



สัญญาเช่าสถานที่

สัญญาเลขที่ ๑/๒๕๕๗

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้น ณ ศูนย์ปฏิบัติการคดีพิเศษ ภาค ๒ เลขที่ ๑๕๙/๑๙๑ หมู่ที่ ๕ ถนนพญาเหนือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 11 ธ.ค. 2556 ระหว่าง โดย นายประวิทย์ ไชยบัวแดง ผู้อำนวยการศูนย์ปฏิบัติการคดีพิเศษ ภาค ๒ ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับ นายจิรวิทย์ จารวิจิต เลขประจำตัวประชาชน ๓ ๒๐๙๗ ๐๐๐๑๕ ๕๙ ๑ อยู่บ้านเลขที่ ๑๕๙/๑๑๓ หมู่ที่ ๕ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ตัวแทนผู้รับมอบอำนาจจาก นางบุญเรือน จารวิจิต เลขประจำตัวประชาชน ๓ ๒๐๙๖ ๐๐๒๒๕ ๗๕ ๖ อยู่บ้านเลขที่ ๒๙๒/๑ หมู่ ๙ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะเช่าอาคารสำนักงานสองชั้น เลขที่ ๑๕๙/๑๙๑ หมู่ ๕ ถนนพญาเหนือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ทำการของผู้เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ส่วนที่ ๑

บททั่วไป

ข้อ ๑ ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าอาคารสองชั้น เลขที่ ๑๕๙/๑๙๑ หมู่ ๕ ถนนพญาเหนือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พร้อมส่วนประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวกับสถานที่ดังกล่าว ต่อไปนี้ในสัญญานี้เรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า” เพื่อใช้เป็นที่ทำการปฏิบัติการกิจของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงข้าราชการ ลูกจ้าง และพนักงานทั้งปวงของผู้เช่า

ข้อ ๒ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่า ทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ หรือภาระผูกพัน หรือหนี้กรรมสิทธิใดๆ

ข้อ ๓ การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ เป็นต้นไป

/ ข้อ ๔ ระยะเวลา.....

ข้อ ๔ ระยะเวลาการเช่า

การเช่าตามสัญญานี้มีกำหนดระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๕ ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ ๖๐,๐๐๐ บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) โดยราคาค้างกล่าวได้รวมค่าฤชาธรรมเนียม อาคารแสตมป์ และค่าภาษีอากร ไว้แล้ว

การจ่ายเงินตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ผู้เช่าจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ให้เช่า ในนาม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาพญา ชื่อบัญชีนายจิรวิฑูร จารวิจิต เลขที่บัญชี ๕๓๕ - ๒๙๒๔๒๓ - ๕ ทั้งนี้ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นใดเกี่ยวกับการโอน ที่ธนาคารเรียกเก็บและยินยอมให้มีการหักเงินดังกล่าวจากจำนวนโอนงวดนั้น ๆ

ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้าให้กับผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ ๒๐ ของค่าเช่าทั้งสัญญา โดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าให้กับผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญานี้แล้วทันที

ข้อ ๖ หากว่ามีบุคคลใดมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะครอบครองทรัพย์สินที่เช่า โดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่านั้นก่อนหรือในเวลาที่ทำสัญญาเช่าก็ดี เพราะความผิดของผู้ให้เช่าก็ดี หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเกิดการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอยหรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินที่เช่าหรือทำให้ทรัพย์สิน ที่เช่าเกิดหนี้บุริมสิทธิไม่ว่ากรณีใดๆ ให้ถือว่าผู้เช่าเป็นฝ่ายประพาศผิดสัญญา

ข้อ ๗ ค้ำประกันจะให้เช่า

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญานี้ทุกประการ แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์จะเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือก่อนสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นอายุไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน

ข้อ ๘ การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญานี้ จะต้องเป็นหนังสือเท่านั้น หากได้ส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญา ณ ภูมิลำเนาตามที่ปรากฏ ในหนังสือให้ถือว่าได้ส่งโดยชอบแล้ว

ข้อ ๙ การซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้จัดสร้างหรือติดตั้งไว้ชำรุดบกพร่องไม่ว่าจะเป็นการชำรุดบกพร่องมากหรือชำรุดบกพร่องเล็กน้อย ซึ่งมีไขความผิดของผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกที่มาติดต่อราชการ และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวทั้งหมดให้กลับคืนดีภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดหรืออย่างช้าที่สุดภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้เช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าวทั้งหมด ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระเองทั้งสิ้น

/ถ้าทรัพย์สิน.....

ถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องอย่างร้ายแรงถึงขนาดเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องปราศจาก การใช้ และประโยชน์ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และไม่สามารถทำให้กลับคืนได้ หรือการทำให้กลับคืนได้จะต้องใช้ เวลานาน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อ ๑๐ การเรียกให้ชดใช้เงินค่าซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์และครุภัณฑ์พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๙ ผู้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุด บกพร่องให้กลับคืนได้ด้วยตนเอง หรือจะว่าจ้างให้บุคคลภายนอกทำการซ่อมแซมแก้ไข โดยให้ผู้ให้เช่า ให้ความเห็นชอบก็ได้ และถ้าผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบ ชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าจนเต็มจำนวน โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปหักเงินค่า เช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือนจนกว่าจะครบถ้วน

ข้อ ๑๑ การชำระค่าฤชาธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับจะเป็นผู้ชำระค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญาเช่า และค่าภาษีอากร อาคารเสตมป์ ค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมทั้งหนี้สินและความรับผิด สำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือ ภาษีอื่นใด และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามกฎหมาย ทั้งที่เกิดขึ้นตามสัญญาที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้น ๆ และที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒ การประกันภัยทรัพย์สินซึ่งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำประกันวินาศภัยแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการประกันวินาศภัยนั้นทั้งสิ้น

ส่วนที่ ๒

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ข้อ ๑๓ ค่าไฟฟ้า น้ำประปา

ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปาจากการใช้ของผู้เช่าตาม จำนวนหน่วยที่ใช้งาน โดยอ้างอิงจากใบแจ้งหนี้ของผู้ให้บริการ ดังกล่าว

ข้อ ๑๔ การตรวจดูทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบน้ำประปา ได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวผู้เช่าให้ ทราบล่วงหน้าก่อน ๓ (สาม) วัน หรือตามเหตุความจำเป็นเร่งด่วนและได้รับความยินยอมจากผู้เช่ายกเว้นใน ส่วนที่เกี่ยวกับการรักษาความลับของทางราชการ

/ข้อ ๑๕ การดัดแปลง.....



ข้อ ๑๕ การดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า ได้เมื่อได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ และได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าแล้วและบรรดาสิ่งดัดแปลงหรือ ต่อเติมที่เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะรื้อถอนได้ทันที ที่สัญญาสิ้นสุดลง

ข้อ ๑๖ การรักษาความปลอดภัยและการรักษาความสะอาด

ผู้เช่าจะจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยและการรักษาความสะอาดบริเวณทรัพย์สินที่เช่าด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ส่วนที่ ๓

ความระงับแห่งสัญญา

ข้อ ๑๗ ความระงับแห่งสัญญาเช่า

สัญญาเช่าฉบับนี้จะระงับสิ้นไปเฉพาะแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๔ และผู้เช่ามิได้แสดงเจตนาที่จะขอเช่าต่อไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๗

(๒) ถ้าทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายไปตามสภาพและอายุการใช้งานโดยปกติวิสัย หรือเกิดอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติแก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายหรือถูกทำลาย ไม่ว่าเพราะเหตุใดๆ จนผู้เช่าพิจารณาเห็นว่า ไม่สามารถใช้อาศัยทรัพย์สินที่เช่าให้ได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการเช่าทำสัญญานี้

(๓) หลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ ให้เป็นสิทธิของคู่สัญญาที่จะบอกเลิกสัญญานี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าก็ได้ โดยต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา การคิดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ ๕ ให้คิดค่าเฉลี่ยตามจำนวนวันที่เช่าในเดือนที่บอกเลิกสัญญาเช่า

ข้อ ๑๘ ค่าเสียหายและวิธีการรื้อถอนขนย้าย

กรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติดิตสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่เรียกร้องให้คู่สัญญาที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดขึ้นเนื่องจากการผิดสัญญาเท่านั้น หากมีการผิดสัญญาไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่สัญญานี้เลิกกัน

ข้อ ๑๙

ผู้ให้เช่าทราบว่าผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อปฏิบัติการกิจ หรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้เช่า ดังนั้น ไม่ว่าในกรณีใดๆ ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิปิดกั้นลั่นกุญแจ หรือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหรือเข้าไปกระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข หรือยกย้ายหรือทำลายทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน



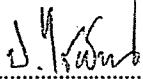
ข้อ ๒๐ เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

- ๒๐.๑ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน ๔ แผ่น
ของผู้ให้เช่า และผู้รับมอบอำนาจ
- ๒๐.๒ หนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ จำนวน ๑ แผ่น
- ๒๐.๓ สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๘๙๑ เลขที่ดิน ๑๖๒ หน้าสำรวจ ๒๘๓๔ จำนวน ๓ แผ่น
ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
- ๒๐.๔ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร จำนวน ๒ แผ่น
เลขที่ ๓๔๒/๒๕๕๓

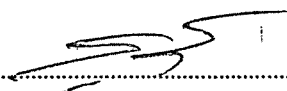
ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้
บังคับและในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องร่วมกันพิจารณา หาข้อยุติ
และถือปฏิบัติตามนั้น

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจ
ข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและ
คู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

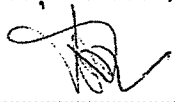
(ลงชื่อ)..........ผู้เช่า

(นายประวิทย์ ไชยบัวแดง)


ผู้อำนวยการศูนย์ปฏิบัติการคดีพิเศษ ภาค ๒ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ

(ลงชื่อ)..........ผู้ให้เช่า

(นายจิรวิรุช จารวิจิต)

(ลงชื่อ)..........พยาน

(นายโอฬาร ไช้เกษ)

(ลงชื่อ)..........พยาน

(นายโชคดี เขยเล็ก)