

คู่มือ

สัญญาเลขที่ COHHLBR2000029

สัญญาเช่า

สัญญานี้ทำขึ้นที่ศูนย์การค้า บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เมื่อวันที่ 28 พ.ค. 2563 ระหว่าง บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โดย นายสุวิทย์ วัฒนา ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 97/11 ชั้น 6 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดย นายบุญเลิศ ไททวี กรรมการผู้มีอำนาจ/ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน อาศัยอยู่ที่/สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 200 ถนนงามวงศ์วาน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10400 ปรากฏรายละเอียดตามหนังสือรับรองแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. วัตถุประสงค์การเช่า

- 1.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และ ผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารศูนย์การค้า บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (สาขาลพบุรี 2) ตั้งอยู่เลขที่ 319 หมู่ที่ 2 ตำบล ท่าศาลา อำเภอ เมืองลพบุรี จังหวัด ลพบุรี 15000 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ศูนย์การค้า”) บริเวณ โถงฝั่งขวา ชั้นที่ 2-001 หมายเลขที่ 2CR204 รวมเนื้อที่ 73.4400 ตารางเมตร (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สถานที่เช่า”) ปรากฏตำแหน่งตามแผนผังแนบท้ายสัญญานี้ซึ่งเป็นสาระสำคัญและเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้
- 1.2 ผู้เช่าที่มีวัตถุประสงค์จะใช้สถานที่เช่าเพื่อประกอบกิจการค้าประเภท บริการ โดยมีชนิดของสินค้า ดังนี้ บริการ โดยใช้ชื่อในการประกอบกิจการว่า การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดลพบุรี ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะเริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่าภายใน 0 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้
- 1.3 ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว ในวันทำสัญญานี้ และ ผู้เช่าได้รับมอบสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่า และได้ตรวจดูสถานที่เช่าอย่างละเอียดแล้ว ผู้เช่ายอมรับว่าสถานที่เช่าอยู่ในสภาพเรียบร้อยดีทุกประการ
- 1.4 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าทราบดีว่า ผู้เช่าจะต้องทำสัญญาบริการ กับ ผู้ให้เช่าอีกหนึ่งฉบับ เพื่อใช้บังคับควบคู่กับสัญญานี้ และตกลงให้ถือสัญญานี้ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สัญญาบริการ”)

ข้อ 2. อัตราค่าเช่า และค่าภาษีอากรเกี่ยวกับการเช่า

- ☒ 2.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนปฏิทิน โดยชำระล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ในอัตราดังนี้
- ตั้งแต่วันที่ 01 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2563 ถึงวันที่ 31 มกราคม พ.ศ.2564 รายได้ค่าเช่า -Fix ในอัตรา 217,530 บาท/ตรม./เดือน รวมค่าเช่าเดือนละ 15,975.36 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันเก้าร้อยเจ็ดสิบห้าบาทสามสิบหกสตางค์)
- ☐ 2.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนปฏิทิน ในอัตราดังนี้

โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งยอดจำหน่ายที่ได้รับจากการดำเนินการทั้งหมดในแต่ละวัน ให้ผู้ให้เช่าทราบทุกวัน เพื่อคำนวณค่าเช่าข้างต้น โดยกำหนดชำระค่าเช่าทุกวันที่ 5 ของเดือนถัดไป

ทั้งนี้ ตกลงให้อัตราค่าเช่ารายเดือนขึ้นต่ำเท่ากับ 0.00 บาท ต่อเดือน

- ☐ 2.3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนปฏิทินในอัตราร้อยละของรายได้ก่อนหักภาษีและค่าใช้จ่าย ดังนี้

โดยผู้เช่าจะต้องรวบรวมรายได้ที่ได้รับจากการดำเนินการทั้งหมดตามสัญญานี้มาส่งให้แก่ผู้ให้เช่าทุกวัน โดยผู้ให้เช่าจะคำนวณ และหักค่าเช่าออกจากรายได้ดังกล่าวทุกวันสิ้นเดือน และ จะนำเงินส่วนที่เหลือคืนให้แก่ผู้เช่าต่อไป

ทั้งนี้ ตกลงให้อัตราค่าเช่ารายเดือนขึ้นต่ำเท่ากับ 0.00 บาท ต่อเดือน

- ☐ 2.4 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราดังนี้

ยอดจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้จากการให้เช่า โดยหักภาษีอากรจากการประกอบกิจการของผู้เช่า ก่อนหักภาษี และ ค่าใช้จ่ายใด ๆ โดยผู้เช่า และ ผู้ให้เช่า (ฝ่ายพล่าเช่า และฝ่ายการเงิน) จะรวมกันให้เช่าโดยหักภาษีอากรตามวันที่ได้ตกลงกัน และ นำเงินที่ได้จากการให้เช่าหักภาษีอากรทั้งหมดรวบรวมไว้ให้ผู้ให้เช่า และ เมื่อหักเงินค่าเช่าแล้วจะนำเงินจำนวนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป

ทั้งนี้ ตกลงให้อัตราค่าเช่ารายเดือนขึ้นต่ำเท่ากับ 0.00 บาท ต่อเดือน

2.5 ในการชำระค่าเช่า ผู้เช่าตกลงจะนำเงินค่าเช่าไปชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่าทุกเดือน โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องออกเอกสารการแจ้งหนี้ก่อน และ การชำระค่าเช่าด้วยเช็คหรือตัวเงิน จะถือว่า เป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อ ผู้ให้เช่าได้รับเงินตามเช็ค หรือ ตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

มาจากการตกแต่ง ต่อเติม เปลี่ยนแปลงหรือ แก้ไขให้ผู้เช่าได้กระทำไปโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าตามข้อ 6.1 หรือ 6.2 หรือ ไม่ทำตามตกลงให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม แต่ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกร้องหรือบังคับให้ผู้เช่าจัดการรื้อถอน หรือ แก้ไขให้สถานที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม หรือ สภาพตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยผู้เช่าตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหาย ค่าตอบแทน หรือ ค่าชดเชยใด ๆ ทั้งสิ้น

7. ข้อสัญญาและหน้าที่ของผู้เช่า

7.1 ผู้เช่าตกลงจะเปิด และ ปิดสถานที่เช่าตามกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้อย่างเคร่งครัด และ จะต้องไม่หยุดประกอบกิจการค้าเกินกว่า 3 ครั้งในรอบ 1 ปีปฏิทิน และ ในการหยุดแต่ละครั้งต้องไม่เกิน 3 วัน รวมทั้งจะต้องไม่หยุดในวันหยุดเทศกาล หรือ วันหยุดต่อเนื่อง ทั้งนี้ ก่อนหยุดประกอบกิจการเป็นการชั่วคราวในวันใด ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน และ ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน จึงจะหยุดประกอบกิจการได้

7.2 หากผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่าตั้งวางทรัพย์สิน สินค้า วัสดุ หรือ สิ่งของ นอกหรือเกินกว่าพื้นที่ของสถานที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำเช่นว่านี้ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรือ เพื่อวัตถุประสงค์ใดก็ตาม ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหาย หรือ เสียหายของทรัพย์สิน สินค้า วัสดุ หรือ สิ่งของดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุประการใดก็ตาม อีกทั้งผู้ให้เช่า และ ตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะขนย้าย นำออก ปลดออก ซึ่งทรัพย์สิน สินค้า วัสดุ และ สิ่งของดังกล่าวไปเก็บไว้ในสถานที่ที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่ประการใด รวมทั้งมีสิทธิเรียกเก็บค่าดูแลรักษาตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อการชำรุด เสียหาย หรือ การเสื่อมค่า ของวัสดุสิ่งของนั้น ไม่ว่าด้วยวิธีใด ๆ และ ผู้เช่าตกลงจะสละสิทธิที่จะเรียกร้องหรือฟ้องร้องผู้ให้เช่า หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่าทั้งทางแพ่ง และ ทางอาญา

7.3 ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดูแลรักษาซ่อมแซมสถานที่เช่า ให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดอายุสัญญานี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ไม่ว่าความชำรุดเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากเหตุใด หรือ จากการกระทำของผู้ใดก็ตาม และ เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ภายในเดือนมิถุนายน 6.3 ข้างต้น ผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่ดีและ เรียบร้อยดังเดิม โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าได้ทำการตรวจสอบ และ รับมอบสถานที่เช่าก่อน

7.4 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากสถานที่เช่า หรือ วัสดุอุปกรณ์ในสถานที่เช่า หรือ ที่เกี่ยวข้องกับสถานที่เช่า เกิดชำรุดเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้เช่าหรือบริวาร หรือ จากลูกค้าหรือผู้มาใช้บริการของผู้เช่า และ ผู้เช่ามิได้จัดการแก้ไข ซ่อมแซม หรือ จัดหาทดแทนในเวลาอันสมควร ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปซ่อมแซม หรือ จัดหาทดแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

7.5 ผู้เช่าตกลงจะไม่เจาะ ถอด หรือ รื้อถอนพื้น เพดาน ฝาผนัง หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของสถานที่เช่า รวมทั้งจะต้องไม่ทำการดัดแปลง แก้ไข หรือ ต่อเติมสถานที่เช่าโดยมิได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

7.6 ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบอาหาร หรือ อนุญาตให้มีการประกอบอาหารไม่ว่าด้วยประการใด ๆ ในสถานที่เช่า เว้นแต่เป็นการประกอบอาหารตามวัตถุประสงค์การเช่าสถานที่เช่า เพื่อประกอบการค้าประเภทขายอาหาร ตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1. เท่านั้น

7.7 ผู้เช่าหรือบริวารตกลงจะไม่ใช้ หรือ ยินยอมให้บุคคลใดใช้สถานที่เช่าเป็นที่พักอาศัย โดยจะต้องใช้ หรือ เลิกใช้ และ ออกไปจากสถานที่เช่าตามเวลา และ เส้นทางที่ผู้ให้เช่ากำหนด หากผู้เช่ามีความจำเป็นต้องใช้สถานที่เช่า นอกเหนือเวลาดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

7.8 ผู้เช่า หรือ บริวารตกลงจะไม่กระทำ หรือ ยินยอมให้บุคคลใดกระทำการใด ๆ ในสถานที่เช่า หรือ สถานที่ข้างเคียง อันเป็นการผิดกฎหมาย ขัดต่อศีลธรรมอันดี เป็นที่น่ารังเกียจ ขัดต่อสุขลักษณะ หรือ อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญแก่ผู้เช่ารายอื่น ๆ หรือ บุคคลอื่นไม่ว่าด้วยวิธีการใด ๆ หรือ การทำการใด ๆ ที่อาจเกิดอันตราย หรือ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อศูนย์การค้า สถานที่เช่า หรือ สถานที่ข้างเคียง หรือบุคคลอื่นใด และจะดำเนินการขออนุญาตใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในสถานที่เช่าจากหน่วยงานราชการให้ถูกต้องและครบถ้วนตลอดระยะเวลาการเช่า

7.9 ผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษาความสะอาดภายในสถานที่เช่า ไม่ให้สกปรกรุงรัง หรือ เป็นที่น่ารังเกียจแก่ผู้พบเห็น รวมทั้งจะต้องดูแลรักษาความสะอาดภายนอกในส่วนเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่าด้วย และ ในการทิ้งขยะมูลฝอย ผู้เช่าจะต้องนำไปใส่ในภาชนะ หรือ สถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้เท่านั้น

7.10 ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบดูแลรักษาทรัพย์สินของผู้เช่าที่นำเข้ามาไว้ในสถานที่เช่าด้วยตนเอง หากเกิดการสูญหาย หรือ เสียหายขึ้นกับทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบทั้งสิ้น

7.11 ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบต่อความเสียหาย หรือการสูญหายใด ๆ ต่อทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกายของบุคคลภายนอก หรือผู้ให้เช่าที่เกิดขึ้นในสถานที่เช่า

7.12 ผู้เช่าตกลงจะเปิดสถานที่เช่าให้ลูกค้าเข้าเฉพาะเวลาทำการตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดเท่านั้น

7.13 ผู้เช่าตกลงจะควบคุม และ ดูแลไม่ให้ลูกจ้าง ตัวแทน บริวารของผู้เช่า หรือ บุคคลอื่นใดฝ่าฝืนข้อสัญญานี้ หรือ ข่มขู่พันอื่นใดที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้

7.14 เมื่อเข้าประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการกำจัดมด แมลง และหนูตามมาตรฐานที่ผู้ให้เช่ากำหนด ในการนี้ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องเสนอวิธีการเกี่ยวกับการดังกล่าว เพื่อให้ผู้ให้เช่าทราบ และ อนุมัติก่อนเปิดดำเนินการกิจการ และ จะต้องดำเนินการทุกระยะเวลามาตามผู้ให้เช่ากำหนดด้วย หากไม่เป็นไปตาม ข้อกำหนดข้างต้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการได้ทันที ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

ในการจะเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่าได้อีกโสดหนึ่ง

10.2 ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัด ผิดสัญญา หรือ สัญญาบริการ ไม่ว่ากรณีหนึ่งกรณีใด นอกจากสิทธิของผู้ให้เช่าที่ระบุไว้ในข้อ 10.1 แล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะตัด หรือ งด หรือ ยินยอมให้ตัด หรือ งดบริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โอนเย็นปรับอากาศ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งปวงที่จัดให้แก่ผู้เช่า และสถานที่เช่า รวมถึงการตัดสายไฟฟ้า หรือ ถอดมิเตอร์ เพื่อตัดจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ผู้เช่า หรือ สถานที่เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปในสถานที่เช่าเพื่อดำเนินการใส่กุญแจ หรือ ปิดล็อกสถานที่เช่าได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่ประการใด ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า หรือ บุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ และ ผู้เช่าสละสิทธิที่จะเรียกร้อง หรือ ฟ้องร้องผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าทั้งทางแพ่งและทางอาญา

10.3 ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ หรือ สัญญาบริการ ผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี จนกว่าผู้เช่าจะชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามให้แก่ผู้ให้เช่าอีกร้อยละ 4 (สี่) ของเงินที่ค้างชำระ ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาหรือดำเนินการอื่นใดตามสัญญานี้

10.4 เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยกรณีใด ๆ ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องส่งมอบการครอบครองสถานที่เช่า และ ขนย้ายทรัพย์สิน และ บัรริวาร์ออกไปจากสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และ ยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้ทันที รวมทั้งมีสิทธิจัดการให้ผู้เช่า และ บัรริวาร์ออกไปจากสถานที่เช่า และ ดำเนินการกับสถานที่เช่าตามที่พิจารณาเห็นสมควร ตลอดจนมีสิทธิดำเนินการให้ผู้อื่นเข้าครอบครอง หรือ ใช้ประโยชน์สถานที่เช่าได้

หากผู้เช่าไม่ดำเนินการขนย้ายดังกล่าว ผู้เช่ายินยอม และ ตกลงให้บรรดาทรัพย์สินต่าง ๆ ในสถานที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที หรือ ยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการขนย้ายทั้งหมด

10.5 การกระทำใด ๆ ที่เป็นสิทธิของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้สัญญานี้ เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการสิ่งหนึ่งสิ่งใดไปแล้ว ให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวของผู้ให้เช่านั้น ผู้เช่าได้ยินยอมด้วยทุกประการ และผู้เช่าจะไม่ยกขึ้นเป็นข้ออ้าง เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ รวมทั้งการฟ้องร้องทั้งทางแพ่ง และ ทางอาญา ต่อผู้ให้เช่าเป็นอันขาด นอกจากนี้ความยินยอมของผู้เช่าที่ให้ไว้ดังกล่าว ผู้เช่าจะเพิกถอนภายหลังไม่ได้ทั้งสิ้น

10.6 ในกรณีเกิดเพลิงไหม้หรือ วินาศภัยอื่นที่ทำความเสียหายให้แก่สถานที่เช่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือ ทั้งหมด ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการของผู้เช่าต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยผู้เช่าจะเรียกร้องค่าตอบแทนประการใด ๆ มิได้

10.7 ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนที่ดิน ที่ปลูกสร้างศูนย์การค้า หรือ สถานที่เช่า ให้ถือว่าสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงในวันที่ทางราชการเข้าครอบครองที่ดินที่ปลูกสร้างศูนย์การค้า หรือ สถานที่เช่า ในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

10.8 คู่สัญญาดตกลงร่วมกันว่า สัญญาบริการถือเป็นสาระสำคัญและเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าฉบับนี้ หากผู้เช่าประพฤติดิสัญญาบริการ หรือ สัญญาบริการสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้ถือว่าเป็นการประพฤติดิสัญญาเช่า หรือ สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันยกเลิกเพิกถอนไปพร้อมกันด้วย

ข้อ 11. การส่งคำบอกกล่าว

คำบอกกล่าว หรือ หนังสือใด ๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่า หากได้ส่งให้แก่ผู้เช่าตามที่อยู่ที่ระบุไว้ข้างต้นนี้ หรือ ได้ส่ง หรือ ปิดไว้ ณ สถานที่เช่า ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับคำบอกกล่าว หรือ หนังสือดังกล่าวแล้วโดยชอบด้วยกฎหมาย

หากผู้เช่าย้าย หรือ เปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้าย หรือ เปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้น ให้ถือตามที่อยู่
ในสัญญานี้เป็นสำคัญ

คู่มือ

สัญญาเลขที่ COHHLBR2000029

สัญญาบริการ

สัญญานี้ทำขึ้นที่ศูนย์การค้า บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เมื่อวันที่ 28 พ.ค. 2563 ระหว่าง บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โดย นายสุวิชัย วัฒนา ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 97/11 ชั้น 6 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “บริษัท” ฝ่ายหนึ่งกับ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดย นายบุญเลิศ โคทวี กรรมการผู้มีอำนาจ/ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน อาศัยอยู่ที่/สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 200 ถนนงามวงศ์วาน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10400 ปราบฏกรายละเอียดตามหนังสือรับรองแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับบริการ” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้รับบริการได้เข้าทำสัญญาเช่ากับ บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (สาขาหลพบุรี 2) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าสถานที่เช่าตามสัญญาเช่า เลขที่ COHHLBR2000029 ลงวันที่ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สัญญาเช่า”) และ มีความประสงค์จะรับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการใช้สถานที่เช่า และ โดยที่บริษัทเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในสถานที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญาบริการ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ข้อ 1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ หรือ ข้อความที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้

ข้อ 2. ขอบเขตของการบริการ

บริษัทตกลงให้บริการและผู้รับบริการตกลงรับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเกี่ยวกับสถานที่เช่าดังต่อไปนี้

- 2.1 การให้บริการรักษาความปลอดภัยทั่วไปบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า
- 2.2 การให้บริการบำรุงรักษาทั่วไปและซ่อมแซมห้องสุขาของศูนย์การค้าเพื่อประโยชน์ของสถานที่เช่า
- 2.3 การบำรุงรักษาความสะอาดทั่วไปบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า ได้แก่ ทางออกภายนอกสถานที่เช่า ทางเดิน บันได ระเบียง และส่วนต่าง ๆ ที่จัดไว้ เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าสถานที่เช่า และ ผู้มาติดต่อ
- 2.4 การกำจัดขยะมูลฝอยในพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้าและในสถานที่เช่าซึ่งผู้รับบริการจะต้องนำขยะมูลฝอยมาไว้ในสถานที่ที่บริษัทจัดไว้ให้
- 2.5 การประดับตกแต่ง ซ่อมแซม และบริการทั่วไปอื่น ๆ ที่จำเป็นในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งบริษัทเห็นว่าเหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่สถานที่เช่าของผู้รับบริการ
- 2.6 การจัดให้มีโอเอซิสในพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้าและบริเวณสถานที่เช่า (เฉพาะกรณีที่ได้ตกลงกัน) ตามกำหนดเวลาเปิดปิดทำการปกติของศูนย์การค้า
- 2.7 การจัดให้มีบริการน้ำประปาในพื้นที่ส่วนกลางและในสถานที่เช่า (เฉพาะกรณีที่ได้ตกลงกัน)
- 2.8 การจัดให้มีบริการไฟฟ้าและแสงสว่างในพื้นที่ส่วนกลางและในสถานที่เช่า (เฉพาะกรณีที่ได้ตกลงกัน)
- 2.9 การจัดให้มีบริการดูแลคว้นสำหรับร้านค้าที่ประกอบกิจการประเภทอาหาร
- 2.10 การจัดให้มีบริการที่จอดรถของศูนย์การค้า

ข้อ 3. ระยะเวลาการบริการ

3.1 คู่สัญญาดตกลงกันว่า สัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการให้บริการตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับอยู่ ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะบอกเลิกสัญญานี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากบริษัทไม่ได้

3.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่า และ ในขณะเดียวกันมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญานี้ต่อบริษัทด้วย โดยตกลงให้สัญญาเช่าถือเป็นสาระสำคัญ และ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ หากผู้รับบริการประพฤติผิดสัญญาเช่า หรือ สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้ถือว่า เป็นการประพฤติผิดสัญญานี้ หรือ สัญญานี้เป็นอันยกเลิกเพิกถอนไปพร้อมกันด้วย

ข้อ 4. ค่าบริการ

[] 4.1 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทเป็นรายเดือนปฏิทิน โดยชำระล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน หรือ ตามระยะเวลาที่บริษัทกำหนด ในอัตราดังนี้ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

- 4.1.1 ค่าบริการทั่วไป ในอัตรา 0.00 บาท/ตรม./เดือน รวมเป็นเงิน 0.00 บาท/เดือน
- 4.1.2 ค่าบริการ โอเอซิส-ร้านอาหาร ในอัตรา 0.00 บาท/ตรม./เดือน รวมเป็นเงิน 0.00 บาท/เดือน
- 4.1.3 ค่าบริการโอเอซิส-ร้านค้าทั่วไป ในอัตรา 0.00 บาท/ตรม./เดือน รวมเป็นเงิน 0.00 บาท/เดือน
- 4.1.4 ค่าบริการ ดูแลคว้น ในอัตรา 0.00 บาท/ตรม./เดือน รวมเป็นเงิน 0.00 บาท/เดือน

โดยบริษัทจะมีการแจ้งหนี้ให้กับผู้รับบริการทุกเดือน และการชำระค่าบริการด้วยเช็คหรือตัวเงินอื่น จะถือว่าเป็นการชำระที่สมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทได้รับเงินตามเช็คหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

4.11 ผู้รับบริการ (ในกรณีที่เป็นนิติบุคคล) มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย 3% หรือตามอัตราที่กฎหมายกำหนดจากเงินค่าบริการที่ผู้รับบริการชำระให้กับบริษัท

ข้อ 5. หลักประกันของผู้รับบริการ

5.1 เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้รับบริการตกลงจะวางเงินประกัน (เป็นเงินสดหรือเช็คหรือเช็ค) ให้ไว้กับบริษัทเป็นเงินจำนวน 0.00 บาท (ศูนย์บาท) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยเงินประกันจำนวน 0.00 บาท (ศูนย์บาท) โอนมาจากสัญญาบริการระหว่างบริษัทกับผู้รับบริการเลขที่ COHHLBR2900039 ส่วนเงินประกันที่เหลืออีกจำนวน 0.00 บาท (ศูนย์บาท) ผู้รับบริการตกลงจะส่งมอบให้แก่บริษัทในวันทำสัญญา เงินจำนวนนี้บริษัทจะคืนให้แก่ผู้รับบริการโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาบริการ และผู้รับบริการหลุดพ้นจากความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแล้ว

5.2 ในกรณีที่ผู้รับบริการปฏิบัติผิดสัญญา หรือสัญญาเช่า ข้อหนึ่งข้อใด หรือบอกเลิกสัญญา หรือสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเวลาผู้รับบริการยินยอมให้บริษัทริบเงินประกันข้างต้นทั้งหมดได้ทันที โดยผู้รับบริการจะไม่ได้แย้งหักวงหรือเรียกร้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งนี้ การริบเงินประกันในกรณีดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของบริษัทที่จะฟ้องร้องหรือเรียกร้องจากผู้รับบริการสำหรับความเสียหายใด ๆ อันเกิดขึ้นกับบริษัทได้

ในกรณีที่บริษัทใช้สิทธิริบเงินประกันเพียงบางส่วน ผู้รับบริการตกลงจะนำเงินมาวางประกันให้แก่บริษัทจนครบถ้วนตามข้อ 5.1 ทันที

ข้อ 6. ข้อสัญญาของบริษัท

บริษัทจะจัดให้บริการต่าง ๆ ตามสัญญา ทุกวันทำการปกติตามกำหนดเวลาที่บริษัทกำหนดไว้ หรือวันเวลาที่บริษัทเห็นเหมาะสมตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของผู้รับบริการและศูนย์การค้า ในกรณีเช่นนั้น หากบริษัทขยายหรือเปลี่ยนแปลงเวลาการให้บริการในแต่ละวันต่อไป ผู้รับบริการตกลงให้บริษัทมีสิทธิคิดค่าบริการในส่วนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการขยายหรือเปลี่ยนแปลงเวลาทำการเพิ่มขึ้น โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ของสถานที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

ข้อ 7. ข้อตกลงของผู้รับบริการ

7.1 การให้บริการต่าง ๆ ของบริษัทตามสัญญา หากเกิดเหตุขัดข้องไม่ว่าด้วยประการใด บริษัทจะรีบจัดการแก้ไขให้โดยเร็ว แต่ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญา หรือเรียกร้องให้บริษัทรับผิดชอบหรือชดเชยค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ไม่ได้

7.2 ในกรณีที่เกิดเหตุขัดข้องทำให้การบริการตามสัญญานี้ต้องบกพร่องไปเป็นครั้งคราว ผู้รับบริการจะตัดทอนหรือลดหรือจ่ายค่าตอบแทนหรือค่าบริการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ไม่ได้ทั้งสิ้น

ข้อ 8. การโอนสิทธิตามสัญญา

8.1 ผู้รับบริการตกลงว่า ผู้รับบริการจะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมด หรือบางส่วนให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นไม่ได้เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัทเสียก่อน

8.2 ผู้รับบริการทราบดีว่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาผู้รับบริการจะต้องโอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาไปพร้อมกับสัญญาเช่า ดังนั้นผู้รับบริการจะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้โดยลำพังไม่ได้

ข้อ 9. การเลิกสัญญา

9.1 คู่สัญญาตกลงกันว่า ข้อความในสัญญานี้ทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญของสัญญา เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาข้ออื่น ๆ ในกรณีใด ๆ ที่ผู้รับบริการผิดนัดไม่ชำระค่าบริการหรือประพฤติดังสัญญา หรือสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด บริษัทมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และริบเงินประกันทั้งหมดได้ทันที ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิบริษัทในการจะเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้รับบริการได้อีกโดยหนึ่ง

9.2 ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัด ผิดสัญญา หรือสัญญาเช่า ไม่ว่ากรณีหนึ่งกรณีใด นอกจากสิทธิของบริษัทที่ระบุไว้ในข้อ 9.1 แล้ว บริษัทมีสิทธิที่จะตัด หรือตัด หรือยินยอมให้ตัด หรืองดการบริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไลน์ปรับอากาศ สาธารณูปโภค หรือบริการต่าง ๆ ทั้งปวงที่จัดให้แก่ผู้รับบริการ และสถานที่เช่าตามสัญญานี้ รวมถึงการตัดสายไฟฟ้า หรือถอดมิเตอร์ เพื่องดจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ผู้รับบริการหรือสถานที่เช่าได้ทันที ในกรณีดังกล่าวบริษัทไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้รับบริการหรือบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ และผู้รับบริการตกลงสละสิทธิ์ที่จะเรียกร้องหรือฟ้องร้องบริษัทและ/หรือตัวแทนของบริษัท ทั้งทางแพ่งและทางอาญา

9.3 ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดการชำระเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ หรือ สัญญาเช่า บริษัทมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี จนกว่าผู้รับบริการ จะชำระเงินให้แก่บริษัทจนครบถ้วน นอกจากนี้ ผู้รับบริการจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามให้แก่บริษัทอีกร้อยละ 4 (สี่) ของเงินที่ค้างชำระ ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิบริษัทที่จะบอกเลิกสัญญาหรือดำเนินการอื่นใดตามสัญญานี้

9.4 การกระทำใด ๆ ที่เป็นสิทธิของบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เมื่อบริษัทได้ดำเนินการสิ่งหนึ่งสิ่งใดไปแล้ว ให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวของบริษัทนั้น ผู้รับบริการได้อนุญาตด้วยทุกประการ และผู้รับบริการจะไม่ยกขึ้นเป็นข้ออ้าง เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ รวมทั้งการฟ้องร้องทั้งทางแพ่งและทางอาญาต่อ