

วันที่ 19 ธันวาคม 2550

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

("ผู้ให้เช่า")

และ

บริษัท สินทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด

("ผู้เช่า")

และ

บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

("ผู้ค้ำประกัน")

สำเนาถูกต้อง

หนังสือสัญญาเช่า

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด

13 MAR 2008

สารบัญ

ข้อ	หน้า
1. คำนิยาม	2
2. ข้อตกลงการเช่า	3
3. ระยะเวลาการเช่า	3
4. วัตถุประสงค์การเช่า	3
5. การส่งมอบที่ดินที่เช่า	3
6. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	3
7. ข้อสัญญาของผู้เช่า	4
8. ข้อสัญญาของผู้ให้เช่า	5
9. การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
10. การจดทะเบียนสัญญาเช่า	9
11. การใช้และข้อจำกัดการใช้ทรัพย์สินที่เช่า	9
12. การให้เช่าช่วง	9
13. การดูแลรักษาและซ่อมแซม	10
14. การปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติม	11
15. การประกันภัย	12
16. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	12
17. การตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่า	13

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด

ข้อ	หน้า
18. การรักษาความลับ	14
19. การใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อสาธารณชนและการเวนคืน	14
20. การชำระภาษี	15
21. การค้าประกัน	16
22. การเลิกสัญญา	16
23. ผลของการเลิกสัญญา	17
24. การส่งมอบทรัพย์สินคืน และการดำเนินการในกรณีส่งมอบทรัพย์สินคืนล่าช้า	17
25. การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือ	18
26. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	18
27. ข้อสงวนสิทธิ	18
28. ข้อกำหนดที่ใช้บังคับไม่ได้ไม่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดอื่นที่ใช้บังคับได้	18
29. ข้อสัญญาทั้งหมด	19

เอกสารแนบท้าย

- 1: สำเนาหนังสือมอบอำนาจผู้ให้เช่า
- 2: หนังสือรับรองบริษัท สันทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด
- 3: หนังสือรับรองบริษัท อิตาเลียนไทย คิวเอ็ลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
- 4: สำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตเช่า
- 5: แบบแปลนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สันทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด

15 MAR 2008

หนังสือสัญญาเช่า

หนังสือสัญญานี้ทำที่สำนักงานของบริษัท ทูลดาวัลย์ จำกัดตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2550

โดยและระหว่าง

1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ 173 ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร โดยบริษัท ทูลดาวัลย์ จำกัด ซึ่งมีนายศ เอื้อเกียรติ และ นายไมเคิล เดวิด เชลบี กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 24 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2549 ตามเอกสารแนบท้าย 1 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง;
2. บริษัท สันทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด จดทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105550109424 เมื่อวันที่ 17 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2550 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2013 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวง บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยนายเปรมชัย กรรณสูต และนางนิพร จระะจิตต์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ตามเอกสารแนบท้าย 2 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง; และ
3. บริษัท อิตาเลียนไทย คิวเอ็ลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนบริษัทเลขที่ 0107537000939 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2034/132-161 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยนายเปรมชัย กรรณสูต และนางนิพร จระะจิตต์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ตามเอกสารแนบท้าย 3 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ค้าประกัน" อีกฝ่ายหนึ่ง



Thai Contractors Asset Co., Ltd.

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ตามคำนิยามในข้อ 1.1) และอาคารจำนวน 3 หลัง ซึ่งมี ตมคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ เป็นผู้เช่าเดิม ซึ่งสัญญาเช่าครบกำหนด และผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- (ข) ผู้เช่าประสงค์จะเช่าที่ดินและอาคารเดิมที่มีอยู่ โดยจะรื้อถอนอาคารที่มีอยู่เดิมทั้งหมดเพื่อเปิดพื้นที่สำหรับการก่อสร้างอาคารใหม่ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจอาคารสำนักงาน อาคารชุดให้เช่า โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้
- (ค) ผู้เช่าได้เจรจากับผู้เช่าเดิม (ตามคำนิยามข้างล่าง) จนได้ข้อยุติที่ชัดเจนแล้วว่าผู้เช่าเดิมตกลงยุติข้อโต้แย้งใดๆ ที่มีกับผู้ให้เช่า และจะส่งมอบคืนความครอบครองในที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้

ผู้ให้เช่าส่งมอบความครอบครองให้กับผู้เช่า เพื่อทำการก่อสร้างอาคาร ตามข้อตกลงแห่งสัญญา

- (ง) ผู้ค้าประกัน คดลงค่าประกันการปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญาในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

ทั้งสองฝ่ายตกลงให้คำจำกัดความในสัญญาดังต่อไปนี้

“ที่ดิน” หมายถึง ที่ดินแปลงหมายเลขที่ดินตามทะเบียนทรัพย์สินเลขที่ 1 ตำบลริมถนนวิฑู ตั้งอยู่บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 3380 เลขที่ดิน 444 ตั้งอยู่ที่ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 74.35 ตารางวา ตามที่ปรากฏในสำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตเช่าตามเอกสารแนบท้าย 4 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่รังวัดขนาด ขอบเขตและพิกัดของที่ดินที่ถูกต้องอีกครั้งด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

“ทรัพย์สินที่เช่า” หมายถึง ที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ตามคำนิยามข้างล่าง) ที่สร้างขึ้นภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญา

“ปีการเช่า” หมายถึง ระยะเวลาในแต่ละรอบปีโดยเริ่มนับปีการเช่าที่ 1 ในวันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้าง

“ระยะเวลาการก่อสร้าง” หมายถึง ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเต็มจำนวนเรียบร้อยแล้ว

“อาคารและสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง อาคารพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ซึ่งจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขของสัญญา ซึ่งประกอบด้วยอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 30,000 ตารางเมตร และมีทุนก่อสร้างรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 900,000,000 บาท (เก้าร้อยล้านบาท) โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในการยื่นขอใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อกรุงเทพมหานคร ในนามสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และจะต้องจัดส่งแบบแปลนการก่อสร้าง, รายละเอียดงานก่อสร้าง, รายการวัสดุอุปกรณ์, ตารางการดำเนินงานและรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับเหมา เพื่อขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ความเห็นชอบโดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุอันควร เอกสารดังกล่าวซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าถือเป็นเอกสารแนบท้าย 5 และซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา



“ผู้เช่าเดิม” หมายถึง สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

2. ข้อตกลงการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ภายใต้สัญญา

3. ระยะเวลาการเช่า

การเช่าตามสัญญานี้มีกำหนดระยะเวลา 28 (ยี่สิบแปด) ปี นับจากวันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างตามความหมายในคำนิยามข้อ 1 ซึ่งจะมีผลสิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2583

4. วัตถุประสงค์การเช่า

การเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินที่เช่าโดยการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมและก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ยกกรรมสิทธิ์ให้เป็นของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ทางธุรกิจเฉพาะเพื่อการพาณิชย์ ในรูปอาคารสำนักงาน อาคารชุดให้เช่า โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และร้านค้าพาณิชย์เท่านั้น โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตรื้อถอนและปลูกสร้างอาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ได้รับอนุญาตจนเสร็จสมบูรณ์พร้อมใช้งาน และรวมถึงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดจากการดำเนินงานข้างต้นทั้งหมด แต่ผู้เช่าเดียว การดำเนินการใดๆ ดังกล่าวข้างต้นจะต้องเป็นไปตามกฎ ระเบียบ เทศบัญญัติ ข้อบังคับ และกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรและจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5. การส่งมอบที่ดินที่เช่า

ผู้เช่าได้รับมอบที่ดินที่เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันจากผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้วในวันที่ทำสัญญานี้ และผู้เช่ามีหน้าที่เคลื่อนย้ายผู้เช่าเดิม และ/หรือ บรรดาของผู้เช่าเดิมออกจากที่ดินที่เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 8 (แปด) เดือน นับจากวันที่ในสัญญาดังบนี เพื่อให้สามารถเตรียมความพร้อมของพื้นที่และเริ่มงานก่อสร้างได้ภายใน 18 (สิบแปด) เดือน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9(4) การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด ถือเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

6. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

- (1) ค่าเช่าตามสัญญานี้เป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 220,000,000 บาท (สองร้อยยี่สิบล้านบาท)



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์รับเหมาไทย จำกัด

13 MAR 2008

- (2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าเต็มจำนวนในวันลงนามในสัญญา โดยชำระเป็นเช็คหรือเช็คธนาคารพาณิชย์ชั้นนำที่ผู้ให้เช่ายอมรับ ส่งจ่ายในนาม "สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์"

7. ข้อสัญญาของผู้เช่า

- (1) ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีให้แก่ผู้ให้เช่าภายในเดือนมกราคมของทุกปี ตามที่ระบุไว้ในข้อ 20 ของสัญญาฉบับนี้

- (2) ผู้เช่ารับรองว่าได้ตรวจสอบสภาพของที่ดินที่เช่าแล้วและยืนยันว่าที่ดินที่เช่าเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญานี้และตกลงรับมอบที่ดินที่เช่าตามสภาพปัจจุบันในวันลงนามในสัญญา ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวในค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดจากการเจรจาเพื่อเคลื่อนย้ายผู้เช่าเดิม และ/หรือ บรืวารของผู้เช่าเดิมออกจากที่ดินที่เช่า และรื้อถอนสิ่งก่อสร้างเดิมและการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า โดยการดำเนินงานดังกล่าวจะต้องเป็นไปโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการจัดหาเอกสารทางกฎหมาย เพื่อสนับสนุนการดำเนินการดังกล่าวเมื่อผู้เช่าร้องขอ

หากในการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าเป็นเหตุให้ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายต่อชื่อเสียงหรือความเสียหายอื่นใด ผู้เช่ายินยอมที่จะปฏิบัติตามนโยบายของผู้ให้เช่าในการแก้ไขในเรื่องดังกล่าวทันที หรือหากในการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าถูกฟ้องหรือฟ้องแย้งหรือตกเป็นจำเลย ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการต่อสู้คดีดังกล่าวได้ด้วยตนเอง ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นในการต่อสู้คดี รวมถึงค่าเสียหายตามที่ศาลจะกำหนดตามคำพิพากษา

- (3) การให้ผู้เช่าที่ดินตามสัญญานี้เป็นการให้เช่าตามขอบเขตที่ปรากฏในโฉนดที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าได้นำขึ้นแนบไว้ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าไม่รับรองถึงความถูกต้องของเนื้อที่ที่ดินและให้ถือเป็นหน้าที่และค่าใช้จ่ายของผู้เช่าที่จะต้องแจ้งแจ้งผู้สำรวจและรังวัดที่ดินที่ได้รับทราบเห็นชอบจากผู้ให้เช่า เพื่อทำการสำรวจและรังวัดขนาด ขอบเขตและพิกัดของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นฐานในการออกแบบก่อสร้าง เพื่อยื่นขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการ และผู้เช่าจะต้องจัดสภาพแผนที่การสำรวจดังกล่าวในรูปเอกสาร สิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 3 (สาม) เดือน นับจากวันส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าอาจจัดส่งข้อสงสัยของผู้สำรวจและรังวัดเพื่อขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าก่อนเข้าลงนามในสัญญาได้



Thai Contractors Asset Co., Ltd.

- (4) ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่นำสิทธิใดๆ ของผู้เช่าตามสัญญานี้ไปโอนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่กระทบถึงข้อกำหนดข้างต้น ผู้เช่าอาจนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้ได้ หากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 7(5)

- (5) ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้กับธนาคารผู้สนับสนุนทางการเงินได้ หากได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้:

- (ก) ธนาคารผู้รับสิทธิการเช่าจะต้องเป็นธนาคารชั้นนำภายในประเทศหรือต่างประเทศที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธธนาคารที่ผู้เช่าเสนอชื่อได้หากคุณสมบัติไม่ตรงตามข้อกำหนดนี้

- (ข) ธนาคารผู้รับสิทธิการเช่าจะต้องลงนามในบันทึกข้อตกลงรูปแบบที่ผู้ให้เช่ากำหนด เพื่อยืนยันการรับรู้และยอมรับที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดภายใต้สัญญานี้ และธนาคารจะต้องให้คำรับรองว่าหากธนาคารใช้สิทธิบังคับเอาหลักประกันสิทธิการเช่าของผู้เช่า ธนาคารยินยอมที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ และ/หรือข้อกำหนดอื่นใดที่ผู้ให้เช่าอาจกำหนดต่อไปภายหลังอย่างเคร่งครัด

- (ค) สิทธิในการขอรับโอนสิทธิการเช่าของธนาคารจะสิ้นสุดลงทันที หากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในข้อ 22 เป็นผลให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 23 และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือแจ้งให้ธนาคารทราบถึงการบอกเลิกสัญญาเช่า ทั้งนี้ ธนาคารไม่มีสิทธิทักท้วง กล่าวอ้าง ปฏิเสธการบอกเลิกสัญญาเรียกให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิทางศาลก่อนหรือเรียกให้ผู้ให้เช่าพิสูจน์ถึงความคิดของผู้เช่าก่อน

- (6) ตลอดอายุสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับกับการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้โดยเคร่งครัด หากปรากฏว่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือต้องเสียหายไม่ว่ารูปแบบใดไม่ว่าจะต่อสถานะทางการเงินหรือธุรกิจหรือชื่อเสียง เพราะเหตุที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าขอชดเชยค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

8. ข้อสัญญาของผู้ให้เช่า

- ผู้ให้เช่าสัญญาว่า หากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วนและตรงตามกำหนดเวลาภายใต้สัญญานี้และผู้เช่ามิได้ประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสัญญานี้ ผู้เช่าจะมีสิทธิอยู่ในสถานที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างและระยะเวลาการเช่า เป็นไปตามสัญญาฉบับที่ 19 (การใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อสาธารณชนและการเวนคืน)



Thai Contractors Asset

11-8 นวัตกรรมร่วมสมัย

9. การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

(1) ผู้เช่าตกลงจะจัดส่งรายการประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยแบบแปลนการก่อสร้าง, รายละเอียดงานก่อสร้าง, รายการวัสดุอุปกรณ์, รายการระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น อาทิเช่น รายการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น, ตารางดำเนินการและรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับเหมา รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ทั้งหมดรวมเรียกว่า "รายการประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง") เพื่อขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันที่ในสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าตกลงจะพิจารณาให้ความเห็นชอบโดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุอันควร รายการประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าแล้วจะถือเป็นเอกสารแนบท้าย 5 ของสัญญา

(2) ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินงานก่อสร้างให้ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย ตามที่ได้ตกลงในข้อ 7(1) และทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามเอกสารแนบท้าย 5 ภายใน 5 (ห้า) ปี นับจากวันลงนามในสัญญานี้ด้วยทุนทรัพย์ สัมภาระ แรงงานของผู้เช่าเองทั้งสิ้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิกล่าวอ้างความล่าช้าใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเพื่อเป็นเหตุในการขอขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร และผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่โอนสิทธิหรือหน้าที่ใดๆ ที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่กระทบถึงข้อความข้างต้น การโอนสิทธิหรือหน้าที่ดังกล่าวไม่หมายความว่ารวมถึงการแบ่งช่วงงานก่อสร้างให้ผู้รับเหมาช่วง ซึ่งอาจจำเป็นในงานก่อสร้างหรือการทำการตลาดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาช่วงเช่นเดิม

ภายใต้สัญญานี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายความว่า เหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมหรือไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้โดยผู้เช่าซึ่งได้ใช้เหตุผลและวิจารณญาณเชิงวิญญูชนที่กระทำ เหตุการณ์ที่ถือเป็นเหตุสุดวิสัยหมายความว่าความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเหตุการณ์ที่เกิดจากภัยธรรมชาติ หรือการกระทำที่เหนือธรรมชาติ เช่น พายุ น้ำท่วม ภัยแล้ง ไฟป่า แผ่นดินไหว; อัคคีภัย หรือการระเบิด; การกระทำของรัฐบาล; สงคราม (ไม่ว่าจะได้ประกาศสงครามหรือไม่ก็ตาม) การรุกราน หรือการกระทำของชาติศัตรู; ศัตรูทางการเมือง; ภัยพิบัติ ภัยแล้ง ภัย ความพินาศของพลเมือง การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน; การนัดหยุดงาน การรวมตัวของคนงาน หรือการเคลื่อนไหวอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ที่ไม่ได้เกิดจากการขอปรับค่าจ้าง ค่าทดแทน หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ้างงาน)

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที แต่ต้องไม่เกินกว่า 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ โดยอธิบายถึงเหตุการณ์ ผลกระทบของเหตุการณ์ และคำชี้แจงประกอบเหตุผลว่าเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดในสัญญานี้ และเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามสัญญานี้ได้อย่างไร ผู้ให้เช่าจะพิจารณาและอาจอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างได้ตามระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือนานกว่านั้นหากต้องมีการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นร่วมด้วย หากเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นนานกว่า 1 (หนึ่ง) ปี คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิบอกเลิกการเช่านี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าที่ได้รับชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ หลังหักค่าใช้จ่ายใดที่ค้างชำระตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งคืนค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่คู่สัญญาได้รับการบอกกล่าวเลิกสัญญา

(3) ผู้เช่าสัญญาว่าตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง ผู้เช่ายินยอมให้เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าพื้นที่เช่าได้ในช่วงเวลาทำการปกติ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันเพื่อตรวจสอบ ความเรียบร้อยและความถูกต้องของการก่อสร้างให้เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 5 เว้นแต่กรณีผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาหรือมีเหตุสุดวิสัย เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าพื้นที่เช่าได้ทันทีไม่ว่าเวลาใดโดยมีจำต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า หากผู้ให้เช่าพบการก่อสร้างไม่เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 5 อันเป็นสาระสำคัญ ผู้ให้เช่าจะทำการแจ้งให้ผู้เช่าทราบและผู้เช่าตกลงจะแก้ไขข้อผิดพลาดตามที่ผู้ให้เช่าแจ้งในทันที

(4) หากผู้เช่าไม่เริ่มลงมือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามเอกสารแนบท้าย 5 ภายใน 18 (สิบแปด) เดือน นับจากวันลงนามในสัญญาเช่าฉบับนี้ หรือหากผู้เช่าละทิ้งการก่อสร้าง เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน หรือผู้เช่าก่อสร้างล่าช้าไปแล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน 5 (ห้า) ปี นับจากวันลงนาม โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับให้ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 (สอง) ของทุนก่อสร้างต่อเดือน โดยคำนวณนับจากวันแรกของการครบกำหนดจนกว่าผู้เช่าจะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญานี้ โดยค่าปรับดังกล่าวจะต้องชำระภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่ผู้ให้เช่าได้ทวงถาม และหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าไม่ชำระค่าปรับ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาให้มีผลในทันที

(5) ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขรายการประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นเหตุให้ทุนก่อสร้างลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ผู้เช่าจะต้องขออนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนที่จะลงมือกระทำการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ความเห็นโดยไม่ชักช้าและไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันควร

(6) ผู้เช่าให้สัญญาว่านับแต่วันที่เริ่มลงมือก่อสร้าง หรือวันที่ผู้เช่าขนย้ายหรือนำสัณหาระวัสดุ ภัณฑ์ เครื่องประกอบและเครื่องอุปกรณ์ต่างๆ เข้ามาในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าแล้วแต่กรณี ผู้ให้เช่าจะมีกรรมสิทธิ์เหนืองานระหว่างการก่อสร้างทั้งหมด รวมทั้งสัณหาระต่างๆ ที่อยู่ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่า พร้อมทั้งส่วนควบ สิ่งครุฑรา เครื่องประกอบและเครื่องอุปกรณ์ ที่มีได้เป็นเครื่องมือและเครื่องใช้ที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือซึ่งมิได้ใช้เป็น ส่วน ประกอบ หรือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จะทำการก่อสร้าง และผู้เช่ามีอาจเรียกร้องเอาทรัพย์สิน ค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าเป็นเครื่องคอบแทนจากการนี้เลยเป็นอัน ขาด หากผู้ให้เช่าถูกรอนสิทธิหรือเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุ ใดก็ตาม ผู้เช่าตกลงจ่ายค่าทดแทนและค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

(7) ในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับการก่อสร้าง อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้โดยเคร่งครัด หากปรากฏว่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ หรือ ต้องเสียหายเพราะเหตุที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมาย อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ายอมชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นในทันที

(8) ผู้เช่าตกลงก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามแบบแปลนอาคารและ สิ่งปลูกสร้างและระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญานี้ และตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่านับตั้งแต่วันที่เริ่มดำเนินการก่อสร้างเป็นต้นไป ผู้เช่าไม่อาจเรียกร้อง เอาทรัพย์สิน ค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าเป็นเครื่องคอบแทนจากการนี้ เลยเป็นอันขาด หากผู้ให้เช่าถูกรบถอนไม่ว่าจะโดยการรอนสิทธิหรือเพิกถอนสิทธิใน ทรัพย์สินดังกล่าวอันเกิดจากการกระทำของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบเองทั้งสิ้นเต็ม จำนวน

(9) เมื่อการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้แล้วเสร็จ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่า ทราบภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน พร้อมจัดส่งแบบก่อสร้างตามจริง (As-Built Drawings) ของงานสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโยธา งานวิศวกรรมโครงสร้าง และงาน วิศวกรรมระบบต่างๆ ทั้งหมดในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้ให้เช่า จำนวน 2 (สอง) ชุด

การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้จะถือว่าเป็นอันแล้วเสร็จสมบูรณ์ ค่อเมื่อ ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตให้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ กฎหมายกำหนด และผู้ให้เช่าได้ตรวจรับความถูกต้องของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ ออกเป็นหนังสือรับมอบอาคาร ตามมาตรฐานและวิธีการของผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว ผู้ให้ เช่าให้ค้ำประกันว่าจะออกหนังสือรับมอบอาคารให้แก่ผู้เช่า หากการก่อสร้างดังกล่าวเป็นไป

ตามรายการประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (เอกสารแนบท้าย 5) และแบบพิมพ์เขียวก่อสร้างที่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องได้ลงนามอนุมัติ

10. การจดทะเบียนสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่าทั้งสองฝ่ายจะนำสัญญานี้ไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินของ กรุงเทพมหานครภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือรับมอบอาคารจากผู้ให้ เช่าตามข้อ 9(10) ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

11. การใช้และข้อจำกัดการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

(1) ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์และภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน สัญญานี้เท่านั้น

(2) เว้นแต่จะได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ใช้ ทรัพย์สินที่เช่าด้วยประการใดๆ หรือกระทำการใดๆ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยยอมให้ผู้อื่น ใช้หรือกระทำการใดๆ ที่ผิดกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของทางราชการและเป็นสิ่งน่า รังเกียจ น่ากลัว หรืออาจกระทบกระเทือนความปลอดภัย และความสงบสุข หรือเป็น อันตรายต่อสังคมส่วนรวม ตัวอย่างการใช้ประโยชน์ที่ต้องห้าม เช่น ใช้ทรัพย์สินที่เช่า เป็นโรงพิมพ์ โรงซ่อมเครื่องจักร รวมทั้งโรงงานต่างๆ หรือนำวัตถุที่เป็นเชื้อเพลิงหรือ เป็นอันตรายมาเก็บไว้ในทรัพย์สินที่เช่า เป็นต้น ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้ เช่าช่วง หรือนุคคลใดกระทำการใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญ แก่ผู้ให้เช่าหรือนุคคลผู้อาศัยอยู่ใกล้เคียง เช่น กระจายเสียงดังเกินสมควร นอกจากนี้ผู้เช่า ตกลงจะไม่วางสิ่งของหรือวัตถุใดๆ เหลือล้าออกมาบนทางเท้า หรือถนน อันจะเป็นการ กีดขวางการจราจร รวมทั้งจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใดๆ อันเป็นการขัดต่อ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

12. การให้เช่าช่วง

(1) ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้ เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่การ ให้เช่าช่วงจะเป็นการประกอบธุรกิจตามปกติตามลักษณะของทรัพย์สินที่เช่า โดย ระยะเวลาการให้เช่าช่วงจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ภายใต้สัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ด้วยตนเองเท่านั้น การให้เช่าช่วงในทอดต่อไป จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร การนำพื้นที่ส่วนสำนักงานออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าเดิม สามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไข ของสัญญานี้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

หากผู้ให้เช่าต้องเดือดร้อนหรือเสียหายจากการดังกล่าวหรือถูกรอนสิทธิหรือเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเต็มจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงความเสียหายที่เกี่ยวข้องไม่ว่าในรูปแบบใด

- (2) ในกรณีตาม (1) ผู้เช่าจะต้องจัดให้ผู้เช่าช่วงทุกรายทำหนังสือยืนยันให้แก่ผู้ให้เช่าว่าผู้เช่าช่วงได้รับทราบเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ (ไม่รวมถึงเงื่อนไขทางการเงิน) ดีแล้ว และตกลงจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องจัดส่งหนังสือยืนยันดังกล่าวพร้อมแนบสำเนาสัญญาเช่าช่วงฉบับที่ได้อนามกับผู้เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันทำสัญญาเช่าช่วง

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะยกเลิกการเช่าช่วงใดๆ ได้หากเห็นว่าไม่เหมาะสม ในกรณีดังกล่าวผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และผู้เช่ามีเวลา 30 (สามสิบ) วันที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งของผู้ให้เช่าพร้อมชี้แจงเหตุผลประกอบการอุทธรณ์

- (3) ผู้เช่าต้องจัดส่งรายงานสรุปสถานะล่าสุดของการเช่าช่วง อันประกอบด้วยรายชื่อผู้เช่าช่วงระยะเวลาการเช่าช่วง ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมอื่นใดให้ผู้ให้เช่าทราบทุกๆ 6 (หก) เดือน
- (4) บรรดาเงินกินเปล่า ค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันที่ผู้เช่าเรียกเก็บจากผู้เช่าช่วงหรือบุคคลอื่น ให้ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะกำหนดอัตราได้เอง และให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าทั้งสิ้น

13. การดูแลรักษาและซ่อมแซม

- (1) ผู้เช่าสัญญาว่าในเวลาเช่า ผู้เช่าจะรักษาและซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นใหม่ รวมทั้งสิ่งตกแต่งและเครื่องอุปกรณ์ซึ่งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าแล้วความเสียหายสัญญาไว้ให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยและเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพเรียบร้อยและพร้อมใช้งาน

ในระหว่างเวลาเช่า หากมีการแก้ไขกฎหมายฉบับใดอันเป็นผลให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ให้เช่าอาจแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เช่าดำเนินการดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด หากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนมีสิทธิเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อทำการดังกล่าวได้ตามจำเป็นและสมควร โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบ



Thai Contractors Association (TCA)
บริษัท สันติภัณฑ์

13 M

ในค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งสิ้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิกล่าวอ้างว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการรอนสิทธิของผู้เช่า หรือทำให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าน้อยลง

14. การปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติม

- (1) ผู้เช่าสัญญาว่าในเวลาเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะทำการก่อสร้าง แก้ไข หรือต่อเติมส่วนใดลงไปในทรัพย์สินที่เช่า และการก่อสร้าง แก้ไข หรือต่อเติมดังกล่าวมีผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเกินกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของพื้นที่ทั้งหมดในอาคาร ผู้เช่าจะต้องส่งแบบแปลนและรายละเอียดการก่อสร้าง แก้ไข หรือต่อเติม, รายการวัสดุอุปกรณ์, มูลค่าการดำเนินงาน, ตารางการทำงาน และรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับเหมาเพื่อขอรับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และจะเริ่มลงมือดำเนินการก่อสร้างได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่ารวมถึงได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (2) เว้นแต่จะได้อนุญาตไว้ในข้อ 14(1) ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ก่อนที่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ข้อความดังกล่าวไม่หมายความว่ารวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคาร, การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารตามปกติทั่วไป หรือการปรับปรุงยกระดับอาคารและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งนี้ ครอบคลุมถึงการกระทำดังกล่าวเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับเวลานั้น สิ่งก่อสร้างใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำการดัดแปลง ต่อเติมหรือก่อสร้างขึ้นในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดัดแปลง ต่อเติมหรือก่อสร้างนั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีนับแต่เวลาที่ผู้เช่าได้ขออนุญาตในการนั้นๆ เข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าการกระทำนั้นๆ ผู้เช่าจะได้อำนาจโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าหรือไม่ก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่เรียกร้องเอาทรัพย์สิน ค่าบริการ หรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีราคาเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำการไปโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้ให้เช่าประสงค์จะให้ผู้เช่ารื้อถอน ผู้เช่ายอมรับและปรับปรุงให้ทรัพย์สินที่เช่าคงสภาพเดิมด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองทั้งสิ้น



Thai Contractors Association (TCA)
บริษัท สันติภัณฑ์

- (3) ภายใต้บังคับข้อ 14(1) ผู้เช่าสัญญาว่า เมื่อผู้เช่าได้ทำการก่อสร้าง หรือดัดแปลงต่อเติมสิ่งใดลงไปในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบพร้อมจัดส่งแบบก่อสร้างตามจริง (As-Built Drawings) ในรูปแบบสารพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 2 (สอง) ชุดภายใน 30 (สามสิบ) วัน

- (4) ในการก่อสร้างหรือเพิ่มเติม หรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญานี้กรณีใดกรณีหนึ่งหรือทุกกรณี หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือ ทรัพย์สิน และ/หรือมีการกระทำผิด

กฎระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติและกฎหมายต่างๆ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกปรับหรือถูก บังคับให้รื้อถอน ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแต่เพียงฝ่ายเดียวและ หากผู้ให้เช่าได้ชำระค่าเสียหายไปเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชดเชยคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน

- (5) หากผู้ให้เช่าถูกรอนสิทธิหรือเพิกถอนสิทธิอันพึงมีพึงได้ ในทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือ ทรัพย์สินต่างๆ ที่ระบุตามข้อ 14 นี้ อันเกิดจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบ จ่ายค่าทดแทนและค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

15. การประกันภัย

- (1) ผู้เช่าสัญญาว่า ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างและระยะเช่าเวลาตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในลักษณะการเสี่ยงภัยทุก ชนิด (All Risks) รวมถึงประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน ของบุคคลภายนอก ในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่าประกัน ซึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องเห็นชอบในวงเงินประกันนั้นด้วย ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ย ประกันภัยและระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้จัดสรรเงินสินไหม ทดแทนตามที่ได้กำหนดภายใต้ข้อ 16 ของสัญญานี้
- (2) ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายกำหนดวิธีรับประกันภัยตามที่เห็นสมควร ยกเว้นในกรณี ที่บริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่ากำหนดเสนออัตราเบี้ยประกันภัยสูงกว่าบริษัทรับประกัน ภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย คู่สัญญาตกลงให้ทำประกันภัยกับบริษัทรับประกัน ภัยที่เสนออัตราค่าเบี้ยประกันที่ต่ำกว่าหลังจากมีการประกวดราคาอย่างโปร่งใสและยุติธรรม

16. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

- (1) ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ หากทรัพย์สินที่เช่าเสียหายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดอัน เนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเนื่องจากเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งที่คล้ายคลึงกันก็ดี หรือ เนื่องจากความบกพร่อง หรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าเองหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ก็ดี จนทำให้ทรัพย์สินที่เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าของสัญญานี้ได้ ต่อไป ในกรณีข้างต้น ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวัน เกิดเหตุถึงความประสงค์ของผู้เช่าว่าต้องการกลับเช่าซ่อมแซมอาคารและสิ่งก่อสร้างที่ ได้รับความเสียหายหรือต้องการให้สัญญานี้สิ้นสุดลง

- (ก) กรณีที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ว่าต้องการซ่อมแซมเพื่อกลับเช่าดำเนินธุรกิจต่อไป ผู้เช่าจะต้องเริ่มดำเนินการและทำให้เสร็จสิ้นภายในเวลาอันสมควร เพื่อให้อาคาร และสิ่งปลูกสร้างกลับเข้าสู่สภาพดีและพร้อมใช้งานได้โดยเร็ว เมื่อผู้ให้เช่าได้รับเงิน ค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทรับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดสรรเงินดังกล่าว ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นค่าก่อสร้างตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ใช้จ่ายไปจริงและเหมาะสม ซึ่ง



จะไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทรับประกันภัย ผู้ให้เช่าจะชำระให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่า ต้องแสดงหลักฐานค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผลให้ผู้ให้เช่าตรวจสอบและอนุมัติก่อนทุก ครั้ง หากค่าซ่อมแซมหรือปลูกสร้างมีมูลค่าสูงกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่า ได้รับ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนค่าเองทั้งหมด เงินสินไหม ทดแทนการก่อสร้างที่จัดไว้ให้ผู้เช่าเพื่อการซ่อมแซมนี้ จะเป็นจำนวนสุทธิหักหัก ค่าภาษีค้างชำระแล้ว (หากมี) และหากผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซมหรือปลูกสร้าง ดังกล่าวไว้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามสมควรที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะกำหนด ร่วมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตาม สัญญาเช่ายังมีเหลือมากน้อยเพียงใด

หากผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดเวลา 30 (สามสิบ) วันนับ จากเกิดความเสียหาย หรือแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้ กลับคืนสู่สภาพที่ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที เฉพาะในกรณีที่ ผู้เช่าพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย เนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งมีสาเหตุ จากความบกพร่องหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่า หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่า จะได้รับเงินค่าเช่าที่ชำระไว้ล่วงหน้าคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ รวมถึงเงิน สินไหมทดแทนในขอบเขตของวงเงินที่ได้ทำประกันภัยอาคารและสิ่งปลูกสร้างไว้ โดย ผู้ให้เช่าจะชำระให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินค่าสินไหมทดแทนได้หากผู้เช่ามีค่าใช้จ่ายใดค้างชำระตามสัญญานี้ และเพื่อใช้ในการปรับปรุงสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมตามจำเป็นและสมควร

- (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดและไม่ว่า จะเกิดจากการกระทำของผู้เช่าหรือไม่ ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้กลับสู่ สภาพดีดังเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยผู้ให้เช่าตกลงจะช่วยเหลือค่าซ่อมแซมให้แก่ ผู้เช่าตามจำนวนเงินที่ผู้เช่าได้จ่ายไปจริงและสมควร แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหม ทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องแสดงหลักฐานค่าใช้จ่ายที่ สมเหตุสมผลให้ผู้ให้เช่าตรวจสอบและอนุมัติทุกครั้ง ในการซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูก สร้างดังกล่าว ให้นำข้อกำหนดในข้อ 14 ของสัญญานี้มาบังคับใช้โดยอนุโลม



การตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ใน ระยะเวลาอันสมควร โดยต้องแจ้งให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน โดย ผู้เช่าจะตรวจสอบดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อรักษาหรือควบคุมมิให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือชำรุด หักลดอันเป็นผลมาจากการกระทำที่นอกเหนือจากการประกอบแบบและรายละเอียดอาคาร

และสิ่งปลูกสร้าง หรือเพื่อให้มั่นใจว่าสถานที่เช่ามีได้คอกอยู่ในสภาพไม่ได้รับการดูแลหรือซ่อมแซมอันอาจเกิดความเสี่ยงหรืออันตรายต่อสาธารณชนได้ไม่ว่าในกรณีใดๆ และถ้าผู้ให้เช่าได้สั่งให้ผู้เช่าปฏิบัติตามใดแล้ว ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามทันที

18. การรักษาความลับ

- (1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะเก็บรักษาเอกสาร สูตรการค้า คำนวณ เทคนิควิชาการ ความลับทางการค้า และข้อมูลสำคัญอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลทางธุรกิจ เทคนิค การเงิน การเศรษฐกิจ หรือข้อมูลของการตลาดหรือข้อมูลด้านทรัพย์สินของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้รับมาในระหว่างการเจรจาต่อรองหรือปรึกษาหารือก่อนที่จะมีการทำสัญญานี้ขึ้น หรือภายหลังจากที่ได้มีการทำสัญญานี้ขึ้นแล้วไว้เป็นความลับอย่างดีที่สุด
- (2) หน้าที่ในการเก็บรักษาข้อมูลไว้เป็นความลับดังกล่าวข้างต้นจะไม่นำมาใช้ในกรณีที่:
 - (ก) ข้อมูลดังกล่าวเป็นที่รับทราบโดยทั่วไปของสาธารณชนแล้ว หรือเป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบภายหลังจากนี้ ซึ่งมีได้เกิดขึ้นจากความคิดของคู่สัญญา
 - (ข) บุคคลภายนอกเป็นผู้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่คู่สัญญา โดยบุคคลภายนอกเช่นว่านั้นมีสิทธิเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ทั้งนี้เฉพาะในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับข้อมูลดังกล่าวโดยมิได้กระทำการละเมิดต่อหน้าที่ความผูกพันในการเก็บรักษาความลับ และ
 - (ค) ข้อมูลดังกล่าวจำเป็นต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามคำสั่งศาลหรือรัฐบาล

19. การใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อสาธารณชนและการเวนคืน

- (1) ในระหว่างอายุสัญญานี้ หากรัฐบาลจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนหรือราชการเป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือนโดยไม่มีการเวนคืน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่ว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาและผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนด 12 (สิบสอง) เดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
- (2) ในระหว่างอายุสัญญานี้ หากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐได้ขอเวนคืนที่ดินตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าได้ต่อไป ถือว่าสัญญานี้เป็นอันยุติเลิกถอนต่อกันโดยทันที และผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะกำหนดร่วมกัน

ในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินบางส่วน ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะเช่าต่อหรือไม่ก็ได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าถึงการเวนคืน หากผู้เช่าเลือกที่จะทำการเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะพิจารณาเช่าให้ตามสัดส่วนของที่ดินและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ หากมีการชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้า



ผู้ให้เช่าจะพิจารณาเงินค่าเช่าให้ตามหลักการข้างต้น 30 (สามสิบ) วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า

- (3) หากสัญญาเช่าฉบับนี้ยุติลงไม่ว่าจะตามข้อ 19(1) หรือ 19(2) ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าที่ได้รับชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และหากผู้ให้เช่าได้รับเงินค่าเช่าเกินจากการเวนคืนในส่วนของการเช่าและสิ่งปลูกสร้างจากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดสรรเงินส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าด้วย ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกรอบเวลาที่กำหนด หากผู้เช่าผิดนัด ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิเข้ายึดถือและครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันทีและผู้เช่าจะต้องเสียค่าปรับจากการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนล่าช้าในอัตราที่กำหนดในข้อ 24(1) ของสัญญานี้ รวมถึงผู้เช่าจะเสียสิทธิรับเงินค่าเช่าที่ชำระไว้ล่วงหน้าคืน และสิทธิในการรับค่าเวนคืนจากผู้ให้เช่า

20. การชำระภาษี

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินเต็มจำนวนตามที่เจ้าพนักงานประเมินเรียกเก็บ โดยจะต้องส่งค่าภาษีบำรุงท้องที่ รวมทั้งภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าภายในเดือนมกราคมของทุกปีในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าภาษีที่ชำระในปีก่อน อนึ่ง เมื่ออาคารสร้างเสร็จและเปิดใช้งานในปีแรก ซึ่งยังไม่มีค่าภาษีโรงเรือนที่จะเทียบเคียงได้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ประมาณการค่าภาษีโรงเรือน โดยพิจารณาเทียบเคียงจากสถานะการตลาด ณ เวลานั้นแล้วแจ้งจำนวนให้ผู้เช่าทราบเพื่อชำระแก่ผู้ให้เช่า หากภายหลังเจ้าพนักงานประเมินค่าภาษีเป็นจำนวนแตกต่างจากที่ผู้ให้เช่าได้ประมาณการไว้ และผู้เช่าได้ชำระค่าภาษีไว้เกิน ผู้ให้เช่าตกลงจะจ่ายคืนส่วนเกินนั้นแก่ผู้เช่า แต่หากชำระไว้ขาดคู่สัญญาจะชำระเพิ่มแก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าภาษีดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารชั้นนำภายในประเทศมาวางไว้กับผู้ให้เช่า ในวงเงินเท่ากับค่าภาษีล่วงหน้าจำนวน 5 (ห้า) ปี โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องเป็นแบบไม่มีเงื่อนไขการจ่ายเงิน และผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บจากธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันได้ทันทีในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามสัญญานี้ โดยธนาคารไม่มีสิทธิหักทวง กล่าวอ้าง ปฏิเสธการชำระเงิน หรือเรียกให้ผู้ให้เช่าพิสูจน์ถึงความคิดของผู้เช่าหรือใช้สิทธิทางศาลก่อน ผู้เช่าจะต้องนำหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่ที่เปลี่ยนแปลงวงเงินเท่ากับค่าภาษีใน 5 (ห้า) ปีถัดไป มาเปลี่ยนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ก่อนที่หนังสือค้ำประกันฉบับเดิมจะหมดอายุลง และกระบวนการนี้จะดำเนินต่อไปจนกว่าคู่สัญญาจะยุติลง

ในกรณีที่มิข้อใดแย้งเกี่ยวกับจำนวนค่าภาษีโรงเรือนและค่าภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสีย หรือผู้เช่าประสงค์จะให้ผู้ให้เช่าอุทธรณ์การประเมินภาษี ผู้เช่าจะต้องนำเงินเท่ากับค่าภาษีที่จะต้องชำระ



พร้อมกับคำอุทธรณ์มาขอให้ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และผู้ให้เช่าจะมอบอำนาจให้ผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับการอุทธรณ์ หากผลการอุทธรณ์ปรากฏว่าผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินค่าเช่าคืนเป็นจำนวนเท่าใด ผู้ให้เช่าจะจัดส่งเงินคืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 3 (สาม) วันทำการ หลังจากผู้ให้เช่าได้รับเงินคืนดังกล่าวจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ความรับผิดชอบของผู้เช่าตามข้อ 20 นี้ ให้หมายความรวมถึงค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่มีผลบังคับภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมหรือใช้แทนที่ภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ด้วย

21. การรับประกัน

- (1) ผู้รับประกันตกลงรับประกันการปฏิบัติงานที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญาในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบของผู้รับประกันต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วน และผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ตามข้อ 9(10)
- (2) ผู้รับประกันตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าทำข้อตกลงก่อนเวลาการชำระหนี้ แปลงหนี้ใหม่ลดหนี้ ประณัติประนอมยอมความกับผู้เช่า หรือแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าประกันอีก และจะไม่ถือเป็นเหตุปลดเปลื้องความรับผิดชอบของผู้รับประกันในส่วนที่เกี่ยวกับการรับประกันนี้

22. การเลิกสัญญา

- (1) ในกรณีที่เหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้
(ก) มีการยื่นคำขอศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า
(ข) ผู้เช่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลาย และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกสั่งให้ล้มละลาย
(ค) ผู้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขของการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามที่ระบุในข้อ 7(5) หรือนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงนอกจากที่อนุญาตตามข้อ 12
(ง) ผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์ให้ผู้เช่าทราบภายในกำหนดระยะเวลา หรือแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับสู่สภาพเดิมตามข้อ 16
ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะไม่มีผลทันที
- (2) ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 22(1) และไม่นำมาดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากได้รับหนังสือแจ้ง



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท

จากผู้ให้เช่าหรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้ผู้ให้เช่ากำหนด ให้สัญญานี้มีผลเลิกกันในทันทีที่สิ้นสุดระยะเวลาหนังสือบอกกล่าว

23. ผลของการเลิกสัญญา

ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกันตามข้อ 22 ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่อไปนี้โดยไม่มีสิทธิคัดค้าน

- (1) ทันทีที่สัญญานี้เลิกกันตามข้อ 22 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้ายึดถือและครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที และยินยอมให้ผู้ให้เช่าดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้ให้เช่าไม่มีความผิดหรือมีจำต้องรับผิดชอบต่อใดๆ ทั้งสิ้นต่อผู้เช่า ผู้เช่าตกลงสละสิทธิไม่เรียกร้องเอาค่าเสียหายใดๆ รวมทั้งจะไม่ดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญาคือผู้ให้เช่าและ/หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น
- (2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียหายจากการบอกเลิกสัญญาโดยเหตุที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายทั้งปวงให้แก่ผู้ให้เช่า และยินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดบังคับเอาหนังสือค่าประกันที่จัดวางไว้
- (3) บรรดาเช่า และเงินใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับมาแล้วตามสัญญานี้ ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกคืนเงินดังกล่าวแต่อย่างใด
- (4) ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ แต่ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่า กรณีเช่นว่านี้ให้มีผลเป็นการต่อสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติ และให้ถือว่าเงินค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย ซึ่งผู้ให้เช่าอาจรับไว้เพื่อบรรเทาความเสียหายที่เกิดหรืออาจเกิดแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ไม่ถือเป็นการค้าสิทธิที่ผู้ให้เช่าจะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายส่วนที่เกินได้

24. การส่งมอบทรัพย์สินและการดำเนินการในกรณีส่งมอบทรัพย์สินคืนล่าช้า

- (1) เมื่อสัญญานี้ถูกยกเลิกหรือเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดีโดยพลัน หากผู้เช่าไม่ส่งมอบตามกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่าต้องเสียค่าปรับจากการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนล่าช้าในอัตราเท่ากับ 34,000,000 บาท (สามสิบสี่ล้านบาท) บวกด้วยดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี (Minimum Overdraft Rate) + 1% ต่อปี (ใช้อัตราของธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ณ เวลานั้น) โดยคำนวณจากวันครบกำหนดส่งมอบทรัพย์สิน จนถึงวันที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนเป็นที่เรียบร้อย อย่างไรก็ดี หากผู้ให้เช่าต้องเสียหายจากการที่ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนล่าช้าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท

- (2) เพื่อเป็นหลักประกันการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนภายในกำหนด ผู้เช่าจะต้องจัดหาหนังสือค้ำประกันที่ไม่กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการค้ำประกันของธนาคารให้ผู้ให้เช่าเห็นชอบในวงเงินไม่น้อยกว่า 34,000,000 บาท (สามสิบสี่ล้านบาท) มาส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเริ่มปีการเช่าปีสุดท้าย เมื่อผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้วภายในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าจะปลดภาระค้ำประกันและส่งคืนหนังสือค้ำประกันของธนาคารให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อย ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งสิ้นเกี่ยวกับการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่าไม่จัดหาหนังสือค้ำประกันของธนาคารมาส่งมอบให้กับผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

25. การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือ

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้อิทธิพลที่ผู้เช่าได้ระบุไว้ข้างต้นตามสัญญานี้ เป็นภูมิคุ้มกันอันถูกต้องแท้จริงในการส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือแก่อีกฝ่ายหนึ่ง คำบอกกล่าวตามสัญญานี้หากได้ทำเป็นหนังสือโดยจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่ระบุไว้ข้างต้นของสัญญานี้แล้ว ให้ถือเป็นการส่งคำบอกกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย้ายที่ตั้งภูมิลำเนาที่จะให้จัดส่งคำบอกกล่าว คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดส่งคำบอกกล่าวไปตามที่อยู่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้นในสัญญานี้

26. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

การเปลี่ยนแปลง แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดในสัญญานี้ จะมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาหากทำเป็นหนังสือลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

27. ข้อสงวนสิทธิ

การที่ผู้ให้เช่าล่าช้าในการใช้สิทธิ หรือละเว้นการใช้สิทธิใดๆ ที่ผู้ให้เช่าพึงมีเมื่อผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ตามสัญญานี้ย่อมจะไม่เป็นการคิดสิทธิหรือทำให้ผู้ให้เช่าเสื่อมสิทธิใดๆ โดยมีให้ตีความว่าเป็นการละเลยซึ่งสิทธิ หรือมิให้ตีความว่าผู้ให้เช่ายินยอมด้วยการผิดนัด การผิดสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดๆ ตามสัญญานี้ของผู้เช่า และมีให้ถือว่าผู้ให้เช่าสละสิทธิเรียกร้องซึ่งเกิดขึ้นเนื่องจากการผิดนัด ผิดสัญญาหรือการที่ผู้เช่าไม่



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท



ที่ผู้เช่ายังไม่ได้มีผลกระทบต่อกำหนดอื่นที่ผู้เช่ายังไม่ได้

หนดและหรือเงื่อนไขในข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่นๆ ซึ่งชอบด้วย

กฎหมาย สมบูรณ์หรือใช้บังคับได้ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแตกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น

29. ข้อสัญญาทั้งหมด

ให้สัญญาดำเนินนี้เป็นสัญญาที่ใช้บังคับแทนที่สัญญา บันทึก หรือข้อตกลงใดๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ซึ่งมีหรือเคยมีระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก่อนหน้าวันที่ทำสัญญานี้



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สหกรณ์ช่างเหมืองไทย จำกัด



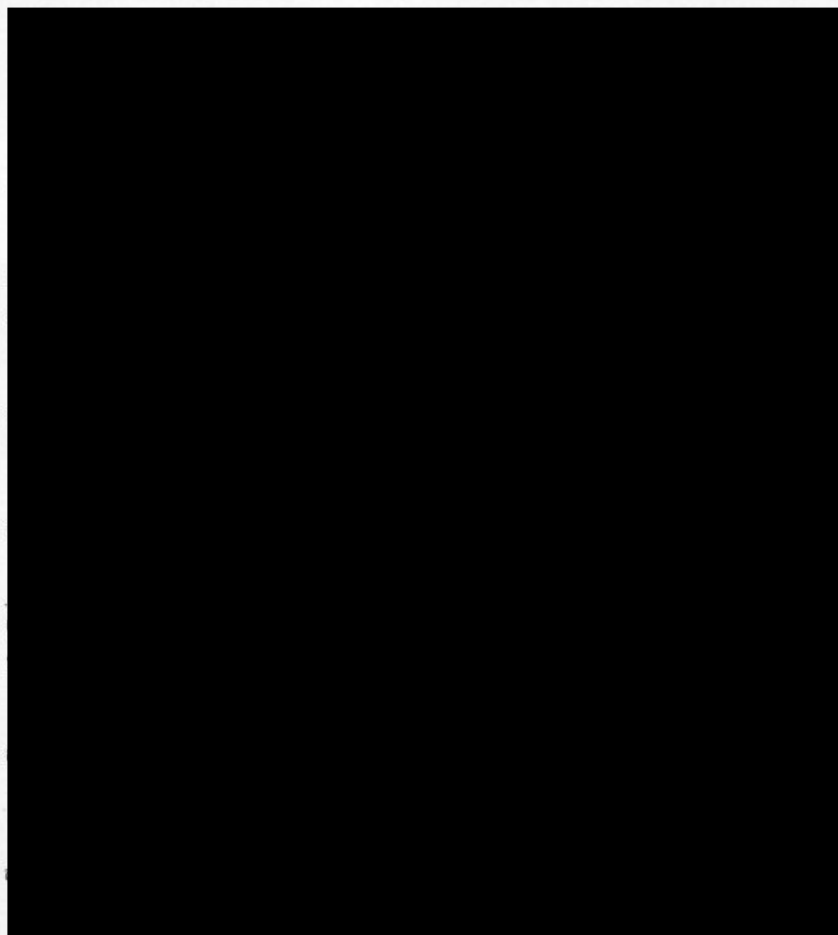
สัญญาทำเป็น 4 (สี่) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้สองฉบับ (เพื่อตนเองและเพื่อ
จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร) ผู้เช่าเก็บรักษาไว้หนึ่งฉบับ และผู้ค้าประกัน
เก็บรักษาไว้หนึ่งฉบับ ทั้งสามฝ่ายต่างเข้าใจในข้อความในสัญญานี้แล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลง
ลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานท้ายสัญญานี้ ณ วันเดือนปีที่กล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่า

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

โดยบริษัท ทูนดิวาลีย์ จำกัด

ภายใต้หนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 24 เดือนตุลาคม พ.ศ. 2549



เอกสารแนบท้าย 1

สำเนาหนังสือมอบอำนาจผู้ให้เช่า



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สันทัดช่างนาไทย จำกัด





หนังสือมอบอำนาจ

หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 เดือนตุลาคม พ.ศ. 2549 ณ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อเป็นหลักฐานว่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิราวุธ อิศรางกูร ณ อยุธยา ผู้อำนวยการ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 173 ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้มอบอำนาจ" ขอมอบอำนาจให้ บริษัท ทุนสตาร์วิล์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้รับมอบอำนาจ" เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้มอบอำนาจภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมาย และภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่ วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ คำสั่ง ระเบียบ ตลอดจนความประเพณีปฏิบัติของผู้มอบอำนาจ โดยให้มีอำนาจกระทำการในกิจการที่มอบอำนาจเฉพาะที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โฉนดเลขที่ 3380 เลขที่ดิน 444 ตำบลปทุมวัน อำเภอปทุมวัน (ตามเพ่ง) กรุงเทพมหานคร (ตามแผนที่แนบท้าย) อันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยกิจการที่มอบอำนาจให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกิจการดังต่อไปนี้

ข้อ 1. การนำออกให้เช่า ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการให้เช่า จัดการโดยประการอื่น การจัดการเก็บรายได้และผลประโยชน์

ข้อ 2. การลงนามในนิติกรรม สัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้อง การยอมรับหรือทำความตกลงกับบุคคลใดๆ เกี่ยวกับการให้เช่าหรือการจัดการ-จัดหาผลประโยชน์ ตามข้อ 1.

ข้อ 3. การดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับใบอนุญาต เช่น การขอใบอนุญาต การต่อใบอนุญาต การรับใบอนุญาต รวมถึงการเป็นตัวแทน และการยอมรับหรือทำความตกลงใดๆ กับหน่วยงานใดๆ ของรัฐเพื่อการดำเนินการตามข้อ 1. และข้อ 2.

ข้อ 4. คัดค้าน เรียกร้อง ทวงถาม บอกละเมิดสัญญา และรับชำระหนี้ หรือเรียกร้อง ทวงถามทรัพย์สินใดๆ รวมทั้งผลประโยชน์หรือสิทธิต่างๆ จากบุคคลใดๆ ตลอดจนบอกกล่าวให้บุคคลใดๆ ชำระหนี้ ปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลงต่างๆ ที่บุคคลนั้นๆ มีอยู่กับผู้มอบอำนาจ รวมทั้งบอกกล่าวบังคับหลักประกันที่มีด้วย

ข้อ 5. แจ้งความร้องทุกข์ กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน เพื่อให้ดำเนินคดีทางอาญากับลูกหนี้หรือบุคคลอื่นใดซึ่งเกี่ยวกับการชำระหนี้ของลูกหนี้ เป็นโจทก์หรือเป็นโจทก์ร่วมในคดีอาญา ตลอดจนถอนคำร้องทุกข์ คดลงยินยอมหรือประนีประนอมยอมคดีอาญา หรือ

ข้อ 6. ให้สิทธิในการฟ้องคดีฟ้องเรียกค่าเสียหายหรือดอกเบี้ย

ข้อ 7. ให้สิทธิในการฟ้องคดีฟ้องเรียกค่าเสียหายหรือดอกเบี้ย

ข้อ 8. ให้สิทธิในการฟ้องคดีฟ้องเรียกค่าเสียหายหรือดอกเบี้ย

ข้อ 9. ให้สิทธิในการฟ้องคดีฟ้องเรียกค่าเสียหายหรือดอกเบี้ย

ข้อ 10. ให้สิทธิในการฟ้องคดีฟ้องเรียกค่าเสียหายหรือดอกเบี้ย

ข้อ 6. ฟ้องลูกหนี้เป็นคดีแพ่ง คดีล้มละลาย ร้องขอให้มีการฟื้นฟูกิจการ ต่อผู้คดีเมื่อถูกฟ้องฟ้องแย้ง และมีอำนาจทำการในทางจำหน่ายสิทธิด้วย เช่น ยอมรับค้ำประกันที่คู่ความอีกฝ่ายหนึ่งเรียกฟ้องถอนฟ้อง ประนีประนอมยอมความ สละสิทธิ ใช้สิทธิในการอุทธรณ์ฎีกา ขอให้มีการพิจารณาคดีใหม่ มอบข้อพิพาทให้อนุญาตศาลพิจารณาพิเคราะห์ ดำเนินกระบวนการพิจารณาพิเคราะห์ใดๆ จนกว่าจะถึงที่สุด ดำเนินการตามกระบวนการฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย ซึ่งรวมถึงการให้ความเห็นชอบและการลงมติต่างๆ ที่เกี่ยวกับการฟื้นฟูกิจการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ เพื่อป้องกันและรักษาทรัพย์สินผลประโยชน์หรือสิทธิต่างๆ ของผู้มอบอำนาจ ตลอดจนให้มีอำนาจวางเงินค้ำประกันและรับเงินจากศาล หรือจากคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งหรือบุคคลอื่น และรับเอกสารต่างๆ คืนจากศาล

ข้อ 7. ร้องขอ ร้องขอเลื่อนหนี้ ร้องขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิ บังคับคดี บิด หรือขาดทรัพย์สินหรือสิทธิร้องขอเพิกถอนกระบวนการบังคับคดีที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ร้องขอตัดทรัพย์สิน ร้องขอถอนส่วนดำเนินการขายทอดตลาด ร้องคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี ร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดขอรับชำระหนี้ และ/หรือ ออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมเจ้าหนี้ในคดีแพ่ง คดีล้มละลาย คดีร้องขอฟื้นฟูกิจการ ร้องคัดค้านคำสั่งหรือการกระทำของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขอรับชำระหนี้ในการเลิกนิติบุคคลใดๆ ของลูกหนี้ และดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การกระทำความผิดดังกล่าวลงโทษไปจนเสร็จการ

ข้อ 8. เพื่อประโยชน์ในกิจการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้รับมอบอำนาจตั้งนายความหรือบุคคลอื่นใด เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วง เพื่อดำเนินการแทนตามอำนาจที่ได้รับมอบหมายทั้งหมดหรือแค่บางส่วน และให้มีอำนาจกำหนดขอบเขตหรือเงื่อนไขให้ผู้รับมอบอำนาจช่วงปฏิบัติด้วย

ข้อ 9. กระทำการใดๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่มอบหมายดังกล่าว

ข้อ 10. หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 24 เดือนตุลาคม พ.ศ. 2549 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการยกเลิกหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

การใดๆ ที่ผู้รับมอบอำนาจได้กระทำไปภายในขอบอำนาจที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวข้างต้น มีผลผูกพันผู้มอบอำนาจเสมือนผู้มอบอำนาจเป็นผู้กระทำด้วยตนเองทุกประการ



Thai Contractors' Association Co., Ltd.
บริษัท สหพันธ์ช่างไทย จำกัด

13 MAR 2008

นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์

นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์

นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์

เพื่อ

นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์

1

2

ข-27

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุข้างต้น

ผู้มอบอำนาจ: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



ที่ สจ.2024553

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทได้จดทะเบียน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภท
บริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2537 ทะเบียนเลขที่ 0105537127210 (เดิมเลขที่ (1)2758/2537)
ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท ทูลดาวัลย์ จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 12 คน ตามรายชื่อต่อไปนี้

1.นายยศ เอื้อชูเกียรติ	2.นายสวนดี กระจำนงค์
3.นายโมเคิล เดวิด เชลมิย์	4.นายอวิรุทธ์ วงศ์พุทธพิทักษ์
5.นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา	6.นายวรรณ ชื่นชื่อ
7.หม่อมราชวงศ์ยงสวาสดิ์ กฤดากร	8.นายเสนาะ อุนากุล
9.นายศิววงศ์ จังคศิริ	10.นายพนัส สิมะเสถียร
11.นายวิฑิต สุรพงษ์ชัย	12.นายสมบุรณ์ ชัยเดชสุริยะ

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน
และประทับตราสำคัญของบริษัท/

4.ทุนจดทะเบียน 11,621,570,040.00 บาท /

หนึ่งหมื่นหนึ่งพันหกกร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 10 ยูนิต เอ 1 ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร/

6. วัตถุที่ประสงค์ของบริษัทมี 49 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้จำนวน 5 แผ่น
โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตราสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทเป็นสำคัญ



ออกให้ ณ วันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2550



รายการข้อควรทราบของนิติบุคคลมีดังนี้

นายยศ เอื้อชูเกียรติ.

- บริการรูปแบบใหม่ : ขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th -> ชำระเงินทางธนาคาร -> บริการจัดส่ง โทร. 02-5475994
- หนังสือรับรองฉบับนี้จัดทำเมื่อเวลา 10:15 น.

ถ้าหากเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรอง
นายทะเบียน



หนังสือแนบท้าย หนังสือรับรอง
ทะเบียนเลขที่ 0105537127210

- วัตถุประสงค์ของ หนังสือแนบท้ายนี้ มี 49 ข้อ ดังนี้
- (34) ประกอบธุรกิจบริการรับซื้อและรับฝาก และการปฏิบัติความดีของบุคคลอื่น รวมทั้ง
บริการด้านประกันบุคคลซึ่งเดินทางเข้ามาในประเทศไทยหรือเดินทางไปต่างประเทศ ตาม
กฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง กฎหมายว่าด้วยภาษีอากร และกฎหมายอื่น
 - (35) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นพี่เลี้ยงและให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านบริหารงาน ภาษีอากร
อุตสาหกรรม รวมทั้งปัญหาการผลิต การตลาดและจกจำหน่าย
 - (36) ประกอบกิจการบริการจัดเลี้ยง รวบรวม จัดทำ จัดพิมพ์และเผยแพร่สิ่งพิมพ์ ข้อมูล ในทางเกษตรกรรม
อุตสาหกรรม ภาษีอากร การเงิน การตลาด รวมทั้งวิเคราะห์และประเมินผลด้านการค้าเป็น
ธุรกิจ
 - (37) ประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชน สถานพยาบาล รับรักษานอนไอและผู้ป่วยเจ็บ รับทำการฝึกสอน
และอบรมทางด้านวิชาการเกี่ยวกับการแพทย์ การอนามัย
 - (38) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นผู้จัดการและดูแลผลประโยชน์ เก็บผลประโยชน์ และจัดการทรัพย์สิน
ส่วนบุคคล
 - (39) ประกอบกิจการประมวลเพื่อขายสินค้า รับจ้างทำของ หรือเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิที่จะได้เป็นเจ้าของ
ตามวัตถุประสงค์แห่งสหกรณ์ กับ หรือให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และองค์การ
ของรัฐ
 - (40) ประกอบกิจการให้เข้าสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ใ้แก่ ฟิ้น ออกรหาสิทธิ ฟิ้นพร้อม
สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นใด รวมทั้งทรัพย์สินใดๆ ของบริษัท ตลอดจนผลประโยชน์
ทรัพย์สินนั้น
 - (41) ประกอบกิจการรับจ้างดำเนินท่าอากาศยานและสิ่งอำนวยความสะดวก
 - (42) ประกอบกิจการด้านธุรกิจบันเทิง การแสดงและการละเล่นทุกชนิด
 - (43) ประกอบกิจการสื่อสารมวลชน ใ้แก่ หนังสือพิมพ์, วิหุ, โทรศัพท์ รวมทั้งการโฆษณาและ
ประชาสัมพันธ์
 - (44) ประกอบกิจการผลิตและจัดรายการภาพยนตร์, สารคดี, ข่าว และรายการอื่นๆ ทุกชนิด ทาง
โทรทัศน์และวิทยุกระจายเสียง



Thai Contracting Asset Co., Ltd.

2008

ถ้าหากเอกสารแนบท้าย



ถ้าหากเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรอง
นายทะเบียน



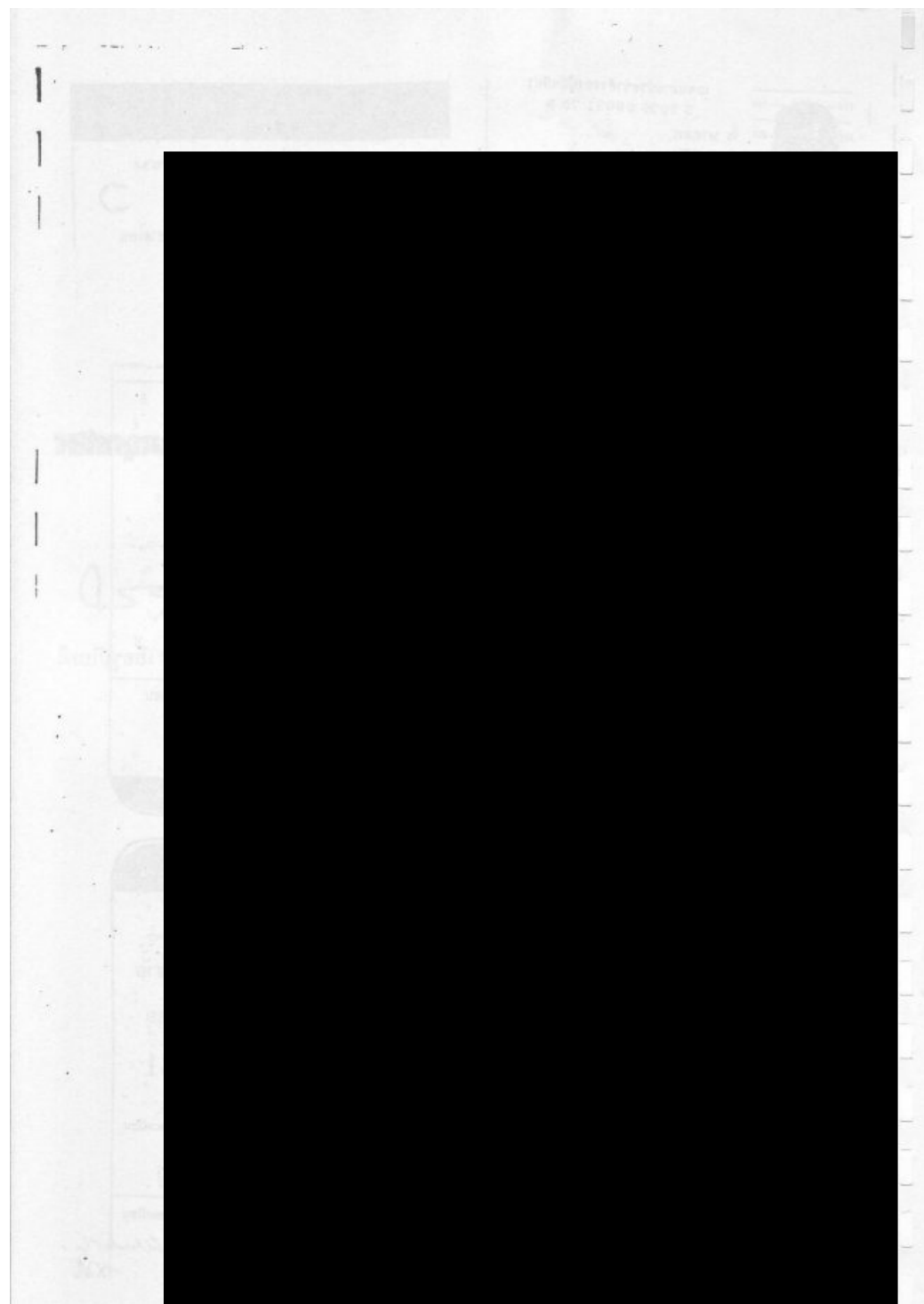
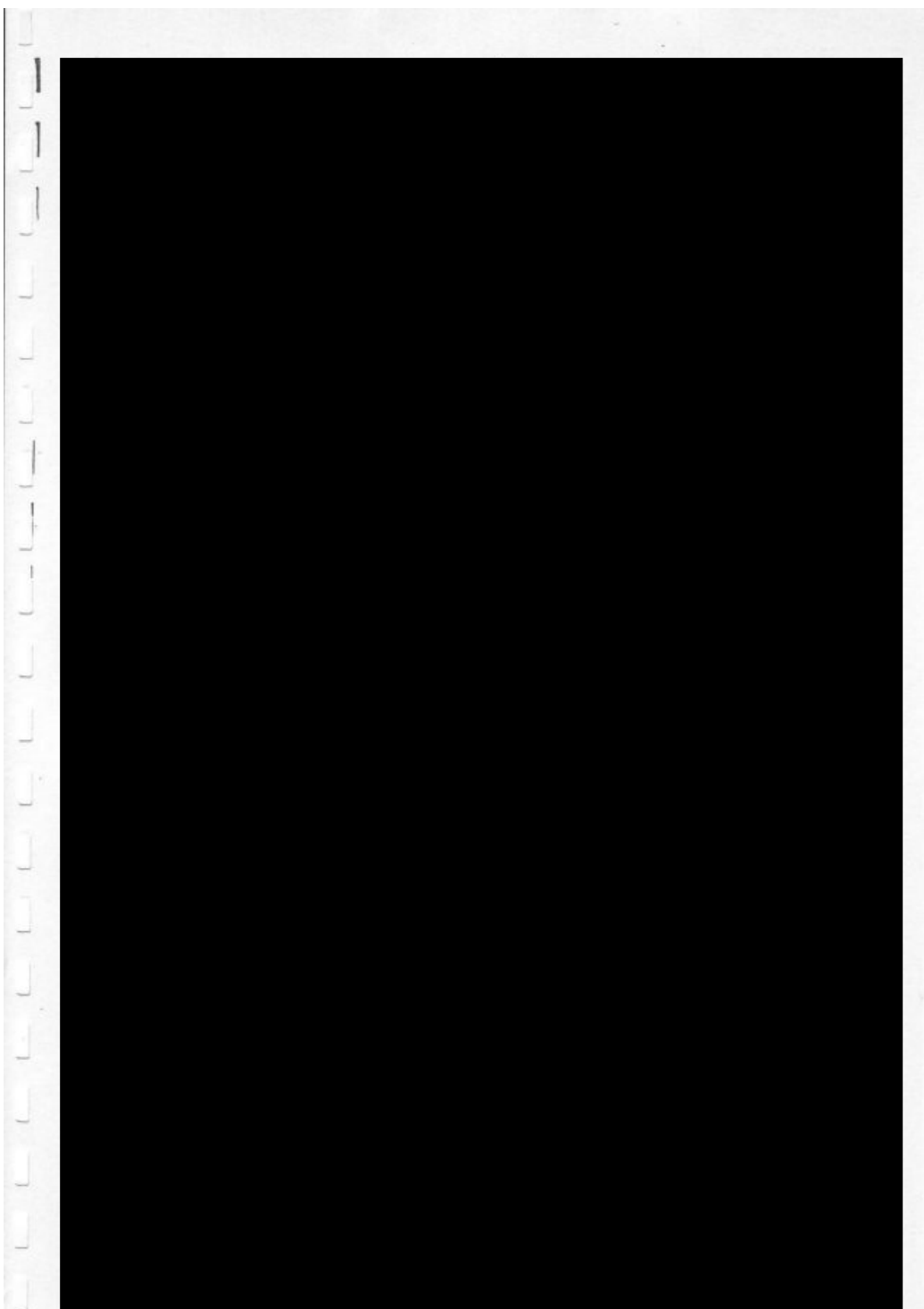
หนังสือแนบท้าย หนังสือรับรอง
ทะเบียนเลขที่ 0105537127210

- วัตถุประสงค์ของ หนังสือแนบท้ายนี้ มี 49 ข้อ ดังนี้
- (45) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบในทางหุ้นส่วนจำกัด เป็นสื่อต้นแบบในวิสาหกิจหรือวิสาหกิจ
จำกัดก่อน รวมทั้งการลงหุ้นหรือเข้าร่วมลงทุนและการประกอบกิจการในทางธุรกิจหรือธุรกิจใดๆ
ตามวัตถุประสงค์ ร่วมกับบุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ
 - (46) ประกอบกิจการบริการรับบริหารงาน หรือจัดการธุรกิจ หรือรับเป็นผู้จัดการโครงการหรือกิจการใดๆ
ตามวัตถุประสงค์แห่งสหกรณ์ กับ หรือให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ
 - (47) ทำความตกลงกับผู้ประกอบการธุรกิจหรือวิสาหกิจในการลงทุนในหุ้นสามัญ หลักทรัพย์
ประเภทต่างๆ คราสหพันธ์ และตัวเงินประเภทต่างๆ
 - (48) ทำการออกหุ้นในราคาที่สูงกว่ามูลค่าที่กำหนดไว้ได้
 - (49) ประกอบกิจการรับเป็นตัวแทน ตัวแทนช่วง รับมอบอำนาจ รับมอบอำนาจช่วง ใ้ดำเนินการต่างๆ
ด้านกฎหมาย ตลอดจนเป็นผู้รับมอบอำนาจให้ฟ้องร้องและดำเนินคดีแห่ง ศาลอาญา ศาลอุทธรณ์
และอรรถคดีทุกประเภท ทุกศาลทั่วราชอาณาจักร ตลอดจนการนวดนวดการดำเนินคดีอาญา



Thai Contracting Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด

ถ้าหากเอกสารแนบท้าย



เอกสารแนบท้าย 2

หนังสือรับรองบริษัท สินทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด

2008

ข-38



ที่ สจ.5035498

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ได้จดทะเบียน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภท
บริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2550 ทะเบียนเลขที่ 0105550109424
ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท สินทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด

2. กรรมการของบริษัท 5 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

1.นายเปรมชัย กรรณสูต

2.นางนิจพร จระเจิดดี

3.นายยุทธชัย จระเจิดดี

4.นายพลพัฒน์ กรรณสูต

5.นายจรรุญ จันทน์จำรัสแสง/

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ นายเปรมชัย กรรณสูต หรือ
นางนิจพร จระเจิดดี หรือ นายยุทธชัย จระเจิดดี ลงลายมือชื่อร่วมกับ
นายพลพัฒน์ กรรณสูต หรือ นายจรรุญ จันทน์จำรัสแสง รวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัท/

4.ทุนจดทะเบียน 500,000,000.00 บาท / ห้าร้อยล้านบาทถ้วน/

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 2013 ชั้นที่ 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมี 41 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้จำนวน 4 แผ่น
โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตราสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2550



(นางพรวิมล หอมทอง)
นายทะเบียน

รายการขอควรทราบของนิติบุคคลมีดังนี้



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด

- บริการรูปแบบใหม่ : ขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th --> ชำระเงินทางธนาคาร --> บริการจัดส่ง
- หนังสือรับรองฉบับนี้จัดทำขึ้น เมื่อวันที่ 11:01 น.

ข-39

วัตถุประสงค์ของ **ผู้ถือหุ้น/บริษัท** นี้ มี

- (11) ประกอบกิจการค้าและผลิตยาและป้องกันโรคสำหรับคนและสัตว์ เครื่องมือเครื่องใช้ทางการแพทย์และเครื่องมือเครื่องใช้ทางวิทยาศาสตร์ ตลอดจนเครื่องมือแพทย์และเภสัชกรรม ยาปราบศัตรูพืช ยาบำรุงพืชและสัตว์ทุกชนิด เครื่องมือเครื่องใช้ทางวิทยาศาสตร์ ตลอดจนอุปกรณ์ของเสียต่างๆ เพื่อเป็นปุ๋ยและอาหารสัตว์

(12) ประกอบกิจการค้ากระดาษ เครื่องเขียน แบบเรียน แบบพิมพ์ หนังสือ อุปกรณ์การเรียน เครื่องคำนวณ เครื่องพิมพ์ อุปกรณ์การพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ คู่มือเอกสาร และเครื่องใช้สำนักงานทุกชนิด

(13) ประกอบกิจการค้าพลาสติก หรือสิ่งอื่นซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งที่อยู่ในสภาพดิบหรือสำเร็จรูป

(14) ประกอบกิจการโรงสี โรงเย็บ โรงงานไดโนและอบไม้ โรงงานต่อตัวถังรถยนต์ โรงงานผลิตเชมามิกและเครื่องเคลือบ โรงงานผลิตเครื่องปั้นดินเผา โรงงานอัดแปะ โรงงานสกัดน้ำมันพืช โรงงานกระดาษ โรงงานกระดาษ โรงงานปั่นด้าย โรงงานย้อมและพิมพ์สวทลายผ้า โรงงานผลิตและหล่ออลูมิเนียม โรงงานผลิตเหล็ก โรงหล่อและกลึงโลหะ โรงงานกลึงสี โรงงานผลิตอาหารสำเร็จรูป โรงงานสุรา โรงงานแก๊ส โรงงานปุ๋ย โรงงานน้ำตาล โรงงานผลิตเครื่องใช้พลาสติก โรงงานรีดและหล่ออลูมิเนียม โรงงานผลิตบานประตูและหน้าต่าง โรงงานแก้ว โรงงานผลิตเครื่องดื่ม โรงงานหล่อยาง โรงงานประกอบรถยนต์

(15) ประกอบกิจการโรงแรม กภัตตาคาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บาร์ ไนท์คลับ ไบรลิ่ง ออบอบนวด โรงภาพยนตร์ และโรงแรมสหพันธ์ สถานพักตากอากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ สถานออกกำลังกาย

(16) ประกอบกิจการเกี่ยวกับสายการบิน ได้มา เป็นเจ้าของ เช่า เช่าช่วง เช่าซื้อ ให้เช่า ให้เช่าช่วง บำรุงรักษา และซ่อมแซมเครื่องบิน สนามบิน สถานีเครื่องบิน และสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บเครื่องบินทุกชนิด รับจ้างบรรจุหีบห่อ เป็นตัวแทนจำหน่ายและสร้างตัวโดยสารขนส่งและขนถ่ายคนโดยสารและสินค้า ทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ ทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ รวมทั้งรับบริการนำของออกจากท่าเรือตามพิธีศุลกากรและการจัดระวางการขนส่งทุกชนิด

(17) ประกอบกิจการรับจ้างถ่ายรูป ล้างอัดขยายรูป รวมทั้งเอกสาร

(18) ประกอบกิจการนำเที่ยว รวมทั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการนำเที่ยวทุกชนิด

(19) ประกอบกิจการส่งเข้ามาจำหน่ายในประเทศและส่งออกสินค้าตามที่กำหนดไว้ในวัตถุประสงค์ของบริษัท

(20) ประกอบกิจการบริการทางบัญชี ทางวิศวกรรม ทางสถาปัตยกรรม รับโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ทางด้านวิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ สื่อสารมวลชนทุกชนิดทุกประเภท รวมทั้งการรับจ้างทำวิดิโอสถูนาทางด้านวิทยุ โทรทัศน์ สำหรับ การสื่อสารมวลชนทุกชนิด การรับตรวจสอบบัญชี ตลอดจนรับแปลเอกสารทุกชนิด และรับเป็นล่าม

(21) ประกอบธุรกิจบริการรับค่าประกันหนี้สิน ความรับผิด และการปฏิบัติตามสัญญาของบุคคลอื่นหรือนิติบุคคลอื่น รวมทั้งรับบริการค้าประกันบุคคลซึ่งเดินทางเข้ามาในประเทศหรือเดินทางออกไปต่างประเทศตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง กฎหมายว่าด้วยภาษีอากร และกฎหมายอื่น

(22) ประกอบกิจการบริการจัดเก็บรวบรวม จัดทำ จัดพิมพ์และเผยแพร่สถิติ ข้อมูล ข่าวสารทุกประเภท เช่น ข้อมูล

ข่าวสารเกี่ยวกับเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การเงิน การตลาด การธนาคาร ธุรกิจการค้า เป็นต้น รวมทั้งวิเคราะห์

ทำแบบกษณ

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด

วัตถุประสงค์ของ **ผู้ถือหุ้น/บริษัท** นี้ มี 4

และประเมินผลในการดำเนินงานรวมทั้งการให้บริการเป็นศูนย์บริการข้อมูล

ส่วนบุคคล

(23) ประกอบกิจการประมวลเพื่อขายสินค้าและรับจ้างทำของตามวัตถุประสงค์ที่ประสงค์ให้ดำเนินการ บุคคล คณะบุคคล

(24) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นที่พักอาศัย ให้คำปรึกษาและให้คำแนะนำปัญหาเกี่ยวกับด้านบริหารงาน พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การผลิต การตลาด การธนาคาร ธุรกิจการค้า และการจัดจำหน่าย รับเป็นนายประกันประกันตัวผู้ต้องหาหรือจำเลย หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งควบคุมการก่อสร้าง ทำการเป็นนายหน้าและตัวแทนในงานก่อสร้างและงานโยธาทุกชนิด ตลอดจนควบคุม วางแผน บริหารงาน เป็นผู้จัดการ ผู้บริหาร จัดการธุรกิจ จัดการและดูแลผลประโยชน์ เก็บผลประโยชน์ในทรัพย์สินและสิทธิต่างๆ ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล นิติบุคคลอาคารชุด อาคารชุด หรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด และแนะนำจัดการหาแหล่งเงินทุนให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าเพื่อการขอสินเชื่อสินเชื่อสินเชื่อหรือสินเชื่อ

(25) ประกอบกิจการเป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ ตกแต่ง และจัดหาเครื่องตกแต่งภายในอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างอื่น ปูพื้น เขียนแบบ ร่างแบบแสดงภาพภายในให้เห็นถึงการตกแต่ง และรับจัดทำสวนภายในและภายนอกอาคารทุกประเภท วางแผน จัดระบบควบคุม รับช่วงงานหรือให้ช่วงงาน และให้เช่า เช่า เช่าช่วง เช่าซื้อ ให้เช่า ให้เช่าช่วง บำรุงรักษา จัดหา จัดหา ทำการติดตั้ง นำเข้า ส่งออก ผลิต และค้าปลีกก่อสร้าง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือช่างทุกประเภท เครื่องจักรกล เครื่องมือช่าง เครื่องตกแต่งอาคารทุกชนิด รวมทั้งให้คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับแบบและชนิดการก่อสร้าง งานก่อสร้างและงานโยธาทุกชนิด การตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร การประมาณราคา การใช้วัสดุ ระยะเวลาการก่อสร้าง หรือเรื่องอื่นๆ การเตรียมแบบจำลองและแบบวาดที่แสดงให้เห็นรูปร่างของสิ่งก่อสร้างนั้น

(26) ประกอบกิจการก่อสร้างอาคาร อาคารพาณิชย์ อาคารที่พักอาศัย อาคารชุด สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงแรมที่พัก การ ถนน สะพาน เขื่อน อุโมงค์ ท่าเทียบเรือ และงานก่อสร้างอย่างอื่นทุกชนิด เพื่อขาย จำหน่าย ให้ ให้เช่า ให้เช่าซื้อ และทำการดูแลรักษา ซ่อมแซม ตลอดจนให้บริการจัดการ ดูแล และบริหาร อาคาร และสาธารณูปโภคภายใน และเกี่ยวข้องกับอาคาร ตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ซึ่งรวมถึงการรับเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และรับทำงานโยธาทุกประเภท

(27) ประกอบกิจการค้าที่ดิน จัดสรรที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อจำหน่าย จัดหาที่ดินและสิ่งก่อสร้าง หรือทำการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างอย่างอื่นบนที่ดินนั้น ซึ่งที่ดินแปลงใหญ่แบ่งจำหน่ายเป็นแปลงย่อย จำนวน ๑๐๐ รายผาก ให้ แยกเป็นเช่า เช่าซื้อ เช่าเช่า ป่าปลูก ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือจัดการโดยประการอื่นๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิเหนือที่ดิน ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอาศัยกรรมสิทธิ์อื่น

(28) ประกอบกิจการอาคารชุด คือ ขาย จำหน่าย ให้เช่า เช่า เช่าช่วง เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อซึ่งห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าว และดำเนินการต่างๆ เพื่อจัดการแบ่งแยกอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด

วัตถุประสงค์ของ มหาวิทยาลัยสวนสุนันทา บริษัท นี้ มี 41

(29) ประกอบธุรกิจรับทำการประเมิน หรือวิเคราะห์ราคาหรือมูลค่าของทรัพย์สินหรือสินทรัพย์ของหน่วยงานราชการ

[illegible]

(30) ประกอบธุรกิจกับจัดประชุม วิชาความรู้ และประมาณราคาทรัพย์สินต่างๆ ให้บุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และองค์การของรัฐ เพื่อการขายสินค้า และการขายทอดตลาดซึ่งทรัพย์สินทุกชนิด

(31) ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับพลังงาน ไฟฟ้า น้ำ สำหรับการอุปโภคและบริโภคของอาคาร ชุมชน และอุตสาหกรรม รวมถึงการจัดการลงทุนและรับสัมปทานในกิจการดังกล่าว

(32) จัดให้มีและอำนวยความสะดวกซึ่งการกีฬาในหมู่ทุกประเภท ซึ่งมิใช่เป็นการพนัน เช่น โบว์ลิ่ง บิลเลียด สนุกเกอร์ แบดมินตัน คีฬาฮอกกี้ ปิงปอง วอลเลย์บอล กีฬาทางน้ำและกีฬาผจญภัย เช่น เทนนิส กอล์ฟ ว่ายน้ำ และกีฬาอื่นอันมีลักษณะอย่างเดียวกัน ตลอดจนจัดสถานที่เพื่อความบันเทิง จัดการส่งเสริมบรรดากิจกรรมที่มีลักษณะทางสังคมและการกีฬาผ่อนคลายที่ถูกต้องลักษณะ

(33) จัดให้มีขึ้นและอำนวยความสะดวกให้กับบรรดามารัก ลูกค้า และบุคคลอื่นให้ได้รับความบันเทิงในการเล่นกีฬาประเภทต่างๆ ทั้งกีฬาในร่ม กีฬากลางแจ้ง กีฬาทางน้ำ และอยู่ย่นบ้าน ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารสูงและใหญ่โตมากเป็นอันดับ 1

(34) ประกอบธุรกิจบริการรักษาความปลอดภัยให้กับบุคคลอื่นและหน่วยงานราชการเป็นการแสดงเพื่อเก็บค่าธรรมเนียมผ่านประตู

(35) ประกอบธุรกิจบริการดูแลสถานที่ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยตามแผน

(36) ประกอบกิจการซื้อขาย จำหน่าย แลกเปลี่ยน ให้เช่า รับฝาก รับจ้างซ่อมแซม นำรุงรักษา อุปกรณ์กีฬาทุกชนิด รวมทั้งเสื้อผ้าชุดกีฬาทุกประเภท

(37) ใช้หรือให้เข้าส่งหามิหรือทรัพย์สินและของสิ่งหามิหรือทรัพย์สินในการประกันตัวผู้ต้องหาต่อพนักงานสอบสวน หรือต่อพนักงาน
อัยการ หรือต่อศาล

(38) การดำเนินธุรกิจที่ปรึกษา ให้คำแนะนำ และให้บริการจัดการ และบริการฝึกอบรมโดยทั่วไปหรือที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่ง หรือหลายประเภท ซึ่งบริษัทดำเนินการได้ และให้การอบรม การสอน ให้คำแนะนำ อุปกรณ์ต่างๆ แก่นักเรียนของบริษัท หรือบริษัทในเครือ หรือบุคคลภายนอก

(39) ติดต่อกับหน่วยงานราชการ เทศบาลท้องถิ่น และเจ้าพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิ กรรมสิทธิ์ โฉนดภูมิลิขีในในเรื่องหมากค่า くだสการนกรมสมบัติ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร สัมปทานหรือสิทธิพิเศษซึ่งจำเป็นในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท

(40) บริษัทมีสิทธิที่จะออกหุ้นในราคาที่สูงกว่ามูลค่าหุ้นที่กำหนดไว้

(41) ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

ทำเนียบผู้ต้องขัง



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สันททรัพย์ช่างเคมไทย จำกัด

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด

เอกสารแนบท้าย 3

หนังสือรับรองบริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างไทย จำกัด

ที่ บธ.007800



หนังสือรับรอง

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537 ทะเบียนเลขที่ 0107537000939 (เดิมเลขที่ บมจ.340)

ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

2. กรรมการของบริษัทมี 9 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

1.ร้อยตำรวจโทจักรชัย มุญะอะนันต์ 2.นายเปรมชัย กรรณสูต

3.นางนิพัทธ จริยะจิตต์ 4.นายยุทธชัย จริยะจิตต์

5.นายไกรสร จิตธรรม 6.นายบุญมี พิษณุวงศ์

7.นายโฆท ชาครบัณฑิต 8.นายธวัชชัย สุทธิประภา

9.นายวิลเลียม สี เซนท์กราฟ/

3. ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายเปรมชัย กรรณสูต ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิพัทธ จริยะจิตต์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายเปรมชัย กรรณสูต หรือ นางนิพัทธ จริยะจิตต์ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายบุญมี พิษณุวงศ์ หรือ นายโฆท ชาครบัณฑิต รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท/ ขอจำกัดอำนาจของกรรมการ ไม่มี/

4. ทุน หุจดทะเบียน 4,193,678,180.00 บาท /

(สี่พันหนึ่งร้อยเก้าสิบสามล้านหกแสนเจ็ดหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 4,193,678,180.00 บาท /

(สี่พันหนึ่งร้อยเก้าสิบสามล้านหกแสนเจ็ดหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 2034/132-161 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมหาชน จำกัดมี 54 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 6 แผ่น โดยมีลายมือชื่อผู้จดทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตรากรมพัฒนาธุรกิจการค้าเป็นสำคัญ



- บริการรูปแบบใหม่ : ขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th -> ชำระเป็นทางธนาคาร -> บริการจัดส่ง โทร. 02-5475994
- หนังสือรับรองฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 14:45 น.



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ข้ามชาติ จำกัด

ท-48

ที่ บธ.007800



หนังสือรับรอง

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ออกให้ ณ วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2550



รายการขอตรวจตราของนิติบุคคลมีดังนี้

ขอตรวจตรา

1. บริษัทนี้เดิมชื่อ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์

คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทะเบียนเลขที่ 168/2501 ได้จดทะเบียนแปรสภาพ

เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น

บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537/

2. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2549

3. หนังสือนี้รับรองเฉพาะข้อความที่ทาง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐาน

4. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียน ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

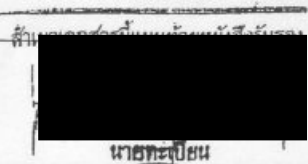


- บริการรูปแบบใหม่ : ขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th -> ชำระเป็นทางธนาคาร -> บริการจัดส่ง โทร. 02-5475994
- หนังสือรับรองฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 11:45 น.



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ข้ามชาติ จำกัด

ท-49



วัตถุประสงค์ของบริษัที่มีจำนวน 54 ข้อ ดังต่อไปนี้ ปีพ.ศ. ๒๕๕๐

- (1) ประกอบกิจการผลิตและจำหน่าย... (text continues)
- (2) ประกอบกิจการผลิตและจำหน่าย... (text continues)
- (3) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (4) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (5) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (6) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (7) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (8) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (9) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (10) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (11) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (12) ประกอบกิจการ... (text continues)



- บริการรูปแบบใหม่ : ขอเอกสารภาพ www.dbd.go.th
- หนังสือรับรองฉบับจัดพิมพ์ เมื่อเวลา 11:45 น.



Thai Contractors Association
บริษัท สหพันธ์ช่างไทย

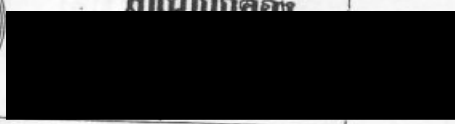
๗-50

2008



วัตถุประสงค์ของบริษัที่มีจำนวน 54 ข้อ ดังต่อไปนี้ ปีพ.ศ. ๒๕๕๐

- (13) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (14) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (15) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (16) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (17) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (18) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (19) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (20) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (21) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (22) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (23) ประกอบกิจการ... (text continues)
- (24) ประกอบกิจการ... (text continues)

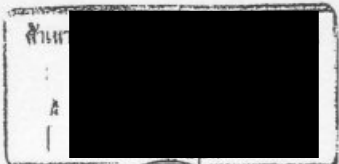


- บริการรูปแบบใหม่ : ขอเอกสารภาพ www.dbd.go.th
- หนังสือรับรองฉบับจัดพิมพ์ เมื่อเวลา 11:45 น.



Thai Contractors Association
บริษัท สหพันธ์ช่างไทย

๗-51



วัตถุประสงค์ของบริษัทร่วมทุน... ข้อ ค้างต่อใบนี้ 2129.340

(25) สืบค้นหน่วยงานการ เศรษฐกิจ และเจ้าพนักงานสิทธิบัตรที่ เพื่อที่จะได้สิทธิและ...

ใบประกอบการสิทธิในอนุญาต สิทธิบัตรและอนุญาตการค้า เครื่องหมายการค้า จดคำขอรับ สมบัติ สิทธิบัตร สิทธิบัตร...

(26) ดำเนินการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ และกิจการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บริการของบริษัทในส่วนภูมิภาค...

(27) เป็นตัวแทนของบริษัท ส่วนแทนต่างในกิจการค้าขายประเภท ทั้งภายในและภายนอกราชอาณาจักร...

(28) เข้าเป็นหุ้นส่วนกับบริษัทในต่างประเทศและหุ้นส่วนจำกัด และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่น...

(29) บริษัทสิทธิที่จะออก และเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ...

(30) บริษัทสิทธิที่จะออก และเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ...

(31) ประกอบกิจการของ บริษัท กวด หมาย คิน...

(32) ประกอบกิจการของ บริษัท กวด หมาย คิน...

(33) ประกอบกิจการของ บริษัท กวด หมาย คิน...

(34) ประกอบกิจการของ บริษัท กวด หมาย คิน...

(35) ประกอบกิจการของ บริษัท กวด หมาย คิน...

(36) ประกอบกิจการของ บริษัท กวด หมาย คิน...



13 MAR 2008



วัตถุประสงค์ของบริษัทร่วมทุน... ข้อ ค้างต่อใบนี้ 2129.340

(37) ยื่นข้อเสนอ และขอรับ... ข้อ ค้างต่อใบนี้ 2129.340

แห่งประเทศไทย (หรือตัวแทน หรือผู้รับจ้างใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว) (กำหนด) และบุคคลอื่นใด...

กระดกให้เข้าและทำการใด ๆ และดำเนินการตามสัญญาใด ๆ...

(38) ประกอบธุรกิจ ก่อให้เกิด จดแจ้ง จ้างจ่าย...

(39) รวมแบบ คิดตั้ง ออกแบบ ก่อสร้าง...

(40) ประกอบกิจการ ก่อสร้าง...

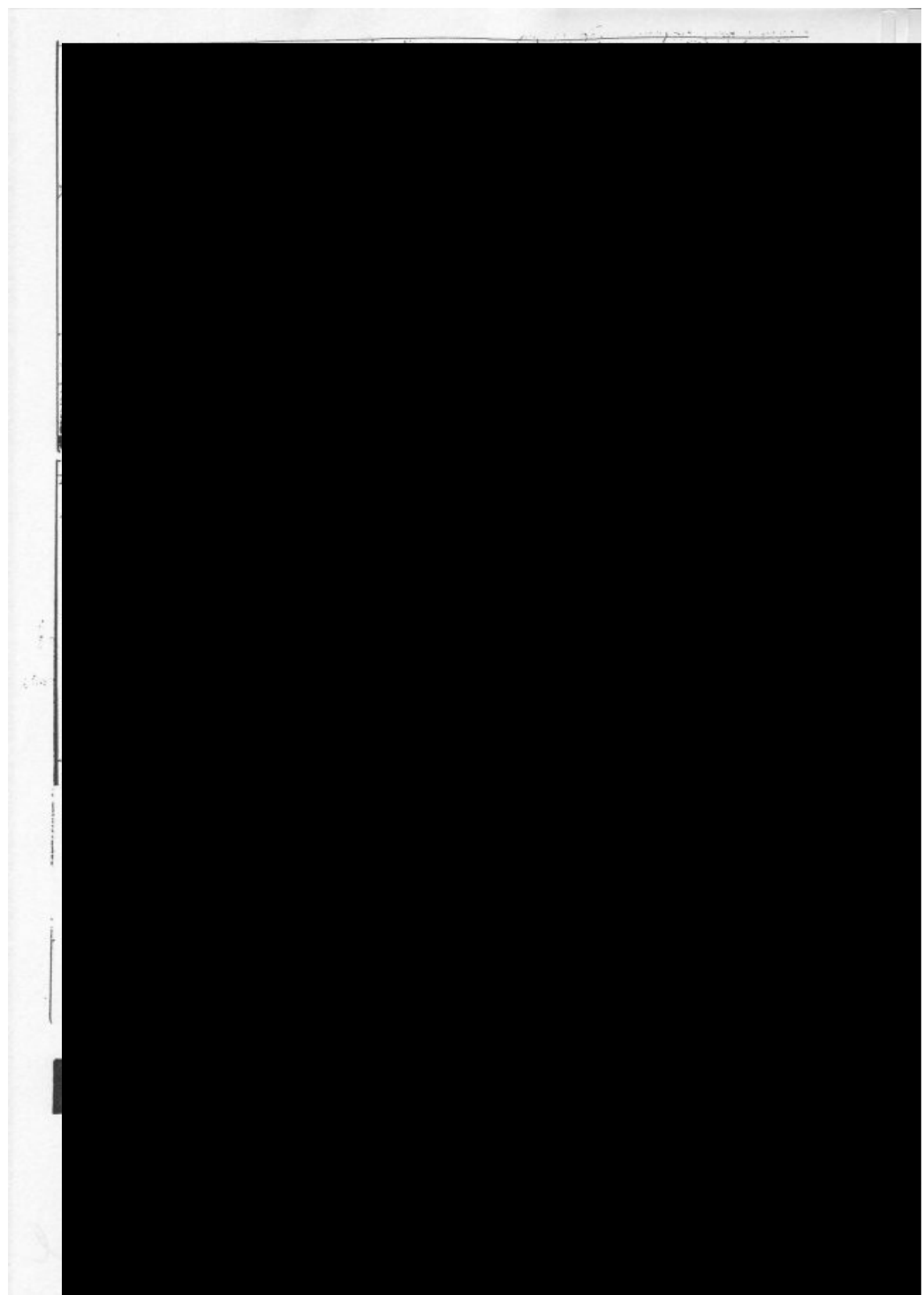
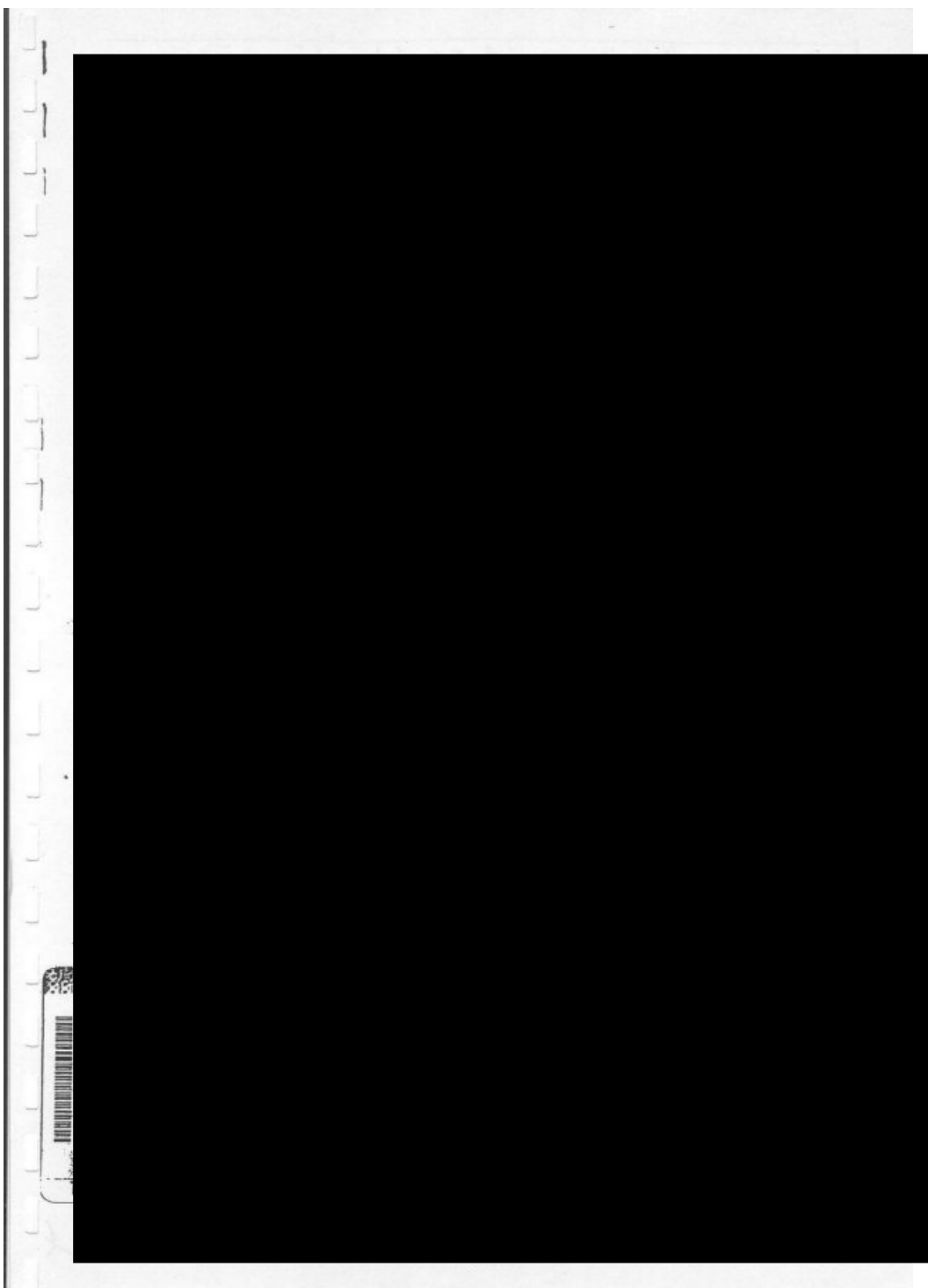
(41) สืบค้นในเอกสารใด ๆ หรือขอและดำเนินการใด ๆ...

(42) ทำการใด ๆ ซึ่งผู้ใดจะกระทำไม่ได้...

(43) รวมแบบ คิดตั้ง ออกแบบ ก่อสร้าง...



13 MAR 2008



เอกสารแนบท้าย 4

สำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตเช่า

ที่ดินโฉนดเลขที่ 3380 เลขที่ดิน 7 ตั้งอยู่ที่ตำบลปทุมวัน อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานคร
มีเนื้อที่รวมกันประมาณ 2 ไร่ 74.35 ตารางวา



บริษัท รับเหมาสร้างไทย จำกัด

