

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

1. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้

กองทุนรวมได้เข้าทำ (1) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม (2) การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม และ (3) การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม ดังต่อไปนี้

(1) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”) (ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้สิทธิตามลำดับ) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต นอกจากนี้ เนื่องจากอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่บนที่ดินของบริษัท พัฒนาสิน จำกัด (“พิพัฒนาสิน”) รังสิตพลาซ่าจึงได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากพิพัฒนาสิน ดังมีรายละเอียดตามสัญญาที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

ลำดับ	สัญญา
1.	สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 310 และ 92118 ระหว่างพิพัฒนาสิน และ รังสิตพลาซ่า
1.1.	สัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับลงวันที่ 30 ตุลาคม 2549) และสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2555)
2.	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ระหว่าง รังสิตพลาซ่า และ กองทุนรวม
2.1.	สำหรับระยะเวลาการเช่า ช่วงแรก (24 พฤศจิกายน 2549 – 31 ธันวาคม 2569)
2.1.1.	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)
2.1.2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555)
2.1.3.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
2.1.4.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
2.2.	สำหรับระยะเวลาการเช่า ช่วงต่ออายุ (1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2584)
2.2.1.	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
2.2.2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
3.	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ระหว่าง รังสิตพลาซ่า และ กองทุนรวม
3.1.	สำหรับระยะเวลาการเช่า ช่วงแรก (24 พฤศจิกายน 2549 – 31 ธันวาคม 2569)

ลำดับ	สัญญา
3.1.1.	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)
3.1.2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555)
3.1.3.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
3.1.4.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
3.2.	สำหรับระยะเวลาการเช่า ช่วงต่ออายุ (1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2584)
3.2.1.	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
3.2.2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)

สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญสำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมทุกฝ่ายได้รับการชี้แจงและรับทราบการดำเนินการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในปัจจุบันรังสิตพลาซ่าได้ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว โดยรังสิตพลาซ่าอยู่ระหว่างขอความยินยอมจากพิพัฒนสินในการเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

(2) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม กองทุนรวมได้แต่งตั้งรังสิตพลาซ่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2556 ถึงปี พ.ศ. 2561 กองทุนรวมได้ส่งมอบพื้นที่บางส่วนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมให้แก่รังสิตพลาซ่า และในปัจจุบันได้มีการรับคืนพื้นที่เพิ่มเติมและชุดเช่ารายได้อื่นเนื่องมาจากการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตครบถ้วนแล้ว รวมทั้งได้เข้าทำข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ลำดับ	สัญญา
1.	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)
2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
3.	บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)

สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

รังสิตพลาซ่าได้รับการชี้แจงและรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในปัจจุบัน รังสิตพลาซ่าได้ให้ความยินยอมสำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว

(3) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

กองทุนรวมดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมโดยการนำพื้นที่ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตออกให้เช่าและให้สิทธิใช้พื้นที่แก่ผู้เช่าและผู้ใช้สิทธิเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ร้านเฟอร์นิเจอร์ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ ทั้งนี้ สามารถแบ่งประเภทการเช่าพื้นที่และการให้สิทธิใช้พื้นที่ออกเป็นประเภท ดังนี้

- 1) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และ ฟิตเนส เฟิร์สท์
- 2) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้า และบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และบริการต่างๆ เป็นต้น
- 3) ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เช่น การจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ และ ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการ เงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) เครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ อาทิ ตู้เกมส์หยอดเหรียญ ตู้คอมพิวเตอร์หยอดเหรียญ เป็นต้น

สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ในปัจจุบันอยู่ระหว่างการแจ้งให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมและการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่น

(ก) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2555)
ผู้ให้เช่า	บริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนตามโฉนดเลขที่ 310 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงทะเลสาบ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 104 ไร่ 42 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 92118 ตั้งอยู่ที่ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 67.5 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	<ol style="list-style-type: none"> (1) รังสิตพลาซ่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้ถูกต้องครบถ้วน (2) รังสิตพลาซ่าจะต้องดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและใช้งานได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (3) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด รังสิตพลาซ่าจะต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาให้แก่พิวพัฒนสินในสภาพใช้งานตามปกติ (ยกเว้นการสึกหรอหรือการเสื่อมโทรมตามสภาพ) (4) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและกระทำการใดๆ เพื่อมิให้พิวพัฒนสินถูกเรียกร้องหรือฟ้องร้องใดๆ อันเกิดจากการก่อสร้างและดำเนินโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บนที่ดินที่เช่า และกระทำการใดๆ เพื่อมิให้พิวพัฒนสินถูกเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของรังสิตพลาซ่าที่มีอยู่ตามข้อตกลง คำรับรอง หรือข้อสัญญา หรือที่เกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อของรังสิตพลาซ่า หรือตัวแทนตลอดจนลูกจ้างและคู่สัญญาของรังสิตพลาซ่า (5) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและซ่อมแซมถนนและทางเดินเท้าในบริเวณที่ดินที่เช่า (6) ภายใต้เงื่อนไขและข้อยกเว้นที่ระบุไว้ในสัญญา รังสิตพลาซ่าจะขอความยินยอมจากพิวพัฒนสินเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนในการทำสัญญาเช่า หรือสัญญา ค้ำประกัน หรือคำเสนอใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารซึ่งมีระยะเวลาผูกพันตามสัญญาเกินกว่า 3 ปี อันต้องจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ พิวพัฒนสินจะไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลสมควรมิได้ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ภายหลังจากวันที่ 1 มกราคม 2570 ให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทนข้อ (6) สำหรับการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคาร สัญญาให้เช่า

	<p>อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งสัญญาให้บริการกับบุคคลภายนอกหรือกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีระยะเวลาตามสัญญาอยู่ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึง 31 ธันวาคม 2584 ผู้เช่าจะต้องจัดทำร่างสัญญาฉบับมาตรฐานของสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสัญญาให้เช่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งสัญญาให้บริการซึ่งผู้เช่าจะเช่าทำกับบุคคลภายนอกหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคารและหรือการให้บริการ (“ร่างสัญญาฉบับมาตรฐาน”) พร้อมทั้งจัดส่งร่างสัญญาฉบับมาตรฐานดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันเช่าทำสัญญากับบุคคลภายนอกหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคาร และ/หรือ การให้บริการในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งเป็นสัญญาฉบับแรก เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้พิจารณาและให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้เช่าทราบภายใน 45 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับร่างสัญญาฉบับมาตรฐานดังกล่าวจากผู้เช่า</p> <p>ข้อนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุอันสมควรมิได้</p> <p>(7) รังสิตพลาซ่าจะไม่ดัดแปลง รื้อถอน หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารสำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่งซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒน์สิน</p> <p>(8) รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิเรียกร้องหรือสิทธิใด ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งรังสิตพลาซ่าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือก่อให้เกิดภาระติดพันโดยประการอื่นโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒน์สิน</p> <p>(9) รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลางและหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งรังสิตพลาซ่าทำกับกองทุนรวมโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒน์สิน</p> <p>(10) รังสิตพลาซ่าจะต้องจัดทำรายการสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้เช่าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการเช่า การให้เช่าที่ดินที่เช่าและอาคารบนที่ดินที่เช่า การให้เช่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง และการให้บริการบนที่ดินที่เช่าหรือในอาคารบนที่ดินที่เช่าอันมีระยะเวลาเช่าหรือให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 เป็นต้นไป และมอบให้แก่พิพัฒน์สิน ภายในเวลาที่กำหนด</p> <p>(11) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าจะทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารกับผู้เช่าเป็นระยะเวลาเกิน 3 ปี อันต้องจดทะเบียนการเช่าในช่วงระหว่าง 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2584 (สัญญาเช่าพื้นที่) นั้น รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่โดยไม่ต้องแจ้งหรือขอความยินยอมจากพิพัฒน์สินในการให้เช่าพื้นที่แบบเช่าไม่เกิน 91,261 ตารางเมตรและข้อสัญญาเช่าไม่ได้แตกต่างจากสัญญาฉบับมาตรฐานที่ได้รับความเห็นชอบแล้ว อย่างไรก็ตาม หากรังสิตพลาซ่าจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ซึ่งจะทำให้พื้นที่เช่าแบบเช่าในอาคารรวมกันแล้วมากกว่า 91,261 ตารางเมตร (พื้นที่เช่าสูงสุด) หรือในกรณีที่รังสิต</p>
--	--

	<p>พลาซ่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ โดยไม่นับรวมพื้นที่ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าสูงสุด รังสิตพลาซ่าจะต้องขอความยินยอมจากพิพัฒนสินล่วงหน้า และจะต้องวางหลักประกันให้เป็นที่พอใจแก่พิพัฒนสิน และ/หรือ โอนสิทธิในการได้รับเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวให้แก่พิพัฒนสินภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p>
การประกันภัย	<p>รังสิตพลาซ่าจะต้องทำการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยอื่นๆ คือการจลาจล การระเบิดทุกชนิด รวมทั้งการระเบิดของแก๊สที่ใช้ประโยชน์ในทางการค้าทางอากาศและเครื่องบินตก แผ่นดินไหว หรือภัยธรรมชาติอย่างอื่น สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าที่กำหนดไว้ในสัญญาทั้งหมด กับบริษัทประกันภัยที่พิพัฒนสินให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยเองแต่เพียงผู้เดียวและกรมธรรม์ประกันภัยจะต้องระบุให้พิพัฒนสินเป็นผู้รับประโยชน์ และรังสิตพลาซ่าจะต้องส่งเอกสารกรมธรรม์ประกันภัยให้แก่พิพัฒนสิน ทั้งนี้ จำนวนวงเงินที่เอาประกันภัยต่างๆ ดังกล่าวจะเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นแทนใหม่ (replacement value) ของทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่า</p>
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<p>ในกรณีที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นบนที่ดินที่เช่าเกิดสูญหายหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วนก็ตาม รังสิตพลาซ่าจะต้องแจ้งให้พิพัฒนสินทราบภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่บริษัทประกันภัยได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบถึงจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทน ว่ารังสิตพลาซ่ามีความประสงค์จะซ่อมแซมหรือสร้างอาคารขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือไม่ หากรังสิตพลาซ่าตกลงซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ พิพัฒนสินจะจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นงวดๆ ตามสัดส่วนที่รังสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ และเมื่อรังสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ภายในกำหนดเวลาตามที่ตกลงร่วมกันแล้ว รังสิตพลาซ่าจะมีสิทธิครอบครองใช้ที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้ต่อไปภายในกำหนดระยะเวลาเช่าที่เหลือของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ถ้าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันไม่เพียงพอที่จะใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงรับผิดชอบในเงินส่วนที่ขาดนั้นเอง หากรังสิตพลาซ่าตกลงไม่ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือรูปแบบอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง</p>
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	<p>รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน</p>
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	<p>รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่พิพัฒนสินปฏิบัติผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที หากรังสิตพลาซ่ามิได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา รังสิตพลาซ่าอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในการนี้พิพัฒนสินตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่จ่ายทั้งหลายที่รังสิตพลาซ่าได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่รังสิตพลาซ่า</p>

	<p>(2) เมื่อที่ดินที่เช่า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกรอครอบครองด้วยประการใดๆ โดยรัฐ ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่ามิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ในการซ่อมแซมแก้ไขหรือปรับปรุงที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินที่เช่าเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดิน ให้แล้วเสร็จในระยะเวลาอันสมควร และในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกรอครอบครองดังกล่าวข้างต้น โดยพิพัฒน์สินและรังสิตพลาซ่าตกลงจะปรับอัตราค่าเช่าลดลงตามส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกรอครอบครอง</p> <p>พิพัฒน์สินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อรังสิตพลาซ่าไม่ชำระค่าหน้าดิน หรือค่าเช่าเป็นเวลาติดต่อกัน 2 งวด และการไม่ชำระหนี้ดังกล่าวได้ล่วงเลยเกินกว่าระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่พิพัฒน์สินได้ให้คำเตือนเป็นหนังสือให้รังสิตพลาซ่าแล้ว และรังสิตพลาซ่ายินยอมให้พิพัฒน์สินเรียกค่าเสียหายได้ด้วย</p> <p>(2) เมื่อรังสิตพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และมีได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด พิพัฒน์สินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หากพิพัฒน์สินมิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา พิพัฒน์สินอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวนั้นด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในการนี้รังสิตพลาซ่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่พิพัฒน์สินได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่พิพัฒน์สิน</p> <p>(3) เมื่อศาลพิพากษาให้รังสิตพลาซ่าล้มละลาย หรือมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของรังสิตพลาซ่า หรือเมื่อทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกยึดหรืออายัดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล</p>
--	---

(ข) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549

<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555) (ครั้งที่ 1 – แก้ไขพื้นที่เช่าที่ตลาดเคลื่อนเป็น 53,065.66 ตารางเมตร) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) (ครั้งที่ 2 – เพิ่มเติมพื้นที่เช่า 3,840.08 ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2555) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561) (ครั้งที่ 3 – ส่งมอบพื้นที่คืนภายหลังจากการต่อเติม แก้ไขพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นเป็น 56,822.26 ตารางเมตร)
--------------------------------------	--

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาคารเลขที่ 94 ปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง
ระยะเวลาการเช่า	วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม	<p>(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใด เพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนดประกาศซึ่งใช้กับผู้เช่าทุกราย รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย</p> <p>(2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าและจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขตัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) กองทุนรวมตกลงชำระค่าเสียหายให้รังสิตพลาซ่าจนครบถ้วนในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด</p> <p>(4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่าในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า หรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p> <p>(5) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(6) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p>

	<p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ในการชำระภาษีป้าย อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(9) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบภาระภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง (หากมี)</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของ รังสิตพลาซ่า</p>	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้สิทธิของกองทุนรวม หรือบุคคลที่มาใช้บริการของกองทุนรวม โดยเท่าเทียมกับสิทธิที่ให้รังสิตพลาซ่าหรือผู้เช่ารายอื่น ในการใช้พื้นที่จอดรถยนต์ ภายในและภายนอกอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ร่วมกับรังสิตพลาซ่า และผู้เช่ารายอื่น ตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้บริการพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่รังสิตพลาซ่ากำหนด</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ต่าง ๆ ของอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่น ๆ ของรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย</p> <p>(5) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้มาหรือจะได้เช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว</p> <p>(6) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p>

	<p>(7) รังสิตพลาซ่าจะปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจทำให้ รังสิตพลาซ่าตกเป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงการฟ้องร้อง หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือที่ดินโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยพิพัฒนสินหรือโดยบุคคลภายนอก</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิ การเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับ ทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดให้รังสิต พลาซ่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีการประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ด้วย ค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย หรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจาก เหตุค้ำครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถ ใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความค้ำครอง ภายใต้ประกันค้ำครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อค้ำครองสิทธิของกองทุน รวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุค้ำครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลง ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ภายหลังจากที่พ้นกำหนด 30 วันนับจากวันที่เกิดเหตุ ค้ำครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่า ยืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมา ใหม่</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้อง ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่วันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p>

	<p>โดยทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่บริษัทผู้รับประกันอนุมัติการจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้แก่รังสิตพลาซ่า กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น</p> <p>(1) กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่ายินยอมให้กองทุนรมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากรังสิตพลาซ่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น เป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของรังสิตพลาซ่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(ฉ) มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</p>

	<p>(ข) รั้งสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ค) ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) พื้นที่เช่าใน ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฅ) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วันนับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รั้งสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รั้งสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รั้งสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รั้งสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยแจ้งให้รั้งสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ข) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรั้งสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (ซ) เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นกำหนด 90 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมแจ้งให้รั้งสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้เนื่องจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าและคู่สัญญาตกลงกันดังนี้</p>

	<p>ก. ในกรณีที่การเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (ข) เกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งหมดให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>ข. หากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นภายในระยะเวลาการเช่าใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงคืนเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าใหม่คงเหลือให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญา รังสิตพลาซ่าจะชำระเงินค่าเช่าตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่ลดลงโดยใช้วิธีคำนวณตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อ ก. หรือ ข. ข้างต้นโดยอนุโลม คืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่การเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ เมื่อมีการชำระเงินค่าเช่าคืนให้แก่ผู้เช่าเรียบร้อยแล้วไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาเช่าแต่อย่างใด</p> <p>(6) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะบังคับลง</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดแล้ว โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด กองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ ยกเว้น การสิ้นสุดลงของสัญญาตามที่กำหนดในข้อ (ฉ)</p> <p>(9) ภายหลังจากที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า (เว้นแต่การสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน ข้อ (ฉ) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาคงเหลือภายใน 15 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p>
--	---

(ค) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561) (ส่งมอบพื้นที่คืนภายหลังจากการต่อเติมแก้ไขพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นเป็น 56,822.26 ตารางเมตร)
ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาคารเลขที่ 94 ปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อรังสิตพลาซ่าได้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก รังสิตพลาซ่ายินยอมให้ค้ำประกันแก่กองทุนรวม โดยจะให้กองทุนรวมมีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่รังสิตพลาซ่าได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาที่กำหนดและให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันใหม่) ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวต้องมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่รังสิตพลาซ่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 891 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์เป็นรายเดือน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ จำนวนประมาณ 430 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี จนถึงปี 2584
สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใด เพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนดประกาศซึ่งใช้กับผู้เช่าทุกราย รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย

	<p>(2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขตัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) กองทุนรวมตกลงชำระค่าเสียหายให้รังสิตพลาซ่าจนครบถ้วนในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือสวนควบ หรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด</p> <p>(4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่าในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวม ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า</p> <p>(5) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใด ๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือเป็นโมฆียะ หรืออัตราเบี้ยประกันภัยอาจจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ผู้เช่าช่วงทำการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัย และหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(6) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาเช่า</p> <p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(9) กองทุนรวมมีหน้าที่ในการชำระภาษีป้าย อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(10) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบภาระภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง (หากมี)</p>
--	--

<p>สิทธิและหน้าที่ของ รังสิตพลาซ่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้สิทธิของทุนรวม หรือบุคคลที่มาใช้บริการของกองทุนรวม โดยเท่าเทียมกับสิทธิที่ให้รังสิตพลาซ่าหรือผู้เช่ารายอื่น ในการใช้พื้นที่จอดรถยนต์ภายใน และภายนอกอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ร่วมกับรังสิตพลาซ่าและผู้เช่ารายอื่น ตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้บริการพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่รังสิตพลาซ่ากำหนด (2) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ต่าง ๆ ของอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่น ๆ ของรังสิตพลาซ่า (3) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า (4) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้ตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึง การใช้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย (5) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้มาหรือจะได้เช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติม หรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว (6) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (7) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
<p>การประกันภัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

	<p>(2) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดให้รังสิตพลาซ่าและ/หรือบุคคลอื่นที่รังสิตพลาซ่าจะกำหนดเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีกรรมประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ภายหลังจากที่พ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่า ยืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่วันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p> <p>ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นมาใหม่โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกันสัญญาฉบับนี้ทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยภายใต้สัญญาเช่าที่จะได้ทำขึ้นมาใหม่ดังกล่าว กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้นจากที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>

	<p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนดกองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น</p> <p>(1) กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่ายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากรังสิตพลาซ่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(จ) มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</p> <p>(ฉ) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า</p>

	<p>แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ข) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วันนับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองประกันสิทธิการเช่าตามที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (จ) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (ข) เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญา รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่</p> <p>(5) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะบังคับลง</p>

	<p>(7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดแล้ว โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าว ตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(8) ภายหลังจากที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดตามที่กล่าวมา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(9) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) (ข) หรือ (ค) ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติตามสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p>
--	--

(ง) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549**

<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555) (ครั้งที่ 1 – แก้ไขพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนกลางที่หาประโยชน์ได้ที่ตลาดเคลื่อนเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 47,697.94 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางที่หาประโยชน์ได้ 8276.88 ตารางเมตร) 2. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) (ครั้งที่ 2 – เพิ่มเติมพื้นที่ส่วนกลาง 992.37 ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2555) 3. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561) (ครั้งที่ 3 - ส่งมอบพื้นที่คืนภายหลังจากการต่อเติม แก้ไขพื้นที่ส่วนกลางเป็น 48,791 ตารางเมตรและพื้นที่ส่วนกลางที่หาประโยชน์ได้เป็น 8,709.92 ตารางเมตร)
<p>ผู้ให้สิทธิ</p>	<p>บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p>
<p>ผู้ใช้สิทธิ</p>	<p>กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พิวเจอร์พาร์ค</p>
<p>ทรัพย์สินตามสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) พื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินอาคารเลขที่ 94 โครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี จำนวน 48,791 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถหาประโยชน์ได้จำนวน 8,709.92 ตารางเมตร (2) พื้นที่ผนังภายนอกอาคารซึ่งสามารถออกหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าเพื่อติดตั้งแผ่นป้ายโฆษณา หรือเพื่อหาประโยชน์ในรูปแบบอื่นใด โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน

ระยะเวลาการให้สิทธิ	วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
สิทธิ และ หน้าที่ของ กองทุนรวม	<p>(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่เป็นการปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไข ดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญา และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่มีการก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญาก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด</p> <p>(4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p> <p>(5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(6) ในการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วย</p> <p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญานับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(9) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีป้าย อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้ และการนำทรัพย์สินตามสัญญาออกหาประโยชน์ไม่ว่าในรูปแบบใดๆ</p>
สิทธิ และ หน้าที่ของ รังสิตพลาซ่า	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ</p>

	<p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา ซึ่งรวมถึงการให้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(5) รังสิตพลาซ่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินตามสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(6) รังสิตพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจทำให้รังสิตพลาซ่าตกเป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงการฟ้องร้องหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินตามสัญญา และ/หรือ ที่ดินโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดย พัฒนาสิน หรือโดยบุคคลภายนอก</p>
การประกันภัย	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน (ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง)</p>
ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคาร และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือ อาคารโครงการไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่อาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันการคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p>

	<p>ก. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาไม่ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ ข. และ ค.</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่เกิดความเสียหายโดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหาย</p> <p>ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p>
<p>การโอนสิทธิตามสัญญาและการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น ภายในระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(1) กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่ายินยอมให้กองทุนรมนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวม โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากรังสิตพลาซ่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี (ในกรณีที่ระยะเวลาการให้สิทธิเหลือน้อยกว่า 3 ปี) หรือ ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และกองทุนรวมไม่</p>

	<p>สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทต่อศาล หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และรังสิตพลาซ่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร และ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้</p> <p>(จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม</p> <p>(ช) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฌ) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนของที่ดินนั้นที่มีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฉ) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>

	<p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ช) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือข้อ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด และคู่สัญญาตกลงกันดังนี้</p> <p>ก. ในกรณีที่การเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (ซ) เกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิใช้พื้นที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่าตกลงคืนเงินค่าให้สิทธิใช้พื้นที่ตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิใช้พื้นที่คงเหลือทั้งหมดให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่สิ้นสุดลง</p> <p>ข. หากการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเกิดขึ้นภายในระยะเวลาการให้สิทธิใช้พื้นที่ใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงคืนเงินค่าให้สิทธิใช้พื้นที่ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ใหม่ตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิใช้พื้นที่ใหม่คงเหลือให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่สิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกวเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา อันเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าจะนำเงินค่าให้สิทธิใช้พื้นที่ตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์สินตามสัญญาที่ลดลงโดยใช้วิธีคำนวณตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อ ก. หรือ ข้อ ข. ข้างต้นโดยอนุโลม คืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่การเวนคืนเสร็จสมบูรณ์ เมื่อมีการชำระเงินค่าให้สิทธิใช้พื้นที่คืนแก่กองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว ไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) แต่อย่างใด</p> <p>(6) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p>
--	--

	<p>(7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้คู่สัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะรับลดลง</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้แล้ว โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด กองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าตอบแทนการให้สิทธิคงเหลือ (ยกเว้นกรณีการสิ้นสุดของสัญญาตามที่กำหนดในข้อ (ณ))</p> <p>(9) ภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า (เว้นแต่การสิ้นสุดของสัญญาตามที่กำหนดในข้อ (ณ)) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าตอบแทนการให้สิทธิให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิคงเหลือภายใน 15 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p>
--	---

(จ) สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561) (ส่งมอบพื้นที่คืนภายหลังจากการต่อเติม แก้ไขพื้นที่ส่วนกลางเป็น 48,791 ตารางเมตรและพื้นที่ส่วนกลางที่หาประโยชน์ได้เป็น 8,709.92 ตารางเมตร)
ผู้ให้สิทธิ	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้ใช้สิทธิ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินตามสัญญา	<p>(1) พื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินอาคารเลขที่ 94 โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี จำนวน 48,791 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถหาประโยชน์ได้จำนวน 8,709.92 ตารางเมตร</p> <p>(2) พื้นที่ผนังภายนอกอาคารซึ่งสามารถออกหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าเพื่อติดตั้งแผ่นป้ายโฆษณา หรือเพื่อหาประโยชน์ในรูปแบบอื่นใด โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน</p>
ระยะเวลาการให้สิทธิ	15 ปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584

สิทธิในการต่ออายุสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อกองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ และ/หรือ หาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ค่าตอบแทน	กองทุนรวมจะต้องชำระค่าสิทธิให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 382 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิรายเดือนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิจำนวนประมาณ 75.88 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปีจนถึงปี 2584
สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม	<ol style="list-style-type: none"> (1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนดประกาศ รวมถึงควบคุมดูแลให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่เป็นการปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไข ดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญา และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่มีการก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญาก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่าในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (6) ในการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วย

	<p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(9) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีป้าย อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้ และการนำทรัพย์สินตามสัญญาออกหาประโยชน์ไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ</p> <p>(10) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใด ๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตเป็นโมฆะหรือมีเงื่อนไข หรืออัตราดอกเบี้ยประกันภัยจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะบุคคลภายนอกผู้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาทำการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p>
สิทธิ และ หน้าที่ของ รังสิตพลาซ่า	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา ซึ่งรวมถึงการให้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(5) รังสิตพลาซ่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินตามสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(6) รังสิตพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจทำให้รังสิตพลาซ่าตกเป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงการฟ้องร้องหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินตามสัญญา และ/หรือที่ดินโครงการ โดย พัฒนาสิน หรือโดยบุคคลภายนอก</p>

	(7) รั้งสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่จะต้องชำระในการจดทะเบียนการเช่ารวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ</p> <p>(2) กองทุนรวมและรั้งสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตนตลอดระยะเวลาการให้สิทธิด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p>
ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคาร และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือ อาคารโครงการไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่อาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันการคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่าหรือตามที่คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รั้งสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้รั้งสิตพลาซ่าทราบว่างกองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาไม่ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ ข. และ ค.</p> <p>ข. ในกรณีที่รั้งสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ รั้งสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรั้งสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รั้งสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รั้งสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรั้งสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่เกิดความเสียหายโดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหาย</p>

	<p>ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิตามสัญญาและการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น ภายในระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(1) กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่ายินยอมให้กองทุนรมนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวม โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากรังสิตพลาซ่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี (ในกรณีที่ระยะเวลาการให้สิทธิเหลือน้อยกว่า 3 ปี) หรือ ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และรังสิตพลาซ่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร และ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม</p>

	<p>(จ) รั้งสิทธิ์พลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ข) เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นประการอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ข) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้อประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรั้งสิทธิ์พลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้รั้งสิทธิ์พลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รั้งสิทธิ์พลาซ่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รั้งสิทธิ์พลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (จ) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรั้งสิทธิ์พลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือข้อ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รั้งสิทธิ์พลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนการให้สิทธิใหม่</p> <p>(5) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลา หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p>

	<p>(6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่ได้ปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะจับล้มลง</p> <p>(7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ แล้ว โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้จนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(8) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากเหตุแห่งการเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ข้อ (ข) หรือข้อ (ฉ) คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติตามสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย โดยการนี้ จะต้องเป็นค่าเสียหายที่แท้จริงอันเป็นผลโดยตรงจากการเลิกสัญญาตามข้อ (ก) ข้อ (ข) หรือข้อ (ฉ) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเสียหายอันเกิดแก่พฤติการณ์พิเศษ การสูญเสียผลกำไรหรือขาดกำไร</p>
--	--

(ฉ) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	10 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี
การเลิกสัญญา	<p>หากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(1) กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา</p> <p>(3) ในกรณีที่อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ให้กองทุนรวมเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นลงมติที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม การคำนวณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่</p>

	<p>ส่วนกลาง (Common Area) และพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซม ปิดปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงาน ประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ดังกล่าว และในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพปกติ คู่สัญญาตกลง ไม่นำอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทุนรวมเล็กกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมฟิวเจอร์พาร์ค</p> <p>(5) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>(6) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับ แต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(7) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>(8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม หากการไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าว ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม ให้กองทุนรวมดำเนินการให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาอนุมัติและให้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการเลิกสัญญา เมื่อผู้ถือหุ้นลงมติของกองทุนรวมได้พิจารณาและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม</p>
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา</p> <p>(1) ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านไปจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติตามสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ราย</p>

	ใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่														
คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับคำตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทรงแจกจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1" data-bbox="497 949 1401 1473"> <thead> <tr> <th data-bbox="497 949 890 1061">ประเภท</th> <th data-bbox="890 949 1401 1061">ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="497 1061 890 1173">1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td data-bbox="890 1061 1401 1173">0.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1173 890 1415">2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td data-bbox="890 1173 1401 1415"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1249 890 1303">- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี</td> <td data-bbox="890 1249 1401 1303">0.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1303 890 1357">- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี</td> <td data-bbox="890 1303 1401 1357">1.0 เดือน</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1357 890 1415">- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี</td> <td data-bbox="890 1357 1401 1415">1.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1415 890 1473">3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน</td> <td data-bbox="890 1415 1401 1473">ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า</td> </tr> </tbody> </table> ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อเดือนของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมคำตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1. และข้อ 4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ให้ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราเท่ากับร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน 	ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ	1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน	2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่		- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน	- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน	- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน	3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า
ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ														
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน														
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่															
- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน														
- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน														
- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน														
3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า														

	<p>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่มี การคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน โดยกองทุนรวมจะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า</p> <p>5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม</p>
--	--

(ข) บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)

คู่สัญญา	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ข้อตกลงกรณีที่มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด	<p>(ก) ณ บริเวณพื้นที่ใด ๆ ในอาคารโครงการฯ (นอกเหนือจากพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารซึ่งหมายถึงพื้นที่ภายในและพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับอาคารสเปคัล) กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการดังกล่าวแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่คาดได้ว่าผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารก็จะได้ประโยชน์จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวด้วย โดยในกรณีนี้ กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน</p> <p>(ข) ณ บริเวณพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการดังกล่าวแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่คาดได้ว่าผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่อื่น ๆ ในอาคารโครงการฯ (นอกจากพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร) ก็จะได้ประโยชน์จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวด้วย โดยในกรณีนี้ กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน</p> <p>คู่สัญญาทั้งสองยอมรับและตกลงว่าหากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดนั้นมีลักษณะ เป็นการทั่วไปหรือไม่สามารถกำหนดบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่คาดว่าจะเป้าหมายของกิจกรรม</p>

	<p>ส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าวได้อย่างชัดเจนแล้วนั้น ให้ถือว่าการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของทั้งรังสิตพลาซ่าและกองทุนรวม และกองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าวนี้ โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน</p>
--	---