

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรทเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

1. รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้

(1) สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และ/หรืออาคาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ 9 โครงการ ดังต่อไปนี้

- 1) โครงการสมุย
- 2) โครงการพิษณุโลก
- 3) โครงการอมตะนคร
- 4) โครงการเพชรบูรณ์
- 5) โครงการลำลูกกา คลอง 6
- 6) โครงการเสนา
- 7) โครงการรังสิต-นครนายก
- 8) โครงการบางปู และ
- 9) โครงการพระราม 1

(2) สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน (Operating Lease Agreement) ระหว่างกองทุนรวม LPF ในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด (“เอก-ชัย”) ในฐานะผู้เช่า (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม และจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง) สำหรับแต่ละโครงการทั้งหมด 23 โครงการ (“สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน”)

(3) สัญญาบริการ (Service Agreement) ระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้บริการ และเอก-ชัย ในฐานะผู้รับบริการ (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) สำหรับแต่ละโครงการทั้งหมด 23 โครงการ (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาบริการ”)

(4) สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Agreement) ระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ว่าจ้าง และเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์”)

(5) สัญญาตกลงกระทำการ (Mutual Undertaking Agreement) ระหว่าง กองทุนรวม LPF และ เอก-ชัย ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาตกลงกระทำการ”)

- (6) สัญญาให้สินเชื่อ ระหว่าง กองทุนรวม LPF และ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 14 ธันวาคม 2565 (“สัญญาให้สินเชื่อ”)
- (7) สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลบังคับใช้อยู่ ณ วันโอน

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ สรุปได้ดังนี้

2.1. สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และ/หรืออาคาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ 9 โครงการ

2.1.1 สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่เหมือนกันของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการ ("ข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)")

หน้าของผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดิน</li> <li>ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน</li> </ul>
หน้าของผู้ให้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใด (นอกเหนือจากภาษีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญา) จากการให้เช่าที่ดินที่เช่า</li> <li>ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน</li> <li>ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ กำหนดข้อยกเว้นไว้ว่า การแบ่งแยกที่ดินเพื่อให้เป็นทรัพย์สินรดกแก่ทายาทของผู้ให้เช่าสามารถทำได้</li> <li>สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก กำหนดข้อยกเว้นไว้ว่า การแบ่งแยกที่ดินสามารถทำได้หากได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว</li> <li>● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u> สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าโครงการลำลูกกา คลอง 6</p>
<p><b>การต่ออายุสัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้ก่อนบุคคลใด โดยผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าต่อยกกว่าข้อเสนอของผู้เช่า</li> </ul>
<p><b>สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่น และจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน</li> <li>● ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่า เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ กำหนดให้หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการไม่ขายที่ดินให้แก่บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่า หรือในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์น้อยกว่าที่ผู้เช่าเสนอซื้อ คงอยู่เพียง 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะมีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าโครงการอมตะ</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าโครงการเพชรบูรณ์</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าโครงการลำลูกกา คลอง 6</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 และ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการบางปู ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า “ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่า เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า”</li> </ul>
<p><b>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ</li> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาเช่าที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ("สิ่งปลูกสร้าง") ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 กำหนดว่าสิทธิของผู้เช่าดังกล่าวเริ่มนับตั้งแต่วันที่เช่าทำสัญญา</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิที่จะนำพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> </ul>

	<p><u>หมายเหตุ</u> สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะ กำหนดเพิ่มเติมว่า ผู้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● การยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้างรวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในนามของตนเอง และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก ระบุโดยละเอียดว่าโครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินแปลงอื่น ๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าด้วย และกำหนดรายละเอียดการขออนุญาตให้ครอบคลุมการก่อสร้างที่จอดรถในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง และการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 กำหนดรายละเอียดการขออนุญาตให้ครอบคลุมการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ลำลูกกา) และ/หรือ ทางสาธารณะอื่น</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนสำหรับการแก้ไขดัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u> สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะ, สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้เช่า มีสิทธิจำนอง ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ</li> </ul>
--	--

	<p>ให้แก่ผู้เช่าโดยเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าร้องขอ โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า</p> <p><u>หมายเหตุ</u> สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอคมตะกำหนดเพิ่มเติมให้ผู้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งจัดการทำความสะอาดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดของสัญญาเช่าแต่ละฉบับอาจมีความแตกต่างในเรื่องของกำหนดระยะเวลาการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ภายในกำหนดช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 120 วัน ถึง 240 วัน แล้วแต่ข้อกำหนดของแต่ละสัญญาเช่าที่โอน</li> <li>สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้เล็กน้อย โปรดพิจารณาสรุปรสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่โอน) หากผู้เช่าไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ข้างต้นเสร็จสิ้น</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u> ข้อกำหนดในบางสัญญาเช่ามีการกำหนดจำนวนค่าเสียหายจากการไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญาในอัตราที่ต่างกัน หรือไม่มีการกำหนดอัตราเอาไว้อย่างชัดเจน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิเวเตชาเทพ กำหนดจำนวนค่าเสียหายแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรา</li> </ul>
--	--

	<p>รายวัน โดยไม่ได้มีการอ้างอิงอัตราค่าเสียหายโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าสุดท้ายเป็นรายวัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายใน 210 วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าทำการรื้อถอนและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าเอง โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าว หรือ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ กำหนดความเสียหายในอัตราสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หรือ</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรมงกุฎ กำหนดความเสียหายในอัตราสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือ</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเสียหายตามจริง หรือ</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 ไม่มีการกำหนดอัตราความเสียหายไว้เป็นจำนวนเงินที่เฉพาะเจาะจง หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวัน หากแต่กำหนดเพียงการชำระค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเสร็จสิ้นเท่านั้น</li> </ul>
<p><b>ประกันภัย</b></p>	<p>ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่า</p>
<p><b>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</b></p>	<p><u><b>กรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป</li> </ul>



	<p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้เล็กน้อย โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก กำหนดว่าการโอนสิทธิการเช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ปฏิเสธหรือหน่วงเหนี่ยวการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะ ไม่มีข้อกำหนดว่า “ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป”</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 มีข้อกำหนดเพิ่มเติมว่า “และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น”</li> </ul> <p>● ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก</p> <p><u>หมายเหตุ</u> สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการบางปู มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการบางปู</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขณย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าบางสัญญา มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ กำหนดว่าข้อสัญญาดังกล่าวใช้แค่สำหรับกรณีความสูญหายหรือเสียหายที่</li> </ul>
--	---

	<p>เกิดขึ้นภายในปีที่ 1 - ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า ซึ่งได้สิ้นสุดไปแล้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะนครกำหนดว่า ไม่ว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือบอกเลิกสัญญาในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าสำหรับปีที่เหลืออยู่ของการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ทั้งสองสัญญา และสัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 กำหนดเพิ่มเติมว่า ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าที่ได้ชำระในวันจดทะเบียนการเช่า</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว</li> </ul> <p><b><u>กรณีเวนคืน</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า</li> <li>● ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่า</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดการเวนคืนที่ดิน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิเวเตชาเทพ มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุป</li> </ul>
--	--

	<p>สาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิเวเตชาเทพ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 และ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก</li> </ul> <p><b><u>กรณีมีข้อห้ามการประกอบธุรกิจ</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ซึ่งกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้</li> <li>● ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่านี้</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อได้เนื่องจากมีกฎหมายห้ามการประกอบธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะนคร ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและเงินรายปีให้แก่ผู้เช่า โดยกำหนดเป็นจำนวนเงิน</li> </ul>
--	---

	<p>แบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าด้วย ทั้งนี้ ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 กำหนดเพิ่มเติมไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่า</li> </ul> <p><b><u>กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้วผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า</li> <li>● ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ</li> </ul> <p><b><u>หมายเหตุ</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า “ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณ</li> </ul>
--	---

	<p>ที่ดินที่เช่า”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปเล็กน้อย โดยกำหนดสิทธิในการเลิกสัญญาตามกรณีดังกล่าวข้างต้นสำหรับกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่เป็นสาระสำคัญ</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 ไม่มีข้อกำหนดที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 กำหนดว่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่า</li> </ul> <p><u>กรณีผู้เช่าผิดสัญญา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน และผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการบางปู ไม่มีข้อกำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะ, สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดนี้</li> </ul>
--	--

**2.1.2 สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการ ส่วนที่แตกต่างจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)**

**2.1.2.1 โครงการสมุย**

(ก) สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มบรรมณรัตน์

**(1) สัญญาเช่าฉบับที่ 1**

<b>ผู้ให้เช่า</b>	นางจุรี บรมณรัตน์
<b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b>	โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
<b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</b>	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 30 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> </ul> <p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> </ul> <p><b><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></b></p> <p>ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า และลูกจ้าง และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดี และใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า หรือผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดข้างต้นทุกประการ โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองของผู้รับโอนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิ</li> </ol> </li> </ul>
--	--

	<p>บอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</p> <p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จแต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว เป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป โดยในช่วงระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้</p>
--	--

(2) สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์</p> <p>หมายเหตุ: นายการุณ บรมธนรัตน์ เสียชีวิตเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2565 ตามมรณบัตร เลขที่ 02-14016692</p>
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p>



<p>เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></li> <li>● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></li> <li>● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul>
---	---

(3) สัญญาเช่าฉบับที่ 3

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์</p> <p>หมายเหตุ: นายการุณ บรมธนรัตน์ เสียชีวิตเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2565 ตามมรณบัตร เลขที่ 02-14016692</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</p>	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การโอนสิทธิการเช่า</u></li> <li>● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></li> <li>● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul>
--	---

(4) สัญญาเช่าฉบับที่ 4

ผู้ให้เช่า	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์</p> <p>หมายเหตุ: นายการุณ บรมธนรัตน์ เสียชีวิตเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2565 ตามมรณบัตร เลขที่ 02-14016692</p>
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 เลขที่ดิน 35 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul>
--	---

(5) สัญญาเช่าฉบับที่ 5

ผู้ให้เช่า	<p>นายการุณ บรมชนรัตน์ นางจุรี บรมชนรัตน์ นายคณิต บรมชนรัตน์</p> <p>หมายเหตุ: นายการุณ บรมชนรัตน์ เสียชีวิตเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2565 ตามมรณบัตร เลขที่ 02-14016692</p>
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul>

(ข) สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิเวเตชาเทพ<sup>1</sup>

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) นายจักรกฤษณ์ ศิเวเตชาเทพ (2) นายฤทธิรงค์ ศิเวเตชาเทพ</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 เนื้อที่ 5 ไร่ 58.3 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 34414 เลขที่ดิน 54 เนื้อที่ 5 ไร่ 58.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</p>	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>25 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่านี้ ซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>ทั้งนี้ บริษัทในเครือ หมายถึง บริษัทจำกัดที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทดังกล่าวถือหุ้นของผู้เช่าอยู่ในอัตราร้อยละ 30 ของจำนวนทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือของผู้เช่าแล้วแต่กรณี</li> <li>ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p>

<sup>1</sup> สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 กับนายจักรกฤษณ์ ศิเวเตชาเทพ และนายฤทธิรงค์ ศิเวเตชาเทพ ลงวันที่ 28 ส.ค. 2548 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้และให้ถือว่าการเช่าช่วงเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า</li> </ul> <p><b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้ที่ดินที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์หลักอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่มีการแบ่งชำระออกเป็น 7 งวด (งวดสุดท้ายสิ้นสุดในปี 2555) ("เงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ") ที่ได้รับชำระแล้วจากผู้เช่า</li> <li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ต่อไปได้ และผู้เช่าเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่านั้น บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นต้องรับโอนสิทธิเพื่อประกอบธุรกิจอันไม่ใช่ธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมของประชาชน ทั้งนี้ หากการใช้ที่ดินที่เช่าของผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าแล้ว</li> <li>● เหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 180 วันนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า และหากผู้เช่าไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้ว</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าต้องดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงให้ต่อระยะเวลาเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ โดยไม่ต้องทำสัญญาฉบับใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยกำหนดเป็นรายวัน และให้ใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว</li> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และค่าเช่าส่วนที่เหลือเป็นข้อกำหนดเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอื่นที่มีข้อสัญญาเหมือนกัน เว้นแต่มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า เงินจำนวนที่จะคืนให้ดังกล่าวจะต้องไม่มากไปกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>
--	--

2.1.2.2 สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เลขที่ดิน 223 เนื้อที่รวม 2 งาน 59.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลอรุณภูมิ อำเภอมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงการดำเนินการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้รับโอนสิทธิจะต้องไม่ใช่ที่ดินที่เช่าในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ทำให้อรรถกิจของผู้ให้เช่าบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 56857 (โฉนดที่ดินที่แบ่งออกมาเป็นที่ดินที่เช่า) ในส่วนที่มีใช้ที่ดินที่เช่าเสียหาย</li> <li>ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> </ul> <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</li> </ol> <p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว นอกจากนั้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป</p> </li></ul>
--	--



2.1.2.3 โครงการอมตะนคร

<p><b>ผู้ให้เช่า</b></p>	<p>บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>
<p><b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b></p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เลขที่ดิน 1855 เนื้อที่รวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบล คลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี</p>
<p><b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่าง</b> <b>ไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</b></p>	<p><u><b>ระยะเวลาเช่า</b></u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2552 จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582</p> <p><u><b>การโอนสิทธิการเช่า</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• หากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>• ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด (ยกเว้นเป็นการโอนให้แก่บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> </ul> <p><u><b>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> </ul> <p><u><b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</b></u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>• ข้อกำหนดที่สัญญาเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย</li> <li>• ผู้เช่าต้องไม่ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวบนที่ดินที่เช่า</li> <li>• ผู้เช่าต้องชำระค่าบริการต่าง ๆ ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเรียกจากผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า</li> <li>• ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 (เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ/หรือ 56383) เพื่อเป็นถนนเชื่อมกับถนนภายในโครงการของกองทุนรวมโดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ</li> <li>• ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง โดยที่             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่า</li> </ol> </li> </ul>
--	---

	<p>ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</p> <p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จแต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ และผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไป เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่คืนค่าเช่าให้ผู้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ไม่ได้ต่อออกไป</p>
--	---

2.1.2.4 โครงการเพชรบูรณ์

(1) สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เลขที่ดิน 711 เนื้อที่รวม 30 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2550 จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และจะได้รับการต่ออายุการเช่าโดยอัตโนมัติ โดยไม่ต้องเข้าทำสัญญาเช่าใหม่จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p>

<p><b>เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า)  อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> </ul> <p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน</li> </ul> <p><b><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่คุณเช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่คุณเช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย</li> <li>● สัญญาเช่าฉบับนี้ มิได้กำหนดเงื่อนไขให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพดติผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าทีสัญญาเช่าฉบับนี้ไม่มีข้อกำหนดว่า “ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่นั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ”</li> </ul>
--	---

(2) สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	<p>(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์</p> <p>(2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์</p>
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>(1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 เลขที่ดิน 246 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 50.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p> <p>(2) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4356 เลขที่ดิน 256 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p> <p>(3) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 14849 เลขที่ดิน 221 เนื้อที่รวม 2 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น และ</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับที่ 1 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้ถูกบอกเลิกไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้หรือสัญญาเช่าฉบับที่ 1 เป็นอันยกเลิกทันที</li> </ul>
--	--

2.1.2.5 โครงการล้าลูกกา คลอง 6

ผู้ให้เช่า	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 128806 (บางส่วน) เลขที่ดิน 2200 เนื้อที่รวม 33 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ที่ ตำบล บึงคำพร้อย อำเภอล้าลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</li> <li>• ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน อย่างไรก็ตามที่กล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงกรณีและผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน หรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ริเริ่มจัดตั้งขึ้น</li> </ul>

	<p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าโดยไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า</li> </ul> <p><b><u>ความเสียหายต่อทรัพย์สิน</u></b></p> <p>ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</li> </ol> <p>เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนอยู่ในสภาพที่พร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้ แต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันเกิดความเสียหายหรือสูญหาย สำหรับกรณีตาม (2) ผู้เช่าจะได้รับสิทธิยกเว้นค่าเช่ารวมกันไม่เกิน 3 ครั้ง ตลอดอายุการเช่า</p> <p>ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง</p>
--	--

	<p>ให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนว่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำเอกสารแนบท้าย (อัตราค่าเช่า) กันใหม่สำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p> <p><b><u>กรณีเวนคืน</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ กำหนดคืนค่าเงินจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และมีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีนั้น</li> </ul> <p><b><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามสรุปสาระสำคัญของข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาและผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย" และ "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>• ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ (ยกเว้นการจำนองที่มีวงเงินไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจำนองในขณะที่มีการจำนองนั้น) เว้นแต่ผู้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน</li> </ul>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน ("ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนลำลูกกา ตามแบบในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกที่ดินที่เช่า ตามข้อกำหนดของสัญญาเช่า</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ในถนนตัดใหม่ เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>นอกจากนั้น ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่ทั้งหมดในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาที่ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์บนถนนตัดใหม่ นอกจากผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่า โดยหลังจากที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้ถนนตัดใหม่แล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่กันฝ่ายละครึ่งหนึ่งของจำนวนค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
--	---

### 2.1.2.6 โครงการเสนา

#### (ก) สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590<sup>2</sup>

ผู้ให้เช่า	นางสุวิไลย์ กิตติเรืองทอง
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>(1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25177 เลขที่ดิน 20 เนื้อที่รวม 8 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา</p> <p>(2) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 590 เลขที่ดิน 1 เนื้อที่รวม 9 ไร่ 70 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา</p>

<sup>2</sup> สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 กับนางสุวิไลย์ กิตติเรืองทอง ลงวันที่ 20 ก.ค. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน)</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> </ul> <p><u>ความเสียหายต่อทรัพย์สิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่             <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</li> </ol> </li> <li>เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนอยู่ในสภาพที่พร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับ</li> </ul>
--	---

	<p>อนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้ แต่ไม่เกิน 6 เดือน นับแต่วันเกิดความเสียหายหรือสูญหาย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนว่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำเอกสารแนบท้าย (อัตราค่าเช่า) กันใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> <p><b><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงราคาและผู้เช่ามีความประสงค์จะขาย" และ "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้กับบุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่คุณเช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่คุณเช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ข้อกำหนดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในการปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่าเพื่อส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องไม่ขุดดินออกจากที่ดินที่เช่า และ</li> <li>(2) ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหาย และค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลงจนกว่าจะดำเนินการตาม</li> </ol> </li> </ul>
--	--

	<p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการรื้อถอนอาคารจะแล้วเสร็จ โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเสียหายเอาไว้เป็นจำนวนเงินที่ชัดเจน หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันแต่ประการใด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า และผู้เช่าบอกเลิกการเช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ในเรื่องของการคืนเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งข้อกำหนดในข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หากแต่สัญญาเช่านี้ กำหนดเงื่อนไขการคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามเงื่อนไขดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ปีการเช่าที่ 1 – 5: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</li> <li>(2) ปีการเช่าที่ 6 – 15: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 80 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</li> <li>(3) ปีการเช่าที่ 16 – 25: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 60 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</li> <li>(4) ตั้งแต่ปีการเช่าปีที่ 26 เป็นต้นไปจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า: ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า</li> </ol> </li> <li>● นอกจากนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีที่ดินที่เช่าถูกเวนคืน ยังกำหนดเพิ่มเติมนอกเหนือจากข้อกำหนดตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) กล่าวคือ ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใดหรือหลายแปลง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้</li> <li>● ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพุดิฉิดสัญญาเช่าของผู้เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ต่างจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีทุกจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงมีสิทธิ</li> </ul>
--	--

	ฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าสินไหมทดแทนใด ๆ และค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ จากผู้เช่าได้
--	---

(ข) สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591<sup>3</sup>

<b>ผู้ให้เช่า</b>	<p>(1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์</p> <p>(2) นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ</p> <p>(3) นางสาวจรี สิทธิภูมิ</p> <p>(4) นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ</p> <p>(5) นายโอภาส สิทธิภูมิ</p> <p>(6) นางนพมาส กำเหนิดคุณ</p> <p>(7) นายวิภาค สิทธิภูมิ</p>
<b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b>	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 591 เลขที่ดิน 81 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา (เสนากลาง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
<b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่</b>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p>

<sup>3</sup> สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 591 กับนางบุญรอด สงวนทรัพย์ และคณะ ลงวันที่ 20 ก.ค. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

<p><b>เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดในกรณีการโอนสิทธิการเช่าของผู้เช่า เหมือนสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> <li>● ตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> <li>● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตน</li> </ul> <p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> <p><b><u>ความเสียหายต่อทรัพย์สิน</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</li> </ol> </li> <li>● เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนอยู่ในสภาพที่พร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้ แต่ไม่เกิน 12 เดือนนับแต่วันเกิดความเสียหายหรือสูญหาย</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนว่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำเอกสารแนบท้าย (อัตราค่าเช่า) กันใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> <p><b>กรณีเวนคืน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ กำหนดคืนค่าเงินจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ</li> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน</li> <li>● ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า</li> <li>● ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใดหรือหลายแปลง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้</li> </ul>
--	---

	<p><b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงราคาและผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย" และ "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> </ul>
--	---

2.1.2.7 โครงการรังสิต-นครนายก

ผู้ให้เช่า	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200 เนื้อที่ดินที่เช่า 33 ไร่ 2 งาน (เนื้อที่ดินทั้งหมดจำนวน 33 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ ณ ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)	<p><b>ระยะเวลาเช่า</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578</li> </ul> <p><b>การโอนสิทธิการเช่า</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน<sup>4</sup></li> <li>ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่านี้ หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอม</li> </ul>

<sup>4</sup> ในปัจจุบัน ผู้ให้เช่าได้ตกลงยินยอมเป็นหนังสือให้เอก-ชัยในฐานะผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมได้



	<p>ในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ</p> <p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินได้ไม่เกิน 2 ไร่ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ</li> </ul> <p><b><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเกี่ยวกับการต่ออายุการเช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ตกลงต่ออายุการเช่าตามที่ผู้เช่าเสนอ ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นโดยมีเงื่อนไขด้อยไปกว่าข้อเสนอมของผู้เช่า"</li> <li>ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้เช่าไม่ปฏิบัติผิดสัญญา และผู้เช่าเสนอเงื่อนไขการเช่าไม่ด้อยกว่าบุคคลอื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก เว้นแต่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจของตนเอง</li> </ul> </li> <li>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อน สำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อ และในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ด้านหลังที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ก่อสร้างกำแพงสูง 3 เมตร สำหรับด้านที่ติดกับหมู่บ้านจัดสรร และปลูกต้นไม้ตามแนวกำแพงดังกล่าว</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ป้องกันมิให้มีเสียง และกลิ่นจากบริเวณที่เก็บขยะของผู้เช่า อันเป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และ</li> <li>- ดำเนินการใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าจะร้องขอตามสมควร เพื่อวัตถุประสงค์ในการลดเสียง และกลิ่นอันเกิดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ หรืองดเว้นการดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งตามความเห็นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะเป็นการทำให้เกิดความเสียหาย หรือเป็นการทำให้เกิดการหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไขดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของบุคคลอื่นผู้อยู่อาศัยข้างเคียงของที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว</li> <li>● ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ หรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด หากผู้ให้เช่ามีส่วนในการทำให้เกิดคดีดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดคดีดังกล่าวขึ้น ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายเดียว</li> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้</li> </ul> <p><b>ความสูญหาย หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ให้แก่บุคคล /หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่า</li> </ul>
--	--

	<p>เห็นชอบเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ เป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญา อีก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญานี้ โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และเงื่อนไขอื่น ๆ เหมือนกับที่ระบุในสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และอำนวยความสะดวก ตลอดจนลงนามในเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า ตามที่ได้รับการร้องขอโดยมิชักช้า และไม่คิดค่าใช้จ่าย</li> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อนผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขอย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อย</li> </ul> <p>หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหาย</li> </ul>
--	---

	<p>เกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น</p> <p><b>การเวนคืน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าว จะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ</li> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน</li> <li>● ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่า</li> </ul> <p><b>ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ</b></p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบต่อผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>● ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่</li> </ul> <p><b>หมายเหตุ:</b>          ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่า หรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยไม่รวมเงินที่เป็นเงินหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ผู้เช่าหักไว้ตามที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p><b>กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหม</li> </ul>
--	--

	<p>ทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ</li> </ul> <p><b>กรณีผู้เช่าผิดสัญญา</b></p> <p>ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) หากแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วันนับแต่วันแจ้งแล้ว หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิแก้ไขความผิดนั้นเอง โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงสำหรับการแก้ไขความผิดนั้น</li> <li>● ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก</li> <li>● เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้และเครื่องจักรใด ๆ ออกจากที่ดินที่เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุด ผู้เช่ามีหน้าที่จัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิเช่นนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง จนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่</li> </ul>
--	---

	ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไป ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาจะสิ้นสุดลง
--	---

2.1.2.8 โครงการบางปู

ผู้ให้เช่า	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 เนื้อที่ดินที่เช่า 55 ไร่ 80 ตารางวา ตั้งอยู่ ณ ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2550 จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น<sup>5</sup> ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือถึงความประสงค์ในการโอนสิทธิดังกล่าวและผู้ให้เช่าตกลงแจ้งให้ ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือว่า ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิดังกล่าวหรือไม่ภายใน 15 วัน เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า หรือในกรณีการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาในทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว ผู้เช่า</li> </ul>

<sup>5</sup> ในปัจจุบัน ผู้ให้เช่าได้ตกลงยินยอมเป็นหนังสือให้เอก-ชัยในฐานะผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมได้

	<p>และผู้รับโอนของผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในการดำเนินการโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญาจะสิ้นสุด ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะโอนสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินภายใต้เงื่อนไข และข้อกำหนดของสัญญา หรือมีสิทธิในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ทั้งหมด หรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขสิทธิในการเสนอซื้อก่อนโดยผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้ผู้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว</li> </ul> <p><b>การให้เช่าช่วงที่ดิน</b></p> <p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มๆ ในการครอบครอง และใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้ และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจาก ผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวการให้เช่าช่วงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการให้เช่าช่วง และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วง ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าเสียหาย หรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ และไม่ถือว่าการเช่าช่วงดังกล่าวเป็นเหตุปลดเปลื้องความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทั้งหมดของผู้เช่าออกจากที่ดินที่เช่าก่อนส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้เช่าช่วงภายในขอบเขตของสัญญานี้</p> <p><b>ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่น</b></p>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้เช่าในเรื่องภาษีเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ในสัญญานี้ระบุว่า "ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าปลูกสร้างขึ้น"</li> <li>● ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ หรือถึงที่สุด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้ง ค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด</li> <li>● การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หากเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแบบแปลน แผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตลอดจนค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า (ถ้ามี) อันเนื่องมาจากการแก้ไข ดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องเป็นอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การเช่าตามสัญญานี้</li> <li>● ตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่ผู้ให้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครอง ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่เช่า (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ได้แก่ บางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 นอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 28806 ไปขาย หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการซึ่งดำเนินธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดใกล้เคียงกับขนาดธุรกิจของผู้เช่าที่อยู่บนที่ดินที่เช่า หรือธุรกิจใกล้เคียงกับธุรกิจของผู้เช่าอันเป็นการแข่งขันกับผู้เช่า</li> </ul>
--	---

- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่า รวมทั้งทำความสะอาด และกำจัดขยะ มูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่จะสามารถทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่าต้องเสียค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าใน อัตราวันละเท่ากับจำนวนเงินสองเท่าของอัตราค่าเช่าอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาจะครบกำหนด หรือ สิ้นสุดลง จนกว่าการรื้อถอนจะเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าทำการรื้อถอนแทนผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่า จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนวันที่ผู้ให้เช่าจะทำการรื้อถอน พร้อมระบุวันที่ ผู้ให้เช่าจะเข้าทำการรื้อถอน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนที่ผู้ให้เช่าได้จ่าย ไปจริงตามสมควรให้แก่ผู้ให้เช่า ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบใบเสร็จรับเงินสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าว ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานการเบิกจ่าย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า จะดำเนินการให้การรื้อถอนเสร็จสิ้น ภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควรตามที่บุคคลผู้ประกอบวิชาชีพดังกล่าวพึงกระทำโดยสุจริต

- ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการ ดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้

**ความสูญเสี หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง**

- ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของ ผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของ สัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่ น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าแต่อย่างใด</li> </ul> <p>หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหายหรือเสียหายเกิดขึ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น</li> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า จนส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามปกติได้ หากแต่ผู้เช่าเลือกที่จะทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้าง และ</li> </ul>
--	---

ได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง คู่สัญญาตกลงให้ สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าไม่สามารถประกอบธุรกิจได้ตามปกติ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดว่าผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการเช่า โดยอัตราค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไปนี้ จะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

#### การเวนคืน

- ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ
- ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า</li> </ul> <p><b>ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบต่อผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา</li> <li>• ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนดังกล่าว อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่</li> </ul> <p><b>กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด เป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายหรือเสียประโยชน์ และผู้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา นี้ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน</li> </ul>
--	---

สำหรับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพที่ดินที่เช่า โดยในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา

**กรณีผู้เช่าผิดสัญญา**

- ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาข้างต้น ซึ่งระบุให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชดใช้ค่าปรับรายวัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถรถถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินและปรับสภาพที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิมให้แก่ผู้ให้เช่าได้ภายในกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิในการรถถอนสิ่งปลูกสร้างโดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ และผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิด หรือการเลิกสัญญานั้น เท่ากับจำนวนค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือนับจากวันที่บอกเลิกสัญญา รวมทั้งค่ารถถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการเรียกเก็บเงิน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นอกเหนือจากสิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า

	<p>ณ เวลาที่ผู้ให้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้แก่ผู้เช่า และเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น โดยให้ถือว่าเงินที่ผู้ให้เช่ารับไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าส่วนที่ค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันที่ค่าเช่าถึงกำหนดชำระ จนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระ พร้อมดอกเบี้ยให้ผู้ให้เช่าครบถ้วน</li> </ul> <p><b>ประเด็นที่เกี่ยวกับสะพาน และการใช้ที่ดินที่ราชพัสดุเพื่อเป็นทางเข้า-ออกโครงการ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าตกลงดำเนินการพัฒนาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 28881 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292264) เพื่อใช้เป็นถนนเพื่อการสัญจร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</li> <li>● นับจากวันที่ของสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าผ่านเข้า และทำการพัฒนาที่ดินตามที่กล่าวข้างต้น โดยไม่มีค่าตอบแทน และจะถือว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>● เมื่อการดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าตกลงยกที่ดินที่ได้รับการพัฒนาดังกล่าว ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งสิ้น 6 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา ให้แก่สาธารณะเพื่อใช้เป็นถนนผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงที่จะกำหนดวันเพื่อการดำเนินการดังกล่าวร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบเอกสารการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายหลังการดำเนินการแล้วเสร็จ</li> <li>● ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือกันในการขอรับใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างถนนสาธารณะ (ขนาดประมาณ 40 x 258 เมตร) โดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้ที่ราชพัสดุพื้นที่โดยประมาณ 2 งาน 31.2 ตารางวา ซึ่งอยู่ในการทำกับดูแลของกรมธนารักษ์ เพื่อก่อสร้างสะพานข้ามคลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ชุมชนฝั่งทิศเหนือ<sup>6</sup> รวมทั้งทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูกับถนนสุขุมวิท โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ที่ดิน ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสะพานดังกล่าวให้แก่กระทรวงการคลังเมื่อก่อสร้างสะพานดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว<sup>7</sup></li> <li>● เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้ชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว และมีภาระหน้าที่ต่อกรมธนารักษ์ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าว</li> <li>● ภายหลังจากที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าวตามที่จะได้กำหนดไว้ในบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะมีการจดทะเบียนบันทึกฉบับดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์</li> </ul>
--	--

6 คลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) ดังกล่าว คั่นระหว่างชุมชนทางฝั่งทิศเหนือของคลองและถนนสุขุมวิท โดยประชาชนที่อาศัยในชุมชนดังกล่าวต้องเดินทางเข้าออกระหว่างชุมชนและถนนสุขุมวิทโดยอาศัยสิทธิการใช้สะพานซึ่งเป็นทางเข้าออกที่สำคัญเพื่อข้ามคลองตามจุดต่าง ๆ ในลักษณะเช่นเดียวกันกับสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับในการเข้าออกทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู

7 เอก-ชัย (ในฐานะผู้ก่อสร้างสะพาน) ได้โอนกรรมสิทธิ์ในสะพานข้ามคลองให้แก่กระทรวงการคลังในเดือนพฤศจิกายน 2555



**2.1.3 สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (โครงการพระราม 1)**

เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 เป็นการดำเนินการโดยกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เมื่อมีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเอก-ชัย กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติภายในของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยเอก-ชัยตกลงเข้าค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวม

สาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการพระราม 1 สรุปได้ดังนี้

<b>ผู้ให้เช่า</b>	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
<b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เลขที่ดิน 543 เนื้อที่รวม 12 ไร่ 2 งาน 3.25 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และอาคารเลขที่ 831 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว</p> <p><b>หมายเหตุ</b></p> <p>ตามสัญญาเช่าที่ดิน ได้กำหนดที่ดินที่เช่ารวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 หากแต่ที่ดินดังกล่าว มิได้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เพียงแปลงเดียว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์</p>
<b>ระยะเวลาการเช่า</b>	22 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นต้นไป
<b>การต่ออายุสัญญา</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาการเช่าก่อนบุคคลใด โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องเจรจาเงื่อนไขการเช่ากันใหม่</li> <li>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินต่อไปผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ออกข้อเสนอกว่าข้อเสนอของผู้เช่า</li> </ul>

<p><b>การโอนสิทธิการเช่า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องของการโอนสิทธิการเช่าในกรณีปกติ ดังนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกับผู้ให้เช่าเป็นอย่างอื่น หรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>● อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดในสัญญาที่กำหนดให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เฉพาะในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)</li> </ul>
<p><b>การให้เช่าช่วง</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินที่เช่าทั้งหมด และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน แต่ต้องแจ้งรายชื่อผู้เช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบพร้อมกับสำเนาสัญญาเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ให้เช่าช่วง</li> <li>● ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าอาจนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงทั้งหมดได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการเช่าช่วงตามเงื่อนไขดังกล่าวนี้ปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)</li> </ul>
<p><b>หน้าที่ของผู้เช่า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่และ/หรือค่าภาษีโรงเรือนที่เป็นภาระที่เกิดขึ้น นับตั้งแต่วันเริ่มต้นการเช่าเป็นต้นไปและตลอดอายุของสัญญาเช่า</li> <li>● ผู้เช่าจะไม่นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้กับบุคคลหนึ่งบุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> </ul>

<p><b>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน การรुक้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ (เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียนการเช่า)</li> <li>● ในกรณีที่มีบุคคลใดฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องสิทธิใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือฟ้องร้องรบกวนการใช้สิทธิในการครอบครองที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้การฟ้องร้องดังกล่าวหมดสิ้นไปโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการ หรือไม่สมารถดำเนินการตามข้อกำหนดในข้อนี้ได้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญา</li> <li>● ในระหว่างระยะเวลาเช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด หากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมย้ายออกจากที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าหรือใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้เช่าอีก</li> </ul>
<p><b>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าตกลงให้ระบบสาธารณูปโภค ระบบต่าง ๆ เครื่องจักร สิ่งของและอุปกรณ์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบสัญญาเช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า</li> <li>● ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่านำพื้นที่ในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าได้</li> </ul>
<p><b>ประกันภัย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าตกลงว่าตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกัน หรือเหตุแห่งการเอาประกันนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย และผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดบริษัทรับประกันภัย เว้นแต่บริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเสนอ กำหนดอัตราเบี้ยประกันสูงกว่าบริษัทรับประกันภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย</li> <li>● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้ให้เช่าได้รับชดเชยค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้เช่าประสงค์ที่จะซ่อมแซม หรือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่าตามงวดการชำระเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างระหว่างผู้เช่ากับผู้รับเหมาก่อสร้างภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการทวงถามจากผู้เช่า</li> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปภายหลังจากการเกิดวินาศภัยกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า</li> </ul> <p><b>หมายเหตุ</b></p>

	<p>กองทุนรวมได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยตกลงและรับทราบว่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่านั้น เพื่อใช้สำหรับการประกอบธุรกิจกิจการห้างเอก-ชัย ทั้งนี้ หากต่อมาปรากฏว่า บางส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างขึ้นโดยไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้น</p>
<p><b>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม หรือตัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญาฯ หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือทำผิดเทศบัญญัติ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกปรับ หรือบังคับให้ต้องรื้อถอน ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าปรับแต่เพียงฝ่ายเดียว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าปรับ หรือเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นเงินจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน</li> <li>● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ หากแต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามสมควรที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะได้กำหนดร่วมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่ายังคงมีเหลือมากน้อยเพียงใด</li> <li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะประกอบธุรกิจต่อไปหรือไม่</li> <li>● ในกรณีที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจต่อไป ผู้เช่าต้องรีบดำเนินการเริ่มปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้พร้อมดำเนินการธุรกิจต่อไปโดยรวดเร็ว และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในเวลาอันควร โดยในกรณีนี้ ให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามจริง แต่ไม่เกินกว่า 12 เดือน</li> </ul> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะดำเนินธุรกิจของผู้เช่าต่อไปอันเนื่องมาจากความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้</p> <p>(1) โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฯ ให้แก่บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด หรือให้เช่าช่วงที่ดินทั้งแปลงได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่านี้ ตามสิทธิและหน้าที่</p>

	<p>ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญา โดยไม่เสียค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก หรือ</p> <p>(2) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าอีกต่อไป และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนดนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนสำหรับที่ดินที่เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการบอกเลิกสัญญาที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น</li> </ul> <p>ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดไม่สามารถที่จะดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญาจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ไม่ได้มีการเวนคืน โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนให้แก่ผู้เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น และให้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน</p> <p>ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยคำนวณจากจำนวนเงินทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่กฎหมายผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้ว หรือที่จะออกเพื่อห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วน หรือทั้งหมด และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่ทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา</li> </ul>
--	---

	<p>อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีข้อจำกัด หรือข้อห้ามการประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่กล่าวข้างต้นในที่ดินที่เช่าบางส่วน และผู้เช่ายังคงประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจต่อไปในส่วนของที่ดินที่เช่าที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยอัตราค่าเช่าภายหลังจากการบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้ลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อสัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องจักร หรือสิ่งของใด ๆ บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้าง และส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลง</li> <li>● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้เกิดความผิฉะนั้น ภายใน 60 วัน นับจากวันแจ้งที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิด หรือการเลิกสัญญา รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ สิ่งของ เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ</li> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญและอาจทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้เกิดความผิฉะนั้นภายใน 60 วันนับจากวันแจ้งที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจากการประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองของผู้เช่าได้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน</li> <li>(2) ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าภาษีอากร หรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐ</li> </ol> </li> </ul>
--	--

	<p>(3) ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยกับการประนอมหนี้ หรือไม่ได้มีคำสั่งให้หลุดพ้นจากการล้มละลาย หรือเพิกถอนคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดภายใน 1 ปี</p> <p>(4) ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าถูกศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด และไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดภายใน 1 ปี</p> <p>(5) ผู้เช่าแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่กรณี que ผู้ให้เช่าปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
--	---

## 2.2. สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงให้เอก-ชัย ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าแต่ละฉบับเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

<b>คู่สัญญา</b>	เอก-ชัย และกองทุนรวม
<b>ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุ</b>	สัญญาเช่ามีระยะเวลาการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่อสัญญาเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี โดยจะเริ่มมีผลสำหรับค่าเช่าในปีที่ 4 (หลังจากนั้นในปีที่ 7 และปีที่ 10 และระยะเวลาการเช่าที่มีการต่ออายุในปีที่ 3 และปีที่ 6 เป็นต้น)
<b>ค่าเช่า</b>	อัตราค่าเช่าเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่า (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้น)
<b>ข้อตกลงของเอก-ชัย</b>	เอก-ชัย ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม การรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่เอก-ชัย เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น (รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดยเอก-ชัย) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของเอก-ชัย รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทุนรวม เป็นต้น
<b>ข้อตกลงของกองทุนรวม</b>	กองทุนรวมตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่า การให้เอก-ชัย ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของเอก-ชัย) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย และ/หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถเข็น จัดให้มีช่องทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของเอก-ชัย รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเอก-ชัย ซึ่งเอก-ชัย ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของเอก-ชัย ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น



<p><b>สิทธิและหน้าที่อื่น ของ เอก-ชัยและ กองทุนรวม</b></p>	<p>กองทุนรวม และเอก-ชัย มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่เอก-ชัย สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิว ประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทุนรวมต้องรักษาบริเวณภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย และอนุญาตให้เอก-ชัย ดัดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้</p>
<p><b>การโอนสิทธิ เรียกร้องตาม สัญญาเช่าหลัก</b></p>	<p>เอก-ชัย ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเอก-ชัย (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร)</p> <p>อย่างไรก็ตาม เอก-ชัย สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่า หรือที่ต่ออายุสัญญา (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท โลตัสส์ มินนี่ เซอร์วิสเชส จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นสัดส่วนจากส่วนอื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทุนรวม นอกจากนี้ เอก-ชัย สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดยเอก-ชัย ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับ การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ภายใน 10 วัน นับจากวันที่มีการโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว</p>
<p><b>ประกันภัยและ การซ่อมแซมและ/ หรือปรับปรุง ทรัพย์สิน</b></p>	<p>กองทุนรวมต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่จัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าว เอก-ชัย อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน เอก-ชัย อาจหักค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้</p> <p>นอกจากนั้น กองทุนรวมต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ เอก-ชัย อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถใช้งานได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้</p>

	<p>ถ้ากองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่กองทุนรวมจะยอมรับได้ หรือกองทุนรวมไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า</p>
<p><b>การเวนคืนทรัพย์สิน</b></p>	<p>ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนหรือทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของเอก-ชัย อันทำให้เอก-ชัย ไม่สามารถดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมต่อไปได้ เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วนและการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของเอก-ชัย ในการดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป เอก-ชัย ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่า แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าว</p>
<p><b>เหตุผิดนัดและการเลิกสัญญา</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นการผิดนัดของเอก-ชัย กองทุนรวมอาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย (ทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึงเอก-ชัยได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นการผิดนัดของกองทุนรวม หรือในกรณีที่เอก-ชัย มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้</p> <p>เหตุผิดนัดซึ่งเป็นการผิดนัดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด”) หมายถึง</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ และมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ</p> <p>(ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิดข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ</p> <p>(ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลายเลิกกิจการ พินิจทรัพย์ ฟิ้นฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลงกับเจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการ</p>

	<p>หนังสือ การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราวหรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้นซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่าจะกระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล</p> <p>ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทุนรวมหรือโดยเอก-ชัยไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว</p>
--	---

### 2.3. สัญญาบริการ

กองทุนรวม LPF เข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละโครงการ กับเอก-ชัย โดยกองทุนรวม LPF มีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และ เอก-ชัย มีฐานะเป็นผู้รับบริการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

<b>คู่สัญญา</b>	เอก-ชัย และกองทุนรวม
<b>อายุสัญญา</b>	อายุของสัญญาการให้บริการแต่ละฉบับจะเป็นไปตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง
<b>ขอบเขตของการให้บริการ</b>	กองทุนรวมจะต้องจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเพื่อการใช้ประโยชน์ส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งรวมถึงบริการจัดการงานธุรการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ บริการรักษาความสะอาดและบริการดูแลรักษาทั่วไป
<b>ค่าบริการและค่าบำรุงรักษา</b>	ค่าบริการเป็นอัตราที่กำหนดคงที่ และจะต้องชำระเป็นรายเดือน นอกเหนือจากค่าบริการแล้ว เอก-ชัย ต้องชำระค่าบำรุงรักษาเป็นจำนวนร้อยละ 70 โดยเป็นค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ อุปกรณ์ทำความเย็น เครื่องจำหน่ายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้สวิตช์บอร์ดสำหรับระบบไฟฟ้า (Main Distribution Board) เครื่องกำจัดน้ำเสีย เครื่องสูบน้ำ (CDP, CHP, water booster pump) และ ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fm200/Vesda)

**2.4. สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์**

กองทุนรวมแต่งตั้งเอก-ชัย ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการ

<b>คู่สัญญา</b>	เอก-ชัย และกองทุนรวม
<b>การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<p>กองทุนรวมแต่งตั้งเอก-ชัย เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบในการบริหารจัดการและควบคุมดูแลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงตลอดจนการให้บริการด้านต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตลอดอายุของสัญญาและตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เอก-ชัย จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p> <p>ในส่วนของการให้บริการด้านต่าง ๆ เอก-ชัย อาจเข้าทำสัญญากับผู้ให้บริการอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากกองทุนรวม</p>
<b>วันเริ่มมีผลใช้บังคับ และระยะเวลาของสัญญา</b>	<p>กองทุนรวม และเอก-ชัย เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลใช้บังคับต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งได้ออเนให้กับกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p>
<b>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอก-ชัย ตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเอก-ชัย จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป</p> <p>(ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>

	<p>อสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน</p> <p>นอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ(ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่า และสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไปการดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่าย และการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการ บัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระเป็นประจำ (Recurring Fees)</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.4 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue) ("ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า") โดย "รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้รวม</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วย 12 ("ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์") โดยจะชำระเป็นรายเดือน และ</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 1.8 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ("ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ")</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ จะชำระให้แก่เอก-ชัย ตามข้อกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามที่จะกล่าวต่อไป ภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจจะมีการพิจารณาทบทวนและทำความตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และเอก-ชัย ก่อนที่จะต่ออายุสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>

	<p>(ง) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (ไม่ว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเป็นเงินสดหรือในรูปแบบทรัพย์สินอื่นใด) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการออกแบบ ค่าธรรมเนียมสำหรับที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ</p> <p>(จ) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในส่วนของการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ โดยค่าคอมมิชชั่นจะคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน</p> <p>(1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 12 เดือน ขึ้นไปค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือนแต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 12 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 12 เดือน ดังกล่าว</li> </ul> <p>(2) ในกรณีทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 12 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 12 เดือน ดังกล่าว</li> <li>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 12 เดือน แต่ไม่ถึง 36 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน</li> <li>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 36 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1.5 เดือน</li> </ul> <p>(3) ในกรณีที่เอก-ชัย ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการจัดหาผู้เช่า เอก-ชัย จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลภายนอก แต่เอก-ชัยยังคงมีสิทธิได้รับชำระค่าคอมมิชชั่นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ฉ) ค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่า จะชำระให้แก่เอก-ชัย ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เช่าทำหรือต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าวตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย ได้ส่งให้กับกองทุนรวม ในกรณีที่ค่าเช่าหรือค่าบริการมีจำนวนไม่คงที่ การกำหนดอัตราค่าคอมมิชชั่นกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าจะเป็นไปตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยในช่วงสามเดือนแรกภายหลังที่ได้มีการเช่าทำหรือต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่มีการกำหนดค่าคอมมิชชั่นนั้น ๆ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวข้างล่างนี้</p>
--	---

	<p>(ข) ค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม</li> <li>- ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์จะชำระให้แก่เอก-ชัย ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้มีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวต่อไป ตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p>
<p><b>สาธารณูปโภค</b></p>	<p>(ก) เพื่อตอบแทนการที่เอก-ชัย ตกกลางรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคอันได้แก่ ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ("สาธารณูปโภค") ที่ใช้ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า โดยมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) จะต้องรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเองแต่เพียงผู้เดียว</li> <li>(2) มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเองเพื่อเข้าบัญชีของเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง</li> <li>(3) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่เคยมีการเรียกเก็บก่อนที่จะมีการทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>(4) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนอื่นของ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าครอบครองในอัตราเดียวกับที่เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว</li> <li>(5) สามารถปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าบริการของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว</li> <li>(6) จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูงเกินเหตุอันควร</li> </ol> <p>(ข) เมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงเอก-ชัย จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อกระทำการดังต่อไปนี้โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โอนอุปกรณ์มีเตอร์ทั้งหมดที่ใช้ในการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด) และ</li> </ol>

	<p>(2) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดที่เข้าทำกับผู้เช่าเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด)</p>
<p><b>การโอนสิทธิและเสนอชื่อบุคคลอื่นเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>กองทุนรวม หรือเอก-ชัย อาจโอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่าย</p> <p>ทั้งนี้ หากเอก-ชัย เป็นผู้โอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทย่อยที่เอก-ชัย ถือหุ้นร้อยละ 100 (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม) การโอนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวม ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่ คุณสมบัติและลักษณะ รวมทั้งมีความเชี่ยวชาญ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา</b></p>	<p>(ก) การเลิกสัญญาเนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือถูกทำลาย</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน - กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการแจ้งให้เอก-ชัย ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอก-ชัย จะไม่ทำการเรียกร้องใด ๆ กับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่เพียงบางส่วน หรือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่สิ้นสุดลงหรือหมดอายุ - การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติในวันที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกขายหรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือหมดอายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ในทั้งสองกรณีดังกล่าวข้างต้น หากไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ว่ากองทุนรวมได้ลงนามในสัญญาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว รวมถึงการแจ้งวันที่กำหนดเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์</p>



	<p>กรณีที่อยู่สหกรณ์ทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายและไม่สามารถซ่อมแซมแก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายจะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหลักตามที่ได้กล่าวมานั้น</p> <p>(ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย</p> <p>สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลง เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวนั้น</p> <p>(1) ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้ทำการแก้ไขให้ให้เหตุดังกล่าวหมดไป (ในกรณีที่สามารถแก้ไขได้) ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไข</p> <p>(2) ในกรณีที่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 และ</li> <li>● รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของอัตราที่กำหนดในงบประมาณและแผนธุรกิจประจำปีเป็นเวลามากกว่า 3 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดความหมายของคำว่า "อัตราการเช่าพื้นที่" ไว้โดยหมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่ารวม (ไม่รวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหารที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย) หารด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ยกเว้นพื้นที่ที่ไม่อาจให้เช่าได้ในช่วงเวลาหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย อยู่ในระหว่างการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่งภายในพื้นที่นั้น ในกรณีที่ไม่มีปรากฏข้อผิดพลาดโดยชัดเจน ให้รายงานประจำเดือนที่เกี่ยวข้องกับอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งจัดเตรียมโดยเอก-ชัย ถือเป็นข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ที่เป็นที่สุด</li> </ul> <p>(3) เป็นผู้ที่ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องได้ภายใน 120 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ หากผู้</p>
--	---

	<p>ละเมิดข้อสัญญาเป็นเอก-ชัย เอก-ชัย สามารถเสนอบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยภายหลังจากที่เอก-ชัย ได้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวจะต้องจัดให้มีการประชุมขึ้นในทันทีที่จะกระทำได้ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น การประชุมของผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติภายใน 120 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ละเมิดข้อสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีเช่นว่านั้น สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังมีผลใช้บังคับต่อไป</p> <p>(4) กองทุนรวมหรือเอก-ชัย (แล้วแต่กรณี) ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย</p> <p>(ค) การตกลงเลิกสัญญาโดยคู่สัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใดก็ได้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) เงื่อนไขการเลิกสัญญา กองทุนรวมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุภายใต้หัวข้อ "การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย" ตามข้อ (ข)(1) หรือ (2) ข้างต้น ได้ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นวงลงทุน มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในกรณี (1) ที่เอก-ชัย เป็นฝ่ายผิดสัญญา ในข้อสัญญาอันเป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการทำผิดข้อสัญญานั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ถ้าเอก-ชัย เป็นผู้ถือหุ้นวงลงทุนด้วยแล้ว เอก-ชัย ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติให้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(จ) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกตามเงื่อนไขที่กำหนดในโครงการสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะถูกยกเลิกในทันทีเมื่อเอก-ชัยแจ้งให้กองทุนทราบเป็นหนังสือ</p> <p>(ช) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการควบคุมจัดการของกองทุนรวม ในเวลาใดก็ตามหลังจากวันที่ของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1) หากบุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกันเข้าเป็นเจ้าของหรือควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในการถือหุ้นวงลงทุนมากกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เอก-ชัย มีสิทธิ</p>
--	---

	<p>บอกเลิกสัญญา นี้ โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 6 เดือน ไปยังกองทุนรวม หรือ</p> <p>(2) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกต่อไป เอก-ชัย มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญานับนี้ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน ไปยังกองทุนรวม</p> <p>(ซ) ผลของการเลิกสัญญา</p> <p>หากกองทุนรวมเป็นผู้เลิกสัญญาโดยเอก-ชัย มิได้เป็นผู้ผิดนัด หรือผิดสัญญา กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับให้แก่เอก-ชัย เป็นจำนวนเท่ากับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่กองทุนรวมชำระให้แก่เอก-ชัย ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านั้น โดยในกรณีดังกล่าว จะไม่นำข้อตกลงยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในข้อ (ฉ) ภายใต้หัวข้อ "ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" ดังกล่าวข้างต้น มาใช้บังคับ</p>
--	---

## 2.5. สัญญาตกลงกระทำการ

กองทุนรวม และเอก-ชัย ตกลงเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

<b>คู่สัญญา</b>	เอก-ชัย และกองทุนรวม
<b>อายุสัญญา</b>	สัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เอก-ชัยดำเนินการโอนที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเสร็จสมบูรณ์ และจะสิ้นสุดโดยพลันโดยไม่ต้องบอกกล่าวเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง
<b>คำจำกัดความ</b>	<p>ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันนี้</p> <p>"ศูนย์การค้า" หมายถึง ไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือร้านค้าปลีกประเภทอื่น หรือศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป</p> <p>"ศูนย์การค้าที่แข่งขัน" หมายถึง ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในระยะห่างไม่เกิน 500 เมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร) หรือไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานคร)</p>
<b>ข้อ ต ก ล ง เ รื่ อ ง "สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of</b>	หากกองทุนรวมประสงค์ที่จะขาย โอนหรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้เช่าหลักอื่นที่ไม่ใช่เอก-ชัย กองทุนรวมจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังเอก-ชัย โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุน

<p><b>First Refusal)"</b></p>	<p>รวม เพื่อให้เอก-ชัย พิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถขาย โอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดินและอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขที่ได้เสนอให้เอก-ชัย การดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ หากเอก-ชัย ประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) เอก-ชัย จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวม โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ เอก-ชัย ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>
<p><b>ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน"</b></p>	<p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p> <p>กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่ลงทุนในศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าที่เอก-ชัย เป็นเจ้าของ หรือที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ โดยมีเอก-ชัยเป็นผู้เช่าหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเอก-ชัย โดยเอก-ชัย ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p>
<p><b>ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้นไม่ดำเนินการแข่งขันในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"</b></p>	<p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด</p>
<p><b>ข้อตกลงเรื่อง "การห้ามโอนขายหน่วยลงทุน"</b></p>	<p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนที่เอก-ชัย ถืออยู่ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่การโอนตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เอก-ชัย อาจขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทในกลุ่มของเอก-ชัย หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลาย</p>

	ลักษณะอักษรจากกองทุนรวมก่อน ซึ่งระยะเวลาห้ามโอนขายหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลงในวันที่ 10 กันยายน 2555
--	---

2.6. สัญญาให้สินเชื่อ

ประเภทสินเชื่อ	เงินกู้ยืมระยะยาว
ผู้ให้กู้	CIMBT
ผู้กู้	กองทุนรวม
วงเงินกู้รวมทั้งหมด	2,450,000,000 บาท
วัตถุประสงค์	เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิม (Refinance) ของกองทุนรวม
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
การชำระคืนเงินต้น	5 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินใด ๆ ของผู้กู้ไปก่อภาระผูกพัน (Security) หรือ ขาย โอน จำหน่าย ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้มีวงเงินกู้ยืมอยู่กับผู้ให้กู้ โดยไม่ได้รับความยินยอม จากผู้ให้กู้

3. สถานะการดำเนินการ

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอยู่ระหว่างการเจรจาร่างสัญญาเพื่อดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาในข้อ 1 และร่างสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายยินดีที่จะเข้าทำสัญญาดังกล่าวหลังจากที่กองทรัสต์ AXTRART ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 แล้ว