



ที่ ป.ร.๐๐๓๙(ส.ป.อ.๕)/๑๕๕๕

สำนักงาน ป.ป.ช. ภาค ๕  
๓๖๙ หมู่ ๓ ตำบลดอนแก้ว  
อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่  
๕๐๑๘๐

๒๒ ต.ค. ๒๕๖๗

เรื่อง การเช่าอาคารที่ทำการสำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘  
เรียน นายธวัชชัย นันทิพากร  
อ้างถึง ใบเสนอราคา ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๗  
สิ่งที่ส่งมาด้วย สัญญาเช่าและเอกสารแนบท้าย

ตามใบเสนอราคาที่อ้างถึง นายธวัชชัย นันทิพากร ได้เสนอราคา อาคารที่ทำการ  
สำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘ โดยวิธีเฉพาะเจาะจง เป็นเงินทั้งสิ้น  
๕๔๐,๐๐๐.๐๐ บาท(ห้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายทั้งปวงไว้ด้วยแล้ว ความ  
ละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักงาน ป.ป.ช. ภาค ๕ พิจารณาแล้ว ตกลง เช่าอาคารที่ทำการสำนักงาน ป.ป.ช.  
ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘ โดยวิธีเฉพาะเจาะจง ตามรายละเอียดที่ได้เสนอไว้ข้าง  
ต้น เป็นเงินทั้งสิ้น ๕๔๐,๐๐๐.๐๐ บาท (ห้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) โดยมีระยะเวลาประกัน ..... นับถัดจาก  
วันที่ สำนักงาน ป.ป.ช. ภาค ๕ รับมอบ และขอให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๓๖๕ วัน นับถัดจากวันที่ได้รับ  
หนังสือสั่งจ้างฉบับนี้ หากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด จะต้องชำระค่าปรับเป็นรายวันในอัตราวัน  
ละ ๑,๔๗๙.๔๕ บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบเก้าบาทสี่สิบห้าสตางค์) นับถัดจากครบกำหนดจนถึงวันที่ดำเนินการแล้ว  
เสร็จ และส่งมอบงานให้ สำนักงาน ป.ป.ช. ภาค ๕ แล้วเท่านั้น

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ   
(นายวิวัฒน์ เจริญถำ)

รองเลขาธิการฯ ภาค ๕ ปฏิบัติราชการแทน  
เลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช.

สำนักงาน ป.ป.ช. ภาค ๕ (กลุ่มอำนวยการภาค ๕)  
โทรศัพท์ ๐-๕๓๑๒-๑๐๗๔

เลขที่โครงการ 67099423625  
เลขคุมสัญญา 671015006573



**สัญญาเช่า**  
**แบบท้ายบันทึกข้อตกลงเลขที่ ปช ๐๐๓๙(สปภ.๕)/.....**

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ สำนักงาน ป.ป.ช. ภาค ๕ เลขที่ ๓๖๙ หมู่ที่ ๓ ตำบลดอนแก้ว อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ ..... ๒๒ ต.ค. ๒๕๖๒ ..... ระหว่าง สำนักงาน ป.ป.ช. ภาค ๕ โดยนายวิวัฒน์ เจริญฉ่ำ ตำแหน่ง รองเลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช. ภาค ๕ ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช. ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับนายรัชชัย น้าทิพากร อยู่บ้านเลขที่ ๖๔ หมู่ที่ ๑๐ บ้านห้วยน้ำแม่สะกิด ตำบลผาบ่อง อำเภอเมืองแม่ฮ่องสอน จังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

เนื่องจากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าอาคารพาณิชย์ ขนาด ๔ x ๑๒ เมตร ๓ ชั้นเต็ม ๓ ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย ๑๕๖ ตารางเมตร และส่วนต่อเติมอาคารตึกชั้นเดียว ขนาด ๔ x ๑๒ เมตร และ ขนาด ๔ x ๗ เมตร พื้นที่ใช้สอย ๗๖ ตารางเมตร ส่วนต่อเติมใหม่ ขยายพื้นที่สำนักงาน อาคารชั้นเดียว พื้นที่ ๔๐ ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยในอาคารรวม ๒๗๒ ตารางเมตร ที่นอกอาคารบริเวณจอดรถ และสวน ๒๔๕ ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอย ทั้งสิ้น ๕๑๗ ตารางเมตร เลขที่ ๙/๘ ซอย ๕ ถนนขุนลุมประพาส ตำบลจองคำ อำเภอเมืองแม่ฮ่องสอน จังหวัดแม่ฮ่องสอน ของผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ทำ การสำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอน ของผู้เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ทำความตกลงกัน มีข้อความ ดังต่อไปนี้

**ส่วนที่ ๑**  
**บททั่วไป**

**ข้อ ๑ ทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้นเต็ม และส่วนต่อเติม อาคารตึกชั้นเดียวรวมพื้นที่ทั้งหมด ๕๑๗ ตารางเมตร เลขที่ ๙/๘ ซอย ๕ ถนนขุนลุมประพาสตำบลจองคำ อำเภอเมืองแม่ฮ่องสอน จังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “พื้นที่เช่า” หรือ “สถานที่เช่า” ทั้งนี้ให้ รวมถึงอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ในพื้นที่ให้เช่าปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ ๒ ซึ่งต่อไปใน สัญญานี้รวมกันเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”

**ข้อ ๒ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้ให้เช่ารับรองว่าทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้

**ข้อ ๓ การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและการปรับปรุงพื้นที่เช่า**

ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และทำการปรับปรุงพื้นที่เช่า ดังต่อไปนี้

๑. ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ต้องอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้งานได้ดี โดยคิดอัตรา

ค่าบริการดังนี้

๑.๑ ค่าไฟฟ้าสำหรับพื้นที่เช่า ตามที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแม่ฮ่องสอน เรียกเก็บ

๑.๒ ค่าน้ำประปาสำหรับพื้นที่เช่า ตามที่การประปาส่วนภูมิภาคสาขแม่ฮ่องสอน

เรียกเก็บ

๒. ระบบโทรศัพท์ หรือระบบสื่อสารอื่นใดซึ่งจะใช้ในกิจการของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้อง เป็นผู้จัดการและติดตั้งโดยเสียค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าติดตั้งระบบโทรศัพท์ หรือ ระบบสื่อสารอื่นใดในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวได้

/ข้อ ๔ ระยะ...

**ข้อ ๔ ระยะเวลาการเช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา ๑ ปี ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๘

**ข้อ ๕ ค่าเช่า**

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าซึ่งรวมถึงค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเดือนละ ๕๕,๐๐๐ บาท (สี่หมื่นห้าพันบาทถ้วน) จำนวน ๑๒ เดือน รวมเป็นเงิน ๕๕๐,๐๐๐.- บาท (ห้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

**ข้อ ๖ ค้ำประกันจะให้เช่า**

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญานี้ทุกประการ เว้นแต่การเรียกเก็บค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้ตามราคาตลาด ณ ขณะนั้น

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนครบกำหนดสิ้นสุดสัญญาไม่น้อยกว่า ๙๐ (เก้าสิบ) วัน

**ข้อ ๗ การรักษาความปลอดภัย**

ผู้เช่าดำเนินการจัดหาบริษัทรักษาความปลอดภัยเอง

**ข้อ ๘ การรักษาความสะอาด**

ผู้เช่าดำเนินการจัดหาบริษัทรักษาความสะอาดเอง

**ข้อ ๙ การบอกกล่าว**

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นหนังสือเท่านั้น หากได้ส่งให้แก่คู่สัญญา ณ ภูมิลำเนาตามที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าได้ส่งโดยชอบแล้ว

**ข้อ ๑๐ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า**

ถ้าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งผู้ให้เช่าจัดให้ ผู้เช่าได้ใช้สอยชำรุดบกพร่อง โดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า หรือของบุคคลอื่นที่อยู่กับผู้เช่า และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องจัดการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้กลับคืนภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า

**ข้อ ๑๑ การเรียกให้ชดใช้เงินค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า**

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๑๐ ผู้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการแก้ไขด้วยตนเองหรือจะว่าจ้างให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขซ่อมแซมให้ก็ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องอยู่ในการควบคุมดูแลของผู้ให้เช่าและถ้าผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าจนเต็มจำนวนโดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไปหักจากเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือนได้

**ข้อ ๑๒ การชำระค่าธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เสียค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญาเช่าและภาษีอากรต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

### ข้อ ๑๓ การพักการให้เช่า

ในกรณีที่พื้นที่เช่าหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าไม่เหมาะสมต่อการเช่าหรือไม่สามารถเข้าออกได้ อันเนื่องจากไฟ น้ำ พายุ ลม เหตุการณ์ทางธรรมชาติ เหตุสุวิสัย หรือเหตุอื่นใดนอกเหนือการควบคุมของผู้ให้เช่า และมีได้เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตน ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าตามจำนวนที่คิดเป็นสัดส่วนสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่เหมาะสมต่อการเช่า หรือที่ไม่สามารถใช้เป็นทางเข้าหรือออกได้นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว จนกว่าพื้นที่เช่าจะมีการปรับปรุงให้เหมาะสมต่อการเช่าและสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกการเช่าในส่วน of พื้นที่เช่าที่ไม่เหมาะสมต่อการเช่าดังกล่าว และให้ผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าตามส่วนของพื้นที่เช่าที่ไม่ได้ใช้โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าปรับใด ๆ ทั้งสิ้น

### ข้อ ๑๔ ข้อจำกัดความรับผิดของผู้ให้เช่า

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ผู้ให้เช่า พนักงาน คนรับใช้ ลูกจ้างหรือตัวแทนของผู้ให้เช่า ต้องรับผิดไม่ว่าในทางใดจากการบาดเจ็บ ความเสียหาย การสูญเสียทางด้านธุรกิจ หรือความรับผิดอื่นทั้งปวง ที่เกิดแก่ผู้เช่า หรือคู่สัญญาฝ่ายอื่น หรือทรัพย์สินอื่นใด โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การหยุดการให้บริการใดๆ อันจำเป็น เพื่อการซ่อมแซม หรือการบำรุงรักษา ทั้งนี้ หากการหยุดการให้บริการดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

(ข) ความเสียหาย หรือการถูกทำลายโดยไฟไหม้ น้ำ เหตุการณ์ทางธรรมชาติ เหตุสุวิสัย หรือเหตุอื่นใด ๆ อันอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ให้เช่า

(ค) การกระทำ การเพิกเฉย หรือความผิดของผู้เช่า และผู้ครอบครองอาคารรายอื่น ๆ รวมทั้งลูกจ้าง ผู้รับเหมา และผู้มาเยือนของบุคคลดังกล่าว

(ง) ความชำรุดบกพร่องใดๆ ในการจัดให้มีสาธารณูปโภคใด ๆ (นอกเหนือไปจากการงดการให้บริการอันเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่ามิได้ชำระค่าไฟฟ้า ซึ่งมีใช้เกิดจากการผิณฑของผู้อเช่า) หรือจากการเพิ่มขึ้น ลดลง เปลี่ยนแปลง ขัดข้อง หรือยกเลิกการจ่ายกระแสไฟฟ้า

### ส่วนที่ ๒

### สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

### ข้อ ๑๕ การเข้าไปในพื้นที่

เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควรแล้ว ผู้เช่าตกลงอนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าไปในพื้นที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาอันสมควร เพื่อตรวจสอบดูสภาพของพื้นที่เช่าและ/หรือ ทำการซ่อมแซมแก้ไขสิ่งติดตั้งในพื้นที่เช่า ในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่า ยกเว้นกรณีฉุกเฉิน ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในพื้นที่เช่าตามที่เห็นว่าจำเป็นโดยมิต้องมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

### ข้อ ๑๖ การซ่อมแซม บำรุงรักษา และผู้ทำความสะอาด

ผู้เช่าจะรักษาสภาพภายในของพื้นที่เช่า และสิ่งติดตั้งของผู้ให้เช่า และสิ่งตกแต่งในพื้นที่เช่าส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่า รวมตลอดถึงประตู กลอนประตู ที่บังตา ขอบหน้าต่าง กระจก หน้าต่างอุปกรณ์ติดตั้งหน้าต่าง พื้น กำแพง และเพดาน และสิ่งติดตั้งอย่างอื่นของผู้ให้เช่าซึ่งใช้ในการทำให้พื้นที่เช่าสะอาดเหมาะสมกับการเช่า การแก้ไขซ่อมแซม ซึ่งค่าใช้จ่ายต่างๆ เหล่านี้ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบถ้าผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการสำหรับงานที่จำเป็นอย่างดังกล่าว ผู้เช่าของสวนสิทธิที่จะดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมสิ่งต่าง ๆ ทั้งหมด โดยให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับภาระในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น





/ผู้เช่า...



ผู้เช่าจะดำเนินการป้องกันตามสมควรเพื่อรักษาให้พื้นที่เช่าปลอดจาก ปลวก หนู แมลง และสัตว์เลื้อยอื่นๆ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้มีการป้องกันสัตว์ และแมลง ที่รบกวนในบริเวณพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง

ผู้เช่าจะไม่ทำการสับเปลี่ยน หรือเปลี่ยนประตูภายนอก หรือหน้าต่างของพื้นที่เช่า และจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันทีโดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากประตู หน้าต่างหรือปลอกหุ้มอลูมิเนียมเสียหาย ฉีกขาดหรือชำรุดบกพร่อง ผู้เช่าตกลงชดใช้เงินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนหรือซ่อมแซมหน้าต่างที่ชำรุดทั้งหลาย หรือความเสียหายของปลอกหุ้มอลูมิเนียมที่เกิดจากการกระทำของผู้เช่า ลูกจ้าง ลูกค้าผู้มาเยือนของผู้เช่า หรือผู้รับอนุญาตจากผู้เช่า

ผู้เช่าจะต้องแต่งตั้งหรือว่าจ้างผู้ดูแลบำรุงรักษาและ/หรือซ่อมแซม และผู้รับเหมา บริการด้านความสะอาดและบริการด้านความปลอดภัย ที่ได้รับความเห็นชอบหรือเป็นผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่จะดำเนินการใดๆ ในพื้นที่เช่า ทั้งนี้ การไม่ให้ความเห็นชอบของผู้ให้เช่าจะต้องมีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ งานและการบริการต่างๆ ดังกล่าวจะดำเนินการได้ในวันและเวลาที่ได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า

#### ข้อ ๑๗ ขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล การทำความสะอาดท่อระบายน้ำ

ผู้เช่าตกลงที่จะกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูลในบริเวณและเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด และไม่ก่อให้เกิดกลิ่นเน่าเหม็นจากพื้นที่เช่า ถ้าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามภาระหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อนี้ ภายในเวลาอันสมควร ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิที่จะกำจัดขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูลและกลิ่นเน่าเหม็นด้วยตนเอง (โดยปราศจากข้อผูกมัดที่จะต้องดำเนินการเช่นนั้น) ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการ ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูลให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๗ (เจ็ด) วัน นับแต่ที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งถึงจำนวนเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อได้รับการทวงถาม ซึ่งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดจากการทำความสะอาดหรือกำจัดกลิ่นเน่าเหม็น และการกำจัดสิ่งที่ทำให้ท่ออุดตัน หรือกีดขวางทางเดินของท่อ เกิดจากการใช้ซึ่งปราศจากความระมัดระวัง และไม่เหมาะสมของผู้เช่า ลูกจ้าง ลูกค้า หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตจากผู้เช่า

ในกรณีมีการจัดให้มีห้องสุขาหรือห้องน้ำหรือท่อระบายน้ำส่วนตัวภายในพื้นที่เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการทำความสะอาดและป้องกันที่จำเป็นเพื่อไม่ให้เกิดการอุดตันของท่อโสโครกหรือท่อน้ำทิ้งรวมทั้งการจัดหาสิ่งหล่อลื่น หรือตะแกรงดักสิ่งปฏิกูลอื่นตามความเหมาะสม หากผู้เช่าไม่ทำการป้องกันการอุดตันของท่อน้ำทิ้ง ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิที่จะเข้าไปในพื้นที่เช่าโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ เพื่อดำเนินการตามที่ได้เห็นว่าจำเป็นเพื่อแก้ไขการอุดตันและน้ำท่วมซึ่งโดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ตลอดจนความเสียหายอันเกิดจากการอุดตันหรือน้ำท่วมซึ่งดังกล่าว

#### ข้อ ๑๘ การรับน้ำหนักของพื้นที่เช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะไม่วางวัตถุสิ่งของใดๆ บนส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่เช่า ซึ่งมีน้ำหนักเกินอัตราการรับน้ำหนักของพื้นที่ห้อง คือ ๓๐๐ (สามร้อย) กิโลกรัมต่อตารางเมตร

#### ข้อ ๑๙ การต่อเติม หรือดัดแปลง

ผู้เช่าจะไม่ทำการต่อเติมหรือดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าใดๆ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน

### ข้อ ๒๐ การตกแต่ง และการเปลี่ยนแปลง

ผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงการออกแบบภายใน หรือแผนผังรูปแบบของพื้นที่เช่าหรือระบบบริการใดๆ หรือการต่อเติมหรือตัดแปลงหรือการติดตั้งต่างๆ หรือต่อสิ่งติดตั้ง และตกแต่งใดๆ ของผู้ให้เช่าโดยปราศจากการเสนอแผนรายละเอียด และได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลง หลบเลี่ยง หรือยุ่งเกี่ยวในทางใดๆ กับระบบบริการของอาคารไปถึงระบบน้ำ ท่อน้ำ ไฟฟ้า หรือการติดตั้งอุปกรณ์เตือนอัคคีภัย

ผู้เช่าจะดำเนินการตกแต่งต่อเติมหรือตัดแปลงพื้นที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยให้เป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดไว้ รวมทั้งตามแบบและรายละเอียดที่ผู้เช่าได้เสนอและได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องตกแต่งพื้นที่เช่าในลักษณะที่ดี และเหมาะสมโดยช่างฝีมือที่มีความเชี่ยวชาญตามรูปแบบ และวิธีการที่เหมาะสมกับอาคารสำนักงานชั้นนำ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบการตกแต่งพื้นที่เช่า และข้อกำหนดต่างๆ ในกฎระเบียบข้อบังคับของอาคาร

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการส่ง หรือขนส่งสินค้า นำสินค้าเข้า เพอร์มิเตอร์ อุปกรณ์เครื่องตกแต่ง หรือรายการสินค้าจำนวนมาก เข้าและออกจากอาคาร ยกเว้นในระหว่างเวลาที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดให้และจะใช้ทางเข้า และเส้นทางที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า เพื่อจุดประสงค์ดังกล่าวเท่านั้น

ในการปฏิบัติงานใดๆ ลูกจ้าง ผู้รับเหมา และคนงานของผู้เช่าต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่และปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้ให้เช่า และลูกจ้าง ตัวแทน และผู้รับเหมาของผู้ให้เช่าในทำนองเดียวกันผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบการกระทำทั้งหลายทั้งปวงของผู้รับเหมา และคนงานของตน

### ข้อ ๒๑ ป้ายและการโฆษณา

ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าติดตั้งป้ายชื่อบนหน้าอาคาร โดยทางผู้เช่าจะต้องส่งรูปแบบของป้ายชื่อที่จะติดตั้งให้กับทางผู้ให้เช่าเพื่ออนุมัติก่อนการติดตั้ง

ผู้เช่าตกลงจะไม่ติด ติดตั้ง แสดง แกะสลัก ทาสี หรือทำให้เกิดความเสียหายใดๆ ซึ่งส่วนหนึ่งส่วนใดของภายนอกของพื้นที่เช่า หรือสามารถมองผ่านหน้าต่างของพื้นที่เช่า รวมทั้งไม่ติดตั้งแผ่นป้ายคำประกาศ คำโฆษณา ชื่อ ป้าย เสาโทรทัศน์ เสาอากาศไร้สาย หรือเสาอากาศใดๆ โดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่การติดป้ายชื่อและลักษณะของธุรกิจที่ประกอบในพื้นที่เช่าเองได้ตามรูปแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบการตกแต่งพื้นที่เช่าและตามที่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าก่อน

### ข้อ ๒๒ การก่อความรำคาญ และความปลอดภัย

ผู้เช่าจะไม่เก็บหรือนำเข้ามา หรืออนุญาตให้นำเข้ามาในอาคารหรือพื้นที่เช่า ซึ่งสิ่งของที่ติดไฟได้เอง ระเบิดได้ ลูกเป็นไฟได้ หรือวัตถุอันตราย และไม่กระทำหรืออนุญาต หรือทำความเสียหายด้วยเหตุต่าง ๆ เหล่านี้ อันมีผลกระทบกับการประกันภัยของอาคารที่อาจจะไหม้ หรือไหม้เสีย หรือทำให้อัตราของเบี้ยประกันสำหรับอาคารเพิ่มสูงขึ้น และผู้เช่าจะปฏิบัติตามคำแนะนำทั้งหลายของผู้รับประกันภัย และกองบังคับการตำรวจดับเพลิง ตามข้อควรระวังอัคคีภัยที่เกี่ยวกับพื้นที่เช่าหรืออาคาร

### ข้อ ๒๓ การก่อให้เกิดความรำคาญ และสิ่งน่ารังเกียจ

ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดหรือยอมให้เกิดการกระทำที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อสาธารณชน หรือกระทำใด ๆ หรือวัตถุใด ๆ ด้วยประการใด ๆ ก็ตาม หมายรวมถึงเสียงหรือกลิ่นซึ่งอาจนำไปสู่การรบกวนหรือความเดือดร้อน หรือเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย หรือรบกวนให้เกิดปัญหายุ่งยากต่อผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าอื่นๆ หรือผู้ครอบครองอื่นใดของอาคาร หรือต่อสาธารณชน ทั้งในพื้นที่เช่า หรือในพื้นที่ส่วนกลาง หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารนั้นก็ตาม

**ข้อ ๒๔ การส่งมอบคืนทรัพย์สินที่เช่า และการจัดทำคืนให้ดี**

เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า หรือสัญญาเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าจะต้องทำการรื้อถอน และขนย้ายสิ่งตกค้าง ต่อเติม หรือดัดแปลง ที่ผู้เช่าได้ทำขึ้น แล้วจัดทำการซ่อมแซมทำความสะอาด ให้เรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่ดีดังเดิม (เว้นแต่การเสื่อมสภาพตามปกติ)

เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันจะให้คงสิ่งตกค้าง ต่อเติม หรือดัดแปลงส่วนใด หรือทั้งหมดไว้ ก็ให้ผู้เช่าคงไว้ และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยไม่ต้องรื้อถอนและไม่คิดเอาค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น ส่วนที่ไม่ได้ให้คงเอาไว้ ก็ให้ผู้เช่าทำการรื้อถอนขนย้ายจัดทำพื้นที่เช่าให้เรียบร้อย และส่งคืนให้ผู้ให้เช่าในสภาพที่ดีดังเดิมในส่วนนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ซ่อมแซม และจัดทำคืนสภาพเดิมซึ่งพื้นที่เช่าตามเอกสารแนบท้าย ๒ ให้เป็นที่พอใจของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการให้เรียบร้อยโดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และการจัดทำคืนสภาพเดิม

ในระหว่าง ๓ เดือนสุดท้ายก่อนสิ้นสุดอายุสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงอนุญาตให้ผู้ให้เช่าติดหรือให้มีประกาศติดอยู่เพื่อการนำพื้นที่เช่าออกให้เช่า และอนุญาตให้บุคคลทั้งหลายซึ่งได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราพื้นที่เช่าได้ในเวลาอันสมควร

**ข้อ ๒๕ การปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของอาคาร**

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ ระเบียบ ประกาศทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดขึ้นหรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าเกี่ยวกับพื้นที่เช่า และ/หรืออาคาร และในสัญญานี้หรือต่อไป หากมิได้เรียกโดยระบุเฉพาะเจาะจงในส่วนใดก็ให้เรียกเก็บข้อบังคับ กฎเกณฑ์ ระเบียบและประกาศว่า “กฎระเบียบข้อบังคับของอาคาร”

**ข้อ ๒๖ การเช่าช่วง**

ในการเช่าช่วงพื้นที่เช่า ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

**ข้อ ๒๗ การรับผิดชอบในความเสียหาย**

ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นในพื้นที่เช่าโดยผู้เช่า ทางผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อแก้ไขซ่อมแซมทรัพย์สินและสิ่งติดตั้งของผู้ให้เช่าในพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิม

หากผู้เช่าเพิกเฉยไม่ทำการซ่อมแซมและ/หรือแก้ไขคืนสู่สภาพเดิมภายในเวลาอันสมควรผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำการซ่อมแซมและ/หรือแก้ไขแทนผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชดเชยเงินเต็มจำนวน เมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ ต่อผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากการกระทำการดำเนินคดี การเรียกร้อง ราคา ค่าใช้จ่าย ความรับผิด และสิทธิเรียกร้องทั้งหลายทั้งปวงของผู้เช่าอาศัยในอาคาร และบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับความผิดใด ๆ ซึ่งเกิดจากการกระทำ การเพิกเฉย หรือความผิดของผู้เช่า ลูกจ้าง ผู้รับเหมา ตัวแทนผู้ได้รับอนุญาต ผู้มาเยือนของผู้เช่า ในระหว่างอายุของสัญญาฉบับนี้และผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของผู้ให้เช่า และบริษัทประกันภัยของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับค่าชดเชยและชดเชยความเสียหายต่อบุคคลและอาคาร เมื่อผู้เช่าได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคาร ผู้เช่าอาศัยในอาคารและสาธารณชนทั่วไป โดยเจตนาหรือประมาทเลินเล่อ





**ข้อ ๒๘ การบอกกล่าวเมื่อมีการผิดสัญญา และการบอกเลิกสัญญา**

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดประพฤติดังสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งจะต้องเปิดโอกาสให้ฝ่ายที่ประพฤติดังสัญญาได้ทำการแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับแต่วันที่หนังสือไปถึง หากไม่ปฏิบัติตามภายในระยะเวลาที่กำหนด อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อฝ่ายที่ประพฤติดังสัญญานั้นได้

**ส่วนที่ ๓**

**ความระงับแห่งสัญญา**

**ข้อ ๒๙ ความระงับแห่งสัญญาเช่า**

สัญญาเช่าฉบับนี้จะระงับสิ้นไปเฉพาะแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ แห่งสัญญานี้
๒. ถ้าทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายไปตามสภาพและอายุการใช้งานโดยปกติวิสัยหรือเกิดอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติแก่ทรัพย์สินที่เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าให้ได้ประโยชน์ ตามความมุ่งหมายในการเช่าทำสัญญานี้
๓. หลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ ให้เป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญานี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่เช่าก็ได้ แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า ๙๐ (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา การคิดค่าเช่าตามความในข้อ ๕ ให้คิดเฉลี่ยตามจำนวนวันที่เช่าในเดือนที่บอกเลิกสัญญาเช่า

๔. เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเพราะอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา

**ข้อ ๓๐ เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา**

๑. เอกสารแนบท้าย ๑ ขอบเขตของงานฯ จำนวน ๗ แผ่น
๒. เอกสารแนบท้าย ๒ ใบเสนอราคา จำนวน ๑ แผ่น
๓. เอกสารแนบท้าย ๓ สำเนาบัตรประชาชน/สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน ๑ แผ่น  
สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน ๑ แผ่น สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน ๒ แผ่น  
ผังบริเวณ จำนวน ๒ แผ่น

ข้อความใด ๆ ในเอกสารแนบท้ายนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจในข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

(ลงชื่อ)

(นายธวัชชัย นันทิพากร)

ผู้ให้เช่า

(ลงชื่อ)

(นายวิวัฒน์ เจริญจำ)

ผู้เช่า

รองเลขาธิการฯ ภาค ๕ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช.

(ลงชื่อ)

(นายวิวัฒน์ เจริญจำ)

พยาน

(ลงชื่อ)

(นายวิวัฒน์ เจริญจำ)

พยาน



## สำนักงาน นายธวัชชัย น้าทิพากร

64 หมู่ 10 บ้านหัวน้ำแม่สะกิด ตำบลผาป่อง อำเภอเมือง  
จังหวัดแม่ฮ่องสอน 58000

มือถือ 081 783 4497

[t.natipakorn@gmail.com](mailto:t.natipakorn@gmail.com)

วันที่ 18 กย. 2567

เรื่อง เสนอต่อสัญญาเช่าอาคารเพื่อเป็นสำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอน

เรียน ผู้อำนวยการ สำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอน

สำนักงาน ป.ป.ช.
ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอน
รับที่... 0810
วันที่... ๑๘ กย. ๒๕๖๗
เวลา.....

ตามที่ทาง สำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอนได้ เช่าอาคารพาณิชย์ ของข้าพเจ้า นายธวัชชัย น้าทิพากร ในโครงการ แม่ฮ่องสอนพลาซ่า เลขที่ 9/8 ซอย 5 ถนนขุนลุมประพาส ตำบลจองคำ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน 58000 เพื่อใช้เป็นสำนักงาน ตามความทราบกันอยู่แล้วนั้น

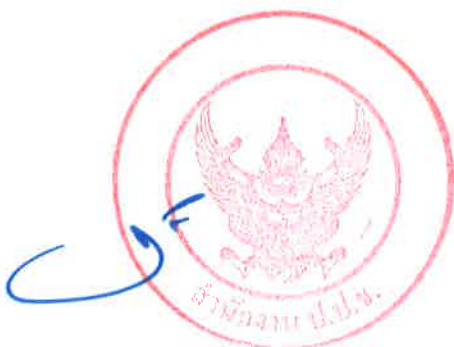
บัดนี้สัญญาเช่าใกล้ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี (วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗) ข้าพเจ้าประสงค์จะให้ สำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอนพิจารณาต่อสัญญาเช่าออกไปมีกำหนดระยะเวลาตามแต่ เห็นสมควรโดยมีรายละเอียดอาคารที่เสนอให้เช่าคงเดิมดังนี้

1. อาคารพาณิชย์ ขนาด 4 X 12 เมตร 3 ชั้นเต็ม 3 ห้องน้ำ พื้นที่ ใช้สอย 156 ตรม.และส่วนต่อเติม อาคารตึกชั้นเดียว ขนาด 4 X 12 เมตร และ 4 X 7 เมตร พื้นที่ใช้สอย 76 ตรม.ส่วนต่อเติมใหม่ ขยายพื้นที่ สำนักงาน อาคารชั้นเดียว พื้นที่ 40 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยในอาคารรวม 272 ตรม. พื้นนอกอาคาร บริเวณจอดรถและสวน 245 ตรม. รวมพื้นที่ใช้สอย ทั้งสิ้น 517 ตรม.

2. สำเนาทะเบียนบ้าน อาคารที่เสนอให้เช่า เลขที่ 9/8 ซอย 5 ถนนขุนลุมประพาส ตำบลจองคำ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8781 เนื้อที่ 98.4 ตารางวาพร้อมโรงรถ ระบบ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

3. เสนอให้เช่าอาคารพร้อมพื้นที่ทั้งหมด รายละเอียดตามข้อที่ 1. ในราคาค่าเช่าเดือนละ 45,000 บาท (สี่หมื่นห้าพันบาทถ้วน) ไม่รวมค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อาคารที่เสนอให้เช่าทางผู้ให้เช่ายินดีออกค่าภาษี โรงเรือน และยินยอมให้ทาง สำนักงาน ป.ป.ช.หักภาษี ณ.ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด

จึงเรียนมาเพื่อเสนอให้ทางสำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดแม่ฮ่องสอนได้โปรดพิจารณา



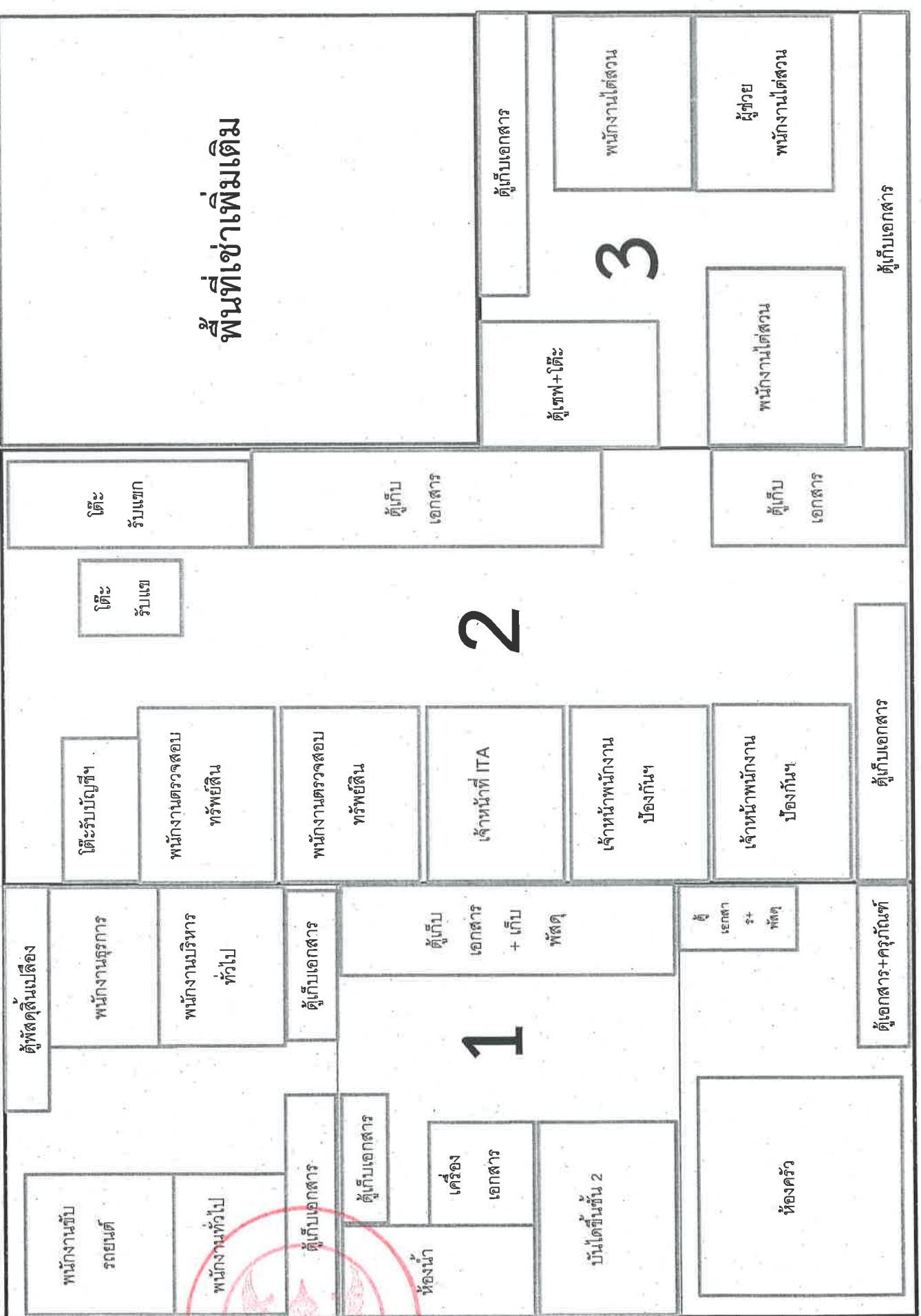
ขอแสดงความนับถือ

(นายธวัชชัย น้าทิพากร)

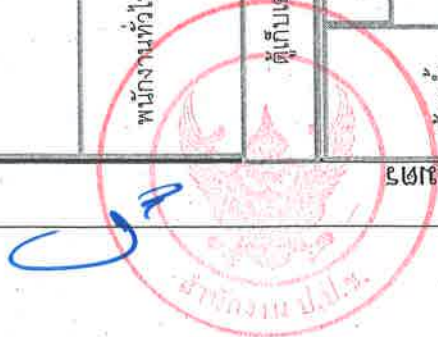
ชั้น 1 (มีจำนวน 3 คูหา)

ยาว 3.5 เมตร

กว้าง 5 เมตร ยาว 8 เมตร

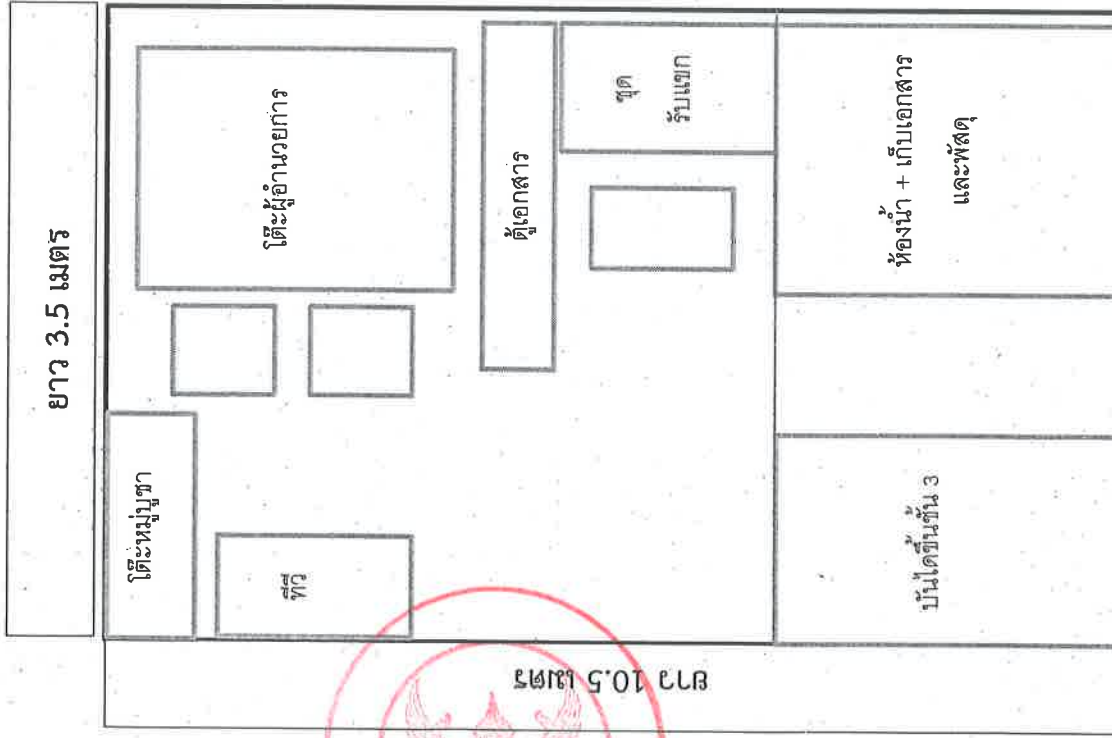


ยาว 13 เมตร



Handwritten signature or initials.

ชั้น 2 (ห้องผู้ำนวยการ)



ชั้น 3 (ห้องประชุม)

