียดอัตราค่าบริการ
- (6) ขอบเขตงาน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2548

ในกรณีที่มีข้อความของเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับหลัง (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) ขัดแย้งกับข้อความในเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับก่อน (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) คู่สัญญากทั้งสองตกลงให้นำเอาข้อความในสัญญาในลำดับก่อนมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาถึงเนื้อหาหรือข้อความสัญญานี้

คู่สัญญากทั้งสองตกลงด้วยว่า ในกรณีที่สัญญานี้มีได้กำหนดถึงภาระหน้าที่ของคู่สัญญาไว้เป็นการเฉพาะ ให้ฝ่ายที่รับผิดชอบด้านการนั้นที่ระบุไว้สัญญาเช่าพื้นที่มาใช้บังคับโดยอนุโลมตามความแก่กรณี



(Handwritten signature and stamp)

ข้อ 3. การติดต่อกันระหว่างคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญามีนี้อธิบายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์พิเศษ (EMS) โดยหากได้จำนวนหน้าของและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

3.1 ให้ผู้รับบริการใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้รับบริการหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับบริษัท

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

อาคารไมเคอร์นฟอร์ททาวเวอร์ ชั้นที่ 12

เลขที่ 699 ถนนศรีนครินทร์

แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10250

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อรัญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

3.2 ให้บริษัท ใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่บริษัท หรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้รับบริการ

บริษัท โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9

ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรี รหัสไปรษณีย์ 11000

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

สัญญาที่ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของตน (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน โดยคู่สัญญาต่างปิดป้องไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ.....
(นางวิภา อรัญญเกษม)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข)

HomePro

บริษัท โฮมโปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ.....ผู้รับบริการ
(นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล)

ลงชื่อ.....ผู้รับบริการ
(นายมานิต อุดมคุณธรรม)

ลงชื่อ.....พยาน
(นายวชิรวิทย์ วิสุทธิโกศล)

Handwritten signature

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารสัญญาส่วนที่ 2 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่างบริษัท เอก-ชัย ลีลหิรนิวาชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท โฮม โปรเจกต์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

ข้อ 1. คำจำกัดความ

วันแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้ไม่มีนัยตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ ดังนี้

"ค่าบริการ" หมายถึงเงินที่ผู้รับบริการต้องชำระแก่บริษัท เพื่อเป็นการตอบแทนการใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือ บริการพิเศษตามอัตราและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้

"ค่าใช้จ่ายเฉพาะ" หมายถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการทำความสะอาด และหรือค่าบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม รวมทั้งค่าอะไหล่ของอุปกรณ์พิเศษ ที่สัญญานี้กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัท องค์การเอกชน หน่วยงานราชการ หรือ รัฐบาลถึงที่ที่เกี่ยวข้องใดๆ

"เครื่องวัดไฟฟ้า" หมายถึงเครื่องวัดไฟฟ้าที่บริษัท ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเข้าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่ากระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ไปในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"เครื่องวัดปริมาณน้ำ" หมายถึงเครื่องวัดปริมาณน้ำที่บริษัท ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเข้าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่าน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ไปในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"บริการ" หมายถึง การดำเนินการซึ่งบริษัท ต้องดำเนินการเพื่อเป็นการปฏิบัติการชำระหนี้ต่างตอบแทนในส่วนที่เป็นของบริษัท ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวก ความสบาย และประโยชน์ต่างๆ แก่ผู้รับบริการทั้งทางตรงและทางอ้อม

"บริการทั่วไป" หมายถึงการดำเนินการตามที่ระบุไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 ของสัญญานี้ ซึ่งบริษัท จะจัดให้แก่ผู้รับบริการ

"บริการพิเศษ" หมายถึงการให้บริการที่สัญญานี้กำหนดให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นการเฉพาะแก่ผู้รับบริการ

"พื้นที่เช่า" หมายถึงพื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญาเข้าพื้นที่ที่กล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง" หมายถึงพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคใดๆ ที่อยู่ในอาคาร-สถานที่ซึ่งจัดไว้ให้บริการ และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้า หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ

"อาคาร-สถานที่" หมายถึงอาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ซึ่งกล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"อุปกรณ์พิเศษ" หมายถึง เครื่องอุปกรณ์ใดๆ ที่บริษัท จัดให้ไว้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับการให้บริการเป็นการเฉพาะสำหรับผู้รับบริการ ณ พื้นที่เช่า

"อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง" หมายถึงเครื่องอุปกรณ์และบริการ อาทิเช่น บันไดเลื่อน ทางเลื่อน การรักษาความปลอดภัย ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) และหรือ การจัดการจราจร ที่ถูกจัดให้ไว้สำหรับบริษัท และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้ารายอื่นๆ หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ เป็นต้น



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 และระบบสื่อสารหรือระบบคมนาคม) หรือสิ่งอื่นใด ให้แก่ผู้รับบริการ บริษัทฯ จะดูแลให้สิ่งเหล่านี้มีคุณสมบัติและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่จะสามารถใช้ได้กับระบบที่บริษัทฯ ใช้อยู่ ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลางให้ได้มากที่สุด

เว้นแต่จะได้กำหนดยกเว้นไว้เป็นภาพเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหา และหรือ ทำการติดตั้ง สิ่งหนึ่งสิ่งใดในวรรคก่อน ผู้รับบริการตกลงชำระค่าวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ ค่าแรง และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ให้แก่บริษัทฯ ในอัตราเท่ากับราคากับบริษัทฯ จัดหา

ข้อ 3. การใช้บริการ

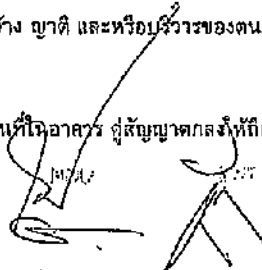
ผู้รับบริการตกลงจะใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ ตามสัญญาฉบับนี้ในทางที่ประหยัด สงบเรียบร้อย สะอาด มีความเหมาะสมด้านสาธารณสุข ตลอดจนความสงบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียม และหรือ ศีลธรรมอันดี ของประชาชน โดยผู้รับบริการจะไม่ก่อการใดๆ ให้เป็นที่เสียหายหรือเกิดการสูญเสียแก่พื้นที่เช่า อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง หรือก่อการใดๆ ที่เป็นการรบกวนหรือเป็นไปในทางที่จะก่อหรือส่งผลให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บริษัทฯ ผู้ค้าอื่นๆ ลูกจ้าง และหรือผู้ติดต่อธุรกิจ ณ อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการใดๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ และข้อบังคับที่บริษัทฯ ประกาศไว้บังคับ ณ อาคาร-สถานที่อย่างเคร่งครัดทุกประการอยู่เสมอด้วย

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องใช้กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟ ในการประกอบธุรกิจของตนในอาคาร-สถานที่ บรรดาอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟนั้น จะต้องมียกยั้งและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมีลักษณะที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ด้วย ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการขอรับและมีไว้ซึ่งบรรดาใบอนุญาต หนังสือรับรอง และหรือความเห็นชอบใดๆ สำหรับการดำเนินธุรกิจ และหรือการอื่นใดที่จำเป็นต้องมีความกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และหรือข้อกำหนดของทางราชการและหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น

ก่อนการติดตั้งกลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือ วัตถุไวไฟใดๆ หรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ในพื้นที่ยื่นเช่า หรือที่ใช้กับอุปกรณ์หรือเครื่องใช้ใดๆ ผู้รับบริการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมทั้งแสดงแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง ตลอดจนเอกสารประกอบและข้อมูลจำเพาะที่สามารถพิสูจน์ให้เห็นที่พอใจแก่บริษัทฯ ได้ว่า อุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟหรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ดังกล่าว มีลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมีลักษณะที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้รับบริการแล้ว บริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้รับบริการทราบว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ดำเนินการติดตั้งหรือนำเข้าใช้งานในหรือกับอาคาร-สถานที่ ทั้งนี้ ภายในกำหนด 15 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้งและข้อมูลประกอบที่กำหนดข้างต้นนี้ครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทฯ ต้องใช้ความสมเหตุสมผล เหตุผลทางวิศวกรรม เทคนิค สถาปัตยกรรมหรือมีลักษณะที่ดี และดุลยพินิจที่เป็นธรรมในการวินิจฉัยนั้นด้วย

ผู้รับบริการตกลงจะกำหนด และ ควบคุมดูแลให้บรรดาเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง ญาติ และหรือผู้รับจ้างของตนปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 นี้อย่างเคร่งครัดด้วยเสมอ

ในกรณีที่ผู้รับบริการมีสิทธิโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร ผู้สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้รับบริการมีสิทธิโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาด้วยโดยปริยาย





ข้อ 4. การชำระค่าบริการและค่าธรรมเนียม

ตลอดช่วงเวลาที่ยกยูดบัญชีมีผลบังคับใช้ ผู้รับบริการตกลงทำการชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ตามแบบ วิธีการ และภายในวัน และเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกครั้งไป

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าใช้จ่ายเฉพาะด้วย ผู้รับบริการตกลงทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายเฉพาะนี้ภายในกำหนดเวลาที่ บริษัทฯ แจ้งให้ทราบในใบแจ้งหนี้สำหรับรายการที่เกี่ยวข้อง หรือภายในกำหนดเวลาที่สัญญาฉบับนี้กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี

หากผู้รับบริการไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่กล่าวในสัญญาข้อนี้ ผู้รับบริการยินยอมชำระดอกเบี้ยสำหรับจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้นให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้โดยคิดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระเรื่อยไปจนกว่าผู้รับบริการได้ชำระหนี้ที่ติดค้างจำนวนนั้นให้แก่บริษัทฯ เสร็จสิ้นครบถ้วน

ข้อ 5. บทบัญญัติเกี่ยวกับภาษีอากร

ผู้รับบริการมีสิทธิหักเอาจำนวนเงินค่าภาษีเงินได้คืนจากเงินค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัทฯ ตามอัตราและกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ ทั้งนี้ เมื่อได้หักเอาจำนวนเงินภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้ว ผู้รับบริการต้องออกใบสำคัญแสดงการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ ทุกครั้งไปด้วย

บริษัทฯ มีสิทธิเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม (โดยการออกใบกำกับภาษี) พร้อมกับเงินมัดจำ เงินค่าบริการ หรือ เงินค่าใช้จ่ายเฉพาะ ตามอัตราและกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ และ ผู้รับบริการตกลงชำระภาษีมูลค่าเพิ่มตามที่บริษัทฯ เรียกเก็บนั้นตาม กำหนดการชำระเงินที่เกี่ยวข้องนั้นทุกครั้งไป

ในการประกอบกิจการ บริษัทฯ จะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของบริษัทฯ นั้นด้วย ตนเองทั้งสิ้น

ในการประกอบกิจการ ผู้รับบริการจะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของผู้รับบริการนั้น ด้วยตนเองทั้งสิ้น อนึ่ง ผู้รับบริการตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่ติดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาบริการนี้ ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 6. ความรับผิดในความเสียหายหรือการสูญเสีย

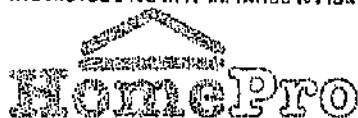
ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะรับผิดชอบ (และรับการระงับข้อพิพาท) ในความเสียหายของทรัพย์สินของ ผู้รับบริการในกรณีที่เป็นการกระทำของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัทฯ นั้น

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการ ผู้รับบริการ จะรับผิดชอบ (และรับการระงับข้อพิพาท) ในความเสียหายของทรัพย์สินของ บริษัทฯ และหรือการบาดเจ็บ/การเสียชีวิตของบุคคลภายนอก (ซึ่งในกรณีนี้หมายความว่าความรวมถึงเจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของ บริษัทฯ ด้วย)

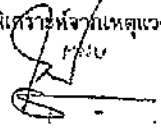
นอกจากที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหายอื่นใด เช่น ค่า เสียโอกาส ค่าขาดกำไรที่อาจได้รับในอนาคต การเสียดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กู้ยืมมาลงทุนหรือใช้จ่าย หรือเงินอื่นในลักษณะที่ คล้ายคลึงกัน จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่ประการใดเลย

ข้อ 7. การผิดสัญญาและผลแห่งการผิดสัญญา

7.1 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้วย "การให้บริการ" (สัญญาข้อ 3) บริษัทฯ ย่อมมีสิทธิหักหัวง ดักเตือน หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการใช้หรือได้รับบริการส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด หรืออาจไม่ยินยอมให้ ผู้รับบริการดำเนินการซึ่งจะเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดหรือผิดไปจากบทบัญญัติของสัญญาข้อ 3 เสียเลยก็ได้ และเมื่อ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่นที่กล่าวมานั้นแล้วและบริษัทฯ เห็นโดยสุจริตแล้วว่า การไม่ปฏิบัติตามนั้นของผู้รับบริการจะ เป็นเหตุให้เกิดภัยอันตรายแก่อาคาร-สถานที่ และหรือผู้คนที่ใช้อาคาร-สถานที่ และหรืออาคาร หรือบุคคลที่อยู่ ข้างเคียง หรือโดยรอบข้างอาคาร-สถานที่อย่างร้ายแรง (โดยพิจารณาจากเหตุแวดล้อมและหลักฐานทางวิศวกรรม


HomePro

Home Product Center Public Company Limited







หรือเทคนิคที่ต่างๆ แล้ว) และบริษัทฯ หรือผู้แทนของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการดูแลกิจการของบริษัทฯ ณ อาคาร-
สถานที่ ได้ดักเตือนหรือท้วงติงถึงภัยอันตรายแล้ว แต่ ผู้รับบริการยังประพฤติดำเนินอยู่อีก บริษัทฯ อาจบอกเลิกสัญญา
บริการฉบับนี้ลงโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่ประการใดด้วยก็ได้

- 7.2 นอกจากสิทธิในการเรียกและได้รับดอกเบี้ยในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการและหรือเงินอื่นแก่บริษัทฯ หาก
ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นให้แก่บริษัทฯ สอง (2) ครั้งติดต่อกัน และบริษัทฯ ได้เตือนให้ผู้รับบริการทราบ
ถึงการผิดนัดและทวงถามแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งครั้งแล้วด้วย บริษัทฯ จะบอกเลิกสัญญานี้ลงเสียและริบเงินประกันที่
ผู้รับบริการวางไว้เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เสียทันทีก็ได้ด้วย

ข้อ 8. การเลิกสัญญาในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระงับลง

ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันเลิกกันไป
ด้วย ทั้งนี้ การเลิกสัญญาตามความในสัญญาฉบับนี้ย่อมไม่เป็นการคัดสิทธิหรือระงับหน้าที่ที่คู่สัญญามีอยู่ในกรณีอื่นแต่กำหนดใน
สัญญาฉบับนี้ เช่น สิทธิเรียกร้องค่าบริการ ค่าบริการเฉพาะ ดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใดๆ แต่ประการใด



ขอบเขตของการให้บริการ

เอกสารสัญญาส่วนที่ 3 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2548

ข้อ 1. อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง - บริการทั่วไป

บริษัทฯ จะจัดให้มีอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง (ตามคำจำกัดความ) ต่างๆ ไว้เป็นบริการทั่วไป ซึ่งรวมถึงสิ่งต่างๆ ในข้อย่อย 1) ถึง ข้อย่อย 10) ต่อไปนี้ด้วย

- 1) การบริหารจัดการและการจัดการ ตลอดจนการดำเนินงานต่างๆ สำหรับอาคาร-สถานที่ รวมทั้งการจัดให้มีบุคลากรที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการข้างต้นเหล่านั้น
- 2) พื้นที่สำหรับใช้ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ บุคลากรของบริษัทฯ ผู้รับบริการ บุคลากรของผู้รับบริการ ลูกจ้าง และสาธารณชนทั่วไปในระหว่างเวลาที่เปิดทำการของอาคาร-สถานที่
- 3) ระบบไฟฟ้าสำหรับอาคาร-สถานที่ และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เป็นอุปกรณ์ เครื่องจักร และเครื่องยนตร์กลไก สำหรับการดำเนินการตามข้อ 1. นี้ ตลอดจนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและแสงสว่างสำหรับภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่
- 4) ระบบการระบายน้ำประมาสำหรับใช้ในอาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณ
- 5) เครื่องทำความเย็น และระบบส่งและควบคุมไอเย็น และระบบระบายอากาศ (Ventilation and Air-conditioning System)
- 6) การจัดทำ การทำความสะอาดและบำรุงรักษาทั่วไปสำหรับพื้นที่อาณาบริเวณ ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องโถงทางเดิน บานพับลิ แลนด์สเคป และพื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่ รวมทั้ง ระบบระบายน้ำ ระบบรวมและกักเก็บ และระบบบำบัดน้ำเสียหรือน้ำโสโครก และพื้นที่เช่า (ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดให้การทำความสะอาดพื้นที่เช่าเป็นบริการพิเศษ)
- 7) การให้บริการ การดูแลและการบำรุงรักษา รวมทั้งการจัดมีวัสดุอุปกรณ์สำหรับใช้กับห้องสุขา และบริการนำประมาในห้องสุขา
- 8) การให้ใช้สถานที่จอดรถยนต์ภายในบริเวณสถานที่จอดรถยนต์หรือยานพาหนะในบริเวณของอาคาร-สถานที่ (ในกรณีที่อาคาร-สถานที่ตั้งอยู่ในสถานที่ของศูนย์การค้าของบุคคลภายนอก ให้หมายความถึงการอนุญาตให้จอดรถยนต์ในสถานที่จอดรถยนต์ของศูนย์การค้านั้นด้วย) ทั้งนี้ การให้ใช้สถานที่หรือการอนุญาตเช่นนี้ย่อมไม่เป็นการแสดงว่าบริษัทฯ รับฝากทรัพย์สินหรือทรัพย์สิน หรือบริษัทยินยอมรับผิดชอบในการสูญหายหรือความเสียหายของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือ ส่วนหนึ่งของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือทรัพย์สินอื่นที่อยู่ในหรือติดกับรถยนต์หรือยานพาหนะที่เข้ามาจอดนั้นแต่ประการใดเลย
- 9) การจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยทั่วไป (General Security) ของอาคาร-สถานที่ การอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับยานพาหนะ และการจัดให้มีและทำการบำรุงรักษาวัสดุและอุปกรณ์เคื่อนและหรือป้องกันอัคคีภัยและหรือดับเพลิงสำหรับอาคาร-สถานที่ตามบริษัทฯ จะเห็นสมควรโดยพิจารณาจากขนาดและลักษณะการใช้งานของอาคาร-สถานที่ หรือตามที่กฎหมายหรือกฎระเบียบของทางการกำหนดเป็นเกณฑ์
- 10) บริการอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ และผู้รับบริการจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นกรณีๆ ไป

ข้อ 2. บริการพิเศษ

นอกจากบริการในข้อ 1. ข้างต้น ผู้รับบริการประสงค์ให้บริษัทฯ จัดบริการพิเศษ รายละเอียดปรากฏตามขอบเขตงาน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2548 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาไว้ด้วย



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'K' on the right.

Handwritten signature or mark at the bottom right corner.

อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ

เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวท์ ซิสเต็ม 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

อัตราค่าบริการสำหรับระยะเวลาเช่า

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการในอัตราเดือนละ 66 บาทต่อตารางเมตร (ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) และค่าบริการพิเศษสำหรับระบบทำความเย็นในอัตราเดือนละ 60 บาทต่อตารางเมตร (คำนวณจากพื้นที่เช่าเท่านั้น) ให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน รายละเอียดตาม เอกสารสัญญาส่วนที่ 5

ทั้งนี้ อัตราค่าบริการรายเดือนดังกล่าวยังไม่รวมจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกการจองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าข้างต้นนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าบริการตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าบริการไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาดพื้นที่เช่าต่อเดือน

ในกรณีที่ได้มีการปรับค่าเช่าพื้นที่เช่าในสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้รับบริการยินยอมได้ปรับค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราเดียวกันกับอัตราร้อยละของค่าเช่าพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นนั้นด้วย ทั้งนี้ การปรับอัตราค่าบริการจะมีผลตั้งแต่วันที่ที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่เช่าครั้งที่เกี่ยวข้องเป็นต้นไป

3. การชำระค่าบริการ

บริษัท จะเรียกเก็บค่าบริการจากผู้รับบริการดังนี้

3.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้รับบริการเปิดดำเนินการ ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น บริษัท จะเก็บค่าบริการตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัท นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัท

3.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา บริษัท จะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้รับบริการภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัท นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัท

4. อัตราค่าบริการพิเศษและการคิดค่าบริการพิเศษ

บริษัท จะจัดให้มีการบริการพิเศษตามเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 ข้อ 2 เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ก๊าซหุงต้ม หรือการบริการพิเศษอื่นๆ แก่ผู้รับบริการโดยคิดอัตราตามข้อ ก. ถึงข้อ ข. ของข้อ 4 นี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับบริการได้ใช้สิ่งสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า ฯลฯ) ไป ผู้รับบริการจะชำระค่าสิ่งสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้แก่บริษัท ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัท

ก. ค่าไฟฟ้า น้ำประปา ค่าโทรศัพท์ เก็บตามอัตราที่หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่ให้บริการแต่ละชนิดเรียกเก็บ

ข. ค่าก๊าซหุงต้ม 65.00 บาทต่อหน่วย



Handwritten signatures and initials, including a large 'K' and a signature that appears to be 'S'.

Handwritten signature or mark at the bottom right corner.

5. เงินประกันค่าบริการ

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้บริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการและค่าอุปกรณ์ไว้กับบริษัทฯ ดังนี้

5.1 เงินประกันสำหรับค่าบริการเป็นจำนวน 898,524 บาท (แปดแสนเก้าหมื่นแปดพันห้าร้อยยี่สิบสองบาทถ้วน) โดยผู้ให้บริการตกลงวางเงินประกันสำหรับค่าบริการเพิ่มขึ้นทุก ๆ สามปี เพื่อให้เงินประกันดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับสามเท่าของค่าบริการรายเดือน

5.2 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (โทรทัศน์)
เป็นจำนวน - บาท

5.3 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.2 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ไฟฟ้า)
เป็นจำนวน - บาท

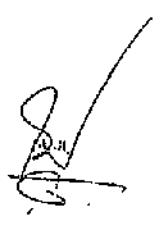
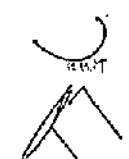
5.4 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.3 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (น้ำประปา)
เป็นจำนวน - บาท

5.5 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.4 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ก๊าซหุงต้ม)
เป็นจำนวน - บาท

ทั้งนี้จำนวนเงินตามข้อ 5.1 ถึง ข้อ 5.6 ยังไม่รวมจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม


HomePro

Home Product Center Public Company Limited



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



Home Products Center Public Company Limited




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.

Handwritten signature.

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 ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน แขวงคลองกุ่ม 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

1. โดยที่ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของสถานที่เช่า และหรือ เป็นผู้มีสิทธิให้เช่าสถานที่เช่า
 2. โดยที่ ผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่า และ ผู้เช่ามีความประสงค์ทำการเช่าสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่า โดยจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบกิจการธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่เช่า ทั้งนี้ โดยให้การเช่าดังกล่าวนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด 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

คู่สัญญาตกลงว่า เอกสารที่ระบุไว้ในข้อย่อยต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานับนี้ด้วยกันทั้งหมด

- (1) สัญญาเช่าพื้นที่/
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา.
- (3) เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1
- (4) บันทึกข้อตกลงอื่นใดนอกเหนือจากที่ระบุในข้อ (1) ถึงข้อ (3)

ในกรณีที่มิพบข้อขัดแย้ง หรือ ข้อความหนึ่งข้อความใด ๆ ในเอกสารที่กล่าวมาเป็นลำดับข้างต้นนี้ปรากฏเป็นข้อความขัดแย้งซึ่งกันและกัน คู่สัญญาตกลงให้ใช้ข้อความที่ปรากฏอยู่ในเอกสารลำดับก่อนหน้าเป็นเกณฑ์สำคัญในการวินิจฉัยเจตนาหรือความหมายแห่งสัญญานับนี้



ข้อ 4. การติดต่อกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาระบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 หรือ ข้อ 4.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้จำหน่ายของและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาระบับนี้กำหนดให้ต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อดังนี้

4.1. ให้ผู้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชัน ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อรรถอุเบกข เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

4.2. ให้ผู้ให้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้เช่า

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1838 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือนายจิรัฐภูมิ ชันติวิริยะหรือนายสนกร ปลิวะดินทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญาระบับนี้ ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาระบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตราสำคัญของตน (ถ้าจำเป็นเพื่อทำให้สัญญาระบับนี้มีผลผูกพันได้อย่างสมบูรณ์) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและทางยึดถือโดยอิสระหนึ่งฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชัน ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(นางวิภา อรรถอุเบกข)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข)



บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(นายจิรัฐภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(นายสนกร ปลิวะดินทร์)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีนิยามตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ

"สถานที่เช่า" หมายถึง พื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญานี้ โดยมีสถานที่ตั้งอยู่ ณ สถานที่ซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

"ค่าเช่า" หมายถึง เงินหรือค่าตอบแทนอื่นที่ผู้สัญญาทั้งสองตกลงให้ถือเป็นค่าเช่าเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่า

"วัน" หมายถึง วันปฏิทิน ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นประการอื่น เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าให้ถือว่าวาระแรกของวันเริ่มต้นกำหนดเวลาการเช่าเป็น 1 (หนึ่ง) วันเต็มโดยมีพักต้องพิจารณาว่า จะได้มีการทำสัญญานี้ หรือ ลงนามสัญญานี้กันแล้วหรือไม่

"เดือน" หมายถึง เดือนปฏิทิน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าเพียงบางส่วนของเดือนให้ถือว่า 1 (หนึ่ง) เดือนประกอบด้วย 30 (สามสิบ) วัน

"ปี" หมายถึง ระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันแรกของการเช่าในปฏิทินหนึ่งและสิ้นสุดในวันที่ก่อนถึงวันที่เดียวกันกับวันแรกของการเช่าข้างต้นนั้นในปฏิทินถัดจากนั้น

ข้อ 2. สัญญาบริการ

นอกจากการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงจะเข้าทำสัญญาบริการเพื่อให้ผู้เช่าได้รับบริการต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนประโยชน์ร่วมกันในการใช้หรืออำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการและลูกค้าที่จะมาซื้อหาจับจ่าย 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 ที่เกี่ยวข้องกับงานระบบที่ใช้ภายในสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด

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 หรือบริเวณที่ผู้ให้เช่าหรือถือครองอยู่

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะเป็นผู้จัดหาแหล่งไฟฟ้า น้ำประปา ก๊าซ โทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มให้ผู้เช่านำไปใช้ หรือบริโภค ณ สถานที่เช่า และหรือ ใช้เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของผู้เช่า ณ สถานที่เช่า

ข้อ 5.เงินประกันการเช่า

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยเงินอื่นใดภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือระงับลง ทั้งนี้ กรณีต้องปรากฏอย่างชัดแจ้งด้วยว่า

- (ก) การสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้มิใช่เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินและบิรารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายในวันสุดท้ายที่สัญญานับนี้สิ้นสุดหรือระงับลงนั้น หรือวันอื่นตามที่ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษร และ
- (ค) ผู้เช่ามิได้ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้

ในกรณีต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินนั้น และในกรณีที่ได้ออกเงินเช่าแล้ว ยังมีจำนวนเงินไม่เพียงพอชำระ ผู้เช่ายินยอมชำระให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขาดจำนวนเงินเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ก) การเช่าสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่ามิได้ขนย้ายทรัพย์สินและบิรารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดและตามความใน (ข) ของวรรคแรกของสัญญาข้อ 5 นี้
- (ค) ผู้เช่าติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้หรือโดยมูลหนี้อื่น

ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือหนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่ามีอยู่ต่อผู้ให้เช่า หลังจากหักเงินจำนวนดังกล่าวจากเงินประกันการเช่าแล้ว ยังเหลือเงินประกันการเช่าอยู่เท่าใด ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจำนวนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ในระหว่างอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และหรือ ผู้เช่าหรือบิรารก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ผู้ให้เช่าหรือทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับได้ทันทีโดย ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงินประกันเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่สัญญานับนี้กำหนดให้วางตลอดอายุสัญญานี้

ข้อ 6.เงินประกันโทรศัพท์

ในวันทำสัญญานับนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ขอหมายเลขโทรศัพท์และวางเงินประกันผู้เช่าโทรศัพท์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเองโดยตรงทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ข้อ 7.การตกแต่งสถานที่เช่า

ในระหว่างที่เช่าตามสัญญานับนี้ยังคงอยู่ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน และผู้เช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าให้สอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด และจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่อการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมดังกล่าวได้ตามสมควร โดยผู้ให้เช่า



จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และผู้ให้เช่าตกลงว่าจะดำเนินการตรวจสอบไม่ให้เกิดเหตุของการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า และหากผู้ให้เช่าเห็นว่าการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ไม่ถูกต้อง ไม่ว่าการก่อสร้างนั้นจะเป็นการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมก่อนเปิดดำเนินการ และหรือ หลังดำเนินการ ผู้ให้เช่ามีสิทธิแนะนำให้ผู้เช่าแก้ไขปฏิบัติให้ถูกต้องได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแนะนำวิธีการแก้ไขให้กับผู้เช่าโดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าพื้นที่นี้เป็นสำคัญ หากผู้ให้เช่าได้แนะนำให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องแล้วผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการระงับการก่อสร้างนั้นเสียทั้งหมด และหรือ แก้ไขให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลาอันสมควรได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้อีกด้วย

สำหรับการดำเนินการก่อสร้าง การตกแต่ง การติดตั้งหรือต่อเติมโดยชอบตามวรรคแรกนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยสัมภาระและค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นของผู้ใดจากการดำเนินการเหล่านั้นในทุกกรณีด้วย ไม่ว่าก่อนดำเนินการ และหรือ หลังเปิดดำเนินการ ทั้งนี้ เว้นแต่ความเสียหาย การบาดเจ็บ หรือ การเสียชีวิตจะเป็นผลจากการกระทำโดยจงใจ หรือ การกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของผู้ที่ได้รับการความเสียหาย การบาดเจ็บ หรือเสียชีวิตที่เกิดจากบุคคลอื่นนอกจากผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลที่เป็นผู้รับจ้าง หรือบุคลากรของผู้รับจ้างของผู้เช่านั่นเอง

ผู้เช่าต้องออกแบบสถานที่เช่าและการตกแต่งสำหรับสถานที่ประกอบการค้าในสถานที่เช่าให้ทันสมัย สะอาด ถูกสุขลักษณะมาตรฐานการดำเนินการรักษาสภาพแวดล้อม สถาปัตยกรรม และมรดกกรรม และถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และจะตกแต่งสถานที่ประกอบการค้าด้วยวัสดุและอุปกรณ์ ส่วนควบ ตลอดจนสิ่งของต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ดี ทันสมัย และใหม่ เพื่อดึงดูดลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้ การออกแบบและตกแต่งสถานที่นั้น ผู้เช่าจะต้องนำส่งรายละเอียดพร้อมรูปแบบในการตกแต่งให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและเห็นชอบก่อนเข้าดำเนินการทุกครั้งไป

ข้อ 8. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่า ในระหว่างอายุการเช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประกอบการค้าด้วย หรือแบ่งการครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าจะได้รับคำตอบแทนหรือไม่ก็ตาม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน รวมทั้งจะไม่ละทิ้งสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุประการใดก็ตาม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมสำหรับการโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าและเปลี่ยนสัญญาเช่า (ต่อสาขา) ในอัตราดังนี้

- (ก) จำนวน 5,000 บาท สำหรับกรณีที่ค่าเช่าต่อปีมีจำนวนไม่เกิน 150,000 บาท
- (ข) จำนวน 10,000 บาท สำหรับกรณีที่จำนวนค่าเช่าในแต่ละปีเกินกว่าจำนวนในข้อ (ก)

ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุผลการใดก็ตาม

บทบัญญัติวรรคหนึ่งและวรรคสองข้างต้นมิให้ใช้บังคับสำหรับกรณีที่ผู้เช่านำสถานที่เช่าบางส่วนออกให้เช่าช่วง โดยผู้เช่าจะแจ้งรายละเอียดการเช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ในกรณีที่ผู้เช่าช่วง ผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้เช่าช่วง ผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่ให้ข้อชี้แจงในการประกอบการค้าเช่นเดียวกับผู้เช่าช่วง มีภาระหนี้สินกับผู้ให้เช่าหรือบุคคลดังกล่าวอยู่ในระหว่างการฟื้นฟูธุรกิจ (Business Review) กับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิคัดค้านการให้เช่าช่วงได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งรายละเอียดการเช่าช่วง ซึ่งการคัดค้านการให้เช่าช่วงดังกล่าว ผู้ให้เช่าต้องสามารถแสดงเอกสารหรือหลักฐานประกอบการคัดค้านด้วย

ผู้เช่าจะต้องทำการควบคุม และดูแลกำกับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่ และผู้เช่าช่วงจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่และข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหลังทุกประการ



ข้อ 9. การปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบ การดูแลรักษาสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหลังเพื่อใช้ในการบริหารงานเกี่ยวกับสถานที่เช่าและหรือสถานที่เกี่ยวเนื่องกับผู้ให้เช่าอยู่ ทั้งนี้ ระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าวจะไม่เป็นการลดสิทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าที่มีอยู่เดิมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา เว้นแต่จะเป็นการลดสิทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าตามบทบัญญัติกฎหมาย โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราการใช้สถานที่เช่าเพื่อดูแลได้ตลอดเวลาในเวลาอันสมควร ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการตรวจตราดังกล่าวจะต้องไม่กระทบหรือเป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า หากมีความชำรุดเสียหายเกี่ยวกับสถานที่เช่า ซึ่งเป็นความชำรุดเสียหายประเภทที่ผู้เช่าจะเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษา หรือผู้เช่าฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมหรือหยุดระงับการที่ฝ่าฝืนทันที มิเช่นนั้นแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 10. ภาษีอากร

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนที่คิดจากโรงเรือนและอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ จำนวนส่วนของสถานที่เช่า โดยจะชำระในอัตราและภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเรียกเก็บ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ออกเงินหรือจ่ายค่าภาษีตามวรรคแรกไปก่อน ผู้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าเพิกเฉยหรือบิดพลิ้วไม่ชำระผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักชำระคืนเงินจ่ายหรือเงินประกันการเช่าได้

ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระ ยื่นแบบแสดงรายการและทำการชำระภาษีอากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายได้ 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 การบริการที่มีได้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้ให้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาความสะอาดของสินค้า และหรือ การบริการ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ให้บริการ ให้สะอาดอยู่ตลอดเวลา หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับลูกค้าที่มาซื้อสินค้า และหรือ บริการ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อกู้ค้านั้น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมดแต่ผู้เดียว

หากผู้เช่าไม่มีไว้ซึ่งบรรดาทะเบียน บรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ ที่ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 12. ความรับผิดชอบจากผลของวินาศภัย

ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ผู้รับจ้างของผู้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทนบริหารของผู้เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและผู้เช่าด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด



ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า ผู้รับจ้างของผู้ให้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทน บริวารของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหาย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และ หรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด

ข้อ 13. ความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า 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 หรือไม่ดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้นับแต่วันที่รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิจะบอกเลิก สัญญาเช่านี้ได้ทันที อีกทั้งยินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้ให้เช่ารับไว้จากผู้เช่า นอกจากนี้ผู้เช่ายังต้องชดเชยค่าเสียหายอันอาจจะพึง มีจากการบอกเลิกสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกสองเท่าด้วย

ข้อ 16. การส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด อันมิได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ลูกจ้างและหรือบริวารของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องส่ง มอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยและยินยอมให้ผู้ให้เช่ากลับเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าได้ทันทีเช่นกัน

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยไม่ถือเป็น ความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตลอดจนยินยอมให้ผู้ให้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ด้วย โดยผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิ ฟ้องร้องผู้ให้เช่าแต่อย่างใดทั้งสิ้น

ในกรณีที่มิใช่ค่าใช้จ่ายใดๆ เกิดขึ้นในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเช่าครอบครองสถานที่เช่าคืนในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรค สอง ให้ตกเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 17. การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย

ผู้เช่ายินดีให้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเพื่อพิจารณาพร้อมทั้งจัดทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันเป็น คราวๆไป



ข้อ 18. การต่ออายุสัญญา

ก่อนที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลง หากผู้เช่าต้องการจะเช่าสถานที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องส่งหนังสือแจ้งความจำนงค์การขอต่ออายุสัญญาไปให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 19. การให้ความร่วมมือ กรณีได้รับการตรวจเยี่ยมจากหน่วยงานต่างๆ

เพื่อเป็นข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับการดำเนินกิจกรรมต่างๆ และการตรวจเยี่ยมของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นในสถานที่ของผู้ให้เช่า ให้ครบถ้วนและแม่นยำ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของทางราชการเข้าตรวจเยี่ยม ตรวจสอบตราหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า ผู้เช่ายินดีร่วมมือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจเยี่ยม ตรวจสอบตราหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า 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 ตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้เช่า หลีกเลี่ยงในการบันทึกและนำส่งยอดขายหรือแจ้งยอดขายให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ตรงกับความเป็นจริง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเรียกค่าชดเชยพร้อมทั้งค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าได้ทันที

ข้อ 22. ข้อตกลงพิเศษ

ผู้เช่าสัญญาว่า หากผู้เช่าไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการเช่า ที่ผู้เช่าได้วางประกันการเช่าไว้กับผู้ให้เช่าได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่ที่เช่าได้ไม่ช้าด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้เช่าตกลงรับคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้



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 สาขาสุขุมวิท ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลปอผุด อำเภอเกาะสมุย สุราษฎร์ธานี 84320 เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการค้าประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อร้านว่า 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 พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกคองของสถานที่เช่ากันในวันที่ทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันต่อไป (บันทึกรับรองจะทำตามแบบที่แนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้)

จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายไว้ในแผนผังฉบับที่แนบกับเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารสัญญานี้ด้วย

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 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดใน
แต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภท
อื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อใช้คำนวณเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่จะชำระ คือ ในอัตรา
เดือนละ 80,000 (แปดหมื่นบาทถ้วน) หรือในอัตราร้อยละ (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ข้างต้น) ของรายได้ทั้งหมดที่ผู้เช่า
ได้รับจริงจากการประกอบธุรกิจตามปกติในระหว่างเดือนที่คิดค่าเช่านั้น โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สุดท้ายค่าเช่าจำนวนนี้จะมากกว่า
กัน

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 180,000
บาท (หนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบสัญญา
เมื่อกำหนดระยะเวลาการเช่าครบทุกสามปี ผู้เช่าตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่ที่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มา
เปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าค่าธรรมเนียมทั้งหมดแต่ผู้เดียว

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าไปบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าเช่าไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาด
พื้นที่เช่าต่อเดือน

3. การชำระค่าเช่า

ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดังนี้

3.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้เช่าเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่ที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น
ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของ
ผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า

3.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ข้อย่อยที่ 3.1 ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ จนถึงเดือน
สุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา ผู้ให้เช่าจะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน
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 ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน แขวงคลองจั่น เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1838 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "ผู้รับบริการ") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (1) บริษัทฯ ให้เช่า และ ผู้รับบริการ เช่าพื้นที่ในอาคาร "เทสโก้ โลตัส" ตามที่ระบุไว้ในสาขาที่ให้บริการ เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 (ซึ่งพื้นที่เช่าดังกล่าวต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า" และ อาคารดังกล่าว ต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "อาคาร-สถานที่") ทั้งนี้ โดยได้ทำเป็นหนังสือสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า")
 - (2) บริษัทฯ ได้จัดตั้งอำนวยความสะดวก 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 ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้

ข้อ 2. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาตกลงว่าเอกสารที่ระบุไว้ในข้อต่อไปนี้ทั้งหมดเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานับนี้ด้วยกันทั้งหมด

- (1) สัญญาบริการ
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาบริการ
- (3) ขอบเขตของการให้บริการ
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ
- (5) บันทึกข้อตกลงอื่นใดนอกจากข้อ (1) ถึงข้อ (4)

ในกรณีที่มิใช่ข้อความของเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับหลัง (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) ขัดแย้งกับข้อความในเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับก่อน (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้เอาข้อความในสัญญาในลำดับก่อนมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาถึงเนื้อหาหรือข้อความสัญญานับนี้



คู่สัญญาทั้งสองตกลงด้วยว่า ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้มิได้กำหนดถึงภาระหน้าที่ของคู่สัญญาไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการ
นั้นที่ระบุไว้สัญญาเข้าพื้นที่มาใช้บังคับโดยอนุโลมตามควรแก่กรณี

ข้อ 3. การติดต่อกันระหว่างคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใด ๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้ง
การบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการ
ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์พิเศษ (EMS) โดยหากได้จำหน่าย
ซองและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้
คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

3.1 ให้ผู้รับบริการใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้รับบริการหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับบริษัท

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชัน ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อริญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

3.2 ให้บริษัท ใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่บริษัท หรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้รับบริการ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือ นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ หรือ นายธนกร ปลิวเครินทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอก
กล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความใน
สัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสัญลักษณ์ของตน (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างฝ่ายต่าง
ยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชัน ซิสเทม จำกัด  บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ บริษัท

(นางวิภา อริญญเกษม)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข)

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ

(นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ

(นายธนกร ปลิวเครินทร์)

ลงชื่อ _____ พยาน

()

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารสัญญาส่วนที่ 2 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่างบริษัท เอ็ม-ซิป ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม 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 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการทำความสะอาด และหรือค่าบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม รวมทั้งค่าอะไหล่ของอุปกรณ์พิเศษ ที่สัญญานี้กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัท องค์การเอกชน หน่วยราชการ หรือ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องใดๆ

"เครื่องวัดไฟฟ้า" หมายถึง เครื่องวัดไฟฟ้าที่บริษัท ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเข้าพื้นที่ที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่ากระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ไปในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"เครื่องวัดปริมาณน้ำ" หมายถึง เครื่องวัดปริมาณน้ำที่บริษัท ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเข้าพื้นที่ที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่าน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ไปในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"บริการ" หมายถึง การดำเนินการซึ่งบริษัท ต้องดำเนินการเพื่อเป็นการปฏิบัติการชำระหนี้ต่างตอบแทนในส่วนที่เป็นของ บริษัท ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวก ความสบาย และประโยชน์ต่างๆ แก่ผู้รับบริการทั้งทางตรงและทางอ้อม

"บริการทั่วไป" หมายถึง การดำเนินการตามที่ระบุไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 ของสัญญานี้ ซึ่งบริษัท จะจัดให้แก่ผู้รับบริการ

"บริการพิเศษ" หมายถึง การให้บริการที่สัญญานี้กำหนดให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นการเฉพาะแก่ผู้รับบริการ

"พื้นที่เช่า" หมายถึง พื้นที่อันเป็นวัตถุแห่งการเช่าตามสัญญาเข้าพื้นที่ที่กล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง" หมายถึง พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคใดๆ ที่อยู่ในอาคาร-สถานที่ซึ่งจัดไว้ให้บริษัท และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้า หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ

"อาคาร-สถานที่" หมายถึง อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ซึ่งที่กล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"อุปกรณ์พิเศษ" หมายถึง เครื่องอุปกรณ์ใดๆ ที่บริษัท จัดให้ไว้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับการให้บริการเป็นการเฉพาะสำหรับผู้รับบริการ ณ พื้นที่เช่า



"อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง" หมายถึง เครื่องอุปกรณ์และบริการ อาทิเช่น บันไดเลื่อน ทางเลื่อน การรักษาความปลอดภัย ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) และหรือ การจัดการการจราจร ที่ถูกจัดให้ไว้สำหรับบริษัท และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้ารายอื่นๆ หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ เป็นต้น

ข้อ 2. การบริการ

ในการให้บริการไม่ว่าจะเป็นการบริการตามปกติ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ กิจนี้ บริษัทฯ จะจัดดำเนินการตามระเบียบและวิธีการในระดับมาตรฐานที่บริษัทฯ ใช้อยู่สำหรับกิจการตนเอง ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยบริษัทฯ จะใช้วัสดุ วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องอะไหล่ และหรือบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและเป็นในรูปแบบที่ใช้อยู่สำหรับอาคาร-สถานที่ด้วย

ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหาเครื่องวัดไฟฟ้า เครื่องวัดปริมาณน้ำ อุปกรณ์พิเศษ (เช่น ระบบโทรศัพท์ และระบบสื่อสารหรือระบบคอมพิวเตอร์) หรือสิ่งอื่นใด ให้แก่ผู้รับบริการ บริษัทฯ จะดูแลให้สิ่งเหล่านั้นมีคุณลักษณะและหรือข้อกำหนดจำเพาะที่จะสามารถใช้ได้กับระบบที่บริษัทฯ ใช้อยู่ ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลางให้ได้มากที่สุด

เว้นแต่จะได้กำหนดยกเว้นไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหา และหรือ ทำการติดตั้งสิ่งหนึ่งสิ่งใดในวรรคก่อน ผู้รับบริการตกลงชำระค่าวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ ค่าแรง และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ให้แก่บริษัทฯ ในอัตราเท่ากับราคาที่บริษัทฯ จัดหามาบวกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้นให้แก่บริษัทฯ

ข้อ 3. การใช้บริการ

ผู้รับบริการตกลงจะใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ ตามสัญญาฉบับนี้ในทางที่ประหยัด สงบเรียบร้อย สะอาด มีความเหมาะสมด้านสาธารณสุข ตลอดจนความสงบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียม และหรือ ศีลธรรมอันดี ของประชาชน โดยผู้รับบริการจะไม่ก่อการใดๆ ให้เป็นที่เสียหายหรือเกิดการสูญเสียแก่พื้นที่เช่า อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง หรือก่อการใดๆ ที่เป็นการรบกวนหรือเป็นไปไม่ทางที่จะก่อหรือส่งผลให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บริษัทฯ ผู้ค้าอื่นๆ ลูกค้า และหรือผู้ติดต่อธุรกิจ ณ อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการใดๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ และ ข้อบังคับที่บริษัทฯ ประกาศใช้บังคับ ณ อาคาร-สถานที่ อย่างเคร่งครัดทุกประการอยู่เสมอด้วย

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องใช้กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟ ในการประกอบธุรกิจของตนในอาคาร-สถานที่ บรรดาอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟนั้น จะต้อง มีลักษณะและหรือข้อกำหนดจำเพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือผังแผนกรรมที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ด้วย ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการขอรับและมีไว้ซึ่งบรรดาใบอนุญาต หนังสือรับรอง และหรือความเห็นชอบใดๆ สำหรับการดำเนินการธุรกิจ และหรือการอื่นใดที่จำเป็นต้องมีตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และหรือข้อกำหนดของทางราชการและหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น

ก่อนการติดตั้งกลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟใดๆ หรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ในพื้นที่เช่า หรือที่ใช้กับอุปกรณ์หรือเครื่องใช้ใดๆ ผู้รับบริการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ พร้อมทั้งแสดงแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง ตลอดจนเอกสารประกอบและข้อมูลจำเพาะที่สามารถพิสูจน์จนเป็นที่พอใจแก่บริษัทฯ ได้ว่า กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟหรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ดังกล่าวมีลักษณะและหรือข้อกำหนดจำเพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือผังแผนกรรมที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้รับบริการแล้ว บริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้รับบริการทราบว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ดำเนินการติดตั้งหรือนำเข้าใช้งานในหรือกับอาคาร-



สถานที่ ทั้งนี้ ภายในกำหนด 15 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้งและข้อมูลประกอบที่กำหนดข้างต้นนี้ครบถ้วนแล้ว โดยบริษัท ต้องใช้ความ
สมเหตุสมผล เหตุผลทางวิศวกรรม เทคนิค สถาปัตยกรรมหรือมีแผนกรรมที่ดี และดุลยพินิจที่เป็นธรรมในการวินิจฉัยนั้นด้วย

ผู้รับบริการตกลงจะกำหนด และ ควบคุมดูแลให้บรรดาเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง ญาติ และหรือ บริวารของตนปฏิบัติตามให้เป็นไปตามที่กำหนด
ไว้ในข้อ 3 นี้อย่างเคร่งครัดด้วยเสมอ

ข้อ 4. การชำระค่าบริการและค่าธรรมเนียม

ตลอดช่วงเวลาที่ยังอยู่ภายใต้สัญญานี้มีผลบังคับใช้ ผู้รับบริการตกลงทำการชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ตามแบบ วิธีการ และภายในวันและ
เวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกครั้งที่ไป

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าใช้จ่ายเฉพาะด้วย ผู้รับบริการตกลงทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายเฉพาะนั้นภายในกำหนดเวลาที่บริษัท
แจ้งให้ทราบในใบแจ้งหนี้สำหรับรายการที่เกี่ยวข้อง หรือภายในกำหนดเวลาที่สัญญานี้กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี

หากผู้รับบริการไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่กล่าวในสัญญานี้ ผู้รับบริการยินยอมชำระดอกเบี้ยสำหรับจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น
ให้แก่บริษัท ทั้งนี้โดยคิดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดชำระเรื่อยไปจนกว่าผู้รับบริการได้ชำระหนี้ที่ติด
ค้างจำนวนนั้นให้แก่บริษัท เสร็จสิ้นครบถ้วน

ข้อ 5. บทบัญญัติเกี่ยวกับภาษีอากร

ผู้รับบริการมีสิทธิหักเอาจำนวนเงินค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลจากเงินค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัท ตามอัตรา
และกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ ทั้งนี้ เมื่อได้หักเอาจำนวนเงินค่าภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้ว ผู้รับบริการต้องออกใบสำคัญแสดง
การหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่บริษัท ทุกครั้งไปด้วย

บริษัท มีสิทธิเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม (โดยการออกใบกำกับภาษี) พร้อมกับเงินมัดจำ เงินค่าบริการ หรือ เงินค่าใช้จ่ายเฉพาะ ตาม
อัตราและกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ และ ผู้รับบริการตกลงชำระภาษีมูลค่าเพิ่มตามที่บริษัท เรียกเก็บนั้นตาม
กำหนดการชำระเงินที่เกี่ยวข้องนั้นทุกครั้งไป

ในการประกอบกิจการ บริษัท จะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของบริษัท นั้นด้วยตนเอง
ทั้งสิ้น

ในการประกอบกิจการ ผู้รับบริการจะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของผู้รับบริการนั้นด้วย
ตนเองทั้งสิ้น อนึ่ง ผู้รับบริการตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่ติดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญานี้ ค่าบริการ
และค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 6. ความรับผิดชอบในความเสียหายหรือการสูญเสีย

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบริษัท เจ้าหน้าที่
หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัท แล้ว บริษัท จะรับผิดชอบ (และรับภาระค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของผู้รับบริการในกรณีที่
เป็นการกระทำของบริษัท เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัท

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ
เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการแล้ว ผู้รับบริการ จะรับผิดชอบ (และรับภาระค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของบริษัท
ฯ ในกรณีที่เป็นการกระทำของผู้รับบริการ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการ

นอกจากที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะไว้ในสัญญานี้แล้ว ผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหายอื่นใด เช่น ค่าเสีย
โอกาส ค่าขาดกำไรที่อาจได้รับในอนาคตสำหรับเงินที่กู้ยืมมาลงทุนหรือใช้จ่าย หรือเงินอื่นในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน
จากผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่ประการใดเลย



ข้อ 7.การผิดสัญญาและผลแห่งการผิดสัญญา

7.1 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วย "การให้บริการ" (สัญญาข้อ 3) บริษัทฯ ย่อมมีสิทธิหักหัวง ดักเดือน หรือ อาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการใช้หรือได้รับบริการส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการดำเนินการซึ่งจะเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดหรือผิดไปจากบทบัญญัติของสัญญาข้อ 3 เสียเลยก็ได้ และเมื่อบริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่นที่กล่าวมานั้นแล้วและบริษัทฯ เห็น โดยสุจริตแล้วว่าการไม่ปฏิบัติตามนั้นของผู้รับบริการจะเป็นเหตุให้เกิดภัยอันตรายแก่อาคาร-สถานที่ และ/หรือ ผู้คนที่ใช้อาคาร-สถานที่ และ/หรืออาคาร หรือบุคคลที่อยู่ข้างเคียง หรือโดยรอบข้างอาคาร-สถานที่อย่างร้ายแรง (โดยที่เคราะห์จากเหตุแวดล้อมและหลักเกณฑ์ทางวิศวกรรมหรือเทคนิคที่ต่าง ๆ แล้ว) และบริษัทฯ หรือผู้แทนของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการดูแลกิจการของบริษัทฯ ณ อาคาร-สถานที่ ได้ตัดเตือนหรือท้วงติงถึงภัยอันตรายแล้ว เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการแสดงผลหลักฐานและ/หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นพร้อมทั้ง กำหนดระยะเวลาพอสมควร เพื่อให้ผู้รับบริการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวแล้ว แต่ผู้รับบริการยังประพฤติดำเนินอยู่อีก บริษัทฯ อาจบอกเลิกสัญญาบริการฉบับนี้ลงโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่ประการใดด้วยก็ได้

7.2 นอกจากสิทธิในการเรียกและได้รับดอกเบี้ยในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการและ/หรือเงินอื่นแก่บริษัทฯ หากผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นให้แก่บริษัทฯ สอง (2) ครั้งติดต่อกัน และบริษัทฯ ได้เตือนให้ผู้รับบริการทราบถึงการผิดนัดและ ทวงถามแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งครั้งเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วด้วย บริษัทฯ จะบอกเลิกสัญญาในลงเสียและรับเงินประกันที่ผู้รับบริการวางไว้ เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เสียทันทีก็ได้ด้วย

ข้อ 8.การเลิกสัญญาในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระงับลง

ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันเลิกกันไปด้วย ทั้งนี้ การเลิกสัญญาตามความในสัญญาข้อนี้ย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิหรือระงับหน้าที่ที่คู่สัญญามีอยู่ในกรณีที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่น สิทธิเรียกร้องค่าบริการ ค่าบริการเฉพาะ ดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใดๆ แต่ประการใด

ข้อ 9 การติดตั้งระบบเครื่องกลและไฟฟ้า (Mechanical and Electrical System)

บริษัทฯ ตกลงจัดหาระบบเครื่องกลและสายไฟฟ้าหลักให้ผู้รับบริการด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เอง โดยผู้รับบริการตกลงดำเนินการ ติดตั้งส่วนขยายเพิ่มเติมภายในสถานที่เช่าเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการทั้งสิ้น

ข้อ 10 ข้อตกลงพิเศษ

หากผู้รับบริการ ไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ต้อง ของสถานที่เช่า บริษัทฯ มีสิทธิริบเงินประกันการบริการ ที่ผู้รับบริการได้วางประกันการบริการไว้กับบริษัทฯ ได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิ เรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากบริษัทฯ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่เช่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทฯมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และ ผู้รับบริการตกลงรับคืนเงินประกันการบริการให้แก่ผู้รับบริการโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่บริษัทฯ บอกเลิก สัญญานี้



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. อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง - บริการทั่วไป

บริษัทฯ จะจัดให้มีอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง (ตามคำจำกัดความ) ต่าง ๆ ไว้เป็นบริการทั่วไป ซึ่งรวมถึงสิ่งต่าง ๆ ในข้อย่อย 1) ถึง ข้อย่อย 10) ต่อไปนี้ด้วย

- 1) การบริหารและการจัดการ ตลอดจนการดำเนินงานต่าง ๆ สำหรับอาคาร-สถานที่ รวมทั้งการจัดให้มีบุคลากรที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการข้างต้นเหล่านี้
- 2) พื้นที่สำหรับใช้ร่วมกันระหว่างบริษัท บุคลากรของบริษัท ผู้รับบริการ บุคลากรของผู้รับบริการ ลูกค้า และสาธารณชนทั่วไป ในระหว่างเวลาที่เปิดทำการของอาคาร-สถานที่
- 3) ระบบไฟฟ้าสำหรับอาคาร-สถานที่ และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เป็นอุปกรณ์ เครื่องจักร และเครื่องยนต์กลไก สำหรับการดำเนินการตามข้อ 1. นี้ ตลอดจนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและแสงสว่างสำหรับภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่
- 4) ระบบการระบายน้ำประปาสำหรับใช้ในอาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณ
- 5) เครื่องทำความเย็น และระบบส่งและควบคุมไอนเย็น และระบบระบายอากาศ (Ventilation and Air-conditioning System)
- 6) การจัดทำ การทำความสะอาดและบำรุงรักษาทั่วไปสำหรับพื้นที่อาณาบริเวณ ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องโถงทางเดิน บานทิ้วี แลนด์สเคป และพื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่ รวมทั้ง ระบบระบายน้ำ ระบบรวมและกักเก็บ และระบบบำบัดน้ำเสียหรือน้ำโสโครก และพื้นที่เช่า (ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดให้การทำความสะอาดพื้นที่เช่าเป็นบริการพิเศษ)
- 7) การให้บริการ การดูแลและการบำรุงรักษา รวมทั้งการจัดมีพัสดุอุปกรณ์สำหรับใช้กับห้องสุขา และบริการน้ำประปาในห้องสุขา
- 8) การให้ใช้สถานที่จอดรถยนต์ภายในบริเวณสถานที่จอดรถยนต์หรือยานพาหนะในบริเวณของอาคาร-สถานที่ (ในกรณีที่อาคาร-สถานที่ตั้งอยู่ในสถานที่ของศูนย์การค้าของบุคคลภายนอก ให้ความความถึงการอนุญาตให้จอดรถยนต์ในสถานที่จอดรถยนต์ของศูนย์การค้านั้นด้วย) ทั้งนี้ การให้ใช้สถานที่หรือการอนุญาตเช่นนี้ย่อมไม่เป็นการแสดงว่าบริษัท รับฝากทรัพย์สินหรือทรัพย์สิน หรือบริษัทยินยอมรับผิดชอบในการสูญหายหรือความเสียหายของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือทรัพย์สินอื่นที่อยู่ในหรือติดกับรถยนต์หรือยานพาหนะที่เข้ามาจอดนั้นแต่ประการใดเลย
- 9) การจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยทั่วไป (General Security) ของอาคาร-สถานที่ การอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับยานพาหนะ และการจัดให้มีและทำการบำรุงรักษาวัสดุและอุปกรณ์เตือน และหรือ ป้องกันอัคคีภัย และหรือ ดับเพลิงสำหรับอาคาร-สถานที่ตามที่มีบริษัท 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

ช่วงระยะเวลาการบริการสถานที่เข้ามีกำหนดดังนี้

เพลโก โลตัส สาขาสุขุม ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อสุต 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 ในช่องหน้ารายการบริการพิเศษในหัวข้อย่อยต่อไปนี้ให้แก่ผู้รับบริการ 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 กรณีคือ
- (ก) ☐ เครื่องปรับอากาศ (เอกเทต หรือ เสริม)



(ข) ☐ ระบุบรรยาย/บันทึกอาทาศ (เอกเทศ หรือ เสริม)

(ค) ☐ การซ่อมบำรุงหรือการซ่อมแซมอื่นๆ กล่าวคือ _____

2.7 ☐ บริการจัดทำความสะอาดพื้นที่เช่าโดยใช้ผู้รับเหมาให้บริการทำความสะอาดที่บริษัท ว่าจ้างไว้เพื่อให้บริการทำความสะอาดอาคาร-สถานที่ที่เป็นผู้ทำความสะอาด

ทั้งนี้ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการสำหรับการบริการต่างๆ ที่ระบุไว้ 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 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 2 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6.6 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7.2 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ อัตราค่าบริการรายเดือนดังกล่าวยังไม่รวมจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าข้างต้นนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าบริการตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าบริการไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาดพื้นที่เช่าต่อเดือน

ในกรณีที่ได้มีการปรับต่อเช่าพื้นที่ในสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้รับบริการยินยอมให้ปรับค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราเดียวกันกับอัตราร้อยละของค่าเช่าพื้นที่เช่าเพิ่มเติมอื่นด้วย ทั้งนี้ การปรับอัตราค่าบริการจะมีผลตั้งแต่วันที่ที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่เช่าครั้งที่เกี่ยวข้องเป็นต้นไป



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 บาทต่อหน่วย

ข. ค่าน้ำประปา คิดตามอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการไปประปาบวกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 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 โดยให้คิดค่าบริการที่เพิ่มขึ้นนั้นนับตั้งแต่วันที่มีการเพิ่มขึ้นของราคาค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าก๊าซหุงต้ม เป็นต้นไป

6.เงินประกันค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการและค่าอุปกรณ์ไว้กับบริษัทฯ ดังนี้

- 6.1 ในวันทำสัญญาผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันการบริการเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 270,000 บาท (สองแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบตามสัญญา เมื่อกำหนดระยะเวลาการบริการครบทุกสามปี ผู้รับบริการตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มาเปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ ตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าอุधारธรรมเนียมทั้งหมดแก่ผู้เดียว
- 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 ตำบลป้อมศุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 23103, 5526, 19421, 19422, 19499, 19500, 19501, 19502, 19425 และ 19426 ตำบลป้อมศุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งบริษัทเอก - ชัย คีฬาทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว โดยต่อมาได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดัส รีเทล ไกรท

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

วันที่ เดือน 24 มี.ย. 2562 พ.ศ. 2562

ข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดัส รีเทล ไกรท โดย นางสาวชนาภา พรหมวิหาร (แทน) ผู้ให้เช่า
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ตroker/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 ตroker/ซอย - ถนน พหลโยธิน
หมู่ที่ - ตำบล/แขวง ลาดยาว อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ดังต่อไปนี้:-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดัส รีเทล ไกรท ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้าบริษัท 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 "มีกำหนดระยะเวลาเช่า 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 ถึงวันสิ้นสุดสัญญา มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,448.74 ตารางเมตร" รายละเอียดปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ 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. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นสามฉบับมีข้อความตรงกันเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย หนึ่งฉบับ , ผู้ให้เช่าและผู้เช่า เก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้ และเข้าใจตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดัส รีเทล ไกรท 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 โดยนายวรรณเดช อัครกุล ผู้รับมอบอำนาจ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง และ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยนายธนกร ภูมิเวคินทร์ และนางสาวฐิตาภัส 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”) และผู้เช่าได้จดทะเบียนแบ่งเช่าพื้นที่ภายในอาคาร ศูนย์การค้า เทสโก้ โลตัส สาขาสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่มีกำหนด (สิบห้า) ปี (ท.อ.อ) ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม 2554 พร้อมกับสัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2552 (ต่อไปในบันทึกนี้จะรวมเรียกว่า “สัญญาเช่า”)
2. ผู้ให้เช่าเดิมได้อนกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่ผู้ให้เช่าตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 และผู้ให้เช่าได้เช่าสามสิทธิเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 จนถึงสัญญา ตามหนังสือยินยอมฉบับลงวันที่ 29 กันยายน 2554 และหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร(วันที่มีผลบังคับใช้) ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2555
3. ผู้เช่าได้รับทราบและให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ตามหนังสือยินยอมฉบับลงวันที่ 29 กันยายน 2554
4. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์จะแก้ไขสัญญาเช่า

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำบันทึกข้อตกลงนี้ขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกข้อความ ใน ข้อ 1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 และใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า

สถานที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นพื้นที่บางส่วนของผู้ให้เช่า และหรือ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ ซึ่งสถานที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณของ เทสโก้ โลตัส สาขาสมุย ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลปอสุต 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.2569 มีขนาดพื้นที่เช่า ประมาณ 2,046 ตารางเมตร และ นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ.2559 ถึงวันสิ้นสุดสัญญา มีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 2,448.74 ตารางเมตร

ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าจะเข้าใช้สถานที่เช่า ผู้แทนของผู้ให้เช่าและผู้แทนของผู้เช่าจะทำการวัดและกำหนดพื้นที่ของสถานที่เช่า พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่ากันในวันที่ทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันไป (บันทึกรับรองจะทำตามแบบที่แนบท้ายบันทึกข้อตกลงฉบับนี้)

จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายไว้บนแผนที่ฉบับนี้ที่แนบกับบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารสัญญาฉบับนี้ด้วย

2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ และเข้าลงนามเอกสารราชการของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการจดทะเบียนให้สำเร็จด้วย โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน
3. บันทึกข้อตกลงนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า ส่วนเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ที่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงโดยบันทึกข้อตกลงนี้ ให้คงไว้และมีผลบังคับใช้ต่อไป

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำขึ้นเป็น 3 (สาม) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

กองทูนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายบรรพต เศษอัครกุล)

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

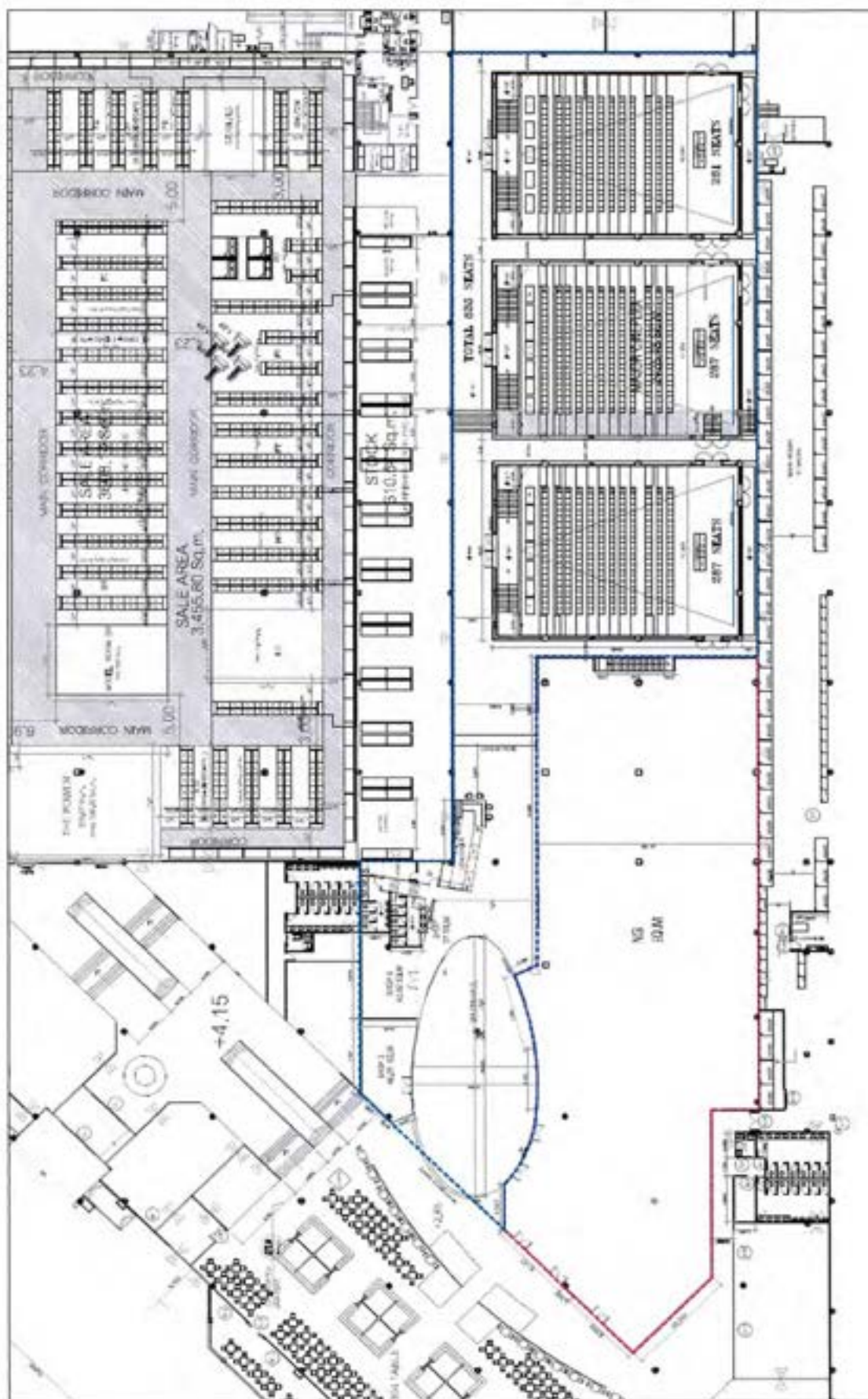
ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายธนกร บุลิเวคินทร์)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

แผนผังพื้นที่เช่าเอกสารแนบท้ายบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่



[Handwritten signature]



ประกาศสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย
เรื่องขอจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่

ด้วย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท

ได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่

หนังสือสำคัญ ออการโฉนดเลขที่ - หน้าสำรวจ - หมู่ที่ 6 ตำบล บ่อผุด อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี
 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
 โดยต่อมาได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส 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
 ระยะเวลาการเช่า 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 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

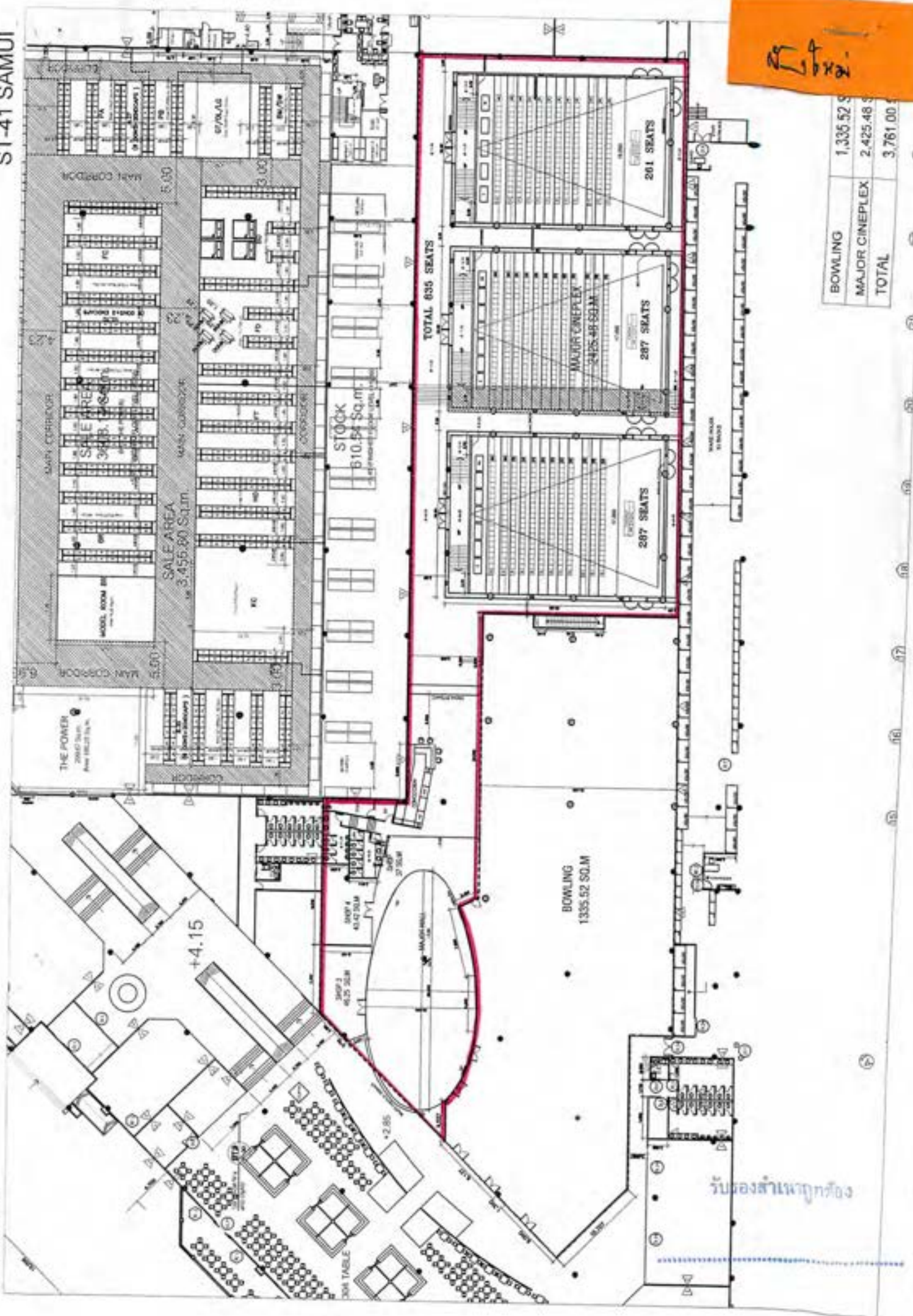
จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับ
 แล้ววันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

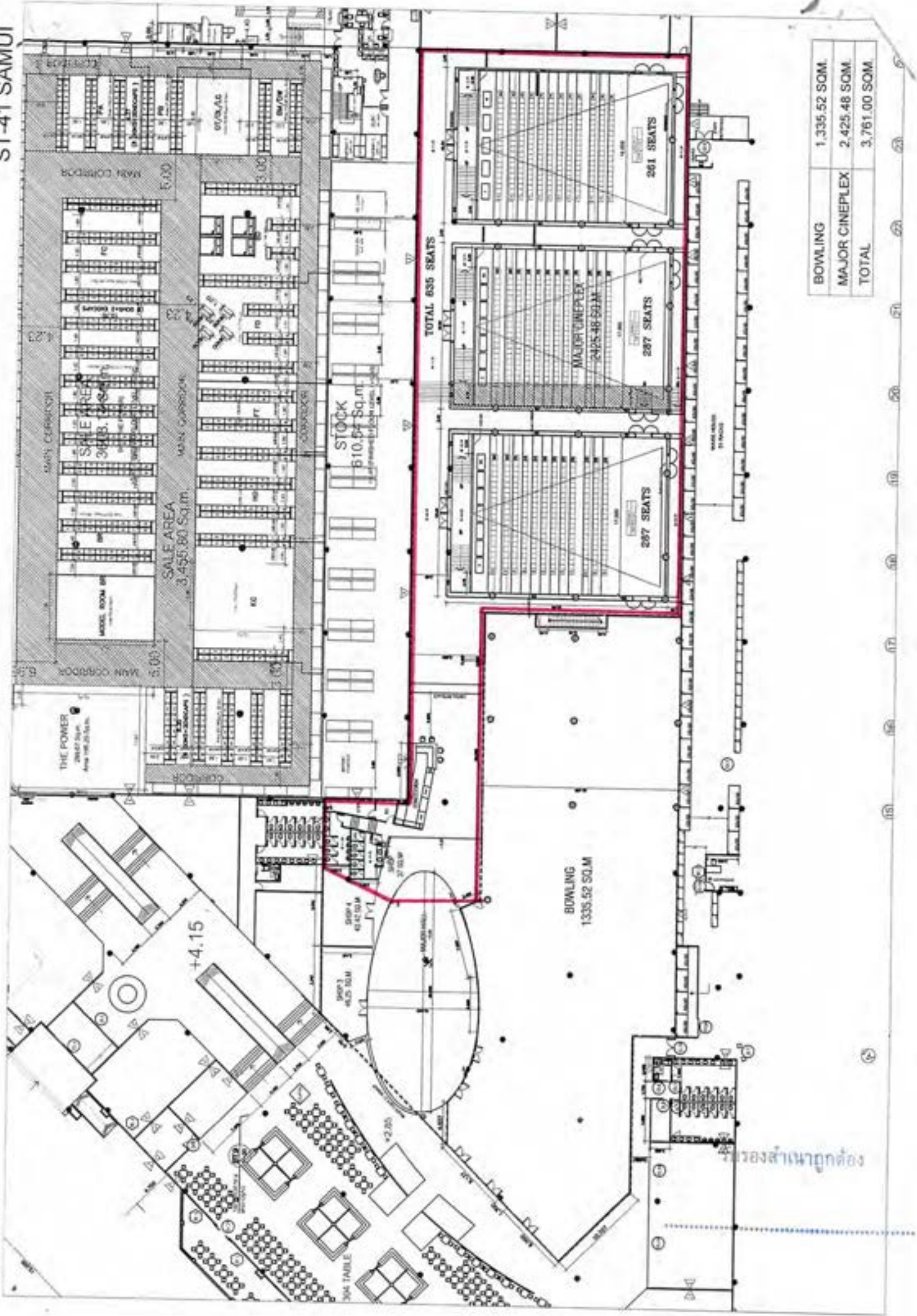
ตำแหน่ง

ประทับตราประจำตำแหน่ง



BOWLING	1,335.52
MAJOR CINEPLEX	2,425.48
TOTAL	3,761.00

29
L
x
2



BOWLING	1,335.52 SQ.M.
MAJOR CINEPLEX	2,425.48 SQ.M.
TOTAL	3,761.00 SQ.M.

บริเวณสำหรับจอดรถ