

**สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ในที่ดินแปลงโกดัง ร.ย.ส.1 (เดิม)
ถนนเจริญกรุง แขวงบ้านทวาย เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร**

สัญญานี้ ทำขึ้น ณ การยาสูบแห่งประเทศไทย เลขที่ 184 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขต
คลองเตย กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ระหว่าง การยาสูบแห่งประเทศไทย โดย
..... ตำแหน่งซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “**ผู้ให้เช่า**” เป็น
คู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัทX..... โดย..... กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและ
ดำเนินการผูกพันบริษัทฯ ปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท..... กรมพัฒนา
ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
..... ถนน แขวง / ตำบล เขต / อำเภอ
จังหวัด ได้มอบอำนาจให้..... เป็นผู้ลงนามแทนในสัญญานี้ ปรากฏตามหนังสือ
มอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “**ผู้เช่า**” เป็นคู่สัญญาอีก
ฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 2481 ตำบลวัดพระยาไกร (บ้านทวาย) อำเภอยานนาวา
(บางรัก) กรุงเทพมหานคร และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างอาคาร
และสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันทำสัญญากัน โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำนิยามและการตีความ

ทั้งสองฝ่ายตกลงให้คำจำกัดความในสัญญาเช่าฉบับนี้ ดังนี้

1.1 คำนิยาม

(1) “**กฎหมายไทย**” หมายถึง รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พระราชบัญญัติ พระ
ราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎ ประกาศ ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ ระเบียบ หลักเกณฑ์ และข้อกำหนดที่ได้มี
ประกาศหรือใช้บังคับโดยหน่วยงานของรัฐ

(2) “**รัฐบาล**” หมายถึง รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย

(3) “**โครงการฯ**” หมายถึง การที่เอกชนดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทน
การจัดหาประโยชน์ในที่ดินแปลงโกดัง ร.ย.ส.1 (เดิม) กับ ยสท. โดยเอกชนเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ในรูปแบบการ
บริหารจัดการ ก่อสร้าง-ดำเนินการ-โอนทรัพย์สินให้กับ ยสท. (BOT: Built-Operate-Transfer) โดยผู้เช่ามี
หน้าที่ในการออกแบบรายละเอียด จัดหาแหล่งเงินทุน ก่อสร้าง บริหารจัดการ ซ่อมบำรุง และโอนกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องอยู่ภายใต้
วัตถุประสงค์และขอบเขตโครงการฯ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4

(4) **“ที่ดิน”** หมายถึง ที่ดินบนโฉนดเลขที่ 2481 ตำบลวัดพระยาไกร (บ้านทวาย) อำเภอยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินโครงการ 5 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา (หรือ 2,395 ตารางวา) ตามที่ปรากฏในสำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตการเช่า เอกสารแนบท้าย [...] และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่านี้

(5) **“พื้นที่โครงการฯ”** หมายถึง “แปลงโกดัง ร.ย.ส.1 (เดิม)” เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น และอื่น ๆ บนที่ดิน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง แขวงบ้านทวาย เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [...] (ข้อกำหนดของผู้ให้เช่าในการพัฒนาพื้นที่โครงการเชิงพาณิชย์)

(6) **“ทรัพย์สินของโครงการฯ”** หมายถึง บรรดาอาคารสิ่งปลูกสร้าง บรรดาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนควบ ทรัพย์สินติดตังบนที่ดินของโครงการฯ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและจัดหาประโยชน์ของโครงการฯ

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

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

(9) **“อาคารเดิมที่มีอยู่บนที่ดิน”** หมายถึง สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ ประกอบด้วย (1) อาคารตึกแผนกบรรจุซอง แผนกมวน แผนกใบยา (2) ห้องน้ำ ห้องส้วมและที่พัก (3) อาคารที่ทำการผู้จัดการ แผนกธุรการ แผนกบรรจุหีบ (4) อาคารที่ทำการแผนกใบยา และห้องปฐมพยาบาล และ (5) ชานพักริมน้ำ

(10) **“การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย”** หมายถึง การออกกฎหมายไทยใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายไทย หรือการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล

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

(12) **“สัญญาเช่า”** หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน “แปลงโกดัง ร.ย.ส.1 (เดิม)” เป็นระยะเวลาไม่เกิน 4 (สี่) ปี

(13) **“ระยะเวลาการก่อสร้าง”** หมายถึง ระยะเวลาตามกำหนดในสัญญาเช่าข้อ 3 หรือระยะเวลาการก่อสร้างที่ผู้ให้เช่าขยายออกไปเพราะเหตุอันควรตามข้อ 6.5.1 (2)

(14) **“ข้อเสนอด้านเทคนิค”** หมายถึง ข้อเสนอทางด้านคุณสมบัติ ด้านเทคนิค ด้านการเงิน ตลอดจนผลประโยชน์ซึ่งผู้เช่าได้ทำการเสนอต่อผู้ให้เช่าในขั้นตอนการประมูล

(15) **“นิติบุคคลไทย”** หมายถึง นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทยโดยมีบุคคลสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลไทยถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของเงินลงทุนทั้งหมด

(16) “**ผู้ให้กู้**” (Funders) หมายถึง สถาบันการเงิน ธนาคาร กองทุนรวม ทรัสต์ หรือนิติบุคคล (ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมของผู้เช่า) ซึ่งได้ให้เงินกู้หรือเงินสนับสนุนทางการเงินสำหรับใช้ในการดำเนินโครงการฯ มีฐานะเป็นเจ้าหนี้ของผู้เช่า ทั้งผู้ให้กู้ทั้งปัจจุบันและอนาคตที่ครอบคลุมตราสารทางการเงินในรูปแบบต่าง ๆ

(17) “**ภาระผูกพัน**” หมายถึง จำนำ จำนอง สิทธิยึดหน่วง การฟ้องร้อง การก่อภาระติดพัน บุริมสิทธิ การโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ หรือการก่อหลักประกัน การวางหลักทรัพย์เป็นประกัน หรือภาระผูกพันใด ๆ ไม่ว่าโดยทางกฎหมายไทย หรือสัญญา หรือการเข้าทำข้อตกลง หรือสัญญาใด ๆ ที่อาจเป็นเหตุให้ต้องถูกยึดอายัด ลิขรอนสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินหรืออยู่ในข่ายที่อาจถูกบังคับให้จำหน่ายจ่ายโอน ซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าทั้งหมด หรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น

(18) “**ส่วนควบของที่ดิน**” หมายถึง สิ่งก่อสร้างในรูปแบบหนึ่งรูปแบบใดที่ไม่อาจทำการเคลื่อนย้าย หรือแยกออกจากที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่โครงการฯ เว้นแต่จะได้มีการทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนรูปทรง หรือเปลี่ยนสภาพของทรัพย์สินนั้นไป

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

(20) “**หนังสือรับรองความสมบูรณ์บางส่วน**” (Certificate of Partial Completion) หมายถึง หนังสือรับรองที่ออกโดยผู้ให้เช่าเพื่อให้ความเห็นชอบว่าผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน และทำการติดตั้งอุปกรณ์และระบบถูกต้องครบถ้วน และมีความพร้อมที่จะเปิดดำเนินธุรกิจเฉพาะส่วนที่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) ตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว

(21) “**หนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ**” (Certificate of Completion) หมายถึง หนังสือรับรองที่ออกโดยผู้ให้เช่าเพื่อให้ความเห็นชอบว่าผู้เช่าสามารถเปิดดำเนินธุรกิจได้เต็มโครงการฯ ให้เป็นไปตามข้อเสนอด้านเทคนิค (แผนการก่อสร้างและแผนการดำเนินธุรกิจ) ซึ่งผู้ให้เช่าจะออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ ให้ก็ต่อเมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้มีมูลค่าและขนาดพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามที่กำหนดในข้อเสนอด้านเทคนิค (แผนการก่อสร้างและแผนดำเนินการกิจการ) อย่างครบถ้วน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) ตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว

(22) “**เหตุอันควร**” หมายถึง เหตุการณ์ที่ส่งผลให้การก่อสร้างมีความล่าช้าที่กำหนดอันไม่อาจโทษผู้เช่าได้ตามกำหนดไว้

(23) “**อนุมัติ**” หมายถึง อนุมัติ ออกใบอนุญาต ให้ความเห็นชอบ ให้ความยินยอมให้อำนาจหรือออกหนังสืออนุมัติโดยผู้ให้เช่า หรือรัฐบาล หน่วยงานของรัฐ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายไทยและสัญญาเช่า

(24) “**อสังหาริมทรัพย์**” หมายถึง อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์ที่เคลื่อนที่ไม่ได้ หรือสิ่งอื่นใดที่ติดตรึงและเป็นส่วนควบของที่ดินที่ได้มีการสร้างขึ้นในพื้นที่โครงการฯ

(25) “**อุปกรณ์**” หมายถึง สงหากริมทรัพย์ที่ได้มีการติดตั้งกับทรัพย์ประธานที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแม้ว่าอุปกรณ์ที่จะเป็นสิ่งที่เคลื่อนที่ได้หรือแยกออกจากทรัพย์ที่เป็นทรัพย์ประธานได้โดยไม่ต้องทำลายหรือทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปร่างก็ตาม แต่ความมีอยู่ของทรัพย์อุปกรณ์เป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับการมีอยู่ของทรัพย์ประธานหรือเป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ เช่น สาธารณูปโภคภายนอกอาคาร ท่อสายไฟ เครื่องปรับอากาศ เพอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งอาคารทั้งภายในและภายนอก เป็นต้น

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

(27) “**ข้อกำหนดของผู้ให้เช่า**” หมายถึง ข้อกำหนดของผู้ให้เช่าในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณโครงการฯ ตามที่ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้

(28) “**เงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง**” หมายถึง มูลค่าการประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตรตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อ้างอิงขั้นต่ำตามประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เรื่อง ให้ใช้บัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง

1.2 การตีความข้อสัญญา

นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในสัญญาเช่านี้

(1) จำนวนและตัวเลขต่าง ๆ ในสัญญาเช่านี้ หากการกำหนดจำนวนของสิ่งเดียวกันในรูปตัวเลขและตัวอักษรมีความแตกต่างกัน ให้ถือตามจำนวนที่ได้กำหนดไว้เป็นตัวอักษร

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

(3) คำที่แสดงนัยเป็นบุคคล หรือกลุ่มบุคคลให้หมายความรวมถึงคณะบุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท และองค์กรใด ๆ ที่มีสถานะทางกฎหมาย และในทางกลับกันเช่นเดียวกัน

(4) การอ้างอิงถึงบุคคลหรือคู่สัญญา จะรวมถึงผู้สืบทิหรือผู้รับโอนสิทธิตามกฎหมายไทย หรือตามที่อนุญาต หรือกำหนดไว้ในสัญญาเช่า

(5) การอ้างอิงถึงผู้ให้เช่า หรือหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานรัฐอื่นใด ให้รวมถึงบุคคลและนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่า หรือหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานรัฐดังกล่าวได้แต่งตั้งหรือมอบหมายด้วย

(6) การอ้างอิงถึงสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ให้รวมถึงสัญญาเช่าฉบับนี้ หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าวที่ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม หรือทำขึ้นใหม่ทั้งฉบับแทนที่สัญญาเช่าฉบับนี้ หรือเอกสารอื่นดังกล่าว และให้หมายความรวมถึงเอกสารหรือสัญญาเช่าที่แสดง หรือเป็นหลักฐานการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม หรือทำขึ้นใหม่ทั้งฉบับแทนที่สัญญาเช่าฉบับนี้ หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าว นั้น รวมทั้งเอกสารแนบท้าย หรือภาคผนวกของเอกสารหรือสัญญาเช่าดังที่ได้กล่าวถึงนั้นด้วย

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

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

(9) หากสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้เรื่องใดเป็น ข้อสัญญาและหน้าที่ความรับผิดชอบของคู่สัญญาฝ่ายใด (รวมถึงลูกจ้าง ตัวแทน ผู้รับมอบอำนาจ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องของคู่สัญญา) ให้หมายถึงคู่สัญญา ฝ่ายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติหน้าที่หรือรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าว นั้น ด้วยค่าใช้จ่ายของตนด้วย เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

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

(11) ชื่อของหัวข้อ ในสัญญาเช่านี้มีไว้เพื่อความสะดวกในการอ้างอิงเท่านั้น และไม่มีผลต่อการตีความสัญญาแต่อย่างใด

(12) หากในสัญญากำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิและ/หรือมีหน้าที่ในการกระทำหรืองดเว้นการกระทำใด ให้ตีความว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นใช้สิทธิและ/หรือปฏิบัติหน้าที่นั้นโดยสุจริต

(13) หากในสัญญาเช่ากำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งติดต่อหรือส่งเอกสารใดให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้การติดต่อหรือส่งเอกสารดังกล่าวทำในรูปแบบลายลักษณ์อักษรและให้มีการจัดส่งเอกสารดังกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามรายละเอียดวิธีการติดต่อที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

(14) หากในสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าหรือบุคคลใด จัดทำ หรือส่งมอบเอกสารใดให้แก่ผู้ให้เช่า ให้หมายถึง การจัดทำหรือส่งมอบเอกสารที่อยู่ในรูปแบบและมีเนื้อหาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากสัญญาเช่านี้มีได้ระบุไว้ให้เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด

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

(16) หากในสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าจะต้องนำเสนอรับรองถูกต้องของเอกสารใดให้แก่ผู้ให้เช่า (ไม่ว่าเอกสารดังกล่าวจะสร้างขึ้นโดยบุคคลใดก็ตาม) หมายถึง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องตรวจสอบและทำการลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้เช่าเพื่อรับรองเนื้อหาในเอกสารนั้นว่าถูกต้องตรงกันกับต้นฉบับของเอกสารข้างต้นทั้งหมด

(17) ไม่มีข้อกำหนดใดในสัญญาเช่าจะถูกต้องในลักษณะที่มีผลทำให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องกระทำหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือขัดแย้งกับกฎหมายไทยหรือการกระทำใดที่อยู่นอกเหนืออำนาจหน้าที่หรือความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าตามกฎหมายไทย

(18) ในกรณีที่สัญญาเช่ามีข้อกำหนดหรือข้อความที่อาจตีความได้เป็นหลายนัยก็ดี หรือในกรณีที่สัญญาเช่ากำหนดให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเจรจาตกลงร่วมกันก็ดี ให้ตีความข้อกำหนดหรือข้อความดังกล่าว หรือให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเจรจา ตกลงร่วมกัน โดยคำนึงถึงประโยชน์ของรัฐ ประโยชน์สาธารณะ หรือประโยชน์ส่วนรวมเป็นสำคัญ

1.3 ลำดับความสำคัญและการบังคับใช้ของเอกสารทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่า

(1) สัญญาเช่าฉบับนี้มีเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 33 และให้ถือว่าเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

(2) ในกรณีที่สัญญาเช่ามีข้อความขัดหรือแย้งกับเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า ให้ถือตามข้อความที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

(3) ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าไม่ต้องตรงกันหรือขัดแย้งกัน ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ให้เช่า และให้คำวินิจฉัยของผู้ให้เช่าเป็นที่สุด โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าทดแทน หรือสิทธิประโยชน์ใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 2 ข้อตกลงการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินตามโครงการฯ เพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการฯ พัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในภายใต้สัญญาเช่านี้

โดยข้อกำหนดตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับสิทธิในการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้ตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ซึ่งรายละเอียดทางกายภาพของที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า ข้อ 33

ข้อ 3 ระยะเวลาการเช่า

สัญญาเช่านี้มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 4 (สี่) ปี นับจากวันที่ได้มีการลงนามในสัญญาเช่า (ภายในวันที่ เดือน พ.ศ.)

ข้อ 4 วัตถุประสงค์การเช่า และขอบเขตโครงการฯ

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

4.2 ผู้ให้เช่าตกลงสนับสนุนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามรูปแบบแนวคิดที่เสนอในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า ข้อ 33 ให้แก่ผู้เช่าเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า เช่น การสนับสนุนเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างและการดำเนินการอื่น ๆ โดยจะสนับสนุนด้านการจัดเตรียมเอกสาร (หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้าง สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนาสัญญาเช่า และอื่น ๆ)

4.3 กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นของผู้เช่านับแต่เมื่อเริ่มลงมือก่อสร้างหรือวันที่ผู้เช่าขนย้ายหรือนำสัมภาระวัสดุภัณฑ์ เครื่องประกอบและอุปกรณ์ต่าง ๆ เข้ามาในบริเวณที่ดินแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ผู้เช่าตกลงจะก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร และ/หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจ เช่น ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม รวมถึงดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตให้เสร็จสมบูรณ์พร้อมใช้งาน ภายในระยะเวลาการก่อสร้างที่กำหนดในข้อ 3 ตลอดจนรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการดำเนินงานข้างต้นทั้งหมดแต่ฝ่ายเดียว

การดำเนินการใด ๆ ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎ ระเบียบ เทศบัญญัติ ข้อบังคับ และกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 นี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 5 พื้นที่โครงการฯ และการส่งมอบ

5.1 พื้นที่โครงการ คือ ที่ดิน “แปลงโกดัง รย.ส.1 (เดิม)” เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา มีخانพักริมน้ำ หน้ากว้างที่ดินติดถนนเจริญกรุง ประมาณ 40 เมตร ที่ดินลึกประมาณ 232 เมตร ด้านหลังติดแม่น้ำเจ้าพระยา ประมาณ 45 เมตร ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง แขวงบ้านทวย เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร รายละเอียดพื้นที่โครงการฯ ดังนี้

5.1.1 ที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	สุสานโปรเตสแตนต์	ระยะประมาณ	232 เมตร
ทิศใต้	ติดต่อกับ	วัดราชสิงขร	ระยะประมาณ	231 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนเจริญกรุง	ระยะประมาณ	40 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	แม่น้ำเจ้าพระยา	ระยะประมาณ	45 เมตร

5.1.2 สภาพในพื้นที่โครงการฯ

สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ ประกอบด้วย

- (1) อาคารตึกแผนกบรรจุของ แผนกมวน แผนกใบยา
พื้นที่ใช้สอยรวม 3,676.00 ตารางเมตร
- (2) ห้องน้ำ ห้องส้วมและที่พัก
พื้นที่ใช้สอยรวม 93.00 ตารางเมตร
- (3) อาคารที่ทำการผู้จัดการ แผนกธุรการ แผนกบรรจุหีบ
พื้นที่ใช้สอยรวม 628.00 ตารางเมตร
- (4) อาคารที่ทำการแผนกใบยา และห้องปฐมพยาบาล
พื้นที่ใช้สอยรวม 2,326.00 ตารางเมตร
- (5) ขานพักริมน้ำ
พื้นที่ใช้สอยรวม 392.00 ตารางเมตร

(ไม่มีรายการต้นไม้ในพื้นที่โครงการฯ)

5.1.3 การเข้าถึงพื้นที่โครงการฯ มีทางเข้าออก 2 ทาง ดังนี้

(1) ถนนเจริญกรุง เป็นทางสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 17.30-19.60 เมตร (บริเวณด้านหน้าที่ดินกว้าง 18.00 เมตร) ผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ ด้านละ 2 ช่องทางจราจร รวม 4 ช่องทางจราจร โดยมีทางเท้ากว้าง 6 เมตร (ฝั่งละ 3 เมตร) ไม่มีเกาะกลาง โดยมีระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชนใกล้เคียง คือ รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ (BTS) สายสีลม สถานีสะพานตากสินห่างจากที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ ไปทางทิศเหนือตามถนนเจริญกรุง ประมาณ 1.8 กิโลเมตร และรถโดยสารด่วนพิเศษ (BRT: Bus Rapid Transit) สายสาทร-ราชพฤกษ์ สถานีสะพานพระราม 3 ห่างจากพื้นที่โครงการฯ ไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.0 กิโลเมตร

(2) แม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณสถานีท่าเรือวัดราชสิงขร ห่างจากพื้นที่โครงการฯ ประมาณ 20 เมตร รวมทั้งที่ดินปัจจุบันมีขานพักริมน้ำในที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ บริเวณด้านหลัง เคยมีการขออนุญาตก่อสร้างขานพักริมน้ำ เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2510 และต่อมาในปี พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ยสท. เคยมีหนังสือขอซ่อมแซมและปรับปรุงขานพักริมน้ำ (ยื่นลงน้ำมุลชัย ระยะ 14 เมตร มุลชวา 16 เมตร และหน้ากว้าง 27.92 เมตร) ทั้งนี้ กรณีขออนุญาตทำโป๊ะเทียบเรือต้องทำหนังสือขออนุญาตต่อกรมเจ้าท่าโดยขานพักริมน้ำปัจจุบัน และควรจ้างวิศวกรทำการตรวจสอบความแข็งแรงก่อน

5.1.4 สาธารณูปโภคพื้นฐานของพื้นที่โครงการฯ

ระบบประปา อยู่ในเขตของการประปานครหลวง สาขาทุ่งมหาเมฆ
ระบบไฟฟ้า อยู่ในเขตของการไฟฟ้าเขตยานนาวา
ระบบโทรศัพท์ โครงข่ายระบบโทรศัพท์ของ บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน)
ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสียโดยสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร

5.2 นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าได้ตรวจสอบที่ดินเรียบร้อยแล้ว ดังนี้

5.2.1 ที่ดินในพื้นที่โครงการฯ ผู้ให้เช่าถือตามเอกสารโฉนดที่ดินเป็นสำคัญ ผู้เช่าจะต้องทำการตรวจสอบรังวัดพื้นที่ใช้สอยจริง

5.2.2 ตรวจสอบความเพียงพอของระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา เป็นต้น

5.2.3 ตรวจสอบเงื่อนไขและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการฯ ทั้งด้านที่ตั้ง อาณาเขตติดต่อ ลำรางสาธารณะ สภาพแวดล้อม ข้อกฎหมาย และอื่น ๆ

5.2.4 ตรวจสอบผู้บุกรุก (ถ้ามี)

5.2.5 ผู้เช่าจะต้องดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโบราณสถานภายในพื้นที่โครงการฯ กับหน่วยงานกรมศิลปากรเอง โดยผู้เช่าเอง และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้อนุญาตการดำเนินการดังกล่าว

5.2.6 ค่าตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ความแข็งแรง และอื่น ๆ ตามสัญญาเช่าข้อ 19 ให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า

5.3 แผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ และกำหนดการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [.....] (แผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ)

5.4 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ และก่อให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะร่วมกันปรึกษาหารือกันเพื่อแก้ไขปัญหาการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ล่าช้านั้น และปรับเปลี่ยนแผนการก่อสร้างให้เหมาะสม

5.5 ในกรณีที่เกิดความล่าช้าในการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ดังกล่าว ผู้ให้เช่าอาจขดเชยกรณีส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ล่าช้า โดยทำการขยายระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างออกไปเท่ากับระยะเวลาของการส่งมอบพื้นที่ช้ากว่ากำหนด ซึ่งความล่าช้าของการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ที่เกิดขึ้นจะต้องไม่ได้เกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่า ทั้งนี้ไม่ว่ากรณีใดก็ตามผู้ให้เช่าจะไม่ขดเชยความล่าช้าของการส่งมอบพื้นที่เป็นตัวแทนแก่ผู้เช่า

5.6 ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อย้ายสิ่งปลูกสร้าง สิ่งกีดขวาง หรืออื่นใดที่เป็นอุปสรรคทั้งบนดินและใต้ดิน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะต้องเสนอแผนหรือรายละเอียดให้ผู้ให้เช่าอนุมัติก่อน ทั้งนี้หลังการรื้อย้ายแล้วเสร็จต้องมีการดำเนินการให้สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ตามปกติ

ข้อ 6 การชำระค่าตอบแทน และค่าปรับ

6.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทน โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายปี ณ ฝ่ายบัญชีและการเงิน การยาสูบแห่งประเทศไทย ดังนี้

ปีที่ 1 ยกเว้นค่าตอบแทน

ปีที่ 2 ค่าตอบแทน เป็นเงิน บาท (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 3 ค่าตอบแทน เป็นเงิน บาท (.....บาทถ้วน)

ปีที่ 4 ค่าตอบแทน เป็นเงิน บาท (.....บาทถ้วน)

ค่าตอบแทนข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใด

ทั้งนี้ ในปีที่ 2 - ปีที่ 4 ผู้เช่าต้องชำระค่าตอบแทนภายในวันครบรอบวันลงนามในสัญญาเช่าของทุกปี (วันที่....เดือน ของทุกปี) หากวันครบรอบวันลงนามในสัญญาเช่าของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของผู้ให้เช่า ให้ผู้เช่านำค่าตอบแทนมาชำระก่อนในวันทำการของผู้ให้เช่า

6.2 กรณีผู้เช่าค้างชำระค่าตอบแทนช่วงก่อสร้าง ตามข้อ 6.1 เกินกว่า 3 (สาม) เดือน และ ผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่านำเงินที่ค้างชำระ พร้อมค่าปรับมาชำระ หากผู้เช่าไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับและ/หรือดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว แต่ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 1.5 (หนึ่งจุดห้า) ต่อเดือน ของจำนวนเงินที่ค้างชำระตลอดระยะเวลาที่ผิดนัดนั้น ในการคำนวณระยะเวลาคิดค่าปรับโดยเศษของเดือนให้นับเป็น 1 (หนึ่ง) เดือน โดยการเรียกค่าปรับ และ/หรือดอกเบี้ยดังกล่าว ไม่กระทบต่อสิทธิการบอกเลิกสัญญาเช่าและสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ของผู้ให้เช่า

6.3 เมื่อได้รับชำระค่าตอบแทน ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกครั้ง ซึ่งใบเสร็จรับเงินนั้นจะต้องประกอบด้วยรายการสำคัญ ดังนี้ คือ

(ก) ตราของหน่วยงานการยาสูบแห่งประเทศไทย

(ข) ชื่อผู้เช่า ชื่อและเลขที่สัญญาเช่า

(ค) วัน เดือน ปี ที่รับชำระ จำนวนเงิน และมีลายมือชื่อผู้รับเงินโดยถูกต้อง

6.4 ผู้เช่าจะไม่ขอปรับลดอัตราค่าตอบแทนในช่วงระยะเวลาใดของสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลประการใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

6.5 กรณีที่มีการขยายสัญญาเช่าหรือก่อสร้างแล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนดในข้อ 3 โดยคู่สัญญาต้องดำเนินการ ดังนี้

6.5.1 กรณีเกิดจากเหตุสุดวิสัย เป็นผลให้การก่อสร้างมีความล่าช้า ชะงัก หรือไม่อาจทำได้ชั่วคราวให้ผู้เช่าทำการร้องขอต่อผู้ให้เช่าเพื่อขอให้ทำการพิจารณาขยายกำหนดเวลาการก่อสร้างตามข้อ 3 ออกไปตามสมควร โดยให้

(1) ให้ผู้เช่าทำการชำระในอัตราค่าตอบแทนของปีที่ 4 (สี่) ตามสัญญาเช่านี้ ให้กับผู้ให้เช่าจนกว่าการขยายกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง ในกรณีขยายกำหนดระยะเวลาไม่เต็มปี ให้คิดค่าตอบแทนโดยเฉลี่ยเป็นรายเดือน โดยเศษของเดือนให้นับเป็น 1 (หนึ่ง) เดือน

(2) เหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าทำการร้องขอให้มีการขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปตามรายละเอียดเหตุสุดวิสัยในสัญญาเช่าข้อ 26 ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า

6.5.2 กรณีก่อสร้างแล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนดในข้อ 3 โดยมีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่า ในการจัดหาประโยชน์ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เลขที่ ฉบับลงวันที่ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันครบกำหนดตามสัญญาเช่า และให้ปรับลดระยะเวลาจัดหาประโยชน์ลงตามระยะเวลาที่ก่อสร้างล่าช้าเป็นจำนวนวัน

6.6 กรณีก่อสร้างแล้วเสร็จก่อน 4 (สี่) ปี สามารถเริ่มสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ได้ก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ให้เริ่มนับวันเริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ 30 (สามสิบ) ปี ตามวันที่เปิดดำเนินธุรกิจ และ ยสท. ต้องออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ (Certificate of Completion) และให้เริ่มจ่ายค่าเช่าในปีที่ 1 (หนึ่ง) ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เลขที่ ฉบับลงวันที่

ข้อ 7 หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

7.1 ในขณะที่ทำสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันเป็น..... เป็นจำนวนเงิน บาท (.....) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ของค่าตอบแทนตลอดโครงการฯ ตามข้อ 6.1 มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้

หลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ตามวรรคหนึ่ง จะต้องมียุครอบคลุมความรับผิดชอบทั้งปวงของผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ถ้าหลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ดังกล่าวลดลงหรือเสื่อมค่าลง หรือมีอายุไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ผู้เช่าต้องหาหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้มีจำนวนครบถ้วนตามวรรคหนึ่งนำมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน (.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า หากผู้เช่าไม่นำมาวางภายในกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

ผู้ให้เช่าจะคืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าข้อนี้ให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ (Certification of Completion) และผู้เช่าทำการส่งมอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เลขที่ ฉบับลงวันที่ แล้ว

ในกรณีที่ผู้เช่ามีหนี้สินหรือภาระความรับผิดชอบระหว่างก่อสร้างโครงการฯ ค้างชำระอยู่กับผู้ให้เช่าและมีข้อผูกพัน ภาระความรับผิดชอบ ตามข้อสัญญาเช่านี้ที่ยังไม่ได้ดำเนินการให้แล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าจะไม่คืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้จนกว่าผู้เช่าจะได้รับการชำระหนี้สินหรือปลดปล่อยข้อผูกพัน ภาระรับผิดชอบทั้งปวงแล้ว

7.2 หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ ถ้าผู้ให้เช่าสั่งรับหรือบังคับจากหลักประกันทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้เช่าต้องนำหลักประกันมาเพิ่มให้ครบจำนวนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามข้อ 7.1 ในกรณีดังนี้

(1) กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและผู้ให้เช่ามิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวการผิดสัญญาเช่านั้นให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือแล้ว หากผู้ให้เช่ามิได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าทำการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าโดยชำระค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ชำระค่าเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ทันที โดยผู้เช่าสละสิทธิในการโต้แย้งหรือคัดค้านอย่างสิ้นเชิง

(2) กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ให้ผู้ให้เช่ารับหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเต็มจำนวนได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวทวงถาม

7.3 สัญญาเช่าทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญ หากผู้เช่าผิดสัญญาเช่าแม้ไม่ได้ระบุงการปรับไว้ และผู้เช่าซึ่งประพฤติดังกล่าวแล้วนั้น เมื่อได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าแล้วไม่จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น

ข้อ 8 ข้อสัญญาของผู้เช่าและหน้าที่ความรับผิดชอบ

8.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าภาษี ตามที่ระบุไว้ในข้อ 22 ของสัญญาเช่าฉบับนี้

8.2 ผู้เช่ารับรองว่าได้ตรวจสอบที่ตั้งของที่ดิน สภาพที่ดินดีแล้ว และยืนยันว่าที่ดินเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 4 ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบแต่เพียงฝ่ายเดียวในค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน โดยการดำเนินงานดังกล่าวต้องเป็นไปโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการจัดหาเอกสารเพื่อสนับสนุนการดำเนินการดังกล่าวเมื่อผู้เช่าร้องขอเป็นหนังสือ

8.3 หากการดำเนินการของผู้เช่าเป็นเหตุให้ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าถูกดำเนินคดีตามกฎหมายและ/หรือเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายต่อชื่อเสียงหรือความเสียหายอื่นใด ผู้เช่ายินยอมที่จะปฏิบัติตามนโยบายของผู้ให้เช่าในการแก้ไขในเรื่องดังกล่าวทันที หรือหากการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าถูกฟ้องหรือฟ้องแย้งจนอยู่ในฐานะจำเลย ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการต่อสู้คดีดังกล่าวได้ด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นในการต่อสู้คดี รวมถึงค่าเสียหายตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า โดยไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านแต่อย่างใด

8.4 ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ หากผู้เช่าต้องมีการขุดดิน ขนย้ายดิน หรือต้องดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ให้เช่า และผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

8.5 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดิน ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันตลอดอายุสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า และจะไม่ปิดกั้น หรือกระทำการใด ๆ มิให้ผู้ให้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดิน ดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่า ซึ่งการใช้ประโยชน์ในที่ดินจะต้องเป็นไปเพื่อกิจการของผู้ให้เช่า

8.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการจัดหาเงินลงทุนของโครงการฯ สำหรับดำเนินการพัฒนา การก่อสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการรับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินโครงการฯ ทั้งหมดซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ก่อสร้าง บริหารจัดการ ซ่อมบำรุง ภาษีอากร อากรแสตมป์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาต และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะนำสิทธิการเช่าไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้ เบิกเงินกินบัญชี คำประกันเงินกู้ หรือแหล่งเงินทุนรูปแบบอื่น ๆ ที่ผู้ให้เช่ายอมรับ โดยต้องขอและได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือเสียก่อนจึงจะดำเนินการได้ และผู้เช่าต้องเสียค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ให้เช่าในการนำสิทธิไปทำเงื่อนไขผูกพันในอัตราครึ่งละร้อยละ 0.5 (ศูนย์จุดห้า) ของจำนวนเงินซึ่งนำไปทำเงื่อนไขผูกพัน

8.7 กรณีมีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารโบราณสถาน ต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกรมศิลปากร รวมถึงกรณีมีผู้บุกรุก ผู้เช่าเดิม หรือมีผู้เข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่เช่าโดยไม่ถูกต้อง ไม่ว่าก่อนหรือหลังจากวันที่ทำสัญญาเช่า เป็นภาระของผู้เช่าในการประสานงานและเสียค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่ารื้อถอน ค่าใช้จ่ายในการให้ผู้บุกรุกออกจากที่ดิน เป็นต้น ตลอดจนต้องกำจัดสิ่งกีดขวางในการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อให้ออกไปจากบริเวณที่เช่าด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

8.8 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่า ตามที่กำหนดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [.....] (.....) โดยมีรายละเอียดการดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งในช่วงก่อนก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง ตามข้อ 12

ข้อ 9 ข้อสัญญาของผู้ให้เช่า

9.1 ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ให้กับผู้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งให้เริ่มงาน (Notice to Proceed) ตามแผนงานที่กำหนดไว้ในข้อเสนอ (ให้ส่งมอบเป็นหนังสือ)

9.2 ผู้ให้เช่าสัญญาว่า トラบเท่าที่ผู้เช่าได้ชำระค่าตอบแทน ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วนและตรงตามกำหนดเวลาภายใต้สัญญาเช่านี้และผู้เช่ามิได้ประพฤติดิสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ามีสิทธิอยู่และใช้ประโยชน์ในที่ดินได้ตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่กรณีมีเหตุใช้ที่ดินเพื่อสาธารณชนและการเวนคืนที่ดิน ตามข้อ 21

9.3 ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนในการก่อสร้างของผู้เช่าในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ องค์กรด้านสาธารณูปโภค รวมทั้งการขอใบอนุญาตต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุการก่อสร้างในโครงการฯ ซึ่งในการดำเนินการให้ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับการสนับสนุนอื่นใดจากหน่วยงานภาครัฐอื่น ๆ หรือองค์กรด้านสาธารณูปโภคนั้น ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานนั้น ๆ

9.4 ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่าในการขอวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน (Work Permit) ให้แก่ชาวต่างประเทศซึ่งเป็นบุคลากรของผู้เช่าให้สามารถเข้าปฏิบัติงานในโครงการฯ

9.5 ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่าในการขอสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับการดำเนินโครงการฯ (หากมี)

9.6 ข้อกำหนดของสัญญาเช่านี้ตามข้อ 9.1 ถึงข้อ 9.5 เป็นการที่ผู้ให้เช่าให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่าเท่านั้น มิได้เป็นข้อกำหนดที่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการจัดทำคำขอ การขออนุญาต หรือการดำเนินการอื่นใดแทนผู้เช่าแต่อย่างใด และมีได้เป็นการรับรองว่าผู้เช่าจะได้รับใบอนุญาตหรือได้รับสิทธิพิเศษจากส่วนราชการอื่น ๆ และองค์กรด้านสาธารณสุขโรค และการที่ผู้เช่ามิได้รับใบอนุญาตหรือได้รับความสะดวกจากการดำเนินการติดต่อกับหน่วยราชการอื่น ไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าจะทำการผิดสัญญาเช่านี้

ข้อ 10 การจดทะเบียนสัญญาเช่า

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

ข้อ 11 การให้เช่าช่วงที่ดิน การโอนสิทธิการเช่า และการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน

11.1 ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่นำสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่น หรือจัดหาประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเป็นอันขาด เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือและเสียค่าธรรมเนียมการเช่าช่วงให้กับผู้ให้เช่า กรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่า 1 (หนึ่ง) ปี ณ ปีที่มีการโอนสิทธิ หรือตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด รวมทั้งเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น หากผู้เช่าฝ่าฝืนให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น

11.2 ผู้เช่าจะใช้สัญญาเช่านี้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้กับผู้ให้เช่าเท่านั้น โดยที่ผู้เช่าจะต้องแจ้งการเช่าทำนิติกรรมกู้ยืมเงินโดยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าเป็นประกันให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้เรียกร้องให้ผู้เช่าชำระหนี้ที่ค้างอยู่ทั้งหมดตามสัญญากู้ยืมเงิน และผู้เช่าไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมดได้ภายในเวลาที่กำหนดตามสัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้เช่าอาจขอให้มีการโอนสิทธิและหน้าที่เพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าให้ผู้ให้เช่าบุคคลรายอื่น ซึ่งการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า เพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าผู้ให้เช่าดำเนินการตามข้อ 11.3

11.3 นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ (Step-in Rights)

11.3.1 การโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่ผู้ให้กู้ ผู้เช่าไม่อาจทำการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นหรืออนุญาตให้บุคคลอื่นใดดำเนินโครงการฯ ตามสัญญาเช่าแทนตนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้

ในกรณีที่ผู้เช่ามีการโอนสิทธิและหน้าที่ของตนภายใต้สัญญาเช่าให้แก่ผู้ให้กู้ และผู้เช่าผิดสัญญากู้ยืมเงินจนเป็นเหตุให้ผู้ให้กู้เรียกร้องให้ผู้เช่าชำระหนี้ที่ค้างอยู่ทั้งหมดตามสัญญากู้ยืมเงิน และผู้เช่าไม่สามารถชำระหนี้ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้กู้มีสิทธิในการเสนอนิติบุคคลอื่นเป็นนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่เพื่อเข้ามาดำเนินโครงการฯ แทนผู้เช่า โดยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ให้กู้และผู้เช่าส่งคำบอกกล่าวถึงความจำเป็นในการเสนอนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ให้แก่ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อคุณสมบัติของนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ดังกล่าว ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้กู้และผู้เช่า

(2) ผู้ให้กู้และผู้เช่าต้องแสดงหลักฐานต่อผู้ให้เช่าจนเป็นที่พอใจว่านิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ดังกล่าวมีสถานะทางการเงินและมีความสามารถทางเทคนิคเป็นที่น่าเชื่อถือเพียงพอที่จะเข้าปฏิบัติงานและรับภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับจากผู้เช่า และต้องมีความสามารถในการชำระเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีความผูกพันจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่งยังคงค้างชำระอยู่ก่อนหรือในขณะที่เข้าแทนที่นั้น

(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ตามข้อ 11.3.1 (1) แล้ว นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ดังกล่าวจะเข้ารับสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าแทนผู้เช่า ซึ่งในกรณีนี้ ผู้เช่าจะโอนทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ในทันที และให้ถือว่าการที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่เป็นการอนุมัติการโอนทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ไปในคราวเดียว

(4) ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม การโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าย่อมไม่ปลดปล่อยผู้เช่าให้หลุดพ้นจากความผิดตามสัญญาเช่าสำหรับความเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าที่เกิดขึ้นก่อนการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวและผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับความเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

11.3.2 การขอให้ตั้งนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่โดยผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าจนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เมื่อเกิดเหตุแห่งการผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้กู้ทราบ เพื่อให้ผู้ให้กู้สามารถเข้ามาเยียวยาเหตุแห่งการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เป็นสิทธิของผู้ให้กู้ว่าจะเข้ามาเยียวยา เหตุผิดสัญญาเช่าดังกล่าวหรือไม่ หากเหตุผิดสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการเยียวยา ผู้ให้เช่าจะไม่ใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ

(2) หากผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยผู้ให้เช่าชอบที่จะเสนอนิติบุคคลอื่นเข้ามาแทนที่ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่ได้รับหนังสือแจ้ง ภายใต้เงื่อนไขที่ว่านิติบุคคลผู้เช่าแทนที่นั้นจะต้องแสดงหลักฐานต่อผู้ให้เช่าจนเป็นที่พอใจว่านิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ดังกล่าวจะมีสถานะทางการเงินและมีความสามารถทางเทคนิคเป็นที่น่าเชื่อถือเพียงพอที่จะเข้าปฏิบัติงานและรับภาระหน้าที่ตามสัญญาเช่า โดยให้ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากที่ได้รับแจ้งการเสนอชื่อนิติบุคคลที่เข้าแทนที่จากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่า มีสิทธิได้รับจากผู้เช่าและจะต้องชำระเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีความผูกพันต้องชำระแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งค้างชำระอยู่ก่อนหรือในขณะที่เข้าแทนที่นั้น

(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบตามข้อ 11.3.2 (2) แล้ว นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่จะเข้ารับสิทธิประโยชน์ทั้งหมดและรับภาระหน้าที่ที่มีต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าแทนผู้เช่า ซึ่งในกรณีนี้ นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ที่จะต้องรับโอนสินทรัพย์และสิทธิต่าง ๆ ที่ได้มาตามสัญญาเช่าทั้งหมดในทันทีและให้ถือว่าผู้ให้เช่าอนุมัติการโอนดังกล่าว

(4) ในกรณีที่ผู้ให้เช่า มิได้ให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ภายในกำหนดตามข้อ 11.3.2 (2) และผู้ให้เช่ามิได้เสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่รายใหม่ให้ผู้ให้เช่าพิจารณา หรือผู้ให้เช่ามิได้เสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ภายในระยะเวลาตามข้อ 11.3.2 (2) ให้ถือว่าผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะเสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่อีกต่อไป

(5) นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ที่จะต้องปฏิบัติตามภาระหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า หากนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเสนอนิติบุคคลรายใหม่ให้เข้าแทนที่นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่รายเดิมได้ และนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่รายใหม่นี้ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ได้อีก

11.4 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ผู้เช่าได้สิทธิในการซื้อขายที่ดินนี้ก่อนบุคคลอื่น โดยจะตกลงราคาและทำสัญญาซื้อขายกันอีกครั้งหนึ่ง โดยผู้ให้เช่าต้องให้อีกาสแก่ผู้เช่าที่จะซื้อที่ดินก่อน โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือพร้อมทั้งแจ้งราคาซึ่งผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายให้แก่ผู้เช่าทราบ หากผู้เช่าปฏิเสธข้อเสนอมของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกในราคาไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้เช่า และมีเงื่อนไขด้วยว่า ถ้าในกรณีที่อยู่ในระหว่างกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ บุคคลภายนอกดังกล่าวต้องให้สัญญาเป็นหนังสือที่จะปฏิบัติและผูกพันตามข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งปวงของสัญญาเช่าฉบับนี้

11.5 กรณีก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรือแล้วเสร็จบางส่วน หากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าไปยังบุคคลอื่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า

กรณีสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง หากมีการสิ้นสุดสัญญาเช่าให้ทรัพย์สินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า รวมทั้งการโอนสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

ข้อ 12 การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

12.1 ผู้เช่าจะต้องก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภท มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า (.....) ตารางเมตร และมีมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่า บาท (.....บาทถ้วน) โดยจะต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ พื้นที่ก่อสร้างสามารถเพิ่มได้ตามระบบโบนัสของกฎหมายผังเมือง ตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่า ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข [...] (ข้อกำหนดของผู้ให้เช่า – ข้อเสนอทางเทคนิค)

12.2 การออกแบบ การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับกับการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด หากปรากฏว่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบหรือต้องเสียหายไม่ว่ารูปแบบใด เพราะเหตุที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ายอมชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นโดยไม่ชักช้า

12.3 ก่อนปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าจะต้องทำการยื่นแบบแปลนการก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนต่อผู้ให้เช่า เพื่อทำการรับรองและให้ความเห็นชอบภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบแปลนการก่อสร้างจากผู้เช่า ทั้งนี้ หากเลยกำหนดดังกล่าวข้างต้นให้ถือว่าผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบแบบแปลนการก่อสร้างนั้นแล้ว

การตรวจรับรองแบบแปลนการก่อสร้างให้รับรองที่เป็นสาระสำคัญของโครงการฯ เช่น รูปแบบโครงการฯ พื้นที่ใช้สอย มูลค่าโครงการฯ พื้นที่เช่าหรือจำนวนห้องพัก จำนวนที่จอดรถ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้าง การรับน้ำหนัก ระบายน้ำ เป็นต้น หรือผู้ให้เช่าอาจทำการว่าจ้างที่ปรึกษาอิสระตามข้อ 12.9 ให้ดำเนินการแทนก็ได้

หากผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่าแบบแปลนการก่อสร้างดังกล่าวไม่เป็นไปตามข้อเสนอด้านเทคนิคด้วยการออกแบบและก่อสร้างโครงการฯ ดังที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า ข้อ 33 ให้ผู้ให้เช่าส่งแบบแปลนการก่อสร้างนั้นกลับไปยังผู้เช่าเพื่อให้ทำการแก้ไขให้ถูกต้อง โดยผู้เช่าจะต้องแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้างดังกล่าวให้ถูกต้องตามข้อเสนอด้านเทคนิคด้วยการออกแบบและก่อสร้างโครงการฯ และให้ยื่นแบบแปลนการก่อสร้างที่แก้ไขแล้วต่อผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบแปลนการก่อสร้างคืนจากผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าเห็นว่าแบบแปลนการก่อสร้างที่แก้ไขนั้นเป็นไปตามข้อเสนอด้านเทคนิคด้วยการออกแบบและก่อสร้างโครงการฯ แล้ว และผู้ให้เช่าเห็นชอบแบบแปลนการก่อสร้างและให้แจ้งผลดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบแปลนการก่อสร้างที่แก้ไขถูกต้องจากผู้เช่า

12.4 ผู้เช่าจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศฯ ปี 2562 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจนได้รับความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยผู้เช่าจะเป็นผู้นำเสนอและปรับปรุงรายงานเอง แต่ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้อนุญาตในการดำเนินการและให้ความเห็นชอบ และกำหนดให้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและระยะการดำเนินการจัดหาประโยชน์ ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เห็นชอบ

12.5 เมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าต้องไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า เมื่อได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการแล้ว ให้จัดส่งแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับการอนุญาตเป็นทางการ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และอื่น ๆ (ถ้ามี) รวมทั้งนำส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องในอนาคต เช่น ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจ เช่น ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ถ้ามี) รวมทั้งรายละเอียดโดยสมบูรณ์ ทั้งทางด้านสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และอื่น ๆ พร้อมทั้งรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง รายการคำนวณประมาณราคา (BOQ: Bill of Quantity) พร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมของวิศวกร สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของสถาปนิก และแผนงานก่อสร้างที่ลำดับขั้นตอนการดำเนินงานให้ผู้ให้เช่า จำนวน 5 (ห้า) ชุด จึงจะดำเนินการก่อสร้างได้

ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดในการก่อสร้างในที่ดินโดยเคร่งครัด และให้ถือว่าแบบแปลนการก่อสร้างและรายการต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าและหน่วยงานราชการเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

หากผู้เช่าไม่ดำเนินการส่งแบบแปลนการก่อสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง หรือ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจ (เช่น ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ถ้ามี)) รวมทั้งรายละเอียดโดยสมบูรณ์ ทั้งทางด้านสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และอื่น ๆ พร้อมทั้งรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง รายการคำนวณประมาณราคา (BOQ) พร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกร สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของสถาปนิก และแผนงานปลูกสร้างที่ลำดับขั้นตอนการดำเนินงาน ให้ผู้ให้เช่าพิจารณาภายในเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเช่า ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าโดยยินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีพร้อมริบเงินหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ตามข้อ 7 ค่าตอบแทน และค่าอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่ได้มอบให้ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญาเช่า

ทั้งนี้ การที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบแบบแปลนการก่อสร้างของผู้เช่า ไม่เป็นผลทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากความผิดใดๆ อันเกิดขึ้นจากการก่อสร้าง และ/หรือ ความไม่ได้มาตรฐานในการก่อสร้างตามแบบแปลนการก่อสร้างเช่นนั้น

12.6 ผู้เช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างตามรูปแบบโครงการฯ แบบแปลนอาคาร ใบอนุญาตก่อสร้าง หรืออื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่า – ข้อเสนอด้านเทคนิค โดยผู้เช่าจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จเรียบร้อยตามมาตรฐานอันเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป ภายในระยะเวลาก่อสร้างที่กำหนดไว้ในข้อ 3 หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าขยายออกไป

ผู้เช่ามีหน้าที่รายงานความก้าวหน้าของการก่อสร้างของโครงการฯ ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นรายเดือน

ผู้ให้เช่าหรือผู้ที่ผู้ให้เช่ามอบหมายมีสิทธิเข้าทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ตรวจสอบราคาดูแลความเรียบร้อย และความถูกต้องของการก่อสร้างตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกและสนับสนุนการปฏิบัติงานของผู้ให้เช่าหรือผู้ที่ผู้ให้เช่ามอบหมายในการตรวจสอบการก่อสร้างตลอดระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการในระหว่างก่อสร้างให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดและเป็นไปตามรูปแบบโครงการฯ (ข้อกำหนดของผู้ให้เช่า - ข้อเสนอทางเทคนิค) ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นภาระค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบการก่อสร้างตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้

12.7 หากผู้ให้เช่าพบว่าการก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการอันมีนัยสำคัญ เมื่อผู้ให้เช่ามีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ผู้เช่าต้องดำเนินการแก้ไขตามที่ผู้ให้เช่าแจ้งโดยพลัน หากผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไข ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามข้อ 23

12.8 ผู้เช่าต้องทำการก่อสร้างด้วยความระมัดระวังอย่างยิ่งและต้องมิให้ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้ให้เช่าและสิ่งสาธารณูปโภคที่มีอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินของบุคคลอื่นหรือต่อสิ่งแวดล้อม โดยผู้เช่าจะใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพในการป้องกันมิให้เกิดความบาดเจ็บ สูญเสีย สูญหาย หรือเสียชีวิตต่อคนงานหรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ หากเกิดความเสียหาย ความบาดเจ็บ หรือเสียชีวิตของบุคคลใดอันเกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้าง ให้ผู้เช่าเป็นฝ่ายรับผิดชอบ ชดใช้ค่าเสียหายค่ารักษาพยาบาลหรือค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่เกิดขึ้นแต่ผู้เดียว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหาย ค่ารักษาพยาบาล หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด ไม่ว่าด้วยเหตุใด จากการเรียกร้องหรือการฟ้องร้องจากบุคคลใดที่ผู้เช่าจะต้องชดใช้คืนแก่ผู้ให้เช่าในบรรดา ค่าเสียหาย ค่ารักษาพยาบาล หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ชำระไปอันเนื่องมาจากการเรียกร้องหรือฟ้องร้องเช่นว่านั้นในทันทีที่ทวงถาม โดยจะไม่ทำการโต้แย้งคัดค้านใด ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการคัดค้านในประเด็นความเหมาะสมของมูลค่าความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้ชำระให้กับผู้เสียหายไปแล้ว

12.9 ที่ปรึกษาอิสระหรือวิศวกรที่ปรึกษา ในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการฯ ผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการจัดจ้างหน่วยงานราชการหรือเอกชนในการรังวัดพื้นที่และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) รวมทั้งผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการจัดจ้างบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาผู้ควบคุมงานก่อสร้างที่มีชื่อเสียง (ซึ่งมิใช่เป็นของผู้เช่า) ให้เป็นผู้ตรวจสอบรายละเอียดในการก่อสร้าง ควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างและตามแผนงานก่อสร้าง จนแล้วเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด

อีกทั้งผู้ให้เช่าอาจคัดเลือกและแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระเพื่อเป็นที่ปรึกษาอิสระของทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์เป็นครั้งคราวเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่คู่สัญญาดตกลงกัน ซึ่งข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจ้างที่ปรึกษาอิสระให้เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ โดยที่ปรึกษาอิสระจะต้องให้คำปรึกษาและความเห็นที่ยุติธรรมปราศจากความลำเอียงแก่คู่สัญญา เพื่อลดและขจัดความเห็นที่ขัดแย้งกันในด้านวิชาการ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาอิสระข้างต้นอาจเป็นการดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้ให้เช่าเองและผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจสอบและควบคุมงานตามโครงการฯ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าได้โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

12.10 การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าจะถือว่าเป็นอันแล้วเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือใบอนุญาตให้ใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด

12.11 ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นทางรถยนต์สามารถเข้าออกพื้นที่โครงการฯ ไปจนถึงลานพักริมน้ำบริเวณด้านหลัง ขนาดกว้าง (.....) เมตร ซึ่งกำหนดให้ผิวจราจรเป็นคอนกรีตหรือเทียบเท่าและจัดทำทางเท้ากว้าง (.....) เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ รวมถึงการเว้นพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่โครงการฯ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.12 ผู้เช่าต้องทำรั้วอย่างน้อยเป็นตาข่ายไวร์เมท ความสูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวเขตที่ดินทุกด้านที่ติดต่อกับที่ดินของบุคคลอื่น และห้ามผู้เช่าเปิดเพื่อให้เป็นทางผ่านเข้า-ออก ของที่ดินบุคคลอื่น สู่ที่ดินหรือสู่ทางสาธารณะ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

12.13 การดำเนินโครงการฯ จะต้องคำนึงถึงด้านระบบกำจัดน้ำเสีย ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคระหว่างดำเนินการโครงการฯ ที่อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพน้ำผิวดิน ต่อแม่น้ำลำคลอง ให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดิน (ประเภทที่ 3) ตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2537) เรื่องกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดิน ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 111 ตอนที่ 16 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2537 และป้องกันปัญหาด้านกลิ่นที่อาจส่งผลกระทบต่อ

12.14 การดำเนินโครงการฯ จะต้องคำนึงถึงการควบคุมด้านมลพิษและการปนเปื้อนจากฝุ่นที่อาจเกิดในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งอาจจะได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างของโครงการฯ

12.15 การดำเนินโครงการฯ จะต้องมีการวางมาตรการป้องกัน เสียงรบกวนที่จะเพิ่มมากขึ้นจากโครงการฯ อย่างเหมาะสมที่เกิดจากการทำงานของเครื่องจักรกล อุปกรณ์ และเครื่องมือชนิดต่าง ๆ ในการขุดเจาะ

12.16 การดำเนินโครงการฯ จะต้องคำนึงถึงผลกระทบด้านเสียงรบกวนจากการทำกิจกรรมของพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงเสียงรบกวนจากการเดินทางของผู้คนที่เข้าใช้บริการในพื้นที่โครงการฯ จะต้องดำเนินการป้องกันการได้รับเสียงรบกวนจากภายนอก และป้องกันผลกระทบจากเสียงรบกวนที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการฯ ที่อาจส่งผลกระทบต่อประชาชนพื้นที่โดยรอบ

12.17 เมื่อการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน เพื่อให้ผู้ให้เช่าตรวจสอบความถูกต้องของงานก่อสร้าง พร้อมจัดส่งแบบแปลนการก่อสร้างในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์แก่ผู้ให้เช่า จำนวน 5 (ห้า) ชุด

เมื่อผู้เช่าทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนเปิดดำเนินธุรกิจทั้งหมดหรือบางส่วนให้ผู้เช่าร้องขอให้ผู้ให้เช่าหรือผู้ที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย เข้าตรวจสอบคุณภาพระหว่างก่อสร้างและทดสอบการเสร็จของงานก่อสร้างทั้งหมดหรือบางส่วน และเมื่อผู้ให้เช่าหรือผู้ที่ผู้ให้เช่ามอบหมายเห็นว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างมีความพร้อมที่จะเปิดดำเนินธุรกิจทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าจะออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ หรือหนังสือรับรองความสมบูรณ์บางส่วนและผู้เช่าจึงจะมีสิทธิ์เปิดดำเนินธุรกิจทั้งหมดหรือบางส่วน

หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้เช่าต้องดำเนินการเปิดใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยยื่นขอ กับหน่วยงานราชการ เช่น ใบรับรองการก่อสร้าง และ/หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ถ้ามี) และแจ้งผู้ให้เช่า ให้ออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของโครงการฯ (Certificate of Completion) และหนังสือแจ้งให้เริ่มดำเนินงานจัดหาประโยชน์ ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อ ดำเนินการจัดหาประโยชน์

12.18 ในระหว่างที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการฯ ที่ยังไม่แล้วเสร็จก็ดี หรือ เสร็จแล้วก็ดี หากมีความเสียหายหรือสูญหายใด ๆ เกิดแก่อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ว่ากรณีใด ๆ รวมทั้งเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าต้องซ่อมแซมหรือก่อสร้างขึ้นใหม่ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองทั้งสิ้น โดยการซ่อมแซม หรือสร้างขึ้นใหม่ต้องมีรูปแบบโครงการฯ เดิมหรือจะมีการเปลี่ยนแปลงโดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า และต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าเดิม

12.19 ถ้าการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบของที่ดินไม่แล้วเสร็จครบถ้วน สมบูรณ์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเพื่อ ปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ได้ทันที พร้อมริบหรือบังคับ จากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องหรือขัดขวางการที่ผู้ค้าประกันจะชำระ เงินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ เว้นแต่ความล่าช้าดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า และความ ล่าช้านั้นอยู่เหนือการควบคุมของผู้เช่า และ/หรือเป็นเหตุสุดวิสัย โดยผู้เช่ามิได้มีส่วนร่วมในการทำให้เกิดความ ล่าช้านั้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

ข้อ 13 การปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือก่อสร้างเพิ่มเติม

13.1 กรณีผู้เช่าจะรื้อถอน โยกย้าย ปลูกสร้างเพิ่มเติม ต่อเติม ดัดแปลงหรือตกแต่งส่วนหนึ่งส่วน ใดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน ตลอดจนรายการอื่นตามโครงการฯ ในผังรวมและผังเฉพาะ ให้ผิดไปจากแบบแปลนการก่อสร้าง รายละเอียดและรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับความ เห็นชอบจาก ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ผู้เช่าต้องแจ้งความจำนงพร้อมรายละเอียดแผนผัง ประมาณการค่าใช้จ่าย กำหนดวันแล้วเสร็จสิ่งปลูกสร้างที่จะขอรื้อถอน โยกย้าย ก่อสร้างเพิ่มเติม ต่อเติม ดัดแปลง หรือตกแต่ง และ ข้อเสนอผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม ซึ่งจะได้ทำความตกลงเป็นกรณีไป เมื่อ ผู้ให้เช่าพิจารณาอนุญาตเป็น หนังสือแล้ว ผู้เช่าจะต้องยื่นขอและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วยจึงจะดำเนินการได้ บรรดาสิ่งดัดแปลง ต่อเติม หรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ผู้ให้เช่าเมื่อ สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่กำหนดไว้

13.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอให้มีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการให้บริการอันเนื่องมาจากการ เปลี่ยนแปลงจากเหตุสุดวิสัย หรือการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี หรือเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการที่ แท้จริงของประชาชนผู้ใช้บริการ ซึ่ง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะทำการตกลงกันในเรื่องผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือ ระยะเวลาการจัดหาประโยชน์คงเหลือ เป็นต้น

13.3 ผู้ให้เช่าอาจขอให้ผู้เช่าทำการแก้ไข ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติมโดยมีการเปลี่ยนแปลงแบบแปลนการก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ เพื่อประโยชน์ของรัฐหรือความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและประโยชน์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า โดยให้ผู้เช่านำเสนอประมาณการค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นต่อผู้ให้เช่าเพื่อให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ หากเกิดความล่าช้าของการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง หรืองานในส่วนใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าร้องขอ ผู้เช่าต้องเสนอขอแก้ไขกำหนดเวลาการก่อสร้างไปพร้อมกัน

13.4 ในระหว่างการก่อสร้าง หากมีการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ผู้ให้เช่าอาจร้องขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนการก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนี้ ให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า หากเกิดความล่าช้าของการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ที่ผู้เช่าร้องขอ ให้ผู้เช่านำเสนอขอแก้ไขกำหนดเวลาการก่อสร้างมาด้วยพร้อมกัน โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า

วิธีการและกำหนดเวลาการให้ความเห็นชอบกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและความล่าช้าของการดำเนินโครงการฯ เพราะการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง หรืองานส่วนหนึ่งส่วนใดเพราะการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีตามผู้เช่าร้องขอข้างต้น ให้เป็นไปตามข้อ 13.3

13.5 อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการฯ ต้องเป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ผู้ให้เช่าได้ตรวจสอบเห็นชอบและได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยให้ถือว่าแบบที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย หากผู้เช่าจำเป็นต้องแก้ไขหรือดัดแปลงส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการฯ ให้ผิดไปจากแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าไว้แล้ว ต้องแจ้งความจำนงค์ขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าพร้อมรายการละเอียดที่จะขอแก้ไขหรือดัดแปลงต่อผู้ให้เช่า โดยการแก้ไขหรือดัดแปลงต้องไม่ทำให้พื้นที่ใช้สอยและ/หรือมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างลดลงจากเดิม ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เพิ่มเติมจากแบบแปลนการก่อสร้างตามข้อ 12 ผู้เช่าต้องเสนอโครงการฯ พร้อมผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติมให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและเห็นชอบก่อน

13.6 ให้ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบในโอกาสแรกเกี่ยวกับรายชื่อผู้รับเหมาหลักของผู้เช่าที่จะทำการก่อสร้างโครงการฯ ให้เป็นไปตามข้อเสนอทางด้านเทคนิค การเปลี่ยนตัวผู้รับเหมาหลักจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า โดยที่ผู้รับเหมาหลักที่จะมาปฏิบัติงานแทนที่นั้นจะต้องมีความสามารถและประสบการณ์ที่ไม่ด้อยกว่าผู้รับเหมาหลักรายเดิม และจะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการก่อสร้างโครงการฯ โดยรวม

ข้อ 14 การดูแลรักษาและซ่อมแซม

14.1 ผู้เช่าสัญญาว่าจะรักษาบริเวณที่ดินให้เรียบร้อย ไม่กระทำการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่ดิน หรือให้ความร่วมมือในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย กับยอมปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามความที่กล่าวในข้อนี้ทุกประการ และจะไม่นำป้ายโฆษณาใด ๆ มาติดตั้งในพื้นที่โครงการฯ หรือภายนอกอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในที่ดินเป็นอันขาด นอกจากป้ายโฆษณาโครงการฯ ของผู้เช่าในที่ดิน เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า รวมทั้งการดำเนินการใด ๆ ที่ไม่ขัดและไม่มีผลกระทบต่อภาพลักษณ์องค์กรของผู้ให้เช่า

14.2 ผู้เช่าต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ รวมถึงส่วนควบของที่ดิน ให้อยู่ในสภาพใช้การได้ดีตลอดอายุสัญญาเช่า ตลอดจนต้องกำจัดสิ่งกีดขวางการดำเนินงานต่าง ๆ ในบริเวณที่ดินด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองทั้งสิ้น จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามข้อ 3 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงตามข้อ 23 ทั้งนี้ จะไม่ขุดดิน ขนย้ายดินออกนอกที่ดิน หรือยอมให้ผู้อื่นทำการดังกล่าว โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ

14.3 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากมีการแก้ไขกฎหมายฉบับใดอันเป็นผลให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด

ข้อ 15 ค่าปรับช่วงก่อสร้าง

15.1 กรณีผู้เช่าทำการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง หรืองานในส่วนใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า ปรับตามเงื่อนไข ดังนี้

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

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

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

15.1.4 ถ้าผู้เช่ารื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนโดยมีได้รับอนุญาต ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 5,000 บาท (ห้าพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง โดยยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น

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

15.1.6 ถ้าผู้เช่าเปลี่ยนรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

15.1.7 กรณีการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อ 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4, 15.1.5 หรือ 15.1.6 เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคง แข็งแรงอันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าเป็นสามารถเสริมความมั่นคงได้ ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าเสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง และจะเรียกเก็บค่าปรับจากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนเสริมความมั่นคง

15.1.8 กรณีที่ไม่อาจดำเนินการตามข้อ 15.1.7 หรือทำให้ขาดความสวยงาม หรือมีเหตุอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า ให้ผู้เช่าทำให้ที่ดิน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นกลับคืนสภาพเดิมด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง และให้เรียกเก็บค่าปรับตามข้อ 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4, 15.1.5 หรือ 15.1.6 รวมทั้งค่าเสียหายอื่นด้วย

15.2 สัญญาเช่าทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญ หากผู้เช่าผิดสัญญาเช่าแม้ไม่ได้รับการปรับไว้ และผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าดังกล่าวนี้ เมื่อได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าแล้วไม่จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้เช่ายินยอมให้ปรับเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าตอบแทนหรือค่าเช่า 1 (หนึ่ง) ปี ของตามอัตราค่าตอบแทนตามสัญญาเช่านี้ หรือค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เลขที่ ฉบับลงวันที่ ที่พึงต้องชำระในขณะนั้น

ข้อ 16 ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายหรือถูกทำลาย

16.1 กรณีที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือความบกพร่อง หรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือผู้ครอบครองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จนทำให้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ได้อีกต่อไป ในกรณีข้างต้นผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ของผู้เช่าว่าต้องการกลับเข้าซ่อมแซมที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหาย หรือต้องการให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง ให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่เหตุนั้นสิ้นสุดลง

16.2 กรณีอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดและไม่ว่าจะเกิดจากการกระทำของผู้เช่าหรือไม่ ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซม อาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับคืนสภาพดีดังเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

16.3 ในการซ่อมแซมที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 16.1 และข้อ 16.2 ให้นำหลักการและวิธีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือก่อสร้างเพิ่มเติมตามข้อ 13 มาบังคับใช้โดยอนุโลม

16.4 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้นำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 12 มาบังคับใช้กับบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกซ่อมแซม หรือก่อสร้างขึ้นใหม่ตามเหตุแห่งข้อนี้

16.5 กรณีซ่อมแซมใหม่ ให้เป็นไปตามรูปแบบโครงการฯ ที่เสนอไว้ในข้อเสนอด้านเทคนิค อย่างไรก็ตามอาจปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตามมูลค่าโครงการฯ โดยรวมต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้เดิม โดยแยกเป็น

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

ข้อ 17 การประกันภัย

17.1 ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการฯ ผู้เช่าต้องจัดทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ โดยมีความคุ้มครองเต็มมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ดังต่อไปนี้

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

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

(3) ประกันภัยสำหรับพนักงานและลูกจ้างของผู้เช่าหรือผู้รับจ้างของผู้เช่าซึ่งปฏิบัติงานในการก่อสร้างโครงการฯ และ

(4) ประกันความรับผิดชอบต่อความเสียหายจากการบาดเจ็บหรือเสียชีวิตต่อบุคคลใด ๆ และเพื่อประกันความเสียหายที่อาจเกิดต่อทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือเพื่อประกันความเสียหายที่อาจเกิดต่อบุคคลที่สาม (Third Party Liabilities) อันเป็นผลมาจากการก่อสร้าง ดำเนินงานหรือการให้บริการของผู้เช่า โดยวงเงินประกันเพื่อคุ้มครองความเสียหายต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งต้องเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ

ผู้เช่าต้องส่งมอบหลักฐานการชำระเบี้ยค่าประกันภัยของกรมธรรม์ของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ผู้ให้เช่า ณ วันลงนามในสัญญาเช่า และให้การคุ้มครองต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญาเช่า

ในทันทีที่เริ่มทำการปลูกสร้าง และดำเนินการจนกว่าจะครบตามสัญญาเช่า ไม่ว่าจะเป็นการอุบัติเหตุแก่บุคคลหรือทรัพย์สินไว้ตลอดอายุสัญญาเช่า ในวงเงินความคุ้มครองที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกัน และต้องมอบหลักฐานการชำระเบี้ยค่าประกันภัยของกรมธรรม์ให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนวันเริ่มต้นการก่อสร้างตามข้อ 3 และให้การคุ้มครองต่อเนื่องจนกว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จ และส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เลขที่ ฉบับลงวันที่ ให้ต่อเนื่องกัน

ทั้งนี้ ให้ประเภทของการประกันภัยและจำนวนเงินที่เอาประกันภัยให้คุ้มครองเต็มจำนวนมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ หากผู้เช่าทำกรมธรรม์ประกันภัยเป็นรายปี ผู้เช่าจะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนด 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันเริ่มต้นของการเช่าแต่ละปี

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันจะทำให้การประกันภัยตกเป็นโมฆะหรือใช้บังคับไม่ได้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม และจะต้องปฏิบัติตามคำชี้แจงแนะนำของผู้ให้เช่าหรือบริษัทประกันภัยอย่างเคร่งครัดในกรณีที่เกิดเหตุตามที่ประกันภัยไว้

17.2 ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า การก่อสร้างตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งอุปกรณ์และระบบที่เป็นส่วนควบของที่ดินทั้งหมดในลักษณะการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance Policy) รวมถึงการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยการก่อการร้าย และการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในวงเงินคุ้มครองเต็มจำนวนมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ กับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกัน และผู้เช่าเป็นฝ่ายชำระค่าเบี้ยประกันภัย การประกันภัยต้องดำเนินการตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้

17.3 ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า การก่อสร้างตามสัญญาเช่านี้ ให้ผู้เช่าทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ สำหรับคุ้มครองพนักงานและลูกจ้างของผู้เช่าซึ่งปฏิบัติงานในขอบเขตการบริการของผู้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน การประกันภัยดังกล่าวจะต้องคุ้มครองถึงความรับผิดชอบทั้งหมดของผู้เช่า และครอบคลุมถึงความรับผิดชอบทั้งหมดของผู้รับจ้างของผู้เช่า สำหรับการชดเชยค่าเสียหายตามกฎหมายที่เกิดจากอุบัติเหตุหรือความบาดเจ็บหรือเสียชีวิตของพนักงานและลูกจ้าง ตลอดจนบุคคลอื่นใดจากการปฏิบัติงานหรือการให้บริการของผู้เช่า หรือผู้รับจ้างของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าด้วย

17.4 ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า การก่อสร้างตามสัญญาเช่านี้ ระยะเวลาดำเนินธุรกิจของโครงการฯ ตามกำหนดในข้อ 3 ผู้เช่าจะต้องจัดทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ โดยให้ผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดต่อทรัพย์สินของบุคคลที่สาม (Third Party Liabilities) ความบาดเจ็บหรือเสียชีวิตที่อาจเกิดต่อบุคคลที่สาม อันเป็นผลมาจากการดำเนินงานหรือการให้บริการของผู้เช่าตามสัญญาเช่านี้ โดยวงเงินประกันเพื่อคุ้มครองความเสียหายต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งต้องเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ

17.5 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชดใช้ค่าเสียหายสำหรับความเสียหาย ความสูญเสีย ความบาดเจ็บ หรือเสียชีวิตให้แก่บุคคลที่สามหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายดังกล่าวทั่วไปแล้ว ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหาย เช่นว่านั้นคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับคำบอกกล่าวถึงการนั้นจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องทำการส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าด้วย

17.6 ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันจะทำให้การประกันภัยตกเป็นโมฆะหรือใช้บังคับไม่ได้ ด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด และจะต้องปฏิบัติตามคำชี้แนะของผู้ให้เช่าหรือบริษัทประกันภัยอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่เกิดเหตุตามที่ได้ประกันภัยไว้

17.7 ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง หากอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ ส่วนควบของที่ดิน และอื่น ๆ ได้รับความเสียหายเพราะวินาศภัยใด ๆ ผู้ให้เช่าจะนำเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย มอบให้กับผู้เช่ามาใช้ในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทดแทนใหม่แล้วแต่กรณี โดยผู้เช่าต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขและให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วย

ข้อ 18 การให้ใช้และข้อจำกัดการใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

18.1 ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามวัตถุประสงค์และภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

18.2 ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หรือกระทำการใดๆ ไม่ว่าโดยตนเอง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้หรือกระทำการใดๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของทางราชการหรืออาจกระทบกระเทือนความปลอดภัย และความสงบสุข หรือเป็นอันตรายต่อสังคมส่วนรวม

ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลใดกระทำการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือสังคมส่วนรวม รวมทั้งไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใดๆ อันเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

18.3 นอกจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของที่ดิน รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เป็นส่วนติดตรึงกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เลขที่ ฉบับลงวันที่ ให้บรรดาสวนประกอบอาคารต่างๆ เช่น ระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรคมนาคม ระบบบำบัดสิ่งโสโครก และน้ำเสีย รวมทั้งเครื่องตกแต่งและครุภัณฑ์ต่าง ๆ ซึ่งผู้เช่าได้จัดทำไว้ในระหว่างอายุสัญญาเช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 19 การตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เช่าต้องดำเนินการตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้นและมีหน้าที่ต้องส่งสำเนาหนังสือรับรองการตรวจสอบอาคาร ให้ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้เป็นหลักฐานภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผ่านการตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายเรียบร้อยแล้ว

ผู้เช่าต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าเข้าตรวจที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้ โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกและดูแลให้ความปลอดภัยตามสมควร

ข้อ 20 การรักษาความลับ

20.1 ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะเก็บรักษาเอกสาร สูตรการค้า คำนวณ เทคนิควิทยาการ ความลับทางการค้า และข้อมูลสำคัญอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลทางธุรกิจ เทคนิค การเงิน การเศรษฐกิจ ข้อมูลของการตลาด หรือข้อมูลด้านทรัพย์สินของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้รับมาในระหว่างการเจรจาต่อรองหรือปรึกษาหารือก่อนที่จะมีการทำสัญญาเช่าฉบับนี้ หรือภายหลังจากที่ได้มีการทำสัญญาเช่าฉบับนี้ขึ้นไว้เป็นความลับอย่างดีที่สุด

โดยจะไม่ทำการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับต่อบุคคลภายนอกหรือใช้ข้อมูลที่เป็นความลับเพื่อวัตถุประสงค์อื่น โดยไม่ได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน เว้นแต่กฎหมายใดจะให้เปิดเผยโดยเจ้าหน้าที่รัฐ

20.2 หน้าที่ในการเก็บรักษาข้อมูลไว้เป็นความลับดังกล่าวข้างต้นจะไม่นำมาใช้ในกรณีที่

(ก) ข้อมูลดังกล่าวเป็นที่ทราบโดยทั่วไปของสาธารณชน หรือเป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบภายหลังจากนี้ ซึ่งมีได้เกิดขึ้นจากความผิดของคู่สัญญา

(ข) บุคคลภายนอกผู้ซึ่งมีสิทธิเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้เป็นผู้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่คู่สัญญา ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับข้อมูลดังกล่าวโดยมิได้กระทำละเมิดต่อหน้าที่ความผูกพันในการเก็บรักษาความลับ

(ค) ข้อมูลดังกล่าวจำเป็นต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามคำสั่งศาลหรือรัฐบาล

ข้อ 21 การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณชนและการเวนคืนที่ดิน

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

21.1 ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ หากรัฐบาลจำเป็นต้องใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนหรือราชการเป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือน โดยไม่มีการเวนคืน ผู้ให้เช่ามีสิทธิระงับสัญญาเช่าไว้ชั่วคราวไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่ถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้เช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนด 12 (สิบสอง) เดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

21.2 ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ หากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐได้ขอเวนคืนที่ดินตามสัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าได้อีกต่อไป ให้ถือว่าสัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที และผู้เช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะกำหนดร่วมกัน

21.3 กรณีมีการเวนคืนที่ดินบางส่วน และทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีความเห็นร่วมกันว่ายังใช้ประโยชน์ได้พร้อมตกลงปรับลดค่าตอบแทนตามข้อ 6.1 ให้ตามสัดส่วนของที่ดินและระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยผู้เช่ามีหนังสือยืนยันการเช่า ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ตกลงร่วมกัน

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้รับค่าเวนคืนในส่วนของที่ดิน และผู้เช่าได้รับค่าเวนคืนในส่วนของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างจากภาครัฐ โดยใช้ผลการประเมินค่าเวนคืนจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการรับรองจากตลาดหลักทรัพย์ที่คัดเลือกโดยผู้ให้เช่าและเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

21.4 หากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าจะตามข้อ 21.1 หรือ 21.2 ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าตอบแทนที่ได้รับชำระล่วงหน้า ตามข้อ 6.1 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือส่งมอบที่ดินคืนในสภาพเรียบร้อยปราศจากความเสียหายใด ๆ หากผู้เช่าผิดนัดไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้ายึดถือและครอบครองที่ดินได้ทันที และรับเงินค่าตอบแทนที่ชำระไว้ล่วงหน้า และผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าปรับจากการส่งมอบคืนล่าช้าในอัตราที่กำหนดในข้อ 25

ข้อ 22 การชำระค่าธรรมเนียมและภาษี

22.1 ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมทางราชการ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่านี้เองทั้งสิ้น และนำส่งเอกสารหลักฐานการชำระให้กับผู้ให้เช่า ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ หากผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าต้องชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้เช่าต้องชำระค่าปรับให้ผู้ให้เช่าตามข้อ 6.2

22.2 ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระภาษีที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่านี้ อันต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการ หรือผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา โดยภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำส่งเอกสารหลักฐานการชำระให้กับผู้ให้เช่า ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ หากผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าต้องชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้เช่าต้องชำระค่าปรับให้ผู้ให้เช่าตามข้อ 6.2

22.3 ค่าธรรมเนียมและภาษีอื่น ๆ (ถ้ามี) หากต้องชำระเพิ่มเติมตามที่หน่วยงานราชการเรียกเก็บ ผู้เช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าหรือหน่วยงานราชการ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้เช่าต้องชำระค่าปรับให้ผู้ให้เช่าตามข้อ 6.2 หรือชำระต่อหน่วยงานราชการตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

22.4 ถ้าผู้เช่าค้างชำระ ค่าธรรมเนียม และค่าภาษี ตามข้อ 22.1 ข้อ 22.2 และข้อ 22.3 เกินกว่า 3 (สาม) เดือน และผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่านำเงินที่ค้างชำระ พร้อมค่าปรับมาชำระ หากผู้เช่าไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

22.5 ในการชำระค่าภาษีรายปีของปีสุดท้ายที่อาจมีกำหนดชำระภายหลังจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หากผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าต้องชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ชำระภายในกำหนดเวลา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับจำนวนภาษีของปีก่อนหน้าปีสุดท้าย ดังกล่าวไว้ล่วงหน้า เพื่อการชำระค่าภาษีต่าง ๆ ตามข้อนี้ของรอบประเมินปีสุดท้าย

22.6 กรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีใด ๆ ตามข้อ 22.1 ข้อ 22.2 และข้อ 22.3 ผู้ให้เช่าจะดำเนินการปรับตามข้อ 6.2 และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าตาม ข้อ 23

ข้อ 23 การเลิกสัญญาเช่า

23.1 ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ในกรณีที่เกิดเหตุอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(1) ผู้เช่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัว และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเป็นผู้ถูกคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย

(2) ผู้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขการให้เช่าช่วงที่ดิน การโอนสิทธิการเช่า และการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน

(3) ผู้เช่าแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับคืนสภาพเดิมตามสัญญาเช่าข้อ 14

(4) ผู้เช่าค้างชำระค่าตอบแทนตาม ข้อ 6.1 ทั้งหมดหรือบางส่วนเกินกว่า 3 (สาม) เดือน และไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

(5) สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างถูกเพิกถอน เช่น สิทธิในการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างถูกเพิกถอนตามการบังคับคดี การจำนอง สิทธิในการอนุญาตก่อสร้างใบอนุญาตการประกอบธุรกิจ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(6) สภาพการเป็นนิติบุคคลของผู้เช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด

(7) ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้ หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าขยายออกไปตามข้อ 26 ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัยซึ่งผู้เช่ามิได้เป็นผู้ก่อหรือมีส่วนร่วมก่อให้เกิดขึ้น

(8) ผู้เช่าต้องจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่ามีการลดทุนจดทะเบียนที่กำหนดไว้ในข้อ 27 และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นผู้ให้เช่า

(9) การเลิกสัญญาเช่าข้อ 23.1 (1) – 23.1 (8) นั้น หากปรากฏว่าผู้เช่าได้โอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้กู้ ให้ดำเนินการตามข้อ 11.3.2

(10) ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดังสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด และไม่ดำเนินการแก้ไข ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

(11) ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เลขที่ ฉบับลงวันที่ สิ้นสุดลงด้วย

(12) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือผิดสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่ง และการผิดสัญญาเช่า นั้นเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์ของประเทศชาติ หรือต่อความปลอดภัย หรือความเป็นอยู่ของ ประชาชน หรือต่อกิจการของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที

(13) ถ้าผู้เช่านำที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง นำไปใช้หรือจัดหาประโยชน์ อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือ โอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคลอื่น โดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า หากผู้เช่าปฏิบัติฝ่าฝืนให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็น อันสิ้นสุดทันที และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น

ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าสามารถเข้ายึดถือครอบครองที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างได้ทันที และมีอำนาจดำเนินการจัดการตามที่เห็นสมควร

หากผู้เช่าละเลย เพิกเฉย ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ทั้งหมดหรือบางส่วนหรือผิดสัญญาเช่า ข้อใดข้อหนึ่งอย่างต่อเนื่อง ซึ่งให้ผู้ให้เช่าได้ส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าให้ปฏิบัติตามสัญญา เช่าหรือให้ทำการแก้ไขการผิดสัญญาเช่าเช่นนั้น แต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือไม่ทำการ แก้ไขการผิดสัญญาเช่าเช่นนั้นภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่ได้รับการบอกกล่าว ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิ บอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที

23.2 ผู้เช่าจะไม่เป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่มีเหตุต่อไปนี้

(1) ผู้ให้เช่าจงใจผิดสัญญาเช่าในข้อสาระสำคัญและผู้เช่าได้แจ้งต่อผู้ให้เช่าว่าให้ทำการ แก้ไขและเยียวยาการผิดสัญญาเช่านั้น และเหตุการณ์ที่ผิดสัญญาเช่านั้นไม่ได้รับการแก้ไขเป็นเวลานาน มากกว่า 30 (สามสิบ) วัน

(2) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงไม่ดำเนินการตามข้อกำหนดใด ๆ ของ สัญญาเช่า

(3) ผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบพื้นที่การให้สิทธิในการจัดหาประโยชน์ที่ดินระยะยาวได้

(4) ผู้ให้เช่าไม่ยอมปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการอนุมัติดังกล่าว เป็นการที่สัญญาเช่านี้กำหนดไว้เป็นเงื่อนไขก่อนที่จะสามารถดำเนินงานหรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปได้

(5) หากเกิดเหตุที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เนื่องจากความผิดของผู้ให้ เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าตอบแทนที่ชำระตามสัดส่วนของระยะเวลา เช่าที่เหลืออยู่ หลังหักค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระตามสัญญาเช่านี้

(6) มีการเวนคืนหรือยึดเป็นที่ดินของรัฐส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการ ฯ และผลของการเวนคืนนั้นกระทบต่อโครงการฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามข้อ 21

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ตามข้อ 23.2 (1) ถึงข้อ 23.2 (6) ผู้เช่าจะต้องมี หนังสือบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าแก้ไข เยียวยาการผิดสัญญาเช่า หรือเหตุผิดนั้นนั้น และผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความ พยายามอย่างดีที่สุดที่จะแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 90 (เก้า สิบ) วัน หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้รับการแก้ไขเยียวยาภายในระยะเวลาที่กำหนดผู้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิก สัญญาเช่านี้ได้ทันที

23.3 การเลิกสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยและเหตุดังกล่าวรุนแรงถึงขนาดที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่อาจปฏิบัติตามพันธะของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่านี้ได้ทั้งหมด ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

ข้อ 24 ผลของการเลิกสัญญาเช่า

24.1 เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นนอกเหนือจากการสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าสิ้นสิทธิในการจัดการและดำเนินโครงการฯ ให้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน อุปกรณ์สิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรคมนาคม ระบบบำบัดสิ่งโสโครกและน้ำเสีย เครื่องตกแต่ง ครุภัณฑ์ และอื่น ๆ ของโครงการฯ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที และผู้เช่าต้องส่งมอบที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่ดีและใช้งานได้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดหรือบางส่วน หรือสั่งให้รื้อถอนทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ รายการใด ไม่ว่าจะเป็นอย่างสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการรื้อถอน ขนย้ายทรัพย์สินของโครงการฯ ที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับโอนให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินเฉพาะส่วนของผู้เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและบริหารออกไปภายในกำหนด 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเข้าครอบครองที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าได้ทันที โดยผู้เช่ายินยอมสละสิทธิที่จะดำเนินคดี ทั้งคดีแพ่งและคดีอาญากับผู้ให้เช่า และยินยอมชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าทดแทนจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

ในกรณีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งชำรุดหรือเสียหาย ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมความชำรุดหรือเสียหายเช่นนั้นให้ดีและใช้งานได้ดังเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าก่อนกำหนดการส่งมอบตามวรรคหนึ่ง ตามเงื่อนไขข้อ 14 รวมทั้งจะต้องเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

24.2 บรรดาเงินค่าตอบแทน ค่าธรรมเนียมการเช่า ค่าเช่า ค่าภาษีต่าง ๆ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ค่าธรรมเนียมทางราชการ รวมทั้งค่าเสียโอกาสในการจัดหาประโยชน์ที่ดินตามสัญญาเช่านี้ และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เลขที่ ฉบับลงวันที่ และอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้วให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

24.3 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียหายจากการบอกเลิกสัญญาเช่าโดยเหตุที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติผิดสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายทั้งปวงให้แก่ผู้ให้เช่า และยอมให้ผู้ให้เช่าริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

24.4 กรณีที่สัญญาเช่าเล็กกันไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ แต่ผู้เช่ายังคงครอบครองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอยู่ และชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่า กรณีเช่นว่านี้ไม่ถือว่าเป็นการต่อสัญญาเช่า ส่วนค่าตอบแทนที่ได้รับไว้ดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย ซึ่งผู้ให้เช่าอาจรับไว้เพื่อบรรเทาความเสียหายที่เกิดหรืออาจเกิดแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ไม่ถือเป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะเรียกค่าเสียหายทั้งหลายทั้งปวงจากผู้เช่า

24.5 เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง บรรดาข้อผูกพันทั้งปวงระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า และ/หรือ คู่สัญญาของผู้เช่าย่อมสิ้นสุดลงไปด้วย เว้นแต่ ข้อผูกพันทางการเงินซึ่งยังมิได้มีการปฏิบัติครบถ้วน และข้อผูกพันที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ว่าจะต้องปฏิบัติหลังสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง

24.6 ผู้เช่าต้องโอนสิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงใด ๆ ที่ผู้เช่าทำกับบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาก่อสร้าง เช่น สิทธิประโยชน์จากการประกันภัย ความคุ้มครองตามกฎหมาย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะได้รับโอนสิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงเฉพาะส่วนที่ผู้ให้เช่าจะได้รับประโยชน์

24.7 นอกจากการโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 24.6 สิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงซึ่งเป็นการโอนตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ของผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า

24.8 ตราบใดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้เช่ายังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และทรัพย์สินอื่น ๆ และมีสิทธิในอันจะก่อภาระติดพันและก่อสิทธิให้เจ้าหนี้มีหลักประกันเหนือทรัพย์สินของผู้เช่า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินของผู้เช่า

24.9 ก่อนที่จะได้มีการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ผู้เช่าต้องตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินของโครงการฯ ร่วมกับผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า

24.10 ผู้เช่าต้องจัดเตรียมเอกสาร รายงาน คู่มือการปฏิบัติงาน เอกสารทางการแพทย์และเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินโครงการฯ ทั้งหมดเพื่อทำการส่งมอบให้กับผู้ให้เช่าพร้อมการส่งมอบทรัพย์สินตามข้อ 24.1 โดยให้จัดทำทะเบียนทรัพย์สินและตรวจสอบร่วมกันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า และส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยมีรายการประกอบด้วย ชื่อทรัพย์สิน ยี่ห้อ รุ่น จำนวน อายุ ราคาทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินที่มีการประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (กลต.)

24.11 การส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ให้แก่ผู้ให้เช่าเพราะเหตุของการเลิกสัญญาเช่าที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ไม่ก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินการ หรือค่าตอบแทนอื่นใดแก่ผู้เช่า

24.12 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าทำการเลิกสัญญาเช่าตามข้อ 23.1 หรือในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าผิดข้อใดข้อหนึ่ง และไม่ทำการเยียวยาแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า นับตั้งแต่สิ้นสุดระยะเวลาให้ทำการแก้ไขข้อผิดสัญญาเช่านั้นโดยมีต้องบอกกล่าวใด ๆ อีก

ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะรับหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ในกรณีเรียกให้ผู้เช่ามาทำการชำระเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่ครบถ้วน และทำการเรียกค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดขึ้นต่อผู้ให้เช่าหรือบุคคลภายนอกเพราะเหตุที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารให้ครบถ้วน ตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่าจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า กรณีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าไม่เพียงพอให้ผู้เช่าจ่ายเงินทดแทนเพิ่มให้ครบตามจำนวน

24.13 การสิ้นสุดลงของสัญญาเช่า ไม่ว่าด้วยการสิ้นสุดลงของระยะเวลาหรือการเลิกสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ให้การสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อข้อสัญญาเช่าที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจน ให้คู่สัญญาต้องดำเนินการหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อการ ดำเนินการที่จำเป็นต้องทำอย่างต่อเนื่องต่อไปแม้ว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง

ข้อ 25 การดำเนินการในกรณีปฏิบัติตามข้อ 24.1 ล่าช้า

25.1 หากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ให้เช่าตามข้อ 24.1 ผู้เช่าต้องเสียค่าปรับจากการส่งมอบ ล่าช้าในอัตราวันละ บาท (.....บาทถ้วน) นับแต่วันครบกำหนดส่งมอบ จนถึงวันที่ ดำเนินการเสร็จสิ้น อย่างไรก็ดี หากผู้ให้เช่าต้องเสียหายจากการที่ผู้เช่าปฏิบัติล่าช้าดังกล่าวผู้เช่าตกลงยินยอม รับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนโดยมิชักช้า

25.2 เพื่อเป็นหลักประกันการส่งมอบทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด ผู้เช่าต้องจัดหาหนังสือ คำประกันที่ไม่กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการค้ำประกันของธนาคารที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบในวงเงินไม่น้อยกว่า บาท (..... บาทถ้วน) มาส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน ก่อนวันเริ่มปี การเช่าปีสุดท้าย เมื่อผู้เช่าปฏิบัติตามข้อ 24.1 ครบถ้วน ภายในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าจะปลดภาระค้ำประกัน และส่งคืนหนังสือคำประกันของธนาคารให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบ ทรัพย์สินในสภาพเรียบร้อยให้แก่ผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นฝ่ายรับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ เกี่ยวกับการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่าไม่จัดหาหนังสือค้ำประกันของธนาคารมาส่ง มอบให้กับผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด และไม่ส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

ข้อ 26 เหตุสุดวิสัย

26.1 ความหมายของ เหตุสุดวิสัย (Force Majeure)

(1) “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากธรรมชาติหรือการกระทำของบุคคล หนึ่งบุคคลใดที่เกิดขึ้นโดยฉับพลันอยู่นอกเหนือจากการควบคุมของคู่สัญญา และไม่อาจป้องกันหรือหลีกเลี่ยง แม้ว่าจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นก็ตาม ซึ่ง เหตุการณ์ดังกล่าวเป็นเหตุให้การดำเนินการตามสัญญาเช่านี้ โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถทำได้หรือ มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า การดำเนินการตามสัญญาเช่านี้เป็นไปไม่ได้ โดยที่เหตุการณ์ที่ถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัย ดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ ดังต่อไปนี้

(ก) สงคราม เหตุการณ์ระหว่างสงคราม การรุกราน สงครามกลางเมือง การปฏิวัติ การก่อการจลาจล การก่อการร้ายอันมีใช้จารกรรมหรืออาชญากรรมปกติ

(ข) การนัดหยุดงานของลูกจ้าง หรือของพนักงานของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันขยายวง กว้างขวางส่งผลกระทบเกินกว่าเฉพาะในองค์กรของคู่สัญญา

(ค) คำสั่งของรัฐบาลพลเรือนหรือทหารเกี่ยวกับการกำหนดให้ถือเอาการรับหรือการ ทำลาย การเวนคืนทรัพย์สิน

(ง) ภัยพิบัติตามธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว การระเบิดของภูเขาไฟ อุทกภัยร้ายแรง วาตภัยร้ายแรง และอัคคีภัย

(2) เหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัย ถึงแม้ว่าเหตุการณ์ดังต่อไปนี้จะเกิดขึ้น และก่อให้เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงต่อทรัพย์สินของโครงการฯ และทำให้การดำเนินโครงการฯ ไม่อาจเป็นไปได้อีกต่อไปก็ตาม จะไม่ถือเป็นเหตุทำให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านี้

(ก) เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเพราะเจตนา หรือความประมาทเลินเล่อของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง ฝ่ายใด หรือเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยเจตนาหรือประมาทเลินเล่อของลูกจ้าง ตัวแทน หรือผู้รับเหมาช่วงของผู้เช่า

(ข) เหตุการณ์ที่อาจคาดเดาได้ว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ทำสัญญาเช่า หรือเป็นเหตุการณ์ที่เป็นการหลบเลี่ยงหรือละเว้นการปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า

(ค) การที่ผู้เช่าไม่อาจดำเนินโครงการฯ ต่อไปได้เพราะเหตุขาดเงินลงทุน หรือไม่อาจหาแหล่งงานของโครงการฯ ได้

26.2 เหตุสุดวิสัยที่มีผลให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบ

เหตุสุดวิสัยที่มีผลให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านี้ จะต้องเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นแล้วทำให้เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงต่อทรัพย์สินของโครงการฯ และทำให้การดำเนินโครงการฯ ไม่อาจเป็นไปได้อีกต่อไป โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมิได้มีส่วนก่อให้เกิด หรือมิได้มีส่วนทำให้เกิดเหตุการณ์นั้นเกิดขึ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม อีกทั้งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างได้พยายามอย่างเต็มความสามารถเพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดขึ้นของเหตุการณ์นั้น และ/หรือดำเนินการเพื่อลดความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากเหตุการณ์นั้น ๆ

26.3 เหตุสุดวิสัยทำให้การปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นเป็นไปไม่ได้โดยสิ้นเชิง

เมื่อมีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแห่งสัญญาเช่านี้ในสาระสำคัญอย่างรุนแรงหรือกระทบต่อฐานะทางการเงินของคู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแห่งสัญญาเช่านี้อย่างรุนแรง จนคาดหมายได้ว่าจะทำให้การปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นเป็นไปไม่ได้โดยสิ้นเชิงหรือบางส่วน หรือทำให้การดำเนินโครงการฯ สำเร็จล่าช้า เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง พร้อมแสดงหลักฐานที่ชัดเจนเพื่อสนับสนุนคำร้องขอของตน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องร่วมกันพิจารณาถึงการร้องขอนั้น โดยมีชักช้าเพื่อหาทางป้องกันหรือแก้ไขโดยเร็วอย่างเป็นธรรม หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นว่า การร้องขอนั้นเป็นเรื่องที่พึงบรรเทาความเสียหายระหว่างกันได้ก็ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันตามนั้น

26.4 การขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัย

ให้ระยะเวลาของการดำเนินการตามสัญญาเช่านี้ขยายออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

26.5 การเลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัย

เมื่อมีเหตุสุดวิสัยอันเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าได้โดยชอบเกิดขึ้น ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพิจารณาร่วมกันเพื่อหาทางออกร่วมกัน หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจหาข้อยุติของการดำเนินการแก้ไข ปัญหาที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากที่ได้มีการเจรจาร่วมกัน ให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดบอกเลิกสัญญาเช่าได้

หากเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นนานกว่า 1 (หนึ่ง) ปี คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิบอกเลิกการเช่านี้ได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าตอบแทนตามข้อ 6.1 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่หลังหักค่าใช้จ่ายใดที่ค้างชำระตามสัญญาเช่านี้ โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งคืนค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่คู่สัญญาได้รับการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่า

ข้อ 27 การจัดตั้งนิติบุคคล

27.1 การจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่

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

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

(3) ผู้เช่าจะต้องมีและดำรงไว้ซึ่งทุนจดทะเบียนชำระแล้วไม่น้อยกว่าทุนจดทะเบียนที่กำหนดไว้ 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาทถ้วน) ตลอดอายุของสัญญาเช่านี้

(4) ผู้เช่าจะต้องดำรงไว้ซึ่งสถานะของนิติบุคคลไทยตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ และห้ามทำการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ (ผู้เช่า) ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างตามกำหนดในข้อ 3 หรือระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าขยายออกไป

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

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

27.2 ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลรายเดียวแล้วต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่า หากในภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าว จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขโดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

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

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

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

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

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

27.4 ห้ามมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หากพบกรณีที่มีการดำเนินการจะถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที เว้นแต่ได้มีการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและให้ความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ

ทั้งนี้ผู้เช่าต้องส่งบัญชีผู้ถือหุ้นทุกปีนับจากวันที่ลงนามสัญญาเช่า โดยส่งมอบภายใน 15 (สิบห้า) วัน ของเดือนที่เริ่มต้นสัญญาเช่าปีถัดไป

ข้อ 28 กฎหมาย ภาษา และการตีความสัญญาเช่า

28.1 สัญญาเช่านี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ ตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่า ตัวแทน และบริวารของผู้เช่า ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ที่ออกโดยผู้ให้เช่า หรือหน่วยงานราชการหรือองค์กรที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวข้องภายในราชอาณาจักรไทยที่ออกใช้บังคับอยู่แล้วในขณะทำสัญญาเช่า หรือจะออกใช้บังคับ หรือแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลังในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานนั้น ๆ ด้วย

28.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้การบังคับและการตีความข้อกำหนดในสัญญาเช่านี้และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง และให้ระงับข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่านี้ ตลอดจนการตีความสัญญาเช่าให้อยู่ในอำนาจของศาลไทย

28.3 สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นเป็นภาษาไทย และการติดต่อสื่อสารระหว่างคู่สัญญาให้ทำเป็นภาษาไทย

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

28.5 ผลของการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย การออกกฎหมายไทยใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายไทย หรือการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล ซึ่งเป็นผลโดยตรงทำให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินธุรกิจและต่อรายได้ หรือค่าใช้จ่ายของผู้เช่า เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้และ/หรือค่าใช้จ่ายของผู้เช่า หรือก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ให้เช่าให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวทำหนังสือแจ้งถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายดังกล่าวต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อเข้าหารือและหาแนวทางการแก้ไขผลกระทบดังกล่าวให้สิ้นไปหรือหาแนวทางในการจ่ายค่าชดเชยให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

ข้อ 29 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ทำเป็นหนังสือ ตามรูปแบบและพิธีการเช่นเดียวกับการทำสัญญาเช่านี้ หรือตามรูปแบบที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร

ข้อ 30 การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือ

บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว การให้ความยินยอม หรือความเห็นชอบใด ๆ หรือหนังสืออื่นใดที่ส่งให้แก่คู่สัญญาตามสัญญาเช่า ต้องทำเป็นหนังสือ และจะถือว่าได้ส่งไปโดยชอบแล้ว หากได้จัดส่งโดยทางหนึ่งทางใด ดังต่อไปนี้

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

ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา ดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่า : ผู้ว่าการการยาสูบแห่งประเทศไทย

การยาสูบแห่งประเทศไทย

184 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์/โทรสาร

อีเมล

ผู้เช่า : ผู้มีอำนาจกระทำการ

บริษัท

ที่อยู่

.....

โทรศัพท์/โทรสาร

อีเมล

ข้อ 31 ข้อกำหนดที่ใช้บังคับไม่ได้ไม่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดอื่นที่ใช้บังคับได้

หากข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขในข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาเช่าเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่น ๆ ซึ่งชอบด้วยกฎหมายสมบูรณ์ หรือใช้บังคับได้ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น

ข้อ 32 การระงับข้อพิพาท

32.1 ในกรณีที่มีข้อพิพาทเกิดขึ้นเกี่ยวกับข้อกำหนดของสัญญาเช่า หรือการปฏิบัติตามสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องทำการแก้ไขข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อน หากไม่สามารถแก้ไขหรือหาข้อยุติสำหรับข้อพิพาทดังกล่าวได้ ให้คู่สัญญานำข้อพิพาทดังกล่าวเข้าสู่การพิจารณาของศาลไทย คู่สัญญาตกลงให้ถือเอากฎหมายไทยเป็นหลักในการบังคับใช้ต่อกัน และใช้ภาษาไทยเป็นภาษาในการดำเนินกระบวนการพิจารณา

32.2 ในระหว่างที่ข้อพิพาทอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล ให้คู่สัญญา ยังคงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าต่อไปจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด โดยไม่อาจอ้างข้อขัดแย้ง หรือข้อพิพาทดังกล่าว เพื่อเป็นเหตุหยุดหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า เว้นแต่กรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่า

ข้อ 33 เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่านี้

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

33.2 ผนวก 2 (รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง) จำนวน (.....) หน้า

33.3 ผนวก 3 (แบบแปลนการก่อสร้าง, รายละเอียดการก่อสร้าง, รายการวัสดุอุปกรณ์, ตาราง
การดำเนินงานและรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับเหมา) จำนวน (.....) หน้า

33.4 ผนวก 4 (ข้อเสนอด้านเทคนิคว่าด้วยการออกแบบและก่อสร้างโครงการฯ) จำนวน
(.....) หน้า

.....ฯลฯ.....

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่า ให้ใช้ข้อความในสัญญาเช่าบังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ให้เช่า คำวินิจฉัยของผู้ให้เช่าให้ถือเป็นที่สุด และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติมจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

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

ทั้งสองฝ่ายต่างเข้าใจในข้อความในสัญญาเช่านี้ดีแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานท้ายสัญญาเช่านี้ ณ วันเดือนปีที่กล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ผู้เช่า

โดย.....

โดย.....

(ประทับตรา)

(ประทับตรา)

.....

พยาน

.....

พยาน

.....

พยาน

.....

พยาน

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