



ต้นฉบับ

สัญญาเช่าอาคาร
(ที่ทำการศูนย์ปฏิบัติการคดีพิเศษภาคใต้)

เลขที่ 040 / 2557

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้น ณ กรมสอบสวนคดีพิเศษ กระทรวงยุติธรรม เลขที่ 128 หมู่ 3 ถนน
แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210 เมื่อวันที่ 5 ธันวาคม พ.ศ.
2557 ระหว่าง กรมสอบสวนคดีพิเศษ โดยนางชวีวรรณ จินตทวีวัฒน์ ผู้อำนวยการกลุ่มค่าใช้จ่ายคดีพิเศษ
รักษาราชการแทน ผู้บัญชาการสำนักบริหารกลาง ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ซึ่ง
ต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับนางโสภา กาญจนะ กรรมการผู้จัดการบริษัท ปัญจะ
พัฒนาวิศวกรรมและพาณิชย์การ จำกัด ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ตามหนังสือรับรองสำนักงานทะเบียน
หุ้นส่วนบริษัทจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ สฎ.00๕2๐๗ ออกให้ ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 25๕๗

ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะเช่าอาคารเลขที่ 126/3 หมู่ 6 ถนนเลียงเมือง ตำบลมะขามเตี้ย
อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี พร้อมทั้งที่ดินและบริเวณโดยรอบอาคาร กรรมสิทธิ์ของบริษัท ปัญจะพัฒนา
วิศวกรรมและพาณิชย์การ จำกัด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็น ที่ทำการของผู้เช่า คู่สัญญาทั้ง
สองฝ่ายจึงได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

บทที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1 ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่า อาคารเลขที่ 126/3 หมู่ 6 ถนนเลียงเมือง ตำบล
มะขามเตี้ย อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี พร้อมทั้งที่ดินและบริเวณโดยรอบอาคาร กรรมสิทธิ์ของบริษัทปัญจะ
พัฒนาวิศวกรรมและพาณิชย์การจำกัด ตลอดจนถึงอำนาจความสะดวกที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวกับที่ดินและสิ่ง
ปลูกสร้าง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”

ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนไปให้หน่วยงานของรัฐอื่น ๆ หรือ
บุคคลภายนอกใช้เป็น ที่ทำการ ใช้สอย เช่าใช้พื้นที่ ทำประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้าน รวมทั้งจะ
เรียกค่าเช่า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมไม่ได้

ข้อ 2 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยอมรับว่า ทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัทปัญจะพัฒนา
วิศวกรรมและพาณิชย์การ จำกัด ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 53791 เล่มที่ 538 หน้า 91 ตำบลมะขามเตี้ย
อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้โดยปราศจากการรอนสิทธิ หรือ
ภาระผูกพัน หรือหนี้บุริมสิทธิใด ๆ

ข้อ 3 การส่งมอบอาคารทรัพย์สินที่เช่า พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบ ทรัพย์สินที่เช่า พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามข้อ 1 ให้แก่
ผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป โดยผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าทำการปรับปรุงตามแบบรูปรายการที่ได้
ตกลงกันด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และระหว่างการปรับปรุง ผู้ให้เช่าตกลงจัดหาสถานที่ปฏิบัติงานให้แก่ผู้เช่าโดย
ไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ

PP

/ ข้อ 4 ระยะเวลา

ข้อ 4 ระยะเวลาการเช่า

การเช่าตามสัญญา มีกำหนดระยะเวลานับแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2557

ข้อ 5 ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าอาคาร ทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้ให้เช่าในอัตราเดือนละ 45,000 - บาท (สี่หมื่นห้าพันบาทถ้วน) โดยราคานี้ได้รวมค่าฤชาธรรมเนียม อาคารแถมบปี และค่าภาษีอากร ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) พร้อมระบบสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และพนักงานรักษาความปลอดภัย แม่บ้านทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ไว้แล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป โดยผู้ให้เช่าต้องส่งใบแจ้งหนี้ให้ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของเดือนถัดไป

หากว่ามีบุคคลผู้ใดมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าในก่อนหรือในเวลาที่ทำสัญญาเช่าก็ดี เพราะความผิดของผู้ให้เช่าก็ดี หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเกิดการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอยหรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือทำให้ทรัพย์สิน ที่เช่าเกิดหนี้บุริมสิทธิไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติดิฉันสัญญา

ข้อ 6 ค้ำประกันจะให้เช่า

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญานี้ทุกประการ เว้นแต่อัตราค่าเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าต่อเนื่องไปอีก ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีกครั้งละไม่น้อยกว่า 1 ปี โดยค่าเช่าอาจเพิ่มได้แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 10% โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์จะเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ก่อนสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นอายุไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน ทั้งนี้ สัญญาเช่าอาจทำครั้งละ 1 ปี งบประมาณ ตามที่ผู้เช่ากำหนด

ข้อ 7 การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นหนังสือเท่านั้น หากได้ส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญา ณ ภูมิลำเนาตามที่ปรากฏในสัญญาให้ถือว่าได้ส่งโดยชอบแล้ว

ข้อ 8 การซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้จัดสร้างหรือติดตั้งไว้ชำรุดบกพร่องไม่ว่าจะเป็นการชำรุดบกพร่องมากหรือชำรุดบกพร่องเล็กน้อย ซึ่งมีไขความผิดของผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกที่มาติดต่อราชการ และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวทั้งหมดให้กลับคืนดีภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดหรืออย่างช้าที่สุดภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้เช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าวทั้งหมด ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระเองทั้งสิ้น

ถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องอย่างร้ายแรงถึงขนาดเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องปราศจาก การใช้และประโยชน์ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และไม่สามารถทำให้กลับคืนดีได้ หรือการทำให้กลับคืนดีได้จะต้องใช้เวลาานาน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ถ้าความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่า หรือบริวารของผู้เช่าให้นำเงื่อนไขตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองใช้บังคับกับผู้เช่าด้วยเช่นกัน

HP

ข้อ 9 การเรียกให้ชดใช้เงินค่าซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขอาคาร ทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์และครุภัณฑ์พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในกำหนดเวลาตามข้อ 8 ผู้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้กลับคืนได้ด้วยตนเอง หรือจะว่าจ้างให้บุคคลภายนอกทำการซ่อมแซมแก้ไขก็ได้ และถ้าผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในกรณีนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าจนเต็มจำนวน โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินดังกล่าวไปหักจากเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือน จนกว่าจะครบถ้วน

ถ้าความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่าให้นำเงื่อนไขตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองใช้บังคับกับผู้เช่าด้วยเช่นกัน

ข้อ 10 การชำระค่าฤชาธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับจะเป็นผู้ชำระค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญาเช่าและค่าภาษีอากร อาคาร แสตมป์ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) รวมทั้งหนี้สินและความรับผิดชอบสำหรับค่าภาษีและค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามกฎหมาย ทั้งที่เกิดขึ้นตามสัญญาที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้น ๆ และที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

หากผู้ให้เช่าไม่ชำระเงินดังกล่าวไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และผู้เช่าได้ชำระเงินดังกล่าวแทนแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินดังกล่าวไปหักจากเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือนได้

ข้อ 11 การประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินซึ่งอยู่ในทรัพย์สินเช่า

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำประกันวินาศภัยแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการประกันวินาศภัยนั้นทั้งสิ้น และหากผู้ให้เช่าได้จัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าไว้แล้ว เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเอาประกันเมื่อใด เมื่อผู้เช่าได้จัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าครั้งต่อไป ผู้ให้เช่าต้องทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าครอบคลุมทรัพย์สินของผู้ให้เช่าด้วย โดยกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในส่วนเฉพาะทรัพย์สินของผู้เช่าด้วย

ส่วนที่ 2

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ข้อ 12 ระบบสื่อสาร

ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งระบบสื่อสารเพื่อใช้ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าและชำระค่าบริการในการใช้ระบบสื่อสารทั้งหลายทั้งปวงเอง และหากสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ผู้เช่ามีสิทธิยกเลิกหรือถอนการติดตั้งและการใช้บริการได้ทันทีด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ข้อ 13 การตรวจดูทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบน้ำประปา ได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าต้อง บอกกล่าว ผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 3(สาม) วัน หรือตามเหตุจำเป็นเร่งด่วน และได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ยกเว้นใน ส่วนที่เกี่ยวกับการรักษาความลับของทางราชการ

ข้อ 14 การตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยของผู้เช่าได้เมื่อได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือแล้ว และบรรดาสິงตัดแปลงหรือต่อเติมที่เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะรื้อถอนได้ทันทีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

HP

ข้อ 15 การรักษาความปลอดภัยและการรักษาความสะอาด

ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยและการรักษาความสะอาดบริเวณ ทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้เช่าด้วย

ข้อ 16 ความระงับแห่งสัญญาเช่า

~~สัญญาเช่าฉบับนี้จะระงับสิ้นไปเฉพาะแต่ในกรณีดังต่อไปนี้~~

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ 4 และผู้เช่ามิได้แสดงเจตนาที่จะขอเช่าต่อไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ 6

(2) ถ้าทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายไปตามสภาพและอายุการใช้งานโดยปกติวิสัย หรือ เกิดอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติแก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายหรือถูกทำลาย ไม่ว่าเพราะเหตุใด ฉุกเฉินผู้เช่าพิจารณาเห็นว่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าให้ได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการเช่าทำสัญญานี้

(3) หลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ ให้เป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญานี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าก็ได้ แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 60(หกสิบ) วัน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา การคิดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 5 ให้คิดเฉลี่ยตามจำนวนวันที่เช่าในเดือนที่บอกเลิกสัญญาเช่า

ข้อ 17 ค่าเสียหายและวิธีการรื้อถอนขนย้าย

กรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติดิตสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่เรียกร้องให้คู่สัญญาที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดขึ้นเนื่องจากการผิดสัญญาเท่านั้น หากมีการผิดสัญญาไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สิน ระบบอุปกรณ์ และครุภัณฑ์พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 3(สาม) เดือน นับแต่วันที่สัญญานี้เลิกกันโดยผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในระหว่างรื้อถอน

ข้อ 18 การตกลงซื้อขายหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายหลัง

ผู้ให้เช่าตกลงว่า หากผู้เช่าหรือหน่วยงานของรัฐประสงค์จะซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าแทนการเช่าภายใน 2(สอง) ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่าแล้ว ให้ถือเอาเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไปแล้วเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อหรือเช่าซื้อของอาคาร ทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ และครุภัณฑ์พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพิ่มจำนวนได้

ในระหว่าง 2 (สอง) ปี ดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่าตกลงว่าจะไม่ขาย เสนอขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใดโดยไม่ได้ความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน

ในกรณีที่มีการซื้อขายหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตามวรรคสอง ราคาที่ซื้อขายหรือค่าเช่าซื้อจะต้องเป็นไปตามที่คณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน หรือเช่าซื้อที่ดินตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ.2535 หรือระเบียบอื่นใดที่ทางราชการกำหนด

ข้อ 19 ผู้ให้เช่าทราบได้ว่าผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อปฏิบัติการกิจ หรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้เช่า ดังนั้น ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิปิดกั้น ลั่นกุญแจ หรือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข หรือยกย้ายหรือทำลายทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

ข้อ 20 เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

(1.) สำเนาเอกสารการจดทะเบียนนิติบุคคล ของบริษัท ปัญจะพัฒนาวิศวกรรมและ

พาณิชย์การ จำกัด

จำนวน 12 หน้า

PP

บริษัท ปัญจะพัฒนาวิศวกรรมและพาณิชย์การ จำกัด

/ (2.) สำเนาโฉนด