

ภาคผนวก

1-3

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ของบริษัท เมจิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด

สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เลขที่ [REDACTED]

ทำที่ 80-84 ถนนข้าวสาร แขวงตลาดยุด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 ระหว่าง บริษัท เพชรพิทักษ์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยนางสุมาลี บุญพจน์สุนทร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 36 ถนนรุ่งประชา แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เมจิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นายเชษฐ สุรพันธ์พิทักษ์ และ นายฉันทวิทย์ เทียนรัตนานนท์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 36 ถนนรุ่งประชา แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารพักอาศัยรวม 8 ชั้น เลขที่ 36 ถนนรุ่งประชา แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินพร้อมอาคารพักอาศัยรวม 8 ชั้น พร้อมงานระบบ, เฟอร์นิเจอร์ และสิ่งของอุปกรณ์ต่างๆภายในอาคารและนอกอาคาร ณ เลขที่ 36 ถนนรุ่งประชา แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" เพื่อให้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักอาศัยชั่วคราวรายเดือน และรายวันเท่านั้น

ข้อ 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ข้อ 3. ผู้เช่าตกลงชำระ租金ค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนล่วงหน้า ในอัตราเดือนละ [REDACTED]

[REDACTED] คดแบ่งเป็น

3.1 ค่าเช่าอาคาร [REDACTED]

3.2 ค่าเช่าระบบและเฟอร์นิเจอร์ [REDACTED] รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน และจะนำมาชำระ ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่า หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่างวดแรกล่วงหน้าภายในวันที่ 5 มีนาคม 2565

ข้อ 4. นับแต่วันทำสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยต้องไม่เปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือแก้ไขทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นโครงสร้างของทรัพย์สินที่เช่า ก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว จะต้องทำตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้ต้องปฏิบัติตามกฎหมายด้วย

การดัดแปลงหรือต่อเติมสิ่งใดๆในทรัพย์สินที่เช่า ทรัพย์สินที่ดัดแปลงหรือต่อเติมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้เช่าจะรื้อถอนหรือเรียกคืนค่าสินไหมทดแทนมิได้ และทรัพย์สินภายในอาคารทั้งหมด ที่มีอยู่ ณ วันที่ผู้เช่าได้เข้าดำเนินการ ยังคงเป็นสิทธิของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าไม่สามารถนำออกไปโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า



บริษัท เพชรพิทักษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
Petchpitak Development Co., Ltd.

36 ถนนรุ่งประชา แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700 โทร 02-629-0810 แฟกซ์ 02-282-7663
36 Rungpracha Road Bangbumru Bangplad Bangkok 10700 Tel. 02-629-0810 Fax 02-282-7663

1 ธันวาคม 2564

เรื่อง การขยายระยะเวลาการเช่า

เรียน บริษัท เมจิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด

อ้างถึง สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ [REDACTED] 3 ธันวาคม 2561

ตามที่ บริษัท เพชรพิทักษ์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า และ บริษัท เมจิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่า ตามสัญญาฉบับที่อ้างถึงดังกล่าวข้างต้นซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ [REDACTED] รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว และเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วจะพิจารณากำหนดค่าเช่ากันใหม่ตามรายละเอียดและเงื่อนไขตามที่ผู้เช่าทราบดีแล้วตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อ้างถึงนั้น

เนื่องจากสถานการณ์ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) นั้นส่งผลกระทบอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และกระทบต่อรายได้การประกอบธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเดือดร้อนของผู้เช่า และได้มีมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้เช่ามาโดยลำดับอย่างต่อเนื่องนั้น

บัดนี้ บริษัทฯ มีนโยบายเพื่อบรรเทาภาระของผู้เช่า จึงได้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 1 ปี นับแต่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิม (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราค่าเช่าเท่าเดิม โดยให้ถือเอาหนังสือฉบับนี้เป็นการแสดงเจตนาของบริษัทฯ ในการขยายระยะเวลาการเช่า ภายใต้หลักเกณฑ์เงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฉบับที่อ้างถึงทุกประการ

อนึ่ง กรณีที่ผู้เช่าไม่มีความประสงค์จะเช่าที่ดินและอาคาร ตามสัญญาฉบับที่อ้างถึงดังกล่าวตามที่บริษัทฯ ได้แจ้งให้ทราบแล้วนั้น ขอให้ผู้เช่าทำหนังสือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทางบริษัทฯ ได้รับทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหรือถือว่าได้รับหนังสือฉบับนี้ และหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วผู้เช่ายังคงครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่านั้น ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขตามหนังสือฉบับนี้ทุกประการแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสุมาลี บุญพจนสุนทร)

บริษัท เพชรพิทักษ์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บันทึกข้อตกลงสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพร้อมงานระบบและเฟอร์นิเจอร์
(เพิ่มเติม ฉบับเลขที่ [REDACTED] วันที่ 1 ตุลาคม 2558)

ทำที่ 80-84 ถนนข้าวสาร แขวงตลาดยอก เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่
12 ตุลาคม 2558 ระหว่างผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่งกับผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง
ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกยินยอมเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเช่า ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงทำการแก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าข้อที่ 3.
จากเดิมเดือนละ 240,000 บาท (-สองแสนสี่หมื่นบาทถ้วน-) เพิ่มอีก 100,000 บาท (-หนึ่งแสนบาทถ้วน-)

ข้อ 2. อัตราค่าเช่าในการต่อสัญญาใหม่ในสัญญาข้อ 9.1 จะต้องปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าตามที่กำหนด
ในข้อ 1. ของบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย

ข้อ 3. เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำเป็นเงินสดจำนวน
[REDACTED] ให้แก่ผู้ให้เช่ายึดถือไว้ในวันที่ทำสัญญานี้ หากผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญา
ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบหรือหักเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชดเชยค่าเสียหายต่างๆ ได้ตลอดเวลา
ในกรณีที่เงินประกันไม่เพียงพอชดเชยค่าเสียหายดังกล่าว เงินจำนวนส่วนที่ขาดนี้ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบชำระ
ให้แก่ผู้ให้เช่าจนเสร็จสิ้น หากผู้เช่าไม่มีเงินสดพอชำระส่วนที่ขาดนี้ ผู้เช่ายินยอมมอบทรัพย์สินสิ่งหนึ่งสิ่งใด
ไว้แก่ผู้ให้เช่ายึดถือไว้ จนกว่าผู้เช่าจะนำเงินสดส่วนที่ขาดนี้ทั้งหมดมาชำระแก่ผู้ให้เช่า และหากสัญญาเช่า
สิ้นสุดลงโดยผู้เช่ามิได้ ผิดนัดผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันตามวรรคแรกให้แก่ผู้เช่า ภายใน 30 วัน
นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ข้อ 4. บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าเลขที่ 1/2558 ลงวันที่
1 ตุลาคม 2558 สำหรับรายละเอียดอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวทุกประการ



ลงชื่อ ... [REDACTED] ... ผู้ให้เช่า
(นางสุมาลี บุญพจนสุนทร)



ลงชื่อ ... [REDACTED] ... ผู้เช่า
(นายเชษฐ สุรพันธ์พิทักษ์)

ลงชื่อ ... [REDACTED] ... พยาน
(นายชนินทร์ บุญพจนสุนทร)

ลงชื่อ ... [REDACTED] ... พยาน
(นางสาว [REDACTED] ...)

ใบรายการอุปกรณ์, เครื่องใช้ไฟฟ้า
(ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าเลขที่ [REDACTED] วันที่ 1 ตุลาคม 2558)

1. โทรทัศน์	จำนวน 10 เครื่อง
2. ตู้เย็น	จำนวน 12 เครื่อง
3. ไมโครเวฟ	จำนวน 1 เครื่อง
4. เครื่องซักผ้า	จำนวน 9 เครื่อง
5. เครื่องอบผ้า	จำนวน 3 เครื่อง
6. เครื่องคอมพิวเตอร์	จำนวน 3 ชุด
7. Printer	จำนวน 2 เครื่อง
8. เครื่องบันทึกกล้องวงจรปิด 16 ช่อง	จำนวน 2 เครื่อง
9. Access Point	จำนวน 30 เครื่อง
10. กล้องวงจรปิด	จำนวน 33 เครื่อง
11. กล่องรับสัญญาณดาวเทียม GMMZ	จำนวน 68 กล่อง
12. แอร์เคลื่อนที่ขนาด 12000 BTU	จำนวน 1 เครื่อง


ลงชื่อ ... [REDACTED] ... ผู้ให้เช่า
(นางสุมาลี บุญพจนสุนทร)

ลงชื่อ ... [REDACTED] ... พยาน
(นายสมชาย บุญพจนสุนทร)


บริษัท แมจิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ลงชื่อ ... [REDACTED] ... ผู้เช่า
(นายเชษฐ สุรพันธ์พิทักษ์)

ลงชื่อ ... [REDACTED] ... พยาน
(นายสมชาย บุญพจนสุนทร)