

สัญญาเช่าสถานที่

สัญญาเลขที่ ๐๓/๒๕๕๘

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ ศูนย์ปฏิบัติการคดีพิเศษภาค ๔ เลขที่ ๑๗๗/๑๐๒ หมู่ที่ ๑๗ ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น เมื่อวันที่ ๒๗ เดือน ตุลาคม พ.ศ.๒๕๕๗ ระหว่างนายประมุข วิจารณ์ปรีชา พนักงานสอบสวนคดีพิเศษชำนาญการพิเศษ ปฏิบัติหน้าที่ผู้อำนวยการศูนย์ปฏิบัติการคดีพิเศษภาค ๔ ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ ห้างหุ้นส่วนจำกัด อมรินทร์วิศวกรรม เลขที่ ๘๖/๒-๔ ถนนแจ้งสนิท ตำบลในเมือง อำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น โดย นายชินทร์ ศิริพานิชย์ ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัดที่ ขก.๐๐๓๑๔๑ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ทะเบียนเลขที่ ๐๔๐๓๕๒๖๐๐๐๓๖๗ ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

ส่วนที่ ๑

บททั่วไป

ข้อ ๑ ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่อาคารขอนแก่นบีชเน็ด เซ็นเตอร์ ของ ห้างหุ้นส่วน จำกัดอมรินทร์วิศวกรรม เลขที่ ๑๗๗/๑๐๒ หมู่ที่ ๑๗ ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น (ชั้น ๓ บางส่วนเลขที่ ๑๗๗/๑๐๒ หมู่ที่ ๑๗ ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น) พร้อม ส่วนประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับสถานที่ดังกล่าว ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า ทรัพย์สิน ที่เช่า เพื่อให้เป็นที่ทำการปฏิบัติการกิจของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงข้าราชการ ลูกจ้าง และพนักงานหังปวงของผู้เช่า

ข้อ ๒ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

คู่สัญญาต้องยอมรับว่า ทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ตั้งอยู่บนพื้นที่ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๓๖๐๐๙ หน้าสำรวจ ๒๓๖๕๗ ตั้งอยู่ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น

ผู้ให้เช่ารับรองว่า ทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้โดย ปราศจากการรอนสิทธิ หรือภาระผูกพัน หรือหนี้กรรมสิทธิใดๆ

ข้อ ๓ การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบอาคาร ทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ และครุภัณฑ์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ ตามข้อ ๑. และข้อ ๒. และผังบริเวณ แปลน ๑ ชุด รวม ๑๓ แผ่น ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ให้แก่ ผู้เช่าตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ เป็นต้นไป

ข้อ ๔. ระยะเวลาการเช่า

การเช่าตามสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ ถึง วันที่ ๓๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๘ รวม ๑๒ เดือน

ข้อ ๕. ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ ๙๕,๘๕๐.- บาท (เก้าหมื่นห้าพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยราคาดังกล่าวได้รวมค่าฤชา ธรรมเนียม อากรแสดมภ์ และค่าภาษีอากร ไว้แล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระให้ผู้ให้เช่าภายในวันที่ ๑๕ ของเดือนถัดไป โดยผู้ให้เช่าต้องใบแจ้งหนี้ให้ผู้เช่าภายในวันที่ ๕ ของเดือนถัดไป

การจ่ายเงิน ตามเงื่อนไข แห่งสัญญานี้ ผู้ว่าจ้าง จะโอนเงินเช่า บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้รับจ้าง ชื่อธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) สาขาขอนแก่น (๖๐๒) ชื่อบัญชี ห้างหุ้นส่วนจำกัด อมรินทร์วิศวกรรม เลขที่บัญชี ๖๐๒ ๒ ๐๐๐๐๔ ๐ ทั้งนี้ ผู้รับจ้าง ตกลงเป็นผู้รับภาระ เงินค่าธรรมเนียม หรือค่าบริการอื่นใดเกี่ยวกับการโอนที่ธนาคารเรียกเก็บ และยินยอมให้มีการหักเงินดังกล่าวจากจำนวนเงินโอนในงวดนั้น ๆ

หากว่ามีบุคคลใดมาก่อความรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะครอบครองทรัพย์สิน ที่เช่าโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่านั้นก่อนหรือในเวลาที่ทำสัญญาเช่าก็ดี เพราะความผิดของผู้ให้เช่าก็ดี หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเกิดการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอยหรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินที่เช่าหรือทำให้ทรัพย์สิน ที่เช่าเกิดหนี้บุริมสิทธิไม่ว่ากรณีใดๆ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติดิตสัญญา

ข้อ ๖. ค้ำประกันจะให้เช่า

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้แล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า เช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญานี้ทุกประการ เว้นแต่อัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องตกลงกันใหม่ แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์จะเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือก่อนสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นอายุไม่น้อยกว่า ๖๐ (หกสิบ) วัน

ข้อ ๗. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญานี้จะต้องเป็นหนังสือเท่านั้น หากได้ส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญา ณ ภูมิลำเนาตามที่ปรากฏ ในสัญญาให้ถือว่าได้ส่งโดยชอบแล้ว

ข้อ ๘. การซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้จัดสร้างหรือติดตั้งไว้ชำรุดบกพร่องไม่ว่าจะเป็นการชำรุดบกพร่องมากหรือบกพร่องเล็กน้อย ซึ่งมีไขความผิดของผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกที่มาติดต่อราชการ

และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวทั้งหมดให้กลับคืนดีภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดหรืออย่างช้าที่สุดภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้เช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าวทั้งหมด ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระเองทั้งสิ้น

ถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องอย่างร้ายแรงถึงขนาดเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องปราศจาก การใช้และประโยชน์ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และไม่สามารถทำให้กลับคืนดั้งเดิมหรือการทำให้กลับคืนดีได้จะต้องใช้เวลานาน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ถ้าความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่า หรือบริวารของผู้เช่าให้นำเงื่อนไขตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองใช้บังคับกับผู้เช่าด้วยเช่นกัน

ข้อ ๙. การเรียกให้ชดใช้เงินค่าซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์และครุภัณฑ์พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๘ ผู้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้กลับคืนดีได้ด้วยตนเอง หรือจะว่าจ้างให้บุคคลภายนอกทำการซ่อมแซมแก้ไข โดยให้ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบก็ได้ และถ้าผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าเต็มจำนวน โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปหักจากเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าใน แต่ละเดือนจนกว่าจะครบถ้วน

ถ้าความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่าให้นำเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับผู้เช่าด้วยเช่นกัน โดยผู้เช่าจะชำระเงินค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๒๐ (ยี่สิบ) วัน

ข้อ ๑๐. การชำระค่าฤชาธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับจะเป็นผู้ชำระค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญาเช่าและค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมทั้งหนี้สินและความรับผิด สำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามกฎหมาย ทั้งที่เกิดขึ้นตามสัญญาที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้นๆ และที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๑. การประกันภัยทรัพย์สินซึ่งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำประกันวินาศภัยแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการประกันวินาศภัยนั้น ทั้งสิ้น

ส่วนที่ ๒

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ข้อ ๑๒. ค่าไฟฟ้า น้ำประปา

ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปาจากการใช้ของผู้เช่าตามจำนวนหน่วยที่ใช้งาน โดยอ้างอิงจากใบแจ้งหนี้ของผู้ให้บริการดังกล่าว

ข้อ ๑๓. การตรวจดูทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่า ตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบน้ำประปา ได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย ๓ (สาม) วัน หรือตามเหตุจำเป็นเร่งด่วนและได้รับความยินยอมจากผู้เช่ายกเว้นในส่วนที่เกี่ยวกับการรักษาความลับของทางราชการ

ข้อ ๑๔. การตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า ได้เมื่อได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าแล้วและบรรดาสิ่งตัดแปลงหรือ ต่อเติมที่เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะรื้อถอนได้ทันที ที่สัญญาสิ้นสุดสุดลง

ข้อ ๑๕. การรักษาความปลอดภัยและการรักษาความสะอาด

ผู้เช่าจะจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยและการรักษาความสะอาดบริเวณทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ข้อ ๑๖. ความระงับแห่งสัญญาเช่า

สัญญาเช่าฉบับนี้จะระงับสิ้นไปเฉพาะแต่ในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๔ และผู้เช่ามิได้แสดงเจตนาที่จะขอเช่าต่อไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๖

(๒) ถ้าทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายไปตามสภาพและอายุการใช้งานโดยปกติวิสัย หรือเกิดอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติแก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายหรือถูกทำลาย ไม่ว่าเพราะเหตุใดๆ จนผู้เช่าพิจารณาเห็นว่า ไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าให้ได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการเช่าทำสัญญานี้

(๓) หลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ ให้เป็นสิทธิของคู่สัญญาที่จะบอกเลิกสัญญานี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าก็ได้ โดยต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า ๖๐ (หกสิบ) วัน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา การคิดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ ๕ ให้คิดเฉลี่ยตามจำนวนวันที่เช่าในเดือนที่บอกเลิกสัญญาเช่า

ข้อ ๑๗. ค่าเสียหายและวิธีการรื้อถอนขนย้าย

กรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติดิตสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่เรียกร้องให้คู่สัญญาที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดขึ้นเนื่องจากการผิดสัญญาเท่านั้น หากมีการผิดสัญญาไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน

ข้อ ๑๘. การตกลงซื้อขายหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายหลัง

ผู้ให้เช่าตกลงว่า หากผู้เช่าหรือหน่วยงานของรัฐประสงค์จะซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าแทนการเช่าภายใน ๒ (สอง) ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่าแล้ว ให้ถือเอาเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไปแล้วเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อหรือเช่าซื้อของอาคาร ทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ และครุภัณฑ์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เต็มจำนวนได้

ในระหว่าง ๒ (สอง) ปี ดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่าตกลงว่าจะไม่ขาย เสนอขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใดโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน

ในกรณีที่มีการซื้อขายหรือเช่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตามวรรคสอง ราคาที่ซื้อขายหรือค่าเช่าซื้อจะต้องเป็นไปตามที่คณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน หรือเช่าซื้อที่ดินตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ.๒๕๓๕ หรือระเบียบอื่นใดที่ส่วนราชการกำหนด

ข้อ ๑๙.

ผู้ให้เช่าทราบดีว่าผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อปฏิบัติการกิจ หรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้เช่า ดังนั้นไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิปิดกั้นกั้นกัญแจหรือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหรือเข้าไปกระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข หรือยกย้ายหรือทำลายทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

ข้อ ๒๐. เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๒๐.๑ เอกสารแสดงสถานภาพของผู้ให้เช่า จำนวน...๑๒...แผ่น

๒๐.๒ ผังเนื้อที่ให้เช่า และรายการครุภัณฑ์พร้อมรายละเอียดอื่นๆ จำนวน.....๑.....แผ่น

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับและในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องร่วมกันพิจารณา หาข้อยุติและถือปฏิบัติตามนั้น

/สัญญานี้...

สัญญาที่ห้าขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

(ลงชื่อ).....ผู้เช่า

(นายประมุข วิจารณ์ปรีชา)

พนักงานสอบสวนคดีพิเศษชำนาญการพิเศษ ปฏิบัติหน้าที่
ผู้อำนวยการศูนย์ปฏิบัติการคดีพิเศษภาค ๔ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ

(ลงชื่อ).....ผู้ให้

(นายชรินทร์ ศิริพานิชย์)



(ลงชื่อ).....พยาน

(นายไพบูลย์ แสนทวีสุข)

(ลงชื่อ).....พยาน

(นางสาวภัทราพร ศรีทอง)