

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

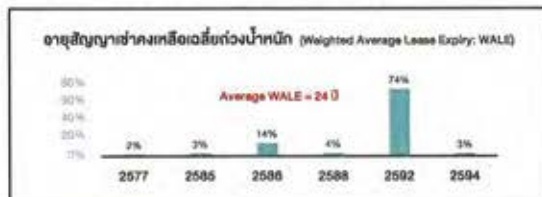
(เก็งกำไรหรือการถือครองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีมูลค่า (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2592)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) ⁽¹⁾	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) ⁽¹⁾	ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์ ⁽¹⁾	ALLY
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ⁽²⁾	บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562

หมายเหตุ (1) กองทรัสต์ได้เปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีท (BKER) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY) ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป
(2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด พ้นจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

Market Cap	6,118,700 บาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	7.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	874,100,000 บาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,393,486,362 บาท
NAV ต่อหน่วย	9.6024 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	8,565,830,360.00 บาท
PA ต่อหน่วย	9.7996 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562
P/NAV	0.72	อายุคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	24 ปี

สัดส่วนการลงทุน 100% ลงทุนทางตรง



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน) 100% เป็นศูนย์การค้า
โครงสร้างรายได้ 100% จากกิจการในประเทศไทย



บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดย บริษัท ไบรด์ แลนด์ ซาชาส จำกัด ดำเนินการภายใต้ข้อตกลง (อำนาจ) 100% ส.ค.บ.เป็นของตนเอง. (ไม่รวมค่าประเมินโดยหน่วยงานราชการ)

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	13,094,494,977	กำไร	354,113,884
หนี้สินรวม	4,701,008,616	สัดส่วนการกู้ยืม	26.21%
ส่วนทุน	8,565,830,360	Credit Rating	-



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1. บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	156,672,500	17.92%
2. สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14%
3. บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	39,000,000	4.46%
4. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	28,827,609	3.3%
5. เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,318,600	3.2%
Foreign Limit		49.00%
Current foreign holding		0.98%

นโยบายการประโยชน์ตอบแทน	รายการ	2562 (26/11/2562 - 31/12/2562)	2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
: กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผล ไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิหลัง ปรับปรุงแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อปี	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.0600	0.0550	0.3720	0.4870
	เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.3800	-	0.3800

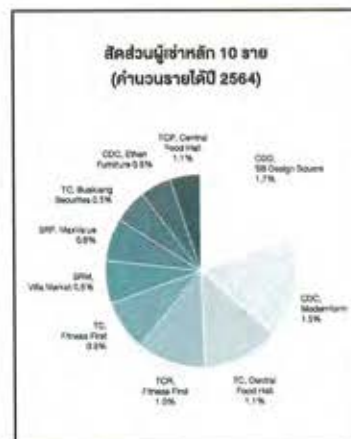
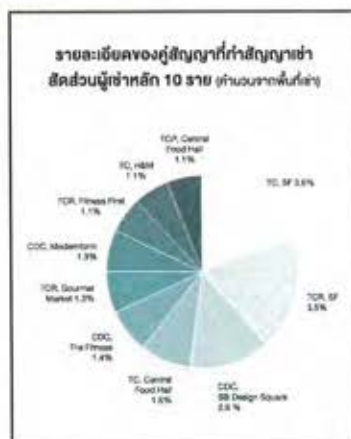
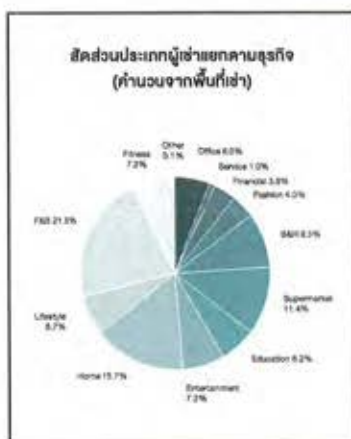
ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับงวดวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี	
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	91.83%
เงินลงทุน	0.0%
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	91.83%

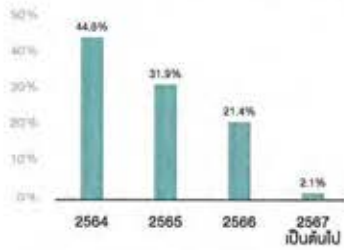
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	<i>[Signature]</i>
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน ณ วันที่	1/01/2564 - 31/12/2564
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	35.38%
สัดส่วนเงินกู้ยืม	26.21%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	3.85%-4.25% ,MLR-1.75%-2.15%
2564 Expected IRR*	9.63%
2563 Expected IRR	8.51%

*ประมาณการกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.12 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติม 2 โครงการได้แก่ โครงการกาฬพฤ้ง โกลด์ เชียงใหม่ และโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์



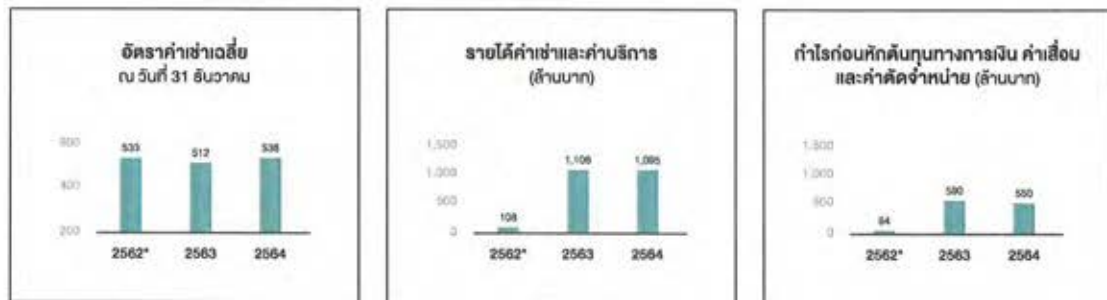
สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ร้อยละ
2562	97.0%
2563	85.6%
2564	86.0%

ผลการดำเนินงาน



หมายเหตุ * สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตัวเลขทางการเงิน

	2562 (26/12/2562 - 31/12/2562)	2563	2564	ไตรมาส 4 ปี 2564
Revenue (MB)	117.92	1,132.52	1,127.88	327.98
Other income (MB)	72.33	26.35	33.05	17.90
EBITDA (MB)	64.22	589.83	550.80	262.98
Net profit (MB)	63.62	434.43	384.30	111.43
EPU (Baht)	0.0728	0.4970	0.4397	0.1275
DPU (Baht)	0.0600	0.0550	0.3720	0.1300
Capital reduction (MB)	-	332.16	-	-
Debt/Total Asset Value (times)	0.23	0.23	0.25	0.25
Interest cost (%)	7.15%	10.13%	10.30%	9.11%
Operating Cashflow	(6,646.59)	197.61	(185.70)	(122.92)
Financing cashflow	7,384.94	(420.61)	214.24	249.57
Net cashflow	738.35	515.35	543.90	126.64
NAV (Baht)	8,634,822,862	8,377,649,177	8,393,486,361	8,393,486,361
P/NAV (times)	0.97	0.63	0.73	0.73
Dividend yield (%) *	6.57%	0.92%	5.31%	7.43%
Market cap (MB)	8,347.66	5,244.60	6,118.70	6,118.70
Closing price (Baht)	9.55	6.00	7.00	7.00

* ราคาตลาด ณ สิ้นปีบัญชี

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ร้อยละ 0.4 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	12.61%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	3.26%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	0.59%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 1.09 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	23.86%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 4.59 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	100.30%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 0.41 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	8.71%
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มี	ไม่มี
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 0.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	0.83%

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์ มีพื้นที่ให้สุทธิประมาณ 155,921 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2563 และ ไตรมาส 3 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ในโครงการศูนย์การค้าเดอะริ่ง วิลเลจ เชียงใหม่ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 7,005 ตารางเมตร และโครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2021 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 9,020 ตารางเมตร ส่งผลให้กองทรัสต์ มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของทุกโครงการอยู่ที่ร้อยละ 93.6 ณ ไตรมาส 4 ปี 2564 โดยเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2564 และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.2 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทุกโครงการอยู่ที่ 536 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 2.3 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 4.6

โดยภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์ ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลให้อัตราการขึ้นค่าเช่าของกองทรัสต์ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -1.72 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน คิดเป็นร้อยละ -1.8 และ ร้อยละ -0.3 ตามลำดับ และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.44 ปี อย่างไรก็ตาม Synergy Made Growth ที่ทางกองทรัสต์ ที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่องส่งผลให้อัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.1 โดยเพิ่มขึ้น จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อนคิดเป็นร้อยละ 3.0 และ ร้อยละ 4.3 ตามลำดับ

สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
 วงเงินกู้ : 4,025 ล้านบาท
 เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 3,434 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้ เป็นจำนวนเงินรวม 591 ล้านบาท
 กำหนดการชำระคืน : คืนเงินต้นตามอายุสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี รวมเป็นจำนวน 24 งวด งวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระงวดต่อไปทุก ๆ 3 เดือน และชำระคืนตามสัญญาทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก

อัตราดอกเบี้ย

วงเงินที่ 1	วงเงินที่ 2
- ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 - อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 - อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น	- อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 - อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ - อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

หลักประกันการกู้ยืมเงิน

- สิทธิการเช่าในโครงการซีลี่ย์ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทราจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 1
 - สิทธิการเช่าในโครงการการฝรั่ง วิลเลจ และ โครงการสามมการ เฟส 5 รามคำแหง (เวสต์) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2
 - สิทธิการเช่าในโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2
 - สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) ครั้งที่ 2 (โครงการที่ 11) และที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : ร้อยละ 26.21 ของสินทรัพย์รวม
 อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย : 6.95 เท่า

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 4) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- 5) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- 6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- 14) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม และตราสารทางการเงินประเภทอื่น
- 2) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- 3) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
- 4) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 5) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดย การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 7) ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่จอดรถ
- 8) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระจำยอมบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- 11) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน
- 12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
- 13) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
- 14) ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 15) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาคัดสินใจลงทุน
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 5) ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 6) ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม
- 7) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
- 8) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเข้าได้ล่าช้า
- 13) ความเสี่ยงกรณีที่มีเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 14) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- 15) ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้จัดการกองทรัสต์
ที่อยู่
โทรศัพท์
URL

บริษัท เค.อี.วี.ที แมเนจเม้นท์ จำกัด
888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
02-101-5999
www.allyreit.com

ทรัสต์
ที่อยู่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
02-949-1500
www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	ALLY
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด*
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้อ่อนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยทั้งหมด 12 โครงการ 24 ปี
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,897,988,360.00 บาท

*ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับโครงการกาฬมิตร วิลเลจ เชียงใหม่


2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

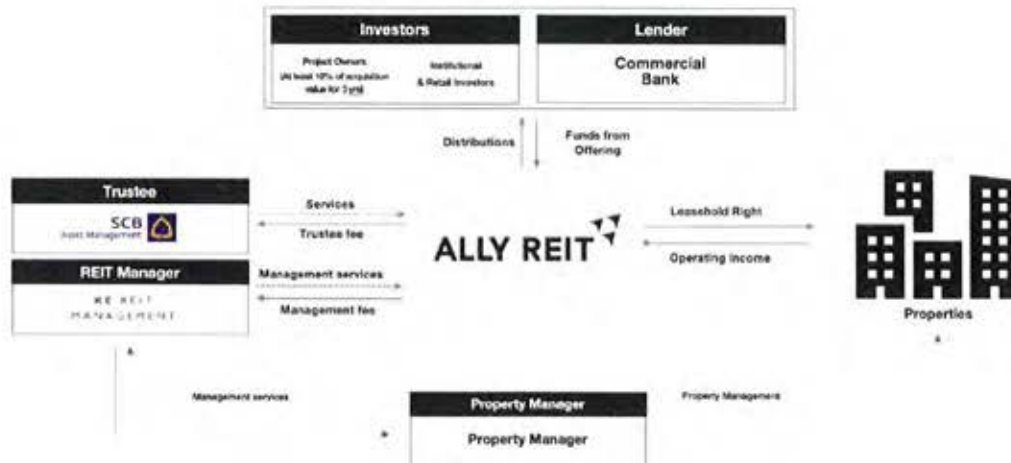
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ระหว่างบริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ครีดิท รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับได้อ่อนหน่วยทรัสต์และไม่กำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี -



2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.4 ถือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท เค.อี. รีทแอนด์เมนเนจ จำกัด มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการกำกับดูแล ตามที่ระบุในหัวข้อ 3.5 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.4.1 มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

มูลค่าทรัพย์สินรวม	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม
13,094,494,977 บาท	8,939,486,361 บาท	9.6024	12,161,748,978 บาท

2.4.2 มูลค่าประเมิน/สอบทานทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

โครงการ	ราคาประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3,784	27.94 ปี
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	2,610	27.94 ปี
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	1,637	21.13 ปี
โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	249	27.95 ปี
โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	178	12.61 ปี
โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	476	27.94 ปี
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เฟส 5 รามคำแหง (เวสต์)	570	27.95 ปี
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เฟส 5 รังสิต	197	27.95 ปี
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เฟส 5 ราชพฤกษ์	289	27.95 ปี
โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	409	23.10 ปี
โครงการศูนย์การค้าคอฟรี วิลเลจ	386	29.36 ปี
รวม	10,785	

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ซาชาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.4.3 มูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนก่อนสิ้นรอบปีบัญชี โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	โครงการเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์		
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 280 ล้านบาท (สองร้อยแปดสิบล้านบาท) รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง		
ราคาประเมินค่าทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สินสำหรับโครงการเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้		
	บริษัท โจนส์ แลง ซาชาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เคแบค แอพเพรชด์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	ราคาประเมินค่าทรัพย์สิน เฉลี่ย
	294.0 ล้านบาท	292.6 ล้านบาท	293.3 ล้านบาท
หมายเหตุ: ราคาประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564			

2.4.4 มูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลัง ณ วันสิ้นรอบบัญชี โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง		
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 171.8 ล้านบาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบแปดล้านบาท) รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง		
ราคาประเมินค่าทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สินสำหรับ โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้		
	บริษัท เอ็ม แพร่ไพรัช จำกัด	บริษัท เคทีเค แพร่ไพรัช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	ราคาประเมินค่าทรัพย์สินเฉลี่ย
	200.0 ล้านบาท	194.0 ล้านบาท	197.0 ล้านบาท
หมายเหตุ: ราคาประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2564			

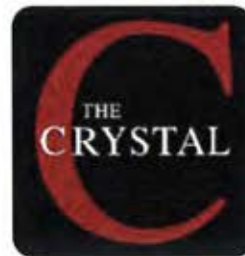
2.4.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 47 ไร่ 2 งาน 61.91 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 52,583 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 35,972 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จาก บจ. เค.อี.วี.เทล และ บจ. เบญจกิจพัฒนา ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จำนวน 604 คัน</p>

2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา



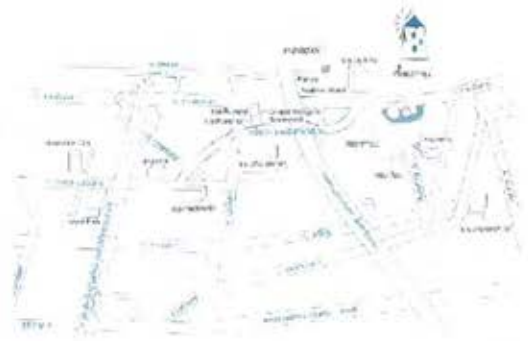
ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรติสหมิตร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 23.93 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรติสหมิตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 69,341 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 30,778 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จาก บจ. เค.อี.วีเทค และ บจ. เกียรติสหมิตร ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 382 คัน</p>

3. โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดี ไซน์ด์สแควร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยมีเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ จาก บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดี ไซน์ด์สแควร์ จำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิจำนวน 8 ไร่ 3 งาน 53.20 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ บจ. เอส.บี.ดี ไซน์ด์สแควร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 51,635 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 24,578 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์</p>

4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รมอินทรา



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าอมรินทร์ รมอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1,1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โคสมิเนอที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 25.40 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โคสมิพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,331 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 5,213 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์</p>

5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 22.00 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,165 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,726 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์</p>

KS

6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p>ที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี มอลล์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท ปรีณัติวิ จำกัด (มหาชน) ("บมจ. ปรีณัติวิ") โดยมีเนื้อที่ประมาณ 18 ไร่ 3 งาน 58.00 ตารางวา</p> <p>อาคาร สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี มอลล์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 25,527 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 11,424 ตารางเมตร</p> <p>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพลินนารี มอลล์</p>

7. ศูนย์การค้าสยามกร เพเลต รมคำแหง (เวสต์)



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามกร เพเลต รมคำแหง (เวสต์)
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสยามกร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สยามกร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สยามกร”) พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสยามกร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 84.40 ตารางวา โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 22,050 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,305 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสยามกร</p>

8. ศูนย์การค้าสยามกรเพลส รัชสิด



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามกรเพลส รัชสิด
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	819/1-3 ถนนรัชสิด-นครนายก ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เทียวสยามกร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สยามกร จำกัด (มหาชน) ("บมจ. สยามกร") โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 48.70 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เทียวสยามกร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,112 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,587 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เทียวสยามกร</p>

Handwritten signature or initials.

9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เทลส ราชพฤกษ์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามกร เทลส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	62/26-32 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เทียวสยามกร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สยามกร จำกัด (มหาชน) ("บมจ. สยามกร") โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.20 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เทียวสยามกร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 7,037 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,587 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เทียวสยามกร</p>

10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์



the
scene



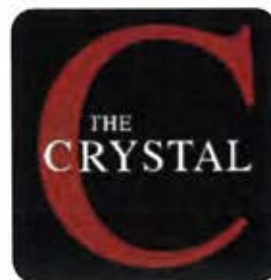
ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปิ่นมิตร์) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. เพ้าบัณฑิตทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 33.63 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. เพ้าบัณฑิตทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,797 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,925 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพ้าบัณฑิตทรัพย์</p>

11. โครงการศูนย์การค้า กาตฟรัง วิลเลจ เชียงใหม่



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้า กาตฟรัง วิลเลจ เชียงใหม่
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	225 กม.13 หมู่ 13 ถนนเชียงใหม่-สอດ ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 50230
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) จาก บริษัท หมื่นแสนพรีอเพอรัตี้ จำกัด โดยมีเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 16.50 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) จาก บริษัท หมื่นแสนพรีอเพอรัตี้ จำกัด โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 9,062 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 7,005 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บริษัท หมื่นแสนพรีอเพอรัตี้ จำกัด</p>

12. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปิ่นอมิตร์) แขวงทับทิมราว เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p>ที่ดิน</p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) จาก บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 9 งาน 65.2 ตารางวา</p> <p>อาคาร</p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 11,788 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 9,020 ตารางเมตร</p> <p>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด</p>

13. โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง



ชื่อโครงการ	เดอะ ไพรม์ หัวลำโพง
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 23/34-35 ถนนศรีวิมาตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร เลขที่ 358 ถนนศรีวิมาตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585) จากบริษัท พระราม 3 จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 1.9 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585) จาก บริษัท พระราม 3 จำกัด โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 16,100.3 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,346 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บริษัท พระราม 3 จำกัด</p>

2.4.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

- (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนระหว่างรอบปีบัญชี
- 1 โครงการศูนย์การค้าลาดพร้าว วิลเลจ
- สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าลงทุนโครงการลาดพร้าว วิลเลจ เชียงใหม่

ผู้ให้เช่า	บริษัท หมินแสแอสเพรียเพอร์ตี จำกัด
ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> ที่ดินจำนวน 12 แปลง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15722, 17280, 30804, 58410, 58411, 60713, 77184, 77187, 78371, 78370 และ 76541 และ น.ส. 3 ก. เลขที่ 2578 ตั้งอยู่ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ รวมถึงส่วนควบของที่ดินที่เช่าทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมทั้งพื้นที่ที่เช่าทั้งหมด 11 ไร่ 16.50 ตารางวา อาคารจำนวน 18 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการลาดพร้าว วิลเลจ ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง โดยมีพื้นที่ที่จะลงทุน (Gross Floor Area) ทั้งสิ้นประมาณ 9,062 ตารางเมตร พร้อมกับส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งในปัจจุบันและอนาคต และมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) 6,900 ตารางเมตร
เงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> มีการเข้าทำสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขาย FF&E โดยผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อการซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการลาดพร้าว วิลเลจ มีการเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการโดยผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ายินยอมให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best effort) เพื่อดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมดังกล่าวให้มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 และได้ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์เช่าสามารถเป็นเจ้าหนี้ตามสัญญาดังกล่าวแทนผู้ให้เช่าโดยสมบูรณ์ (อาทิ การเข้าทำสัญญาเช่าใหม่) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าเดิม ณ สำนักงานที่ดิน (หากมี) ให้ลดเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าทั้งหมด <ol style="list-style-type: none"> สัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2557 (และฉบับแก้ไขหรือต่ออายุทั้งหมด) ระหว่างผู้ให้เช่ากับบริษัท แมคไทย จำกัด สัญญาเช่าเลขที่ KF021/57 ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2559 (และฉบับแก้ไขหรือต่ออายุทั้งหมด) ระหว่างผู้ให้เช่ากับ บริษัท ดันตราบัทซ์ซูเปอร์มาร์เก็ต (1994) จำกัด ผู้ให้เช่าดำเนินการให้โครงการลาดพร้าว วิลเลจ มีพื้นที่จอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนดและไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการแก้ไข ขออนุญาต หรือรื้อถอนส่วนต่อเติม แก้ไข หรือดัดแปลงที่ไม่ได้รับอนุญาตในบริเวณโครงการตามรายการสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมาย และได้ส่งมอบสำเนาหลักฐานใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์ตรวจสอบเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทรัพย์สินที่เช่าได้มีการปลอดหรือไถ่ถอนจากจำนอง รวมถึงภาระค้ำประกันหรือทรัพย์สินอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด เว้นแต่สิทธิการเช่าและการจ่ายยืมที่จดทะเบียนไว้ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ การให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการหรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าตามระเบียบข้อบังคับของผู้ให้เช่า ทรัพย์สินที่เช่ามีการเข้าประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (โดยกองทรัสต์) ดังต่อไปนี้

	<p>9.1 กรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทรัพย์สินในส่วนของบริษัทสินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์และ/หรือผู้ให้สินเชื่อกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เลือกของกรมธรรม์ประกันภัยนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า</p> <p>9.2 กรมธรรม์ประกันภัยความเสียหายจากการบาดเจ็บร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก โดยมีกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัย</p> <p>10. ผู้ให้เช่าได้ยื่นแบบแสดงรายการและชำระบรรดาค่าภาษีอากร เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มค้างชำระทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และภาษีประเภทอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>11. จากทรัพย์สินที่เช่าต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว</p> <p>ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการขนย้ายสิ่งเก็บน้ำ ทางพื้นน้ำ รวมถึงอุปกรณ์และส่วนควบของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่บนถนน.ส. 3 ก.เลขที่ 2578 นาวิภายในทรัพย์สินที่เช่า ตามตำแหน่งและสภาพตามที่กองทรัสต์เห็นชอบ และสะดวกต่อการใช้ดำเนินโครงการกาฬมรุ้ง วัดเล่ง ใต้ตามปกติ</p>								
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะดำเนินการเพื่อจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ณ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันที่มีการชำระค่าเช่าโดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ทำสัญญานี้								
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้								
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<p>1. กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้ด้วยค่าเช่าตามข้อ 2 ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในจำนวนและเงื่อนไขดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>ค่าเช่า(บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ที่ดินที่เช่า</td><td>220,825,000</td></tr> <tr> <td>อาคารที่เช่า</td><td>164,895,000</td></tr> <tr> <td>รวม</td><td>385,720,000</td></tr> </tbody> </table> <p>2. กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าในจำนวนที่ได้ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว (หากมี)</p>		ค่าเช่า(บาท)	ที่ดินที่เช่า	220,825,000	อาคารที่เช่า	164,895,000	รวม	385,720,000
	ค่าเช่า(บาท)								
ที่ดินที่เช่า	220,825,000								
อาคารที่เช่า	164,895,000								
รวม	385,720,000								
หน้าที่และความรับผิดชอบของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าและปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และตามรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าและปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะต้องใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าภายใต้วัตถุประสงค์ตามสัญญา โดยจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าไปประกอบกิจการอย่างอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในสัญญา และจะไม่ประกอบกิจการใดๆ ที่เป็นอันตราย เช่น สถานบริการเชื้อเพลิง สถานที่เก็บรักษาวัตถุอันตรายต่างๆ ฯลฯ รวมถึงจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าไปประกอบกิจการที่ผิดกฎหมายทั้งหมด 3. ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะต้องดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซม และสงวนทรัพย์สินที่เช่า ดังเช่นวิญญูชนที่รักษาทรัพย์สินของตนเองทั้งนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เอง เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 4. ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดเวลา 5. ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะต้องดูแลและปฏิบัติตามข้อผู้เช่ารายย่อยให้เสมือนดังที่ผู้ให้เช่าได้ปฏิบัติมา และกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อผู้เช่ารายย่อยตามข้อตกลงสัญญา ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่ารายย่อยจนกว่าข้อตกลงดังกล่าวได้สิ้นสุดลง 6. กองทรัสต์ไม่มีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง เว้นแต่เป็นการให้เช่าช่วงกับผู้เช่ารายย่อยตามวัตถุประสงค์ในสัญญา 								

	<p>7. กองทรัสต์ไม่มีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาสัญญาเช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาไปให้แก่บุคคลอื่นใด เว้นแต่เป็นไปตามข้อ 9.7 ตามสัญญาฉบับนี้ หรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน</p> <p>8. กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ให้เช่าและ/หรือสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หากกองทรัสต์ก่อให้เกิดความเสียหายดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพื่อผู้ให้เช่าและ/หรือบุคคลอื่นๆ ที่ได้รับความเสียหายทั้งหมดทุกจำนวน</p>
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<p>1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในการให้เช่าช่วงพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และเพื่อใช้ในการประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายใต้ชื่อ "โครงการกาฬมรุ้ง วิลเลจ"</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาเช่าที่มีการต่อออกไป ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังนี้</p> <p>2.1 อนุญาตให้กองทรัสต์ครอบครองและใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยสงบและปราศจากข้อขัดข้องจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่าหรือบุคคลภายนอก</p> <p>2.2 ไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อการผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์</p> <p>2.3 ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ามีถนนและทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ</p> <p>2.4 ดำเนินการให้โครงการกาฬมรุ้ง วิลเลจ มีพื้นที่จอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>3. ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิดังต่อไปนี้ได้โดยสมบูรณ์ และให้อธิวาคำตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าแล้วทุกประการ</p> <p>3.1 สิทธิในการใช้ช่องทางจราจรและทางเข้าออกทั้งหมดของโครงการกาฬมรุ้ง วิลเลจ ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนทั้งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการรวมถึงสะพานข้ามคลอง ถนน คันหินทางเท้า ทางสัญจรโดยรอบโครงการ และทางเชื่อมต่าง ๆ ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสาธารณะ</p> <p>3.2 สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการกาฬมรุ้ง วิลเลจ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถโดยรอบโครงการ (รวมถึงส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หากมี)) ในจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนตามแผนผังเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 และเพียงพอตามกฎหมายท้องถิ่น ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวางสาธารณูปโภคและจวนระบบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ</p> <p>3.3 ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ใช้สำหรับดำเนินโครงการกาฬมรุ้ง วิลเลจ ในปัจจุบันแต่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (ทั้งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ) ซึ่งได้แก่ บัณฑิตโครงการและป้ายโฆษณา</p> <p>ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่แก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ก่อการผูกพัน โอน หรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้น หรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถใช้สิทธิต่าง ๆ ข้างต้นได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนดหรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>กองทรัสต์จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัสิทธิข้างต้นด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์</p>

	<p>4. ในกรณีที่หน่วยงานราชการมีคำสั่งให้ผู้ให้เช่าหรือบุคคลใดแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยรอบหรือภายในโครงการกาฬมิ่ง 4 วิลเลจ ผู้ให้เช่าจะต้องรีบแจ้งเหตุดังกล่าวให้กองทรัพย์สินทราบโดยทันทีและผู้ใช้เช่าตกลงว่า</p> <p>4.1 เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 4.2 ในกรณีที่เป็นการคำสั่งต่อผู้ใช้เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการแก้ไขหรือรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกินหกสิบ (60) วัน หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <p>4.2 ในกรณีที่การแก้ไขหรือรื้อถอนอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า พื้นที่จอดรถ สะพานข้ามคลอง ทามเขื่อนกั้นถนนสาธารณะ หรือการสัญจรโดยปกติของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาระหว่างการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการดังกล่าวโดยเร็ว พร้อมกับแผนเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (อาทิ การจัดหาทางเข้าออกหรือที่จอดรถเพิ่มเติม, การก่อสร้างทรัพย์สินทดแทน ฯลฯ) โดยคู่สัญญาจะต้องดำเนินการหรือใช้มาตรการที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าน้อยที่สุดและเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ภายใต้กรอบของกฎหมายและคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คู่สัญญาจะให้ความพยายามอย่างสุดความสามารถเพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะเป็นมาตรการสุดท้ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>4.3 ผู้ให้เช่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการดำเนินการตามข้อ 4.1 และ 4.2 จะไม่ส่งผลกระทบต่อตัวอาคารหรือการประกอบธุรกิจส่วนอื่นภายใน โครงการกาฬมิ่ง 4 วิลเลจ และผู้ใช้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นหากเป็นกรณีที่เนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>5. ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่กองทรัสต์ในด้านต่าง ๆ อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการส่งมอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง การให้ความยินยอม การลงนามในเอกสาร การลงนามรับรองสำเนาถูกต้องของเอกสาร และการติดต่อประสานงานกับบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อช่วยเหลือกองทรัสต์ในการประกอบธุรกิจหรือดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกาฬมิ่ง 4 วิลเลจ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษา ปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือการขออนุญาตประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย อันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือผู้เช่ารายย่อย รวมถึงการนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย และภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>6. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการกาฬมิ่ง 4 วิลเลจให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงดำเนินการใด ๆ และให้ความยินยอมที่จำเป็นเพื่อให้สามารถโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ได้ โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหกสิบ (60) วัน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์จะพิจารณาขอให้ความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว</p> <p>7. ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขาย FF&E และสัญญาหลักประกันการปล่อยหลักประกัน (รวมถึงหลักประกันทางธุรกิจ) หรือโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังผู้ให้สินเชื่อทางการเงินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ผู้ให้สินเชื่อทางการเงินแต่งตั้งเพื่อเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อดังกล่าวได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเจรจาแบบหนึ่งต่อหนึ่งกับหลักประกัน หรือหนังสือให้ความยินยอม หรือหนังสือโอนสิทธิและหน้าที่อย่างเต็มที่ และผู้ให้เช่าตกลงที่จะลงนามเพื่อรับทราบและ/หรือให้ความยินยอมในการปล่อยหลักประกันหรือการโอนสิทธิ และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยเร็วเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากกองทรัสต์</p> <p>8. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ายังมีการภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดซึ่งค้างชำระแก่หน่วยงานราชการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงภาษีโรงเรือนและที่ดินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย ซึ่งถึงกำหนดชำระแต่ไม่จำกัดเพียงภาษีโรงเรือนและที่ดินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย ซึ่งถึงกำหนดชำระ</p>
--	--

K.S. J.

	<p>ก่อนที่จะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการจนครบจำนวน และในกรณีที่กองทรัสต์ได้สำรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่หน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ</p> <p>9. ภายในหก (6) เดือนนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้ชำระเงินในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 16651 (บริษัท เอทส์เทมออลส์ จำกัด) จดทะเบียนที่ดินโฉนดเลขที่ 16651 ดังกล่าวบางส่วนความกว้าง 4 เมตรตลอดแนวเขตด้านทิศตะวันตกให้เป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 78370, 78371 และ 76541 ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ เรื่องทางเดินทางรถยนต์ที่อรรถนายน้ำไฟฟ้าประปาสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่มีค่าตอบแทน</p> <p>10. หากผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือได้มีการพัฒนาโครงการอื่น ๆ ในบริเวณ หรือใกล้เคียงกับโครงการกาฬพฤ้ง วิถีเลข (ในส่วนของกองทรัสต์ไม่ได้ชำระเงิน) และมีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือระบบสาธารณูปโภคร่วมกับโครงการกาฬพฤ้ง วิถีเลข ผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือตกลงร่วมชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือระบบสาธารณูปโภค รวมถึงร่วมชำระค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable area) ที่วัดกันโดยกองทรัสต์</p>
คำรับรองของกองทรัสต์	<p>ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์รับรองต่อผู้ให้เช่าว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้</p>
คำรับรองของผู้ให้เช่า	<p>ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทรัสต์ว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย 2. ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ให้เช่า 3. การที่ผู้ให้เช่าเช่าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำ จะเช่าทำ หรือได้ไว้กับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเจ้าหน้าที่ของ ผู้ให้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า และเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่กองทรัสต์ 5. เอกสารสิทธิสำหรับที่ดินที่เช่าออกมาโดยถูกต้องตามขั้นตอนและชอบด้วยกฎหมาย 6. ผู้ให้เช่าไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างกระบวนการบังคับคดี การดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการหรือมิได้มีคดี หรือพิสดสัญญาใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นอย่างมีนัยสำคัญ 7. ผู้ให้เช่าไม่ได้ถูกอายัดหรือยึดคฤหาสน์ที่เช่าให้แก่บุคคลใด 8. ผู้ให้เช่าไม่ได้ถูกอายัดหรือยึดคฤหาสน์ให้บุคคลใดมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อออกสู่อากาศหรือทางสาธารณะไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่ที่ได้จดทะเบียนการระงับเอาไว้ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และออกเว้นที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 76541 และ 78370 ที่ผู้ให้เช่าต้องดำเนินการจดทะเบียนการระงับเอาไว้แก่ บริษัท เอทส์เทมออลส์ จำกัด 9. ผู้ให้เช่าไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า

	<p>10. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการผูกพันใดๆหรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำนอง สิทธิค้ำประกัน การจำนอง ทางจำนอง และการคิดพินในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด เว้นแต่การแบ่งพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยหรือการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้รวมถึงการจำนองบางรายการที่ตามสัญญาแนบมาซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนภายหลังวันที่ทำสัญญา</p> <p>11. อาคารภายในโครงการกาฬมิตร วิถีเกษตรเป็นส่วนของทรัพย์สินที่เช่าได้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง และเปิดดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติใดๆอย่างถูกต้อง</p> <p>12. ทรัพย์สินที่เช่ามีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้ และทางเข้าออกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ที่จะระบุในข้อ 3 และสามารถใช้อ้างอิงในโครงการกาฬมิตร วิถีเกษตรได้อย่างเหมาะสม</p> <p>13. ทรัพย์สินที่เช่าและโครงการกาฬมิตร วิถีเกษตร มีพื้นที่ที่จอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>14. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการผูกพันและคำธรรมเนียมใดๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีป้ายทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ายังมีการผูกพันและคำธรรมเนียมใดๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีป้ายในรอบปีก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีและค่าธรรมเนียมใดๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการดังกล่าว จำนวนตามจำนวนวันที่เหลือของระยะเวลาที่กองทรัสต์มิได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไว้แก่หน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ</p> <p>15. ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ผูกพันด้วยการรอนสิทธิหรือข้อพิพาทกับบุคคลใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้สิทธิหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>16. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสารและ/หรือรายงานใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมายหรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการใดๆ ล้วนเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วน ในสาระสำคัญและผู้ให้เช่ามิได้จงใจปกปิดข้อเท็จจริงใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ</p> <p>17. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่อนุญาตให้บุคคลใดเข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดการรบกวนใดๆ อันเป็นเหตุให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่เป็นการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย</p>
การโอนผู้เช่ารายย่อย	<p>ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการเกี่ยวกับการโอนผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้</p> <p>1. หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการกาฬมิตร วิถีเกษตร ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าตามที่ปรากฏในเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่า ข้อ 3 ทั้งหมด ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างที่ผู้ให้เช่ายังไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ได้นั้น ผู้ให้เช่าตกลงว่า</p>

K.S. S

	<p>ผู้ให้เช่าจะชำระผลประโยชน์ใด ๆ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้ประเภทอื่น (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการที่ยังไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์เองโดยตรง จนกว่าผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ทั้งหมด</p> <p>2. ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบเงินประกันการชำระเงินประกันค่าบริการ เงินประกันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการค้ำประกัน โครงการภาคพื้นรีง วิลเลจทั้งหมดให้ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและหากผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบสี่ (14) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันการเช่าและเงินประกันค่าบริการ และเงินประกันอื่นๆ ดังกล่าว</p> <p>3. หากมีผลประโยชน์ใด ๆ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้ประเภทอื่น (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับและผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบสี่ (14) วัน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้าภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว</p> <p>4. ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และสัญญาดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ใหม่สำหรับทรัพย์สินที่เช่า (หากมี) จะเป็นการเช่าทำสัญญาโดยกองทรัสต์</p> <p>5. ผู้ให้เช่าตกลงว่านับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไปกองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับผลประโยชน์ใด ๆ ทั้งสิ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการภาคพื้นรีง วิลเลจ ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้อื่นใด (หากมี) จากผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการ ถึงแม้ว่าขั้นตอนการดำเนินการโอนสิทธิผู้เช่ารายย่อยจะยังไม่แล้วเสร็จก็ตาม</p> <p>6. ในกรณีที่กองทรัสต์จ้างทุนในโครงการภาคพื้นรีง วิลเลจ ในวันใด ๆ ที่ไม่ใช่วันที่หนึ่งของเดือน ผู้ให้เช่าจะชำระผลประโยชน์ใด ๆ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้ประเภทอื่น (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการสำหรับระยะเวลาที่เหลือของเดือนนั้น ๆ ให้แก่กองทรัสต์แทนผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการ โดยหักจากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะชำระตามสัญญานี้ และผู้ให้เช่าจะดำเนินการเรียกเก็บ ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้ประเภทอื่น (หากมี) จากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการเองสำหรับเดือนนั้น ทั้งนี้ ในเดือนถัดไปหลังจากเดือนที่กองทรัสต์จ้างทุนในโครงการภาคพื้นรีง วิลเลจ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดเรื่องการชำระเงิน การดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอม และเงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในเรื่องการโอนผู้เช่ารายย่อยนี้</p>
การโอนสิทธิการเช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของตนภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปยังบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน หรืออนุญาตให้บุคคลใดเข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดการะบุพันใด ๆ อันเป็นเหตุให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ตามที่กำหนดไว้ในเรื่อง หน้าที่ของผู้ให้เช่า ข้อ 7

<p>การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เว้นแต่จะระบุไว้เป็นประการอื่นในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือช่วยเหลือ และอำนวยความสะดวกแก่กองทรัสต์ในการดำเนินการดังกล่าวอย่างรวดเร็วและเต็มที่ ตามที่กองทรัสต์จะได้อธิบายขอความร่วมมือ 2. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าอาจกระทบถึงโครงสร้างหรือฐานรากของทรัพย์สินที่เช่า หรือกรณีดังกล่าวจะต้องได้รับความร่วมมือจากผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะเข้ามาเป็นผู้ดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนกองทรัสต์ทันทีที่ผู้ให้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทรัสต์ โดยการดำเนินการของผู้ให้เช่าตามข้อนี้จะต้องเป็นไปตามรายละเอียดที่ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะได้พิจารณาเห็นชอบร่วมกัน และกองทรัสต์จะต้องส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว (หากมี) 3. ในกรณีที่สัญญาฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อ 1 หรือ 2 และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งให้ทราบแล้วแต่ไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือหรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถดำเนินการต่างๆ ตามข้อ 1 หรือ 2 แทนคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้ทุกประการ และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงจะต้องชดเชยบรรดาค่าใช้จ่ายที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ชำระไปเพื่อการดังกล่าวอย่างเต็มจำนวน ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่เสียหาย
<p>การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาการเช่ากองทรัสต์มีสิทธิที่จะยกเลิกต่อเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสาธารณูปโภคใดๆ ("สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม") ภายในทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างและ/หรือคิดแปลงอาคารรวมถึงหาความยินยอมช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม การยกเลิกต่อเติมหรือปรับปรุงที่อาจกระทบถึงโครงสร้างหรือฐานรากของทรัพย์สินที่เช่าจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่เหตุอันสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามรายละเอียดที่ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะได้พิจารณาเห็นชอบร่วมกัน 2. ผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมและให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมมีผลเป็นการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าสุทธิในทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ 3. ไม่ว่าในกรณีใด การก่อสร้างหรือคิดแปลงสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
<p>การต่อระยะเวลาเช่า</p>	<p>ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์อาจพิจารณาตกลงต่อระยะเวลาเช่าออกไปได้โดยคู่สัญญาจะตกลงกันล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหก(6)เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินภายในทรัพย์สินที่เช่า โดยมี กองทรัสต์และ/หรือผู้ให้เช่าซื้อของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ/หรือเป็นผู้รับ ผลประโยชน์ร่วม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งมูลค่าทุนประกันที่จัดไว้จะไม่น้อยกว่ามูลค่า ต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ไม่รวมมูลค่าที่ดิน ซึ่งคำนวณ โดยผู้ประเมินที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. 2. ประกันภัยความเสี่ยงจากการบาดเจ็บร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่อาจ ได้รับความเสียหายจากการดำเนิน โครงการรวมถึงทรัพย์สินที่เช่า 3. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมี กองทรัสต์และ/หรือผู้ให้เช่าซื้อของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ/หรือเป็นผู้รับ ผลประโยชน์ร่วม
ภาษีอากรและ ค่าธรรมเนียม	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจด ทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำส่งให้แก่ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าภายในเจ็ด (7) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ให้เช่านำเงินดังกล่าวไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับเงินค่าเช่าค่าบริการ หรือรายได้อื่น ๆ ที่กองทรัสต์สมควรได้รับแทนกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ผู้ให้เช่าได้รับหน้าที่หักจากค่าเช่าค่าบริการ หรือ รายได้ดังกล่าวทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายดังกล่าวทั้งหมดแทนกองทรัสต์ (รวมถึงภาระภาษีอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากผลประโยชน์ดังกล่าวของกองทรัสต์) โดยจะต้องชำระคืนให้แก่ กองทรัสต์จนเต็มจำนวนภายในสิบห้า (15) วัน นับตั้งแต่วันที่ ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์
เหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญา ฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจทำผิดหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรอง ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน หกสิบ(60)วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่ คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ กองทรัสต์กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญาฉบับนี้ทันที 2. ในกรณีที่ (1) ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับ บุคคลใดๆ ก็ตามซึ่งอาจนำไปสู่สภาวะล้มละลายหรือพินิจพิจารณา หรือ (2) ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่ง พิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมี คำสั่งให้พินิจพิจารณาของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าล้มละลายหรือความสามารถของผู้ให้เช่าในการ ชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุ (1) หรือ (2) ดังกล่าวให้ เสร็จสิ้นภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ว่าการผิดนัด ดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าซึ่งจะนำผู้ให้เช่าไปสู่สภาวะ ล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการ ใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้

	<p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดสำรับรองที่ให้อำนาจในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ออกไปตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่ามาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้วแต่จะมีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป</p> <p>5. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>6. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้วโดยเร็ว นับจากวันที่ทราบถึงเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์</p> <p>7. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>8. กรณีการปฏิบัติผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือหรือในกลุ่มของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาซื้อขาย FF&E หรือสัญญาตกลงกระทำการ</p> <p>9. กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ทำให้องค์ทรัสต์ไม่อาจใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Total Loss) และ (1) คู่สัญญาตกลงจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือ (2) ผู้ให้เช่าไม่อาจดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าใหม่ได้เนื่องจากติดข้อจำกัดทางกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง</p> <p>10. กรณีเหตุสุดวิสัยโดยไม่ใช้ความคิดของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและ ไม่ถือเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามข้อ 7 หรือข้อ 9 และเป็นกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามตามสัญญาฉบับนี้ ได้เนื่องด้วยเหตุสุดวิสัยจนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>
ผลของการเลิกสัญญา	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 8 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าหรือคู่สัญญาของกองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือในสัญญาใดสัญญานึ่งที่ระบุในข้อในเหตุเลิกสัญญาข้อ 8 และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือสัญญาใดสัญญานึ่งที่ระบุในเหตุเลิกสัญญาข้อ 8 อย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนเหลือและเงินชดเชยให้แก่กองทรัสต์ ตามราคาประเมินซึ่งอ้างอิงวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยให้กองทรัสต์และผู้ให้เช่าแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ฝ่ายละหนึ่ง (1) ราย และตกลงใช้มูลค่าเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสอง (2) ราย เป็นค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนเหลือและเงินชดเชยดังกล่าว รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์ใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่คิดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นนั้น</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 3 ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าวและไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์จง</p>

	<p>ใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่คิดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่ผิดนัดเกิดขึ้น</p> <p>3. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 4 ข้อ 5 หรือข้อ 6 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 7 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากผู้ให้เช่าตามวิธีการที่ระบุไว้ในทรัพย์สินที่เช่าทุกเงื่อนไขข้อ 1</p> <p>5. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 9 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานตามวิธีการที่ระบุไว้ในทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายข้อ 1.2</p> <p>6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเหตุเลิกสัญญาข้อ 1 หรือ ข้อ 2 หรือ ข้อ 8 แล้วกองทรัสต์จะส่งหนังสือชี้แจงไปยังผู้ให้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย เงินชำระคืน ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์จนแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ ตามที่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว ทั้งนี้ ให้ถือว่าค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์สำหรับระยะเวลาตามข้อนี้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายหรือเงินอื่นใดที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับจากผู้ให้เช่าด้วย</p> <p>7. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามเหตุเลิกสัญญาข้อ 10 และผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการดำเนินการตามเหตุสุดวิสัยข้อ 2 แล้ว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์คืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย</p>
การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนและกลับคืนสู่ฐานะเดิม	<p>1. ภายใต้บังคับของผลของการเลิกสัญญาข้อ 6 เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ กองทรัสต์ตกลงขนย้ายทรัพย์สินและบริวารของกองทรัสต์ออกไปจากทรัพย์สินที่เช่าแล้วส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วกองทรัสต์ยังไม่ดำเนินการตามหน้าที่ที่ผู้ให้เช่ามีอำนาจเข้าไปดำเนินการตามที่เห็นสมควร รวมทั้งเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยมีอำนาจทำลายเครื่องกีดขวางใดๆ ได้ และกองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น</p> <p>2. กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพการใช้งานในขณะนั้นแต่ต้องอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ติดตั้งครุและไม่มีติดตั้งครุกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทรัสต์ได้ใช้มาบรรณจะระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยสัญญาเช่าทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งครุและไม่มีติดตั้งครุกับ</p>

K&E

	<p>ทรัพย์สินที่เช่าได้นี้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือจากการใช้งานของทรัพย์สินนั้น</p> <p>3. เมื่อผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าจะเข้าดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ยกทรัพย์สินที่เช่าคืนจากผู้เช่า ความประสงค์ที่จะส่งมอบ และกองทรัสต์ตกลงที่จะปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้เช่าตามความที่ระบุไว้ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนและการกลับคืนสู่ฐานะเดิม ข้อ 2 นี้โดยถือว่าค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ความวาระและเงื่อนไขและวิธีการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ สัญญา กองทรัสต์ตกลงดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่า ย้ายออกให้มีความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p> <p>5. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (หากมี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงเงินค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี)</p> <p>6. ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาหรือระยะเวลาอื่นใดที่ผู้ให้เช่าจะพิจารณาขอให้ความเหมาะสม กองทรัสต์จะโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระหนี้สิน โครงการตามที่ยกทรัพย์สินที่เช่าคืนจากผู้ให้เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว ในกรณีที่การโอนมิเตอร์ดังกล่าวไม่อาจสำเร็จลงได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากความผิดพลาดของคู่สัญญาฝ่ายใด กรณีเช่นนี้ไม่เป็นภาระคดีสิทธิคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง</p>
ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนในสาระสำคัญของกองทรัสต์เห็นว่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันยุติและยกเลิกโดยทันที โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามสูตรวิธีการคำนวณที่ระบุด้านล่าง โดย “เงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า” หมายถึง เงินที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการเวนคืน (หลังจากหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ เงินส่วนที่เหลือทั้งหมดภายหลังจากที่ชำระให้กองทรัสต์ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า</p> <p>“ค่าทดแทนการเวนคืน” = เงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าคูณด้วย (มูลค่าสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ถูกเวนคืน (Income approach of remaining leasehold) หักด้วย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ถูกเวนคืน (Income approach of freehold))</p> <p>ค่าทดแทนการเวนคืนจะไม่เกินมูลค่าสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ถูกเวนคืน (Income approach of remaining leasehold)</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่ายังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้ให้แก่กองทรัสต์</p> <p>“ค่าทดแทนการเวนคืนในกรณีที่ถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่ายังใช้ประโยชน์ได้” = เงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า คูณด้วย (มูลค่าสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ถูก</p>

	<p>เวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน (Income approach of remaining leasehold) หรือด้วย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน (Income approach of freehold))</p> <p>ค่าทดแทนการเวนคืนจะต้องไม่ก่นมูลค่าสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน (Income approach of remaining leasehold) โดยให้อธิบายเงินทดแทนดังกล่าวเป็นการเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจได้รับในกรณีนี้ และในกรณีดังกล่าวไม่ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการ ได้แจ้งและ/หรืออุทธรณ์ต่อหน่วยงานภาครัฐ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าค่าทดแทนการเวนคืนที่ได้รับเสนอมาไม่สมเหตุผล 4. ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือประสานงานกับหน่วยงานราชการเพื่อดำเนินการใดๆ ให้ส่งมอบเงินค่าทดแทนการเวนคืนให้แก่กองทรัสต์โดยตรงในส่วนที่กองทรัสต์ควรได้รับ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืน ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินค่าทดแทนตามข้อ 1 และ 2 ให้แก่กองทรัสต์โดยเร็ว ภายในหกสิบ(60) วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากหน่วยงานราชการ 5. การคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าและมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 1 และ 2 ให้ใช้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.เป็นผู้ประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) และ ในกรณีที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากกว่าหนึ่ง (1) ราย ให้ใช้ค่าเฉลี่ยของมูลค่าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุกราย 6. ในกรณีที่เงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าราคาตลาด เมื่อได้รับการบอกกล่าวจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือกับกองทรัสต์ในการอุทธรณ์ค่าทดแทนการเวนคืนกับหน่วยงานที่มีอำนาจ และ/หรือดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กองทรัสต์จะแจ้งให้ทราบ
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เป็นเหตุให้ให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Total Loss) ให้จัดการประชุมร่วมกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยไม่มีข้อจำกัด เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยสุจริตว่ากรณีดังกล่าวควรจะดำเนินการให้มีการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ อย่างไร โดยจะต้องหารือเพื่อให้ได้ข้อยุติภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่เกิดความเสียหายตามข้อนี้ 1.1 ในกรณีที่ (1) คู่สัญญาไม่อาจหาข้อยุติได้ภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้น หรือ (2) คู่สัญญาตกลงให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน(หลังจากหักภาระหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับข้อนี้ อาทิ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ฯลฯ ตามเอกสารหลักฐานที่กองทรัสต์จะได้ส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าตามมอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อให้ผู้ให้เช่าใช้ในการดำเนินการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยจะกำหนดจ่ายชำระตามงวดงานที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันโดยยึดถือตามมาตรฐาน และขั้นตอนการเบิกชำระงวดงานสำหรับการก่อสร้างโครงการในลักษณะศูนย์การค้าและศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีบอลลี่ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในประเทศไทย ทั้งนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่จะต้องดำเนินการเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ใช้อยู่กับคู่สัญญาในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลนการก่อสร้าง/คิดแปลงทรัพย์สินที่เช่าฉบับที่ได้

Handwritten signatures and initials.

	<p>มีการส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และตามแผนงานและงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>ผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้าง/ดัดแปลงให้แล้วเสร็จภายในข้อสิบสี่ (24) เดือนนับแต่วันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว (เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น) รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ หากจำนวนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ไม่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบส่วนที่ขาดและให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป โดยให้ถือว่าอาคารที่ได้รับการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้กรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว</p> <p>1.2 ในกรณีที่ (1) คู่สัญญาตกลงจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือ (2) ผู้ให้เช่าไม่อาจดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าใหม่ได้เนื่องจากติดข้อจำกัดทางกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง คู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน โดยกองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับค่าทรัพย์สินที่เช่าลงเหลือภายหลังหักชำระหนี้หรือปลดภาระผูกพันกับเจ้าหนี้แล้วคำนวณสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งส่วนที่เหลือจากส่วนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีข้อจำกัด</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยกองทรัสต์ยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Partial Loss) ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวหากจำนวนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบส่วนที่ขาด</p>
--	--

2. สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ

ผู้ขาย	บริษัท หมื่นแสนทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด
ผู้ซื้อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล
ทรัพย์สินที่ขาย	เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการลาดพร้าว วิลเลจ และที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคารภายในโครงการ
ราคาซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายในราคาสุทธิทั้งสิ้น 4,288,000 บาท (สี่ล้านสองแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ("ราคาซื้อขาย") โดยกองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายภายหลังหักเงินประกันจำนวน 193,028 บาท (หนึ่งแสนเก้าหมื่นสามพันยี่สิบแปดบาทถ้วน) (โดยปราศจากดอกเบี้ย) ให้แก่ผู้ซื้อเมื่อผู้ขายได้ดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือซื้อทรัพย์สินใหม่ซึ่งมีราคาและคุณภาพใกล้เคียงเพื่อทดแทนทรัพย์สินเดิมตามรายการที่ตกลงจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว และกองทรัสต์ได้ตรวจสอบจนเป็นที่พอใจและได้รับมอบทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว

การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์	การส่งมอบและ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้จะมีผลสมบูรณ์ด้วยเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการภาคครึ่ง วิถีละ
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย และผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการ โอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย 2. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้ทศรองจ่ายเงินค้ำประกันคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน คู่สัญญาอีกฝ่ายนั้นตกลงชำระคืนเงินให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ทศรองจ่ายเงินไปภายในเจ็ด (7) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้ทศรองจ่ายเงินไปเป็นลายลักษณ์อักษร
คำรับรองของกองทรัสต์	ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์รับรองต่อผู้ขายว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้น โดยชอบตามกฎหมายหลักทรัพย์ และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดหาเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้
คำรับรองของผู้ขาย	<p>ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายรับรองต่อกองทรัสต์ว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย 2. ผู้ขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดหาเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ขาย 3. การที่ผู้ขายเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือการรับรองใด ๆ ที่ผู้ขายได้ทำ จะเข้าทำ หรือได้ไว้กับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเจ้าหน้าที่ของผู้ขาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายและเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการส่งมอบ ขาย และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแก่กองทรัสต์ 5. ผู้ขายไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับสำเนาออกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างกระบวนการบังคับคดี การดำเนินการกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมีคดีนัด หรือคดีสัญญาใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้ 6. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำนำ การจำนอง สิทธิยึดเหนี่ยว และภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด 7. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากการภาระและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่นายงานราชการ 8. ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ได้อยู่ภายใต้การรอนสิทธิหรือข้อพิพาทกับบุคคลใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้ 9. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ขายได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการใด ๆ ส่วนเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ขายมิได้จงใจปกปิดข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ
เหตุเลิกสัญญา	คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้



	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเข้าภายใต้สัญญาเช่าโครงการกาฬมังรี วิลเลจ 2. ในกรณีที่ผู้ขายจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน 3. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 4. ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ขายจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 5. ผู้สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ 6. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้สัญญาทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 7. ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าโครงการกาฬมังรี วิลเลจ เนื่องจาก <ol style="list-style-type: none"> 7.1 เหตุผิดสัญญาจากทางด้านผู้ขายหรือผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำตามฉบับลงวันที่เดียวกันกับสัญญาฉบับนี้ ระหว่างผู้ขายและกองทรัสต์ หรือ 7.2 เหตุผิดสัญญาจากทางด้านกองทรัสต์ หรือ 7.3 ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือ 7.4 ผู้สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการกาฬมังรี วิลเลจ ทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการกาฬมังรี วิลเลจ ถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการกาฬมังรี วิลเลจ
ผลของการสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 หรือข้อ 7.1 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยในกรณีที่ได้รับการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้กองทรัสต์แล้ว ผู้ขายตกลงซื้อคืนจากกองทรัสต์ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นในราคามูลค่าจริง ณ ขณะนั้น หรือตามราคาอื่นใดตามที่ผู้สัญญาจะ ได้ตกลงกัน 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 4 หรือข้อ 7.2 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยในกรณีที่ได้รับการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้

	<p>กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ได้รับโอนนั้นคืนแก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น โดยกองทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินใด ๆ จากผู้ขายได้ ทั้งนี้ หากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ส่งคืนมีความเสียหาย กรณี ไม่ได้ดิสทริบิวต์ขายที่จะเรียกร้องให้กองทรัสต์ชดเชยความเสียหายดังกล่าวแก่ผู้ขาย</p> <p>3. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามวรรค 1 ปรากฏในเหตุลักษณะข้อ 7.3 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นและต้องอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน ทั้งนี้ ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าซื้อขายทรัพย์สิน เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากสัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามวรรค 1 ปรากฏในเหตุลักษณะข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7.4 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าซื้อขายทรัพย์สิน เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากสัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่ได้มีการ โอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาไว้ให้กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ตกลงขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ได้รับโอนคืนให้แก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นในราคาตามมูลค่าจริง ณ ขณะนั้น หรือตามราคาอื่นใดที่ผู้สัญญาจะตกลงกันได้</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เว้นแต่จะได้รับระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้รับความระมัดระวังความสนใจอย่างสูงไปจะทำให้ในฐานและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ คือธรรมชาติ อากาศ น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย มาตรการทางกฎหมาย การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งผู้สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของผู้สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม</p>

3. สัญญาชดเชยการชดเชย

ผู้ให้สัญญา	บริษัท หมินแสหรือเพอร์ดี จำกัด
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อีอี

ระยะเวลาของสัญญา	เว้นแต่จะได้รับการเลิกสัญญาฉบับนี้ตามข้อกำหนดการเลิกสัญญา สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ และจะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาเช่าโครงการดังกล่าวครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป
การถือครองหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ภายใน 2 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในความครอบครองของผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือ โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 3,000,000 หน่วย เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุนในทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากภายในระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ประสงค์จะเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครืออาจไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งออกและเสนอขายในครั้งใหม่ก็ได้ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือจองซื้อหน่วยทรัสต์มากกว่าหน่วยทรัสต์ที่ระบุในข้อ 1 ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ส่วนที่เกินกว่าที่ระบุในข้อ 1 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับจากวันที่ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือถือครองหน่วยทรัสต์ส่วนเกินดังกล่าว ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามข้อ 1 หรือ 2 แล้วแต่กรณี ผู้ให้สัญญาตกลงจะ (และจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นเช่นนั้น) ใจว่าบริษัทในเครือ) จะไม่ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ จนเป็นเหตุให้ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือ ผู้ให้สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันจำนวน 7,000,000 บาท (เจ็ดล้านบาทถ้วน) ออกจากมูลค่าการลงทุนของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาซื้อขาย FF&E และ/หรือสัญญาเช่าโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ให้สัญญาภายใต้ข้อ 1 โดยกองทรัสต์จะชำระเงินจำนวนดังกล่าว (โดยปราศจากการดอกเบี้ย) คืนให้แก่ผู้ให้สัญญา ล่วงเมื่อผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือสามารถแสดงหลักฐานว่าผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 3,000,000 หน่วยตามข้อ 1 เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1 หากผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือไม่สามารถแสดงหลักฐานว่าผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 3,000,000 หน่วย ผู้ให้สัญญาตกลงให้บริษัท เค.อี.วี.ที แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ มีสิทธิหักเงินจากค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษ (รายเดือน) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาแต่งตั้ง PM ทุกงวดนับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1 ได้จนเต็มจำนวน จนกว่าผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือจะสามารถแสดงหลักฐานให้กองทรัสต์พอใจได้ว่าผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 3,000,000 หน่วยตามข้อ 1 ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้ให้สัญญาตกลงร่วมกันว่าจะยังคงออกเอกสารเกี่ยวกับการชำระค่าบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้ง PM เช่น ใบแจ้งหนี้ ใบเสร็จรับเงิน เอกสารแสดงการหักภาษี ณ ที่จ่าย ฯลฯ ตามงวดการชำระตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง PM <p>ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือกองทรัสต์จะชำระเงินจำนวนดังกล่าวที่หักไว้ตามข้อ 4 คืนให้แก่ผู้ให้สัญญา (โดยปราศจากการดอกเบี้ย) ตามสัดส่วนทุกสิ้นเดือนจนครบจำนวน เมื่อผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือสามารถแสดงหลักฐานให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ</p>

Kat *SM*

	<p>กองทรัสต์ ว่าผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1</p>
<p>การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้น</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้ให้สัญญาจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้สัญญาจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง ภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่มีการดำเนินการใด ๆ (ไม่ว่าครั้งเดียวหรือหลายครั้ง) อันมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ว่ารายใดของผู้ให้สัญญาในสัดส่วนค้ำหรือละสิบ (10) ขึ้นไปของทุนจดทะเบียนของผู้ให้สัญญา ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการเปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้นใด ๆ ภายในหลังจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหุ้นในผู้ให้สัญญาของ “บริษัท หมินแส่นหรือเพอร์รี่ จำกัด” ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละสิบ (50) จะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
<p>การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน (Non-compete)</p>	<p>ภายในสาม (3) ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือตกลงที่จะไม่พัฒนาโครงการ ในลักษณะศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตีคอมเพล็กซ์เพิ่มเติม หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์ในโครงการใด ๆ ที่มีลักษณะดังกล่าวตั้งแต่ร้อยละห้าสิบ (50%) ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการภายในสาม (3) ปี โดยนับจากโครงการก่อสร้าง วิสเจส เว็นเดอเป็นโครงการ ในลักษณะศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตีคอมเพล็กซ์ที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน อันได้แก่ (1) โครงการภาควินท์ และ (2) โครงการที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะดำเนินการบนที่ดินโฉนดเลขที่ 15732, 81706, 16654, 44722 และ 15068 โดยไม่ให้อีกว่าโครงการดังกล่าวอยู่ภายใต้การบังคับตามสัญญา และรวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้อีกเป็นโครงการที่ผู้ให้สัญญามีสิทธิดำเนินการได้โดยไม่มีข้อผูกพันใด ๆ กับกองทรัสต์ หรือเป็นโครงการที่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์แล้วตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้หรือในภายหลัง ซึ่งรวมถึงโครงการในอนาคตต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสิทธิในการทำเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer)</p>
<p>การวางหลักประกัน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ไป เป็นระยะเวลาหนึ่ง (1) ปี ผู้ให้สัญญาตกลงให้หลักประกันแก่กองทรัสต์ในรูปแบบของหนังสือค้ำประกันของธนาคาร (Bank guarantee) ที่ระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ในวงเงิน 7,000,000 บาท (เจ็ดล้านบาทถ้วน) เพื่อเป็นหลักประกันในความซื่อสัตย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้สัญญาเช่าโครงการ และสัญญาซื้อขาย FF&E เฉพาะทรัพย์สินประเภทระบบ (ระบบสุขาภิบาล, ระบบไฟฟ้า, ระบบไฟฟ้าสื่อสาร, ระบบดับเพลิง, ระบบปรับอากาศ และอื่น ๆ) โดยจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคาร (Bank guarantee) ตามเงื่อนไขข้อ 1 นี้ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 1 วันหลังจากวันที่ทำสัญญาเช่าโครงการ โดยผู้ให้สัญญาตกลงว่า หากผู้ให้สัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินภายใต้การรับประกัน ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนด ให้กองทรัสต์สามารถใช้ดุลพินิจในการพิจารณาบังคับหลักประกันดังกล่าว เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ในการแก้ไขความชำรุดบกพร่องทรัพย์สินตามข้อนี้ได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้สัญญาทราบล่วงหน้า (เว้นแต่กฎหมายหรือข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น) 2. ในกรณีที่หลักประกันข้างต้นมีมูลค่าหรือจำนวนลดลง ผู้ให้สัญญาจะต้องวางเงินสดหรือหลักประกันเพิ่มเติม เพื่อชดเชยมูลค่าหลักประกันที่ลดลงให้ครบถ้วนเต็มจำนวนที่ระบุไว้ในข้อนี้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้สัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทรัสต์ 3. เมื่อพ้นระยะเวลาการรับประกันตามข้อนี้ และผู้ให้สัญญาไม่มีการการรับประกันใด ๆ อยู่กับกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะต้องส่งคืนหนังสือค้ำประกันของธนาคาร (Bank guarantee) ให้แก่ผู้ให้สัญญาทันทีที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้สัญญา

<p>ข้อตกลงเรื่องข้อควร ทางเข้าออก และพื้นที่ ส่วนกลาง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์และ บริวารของกองทรัสต์สามารถใช้อิทธิพลดังต่อไปนี้ได้โดยสมบูรณ์ โดยให้ถือเป็นหน้าที่ของ ผู้ให้เช่าสัญญาภายใต้สัญญาเช่าโครงการและสัญญาฉบับนี้โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และให้ ถือว่าค่าตอบแทนการใช้อิทธิพลในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการแล้วทุก ประการ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 สิทธิในการใช้ช่องทางจราจรและทางเข้าออกทั้งหมดของโครงการการเคหะฯ วิถี ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ทั้งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ รวมถึงสะพาน ข้ามคลอง ถนน คันหินทางเท้า ทางสัญจรโดยรอบโครงการ และทางเชื่อมต่าง ๆ ที่ สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสาธารณะ 1.2 สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการการเคหะฯ วิถี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถโดยรอบโครงการ (รวมถึงที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หาก มี)) ในจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน ในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการและเพียงพอต่อ กฎหมาย หอพัก ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวางสาธารณูปโภคและงานระบบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ 1.3 ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ใช้สำหรับดำเนินโครงการการเคหะฯ วิถี ในปัจจุบันแก่กองทรัสต์ ไม่ได้ลงทุน (ทั้งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ) ซึ่งได้แก่ป้ายโครงการ และ ป้ายโฆษณา 2. ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงที่จะไม่แก้ไข คัดแปลง ต่อเติม ก่อการะผูกพัน โอน หรือเปลี่ยนแปลง วัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวกับสิทธิข้างต้น หรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริวาร ของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถใช้อิทธิพลต่าง ๆ ข้างต้นได้ไม่ทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้น แต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนด หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก กองทรัสต์โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร 3. กองทรัสต์จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้นด้วยค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์ แต่ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแล บำรุงรักษา และ ซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็น การลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์
<p>สิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อ ลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อ ออกไป (หากมี)) หากผู้ให้เช่าสัญญามีความประสงค์ที่จะดำเนินโครงการในลักษณะ ศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตี้มอลล์เพิ่มเติม ภายในรัศมีสิบห้า (15) กิโลเมตร นับจากโครงการ การเคหะฯ วิถีให้ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงให้สิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) แก่กองทรัสต์เพื่อลงทุนในโครงการต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นรายแรก เว้นแต่จะมีประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือกฎระเบียบอื่นใด ที่มีผลใช้บังคับเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ได้ 2. ให้กองทรัสต์ส่งคำบอกกล่าวแสดงความประสงค์จะเช่าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไปยัง ผู้ให้เช่าสัญญาภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับข้อเสนอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า สัญญา โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าลงทุนเพื่อให้ผู้ให้เช่าสัญญาพิจารณา ตอบรับข้อเสนอภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าสัญญาได้รับข้อเสนอจาก กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเงื่อนไขเกี่ยวกับการ เช่าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวโดยสุจริต

	<p>3. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาครอบครองรับข้อเสนอของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ และจะกำหนดราคามูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมมือกันอย่างเต็มที่ในการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่หรือการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญาเช่าลงทุน หรือการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปี นับจากวันที่ผู้ให้สัญญาครอบครองรับข้อเสนอของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย กฎ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่ครอบครองรับข้อเสนอของกองทรัสต์ภายในกำหนดระยะเวลาตามข้อ 8.2 หรือผู้ให้สัญญาปฏิเสธไม่รับข้อเสนอของกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าทรัพย์สินตามข้อ 1 แก่บุคคลภายนอกได้ แต่ทั้งนี้</p> <p>4.1 จะต้องเป็นการ โอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วัน นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาครอบครองรับข้อเสนอ หรือวันที่ผู้ให้สัญญาปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ</p> <p>4.2 ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) ข้อ 4.4.1 ให้กองทรัสต์มีสิทธิยื่นข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) นี้ได้อีก ตลอดระยะเวลาการเข้าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป หากมี)</p>
สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์ตามข้อนี้ไม่รวมไปถึงโครงการที่กองทรัสต์ประสงค์ใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิ Right to Invest ตามที่ระบุไว้ในสิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer)</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการเข้าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป หากมี)) ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะมีประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ได้</p> <p>2.1 หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคาร หรือพื้นที่ภายในอาคาร หรืออาคารที่ระบุในสัญญาเช่าโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นข้อเสนอไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณา รับข้อเสนอก่อน ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอดังกล่าว หรือ</p> <p>2.2 หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่โครงการ ในลักษณะศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตี้มอลล์อยู่แล้วในปัจจุบัน หรือจะทำการพัฒนาโครงการดังกล่าวขึ้นในภายหน้า หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการลักษณะดังกล่าวใดตั้งแต่ร้อยละห้าสิบ (50%) ของผลประโยชน์ทั้งหมดใน</p>

	<p>โครงการนั้นในรัศมีสิบห้า (15) กิโลเมตร นับจากโครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ และ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้ สิทธิการเช่าในที่ดิน หรือพื้นที่ภายในอาคาร หรืออาคารเกี่ยวกับโครงการ ดังกล่าว ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้ง เป็นข้อเสนอไปยังกองทรัสต์โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการ ดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณารับข้อเสนอก่อน ภายในระยะเวลา เก้าสิบ (90) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอดังกล่าว</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ตอบรับข้อเสนอข้างต้น กองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และจะกำหนดราคามูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาจากงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันอย่างเต็มที่ในการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่หรือการกู้ยืมเงิน ของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญาเช่าลงทุน หรือการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปี นับจาก วันที่ผู้ให้สัญญาตอบรับข้อเสนอของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไป ตามกฎหมาย กฎ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ตอบรับข้อเสนอภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้นหรือกองทรัสต์ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้สัญญาหรือบริษัท ในเครือของผู้ให้สัญญา ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะสามารถโอน กรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกได้ทันที</p> <p>4.1 จะต้องเป็นการ โอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายใน ระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาตอบรับ ข้อเสนอ หรือวันที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ</p> <p>4.2 ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้ สิทธิการเช่าดังกล่าวบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์ โดยไม่นับ พิจารณาเงื่อนไขเรื่องกำหนดระยะเวลาในการเข้าลงทุน) ที่ได้มีการเสนอให้แก่ กองทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้ สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสิทธิที่จะปฏิเสธ ก่อน (Right of First Refusal) ข้อ 4.1 ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้อง ปฏิบัติตามขั้นตอนและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) นี้อีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเข้าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการ เช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี))</p>
การใช้ชื่อและเครื่องหมาย การค้า	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาเช่าโครงการ ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการ ใช้ เครื่องหมายการค้าคำว่า “กาตฝรั่ง” หรือ “Kad Farang” เพื่อประโยชน์ในการดำเนิน โครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ ตามสัญญาเช่าโครงการได้ทุกประการ โดยไม่มีค่าตอบแทน เพิ่มเติม และให้ถือว่าค่าตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าตามสัญญาเช่า โครงการแล้วทุกประการ</p> <p>2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญาขอให้คำรับรองต่อกองทรัสต์ว่าผู้ให้สัญญาได้ยื่นคำขอ อนุญาตจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า/บริการของคำว่า “กาตฝรั่ง” หรือ “Kad Farang” ต่อ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า/ บริการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์</p>

<p>เหตุผิดสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ยกเว้นการการฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในการถือครองหน่วยทรัสต์ข้อ 4 และตามที่ระบุไว้ในการวางหลักประกันข้อ 1 และข้อ 2 ซึ่งจะถือว่าเป็นการผิดสัญญาภายใต้สัญญานี้ทันที 2. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้สัญญา ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้สัญญาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญา 3. กรณีการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาเข้าโครงการ 4. ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 3 กองทรัสต์มีสิทธิ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เรียกหรือค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น หรือ 1.2 บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดสัญญาข้อ 4 ผู้ให้สัญญาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลให้ผู้ให้สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หรือทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น 3. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้สัญญาทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 4. ในกรณีที่สัญญาเข้าโครงการสิ้นสุดลง ให้สัญญาฉบับนี้มีผลสิ้นสุดลงตามไปด้วย
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ <p>“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลที่นับว่าไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดตามกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่</p>

	<p>ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลกระทบต่อส่วนอื่นซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม</p>
--	--

2 โครงการเดอะ กรีนฟิลด์ ชัยพฤกษ์ สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าลงทุนโครงการเดอะ กรีนฟิลด์ ชัยพฤกษ์

1. สัญญาเช่าช่วงที่ดิน

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท เดอะกรีนฟิลด์ รีเทล จำกัด
ผู้เช่าช่วง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ("กองทรัสต์")
ที่ดินที่เช่าช่วง	ที่ดิน/บางส่วนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1583, 1575 และ 5864 ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี รวมพื้นที่ที่จะเช่าทั้งหมด 9 ไร่ 9 งาน 65.20 ตารางวา

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1575 (แบ่งเช่าช่วง)	7	1499	2-3-62.70
1583 (เช่าช่วง)	8	1076	6-2-97.50
5864 (เช่าช่วง)	6	2463	1-3-05.00

ระยะเวลาเช่า นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยมีระยะเวลาเช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2585 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดอายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PIT) มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี 7 เดือน

การต่อระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์อาจตกลงพิจารณาการต่อระยะเวลาเช่าออกไปได้ โดยคู่สัญญาจะตกลงกันล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหก (6) เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า

เงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่า เว้นแต่กองทรัสต์จะยินยอมให้มีการขอวันเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนโดยให้เป็นลายลักษณ์อักษร การจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขเหล่านี้ได้สำเร็จลงแล้ว

1. ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความยินยอมในการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าเรียบร้อยแล้ว
2. มีการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
3. มีการเช่าและมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาขาย FF&E โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อการซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนฟิลด์ ชัยพฤกษ์
4. มีการเช่าทำสัญญาตกลงกระทำการ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
5. มีการเช่าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
6. ทรัพย์สินที่เช่าได้มีการปลดหนี้หรือได้ออกจากจำนอง รวมถึงภาระคิดค้นอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด
7. ผู้ให้เช่าช่วงได้อื่นแบบแสดงรายการและชำระบรรดาค่าภาษีอากร เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และภาษีประเภทอื่นใดที่เรียกเก็บจากทรัพย์สินที่เช่าต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว

การจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันที่มีการชำระค่าเช่า โดยคู่สัญญาตกลงจะไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่กองทรัสต์

ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่าทรัสต์ให้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หรือภายในวันและเวลาที่กองทรัสต์ได้แจ้งหรือจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นในภายหลัง

ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

1. กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นรายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในจำนวนเดือนละ 750,000 บาท โดยสำหรับค่าเช่ารายเดือนงวดแรก กองทรัสต์จะชำระให้ผู้ให้เช่าช่วงภายในวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 และจะชำระค่าเช่าสำหรับเดือนถัด ๆ ไปภายในวันที่ 1 ของทุกเดือน
2. กองทรัสต์ตกลงจะแบ่งส่วนแบ่งรายได้ให้ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายปี โดยคำนวณจากรายได้ต่อปีระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี และชำระส่วนแบ่งรายได้ภายในสิ้นเดือนมกราคมปีถัดไป โดยมีหลักการคำนวณดังนี้

รายได้ต่อปี*	ส่วนแบ่งรายได้
น้อยกว่า 100,000,000 บาทต่อปี	(รายได้ต่อปี x 20%) - 9,000,000 บาท*
ตั้งแต่ 100,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป	(รายได้ต่อปี x 25%) - 9,000,000 บาท*

*รายได้ต่อปี หมายถึง ยอดรายรับต่อปีของโครงการจกการดำเนินการภายในศูนย์การค้าหลังจกหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ค่าเสื่อมราคา และค่าดีดจำหน่าย (EBITDA) และก่อนหักค่าเช่าที่ดิน ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งรับและจ่าย และค่าบริการโครงการ (รายได้ต่อปี = EBITDA - (1) ค่าเช่าที่ดิน - (2) ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งรับและจ่าย + (3) ค่าบริการโครงการ)

*9,000,000 บาท (ค่าเช่าทรัพย์สินรายเดือนจำนวน 12 เดือน)

ในกรณีกองทรัสต์มีรายได้คือน้อยกว่า 45,000,000 บาทต่อปี ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์ไม่ต้องชำระส่วนแบ่งรายได้ให้กับผู้ให้เช่าช่วง

ทั้งนี้ การเช่าช่วงในปีใดที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบรอบปี คู่สัญญาตกลงให้คิดส่วนแบ่งรายได้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่มีในปีนั้น ๆ

3. กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าช่วงในจำนวนที่ได้ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว (หากมี)
4. ในกรณีที่ส่วนแบ่งรายได้จากการคำนวณข้างต้นมีผลติดลบจะถือว่าผู้ให้เช่าช่วงไม่ได้รับส่วนแบ่งรายได้ และผู้ให้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระเงินจำนวนใด ๆ ให้กับกองทรัสต์เพื่อชดเชยส่วนแบ่งรายได้ที่ติดลบดังกล่าว

หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง

1. ในวันทีจะทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ การประกอบกิจการ หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายใต้ชื่อโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ซิตี้พิกุล
2. ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการดังนี้
 1. อนุญาตให้กองทรัสต์ครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าช่วงได้โดยสงบและปรกติสุข ปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่าช่วง
 2. ไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์
 3. ดำเนินการให้ที่ดินที่เช่าช่วงมีถนนและทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ

4. ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์สามารถใช้อสังหาริมทรัพย์นี้ได้โดยสมบูรณ์ และให้อำนาจตอบแทนการใช้อสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่อยู่ในค่าเช่าแล้วทุกประการ
 1. สิทธิในการใช้ช่องทางจราจรและทางเข้าออกของโครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนสแควร์ ชัยพฤกษ์ ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนหรือตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ รวมทั้งทางเข้าออกบนที่ดินโฉนดเลขที่ 26167 เลขที่ดิน 61 หน้าสำรวจ 196 ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนชัยพฤกษ์ได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าที่กองทรัสต์เช่าลงทุน
 2. สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนสแควร์ ชัยพฤกษ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถโดยรอบโครงการ (รวมถึงส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ตามสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออกซึ่งมีค่าเช่าเพิ่มเติม) ในจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์เช่าลงทุน
5. ผู้ให้เช่าช่วงจะช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร การขออนุญาต การติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อการบำรุงรักษา ปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่า อันเนื่องประโยชน์ต่อธุรกิจของกองทรัสต์หรือผู้เช่ารายย่อย รวมถึงการนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
6. ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) และสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออก และกรณีมีเหตุการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการผิดสัญญาใดสัญญาหนึ่งดังกล่าว หรือได้รับแจ้งจากเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าหรือเจ้าของที่ดินภายใต้สัญญานั้น ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญาใดสัญญาหนึ่งดังกล่าว ให้ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเกี่ยวกับเหตุดังกล่าวโดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกินเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่มีเหตุดังกล่าว
7. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิด้วยต่อไปแก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทนและโดยไม่เป็นเงื่อนไข
 1. สิทธิในการใช้ทางเข้า-ออกทั้งหมดของโครงการ รวมถึงทางเชื่อมที่สามารถเชื่อมต่อไปยังทางสาธารณะอื่น ๆ ทั้งส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนและไม่ได้ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทางเข้าออกโครงการที่ผู้ให้เช่าช่วงใช้ร่วมกันเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) และที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออกโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออก
 2. สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนสแควร์ ชัยพฤกษ์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถโดยรอบโครงการ (รวมถึงส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หากมี)) ในจำนวนไม่น้อยกว่าที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันและเพียงพอต่อการดำเนินโครงการและเพียงพอตามกฎหมาย ทางเชื่อมระหว่างอาคาร หอฉนวน ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวางสารานุกรมโลกและงานระบอบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ
 3. ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ใช้สำหรับดำเนินโครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนสแควร์ ชัยพฤกษ์ ในปัจจุบันแก่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (รวมทั้งตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ)
 4. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่แก้ไข คัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้างผูกพัน โอน หรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้น หรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถใช้อสังหาริมทรัพย์ข้างต้นได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนด หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร

กองทรัสต์ตกลงที่จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการและเกี่ยวข้องกับสิทธิทั้งหมดข้างต้นด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแล บำรุง รักษา

และซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์

5. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญา FF&E สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องมืออาคาร และสัญญาตกลงการเช่าอาคาร ไปก่อนหลักประกัน (รวมถึงหลักประกันทางธุรกิจ) หรือโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังผู้ให้เช่าช่วงทางการเงินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่าช่วงทางการเงินแต่งตั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการให้เช่าช่วงดังกล่าวได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเจรจาแบบหนังสือก่อนหลักประกัน หรือหนังสือให้ความยินยอม หรือหนังสือโอนสิทธิและหน้าที่อย่างเต็มที่ และผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะลงนามเพื่อรับทราบ และ/หรือให้ความยินยอมในการก่อหลักประกันหรือการโอนสิทธิ และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยเร็วเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากกองทรัสต์
6. ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ขาย จำนอง ก่อการระดมยืม ทางจำเป็น หรือก่อการผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่บริษัทในกลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า หรือบุคคลใด ๆ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงการดำเนินการดังกล่าวทันทีที่สามารถกระทำได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องให้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้กระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์อย่างเต็มจำนวน
7. ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป ห้ามมิให้ผู้ให้เช่าช่วงทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ไม่ว่าฉบับใด และไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

นอกจากนี้ ห้ามมิให้ผู้ให้เช่าช่วงทำการแก้ไข ซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่า อาคารที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่า ทรัพย์สิน หรือพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าและ คริสตจักร ซัฟฟอล์ก ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่ได้ลงทุนก็ตาม และไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ให้ความยินยอม ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเช่นว่าแต่เพียงผู้เดียว

8. ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องกันพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าหรือพื้นที่ภายใน โครงการศูนย์การค้าและ คริสตจักร ซัฟฟอล์ก ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่ได้ลงทุนก็ตาม เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าช่วงมีต่อเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้ข้อ 27. ของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ได้ โดยไม่มีการลดค่าเช่าหรือค่าบริการในพื้นที่ดังกล่าวกับเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงพื้นที่ส่วนดังกล่าว รวมถึงรับผิดชอบความเสียหายทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์หรือการดำเนินงานภายในพื้นที่ดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว

ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่า การดำเนินงานภายในพื้นที่ส่วนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าส่วนอื่น ๆ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยผู้ให้เช่าช่วงยินยอมชดเชยค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) อย่างเต็มจำนวน

9. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงนำค่าเช่ารายเดือนที่ได้รับจากกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ ไปชำระให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อเป็นค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่ส่งหลักฐานการชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วัน นับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาและมีสิทธิ (แต่ไม่มีหน้าที่) ในการนำส่งค่าเช่าให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง เพื่อเป็นการชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้ สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) โดยให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่ารายเดือนภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงแล้ว เมื่อกองทรัสต์ได้นำส่งค่าเช่าให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินที่ กองทรัสต์ได้ชำระให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าเกินให้แก่กองทรัสต์จนเต็มจำนวน ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งจากกองทรัสต์ เฉพาะส่วนที่เกิน ไปจากค่าเช่ารายเดือนที่ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับจากกองทรัสต์ ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ และ/หรือค่าใช้จ่าย อื่นใดอันเกิดจากการดำเนินการดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน รายได้ หรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ ทรัพย์สินที่เช่า หรือโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิง ให้เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าทราบ เพื่อ ประโยชน์ของผู้ให้เช่าช่วงในการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะแจ้งให้ กองทรัสต์ทราบขอผลการเปิดเผยข้อมูลล่วงหน้าโดยที่เป็นลักษณะก่อนไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ ก่อน รอบปิดปีที่ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณา และผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้อง แก้ไขข้อมูลดังกล่าวตามความคิดเห็นตามสมควรของกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นที่แน่ ใจว่าเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าและผู้รับข้อมูลทุกรายจะเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าวไว้เป็นความลับ โดยเคร่งครัด และจะไม่ เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์ โดยที่เป็นลาย ลักษณะอักษร

หน้าที่ของกองทรัสต์	กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่า และปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดในสัญญา
คำรับรองของกองทรัสต์	ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์รับรองกับผู้ให้เช่าว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และมีอำนาจในการเช่าทรัพย์สิน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุ ไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้
คำรับรองของผู้ให้เช่า	<p>ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงรับรองต่อกองทรัสต์ว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าช่วงเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย 2. ผู้ให้เช่าช่วงมีอำนาจในการเช่าทรัพย์สิน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ให้เช่าช่วง 3. การที่ผู้ให้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้ง หรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือการรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเงื่อนไขของผู้ให้เช่าช่วงซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า 4. ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินที่เช่า และเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ 5. เอกสารสิทธิสำหรับทรัพย์สินที่เช่าออกมาโดยถูกต้องตามขั้นตอนและชอบด้วยกฎหมาย 6. สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) และสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออกสามารถใช้งานได้ระหว่างคู่สัญญา และไม่มีการผิดนัดหรือผิดสัญญาใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว 7. ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการหรือมิได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ

8. ผู้ให้เช่าช่วงไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงที่จะลงขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด
9. ผู้ให้เช่าช่วงไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงให้บุคคลใดสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อออกสู่อุตสาหกรรม
10. ผู้ให้เช่าช่วงไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งจากทนายความเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า
11. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการผูกพันใด ๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำนอง สิทธิค้ำหน้า การจำนอง ทางจำนอง และการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด เว้นแต่สิทธิการเช่าระยะยาวที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนหน้าวันลงนามสัญญาฉบับนี้
12. ทรัพย์สินที่เช่ามีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ และสามารถใช้ในการดำเนินกิจการ โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัส ช็อปปิงได้
13. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการขายและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งรวมถึงจำนองหน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ายังมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งรวมถึงจำนองหน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรอบปีก่อนที่จะเช่าส่งแก่ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งรวมถึงจำนองหน่วยงานราชการดังกล่าว ค่าความคืบหน้าจำนวนวันที่แท้จริงของระยะเวลาที่กองทรัสต์ได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์ได้สำรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่หน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะเงินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงทราบ
14. ทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทกับบุคคลใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ
15. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการใด ๆ ด้านเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ให้เช่าช่วงมิได้จงใจปกปิดข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ

การโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการทำการสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ภายใต้อำนาจฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่น ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้ผู้ใด ๆ เช่นนายอู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืน

1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนในสาระสำคัญของกองทรัสต์เห็นว่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกัน โดยทันที โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนเท่ากับจำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าจะได้รับจากการเวนคืนภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT)
2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่ายังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการตามข้อ 4.1 และในกรณีดังกล่าวไม่ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่ายังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการตามจำนวนดังต่อไปนี้ให้แก่กองทรัสต์

ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม

3. ในกรณีที่เงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เข้าต่ำกว่าราคาตลาดของทรัพย์สินที่เช่า เมื่อได้รับการบอกกล่าวจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือกับกองทรัสต์ในการอุทธรณ์ค่าทดแทนการเวนคืนกับหน่วยงานที่มีอำนาจ และ/หรือดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้ทราบ
1. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาเช่าที่ได้มีการล่อออกไป
2. กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่ารายย่อยเพื่อส่งให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้า เพื่อนำไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

เหตุการณ์สัญญา

เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้

1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงประมาณเงินแล้ว จงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญาฉบับนี้ทันที
2. ในกรณีที่ (1) สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) หรือสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออกสิ้นสุดลงโดยความผิดของผู้ให้เช่าช่วงจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือ (2) ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาเกี่ยวกับเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ที่ตามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สถานะล้มละลายหรือยื่นฟ้องการ หรือ (3) ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ยื่นฟ้องการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุ (1) หรือ (2) หรือ (3) ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงซึ่งจะนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สถานะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ประมาณเงินแล้ว จงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้เช่าช่วงและ/หรือผู้รับหรือส่งหรือมีทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้เช่าช่วงหรือประมาณเงินแล้วในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
4. ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) หรือสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออกสิ้นสุดลงโดยเหตุอื่นซึ่งไม่มีความผิดของผู้ให้เช่าช่วงจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้
5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้วันแล้วจะมีการต่อระยะเวลาเช่าออกไป
6. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
8. ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
9. กรณีการปฏิบัติสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วงหรือบริษัทในเครือหรือในกลุ่มของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาเช่า FF&E สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องมือการก่อสร้าง สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) หรือสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออก
10. กรณีเหตุสุดวิสัย ที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าช่วง และไม่ได้เป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามข้อ 8 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามหัวข้อเหตุสุดวิสัย ข้อ 2 ได้จนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา
11. ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

ผลของการเลิกสัญญา

1. ในกรณีที่เหตุการณ์ความที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 9 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าวและไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงหรือผู้สัญญาของกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือในสัญญาใดสัญญาหนึ่งที่ระบุในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 9 และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือสัญญาใดสัญญาหนึ่งที่ระบุในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 9 อย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืน (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงที่เหลือให้แก่กองทรัสต์ตามราคาประเมินซึ่งอ้างอิงวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยให้กองทรัสต์และผู้ให้เช่าช่วงแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ส.ด. ฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ราย และตกลงใช้มูลค่าเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 (สอง) ราย เป็นค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงที่เหลือดังกล่าว รวมถึง (2) เงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่คิดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่าอื่นใดอันเกิดจากการที่เหตุผิดนัดเกิดขึ้น
2. ในกรณีที่เหตุการณ์ความที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 3 ผู้ให้เช่าช่วงจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าวและไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าที่เหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่คิดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่าอื่นใดอันเกิดจากการที่เหตุผิดนัดเกิดขึ้น
3. ในกรณีที่เหตุการณ์ความที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 4 กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงที่เหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่คิดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่าอื่นใดอันเกิดจากการที่เหตุผิดนัดเกิดขึ้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าตามข้อ 4 ของเหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้
4. ในกรณีที่เหตุการณ์ความที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่า ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เงิน หรือ

KZ

gr

ประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า
 กงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

5. ในกรณีที่เหตุการณ์ค่าเช่าที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุการณ์การเลิกสัญญา ข้อ 8 ให้ถือว่าสัญญาดำเนินสิ้นสุดลง โดย
 กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากผู้ให้เช่าช่วงตามวิธีการที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ดินที่เช่าช่วง
 อุดหนุน ข้อ 1
6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามหัวข้อเหตุการณ์การเลิกสัญญา ข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 9 แล้ว
 กองทรัสต์จะวางสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย เงินชำระ
 คืน ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทดแทน รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์
 จนแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทดแทนรวมถึงเงินหรือ
 ผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วงสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ ตามที่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์
 ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลา
 ดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว
7. ในกรณีที่เหตุการณ์ค่าเช่าที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุการณ์การเลิกสัญญา ข้อ 10 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ให้ความ
 พยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการตามหัวข้อเหตุการณ์ข้อ 2 นี้แล้ว ให้ถือว่าสัญญาดำเนินสิ้นสุดลง โดย
 ผู้ให้เช่าช่วงจะลดชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงทดแทน (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใด
 ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยที่
 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย
8. ในกรณีที่เหตุการณ์ค่าเช่าที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุการณ์การเลิกสัญญา ข้อ 11 ให้ถือว่าสัญญาดำเนินสิ้นสุดลงโดยให้ผล
 ของการเลิกสัญญาเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคารทุกประการ และให้สัญญาเช่า FF&E และสัญญา
 คดลงกระทำการสิ้นสุดลงด้วย ทั้งนี้ ไม่คัดสิทธิคู่สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด
 ซึ่งเกิดจากเหตุผิดนัดหรือความผิดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับการชี้แจงเป็นประการอื่นภายใต้สัญญา
 เช่าอาคารหรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง

การส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืน

1. ภายใต้บังคับของหัวข้อผลของการเลิกสัญญา ข้อ 6 เมื่อสัญญาดำเนินสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ กองทรัสต์ตกลง
 ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารของกองทรัสต์ออกไปจากสถานที่เช่าแล้วส่งมอบสถานที่ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง
 ในสภาพเรียบร้อยภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง หากพื้นที่กำหนดดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์
 ยังไม่ดำเนินการตามหน้าที่ ผู้ให้เช่าช่วงมีอำนาจเข้าไปดำเนินการตามที่เห็นสมควร รวมทั้งเข้ายึดถือ
 ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยมีอำนาจทำลายเครื่องกีดขวางใด ๆ ได้ โดยกองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบ
 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
2. กองทรัสต์จะทำการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพการใช้งานในขณะนั้นแต่ต้องอยู่ใน
 สภาพที่พร้อมใช้งาน พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ติดตั้งและไมติดเครื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่ง
 กองทรัสต์ได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิธีของบุคคลที่ระมัดระวัง
 แต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและไมติดเครื่องกับทรัพย์สินที่เช่าได้
 เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือการใช้
 งานของทรัพย์สิน
3. ภายในหกสิบ (60) วันนับจากรวันสิ้นสุดสัญญาหรือระยะเวลาอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพิจารณาขายให้ตามความ
 เหมาะสม กองทรัสต์จะโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนิน
 โครงการตามที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากผู้ให้เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว ในกรณีที่การโอนมิเตอร์ดังกล่าวไม่เสร็จเรียบร้อยได้ภายใน
 ระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด กรณีอื่นไม่เป็นการคัดสิทธิคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งใน
 การเรียกร้องค่าเสียหาย ดอกเบี้ย หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากคู่สัญญาฝ่ายใดที่เกี่ยวข้อง

เหตุสุดวิสัย

1. เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าและผู้เช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในการที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลที่คาดไม่ถึงซึ่งไม่สามารถป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังความสมควรด้วยเหตุสมควรแล้วก็ตามไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการปฏิบัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้แล้วจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยสามารถอ้างขึ้นต่อหน่วยงานรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย

2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ โดยสุจริตเพื่อให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม

กฎหมายที่ใช้บังคับและการระงับ สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อพิพาท

2. สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

ผู้ให้เช่า

บริษัท เดอะควิสต์ รีเทล จำกัด

ผู้เช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อีลีโด้ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ("กองทรัสต์")

ทรัพย์สินที่เช่า

อาคารภายในโครงการศูนย์การค้าเดอะ ควิสต์ ซอยพหลโยธินจำนวน 4 อาคาร (แต่ไม่รวมหลังคาโรงรถหลังคาใหญ่และทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินงาน) รวมถึงส่วนควบของบริเวณดังกล่าว ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 1583, 1575, 5864 ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง โดยมีพื้นที่ที่จะลงทุน (Gross Floor Area) ทั้งสิ้นประมาณ 11,788 ตารางเมตร

อาคาร	ตั้งอยู่โฉนดเลขที่	พื้นที่ใช้สอยในอาคารโดยประมาณ (ตารางเมตร)
A	1583, 1575 และ 5864	8,190
B		
D		
C		3,598
รวมทั้งหมด		11,788

ระยะเวลาเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยมีระยะเวลาเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2585 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดเช่าสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี 7 เดือน
การต่อระยะเวลาเช่า	ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์อาจตกลงพิจารณาการต่อระยะเวลาเช่าออกไปได้ โดยคู่สัญญาจะตกลงกันล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหก (6) เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า
เงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่า	<p>เว้นแต่กองทรัสต์จะยินยอมให้มีการยกเว้นเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร การจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขเหล่านี้ได้สำเร็จแล้ว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าขอยกยอให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดโดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best effort) เพื่อดำเนินการให้ผู้เช่าขอยกยอให้ความยินยอมดังกล่าวให้มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมในการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจากเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าเรียบร้อยแล้ว 3. มีการเช่าและมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาเช่า FF&E โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อการซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการศูนย์การค้าและ คริสตัล ช็อปปิง 4. มีการเช่าทำสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง 5. มีการเช่าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องมือหรือการสำรวจโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง 6. ทรัพย์สินที่เช่าได้มีการปลดหนี้ได้ออกจากอัตรารวมถึงภาระติดพันอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด 7. ไม่มีข้อกีดกันหรือข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้จากบุคคลภายนอก เมื่อครบกำหนดระยะเวลาสำหรับการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจดทะเบียนของกรมที่ดิน 8. ทรัพย์สินที่เช่ามีการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (โดยกองทรัสต์) ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทรัพย์สินในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับผิดชอบร่วมกันในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรรมธรรม์ประกันภัยนับแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 2. กรรมธรรม์ประกันภัยความเสียหายจากการบาดเจ็บร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก โดยมีกองทรัสต์เข้าเป็นผู้เอาประกันภัย 3. กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับผิดชอบร่วมกัน 4. ผู้ให้เช่าได้รับแบบแสดงรายการและชำระบรรดาค่าภาษีอากร เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และภาษีประเภทอื่นใดที่เรียกเก็บจากทรัพย์สินที่เช่าต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว 5. ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบหนังสือยืนยันจากวิศวกรหรือสถาปนิกซึ่งระบุว่าการรื้อถอนหลังคาโครงเหล็กขนาดใหญ่อันติดติดกับโครงสร้างอาคารจะไม่กระทบต่อส่วนของอาคาร โดยจะส่งมอบให้กับกองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเข้าจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันที่มีการชำระค่าเช่า โดยคู่สัญญาตกลงจะไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่กองทรัสต์

ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่าทรัสต์ให้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หรือภายในวันและเวลาที่กองทรัสต์ได้แจ้งหรือจะแจ้งต่อผู้ให้เช่าช่วงล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นในภายหลัง

กำหนดการชำระค่าเช่า

1. กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ณ วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในจำนวน 251,000,000 บาท (สองร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
2. กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าในจำนวนที่ได้ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว (หากมี)

หน้าที่ของผู้ให้เช่า

1. ในวันที่จะจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในการให้เช่าช่วงพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และเพื่อใช้ในการประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายใต้ชื่อโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิง
2. ตลอดระยะเวลาเช่ารวมถึงระยะเวลาเช่าที่มีการต่อออกไป ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังนี้
 1. อนุญาตให้กองทรัสต์ครอบครองและใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยสงบและปราศจากข้อขัดข้อง ปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่า
 2. ไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อการผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์
 3. ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ามีถนนและทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ
 4. ผู้ให้เช่าจะช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร การขออนุญาต การติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อการบำรุงรักษา ปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงทรัพย์สินและพื้นที่อื่น ๆ ภายในโครงการที่กองทรัสต์มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษา) อันเนื่องมาจากการใช้ของกองทรัสต์หรือผู้เช่ารายย่อย รวมถึงการนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
 5. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) และสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออก และกรณีเหตุการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการผิดสัญญาใดสัญญาหนึ่งดังกล่าว หรือได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดินภายใต้สัญญานั้น ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญาใดสัญญาหนึ่งดังกล่าว ให้ผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเกี่ยวกับเหตุดังกล่าวโดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกินเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่มีเหตุดังกล่าว
 6. ในกรณีที่หน่วยงานราชการได้ดำเนินการตรวจสอบหรือมีคำสั่งให้ผู้ให้เช่าแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิง ที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาหรือการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการดังกล่าวโดยเร็ว และคู่สัญญาจะดำเนินการหรือใช้มาตรการที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ภายในโครงการ (รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า) ให้น้อยที่สุดและเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายและภายในกรอบคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คู่สัญญาจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะเป็นมาตรการสุดท้ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง และผู้ให้เช่าจะดำเนินการตามที่สัญญาตกลงกันไว้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกินหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้ข้อสรุป หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน การดำเนินการของผู้ให้เช่าตามข้อนี้จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อในเชิงกายภาพต่อพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของอาคารภายในโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิง รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า

K.E. J.A.

สำหรับหลังคาโรงงานลักษณะใหญ่ที่ติดกับโครงสร้างอาคาร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบหนังสือยืนยันจากวิศวกรหรือสถาปนิกซึ่งระบุว่าอาคารหรือถนนจะไม่กระทบต่อส่วนของอาคาร โดยจะส่งมอบให้ถึงกองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และในกรณีที่หน่วยงานราชการได้ดำเนินการตรวจสอบหรือมีคำสั่งให้ผู้ให้เช่าแก้ไขหรือรื้อถอน ผู้ให้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามข้อ 5 รวมทั้งจะจ่ายค่าธรรมเนียมค่า ๆ ซึ่งอยู่ในบริเวณดังกล่าวมาซึ่งพื้นที่ของกองทรัสต์โดยไม่มีผลกระทบต่อการให้บริการของกองทรัสต์

7. ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิดังต่อไปนี้แก่กองทรัสต์
 1. สิทธิในการใช้ทางเข้า-ออกทั้งหมดของโครงการ รวมถึงทางเชื่อมที่สามารถเชื่อมต่อไปยังทางสาธารณะอื่น ๆ ทั้งส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนและไม่ได้ลงทุน รวมถึงจะไม่จำกัดเพื่อทางเข้าออกโครงการที่ผู้ให้เช่าใช้ร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) และที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออกโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออก
 2. สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ซิตีพาร์ค ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถโดยรอบโครงการ (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หากมี)) ในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการและเพียงพอตามกฎหมาย (ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 135 คันตามกฎหมาย) ทางเชื่อมระหว่างอาคาร ห้องน้ำ ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวางสาธารณูปโภคและงานระบบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ
 3. ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ใช้สำหรับดำเนินโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ซิตีพาร์ค ในปัจจุบันแก่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (ซึ่งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ)
 4. ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่แก้ไข ดัดแปลง ค่อเติม ก่อการะผูกพัน โอน หรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้น หรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถได้สิทธิต่าง ๆ ข้างต้นได้ไม่ทั่วทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นกรณีตามกฎหมายกำหนด หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร

กองทรัสต์ตกลงที่จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการและเกี่ยวข้องกับสิทธิทั้งหมดข้างต้นด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์

5. ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่แก้ไข ดัดแปลง ค่อเติม หรือรื้อพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ซิตีพาร์ค ที่ไม่ใช้ทรัพย์สินที่เช่า ออกให้เช่าหรือจัดหามาใช้ในรูปแบบใด ๆ เว้นแต่ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร
6. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการให้แก่อกองทรัสต์ รวมถึงดำเนินการใด ๆ และให้ความยินยอมที่จำเป็นเพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ได้ โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์จะพิจารณาขอให้ความเหมาะสม โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว
7. ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่า FF&E สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายความการค้า และสัญญาตกลงกระทำ การ ไปก่อหลักประกัน (รวมถึงหลักประกันทางธุรกิจ) หรือโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังผู้ให้สินเชื่อทางการเงินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ผู้ให้สินเชื่อทางการเงินแต่งตั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อดังกล่าวได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้ความร่วมมือแก่

K&E

กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเจรจาแบบหนังสือก่อนหลักประกัน หรือหนังสือให้ความยินยอม หรือ หนังสือโอนสิทธิและหน้าที่อย่างเต็มที่ และผู้ให้เช่าตกลงที่จะลงนามเพื่อรับทราบ และ/หรือ ให้ความยินยอม ในการก่อหลักประกันหรือการโอนสิทธิ และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยเร็วเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากกองทรัสต์

8. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า โอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ของ จำนอง ก่อการจำนอง ทางจำเป็น หรือก่อการผูกพันใด ๆ แก่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่ บริษัทในกลุ่มของเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าหรือบุคคลใด ๆ ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ กองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงการดำเนินการดังกล่าวทันทีที่สามารถกระทำได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความ พยายามอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้กระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียง บางส่วน ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์อย่างเต็ม จำนวน
9. ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป ห้ามมิให้ผู้ให้เช่าทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ไม่ว่าฉบับใด และไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดย ไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

นอกจากนี้ ห้ามมิให้ผู้ให้เช่าทำการแก้ไข ซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่า ทรัพย์สิน หรือพื้นที่ ภายในโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิงมอลล์ ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่ได้ลงทุนก็ตาม และ ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ในกรณีที่ กองทรัสต์ไม่ให้ความยินยอม ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเช่นว่าแต่เพียงผู้เดียว

10. ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องกันพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าหรือพื้นที่ภายในโครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิงมอลล์ ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่ได้ลงทุนก็ตาม เพื่อให้ผู้ให้เช่า สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ามีต่อเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้ ข้อ 27 ของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ได้ โดยไม่มีการคิดค่าเช่าหรือค่าบริการในพื้นที่ดังกล่าวกับเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงพื้นที่ส่วนดังกล่าว รวมถึงรับผิดชอบ ความเสียหายทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์หรือการดำเนินการภายในพื้นที่ดังกล่าวแต่เพียงผู้ เดียว

ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่า การดำเนินการภายในพื้นที่ส่วนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อ ทรัพย์สินที่เช่าส่วนอื่น ๆ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่าย ให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) อย่างเต็มจำนวน

11. ผู้ให้เช่าตกลงนำค่าเช่ารายเดือนที่ได้รับจากกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินไปชำระให้แก่เจ้าของที่ดินอัน เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อเป็นค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ที่ดิน (PTT) ภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาดังกล่าว และผู้ให้เช่าจะต้องนำส่งหลักฐานการ ชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วัน นับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า ตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาและมีสิทธิ (แต่มีข้อจำกัด) ในการนำส่งค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของ ทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง เพื่อเป็นการชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่เจ้าของ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) โดยให้อธิว่กองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่ารายเดือน ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินแล้ว เมื่อกองทรัสต์ได้นำส่งค่าเช่าให้แก่เจ้าของ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินที่กองทรัสต์ได้ชำระให้แก่ เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์จนเต็มจำนวน ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับ หนังสือแจ้งจากกองทรัสต์ เฉพาะส่วนที่เกินไปจากค่าเช่ารายเดือนที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับจากกองทรัสต์ตามสัญญา

Handwritten signature and initials

เช่าช่วงที่ดิน ทั้งนี้ ไม่ละเมิดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด อันเกิดจากการดำเนินการดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน รายได้ หรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่เช่า หรือโครงการศูนย์การค้าอะ คริสตัล ช็อปปิงมอลล์ ให้เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ทราบ เพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่าในการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญา ดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบขอพบเพื่อการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว โดยทำเป็นลักษณะอักษรไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ ก่อนรอบปีถัดไปที่ผู้ให้เช่าจะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณา และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแก้ไขข้อมูลดังกล่าวตามความเห็นตามสมควรของกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าและผู้รับข้อมูลทุกราย จะเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าว ไว้เป็นความลับโดยเคร่งครัด และจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร

หน้าที่ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่า และปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดในสัญญา

ค่ารับรองของกองทรัสต์

๗ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์รับรองต่อผู้ให้เช่าว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้น โดยชอบตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

ค่ารับรองของผู้ให้เช่า

๗ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทรัสต์ว่า

1. ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย
2. ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ให้เช่า
3. การที่ผู้ให้เช่าเช่าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือข้อกำหนดใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเจ้าหน้าที่ของผู้อื่น ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า
4. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า และเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่กองทรัสต์
5. เอกสารสิทธิสำหรับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าออกมาโดยถูกต้องตามขั้นตอนและชอบด้วยกฎหมาย
6. สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) และสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออกสามารถใช้นั่งกันได้ระหว่างผู้สัญญา และไม่มีภาระค้ำประกันหรือหนี้สัญญาใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว
7. ผู้ให้เช่าไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการหรือมีคดีค้ำประกัน หรือหนี้สัญญาใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ
8. ผู้ให้เช่าไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงที่จะฟ้องขอทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด
9. ผู้ให้เช่าไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงให้บุคคลใดมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อออกสู่ถนนสาธารณะ
10. ผู้ให้เช่าไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งจากหน่วยงานราชการเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า

11. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการผูกพันใด ๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำนอง สิทธิที่ดินจำนอง การจำนอง ทางจำนอง และการคิดค้น โฉนดสิทธิทรัพย์สินใด เว้นแต่การแบ่งพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย
12. อาคารภายในโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิงส์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าได้ดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง และเปิดดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติใด ๆ อย่างถูกต้อง
13. ทรัพย์สินที่เช่ามีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ และสามารถเข้าถึงเพื่อดำเนินการโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิงส์ ได้
14. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการผูกพันและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ายังมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้ายในรอบปีก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการดังกล่าว จำนวนตามจำนวนวันที่แท้จริงของระยะเวลาที่กองทรัสต์มิได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์ได้สำรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่หน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ
15. ทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทกับบุคคลใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ
16. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการใด ๆ ล้วนเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ให้เช่ามิได้จงใจปกปิดข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ

การโอนผู้เช่ารายย่อย

ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการเกี่ยวกับการโอนผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้

1. หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิงส์ ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าตามหัวข้อเงื่อนไขการจดทะเบียนการเช่า ข้อ 1 ได้ทั้งหมด ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า
2. ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการ และเงินประกันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าดำเนินการที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งได้เช่าทำกับผู้เช่าก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันจากผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการ และเงินประกันอื่น ๆ ดังกล่าว
3. หากมีผลประโยชน์ใด ๆ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้อื่นใด (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับและผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบสี่ (14) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้าภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

การโอนสิทธิการเช่า

4. ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยมิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และสัญญาดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ใหม่สำหรับทรัพย์สินที่เช่า (หากมี) จะเป็นการเช่าทำสัญญาโดยกองทรัสต์

การซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคลใด ๆ เช่ามาต่อแทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

1. การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า
1. เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นประการอื่นในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เอง โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ ช่วยเหลือ และอำนวยความสะดวกแก่กองทรัสต์ในการดำเนินการดังกล่าวอย่างรวดเร็วและเต็มที่ ตามที่กองทรัสต์จะได้อธิบายของตามสมควร
2. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่า การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในอาคารหรือสิ่งก่อสร้างหรือฐานรากของทรัพย์สินที่เช่าหรืออาคารภายในโครงการ หรือเป็นกรณีที่จะต้องได้รับความร่วมมือจากผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะเข้ามาเป็นผู้ดำเนินการดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนกองทรัสต์ทันทีที่ผู้ให้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทรัสต์ โดยการดำเนินการของผู้ให้เช่าตามข้อนี้จะต้องเป็นไปตามรายละเอียดที่ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะได้อภิปรายเห็นชอบร่วมกัน และกองทรัสต์จะต้องส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว (หากมี)
3. ในกรณีที่สัญญาเช่าใด ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อ (ก) หรือ (ข) ข้างต้น และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งให้ทราบแล้วแต่ไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือหรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถดำเนินการค่าจ้าง ตามข้อ (ก) หรือ (ข) แทนคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้ทุกประการ และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงจะต้องชดเชยบรรดาค่าใช้จ่ายที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ชำระไปเพื่อการดังกล่าวอย่างเต็มจำนวน ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่เสียหาย
4. การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า
1. กองทรัสต์มีสิทธิในการตกแต่ง ต่อเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสาธารณูปโภคใด ๆ ("สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม") ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างและ/หรือดัดแปลง รวมถึงให้ความยินยอมและช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี การตกแต่ง ต่อเติม หรือปรับปรุงที่อาจกระทบถึงโครงสร้างหรือฐานรากของทรัพย์สินที่เช่าหรืออาคารภายในโครงการ กองทรัสต์จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามรายละเอียดที่ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะได้อภิปรายเห็นชอบร่วมกัน
2. ผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมและให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า โดยในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมมีผลเป็นการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าสุทธิในทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
3. ไม่ว่าในกรณีใด การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำ

1. ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินภายในทรัพย์สินที่เช่า โดยมี กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งมูลค่าทุนประกันภัยที่จัดทำจะไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ไม่ รวม มูลค่า ที่ ดิน ซึ่ง กำน วม โดย ผู้ ประเมิน ที่ ได้รับ ความ เห็น ขอบ จาก สำนั กงาน คณะ กรรมการ ก.ล.ด. ทั้งนี้ กองทรัสต์ จะ รับ ผิด ชอบ ค่า เบี้ย ประกันภัย ดัง กล่าว ตาม สัดส่วน ที่ น ที่ ของ ทรัพย์สิน ที่ เช่า และ ผู้ ให้ เช่า จะ กล ้ง รับ ผิด ชอบ ค่า เบี้ย ประกันภัย ตาม สัด ส่วน ที่ น ที่ ที่ ร อบ ร อย และ ทรัพย์สิน ภายใน โครง การ ส่วน อื่น ๆ ที่ กองทรัสต์ ไม่ ได้ ลง ทุน คา ม จำนวน ที่ เรียก เกีย โดย กองทรัสต์

2. ประกันภัยความเสี่ยงจากการบาดเจ็บร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่เอได้รับ ความเสียหายจากการดำเนิน โครงการ รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์จะรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัย ตามสัดส่วนพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า

3. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมี กองทรัสต์และ/หรือผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวทั้งหมด

ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ทำให้ไม่อาจใช้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Total Loss) ให้จัดการประชุมร่วมกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยไม่ชักช้า เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยสุจริต และการดำเนินการเช่น ว่าจะต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดและดุลพินิจของเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญา เช่าที่ดิน (PTT)

1. ในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนระยะเวลาห้า (5) ปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าตาม สัญญา นี้ ผู้ ให้ เช่า จะ ต้อง ก่อ สร้าง ทรัพย์สิน ที่ เช่า ขึ้น ใหม่ หรือ ซ่อมแซม ทรัพย์สิน ที่ เช่า โดย กองทรัสต์ จะ ส่งมอบ เงิน ที่ ได้รับ จาก ค่า สิ้น หมด ทดแทน พื้น ฐาน หลัง จาก หัก ค่า รั ะ หรือ ค่า ใช ้อ ย ที่ เกี่ยว ข้อง มา มอบ ให้ แก่ ผู้ ให้ เช่า เพื่อ ให้ ผู้ ให้ เช่า ใ ช้ ในการ ดำเนิน การ ก่อ สร้าง หรือ ซ่อมแซม ดัง กล่าว โดย จะ กำหนด ำ ่ย ชี ระ คา ม าว คา ม ที่ คู่ สัญญา จะ ได้ กล ้ง ร วม กัน โดย บิด ดิ าล มา ฐา น และ ขึ้น ล ้น การ เบิก ชี ระ คา ม าน สำหรับ การ ก่อ สร้าง โครง การ ใน ลักษณะ ศูนย์ การ ค้า และ ศูนย์ การ ค้า ประเภท คอมมิวนิตี้มอลล์ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในประเทศไทย ทั้งนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่ เช่า ขึ้น มา ใหม่ จะ ต้อง ดำเนิน การ ทำ ที่ ไม่ ขัด ค ่อ กฎหมาย ที่ เกี่ยว ข้อง ที่ ใช้ บัง คับ อยู่ ใน เวลา ที่ จะ มี การ ก่อ สร้าง โดย ผู้ ให้ เช่า จะ เป็น ผู้ ดำเนิน การ จัด ให้ มี การ ก่อ สร้าง ภาย ได้ แบบ แปลน การ ก่อ สร้าง / คัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าฉบับที่ได้รับอนุมัติโดยหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องและที่ได้ส่งมอบ ให้ แก่ กองทรัสต์ ณ วันที่ ทำ สัญญา ฉบับ นี้ โดย จะ ต้อง เป็น ไป ตาม แผน งาน และ งบ ประมา ะ ที่ คู่ สัญญา จะ ได้ กล ้ง ร วม กัน

2. ผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้าง/ดัดแปลงให้แล้วเสร็จภายในยี่สิบสี่ (24) เดือนนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจาก บุคคลใด ๆ หรือขอใบอนุญาตก่อนหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เพื่อประโยชน์ในการ ดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลต่อไป โดยให้อธิว่าอาคารที่ได้มีการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้มกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว

3. ในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นภายในระยะเวลาห้า (5) ปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าตาม สัญญา นี้ ผู้ให้เช่าอาจเลือกที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดย

[Handwritten signatures]

	ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เข้าภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT)
	2. หากผู้ให้เช่าตัดสินใจที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ผู้สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน โดยกองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับค่าทรัพย์สินที่เช่าหลังจากการชำระหนี้หรือปลดภาระผูกพันของกองทรัสต์กับเจ้าหนี้สถาบันการเงินแล้ว สมเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Straight Line) และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งส่วนที่เหลือจากส่วนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์จะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้อำนาจทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Partial Loss) ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าโดยกองทรัสต์และ/หรือผู้ให้เช่าของกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว
ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนในสาระสำคัญของกองทรัสต์เห็นว่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันยุติและยกเลิกโดยทันที โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามจำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการเวนคืนภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT)
	ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่ายังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการตามข้อ 1. นี้และในกรณีดังกล่าวไม่ให้เป็นเหตุเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้
	2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ติดตามเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ได้โดยเร็วและชำระเงินค่าทดแทนการเวนคืนให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินค่าเวนคืนดังกล่าว
	3. ในกรณีที่เงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่า ค่าตลาด เมื่อได้รับการบอกกล่าวจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือกับกองทรัสต์ในการคุ้มครองค่าทดแทนการเวนคืนกับหน่วยงานที่มีอำนาจและ/หรือดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กองทรัสต์จะแจ้งให้ทราบ
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อออกไป
	2. กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำส่งให้แก่ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้า เพื่อนำไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
เหตุเลิกสัญญา	เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้
	1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประมาทเลินเล่อ ใจฟุ้งเฟ้อ หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้อุปกรณ์ตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที
	2. ในกรณีที่ (1) สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) หรือสัญญาเช่าที่ดินทามเข้าออกสิ้นสุดลงโดยความผิดของผู้ให้เช่าจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือ (2) ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญา

ผู้ถือหุ้นหรือการผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งอาจนำไปสู่การล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ หรือ (3) ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือถูกยื่นขั้นตอนการ เลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อ ความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไข เหตุ (1) หรือ (2) หรือ (3) ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอัน ควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจ แก่กองทรัสต์ว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าซึ่งจะนำ ผู้ให้เช่าไปสู่การล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญา ฉบับนี้

3. ในกรณีที่กองทรัสต์ประมาณเงินต่อ งบกำไรขาดทุน หรืองบกำไรไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตาม สัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือ ภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้เช่าและผู้บริหารหรือผู้บริหารหรือผู้เกี่ยวข้องเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้ให้เช่าหรือประมาณเงินต่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
4. ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) หรือสัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออกสิ้นสุดโดยเหตุอื่นซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า เป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้
5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้วจะมีการต่อระยะเวลาการเช่า ออกไป
6. ผู้สัญญาตกลงเลิกสัญญา
7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร แล้ว
8. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ตามวัตถุประสงค์ ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
9. กรณีการปฏิบัติผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือหรือในกลุ่มของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าร่วมที่ดิน สัญญาขาย FF&E สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องมือทางการแพทย์ สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) หรือ สัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออก
10. กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ทำให้ไม่อาจใช้เพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินงานธุรกิจต่อไปได้ (Total Loss) และ (1) ผู้สัญญาตกลงจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือ (2) ผู้ให้เช่าไม่อาจดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าใหม่ได้ เนื่องจากขัดข้อจำกัดตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่มีการก่อสร้าง
11. กรณีเหตุสุดวิสัย ที่ไม่ใช่ความผิดของผู้สัญญาทั้งสองฝ่าย และไม่ถือเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามข้อ 8 หรือข้อ 10 นี้ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามหัวข้อเหตุสุดวิสัย ข้อ 2 ได้จนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา
1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 9 และเหตุการณ์ ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อ หน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุการณ์ดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญา ฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าหรือผู้สัญญาของกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจง ใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือในสัญญาใดสัญญาหนึ่งระบุในหัวข้อเหตุแห่งการ เลิกสัญญา ข้อ 9 และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระบวนกิจการของ กองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือสัญญาใดสัญญาหนึ่งระบุในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 9 อย่างมี

ผลของการเลิกสัญญา

K-E. 

บัญชีบัญชี กองทรัสต์มีสิทธิออกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า คงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ตามการประเมินซึ่งอ้างอิงวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่สัญญาฉบับนี้ สิ้นสุดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยให้กองทรัสต์ และผู้ให้เช่าแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ราย และตกลงใช้มูลค่าเฉลี่ยที่ได้ จากการประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 (สอง) ราย เป็นค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือดังกล่าว รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิของ กองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น

2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 3 ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจาก กองทรัสต์จากเหตุการณ์ดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจาก กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่มีผลกระทบอย่าง ร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิออกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น
3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 4 กองทรัสต์มีสิทธิออกเลิกสัญญาฉบับ นี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตาม สัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าตามข้อ 4 ของเหตุแห่ง การเลิกสัญญาดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญา ฉบับนี้
4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7 ให้ถือว่าสัญญาฉบับ นี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือ ประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า คงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 8 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดย กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากผู้ให้เช่าตามวิธีการที่ระบุไว้ในหัวข้อ "ทรัพย์สินที่เช่าถูก เวนคืน" ข้อ 1
6. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 10 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดย ผู้สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานตามวิธีการที่ระบุไว้ในหัวข้อ "ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูก ทำลาย" ข้อ 1(ข)
7. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิออกเลิกสัญญาตามหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 9 แล้ว กองทรัสต์สวามิภักดิ์ที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย เงินชำระ คืน ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์จน แล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือ ผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ ตามที่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับ ความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว
8. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 11 และผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ให้ความ พยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการตามหัวข้อเหตุยุติข้อ 2 นี้แล้ว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดย ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่

ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์คนสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ โดยที่
คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย

การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน

1. ภายในวันครบของข้อ 7 ในหัวข้อผลของการเลิกสัญญา เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ กองทรัสต์ตกลง
ส่งมอบทรัพย์สินและนอกราชการของกองทรัสต์ออกไปจากสถานที่เช่าแล้วส่งมอบสถานที่คืนให้แก่ผู้ให้เช่าใน
สภาพเรียบร้อยภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ยัง
ไม่ดำเนินการคืนสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีอำนาจเข้าไปดำเนินการตามที่เห็นสมควร รวมทั้งเข้ายึดถือครอบครอง
ทรัพย์สินที่เช่าโดยมีอำนาจทำลายเครื่องกีดขวางใด ๆ ได้ โดยกองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
2. กองทรัสต์จะทำการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ณ สถานที่การใช้งานในขณะนั้นแล้วต้องอยู่ในสภาพ
ที่พร้อมใช้งาน พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ติดตั้งและไม่ได้ดัดแปลงกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทรัสต์
ได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวจนกว่าจะสูญหายหรือชำรุดเสียหายจนเกินสมควร
ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและไม่ได้ดัดแปลงกับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุ
สุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือจากการใช้งานของ
ทรัพย์สินนั้น
3. เมื่อผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าให้แล้ว
เสร็จภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ที่จะส่งมอบ และกองทรัสต์ตกลงที่จะ
ปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสู่สภาพตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะ
ของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดและวิธีการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน
4. กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (หากมี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงคืน
เงินประกันการเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือผู้ให้เช่า
(แล้วแต่กรณี)
5. ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาหรือระยะเวลาอื่นใดที่ผู้ให้เช่าจะพิจารณาขอชดเชยค่าเสียหาย
เหมาะสม กองทรัสต์จะโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนิน
โครงการลงทุนที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากผู้ให้เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
ที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว ในกรณีที่การโอนมิเตอร์ดังกล่าวไม่อาจสำเร็จลงได้ภายในระยะเวลาที่
กำหนดเนื่องจากความผิดปกติของคู่สัญญาฝ่ายใด กรณีข้อยกเว้นไม่เป็นการตัดสินใจคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในการ
เรียกร้องค่าเสียหาย ดอกเบี้ย หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
6. กองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายใน
บริเวณทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมดภายในสาม (3) เดือน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับ
นี้

เหตุสุดวิสัย

1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถ
ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง
เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบ
เหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว บุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และ
หมายความว่ารวมถึงการปฏิบัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตาม
สัญญาฉบับนี้ ก่อกรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่
สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อ
การร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุม
ได้

K.E. 

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความว่ารวมถึงกรณีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย

2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะ ทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อ ประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม

กฎหมายที่ใช้อยู่กับคณะกรรมการฯ สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อที่ ๑๓

3. ศึกษาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ

ผู้ขาย บริษัท เคอะคิวสส์ดี วีเทค จำกัด

ผู้ข้อ ๖๕๓๐ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหา โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ("กองทรัสต์")

เก้าอี้สำนักงานที่ซื้อมา เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการศูนย์การค้าและ อพาร์ทเมนต์

การโอนกรรมสิทธิ์ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้จะมีผลสมบูรณ์เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนสัด รัชพฤกษ์ (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)

ราคาซื้อขาย คู่สัญญาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ในราคาสุทธิทั้งสิ้น 29,000,000 บาท (ยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (“**ราคาซื้อขาย**”) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้ (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ (2) สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โครงการ The Crystal Chaityapruke

การเปรียบเทียบและคำนิยามการ ผู้ขายขอสงวนไว้ลิขสิทธิ์ของสำหรับคำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย และผู้ซืขอ
สงวนไว้ลิขสิทธิ์ของสำหรับค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย

หากผู้สัญญาฝ่ายใดได้ครอบงำเงินค้ำถ่วงแทนผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน ผู้สัญญาอีกฝ่ายนั้นตกลงชำระเงินคืนให้แก่ผู้สัญญาที่ได้ครอบงำเงินไปภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่ได้รู้หรือควรรู้ถึงการชำระเงินนั้น หรือนับจากได้รับแจ้งจากผู้สัญญาที่ได้ครอบงำเงินไปเป็นลายลักษณ์อักษร

หน้าที่ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ค้ำประกันชำระราคาซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

หน้าที่ของฝ่าย 1. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ฝ่ายจะส่งมอบ

1. ทริพลิตินที่ซื้อขายในสภาพเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้กองทรัสต์สามารถสนับสนุนธุรกิจให้เข้าพื้นที่ภายในทริพลิตินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการศูนย์การค้าเดอะ ควิสต์ด ออฟฟิศ แคมป์เบลลาเยนออก และเพื่อใช้ในการประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
2. กฎหมายทรัสต์แม่กฎหมาย การใช้สิทธิรับประกัน (Warranty) ในตัวผลิตภัณฑ์ และต้นทุนเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทริพลิตินที่ซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ (เช่น หนังสือรับรอง ใบทะเบียนกรรมสิทธิ์ ใบอนุญาตสัญญา และแบบแปลน) รวมถึงงาน เยอะแยะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้กรรมสิทธิ์ในทริพลิตินที่ซื้อขายมีผลเป็นการโอนโดยสมบูรณ์มาที่กองทรัสต์

K.E. Gr

	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และการะผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ตนเป็นผู้ขายที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะอนุญาตให้องค์กรทรัสต์ ผู้แทน ผู้สำรวจทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาขององค์กรทรัสต์ ทำการสำรวจทรัพย์สินที่ซื้อขายและดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการตรวจสอบทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ถูกประการ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> จำหน่าย ให้เช่า หรือให้เช่าซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือนำทรัพย์สินที่ซื้อขายไปก่อภาระผูกพันหรือเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด รวมถึงการก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่จะนำผลเสียหายต่อทรัพย์สินที่ซื้อขาย กระทำการใด ๆ ที่ทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายต้องเสื่อมค่าลง เว้นแต่เป็นการใช้งานในการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของโครงการศูนย์การค้าและ คริสตจักร ซัฟฟอล์ก จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่บุคคลภายนอก กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการรอนสิทธิ หรือกระทบสิทธิ หรือทำให้สิทธิในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ซื้อขายขององค์กรทรัสต์ลดลง หรือด้อยกว่าบุคคลอื่น
คำรับรองขององค์กรทรัสต์	<p>๗ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ องค์กรทรัสต์รับรองต่อผู้ขายว่าองค์กรทรัสต์เป็นองค์กรทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายหลักทรัสต์ และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้</p>
คำรับรองของผู้ขาย	<p>๗ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายรับรองต่อองค์กรทรัสต์ว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้ขายเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและตั้งรกรากอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย ผู้ขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ขาย การที่ผู้ขายเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือการรับรองใด ๆ ที่ผู้ขายได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเจ้าหนี้ของผู้ขาย ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายและเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการขายและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายแก่องค์กรทรัสต์ ผู้ขายไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีความขัดแย้งกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ระหว่างการดำเนินการกระบวนการอนุญาโตตุลาการหรือมีได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดอยู่เพียง การจำนำ การจำนอง สิทธิยึดหน่วง และการระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทกับบุคคลใด ๆ ข้อมูลที่อยู่เอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ขายได้จัดส่งให้องค์กรทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมายหรือเป็นไปตามข้อสัญญาฉบับนี้ของทางราชการใด ๆ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ขายมิได้จงใจปกปิดข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ

การเลือกสัญญา

เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ถือเป็นเหตุแห่งการเลือกสัญญาฉบับนี้

1. ในกรณีที่ผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์
2. ในกรณีที่ผู้ขายเองไม่พอใจในหรือตั้งใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ (เว้นแต่ที่เป็นการผิดข้อ 1 ข้างต้น) และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน
3. ก่อนการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าไม่ผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ตั้งใจไม่ดำเนินการหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ขาย จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
5. คู่สัญญาตกลงเลือกสัญญาฉบับนี้
6. ในกรณีที่มีการเลือกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้คู่สัญญาทราบถึงการเลือกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
7. ในกรณีที่มีการเลือกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์อันเนื่องมาจาก
 1. เหตุผลสัญญาจากทางด้านผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าสัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับลงวันที่เดียวกับสัญญาฉบับนี้
 2. เหตุผลสัญญาจากทางด้านกองทรัสต์ หรือ
 3. สรรพสิทธิ์ระยะเวลาการเช่า หรือ
 4. คู่สัญญาตกลงเลือกสัญญา หรือในกรณีที่มีการเลือกสัญญาของกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ทราบถึงการเลือกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและ/หรือสัญญาเช่าอาคาร โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์

ผลของการเลือกสัญญา

1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุการณ์ ข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 หรือข้อ 7(ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้กองทรัสต์แล้ว ผู้ขายตกลงซื้อคืนจากกองทรัสต์ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคาค่าที่กองทรัสต์ซื้อครั้งแรกซึ่งปรับตามสัดส่วนของจำนวนวันที่กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิครอบครองระยะเวลาการเช่านับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มิได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายใต้สัญญาเช่าโครงการศูนย์การค้า The Crystal Chaiyapruke หรือตาม

ราคาอื่นใดตามที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ไม่ละเมิดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นนั้น

2. ในกรณีที่เหตุการณ์ความที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุการณ์สัญญา ข้อ 4 หรือข้อ 7(ข) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายมีสิทธิเลือกเลือกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขามาให้กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขาคืนที่ได้รับ โอนนั้นคืนแก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น โดยให้ถือเป็นค่าปรับจากการผิดสัญญาของกองทรัสต์
3. ในกรณีที่เหตุการณ์ความที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุการณ์สัญญา ข้อ 7(ค) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขาคืนที่ได้รับ โอนให้แก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น และต้องอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน ทั้งนี้ ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าชื้อขายทรัพย์สิน เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
4. ในกรณีที่เหตุการณ์ความที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุการณ์สัญญา ข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7(ง) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าชื้อขายทรัพย์สิน เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขามาให้กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขาคืนที่ได้รับ โอนคืนให้แก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคามูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นตามระยะเวลาห้า (5) ปีสำหรับทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ และระยะเวลา เก้าสิบ (90) ปี สำหรับทรัพย์สินประเภทระบบหรือตามราคาอื่นใดที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน

เหตุสุดวิสัย

1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังความสมควรสมควรตามสมควรแล้วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ด้วยธรรมชาติ อคติภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย ฉุกเฉิน การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ที่มรณ การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งผู้สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย

2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของผู้สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม

กฎหมายที่ใช้บังคับและการระวัน สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อพิพาท

4. สัญญาตกลงกระทำการ

ผู้ให้สัญญา

บริษัท เดอะกรีนสตีล รีเทด จำกัด ("ผู้ให้สัญญา")

[Handwritten signatures]

ผู้รับสัญญา	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ("กองทรัสต์")
ระยะเวลาของสัญญา	เร็นเตอร์จะได้รับการเลิกสัญญาฉบับนี้ตามหัวข้อการเลิกสัญญา สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ และจะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาเช่าโครงการดังกล่าวครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป
การถือครองหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้สัญญาตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในความครอบครองของผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือ บริษัทลูก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของมูลค่าข้างลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้สัญญาขาย FF&E และสัญญาเช่าโครงการรวมกัน หรืออย่างน้อย 174,905,000 หน่วย เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี นับจากวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ อย่างไรก็ตาม หากภายในระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ประสงค์จะเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือ บริษัทลูก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาอาจไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งออกและเสนอขายในครั้งใหม่ได้ 2. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือ บริษัทลูก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จอมซื้อหน่วยทรัสต์มากกว่าหน่วยทรัสต์ที่ระบุในข้อ 1. ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือ บริษัทลูก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ส่วนที่เกินกว่าที่ระบุในข้อ 1. เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับจากวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ 3. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามข้อ 1. หรือ 2. แล้วแต่กรณี ผู้ให้สัญญาตกลงจะ (และจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นเช่นนั้น) ให้ความช่วยเหลือแก่บริษัทในเครือ บริษัทลูก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา (จะ) ไม่ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อการระดมทุนใด ๆ จนทำให้ผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือ บริษัทลูก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างผู้ให้สัญญาและ/หรือบริษัทในเครือ บริษัทลูก หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา
ข้อตกลงเรื่องที่ดินอาคาร ทางเข้าออก และพื้นที่ส่วนกลาง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิค้ำต่อไปให้แก่กองทรัสต์ โดยถือเป็นหน้าที่ของผู้ให้สัญญาตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โครงการและสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและให้ถือว่าค่าตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โครงการแล้ว การใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามข้อนี้จะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแก่ผู้ให้สัญญาและบริหารของผู้ให้สัญญา 1. สิทธิในการใช้ทางเข้า-ออกทั้งหมดของโครงการ รวมถึงทางเชื่อมที่สามารถเชื่อมต่อไปยังทางสาธารณะอื่น ๆ ทั้งส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนและไม่ได้ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทางเข้าออกโครงการที่ผู้ให้เช่าช่วงใช้ร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PIT) และที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออกโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่ดินทางเข้าออก 2. สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนสวิลล์ ชัยพฤกษ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถโดยรอบโครงการ (รวมถึงส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หากมี)) ในจำนวนไม่น้อยกว่าที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันและเพื่อสอดคล้องการดำเนินงานโครงการและเพื่อความปลอดภัยของทางเชื่อมระหว่างอาคาร ห้องน้ำ ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวางสาธารณูปโภคและงานระบบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการเดินทางเข้า-ออกโครงการ หรือสัญจรภายในโครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนสวิลล์ ชัยพฤกษ์ หรือเพื่อเชื่อมต่อไปยังทางสาธารณะอื่นใด หรือเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริหารของบุคคลดังกล่าว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์</p>

3. ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ใช้สำหรับดำเนินโครงการเคอะ คริสตัล ซัพพลาย ในปัจจุบันแต่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (ทั้งที่อยู่ในและนอกโครงการ) ซึ่งได้แก่ปีโครงการ เป้าโฆษณา หลังคาผ้าใบ และโครงการขนาดใหญ่ที่ติดกับโครงสร้างอาคาร
4. ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะไม่แก้ไข คัดแปลง ต่อเติม ก่อการผูกพัน โอน หรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิตามข้อ 1 หรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถใช้อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซ้ำกันได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่เป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนด หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์โดยชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร
5. กองทรัสต์ตกลงที่จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิตามข้อ 1 ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ผู้ให้สัญญาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงและซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์
6. ในกรณีที่หน่วยงานราชการได้ดำเนินการตรวจสอบหรือมีคำสั่งให้ผู้ให้สัญญาแก้ไขหรือถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ภายในโครงการศูนย์การค้า The Crystal Chaipruek ที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาหรือการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการดังกล่าวโดยเร็ว และผู้สัญญาจะดำเนินการหรือใช้มาตรการที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ภายในโครงการ (รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า) ให้น้อยที่สุดและเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายและภายในรอบคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะเป็นมาตรการสุดท้ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่าย และ/หรือเงินชดเชยอื่นใดอันเกิดจากการดำเนินการดังกล่าว

ผู้ให้สัญญาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง และผู้ให้สัญญาจะต้องดำเนินการตามที่ผู้สัญญาตกลงกันไว้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกินหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้ข้อสรุป หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดตามที่ผู้สัญญาจะได้ออกกัน การดำเนินการของผู้ให้สัญญาตามข้อนี้จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อในเชิงกายภาพต่อพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของอาคารภายในโครงการศูนย์การค้าเคอะ คริสตัล ซัพพลาย รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า

การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

1. ภายในระยะเวลาสาม (3) ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือตกลงที่จะไม่พัฒนาโครงการในลักษณะศูนย์การค้าและศูนย์การค้าประเภทคอมมิวนิตีคอมเพล็กซ์ในภายหลัง หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการใด ๆ ที่มีลักษณะดังกล่าวตั้งแต่ร้อยละห้าสิบ (50%) ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการ ในกรณีสาม (3) ปีต่อมา นับจากโครงการศูนย์การค้าเคอะ คริสตัล ซัพพลาย เว้นแต่เป็นโครงการในลักษณะศูนย์การค้าและศูนย์การค้าประเภทคอมมิวนิตีคอมเพล็กซ์ที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน หรืออยู่ระหว่างการพัฒนาและได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นโครงการที่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์แล้วแต่กรณีในสัญญาฉบับนี้หรือในภายหลัง
2. ตลอดระยะเวลาการเข้าร่วมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไปภายใต้สัญญาเช่าโครงการ ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะไม่แก้ไข คัดแปลง ต่อเติม หรือนำพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเคอะ คริสตัล ซัพพลาย ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ ออกให้เช่าหรือจัดหาประโยชน์ในรูปแบบใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เว้นแต่ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร

สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี)) ไม่ว่าจะได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าโครงการก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือไม่ ผู้ให้เช่าสัญญาจะลงใช้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะมีประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่ได้

1. หากผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคาร หรือพื้นที่ภายในอาคาร หรืออาคารที่ระบุในสัญญาเช่าโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาข้อเสนอแนะก่อน ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอดังกล่าว

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ตอบรับข้อเสนอภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้นหรือกองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญา ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอก แต่ทั้งนี้ (ก) จะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วันนับจากวันครบกำหนดระยะเวลาตอบรับข้อเสนอ หรือวันที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ (ข) ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวบนเงื่อนไขที่คำว่า (ในนามของของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์ (รวมเรียก (ก) และ (ข) ว่า “เงื่อนไขการโอน”)

2. หากผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาไม่โครงการในลักษณะศูนย์การค้าและศูนย์การค้าประเภทคอมมิวนิตีเซ็นเตอร์อยู่แล้วในปัจจุบัน หรือจะทำการพัฒนาโครงการดังกล่าวขึ้นในภายหน้า หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการลักษณะดังกล่าวใดก็ตามร้อยละห้าสิบ (50%) ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการนั้นในรัศมีห้า (5) กิโลเมตร นับจากโครงการศูนย์การค้าและ คริสตจักร ชัยพฤกษ์ และผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดิน หรือพื้นที่ภายในอาคาร หรืออาคารเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาข้อเสนอแนะก่อน ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอดังกล่าว

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ตอบรับข้อเสนอภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้นหรือกองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญา ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอก แต่ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขการโอน

3. ในกรณีที่กองทรัสต์รับข้อเสนอภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนตามที่ระบุข้างต้น การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ตอบรับข้อเสนอภายในกำหนดระยะเวลาตอบรับข้อเสนอหรือปฏิเสธไม่รับข้อเสนอ ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกบนเงื่อนไขที่คำว่า (ในนามของของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์ และจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขการโอนทุกประการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในเงื่อนไข

การโอนซื้อ (ก) ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้อีกครั้งหนึ่ง

การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า ผู้ให้สัญญาตกลงดำเนินการให้ บริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายการค้าประเภทเครื่องหมายบริการคำว่า "C" และ "THE CRYSTAL" (เลขที่คำขอ 649392 ทะเบียนเลขที่ บ35097) เพื่อการดำเนินการของกองทรัสต์ในประเทศไทย โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด ทุกประการ

คำรับรองของผู้ให้สัญญา

1. ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญารับรองต่อกองทรัสต์ว่า
 1. ผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย
 2. ผู้ให้สัญญาไม่มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ให้สัญญา
 3. การที่ผู้ให้สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้สัญญาได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญา
 4. ผู้ให้สัญญาไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือนักกฎหมายกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการหรือมิได้คิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิหน้าที่ของผู้ให้สัญญาตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ
 5. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ให้สัญญาได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ความหมายที่ที่กำหนดไว้ตามสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมายหรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ให้สัญญามีได้ลงใจปิดข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ
 6. เอกสารสิทธิสำหรับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการออกมาโดยถูกต้องตามขั้นตอนและชอบด้วยกฎหมาย
 2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องกันพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าหรือพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิงมอลล์ ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่ได้ลงทุนก็ตาม เพื่อให้ผู้ให้สัญญาสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่ผู้ให้สัญญามีต่อเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้ข้อ 27 ของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ได้ โดยไม่มีการกีดกันเช่าหรือกีดกันบริการ ในพื้นที่ดังกล่าวกับเจ้าของที่ดิน ผู้ให้สัญญาตกลงเป็นผู้รับค่าใช้จ่ายในการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงพื้นที่ส่วนดังกล่าว รวมถึงรับผิดชอบความเสียหายทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์หรือการดำเนินงานภายในพื้นที่ดังกล่าว แต่เพียงผู้เดียว
- ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นเช่นนั้นไว้ว่า การดำเนินงานภายในพื้นที่ส่วนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าส่วนอื่น ๆ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยผู้ให้สัญญายินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) อย่างเต็มจำนวน
3. ผู้ให้สัญญาตกลงนำค่าเช่ารายเดือนที่ได้รับจากกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินไปชำระให้แก่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อเป็นค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาดังกล่าว และผู้ให้สัญญาจะได้นำส่งหลักฐานการชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วัน นับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน (PTT)



กองทรัสต์อาจพิจารณาและมีสิทธิ (แต่ไม่มีหน้าที่) ในการนำส่งค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง เพื่อเป็นการชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) โดยให้อธิบายว่ากองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่ารายเดือนภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินแล้วเมื่อกองทรัสต์ได้นำส่งค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าอาจลงชำระเงินที่กองทรัสต์ได้ชำระให้แก่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์จนเต็มจำนวน ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากกองทรัสต์ เฉพาะส่วนที่เกินไปจากค่าเช่ารายเดือนที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับจากกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ทั้งนี้ ไม่ขัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการดำเนินการดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสัญญาจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน รายได้ หรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่เช่า หรือโครงการศูนย์การค้าและ คริสตจักร ช็อปปิง ให้เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (PTT) ทราบ เพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่าในการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญา ดังกล่าว ผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบขอเอกสารเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวหน้าโดยให้เป็นลักษณะอักษร ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ ก่อนรอบปีถัดไปที่ผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณา และผู้ให้เช่าสัญญาที่มีหน้าที่ต้องแก้ไขข้อมูลดังกล่าวตามความคิดเห็นของกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นที่พอใจแก่เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าและได้รับข้อมูลทุกอย่างจะเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าวไว้เป็นความลับโดยเคร่งครัด และจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร

เหตุผิดสัญญา

เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ถือเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาฉบับนี้

1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสัญญาจะฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าสัญญาไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ออกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน
2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสัญญาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าสัญญา ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าสัญญาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ออกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้เช่าสัญญาจะหรือประมาณเกินก่อนในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าโครงการ

4. กรณีการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้ให้เช่าสัญญาภายใต้สัญญาเช่าโครงการ
5. กรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าโครงการ

การเลิกสัญญา

1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุผิดสัญญา ข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 4 กองทรัสต์มีสิทธิ
 1. เรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น หรือ
 2. บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ขัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

	<p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเหตุผลสัญญา ข้อ 3 ผู้ให้สัญญาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุการณ์ดังกล่าว และไม่มีผลให้ผู้ให้สัญญาไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ได้หรือทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ไม่ขัดสิทธิของผู้ให้สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น</p> <p>4. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้สัญญาทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>5. ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเข้าโครงการ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยให้ผลของการเลิกสัญญาเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ข่าโครงการทุกประการ ทั้งนี้ ไม่ขัดสิทธิผู้สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดซึ่งเกิดจากเหตุการณ์หรือความผิดของผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับการชี้แจงประกอบเอกสารอื่นภายใต้สัญญาเข้าโครงการหรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เว้นแต่จะได้รับการชี้แจงประกอบเอกสารอื่น ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ยอมรับผิดในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลบังคับซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรแล้วก็ตาม บุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความว่ารวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย ฉุกเฉิน การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งผู้สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ โดยสุจริตเพื่อให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของผู้สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม</p>
การโอนสิทธิ	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงจะไม่โอนสิทธิ หรือหน้าที่ใด ๆ ของตนภายใต้สัญญานี้ฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. ผู้ให้สัญญายินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่า FF&E สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องมือทางการค้า และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคารโครงการ ไปก่อหลักประกัน (รวมถึงหลักประกันทางธุรกิจ) หรือโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังผู้ให้สินเชื่อทางการเงินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ผู้ให้สินเชื่อทางการเงินแต่งตั้งเพื่อเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อดังกล่าวได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้สัญญา ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเจรจาแบบหนังสือต่อหลักประกัน หรือหนังสือให้ความยินยอม หรือหนังสือโอนสิทธิและหน้าที่อย่างเต็มที่ และผู้ให้สัญญาตกลงที่จะลงนามเพื่อรับทราบ และ/หรือให้ความยินยอมในการก่อหลักประกันหรือการโอนสิทธิ และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยเร็วหลังจากที่ได้รับคำบอกกล่าวจากกองทรัสต์</p>
กฎหมายที่บังคับ	<p>สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p>

5. ข้อตกลงร่วมกัน (Side Letter)

TCR	บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด ("TCR")
กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ("กองทรัสต์")
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี.วี.เอ็ม แอแนมเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์")
ระยะเวลาของสัญญา	เริ่มแต่จะได้รับการเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญานี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคารโครงการ The Crystal Chaityapneuk และสัญญานี้จะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาดังกล่าวครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป
ข้อกำหนดเรื่องเงื่อนไขภายใต้สัญญาให้สิทธิของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. TCR และผู้จัดการกองทรัสต์ ตกลงจะดำเนินการจัดหาและส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในการขอรับการปฏิบัติตามหน้าที่ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาให้สิทธิเช่าจากผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2. ในกรณีที่ TCR และ / หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในข้อ 1. นี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ และเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ตลอดจนสัญญาสมรภูมิ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ช็อปปิง ("สัญญาลงทุนโครงการ เดอะ คริสตัล ช็อปปิง") และกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์มีสิทธิใช้สิทธิบอกเลิก หรือยกเลิกสัญญาลงทุนโครงการ เดอะ คริสตัล ช็อปปิง และ TCR จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สิน ค่าตอบแทน ราคาซื้อขาย หรือเงินใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระให้แก่ TCR ภายใต้สัญญาลงทุนโครงการ เดอะ คริสตัล ช็อปปิง ดังกล่าวเป็นจำนวน นอกจากนี้ TCR และผู้จัดการกองทรัสต์ ตกลงเก็บค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการ เดอะ คริสตัล ช็อปปิง ให้แก่กองทรัสต์โดยเป็นจำนวนเช่นกัน 2. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด เงิน เงินชดเชย ประโยชน์ตอบแทนอื่นใด และ/หรือค่าขาดประโยชน์อันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น ตามที่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าว โดย TCR และผู้จัดการกองทรัสต์ ยินยอมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายและความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว 3. ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาลงทุนโครงการ เดอะ คริสตัล ช็อปปิง ให้ถือว่าสัญญาดังฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยให้ผลของการเลิกสัญญาลงทุนโครงการ เดอะ คริสตัล ช็อปปิง เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาสัญญาลงทุนโครงการ เดอะ คริสตัล ช็อปปิง ทุกประการ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดซึ่งเกิดจากเหตุผิดนัดหรือความผิดของผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นประการอื่นภายใต้สัญญาลงทุนโครงการ เดอะ คริสตัล ช็อปปิง หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง
ข้อกำหนดทั่วไป	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อตกลงใดในสัญญาดังฉบับนี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม จะไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาดังฉบับนี้ และคู่สัญญาจะร่วมกันแก้ไขข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาดังฉบับนี้ 2. การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งข้อตกลงฉบับนี้ หรือการให้ความยินยอมของผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญาทุกฝ่าย

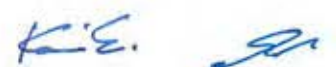
3. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้อำนาจเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายดังกล่าว
4. ข้อตกลงฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

(2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลัง ณ วันขึ้นรอบบัญชี

1 โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง

2. สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พระราม 3 พัฒนา จำกัด
ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อลิโอ
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 3. ที่ดินจำนวน 18 แปลง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 13, 581, 12915, 14707 - 14721 ตั้งอยู่ที่ ตำบลตลาดน้อย (สามแยก) อ้อมกุ่มพันธุวงศ์ (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานคร รวมถึงส่วนควบที่ดินที่เช่าทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมพื้นที่ที่เช่าทั้งหมด 3 ไร่ 1.9 ตารางวา 4. พื้นที่ในอาคาร A ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์สูง 15 ชั้น โดยเช่าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของชั้น B ถึงชั้น 1 - 5 และพื้นที่บางส่วนของชั้น 6 ถึงชั้น 15 ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง โดยมีพื้นที่ที่จะลงทุน (Gross Floor Area) ทั้งสิ้นประมาณ 6,294.90 ตารางเมตร พร้อมกับส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งในปัจจุบันและอนาคต 5. พื้นที่ในอาคาร B ซึ่งเป็นอาคารจอดรถ สูง 10 ชั้น โดยเช่าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของชั้น 1 ถึงชั้น 4 และพื้นที่บางส่วนของชั้น 5 ถึงชั้น 10 โดยมีพื้นที่ที่จะลงทุน (Gross Floor Area) ทั้งสิ้นประมาณ 9,805.40 ตารางเมตร พร้อมกับส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
เงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่า	<p>เว้นแต่กองทรัสต์จะยินยอมให้มีการยกเว้นเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร การจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้จะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขได้สำเร็จลงแล้ว</p> <ol style="list-style-type: none"> 12. ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความยินยอมในการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าเรียบร้อยแล้ว 13. มีการเช่าทั้งสัญญา โฉนดกรรมสิทธิ์ และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขาย FF&E โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อการซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนิน โครงการ The Prime Hua Lamphong 14. มีการเช่าสัญญาตกลงกระทำการโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง 15. ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best effort) เพื่อดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมดังกล่าวให้มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 16. ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการให้โครงการ The Prime Hua Lamphong มีพื้นที่จอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด และไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (จำนวนไม่น้อยกว่า 127 (หนึ่งร้อยยี่สิบเจ็ด) คัน) 17. ทรัพย์สินที่เช่าได้มีการปลอดหรือไถ่ถอนจากจำนอง รวมถึงการคิดค้นหรือทรัพย์สินอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด เว้นแต่การจะจำนองหรือการคิดค้นอื่นใดที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่า ไม่ได้เป็นการขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินธุรกิจ



	<p>หรือการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลโดยรวมตามประกาศ พ.จ. 49/2555</p> <p>18. การให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการหรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วงตามระเบียบข้อบังคับของผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>19. ทรัพย์สินที่เช่ามีการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (โดยกองทรัสต์) ดังต่อไปนี้</p> <p>20. กรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทรัพย์สินในส่วนของผู้ให้เช่า โดยกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าเช่าของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p> <p>21. กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยจากการบาดเจ็บร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก โดยกองทรัสต์เข้าเป็นผู้เอาประกันภัย</p> <p>22. กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าเช่าของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม</p> <p>23. ผู้ให้เช่าช่วงได้ยื่นแบบแสดงรายการและชำระบรรดาค่าภาษีอากร เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มทั้งชำระทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และภาษีประเภทอื่นใดที่เรียกเก็บจากทรัพย์สินที่เช่าต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว</p> <p>24. ผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบสภาพอาคารเข้าตรวจสอบอาคาร และผู้ให้เช่าช่วงได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารตลอดจนแจ้งผลการตรวจสอบอาคารให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบแล้ว</p> <p>25. กองทรัสต์และบริษัท พระราม 3 กรุ๊ป สอนดี ออโต โมบิล จำกัด เข้าลงนามในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาให้บริการตามรูปแบบและเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้ออกส่งกัน สำหรับพื้นที่ภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong บริเวณอาคาร A บางส่วนของชั้น 1 และบางส่วนของชั้น 5 และอาคาร B บางส่วนของ 4 ชั้น 1 และบางส่วนของชั้น 2 รวมถึงเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p> <p>26. กองทรัสต์และบริษัท เดอะ คริสตัล รีเทล จำกัด เข้าลงนามในสัญญาบริการโครงการ The Prime Hua Lamphong ตามรูปแบบและเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้ออกส่งกัน รวมถึงเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p>								
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะดำเนินการเพื่อจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ณ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันที่มีการชำระค่าเช่า โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันและเวลาที่กองทรัสต์ได้แจ้งหรือจะแจ้งต่อผู้ให้เช่าช่วงล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน นับแต่วันใดจะเกิดขึ้นในภายหลัง								
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2585								
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<p>3. กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหักด้วยค่าภาษีตามข้อ 7.2 ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในจำนวนและเงื่อนไขดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>ค่าเช่า(บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ที่ดินที่เช่า</td><td>45,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)</td></tr> <tr> <td>อาคารที่เช่า</td><td>105,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าล้านบาทถ้วน)</td></tr> <tr> <td>รวม</td><td>150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)</td></tr> </tbody> </table> <p>4. กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าช่วงในจำนวนที่ได้ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ อัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว (หากมี)</p>		ค่าเช่า(บาท)	ที่ดินที่เช่า	45,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)	อาคารที่เช่า	105,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าล้านบาทถ้วน)	รวม	150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
	ค่าเช่า(บาท)								
ที่ดินที่เช่า	45,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)								
อาคารที่เช่า	105,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าล้านบาทถ้วน)								
รวม	150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)								

หน้าที่และความรับผิดชอบของกองทรัสต์	กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าและปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	<ol style="list-style-type: none"> ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในการให้เช่าช่วงพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และเพื่อใช้ในการประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายใต้ชื่อ "โครงการ The Prime Hua Lamphong" ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการล่อออกไป ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> อนุญาตให้กองทรัสต์ครอบครองและใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยสงบและปกติสุขปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่าช่วงหรือบุคคลภายนอก ไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อการผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ามีถนนและทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ดำเนินการให้โครงการ The Prime Hua Lamphong มีพื้นที่จอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิดังต่อไปนี้ได้โดยสมบูรณ์ และให้อธิบายค่าตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าแล้วทุกประการ <ol style="list-style-type: none"> สิทธิในการใช้ช่องทางจราจรและทางเข้าออกทั้งหมดของโครงการ The Prime Hua Lamphong ทั้งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ รวมถึงทางสัญจรโดยรอบโครงการ และทางเชื่อมต่าง ๆ ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสาธารณะ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถ (รวมถึงส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หากมี)) ในจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (จำนวนไม่น้อยกว่า 127 (หนึ่งร้อยยี่สิบเจ็ด) คัน) ลานแอมบัสเซอร์แบบห้าเหลี่ยมเลข 3 และเพียงพอตามกฎหมาย ห้องน้ำ ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวางสาธารณูปโภคและงานระบบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่แก้ไข ดัดแปลง ค่อเค้น ก่อการผูกพัน โอน หรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิตามข้อ 3.1 และ 3.2 หรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถใช้อิทธิพลต่าง ๆ ข้างต้นได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนด หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์โดยที่เป็นลายลักษณ์อักษร กองทรัสต์จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้นด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบและชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง: <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์ และ

	<p>2.3.1.2 ทางสัญจรและทางเท้า (Footpath) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 12915 เฉพาะด้านที่อยู่ติดกับซอยสะพานปลา ถนนศรีมิตร และถนนข้าวหลาม และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 581 เฉพาะด้านที่อยู่ติดกับตรอกสุกร ถนนข้าวหลาม และถนนศรีมิตร</p> <p>3.5 ในก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าฯ ได้ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบสภาพอาคารเข้าตรวจสอบอาคาร และผู้ให้เช่าฯ ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารแล้ว และผู้ให้เช่าฯ ควบคุมดูแลและยอมรับว่า ในเวลาใดก็ตามในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้ตรวจสอบอาคารได้ตรวจสอบและมีความเห็นว่า สภาพโครงสร้างอาคารซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าไม่ปลอดภัยในการใช้งาน หรืออาจก่อให้เกิดอันตราย ผู้ให้เช่าฯ ควบคุมดูแลและ/หรือ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุง โครงสร้างอาคาร และหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายเป็นเหตุให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ ผู้ให้เช่าฯ ควบคุมดูแลและรับผิดชอบชดเชยรายได้ให้กับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลือ</p> <p>4. ในกรณีที่</p> <p>2.4.1 หน่วยราชการหรือบุคคลอื่นใดได้ดำเนินการตรวจสอบ ร้องขอให้ตรวจสอบ หรือมีคำสั่งให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ให้เช่าฯ แก้ไข ปิดการใช้งาน รื้อถอนอาคารหรือให้ถูกปิดไปซึ่งพื้นที่ ทางเชื่อม ทางเข้า-ออก หรือสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ส่วนโรงแรม สระว่ายน้ำ พื้นที่จอดรถ หรือทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ) หรือ</p> <p>2.4.2 ความมืออยู่ การใช้ประโยชน์ หรือการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินตามข้อ 4.1 อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า หรือการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>ให้ผู้สัญญาฝ่ายที่ทราบเหตุดังกล่าว แจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือโดยเร็วภายในสาม (3) วันทำการ และให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาหรือการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการดังกล่าวโดยเร็ว และผู้สัญญาจะต้องดำเนินการหรือใช้มาตรการที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ภายในโครงการ (รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า) ให้น้อยที่สุดและเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายและภายในกรอบคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้สัญญาจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะเป็นมาตรการสุดท้ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว ในกรณีที่ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อยุติหรือข้อสรุปตามข้อนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้รับแจ้งเหตุตามข้อ 9.4 ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือปฏิบัติตามความเห็นของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และให้ถือความเห็นของกองทรัสต์เป็นข้อยุติหรือข้อสรุปตามข้อนี้โดยครั้งครัด</p> <p>ผู้ให้เช่าฯ ควบคุมดูแลเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง และผู้ให้เช่าฯ จะต้องดำเนินการตามที่ผู้สัญญาตกลงกันให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกินหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้ข้อสรุป หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดตามที่ผู้สัญญาจะตกลงกัน การดำเนินการของผู้ให้เช่าฯ ควบคุมดูแลซึ่งนี้จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อในเชิงกายภาพต่อพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของอาคารภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>การดำเนินการตามข้อนี้ไม่เป็นการลดหรือจำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายค่าจ้าง หรือค่าสินไหมทดแทน</p> <p>5. ผู้ให้เช่าฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร และกรณีมีเหตุการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการผิดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือได้รับแจ้งจากเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าหรือเจ้าของที่ดินภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร เกี่ยวกับการผิดสัญญาหรือการเลิก</p>
--	---

K.E. J

	<p>สัญญาใดสัญญาหนึ่งดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเกี่ยวกับเหตุดังกล่าวโดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกินเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่มิเหตุดังกล่าว</p> <p>6. ผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่กองทรัสต์ในด้านต่าง ๆ อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการส่งมอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง การให้ความยินยอม การลงนามในเอกสาร การลงนามรับรองสำเนาถูกต้องของเอกสาร และการติดต่อประสานงานกับบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อช่วยเหลือกองทรัสต์ในการประกอบธุรกิจหรือดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษา ปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือการขออนุญาตประกอบธุรกิจของผู้เช่า หรือขอ อนุญาต ประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้เช่า หรือขอ อนุญาต รวบรวมการนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย และภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่าหรือขอ อนุญาต เพื่อนำไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>7. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการ The Prime Hua Lamphong ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงดำเนินการใด ๆ และให้ความยินยอมที่จำเป็นเพื่อให้สามารถโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ได้ โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์จะพิจารณาขอให้ความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว</p> <p>8. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขาย FF&E และสัญญาแลกเปลี่ยนการไปก่อหลักประกัน (รวมถึงหลักประกันทางธุรกิจ) หรือโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังผู้ให้สินเชื่อทางการเงินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ผู้ให้สินเชื่อทางการเงินดังกล่าว เพื่อให้เป็นหลักประกันการให้สินเชื่อดังกล่าวได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเจรจาแบบหนังสือก่อหลักประกัน หรือหนังสือให้ความยินยอม หรือหนังสือโอนสิทธิและหน้าที่อย่างเต็มที่ และผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะลงนามเพื่อรับทราบและ/หรือให้ความยินยอมในการก่อหลักประกันหรือการโอนสิทธิ และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยเร็วเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากกองทรัสต์</p> <p>9. กองทรัสต์ตกลงที่จะไม่ก่อการผูกพันซึ่งเกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ายังมีภาระจำนองและค่าธรรมเนียมอื่นใดซึ่งค้างชำระแก่หน่วยงานราชการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย ซึ่งถึงกำหนดชำระก่อนที่จะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการจนครบจำนวน และในกรณีที่กองทรัสต์ได้สำรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่หน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบ</p> <p>10. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่า</p> <p>10.1 ผู้ให้เช่าช่วงจะดำรงส่วนของผู้อถือหุ้น (Equity) ของตนในแต่ละปี ให้มีจำนวนไม่น้อยกว่า 50,000,000 ล้านบาท โดยให้พิจารณาจากงบการเงินประจำปีฉบับที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต (Audited) และ</p> <p>10.2 ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (Debt to Equity) ของผู้ให้เช่าช่วงในแต่ละปีมีสัดส่วนเกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินทุกประเภทหักด้วยเงินกู้ยืมกรรมการและเงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้อง และ “ส่วนของผู้อถือหุ้น” ประกอบด้วย ส่วนของผู้อถือหุ้นรวมกับเงินกู้ยืมกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยให้พิจารณาจากงบการเงินประจำปีฉบับที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต (Audited)</p>
--	--

	<p>ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบสำเนาเงินประกันประจำปีฉบับที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต (Audited) ข้างต้น ให้กองทรัสต์พิจารณาภายใน 150 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชีของแต่ละรอบบัญชีของผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่เหตุการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าชำระค่าผิดข้อตกลงตามข้อ 10.1 หรือ 10.2 ข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้กองทรัสต์ทราบโดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกินเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงที่จะชำระหรือร่วมกัน โดยเร็วและสุจริตเพื่อหาข้อสรุปในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อป้องกันหรือแก้ไขเหตุดังกล่าว ในการนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาทุกประการเพื่อให้มีผล โดยเร็วที่สุด และในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อตกลงตามข้อนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเหตุตามข้อนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้อธิปไตยพิจารณาเห็นของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และให้อธิปไตยเห็นของกองทรัสต์เป็นข้อยุติหรือข้อสรุปตามเนื้อหาของข้อนี้โดยเคร่งครัด</p> <p>11. ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทรัสต์ว่า ทรัพย์สินที่เช่าได้รับอนุญาตให้ทำการดัดกันหินทางเท้า ตลอดจนกันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะสำหรับทางเข้าออกบริเวณถนนลริมวิคร โดยถูกต้องตามกฎหมาย แต่ใบอนุญาตดังกล่าวสูญหาย</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเคยได้รับใบอนุญาตดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องออกหนังสือยืนยันว่าทรัพย์สินที่เช่าไม่จำเป็นต้องขอรับใบอนุญาตฉบับใหม่สำหรับทางเข้าออกบริเวณถนนลริมวิครอีก ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จและส่งมอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์พิจารณาภายในหก (6) เดือน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <p>หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามที่ระบุไว้ข้างต้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาฉบับนี้และกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่เหือ (Straight Line) และเงินชดเชยและ/หรือค่าเช่าประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ และไม่คิดเป็นการสิทธิของทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าสินไหมทดแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p>
การรับรองของกองทรัสต์	<p>๗ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์รับรองต่อผู้ให้เช่าว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้</p>
การรับรองของผู้ให้เช่า	<p>๗ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทรัสต์ว่า</p> <p>18. ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย</p> <p>19. ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ให้เช่า</p> <p>20. การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือการรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำ จะเข้าทำ หรือได้ไว้กับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>21. ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์</p> <p>22. เอกสารสิทธิสำหรับที่ดินที่เช่าออกมาโดยถูกต้องตามขั้นตอนและชอบด้วยกฎหมาย</p>

	<p>23. สัญญาเช่าที่ดินหรืออาคารสามารถใช้งานได้ระหว่างสัญญาและไม่มีกำหนด ข้อกำหนด หรือมีเงื่อนไขใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว</p> <p>24. ผู้ให้เช่าไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีความขัดแย้งกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างกระบวนการบังคับคดี การดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการหรือมีได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>25. ผู้ให้เช่าไม่ได้ถูกภายใต้ข้อตกลงที่จะต้องขอทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด</p> <p>26. ผู้ให้เช่าไม่ได้ถูกภายใต้ข้อตกลงให้บุคคลใดมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อออกสู่นนหรือทางสาธารณะไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่ที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>27. ผู้ให้เช่าไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งจากหน่วยงานราชการเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>28. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการผูกพันใด ๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำนอง สิทธิยึดเหนี่ยว การจำยอม ทางจำเป็น และการระงับคืนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด เว้นแต่การแบ่งพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย การจำยอม หรือการระงับคืนอื่นใดที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่า ไม่ได้เป็นการขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อค่าประเมินธุรกิจหรือการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์โดยรวมตามประกาศ พ.จ. 49/2555</p> <p>29. อาคารภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong ที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าได้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง และเปิดดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติใด ๆ อย่างถูกต้อง นอกจากนี้ ความมีอยู่ การใช้งาน และการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับพื้นที่ อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong ที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า จะไม่ส่งผลกระทบต่อใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบต่อประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ ทั้งในแง่กฎหมาย การประกอบธุรกิจ และในเชิงโครงสร้างหรือวิศวกรรม</p> <p>30. ทรัพย์สินที่เช่ามีทางเข้าออกสู่นนสาธารณะได้ และทางเข้าออกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในข้อ ๑ และสามารถใช้ในการดำเนินโครงการ The Prime Hua Lamphong ได้อย่างเหมาะสม</p> <p>31. ทรัพย์สินที่เช่าและโครงการ The Prime Hua Lamphong มีพื้นที่จอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>32. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากการเพิกถอนและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีป้าย ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ายังมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีป้ายในรอบปีก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการดังกล่าว ค่าตามจำนวนวันที่แท้จริงของระยะเวลาที่กองทรัสต์มิได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์ได้สำรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่หน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าจะตกลงชำระเงินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ</p> <p>33. ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ถูกภายใต้การรอนสิทธิหรือข้อพิพาทกับบุคคลใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>34. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสารและ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงาน</p>
--	--

KSE

	<p>ราชการใด ๆ ล้วนเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ให้เข้าร่วมมิได้ตั้งใจปกปิดข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ</p> <p>35. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไม่อนุญาตให้บุคคลใดเข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดการผูกพันใด ๆ อันเป็นเหตุให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่เป็นการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย</p>
การโอนผู้เช่ารายย่อย	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการเกี่ยวกับการ โอนผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ The Prime Hua Lamphong ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าตามหัวข้อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่าข้อ 3 ได้ทั้งหมด ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วัน นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะส่งมอบเงินประกันการเช่า เงินประกันการบริการ เงินประกันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ The Prime Hua Lamphong ทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ให้แก่กองทรัสต์ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และหากผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินประกันจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบสี่ (14) วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการ และเงินประกันอื่น ๆ ดังกล่าว หากมีผลประโยชน์ใด ๆ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้ประเภทอื่น (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับและผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการ ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบสี่ (14) วัน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีชักช้าภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ให้ความยินยอมในการ โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และสัญญาดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ใหม่สำหรับทรัพย์สินที่เช่า (หากมี) จะเป็นการเช่าทำสัญญาโดยกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่านับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับผลประโยชน์ใด ๆ ทั้งสิ้นที่เกี่ยวข้องกับ โครงการ The Prime Hua Lamphong ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้อื่นใด (หากมี) จากผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการ ถึงแม้ว่าขั้นตอนการดำเนินการโอนสิทธิผู้เช่ารายย่อยจะยังไม่แล้วเสร็จก็ตาม
การโอนสิทธิการเช่า	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของตนภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปยังบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน หรืออนุญาตให้บุคคลใดเข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดการผูกพันใด ๆ อันเป็นเหตุให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม</p>
การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นประการอื่นในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนส่วนกลางของทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตามวัตถุประสงค์ของ

	<p>สัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือช่วยเหลือ และอำนวยความสะดวกแก่กองทรัสต์ในการดำเนินการดังกล่าวอย่างรวดเร็วและเต็มที่ ตามที่กองทรัสต์จะได้ร้องขอตามสมควร</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่า การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าอาจกระทบถึงโครงสร้างหรือฐานรากของทรัพย์สินที่เช่า หรือกรณีดังกล่าวจะต้องได้รับความร่วมมือจากผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้มิตสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าเป็นคู่สัญญา บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนกองทรัสต์ทันทีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทรัสต์ โดยการดำเนินการของผู้ให้เช่าช่วงตามข้อนี้จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะได้พิจารณาเห็นชอบร่วมกัน และกองทรัสต์จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในข้อ 1 นี้</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อ 1 หรือ 2 และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งให้ทราบแล้วแต่ไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือหรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถดำเนินการต่างๆ ตามข้อ 1 หรือ 2 แทนคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้ทุกประการ และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงจะต้องชดเชยบรรดาค่าใช้จ่ายที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ชำระไปเพื่อการดังกล่าวอย่างเต็มจำนวน ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่เสียหาย</p>
การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่ากองทรัสต์มีสิทธิที่จะตกแต่งต่อเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสาธารณูปโภคใดๆ ("สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม") ภายในทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างและ/หรือคิดแปลงอาคารรวมถึงให้ความยินยอมช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี การตกแต่งต่อเติมหรือปรับปรุงที่อาจกระทบถึงโครงสร้างหรือฐานรากของทรัพย์สินที่เช่าจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธ โดยไม่มีเหตุอันสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามรายละเอียดที่ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะได้พิจารณาเห็นชอบร่วมกัน</p> <p>2. ผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมและให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมมีผลเป็นการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าสุทธิในทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ไม่ว่าในกรณีใด การก่อสร้างหรือคิดแปลงสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อนี้จะเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
การต่อระยะเวลาเช่า	<p>ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์อาจพิจารณาต่อระยะเวลาการเช่าออกไปได้โดยคู่สัญญาจะตกลงกันล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหก (6) เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า</p>

<p>การประกันภัย</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผลิตสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินภายในทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์และ/หรือผู้ให้เช่าซื้อของกองทรัสต์ (หากมี) เป็นผู้อุปถัมภ์ประกันภัยและ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์รวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งมูลค่าทุนประกันภัยที่จัดทำจะไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ไม่รวมมูลค่าที่ดิน ซึ่งคำนวณโดยผู้ประเมินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. 1.2 ประกันภัยความเสี่ยงจากการบาดเจ็บร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากการดำเนินโครงการรวมถึงทรัพย์สินที่เช่า 1.3 ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์และ/หรือผู้ให้เช่าซื้อของกองทรัสต์ (หากมี) เป็นผู้อุปถัมภ์ประกันภัยและ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์รวม 2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะจัดทำประกันวินาศภัยสำหรับอาคารและทรัพย์สินภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong แยกต่างหากจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์ที่ระบุในข้อ 1 นี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วงเอง โดยมูลค่าทุนประกันภัยที่จัดทำและเงื่อนไขในการทำประกันภัยจะถือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร 3. ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยเช่นว่า (รวมถึงฉบับต่ออายุ) พร้อมทั้งหลักฐานการชำระเงินค่าเบี้ยประกันภัยในแต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่กองทรัสต์ร้องขอ 4. ในการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการให้กองทรัสต์ (หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด) เป็นผู้มีสิทธิเรียกให้ผู้รับประกันชดเชยเงินค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัยในข้อ 1 ได้ก่อนเป็นลำดับแรก หลังจากนั้น ผู้ให้เช่าจึงจะสามารถใช้สิทธิเรียกร้องเงินค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยในข้อ 1.6 จากผู้รับประกันภัยได้ โดยคู่สัญญาจะต้องดำเนินการให้มีการระบุเงื่อนไขดังกล่าวไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อ 1 และ 2 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงขอรับรองว่า การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงตามข้อนี้จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิหรือจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยในข้อ 1
<p>ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เรียกเก็บจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 2. สำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์จะรับผิดชอบชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และนำส่งให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบภายในเจ็ด (7) วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงนำเงินดังกล่าวไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับเงินค่าเช่าค่าบริการ หรือรายได้ใด ๆ ที่กองทรัสต์สมควรได้รับแทนกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักจากค่าเช่าค่าบริการ หรือรายได้ดังกล่าวทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายดังกล่าวทั้งหมดแทนกองทรัสต์

	(รวมถึงการกระทำอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากผลประโยชน์ดังกล่าวของกองทรัสต์) โดยจะต้องชำระคืนให้แก่กองทรัสต์จนเต็มจำนวนภายในสิบห้า (15) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์
เหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาลงบันทึก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงประมาณเกินสอง จงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาลงบันทึก หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาลงบันทึก และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์กำหนดในสัญญาลงบันทึก ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาลงบันทึกทันที 2. ในกรณีที่ (1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ้นสุดลงโดยความผิดของผู้ให้เช่าช่วงจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือ (2) ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาด้วยเงินหรือการผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ที่ลามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย หรือยื่นฟ้องล้มละลาย หรือ (3) ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาลงบันทึก โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุ (1) หรือ (2) ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงซึ่งจะนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญาลงบันทึก 3. ในกรณีที่กองทรัสต์ประมาณเกินสอง จงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาลงบันทึก หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาลงบันทึก และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 4. ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ้นสุดลงโดยเหตุอื่นซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าช่วงจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ 5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาลงบันทึก เว้นแต่จะมีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป 6. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้วโดยเร็ววันนับจากวันที่ทราบถึงเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ 8. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาลงบันทึก 9. การฉ้อโกงปฏิบัติสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วงหรือบริษัทในเครือหรือในกลุ่มของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาซื้อขาย FF&E สัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร

	<p>10. กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานธุรกิจต่อไปได้ (Total Loss) และเจ้ากรรมนายโฉนดทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายข้อ 2 หรือ 3</p> <p>11. กรณีเหตุสุดวิสัย โดยไม่ใช้ความผิดของผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายและไม่ถือเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามข้อ 8 หรือข้อ 10 และเป็นกรณีที่ผู้สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามข้อเหตุสุดวิสัยข้อ 2 ได้จนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>
ผลของการเลิกสัญญา	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 9 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าหรือผู้สัญญาของกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือในสัญญาใดสัญญาหนึ่งที่ระบุในเหตุเลิกสัญญาข้อ 9 และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือสัญญาใดสัญญาหนึ่งที่ระบุในเหตุเลิกสัญญาข้อ 9 อย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่เหนือ (Straight Line) และเงินชดเชยและ/หรือค่าขาดประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ดลสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 3 ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ประมาทเลินเล่อ จงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าแก่เหนือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ดลสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 4 กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่เหนือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์ใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และ/หรือและเงินชดเชยและ/หรือค่าขาดประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ดลสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าจากเหตุเลิกสัญญาข้อ 4 ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่เหนือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 8 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากผู้ให้เช่าตามวิธีการที่ระบุไว้ในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าอู่ทวนคืน ข้อ 1</p>

	<p>6. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ความที่ระบุไว้ในเหตุฉุกเฉินข้อ 10 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายข้อ 2 หรือ 3 แล้วแต่กรณี</p> <p>7. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเหตุฉุกเฉินข้อ 1 หรือ เหตุฉุกเฉินข้อ 2 หรือ ข้อ 9 แล้ว กองทรัสต์จะสนใจสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย เงินชำระคืน ค่าเช่าทรัพย์สินที่ชำรุดเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์ใดที่ผู้ให้เช่าจะได้รับไว้ในนามกองทรัสต์จนแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่ชำรุดเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์ใดจากผู้ที่ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลาที่ คมที่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว</p> <p>8. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ความเหตุฉุกเฉินข้อ 11 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ให้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการดำเนินการตามข้อสุดท้ายข้อ 2 แล้ว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่ชำรุดเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์ใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์คืนให้แก่กองทรัสต์คนส่วนหนึ่งของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย</p>
การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนและกลับคืนสู่ฐานะเดิม	<p>1. ภายในวันถัดจากผลของการเลิกสัญญาข้อ 7 เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ กองทรัสต์ตกลงขนย้ายทรัพย์สินและบิวารของกองทรัสต์ออกไปจากทรัพย์สินที่เช่า แล้วส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงในสภาพเรียบร้อยภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง หากเห็นค่าหนึ่งดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการตามหน้าที่ ผู้ให้เช่าช่วงมีอำนาจเข้าไปดำเนินการตามความเห็นสมควร รวมทั้งเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยมีอำนาจทำลายเครื่องกีดขวางใด ๆ ได้ และกองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น</p> <p>2. กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพการใช้งานในขณะนั้นแต่ต้องอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์เครื่องใช้และไม่ได้คิดครึ่งครากับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทรัสต์ได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่คิดครึ่งครากับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ เนื่องจากการใช้งานปกติ หรือจากการใช้งานของทรัพย์สินนั้นเมื่อครบกำหนดสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยกองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์ตกลงดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p> <p>3. เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วงจะเข้าดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ที่จะส่งมอบ และกองทรัสต์ตกลงที่จะปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสู่สภาพตามที่ระบุไว้ในข้อ 22.2 โดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดและวิธีการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยกองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์ตกลงดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p>

K.E

gr

	<p>5. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่าช่วง (หากมี) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง รวมถึงเงินค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันการเช่า และเงินประกันการบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่า เรื่อยๆ ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า เรื่อยๆ หรือผู้ให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี)</p> <p>6. ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาหรือระยะเวลาอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพิจารณาขายต่อให้ตามความเหมาะสม กองทรัสต์จะโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระค่าเดินโครงการตามที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากผู้ให้เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว ในกรณีที่การโอนมิเตอร์ดังกล่าวไม่อาจสำเร็จลงได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากความผิดพลาดของสัญญาฝ่ายใด กรณีย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในการเรียกร้องค่าเสียหาย ดอกเบี้ย หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง</p>
ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนในสาระสำคัญของกองทรัสต์เห็นว่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันยุติและยกเลิกกันโดยทันที โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืน</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่ายังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 5 โดยให้ถือว่าเงินทดแทนดังกล่าวเป็นการชดเชยความเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจได้รับในกรณีนี้ และในกรณีดังกล่าวไม่ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความร่วมมือประสานงานและมีหน้าที่ติดตามเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานราชการ และ/หรือเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าให้ได้โดยเร็ว และผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามข้อ 1 และ/หรือ 2 นี้ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากหน่วยงานราชการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ในกรณีที่เงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าค่าตลาด เมื่อได้รับการบอกกล่าวจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือกับกองทรัสต์ในการอุทธรณ์ค่าทดแทนการเวนคืนกับหน่วยงานที่มีอำนาจ และ/หรือดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กองทรัสต์จะแจ้งให้ทราบ</p>
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Total Loss) ให้จัดการประชุมร่วมกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยไม่ชักช้า เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยสุจริต ว่ากรณีดังกล่าวควรจะดำเนินการให้มีการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ อย่างไร โดยจะต้องหารือเพื่อให้ได้ข้อยุติภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่เกิดความเสียหายตามข้อนี้</p> <p>1.1 ภายในบังคับข้อ 2 ในกรณีที่ (1) คู่สัญญาไม่อาจหาข้อยุติได้ภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้น หรือ (2) คู่สัญญาตกลงให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าคู่สัญญาคกลงให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน (หลังจากหักภาระหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น อาทิ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ฯลฯ ตามเอกสาร</p>

Handwritten signatures and initials.

	<p>หลักฐานที่กองทรัสต์จะได้รับมอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง) มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงใช้ในการดำเนินการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยจะกำหนดจำนวนระยะเวลาความถี่ที่ผู้สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันโดยยึดถือตามมาตรฐาน และขั้นตอนการเบิกชำระงวดงานสำหรับการก่อสร้างโครงการในลักษณะเดียวกันที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานภายใต้กรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้องไม่ว่าด้วยเหตุใดและไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไปดำเนินการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนภายใต้หัวข้อกรรมกรรมประกันภัยในข้อ 2 เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามข้อนี้ตามจำนวนที่ขาด</p> <p>การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่จะต้องดำเนินการเท่าที่มิขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่มีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลนการก่อสร้าง คัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าฉบับที่ได้มีการส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และแผนงานและงบประมาณที่ผู้สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องทำการก่อสร้าง คัดแปลงให้แล้วเสร็จภายในยี่สิบสี่ (24) เดือน นับแต่วันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว (เว้นแต่ผู้สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น) รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ หากจำนวนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานไม่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบส่วนที่ขาด และให้อธิวาสถิติและหน้าที่ของผู้สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป โดยให้อธิวาสถิติและหน้าที่ได้มีการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าจะเป็นผู้กรรมสิทธิในอาคารดังกล่าว</p> <p>1.2 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญในระยะเวลาการเช่า 5 (ห้า) ปีสุดท้าย ผู้สัญญาตกลงที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า และภายหลังจากชำระหนี้หรือปลดภาระผูกพันกับเจ้าหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ผู้สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานตามอัตราที่ระบุในเอกสารแนบท้าย เพื่อให้กรณีเป็นที่สงสัย ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ดำเนินการให้เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้รับผิดชอบเงินค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรรมกรรมประกันภัยด้วยค่าใช้จ่ายและภายใต้ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>1.3 ในกรณีที่ (1) ผู้สัญญาตกลงจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า (นอกเหนือจากกรณีตามข้อ 1.2) หรือ (2) ผู้ให้เช่าช่วงไม่อาจดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าใหม่ได้เนื่องจากติดข้อจำกัดทางกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่มีการก่อสร้าง ผู้สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน โดยกองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เหลืออยู่หลังจากชำระหนี้หรือปลดภาระผูกพันกับเจ้าหนี้ของกองทรัสต์แล้ว คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Straight Line) และผู้ให้เช่าช่วงจะได้รับส่วนแบ่งส่วนที่เหลือจากส่วนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงโดยไม่ชักช้า</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยกองทรัสต์ยังคงสามารถใช้อุปกรณ์ที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Partial Loss) ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของผู้สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป และผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องซ่อมแซม</p>
--	---

	<p>ทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หากจำนวนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ ผู้ให้เช่าช่วงกลางเป็นผู้รับผิดชอบส่วนที่ขาด</p> <p>อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องไม่ว่าด้วยเหตุใดและไม่ทั่วทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน ผู้ให้เช่าช่วงกลางจะไปดำเนินการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อนำมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามข้อนี้ตามจำนวนที่ขาด</p>
--	---

3. สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ

ผู้ขาย	บริษัท พระราม 3 พัฒนา จำกัด
ผู้ซื้อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลโล
ทรัพย์สินที่ขาย	เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานโครงการ The Prime Hua Lamphong และที่ไม่ใช้ส่วนของอาคารภายในโครงการ
ราคาซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายในราคาสุทธิทั้งสิ้น 21,800,000 บาท (อติสิบเอ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ("ราคาซื้อขาย") โดยกองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ
การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์	การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้จะสมบูรณ์เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการการาดพร้าว วิลเลจ
ภาระการและค่าธรรมเนียม	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย และผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้ตกลงจ่ายเงินดังกล่าวแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน คู่สัญญาอีกฝ่ายนั้นตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ตกลงจ่ายเงินไปภายในเจ็ด (7) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้ตกลงจ่ายเงินไปเป็นลายลักษณ์อักษร
คำรับรองของกองทรัสต์	ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์รับรองต่อผู้ขายว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายหลักทรัพย์ และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้
คำรับรองของผู้ขาย	<p>ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายรับรองต่อกองทรัสต์ว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้ขายเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย ผู้ขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ขาย การที่ผู้ขายเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดใด ๆ หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ขายได้ทำ จะเข้าทำ หรือได้ให้ไว้กับบุคคลอื่น ซึ่ง

	<p>รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเจ้าหน้าที่ของผู้ขาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายและเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการส่งมอบ ขาย และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแก่กองทรัสต์</p> <p>5. ผู้ขายไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างกระบวนการบังคับคดี การดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมีคดีนัด หรือมีคดีสัญญาใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้อำงมีนัยสำคัญ</p> <p>6. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากการผูกพันใด ๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำนำ การจำนอง สิทธิยึดหน่วง และการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด</p> <p>7. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากการเพิกถอนและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างแก่หน่วยงานราชการ</p> <p>8. ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ได้อยู่ภายใต้การรอนสิทธิหรือข้อพิพาทกับบุคคลใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>9. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ขายได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงาน ราชการใด ๆ ล้วนเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ขายมิได้ตั้งใจปกปิด ข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ</p>
เหตุฉุกเฉินสัญญา	<p>คู่สัญญาทั้งสองให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุฉุกเฉินและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>1. ในกรณีที่ผู้ขาย ไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่า โฉวการกาดฝรั่ง วิลเลจ</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ขายจงใจฝ่าฝืนหรือจะใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคิดคำรับรอง ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>3. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งกองทรัสต์ เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขาย ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์จะใจฝ่าฝืนหรือจะใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคิดคำ รับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตาม สัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือ ภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ขายจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. คู่สัญญาทั้งสองเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้คู่สัญญาทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p>

	<p>7. ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าโครงการกาฬพฤ้ง วิลเลจ เนื่องจาก</p> <p>7.1 เหตุผลสัญญาจากทางด้านผู้ขายหรือผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการนับวันที่เดียวกันกับสัญญาฉบับนี้ ระหว่างผู้ขายและกองทรัสต์ หรือ</p> <p>7.2 เหตุผลสัญญาจากทางด้านกองทรัสต์ หรือ</p> <p>7.3 ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือ</p> <p>7.4 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการกาฬพฤ้ง วิลเลจ ทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการกาฬพฤ้ง วิลเลจ ถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการกาฬพฤ้ง วิลเลจ</p>
ผลของสัญญา	<p>1. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่จะนำไปไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 หรือข้อ 7.1 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้กองทรัสต์แล้ว ผู้ขายตกลงซื้อคืนจากกองทรัสต์ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นในราคามarket price ซึ่งปรับตามสัดส่วนของจำนวนวันที่กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิตามระยะเวลาการเช่านับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มิได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายใต้สัญญาเช่าโครงการ หรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นนั้น</p> <p>2. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่จะนำไปไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 4 หรือข้อ 7.2 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาที่ได้รับโอนนั้นคืนแก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น โดยกองทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินใด ๆ จากผู้ขายได้</p> <p>3. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่จะนำไปไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 7.3 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นและต้องอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน ทั้งนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าซื้อขายทรัพย์สิน เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่จะนำไปไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7.4 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าซื้อขายทรัพย์สิน เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาที่ได้รับโอนคืนให้แก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นในราคามarket price ของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นตามระยะเวลาห้า (5) ปีสำหรับทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ และระยะเวลาสิบ (10) ปีสำหรับทรัพย์สินประเภทยานยนต์ หรือตามราคาอื่นใดที่คู่สัญญาจะตกลงกันได้</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ยอมรับผลในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p>

KSE

๒๕

	<p>“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ ในฐานะและการเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลกระทบต่อตัวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่การปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถูกขัดขวาง ถูกจำกัด หรือถูกรบกวนโดยเหตุดังกล่าวต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> i. ภัยที่เกิดจากการกระทำของมนุษย์หรือธรรมชาติ เช่น พายุ/อัคคีภัย ระเบิด การพังทลายของพื้นที่เช่าช่วง และ/หรืออาคาร การประท้วง การจลาจล การปิดกั้น การนัดหยุดงาน อุบัติเหตุ น้ำท่วม โรคระบาด การขาดแคลนแหล่งแรงงาน หรือพลังงาน หรือ ii. สงคราม การปฏิวัติ การก่อการร้าย การกระทำอันเป็นศัตรูของมหาชน การปิดกั้นหรือการห้ามส่งสินค้า หรือ iii. กฎหมายใดๆ คำสั่ง ประกาศ กฎระเบียบ คำสั่งของรัฐบาลหรือหน่วยงาน องค์การ หรือตัวแทนของรัฐบาล <p>คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเมื่อได้ส่งคำบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยทันทีแล้ว คู่สัญญาฝ่ายนั้นไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบเนื่องจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ อันเกิดจากสาเหตุตามที่ระบุข้างต้นนี้</p>

4. สัญญาบริการ

กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“กองทรัสต์”)
ผู้รับบริการ	บริษัท เดอะครีดิท รีเทล จำกัด
พื้นที่บริการ	อาคาร A ชั้น 6 ถึงชั้น 15 และอาคาร B ชั้น 5 ถึงชั้น 10
ค่าบริการรายเดือน	<ol style="list-style-type: none"> ชำระค่าบริการเป็นรายเดือนทุกวัน ที่ 1 ของทุกเดือน ค่าบริการต่อเดือน 380,000 บาท (สามแสนแปดหมื่นบาท) ปรับอัตราค่าบริการเพิ่มขึ้น 6% ทุก 3 ปี อัตราค่าบริการดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

การต่อสัญญา	ผู้รับบริการต้องแจ้งเป็นหนังสือเพื่อขอต่ออายุสัญญา ล่วงหน้าอย่างน้อย 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญา
ระยะเวลาการบริการ	เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 และสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2585
การให้บริการ	<p>กองทรัสต์ตกลงให้บริการ และผู้รับบริการตกลงรับบริการ ที่เกี่ยวกับการจัดการพื้นที่ และทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การให้บริการรักษาความปลอดภัยสำหรับบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ภายใน โครงการอันอยู่นอกเหนือพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการ 2. การให้บริการบำรุงรักษาความสะอาดบริเวณภายนอกพื้นที่เช่าช่วงอันได้แก่ ทางออกบริเวณภายนอกพื้นที่เช่าช่วง ทางเดิน บันได ระเบียง ลิฟต์ บันไดเลื่อนและส่วนต่างๆ ที่จัดไว้เพื่อประโยชน์ของผู้รับบริการ 3. การกำจัดขยะมูลฝอย ซึ่งผู้รับบริการจะต้องนำขยะมูลฝอยมาไว้ ณ สถานที่ที่กองทรัสต์ได้จัดไว้ให้ 4. การจัดให้มีบริการไฟฟ้าในพื้นที่เช่าช่วง โดยจะเรียกเก็บเพิ่มเติมตามอัตรา ที่กองทรัสต์กำหนด (ถ้ามี) 5. การจัดให้มีบริการน้ำประปา (ถ้ามี) ในพื้นที่เช่าช่วงที่โดยจะเรียกเก็บเพิ่มเติมตามอัตรา ที่กองทรัสต์กำหนด 6. การจัดให้มีไฟฟ้าในบริเวณ โครงการอันอยู่นอกเหนือพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการ 7. การบริการจราจร โดยรอบ โครงการ 8. การระบายน้ำที่ผู้รับบริการจะจากจุดที่กำหนดโดยกองทรัสต์
การชำระค่าบริการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการล่วงหน้าเป็นรายเดือนปฏิทินให้แก่กองทรัสต์ภายในวันที่กำหนดและอัตราค่าบริการที่กำหนดในข้อตกลงหลักทางธุรกิจ โดยเริ่มชำระค่าบริการเดือนแรกนับตั้งแต่วันที่เริ่มสัญญา โดยการโอนเงินเข้าบัญชีตามเลขบัญชีที่กองทรัสต์กำหนด หรือยินยอมให้กองทรัสต์หักชำระค่าบริการอัตโนมัติจากบัญชีที่ผู้รับบริการ ได้ตกลงไว้โดยผู้รับบริการรับรองว่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์สามารถหักชำระค่าบริการอัตโนมัติได้ตลอดระยะเวลาการบริการ หรือดำเนินการที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีหน้าที่เตือน หรือทวงถาม หรือออกใบแจ้งหนี้ให้ผู้รับบริการชำระค่าบริการ หรือหนี้เงินตามสัญญา หากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ได้แจ้งเตือนหรือทวงถามให้ผู้รับบริการชำระค่าบริการ มิให้ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเพิกถอนหน้าที่ของผู้รับบริการดังกล่าวข้างต้นแต่อย่างใด 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ขอม้วนผันกำหนดเวลาชำระค่าบริการ หรือชำระหนี้อื่นๆ ผู้รับบริการ ไม่อาจยกเหตุการผันผวนดังกล่าวเพื่อคัดสิทธิของกองทรัสต์ที่จะเรียกให้ผู้รับบริการ ชำระดอกเบี้ย และ/หรือเบี้ยปรับตามสัญญาได้ <p>ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ผู้รับบริการมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายจากเงินใดๆ ที่ผู้รับบริการจ่ายให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการจะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้ถูกต้องครบถ้วน และนำส่งต่อกรมสรรพากรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่ผู้รับบริการจะต้องออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย และส่งมอบคืนฉบับไว้ให้แก่กองทรัสต์เพื่อเป็นหลักฐานด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. การชำระเงินค่าบริการ หรือเงินประกันการบริการ หรือเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ โดยการโอนเงินเข้าบัญชีตามเลขบัญชีที่กองทรัสต์กำหนด หากชำระด้วยเช็คจะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์เมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระเงินตามเช็คแล้ว
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งเงินอื่นใดที่รัฐบาล เทศบาล หรือหน่วยงานอื่นใดเรียกเก็บทั้งหมดเกี่ยวกับการให้บริการและการรับบริการซึ่งต้องชำระตามกฎหมาย (นอกเหนือจากค่าบริการ) ตลอดระยะเวลาตามสัญญา หากกองทรัสต์ได้ชำระเงินใดๆ ตามข้อนี้ไปก่อนแล้ว ผู้รับบริการจะต้องชำระเงินคืนแก่กองทรัสต์ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์

K.E.

๒๕

	<p>2. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเพิ่ม อาคารเสลมปี (ถ้ามี) และภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการของผู้รับบริการทั้งหมด</p>
<p>เงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค</p>	<p>1. ผู้รับบริการตกลงจะชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภคตามข้อตกลงหลักทางธุรกิจ หรือก่อนเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่บริการ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ การอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในพื้นที่บริการถือเป็นดุลพินิจเด็ดขาดของกองทรัสต์และให้อึดเป็นที่สุด ผู้รับบริการไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านแต่อย่างใด อนึ่ง หากผู้รับบริการไม่ชำระเงินประกันการบริการ ให้นำหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อการผิดสัญญา มาใช้บังคับ</p> <p>2. ผู้รับบริการตกลงจะชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค ดังกล่าวข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ในกรณีผู้รับบริการปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือบันทึกแนบท้ายสัญญา (ถ้ามี) หรือผู้รับบริการยกเลิกสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค ทั้งหมดได้ทันทีโดยมีพัสดุบอกกล่าวล่วงหน้า และไม่เป็นภาระคดีสิทธิของกองทรัสต์ที่จะฟ้องร้อง หรือเรียกค่าเสียหายใดๆ หรือหนี้เงินใดๆ ที่ผู้รับบริการพึงต้องชำระให้กับกองทรัสต์</p> <p>3. ในกรณีกองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินประกันการบริการ หรือเงินประกันสาธารณูปโภค ทำให้เงินประกันการบริการ หรือเงินประกันสาธารณูปโภคลดลง ผู้รับบริการต้องนำเงินประกันการบริการ หรือเงินประกันสาธารณูปโภค มาชำระเพิ่มเติมจนครบจำนวนภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ หากผู้รับบริการไม่ชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค ที่กองทรัสต์เรียกเก็บเพิ่มดังกล่าวถือว่าผู้รับบริการผิดนัด ผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>4. การชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภคดังกล่าวนี้ มีให้ถือว่าเป็นการชำระเงินค่าบริการ หรือค่าสาธารณูปโภคล่วงหน้าหรือค่าบริการหรือเงินจำนวนใดๆ ซึ่งจะต้องชำระภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการจะจัดการชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภคนี้เป็นข้อแก้ตัวในการผิดนัดชำระค่าบริการหรือค่าสาธารณูปโภคตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ไม่ได้</p> <p>5. หากผู้รับบริการบอกเลิกสัญญาบริการฉบับนี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ถือว่าผู้รับบริการจงใจผิดสัญญา ผู้รับบริการยินยอมให้กองทรัสต์เรียกเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค หรือเงินประกันอื่นใดที่ได้ชำระให้กองทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดโดยผู้รับบริการและค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี)</p> <p>6. เมื่อสัญญาบริการฉบับนี้ระงับลงโดยผู้รับบริการมิได้ประพฤติผิดสัญญาบริการ หรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาบริการฉบับนี้ กองทรัสต์ตกลงจะคืนเงินประกันการบริการและเงินประกันสาธารณูปโภค ในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้รับบริการ โดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 45 วัน หลังจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้รับบริการได้ชำระเงินจำนวนใดๆ ซึ่งถึงกำหนดชำระ ค่าชำระ และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์จนครบถ้วน โดยผู้รับบริการจะด้อมเจ้งความประสงค์เป็นหนังสือมายังกองทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่สัญญาสิ้นสุดลงและผู้รับบริการได้ชำระเงินจำนวนใดๆ ซึ่งต้องชำระแก่กองทรัสต์ครบถ้วนแล้ว เพื่อขอรับเงินประกันสำหรับส่วนที่มีสิทธิที่ได้รับคืนโดยไม่มีดอกเบี้ย</p>
<p>การให้บริการเพิ่มเติม</p>	<p>1. กระแสไฟฟ้า</p> <p>กองทรัสต์จะคำนวณค่าไฟฟ้าจากที่ผู้รับบริการใช้จริงเป็นหน่วยกิโลวัตต์ผ่านมาตรวัดที่กองทรัสต์จัดไว้ โดยผู้รับบริการจะชำระค่าไฟฟ้าเป็นรายเดือนตามอัตราที่กองทรัสต์กำหนด ในกรณีมิเตอร์ไฟฟ้าไม่อาจใช้งานได้ตามปกติ กองทรัสต์อาจปรับเปลี่ยนการคิดค่าไฟฟ้าในอัตราที่เหมาะสมได้จนที่เห็นสมควร ไม่ว่าผู้รับบริการ จะมีการใช้พื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการ หรือใช้กระแสไฟฟ้าในพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนอัตราค่าไฟฟ้าทั้งแบบคำนวณจากการใช้จริงและแบบเหมาจ่ายได้ตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร หรือเมื่อมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>

	<p>ผู้รับบริการจะต้องคิดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจร และต้องดูแลรักษาระบบไฟฟ้าในพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการ ให้สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยและได้มาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และ/หรือตามมาตรฐานของการไฟฟ้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเอง</p> <p>2. น้ำประปา</p> <p>กองทรัสต์จะคำนวณค่าน้ำประปาจากที่ผู้รับบริการใช้จริงตามจำนวนหน่วยการใช้ที่ปรากฏในมาตรวัดที่กองทรัสต์จัดไว้ โดยผู้รับบริการจะชำระค่าน้ำประปาเป็นรายเดือนตามอัตราที่กองทรัสต์กำหนด ในกรณีมาตรวัดน้ำประปาไม่อาจใช้งานได้ปกติ กองทรัสต์อาจปรับเปลี่ยนการคิดค่าน้ำประปาในอัตราเหมาจ่ายได้ตามที่เห็นสมควร ไม่ว่าผู้รับบริการจะมีการใช้พื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการหรือไม่ใช้น้ำประปาในพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนอัตราค่าน้ำประปาทั้งแบบคำนวณจากการใช้จริงและแบบเหมาจ่ายได้ตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร หรือเมื่อมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าน้ำประปาของการประปาหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ผู้รับบริการจะต้องคิดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจร และต้องดูแลรักษาระบบไฟฟ้าในพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการ ให้สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยและได้มาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และ/หรือตามมาตรฐานของการไฟฟ้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเอง</p>
ข้อตกลงยินยอมของผู้รับบริการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้รับบริการตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการฉบับนี้ 2. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ (ถ้ามี) ค่ามิเตอร์ค่าเพิ่ม รวมถึงค่าอื่นใดที่กฎหมายกำหนดให้ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องชำระ ทั้งที่กฎหมายกำหนดในปัจจุบันหรือกฎหมายกำหนดขึ้นในภายหน้า โดยผู้รับบริการต้องนำส่งภาษีใดๆ ดังกล่าวพร้อมกับการชำระค่าบริการ หรือการชำระเงินอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาตามสัญญา หรือหักและนำส่งต่อหน่วยงานของรัฐบาลที่กฎหมายกำหนด 3. ผู้รับบริการต้องดูแลรักษาวัสดุอุปกรณ์ที่กองทรัสต์ติดตั้งภายในพื้นที่บริการมิให้เกิดความเสียหายหรือสูญหายตลอดเวลาที่ให้บริการ และไม่ใช่วัสดุอุปกรณ์ผิดประเภทของการให้บริการตามสัญญา และทำการซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเอง 4. ผู้รับบริการจะต้องดูแลและรักษาสีและสภาพสีภายในพื้นที่บริการและให้ความร่วมมือกับกองทรัสต์ในการร่วมอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมตามความเหมาะสม 5. ผู้รับบริการจะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบและข้อบังคับทั้งหมดซึ่งกองทรัสต์ได้กำหนดขึ้นไว้เป็นลายลักษณ์อักษร กฎ ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าวนี้อาจจะมีการแก้ไข และ/หรือเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมโดยเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว รวมทั้งจะต้องไม่ให้ถูกจ้าง หรือรับจ้างจากผู้รับบริการ หรือบุคคลอื่นใดฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าว 6. ผู้รับบริการจะไม่ยกเหตุผล หรือเรียกร้องให้กองทรัสต์รับผิดชอบ หรือชำระเงินค่าเสียหาย หรือค่าชดเชยใดๆ ในกรณีที่เกิดการขัดข้องในสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงที่จะทำการแก้ไขเยียวยาโดยไม่ชักช้า และผู้รับบริการจะไม่ยกเหตุผลการดังกล่าวมาเพื่อขอลดสัญญาฉบับนี้ ในกรณีเกิดความขัดข้องเป็นครั้งคราวในการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการจะไม่ลด เลื่อน หรือยกเลิกการชำระค่าตอบแทน หรือค่าบริการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้
การโอนสิทธิตามสัญญา	<p>ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาบริการฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาบริการฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน</p>
การผิดสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการ และ/หรือค่าสาธารณูปโภค และ/หรือเงินประกันค่าบริการ และ/หรือเงินประกันสาธารณูปโภค และ/หรือค่ามิเตอร์ค่าเพิ่ม และ/หรือเงินใดๆ ที่ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที 2. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงยินยอมของผู้รับบริการที่ให้เป็นสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

	<p>3. ในการให้บริการผลิตสัญญาและกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญา ผู้ให้บริการตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 เรียกดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ในกรณีผิดนัดชำระเงินค่าบริการ และ/หรือค่าธรรมเนียมโลกต่าง ๆ และ/หรือเงินประกันการบริการ และ/หรือเงินประกันสาธารณูปโภค และ/หรือภาษีที่ต้องชำระ (ถ้ามี) นับแต่วันผิดนัดจนกว่าจะชำระแล้วเสร็จ</p> <p>3.2 ระงับการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา และงานระบบอื่นๆ ที่ให้บริการภายในพื้นที่บริการได้ทันที โดยการระงับให้บริการของกองทรัสต์นั้น ผู้รับบริการ หรือลูกจ้างของผู้รับบริการ จะไม่ฟ้องร้องกองทรัสต์ ผู้แทน หรือลูกจ้างของกองทรัสต์ทั้งในทางแพ่งและทางอาญา และไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ค่าชดเชยได้ หรือค่าชดเชยค่าเสียหายจากกองทรัสต์ทั้งสิ้น</p> <p>ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นดุลพินิจเด็ดขาดของกองทรัสต์และให้อ้างอิงที่สุด ผู้รับบริการไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านแต่อย่างใด รวมทั้งไม่เป็นการคัดสิทธิของกองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาบริการได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า</p> <p>4. การผิดสัญญาตามข้อ 8.1 และข้อ 8.2 กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที การบอกเลิกสัญญาดังกล่าวจะไม่ทำให้สิทธิใดๆ ของกองทรัสต์อันเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงยินยอมตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เสียไป</p>
การสิ้นสุดสัญญา	<p>สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงทันที เมื่อมีเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>1. กรณีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา</p> <p>1.1 สัญญาทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือแม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใดส่วนใด เมื่อกองทรัสต์ได้บอกกล่าวเป็นหนังสือต่อผู้รับบริการแล้ว และผู้รับบริการไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนด กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาบริการได้ทันที</p> <p>1.2 ในกรณีที่ผู้รับบริการประสงค์จะบอกเลิกสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญาบริการ ผู้รับบริการต้องมีหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าระยะเวลาเดียวกันกับระยะเวลาการขอสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ได้มีระยะเวลาให้ผู้บริการรายใหม่ทดแทน ทั้งนี้ กรณีผู้รับบริการบอกเลิกสัญญา ก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามสัญญาถือว่าผู้รับบริการผิดสัญญา และยินยอมให้กองทรัสต์ริบเงินประกันการบริการ และเงินประกันสาธารณูปโภคทั้งหมด โดยไม่คิดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา ก่อนกำหนด และค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี) และผู้รับบริการยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าบริการหรือเงินอื่นใดตามสัญญาอยู่เต็มจำนวน</p> <p>2. กรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงทันที โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวแต่อย่างใด</p> <p>2.1 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการของสัญญาฉบับนี้ โดยมีได้มีการต่ออายุสัญญา</p> <p>2.2 กรณีผู้รับบริการเลิกกิจการ หรือผู้รับบริการถูกฟ้องในคดีล้มละลาย ศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือมีคำพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีของผู้รับบริการ (ไม่ว่าจะโดยการบังคับหรือด้วยการสมัครใจ) หรือมีการแต่งตั้งผู้พิทักษ์ทรัพย์สินให้ดำเนินธุรกิจของผู้รับบริการ หรือผู้รับบริการได้เข้าแผนการใดๆ เพื่อประโยชน์แก่เจ้าหนี้ของผู้รับบริการเอง</p> <p>2.3 ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นซึ่งทำความเสียหายแก่อาคารในโครงการทั้งหมด หรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดจนไม่เหมาะสมที่จะใช้พื้นที่อีกต่อไป</p> <p>2.4 ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนที่ดินที่ปลูกสร้างในโครงการทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่เหมาะสมที่จะใช้พื้นที่อีกต่อไป โดยผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น จากกองทรัสต์</p> <p>2.5 ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ซึ่งผู้รับบริการได้ทำโดยสัญญาเดียวกันนี้สิ้นสุดลง โดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตามให้อถือว่าสัญญาบริการฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยปริยายด้วย ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากกองทรัสต์</p>

ผลของการสิ้นสุดสัญญา	<p>เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าสาเหตุใดก็ตามกองทรัสต์และผู้รับบริการตกลงกันดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้รับบริการชำระหนี้ที่ค้างชำระตลอดจนดอกเบี้ย ค่าปรับ และค่าเสียหาย (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่ผู้รับบริการประพฤติดังสัญญาหรือเลือกสัญญาก่อนกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดตามสัญญานี้ ผู้รับบริการยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิรับเงินประกันการบริการ และเงินประกันสาธารณูปโภคตามสัญญาบริการทั้งหมด และแม้กองทรัสต์จะรับเงินประกันดังกล่าวทั้งหมดแล้ว กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิเรียกค่าปรับ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นตามสัญญานี้รวมถึงค่าเสียหายอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดและค่าเสียหายอื่นๆ (หากมี) 3. กองทรัสต์มีสิทธิระงับการให้บริการ ไฟฟ้า น้ำประปา และสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่ให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ตั้งแต่วันที่สิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป โดยการระงับการให้บริการของกองทรัสต์นั้น ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ค่าชดเชยได้ หรือค่าชดเชยใดๆ จากกองทรัสต์แต่อย่างใด 4. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการบริการ ของสัญญาฉบับนี้ หากกองทรัสต์ตรวจสอบพบความเสียหายในพื้นที่บริการ หรือความเสียหายจากการปฏิบัติสัญญา ผู้รับบริการยินยอมให้กองทรัสต์รับเงินประกันการบริการ และเงินประกันสาธารณูปโภคได้ความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ไม่คัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายส่วนที่เกินกว่าเงินประกันดังกล่าว
การต่ออายุสัญญา	<p>ในกรณีที่ผู้รับบริการได้ปฏิบัติตามข้อสัญญา โดยมีได้ละเมิดข้อสัญญาข้อใด หากผู้รับบริการประสงค์จะต่อสัญญาบริการฉบับนี้ ผู้รับบริการจะแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะตามที่กำหนดในข้อกำหนดหลักทางธุรกิจ ทั้งนี้ อัตราค่าบริการและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่า การบอกกล่าวแจ้งความประสงค์ของผู้รับบริการ ในข้างต้นยังไม่ถือเป็นการทำหนังสือสัญญาบริการฉบับใหม่ หรือเป็นการต่อระยะเวลาการบริการในทันที จนกว่าจะได้ตกลงข้อกำหนดในส่วนของการค่าบริการส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายต่างๆ และเงื่อนไขอื่นใดที่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยให้อธิบายสาระสำคัญของการต่อระยะเวลาการบริการตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งพื้นที่บริการตามสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องจัดทำสัญญาบริการฉบับใหม่ หรือหนังสือต่อระยะเวลาการบริการ ให้แล้วเสร็จก่อนที่สัญญาบริการฉบับนี้จะสิ้นสุดระยะเวลาการบริการ ไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน มิฉะนั้นให้อธิบายว่าผู้รับบริการ ไม่ประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการบริการตามสัญญาฉบับนี้อีกต่อไป โดยให้ถือว่าสัญญาบริการฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันทีในวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการบริการตามสัญญาฉบับนี้</p>

5. สัญญาตกลงการทำกร

ผู้ให้สัญญา	บริษัท พระราม 3 พัฒนา จำกัด
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล
ระยะเวลาของสัญญา	เริ่มตั้งแต่ได้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ตามหัวข้อการเลิกสัญญา สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ และจะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาเช่าโครงการดังกล่าวครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง โดยไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้น	การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้ให้สัญญาจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อค่าดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้สัญญาจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง ภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่ที่มีการดำเนินการใด ๆ (ไม่ว่าครั้งเดียวหรือหลายครั้ง) อันมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ว่ารายใดของผู้ให้สัญญาในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ขึ้นไปของทุนจดทะเบียนของผู้ให้สัญญา ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการเปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้นใด ๆ ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

	อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหุ้นในผู้ให้สัญญาของ พระราม 3 กรุ๊ป สอนค้า โอโหมบิต จำกัด ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) จะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน (Non-compete)	ภายในสาม (3) ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของซึ่งจะไม่พัฒนาโครงการใน ลักษณะอาคารสำนักงาน หรือพื้นที่ Retail พื้นที่การค้าให้เช่าเพิ่มเติม หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการ ใด ๆ ที่มีลักษณะดังกล่าวตั้งแต่ร้อยละห้าสิบ (50%) ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการ ภายในวันທີห้า (5) มิถุนายน นับจาก โครงการ The Prime Hua Lamphong เว้นแต่เป็นโครงการ ในลักษณะอาคารสำนักงาน หรือพื้นที่ Retail พื้นที่การค้าให้เช่าที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา (โดยโครงการดังกล่าวผู้ให้สัญญาจะ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพจากปัจจุบันเพื่อประกอบธุรกิจแข่ง) และได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยทำเป็น ลายลักษณ์อักษร หรือเป็น โครงการที่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์แล้วตามที่ระบุในสัญญา ฉบับนี้หรือในภายหลัง
ข้อตกลงเบื้องต้นที่จอดรถ ทางเข้าออก และพื้นที่ส่วนกลาง	<ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์และบริวารของ กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิดังต่อไปนี้ได้โดยสมบูรณ์ โดยให้ถือเป็นหน้าที่ของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญา เข้าโครงการและสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และให้ถือว่าค่าตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้ รวมอยู่ในค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการแล้วทุกประการ <ol style="list-style-type: none"> สิทธิในการใช้ช่องทางจราจรและทางเข้าออกทั้งหมดของโครงการ The Prime Hua Lamphong ส่วนที่ กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ทั้งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ รวมถึงสะพานข้ามคลอง ถนน คันหิน ทางเท้า ทางสัญจร โดยรอบโครงการ และทางเชื่อมต่าง ๆ ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสาธารณะ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงพื้นที่ลานจอดรถโดยรอบโครงการ (รวมถึงที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หากมี)) ในจำนวนไม่น้อย กว่าจำนวนที่โครงการ ได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในจำนวนที่เพียงพอต่อ การดำเนิน โครงการและเพียงพอตามกฎหมาย ห้องน้ำ ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวาง สาธารณูปโภคและงานระบบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะไม่แก้ไข ล้างแปลง ต่อเติม ก่อการะทุกัน โฉน หรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ใน การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้น หรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้ กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้ให้บริการ ผู้ให้บริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถใช้ สิทธิต่าง ๆ ข้างต้นได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเป็นกรณีที่เกิดกฎหมาย กำหนด หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร กองทรัสต์จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัสิทธิข้างต้นด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ ผู้ให้สัญญาตกลงชำระค่าใช้จ่ยสำหรับค่าดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่ กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บ โดยกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์ และ พื้นที่ ทรัพย์สิน ทางสัญจร และทางเท้า (Footpath) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 12915 เฉพาะ ด้านที่อยู่ติดกับซอยสะพานปลา ถนนศรีมิตร และถนนข้าวหลาม และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 581 เฉพาะด้านที่อยู่ติดกับศรีนครสุครี และถนนข้าวหลาม และถนนศรีมิตร ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ <ol style="list-style-type: none"> หน่วยงานราชการได้ดำเนินการตรวจสอบหรือมีคำสั่งให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ให้สัญญาแก้ไข ปิด การใช้งาน หรือรื้อถอนอาคาร พื้นที่ ทางเชื่อม ทางเข้า-ออก หรือสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินโครงการ The Prime Hua Lamphong ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ส่วนโรงแรม สะพานวายุแก้ว พื้นที่จอดรถ บางส่วน หรือทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ) หรือ

	<p>3.2 ความมืออยู่ การใช้ประโยชน์ หรือการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>ให้ผู้สัญญาเห็นการคำนวณเงินปันผลที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการ และให้ผู้สัญญาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง โดยผู้ให้สัญญาจะต้องดำเนินการตามที่ผู้สัญญาตกลงกันไว้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดก็ตามที่ผู้สัญญาจะตกลงกัน การดำเนินการของผู้ให้สัญญาตามข้อนี้จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อในเชิงกายภาพต่อพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของอาคารภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong รวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน การดำเนินการตามข้อนี้ ไม่เป็นการคิดหรือจำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือค่าสินไหมทดแทน</p>
สิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer)	<ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี)) หากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะดำเนินโครงการ ในลักษณะศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตี้มอลล์เพิ่มเติม ภายในรัศมีสิบห้า (15) กิโลเมตร นับจากโครงการกาลฝรั่ง วิลเลจ ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) แก่กองทรัสต์ เพื่อลงทุนในโครงการต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นรายแรก เว้นแต่จะมีประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ได้ ให้กองทรัสต์ส่งคำบอกกล่าวแสดงความประสงค์จะเช่าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ไปยังผู้ให้สัญญาภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับข้อเสนอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สัญญา โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าลงทุนเพื่อให้ผู้ให้สัญญาพิจารณาตอบรับข้อเสนอภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่ผู้ให้สัญญาได้รับข้อเสนอจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้สัญญาจะใช้เวลาพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวโดยสุจริต ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาตอบรับข้อเสนอของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพ์ และจะกำหนดราคาเช่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันอย่างเต็มที่ในการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่หรือการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญาเช่าลงทุน หรือการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปี นับจากวันที่ผู้ให้สัญญาตอบรับข้อเสนอของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย กฎ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่ตอบรับข้อเสนอของกองทรัสต์ภายในกำหนดระยะเวลาตามข้อ 2 หรือผู้ให้สัญญาปฏิเสธ ไม่รับข้อเสนอของกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าทรัพย์สินตามข้อ 1 แก่บุคคลภายนอกได้ แต่ทั้งนี้ <ol style="list-style-type: none"> จะต้องเป็นการ โอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วัน นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาตอบรับข้อเสนอ หรือวันที่ผู้ให้สัญญาปฏิเสธ ไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) ข้อ 4.1 ให้กองทรัสต์มีสิทธิยื่นข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) นี้ได้อีก ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี))
สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิของกองทรัสต์ตามข้อนี้ไม่รวมไปถึงโครงการที่กองทรัสต์ตกลงใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิ Right to Invest ตามที่ระบุไว้ในสิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer)

	<p>2. ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี)) ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะมีประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ได้</p> <p>a. หากผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคาร หรือพื้นที่ภายในอาคาร หรืออาคารที่ระบุในสัญญาเช่าโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณารับข้อเสนอก่อน ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอดังกล่าว หรือ</p> <p>b. หากผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญามีโครงการในลักษณะศูนย์การค้าหรือคอมมิวนิตีคอมเพล็กซ์แล้วในปัจจุบัน หรือจะทำการพัฒนาโครงการดังกล่าวขึ้นในภายหลัง หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการลักษณะดังกล่าวใดตั้งแต่ร้อยละห้าสิบ (50%) ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการนั้นในรัศมีสิบห้า (15) กิโลเมตร นับจากโครงการกาหลง วิลเลจ และผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคาร หรืออาคารเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณารับข้อเสนอก่อน ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอดังกล่าว</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ตอบรับข้อเสนอดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ และจะกำหนดราคาเช่าทรัพย์สินโดยพิจารณาจากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันยืนยันเงื่อนไขในการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อกลุ่มใหม่หรือการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ การเช่าทำสัญญาเช่าลงทุน หรือการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปี นับจากวันที่ผู้ให้เช่าสัญญาตอบรับข้อเสนอดังกล่าวของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย กฎ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ตอบรับข้อเสนอดังกล่าวในกำหนดระยะเวลาข้างต้นหรือกองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญา ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอก แต่ทั้งนี้</p> <p>4.1 จะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วันนับจากวันครบกำหนดระยะเวลาตอบรับข้อเสนอ หรือวันที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ</p> <p>4.2 ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ข้อ 1 ผู้ให้เช่าสัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) นี้อีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี))</p>
--	---

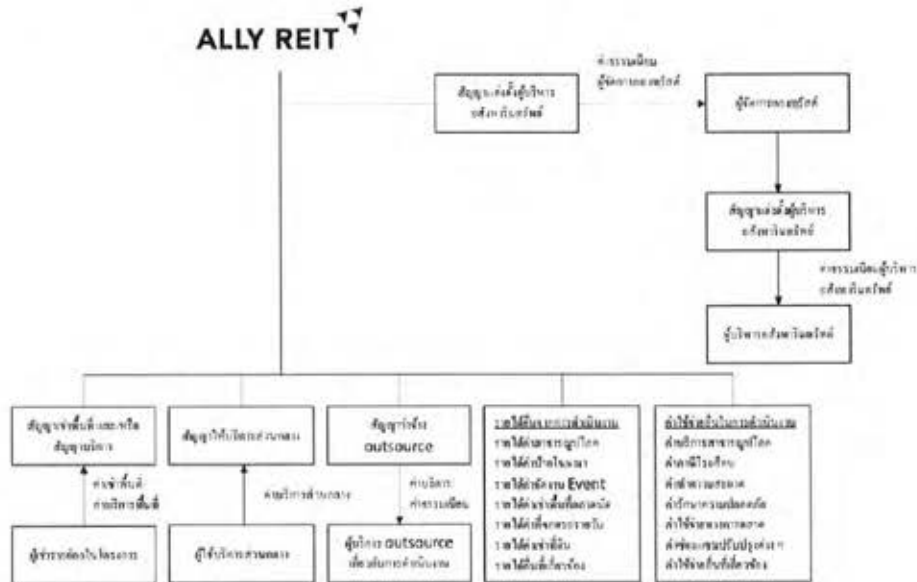
การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า	ตลอดอายุของสัญญาเช่าโครงการ ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Prime Hua Lamphong (ถ้ามี) หรือชื่อทางการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Prime Hua Lamphong เพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการ The Prime Hua Lamphong ตามสัญญาเช่าโครงการได้ทุกประการ โดยไม่มีค่าตอบแทนเพิ่มเติม และให้ถือว่าค่าตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการแล้วทุกประการ
เหตุผิดสัญญา	<p>ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสัญญาเองฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าสัญญาไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้อุปสงค์ตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสัญญาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลือกวิธีบท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าสัญญา ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อการความสามารถของผู้ให้เช่าสัญญาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 3. กรณีการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้ให้เช่าสัญญาภายใต้สัญญาเช่าโครงการ 4. ในกรณีที่กองทรัสต์เองฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้อุปสงค์ตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน
การเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 3 กองทรัสต์มีสิทธิ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เรียกหรือค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดเกิดขึ้นนั้น หรือ 1.2 บอกลีกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดสัญญาข้อ 4 ผู้ให้เช่าสัญญาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลให้ผู้ให้เช่าสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้หรือทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าสัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดเกิดขึ้น 3. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าสัญญาทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 4. ในกรณีที่สัญญาเช่าโครงการสิ้นสุดลง ให้สัญญาฉบับนี้มีผลสิ้นสุดลงตามไปด้วย
เหตุสุดวิสัย	<ol style="list-style-type: none"> 1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ยอมรับผิดในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรด้วยแล้วก็ตาม ไม่ว่าบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลกระทบต่อฝ่ายหนึ่งซึ่งผู้สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

	<p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ โดยสุจริตเพื่อให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของผู้สัญญาและ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม</p>
--	--

2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่เกิดจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดย กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หรือต้นทุนในการดำเนินงานอันเนื่องมาจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าทำความสะอาด เป็นต้น โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มเติมจากค่าบริการพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามความเหมาะสม



2.5.2 รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่โครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์

ตารางแสดงพื้นที่ให้สิทธิ อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการ	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า (%)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร)
โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,972	98.9%	582
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	30,778	98.6%	610
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,578	96.4%	550
โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ งามอินทรา	5,213	98.5%	405
โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	6,726	87.1%	534
โครงการศูนย์การค้าเพลินใจ มอลล์ วัชรพล	11,424	81.6%	376
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เทส รามคำแหง (เวสต์)	10,305	91.5%	507
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เทส รังสิต	3,389	91.0%	530
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เทส ราชพฤกษ์	4,587	86.1%	525
โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,925	84.3%	597
โครงการศูนย์การค้าภาคพื้นรี วิลเลจ	7,005	85.5%	334
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์	9,020	86.5%	416
รวม	155,921	93.6%	536

ข้อมูล ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2564

อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดโดยสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์
วงเงินกู้	<p>วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น</p> <p>วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2565 <p>วงเงินที่ 2 : วงเงินค้ำสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) จำนวน 280,000,000 บาท เพื่อชำระหนี้มูลค่าเพิ่มในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ครีดิท รีเทล โกรท</p> <p>วงเงินที่ 3 : วงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 100,000,000 บาท เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค (ไฟฟ้าและประปา)</p>
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 เป็นอัตราค่าธรรมเนียมคงที่</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p><u>วงเงินกู้ที่ 1</u></p> <ol style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น <p><u>วงเงินกู้ที่ 2</u></p> <ol style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระในวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้

มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้ดูแลกองชำระคืนหนี้ความสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน

งวดการชำระคืน	จำนวนเงินต้นที่ชำระคืนต่องวด
1 – 4	อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
5 – 8	อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
9 – 12	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
13 – 16	อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
17 – 20	อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
21 – 23	อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
24	ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด

ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น

เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้

หลักประกันการกู้ยืม

1. สิทธิการเช่าในโครงการซีลิส คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 1
2. สิทธิการเช่าในโครงการการฝรั่ง วิลเลจ และ โครงการสามมารถ เฟลส รามคำแหง (เวสต์) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2
3. สิทธิการเช่าในโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2
4. สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) ครั้งที่ 2 (โครงการที่ 11) และที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน

ภาพรวมของภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
ภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี พ.ศ. 2564

ในปี พ.ศ.2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง และมีเหตุการณ์การระลอกใหม่อีกหลายครั้ง ทั้งนี้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยช่วงไตรมาสที่หนึ่งของปี พ.ศ. 2564 มีลักษณะปรับตัวลดลงร้อยละ 2.6 แต่เมื่อหากเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าปี พ.ศ. 2563 ซึ่งปรับตัวลดลงที่ร้อยละ 4.2 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีอัตราการลดลงที่น้อยลง และปรับตัวขยายขึ้นในช่วงไตรมาสที่สอง ที่ร้อยละ 7.5 อันเนื่องมาจากการผ่อนคลายมาตรการระยะที่ 2 และ 3 ในช่วงเดือนพฤษภาคม และมิถุนายนตามลำดับ จากนั้นลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สาม และปรับตัวสูงขึ้นในไตรมาสที่สี่ ที่ร้อยละ 1.9 โดยรวมผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยตลอดปี พ.ศ. 2564 มีอัตราการเติบโตขึ้นร้อยละ 1.6 อันเนื่องมาจากการกระตุ้นทางเศรษฐกิจของภาครัฐ และเอกชน อาทิเช่น โครงการคนละครึ่ง, โครงการเราชนะ และโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น รวมถึงอัตราการได้รับวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ภายในประเทศที่สูงขึ้น

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แสดงให้เห็นว่าอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศด้านการใช้จ่าย ด้านการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนขยายตัวมากที่สุดช่วงไตรมาสที่สองในอัตราร้อยละ 4.7 และปรับตัวลดต่ำสุดในช่วงไตรมาสที่สามที่อัตราร้อยละ -3.2 ในด้านการนำเข้าสินค้าขยายตัวมากที่สุดในช่วงไตรมาสที่สองในอัตราร้อยละ 29.9 ซึ่งหากเทียบกับปี พ.ศ. 2563 ที่อัตราขยายตัวที่ต่ำสุดอยู่ที่ร้อยละ -1.0 ในไตรมาสที่หนึ่งของปี พ.ศ. 2563

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี พ.ศ.2565

ในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมาสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงความต่อเนื่องพร้อมกับการพัฒนาพื้นที่ของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สายพันธุ์ใหม่ อาทิเช่น สายพันธุ์โอไมครอน หรือโอไมครอนบี เป็นต้น หลายประเทศเริ่มมีการฟื้นฟูประเทศตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2564 แต่เนื่องจากประเทศไทยมีอัตราส่วนการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวในปริมาณมาก ทั้งนี้จากนโยบายของภาครัฐบาลในการผ่อนคลายมาตรการ, การเปิดประเทศ และการเร่งขยายอัตราการได้รับวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลในเชิงบวก สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติจึงคาดการณ์ว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในประเทศไทยในปี พ.ศ. 2565 มีแนวโน้มขยายตัวขึ้นร้อยละ 4 โดยมีอุปสรรคและความเสี่ยง 5 ส่วนคือ 1. ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) 2. การเพิ่มขึ้นของแรงกดดันด้านเงินเฟ้อตามการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าและราคาสินค้าในตลาดโลก 3. การหนี้สินครัวเรือนและธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง 4. ปัญหาชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานที่มีแนวโน้มยืดเยื้อ และ 5. ความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินของโลกจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และความขัดแย้งของประเศมหาอำนาจ

ทั้งนี้จากนโยบายเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐบาล ประกอบกับการเตรียมการเปิดประเทศรวมถึงแนวโน้มการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในประเทศไทยในปี พ.ศ. 2565 ดังที่กล่าวในข้างต้น จึงส่งผลให้ทิศทางของอุตสาหกรรมค้าปลีกภายในประเทศไทยปี พ.ศ.2565 มีแนวโน้มที่ดีมาก รวมถึงประชากรเริ่มมีการปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ได้ดีขึ้นในส่วนของการรัฐบาล และเอกชนมีการร่วมมือพัฒนาเทคโนโลยีต่าง ๆ ที่ช่วยลดความเสี่ยงและป้องกันการกระจายตัวของการแพร่ระบาดได้มากยิ่งขึ้น ส่งผลให้แนวโน้มการกลับมาใช้ชีวิตสู่ภาวะปกติกลับมาได้เร็วขึ้นในปี พ.ศ. 2565

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ต่ออุตสาหกรรมค้าปลีกภายในประเทศไทยปีพ.ศ.2564

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการระบาดระลอกใหม่ และการพัฒนาการสายพันธุ์ใหม่ ๆ อาทิเช่น เชื้อไวรัสโคโรนา 2019 สายพันธุ์โอไมครอน ทั้งนี้จากอัตราการได้รับวัคซีนภายในประเทศที่สูงขึ้นส่งผลให้อัตราการใช้จ่ายในระหว่างปีขยายตัวสูงขึ้น อีกทั้งในช่วงเดือนพฤศจิกายน รัฐบาลได้มีการผ่อนคลายมาตรการให้ร้านค้าปลีกที่ได้รับเครื่องมือ SHA (Amazing Thailand Safety & Health Administration) เปิดให้บริการได้ถึง 21.00 นาฬิกา จากรายงานของ

บริษัท จีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวถึงพื้นที่ขายในปี พ.ศ. 2564 ขยายตัวสูงขึ้นกว่าปี พ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 1.3 รวมถึงอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ ที่สูงขึ้นกว่าปีพ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 0.4 แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการกลับมาสู่ภาวะปกติในอนาคตรับมือได้

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย ปีพ.ศ.2563

แผนภาพ: แสดงสัดส่วน ในอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย แยกตามประเภทศูนย์การค้า



ที่มา: บริษัท จีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท จีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปีไตรมาสที่สี่ ปีพ.ศ.2564 จังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณ 7,933,854 ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่สี่ ปีพ.ศ.2564 ประมาณร้อยละ 1.3 และอยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 656,457 ตารางเมตร โดยมีอัตราปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ในย่านชานเมือง ที่ประมาณร้อยละ 96.5 และย่านใจกลางเมืองที่ร้อยละ 94.8 โดยศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) จะมีอัตราพื้นที่สูงที่สุดที่ร้อยละ 62 ของอุตสาหกรรมซึ่งลดลงจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 1 สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ จะมีขนาดเป็นลำดับที่สามในอุตสาหกรรม โดยมีอัตราส่วนที่ร้อยละ 14 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ร้อยละ 1

อุปทาน

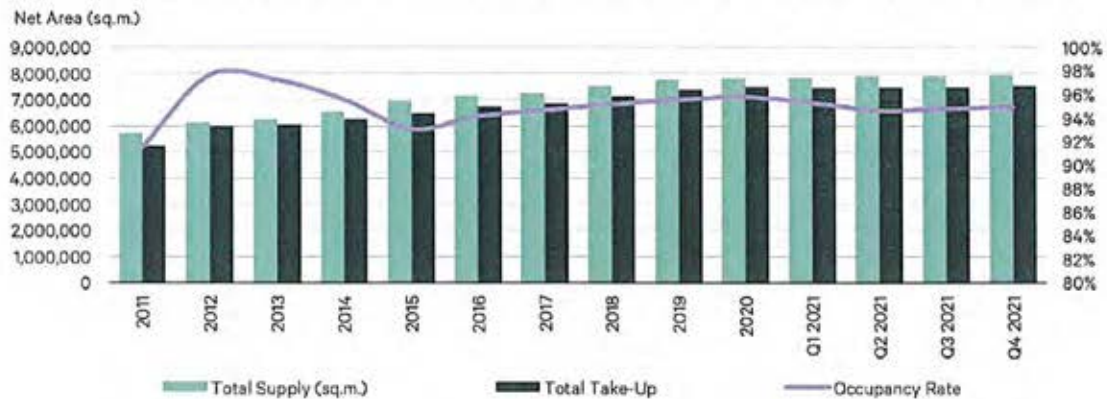
สำหรับความต้องการ ในการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ในปี พ.ศ.2564 มีอัตราลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2563 โดยผู้เช่าเน้นให้ความสนใจในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ที่ตั้งอยู่ชานเมือง โดยมีอัตราพื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ยได้ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 96.5 ทั้งนี้คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกภายในกรุงเทพ และปริมณฑลประมาณ 1,000,000 ตารางเมตรเกิดขึ้นภายในปี พ.ศ. 2566

อัตราว่างของพื้นที่เช่า

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท จีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด แสดงให้อัตราว่างของพื้นที่ให้เช่าไตรมาสที่สี่ปีพ.ศ.2564 แยกตามประเภทของศูนย์การค้า ศูนย์การค้าประเภทห้างสรรพสินค้า (Department Store) นั้นมีอัตราพื้นที่ว่างสูงที่สุดที่อัตราร้อยละ 9.5 และศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) มีอัตราว่างต่ำที่สุดที่อัตราร้อยละ 4.7 สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์นั้นมีอัตราการว่างเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 8.8 ซึ่งอยู่ในระดับปกติหากเปรียบเทียบกับพื้นที่ว่างในปีก่อนหน้าที่ผ่านมา โดยทั่วไปอัตราว่างของพื้นที่ให้เช่าอยู่ระหว่าง 4%-9% ดังนั้นแสดงถึงแนวโน้มที่คงที่

ภาพรวมอุปทาน อุปสงค์และ อัตราการปล่อยเช่า ของอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี พ.ศ.2554 ถึง ปี พ.ศ.2564

กราฟ: การเปรียบเทียบ อุปสงค์อุปทาน และอัตราการปล่อยเช่า ของอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี พ.ศ.2554 ถึง ปี พ.ศ.2564 – ทั้งกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

จากอัตราการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของอุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพมหานครที่เติบโตขึ้นมากกว่าร้อยละ 40 จากปี พ.ศ. 2554 จนถึงปี พ.ศ. 2562 โด่งที่อุปสงค์ และอุปทานของอุตสาหกรรมนั้นเติบโตในลักษณะแปรผันตามกันอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ที่เริ่มอุบัติขึ้นตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2562 ส่งผลให้อัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพมหานครหยุดนิ่ง แต่ยังคงรักษาสัดส่วนพื้นที่ปล่อยเช่าให้คงที่ไว้ได้จนกระทั่งถึงสิ้นปี

กราฟ: แสดงอุปสงค์ของอุตสาหกรรมค้าปลีก แยกตามประเภทศูนย์การค้าตั้งแต่ ปี พ.ศ.2554 – ทั้งกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี 2565

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปี 2564 แสดงข้อมูลในปี พ.ศ. 2565 คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกที่จะสร้างเสร็จรวมมากกว่า 274,000 ตารางเมตร จากสโตร์ที่สละของผู้นที่เปลี่ยนไปอันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) คาดว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมค้าปลีก มีแนวโน้มที่จะพัฒนาศูนย์การค้าประเภทร้านค้าปลีกในอาคาร (On-Site Retail) และคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) เพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไป