



แผนงานปฏิรูปกฎหมายและพัฒนากระบวนการยุติธรรม

สัญญาเช่าเลขที่/๒๕๕๗

หนังสือสัญญาเช่าอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ สำนักงานคุมประพฤติจังหวัดอ่างทอง เลขที่ ๔/๘-๑๐ ถนนเทศบาล ๖ ตำบลบางแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดอ่างทอง เมื่อวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ ระหว่าง สำนักงานคุมประพฤติจังหวัดอ่างทอง โดย นางดวงพร นิยะพัตร ผู้อำนวยการสำนักงานคุมประพฤติจังหวัดอ่างทอง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ คณะบุคคล นายสุทธิศักดิ์ นางสาวอาภาพิชญ์ นายพรพัฒน์ นายพลวัฒน์ บุญนิธิ อาคารเลขที่ ๔/๘-๑๐ ถนนเทศบาล ๖ ตำบลบางแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดอ่างทอง โดยนายสุทธิศักดิ์ บุญนิธิ ผู้มีอำนาจจัดการ ปราบปรามตามข้อตกลงการจัดตั้งคณะบุคคล ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่ากัน เนื่องจากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าอาคารเลขที่ ๔/๘-๑๐ ถนนเทศบาล ๖ ตำบลบางแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดอ่างทอง เพื่อให้เป็นที่ทำการของสำนักงานคุมประพฤติจังหวัดอ่างทอง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ทำการตกลงกัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ส่วนที่ ๑

บททั่วไป

ข้อ ๑. ข้อตกลงว่าจ้าง

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคารเลขที่ ๔/๘-๑๐ ถนนเทศบาล ๖ ตำบลบางแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดอ่างทอง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวกับอาคารดังกล่าว ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”

ข้อ ๒ สิทธิของผู้ให้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าขอรับรองว่าทรัพย์สินที่นำมาให้เช่า ตามข้อ ๑ ชั้นที่ ๑ มีเนื้อที่ ๓๓๒ ตารางเมตร ชั้นลอยมีเนื้อที่ ๖๔ ตารางเมตร ชั้น ๒ มีเนื้อที่ ๑๖๘ ตารางเมตร และชั้นที่ ๓ มีเนื้อที่ ๑๖๘ ตารางเมตร เป็นพื้นที่ทั้งหมด ๗๓๒ ตารางเมตร ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวผู้ให้เช่าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในทรัพย์สินที่เช่ามีอำนาจออกให้เช่าได้

ข้อ ๓ การส่งมอบทรัพย์สินให้เช่า

ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงพื้นที่และอุปกรณ์ประกอบตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวกับอาคารดังกล่าวตามรายละเอียดเอกสารแนบท้าย ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ให้แล้วเสร็จเรียบร้อย ในสภาพที่ใช้งานได้ พร้อมทั้งจัดหาสถานที่จอดรถประจำสำหรับรถราชการสำนักงานคุมประพฤติจังหวัดอ่างทอง เพื่อส่งมอบให้แก่ผู้เช่า ในวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖

/ข้อ ๔. ระยะเวลา...

(นางดวงพร นิยะพัตร) ผู้เช่า

ผู้อำนวยการสำนักงานคุมประพฤติจังหวัดอ่างทอง

(นายสุทธิศักดิ์ บุญนิธิ) ผู้ให้เช่า

ข้อ ๔. ระยะเวลาการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่า มีกำหนดระยะเวลา ๑๒ เดือน นับแต่วันที่ ๑ เดือน ตุลาคม ๒๕๕๖ จนถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๗ โดยผู้ให้เช่าจะเริ่มคิดค่าเช่า ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ จนถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๗

ผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้ หากมีการออกจากพื้นที่ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่า ทั้งนี้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้า ๓๐ วัน และสรุปวันขนย้ายของรวมถึงวันที่รื้อถอนสิ้นสุดพร้อมทั้งวันส่งคืนพื้นที่ให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ ๕. ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าให้ผู้เช่าอาคาร รวมเป็นค่าเช่าในอัตราเดือนละ ๓๕,๐๐๐ บาท (สามหมื่นห้าพันบาทถ้วน) จำนวน ๑๒ เดือน รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น ๔๒๐,๐๐๐ บาท (สี่แสนสองหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งค่าเช่านี้ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าภาษีอากรอื่นๆ ไว้ด้วยแล้ว โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าภายในวันที่ ๒๐ ของเดือนถัดไป ถ้ามีเหตุขัดข้องทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระภายในกำหนดได้ ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อขอเลื่อนกำหนดการชำระค่าเช่า

ข้อ ๖. การรักษาความสะอาด

ผู้เช่ามีหน้าที่ในการดูแลรักษาพื้นที่อาคารที่เช่าให้สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอมิให้มีสิ่งสกปรกโสโครก หรือมิให้ห้องมีกลิ่นเหม็นและไม่ใช้สถานที่เก็บวัสดุหรือสิ่งที่เป็นเชื้อเพลิงหรือสิ่งผิดกฎหมายหรือการกระทำใด ๆ อันเป็นที่หวาดเสียวน่ากลัวจะเป็นอันตรายต่อทรัพย์สินของผู้ใกล้เคียงหากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้เช่าจะต้องรีบจัดการแก้ไขให้ปราศจากเหตุการณ์ดังกล่าวโดยพลัน

ข้อ ๗. ค้ำประกันจะให้ผู้เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่า มีกำหนดระยะเวลาดังแต่วันที่ ๑ เดือน ตุลาคม พ.ศ.๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๐ เดือนกันยายน พ.ศ.๒๕๕๗

สำหรับค่าเช่าในปี ต่อๆ ไป ทั้งสองฝ่ายจะทำการตกลงกันภายหลัง ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์จะเช่าต่อให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนกำหนดสิ้นสุดสัญญาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

๘. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นหนังสือเท่านั้น หากได้ส่งให้แก่คู่สัญญา ณ ภูมิลำเนาตามที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าได้ส่งโดยชอบและคู่สัญญารับทราบแล้ว

๙. การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ต่างๆ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างอื่น ซึ่งผู้ให้เช่าได้จัดสร้างหรือติดตั้งชำรุดบกพร่อง โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่า หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าทราบและเมื่อผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งการซ่อมแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้กลับคืนปกติและสามารถใช้งานได้ภายในกำหนดเวลาพอสมควร นับตั้งแต่วันที่รับคำบอกกล่าวจากผู้เช่า

/ข้อ ๑๐. การเรียกร้องให้ชดใช้.....



(นางดวงพร นิยะพัตร์) ผู้เช่า

ผู้อำนวยการสำนักงานคุมประพฤติจังหวัดอ่างทอง



(นายสุทธิศักดิ์ บุญนิธิ) ผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๐. การเรียกให้ชดใช้ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่าในระยะเวลาอันสมควร ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการแก้ไขด้วยตนเองหรือจะว่าจ้างให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขเพิ่มเติมซ่อมแซมก็ได้ และถ้าผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นจำนวนเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบจนเต็มจำนวน โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปหักจากเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือน

ข้อ ๑๑. การชำระค่าฤชาธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เสียค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญาเช่าและภาษีอากรต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. การโอนสิทธิเรียกร้อง

ผู้ให้เช่าจะต้องไม่โอนสิทธิประโยชน์หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น

ส่วนที่ ๒

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ข้อ ๑๓. การดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้เหมาะสมแก่การใช้สอยและการปฏิบัติงานเป็นที่ทำการของผู้เช่า โดยต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนและบรรดาสິงต่อเติมหรือดัดแปลงที่มีลักษณะเป็นอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังการเช่า ผู้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และต้องรื้อถอนปรับปรุงพื้นที่เช่าคืนสู่สภาพเดิม เพื่อส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีที่หมดสัญญาเช่านี้

ข้อ ๑๔. ค่าไฟฟ้า และโทรศัพท์

เมื่อสัญญามีผลใช้บังคับและผู้เช่าได้เข้าไปทำการปฏิบัติงานในสถานที่เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์เองทั้งสิ้น

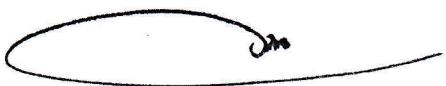
ข้อ ๑๕. การรักษาความปลอดภัย

ถ้าหากเกิดอัคคีภัยหรือวินาศภัยใดๆ แก่ทรัพย์สินที่เช่า เมื่อผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อเข้ามาทำการซ่อมแซมโดยด่วน และระหว่างซ่อมแซมจะต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานของผู้เช่า

ข้อ ๑๖. การซ่อมแซมเครื่องใช้สอยสิ้นเปลือง

บรรดาเครื่องใช้สอยสิ้นเปลืองและสิ่งชำรุดบกพร่องหรือเสื่อมเสีย อันเนื่องจากการใช้งานเป็นเวลานานของระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์อื่นๆ ในห้องน้ำ เครื่องสุขภัณฑ์ ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมเองให้อยู่ในสภาพที่ใช้การได้

/ส่วนที่ ๓...



(นางดวงพร นิยะพัตร์) ผู้เช่า

ผู้อำนวยการสำนักงานคุมประพฤติจังหวัดอ่างทอง



(นายสุทิศศักดิ์ บุญนิธิ) ผู้ให้เช่า