

สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง

“หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน”

สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง”) ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [·] พ.ศ. 2569 โดยและระหว่าง

- (1) **บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)** นิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107562000025 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี (“**ผู้จ้าง**”)
- (2) **บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด** นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105564077392 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (“**ผู้รับจ้าง**”) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง

โดยที่

ผู้จ้างตกลงจะจ้างผู้รับจ้างที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ ทั้งหลายบนที่ดินทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะมีขึ้นในอนาคต ตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาจ้าง ฉบับลงวันที่ [·] พ.ศ. 2569 (“**สัญญาจ้าง**”) (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “**ทรัพย์สินหลักประกัน**”) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างให้แก่ผู้รับจ้าง ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ออกและเสนอขาย “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ให้เรียกว่า “**หุ้นกู้**”) เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิ หรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างโดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. ผู้จ้างในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ออกและเสนอขาย “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**หุ้นกู้**”) เป็นเงินจำนวน [·] ([·]) บาท พร้อมดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (“**ข้อกำหนดสิทธิ**”) เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศที่ ทจ. 16/2565**”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยมี **บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด** เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
2. ผู้รับจ้างมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศที่ ทจ. 37/2552**”) และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และตามที่ผู้รับจ้างได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แล้ว

3. ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [•] พ.ศ. 2569 ระหว่าง ผู้จ้างกับผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
4. ตามข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [•] พ.ศ. 2569 ผู้จ้างตกลงทำสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างฉบับนี้ขึ้นเพื่อกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการจ้างเพิ่มเติมจากสัญญาจ้างเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้จ้าง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้จ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้างที่ดิน รายละเอียดตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาจ้าง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ทรัพย์สินจ้าง” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ต่อผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดสิทธิหรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว โดยมีเงินจ้างเป็นเงินต้นทั้งสิ้น [•] ([•]) บาท
- ข้อ 2. นอกเหนือจากเงินต้น ผู้จ้างตกลงให้ทรัพย์สินจ้างเป็นหลักประกันค้ำประกันค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันได้แก่ ดอกเบี้ย ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหนี้หุ้นกู้ การบังคับจ้างทรัพย์สินจ้าง และความรับผิดชอบอื่นที่ผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้จ้าง
- ข้อ 3. ในการจดทะเบียนจ้าง ผู้จ้างรับรองว่าทรัพย์สินจ้างปราศจากภาระผูกพัน ค่าธรรมเนียม และภาระภาษีใด ๆ
- ข้อ 4. ผู้จ้างตกลงว่า นับแต่วันทำสัญญาจ้างนี้เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้นผู้จ้างจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินจ้างและ/หรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินจ้างมีมูลค่าลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด หรือทรัพย์สินจ้างได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน และผู้จ้างได้นำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกัน หรือเพิ่มเติมเป็นประกันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ ผู้จ้างจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินจ้าง และทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันชนิดอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ
- ข้อ 5. ผู้จ้างมีสิทธิปลอด หรือไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกันเพื่อขาย จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นซึ่งเป็นไปตามทางการค้าปกติของผู้จ้าง หรือเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์มาพัฒนาโครงการตามทางการค้าปกติของผู้จ้าง และในกรณีที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกันข้างต้น ผู้จ้างตกลงจะนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ให้แก่ผู้รับจ้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่ปลอด หรือไถ่ถอนจ้างออกไปตราบเท่าที่ผู้จ้างยังมีภาระตามหุ้นกู้โดยทันที แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเพื่อให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และทรัพย์สินทดแทนเพิ่มเติมมีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ โดยผู้จ้างต้องแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้รับจ้างให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการถึงรายละเอียดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะขอปลอด หรือไถ่ถอนจ้าง และรายละเอียดของทรัพย์สินทดแทน รวมทั้งรายละเอียดการคำนวณมูลค่าหลักประกันทั้งก่อนและหลังการดำเนินการ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดหรือผู้จำนองได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งเป็นผลให้มูลหนี้ของหุ้นกู้ลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) นั้น ผู้จำนองมีสิทธิไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ได้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนตามสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และ/หรือสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ และในกรณีที่มีการไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ดังกล่าว ผู้จำนองจะต้องดำรงมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่าอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ข้อ 6. หากผู้จำนองมีความประสงค์จะดำเนินการไถ่ถอนจำนอง ปลดจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินจำนองด้วยวิธีใด ๆ ก็ตาม ผู้จำนองจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้รับจำนองทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการ ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจำนอง ไถ่ถอนจำนอง ปลดจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ยกเลิก และดำเนินการเปลี่ยนแปลงใด ๆ กับทรัพย์สินจำนอง ผู้จำนองเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

ข้อ 7. ผู้จำนองจะจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองและ/หรือทรัพย์สินทดแทนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นใด ดังกล่าว ในข้อ 4 ของสัญญานี้ (ไม่ว่าที่ให้เป็นประกัน ณ วันออกหุ้นกู้ หรือในภายหลัง) โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 1 (หนึ่ง) ราย ภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับจากวันประเมินราคาทรัพย์สินจำนองครั้งสุดท้ายตลอดอายุหุ้นกู้ โดยผู้จำนองได้จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองในครั้งแรกเรียบร้อยแล้วในเดือนกันยายน พ.ศ. 2568 เดือนเมษายน และเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2569 และผู้จำนองจะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนองภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จำนอง

นอกจากนี้ ผู้จำนองจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองเพิ่มเติมโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หากได้รับการร้องขอโดยผู้รับจำนองในกรณีที่ผู้รับจำนองมีความเห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างมีสาระสำคัญ หรือมีเหตุให้เชื่อได้ว่ามูลค่าของหลักประกันมีการเสื่อมค่าลง และการเปลี่ยนแปลงหรือการเสื่อมค่าลงดังกล่าวมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินธุรกิจของผู้จำนองโดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานดังกล่าวผู้จำนองจะต้องชำระทั้งหมด ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้รับจำนองและผู้จำนองจะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนองภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จำนอง

ทั้งนี้ วิธีการประเมินราคาหรือ การคำนวณมูลค่าหลักประกันโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องประกอบไปด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) หรือวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) และ/หรือวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และ/หรือวิธีการประเมินอื่นใดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เห็นสมควร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการพิจารณาให้น้ำหนักราคาต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันซึ่งในการพิจารณาให้น้ำหนักราคาเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจะต้องทำการเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่าง

รายละเอียดของทรัพย์สินนั้นกับรายละเอียดของทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อมขนาดรูปทรง และการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินรวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นเป็นส่วนประกอบ ส่วนวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) มีหลักสำคัญคือ มูลค่าของสิ่งหนึ่งเท่ากับต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน โดยเป็นการประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารใหม่ทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบัน และหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ซึ่งจะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามวิธีการนี้ ส่วนวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ทรัพย์สิน เหมาะสำหรับวิเคราะห์ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยหลัก คือ “มูลค่าทรัพย์สินวันนี้เท่ากับผลรวมรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคต จนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล คุณภาพดีกว่า เป็นต้น)

- ข้อ 8. หาก ณ วันทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน มูลค่าของทรัพย์สินจำนองมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือทรัพย์สินจำนองได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน ผู้จำนองจะต้องเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มหลักประกัน และ/หรือนำทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ให้แก่ผู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองโดยทันที โดยจะต้องดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้รับจำนองให้แล้วเสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จำนองหรือวันที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทน จะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

หาก ณ วันทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน มูลค่าของทรัพย์สินจำนองรวมกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอื่น ๆ มีอัตราส่วนสูงกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ข้อกำหนดสิทธิ ผู้จำนองมีสิทธิร้องขอให้ผู้รับจำนองไถ่ถอนการจำนองทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์ คืนให้แก่ผู้จำนองเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราส่วนสูงกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ในกรณีที่มีการประกาศอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน ผู้จำนองจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยทันที และผู้จำนองจะต้องเปลี่ยนหลักประกันเพิ่มหลักประกัน และ/หรือนำทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ให้แก่ผู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนอง โดยจะต้องดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้รับจำนองให้แล้วเสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ผู้จำนองได้รับแจ้งการเวนคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันจากหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นทางการ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทนจะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 9. ในการเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มเติมหลักประกัน และ/หรือนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระหนี้ให้แก่ผู้เพิ่มเติมตามข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ ผู้จำนองจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้เรียบร้อยภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จำนอง หรือวันที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน

- (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทเงินสด ผู้จำนองจะต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวนำฝากเข้าบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ และจดทะเบียนบัญชีเงินฝากดังกล่าวเป็นหลักประกันทางธุรกิจให้แก่ผู้รับจำนองและส่งมอบสมุดเงินฝากของบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนองเป็นผู้เก็บรักษาภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่นำเงินเข้าฝากในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ โดยผู้จำนองจะไม่สามารถเบิกถอนเงินจากบัญชีในส่วนดังกล่าวได้จนกว่าจะทำการชำระคืนหนี้กู้ และปฏิบัติตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิครบถ้วน เว้นแต่เป็นการเบิกถอนเงินออกไปเพื่อใช้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด หรือเพื่อใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามหลักเกณฑ์ในข้อกำหนดสิทธิ
 - (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทพันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวจะต้องเป็นชนิดที่มีใบตราสาร และระบุชื่อผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น ผู้จำนองจะต้องทำสัญญาหลักประกัน หรือสัญญาจำนำ ส่งมอบ และดำเนินการจดทะเบียนการใช้พันธบัตรดังกล่าวเป็นหลักประกันให้แก่ผู้รับจำนองตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอื่นใดเทียบเท่าเงินสด หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทของทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนอง รวมถึงจำนวน มูลค่า การตีราคา และรูปแบบการทำ หรือจดทะเบียนเป็นหลักประกันจะต้องเป็นไปตามที่ผู้รับจำนองกำหนด และเห็นชอบตามสมควรทุกประการ
 - (4) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ผู้จำนองจะต้องดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนอง โดยอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเป็นทรัพย์สินทดแทนจะต้องมีความเหมาะสมเพียงพอในการใช้เป็นหลักประกัน ทั้งในด้านคุณภาพ ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา เพื่อไม่ทำให้สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ด้อยลงกว่าเดิม และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีทางออกสู่ทางสาธารณะ (ไม่ว่าจะติดทางสาธารณะหรือมีทางออกโดยอาศัยการจ่ายยอมผ่านที่ดินแปลงอื่น ๆ)
 - (5) สำหรับทรัพย์สินทดแทนประเภทอื่น ๆ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้มีมติอนุมัติให้รับเป็นทรัพย์สินทดแทนได้ ผู้จำนองจะต้องดำเนินการเข้าทำสัญญาหลักประกันและ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อการจดทะเบียนนิติกรรมหลักประกันดังกล่าวตามวิธีการที่ผู้รับจำนองเห็นสมควร
- ข้อ 10. ผู้จำนองจะต้องรักษาทรัพย์สินจำนองให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยอยู่เสมอตลอดเวลาที่จำนองไว้ตามสัญญานี้ โดยผู้จำนองจะต้องชำระค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง หากทรัพย์สินจำนองบุบสลายหรือต้องภัยอันตรายหรือสูญหายไป ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ของผู้จำนอง ผู้จำนองจะต้องจัดหาทรัพย์สินอื่นที่มีราคาเพียงพอมาจำนองเพิ่มให้เพียงพอกับจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองเป็นหนี้อยู่โดยไม่ชักช้า ถ้าผู้จำนองบิดพลิ้วไม่ยอมปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามความที่กล่าวนี้ได้ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการเรียกร้องแก่ผู้จำนองแล้ว ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองและบังคับจำนองได้ทันที
- ข้อ 11. ผู้จำนองจะต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดที่ได้รับความคุ้มครองสูงสุดและเหมาะสมต่อทรัพย์สินที่จำนองซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างเหนือพื้นดินเพื่อประกันความเสี่ยงภัยทั้งปวง และความเสี่ยงภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินที่จำนอง โดยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง ทั้งนี้ ประกันภัยดังกล่าวนี้จะต้องสลักหลังหรือระบุเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจำนองเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันในจำนวนค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยนั้น (เว้นแต่กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก) อนึ่ง เมื่อผู้จำนองได้รับต้นฉบับกรมธรรม์ประกันภัย ผู้จำนองจะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจำนองเก็บรักษาไว้โดยไม่ชักช้า

ผู้จ้างต้องดำเนินการให้กรรมกรรมประกันภัยมีผลสมบูรณ์ตลอดเวลาที่การจ้างตามสัญญาที่ยังมีผลอยู่ และจะต้องอายุสัญญาที่เกี่ยวกับการประกันภัยก่อนที่จะสิ้นอายุสัญญาที่เกี่ยวกับการประกันภัยนั้น โดยส่งหลักฐานการดำเนินการดังกล่าวแก่ผู้รับจ้าง ผู้จ้างจะต้องรับผิดชอบในค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัยทั้งหมดที่ต้องชำระในส่วนที่เกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาประกันภัย ทั้งนี้ ผู้จ้างจะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยอมให้กระทำ หรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้กรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้าง ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือสิ้นผลบังคับใช้ไม่ว่าโดยประการใด

ในกรณีที่ผู้จ้างมิได้ทำสัญญาประกันภัยหรือต่ออายุสัญญาประกันภัย หรือมิได้ชำระค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ต้องชำระในการทำประกันภัย หรือในการต่ออายุสัญญาประกันภัยตามที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ผู้รับจ้างมีสิทธิทำประกันภัย หรือต่ออายุสัญญาประกันภัย หรือชำระค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ดังกล่าวแทนผู้จ้างได้ในกรณีเช่นนี้ ผู้จ้างต้องชดเชยค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกันภัยดังกล่าวคืนให้แก่ผู้รับจ้างเพิ่มเติมจำนวน

- ข้อ 12. ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้จ้างจะไม่ทำให้ทรัพย์สินจ้างตกอยู่ภายใต้การถูกรอนสิทธิหรือติดภาระผูกพัน หรือติดภาระติดพันใด ๆ และผู้จ้างจะต้องไม่ให้สิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อกรรมสิทธิ การจ้าง การจำนำ การให้อาศัย การให้เช่า การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ ประการใด ๆ ให้มีสิทธิกับกัน หรือให้จ้างลำดับอื่น ๆ ในทรัพย์สินจ้างแก่ผู้อื่น หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อสัญญาข้อนี้ เว้นแต่เป็นการที่ผู้จ้างสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ หรือเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้จ้างหรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้าง
- ข้อ 13. ผู้จ้างสัญญาและตกลงกับผู้รับจ้างว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้ถือหุ้นยังไม่ได้รับชำระหนี้ในต้นเงินจ้าง และตลอดจนหนี้อุปถัมภ์อื่น ๆ จนเต็มจำนวน ผู้จ้างจะปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อการจ้างจ้างซึ่งมีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและอนาคต
- ข้อ 14. ผู้จ้างจะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยินยอม ให้มีการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้ทรัพย์สินที่เป็นประกันเสื่อมค่า หรือทำให้มูลค่าลดน้อยลง ถูกรอนสิทธิ หรือติดภาระผูกพันใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อกรรมสิทธิ จ้าง จำนำ การให้อาศัย การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครอง หรือให้สิทธิกับกัน หรือให้จ้างลำดับอื่น ๆ ในทรัพย์สินจ้างแก่ผู้อื่น

เพื่อไม่ให้เกิดข้อสงสัย ผู้จ้างมีสิทธิดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินจ้าง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินจ้างโดยไม่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินจ้างลดน้อยลงดังต่อไปนี้ได้เท่านั้น เช่น การก่อสร้างสำนักงานขาย (Sale office) การทำที่จอดรถ การปรับทัศนียภาพของโครงการ การทำการส่งเสริมการขายต่าง ๆ การขอใบอนุญาตต่าง ๆ ต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่เป็นหลักประกัน การรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การขออนุญาตที่ดินไปทำรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การแบ่งอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างบริษัทในกลุ่มของผู้จ้างเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการ การแบ่งส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นถนนภายในโครงการ การจดทะเบียนการจำนองเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาที่ดินภายในโครงการ และกระทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าว รวมถึงการดำเนินการก่อสร้าง เช่น การถมที่ดิน การวางเสาเข็มการก่อสร้างโครงการ ทำถนน ทำท่อระบายน้ำ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง การสร้างสะพานและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งกระทำการใด ๆ อันเป็นการพัฒนาที่ดิน การเปลี่ยนแปลง แก้ไข ปรับปรุงเพิ่มเติม สาธารณูปโภคส่วนกลาง

หรือพัฒนาบริการสาธารณะของโครงการ หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามปกติการค้าของผู้
จำนอง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าสูงขึ้นหรือมีสภาพที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เป็น
หลักประกันมีมูลค่าลดลงจากการดำเนินการใด ๆ ข้างต้น ผู้จำนองตกลงจะนำทรัพย์สินอื่น ๆ มาเป็น
หลักประกันทดแทนเพื่อให้อัตราส่วนระหว่างมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทน
ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไม่เกินทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ มีอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน
ข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 15. ผู้จำนองยินยอมและจะอำนวยความสะดวกให้ผู้รับจำนอง และ/หรือตัวแทนของผู้รับจำนองเข้าตรวจสอบ
ทรัพย์สินจำนองและ/หรือทรัพย์สินทดแทน และ/หรือกิจการของผู้จำนองอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- ข้อ 16. ผู้จำนองมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน หรือภาษีใด ๆ ที่อาจมีขึ้นในอนาคตตามแต่กรณี
สำหรับทรัพย์สินจำนองทั้งที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนจำนอง และตลอดเวลาที่การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป
- ข้อ 17. ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จำนองชำระหนี้และบังคับจำนองได้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ
และผู้รับจำนองได้บอกกล่าวแจ้งเหตุผิดนัดตลอดจนปฏิบัติตามข้อกำหนดของข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวแล้ว
- ข้อ 18. เมื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ หรือเมื่อ
ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินจำนองต่ำกว่าหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ เงินยังขาดจำนวนอยู่
เท่าใด ผู้รับจำนองทรงไว้ซึ่งสิทธิเรียกร้องบังคับตามกฎหมายในมูลหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน
- ข้อ 19. ในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่หลุดจำนองเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่ามีเงินค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายที่
เกิดขึ้น จากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินจำนอง หากผู้รับจำนองได้ชำระไปให้ถือว่าเป็น
การชำระแทนผู้จำนองผู้จำนองตกลงยอมรับผิดชดใช้เงินคืนพร้อมด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้รับจำนองได้
ชำระไปแทนทั้งหมด
- ข้อ 20. ในเวลาใด ๆ หลังจากที่หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้
เหนือทรัพย์สินจำนอง ผู้จำนองอาจขอให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนอง โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล
ตามมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จำนองตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามเงื่อนไข
ดังต่อไปนี้
- (ก) หนี้มีประกันถึงกำหนดชำระตามที่กำหนดไว้ในหุ้นกู้
- (ข) ทรัพย์สินที่จำนองจะต้องไม่ชำรุดบกพร่อง หรือถูกรอนสิทธิใด ๆ รวมทั้งจะต้องปราศจากสิทธิ
เรียกร้อง ภาระติดพันหรือทรัพย์สินใด ๆ และมีได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้อง
ไม่มีผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จำนองด้วย ทั้งนี้
หากมีการรอนสิทธิใด ๆ หรือมีผู้บุกรุก ในทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองตกลงรับภาระแต่เพียง
ฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้น
- ข้อ 21. กรณีที่ผู้จำนองได้รับคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดที่มีลักษณะเช่นเดียวกัน ซึ่งจะมีความกระทบกระเทือน
หรือน่าจะมีความกระทบกระเทือนอย่างมีสาระสำคัญต่อทรัพย์สินที่จำนอง ไม่ว่าคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใด
ในลักษณะเดียวกันนั้นจะได้ส่งให้แก่ผู้จำนองโดยเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหรือบุคคลอื่นใด ผู้จำนองจะแจ้งให้ผู้รับ
จำนองทราบโดยทันที และจัดส่งคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันนั้น หรือสำเนาของสิ่ง
ดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนอง และเมื่อผู้รับจำนองร้องขอ ผู้จำนองจะจัดส่งข้อมูลทั้งหมดอันเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว
นั้น หรือในเรื่องที่ผู้จำนองได้กระทำไปในส่วนที่เกี่ยวกับคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะ
เดียวกันนั้น ซึ่งอยู่ภายใต้ความครอบครองของผู้จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง และเมื่อเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจมีการ

ออกใบอนุญาต คำยินยอม คำอนุญาต หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองจะส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวที่รับรองความถูกต้องแล้วให้แก่ผู้รับจำนอง เพื่อเก็บรวมกับเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนอง โดยผู้จำนองจะต้องปกป้องสิทธิ กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ของผู้รับจำนองภายใต้หรือที่ก่อตั้งขึ้นโดยการจำนองนี้ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิเรียกร้องโดยบุคคลใดเกี่ยวกับสิทธิ กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จำนอง โดยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง

- ข้อ 22. ในกรณีที่มีการประกาศจากหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน ผู้จำนองและ/หรือผู้จำนองจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยทันที
- ข้อ 23. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการจำนองหรือการไถ่ถอนจำนอง ผู้จำนองจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น
- ข้อ 24. คู่สัญญาตกลงให้ผู้รับจำนองเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองพร้อมด้วยเอกสารสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจำนองทั้งหมด
- ข้อ 25. ในการส่งหนังสือบอกกล่าว ทวงถาม หรือหนังสืออื่นใด คู่สัญญารับว่าให้ดำเนินการจัดส่งไปยังที่อยู่ที่กำลังมาแล้วข้างต้น หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่สามารถดำเนินการส่งหนังสือต่าง ๆ ได้ เพราะสถานที่ดังกล่าวถูกรื้อถอน หรือด้วยเหตุอื่น ๆ แล้ว และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อคู่สัญญาฝ่ายนั้นมีการส่งหนังสือต่าง ๆ ไปยังสถานที่ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ถือว่าเป็นการส่งหนังสือโดยชอบด้วยกฎหมาย
- ข้อ 26. หากข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไข ข้ออื่น ๆ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น

สัญญานี้ฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย จำนวน 3 (สาม) ฉบับ ซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ ฉบับหนึ่งเก็บไว้กับผู้จำนอง ฉบับหนึ่งเก็บไว้กับผู้รับจำนอง และอีกฉบับเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

(เว้นว่างไว้โดยเจตนา คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป)

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ ณ วันที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

ผู้จ้าง:

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

โดย: [.]

(ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ [.] พ.ศ. 2569)

ผู้รับจ้าง:

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด

ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ลงชื่อ

โดย: นายภูริต คุณภาพกุลธร

(ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ [.] พ.ศ. 2569)

พยาน:

ลงชื่อ

()

พยาน:

ลงชื่อ

()