

ต้นฉบับ



สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

สัญญาเช่าเลขที่ ศกจ.(-)/๑๙/๒๕๖๕

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ ศูนย์สร้างทางกาญจนบุรี กรมทางหลวง ตำบล/แขวง ปากแพรก อำเภอ/เขต เมืองกาญจนบุรี จังหวัด กาญจนบุรี เมื่อวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๕ ระหว่าง ศูนย์สร้างทางกาญจนบุรี กรมทางหลวงโดย นายไพรัช เสนามนตรี ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ฟู้ เทียน จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ ๓๗/๑๙๘ หมู่ ๙ ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/เขต กระทุ่มแบน จังหวัด สมุทรสาคร โดย นายหยาง จื่อ-ซิน ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่ E๑๐๐๑๑๒๒๐๐๙๖๑๑๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้อตกลงการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย (๑,๒๑๒ ตร.ว.) ตั้งอยู่เลขที่ ๖๔ หมู่ที่ ๑๐ ตำบล/แขวง วังเย็น อำเภอ/เขต บางแพ จังหวัดราชบุรี พร้อมมาตรวัดน้ำประปา มาตรไฟฟ้า และเครื่องปรับอากาศรวมจำนวน(.....) เครื่อง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "สถานที่เช่า" ตามรูปถ่ายเอกสารแนบท้าย สัญญาผนวก ๑ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสำนักงานชั่วคราว โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข ๔ ตอน พระประโทน - สระกระเทียม - คลองอีจาง จ.ราชบุรี

ข้อ ๒ ระยะเวลาการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่า มีกำหนดระยะเวลา ๖ (หก) เดือน ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๕

ข้อ ๓ ค่าเช่า

ค่าเช่าตามสัญญาให้คิดเป็นรายเดือน เดือนละ ๒๕,๐๐๐.๐๐ บาท (สองหมื่นห้าพันบาทถ้วน) (๒๕,๐๐๐.๐๐ x ๖) ๑๕๐,๐๐๐.๐๐ บาท (หนึ่งแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งรวมค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายทั้งปวงแล้ว

ลงชื่อ..........ผู้ให้เช่า



ลงชื่อ..........ผู้เช่า

กรณีการเช่าเป็นเนื้อที่ต่อตารางเมตรให้ใช้ข้อความว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามเนื้อที่ต่อตารางเมตรตามข้อ ๑ ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนในอัตรารวมเดือนละ.....บาท (.....) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราเดือนละบาท (.....) ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นได้รวมค่าภาษีอากรด้วยแล้ว

กรณีการเช่าไม่ครบเดือนแห่งปฏิทิน ให้คำนวณค่าเช่าต่อวันจากอัตราเช่ารายเดือนหารด้วย ๓๐ (สามสิบ)

การจ่ายเงินค่าเช่าตามเงื่อนไขแห่งสัญญา ผู้เช่าจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ให้เช่า ชื่อ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)สาขา.....พทุมณฑล สาย ๔..... ชื่อบัญชีบริษัท ฟู่เถียน จำกัด..... เลขที่บัญชี..... ๒๖๑-๒-๗๐๑๔๓-๖..... ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับภาระเงินค่าธรรมเนียม หรือค่าบริการอื่นใดเกี่ยวกับการโอน รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ (ถ้ามี) ที่ธนาคารเรียกเก็บ และยินยอมให้มีการหักเงินดังกล่าวจากจำนวนเงินโอนในงวดนั้นๆ (ความในวรรคนี้ใช้สำหรับกรณีที่จะจ่ายเงินตรงให้แก่ผู้ให้เช่า (ระบบ Direct Payment) โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ให้เช่า แล้วแต่กรณี)

ข้อ ๔. การโอนกรรมสิทธิ์สถานที่เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าตาย หรือได้มีการจำหน่ายโอนสถานที่เช่าไปให้แก่บุคคลอื่นก่อนครบกำหนดเวลา ทายาทหรือผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาเช่านี้

ข้อ ๕. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

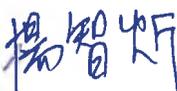
๕.๑ ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าเก็บหรือกำจัดสิ่งปฏิกูลและอื่นๆ ในสถานที่เช่าตลอดสัญญา

๕.๒ ผู้เช่ามีสิทธิดัดแปลงต่อเติมสถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการใช้สอยสถานที่เช่าตามสัญญา ข้อ ๑ ได้ตามความจำเป็น โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือก่อน

๕.๓ ผู้เช่าต้องชำระเงินค่าเช่าให้ผู้ให้เช่า ภายในเวลาไม่เกิน ๕ (ห้า) วันทำการของผู้เช่าในเดือนถัดไปนับจากวันที่ ๑ ของเดือน เว้นแต่มีเหตุที่เบิกจ่ายเงินไม่ทันก็ให้จ่ายค่าเช่าในโอกาสแรกที่เบิกจ่ายได้

๕.๔ ผู้เช่าต้องบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยในสถานที่เช่ารวมทั้งอุปกรณ์และส่วนควบ เว้นแต่เป็นการเสื่อมสภาพโดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นที่มีใช้ความผิดของผู้เช่า หรือกรณีเป็นการซ่อมแซมซึ่งไม่ใช่การซ่อมแซมเล็กน้อย หรือเป็นความชำรุดบกพร่องของสถานที่เช่า ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือเพื่อซ่อมแซมทันที

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า





ลงชื่อ.....ผู้เช่า



๕.๕ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องส่งคืนสถานที่เช่าในสภาพที่ดีดังเดิม เว้นแต่ความชำรุดเสียหายของสถานที่เช่าเกิดจากการเสื่อมสภาพหรือความชำรุดบกพร่องของสถานที่เช่า หรือเหตุสุดวิสัยใดๆ หรือเหตุอื่นซึ่งมิใช่ความผิดของผู้เช่า

๕.๖ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นของทางราชการ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน กรณีนี้ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

๕.๗ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจสอบสถานที่เช่าได้เป็นครั้งคราวในวันและเวลาราชการตามความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือก่อนทุกครั้ง

ข้อ ๖ สิทธิหน้าที่ของผู้ให้เช่า

๖.๑ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าดำเนินการจัดหา ติดตั้ง ซ่อมแซม ปรับปรุงท่อน้ำประปา ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ และระบบโทรศัพท์ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดในสถานที่เช่าได้ตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าและประชาชนที่มาติดต่อราชการ

๖.๒ ผู้ให้เช่าต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีใดๆ ที่เรียกเก็บในลักษณะเดียวกันตลอดจนค่าภาษีอากรใด ๆ ที่เรียกเก็บในลักษณะเดียวกันตลอดจนค่าภาษีอากรใด ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย

๖.๓ ผู้ให้เช่าต้องจัดให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าโดยปราศจากการรบกวน

๖.๔ ผู้ให้เช่าจะรักษาความสะอาด และจัดให้มีแสงสว่างตามสมควรสำหรับบริเวณที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันของอาคาร เช่น ทางเดิน ที่จอดรถ ฯลฯ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากผู้เช่า

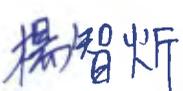
ข้อ ๗. การส่งมอบสถานที่เช่า

ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพดีและเหมาะสมแก่การที่ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการทำสัญญาได้นับแต่วันเริ่มต้นของระยะเวลาเช่า ตามข้อ ๒

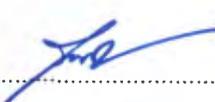
ข้อ ๘. การสิ้นสุดของสัญญาเช่าฉบับนี้ จะสิ้นสุดในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒ แห่งสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่ามิได้แสดงเจตนาที่จะขอเช่าต่อไป ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๙ แห่งสัญญานี้

๘.๒ ถ้าสถานที่เช่าเสียหายหรือเสื่อมสภาพ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ซึ่งมิใช่ความผิดของผู้เช่าอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยสถานที่เช่าให้ได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการเช่าทำสัญญา ในกรณีนี้ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเช่า หรือค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่ามิได้

ลงชื่อ..........ผู้ให้เช่า



ลงชื่อ..........ผู้เช่า

๘.๓ ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกกล่าวเป็นหนังสือให้คู่สัญญาฝ่ายนั้นปฏิบัติให้ถูกต้อง ภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวหากคู่สัญญาฝ่ายนั้นไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้

๘.๔ หากสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารถถอนและขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ และดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

ข้อ ๙. คำมั่นว่าจะให้เช่า

ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า หากผู้เช่าแสดงความประสงค์จะขอเช่าสถานที่เช่าต่อไปอีกเป็นหนังสือล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดตามสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้เช่าได้อีกภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าฉบับนี้

ข้อ ๑๐. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นหนังสือเท่านั้น หากได้ส่งให้แก่คู่สัญญา ณ ภูมิลำเนา ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ ให้ถือว่าได้ส่งโดยชอบแล้ว

ข้อ ๑๑. การบังคับค่าเสียหาย และค่าใช้จ่าย

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม จนเป็นเหตุให้เกิดค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายแก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด.....๑๕.....(.....สิบห้า.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ชดเชยให้ถูกต้องครบถ้วนภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะหักเอาจากจำนวนเงินค่าเช่าที่ต้องชำระได้ทันที

หากค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายที่บังคับจากเงินค่าเช่าที่ต้องชำระแล้วยังไม่เพียงพอ ผู้ให้เช่ายินยอมชำระส่วนที่เหลือที่ยังขาดอยู่จนครบถ้วน ตามจำนวนค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายนั้น ภายในกำหนด ...๑๕...วัน (...สิบห้า...) นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า

หากมีเงินค่าเช่าตามสัญญาที่หักไว้จ่ายเป็นค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายแล้วยังเหลืออยู่อีกเท่าใดผู้เช่าจะคืนให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด

ลงชื่อ..........ผู้ให้เช่า



ลงชื่อ..........ผู้เช่า

ข้อ ๑๒. เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๑๒.๑ ผนวก ๑ รูปถ่ายสถานที่เช่า จำนวน.....๔.....(.....สี่.....) แผ่น

๑๒.๒ ผนวก ๒ สำเนาใบเสนอราคาของผู้ให้เช่า จำนวน.....๑.....(.....หนึ่ง.....) แผ่น

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้ บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้ให้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้เช่า คำวินิจฉัย ของผู้เช่าให้ถือเป็นที่สุด และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติมจากผู้เช่าทั้งสิ้น

(ลงชื่อ)

楊智忻

ผู้ให้เช่า

(นายหยาง จื่อ-ซิน)



(ลงชื่อ).....

ไพรัช

ผู้เช่า

(นายไพรัช เสนามนตรี)

(ลงชื่อ)

นางสุจิตรา

.พยาน

(นางสุจิตรา สิงห์รอด)

(ลงชื่อ)

นางสาวปรียาภรณ์

พยาน

(นางสาวปรียาภรณ์ ถิ่นสำราญ)





ลงชื่อ

楊智軒

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

ผู้เช่า



ลงชื่อ..... 楊智軒

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... *[Signature]*

ผู้เช่า



ลงชื่อ

楊智炯

ผู้ให้เข้า

ลงชื่อ

ผู้เช่า



ลงชื่อ..... 楊智軒

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....

ผู้เช่า



FU TIAN COMPANY LIMITED

บริษัท ฟูเทียน จำกัด

37/2198 หมู่ 9 ต.สวนหลวง อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร 74110

TEL.(02) 8111159 ต่อ 0 FAX (02) 8138101 ต่อ 123 E-mail : shengyi.2556@hotmail.com

QUOTATION / ใบเสนอราคา

เรียน ศูนย์สร้างทางกาญจนบุรี

No.QUO22031801 วันที่ 19/3/65

ITEM ลำดับ	DESCRIPTION รายการ	QUANTITY จำนวน	UNIT-PRICE ราคาต่อชิ้น	AMOUNT จำนวนเงิน
1	ค่าเช่าพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย (1,212 ตร.ว.) ต่อเดือน รายละเอียดและข้อตกลง ตามเอกสารแนบ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา	6	25,000.00	150,000.00
หนึ่งแสนห้าหมื่นบาทถ้วน			รวมทั้งสิ้น(Total)	150,000.00
หมายเหตุ : ราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มเรียบร้อยแล้ว ใบเสนอราคามีอายุ 7 วันนับแต่วันออกใบเสนอราคา				



ผู้ออกใบเสนอราคา
[Signature]

นายปิยณัฐ มีรอด

[Signature]

ลงชื่อ.....

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....

ผู้เช่า