

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้น ณ องค์การบริหารส่วนจังหวัดมหาสารคาม

เมื่อวันที่ 20 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 ระหว่าง องค์การบริหารส่วนจังหวัดมหาสารคาม โดย นายเคชา ปัสสำราญ รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด รักษาการแทน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดมหาสารคาม ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่งกับ นายสมหวัง พลทุมมา บ้านเลขที่ 29 หมู่ที่ 29 / ซอย ประชาชนเคราะห์ ใกล้เคียงกับ ถนน นาเชือก-พยัคฆ ตำบล / แขวง นาเชือก อำเภอ / เขต นาเชือก จังหวัด มหาสารคาม รหัสไปรษณีย์ 44170 โทรศัพท์ 061-0637388 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่งได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินของผู้ให้เช่าอยู่ที่หมู่ที่ 12 ถนน ตำบล นาเชือก อำเภอ นาเชือก จังหวัด มหาสารคาม ตรงตามแผนที่ระวาง ครบตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2506 หมายเลขที่ดิน ปี 19.2.20.1 โฉนดที่ จำนวนเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน 61.67 ตารางวา ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีกำหนดเวลา 3 ปี (สามปี) นับตั้งแต่วันที่ 16 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 ถึง วันที่ 15 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ในอัตราค่าเช่า ดังนี้

1.1 ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตารางวาละ 9 บาท (เก้าบาทถ้วน) คอปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ 555 บาท (ห้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

1.2 ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6 ตารางวาละ 10 บาท (สิบบาทถ้วน) คอปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ 600 บาท (หกสิบบาทถ้วน)

1.3 ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9 ตารางวาละ 11 บาท (สิบเอ็ดบาทถ้วน) คอปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ 660 บาท (หกสิบบาทถ้วน)

1.4 ปีที่ 10 ถึงปีที่ 12 ตารางวาละ 12 บาท (สิบสองบาทถ้วน) คอปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ 720 บาท (เจ็ดสิบบาทถ้วน)

ข้อ 2 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ. 2559 ถึง เดือน มกราคม พ.ศ. 2561 รวม 3 ปี เป็นเงิน 1,665 บาท (หนึ่งพันหกร้อยหกสิบบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ 229 เลขที่ 028 ลงวันที่ 20 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 และผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าทุก ๆ ปี ภายในเดือน

ข้อ 3 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันเป็น เงินสด เป็นจำนวนเงิน 83 บาท (-แปดสิบสามบาทถ้วน) มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าแล้วตามใบรับ / ใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ 230 เลขที่ 006 ลงวันที่ 20 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ หลักประกันนี้จะคืนให้ผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้แล้ว โดย องค์การบริหารส่วนจังหวัดมหาสารคามจะแจ้งให้ผู้วางเงินประกันสัญญาทราบล่วงหน้าก่อนวันที่ผู้วางเงินประกันสัญญาพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญา เพื่อให้ผู้วางเงินประกันสัญญาขึ้นคำร้องขอรับเงินประกันสัญญาคืนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่ผู้วางเงินประกันสัญญาพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญา หากผู้วางเงินประกันสัญญาไม่มารับเงินคืนภายในกำหนด ให้ถือว่าผู้วางเงินประกันสัญญาสละสิทธิ์ที่จะรับเงินประกันสัญญาคืนตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดตามสัญญา และผู้วางเงินประกันสัญญายินยอมให้นำเงินประกันสัญญาดังกล่าวตกเป็นเงินรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดมหาสารคาม

ข้อ 4 ผู้เช่าตกลงออกค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญานี้ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

/ ข้อ 5 ผู้เช่ามีหน้าที่...

ข้อ 5 ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยห้ามทำการเปลี่ยนแปลงจุดคู คลอง บ่อ สระ แหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 6 ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าหรือคิดแปลงต่อเดิม หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อน จึงกระทำได้ และบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าปลูกสร้าง หรือคิดแปลง ต่อเติมลงในที่ดินที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าใช้จายใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่าต้องรื้อถอนออกไปโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าใช้จายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 7 ห้ามผู้เช่านำที่ดินที่เช่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์อื่น นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าตามข้อ 1 เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 8 ห้ามผู้เช่าใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม น่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า จะก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 9 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดเวลา โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ 10 การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินเวลาผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ 1.25 (หนึ่งจุดสองห้า) ค่เดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

ข้อ 11 ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนไม่ว่าในกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 12 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐ หรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน

ข้อ 13 ถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 1 ภายใน 1 ปี (หนึ่งปี) นับแต่วันทำสัญญานี้ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ 14 ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่า

ข้อ 15 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการจัดหา ประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะทำสัญญานี้ ทุกประการ

ข้อ 16 ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสันติภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

/ ข้อ 17 ในระหว่าง....

ข้อ 17 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุทำให้ผู้ให้เช่าเชื่อว่าผู้เช่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือผู้ให้เช่ามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่าไปพบแต่ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ 18 ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในข้อสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันตาม ข้อ 3 เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 19 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดตามข้อ 1 หรือเพราะความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่สภาพเรียบร้อยหรือสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและออกจากที่ดินที่เช่าและต้องส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน ...30... (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าทำลงในที่ดินที่เช่าตามข้อ 6 ผู้เช่าต้องรื้อถอนบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และขนย้ายให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งด้วย

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในสองวรรคก่อนผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นจัดการแทนได้โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น หากผู้เช่าไม่ออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันข้อ 3 ถ้าไม่เพียงพอก็เรียกร้องเอาจากผู้เช่าอีกก็ได้

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

(ลงชื่อ)

ผู้ให้เช่า

(นายเดชา ปัสสราญ)

รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด รักษาการแทน

นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดมหาสารคาม

สม.นอ. พงษ์มา

(ลงชื่อ)

ผู้เช่า

(นาย สมเนวั พงษ์มา)

(ลงชื่อ)

พยาน

(นางณรินดา คารุณภักดี)

(ลงชื่อ)

พยาน

(นางทิพย์วดี อุทุม)

(ลงชื่อ)

ผู้ให้ความยินยอม

(.....)