

ภาคผนวก

- ภาคผนวก ก เอกสารที่เกี่ยวข้อง
- ภาคผนวก ข เอกสารประกอบมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม
- ภาคผนวก ค ใบรายงานผลวิเคราะห์
- ภาคผนวก ง มาตรฐาน

ภาคผนวก ก

เอกสารที่เกี่ยวข้อง

- ก1 หนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร
- ก2 สำเนาหนังสือสัญญาเช่า
- ก3 หนังสือรับรองการให้บริการจ่ายน้ำประปาจากสำนักงานประปาสาขาแม้นศรี
- ก4 รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียพร้อมสำเนาใบ กว. ของวิศวกรผู้ออกแบบ
- ก5 หนังสือรับรองการอนุญาตให้เชื่อมต่อระบายน้ำ
- ก6 รายการคำนวณบ่อหน่วงน้ำ การประเมินราคาค่าก่อสร้างบ่อหน่วงน้ำ
และค่าดำเนินการ และสำเนาใบ กว. ของวิศวกรผู้ออกแบบ
- ก7 หนังสือรับรองการจัดเก็บขยะมูลฝอยจากสำนักงานเขตปทุมวัน
- ก8 หนังสือรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย
- ก9 รายละเอียดการเสริมหลักตามมาตรฐานการออกแบบอาคาร
- ก10 หนังสือรับรองการอนุญาตให้เชื่อมต่อทาง
- ก11 สำเนาหนังสือนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับล่าสุดระหว่าง
เดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2567
- ก12 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม
ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ภาคผนวก ก1

หนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



ที่ กท ๑๑๖/๑๐๒๕

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
๔๔ ถนนวิภาวดีรังสิต เขตดินแดง
กทม. ๑๐๔๖๐

พ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอรื้ออาคารใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม
บริเวณ กรรมการบริษัท สันททรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัทที่ TCA_CM/๑๔_๐๐๑ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕

ตามหนังสืออ้างถึง บริษัทฯ ขอรื้ออาคารใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๑๔๐ กรณีดำเนินการอาคารโรงแรม - พักอาศัย ความสูง ๓๐ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๔.๕ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักโรงแรม ๑๔๑ ห้อง และห้องพักอาศัย ๓๐ ห้อง ซึ่งตั้งอยู่ตอนเหนือ แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ตามแผนที่สังเขปที่แนบ) เพื่อเป็นหลักฐานประกอบการมีแผนอรรถนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อคณะกรรมการฯ ความละเอียด ดังแจ้งแล้ว นั้น

สำนักผังเมืองขอเรียนว่า บริเวณที่ตั้งที่ดินดังกล่าว ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๑ อยู่ในที่ดินประเภท พ.๕ บริเวณ พ.๕-๒ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัยฯ สำหรับอาคารใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ในกรณีที่ยังคงสภาพที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ๑๑ ประเภท โดยการให้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๑๕๐ และอัตราส่วนสูงที่วางต่อพื้นที่ อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อตึกต้นแบบ โครงการอาคารโรงแรม-พักอาศัยดังกล่าว ถือเป็น กิจการหลัก ซึ่งสามารถดำเนินการได้ในพื้นที่ประเภทนี้ตามที่กำหนดของกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวข้างต้น โดยหน่วยงานที่อนุญาตการประกอบการกิจการดังกล่าว จะต้องพิจารณาตรวจสอบรายละเอียดข้อเท็จจริง รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กองวางผังเมือง
โทร. ๐ ๒๓๔๔ ๑๒๔๖
โทรสาร ๐ ๒๓๔๔ ๑๒๔๕

ก.1-1

เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๔๔ ก หน้า ๕๒
ราชกิจจานุเบกษา ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๑

ข้อ ๒๖ ที่ลงประกาศ พ.๕ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย ตามพระราช การอาคารอุปโภคและสาธารณูปโภคเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ ในกรณีร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำนวน ที่กำหนดให้ดำเนินการได้โดยมีผู้ชี้ขาดกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อมลพิษทางอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือ ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์จากสัตว์ตามที่มิใช่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานขององค์กร วัฒนธรรมหรือหน่วยงานราชการที่จัดตั้งขึ้นโดยหน่วยงานของรัฐหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่ โครงการก่อสร้างนั้น

(๓) สถานบริการสุขภาพ สถานบันเทิง กิจการ และกิจกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการบรรพ จกิจหรือโรงเรียน และสถานบริการกิจกรรมทางศาสนา เว้นแต่สถานที่ให้บริการที่ตั้งอยู่ในถนนสาธารณะ ที่มีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น ที่มีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหาร ที่ใช้ก๊าซ

(๔) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำดื่มหรือผลิตน้ำดื่ม ซึ่งต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมน้ำดื่มหรือผลิตน้ำดื่ม เว้นแต่สถานที่ให้บริการน้ำดื่มหรือผลิตน้ำดื่มที่มีขนาดไม่เกิน ๑๖ เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดกว้าง ไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่ขายต่อหน่วย โดยตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำดื่มหรือน้ำจืด

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๘) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ เว้นแต่สถานบริการในเขตพื้นที่ตาม พระราชบัญญัติกำหนดเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้สถานบริการในท้องถิ่นกรุงเทพมหานคร

ก.1-2

ภาคผนวก ก2
สำเนาหนังสือสัญญาเช่า

วันที่ 19 ธันวาคม 2550

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

(“ผู้ให้เช่า”)

และ

บริษัท สันททรัพย์ช่างמהไทย จำกัด

(“ผู้เช่า”)

และ

บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(“ผู้รับประกัน”)

สำเนาถูกต้อง

หนังสือสัญญาเช่า



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด

13 MAR 2008

สารบัญ

ข้อ	หัวข้อ	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.	การให้เข้าช่วง	9
13.	การดูแลรักษาและซ่อมแซม	10
14.	การปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติม	11
15.	การประกันภัย	12
16.	ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	12
17.	การตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่า	13



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด

13 MAR 2008
ช-2

13

ข้อ

หน้า

18. การรักษาความลับ
19. การใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อสาธารณประโยชน์และการเวนคืน
20. การชำระภาษี
21. การกำกับประกัน
22. การเลิกสัญญา
23. ผลของการเลิกสัญญา
24. การส่งมอบทรัพย์สินคืน และการดำเนินการในกรณีส่งมอบทรัพย์สินคืนล่าช้า
25. การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือ
26. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
27. ข้อสงวนสิทธิ์
28. ข้อกำหนดที่ไว้บังคับไม่ได้ไม่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดอื่นที่บังคับได้
29. ข้อสัญญาทั้งหมด

เอกสารแนบท้าย

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



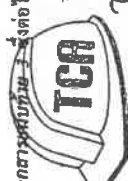
11.3 MAR 2008

หนังสือสัญญาเช่า

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

โดยและระหว่าง

1. สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ 173 ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร โดยบริษัท ขุนพลพาณิชย์ จำกัด ซึ่งมีนายศ เอื้อชูเกียรติ และ นายไมเคิล เดวิด เซนต์บีย์ กรรมการผู้อำนวยการฝ่ายงาน ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 24 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2549 ตามเอกสารแนบท้าย 1 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง;
2. บริษัท สินทรัพย์ช่างמהไทย จำกัด จดทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105550109424 เมื่อวันที่ 17 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2550 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2013 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวง บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยนายประมัย กรรณสูต และนางนิจพร วรรณะจิตต์ กรรมการผู้อำนวยการฝ่ายงาน ตามเอกสารแนบท้าย 2 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง; และ
3. บริษัท อิตาลีเอนไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนบริษัทเลขที่ 0107537000939 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2034/132-161 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยนายประมัย กรรณสูต และนางนิจพร วรรณะจิตต์ กรรมการผู้อำนวยการฝ่ายงาน ตามเอกสารแนบท้าย 3 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ค้าปลีก" อีกฝ่ายหนึ่ง



โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ตามคำชี้แจงผู้ให้เช่าและผู้เช่า) และอาคารจำนวน 3 หลัง ซึ่งมีขนาดมรดกสหกรณ์ก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ เป็นผู้เช่าเดิม ซึ่งสัญญาเช่าครบกำหนด และผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- (ข) ผู้เช่าประสงค์จะเช่าที่ดินและอาคารเดิมที่มีอยู่ โดยจะรื้อถอนอาคารที่มีอยู่เดิมทั้งหมดเพื่อเปิดพื้นที่สำหรับการก่อสร้างอาคารใหม่ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจอาคารสำนักงาน อาคารชุดให้เช่า โรงแรม และหรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้
- (ค) ผู้เช่าได้เจรจากับผู้เช่าเดิม (ตามคำนิยามข้างล่าง) จนได้ข้อตกลงที่ชัดเจนแล้วว่าผู้เช่าเดิมตกลงจะซื้อได้เสียใดๆ ที่มีกับผู้ใช้เช่า และจะส่งมอบคืนความครอบครองในที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้

ผู้ให้เช่าส่งมอบความครอบครองค้ำให้กับผู้เช่า เพื่อทำการก่อสร้างอาคาร ตามข้อตกลงแห่งสัญญา

- (ง) ผู้ที่ประกัน คลงทั้งการประกันการปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญาเป็นฐานะผูกพันร่วมกันกับผู้เช่า

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

ทั้งสองฝ่ายตกลงให้คำจำกัดความในสัญญาดังต่อไปนี้

“ที่ดิน” หมายถึง ที่ดินแปลงหมายเลขที่ดินตามทะเบียนทรัพย์สินเลขที่ 1 ตำบลริมถนนวิทยุ ตั้งอยู่บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 3380 เลขที่ดิน 444 ตั้งอยู่ที่ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน (ตามผัง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เมื่อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 74.35 ตารางวา ตามที่ปรากฏในสำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตราคาตามเอกสารแนบท้าย 4 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบ ค่าธรรมเนียมและค่าที่ดินที่ถูกต้องอีกครึ่งด้วยค่าใช้สอยของผู้เช่าเอง

“ทรัพย์สินที่เช่า” หมายถึง ที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ตามคำนิยามข้างล่าง) ที่สร้างขึ้นภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญานี้

“ปีการเช่าที่” หมายถึง ระยะเวลาในแต่ละรอบปีโดยเริ่มนับปีการเช่าที่ 1 ในวันถัดจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้าง

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

“อาคารและสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง อาคารพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ซึ่งจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขของสัญญานี้ ซึ่งประกอบด้วยอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 30,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 900,000,000 บาท (เก้าร้อยล้านบาท) โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในการขึ้นเงินโอนใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อกรุงเทพมหานคร ในนามสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และจะต้องจัดรูปแบบแผนการก่อสร้าง, รายละเอียดงานก่อสร้าง, รายการวัสดุอุปกรณ์, ตารางการดำเนินงานและรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับเหมา เพื่อขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ความเห็นชอบโดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุอันควร เอกสารดังกล่าวซึ่งได้รับอนุมัติแล้วผู้ให้เช่าจะถือเป็นเอกสารแนบท้าย 5 และซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้



13 MAR 2008

หน้า

“ผู้เช่าเดิม” หมายถึง สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

2. ข้อตกลงการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ภายใต้สัญญานี้

3. ระยะเวลาการเช่า

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

4. ข้อควรระมัดระวัง

การเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินที่เช่าโดยการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมและก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ยกเว้นกรณีที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าได้ใช้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทางธุรกิจเฉพาะเพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบการสำนักงาน อาคารชุดให้เช่า โรงแรม และหรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และร้านค้าปลีกเท่านั้น โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตรื้อถอนและปลูกสร้างอาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ได้รับอนุญาตจนเสร็จสมบูรณ์พร้อมใช้งาน และรวมถึงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดจากการดำเนินงานข้างต้นทั้งหมด แต่ผู้เช่าได้ดำเนินการใดๆ ดังกล่าวข้างต้นจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบ เทศบัญญัติข้อบังคับ และกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรและจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5. การข่มขืนที่ดินที่เช่า

ผู้เช่าได้รับมอบที่ดินที่เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันจากผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้วในวันทำสัญญานี้ และผู้เช่ามีหน้าที่คืนที่ดินให้ผู้ให้เช่าเดิม และหรือ บริวารของผู้ให้เช่าเดิมจากที่ดินที่เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 8 (แปด) เดือน นับจากวันที่ในสัญญานี้ฉบับนี้ เพื่อให้สามารถเตรียมความพร้อมของพื้นที่และเริ่มงานก่อสร้างได้ภายใน 18 (สิบแปด) เดือน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9(4) การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด ถือเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

6. ค่าเช่าและภาระค่าเช่า

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



13 MAR 2008

หน้า

Thai Contractors' Association (สมาคมผู้รับเหมา)

หน้า 3

(2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าเต็มจำนวนในวันลงนามในสัญญา โดยชำระเป็นเช็คหรือเช็คธนาคารพาณิชย์ชั้นนำที่ผู้ให้เช่ายอมรับ ส่งจ่ายในนาม "สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์"

7. ข้อสัญญาของผู้เช่า

(1) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าภายในเดือนมกราคมของทุกปี ตามที่ระบุไว้ในข้อ 20 ของสัญญาฉบับนี้

(2) ผู้เช่ารับรองว่าได้ตรวจสอบสภาพที่ดินที่เช่าแล้วและยืนยันว่าที่ดินที่เช่าเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญา และตกลงรับมอบที่ดินที่เช่าตามสภาพปัจจุบันในวันลงนามในสัญญา ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวในค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดจากการตรงเพื่อเคลื่อนย้ายผู้เช่าเดิม และ/หรือ วิศวกรของผู้เช่าเดิมออกจากที่ดินที่เช่า และรับผิดชอบสร้างเสริมและการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า โดยการดำเนินงานดังกล่าวจะต้องเป็นไปโดยถูกต้องและชอบด้วยระเบียบข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการจัดหาเอกสารทางกฎหมาย เพื่อสนับสนุนการดำเนินการดังกล่าวเมื่อผู้เช่าร้องขอ

หากในการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าเป็นเหตุให้ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย ซึ่งเป็นการดำเนินคดีกับผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายหรือความเสียหายอื่นใดกฎหมาย ซึ่งเป็นการดำเนินคดีกับผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายหรือความเสียหายอื่นใด หรือผู้เช่ายินยอมที่จะปฏิบัติตามนโยบายของผู้ให้เช่าในการแก้ไขในเรื่องดังกล่าวทันที หรือหากในการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าถูกฟ้องหรือฟ้องแย้งหรือตกเป็นจำเลย ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการต่อสู้คดีดังกล่าวได้ด้วยตนเอง ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นในการต่อสู้คดี รวมถึงค่าเสียค่าเสียหายตามที่ศาลจะกำหนดตามคำพิพากษา

(3) การให้เช่าที่ดินตามสัญญานี้เป็นการให้เช่าตามขอบเขตที่ปรากฏในโฉนดที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าได้นำขึ้นแนบไว้ในบันทึกสัญญา ผู้ให้เช่าไม่รับรองถึงความถูกต้องของเนื้อที่ที่ดินและให้ถือเป็นหน้าที่และค่าใช้จ่ายของผู้เช่าที่จะต้องแจ้งผู้สำรวจและรังวัดที่ดินที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า เพื่อทำการสำรวจและรังวัดขนาด ขอบเขตและพิกัดของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นฐานในการออกแบบก่อสร้าง เพื่อขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการ และผู้เช่าจะต้องจัดส่งสภาพแผนที่การสำรวจดังกล่าวในรูปแบบเอกสารถึงพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้ให้เช่า ภายในวัน (สาม) เดือน นับจากวันส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าเพื่อการจัดส่งข้อมูลดังกล่าวและควรจัดเก็บความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าก่อนเข้าลงนามในสัญญาได้



The Contractors Asset Co., Ltd.
13 MAR 2019

หน้า 4

(4) ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่นำสิทธิใดๆ ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีโอนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่กระทบถึงข้อกำหนดข้างต้น ผู้เช่าอาจนำสิทธิการเช่าตามสัญญาไปเป็นประกันการชำระหนี้ได้ หากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 7(5)

(5) ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาไปเป็นประกันการชำระหนี้กับธนาคารผู้สนับสนุนทางการเงินได้ หากได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวไปนี้:

(ก) ธนาคารผู้รับสิทธิการเช่าจะต้องเป็นธนาคารชั้นนำภายในประเทศหรือต่างประเทศที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธธนาคารที่ผู้เช่าเสนอชื่อได้หากคุณสมบัติไม่ตรงตามข้อกำหนดนี้

(ข) ธนาคารผู้รับสิทธิการเช่าจะต้องลงนามในบันทึกข้อตกลงตามรูปแบบที่ผู้ให้เช่ากำหนด เพื่อยืนยันการรับรู้และยอมรับที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่านี้ และธนาคารจะต้องให้การรับรองว่าหากธนาคารใช้สิทธิบังคับอำนาจกับหลักประกันสิทธิการเช่าของผู้เช่า ธนาคารยินยอมที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือข้อกำหนดอื่นใดที่ผู้ให้เช่าอาจกำหนดต่อไปภายหน้าอย่างเคร่งครัด

(ค) สิทธิในการขอรับโอนสิทธิการเช่าของธนาคารจะสิ้นสุดลงทันที หากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในข้อ 22 เป็นผลให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 23 และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือแจ้งให้ธนาคารทราบถึงการบอกเลิกสัญญาเช่า ทั้งนี้ ธนาคาร ไม่มีสิทธิพักค้าง กล่าวอ้าง ปฏิเสธการบอกเลิกสัญญาเรียกให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิพ่วงศาลก่อนหรือเรียกให้ผู้ให้เช่าพิสูจน์ถึงความคิดของผู้เช่าก่อน

(6) ตลอดอายุสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับกับการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาโดยเคร่งครัด หากปรากฏว่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือเสียหายไม่ว่ารูปแบบใดไม่ว่าจะต่อสถานะทางการเงินหรือธุรกิจหรือชื่อเสียง เพราะเหตุที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องผู้เช่ายอมรับค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

8. ข้อสัญญาของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าสัญญาว่า หากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าครบถ้วนและตรงตามกำหนดเวลาภายใต้สัญญาและผู้เช่ามิได้ประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสัญญานี้ ผู้เช่าจะมีสิทธิอยู่ในสถานะที่เข้าได้ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างและระยะเวลาการเช่า (การให้เช่า) 13 MAR 2019



The Contractors Asset Co., Ltd.
13 MAR 2019

หน้า 5

9. การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- (1) ผู้เช่าตกลงจะจัดสรรงบประมาณและรายละเอียดการและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยแบบแปลนการก่อสร้าง, รายละเอียดงานก่อสร้าง, รายการวัสดุอุปกรณ์, รายการระบบสถาปัตยกรรมที่จัดทำเป็น อาทิเช่น รายการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น, ตารางการดำเนินการและรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับเหมา รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ทั้งหมดรวมเรียกว่า “รายการประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง”) เพื่อขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันที่ในสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าตกลงจะพิจารณาให้ความเห็นชอบโดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุอันควร รายการประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าแล้วจะถือเป็นเอกสารแนบท้าย 5 ของสัญญา

- (2) ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย ตามที่ได้ตกลงในข้อ 7(1) และทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามเอกสารแนบท้าย 5 ภายใน 5 (ห้า) ปี นับจากวันลงนามในสัญญานี้ด้วยทุนทรัพย์ สัมภาระ แรงงานของผู้เช่าเองทั้งสิ้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิกล่าวอ้างความล่าช้าใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเพื่อเป็นเหตุในการขอขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือผู้ให้เช่าให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร และผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่โอนสิทธิหรือหน้าที่ใดๆ ที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่กระทบถึงข้อความข้างต้น การโอนสิทธิหรือหน้าที่ดังกล่าวไม่หมายความว่าความเปลี่ยนแปลงข้างงานก่อสร้างให้ผู้รับเหมาซึ่ง ซึ่งอาจจำเป็นในงานก่อสร้างหรือการทำการตลาดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ายังคงรับผิดชอบผู้ให้เช่าในการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาซึ่ง เช่นเดิม

ภายใต้สัญญา “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุม หรือ ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้โดยผู้เช่าซึ่งได้ใช้เหตุผลและวิธีการที่เหมาะสมและวิญญูชนที่กระทำ เหตุการณ์ที่ถือเป็นเหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเหตุการณ์ที่เกิดจากภัยธรรมชาติ หรือการกระทำที่เหนือธรรมชาติ เช่นพายุ น้ำท่วม ก้นถล่ม ไฟป่า แผ่นดินไหว, อัคคีภัย หรือการระเบิด; การกระทำของรัฐบาล; สงคราม (ไม่ว่าจะได้ประกาศสงครามหรือไม่ก็ตาม) การรุกราน หรือการกระทำของชาติศัตรู; ศัตรูทางการเมือง ปฏิวัติ ภัยแล้ง ความพินาศของพลเมือง การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน; การนัดหยุดงาน การรวมตัวของคนงาน หรือการเคลื่อนไหวอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ที่ไม่ได้เกิดจากการขอปรับค่าเช่า ค่าทดแทน หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ้างงาน)



บริษัท 8 [redacted] จำกัด

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที แต่ต้องไม่เกินกว่า 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ โดยอธิบายถึงเหตุการณ์ ผลกระทบของเหตุการณ์ และคำชี้แจงประกอบเหตุผลว่าเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดในสัญญา และเป็นผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาได้อย่างไร ผู้ให้เช่าจะพิจารณาและอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างได้ตามระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือมากกว่านั้นหากต้องมีการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นร่วมด้วย หากเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นนานกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิบอกเลิกการเช่านี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงที่จะได้รับชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ หลังจากค่าเช่าที่ค้างชำระตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งคืนค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดสัญญาได้รับการบอกกล่าวเลิกสัญญา

- (3) ผู้เช่าสัญญาว่าตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง ผู้เช่ายินยอมให้เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าพื้นที่ที่เช่าได้ไปร่วมเวลาทำการปกติ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันเพื่อตรวจตรา ดูแลความเรียบร้อยและความถูกต้องของเอกสารให้ผู้เช่าเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 5 เว้นแต่กรณีผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาหรือมีเหตุสุดวิสัย เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้เช่ามีสิทธิเข้าพื้นที่เช่าได้ทันทีไม่ว่าเวลาใดโดยจำเป็นต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า หากผู้ให้เช่าทำการก่อสร้างไม่เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 5 อันเป็นสาระสำคัญ ผู้ให้เช่าจะทำการหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าทราบและผู้เช่าตกลงจะแก้ไขข้อผิดพลาดตามที่ผู้ให้เช่าแจ้งในวันที่

- (4) หากผู้เช่าไม่เริ่มลงมือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามเอกสารแนบท้าย 5 ภายใน 18 (สิบแปด) เดือน นับจากวันลงนามในสัญญาเช่าฉบับนี้ หรือหากผู้เช่าละทิ้งการก่อสร้าง เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน หรือผู้เช่าก่อสร้างล่าช้า ไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน 5 (ห้า) ปี นับจากวันลงนาม โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับให้ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 (สอง) ของทุนก่อสร้างต่อเดือน โดยคำนวณนับจากวันแรกของการครบกำหนดจนกว่าผู้เช่าจะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา โดยค่าปรับดังกล่าวจะต้องชำระภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่ผู้ให้เช่าได้ทวงถาม และหากหากกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าไม่ชำระค่าปรับ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาให้มีผลทันที

- (5) ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขรายการประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นเหตุให้ทุนก่อสร้างลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ผู้เช่าจะต้องขออนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนที่จะลงมือกระทำการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ความเห็น โดยไม่ชักช้าและจะไม่ปฏิเสธ โดยไม่มีเหตุอันควร

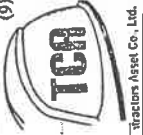
(6) ผู้เช่าให้สัญญาว่านับแต่วันเริ่มลงมือก่อสร้าง หรือวันที่ผู้เช่าขออนุญาตหรือเข้าดำเนินการจัด
กันต์ เครื่องประกอบและเครื่องอุปโภคต่าง ๆ เข้ามาในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าแล้วแต่กรณี
ผู้เช่าจะมิกระทำการหรือการก่อสร้างสิ่งใดก็ตาม รวมทั้งสิ่งอื่นใด ๆ ที่อยู่
ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่า หรือการก่อสร้างสิ่งใดก็ตาม หรือสิ่งอื่นใด ๆ ที่อยู่
หรือเป็นเครื่องมือและเครื่องใช้ที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือสิ่งอื่นใด ๆ ที่อยู่
หรือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่จะทำการก่อสร้าง และผู้เช่าขออนุญาตหรือเข้าดำเนินการ
ดำเนินการ หรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้เช่าเป็นเครื่องประกอบและเครื่องอุปโภคต่าง ๆ
ขาด หากผู้เช่าถูกรื้อถอนสิทธิหรือสิทธิอื่นใดจากผู้เช่าต่าง ๆ ดังกล่าวไว้ว่าด้วยเหตุ
ใดก็ตาม ผู้เช่าตกลงจ่ายค่าทดแทนและค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

(7) ในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ
ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับการก่อสร้าง
อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาโดยเคร่งครัด หากปรากฏว่าผู้เช่าต้องรับผิดชอบ
ต้องเสียหายเพราะเหตุที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมาย
อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ายอมรับที่จะรับผิดชอบแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นในทันที

(8) ผู้เช่าตกลงก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามแบบแปลนอาคารและ
สิ่งปลูกสร้างและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา และตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่านับตั้งแต่วันเริ่มต้นก่อสร้างเป็นต้นไป ผู้เช่าไม่อาจเรียกร้อง
เอาทรัพย์สิน ค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าเป็นเครื่องตอบแทนจากการนี้
แต่เป็นอันขาด หากผู้ให้เช่าถูกรบกวนไม่ว่าจะโดยการรบกวนสิทธิหรือสิทธิอื่นใด
ทรัพย์สินดังกล่าวอันเกิดจากการกระทำของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบเองทั้งสิ้นเต็ม
จำนวน

(9) เมื่อการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาแล้วเสร็จ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่า
ทราบภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน พร้อมจัดส่งแบบก่อสร้างตามจริง (As-Built
Drawings) ของงานสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโยธา งานวิศวกรรมโครงสร้าง และงาน
วิศวกรรมระบบต่าง ๆ ทั้งหมดในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้เช่า
จำนวน 2 (สอง) ชุด

(10) การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะถือว่าเป็นอันแล้วเสร็จสมบูรณ์ คำนี้อ
ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตให้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่
กฎหมายกำหนด และผู้ให้เช่าได้รวบรวมความถูกต้องของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ
ออกเป็นหนังสือรับรองอาคาร ตามมาตรฐานและวิธีการของผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว ผู้ให้
เช่าให้ทำหนังสือออกหนึ่งสัปดาห์ก่อนการให้แก่อผู้เช่า หากการก่อสร้างดังกล่าวเป็นไป



การประกอบแบบและรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (เอกสารแนบท้าย 5)
และแบบพิมพ์ข้อกำหนดที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ลงนามอนุมัติ

10. การจดทะเบียนสัญญาเช่า
ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่าทั้งสองฝ่ายจะนำสัญญาไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินของ
กรุงเทพมหานครภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือรับรองอาคารจากผู้ให้
เช่าตามข้อ 9(10) ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และ
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

11. การใช้และข้อจำกัดการใช้ทรัพย์สินที่เช่า
(1) ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์และภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน
สัญญานี้เท่านั้น

(2) เว้นแต่จะได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ใช้
ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ หรือการทำการใดๆ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยยอมให้ผู้อื่น
ใช้หรือการทำการใดๆ ที่ผิดกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของทางราชการและเป็นสิ่ง
รังเกียจ น่ารังเกียจ หรืออาจกระทบกระเทือนความปลอดภัย และความสงบสุข หรือเป็น
อันตรายต่อสังคมส่วนรวม ตัวอย่างการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ห้าม เช่น ใช้ทรัพย์สินที่เช่า
เป็น โรงพิมพ์ โรงซ่อมเครื่องจักร รวมทั้งโรงงานต่างๆ หรือนำวัตถุที่เป็นเชื้อเพลิงหรือ
เป็นอันตรายมาเก็บไว้ในทรัพย์สินที่เช่า เป็นต้น ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำการหรือยอมให้
เช่าช่วง หรือบุคคลใดทำการใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญ
แก่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลผู้อาศัยอยู่ใกล้เคียง เช่น กระเจาเสียงดังเกินสมควร นอกจากนี้ผู้เช่า
ตกลงจะไม่วางสิ่งของหรือวัตถุใดๆ เหลือล้นออกมาบนทางเท้า หรือถนน อันจะเป็นการ
กีดขวางการจราจร รวมทั้งจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใดๆ อันเป็นการขัดต่อ
ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

12. การให้เช่าช่วง

(1) ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาไปให้เช่าช่วงหรือบางส่วนออกให้
เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่การ
ให้เช่าช่วงจะเป็นการประกอบธุรกิจตามปกติตามลักษณะของทรัพย์สินที่เช่า โดย
ระยะเวลาการให้เช่าช่วงจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ภายใต้สัญญานี้
และผู้เช่าจะต้องไม่ได้รับอนุญาตให้เช่าช่วงนี้ด้วยตนเองเท่านั้น การให้เช่าช่วงในทอดต่อๆ
ไป กระทำได้อันเนื่องมาจากการยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร
การนี้ที่ส่วนสำนักงานออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าเดิม สามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไข
ของสัญญา ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าตามสัญญาในทุกประการ



หากผู้ให้เช่าต้องเดือดร้อนหรือเสียหายจากการดังกล่าวหรืออุปกรณ์สิทธิหรือสิทธิอื่นหรือสิทธิอื่น
ในทรัพย์สินที่เช่าไว้ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่อผู้ให้เช่า
เช่นเดิมจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงความเสียหายที่เกี่ยวข้องไม่ว่าในรูปแบบ

ใด

(2) ในกรณีตาม (1) ผู้ให้เช่าต้องจัดให้ผู้เช่าช่วงทราบกำหนดวันที่ยื่นข้อเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าผู้เช่า
ช่วงได้รับทราบเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ (ไม่ว่าจะเงินเงินไปทางการเงิน) ที่แล้ว และ
ตกลงจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อทางสถาปัตย์หรือการเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า
ผู้เช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องจัดตั้งหนังสือขึ้นยังดังกล่าวพร้อมแนบสำเนาสัญญาเช่า
ช่วงฉบับนี้ให้ลงนามกับผู้เช่าช่วงให้แก่อผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันทำสัญญา
เช่าช่วง

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการเช่าช่วงใดๆ ได้หากเห็นว่าไม่เหมาะสม ในกรณีดังกล่าว
ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และผู้เช่ามีเวลา 30 (สามสิบ) วันที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งของ
ผู้ให้เช่าพร้อมชี้แจงเหตุผลประกอบการอุทธรณ์

(3) ผู้เช่าต้องจัดตั้งรายงานสรุปสถานะล่าสุดของการเช่าช่วง อันประกอบด้วยรายชื่อผู้เช่าช่วง
ระยะเวลาการเช่าช่วง ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมอื่นใดให้ผู้ให้เช่าทราบทุกๆ 6 (หก) เดือน

(4) บรรดาเงินกินเปล่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันที่ผู้เช่าเรียกเก็บ
จากผู้เช่าช่วงหรือบุคคลอื่น ให้ถือเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าที่จะกำหนดอัตราได้เอง และให้ตก
เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

13. การดูแลรักษาและซ่อมแซม

(1) ผู้เช่าสัญญาว่าในระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะรักษาและซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า
ขึ้นใหม่ รวมทั้งสิ่งสิ่งเครื่องใช้และเครื่องใช้ที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าแล้วตาม
แห่งสัญญาให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยและเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนเมื่อครบกำหนด
สัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพเรียบร้อยและพร้อมใช้งาน

ในระหว่างเวลาเช่า หากมีการแก้ไขกฎหมายฉบับใดอันเป็นผลให้ต้องมีการแก้ไข
คัลแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ให้เช่าอาจ
แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เช่าดำเนินการดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน
ระยะเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว
ทั้งหมด หากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามที่ได้ให้กำหนด ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนสิทธิผู้ให้เช่าไป
ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อทำการดังกล่าวได้ตามจำเป็นและสมควร โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบ



Thai Contractors Association
บริษัท ไทย

ในค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิกล่าวอ้างว่าเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นการ
สิทธิของผู้เช่า หรือทำให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์ที่เช่าไปอย่าง

14. การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหรือการต่อเติม

(1) ผู้เช่าสัญญาว่าในระยะเวลาเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะทำการก่อสร้าง แก้ไข หรือต่อ
เติมส่วนใดลงไปบนทรัพย์สินที่เช่า และการก่อสร้าง แก้ไข หรือต่อเติมดังกล่าวมีผล
กระทบต่อโครงสร้างของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเกินกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของพื้นที่
ทั้งหมดในอาคาร ผู้เช่าจะต้องส่งแบบแปลนและรายละเอียดการก่อสร้าง แก้ไข หรือ
ต่อเติม, รายการวัสดุอุปกรณ์, วัสดุการดำเนินงาน, ตารางการทำงาน และรายละเอียด
เกี่ยวกับผู้รับเหมาเพื่อขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า และจะเริ่มลงมือดำเนินการก่อสร้าง
ได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่ารวมถึงได้รับใบอนุญาตจากหน่วย
ราชการที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2) เว้นแต่จะกำหนดไว้ในข้อ 14(1) ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารและสิ่ง
ปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ที่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ข้อความ
ดังกล่าวไม่รวมความรวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคาร, การซ่อมแซมบำรุง
รักษาอาคารตามปกติทั่วไป หรือการปรับปรุงยกระดับอาคารและระบบสาธารณูปโภค
ต่างๆ ทั้งนี้ ครอบคลุมการกระทำดังกล่าวเป็นไปตามกฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับ
เวลานั้น สิ่งก่อสร้างใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำการดัดแปลง ต่อเติมหรือก่อสร้างขึ้นในอาคาร
และสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดัดแปลง ต่อเติมหรือก่อสร้างนั้นย่อมตกเป็น
กรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีนับแต่เวลาที่ผู้เช่าได้ขอรับการดำเนินการนั้นๆ เข้ามาใน
ทรัพย์สินที่เช่าไม่รวมการกระทำใดๆ ผู้เช่าจะได้เพิ่มขึ้นโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าหรือไม่
ก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่เรียกร้องเอาทรัพย์สิน ค่าบริการ หรือประโยชน์ใดเป็น
การตอบแทน ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีราคาเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด ในกรณีที่ผู้
เช่าได้ทำการไปโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้ให้เช่า
ประสงค์จะให้ผู้เช่ารื้อถอน ผู้เช่ายอมรับรื้อถอนและปรับปรุงให้ทรัพย์สินที่เช่าคงสภาพเดิม
ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองทั้งสิ้น



Thai Contractors Association
บริษัท ไทย

ในการก่อสร้างหรือเพิ่มเติม หรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญาที่กรณนี้กรณีหนึ่งหรือ
ทุกกรณี หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือ ทรัพย์สิน และ/หรือมีการกระทำผิด

- คุณระเบียบ ข้อมัญญูเทศบัญญัติและกฎหมายต่างๆ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกปรับหรือถูก
บังคับให้ออกจากงาน ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแต่เพียงฝ่ายเดียวและ
หากผู้ให้เช่าชำระค่าเสียหายไปเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชดเชยคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน
- (5) หากผู้ให้เช่าถูกรื้อถอนสิทธิหรือเพิกถอนสิทธิอันหนึ่งสิ่งใด ในทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือ
ทรัพย์สินต่างๆ ที่ระบุในข้อ 14 นี้ อันเกิดจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบ
จ่ายค่าทดแทนและค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

15. การรับประกันภัย

- (1) ผู้เช่าสัญญาว่า ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างและระยะเช่าเวลาตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะจัด
ให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ในลักษณะการเสี่ยงภัยทุก
ชนิด (All Risks) รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน
ของบุคคลภายนอก ในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สิน
ผู้ให้เช่าจะต้องเห็นชอบในวงเงินประกันนั้นด้วย ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ย
ประกันภัยและระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยให้ผู้จัดสรรเงินสินไหม
ทดแทนตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดภายใต้ข้อ 16 ของสัญญา

- (2) ผู้เช่าขอเป็นผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายกำหนดบริษัทรับประกันภัยตามที่เห็นสมควร ยกเว้นในกรณี
ที่บริษัทรับประกันภัยกับผู้ให้เช่าที่กำหนดเสนออัตราเบี้ยประกันภัยสูงกว่าบริษัทรับประกัน
ภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย ผู้เช่าตกลงให้ทำประกันภัยกับบริษัทรับประกันภัย
ที่เสนออัตราค่าเบี้ยประกันที่ต่ำกว่าหลังจากที่มีการประกวดราคาอย่างโปร่งใสและยุติธรรม

16. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

- (1) ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้ หากทรัพย์สินที่เช่าเสียหายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดอัน
เนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเนื่องจากเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งซึ่งที่คล้ายคลึงกันก็ดี หรือ
เนื่องจากการขาดการบำรุง หรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าเองหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า
ก็ดี จนทำให้ทรัพย์สินที่เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์การเช่าของสัญญาได้
ต่อไป ในกรณีข้างต้น ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวัน
เกิดเหตุถึงความประสงค์ของผู้เช่าว่าต้องการกลับเข้าซ่อมแซมอาคารและสิ่งก่อสร้างที่
ได้รับความเสียหายหรือต้องการให้สัญญานี้สิ้นสุดลง

- (ก) กรณีที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ว่าต้องการซ่อมแซมเพื่อกลับเข้าดำเนินการต่อไป
ผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการและทำให้เสร็จสิ้นภายในเวลาอันสมควร เพื่อให้โอกาส
และสิ่งปลูกสร้างกลับเข้าสู่สภาพดีและพร้อมใช้งานได้โดยเร็ว เมื่อผู้ให้เช่าได้รับเงิน
ค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดสรรเงินดังกล่าว
ให้ผู้เช่าเพื่อเป็นค่าก่อสร้างตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ใช้จ่ายไปจริงและเหมาะสม ซึ่ง



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ผู้เช่า จำกัด

13 May 2000

จะไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัย
ผู้ให้เช่าจะชำระให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่า
ต้องแสดงหลักฐานค่าใช้จ่ายที่สมควรให้ผู้ให้เช่าตรวจสอบและอนุมัติก่อนทุก
ครั้ง หากค่าซ่อมแซมหรือปลูกสร้างมีมูลค่าสูงกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่า
เจ้าได้รับ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนต่างเองทั้งหมด เงินสินไหม
ทดแทนการก่อสร้างที่จัดไว้ให้ผู้เช่าเพื่อการซ่อมแซมนี้ จะเป็นจำนวนสุทธิหัก
ภาษีหักที่ชำระแล้ว (หากมี) และหากผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซมหรือปลูกสร้าง
ดังกล่าวไว้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามสมควรที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะกำหนด
ร่วมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตาม
สัญญาเช่ายังมีเหลือมากน้อยเพียงใด

หากผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดเวลา 30 (สามสิบ) วันนับ
จากเกิดความเสียหาย หรือแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้
กลับคืนสู่สภาพที่ดี ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที เฉพาะในกรณีที่
ผู้เช่าพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย เนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งมีเหตุ
จากความบกพร่องหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่า หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่า
จะได้รับเงินค่าเช่าที่ชำระไว้ทั้งหมดคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ รวมถึงเงิน
สินไหมทดแทนในขอบเขตของเงินที่ได้ทำประกันภัยอาคารและสิ่งปลูกสร้างไว้ โดย
ผู้ให้เช่าจะชำระให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า ทั้งนี้
ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินค่าสินไหมทดแทน ได้หากผู้เช่ามีค่าใช้จ่ายค่าเช่าระยะตามสัญญา
และเพื่อใช้ในการปรับปรุงสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมตามเจ้าเป็นและสมควร

- (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าด้วยเหตุใดและไม่
ว่าจะเกิดจากการกระทำของผู้เช่าหรือไม่ ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้กลับสู่
สภาพที่ดีถึงขีดสุดค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยผู้ให้เช่าตกลงจะช่วยเหลือค่าซ่อมแซมให้แก่
ผู้เช่าตามจำนวนเงินที่ผู้เช่าได้จ่ายไปจริงและสมควร แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหม
ทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัย ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องแสดงหลักฐานค่าใช้จ่ายที่
สมควรให้ผู้ให้เช่าได้รับตรวจสอบและอนุมัติทุกครั้ง ในการซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูก
สร้างดังกล่าว ให้แนบข้อกำหนดในข้อ 14 ของสัญญานี้มาบังคับใช้โดยอนุโลม



การตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเช่าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้
ในเวลาอันสมควร โดยต้องแจ้งให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน โดย
การเข้าตรวจสอบดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อรักษาหรือควบคุมให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือขาด
หลุดลงอันเป็นผลมาจากภาระหน้าที่ของหนึ่งจากการประกอบการประกอบแบบและรายละเอียด

และสิ่งปลูกสร้าง หรือเพื่อให้มันใจว่าสถานที่เช่าได้ตกอยู่ในสภาพที่ไม่ได้รับการดูแลหรือซ่อมแซมอันอาจเกิดความเสียหายหรืออันตรายจนทำให้ไม่อาจใช้งานได้ และถ้าผู้ให้เช่าได้สั่งให้ผู้เช่าปฏิบัติตามแล้วผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามทันที

18. การรับประกันความเสียหาย

(1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะเก็บรักษาเอกสาร อุปกรณ์การเช่า ความเสียหาย การการรั่ว และข้อมูลสำคัญอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลทางธุรกิจ เทคนิค การเงิน การเศรษฐกิจ หรือข้อมูลของการตลาดหรือข้อมูลด้านทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด ซึ่งได้รับมาในระหว่างการทำสัญญาเช่าหรือการที่เช่าก่อนที่เช่าจะทำการเช่าสัญญาฉบับนี้ หรือภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามแล้วไว้เป็นความลับอย่างเต็มที่ที่สุด

(2) หน้าที่ใช้ในการเก็บรักษาข้อมูลไว้เป็นความลับดังกล่าวข้างต้นจะไม่นำมาใช้ในกรณี:

- (ก) ข้อมูลดังกล่าวเป็นที่รับทราบโดยทั่วไปของสาธารณชนแล้ว หรือเป็นข้อมูลที่สามารถพบทราบโดยสาธารณะ ซึ่งมิได้เกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) บุคคลภายนอกเป็นผู้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่ผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกเหล่านั้นมีสิทธิเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ทั้งนี้เฉพาะในกรณีที่เกิดจากความจำเป็นที่ได้รับข้อมูลดังกล่าวโดยมิได้กระทำโดยเจตนาหรือโดยที่ผู้เช่าไม่ทราบหรือโดยที่ผู้เช่าได้กระทำโดยมิได้กระทำโดยเจตนา
- (ค) ข้อมูลดังกล่าวจำเป็นต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามที่ศาลหรือรัฐบาล

19. การรับประกันสิทธิเช่าเพื่อสาธารณประโยชน์และสาธารณูปโภค

(1) ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากรัฐบาลจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนหรือราชการเป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือน โดยไม่มีกรณีอื่น ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยไม่ต้องว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญา และผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนด 12 (สิบสอง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

(2) ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐได้ขอคืนที่ดินตามสัญญาเช่านี้ไว้ทั้งหมดหรือบางส่วน ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวได้ต่อไป หรือว่าสัญญาเช่านี้เป็นอันยุติลงก่อนครบกำหนด โดยที่ผู้เช่าและผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด

ในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินบางส่วน ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะเช่าต่อหรือไม่ก็ได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าถึงการเวนคืน หากผู้เช่าเลือกที่จะทำการเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะพิจารณาเช่าต่อหรือไม่ก็ได้ตามสัดส่วนของที่ดินและระยะเวลาเช่าที่เหลือ หากมีการเช่าต่อเข้าไว้ล่วงหน้า



Thai Contractors Association
บริษัท รับเหมาก่อสร้าง จำกัด

2008

ผู้ให้เช่าจะพิจารณาเงินค่าเช่าให้ตามหลักการข้างต้น 30 (สามสิบ) วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า

(3) หากสัญญาเช่าฉบับนี้ยุติลงไม่ว่าจะตามข้อ 19(1) หรือ 19(2) ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าที่ได้รับชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และหากผู้ให้เช่าได้รับเงินค่าเช่าของระยะเวลาเช่าในส่วนของการเช่าและสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินของเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดสรรเงินส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าด้วย ทั้งนี้ ภายในเดือนใบว่าผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกรอบเวลาที่กำหนด หากผู้เช่าผิดนัด ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิใช้ยึดและครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันทีและผู้เช่าจะต้องเสียค่าปรับจากการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนล่าช้าในอัตราที่กำหนดในข้อ 24(1) ของสัญญาฉบับนี้ รวมถึงผู้เช่าจะเสียสิทธิรับเงินค่าเช่าชำระไว้ล่วงหน้าคืน และสิทธิในการรับค่าคืนเงินจากผู้ให้เช่า

20. การรับประกัน

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินตามจำนวนตามที่สำนักงานประเมินเรียกเก็บ โดยจะต้องส่งค่าภาษีบำรุงท้องที่ รวมทั้งภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าในเดือนมกราคมของทุกปีในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าภาษีที่ชำระในปีก่อน อันเนื่องมาจากการสร้างเสร็จและเปิดใช้งานในปีก่อน ซึ่งยังไม่มีการยื่นเรื่องที่จะเขียนแบบให้ ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ประมาณการค่าภาษีโรงเรือน โดยพิจารณาเพียงจากผลการตลาด ณ เวลานั้นแล้วแจ้งจำนวนให้ผู้เช่าทราบเพื่อชำระแก่ผู้ให้เช่า หากภายหลังสำนักงานประเมินเรียกเก็บจำนวนแตกต่างจากที่ผู้ให้เช่าได้ประมาณการไว้ และผู้เช่าได้ชำระค่าภาษีไว้เกิน ผู้ให้เช่าตกลงจะจ่ายคืนส่วนเกินนั้นแก่ผู้เช่า แต่หากชำระไว้ขาดผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถือเป็นหลักประกันการชำระค่าภาษีดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจะนำหนังสือที่ประกันเงินเชื่อออกโดยธนาคารชั้นนำภายในประเทศมาวางไว้กับผู้ให้เช่า ในวงเงินเท่ากับค่าภาษีล่วงหน้าจำนวน 5 (ห้า) ปี โดยหนังสือที่ประกันดังกล่าวจะต้องเป็นแบบ ไม่มีเงื่อนไขการจ่ายเงิน และผู้ให้เช่าสามารถเรียกเงินจากธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันได้ทันทีในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามสัญญา โดยธนาคารไม่มีสิทธิหักทั้งนี้ กล่าวถึง ปฏิเสธการชำระเงิน หรือเรียกให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาถึงความผิดของผู้เช่าหรือสิทธิทางศาลก่อน ผู้เช่าจะต้องนำหนังสือที่ประกันเงินเชื่อไปเปลี่ยนแปลงวงเงินเท่ากับค่าภาษีใน 5 (ห้า) ปีถัดไป มาเปลี่ยนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ก่อนที่หนังสือที่ประกันฉบับเดิมจะหมดอายุ และกระบวนการนี้จะดำเนินต่อไปจนกว่าผู้เช่าจะยุติลง

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดภาษีโรงเรือนและค่าภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสีย หรือผู้เช่าประสงค์จะให้ผู้ให้เช่ายุติการเช่าเป็นกรณีอื่น ผู้เช่าจะต้องนำเงินเท่ากับค่าภาษีที่ต้องชำระ

หรือกับค่าชดเชยมอบให้ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด และผู้ให้เช่ามอบอำนาจให้ผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับค่าชดเชยหรือค่าเสียหายจากผู้เช่าหรือได้รับเงินค่าชดเชยเป็นจำนวนเท่าใด ผู้ให้เช่าจะจัดส่งเงินคืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 3 (สาม) วันทำการ หลังจากผู้ให้เช่าได้รับเงินคืนดังกล่าวจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ความรับผิดชอบของผู้เช่าตามข้อ 20 นี้ ให้ความหมายรวมถึงค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่มีผลบังคับภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่แก้ไขเปลี่ยนแปลง เติมนิยามหรือใช้แทนที่ภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ด้วย

21. การรับประกันภัย

(1) ผู้รับประกันตกลงรับประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ในฐานะผู้เช่าร่วมกับผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะปกปิดชื่อเสียงของผู้เช่าร่วมกันต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วน และผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จตามรูปตามข้อ 9(10)

(2) ผู้เช่ารับประกันความเสียหายให้ผู้ให้เช่าทำข้อตกลงก่อนเวลาการชำระหนี้ แปลงหนี้ใหม่ อดหนี้ ประนีประนอมยอมความกับผู้เช่า หรือแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องง้อความยินยอมจากผู้เช่าอีก และจะไม่ถือเป็นเหตุปลดปล่อยความรับผิดชอบของผู้เช่าประกันในส่วนที่เกี่ยวกับการชำระหนี้

22. การแก้ไขสัญญา

(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(ก) มีการยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการฟ้องพิทักษ์สิทธิของผู้เช่า หรือผู้เช่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มเหลว และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินของผู้เช่า หรือผู้เช่าผู้เช่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มเหลว

(ค) ผู้เช่าจำนำ ย้าย โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าให้เป็นลายลักษณ์อักษร หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขของการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามที่ระบุในข้อ 7(5) หรือนำทรัพย์สินที่เช่าออกไปเช่าร่วมนอกจากที่อนุญาตตามข้อ 12

(ง) ผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์ให้ผู้เช่าทราบภายในกำหนดระยะเวลา หรือแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับสู่สภาพเดิมตามข้อ 16 ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าและผู้เช่าไม่มีผลทันที

(2) ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดังกล่าวข้อหนึ่งข้อใดนอกจากระบุไว้ในข้อ 22(1) และไม่ได้ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากได้รับหนังสือแจ้ง

จากผู้ให้เช่าหรือระยะเวลาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าบอกกำหนด ให้สัญญาไม่มีผลถาวรในทันทีที่ถึงระยะเวลาหนึ่งเดือนดังกล่าว

23. ข้อของบอกรับสัญญา

ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้เลิกตามข้อ 22 ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่อไปนี้โดยไม่มีผลถาวร

(1) ทั้งนี้ที่สัญญาฉบับนี้เลิกตามข้อ 22 ผู้เช่ามอบให้ผู้ให้เช่าเข้ายึดถือและครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที และยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้ให้เช่าไม่มีความผิดหรือมีข้อสงสัยหรือข้อโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้นต่อผู้เช่า ผู้เช่าตกลงจะสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่คำนึงถึงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าจะตกเป็นของผู้อื่นหรือไม่

(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียหายจากการบอกเลิกสัญญาโดยเหตุที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่า และยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับเอกสารที่เช่าไว้

(3) บรรดาที่เช่า และสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับมาแล้วตามสัญญา ให้ตกเป็นของผู้อื่นเช่า โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกเงินคืนดังกล่าวดังกล่าว

(4) ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้ไม่แล้วเสร็จใดๆ แต่ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่า กรณีเช่นนี้ไม่มีผลเป็นการต่อสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติ และให้ถือว่าเงินค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย ซึ่งผู้เช่าอาจรับไว้เพื่อบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ไม่ถือเป็นการผิดสัญญาให้ผู้เช่าจะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายส่วนที่เกินได้

24. การระงับข้อพิพาทและเงื่อนไขและการไม่ระงับข้อพิพาทโดยสันติวิธี

(1) เมื่อสัญญาฉบับนี้ถูกยกเลิกหรือเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดีโดยพลัน หากผู้เช่าไม่ส่งมอบตามกำหนดเวลาที่ดังกล่าว ผู้เช่าต้องเสียค่าปรับจากการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนล่าช้าในอัตราเท่ากับ 34,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) บวกด้วยดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี (Minimum Overdraft Rate) + 1% ต่อปี (ใช้ตราของธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ณ เวลานั้น) โดยคำนวณจากวันครบกำหนดส่งมอบทรัพย์สิน จนถึงวันที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าต้องเสียหายจากการที่ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนล่าช้าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก

ผู้ให้เช่าครบถ้วน



Thai Contractors Association
บริษัท สานักงานก่อสร้าง จำกัด

(2) เพื่อเป็นหลักฐานการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนภายในกำหนด ผู้เช่าจะต้องจัดทำหนังสือคำประกันที่ไม่กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการเช่าประกันของธนาคารที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบในวงเงินไม่น้อยกว่า 34,000,000 บาท (สามสิบสี่ล้านบาท) มาส่งมอบให้ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเริ่มปีการเช่าปีสุดท้าย เมื่อผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้วภายในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าจะปลดภาระค้ำประกันและสิ่งค้ำประกันของธนาคารให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อย ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบและค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งสิ้นเกี่ยวกับการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ในกรณีผู้เช่าไม่จัดหาหนังสือค้ำประกันของธนาคารมาส่งมอบให้กับผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

25. การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือ

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ถือยึดตามที่ได้รับแจ้งคำสั่งสัญญาเป็นอันขาดถูกต้องแท้จริงในการส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือแก่ฝ่ายหนึ่ง ฝ่ายออกกล่าวตามสัญญาหากได้ทำเป็นหนังสือ โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่ระบุไว้ข้างต้นของสัญญานี้แล้ว ให้ถือเป็นการส่งคำบอกกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย หากผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนโดยที่ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจะจัดส่งคำบอกกล่าว ผู้สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดส่งคำบอกกล่าวไปตามที่อยู่ที่ได้รับแจ้งไว้ข้างต้นในสัญญา

26. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

การเปลี่ยนแปลง แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดในสัญญาเป็น จะมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาหากทำเป็นหนังสือลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

27. ข้อสงวนสิทธิ์

การที่ผู้ให้เช่าดำเนินการใช้สิทธิ หรือละเว้นการใช้สิทธิใดๆ ที่ผู้ให้เช่าพึงมีต่อผู้เช่าค้ำประกัน หรือไปปฏิบัติภาระหน้าที่ตามสัญญานี้ย่อมจะไม่เป็นการตัดสิทธิหรือทำให้ผู้ให้เช่าเสื่อมสิทธิใดๆ โดยมีผลตามที่เป็นการละเมิดสัญญา หรือมิให้มีความว่าผู้ให้เช่ายินยอมด้วยกับการผิดนัด การผิดสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดๆ ตามสัญญานี้ของผู้เช่า และมิให้ถือว่าผู้ให้เช่าละสิทธิหรือจึงคิดขึ้นเนื่องจากการผิดนัด ผิดสัญญาหรือการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดๆ ของสัญญานี้

13. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

หากข้อกำหนดและหรือเงื่อนไขในข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นไปและไม่สมบูรณ์ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือใช้บังคับกับไม่ได้ตามกฎหมาย ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่นๆ ซึ่งชอบด้วย

กฎหมาย สมบูรณ์หรือใช้บังคับได้ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นไปหรือไม่สมบูรณ์

29. ข้อสัญญาทั้งหมด

ให้สัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาที่รับกันแทนที่สัญญา บันทึก หรือข้อตกลงใดๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ซึ่งมีหรือเคยมีระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก่อนหน้าวันที่ทำสัญญานี้



The Contractors Association of Thailand
บริษัท สหพันธ์ช่างมณฑล จำกัด

7008



The Contractors Association of Thailand
บริษัท สหพันธ์ช่างมณฑล จำกัด

สัญญาฉบับนี้เป็น 4 (สี่) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้ให้เข้าเก็บรักษาไว้สองฉบับ (เพื่อตนเองและเพื่อ
จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร) ผู้เช่าเก็บรักษาไว้หนึ่งฉบับ และผู้ให้เช่า
เก็บรักษาไว้หนึ่งฉบับ ทั้งสามฝ่ายต่างเข้าใจในข้อความในสัญญานี้ดีแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลง
ลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานกับสัญญาฉบับนี้ ณ วันเดือนปีที่กล่าวข้างต้น



ผู้ให้เช่า

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

โดยบริษัท ทูเนลควิลล์ จำกัด

ภายใต้หนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 24 เดือนตุลาคม พ.ศ. 2549

ลงชื่อ.....

(นายศ เชื้อชูเกียรติ)

(นายไมเคิล เดวิด เบลีย์)

ลงชื่อ.....

พยาน

(นางชลปรีชา พันธ์สวัสดิ์)

ผู้เช่า

บริษัท สันทิพย์ช่างพม่าไทย จำกัด



ลงชื่อ.....

(นายปรเมศวร์ ธรรมะ)

(นางนิจพร ธรรมะ)

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด

ลงชื่อ.....

(นายวรวิทย์ ลมเฉลิมชนะ)



ผู้กำกับ

บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ.....

(นายปรเมศวร์ ธรรมะ)

(นางนิจพร ธรรมะ)

ลงชื่อ.....

พยาน

(นางสาววิมลทิพย์ ธรรมะ)



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด



หนังสือมอบอำนาจ

หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 เดือนตุลาคม พ.ศ. 2549 ณ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อเป็นหลักฐานว่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายริชาญ อิศรางกูร ณ อยุธยา ผู้อำนวยการฯ สำนักงานตั้งอยู่ที่ 173 ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้มอบอำนาจ” มอบมอบอำนาจให้ บริษัท พูนผลเควีซี จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้รับมอบอำนาจ” เป็นผู้รับมอบอำนาจและดำเนินการทำแทนผู้มอบอำนาจภายใต้บทบาทผู้เต็มแห่งกฎหมาย และภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่ วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ ตลอดจนแผนประเพณีปฏิบัติของผู้มอบอำนาจ โดยให้ผู้อำนวยการกระทำการในกิจการที่มอบอำนาจเฉพาะที่เกี่ยวกับทั้งปวงที่ส่งไปถูกต้องกับที่ดินและที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โฉมเลขที่ 3380 เลขที่ดิน 444 ตำบลปทุมวัน อำเภอปทุมวัน (สามฝั่ง) กรุงเทพมหานคร (ตามแผนที่แนบท้าย) อันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยกิจการที่มอบอำนาจ ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกิจการดังต่อไปนี้

ข้อ 1. การนำออกให้เช่า ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการให้เช่า จัดการโดยประการอื่น การจัดเก็บรายได้และผลประโยชน์

ข้อ 2. การลงนามในมติกรรม สัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้อง การยอมรับหรือทำความตกลง กับบุคคลใดๆ เกี่ยวกับการให้เช่าหรือการจัดการจัดหาผลประโยชน์ ตามข้อ 1.

ข้อ 3. การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับใบอนุญาต การขอใบอนุญาต การรับใบอนุญาต รวมถึงการเป็นตัวแทน และการยอมรับหรือทำข้อตกลงใดๆ กับหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เพื่อการดำเนินการตามข้อ 1. และข้อ 2.

ข้อ 4. คิดตาม ตรีภวเรื่อง พวงตาม บอกลิขิตสัญญา และรับชำระหนี้ หรือเรียกเรื่อง พวงตาม ทรัพย์สิทธิโลก รวมทั้งผลประโยชน์หรือสิทธิหรือสิ่งต่างๆ จากบุคคลใดๆ ตลอดจนบอกกล่าวให้บุคคลใดๆ ชำระหนี้ ปฏิบัติตามสัญญา ข้อตกลงต่างๆ ที่บุคคลนั้นๆ มีอยู่กับผู้มอบอำนาจ รวมทั้งบอกกล่าวถึงลับ หลักประกันที่ตนได้ช่วย

ข้อ 5. แจ้งความร้องทุกข์ กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน เพื่อให้ดำเนินคดีทางอาญากับผู้กระทำความผิดนั้น โจทก์หรือพนักงานอัยการเป็นผู้มีอำนาจฟ้องคดีอาญา

ตลอดจนถามคำถามต่างๆ ตลอดจนยอมรับการประหารชีวิตในบางกรณี เพื่อทำการอุทธรณ์เพื่อให้เกิด
 13 MAR 1964

Thai Contractors Travel Co., Ltd.
บริษัท ไทยทรักคอร์ทราเวล จำกัด

શ્રી ૬૧...

นายแพทย์เอกชัยเกียรติ-

92-26-11

1

ข้อ 6. ห้องฉุกเฉินมีหน้าที่แจ้ง คลังและสาย ร้องขอให้มีการฟื้นฟูกิจการ คอยดูแลเมื่อถูกฟ้องฟ้องแย่ง และมีอำนาจทำการในทางเจ้าหน้าที่ช่วย เช่น ขอมรับคนที่ไม่รู้ความอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเรียกร้องฟ้อง ประนีประนอมยอมความ สละสิทธิ ใช้สิทธิในการอุทธรณ์ฎีกา ขอให้มีการพิจารณาคดีใหม่ มอบข้อพิพาทให้อยู่ใต้อาณาการพิจารณา ดำเนินกระบวนการพิจารณาตัดสินคดีใดๆ จนกว่าจะถึงที่สุด คำวินิจฉัยการตามกระบวนการฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายฉบับและละ ซึ่งรวมถึงการให้ความเห็นชอบและการลงมติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับฟื้นฟูกิจการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ เพื่อป้องกันและรักษาทรัพย์สินผลประโยชน์หรือสิทธิต่างๆ ของผู้มอบอำนาจ ตลอดจนให้มีอำนาจเงินดอลลาร์และทรัพย์สินจากศาล หรือจากผู้ความอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งมอบคดีอื่น และมอบสถานะต่างๆ คืนจากศาล

[illegible]

ข้อ 8. เพื่อประโยชน์ในการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้รับมอบอำนาจตั้งหาความหรือบุคคลอื่นใด เป็นผู้รับมอบอำนาจไว้ เพื่อให้ดำเนินการแทนตามอำนาจที่ได้รับมอบหมายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และให้อำนาจกหักของเขาสืบเนื่องไปให้ผู้รับมอบอำนาจว่าปฏิบัติด้วย

ข้อ 9. กระทำการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับการค้าดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่มอบหมายดังกล่าว

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

การใดๆ ที่ผู้รับมอบอำนาจ ได้กระทำไปภายใต้อำนาจที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวข้างต้น มีผลผูกพันผู้มอบอำนาจเสมือนผู้มอบอำนาจเป็นผู้กระทำที่ตัวแทนของการ



Thai Contractors Assoc. Co., Ltd.
บริษัท ไทยทรักคอร์ต จำกัด

นายพล เชื้อชูเกียรติ

2018年11月18日

.../04/01

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุข้างต้น

ผู้มอบอำนาจ: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ลงชื่อ.....
(นายจิราพร อัครางกูร ณ อยุธยา)

ลงชื่อ..... พยาน
(นายสมบุญชัย ชัยเดชสุริยะ)

ผู้รับมอบอำนาจ: บริษัท ทูเนลลาว็อล จำกัด

ลงชื่อ..... ลงชื่อ.....
(นายไมเคิล เดวิด เซลบี)

ลงชื่อ..... พยาน
(นางชลปรรดา พชรเสวศ)



นายยศ เชื้อชูเกียรติ



Thai Contractors Association, Ltd.
บริษัท ชีพทรัพย์พัฒนา จำกัด

13 MAR 2008



ที่ สจ.2024553

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทที่ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2537 ทะเบียนเลขที่ 0105537127210 (เดิมเลขที่ (1)2758/2537) ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท ทูเนลลาว็อล จำกัด
2. กรรมการของบริษัท 12 คน ตามรายชื่อต่อไปนี้
1.นายยศ เชื้อชูเกียรติ
3.นายไมเคิล เดวิด เซลบี
5.นายจิราพร อัครางกูร ณ อยุธยา
7.นายสมบุญชัย ชัยเดชสุริยะ
9.นายศิริวงศ์ จังคศิริ
11.นายวิจิตร สุรพงษ์ชัย
2.นายสุสานติ กระจำนังตรี
4.นายอริภูมิ วงศ์พิทักษ์ทิพย์
6.นายวรรณ ชื่นเชื้อ
8.นายเสนาะ อุนากุล
10.นายพนัส ลิ้มเสถียร
12.นายสมบุญชัย ชัยเดชสุริยะ

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

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

หนึ่งพันหนึ่งพันหกกร้อยสี่แสนเจ็ดพันห้าแสนเจ็ดพันสี่สิบบาทถ้วน/

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสำนักงานทาวเวอร์ ชั้น 10 ยูนิค เอ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร/

โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตราสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทเป็นสำคัญ ออกให้ ณ วันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2550



ออกให้ ณ วันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2550



รายการข้อความทราบของนิติบุคคลนี้ส่งถึง

นายยศ เชื้อชูเกียรติ

13 MAR 2008

- บริการแบบใหม่ : ขอเอกสารจาก www.dcd.go.th -> ทางเว็บกรมการค้า -> บริการเรื่อง โทร. 02-5475594
- หนังสือรับรองนิติบุคคลนี้ มีอายุ 10:15 น.



ที่ สจ.2024553

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

- ขอทราบ
- บริษัทเดิมชื่อ บริษัท 173 รุ่งเรือง จำกัด ได้จดทะเบียน
 - เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พูลสวัสดิการ จำกัด เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2543/
 - เดิมคุณได้ส่งงบการเงินปี 2543
 - หนังสือรับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น
 - ขอแจ้งถึงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณา
 - นายทะเบียนอาจเกิดก่อนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอื่นเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียน
 - ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

24 กย 2550



สำนักงานทะเบียน

นายยศ เอื้อชูเกียรติ



The Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท อสังหาริมทรัพย์ จำกัด

2008

ที่ สจ.2024553 ออกให้ ณ วันที่ 24 เดือน กันยายน พ.ศ. 2550

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร

นายยศ เอื้อชูเกียรติ



สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า โทร. 02-5475994

- ขอทราบ
- บริษัทเดิมชื่อ บริษัท 173 รุ่งเรือง จำกัด ได้จดทะเบียน
 - เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พูลสวัสดิการ จำกัด เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2543/
 - เดิมคุณได้ส่งงบการเงินปี 2543
 - หนังสือรับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น
 - ขอแจ้งถึงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณา
 - นายทะเบียนอาจเกิดก่อนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอื่นเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียน
 - ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ



The Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท อสังหาริมทรัพย์ จำกัด

13 MAR 2008

นายยศ เอื้อชูเกียรติ

สำนักงานการนิคมที่ดินจังหวัด
นายทะเบียน



รหัสผู้รับใบอนุญาต: 0105537187210

วัตถุประสงค์ของโครงการ: เพื่อพัฒนาที่ดินให้เป็นประโยชน์ และเพื่อส่งเสริมการเกษตรกรรม

- (10) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค
- (11) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าเกษตร
- (12) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าอุตสาหกรรม
- (13) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (14) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (15) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (16) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (17) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ

นายทะเบียน



13 MAR 2008



นายยศ เอื้อชูเกียรติ

สำนักงานการนิคมที่ดินจังหวัด
นายทะเบียน



รหัสผู้รับใบอนุญาต: 0105537187210

- (21) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค
- (22) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าเกษตร
- (23) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าอุตสาหกรรม
- (24) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (25) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (26) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (27) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (28) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (29) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (30) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (31) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (32) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ
- (33) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งสินค้าบริการ

นายทะเบียน



2008



นายยศ เอื้อชูเกียรติ

ตำเภาเอกสารุแบบกัศมีร์

အကျဉ်းချုပ်

[illegible][illegible]

0105537127210

0105537127210

[illegible]

(14) ประกอบชุดปฏิบัติการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ความรับผิดชอบ และการปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลอื่น รวม ๓๕

วิทยาลัยการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย จังหวัดสุพรรณบุรี

(35) ประถมศึกษาปีที่ ๖ และ ๗

อุตสาหกรรม วรรณศิลป์ทางหนังสือ การตลาดและปัจจัยอื่นๆ

(๖) ประสิทธิภาพการบริการเพิ่มเติม รวบรวม จัดทำ จัดเก็บและเผยแพร่สถิติ ข้อมูล 1 ในทางเกษตรกรรม

อุทิศส่วนรวม หาประโยชน์ การเงิน การพัฒนา ชุมชนจิตวิเคราะห์ผลประโยชน์ทางความเป็น

[๑7] ประถมศึกษาโรงเรียนหลวงเลขห้า
ม.๒๓๔

และมอบหมายงานด้านวิชาการเกี่ยวกับงานพิเศษ การงานพิเศษ

(๖๘) ประกอบธุรกิจบริการเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ แก่ผลประโยชน์ ของร้านค้าทางพาณิชย์

ประเทศไทย

๖๖) พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายอาญา (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๕๑

RECEIVED

(๕๐) ประกอบกิจการให้เข้าดำรงชีพให้ผลของชาติไทยให้แก่ พันธมิตรชาติพันธมิตร

ที่ปลูกบ้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวมทั้งทรัพย์สินใดๆ ของบริษัท ตลอดจนผลประโยชน์

พรรคคนใหม่

(๔.๒) ครอบคลุมทั้งการคุ้มครองถึงขั้นแก้ไข การผลักดันองค์การและแผนกหน้าที่

๔๓) ประสิทธิภาพการสื่อสารมวลชน ได้แก่ พนักงานพิมพ์, วิทยุ, โทรทัศน์ รวมทั้งการโฆษณาและ

พระยาพิชัย

โครงการพัฒนาระบบการให้บริการประชาชน

21

16073
13 MAR 2008

บริษัท ไทยคอนกรีต จำกัด (มหาชน)
Thai Concrete Co., Ltd.

1

BEVELLY COLLEGE

1000

100

[illegible]

המחלקה לבריאות הציבור, משרד הבריאות, תל אביב, ישראל

Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com> at National Archive Publishing Co on June 11, 2015

บัตรประชาชน
 กรมการปกครอง
 กระทรวงมหาดไทย
 กรุงเทพมหานคร
 พ. ๑๗๙๕๐๗ ก

เลขที่ 1 ราชทานเพลิงในบันทึกของกรมราชทัณฑ์
ชื่อ นายนพ. เจริญอักษร
เลขประจำตัวประชาชน 5-1009-99031-75-9
นริศชัย
บิดาผู้ให้มรดก
3-1009-01134-78-6
บุตร
จดทะเบียน
นายเอกอัคร อัครวิวัฒน์
13 MAR 2008
The Contractor ASH & CO
บริษัท อัครวิวัฒน์ จำกัด

*The Secretary of State
of the United States of America*

*berby requests all whom it may concern to permit the citizen/
national of the United States named herein to leave his/her country
without delay or hindrance and in case of need,
give all lawful aid and such protection.*

*Le Secrétaire d'Etat
des Etats-Unis d'Amerique*

*prie par les présentes toutes autorités compétentes de laisser partir
le citoyen ou ressortissant des Etats Unis titulaire du présent passeport
sans délai ni difficulté et, en cas de besoin, de lui accorder
toute aide et protection légitimes.*

SIGNATURE OF BEVERLY SHERBORN IN TITLEAIRE . NOT VALID UNTIL SIGNED

UNITED STATES DEPARTMENT OF STATE

This Card Is Valid Only When Accompanied by Passports

Pasport No. _____ Date of Issue _____ Expiration Date _____
MICHAEL DAVID
United States Citizen
Passport Number _____
Date of Birth _____ Sex _____
Place of Birth _____
Ref. Num. _____
N NEW YORK, U.S.A.
Issued at New York City
04 FEB/FEB 81
U.S. EMBASSY
SINGAPORE - SINGAPORE

USA

DO NOT WRITE IN THESE SPACES

CUSTOMER SERVICE CARD <> <>

<> CUSTOMER SERVICE CARD <> <>



13 MAR 2008

Thai Contracting Co., Ltd.
บริษัท สยาม
ไทย จำกัด ๓๓๕

เอกสารแนบท้าย 2

หนังสือรับรองบริษัท สินทรัพย์ช่างหมายไทย จำกัด

TH-38

Abandhi C



ที่ สจ.5035498

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทที่ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภท
บริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2550 ทะเบียนเลขที่ 0105550109424
ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท สินทรัพย์ช่างหมายไทย จำกัด

2. กรรมการของบริษัท 5 คน ตามรายชื่อต่อไปนี้

1. นายเปรมชัย กรรณสูต
2. นางฉิพร จระะจิตต์
3. นายยุทธชัย จระะจิตต์
4. นายพลพัฒน์ กรรณสูต
5. นายจรรยา จันทร์จำรัสแสง

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ นายเปรมชัย กรรณสูต หรือ
นางฉิพร จระะจิตต์ หรือ นายยุทธชัย จระะจิตต์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ
นายพลพัฒน์ กรรณสูต หรือ นายจรรยา จันทร์จำรัสแสง รวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัท

4.ทุนจดทะเบียน 500,000,000.00 บาท / หักจ่ายปันผลแล้ว

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 2013 ชั้นที่ 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

6. วัตถุประสงค์ของบริษัท 41 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้จำนวน 4 หน้า
โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตราสำหรับส่วนบริษัทเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2550



(นายพลพัฒน์ กรรณสูต)

นายทะเบียน

รายการข้อความของนิติบุคคลมีดังนี้



13 MAR 2008

สำเนาเอกสาร

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างหมายไทย จำกัด

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างหมายไทย จำกัด

- บันทึกเปลี่ยนแปลง : ขอเอกสารจาก www.dcd.go.th --> ยื่นแบบทางธนาคาร --> ไม่กรณีสถ. โทร. 02-5475994
- หนังสือรับรองบริษัทจดทะเบียน เมื่อวันที่ 11.01 น.

TH-39

Abandhi

ส่วนงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ข้อควรทราบ

1. หนังสือนี้ได้รับรองเฉพาะข้อความที่ทาง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ
2. นายทะเบียนอาจเฝ้าถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียนไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

ออกให้ ณ วันที่ 17 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2550

~~ตัวนี้ไม่ใช่ตัวที่...~~

วัตถุที่ประสงค์ของ พันพุ่มพวง บริษัท มี 41 ใบสาขานี้เป็น:
(บางส่วนของ เจริญทอง)

- (1)

ขอทบทวนถึงคุณประโยชน์ของพระพุทธเจ้าและพระอริยสงฆ์ทั้งหลายที่ปฏิบัติดีปฏิบัติชอบมาตั้งแต่ครั้งพุทธกาล และขอทบทวนถึงคุณประโยชน์ของพระพุทธเจ้าและพระอริยสงฆ์ทั้งหลายที่ปฏิบัติดีปฏิบัติชอบมาตั้งแต่ครั้งพุทธกาล

- (2) นาย โชน จำนอ จำนำ แสลงสืบ และจำนอพิทักษ์สืบโดยประจักษ์
- (3) เป็นนายหน้า ชั่งตวง คำนวณน้ำหนักในกิจการและกิจการทุกประเภท เว้นแต่ในกรณีที่ประจักษ์ กรรมการหลัก
- คน และก้าหลักพิทักษ์

- [illegible]

- (7) รับน้ำหนักงานบริหารทรัพยากร และรับคำสั่งและสั่งการบริหารทรัพยากรที่เป็นประเภทภาษาอื่นคำ หรือเครื่องหมายทางเรื่อง
ดูข้าง โดยเป็นประเภทภาษาที่คิดจะปฏิบัติ หรือจัดการตามที่ของ
- (8) ปฏิบัติงานการคำคำ คำ สืบค้นหรือหา มีคำที่ประสงค์ในคำแปล ข้อใด ๆ ทั้ง ไทย จีน อังกฤษ ฝรั่งเศส เยอรมัน อิตาลี สเปน ญี่ปุ่น และอื่น ๆ ของภาษา คำพูด คำศัพท์ คำกริยา คำคุณศัพท์ คำกริยาวิเศษณ์ คำคุณศัพท์ และอื่น ๆ
- (9) ประกอบการคำคำอาหารและ อาหารและ อาหารและอาหาร เครื่องปรุงอาหาร เครื่องดื่ม และอื่น ๆ

- [illegible]



13 MAR 2008

အထူးပရိသေသ

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท ไทยคอนแทรคท์แอสเสท จำกัด



Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างแห่งประเทศไทย จำกัด



13 MAR 2008

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์ช่างเหมืองไทย จำกัด



Thai Contractor Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์แอสเสท จำกัด

ทำเนียบภาคใต้

- บริการแบบใหม่ : ขอเอกสารผ่าน www.dhd.go.th --> ระเบียบทางธนาคาร --> บริการคลัง โทร. 02-5475994
- หนังสือรับรองบัญชีฉบับพิเศษ เวลา 11:01 น.

14-6

หนังสือรับรองบริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

TCA *DH* 13 MAR 2008
Thal Contractors Asset Co., Ltd.
with insurance covering this

94-47

[illegible]

தமிழ்நாட்டின்

94-16

[illegible]

๒๕๖๓
 ๒๕๖๔



ที่ บ.ธ.007800

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัท ได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537 ทะเบียนเลขที่ 0107537000939 (เดิมเลขที่ บมจ.340) ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2. กรรมการของบริษัท 9 คน ตามรายชื่อต่อไปนี้

1. ร้อยตำรวจโทจักรชัย บุญประกอบดี
2. นายปรเมชัย กรรณสูตร
3. นางฉิลพร จรุงจิตต์
4. นายยุทธชัย จรุงจิตต์
5. นายปิรสร จิตธรรม
6. นายบุญมี ศิษะวงศ์
7. นายไพฑูรย์ ชำนาญกิจ
8. นายสุวัชรชัย สุทธิประภา
9. นายวิไลแสน ส. เข้มทั่วภาพ

3. ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายปรเมชัย กรรณสูตร ลงลายมือชื่อ ร่วมกับ นางฉิลพร จรุงจิตต์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายปรเมชัย กรรณสูตร หรือ นางฉิลพร จรุงจิตต์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายบุญมี ศิษะวงศ์ หรือ นายไพฑูรย์ ชำนาญกิจ รวมเป็นสี่คนและประทับตราสำคัญของบริษัท/ ข้อจำกัดอำนาจของกรรมการ ไม่มี/

4.ทุนจดทะเบียน 4,193,678,180.00 บาท /

(สำหรับหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านหกแสนเจ็ดพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 4,193,678,180.00 บาท /

(สำหรับหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านหกแสนเจ็ดพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

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

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมหาชน จำกัดมี 54 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแบบทนายแห่งสื่อรับรองนี้ จำนวน 6 แผ่น โดยมีลายมือชื่อที่ถูกต้องของประธานซึ่งรับรองเอกสารและประทับตรากรมพัฒนาธุรกิจการค้าเป็นสำคัญ

ถ้าแยกกัน



- บริการรับแบบใหม่ : ขอเอกสารตาม www.dbt.go.th --> บริการทางเอกสาร --> บริการจัดส่ง โทร. 02-5475994
- หนังสือรับรองนิติบุคคล มีอายุ 1 ปี 45 วัน



13 MAR 2008

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์พัฒนา จำกัด

9-48



ที่ บ.ธ.007800

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ออกให้ ณ วันที่ 13 มีนาคม 2550



รายการขอตรวจตราของนิติบุคคลมีดังนี้

ขอตรวจตรา

1. บริษัทได้ยื่นชื่อ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทะเบียนเลขที่ 168/2501 ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537/
2. นิติบุคคลได้ส่งงบการเงินปี 2549
3. หนังสือที่รับรองเฉพาะข้อความที่หัก/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น
4. นายปรเมชัย จรุงจิตต์ ได้ยื่นชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทเป็นสำคัญ

ในถูกต้อง หรือเป็นเท็จ



ถ้าแยกกัน

- บริการรับแบบใหม่ : ขอเอกสารตาม www.dbt.go.th --> บริการทางเอกสาร --> บริการจัดส่ง โทร. 02-5475994
- หนังสือรับรองนิติบุคคล มีอายุ 1 ปี 45 วัน

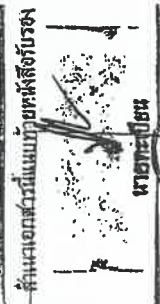


13 MAR 2008

Thai Contractors Asset Co., Ltd.
บริษัท สินทรัพย์พัฒนา จำกัด

9-49

Calcutt-C



หุ้ดปะระคองบริษัทจำนวน ๕๔ วันที่ ๑๓ มี. ๒๕๔๐

(๑) ...

(๒) ...

(๓) ...

(๔) ...

(๕) ...

(๖) ...

(๗) ...

(๘) ...

(๙) ...

(๑๐) ...

(๑๑) ...

(๑๒) ...



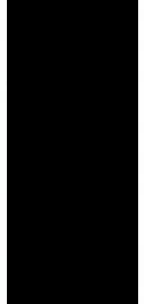
กัณณณณณณ

... ๑๓ มี. ๒๕๔๐



...

13 MAR 2008



...



หุ้ดปะระคองบริษัทจำนวน ๕๔ วันที่ ๑๓ มี. ๒๕๔๐

(๑) ...

(๒) ...

(๓) ...

(๔) ...

(๕) ...

(๖) ...

(๗) ...

(๘) ...

(๙) ...

(๑๐) ...

(๑๑) ...

(๑๒) ...

(๑๓) ...

(๑๔) ...



กัณณณณณณ

... ๑๓ มี. ๒๕๔๐



...

13 MAR 2008



...



วัตถุประสงค์ของปฏิญญาดังกล่าว... 54... วันที่ 13 มีนาคม 2552

(48) ... (49) ... (50) ...

(51) ... (52) ... (53) ... (54) ...

(55) ... (56) ... (57) ... (58) ...

(59) ... (60) ... (61) ... (62) ...

(63) ... (64) ... (65) ... (66) ...

(67) ... (68) ... (69) ... (70) ...

(71) ... (72) ... (73) ... (74) ...

(75) ... (76) ... (77) ... (78) ...

(79) ... (80) ... (81) ... (82) ...

(83) ... (84) ... (85) ... (86) ...

(87) ... (88) ... (89) ... (90) ...



วัตถุประสงค์ของปฏิญญาดังกล่าว... 54... วันที่ 13 มีนาคม 2552

(91) ... (92) ... (93) ... (94) ...

(95) ... (96) ... (97) ... (98) ...

(99) ... (100) ... (101) ... (102) ...

(103) ... (104) ... (105) ... (106) ...

(107) ... (108) ... (109) ... (110) ...

(111) ... (112) ... (113) ... (114) ...

(115) ... (116) ... (117) ... (118) ...

(119) ... (120) ... (121) ... (122) ...

(123) ... (124) ... (125) ... (126) ...

(127) ... (128) ... (129) ... (130) ...

(131) ... (132) ... (133) ... (134) ...

... 02-5475994

13 MAR 2008

Thal Contractors Asset Co., Ltd.

สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ

นางสาวปิยน



กรุงเทพฯ ๒๕๕๑ วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑

๑) ... (๑) ... (๒) ... (๓) ... (๔) ... (๕) ... (๖) ... (๗) ... (๘) ... (๙) ... (๑๐) ...

๑) ... (๑) ... (๒) ... (๓) ... (๔) ... (๕) ... (๖) ... (๗) ... (๘) ... (๙) ... (๑๐) ...

๑) ... (๑) ... (๒) ... (๓) ... (๔) ... (๕) ... (๖) ... (๗) ... (๘) ... (๙) ... (๑๐) ...



สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ



13 MAR 2008

Passport ID Card

THAI AIRWAYS INTERNATIONAL

THAI

THAI

THAI

[illegible][illegible]

เอกสารแนบท้าย 4

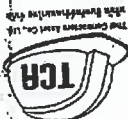
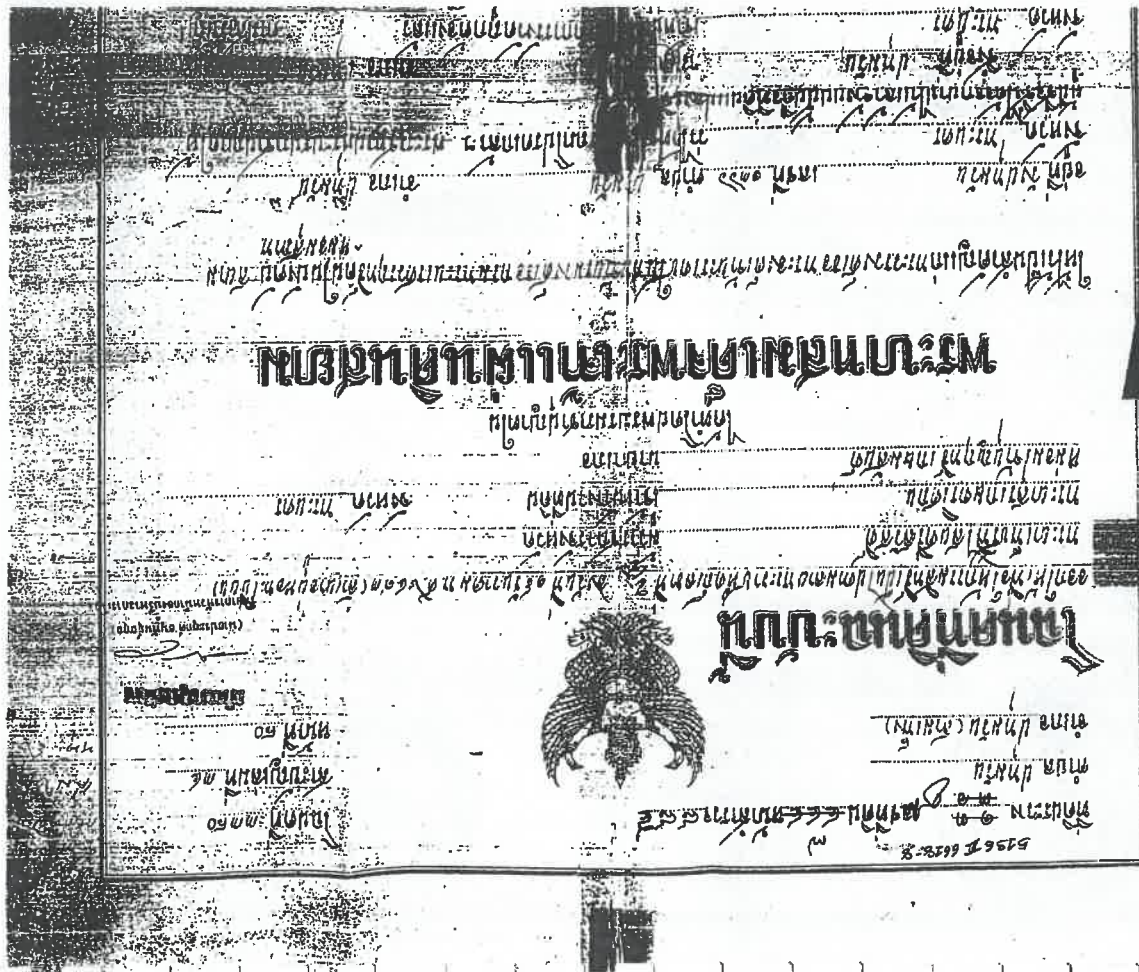
สำนักงานที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตเช่า

ที่ดินโฉนดเลขที่ 3380 เลขที่ดิน 7 ซึ่งอยู่ที่ดินตำบลทุ่งวัน อำเภอทุ่งวัน (สามฝั่ง) กรุงเทพมหานคร
มีเนื้อที่รวมกันประมาณ 2 ไร่ 74.35 ตารางวา



The Contractor, Ltd.
บริษัท ผู้รับจ้างเหมือง จำกัด

13 MAR 2008



13 MAR 2008

111

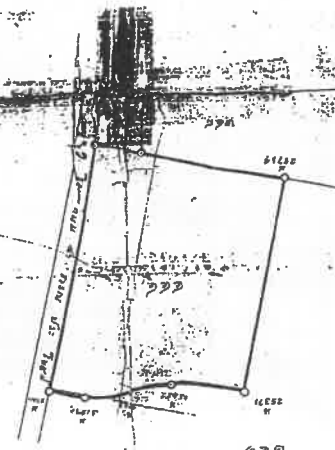
111



111

111

111



111



111

111

111



111

111



111

111

111



111

111

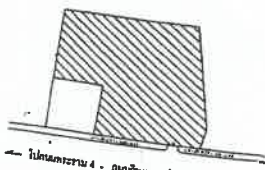
[Handwritten signature]

สารบัญ

[illegible]

13 MAR 2008

အနောက်ဘက်

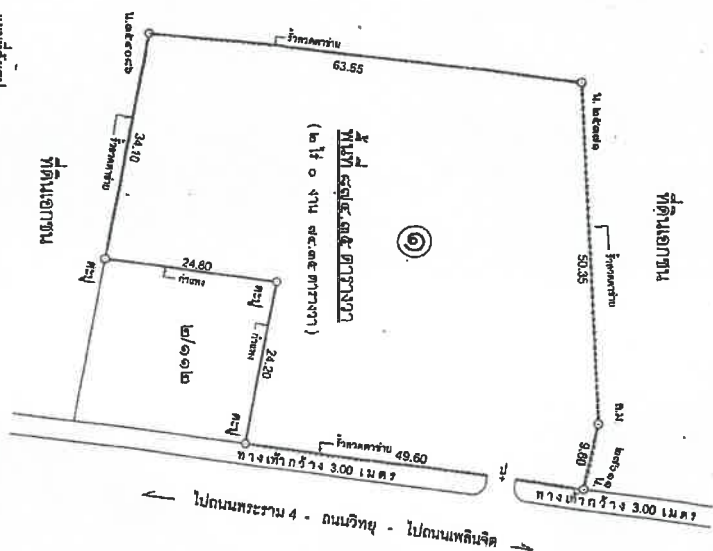


ਅੰਮ੍ਰਿਤਸਰ

○ 1571

ทัศนเอกชน

ที่ดินเอกชน



ที่ศูนย์เอดส์

เรื่อง สมชาย
ที่ตนแปลงมาเลย
อำเภอ ปทุมธานี
โตมคที่ ๓๓๔๐

รวม นวัตกรรมสู่สังคมไทย จาก

คำแปล วิมลเนติภาพ		
จังหวัด กรุงเทพมหานคร	/	นิตินันท์
จากโรงเรียน ชะ		สุกาน
		๗๕ ๔๐

แผนกส่งเสริมการขาย

71.11.0400

หากแบ่งดู ที่คิดเงินเสร็จรับจาก ค.ส.ล. 3 วัน เดือนประมาณ 1,800 ค.ว.น. แล้ว
เข้าหา ค.ส.ล. 2 วัน เป็นที่รับจาก 400 ค.ว.น. แล้ว เข้าหาที่คิดเงิน 1,800 ค.ว.น. 2 วัน
เพื่อประมาณ 550 ค.ว.น. 1 สัปดาห์ อาจจะอยู่หรือใกล้ๆ จากบ้าน 100 ค.ว.น.และจาก
จอเกิดกับคนบ้านนั้นประมาณ 40 กิโลเมตรก็จะถึงรถออกหาตัวมัน และอยู่ใกล้ๆ
จากทางบ้านมาซื้อคอกใบไม้ดูเข้าไปไม่

[illegible]

पञ्चमः

หน้า ๒๕

หน้า ๑๖

วันที่ 25 / ต.ค. / 2558

9-63

13 MAR 2006