

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า")

และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า")

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า")

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none">- สิริพัฒน์ โฟร์ ("ผู้ให้เช่า")- แสนสิริ ("ผู้เช่า") (ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")
สถานที่เช่า	<ul style="list-style-type: none">- ที่ดินจำนวน สาม (3) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4440, 4273 และ 2641 ("ที่ดิน") และ- บรรดาสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้าง และอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งรวมถึงสำนักงาน อาคารจอดรถ ถนน ทางเดิน ลานจอดรถภายนอกอาคาร และส่วนควบต่าง ๆ ดังปรากฏรายละเอียดในแบบแปลนก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. 6) เลขที่ 220/2562 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2562 ("ทรัพย์สิน") (ที่ดิน และทรัพย์สิน จะรวมเรียกว่า "สถานที่เช่า") <ul style="list-style-type: none">- ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เสร็จสมบูรณ์ตามรายละเอียดในสัญญาเช่าและผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการตกแต่งสถานที่เช่า
การเช่า	<ul style="list-style-type: none">- <u>ระยะเวลาการเช่า:</u> สิบสอง (12) ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ("วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า") จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น- <u>การขยายระยะเวลาการเช่า:</u> ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือว่าผู้เช่าประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าหรือไม่อย่างน้อยสอง (2) ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับจากวันที่ 15 ธันวาคม 2574 โดยส่งหนังสือบอกกล่าวการขยายระยะเวลาการเช่าให้กับผู้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าวจะยังคงเป็นข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม ยกเว้นค่าเช่าซึ่งจะมีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย- <u>การจดทะเบียนการเช่า:</u> คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ในการจดทะเบียนสัญญาเช่าฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินที่สถานที่เช่าอยู่ในเขตรับผิดชอบภายในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยการแจ้งเป็นหนังสือส่งไปยังผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแจ้งวันจดทะเบียนเช่าให้ผู้เช่าทราบ คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันดำเนินการจดทะเบียนสัญญาเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2563
ข้อปฏิบัติของผู้ให้เช่า	<ul style="list-style-type: none">- ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป<ul style="list-style-type: none">ก) อนุญาตให้ผู้เช่า ครอบครองและใช้ประโยชน์สถานที่เช่าอย่างสงบและปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่า

	<p>ข) ไม่จำหน่ายหรือก่อการระคิดพันใด ๆ เกี่ยวกับสถานที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้เช่า</p> <p>ค) ดำเนินการให้เป็นที่น่าพอใจที่คนมีทางเข้าและทางออกสู่ทางสาธารณะ และได้สิทธิการระจำยอมตามรายละเอียดที่ปรากฏใน โฉนดที่ดินที่มีการจดทะเบียนการระจำยอมซึ่งแนบมาในภาคผนวก 5 แนบท้ายสัญญาเช่า</p> <p>ง) อำนาจความสะดวกให้แก่ผู้เช่าเกี่ยวกับเอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการบำรุงรักษาสถานที่เช่า</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า ("ค่าเช่า") ตามอัตราและงวดการชำระเงินที่ปรากฏในสัญญาเช่า โดยผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในหรือก่อนวันที่ 5 ของทุกเดือนปฏิทิน - เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจออกใบแจ้งหนี้ให้กับผู้เช่าในวันที่ 25 ของแต่ละเดือนปฏิทินก่อนเดือนที่ครบกำหนดชำระค่าเช่า - ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าภายในสิบห้า (15) วัน หลังจากที่ได้รับชำระค่าเช่าโดยครบถ้วน
<p>การผัดผ่อนชำระค่าเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>ผู้เช่าผัดผ่อนชำระค่าเช่าไม่เกินสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาการชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และชำระค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระ โดยคิดค่าปรับเป็นรายวันนับจากวันที่ผู้เช่าผัดผ่อนชำระค่าเช่าจนกระทั่งมีการชำระเงินค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วน - <u>ผู้เช่าผัดผ่อนชำระค่าเช่าเกินกว่าสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าผัดผ่อนชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่าสามสิบ (30) วัน ผู้เช่าตกลงให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าในสาระสำคัญ ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าโดยส่งหนังสือแจ้งผู้เช่า และกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่า และ/หรือริบเงินประกันความเสียหาย (ตามที่นิยามไว้ข้างล่างนี้) ในกรณีนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการบังคับสัญญาเช่าให้กับผู้ให้เช่า เว้นแต่ผู้เช่ามีสิทธิโต้แย้งหนึ่งดังกล่าวได้ตามกฎหมาย
<p>ข้อปฏิบัติของผู้เช่า</p>	<p>ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>การตรวจสอบสถานที่เช่า (ข้อ 4.1):</u> ผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่า ในระหว่างเวลาทำการปกติของผู้เช่า เมื่อได้ส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน เว้นแต่จะเป็นเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้า การดำเนินการของผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่าจะต้องไม่ก่อความเสียหายและรบกวนการดำเนินธุรกิจตามปกติของผู้เช่า - <u>การบำรุงรักษา (ข้อ 4.2):</u> ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมสถานที่เช่า รวมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของสถานที่เช่า เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมหรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในสถานที่เช่าซึ่งเสียหายจากการกระทำของผู้เช่า หรือพนักงาน ลูกค้า แยก หรือบริวารของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการซ่อมแซม และ/หรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ให้กับผู้ให้เช่า

	<p>หากผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ (หรือผู้รับประโยชน์ร่วม) ผู้ให้เช่าตกลงที่จะส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถานที่เช่าตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>การจัดการขยะ เศษวัสดุ และระบบระบายน้ำ</u> (ข้อ 4.3): ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการขนย้ายเศษวัสดุและขยะออกจากสถานที่เช่าเป็นประจำ หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิ (แต่ไม่ใช่ภาระผูกพัน) ดำเนินการดังกล่าวเอง และผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงให้กับผู้ให้เช่าภายในเจ็ด (7) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่ามีหนังสือแจ้งค่าใช้จ่ายดังกล่าว <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดต่อระบายน้ำที่อุดตันซึ่งเกิดจากการละเลยปราศจากความระมัดระวังของผู้เช่า และ/หรือพนักงาน ลูกจ้าง ตลอดจนบริการของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>การใช้ที่อนุญาต</u> (ข้อ 4.4): ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานสำหรับการประกอบธุรกิจและจะไม่ใช้สถานที่เช่าเพื่อการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) กิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีงาม (ข) การขายสินค้าทอดตลาด (ค) กิจกรรมอื่นที่ไม่ตรงกับประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย - <u>การจำกัดน้ำหนักบรรทุกทุกในสถานที่เช่า</u> (ข้อ 4.5): ผู้เช่าต้องไม่วางหรือนำสิ่งของใด (ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด) ซึ่งมีน้ำหนักเกินสามร้อย (300) กิโลกรัมต่อตารางเมตรเข้ามาในสถานที่เช่า เว้นแต่ด้วยความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า - <u>การตกแต่ง ต่อเติม เปลี่ยนแปลง และแก้ไข</u> (ข้อ 4.6): ผู้เช่าจะไม่ทำการดัดแปลง และ/หรือต่อเติมสถานที่เช่าในส่วนที่อาจกระทบต่อความมั่นคงและปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และได้รับอนุญาตจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายการดัดแปลงหรือต่อเติมดังกล่าวด้วย <p>ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตกแต่งสถานที่เช่า ทั้งนี้ การตกแต่งที่อาจกระทบต่อความมั่นคง และปลอดภัยของโครงสร้างของอาคารจะต้องดำเนินการตามแบบและกรอบเวลาที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของตกลงที่จะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าตามสมควรในการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>ผู้เช่าจะต้องทำการตกแต่งสถานที่เช่าด้วยมาตรฐานที่เหมาะสมกับสถานที่เช่าและช่างฝีมือดี</p> <p>ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าที่ปรึกษา และ/หรือค่าบริการให้กับที่ปรึกษาที่ผู้ให้เช่าจ้างมา ตามขอบเขตของงานและอัตราค่าบริการที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก่อนการว่าจ้าง เพื่อการตรวจสอบคุณภาพและวัสดุของงานตกแต่ง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>ตลอดระยะเวลาที่ทำการตกแต่ง ลูกจ้างและผู้รับจ้างของผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามข้อเสนอนะที่สมควรของผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย นอกจากนี้ ยังต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของกรุงเทพมหานคร และ/หรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย</p>
--	---

	<p>ผู้เช่าต้องรับผิดชอบการกระทำใด ๆ ของผู้รับจ้าง ตลอดจนพนักงาน และลูกจ้างของผู้เช่า รวมทั้งจัดทำกรมธรรม์ประกันภัยในระหว่างดำเนินการตกแต่ง</p> <p>ผู้เช่าตกลงว่าการตกแต่ง ต่อเติม เปลี่ยนแปลง และแก้ไขใด ๆ ภายใน สถานที่เช่าหรือที่เป็นส่วนควบของสถานที่เช่าโดยผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า โดยที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม</p> <p>- <u>ความเดือดร้อนรำคาญ และความปลอดภัย</u> (ข้อ 4.7): ผู้เช่าตกลงที่จะไม่กระทำการหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีงาม หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือการกระทำใด ๆ อันกระทบต่อสุขอนามัย ก่อให้เกิดกลิ่น เสียง หรือความเดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนต่อผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียง โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องรีบแก้ไขและหยุดการกระทำดังกล่าวในทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการกระทำใด ๆ ของบริวาร ผู้รับจ้าง ตัวแทน ลูกค้า พนักงาน และแขกของผู้เช่า (ไม่ว่าโดยเจตนาหรือโดยประมาทเลินเล่อ) ตลอดจนป้องกันมิให้บุคคลดังกล่าวกระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนต่อผู้ให้เช่า</p> <p>ผู้เช่าจะต้องไม่นำเข้ามาหรือเก็บไว้ในสถานที่เช่า หรือยินยอมให้บุคคลอื่นนำเข้ามาหรือเก็บไว้ในสถานที่เช่าซึ่งวัตถุไวไฟ (เว้นแต่เพื่อวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวข้องกับสถานที่เช่า หรือเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามปกติ) วัตถุระเบิด และ/หรือวัตถุอันตรายอื่นใด และจะไม่ยินยอมให้เกิดกรณีดังกล่าวอันเป็นผลกระทบต่อการประกันภัยของสถานที่เช่า หรือเป็นผลให้กรมธรรม์ประกันภัยของสถานที่เช่าเป็นโมฆะ หรือไม่มีผลใช้บังคับ หรือทำให้อัตราค่าเบี้ยประกันภัยสูงขึ้น ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงว่าด้วยการป้องกันอัคคีภัยในสถานที่เช่า</p> <p>- <u>การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิ</u> (ข้อ 4.8): ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือนำทรัพย์สินที่เช่าฯ ส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดออกให้เช่าช่วงได้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ หรือผู้เช่าช่วงต้องเป็นบริษัทในเครือของผู้เช่าเท่านั้น ในกรณีอื่นๆ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือนำทรัพย์สินที่เช่าฯ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดออกให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทในเครือของผู้เช่าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ ยกเว้นจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้คำยินยอมหรือไม่ให้คำยินยอมโดยมีเงื่อนไขหรือโดยลำช้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>อนึ่ง บริษัทในเครือ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ หมายความว่า บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือโดยทางอ้อมกับผู้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (1) มีหุ้นหรือสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) หรือ (2) มีอำนาจในการกำหนดทิศทางการจัดการของบริษัท เนื่องจากอำนาจที่ให้ไว้โดยข้อบังคับ สัญญา หรือเอกสารอื่นใด หรือ (3) มีอำนาจในการควบคุมคณะกรรมการหรือนโยบายของบริษัท</p> <p>- <u>การส่งมอบการครอบครองสถานที่เช่า</u> (ข้อ 4.9): ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่า พร้อมอุปกรณ์และสิ่งเครื่องครุ รวมทั้งส่วนควบต่าง ๆ และ</p>
--	--

กุญแจของสถานที่เช่าทั้งหมด คืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่ผู้เช่าได้รับมอบ และในสภาพที่เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ไม่สามารถโอนส่วนควบหรืออุปกรณ์ให้ได้นี้เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือการสึกหรอเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามสมควร

ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ผู้เช่าต้องทำการรื้อถอนสิ่งต่อเติม และ/หรือสิ่งตกแต่งสถานที่เช่า และซ่อมแซมสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมก่อนที่ผู้เช่าเข้าครอบครองสถานที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว เว้นแต่จะมีการแจ้งต่อผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับสิ่งต่อเติม และ/หรือสิ่งตกแต่งของสถานที่เช่า ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระเงินใด ๆ ให้กับผู้เช่าสำหรับสิ่งต่อเติมหรือสิ่งตกแต่งดังกล่าว ถ้ามีความเสียหายอันเกิดจากการรื้อถอน ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิม

ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการรื้อถอนหรือซ่อมแซมสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าในการรื้อถอน ซ่อมแซม หรือแก้ไขสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมได้

เว้นแต่จะมีการขยายระยะเวลาการเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าติดตั้งป้ายให้เช่า ณ สถานที่เช่าใน ระหว่าง 12 (สิบสอง) เดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ตลอดจนผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้ามาชมสถานที่เช่าในระหว่างวันทำการปกติ แต่ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ และการเข้าชมสถานที่เช่านั้นต้องไม่รบกวนการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

เมื่อครบรอบเก้า (9) ปีของระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะให้มีการติดตั้งป้ายประกาศขาย ณ สถานที่เช่า และอนุญาตให้ผู้ให้เช่าทำการตลาดและกิจกรรมที่จำเป็นอื่น ๆ เพื่อการขายสถานที่เช่า และให้ผู้ให้เช่านำผู้ที่สนใจซื้อ (ซึ่งรวมถึงตัวแทนขายและนายหน้า) เข้ามาชมสถานที่เช่าในระหว่างวันทำการปกติ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ และการเข้ามาชมสถานที่เช่านั้นจะต้องไม่รบกวนการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

- การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ (ข้อ 4.10): ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสุขอนามัยและความปลอดภัย (ตามแต่กรณี) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ ภาษี และค่าธรรมเนียมทางการสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า หากหน่วยงานของรัฐขอให้ผู้ให้เช่าทำการชำระเงินค้ำชำระดังกล่าวหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชดเชยคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

ผู้เช่าจะรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายหรือดำเนินการให้ผู้ให้เช่าได้รับการรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มีคำสั่ง การเรียกร้อง ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่า หรือพนักงาน บริวาร ตัวแทน ผู้รับจ้าง หรือแขกของผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่านี้

- ภาษีและค่าธรรมเนียม (ข้อ 4.11):

ภาษีและค่าธรรมเนียม	คู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่า - ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าฯ ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประเมินและเรียกเก็บ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งอัตราค่าภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือกฎหมายอื่นเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้กฎหมายอื่นเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ดังกล่าวทั้งจำนวน
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	<ul style="list-style-type: none"> - ใ้ได้รับยกเว้น - หากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมายทำให้ค่าเช่าถูกเรียกเก็บภาษี ผู้เช่ายินยอมชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่าย ทุกครั้งที่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า และจะมอบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า
อากรแสตมป์	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้เช่า
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้เช่า

- ข้อปฏิบัติอื่น ๆ (ข้อ 4.12): ผู้เช่ารับรองต่อผู้ให้เช่าว่าในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่เช่าที่ดิน และ/หรืออาคารภายในรัศมีสอง (2) กิโลเมตรจากสถานที่เช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของผู้เช่าเว้นแต่จะได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า การรับรองในข้อนี้ไม่รวมถึงการเช่าที่ดินหรืออาคารเพื่อเป็นสำนักงานขายหรือดำเนินกิจกรรมอื่นใดที่สนับสนุนธุรกิจของผู้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้เช่า

ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงว่าผู้เช่ามีสิทธิตั้งชื่อสถานที่เช่า และจะแจ้งชื่อดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้เช่ารับรองว่าชื่อของสถานที่เช่าจะไม่ถูกจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินทางปัญญาประเภทใดที่ผู้เช่าสามารถอ้างสิทธิหรือถูกอ้างถึงในฐานะเจ้าของจดทะเบียนของชื่อดังกล่าว ผู้เช่าจะไม่ใช้ชื่อสถานที่เช่าในทรัพย์สินอื่นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิใช้ชื่อสถานที่เช่า

	<p>ต่อไปหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว แต่ทั้งนี้การสิ้นสุดของสัญญาต้องไม่ได้เกิดจากการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า</p>
<p>การประกันภัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้เช่าจะจัดหาและดำรงกรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดไว้กับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเลือกด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยครอบคลุมสถานที่เช่า และทรัพย์สินอื่นทั้งหมดที่ติดตั้ง ตั้งอยู่ หรือวางอยู่ในสถานที่เช่า ผู้รับประกันภัยของการประกันภัยดังกล่าวคือผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่า (ถ้ามี) การประกันภัยดังกล่าวให้ความคุ้มครองดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ก) <u>การประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท</u> โดยที่จำนวนเงินเอาประกันภัยจะต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าของใหม่เต็มจำนวน (full replacement cost) ของทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าของที่ดินที่ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ข) <u>การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก</u> โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าสามสิบล้าน (30,000,000) บาท ค) <u>การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก</u> โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่า - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ก) ผู้เช่าตกลงที่จะจัดหาและดำรงกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองแต่เพียงผู้เดียว โดยที่ผู้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ และคุ้มครองทรัพย์สินทั้งหมดของผู้เช่า และสิ่งตกแต่งที่วางซึ่งผู้เช่าเป็นเจ้าของภายในสถานที่เช่า หากมีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมสิ่งตกแต่งดังกล่าวโดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัย ข) ผู้เช่าจะมีสิทธิซ่อมแซมทรัพย์สินและสิ่งตกแต่งอื่นใดทั้งหมดที่ติดตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่ในสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามคำสั่งของผู้รับประกันภัยของผู้ให้เช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า เพื่อปรับปรุงสถานที่เช่า ค) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ชำระ และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับกระบวนการพิจารณาต้นทุน ค่าใช้จ่าย การเรียกร้อง และความรับผิดใด ๆ จากบุคคลที่สาม ซึ่งมีขึ้นต่อหรือเกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าอันเนื่องจากการกระทำ การละเว้นกระทำการ หรือความประมาทเลินเล่อ หรือการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาโดยผู้เช่า ผู้รับจ้าง ตัวแทน ผู้รับอนุญาต หรือแขกของผู้เช่า ง) ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องจัดทำและดำรงไว้ซึ่ง (1) การประกันภัยความรับผิดโดยทั่วไปต่อสาธารณชนตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และ (2) การประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินของ ผู้เช่าที่ตั้งอยู่ภายในสถานที่เช่า ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าก่อน กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว จะต้องทำกับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้เลือกหรือที่ผู้ให้เช่าอนุมัติ

<p>สถานที่เช่าที่เสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่สถานที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยสาเหตุใดก็ตาม จนทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สถานที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาและตกลงกันว่าจะสร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าหรือไม่ โดยจะต้องมีการปรึกษาหารือเพื่อตกลงกันภายในสี่สิบห้า (45) วันนับจากวันที่เกิดความเสียหายขึ้น <p>หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าใหม่ ผู้ให้เช่าจะเป็นฝ่ายรับผิดชอบการดำเนินการดังกล่าว โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยหรือผู้รับประกันภัยร่วม</p> <p>การก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในสอง (2) ปี นับจากวันที่เกิดความเสียหาย หรือวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน</p> <p>หากค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไม่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบส่วนที่ขาด เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีเช่นว่านี้ สิทธิและภาระผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่าจะยังคงเหมือนเดิม และผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของอาคารใหม่หรืออาคารที่ได้รับการซ่อมแซมดังกล่าวซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า</p> <p>หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าจะไม่สร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าใหม่หรือไม่สามารถเจรจาดังกล่าวได้ภายใน 45 วัน สัญญาเช่าจะถูกยกเลิกโดยอัตโนมัติทันที ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าตามส่วนของระยะเวลาที่เหลืออยู่ให้กับผู้เช่าภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่สัญญาเช่าถูกยกเลิก</p> - ในกรณีที่สถานที่เช่าเสียหายเพียงส่วนหนึ่งและผู้เช่ายังคงสามารถใช้งานสถานที่เช่าต่อไปได้ ให้สิทธิและภาระผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่ายังคงมีผลบังคับ โดยให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมสถานที่เช่า โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัย - ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างสถานที่เช่า ซึ่งผู้เช่าไม่สามารถใช้สถานที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจได้
<p>ข้อจำกัดความรับผิด</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ภายใต้บังคับแห่งข้อกำหนดว่าด้วยเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า และ/หรือพนักงานและบริวารของผู้ให้เช่า หากเกิดการบาดเจ็บ ความเสียหาย ความสูญเสีย หรือความรับผิดอื่นใดที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า บุคคลใด ๆ หรือทรัพย์สิน อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่ไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ให้เช่า
<p>เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่ผู้เช่า <ul style="list-style-type: none"> ก) ไม่ทำการชำระค่าเช่าหรือเงินชำระอื่น ๆ เมื่อถึงกำหนดชำระ หรือไม่ปฏิบัติตามคำรับรองและคำยืนยันใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่า และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขการไม่ชำระหรือไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวแล้ว (แล้วแต่กรณี) แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับการบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า หรือ

	<p>ข) ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรืออยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาภายใต้กฎหมายล้มละลาย ไม่ว่าจะโดยสมัครใจหรือโดยบังคับ หรือเมื่อมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือทรัสต์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีในเวลาใด ๆ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าไม่เป็นการตัดสิทธิหรือสิทธิแก้ไขเยียวยาความเสียหายอื่นใดที่ปวงที่ให้เช่าได้สัญญาเช่า (เช่น สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย หรือสิทธิในการยึดเงินประกันสัญญาเช่า) - หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าสถานที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่มีเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาหรือเหตุผลโดยชอบใด ๆ ภายใต้กฎหมาย ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าฉบับนี้ และผู้ให้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทุกเมื่อ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันสัญญาเช่าและเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากผู้เช่า โดยคิดคำนวณตามจำนวนค่าเช่านับแต่วันบอกเลิกสัญญาจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือจนถึงวันที่ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำการเช่าสถานที่เช่า สิทธิการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าจะไม่เป็นการตัดสิทธิหรือสิทธิแก้ไขเยียวยาความเสียหายอื่นใดที่ปวง (ถ้ามี) ของผู้ให้เช่า - ในกรณีที่ผู้ให้เช่า <ul style="list-style-type: none"> ก) ไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนคำยืนยันและคำรับรองใดภายใต้สัญญาเช่า และผู้เช่าได้บอกกล่าวผู้ให้เช่าเป็นหนังสือให้แก้ไขเยียวยาการไม่ปฏิบัติหรือการฝ่าฝืนดังกล่าวแล้ว (ตามแต่กรณี) แต่ผู้ให้เช่าไม่แก้ไขเยียวยาภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้เช่า หรือ ข) ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรืออยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาภายใต้กฎหมายล้มละลาย ไม่ว่าจะโดยสมัครใจหรือโดยบังคับ หรือมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือทรัสต์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของผู้ให้เช่า ในกรณีนี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเวลาใดก็ได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า
<p>ผลของการบอกเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในสถานที่เช่าและกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า - ผู้เช่าต้องรื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และอุปกรณ์ทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในสถานที่เช่า ("สิ่งของที่รื้อถอน") ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งของที่รื้อถอนดังกล่าว โอนไปยังผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมใด ๆ - คู่สัญญาตกลงว่าให้ความยินยอมในข้อนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง
<p>หนังสือบอกกล่าว</p>	<ul style="list-style-type: none"> - คู่สัญญาตกลงอย่างชัดแจ้งว่า หนังสือบอกกล่าวที่ส่งโดยจดหมายลงทะเบียนให้ถือว่าได้ส่งแล้ว เมื่อนำส่ง อย่างไรก็ตาม หากหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวถูกส่งกลับคืนมาเนื่องจากไม่มีผู้รับจะถือว่าได้ส่งหนังสือบอกกล่าวนั้นแล้ว เมื่อหนังสือนั้นได้ถูกปิดไว้ ณ ที่อยู่ที่ระบุในสัญญาเช่า
<p>เงินประกันความเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เงินประกันความเสียหาย เท่ากับ ค่าเช่าสิบสอง (12) เดือน ("เงินประกันความเสียหาย") เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า

	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าต้องวางเงินประกันความเสียหายในวันเริ่มต้นสัญญาเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายใด ๆ ที่เกิดกับสถานที่เช่าอันเนื่องมาจากผู้เช่า - ในกรณีที่มีการปรับขึ้นค่าเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะมอบเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้เงินประกันความเสียหายเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมาสำหรับระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน ภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่มีการปรับขึ้นค่าเช่า - เงินประกันความเสียหายนี้ต้องคืนให้แก่ผู้เช่าโดย ไม่มีดอกเบี้ยภายในกำหนดสี่สิบห้า (45) วันหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ภายหลังจากที่ได้หักค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากผู้เช่าแล้ว - ผู้ให้เช่าจะริบเงินประกันความเสียหาย เมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่าพร้อมทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้องไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันก่อนทำการริบเงินประกันความเสียหาย - หลังจากที่ผู้ให้เช่าริบเงินประกันความเสียหายแล้ว ผู้เช่าจะวางเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่ริบเงินประกันความเสียหายและแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว - ในกรณีที่เงินประกันความเสียหายไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะรับผิดชอบชดเชยส่วนที่ขาดให้ครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เว้นแต่จะมีภาระระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย - "เหตุสุดวิสัย" หมายถึงเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดความเสียหายร้ายแรง ซึ่งไม่สามารถป้องกันได้แม้ว่าบุคคลนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว รวมถึงการตรากฎหมายหรือการดำเนินการใด ๆ ของรัฐบาลที่ส่งผลกระทบต่อการใช้สัญญาเช่า ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว อุบัติเหตุ สงคราม การจลาจล การนัดหยุดงาน การปิดงานด้าง การก่อการร้าย และเหตุการณ์อื่นใดที่ส่งผลกระทบในทำนองเดียวกัน - สำหรับธุรกรรมการชำระเงินหรือธุรกรรมอื่นใดที่ต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ คำว่า เหตุสุดวิสัย ให้หมายความรวมถึง เหตุการณ์ที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยปิดทำการหรือไม่สามารถดำเนินกิจการได้ - หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าเนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุสุดวิสัยที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับผลประโยชน์ตามสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาเช่าโดยสุจริต
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายไทย / ศาลไทย

2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ (“สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า”)

วันที่มีผลใช้บังคับ	วันที่ธุรกรรมตามสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำเร็จ (Closing Date) โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบกำหนดวันที่มีผลใช้บังคับดังกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน							
แก้ไขข้อ 3.1 (ก)	<p>แก้ไขการจ่ายชำระค่าเช่า โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในงวดที่กำลังจะถึงกำหนดชำระเมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน และงวดต่อ ๆ ไป ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านธนาคารเข้า 3 (สาม) บัญชีดังต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="483 577 1370 1039"> <tr> <td data-bbox="483 577 927 685">บัญชีเงินฝากธนาคารของสิริพัฒนา โพร</td> <td data-bbox="927 577 1370 685">เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของสิริพัฒนา โพร</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 685 927 784">บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</td> <td data-bbox="927 685 1370 784">เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 784 927 1039">บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)</td> <td data-bbox="927 784 1370 1039">เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</td> </tr> </table>		บัญชีเงินฝากธนาคารของสิริพัฒนา โพร	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของสิริพัฒนา โพร	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)	เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
บัญชีเงินฝากธนาคารของสิริพัฒนา โพร	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของสิริพัฒนา โพร							
บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัล							
บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)	เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล							
แก้ไขข้อ 4.9 (จ)	แก้ไขกำหนดระยะเวลาการติดตั้งป้าย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการใด ๆ ที่จำเป็นในการขายทรัพย์สินที่เช่า โดยแก้ไขจาก เมื่อครบรอบเก้า (9) ปีของระยะเวลาการเช่า เป็นครบรอบสี่ (4) ปีของระยะเวลาการเช่า							
แก้ไขข้อ 4.11 (ก)	แก้ไขรายละเอียดเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคต จากเดิมที่ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งจำนวน แก้ไขเพิ่มเติมเป็นเพียงจะรับผิดชอบเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากกฎหมายเดิมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งแทน							
เพิ่มเติมข้อ 4.12 (ค)	ให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบและรับภาระในการชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับและที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาเช่าทั้งหมด							
แก้ไขข้อ 5	การประกันภัยของผู้ให้เช่า เพิ่มเติมโดยระบุให้ชัดเจนว่าตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องจัดทำประกันภัยให้ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า							