

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

(1) สรุปสาระสำคัญของหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) (“สัญญาเช่า”) และบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 (“บันทึกข้อตกลงฯ”)

คู่สัญญา	(1) นายฐิระวุฒิ คอบันตร์ ในฐานะผู้ให้เช่า (“ผู้ให้เช่า”) และ (2) บริษัท บุกิค พระโขนง ทรี จำกัด ในฐานะผู้เช่า (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 ตั้งอยู่ ณ ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ทั้งหมด 595 ตารางวา (ข้อ 1 ของบันทึกข้อตกลงฯ)
กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าสร้างขึ้นเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (ข้อ 3 ของสัญญาเช่า)
ระยะเวลาการเช่า	<p>(1) <u>ระยะเวลาการเช่า</u>: สามสิบ (30) ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 (“<u>ระยะเวลาการเช่า</u>”) (ข้อ 2 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(2) <u>สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า</u>: ภายในระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่า (ภายในวันที่ 14 กันยายน 2572) ผู้เช่าอาจแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่าเพื่อต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ขยายออกไปจนถึง 14 กันยายน 2597) (“<u>สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า</u>”) และการจดทะเบียนขยายระยะเวลาเช่านี้ต้องดำเนินการภายใน 10 ปีนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า (ภายในวันที่ 14 กันยายน 2572) ผู้ให้เช่าอาจไม่ตกลงขยายระยะเวลาการเช่าหากเป็นเพียงการขอขยายระยะเวลาการเช่าในที่ดินเพียงบางส่วน (ข้อ 2.1 วรรคแรก ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(3) <u>สิทธิเฉพาะตัวในการต่อสัญญา</u>: สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า และจะถูกยกเลิกทันทีเมื่อผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 2.2 วรรคแรก ของบันทึกข้อตกลงฯ หรือ เมื่อผู้เช่าโอนสิทธิสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือองค์กรอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการ ก.ล.ด. (ข้อ 2.1 วรรคสอง ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(4) <u>การโอนสิทธิการเช่าภายหลังการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าแล้ว</u>: หากผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไปแล้ว ต่อมาได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ หรือโอนสิทธิสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือองค์กรอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการ ก.ล.ด. ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าตามสูตรการคำนวณดังนี้</p> $X = \frac{Y (30\% \times \text{ราคาประเมินที่ดิน})}{30}$ <p>X = ค่าตอบแทนเพิ่มเติม</p> <p>Y = จำนวนปีที่ได้มีการขยายเพิ่มเติม</p> <p>ราคาประเมินที่ดินให้คิดโดย Knight Frank Thailand, JLL (Thailand) Ltd., CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. ตามที่ผู้ให้เช่าเลือก หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้ประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยรับรอง (ข้อ 2.1 วรรคสาม ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p>

	<p>ในวันที่จะตกเบี้ยนขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะได้รับเงินร้อยละ 100 ของค่าตอบแทนเพิ่มเติม และเมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมแล้ว คู่สัญญาจะไม่มีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ย้ายออกไปอีกแต่อย่างใด (วรรคสุดท้ายของข้อ 2.1 ฉบับแก้ไข)</p>
การโอนสิทธิการเช่า	<p>(1) <u>การโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลภายนอกโดยการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่า:</u> ผู้ให้เช่าตกลงว่า ผู้เช่าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้อื่นได้ โดยที่ผู้รับโอนจะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ให้หมายรวมถึง นิติบุคคลและบุคคลธรรมดาไม่จำกัดสัญชาติ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย ทั้งนี้ ข้อกำหนดนี้ไม่รวมถึงการที่ผู้เช่าให้เช่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นระยะเวลาใด ๆ เพื่อการประกอบธุรกิจการเช่าและบริการอันเป็นการค้าปกติของผู้เช่า (ข้อ 2.2 วรรคแรก ของฉบับแก้ไข)</p> <p>(2) <u>การโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง:</u> ผู้ให้เช่าตกลงว่า กรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทที่รับโอนสิทธิการเช่า สามารถจำหน่ายโอนหุ้นของตนให้แก่บุคคลภายนอกที่ไม่มีสถานะเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ได้ โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทุกครั้ง (วรรคสองของข้อ 2.2 ของฉบับแก้ไข)</p> <p>(3) <u>ค่าตอบแทนเพิ่มเติมกรณีการโอนสิทธิการเช่า:</u> หากมีการโอนสิทธิการเช่าตามกรณีใดกรณีหนึ่งข้างต้น ผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้เช่าหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยให้คำนวณเฉพาะมูลค่าธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินที่เช่าเท่านั้น (ข้อ 2.2 วรรคสุดท้าย ของฉบับแก้ไข)</p> <p>(4) <u>การต่ออายุสัญญากรณีโอนสิทธิการเช่าและค่าตอบแทนเพิ่มเติม:</u> หากมีการโอนสิทธิการเช่าตามกรณีใดกรณีหนึ่งข้างต้นในระหว่างระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า (ภายในวันที่ 14 กันยายน 2572) เมื่อผู้เช่าร้องขอ ให้ผู้ให้เช่าขยายระยะเวลาการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาจนครบ 30 ปีนับตั้งแต่วันที่ทำการทำธุรกรรม โดยผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> $X = \frac{Y (30\% \times \text{ราคาประเมินที่ดิน})}{30}$ <p>X = ค่าตอบแทนเพิ่มเติม</p> <p>Y = จำนวนปีที่ได้มีการขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาการเช่าเดิมที่เหลืออยู่</p> <p>ราคาประเมินที่ดินให้คิดโดย Knight Frank Thailand, JLL (Thailand) Ltd., CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. ตามที่ผู้ให้เช่าเลือก หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้ประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยรับรอง</p> <p>ในวันที่จะตกเบี้ยนขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะได้รับเงินร้อยละ 100 ของค่าตอบแทนเพิ่มเติม และเมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมแล้ว คู่สัญญาจะไม่มีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ย้ายออกไปอีกแต่อย่างใด (ข้อ 2.3 ของฉบับแก้ไข)</p>
ค่าเช่า	<p>(1) ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าเป็นรายไตรมาสให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในไตรมาสนั้น ๆ (ข้อ 3.1 ของฉบับแก้ไข)</p> <p>(2) ค่าเช่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 347,922,300 บาท (ข้อ 2 ของสัญญาเช่า)</p> <p>(3) ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ย้าย 5 ปีตามข้อ 2.1 ของฉบับแก้ไข ในอัตราเดือนละ 2,249,400 บาท</p>

	<p>(4) ผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่ารายเดือนทั้งหมดก่อนถึงกำหนดเวลา โดยผู้ให้เช่าจะให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ</p> <p>(5) คู่สัญญาได้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่ละครั้ง</p>
การก่อสร้าง	<p>ผู้เช่าอาจก่อสร้าง ปรับปรุง รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในวันเริ่มต้นสัญญาหรือจะมีขึ้นในภายหลังในระหว่างระยะเวลาเช่า หรือระยะเวลาที่ยายออกไป โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความร่วมมือในการดำเนินการทุกประการ รวมถึงให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าในการจัดทำสาธารณูปโภคประเภทถนนลอยฟ้า (Sky Walk) หรือระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้า เชื่อมส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารกับระบบสาธารณูปโภคหรือระบบขนส่งมวลชนดังกล่าว โดยไม่ทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินตกเป็นที่สาธารณะหรือตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมใด ๆ (ข้อ 4 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p>
สิทธิหน้าที่ ความรับผิดชอบและคำรับรองของผู้เช่า	<p>(1) ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือค่าภาษีอื่นจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า (ข้อ 5.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(2) ผู้เช่าไม่กระทำหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ในหรือต่อเนื่องกับสถานที่เช่าเป็นที่น่ารังเกียจหรือขัดต่อศีลธรรมอันดี กฎหมายหรืออนามัย หรือเกิดอันตรายความเสียหายรำคาญแก่ผู้เช่าหรือผู้อื่นเกินสมควร (ข้อ 5.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(3) ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่นหรือให้ผู้อื่นครอบครองแทนไม่ว่าประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบุคคลดังกล่าวเป็นเครือญาติหรือบริษัทร่วมกับผู้เช่า เครือญาติ กลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะหาประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้าง เช่น ให้เช่า หรือเป็นหลักประกันได้ แต่ต้องไม่ทำให้สิ่งปลูกสร้างเสื่อมมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ (ข้อ 5.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p>
สิทธิหน้าที่ ความรับผิดชอบและคำรับรองของผู้ให้เช่า	<p>(1) ผู้ให้เช่ามีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และในระหว่างอายุของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่ใช้สิทธิหรือกระทำการใด ๆ อันทำให้ผู้เช่าเสื่อมประโยชน์จากการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า (ข้อ 6.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(2) ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้จากการเช่าที่ดิน และยินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่าย (ข้อ 6.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(3) ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออำนวยความสะดวก ตลอดจนลงนามในเอกสารส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ผู้เช่า เพื่อใช้ติดต่อกับหน่วยงานราชการเพื่อพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และให้ความยินยอมล่วงหน้าในการอนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำสาธารณูปโภคประเภทถนนลอยฟ้า (Sky Walk) หรือระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้า เชื่อมส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารกับระบบสาธารณูปโภคหรือระบบขนส่งมวลชนดังกล่าว เพื่อให้ประชาชนใช้เป็นทางเข้าหรือออกจากอาคารหรือระบบขนส่งมวลชน โดยไม่ทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินตกเป็นที่สาธารณะหรือตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมใด ๆ (ข้อ 6.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(4) รวมถึงการยินยอมให้นำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันใด ๆ กับบุคคลใด ๆ รวมถึงให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าในการโอนสิทธิการเช่าอันเนื่องมาจากการบังคับหลักประกัน และให้ความร่วมมือในการดำเนินการจดทะเบียนหลักประกันตามวิธีการที่กฎหมายและสถาบันการเงินกำหนด (ข้อ 6.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(5) หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดิน ผู้ให้เช่าจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าเป็นผู้ซื้อที่ดินรายแรก หากพ้นระยะเวลา 60 วัน นับแต่ที่ผู้เช่าได้แจ้งขายที่ดินเป็นหนังสือแก่ผู้เช่าทราบ แต่ผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว หรือคู่สัญญายังไม่สามารถตกลงซื้อขายที่ดินดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธินำที่ดินออกขายให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเดียวกัน</p>

	<p>กับที่เสนอให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ข้อกำหนดนี้ไม่ใช่แก่ผู้ซื้อที่ดินที่เป็นเครือญาติหรือกิจการในเครือของผู้ให้เช่า หรือเครือญาติไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม (ข้อ 6.4 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(6) หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการเช่าที่ดินเป็นรายแรก โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ในการต่ออายุ 2 ปีก่อนครบสัญญา โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ตามสัญญาเช่าเดิม เว้นแต่อัตราค่าเช่าที่จะต้องตกลงกันใหม่ หากคู่สัญญาตกลงกันไม่ได้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธินำที่ดินออกให้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเดียวกันกับที่เสนอให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ข้อกำหนดนี้ไม่ใช่แก่ผู้เช่าที่ดินใหม่ที่เป็นเครือญาติหรือกิจการในเครือของผู้ให้เช่า หรือเครือญาติไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม (ข้อ 6.5 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p>
ข้อตกลงอื่นๆ	<p>(1) <u>การดำเนินการภายหลังเลิกสัญญาเช่า:</u> หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดระยะเวลา และไม่มีการต่อสัญญาเช่า หรือสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใดอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ได้แก่ ผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดใน 1 ปีปฏิทิน ให้บรรดาสงปลูกสร้างบนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ หรือให้ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าภายใน 120 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งถอนจากผู้ให้เช่า (ข้อ 7.1 บรรคแรก ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>หากผู้เช่าไม่ได้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับแต่สัญญาสิ้นสุด ผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดสามารถเข้าครอบครองที่ดินเช่าพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างได้ทันที และให้ถือว่าทรัพย์สินที่มีได้ขนย้ายออกไปตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทน รวมทั้งผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นล้อมรั้ว โดยผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราวันละ 15,000 บาท นับตั้งแต่พ้นกำหนด 90 วัน แต่สูงสุดไม่เกิน 180 วัน (ข้อ 7.1 บรรคสอง ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(2) <u>การเวนคืนหรือการสิ้นสภาพ:</u> หากที่ดินถูกเวนคืนตามกฎหมายหรือสิ้นสภาพไปไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ ผู้ให้เช่าตกลงลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนหรือทำให้สิ้นสภาพไป หากเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือทำให้สิ้นสภาพเกินกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินทั้งหมด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า (ข้อ 7.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p> <p>(3) <u>การให้คำมั่นของผู้ให้เช่า:</u> บรรดาคำมั่นต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผูกพันบรรดาผู้รับโอนสิทธิหรือผู้สืบทอดจากผู้ให้เช่า (ข้อ 7.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p>
การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า	<p>เว้นแต่เป็นการผิดสัญญาเช่าส่วนที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 7.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ หากผู้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเตือนเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากพ้นเวลาดังกล่าว ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันเลิกกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินค่าตอบแทนการเช่าที่ได้รับล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระมาทั้งหมด รวมทั้งค่าเสียหายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น (ข้อ 8 ของบันทึกข้อตกลงฯ)</p>

(2) สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขครั้งที่ 1 (“บันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไข”)

วันที่มีผลใช้บังคับ	26 มิถุนายน 2562
การแก้ไขสัญญา	<p>(1) บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า (“ผู้ให้เช่า”) และ</p> <p>(2) บริษัท บุทิก พระโขนง ทรี จำกัด ในฐานะผู้เช่า (“ผู้เช่า”)</p> <p>เนื่องจากนายฐิระวุฒิ คอบันตร ในฐานะผู้ให้เช่าเดิมได้ออนกรรมสิทธิ์บนที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่า</p>
การโอนสิทธิการเช่า	<p>(1) <u>การแจ้งความประสงค์โอนสิทธิการเช่า</u>: ผู้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่า ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก โดยจะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามที่ระบุในวรรคแรกของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ หรือเป็นการที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าโอนหุ้นในผู้เช่าให้แก่บุคคลภายนอกตามที่ระบุในวรรคสองของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ (ข้อ 1 วรรคแรก ของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไข)</p> <p>(2) <u>ค่าตอบแทนเพิ่มเติมกรณีโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดิน</u>: ในกรณีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคแรกของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ เมื่อผู้เช่าได้รับเงินค่าโอนแล้ว ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้เช่าได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับเงินค่าโอนครบถ้วนแล้วจากบุคคลภายนอก (ข้อ 1 วรรคสอง ของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไข)</p> <p>(3) <u>ค่าตอบแทนเพิ่มเติมกรณีผู้ถือหุ้นของผู้เช่าโอนหุ้นในผู้เช่าให้แก่บุคคลภายนอก</u>: ในกรณีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคสองของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ เมื่อผู้ถือหุ้นได้รับเงินค่าหุ้นแล้ว ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้ถือหุ้นได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าวรวมกัน โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าได้รับเงินค่าหุ้นครบถ้วนแล้วจากบุคคลภายนอก และผู้ให้เช่าตกลงจะไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนข้างต้นจากผู้เช่า เว้นแต่เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าไม่ชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าแทนทั้งจำนวนภายใน 7 วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาชำระค่าตอบแทนของผู้ถือหุ้นของผู้เช่าข้างต้น (ข้อ 1 วรรคสาม ของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไข)</p> <p>ผู้ให้เช่าและผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า การชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมข้างต้นจะมีผลใช้บังคับเพียงครั้งเดียวตลอดระยะเวลาการเช่า ดังนั้น วรรคสามของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ จะถูกแก้ไขเพิ่มเติมตามที่ระบุในบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไข นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าตอบแทนภายในข้อ 1 ของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไข (วรรคท้ายของข้อ 1 ของของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไข)</p>
แก้ไขวรรคสองของข้อ 2.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ	<p>แก้ไขข้อความจาก สิทธิในการต่อสัญญาเป็นระยะเวลาอีก 5 ปีนั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เป็นสิทธิของการต่อสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้นเป็นสิทธิที่ตกทอดไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ หรือผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าของผู้เช่าทุกกรณี หรือกรณีมีการโอนหุ้นในบริษัทผู้เช่า แต่เฉพาะในคราวที่เป็น การโอนไม่ว่าด้วยวิธีใดที่ระบุข้างต้นจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ให้แก่ผู้รับโอนบุคคลภายนอก (เรียกว่า “ผู้รับโอนคนแรก”) เท่านั้น โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่เพื่อให้การต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ เมื่อผู้รับโอนคนแรกจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบน</p>

	ที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดิน หรือโอนสิทธิการเช่า หรือกรณีมีการโอนหุ้นของผู้รับโอนคนแรก ในคราวต่อไป สิทธิต่อระยะเวลาเช่าอีก 5 ปีจะยกเลิกและไม่ตกทอดต่อไปอีก
แก้ไขวรรคสุดท้าย ของข้อ 2.2 ของ บันทึกข้อตกลงฯ	ยกเลิกเรื่องคำตอบแทนเพิ่มเติมกรณีการโอนสิทธิการเช่าและแก้ไขให้ใช้ข้อความเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิการเช่า โดยไม่ว่าจะเป็นกรณีผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างพร้อมโอนสิทธิการเช่าหรือผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือกรณีโอนหุ้นบริษัทผู้เช่าก็ตาม ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าพร้อมรับโอนสิทธิการเช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าหรือผู้ถือหุ้นรายใหม่ในบริษัทผู้เช่า จะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงิน และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ