

ສ៊ូល្អាចោអករ

64097400726

650118000654

1-4 PO 7017314788

លេខទី ៦/៦៥

លងវិនិយោគ ២៦ តុលាកម ២៥៦៤

រាជរាជធានីភ្នំពេញ

សំណងការប្រជុំក្រសួងពេទ្យ

កំបា

ប្រិច្ឆេទ អេនឡូរី គុមមេដីកូម ជាកំបា

តីនីយោគទី ៥៥៥/១ ឈុននិភាពីរ៉ាសិត ខេងចត្តិករ

ខេត្តចត្តិករ ក្រុងពេទ្យ

សំណងការប្រជុំក្រសួងពេទ្យ

ការិយាល័យ

សัญญาเข้าอาคาร

សัญญาเลขที่ ๖/๖๕

សัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ สำนักงานปลัดกระทรวงพลังงาน สำนักงานเลขที่ ๕๕๕/๒ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๖๔ ระหว่าง สำนักงานปลัดกระทรวงพลังงาน โดยนายเปรมฤทธิ์ วินัยแพทร์ ตำแหน่ง รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน ปลัดกระทรวงพลังงาน สำนักงานเลขที่ ๕๕๕/๒ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท เอนเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ จำกัด โดย นายศิริศักดิ์ จันธรรมะ กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ตามหนังสือรับรองสำนักงานทะเบียนทุนส่วนบริษัทกลาง กรมพัฒนาธุรกิจ การค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่ ๑๐๐๙๒๒๐๐๗๕๘๓๘ ออกให้ ณ วันที่ ๒ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ แบบท้ายสัญญานี้ สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ๕๕๕/๑ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ชั้น ๓, ชั้น ๑, ชั้น ๑๔-๑๕ และชั้น ๒๒-๒๕ ของอาคารบี ในศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ เลขที่ ๕๕๕/๒ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ทำการของผู้เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ทำความตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทรัพย์สินที่ให้เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่สำนักงาน ชั้น ๓, ชั้น ๑, ชั้น ๑๔-๑๕ และชั้น ๒๒-๒๕ ของอาคารบีในศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ เลขที่ ๕๕๕/๒ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด ๙,๖๙๐.๕๐ (เก้าพันหกร้อยเก้าสิบจุดห้าศูนย์) ตารางเมตร รายละเอียด ปรากฏตามผังพื้นที่เช่า (เอกสารแนบท้าย ๑) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “พื้นที่เช่า” หรือ “สถานที่เช่า” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่า”

ข้อ ๒ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่า ทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้ โดยไม่มีภาระผูกพัน หรือการรอนสิทธิใดๆ ทั้งสิ้น

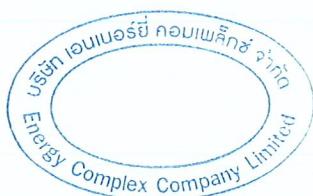
ข้อ ๓ ระยะเวลาเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา ๓ (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗

ข้อ ๔ ค่าเช่า

๔.๑ ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเดือนละ ๑,๙๗๙,๑๐๐.๐๐ บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนสามหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน) โดยราคานี้ได้รวมค่าภาษีอากร ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) ค่าฤชา ธรรมเนียม อาการแสตนด์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ไว้แล้ว

๔.๒ ผู้เช่าตกลงจะชำระเงินค่าเช่าของแต่ละเดือนภายใน ๑๐ (สิบ) วันทำการของเดือนถัดไป ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ออกใบแจ้งให้ชำระค่าเช่าก่อนวันสิ้นสุดของแต่ละเดือนไม่น้อยกว่า ๓ (เจ็ด) วันทำการ



ข้อ ๕ คำมั่นจะให้เช่า

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว และผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญานี้ทุกประการ โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิปรับอัตรากำไรเพิ่มขึ้นได้ตามราคากลาง ณ ขณะนั้น แต่อัตราค่าเช่าดังกล่าวเมื่อร่วมกับค่าบริการแล้วจะต้องไม่เกินอัตราที่ต่ายตัวตามระเบียบของทางราชการกำหนด ณ ขณะนั้น (หมายเหตุ ณ วันที่ทำสัญญานี้ ระเบียบที่ใช้บังคับในการนี้ คือระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการเบิกจ่ายเงินเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารงานของส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๔ (๑))

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนกำหนดสิ้นสุดสัญญาไม่น้อยกว่า ๖๐ (หกสิบ) วัน

ข้อ ๖ การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นหนังสือเท่านั้น และหากได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้แก่คู่สัญญา ณ สำนักงานตามที่ปรากฏในสัญญานี้ ให้ถือว่าได้ส่งโดยชอบแล้ว

ข้อ ๗ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ต่างๆ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างอื่นซึ่งผู้ให้เช่าจัดสร้างหรือติดตั้งไว้ ณ วันรับมอบสถานที่เช่าได้ชำรุดบกพร่องไม่ว่าจะเป็นการชำรุดบกพร่องมากหรือชำรุดบกพร่องเล็กน้อย โดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า หรือของบุคคลอื่นซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่า และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องจัดการบำรุงรักษาและซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวทั้งหมดให้กลับคืนดีภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดหรืออย่างช้าภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า หรือภายในระยะเวลาที่เหมาะสมตามลักษณะของงานซ่อมบำรุงนั้น ๆ โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการบำรุงรักษาและแก้ไขซ่อมแซมดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ ๘ การเรียกให้ชดใช้เงินค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ต่างๆ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างอื่น ภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๗ ผู้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมด้วยตนเอง หรือจะว่าจ้างให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขซ่อมแซมก็ได้ และถ้าผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการนี้ ไปโดยสุจริตเป็นจำนวนเงินเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบให้แก่ผู้เช่าจนเต็มจำนวน โดยผู้ให้เช้ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปหักจากเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือนได้

ข้อ ๙ การชำระค่าธรรมเนียม และภาษีทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เสียค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญาเช่า ค่าภาษีที่ดินและโรงเรือน ค่าภาษีอากรต่างๆ ค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมตลอดถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภาษี) ทั้งที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

หากผู้ให้เช่าไม่ชำระเงินตามวรรคแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และผู้เช่าได้ชำระเงินดังกล่าวแทนแล้ว ผู้ให้เช้ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินดังกล่าวไปหักจากเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือนได้



ข้อ ๑๐ การพักการเช่า

ในกรณีที่พื้นที่เช่า หรือส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าไม่เหมาะสมต่อการเช่า โดยไม่สามารถใช้พื้นที่ปฏิบัติตามปกติได้ หรือไม่สามารถเข้าออกได้อันเนื่องจากไฟ น้ำ พายุ ลม เหตุการณ์ทางธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดในอกราชการควบคุมของผู้ให้เช่า และมิได้เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตน เป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าให้ได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการเข้าทำสัญญา ทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ และผู้เช่ามีสิทธิที่ไม่ต้องชำระค่าเช่าตามจำนวนที่คิดเป็นสัดส่วนสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่เหมาะสมต่อการเช่า หรือที่ไม่สามารถใช้เป็นทางเข้าหรือออกได้ นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว จนกว่าพื้นที่เช่าจะมีการปรับปรุงให้เหมาะสมต่อการเช่า และสามารถใช้เป็นทางเข้าหรือออกได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าโดยความยินยอมของผู้เช่าหรือผู้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิก การเช่าในส่วนของพื้นที่เช่าที่ไม่เหมาะสมต่อการเช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าตามส่วนของพื้นที่เช่าที่ไม่ได้ใช้ให้ผู้เช่า โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้โดยไม่มีดอกเบี้ย หรือค่าปรับใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๑ ข้อจำกัดความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ผู้ให้เช่า พนักงาน คนรับใช้ ลูกจ้างหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าต้องรับผิดไม่ว่าในทางใดจากการบาดเจ็บ ความเสียหาย การสูญเสียทางด้านธุรกิจ หรือความรับผิดอื่นทั้งปวงที่เกิดแก่ผู้เช่าหรือคู่สัญญาฝ่ายอื่น หรือทรัพย์สินอื่นใด โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการณ์ดังต่อไปนี้

- ก) การหยุดการให้บริการใดๆ อันจำเป็น เพื่อการซ่อมแซม หรือการบำรุงรักษา ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเห็นว่าสมควร ทั้งนี้ หากการหยุดการให้บริการดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ให้เช่าแต่ผู้เดียว ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า
- ข) ความเสียหาย หรือการถูกทำลายโดยไฟไหม้ น้ำ เหตุการณ์ทางธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดๆ อันมิใช่ความผิดของฝ่ายผู้ให้เช่า
- ค) การกระทำ การเพิกเฉย หรือความผิดของผู้เช่า รวมทั้งลูกจ้างและผู้รับเหมา
- ง) ความชำรุดบกพร่องใดๆ ในกรณีจัดให้มีสาธารณูปโภคใดๆ (นอกเหนือไปจากการดัดแปลงให้บริการอันเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่ามิได้ชำระค่าไฟฟ้า ซึ่งมิใช่เกิดจากการผิดนัดของผู้เช่า) หรือจากการเพิ่มชั้น ลดลง เปลี่ยนแปลง ขัดข้อง หรือยกเลิกการจ่ายกระแสไฟฟ้า อันไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๒ การเข้าไปในพื้นที่

เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควรแล้ว ผู้เช่าตกลงอนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าไปในพื้นที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาอันสมควร เพื่อตรวจสอบดูสภาพของพื้นที่เช่าและ/หรือทำการซ่อมแซมแก้ไขสิ่งติดตั้งในพื้นที่เช่าในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่า ยกเว้นกรณีฉุกเฉิน ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในพื้นที่ตามที่เห็นว่าจำเป็นโดยมิต้องมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ข้อ ๑๓ การซ่อมแซม บำรุงรักษา และผู้ทำความสะอาด

ผู้เช่าจะสำรวจรักษาสภาพภายในของพื้นที่เช่า และสิ่งติดตั้งของผู้ให้เช่า และสิ่งตกแต่งในพื้นที่เช่าส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่า รวมตลอดถึงประตู กลอนประตู ขอบหน้าต่าง กระจก หน้าต่าง อุปกรณ์ติดตั้งหน้าต่าง พื้น กำแพง และเพดาน และสิ่งติดตั้งอย่างอื่นของผู้ให้เช่าซึ่งใช้ในการทำให้พื้นที่เช่าสะอาดเหมาะสม กับการเช่า



ผู้เช่าจะไม่ทำการสับเปลี่ยน หรือเปลี่ยนประดุจภายนอก หรือหน้าต่างของพื้นที่เช่า และจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันที โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากประดุจ หน้าต่าง หรือปลอกหุ้มอะลูมิเนียมเสียหาย ฉีกขาด หรือชำรุดบกพร่อง ผู้เช่าตกลงชดใช้เงินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าหากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนหรือซ่อมแซมประดุจ หรือหน้าต่างที่ชำรุดทั้งหลาย หรือความเสียหายของปลอกหุ้มอะลูมิเนียมที่มิใช่เกิดจากการใช้งานตามปกติ หากแต่เกิดจากการกระทำของผู้เช่า ลูกจ้าง หรือผู้รับอนุญาตจากผู้เช่า

ข้อ ๑๔ ขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล การทำความสะอาด

ผู้เช่าตกลงที่จะกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูลในบริเวณพื้นที่เช่า และไม่ก่อให้เกิดกลิ่นเน่าเหม็นจากพื้นที่เช่า ถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามภาระหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อนี้ภายในเวลาอันสมควร ผู้ให้เช่า สงวนสิทธิ์ที่จะกำจัดขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูลและกลิ่นเน่าเหม็นด้วยตนเอง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการ ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูลและการกำจัดสิ่งที่ทำให้ห้องอุดตัน หรือกีดขวางทางเดินของห้องเกิดจากการใช้ซึ่งปราศจากความระมัดระวังและไม่เหมาะสมของผู้เช่า ลูกจ้าง หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตจากผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งถึงจำนวนเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ในกรณีมีการจัดให้มีห้องสุขาหรือห้องน้ำหรือห้องน้ำส่วนตัวภายในพื้นที่เช่า ผู้เช่า จะดำเนินการทำความสะอาดและป้องกันที่จำเป็นเพื่อไม่ให้มีการอุดตันของห้องน้ำโดยไม่ต้องรบกวนผู้เช่า รวมทั้ง การจัดหาสิ่งหล่อลื่น หรือตะแกรงดักสิ่งปฏิกูลอื่นตามความเหมาะสม หากผู้เช่าไม่ทำการป้องกันการอุดตันของห้องน้ำทึบ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะเข้าไปในพื้นที่เช่าโดยต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า เพื่อดำเนินการตามที่เห็นว่าจำเป็นเพื่อแก้ไขปัญหาลพิษหรือแก้ไขปัญหาการอุดตันและน้ำท่วมขัง โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ตลอดจนความเสียหายอันเกิดจากการอุดตันหรือน้ำท่วมขัง ดังกล่าว

ข้อ ๑๕ การรับน้ำหนักของพื้นที่เช่า

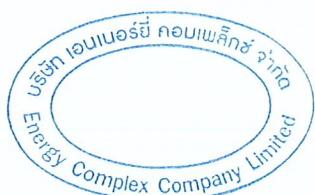
ผู้เช่าตกลงที่จะไม่วางวัตถุสิ่งของใดๆ บนส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่เช่าชั้น ๑, ชั้น ๑๔-๑๕ และชั้น ๒๒ - ๒๕ ซึ่งมีน้ำหนักเกินอัตราการรับน้ำหนักของพื้นห้อง คือ ๒๕๐ (สองร้อยห้าสิบ) กิโลกรัมต่อตารางเมตร และชั้น ๓ ซึ่งมีน้ำหนักเกินอัตราการรับน้ำหนักของพื้นห้อง คือ ๑,๐๐๐ (หนึ่งพัน) กิโลกรัมต่อตารางเมตร การแขวนหรือการติดตั้งวัตถุต่างๆ บนเพดานหรือกำแพงหรือผนัง ของอาคารจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ การไม่ให้ความเห็นชอบของผู้ให้เช่าจะต้องมีเหตุผลอันควร

ข้อ ๑๖ การต่อเติม หรือดัดแปลง

ผู้เช่าจะไม่ทำการต่อเติม หรือดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าใดๆ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน บรรดาสิ่งต่อเติม เปลี่ยนแปลง หรือดัดแปลงดังกล่าว ให้ถือเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าต้องทำการรื้อถอนออกไปโดยเร็ว ทั้งนี้ภายใน ๖๐ (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญาจะรับหรือสิ้นสุดลงโดยในช่วงเวลาการรื้อถอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

ข้อ ๑๗ การตกแต่งและการเปลี่ยนแปลง

ผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงการออกแบบภายใน หรือแผนผังรูปแบบของพื้นที่เช่า หรือการต่อเติมหรือดัดแปลงหรือการติดตั้งต่างๆ หรือต่อสิ่งติดตั้งและตกแต่งใดๆ ของผู้ให้เช่า โดยปราศจากการเสนอแผนรายละเอียด และได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า



ผู้เช่าจะดำเนินการตกแต่งต่อเติมหรือดัดแปลงพื้นที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยให้เป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดไว้ รวมทั้งตามแบบและรายละเอียดที่ผู้เช่าได้เสนอและได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องตกแต่งพื้นที่เช่าในลักษณะที่ดีและเหมาะสมโดยช่างฝีมือที่มีความชำนาญตามรูปแบบ และวิธีการที่เหมาะสมกับอาคารสำนักงานชั้นนำ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบการตกแต่งพื้นที่เช่าและข้อกำหนดต่างๆ ในกฎระเบียบข้อบังคับของอาคาร

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการส่งหรือขนส่งสินค้า นำสินค้าเข้า เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์เครื่องตกแต่ง หรือรายการสินค้าจำนวนมาก เข้าและออกจากอาคาร ยกเว้นในระหว่างเวลาที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดให้และจะใช้ทางเข้า และเส้นทางที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า เพื่อจุดประสงค์ดังกล่าวเท่านั้น ผู้เช่าจะไม่ใช้ลิฟต์สำหรับผู้โดยสารเพื่อจุดประสงค์ดังกล่าว

ในการปฏิบัติงานใดๆ ลูกจ้าง ผู้รับเหมา และคนงานของผู้เช่าต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ และปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้ให้เช่า และลูกจ้าง ตัวแทน และผู้รับเหมาของผู้ให้เช่าในทำนองเดียวกัน ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และ/หรือกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบการชำระทำทั้งulatoryทั้งปวงของผู้รับเหมาและคนงานของตน และตกลงจะจัดให้มีการประกันภัยตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ในระเบียบการตกแต่งพื้นที่เช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะตกลงยกเว้นให้

ข้อ ๑๙ ป้ายและการโฆษณา

ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าติดตั้งป้ายชื่อในบริเวณหน้าอาคารที่ทางผู้ให้เช่าจัดเตรียมไว้ให้โดยทางผู้เช่าจะต้องส่งรูปแบบของป้ายชื่อที่จะติดตั้งให้กับทางอาคารเพื่ออนุมัติก่อนมีการติดตั้ง ทั้งนี้ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีป้ายที่ทางราชการจัดเก็บ

ผู้เช่าตกลงจะไม่ติดตั้ง แสดง แกะสลัก ทาสี หรือทำให้เกิดความเสียหายใดๆ ซึ่งส่วนหนึ่งส่วนใดของภายนอกของพื้นที่เช่า รวมทั้งไม่ติดตั้งแผ่นป้าย คำประกาศ คำโฆษณา ชื่อ ป้าย เสาโทรทัศน์ เสาอากาศไร้สาย หรือเสาอากาศใดๆ โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่การติดป้ายชื่อและลักษณะของธุรกิจที่ประกอบในพื้นที่เช่าเองได้ตามรูปแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบการตกแต่งพื้นที่เช่า และตามที่ได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๒๐ ความปลอดภัย

ผู้เช่าจะไม่เก็บหรือนำเข้ามาหรืออนุญาตให้นำเข้ามาในอาคารหรือพื้นที่เช่าซึ่งสิ่งของที่ติดไฟได้เอง ระเบิดได้ ลูกเป็นไฟได้ หรือวัตถุอันตราย และไม่กระทำการหรืออนุญาต หรือทำความเสียหายด้วยเหตุต่างๆ เหล่านั้น อันมีผลกระทบกับการประกันภัยของอาคารที่อาจจะไม่ขณะหรือไม่ฉีด หรือทำให้อัตราของเบี้ยประกันสำหรับอาคารเพิ่มสูงขึ้น และผู้เช่าจะปฏิบัติตามคำแนะนำทั้งulatoryของผู้รับประกันภัยและหรือหน่วยงานของรัฐอื่นใดที่กำกับหรือปฏิบัติงานด้านการป้องกันภัยอาคารและกองบังคับการตำรวจนัดบเพลิง ตามข้อควรระวังอัคคีภัยที่เกี่ยวกับพื้นที่เช่าหรืออาคาร

ข้อ ๒๑ การก่อให้เกิดความชำรุด และสิ่งปลูกเรือนเกียจ

ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดหรือยอมให้เกิดการกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสาธารณชน หรือกระทำใดๆ หรือวัตถุใดๆ ด้วยประการใดๆ ก็ตาม หมายรวมถึงเสียงหรือกลิ่นซึ่งอาจนำไปสู่การรบกวน



หรือความเดือดร้อนหรือเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย หรือรบกวนให้เกิดปัญหาอย่างต่อผู้ให้เช่า หรือผู้เช่า อื่น ๆ หรือผู้ครอบครองอื่นใดของอาคาร หรือต่อสาธารณชน ทั้งในพื้นที่เช่า หรือในพื้นที่ส่วนกลาง หรือส่วนหนึ่ง ส่วนใดของอาคารนั้นก็ตาม

ผู้เช่าจะไม่ประกอบอาหารหรืออนุญาตให้ประกอบอาหารได ๆ ในพื้นที่เช่า และจะไม่ ก่อให้เกิดกลิ่นน่ารังเกียจ หรือไม่ปกติธรรมชาติ ๆ ฟุ้งกระจายออกมายจากพื้นที่เช่า

ข้อ ๒๑ การส่งมอบคืนทรัพย์สินที่เช่าและการจัดทำคืนให้ดี

เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า หรือสัญญาเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าจะต้องทำการรื้อถอน และข้าย้ายสิ่งตกแต่ง ต่อเติม หรือตัดแปลง ที่ผู้เช่าได้ทำขึ้น แล้วจัดทำการซ่อมแซม ทำความสะอาด ให้เรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าและส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่ดีดังเดิม (เว้นแต่การ เสื่อมสภาพตามปกติ)

เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันจะให้คงสิ่งตกแต่ง ต่อเติม หรือตัดแปลงส่วนใด หรือห้องน้ำก็ให้ผู้เช่าคงไว้ และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยไม่ต้องรื้อถอน และไม่คิดເວົາຄ່າຕອບແທນ ໄດ້ ทั้งสิ้น ส่วนที่ไม่ได้ให้คงเอาไว้ ก็ให้ผู้เช่าทำการรื้อถอนข้าย้ายจัดทำพื้นที่เช่าให้เรียบร้อย และส่งคืน ให้ผู้ให้เช่าในสภาพดีดังเดิมในส่วนนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้อوكค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ซ่อมแซม และจัดทำให้คืนสภาพเดิมซึ่งพื้นที่เช่าตามเอกสารรายละเอียด รายการทรัพย์สินในพื้นที่เช่าเพื่อส่งมอบ (เอกสารแนบท้าย ๒) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการให้เรียบร้อยโดย ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำรุดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รื้อถอน และการจัดทำให้คืนสภาพเดิม

ในระหว่าง ๒ (สอง) เดือนสุดท้ายก่อนสิ้นสุดอายุสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงอนุญาตให้ผู้ให้เช่าติด หรือให้มีประกาศติดอยู่เพื่อการนำพื้นที่เช่าออกให้เช่า และอนุญาตให้บุคคลทั้งหลายซึ่งได้รับมอบอำนาจ จากผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบพื้นที่เช่าได้ในเวลาอันสมควร

ข้อ ๒๒ การปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของอาคาร

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ ระเบียบ ประกาศทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดขึ้น หรือที่ จะมีขึ้นในภายหลังเกี่ยวกับพื้นที่เช่าและ/หรืออาคารและในสัญญาฉบับนี้หรือต่อไปหากมิได้เรียกโดยระบุ เนพาะเจาะจงในส่วนใดก็ให้เรียกข้อบังคับ กฎเกณฑ์ ระเบียบและประกาศว่า “กฎระเบียบข้อบังคับของ อาคาร” ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ ระเบียบ ประกาศ ดังกล่าวจะต้องไม่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญาฉบับนี้และจะไม่เป็น การเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายอื่นใดมากไปกว่าที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ รวมทั้งจะต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติ หน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของผู้เช่า

ข้อ ๒๓ การเช่าช่วงพื้นที่เช่า

ในการเช่าช่วงพื้นที่เช่า ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

ข้อ ๒๔ การรับผิดชอบในความเสียหาย

ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นในพื้นที่เช่าโดยความผิดของผู้เช่าและหรือบริวารของผู้เช่าทาง ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อแก้ไขซ่อมแซมทรัพย์สินและสิ่งติดตั้งของผู้ให้เช่าในพื้นที่ เช่าให้อยู่ในสภาพเดิม

หากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ทำการซ่อมแซม และ/หรือแก้ไขให้คืนสู่สภาพเดิมภายในเวลาอันสมควร ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำการซ่อมแซมและ/หรือแก้ไขแทนผู้เช่า ทั้งนี้ผู้เช่าจะชดเชยเงินตามที่สมเหตุผลและ เป็นธรรม เมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า



ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ ต่อผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากการกระทำ การดำเนินคดี การเรียกร้องราคา ค่าใช้จ่าย ความรับผิด และสิทธิเรียกร้องทั้งหลายทั้งปวงของผู้อยู่อาศัยในอาคาร และบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับความผิดใดๆ ซึ่งเกิดจากการกระทำ การเพิกเฉย หรือความผิดของผู้เช่า ลูกจ้าง ผู้รับเหมา ตัวแทน ผู้ได้รับอนุญาต ในระหว่างอายุของสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่า และบริษัทประกันภัยของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับค่าชดเชยและชดใช้ความเสียหายต่อบุคคลและอาคาร เมื่อผู้เช่าและหรือบริวารได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคาร ผู้อยู่อาศัยในอาคารและสาธารณชนทั่วไป โดยเจตนาหรือประมาทเดินเล่อ

ข้อ ๒๕ การบอกกล่าวเมื่อการผิดสัญญา และการบอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดประพฤติผิดสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งจะต้องเปิดโอกาสให้ฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาได้ทำการแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่หนึ่งสื่อไปถึง หากไม่ปฏิบัติตามภายในระยะเวลาที่กำหนด อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญานั้นได้

ข้อ ๒๖ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นทางราชการ หรือหมวดความจำเป็นที่ต้องเข้าพื้นที่เช่าอีกต่อไป

ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ แต่ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน การคิดค่าเช่าตามความในข้อ ๔ ให้คิดเฉลี่ยตามจำนวนวันที่เช่าในเดือนที่บอกเลิกสัญญาเช่า

ข้อ ๒๗ การส่งมอบสถานที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยจะส่งมอบสถานที่ให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่ตกลงไว้ในเอกสารการส่งมอบพื้นที่ เว้นแต่การเสื่อมลายไปตามสภาพหรืออายุของการใช้งาน

ข้อ ๒๘ ความระงับแห่งสัญญาเช่า

สัญญาเช่าฉบับนี้จะระงับสืบไปเฉพาะแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓ แห่งสัญญานี้
- (๒) ถ้าทรัพย์สินที่เช่าบุบลายไปตามสภาพ และอายุการใช้งานโดยปกติวิสัย หรือเกิดอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติแก่ทรัพย์สินที่เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าให้ได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการเข้าทำสัญญานี้
- (๓) เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเพราะอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา
- (๔) ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาตามเหตุที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๐ หรือข้อ ๒๖
- (๕) เมื่อสัญญาบริการตามสัญญาเลขที่ ๗/๙๕ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๖๔ สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด

ข้อ ๒๙ เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

๑. เอกสารแนบท้าย ๑ แผนผังสถานที่เช่า จำนวน ๘ (แปด) แผ่น
๒. เอกสารแนบท้าย ๒ รายละเอียดรายการทรัพย์สินในพื้นที่เช่าเพื่อส่งมอบ จำนวน ๔๓ แผ่น



ข้อความใด ๆ ในเอกสารแนบท้ายนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาให้ใช้ข้อความในสัญญานี้
บังคับ

สัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจ
ข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและ
ต่างยืนถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ในนาม บริษัท เอนเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ จำกัด



ลงชื่อ.....
(นายศิรศักดิ์ จันทร์มะ)

ผู้ให้เช่า

ในนาม สำนักงานปลัดกระทรวงพลังงาน



ลงชื่อ.....
(นางเปรมฤทัย วินัยแพทย์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัตริราชการแทน
ปลัดกระทรวงพลังงาน

ลงชื่อ.....
(นางสาวสิริกัญญา จวบสวัสดิ์)

รุ่งเรือง

ลงชื่อ.....
(นางสาวนิตยา อิ้มคลิบ)

นุ่น

รุ่งเรือง