

**สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์**

**“ที่ดินแปลงสถานีไບยาแม่กรณ์ (เดิม)”**

**ที่ดิน 17 ไร่ 1 งาน 43.8 ตารางวา (เฉพาะที่ดินต้องการจัดหาประโยชน์ประมาณ 14 ไร่)**

**โฉนดเลขที่ 1661 ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย**

สัญญานี้ ทำขึ้น ณ การยาสูบแห่งประเทศไทย เลขที่ 184 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .... ระหว่าง การยาสูบแห่งประเทศไทย โดย ..... ตำแหน่ง .....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” เป็นคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท .....X..... โดย..... กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและดำเนินการผูกพันบริษัทฯ ปราบกฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท..... กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่ ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .... สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ..... ถนน ..... แขวง / ตำบล ..... เขต / อำเภอ ..... จังหวัด ..... ได้มอบอำนาจให้..... เป็นผู้ลงนามแทนในสัญญานี้ ปราบกฏตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ .... เดือน ..... พ.ศ. .... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” เป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 1661 ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันทำสัญญาเช่ากัน โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

**ข้อ 1 คำนิยามและการตีความ**

ทั้งสองฝ่ายตกลงให้คำจำกัดความในสัญญาฉบับนี้ ดังนี้

**1.1 คำนิยาม**

(1) “กฎหมายไทย” หมายถึง รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎ ประกาศ ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ ระเบียบ หลักเกณฑ์ และข้อกำหนดที่ได้มีประกาศหรือใช้บังคับโดยหน่วยงานของรัฐ

(2) “รัฐบาล” หมายถึง รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย

(3) “โครงการฯ” หมายถึง การที่เอกชนดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในที่ดินแปลงสถานีไບยาแม่กรณ์ (เดิม) กับ ยสท. โดยเอกชนเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ในรูปแบบการบริหารจัดการ ก่อสร้าง-ดำเนินการ-โอนทรัพย์สินให้กับ ยสท. (BOT: Built-Operate-Transfer) โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการออกแบบรายละเอียด จัดหาแหล่งเงินทุน ก่อสร้าง บริหารจัดการ ซ่อมบำรุง และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์และขอบเขตโครงการฯ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4

(4) **“ที่ดิน”** หมายถึง ที่ดินบนโฉนดเลขที่ 1661 ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ 17 ไร่ 1 งาน 43.8 ตารางวา ตามที่ปรากฏในสำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตการเช่า เอกสารแนบท้าย [...] และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่านี้

(5) **“พื้นที่โครงการฯ”** หมายถึง “แปลงสถานีโยธาแม่กรณ์ (เดิม)” เนื้อที่ดิน 17 ไร่ 1 งาน 43.8 ตารางวา อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น และอื่น ๆ บนที่ดิน ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [...] (ข้อกำหนดของผู้ให้เช่าในการพัฒนาพื้นที่โครงการเชิงพาณิชย์)

(6) **“ทรัพย์สินของโครงการฯ”** หมายถึง บรรดาอาคารสิ่งปลูกสร้าง บรรดา อสังหาริมทรัพย์ ส่วนควบ ทรัพย์สินติดตังบนที่ดินของโครงการฯ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจและจัดหาประโยชน์ของโครงการฯ

(7) **“อาคารและสิ่งปลูกสร้าง”** หมายถึง อาคารพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ซึ่งก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าภายใต้ความเห็นชอบของทั้งสองฝ่าย

(8) **“มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง”** หมายถึง มูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการฯ ตามระบุในรายการคำนวณแบบรายละเอียดก่อสร้างของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

(9) **“อาคารเดิมที่มีอยู่บนที่ดิน”** หมายถึง สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9 รายการ ประกอบด้วย (1) อาคารแถวแบบ ก 6 ครอบครึ่ง (2) อาคารพักรับรอง (3) หอถ้ำน้ำ (4) บ่อน้ำบาดาล (5) ห้องส้วมคนงาน (6) โรงตัดอัดโยธาแห่ง (7) โกดังเก็บโยธาแห่ง (8) โรงคัดอัดโยธาแห่ง และ (9) โรงซื้อโยธาแห่ง

(10) **“อสังหาริมทรัพย์”** หมายถึง อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ หรือสิ่งอื่นใดที่ติดตังและเป็นส่วนควบของที่ดินที่ได้มีการสร้างขึ้นในพื้นที่โครงการฯ

(11) **“ส่วนควบของที่ดิน”** หมายถึง สิ่งก่อสร้างในรูปแบบหนึ่งรูปแบบใดที่ไม่อาจทำการเคลื่อนย้าย หรือแยกออกจากที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่โครงการฯ เว้นแต่จะได้มีการทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนรูปทรง หรือเปลี่ยนสภาพของทรัพย์สินนั้นไป

(12) **“อุปกรณ์”** หมายถึง สงหาริมทรัพย์ที่ได้มีการติดตังกับทรัพย์สินประธานที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแม้ว่าอุปกรณ์ที่จะเป็นสิ่งที่เคลื่อนที่ได้หรือแยกออกจากทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินประธานได้โดยไม่ต้องทำลายหรือทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปร่างก็ตาม แต่ความมีอยู่ของทรัพย์สินอุปกรณ์เป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับการมีอยู่ของทรัพย์สินประธานหรือเป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ เช่น สาธารณูปโภคภายนอกอาคาร ท่อสายไฟ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งอาคารทั้งภายในและภายนอก เป็นต้น

(13) **“แบบแปลนการก่อสร้าง”** หมายถึง แบบแปลนอาคารและสิ่งปลูกสร้างในการก่อสร้างและรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง เช่น แบบงานวิศวกรรมโครงสร้าง งานวิศวกรรมโยธา งานวิศวกรรมโครงสร้าง งานวิศวกรรมระบบต่าง ๆ งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน งานภูมิสถาปัตยกรรม และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าต้องดำเนินการออกแบบตามรูปแบบโครงการฯ ที่กำหนด และได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าและได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และต้องตรงกับแบบแปลนการก่อสร้างในการก่อสร้างจริง (As-Built Drawings)

(14) “การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย” หมายถึง การออกกฎหมายไทยใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายไทย หรือการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล

(15) “การส่งมอบพื้นที่โครงการฯ” หมายถึง การที่ผู้ให้เช่าดำเนินการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ให้กับผู้เช่าตามสภาพทางกายภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ตามที่กำหนดในหนังสือแจ้งให้เริ่มงาน (Notice to Proceed) ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.1

(16) “สัญญาเช่า” หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ในที่ดิน “แปลงสถานีโยธาแม่กรณ์ (เดิม)” เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี

(17) “ระยะเวลาการก่อสร้าง” หมายถึง ระยะเวลาตามกำหนดในสัญญาเช่าข้อ 3 หรือระยะเวลาการก่อสร้างที่ผู้ให้เช่าขยายออกไปเพราะเหตุอันควรตามข้อ 6.5.1 (2)

(18) “ข้อเสนอด้านเทคนิค” หมายถึง ข้อเสนอทางด้านคุณสมบัติ ด้านเทคนิค ด้านการเงิน ตลอดจนผลประโยชน์ซึ่งผู้เช่าได้ทำการเสนอต่อผู้ให้เช่าในขั้นตอนการประมูล

(19) “นิติบุคคลไทย” หมายถึง นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทยโดยมีบุคคลสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลไทยถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของเงินลงทุนทั้งหมด

(20) “ผู้ให้กู้” (Funders) หมายถึง สถาบันการเงิน ธนาคาร กองทุนรวม ทรัสต์ หรือนิติบุคคล (ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมของผู้เช่า) ซึ่งได้ให้เงินกู้หรือเงินสนับสนุนทางการเงินสำหรับการดำเนินโครงการฯ มีฐานะเป็นเจ้าของหนี้ของผู้เช่า ทั้งผู้ให้กู้ทั้งปัจจุบันและอนาคตที่ครอบคลุมตราสารทางการเงินในรูปแบบต่าง ๆ

(21) “ภาระผูกพัน” หมายถึง จำนำ จำนอง สิทธิยึดหน่วง การฟ้องร้อง การก่อภาระติดพัน บุริมสิทธิ การโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ หรือการก่อหลักประกัน การวางหลักทรัพย์เป็นประกัน หรือภาระผูกพันใด ๆ ไม่ว่าจะโดยทางกฎหมายไทย หรือสัญญา หรือการเข้าทำข้อตกลง หรือสัญญาใด ๆ ที่อาจเป็นเหตุให้ต้องถูกยึดอายัด ลิขรอนสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์นั้นหรืออยู่ในข่ายที่อาจถูกบังคับให้จำหน่ายจ่ายโอน ซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าทั้งหมด หรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น

(22) “หนังสือแจ้งให้เริ่มงาน” (Notice to Proceed หรือ NTP) หมายถึง หนังสือที่ผู้ให้เช่าออกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าพร้อมทำการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ตามสภาพทางกายภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้นและเป็นไปตามแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ เพื่อให้ผู้เช่าเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ ได้ และเมื่อได้มีการออกหนังสือแจ้งให้เริ่มงานและทำการส่งมอบพื้นที่ตามแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ แล้ว ถือว่าเป็นการเริ่มนับระยะเวลาการก่อสร้าง

(23) “หนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ” (Certificate of Completion) หมายถึง หนังสือรับรองที่ออกโดยผู้ให้เช่าเพื่อให้ความเห็นชอบว่าผู้เช่าสามารถเปิดดำเนินการธุรกิจได้เต็มโครงการฯ ให้เป็นไปตามข้อเสนอด้านเทคนิค (แผนการก่อสร้างและแผนการดำเนินการธุรกิจ) ซึ่งผู้ให้เช่าจะออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ ให้ก็ต่อเมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้มีมูลค่าและขนาดพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามที่กำหนดในข้อเสนอทางด้านเทคนิค (แผนการก่อสร้างและแผนดำเนินการกิจการ) อย่างครบถ้วน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) ตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว

(24) “เหตุอันควร” หมายถึง เหตุการณ์ที่ส่งผลให้การก่อสร้างมีความล่าช้าที่กำหนดอันไม่อาจโทษผู้เช่าได้ตามกำหนดไว้

(25) “อนุমัติ” หมายถึง อนุมัติ ออกใบอนุญาต ให้ความเห็นชอบ ให้ความยินยอมให้อำนาจหรือออกหนังสืออนุมัติโดยผู้ให้เช่า หรือรัฐบาล หน่วยงานของรัฐ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายไทยและสัญญาเช่า

(26) “การเปิดดำเนินธุรกิจ” หมายถึง การที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องเปิดดำเนินธุรกิจทางพาณิชย์ให้เป็นไปตามข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้เช่า (แผนการก่อสร้างและแผนธุรกิจ) โดยผู้ให้เช่าจะทำการออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ (Certificate of Completion) เพื่อเป็นการรับรองว่าผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามกำหนดในข้อเสนอด้านเทคนิค (แผนการก่อสร้าง) อย่างครบถ้วน

(27) “ข้อกำหนดของผู้ให้เช่า” หมายถึง ข้อกำหนดของผู้ให้เช่าในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณโครงการฯ ตามที่ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ฉบับนี้

(28) “เงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง มูลค่าการประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตรตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อ้างอิงขั้นต่ำตามประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เรื่อง ให้ใช้บัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง

## 1.2 การตีความข้อสัญญา

นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในสัญญานี้

(1) จำนวนและตัวเลขต่าง ๆ ในสัญญานี้ หากการกำหนดจำนวนของสิ่งเดียวกันในรูปตัวเลขและตัวอักษรมีความแตกต่างกัน ให้ถือตามจำนวนที่ได้กำหนดไว้เป็นตัวอักษร

(2) การอ้างอิงถึงจำนวน “วัน” จะหมายถึงวันตามปฏิทิน และการอ้างอิงถึง “เดือน” จะหมายถึงเดือนตามปฏิทิน

(3) คำที่แสดงนัยเป็นบุคคล หรือกลุ่มบุคคลให้หมายความรวมถึงคณะบุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท และองค์กรใด ๆ ที่มีสถานะทางกฎหมาย และในทางกลับกันเช่นเดียวกัน

(4) การอ้างอิงถึงบุคคลหรือคู่สัญญา จะรวมถึงผู้สืบทิหรือผู้รับโอนสิทธิตามกฎหมายไทย หรือตามที่อนุญาต หรือกำหนดไว้ในสัญญา

(5) การอ้างอิงถึงผู้ให้เช่า หรือหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานรัฐอื่นใด ให้รวมถึงบุคคลและนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่า หรือหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานรัฐดังกล่าวได้แต่งตั้งหรือมอบหมายด้วย

(6) การอ้างอิงถึงสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ให้รวมถึงสัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าวที่ได้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม หรือทำขึ้นใหม่ทั้งฉบับแทนที่สัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารอื่นดังกล่าว และให้หมายความรวมถึงเอกสารหรือสัญญาที่แสดง หรือเป็นหลักฐานการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม หรือทำขึ้นใหม่ทั้งฉบับแทนที่สัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าวนั้น รวมทั้งเอกสารแนบท้าย หรือภาคผนวกของเอกสารหรือสัญญา ร่วมลงทุนดังที่ได้กล่าวถึงนั้นด้วย

(7) การอ้างอิงถึงเอกสาร หรือสิ่งใด ให้รวมถึงเอกสารหรือสิ่งนั้นไม่ว่าจะบันทึกหรืออยู่ในรูปแบบที่เป็นลายลักษณ์อักษร รูปภาพ แผนผัง ซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ สื่อแม่เหล็ก หรืออิเล็กทรอนิกส์ หรือสื่ออื่นใด และให้รวมถึงส่วนประกอบของเอกสารหรือสิ่งนั้น

(8) การอ้างอิงถึงการอนุมัติ ตกลง เห็นชอบ หรือยินยอม ให้หมายถึง การอนุมัติ ตกลง เห็นชอบ หรือยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรของคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การอนุมัติ ตกลง เห็นชอบ หรือยินยอมดังกล่าว

(9) หากสัญญาฉบับนี้ กำหนดให้เรื่องใดเป็น ข้อสัญญาและหน้าที่ความรับผิดชอบของคู่สัญญาฝ่ายใด (รวมถึงลูกจ้าง ตัวแทน ผู้รับมอบอำนาจ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องของคู่สัญญาฝ่ายนี้) ให้หมายถึงคู่สัญญา ฝ่ายดังกล่าวนั้นต้องปฏิบัติหน้าที่หรือรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของตนด้วย เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(10) การอ้างอิงถึงกฎหมาย พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ประกาศ ระเบียบ คู่มือ ให้รวมถึง กฎหมาย พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ประกาศ ระเบียบ หรือคู่มือ ฉบับที่ได้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ผวนรวม หรือออกแทนที่ด้วย

(11) ชื่อของหัวข้อ ในสัญญานี้มีไว้เพื่อความสะดวกในการอ้างอิงเท่านั้น และไม่มีผลต่อการตีความสัญญาแต่อย่างใด

(12) หากในสัญญากำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิและ/หรือมีหน้าที่ในการกระทำหรืองดเว้นการกระทำใด ให้ตีความว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นใช้สิทธิและ/หรือปฏิบัติหน้าที่นั้นโดยสุจริต

(13) หากในสัญญากำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งติดต่อหรือส่งเอกสารใดให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้การติดต่อหรือส่งเอกสารดังกล่าวทำในรูปแบบลายลักษณ์อักษรและให้มีการจัดส่งเอกสารดังกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามรายละเอียดวิธีการติดต่อที่กำหนดไว้ในสัญญา

(14) หากในสัญญากำหนดให้ผู้เช่าหรือบุคคลใด จัดทำ หรือส่งมอบเอกสารใดให้แก่ผู้ให้เช่า ให้หมายถึง การจัดทำหรือส่งมอบเอกสารที่อยู่ในรูปแบบและมีเนื้อหาตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ หากสัญญานี้มิได้ระบุไว้ให้เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด

(15) หากในสัญญากำหนดให้ผู้เช่าจะต้องจัดทำ หรือส่งมอบเอกสารใดให้แก่ผู้ให้เช่า (ไม่ว่าเอกสารดังกล่าวจะสร้างขึ้นโดยบุคคลใดก็ตาม) หมายถึง การที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องทำการตรวจสอบให้และคำรับรองในความถูกต้องครบถ้วนสมบูรณ์ของเอกสารดังกล่าว รวมถึงข้อมูลและเนื้อหาที่ระบุในเอกสารดังกล่าว นั้นแล้วด้วย

(16) หากในสัญญากำหนดให้ผู้เช่าจะต้องนำเสนอสำเนารับรองถูกต้องของเอกสารใดให้แก่ผู้ให้เช่า (ไม่ว่าเอกสารดังกล่าวจะสร้างขึ้นโดยบุคคลใดก็ตาม) หมายถึง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องตรวจสอบและทำการลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้เช่าเพื่อรับรองเนื้อหาในเอกสารนั้นว่าถูกต้องตรงกันกับต้นฉบับของเอกสารข้างต้นทั้งหมด

(17) ไม่มีข้อกำหนดใดในสัญญาจะถูกตีความในลักษณะที่มีผลทำให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องกระทำหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือขัดแย้งกับกฎหมายไทยหรือการกระทำใดที่อยู่นอกเหนืออำนาจหน้าที่หรือความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าตามกฎหมายไทย

(18) ในกรณีที่สัญญามีข้อกำหนดหรือข้อความที่อาจตีความได้เป็นหลายนัยก็ดี หรือในกรณีที่สัญญากำหนดให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเจรจาตกลงร่วมกันก็ดี ให้ตีความข้อกำหนดหรือข้อความดังกล่าว หรือให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเจรจา ตกลงร่วมกัน โดยคำนึงถึงประโยชน์ของรัฐ ประโยชน์สาธารณะ หรือประโยชน์ส่วนรวมเป็นสำคัญ

### 1.3 ลำดับความสำคัญและการบังคับใช้ของเอกสารทั้งหมดภายใต้สัญญา

(1) สัญญานี้มีเอกสารแนบท้ายสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 32 และให้ถือว่าเอกสารแนบท้ายสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

(2) ในกรณีที่สัญญามีข้อความขัดหรือแย้งกับเอกสารแนบท้ายสัญญา ให้ถือตามข้อความที่กำหนดไว้ในสัญญา

(3) ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาไม่ต้องตรงกันหรือขัดแย้งกัน ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ให้เช่า และให้คำวินิจฉัยของผู้ให้เช่าเป็นที่สุด โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าทดแทน หรือสิทธิประโยชน์ใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

## ข้อ 2 ข้อตกลงการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินตามโครงการฯ เพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ..... ฉบับลงวันที่ ..... โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการจัดหาประโยชน์ที่ดินของโครงการฯ ดำเนินกิจการ ตลอดจนการบำรุงรักษาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน และอุปกรณ์ ที่มีอยู่หรือจะสร้างขึ้นในภายหน้าในโครงการฯ รวมทั้งผู้เช่ามีสิทธิในรายได้ที่เกิดจากกิจการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกิจการที่ได้รับสิทธิในการจัดหาประโยชน์ที่ดิน

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้เช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ..... ฉบับลงวันที่ .....

## ข้อ 3 ระยะเวลาการเช่า

3.1 สัญญาเช่า มีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและดำเนินธุรกิจ และผู้ให้เช่าต้องออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ (Certificate of Completion) ให้ถือเป็นวันเริ่มต้นสัญญาเช่านี้ (ตั้งแต่วันที่ ..... ถึงวันที่ .....) )

3.2 กรณีที่มีการขยายสัญญาเช่าหรือก่อสร้างแล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ทั้งกรณีเกิดจากเหตุสุดวิสัยและกรณีมิได้เกิดจากเหตุสุดวิสัยให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ..... ฉบับลงวันที่ .....

3.3 กรณีที่สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ..... ฉบับลงวันที่ ..... ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนอายุสัญญาเช่าและสามารถเปิดดำเนินการธุรกิจ ให้ถือว่าวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการธุรกิจเป็นวันเริ่มต้นการนับระยะเวลาเช่าตามข้อ 3.1

## ข้อ 4 วัตถุประสงค์การเช่า และขอบเขตโครงการฯ

4.1 การเช่าที่ดินตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์เพื่อการวางแผนและพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงพาณิชย์ โดยคำนึงถึงการใช้พื้นที่โครงการฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด อีกทั้งเป็นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ในรูปแบบการบริหารจัดการ ก่อสร้าง-บริหาร-โอนทรัพย์สินให้กับผู้ให้เช่า (BOT: Built-operate-transfer)

4.2 ผู้เช่าตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า

4.3 รูปแบบโครงการฯ เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภท ..... มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ..... (.....) ตารางเมตร และมีมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่า ..... บาท (.....บาทถ้วน) รายละเอียดตามแบบแปลนการก่อสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้าง และรายการคำนวณประมาณราคา (BOQ: Bill of Quantity) แนบมาในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [...]

4.4 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ หมายถึง กรรมสิทธิ์ในบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้าง บรรดาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนควบของที่ดิน ทรัพย์สินติดตื้นที่ติดดินของโครงการฯ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและจัดหาประโยชน์ของโครงการฯ

#### ข้อ 5 ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) ค่าเช่ารายปี และส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) หรืออื่น ๆ โดยชำระล่วงหน้า ณ ฝ่ายบัญชีและการเงิน การยาสูบแห่งประเทศไทย ดังนี้

5.1 ชำระค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) เพื่อเป็นการตอบแทนการได้รับสิทธิการจัดการประโยชน์ในที่ดินของโครงการฯ เป็นเงิน ..... บาท (.....บาทถ้วน) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด โดยชำระในวันลงนามในสัญญาเช่านี้

5.2 ชำระค่าเช่ารายปีให้กับผู้ให้เช่าเมื่อมีการเริ่มต้นสัญญาเช่าและค่าเช่าจะปรับเพิ่มร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 3 (สาม) ปี ดังนี้

ปีที่ 1 - 3      ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 4 - 6      ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 7 - 9      ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 10 - 12    ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 13 - 15    ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 16 - 18    ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 19 - 21    ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 22 - 24    ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 25 - 27    ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 28 - 30    ค่าเช่าแต่ละปีเป็นเงิน ..... บาทต่อปี (.....บาทถ้วน)

ค่าเช่ารายปีรวม 30 (สามสิบ) ปี เป็นเงินรวมทั้งสิ้น ..... บาท (.....

บาทถ้วน)

ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่ารายปีภายในวันครบรอบวันเริ่มต้นสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด และไม่รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนค่าธรรมเนียมทางราชการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการเช่า

ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า เกินกว่า 3 (สาม) เดือน และผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่านำเงินที่ค้างชำระ พร้อมค่าปรับตามข้อ 16.1 มาชำระ หากผู้เช่าไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเสียทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

5.3 ผู้เช่าต้องชำระค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) กรณีที่ผู้เช่าสามารถสร้าง รายได้รวมจากการประกอบกิจการ 5 (ห้า) ปี จำนวนตามรอบระยะเวลาบัญชีของผู้เช่าทุก ๆ 5 (ห้า) ปี รายได้รวมก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผ่านการรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตและผู้ให้เช่าเชื่อถือ มากกว่ายอดรายได้ที่ประมาณการไว้ในกระแสเงินสดของโครงการฯ (Cash Flow Projection) ในแผนด้านการเงินเป็นรายปีในข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้เช่า โดยจะต้องทำการเสนอส่วนแบ่งของรายได้ส่วนเพิ่มจากการประมาณการไว้ในกระแสเงินสดของโครงการฯ (Cash Flow Projection) ให้กับผู้ให้เช่าเป็นอัตราร้อยละ ..... (.....) ของรายได้ส่วนเพิ่ม โดยชำระทุก 5 (ห้า) ปี ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใด

โดยที่ “รายได้จากการประกอบกิจการ” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่เกี่ยวกับ และ/หรือ เกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการก่อนหักค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการเช่า แต่ไม่รวมถึงรายได้ที่มีได้เกิดจากการประกอบกิจการโดยตรง เช่น รายได้จากการขายสินทรัพย์ รายได้จากดอกเบี้ย เป็นต้น

5.4 เมื่อได้รับชำระค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) ค่าเช่ารายปี และส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินแก่ผู้เช่าทุกครั้ง ซึ่งใบเสร็จรับเงินนั้นจะต้องประกอบด้วยรายการสำคัญ ดังนี้ คือ

- (ก) ตราของหน่วยงานการยาสูบแห่งประเทศไทย
- (ข) ชื่อผู้เช่า ชื่อและเลขที่สัญญาเช่า
- (ค) วัน เดือน ปี ที่รับชำระ จำนวนเงิน และมีลายมือชื่อผู้รับเงินโดยถูกต้อง

5.5 ผู้เช่าจะไม่ขอปรับลดอัตราค่าเช่า ในช่วงระยะเวลาใดของสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลประการใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

5.6 กรณีผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่ารายปี และค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) หรืออื่น ๆ ตามข้อ 5.2 และข้อ 5.3 ผู้ให้เช่าจะดำเนินการปรับตามข้อ 16.1 และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าตามข้อ 22

5.7 ในการชำระค่าภาษีรายปีของปีสุดท้ายที่อาจมีกำหนดชำระภายหลังจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หากผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าต้องชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ชำระภายในกำหนดเวลา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา เท่ากับจำนวนภาษีของปีก่อนหน้าปีสุดท้ายดังกล่าวไว้ล่วงหน้า เพื่อการชำระค่าภาษีต่าง ๆ ตามข้อนี้ของรอบประเมินปีสุดท้าย

## ข้อ 6 ข้อสัญญาของผู้เช่าและหน้าที่ความรับผิดชอบ

6.1 ผู้เช่าจะต้องดำเนินโครงการฯ และบริการกิจการต่าง ๆ ตามที่กำหนดอย่างพร้อมเพรียง และต่อเนื่องตลอดอายุของสัญญาเช่า รวมทั้งการดำเนินกิจการใด ๆ ของผู้เช่าตามสัญญาเช่านี้ต้องเป็นไปตามข้อเสนอทางเทคนิค ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า ข้อ 32.2

6.2 ผู้เช่ารับประกันว่า คุณภาพและมาตรฐานของการให้บริการตามสัญญาเช่านี้จะเป็นไปตามข้อเสนอทางเทคนิคที่ผู้เช่าได้เสนอและผู้ให้เช่าได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิขอให้ปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการให้บริการอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือทางเทคโนโลยี หรือเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการที่แท้จริงของประชาชนผู้ใช้บริการ ซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะทำการตกลงกันในเรื่องผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือ ระยะเวลาการจัดหาประโยชน์คงเหลือ เป็นต้น

6.3 ผู้เช่าต้องส่งมอบรายงานแผนการดำเนินการกิจการรายปี ประกอบด้วย แผนธุรกิจ แผนการตลาด แผนการเงิน แผนบุคลากร เป็นต้น ให้แก่ผู้ให้เช่า และกรณีมีการเปลี่ยนแปลงข้อเสนอด้านเทคนิคที่กำหนดไว้จะต้องส่งแผนการดำเนินการกิจการรายปี ให้ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วัน ก่อนการดำเนินการใด ๆ และ/หรือก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่าของแต่ละปี และต้องส่งมอบรายงานผลการดำเนินการกิจการให้แก่ผู้ให้เช่า ไม่เกิน 60 (หกสิบ) วัน หลังจากวันครบสัญญาเช่าในแต่ละปี

ผู้เช่าต้องส่งมอบรายงานแผนการดำเนินการกิจการรายปี ประกอบด้วย แผนธุรกิจ แผนการตลาด แผนการเงิน แผนบุคลากร เป็นต้น ให้แก่ผู้ให้เช่า ไม่เกิน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญาเช่าของแต่ละปี

กรณีมีการเปลี่ยนแปลงข้อเสนอด้านเทคนิคที่กำหนดไว้จะต้องส่งแผนการดำเนินการกิจการรายปี ให้ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วัน ก่อนการดำเนินการใด ๆ และ/หรือก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่าของแต่ละปี

6.4 ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษี ตามที่ระบุไว้ในข้อ 21

6.5 ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าบริการอื่น ๆ อันเนื่องมาจากการใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน และสิ่งของเครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ใช้ในบริเวณที่ดินทั้งหมด

6.6 ตลอดอายุสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่านี้โดยเคร่งครัด หากปรากฏว่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือต้องเสียหายไม่ว่ารูปแบบใดไม่ว่าจะต่อสถานะทางการเงินหรือธุรกิจหรือชื่อเสียง เพราะเหตุที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ายอมชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

6.7 หากการดำเนินการของผู้เช่าเป็นเหตุให้ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าถูกดำเนินคดีตามกฎหมายและ/หรือเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายต่อชื่อเสียงหรือความเสียหายอื่นใด ผู้เช่ายินยอมที่จะปฏิบัติตามนโยบายของผู้ให้เช่าในการแก้ไขในเรื่องดังกล่าวทันที หรือเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าถูกฟ้องหรือฟ้องแย้งจนอยู่ในฐานะจำเลย ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการต่อสู้คดีดังกล่าวได้ด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นในการต่อสู้คดี รวมถึงค่าเสียหายตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า โดยไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านแต่อย่างใด

6.8 ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ หากผู้เช่าต้องมีการขุดดิน ขนย้ายดิน หรือต้องดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ให้เช่า และผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

6.9 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันตลอดอายุสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า และจะไม่ปิดกั้น หรือกระทำการใด ๆ มิให้ผู้ให้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่า ซึ่งการใช้ประโยชน์ในที่ดินจะต้องเป็นไปเพื่อกิจการของผู้ให้เช่า และไม่เข้าซ้อนกับกิจการหรือการจัดสรรพื้นที่ของผู้เช่า หากผู้ให้เช่าจะดำเนินการไม่ว่าในรูปแบบใดที่เข้าซ้อนกับกิจการหรือการจัดสรรพื้นที่ของผู้เช่า ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน

6.10 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการจัดหาเงินลงทุนของโครงการฯ สำหรับการบริหารโครงการฯ ตลอดอายุสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการรับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินโครงการฯ ทั้งหมดซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายบริหารจัดการ ซ่อมบำรุง ปรับปรุงใหญ่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีอากร อาคารแอสตัมป์ ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาต และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะนำสิทธิการเช่าไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้ หรือเบิกเงินเกินบัญชี ค่าประกันเงินกู้ หรือแหล่งเงินทุนรูปแบบอื่น ๆ ที่ผู้ให้เช่ายอมรับ โดยต้องขอและได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือเสียก่อนจึงจะดำเนินการได้ และผู้เช่าต้องเสียค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ให้เช่าในการนำสิทธิไปทำเงื่อนไขผูกพันในอัตราครึ่งละ ร้อยละ 0.5 (ศูนย์จุดห้า) ของจำนวนเงินซึ่งนำไปทำเงื่อนไขผูกพัน

6.11 ผู้เช่าจะต้องชดใช้และทำให้ผู้ให้เช่า เจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าหลุดพ้นจากความรับผิด และค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกิดขึ้นหรือได้รับจากการกระทำการละเว้นการกระทำการเพิกเฉยละเลย หรือการผิดนัดของผู้เช่า เจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง ผู้รับจ้างหรือตัวแทนของผู้เช่า ในการดำเนินงานและให้บริการตามโครงการฯ ตามสัญญาเช่านี้

6.12 ในกรณีที่การดำเนินโครงการฯ ตามสัญญาเช่านี้ต้องล่าช้าไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ให้ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยเร็วที่สุด ซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะร่วมกันหารือโดยเร็วที่สุดเพื่อหาวิธีที่ทุกฝ่ายยอมรับเพื่อเร่งรัดโครงการฯ

6.13 ผู้เช่าจะทำการสนับสนุนการดำเนินงานของผู้ให้เช่า โดยให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ให้เช่าในการใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างและการบริการต่าง ๆ ของกิจการภายในโครงการฯ ซึ่งสิทธิพิเศษนี้อาจรวมถึงการให้ส่วนลดการใช้บริการแก่บุคลากรของผู้ให้เช่า

6.14 ผู้เช่าต้องอนุญาตให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าใช้ถนนในพื้นที่โครงการฯ ในการเข้า-ออกได้โดยสะดวก และห้ามผู้เช่าเก็บค่าผ่านทาง หรือค่าอื่นใดทั้งสิ้นในพื้นที่โครงการฯ

ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ที่ดินเป็นทางผ่านเข้า-ออก เพื่อเป็นทางสาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า

6.15 ผู้เช่าต้องทำบัญชีที่ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดเป็นรายปีตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่านี้ และเก็บรักษาไว้ที่สำนักงานของผู้เช่า โดยต้องเป็นรายงานทางบัญชีที่ได้รับการรับรองจากบริษัทบัญชีที่ตลาดหลักทรัพย์รับรอง และนำส่งงบการเงินให้กับผู้ให้เช่า ภายใน 30 วัน (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี รวมทั้งให้ผู้ให้เช่าสามารถเข้าตรวจสอบบัญชี เช่นว่านั้นได้ในเวลาทำการปกติของผู้เช่า

6.16 ผู้เช่าจะต้องจัดทำรายงานผลประกอบการของโครงการฯ เป็นรายปีตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่านี้ และให้นำส่งรายงานให้ ผู้ให้เช่าภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากครบรอบปี โดยรายงานผลประกอบการของโครงการฯ อย่างน้อยต้องมีรายละเอียด ดังนี้

6.16.1 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องรายได้ทั้งหมดที่เกิดจากโครงการฯ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งรวมถึงกิจการเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินกิจการตามโครงการฯ ได้แก่ รายได้จากการโฆษณา การจัดกิจกรรมเป็นครั้งคราว เป็นต้น

6.16.2 ข้อมูลการดำเนินกิจการ ปัญหาอุปสรรค และการแก้ไขปัญหา

6.16.3 รายการซ่อมบำรุงรักษา และแผนบำรุงรักษา

6.16.4 รายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบำรุงรักษา

6.16.5 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามสัญญาเช่านี้

6.16.6 ข้อมูลสรุปสัญญาลูกค้า (ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ประกอบการรายย่อย รวมผู้เช่าช่วง) ที่ดำเนินการจริง

6.16.7 ข้อมูลสรุปบัญชีทรัพย์สินรายปี (ชื่อทรัพย์สิน ยี่ห้อ รุ่น จำนวน อายุ ราคาทางบัญชี)

6.16.8 ข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินกิจการ และการบำรุงรักษาทรัพย์สิน

#### 6.17 การเปิดดำเนินธุรกิจ

ผู้เช่ามีหน้าที่ในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามข้อเสนอด้านเทคนิค (แผนการก่อสร้างและแผนธุรกิจ) และให้เป็นไปตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับผลผลิตที่เอกชนจะต้องส่งมอบ (Output Specification) และข้อตกลงระดับการให้บริการ (Service Level Agreement) ตามข้อ 6.18

ถ้าการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการฯ เสร็จสมบูรณ์ทั้งหมดหรือบางส่วนและเห็นชอบให้ผู้เช่าทำการเปิดดำเนินธุรกิจทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ให้ผู้ให้เช่าออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับผู้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของการก่อสร้างโครงการฯ เฉพาะส่วนใด ให้ผู้เช่าเริ่มเปิดดำเนินธุรกิจจัดหาประโยชน์เฉพาะส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับรองนั้นได้ทันที ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการก่อนเปิดดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องเปิดดำเนินธุรกิจจัดหาประโยชน์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้ออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ (Certification of Completion) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะขยายเวลาการดำเนินธุรกิจออกไป

- 6.18 ผู้เช่าต้องดำเนินการตามข้อตกลงระดับการให้บริการ (Service Level Agreement) ดังนี้
- 6.18.1 ทางเดินเท้าที่เชื่อมกับที่ตั้งโครงการฯ ต้องเปิดให้บริการได้ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) ชั่วโมงต่อวัน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สร้างบรรยากาศที่สวยงามและร่มรื่น เพื่อเป็นที่ดึงดูดต่อผู้ใช้งาน
- 6.18.2 ติดตั้งระบบ CCTV ครอบคลุมพื้นที่โครงการฯ และเชื่อมต่อกับระบบสัญญาณแจ้งเหตุ และจัดให้มีศูนย์รวบรวม ควบคุม และการแจ้งส่งต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เมื่อเกิดเหตุในพื้นที่ รวมทั้งสอดส่องความปลอดภัยในพื้นที่ ตลอดเวลา 24 (ยี่สิบสี่) ชั่วโมง
- 6.18.3 จัดให้มีแสงสว่างครอบคลุมพื้นที่โครงการฯ ในเวลากลางคืน เพื่อความปลอดภัย
- 6.18.4 จัดให้มีที่จอดรถ EV/Hybrid พร้อมทั้งอัดประจุไฟฟ้า (Charger) จำนวนอย่างน้อยร้อยละ 2 (สอง) ของจำนวนที่จอดรถที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 6.18.5 พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างต้องมีการบริหารที่จอดรถ (Smart Parking) เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ
- 6.18.6 จัดให้มีการบริการข้อมูลการขนส่งและเดินทาง (Public Transit Service) เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนและการเดินทางที่สะดวกและปลอดภัย
- 6.18.7 จัดให้มีพื้นที่สำหรับการให้บริการของหน่วยงานรัฐ (Public Service) ไม่น้อยกว่า 40 (สี่สิบ) ตารางเมตร เพื่ออำนวยความสะดวกผู้ให้บริการ
- 6.19 ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยดำเนินการตามข้อ 23.2
- 6.20 ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีการจัดฝึกอบรม การประชุมสัมมนา การศึกษาดูงาน รวมทั้งรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ เพื่อถ่ายทอดองค์ความรู้ให้แก่พนักงานหรือบุคลากรของผู้ให้เช่า เพื่อให้บุคลากรของผู้ให้เช่ามีความรู้ทางด้านระบบ การบริการ การจัดการ รวมทั้งวิทยาการสาขาต่าง ๆ ที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจโครงการฯ และการบริหารจัดการโครงการฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีรูปแบบของธุรกิจที่หลากหลาย หรือตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ การถ่ายทอดองค์ความรู้ดังกล่าว ต้องดำเนินการโดยผู้มีความรู้และเชี่ยวชาญหรือผู้เป็นเจ้าของวิทยาการ รวมถึงการจัดให้มีการฝึกปฏิบัติงานจริงของบุคลากรของผู้ให้เช่าด้วยภาระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันหารือในรายละเอียดของระยะเวลาในการดำเนินการเกี่ยวกับการถ่ายทอดเทคโนโลยีดังกล่าว เป็นคราว ๆ ไป
- 6.21 ผู้เช่าจะต้องจัดให้บุคคลสัญชาติไทยเป็นพนักงานในตำแหน่งต่าง ๆ ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ รวมถึงบุคลากรหลักด้านเทคนิค เว้นแต่งานใดที่มีลักษณะเฉพาะด้านซึ่งผู้เช่าไม่สามารถจัดหาคนไทยที่มีความรู้ความชำนาญมาทำงานแทนได้ ผู้เช่าก็อาจให้ผู้ที่มีความรู้ความชำนาญจากต่างประเทศมาทำงานแทนได้
- 6.22 ผู้เช่าจะเป็นผู้จัดหาทรัพย์สินทางปัญญาที่จำเป็นต่อการดำเนินโครงการฯ ต่าง ๆ ตามสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด

6.23 ผู้เช่ารับรองว่า ทรัพย์สินทางปัญญาที่ผู้เช่าจัดหามาเพื่อดำเนินโครงการฯ ไม่ได้มีการละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น และไม่มีภาวะผูกพันใด ๆ อยู่เหนือทรัพย์สินทางปัญญาที่ผู้เช่านำมาใช้ในการดำเนินงาน นอกจากกรณีที่ได้รับคามยินยอมเป็นการเฉพาะจากผู้ให้เช่า

6.24 ผู้เช่าจะพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการให้ผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมายให้เข้ามาดำเนินโครงการฯ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินทางปัญญาที่ผู้เช่านำมาใช้ในโครงการฯ เพื่อให้การดำเนินงานตามโครงการฯ สามารถดำเนินการต่อไปได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินทางปัญญาที่ใช้ทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่ใช่กรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวของผู้เช่า (ทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลที่สาม) ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้งานทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลที่สามนั้น ซึ่งสิทธิในการใช้งานทรัพย์สินทางปัญญาดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการใช้งานทรัพย์สินทางปัญญาโดยผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมายให้เข้ามาดำเนินโครงการฯ

6.25 ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินทางปัญญาที่จำเป็นแก่การดำเนินโครงการฯ ให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมายให้เข้ามาดำเนินโครงการฯ ต่อจากเอกชนคู่สัญญา พร้อมจัดฝึกอบรมให้แก่พนักงาน หรือลูกจ้างของผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมายให้เข้ามาดำเนินโครงการฯ ต่อจากผู้เช่า เพื่อให้สามารถใช้ทรัพย์สินทางปัญญาในการดำเนินโครงการฯ ได้ ซึ่งการส่งมอบและการฝึกอบรมนี้จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน [...] วัน ก่อนถึงวันสิ้นอายุของสัญญาเช่า

## ข้อ 7 ข้อสัญญาของผู้ให้เช่า

7.1 ผู้ให้เช่าสัญญาว่า ทราบเท่าที่ผู้เช่าได้ชำระ ค่าเช่ารายปี ค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วนและตรงตามกำหนดเวลาภายใต้สัญญาเช่านี้และผู้เช่ามิได้ประพฤติดิตสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ามีสิทธิอยู่และใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่ กรณีมีเหตุใช้ที่ดินเพื่อสาธารณชนและการเวนคืนที่ดินตามข้อ 20

7.2 ผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบในการตรวจตรา กำกับ ควบคุม แนะนำ และบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาเช่านี้ หากมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นการใดที่ต้องได้รับความยินยอมหรือได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะจัดทำเป็นหนังสือยินยอมหรืออนุญาตโดยไม่ชักช้า

7.3 ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่า ดังนี้

7.3.1 ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนในการจัดหาประโยชน์ของผู้เช่าในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ องค์กรด้านสาธารณูปโภค รวมทั้งการขอใบอนุญาตต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุการจัดหาประโยชน์ในโครงการฯ ซึ่งในการดำเนินการให้ได้รับใบอนุญาตหรือได้การสนับสนุนอื่นใดจากหน่วยงานภาครัฐอื่น ๆ หรือองค์กรด้านสาธารณูปโภคอื่น ๆ ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานนั้น ๆ

7.3.2 ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่าในการขอวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน (Work Permit) ให้แก่ชาวต่างประเทศซึ่งเป็นบุคลากรของผู้เช่าที่สามารถเข้าปฏิบัติงานในโครงการฯ

7.3.3 ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่าในการขอสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับการดำเนินโครงการฯ (หากมี)

7.3.4 ข้อกำหนดของสัญญาเช่านี้ตามข้อ 7.3.1 ถึงข้อ 7.3.3 เป็นการที่ผู้ให้เช่าให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่าเท่านั้น มิได้เป็นข้อกำหนดที่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการจัดทำคำขอ การขออนุญาต หรือการดำเนินการอื่นใดแทนผู้เช่าแต่อย่างใด และมีได้เป็นการรับรองว่าผู้เช่าจะได้รับใบอนุญาตหรือได้รับสิทธิพิเศษจากส่วนราชการอื่น ๆ และองค์กรด้านสาธารณสุข โภค และการที่ผู้เช่ามิได้รับการอนุญาตหรือมิได้รับความสะดวกจากการดำเนินการติดต่อกับหน่วยราชการอื่น ไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าจะทำการผิดสัญญาเช่านี้

7.4 กรณีครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิผู้เช่าเป็นผู้ได้สิทธิในการเจรจาสัญญาเช่ารอบใหม่ โดยค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทน และเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งความจำเป็นหนังสือกับผู้ให้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี และต้องให้พิจารณาแล้วเสร็จก่อน

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และผู้เช่าไม่มีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องส่งมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน และอุปกรณ์ทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า

## ข้อ 8 ที่ปรึกษาอิสระ

8.1 ผู้ให้เช่าอาจเป็นผู้คัดเลือกและแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์เป็นครั้งคราวไปเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และ/หรือ หน้าที่อื่นใดตามที่คู่สัญญาดตกลงกัน ในฐานะเป็นที่ปรึกษาอิสระของทั้งผู้ให้เช่า และผู้เช่าซึ่งที่ปรึกษาอิสระจะต้องให้คำปรึกษาและความเห็นที่ยุติธรรมและปราศจากความลำเอียงแก่คู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดและขจัดความเห็นที่ขัดแย้งกันในด้านวิชาการ

8.2 ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าตอบแทนของที่ปรึกษาอิสระ ซึ่งข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจ้างที่ปรึกษาอิสระให้เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ

8.3 ที่ปรึกษาอิสระข้างต้น อาจเป็นการดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้ให้เช่าเอง

## ข้อ 9 การจดทะเบียนสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่าทั้งสองฝ่ายจะนำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนการเช่าที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันลงนามสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

## ข้อ 10 การให้ใช้และข้อจำกัดการใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

10.1 ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามวัตถุประสงค์และภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

10.2 ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หรือกระทำการใด ๆ ไม่ว่าจะโดยตนเอง หรือโดยยอมให้ผู้อื่นใช้หรือกระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของทางราชการหรืออาจกระทบกระเทือนความปลอดภัย และความสงบสุข หรือเป็นอันตรายต่อสังคมส่วนรวม

ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลใดกระทำการใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือสังคมส่วนรวม รวมทั้งไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

10.3 ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิ์ในการให้สิทธิเอกชนรายอื่นเข้าดำเนินโครงการฯ ในที่ดินแปลงอื่นของผู้ให้เช่า และ ผู้ให้เช่าไม่รับรองว่าการดำเนินการพัฒนาที่ดินของเอกชนรายอื่นบนที่ดินแปลงอื่นของผู้ให้เช่า จะไม่เป็นการดำเนินกิจการในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกันกับการดำเนินกิจการของผู้เช่าในโครงการฯ เนื่องจากการดำเนินโครงการฯ เป็นไปในลักษณะการแข่งขันเสรีตามกลไกตลาดระหว่างภาคเอกชนอย่างแท้จริง

10.4 หากผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนเพื่อดำเนินกิจการอันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม และได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ที่ผู้ให้เช่ามอบหมายให้ใช้ประโยชน์ มีสิทธิเข้าไปใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวเพื่อกิจการนั้นๆ ได้ทันที ผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกในการนี้ตามสมควร โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้าน และไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าทดแทนใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งผู้เช่ายังมีสิทธิจัดหาประโยชน์ในพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือนั้นได้ ทั้งนี้ จะปรับลดค่าเช่าตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนที่เหลือ

10.5 นอกจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของที่ดิน รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เป็นส่วนติดต่อกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่านี้ ให้บรรดาส່วนประกอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เช่น ระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรคมนาคม ระบบบำบัดสิ่งโสโครก และน้ำเสีย รวมทั้งเครื่องตกแต่งและครุภัณฑ์ต่าง ๆ ซึ่งผู้เช่าได้จัดทำไว้ในระหว่างอายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ..... ฉบับลงวันที่ ..... ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้นตามสัญญาเช่านี้

10.6 ผู้เช่าจะต้องทำการเปิดดำเนินธุรกิจภายในกำหนดเวลาตามข้อ 3.1 หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าขยายออกไป

10.7 การดำเนินธุรกิจใด ๆ ของผู้เช่า ตามสัญญาเช่านี้ต้องเป็นไปตามข้อเสนอทางเทคนิคที่ผู้เช่าได้เสนอต่อผู้ให้เช่าไว้แล้วในขั้นตอนของการประมูลและการเจรจาสัญญาและผู้ให้เช่าได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ณ วันที่ทำสัญญาเช่านี้ ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [...] (ข้อเสนอการร่วมลงทุน - ข้อกำหนดทางเทคนิค)

10.8 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบกิจการไม่สามารถทำได้ เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าจะต้องแสดงหลักการเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่จะส่งผลให้การดำเนินโครงการฯ มีประสิทธิภาพของการดำเนินโครงการฯ มากยิ่งขึ้น และเป็นไปตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่า ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [...] (ข้อกำหนดของผู้ให้เช่า - ข้อกำหนดโดยทั่วไปของการพัฒนาโครงการฯ และข้อกำหนดทางเทคนิคและแผนการลงทุน)

10.9 ผู้เช่ารับรองว่าคุณภาพและมาตรฐานการดำเนินธุรกิจตามสัญญาเช่านี้จะปฏิบัติตามข้อเสนอด้านเทคนิคที่ผู้เช่าได้เสนอและผู้ให้เช่าได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอให้มีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีตามข้อ 13.2

10.10 ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินธุรกิจที่มีรูปแบบตามที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ เพื่อส่งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นรายปี หรือภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

10.11 ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่านี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องจัดทำบัญชีตามมาตรฐานทางบัญชีที่กฎหมายกำหนด และเปิดโอกาสให้ผู้ให้เช่าเข้าทำการตรวจสอบได้โดยสะดวกเมื่อมีการร้องขอ

10.12 ผู้เช่ามีหน้าที่จัดทำรายงานผลประกอบการเป็นรายปีตามรูปแบบที่ผู้ให้เช่ากำหนดและนำส่งรายงานดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่านับตั้งแต่ปีแรกของการเปิดดำเนินธุรกิจทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่รายงานผลการประกอบการของโครงการฯ อย่างน้อยต้องมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ทั้งหมดที่เกิดจากโครงการฯ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งรวมถึงกิจการเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามโครงการฯ เช่น รายได้จากการโฆษณา การจัดกิจกรรมเป็นครั้งคราว เป็นต้น

(2) ข้อมูลการดำเนินธุรกิจ ปัญหาอุปสรรค และการแก้ไขปัญหา

(3) รายการซ่อมบำรุงรักษา และแผนบำรุงรักษา

(4) รายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบำรุงรักษา

(5) ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามสัญญาเช่านี้

(6) ข้อมูลสัญญาเช่าช่วงลูกค้าย่อย

(7) ข้อมูลสัญญาผู้รับจ้างช่วงในการให้บริการของโครงการฯ

(8) ข้อมูลสัญญาและรายละเอียดเกี่ยวกับรายได้ของนิติบุคคลทุกรายที่ผู้เช่าถือหุ้นเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ ไม่ว่าจะฐานะผู้เช่าช่วงหรือผู้รับจ้างของผู้เช่า

(9) ข้อมูลแสดงรายการทรัพย์สินของโครงการฯ

(10) ข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจ และการบำรุงรักษาทรัพย์สิน

10.13 ผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจและควบคุมงานตามโครงการฯ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าได้โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

## ข้อ 11 การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วง และการใช้สัญญาเช่าเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน

### 11.1 การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่นำสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่น หรือจัดหาประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเป็นอันขาด เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือและเสียค่าธรรมเนียมการเช่าช่วงให้กับผู้ให้เช่า กรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่า 1 (หนึ่ง) ปี ณ ปีที่มีการโอนสิทธิ หรือตามที่คุณให้เช่ากำหนด รวมทั้งเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น หากผู้เช่าฝ่าฝืนให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันเสียทั้งสิ้น

### 11.2 การให้เช่าช่วง

ผู้เช่ามีสิทธินำอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่ไม่มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่านี้ ให้เช่าช่วงได้ตามการประกอบธุรกิจปกติ หรือเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของผู้เช่าภายใต้โครงการฯ โดยระยะเวลาการให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่านี้ทุกประการ หากผู้ให้เช่าต้องเดือดร้อน หรือเสียหายจากการดังกล่าว หรือถูกรอนสิทธิ หรือเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเต็มจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงความเสียหายที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายไม่ว่าในรูปแบบใด

### 11.3 การใช้สัญญาเช่าเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน

11.3.1 ผู้เช่าจะใช้สัญญาเช่านี้เป็นหลักประกันการชำระหนี้กับผู้ให้กู้เท่านั้น โดยที่ผู้เช่าจะต้องแจ้งการเช่าทำนิติกรรมกู้ยืมเงินโดยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าเป็นประกันให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

ในกรณีที่ผู้ให้กู้ได้เรียกร้องให้ผู้เช่าชำระหนี้ที่ค้างอยู่ทั้งหมดตามสัญญากู้ยืมเงิน และผู้เช่าไม่สามารถชำระหนี้ทั้งหมดได้ภายในเวลาที่กำหนดตามสัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้อาจขอให้มีการโอนสิทธิและหน้าที่เพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้กู้ให้แก่นิติบุคคลรายอื่น ซึ่งการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า เพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้กู้ให้ดำเนินการตามข้อ 11.3.2

11.3.2 การโอนสิทธิ์และหน้าที่ให้แก่สถาบันการเงินผู้ให้กู้และนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ (Step-in Rights)

การโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่ผู้ให้กู้ ผู้เช่าไม่อาจทำการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นใดดำเนินโครงการฯ ตามสัญญาเช่าแทนตนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้

ในกรณีที่ผู้เช่ามีการโอนสิทธิและหน้าที่ของตนภายใต้สัญญาเช่าให้แก่ผู้ให้กู้และผู้เช่าผิดสัญญากู้ยืมเงิน จนเป็นเหตุให้ผู้ให้กู้เรียกร้องให้ผู้เช่าชำระหนี้ที่ค้างอยู่ทั้งหมดตามสัญญากู้ยืมเงิน และผู้เช่าไม่สามารถชำระหนี้ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้กู้อาจมีสิทธิในการเสนอโอนนิติบุคคลอื่นเป็นนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่เพื่อเข้ามาดำเนินโครงการฯ แทนผู้เช่า โดยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ให้กู้และผู้เช่าส่งคำบอกกล่าวถึงความจำเป็นในการเสนอนิติบุคคลผู้เช่า แทนที่ให้แก่ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อคุณสมบัติของนิติบุคคลผู้เช่า แทนที่ดังกล่าว ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้กู้และผู้เช่า

(2) ผู้ให้กู้และผู้เช่าต้องแสดงหลักฐานต่อผู้ให้เช่าจนเป็นที่พอใจว่านิติบุคคลผู้เช่า แทนที่ดังกล่าวมีสถานะทางการเงินและมีความสามารถทางเทคนิคเป็นที่น่าเชื่อถือเพียงพอที่จะเข้าปฏิบัติงาน และรับภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับจากผู้เช่า และต้องมีความสามารถในการชำระเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีความผูกพันจะต้องชำระ ให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งยั้งค้างชำระอยู่ก่อนหรือในขณะที่เช่าแทนที่นั้น

(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ตามข้อ 11.3.2 (1) แล้ว นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ดังกล่าวจะเข้ารับสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าแทนผู้เช่า ซึ่งในกรณีนี้ ผู้เช่าจะโอน ทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ในทันที และให้ถือว่าการที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่เป็นการอนุมัติการโอนทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ไปในคราวเดียว

(4) ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม การโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า ย่อมไม่ ปลดเปลื้องผู้เช่าให้หลุดพ้นจากความผิดตามสัญญาเช่าสำหรับความเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาเช่า หรือ การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าที่เกิดขึ้นก่อนการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวและผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่า สิ้นไหมทดแทนให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับความเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เช่าของผู้เช่า

### 11.3.3 การขอให้ตั้งนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ (Step-in Rights) โดยผู้ให้เช่า

การขอให้ตั้งนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่โดยผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าจนเป็น เหตุให้ผู้ให้เช่าสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เมื่อเกิดเหตุแห่งการผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้กู้ทราบ เพื่อให้ผู้ให้กู้สามารถเข้ามาเยียวยาเหตุแห่งการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เป็นสิทธิของผู้ให้ กู้ว่าจะเข้ามาเยียวยา เหตุผิดสัญญาเช่าดังกล่าวหรือไม่ หากเหตุผิดสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการเยียวยา ผู้ให้เช่า จะไม่ใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ

(2) หากผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ตกลงให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบ โดยผู้ให้กู้ชอบที่จะเสนอนิติบุคคลอื่นเข้ามาแทนที่ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับตั้งแต่ได้รับหนังสือแจ้ง ภายใต้เงื่อนไขที่ว่านิติบุคคลผู้เช่าแทนที่นั้นจะต้องแสดงหลักฐานต่อผู้ให้ เช่า จนเป็นที่พอใจว่านิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ดังกล่าวจะมีสถานะทางการเงินและมีความสามารถทางเทคนิคเป็น ที่น่าเชื่อถือเพียงพอที่จะเข้าปฏิบัติงานและรับภาระหน้าที่ตามสัญญาเช่า โดยให้ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบนิติ บุคคลผู้เช่าแทนที่ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากที่ได้รับแจ้งการเสนอชื่อนิติบุคคลที่เข้าแทนที่จากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายเสียหายใด ๆ ที่ ผู้ให้เช่า มีสิทธิได้รับจากผู้เช่าและจะต้องชำระ เงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีความผูกพันต้องชำระแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งค้างชำระอยู่ก่อนหรือในขณะที่เช่าแทนที่นั้น

(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความเห็นชอบตามข้อ 11.3.3 (2) แล้ว นิติบุคคลผู้เช่า แทนที่จะเข้ารับสิทธิประโยชน์ทั้งหมดและรับภาระหน้าที่ที่มีต่อผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่าแทนผู้เช่า ซึ่งในกรณีนี้ นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่จะต้องรับโอนสินทรัพย์และสิทธิต่าง ๆ ที่ได้มาตามสัญญาเช่าทั้งหมดในทันทีและให้ถือว่า ผู้ให้เช่าอนุมัติการโอนดังกล่าว

(4) ในกรณีที่ผู้ให้เช่า มิได้ให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ภายในกำหนด ตามข้อ ข้อ 11.3.3 (2) และผู้ให้เช่ามิได้เสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่รายใหม่ให้ผู้ให้เช่าพิจารณา หรือผู้ให้เช่ามิได้ เสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ภายในระยะเวลาตามข้อ 11.3.3 (2) ให้ถือว่าผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะเสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่อีกต่อไป

(5) นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่จะต้องปฏิบัติตามภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า หากนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเสนอนิติบุคคลรายใหม่ให้ผู้เช่าแทนที่นิติบุคคลผู้เช่า แทนที่รายเดิมได้ และนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่รายใหม่นี้ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ได้อีก

#### 11.4 การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินผู้ให้เช่าตกลงจะให้ผู้เช่าได้สิทธิในการซื้อขายที่ดินนี้ก่อนบุคคลอื่น โดยจะตกลงราคาและทำสัญญาซื้อขายกันอีกครั้งหนึ่ง โดยผู้ให้เช่าต้องให้ออกาสแก่ผู้เช่าที่จะซื้อที่ดินก่อน โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือพร้อมทั้งแจ้งราคาซึ่งผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายให้แก่ผู้เช่าทราบ หากผู้เช่าปฏิเสธข้อเสนอของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกในราคาไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้เช่า และมีเงื่อนไขด้วยว่า ถ้าในกรณีที่อยู่ในระหว่างกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ บุคคลภายนอกดังกล่าวต้องให้สัญญาเป็นหนังสือที่จะปฏิบัติและผูกพันตามข้อกำหนด และเงื่อนไข ทั้งปวงของสัญญาเช่าฉบับนี้

### ข้อ 12 การดูแลรักษาและซ่อมแซม

12.1 ผู้เช่าสัญญาว่าจะรักษาบริเวณที่ดินให้เรียบร้อย ไม่กระทำการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่ดิน หรือให้ความร่วมมือในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย กับยอมปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามความที่กล่าวในข้อนี้ทุกประการ และจะไม่นำป้ายโฆษณาใด ๆ มาติดตั้งในบริเวณพื้นที่โครงการฯ หรือภายนอกอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในที่ดินเป็นอันตราย นอกจากป้ายโฆษณาโครงการฯ ของผู้เช่าในที่ดิน เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า รวมทั้งการดำเนินการใด ๆ ที่ไม่ชัดและไม่มีผลกระทบต่อภาพลักษณ์องค์กรของผู้ให้เช่า

12.2 ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบจัดทำแผนการบำรุงรักษาเป็นรายปี และแผนการปรับปรุงใหญ่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามระยะเวลาที่เหมาะสมและได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า

อีกทั้งในการดำเนินงานผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนควบของที่ดิน และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ตลอดเวลา และต้องจัดทำแผนการบำรุงรักษาประจำปี และแผนการปรับปรุงใหญ่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยต้องนำเสนอแผนทุก ๆ ปีหรือภายใน 30 (สามสิบ) วัน ของวันเริ่มต้นสัญญาเช่าในแต่ละปี ทั้งนี้ แผนการบำรุงรักษาและแผนการปรับปรุงใหญ่อาคารและสิ่งปลูกสร้างต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า

12.3 ผู้เช่าต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ รวมถึงส่วนควบของที่ดิน ให้อยู่ในสภาพใช้การได้ดีตลอดอายุสัญญาเช่า ตลอดจนต้องกำจัดสิ่งกีดขวางการดำเนินงานต่าง ๆ ในบริเวณที่ดินด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองทั้งสิ้น จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามข้อ 3 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงตามข้อ 22 ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินหรือที่ดินแล้วแต่กรณีตามข้อ 23.1 ให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยดังเดิม ทั้งนี้จะไม่ขูดดิน ขนย้ายดิน ออกนอกที่ดินหรือยอมให้ผู้อื่นทำการดังกล่าว โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ

12.4 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ทำหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12.1 และ 12.2 ให้ผู้ให้เช่า ทำหนังสือตักเตือนและให้แก้ไข หากผู้เช่าไม่ดำเนินการหรือดำเนินการล่าช้า ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการเข้าดำเนินการเองหรือให้บุคคลภายนอกมาดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาได้ในทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งหรือคัดค้านใด ๆ โดยมูลค่าการบำรุงรักษาที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามผลการประเมินของที่ปรึกษาอิสระที่ผู้ให้เช่าจัดจ้างตามข้อ 8 และในกรณีที่หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาไม่เพียงพอ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องจากผู้เช่าเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้อีก

12.5 กรณีที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน อุปกรณ์และระบบต่าง ๆ ทั้งหมดหรือส่วนใดส่วนหนึ่งชำรุด เสียหาย หรือสูญหายไม่ว่าด้วยเหตุใดในระหว่างสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าทำการซ่อมแซม ความชำรุดหรือความเสียหายเช่นว่านั้น เปลี่ยนใหม่ หรือหามาทดแทนอุปกรณ์และระบบที่สูญหายไปนั้นโดยไม่ชักช้า โดยให้แก้ไขปัญหาลุप्तรรค ความเสียหายที่เกิดต่อกิจการ และซ่อมแซมทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่สามให้กลับคืนสู่สภาพปกติทันที ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ก็ตามทรัพย์สินดังกล่าวให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้นเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่านี้

### **ข้อ 13 การปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือก่อสร้างเพิ่มเติม**

13.1 กรณีผู้เช่าจะรื้อถอน โยกย้าย ปลูกสร้างเพิ่มเติม ต่อเติม ดัดแปลงหรือตกแต่งส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน ตลอดจนรายการอื่นตามโครงการฯ ในผังรวมและผังเฉพาะ ให้ผิดไปจากแบบแปลนการก่อสร้าง รายละเอียดและรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับความเห็นชอบจาก ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ผู้เช่าต้องแจ้งความจำนงพร้อมรายละเอียดแผนผัง ประมาณการค่าใช้จ่าย กำหนดวันแล้วเสร็จสิ่งปลูกสร้างที่จะขอรื้อถอน โยกย้าย ก่อสร้างเพิ่มเติม ต่อเติม ดัดแปลง หรือตกแต่ง และขอเสนอผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม ซึ่งจะได้ทำความตกลงเป็นกรณีไป เมื่อ ผู้ให้เช่าพิจารณาอนุญาตเป็นหนังสือแล้ว ผู้เช่าจะต้องยื่นขอและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วยจึงจะดำเนินการได้ บรรดาสิ่งดัดแปลง ต่อเติม หรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่านี้ที่กำหนดไว้

13.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอให้มีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการให้บริการอันเนื่องมาจาก การเปลี่ยนแปลงจากเหตุผลวิสัย หรือการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี หรือเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการที่แท้จริงของประชาชนผู้ใช้บริการ ซึ่ง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะทำการตกลงกันในเรื่องผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือ ระยะเวลาการจัดหาประโยชน์คงเหลือ เป็นต้น

13.3 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากมีการแก้ไขกฎหมายฉบับใดอันเป็นผลให้ต้องมีการแก้ไข ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด

การขอแก้ไข ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติม อาคารและสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติม ตามวรรคแรกต้องไม่ทำให้พื้นที่ใช้สอยและหรือมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างลดลงจากเดิม หากเพิ่มขึ้นอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่าง ผู้เช่าต้องเสียค่าตอบแทนตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด และยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขของผู้ให้เช่าทุกประการ

บรรดาสິงตัดแปลง ต่อเติม หรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา

13.4 ผู้ให้เช่าอาจขอให้ผู้เช่าทำการแก้ไข ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติมโดยมีการเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ เพื่อประโยชน์ของรัฐหรือความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และประโยชน์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า โดยให้ผู้เช่านำเสนอประมาณการค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นต่อผู้ให้เช่าเพื่อความเห็นชอบ ทั้งนี้ หากเกิดความล่าช้าของการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบก่อสร้าง หรืองานในส่วนใด ๆ ที่ผู้เช่าร้องขอผู้เช่าต้องเสนอขอแก้ไขกำหนดเวลาการก่อสร้างไปพร้อมกัน

ในระหว่างการก่อสร้าง หากมีการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ผู้เช่าอาจร้องขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนการก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนี้ ให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า หากเกิดความล่าช้าของการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ที่ผู้เช่าร้องขอ ให้ผู้เช่านำเสนอขอแก้ไขกำหนดเวลาการก่อสร้างมาด้วยพร้อมกัน โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า

วิธีการและกำหนดเวลาการให้ความเห็นชอบกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและความล่าช้าของการดำเนินโครงการฯ เพราะการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง หรืองานส่วนหนึ่งส่วนใดเพราะการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีตามที่ผู้เช่าร้องขอข้างต้น ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ..... ฉบับลงวันที่ .....

ในกรณีผู้เช่าทำการก่อสร้าง ต่อเติม ตัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบก่อสร้าง หรืองานในส่วนใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามข้อ 16.2

13.5 ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอให้มีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการให้บริการอันเนื่องมาจาก การเปลี่ยนแปลงจากเหตุผลวิสัย หรือการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี หรือเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการที่แท้จริงของประชาชนผู้ใช้บริการ ซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะทำการตกลงกันในเรื่องผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือ ระยะเวลาการจัดหาประโยชน์คงเหลือ เป็นต้น

13.6 ผู้ให้เช่าอาจขอให้ผู้เช่าทำการปรับปรุงหรือการเปลี่ยนแปลงการให้บริการของผู้เช่าเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า โดยให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากผู้ให้เช่า เพราะการปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะหาข้อสรุปร่วมกันให้ได้จำนวนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นที่เหมาะสม

13.7 กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในข้อกำหนด หรือมีการออกกฎหมายใหม่ รวมทั้งมีมติคณะรัฐมนตรีใด ๆ ซึ่งเป็นผลโดยตรงทำให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินการและต่อรายได้ หรือค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ และ/หรือค่าใช้จ่ายของผู้เช่าที่คาดเห็นได้ในระหว่าง สัญญาเช่าแล้ว เมื่อผู้เช่าร้องขอโดยจัดส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า ให้ผู้ให้เช่าทำการเจรจากับผู้เช่าเพื่อแก้ไขผลกระทบดังกล่าว โดยอาจให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับค่าชดเชยอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ซึ่งต้องพิจารณาจากความเสียหายที่แท้จริง แต่ไม่รวมถึงความเสียหายจากการลดลงของกำไร

#### ข้อ 14 หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

14.1 ในขณะที่ทำสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันเป็น..... เป็นจำนวนเงิน ..... บาท (.....) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ของค่าเช่าตลอดโครงการฯ ตามสัญญาเช่า ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการเช่า ค่าเช่า และอื่น ๆ มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้

หลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ตามวรรคหนึ่ง จะต้องมีอายุครอบคลุมความรับผิดชอบของผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ถ้าหลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ดังกล่าวลดลงหรือเสื่อมค่าลง หรือมีอายุไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ผู้เช่าต้องหาหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้มีจำนวนครบถ้วนตามวรรคหนึ่งนำมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ..... (.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า หากผู้เช่าไม่นำมาวางภายในกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาจะคืนให้แก่คู่สัญญาหรือผู้ค้ำประกันโดยไม่มีดอกเบี้ยอย่างช้าไม่เกิน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ ให้แก่ผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้วและผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามข้อสัญญาเช่าแล้ว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องไม่มีหนี้สินหรือภาระความรับผิดชอบใด ๆ ค้ำชำระแก่ผู้ให้เช่า

กรณีที่ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับผู้ให้เช่าไม่เรียบร้อย ไม่ครบสมบูรณ์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่านี้ และในกรณีที่ผู้เช่ามีหนี้สินภาระความรับผิดชอบค้างชำระอยู่กับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะไม่คืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ไปจนกว่าผู้เช่าได้ดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินในโครงการฯ ได้เรียบร้อย ชำระหนี้สิน ปลดเปลื้องภาระความรับผิดชอบทั้งปวงแล้ว

14.2 หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ ถ้าผู้เช่าสั่งริบหรือบังคับจากหลักประกันทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้เช่าต้องนำหลักประกันมาเพิ่มให้ครบจำนวนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามข้อ 14.1 ในกรณีดังนี้

(1) กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและผู้ให้เช่ามิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวการผิดสัญญาเช่านั้นให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือแล้ว หากผู้ให้เช่ามิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าทำการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าโดยชำระค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ชำระค่าเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาได้ทันที โดยผู้เช่าสละสิทธิในการโต้แย้งหรือคัดค้านอย่างสิ้นเชิง

(2) กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเต็มจำนวนได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวทวงถาม

14.3 หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ต้องออกให้โดยธนาคารภายในประเทศซึ่งเป็นธนาคารที่น่าเชื่อถือและได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าแล้ว หรือเป็นพันธบัตรรัฐบาลไทย โดยหลักประกันดังกล่าวจะต้องมีผลใช้ได้นับจากวันที่วางหลักประกันไปจนตลอดระยะเวลาการจัดหาประโยชน์ ตามข้อ 3.1

### ข้อ 15 การประกันภัย

15.1 ตลอดระยะเวลาจัดหาประโยชน์ ผู้เช่าต้องจัดทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ โดยมีความคุ้มครองเต็มมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ดังต่อไปนี้

(1) กรมธรรม์ประกันภัยหลัก (Master Insurance Policy) โดยวงเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่าวงเงินค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งอุปกรณ์และระบบที่เป็นส่วนควบของที่ดินทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [...] (กรมธรรม์ประกันภัยหลัก) และ

(2) ประกันภัยวิชาชีพ (Professional Indemnity Insurance) สำหรับการออกแบบและควบคุมงานด้วย โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย เพื่อประกันความรับผิดชอบของผู้เช่าหรือผู้รับจ้างของผู้เช่า และ

(3) ประกันภัยสำหรับพนักงานและลูกจ้างของผู้เช่าหรือผู้รับจ้างของผู้เช่าซึ่งปฏิบัติงานในการจัดหาประโยชน์โครงการฯ และ

(4) ประกันความรับผิดชอบจากการบาดเจ็บหรือเสียชีวิตต่อบุคคลใด ๆ และเพื่อประกันความเสียหายที่อาจเกิดต่อทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือเพื่อประกันความเสียหายที่อาจเกิดต่อบุคคลที่สาม (Third Party Liabilities) อันเป็นผลมาจากการจัดหาประโยชน์ ดำเนินงานหรือการให้บริการของผู้เช่า โดยวงเงินประกันเพื่อคุ้มครองความเสียหายต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งต้องเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ

ผู้เช่าต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ให้แก่ผู้ให้เช่า ก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ และให้การคุ้มครองต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญา

ในทันทีที่เริ่มทำการจัดหาประโยชน์ และดำเนินการจนกว่าจะครบตามสัญญาเช่า ไม่ว่าจะ เป็นกรณีอุบัติเหตุแก่บุคคลหรือทรัพย์สินไว้ตลอดอายุสัญญาเช่า ในวงเงินความคุ้มครองที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ และต้องมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนวันเริ่มดำเนินการจัดหาประโยชน์ตามข้อ 3 และให้การคุ้มครองต่อเนื่องจนกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุด

ทั้งนี้ ให้ประเภทของการประกันภัยและจำนวนเงินที่เอาประกันภัยให้คุ้มครองเต็มจำนวนมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ หากผู้เช่าทำกรรมธรรม์ประกันภัยเป็นรายปี ผู้เช่าจะต้องส่งมอบกรรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนด 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันเริ่มต้นของการเช่าแต่ละปี

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันจะทำให้การประกันภัยตกเป็นโมฆะหรือใช้บังคับไม่ได้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม และจะต้องปฏิบัติตามคำชี้แจงแนะนำของผู้ให้เช่า หรือบริษัทประกันภัยอย่างเคร่งครัดในกรณีที่เกิดเหตุตามที่ประกันภัยไว้

15.2 ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งอุปกรณ์และระบบที่เป็นส่วนควบของที่ดินทั้งหมดในลักษณะการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance Policy) รวมถึงการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยการก่อการร้าย และการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ในวงเงินคุ้มครองเต็มจำนวนมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ กับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์และผู้เช่าเป็นฝ่ายชำระค่าเบี้ยประกันภัย การประกันภัยต้องดำเนินการตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้

15.3 ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่านี้ ให้ผู้เช่าทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ สำหรับคุ้มครองพนักงานและลูกจ้างของผู้เช่าซึ่งปฏิบัติงานในขอบเขตการบริการของผู้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน การประกันภัยดังกล่าวจะต้องคุ้มครองถึงความรับผิดชอบทั้งหมดของผู้เช่า และครอบคลุมถึงความรับผิดชอบทั้งหมดของผู้รับจ้างของผู้เช่า สำหรับการชดใช้ค่าเสียหายตามกฎหมายที่เกิดจากอุบัติเหตุหรือความบาดเจ็บหรือเสียชีวิตของพนักงานและลูกจ้าง ตลอดจนบุคคลอื่นใดจากการปฏิบัติงานหรือการให้บริการของผู้เช่า หรือผู้รับจ้างของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสำเนากรรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าด้วย

15.4 ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่านี้ ระยะเวลาดำเนินธุรกิจของโครงการฯ ตามกำหนดในข้อ 3.1 ผู้เช่าจะต้องจัดทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ โดยให้ผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดต่อทรัพย์สินของบุคคลที่สาม (Third Party Liabilities) ความบาดเจ็บหรือเสียชีวิตที่อาจเกิดต่อบุคคลที่สาม อันเป็นผลมาจากการดำเนินงานหรือการให้บริการของผู้เช่าตามสัญญาเช่านี้ โดยวงเงินประกันเพื่อคุ้มครองความเสียหายต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งต้องเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ

15.5 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชดใช้ค่าเสียหายสำหรับความเสียหาย ความสูญเสีย ความบาดเจ็บ หรือเสียชีวิตให้แก่บุคคลที่สามหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายดังกล่าวทั่วไปแล้ว ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหายเช่นว่านั้นคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับคำบอกกล่าวถึงการนั้นจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องทำการส่งมอบสำเนากรรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าด้วย

15.6 ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันจะทำให้การประกันภัยตกเป็นโมฆะหรือใช้บังคับไม่ได้ด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด และจะต้องปฏิบัติตามคำชี้แจงแนะนำของผู้ให้เช่าหรือบริษัทประกันภัยอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่เกิดเหตุตามที่ได้ประกันภัยไว้

15.7 ในระหว่างดำเนินการจัดหาประโยชน์ หากอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ และส่วนควบของที่ดิน ได้รับความเสียหายเพราะวินาศภัยใด ๆ ผู้ให้เช่าจะนำเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยมอบให้กับผู้เช่ามาใช้ในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทดแทนใหม่แล้วแต่กรณี โดยผู้เช่าต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขและให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วย

## ข้อ 16 ค่าปรับ

16.1 หากพินกำหนดเวลาชำระค่าเช่า ค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใด ตลอดจน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตาม ข้อ 5.2 ข้อ 5.3 และข้อ 21.6 ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับ และ/หรือดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว แต่ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 1.5 (หนึ่งจุดห้า) ต่อเดือน ของจำนวนเงินที่ค้างชำระตลอดระยะเวลาที่ผิดนัดนั้น ในการคำนวณระยะเวลาคิดค่าปรับโดยเศษของเดือนให้นับเป็น 1 (หนึ่ง) เดือน โดยการเรียกค่าปรับ และ/หรือดอกเบี้ยดังกล่าวไม่กระทบต่อสิทธิการบอกเลิกสัญญาเช่าและสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ของผู้ให้เช่า

16.2 กรณีผู้เช่าทำการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง หรืองานในส่วนใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับตามเงื่อนไข ดังนี้

16.2.1 ถ้าผู้เช่าก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง

16.2.2 ถ้าผู้เช่าก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ โดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าโดยถูกต้องแล้ว แต่ในภายหลังผู้เช่าต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาต ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง

16.2.3 ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมีได้รับอนุญาต ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง

16.2.4 ถ้าผู้เช่ารื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนโดยมีได้รับอนุญาต ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 5,000 บาท (ห้าพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง โดยยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น

16.2.5 ถ้าผู้เช่าลงมือก่อสร้างอาคารก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผังอาคาร ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผังอาคาร ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ต่อครั้ง

16.2.6 ถ้าผู้เช่าเปลี่ยนรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือตัดแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือตัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

16.2.7 กรณีการก่อสร้าง ต่อเติม ตัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อ 16.2.1, 16.2.2, 16.2.3, 16.2.4, 16.2.5 และ 16.2.6 เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคง แข็งแรงอันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้ จะให้ผู้เช่าเสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง และจะเรียกเก็บค่าปรับจากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนเสริมความมั่นคง

16.2.8 กรณีที่ไม่อาจดำเนินการตามข้อ 16.2.7 หรือทำให้ขาดความสวยงาม หรือมีเหตุอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า ให้ผู้เช่าทำให้ที่ดิน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง และให้เรียกเก็บค่าปรับตามข้อ 16.2.1, 16.2.2, 16.2.3, 16.2.4, 16.2.5 หรือ 16.2.6 รวมทั้งค่าเสียหายอื่นด้วย

16.3 สัญญาเช่าทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญ หากผู้เช่าผิดสัญญาเช่าแม้ไม่ได้รับการปรับไว้ และผู้เช่าประพฤติดังกล่าวนั้น เมื่อได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าแล้วไม่จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้เช่ายินยอมให้ปรับเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่า 1 (หนึ่ง) ปีของอัตราค่าเช่าที่พึงต้องชำระตามสัญญาเช่าในขณะนั้น

### **ข้อ 17 ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายหรือถูกทำลาย**

17.1 กรณีที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือความบกพร่อง หรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือผู้ครอบครองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จนทำให้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ได้อีกต่อไป ในกรณีข้างต้นผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ของผู้เช่าว่าต้องการกลับเช่าซ่อมแซมที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหาย หรือต้องการให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง ให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่เหตุอันสิ้นสุดลง

17.2 กรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดและไม่ว่าจะเกิดจากการกระทำของผู้เช่าหรือไม่ ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซม อาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับคืนสภาพดีดังเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

17.3 ในการซ่อมแซมที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 17.1 และข้อ 17.2 ให้นำหลักการและวิธีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติมตามข้อ 13 มาบังคับใช้โดยอนุโลม

17.4 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้นำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 10 มาบังคับใช้กับบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกซ่อมแซม หรือก่อสร้างขึ้นใหม่ตามเหตุแห่งข้อนี้

17.5 กรณีซ่อมแซมใหม่ ให้เป็นไปตามรูปแบบโครงการฯ ที่เสนอไว้ในข้อเสนอด้านเทคนิค อย่างไรก็ตามอาจปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตามมูลค่าโครงการฯ โดยรวมต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้เดิม โดยแยกเป็น

- (1) มูลค่างานฐานรากและโครงสร้าง เป็นเงินไม่น้อยกว่า ..... บาท (.....บาทถ้วน)
- (2) มูลค่างานสถาปัตยกรรม เป็นเงินไม่น้อยกว่า ..... บาท (.....บาทถ้วน)
- (3) มูลค่างานระบบทั้งหมดภายในอาคาร เป็นเงินไม่น้อยกว่า ..... บาท (.....บาทถ้วน)
- (4) มูลค่างานตกแต่งภายใน เป็นเงินไม่น้อยกว่า ..... บาท (.....บาทถ้วน)
- (5) มูลค่างานภูมิทัศน์ เป็นเงินไม่น้อยกว่า ..... บาท (.....บาทถ้วน)
- (6) มูลค่าอื่น ๆ ระบุ ..... เป็นเงินไม่น้อยกว่า ..... บาท (.....บาทถ้วน)

### ข้อ 18 การตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เช่าต้องดำเนินการตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้นและมีหน้าที่ต้องส่งสำเนาหนังสือรับรองการตรวจสอบอาคาร ให้ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้เป็นหลักฐานภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผ่านการตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายเรียบร้อยแล้ว

ผู้เช่าต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าเข้าตรวจที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้ โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกและดูแลให้ความปลอดภัยตามสมควร

### ข้อ 19 การรักษาความลับ

19.1 ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะเก็บรักษาเอกสาร สูตรการค้า คำนวณ เทคนิควิทยาการ ความลับทางการค้า และข้อมูลสำคัญอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลทางธุรกิจ เทคนิค การเงิน การเศรษฐกิจ ข้อมูลของการตลาดหรือข้อมูลด้านทรัพย์สินของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้รับมาในระหว่างการเจรจาต่อรองหรือปรึกษาหารือก่อนที่จะมีการทำสัญญาฉบับนี้ หรือภายหลังจากที่ได้มีการทำสัญญาเช่าฉบับนี้ขึ้นไว้เป็นความลับอย่างดีที่สุด

โดยจะไม่ทำการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับต่อบุคคลภายนอกหรือใช้ข้อมูลที่เป็นความลับเพื่อวัตถุประสงค์อื่น โดยไม่ได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน เว้นแต่กฎหมายใดจะให้เปิดเผยโดยเจ้าหน้าที่รัฐ

19.2 หน้าที่ในการเก็บรักษาข้อมูลไว้เป็นความลับดังกล่าวข้างต้นจะไม่นำมาใช้ในกรณีที่

(ก) ข้อมูลดังกล่าวเป็นที่ทราบโดยทั่วไปของสาธารณชน หรือเป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบภายหลังจากนี้ ซึ่งมีได้เกิดขึ้นจากความผิดของคู่สัญญา

(ข) บุคคลภายนอกผู้ซึ่งมีสิทธิเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้เป็นผู้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่คู่สัญญา ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับข้อมูลดังกล่าวโดยมิได้กระทำละเมิดต่อหน้าที่ความผูกพันในการเก็บรักษาความลับ

(ค) ข้อมูลดังกล่าวจำเป็นต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามคำสั่งศาลหรือรัฐบาล

## ข้อ 20 การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณชนและการเวนคืนที่ดิน

ผู้เช่ารับทราบแล้วว่าไม่มีการเวนคืนที่ดินอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่าฉบับนี้ หากภายหลังมีผลกระทบที่เกิดจากนโยบายภาครัฐที่อาจจะดำเนินการในอนาคตของโครงการฯ เช่น การเวนคืนที่ดินและอื่น ๆ และปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่ลดลง ผู้เช่าต้องยอมรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยการออกแบบและการดำเนินโครงการฯ จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าว ซึ่งผู้เช่าไม่มีสิทธิและไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือฟ้องร้องใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และให้มีการดำเนินการ ดังนี้

20.1 ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ หากรัฐบาลจำเป็นจะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนหรือราชการเป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือนโดยไม่มีการเวนคืน ผู้ให้เช่ามีสิทธิระงับสัญญาเช่าไว้ชั่วคราวไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่ถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้เช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนด 12 (สิบสอง) เดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

20.2 ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ หากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐได้ขอเวนคืนที่ดินตามสัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าได้อีกต่อไป ให้ถือว่าสัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที และผู้เช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะกำหนดร่วมกัน

20.3 ในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินบางส่วน และทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีความเห็นร่วมกันว่ายังใช้ประโยชน์ได้ พร้อมตกลงปรับลดค่าเช่าตามข้อ 5.2 ให้ตามสัดส่วนของที่ดินและระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยผู้เช่ามีหนังสือยืนยันการเช่า ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ตกลงร่วมกัน

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้รับค่าเวนคืนในส่วนของที่ดิน และผู้เช่าได้รับค่าเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากภาครัฐ โดยใช้ผลการประเมินค่าเวนคืนจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการรับรองจากตลาดหลักทรัพย์ที่คัดเลือกโดยผู้ให้เช่าและเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

20.4 หากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าจะตามข้อ 20.1 หรือ 20.2 ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีตามข้อ 5.2 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือส่งมอบที่ดินคืนในสภาพเรียบร้อยปราศจากความเสียหายใด ๆ หากผู้เช่าผิดนัดไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้ายึดถือและครอบครองที่ดินได้ทันที และริบเงินค่าเช่าที่ชำระไว้ล่วงหน้า และผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าปรับจากการส่งมอบคืนล่าช้าในอัตราที่กำหนดในข้อ 24

## ข้อ 21 การชำระค่าธรรมเนียมและภาษี

21.1 ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมทางราชการ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่านี้เองทั้งสิ้น และนำส่งเอกสารหลักฐานการชำระให้กับผู้ให้เช่า ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ หากผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าต้องชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้เช่าต้องชำระค่าปรับให้ผู้ให้เช่าตามข้อ 16.1

21.2 ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระภาษีที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่านี้ อันต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการ หรือผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา โดยภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสัญญาเช่าในปีแรก ผู้เช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ทางราชการกำหนด และนำส่งเอกสารหลักฐานการชำระให้กับผู้ให้เช่า ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ หากผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าต้องชดใช้ให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้เช่าต้องชำระค่าปรับให้ผู้ให้เช่าตามข้อ 16.1

21.3 ค่าธรรมเนียมและภาษีอื่น ๆ (ถ้ามี) หากต้องชำระเพิ่มเติมตามที่หน่วยงานราชการเรียกเก็บ ผู้เช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าหรือหน่วยงานราชการ หากไม่ชำระภายในกำหนดต้องชำระค่าปรับให้ผู้ให้เช่าตามข้อ 16.1 หรือหน่วยงานราชการตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

21.4 ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าธรรมเนียม และค่าภาษี ตามข้อ 21.1, ข้อ 21.2 และข้อ 21.3 เกินกว่า 3 (สาม) เดือน และผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่านำเงินที่ค้างชำระ พร้อมค่าปรับมาชำระ หากผู้เช่าไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

21.5 ในการชำระค่าภาษีรายปีของปีสุดท้ายที่อาจมีกำหนดชำระภายหลังจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หากผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าต้องชดใช้ให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ชำระภายในกำหนดเวลา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับจำนวนภาษีของปีก่อนหน้าปีสุดท้ายดังกล่าวไว้ล่วงหน้า เพื่อการชำระค่าภาษีต่าง ๆ ตามข้อนี้ของรอบประเมินปีสุดท้าย

21.6 กรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีใด ๆ ตามข้อ 21.1, ข้อ 21.2 และข้อ 21.3 ผู้ให้เช่าจะดำเนินการปรับตามข้อ 16.1 และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าตาม ข้อ 22

## ข้อ 22 การเลิกสัญญาเช่า

22.1 การเลิกสัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ในกรณีที่เกิดเหตุอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(1) ผู้เช่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเป็นผู้ถูกคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย

(2) ผู้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขการให้เช่าช่วงที่ดิน การโอนสิทธิการเช่าตามข้อ 11

(3) ผู้เช่าแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับคืนสภาพเดิมตามสัญญาเช่าข้อ 12

(4) ผู้เช่าค้างชำระค่าตอบแทนตาม ข้อ 5.2 และข้อ 5.3 ทั้งหมดหรือบางส่วนเกินกว่า 3 (สาม) เดือน และไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

(5) การจัดหาประโยชน์ในที่ดินของโครงการฯ ไม่สามารถทำได้โดยสิ้นเชิง หรืออาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโครงการฯ ถูกทำลายหรือเสียหายโดยสิ้นเชิงจนไม่อาจดำเนินกิจการตามโครงการฯ ต่อไปได้

(6) สิทธิในการจัดหาประโยชน์ที่ดินระยะยาวถูกเพิกถอน เช่น สิทธิในการจัดหาประโยชน์ถูกเพิกถอนตามการบังคับคดี การจำนอง สิทธิในการอนุญาตก่อสร้าง ใบอนุญาตการประกอบธุรกิจ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(7) สภาพการเป็นนิติบุคคลของผู้เช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด

(8) ผู้เช่าไม่ทำการเปิดดำเนินธุรกิจหรือจัดหาประโยชน์โครงการฯ ตามระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 3.1 โดยที่ไม่มีเหตุอันควร หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าขยายออกไปตามข้อ 25 ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัยซึ่งผู้เช่ามิได้เป็นผู้ก่อหรือมีส่วนร่วมก่อให้เกิดขึ้น

(9) ผู้เช่าต้องจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่ามีการลดทุนจดทะเบียนและ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นผู้ให้เช่า

(10) การเลิกสัญญาเช่าข้อ 22.1 (1) – 22.1 (9) นั้น หากปรากฏว่าผู้เช่าได้โอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้กู้ ให้ดำเนินการตามข้อ 11.3

(11) ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด และไม่ดำเนินการแก้ไข ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

(12) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือผิดสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่ง และการผิดสัญญาเช่า นั้นเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์ของประเทศชาติ หรือต่อความปลอดภัย หรือความเป็นอยู่ของประชาชน หรือต่อกิจการของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที

(13) ถ้าผู้เช่านำที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง นำไปใช้หรือจัดหาประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคลอื่น โดยมีได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า หากผู้เช่าปฏิบัติฝ่าฝืนให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันเสียทั้งสิ้น

ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าผู้ให้เช่าสามารถเข้ายึดถือปกครองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้ทันที และมีอำนาจดำเนินการจัดการตามความเห็นสมควร

22.2 ผู้เช่าจะไม่เป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่มีเหตุต่อไปนี้

(1) ผู้ให้เช่าจงใจผิดสัญญาเช่าในข้อสาระสำคัญและผู้เช่าได้แจ้งต่อผู้ให้เช่าว่าให้ทำการแก้ไขและเยียวยาการผิดสัญญาเช่านั้น และเหตุที่ผิดสัญญาเช่านั้นไม่ได้รับการแก้ไขเป็นเวลานานมากกว่า 30 (สามสิบ) วัน

(2) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงไม่ดำเนินการตามข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาเช่า

(3) ผู้ให้เช่าไม่ยอมอนุมัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการอนุมัติดังกล่าวเป็นการที่สัญญาเช่านี้กำหนดไว้เป็นเงื่อนไขก่อนที่จะสามารถดำเนินงานหรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปได้

(4) หากเกิดเหตุที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่าที่ชำระตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ หลังหักค่าใช้จ่ายใดที่ค้างชำระตามสัญญาเช่านี้

(5) มีการเวนคืนหรือยึดเป็นที่ดินของรัฐส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการฯ และผลของการเวนคืนนั้นกระทบต่อโครงการฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามข้อ 20

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ตามข้อ 22.2 (1) ถึงข้อ 22.2 (5) ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าแก้ไข เยียวยาการผิดสัญญาเช่า หรือเหตุผิดนั้นนั้น และผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน หากเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้รับการแก้ไขเยียวยาภายในระยะเวลาที่กำหนดผู้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที

22.3 การเลิกสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยและเหตุดังกล่าวรุนแรงถึงขนาดที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่อาจปฏิบัติตามพันธะของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่านี้ได้ทั้งหมด ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

## ข้อ 23 การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน การรับมอบทรัพย์สิน ผลของการเลิกสัญญาเช่า หรือสิ้นสุดสัญญาเช่า

### 23.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ โดยผู้เช่า

(1) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่ามีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าประสงค์รับโอนในสภาพใช้งานได้ รวมทั้งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจต่าง ๆ

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกรับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ รายการใดไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการรื้อถอนขนย้ายทรัพย์สินของโครงการฯ ที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับโอนให้แล้วเสร็จหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ ภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น โดยรายการที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับโอนให้ทำการตรวจสอบร่วมกันและแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน

ในกรณีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งที่ผู้ให้เช่าประสงค์รับมอบ และทรัพย์สินที่ตกเป็นของผู้ให้เช่า เกิดการชำรุดหรือเสียหาย ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมความชำรุดหรือเสียหายเช่นว่านั้นให้ดีและใช้งานได้ดังเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าก่อนกำหนดการส่งมอบตามวรรคหนึ่ง ตามเงื่อนไขข้อ 12.3 รวมทั้งจะต้องเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

(2) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ ซึ่งรวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีขนาดพื้นที่และมูลค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดใน ข้อ 4.3 โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาภาษี อากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับผู้ให้เช่า

(3) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด หากผู้เช่าไม่สามารถทำการส่งมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีขนาดพื้นที่และมูลค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดในข้อ 4.3 ได้ ให้ผู้เช่าทำการชำระเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะที่ทำการก่อสร้างไม่ครบถ้วนตามขนาดพื้นที่ที่กำหนดดังกล่าว โดยการคำนวณเงินทดแทนก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้ทำการคำนวณเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากการนำเอาราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร ณ ปีที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง (ซึ่งเป็นราคาประเมินของประเภทอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดตามรูปแบบโครงการฯ ที่กำหนดในสัญญาเช่านี้) คูณกับพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ก่อสร้างไม่ครบถ้วน โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้ครบถ้วน ตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่าจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า กรณีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าไม่เพียงพอให้ผู้เช่าจ่ายเงินทดแทนเพิ่มให้ครบตามจำนวน

(4) เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าจะโอนสิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงใด ๆ ที่ผู้เช่าทำไว้กับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะรับโอนสิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงเฉพาะแต่ส่วนที่ผู้ให้เช่าได้เคยให้ความเห็นชอบไว้แล้วเท่านั้น

(5) ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ของผู้เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการรื้อถอน ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า (ถ้ามี) หรือทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับโอนให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง หากผู้เช่าไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเข้าครอบครองที่ดินตามสัญญาเช่าได้ทันที โดยผู้เช่ายินยอมสละสิทธิที่จะดำเนินคดี ทั้งคดีแพ่งและคดีอาญากับผู้ให้เช่า และยินยอมชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าทดแทนจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

### 23.2 การรับมอบทรัพย์สินโครงการฯ โดยผู้ให้เช่า

(1) เมื่ออายุการให้สิทธิในการจัดหาประโยชน์โครงการฯ สิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบ อุปกรณ์ คู่มือปฏิบัติงาน เครื่องมือเครื่องใช้ทั้งหมดของโครงการฯ รวมทั้งพื้นที่การให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการฯ ให้แก่ผู้ให้เช่า ตามวิธีการและหลักเกณฑ์เรื่องการส่งมอบที่ระบุในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [.....] โดยผู้เช่าจะไม่เรียกค่าใช้จ่ายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

(2) ในกรณีมีเหตุจำเป็นเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือเพื่อความปลอดภัยของประชาชน ผู้ให้เช่ามีอำนาจซื้อคืน หรือยึดถือครอบครองอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์และระบบของโครงการฯ ก่อนสิ้นอายุการให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการฯ ได้ โดยได้รับอนุมัติตามมติคณะรัฐมนตรี ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าตามความเป็นจริงด้วยความเป็นธรรม

(3) เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องไม่สะดุดหยุดลงเพราะเหตุสัญญาเช่าสิ้นอายุลง หรือเพราะสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยการเลิกสัญญาเช่าไม่ว่าเป็นการเลิกสัญญาเช่าโดยความผิดของฝ่ายใดก็ตาม ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้ามาทำการบริหารกิจการของโครงการฯ ได้ในทันทีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรืออาจจะทำการสรรหาเอกชนรายอื่นเข้าดำเนินธุรกิจต่อไป ทั้งนี้ การดำเนินการสรรหาเอกชนให้เข้าดำเนินการต่อไปให้เป็นไปตามผู้ให้เช่ากำหนด

23.3 บรรดาเงินค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) ค่าเช่า ค่าภาษีต่าง ๆ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ค่าธรรมเนียมทางราชการ รวมทั้งค่าเสียโอกาสในการจัดหาประโยชน์ที่ดินตามสัญญาเช่านี้ และอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้วให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

23.4 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียหายจากการบอกเลิกสัญญาเช่าโดยเหตุที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติผิดสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายทั้งปวงให้แก่ผู้ให้เช่า และยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

23.5 กรณีที่สัญญาเช่าเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ แต่ผู้เช่ายังคงครอบครองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่านี้อยู่ และชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า กรณีเช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นการต่อสัญญาเช่า ส่วนค่าเช่า รวมถึงค่าตอบแทนที่ได้รับไว้ดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย ซึ่งผู้ให้เช่าอาจรับไว้เพื่อบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ไม่ถือเป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะเรียกค่าเสียหายทั้งปวงที่ล่วงจากผู้เช่า

23.6 เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง บรรดาข้อผูกพันทั้งปวงระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า และ/หรือ คู่สัญญาของผู้เช่าย่อมสิ้นสุดลงไปด้วย เว้นแต่ ข้อผูกพันทางการเงินซึ่งยังมิได้มีการปฏิบัติครบถ้วน และข้อผูกพันที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ว่าจะต้องปฏิบัติหลังสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง

23.7 ผู้เช่าต้องโอนสิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงใด ๆ ที่ผู้เช่าทำกับบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาการดำเนินโครงการฯ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะได้รับโอนสิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงเฉพาะแต่ส่วนที่ผู้ให้เช่าจะได้รับประโยชน์

23.8 นอกจากการโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 23.1 สิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงซึ่งเป็นการโอนตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ของผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า

23.9 ตราบิตที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้เช่ายังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และทรัพย์สินอื่น ๆ และมีสิทธิในอันจะก่อภาระติดพันและก่อสิทธิให้เจ้าหนี้มีหลักประกันเหนือทรัพย์สินของผู้เช่า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินของผู้เช่า

23.10 ก่อนที่จะได้มีการส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ ผู้เช่าต้องตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินของโครงการฯ ร่วมกับผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า

23.11 ผู้เช่าต้องจัดเตรียมเอกสาร รายงาน คู่มือการปฏิบัติงาน เอกสารทางการบัญชีและเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินโครงการฯ ทั้งหมดเพื่อทำการส่งมอบให้กับผู้ให้เช่าพร้อมการส่งมอบทรัพย์สินตามข้อ 23.1 โดยให้จัดทำทะเบียนทรัพย์สินและตรวจสอบร่วมกันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า และส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยมีรายการประกอบด้วย ชื่อทรัพย์สิน ยี่ห้อ รุ่น จำนวน อายุ ราคาทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินที่มีการประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (กสท.)

23.12 การส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ แก่ผู้ให้เช่าเพราะเหตุของการที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือการเลิกสัญญาเช่าที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ไม่ก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินการ หรือค่าตอบแทนอื่นใดแก่ผู้เช่า

23.13 ผู้เช่าช่วงต้องให้หมดสัญญาเช่าภายในระยะเวลาของสัญญาเช่านี้ เช่น ร้านค้าย่อย เป็นต้น

23.14 ผู้เช่าต้องไปดำเนินการเรื่องสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับร้านค้าที่ต้องโอนทรัพย์สินให้เป็นของผู้ให้เช่าตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าเช่า 1 (หนึ่ง) ปี

23.15 ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาภาษี อากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับผู้ให้เช่า

23.16 การสิ้นสุดลงของสัญญาเช่า ไม่ว่าจะด้วยการสิ้นสุดลงของระยะเวลาหรือการเลิกสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ให้การสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าไม่ส่งผลกระทบต่อข้อสัญญาเช่าที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจน ให้คู่สัญญาต้องดำเนินการหลังจากสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง และไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการที่จำเป็นต้องทำอย่างต่อเนื่องต่อไปแม้ว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง

ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ที่จะริบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ทำการเรียกให้ผู้เช่าทำการชำระเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 23.1 (3) และทำการเรียกค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดขึ้นต่อผู้ให้เช่าหรือบุคคลภายนอก เพราะเหตุที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า

หลังจากได้มีการบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าอาจมีดุลยพินิจดำเนินการเพื่อให้นิติบุคคลที่เช่าแทนที่ตามที่กำหนดในข้อ 11.3

หากผู้เช่าละเลย เพิกเฉย ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ทั้งหมดหรือบางส่วนหรือผิดสัญญาเช่า ข้อใดข้อหนึ่งอย่างต่อเนื่อง ซึ่งให้ผู้ให้เช่าได้ส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหรือให้ทำการแก้ไขการผิดสัญญาเช่าเช่นว่านั้น แต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือไม่ทำการแก้ไขการผิดสัญญาเช่าเช่นว่านั้นภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่ได้รับการบอกกล่าว ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที

#### **ข้อ 24 การดำเนินการในกรณีปฏิบัติตามข้อ 23.1 ล่าช้า**

24.1 หากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ให้เช่าตามข้อ 23.1 ผู้เช่าต้องเสียค่าปรับจากการส่งมอบล่าช้าในอัตราวันละ ..... บาท (.....บาทถ้วน) นับแต่วันครบกำหนดส่งมอบ จนถึงวันที่ดำเนินการเสร็จสิ้น อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าต้องเสียหายจากการที่ผู้เช่าปฏิบัติล่าช้าดังกล่าวผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนโดยมิชักช้า

24.2 เพื่อเป็นหลักประกันการส่งมอบทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด ผู้เช่าต้องจัดหาหนังสือค้ำประกันที่ไม่กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการค้ำประกันของธนาคารที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบในวงเงินไม่น้อยกว่า ..... บาท (..... บาทถ้วน) มาส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน ก่อนวันเริ่มปีการเช่าปีสุดท้าย เมื่อผู้เช่าปฏิบัติตามข้อ 24.1 ครบถ้วน ภายในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าจะปลดภาระค้ำประกันและส่งคืนหนังสือค้ำประกันของธนาคารให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินในสภาพเรียบร้อยให้แก่ผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นฝ่ายรับประกันค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่าไม่จัดหาหนังสือค้ำประกันของธนาคารมาส่งมอบให้กับผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด และไม่ส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

#### **ข้อ 25 เหตุสุดวิสัย**

25.1 ความหมายของ เหตุสุดวิสัย (Force Majeure)

(1) “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากธรรมชาติหรือการกระทำของบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่เกิดขึ้นโดยฉับพลัน อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของคู่สัญญา และไม่อาจป้องกันหรือหลีกเลี่ยงแม้ว่าจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นก็ตาม ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นเหตุให้การดำเนินการตามสัญญาเช่านี้ โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถทำได้หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า การดำเนินการตามสัญญาเช่านี้เป็นไปไม่ได้ โดยที่เหตุการณ์ที่ถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ ดังต่อไปนี้

(ก) สงคราม เหตุการณ์ระหว่างสงคราม การรุกราน สงครามกลางเมือง การปฏิวัติ การก่อการจลาจล การก่อการร้ายอันมิใช่จารกรรมหรืออาชญากรรมปกติ

(ข) การนัดหยุดงานของลูกจ้าง หรือของพนักงานของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันขยายวงกว้างขวางส่งผลกระทบต่อเกินกว่าเฉพาะในองค์กรของคู่สัญญา

(ค) คำสั่งของรัฐบาลพลเรือนหรือทหารเกี่ยวกับการกำหนดให้ถือเอาการรับหรือการทำลาย การเวนคืนทรัพย์สิน

(ง) ภัยพิบัติตามธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว การระเบิดของภูเขาไฟ อุทกภัยร้ายแรง วาตภัยร้ายแรง และอัคคีภัย

(2) เหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัย ถึงแม้ว่าเหตุการณ์ดังต่อไปนี้จะเกิดขึ้น และก่อให้เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงต่อทรัพย์สินของโครงการฯ และทำให้การดำเนินโครงการฯ ไม่อาจเป็นไปได้อีกต่อไปก็ตาม จะไม่ถือเป็นเหตุทำให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านี้

(ก) เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเพราะเจตนา หรือความประมาทเลินเล่อของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด หรือเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยเจตนาหรือประมาทเลินเล่อของลูกจ้าง ตัวแทน หรือผู้รับเหมาช่วงของผู้เช่า

(ข) เหตุการณ์ที่อาจคาดเดาได้ว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ทำสัญญาเช่า หรือเป็นเหตุการณ์ที่เป็นการหลบเลี่ยงหรือละเว้นการปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า

(ค) การที่ผู้เช่าไม่อาจดำเนินโครงการฯ ต่อไปได้เพราะเหตุขาดเงินลงทุน หรือไม่อาจหาแหล่งงานของโครงการฯ ได้

#### 25.2 เหตุสุดวิสัยที่มีผลให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบ

เหตุสุดวิสัยที่มีผลให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านี้ จะต้องเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นแล้วทำให้เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงต่อทรัพย์สินของโครงการฯ และทำให้การดำเนินโครงการฯ ไม่อาจเป็นไปได้อีกต่อไป โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมิได้มีส่วนก่อให้เกิด หรือมิได้มีส่วนทำให้เกิดเหตุการณ์นั้นเกิดขึ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม อีกทั้งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างได้พยายามอย่างเต็มความสามารถเพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดขึ้นของเหตุการณ์นั้น และ/หรือดำเนินการเพื่อลดความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากเหตุการณ์นั้น ๆ

#### 25.3 เหตุสุดวิสัยทำให้การปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นเป็นไปได้โดยสิ้นเชิง

เมื่อมีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแห่งสัญญาเช่านี้ในสาระสำคัญอย่างรุนแรงหรือกระทบต่อฐานะทางการเงินของคู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแห่งสัญญาเช่านี้อย่างรุนแรง จนคาดหมายได้ว่าอาจทำให้การปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นเป็นไปได้โดยสิ้นเชิงหรือบางส่วน หรือทำให้การดำเนินโครงการฯ สำเร็จล่าช้า เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง พร้อมแสดงหลักฐานที่ชัดเจนเพื่อสนับสนุนคำร้องขอของตน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องร่วมกันพิจารณาถึงการร้องขอนั้น โดยมีชักเข้าเพื่อหาทางป้องกันหรือแก้ไขโดยเร็วว่าเป็นธรรม หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นว่า การร้องขอนั้นเป็นเรื่องที่พึงบรรเทาความเสียหายระหว่างกันได้ก็ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันตามนั้น

#### 25.4 การขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัย

ให้ระยะเวลาของการดำเนินการตามสัญญาเช่านี้ขยายออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

#### 25.5 การเลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัย

เมื่อมีเหตุสุดวิสัยอันเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าได้โดยชอบเกิดขึ้น ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพิจารณาร่วมกันเพื่อหาทางออกร่วมกัน หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจหาข้อยุติของการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากที่ได้มีการเจรจาร่วมกัน ให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดบอกเลิกสัญญาเช่าได้

หากเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นนานกว่า 1 (หนึ่ง) ปี คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิบอกเลิกการเช่านี้ได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าตอบแทนตามข้อ 5 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่หลังหักค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระตามสัญญาเช่านี้ โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งคืนค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่คู่สัญญาได้รับการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่า

### ข้อ 26 การจัดตั้งนิติบุคคลและโครงสร้างผู้ถือหุ้น

#### 26.1 การจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่

(1) ในวันทำสัญญาเช่านี้ ผู้เช่า คือ ผู้ประมวลที่ชนะการประมูลและต่อมาได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เป็นบริษัทตามกฎหมายไทย เพื่อเข้าลงนามในสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่า และเป็นผู้ดำเนินโครงการฯ ตั้งแต่ทำการลงทุน ออกแบบ ก่อสร้าง ดำเนินธุรกิจ และบำรุงรักษาทรัพย์สินของโครงการฯ เพื่อการปฏิบัติการตามข้อกำหนดการดำเนินโครงการฯ ตลอดทั้งหน้าที่ต่าง ๆ ซึ่งอาจจำเป็นหรือสะดวกในการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น

(2) ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้มีการออกหนังสือรับรองและคำประกันของบริษัทแม่หรือบริษัทที่เป็นผู้ก่อตั้งและถือหุ้นของเอกชนคู่สัญญา ตามรูปแบบที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข [...] (ผู้ประมวลที่ชนะการประมูลและโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลใหม่)

(3) ผู้เช่าจะต้องมีและดำรงไว้ซึ่งทุนจดทะเบียนชำระแล้วไม่น้อยกว่าทุนจดทะเบียนที่กำหนดไว้ 170,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) ตลอดอายุของสัญญาเช่านี้

(4) ผู้เช่าจะต้องดำรงไว้ซึ่งสถานะของนิติบุคคลไทยตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ และห้ามทำการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ (ผู้เช่า) ตลอดระยะเวลาการจัดหาประโยชน์ตามกำหนดในข้อ 3.1 หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าขยายออกไป

(5) เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเปิดดำเนินธุรกิจได้ทั้งโครงการฯ ผู้เช่าอาจทำการระดมทุนในตลาดทุนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือนำหุ้นของผู้เช่าเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยหรือต่างประเทศ หรือระดมทุนผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ซึ่งอาจส่งผลให้สัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมของผู้เช่าอาจมีการลดสัดส่วนลง แต่อย่างไรก็ตาม การลดสัดส่วนการถือหุ้นเพราะการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์จะต้องไม่ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นเดิมถือหุ้นรวมกันทั้งหมดในผู้เช่าน้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้เช่า

- (6) ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลง ดังนี้
- (ก) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับบริษัทของผู้เช่า
  - (ข) การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัทและ/หรือผู้บริหารระดับอาวุโสของผู้เช่า
  - (ค) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงรอบปีทางการเงิน

26.2 ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลรายเดียวแล้วต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่า หากในภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าว จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขโดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยที่ผู้เช่ายังคงเป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) นั้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ ทั้งนี้ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ และต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าด้วย

(2) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงแล้วทำให้ผู้เช่าไม่ได้ถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) อีกต่อไป การเปลี่ยนแปลงเช่นว่าต้องได้รับการเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และผู้ถือหุ้นที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกัน การดำเนินงานของนิติบุคคลดังกล่าวไปจนครบช่วงเวลา 5 (ห้า) นับจากวันที่เริ่มระยะเวลาจากวันเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น

26.3 ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นกิจการร่วมค้า (Joint Venture) แล้วต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่านั้น หากภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง ผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าว จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไข โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงแล้วทำให้ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ยังคงเป็นผู้ที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวมากที่สุดและมีสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) กรณีเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นสมาชิกที่เหลือในกลุ่มมีสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำร้อยละ 10 (สิบ) การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ และต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าด้วย

(2) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงแล้วทำให้นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดหรือนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) กรณีเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น สมาชิกที่เหลือในกลุ่มไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำร้อยละ 10 (สิบ) การเปลี่ยนแปลงเช่นว่าต้องได้รับการเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และผู้เช่าหรือผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลดังกล่าวไปจนครบช่วงเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่เริ่มระยะเวลาจากวันเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น

26.4 ห้ามมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หากพบกรณีที่มีการดำเนินการจะถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที เว้นแต่ได้มีการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและให้ความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ

ทั้งนี้ผู้เช่าต้องส่งบัญชีผู้ถือหุ้นทุกปีนับจากวันที่ลงนามสัญญาเช่า โดยส่งมอบภายใน 15 (สิบห้า) วัน ของเดือนที่เริ่มต้นสัญญาเช่าปีถัดไป

## ข้อ 27 กฎหมาย ภาษา และการตีความสัญญาเช่า

27.1 สัญญาเช่านี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ ตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่า ตัวแทน และบริวารของผู้เช่า ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ที่ออกโดยผู้ให้เช่า หรือหน่วยงานราชการหรือองค์กรที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวข้องภายในราชอาณาจักรไทยที่ออกใช้บังคับอยู่แล้วในขณะทำสัญญาเช่า หรือจะออกใช้บังคับ หรือแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานนั้น ๆ ด้วย

27.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้การบังคับและการตีความตามข้อกำหนดในสัญญาเช่านี้และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง และให้ระงับข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่านี้ ตลอดจนการตีความสัญญาเช่าให้อยู่ในอำนาจของศาลไทย

27.3 สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นเป็นภาษาไทย และการติดต่อสื่อสารระหว่างคู่สัญญาให้ทำเป็นภาษาไทย

27.4 การปฏิบัติตามกฎหมายและประโยชน์สาธารณะ ในการดำเนินโครงการฯ ตามสัญญาเช่านี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ทั้งปวงของประเทศไทยอย่างเคร่งครัด และตลอดเวลาของการดำเนินโครงการฯ ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้รับรู้ถึงข้อกำหนดต่าง ๆ ของกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายเกี่ยวกับความมั่นคงของประเทศและการรักษาไว้ซึ่งประโยชน์สาธารณะและกิจการอันมีผลกระทบต่อความผาสุกปลอดภัยของประชาชน

27.5 ผลของการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย การออกกฎหมายไทยใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายไทย หรือการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล ซึ่งเป็นผลโดยตรงทำให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินธุรกิจและต่อรายได้ หรือค่าใช้จ่ายของผู้เช่า เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้และ/หรือค่าใช้จ่ายของผู้เช่า หรือก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ให้เช่าให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวทำหนังสือแจ้งถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายดังกล่าวต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อเข้าหรือและหาแนวทางการแก้ไขผลกระทบดังกล่าวให้สิ้นไปหรือหาแนวทางในการจ่ายค่าชดเชยให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

## ข้อ 28 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ทำเป็นหนังสือ ตามรูปแบบและวิธีการเช่นเดียวกับการทำสัญญาเช่านี้ หรือตามรูปแบบที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร

## ข้อ 29 การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือ

บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว การให้ความยินยอม หรือความเห็นชอบใด ๆ หรือหนังสืออื่นใดที่ส่งให้แก่คู่สัญญาตามสัญญาเช่านี้ ต้องทำเป็นหนังสือ และจะถือว่าได้ส่งไปโดยชอบแล้ว หากได้จัดส่งโดยทางหนึ่งทางใด ดังต่อไปนี้

- ส่งมอบโดยบุคคลแก่ผู้แทนที่ได้รับมอบหมายแต่ละฝ่าย
- ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
- ทางโทรสาร หรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (อีเมล / E-mail) แล้วยืนยันเป็นหนังสือโดยเร็วไปยัง

ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา ดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่า : ผู้ว่าการการยาสูบแห่งประเทศไทย

การยาสูบแห่งประเทศไทย

184 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์/โทรสาร .....

อีเมล .....

ผู้เช่า : ผู้มีอำนาจกระทำการ

บริษัท .....

ที่อยู่ .....

.....

โทรศัพท์/โทรสาร .....

อีเมล .....

## ข้อ 30 ข้อกำหนดที่ใช้บังคับไม่ได้ไม่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดอื่นที่ใช้บังคับได้

หากข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขในข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาเช่านี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่นๆ ซึ่งชอบด้วยกฎหมายสมบูรณ์ หรือใช้บังคับได้ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น

## ข้อ 31 การระงับข้อพิพาท

31.1 ในกรณีที่มีข้อพิพาทเกิดขึ้นเกี่ยวกับข้อกำหนดของสัญญาเช่า หรือการปฏิบัติตามสัญญาเช่า คู่สัญญาจะต้องทำการแก้ไขข้อพิพาทโดยการเจรจาจากก่อน หากไม่สามารถแก้ไขหรือหาข้อยุติสำหรับข้อพิพาทดังกล่าวได้ให้คู่สัญญานำข้อพิพาทดังกล่าวเข้าสู่การพิจารณาของศาลไทย คู่สัญญาตกลงให้ถือเอากฎหมายไทยเป็นหลักในการบังคับใช้ต่อกัน และใช้ภาษาไทยเป็นภาษาในการดำเนินกระบวนการพิจารณา

31.2 ในระหว่างที่ข้อพิพาทอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล ให้คู่สัญญา ยังคงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าต่อไปจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด โดยไม่อาจอ้างข้อขัดแย้ง หรือข้อพิพาทดังกล่าวเพื่อเป็นเหตุหยุดหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า เว้นแต่กรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่า

**ข้อ 32 เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า**

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่านี้

32.1 ผนวก 1 (สำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตโครงการฯ) จำนวน .....  
(.....) หน้า

32.2 ผนวก 2 (ข้อเสนอทางเทคนิค) จำนวน ..... (.....) หน้า

32.3 ผนวก 3 ..... จำนวน ..... (.....) หน้า

32.4 ผนวก 4 ..... จำนวน ..... (.....) หน้า

..... ฯลฯ.....

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่า ให้ใช้ข้อความในสัญญาเช่าบังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ให้เช่า คำวินิจฉัยของผู้ให้เช่าให้ถือเป็นที่สุด และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติมจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

สัญญาเช่านี้ทำเป็น 3 (สาม) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้เช่าเก็บรักษาไว้สองฉบับ (เพื่อตนเอง และเพื่อจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน) และผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้หนึ่งฉบับ ทั้งนี้หลังการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินแล้วเสร็จให้ผู้เช่าส่งมอบเอกสารต้นฉบับที่มีการจดทะเบียนส่งมอบให้ผู้ให้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน

ทั้งสองฝ่ายต่างเข้าใจในข้อความในสัญญาเช่านี้ดีแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานท้ายสัญญาเช่านี้ ณ วันเดือนปีที่กล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ผู้เช่า

โดย.....

โดย.....

(ประทับตรา)

(ประทับตรา)

.....

.....

พยาน

พยาน

.....

.....

พยาน

พยาน

หมายเหตุ :- ร่างสัญญาที่แนบท้ายประกาศเชิญชวนเข้าร่วมประมูลเป็นเพียงตัวอย่างร่างสัญญาเพื่อให้ผู้เข้าร่วมประมูลใช้ศึกษาประกอบการพิจารณาในเบื้องต้น โดยยังไม่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานอัยการสูงสุด ซึ่งการยาสืบแห่งประเทศไทยสงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไข หรือข้อกำหนดให้แบบสัญญาเป็นไปตามความเห็นชอบของสำนักงานอัยการสูงสุด (ถ้ามี) และผู้ชนะการประมูลต้องลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ตามแบบสัญญาที่ผ่านความเห็นชอบของสำนักงานอัยการสูงสุดเท่านั้น