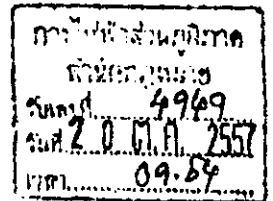




การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
PROVINCIAL ELECTRICITY AUTHORITY

บันทึก



จาก กนต.

ถึง สกม.

เลขที่ กนต.(จท) 1404/1554

วันที่ 17 ต.ค. 2557

เรื่อง ตอบข้อหารือการเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน กฟจ.ขอนแก่น ๒ (มะลิวัลย์)

อ้างอิง บันทึก ผวธ.(จบ) เลขที่ ผวธ.(จบ) ๔๓๒/๒๕๕๗ ลว. ๓ ต.ค. ๒๕๕๗

เรียน อผ.กม. ผ่าน รผ.กม. (พ)

ตามบันทึกที่อ้างถึง ผวธ.(จบ) ขอให้ สกม. พิจารณา กรณีที่ [REDACTED] ผู้เสนอที่จะก่อสร้างอาคารให้ PEA เช่า เพื่อใช้เป็นสำนักงาน กฟจ.ขอนแก่น ๒ (มะลิวัลย์) ขอแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญาเช่า ว่าควรเพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญาตามที่ บริษัท เสนอได้หรือไม่อย่างไร เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการต่อไป และ สกม. มีบันทึกเลขที่ ผวธ.(จบ) ๔๓๒/๒๕๕๗ ลว. ๖ ต.ค. ๒๕๕๗ ให้ กนต. ดำเนินการต่อไปเกี่ยวกับเรื่องนี้ มีข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑. กฟผ.๑ ขออนุมัติเปลี่ยนแปลงการเช่าอาคาร เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน กฟจ.ขอนแก่น ๒ (มะลิวัลย์) โดย บริษัท นำเสนอที่จะดำเนินการก่อสร้างเพื่อให้ PEA เช่า ในอัตราค่าเช่าเดือนละ ๑๔๐,๐๐๐.- บาท โดย บริษัท จะทำการก่อสร้างอาคารดังกล่าวเมื่อได้มีการตกลงและมีการทำสัญญากับ PEA ในอายุสัญญาเช่า ๓ ปี และจะขึ้นค่าเช่าในการต่อสัญญาไม่เกิน ๑๐ เปอร์เซ็นต์ ทั้งนี้ บริษัท เป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือน โดยในส่วนของไฟฟ้า ประปา ให้ PEA เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมด เช่น สายไฟฟ้า มิเตอร์ ท่อร้อยสาย หม้อแปลง และอุปกรณ์อื่นๆ รวมถึงเป็นผู้ดำเนินการขอใช้ไฟฟ้า ประปา ในนามของ PEA (ตามหนังสือของบริษัท [REDACTED] ลว. ๔ ต.ค. ๒๕๕๗)

๒. ผวธ.(จบ) มีบันทึกเลขที่ ผวธ.(จบ) ๓๓๘/๒๕๕๗ ลว. ๑๙ ต.ค. ๒๕๕๗ หากเราสามารถดำเนินการตามที่ กฟผ.๑ เสนอ (ตามข้อ ๑) ได้หรือไม่ ซึ่ง กนต.มีบันทึกเลขที่ กนต.(จท) ๑๖๙๑/๒๕๕๗ ลว. ๑๘ ก.ย. ๒๕๕๗ ให้ความเห็นว่า กรณีนี้ กฟผ.๑ ขออนุมัติเพื่อทำความตกลงให้มีผลผูกพันตามเงื่อนไขที่ บริษัท เสนอ หาก ผวธ.(จบ) พิจารณาแล้วเห็นสมควรที่จะเช่าอาคารสำนักงานจากบริษัท ตามที่ กฟผ.๑ เสนอ จะต้องนำเสนอ ผวธ. เพื่อขออนุมัติการดำเนินการดังกล่าวและเพื่อประโยชน์ของ PEA เห็นควรให้ กฟผ.๑ เพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญาระหว่าง PEA กับ บริษัท ดังนี้

๒.๑ บริษัท จะต้องก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๑๐๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ PEA มีหนังสือตอบตกลงว่า PEA จะเช่าอาคารดังกล่าว หากไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด PEA มีสิทธิคิดค่าปรับจากบริษัท ได้

๒.๒ เนื่องจากบริษัท จะต้องก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จก่อน PEA จึงสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในอาคารได้ ดังนั้น การคิดค่าเช่าควรเริ่มนับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ และ PEA สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้

๒.๓ ในระหว่างทำการก่อสร้างอาคาร บริษัท จะต้องยินยอมให้ PEA เข้าไปในสถานที่ก่อสร้างเพื่อดำเนินการตกแต่งภายในอาคารสำนักงาน

๒.๔ เมื่อ PEA หมดความจำเป็นในการเช่าอาคารดังกล่าว PEA มีสิทธิรื้อถอนในส่วนหนึ่งของไฟฟ้า ประปา และอุปกรณ์อื่นๆ ออกจากอาคารได้

ซึ่ง อผ.กม. เห็นชอบแล้วและได้มีบันทึกที่ กนต.(จท) ๑๖๙๑/๒๕๕๗ สว. ๑๘ ก.ย. ๒๕๕๗ แจ้งให้ อผ.วธ.(จ๒) ทราบและดำเนินการต่อไปแล้ว

๓. ผวธ.(จ๒) มีบันทึกที่อ้างถึง แจ้งว่า กฟผ.๑ โดย กฟจ.ขอนแก่น ๒ (มะลิวัลย์) ได้มีหนังสือแจ้งให้ บริษัท พิจารณาการขอเพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญาระหว่าง PEA กับ บริษัท ตามข้อ ๒.๑ - ๒.๔ (ตามหนังสือที่ มท ๕๓๐๕.๓๐/ขก.๒ (มลาว) (บพ.) ๒๔๒๒๙ สว. ๒๔ ก.ย. ๒๕๕๗) และบริษัท ได้มีหนังสือ สว. ๒๔ ก.ย. ๒๕๕๗ ชี้แจงว่า

๓.๑ กรณีตามข้อ ๒.๑ บริษัท เห็นว่า ไม่เป็นธรรม เนื่องจากการลงทุนก่อสร้างอาคารนั้น บริษัท เป็นผู้ลงทุนในการก่อสร้าง และเป็นการก่อสร้างตามความต้องการของ PEA ซึ่งมีมูลค่าประมาณ ๕,๐๐๐,๐๐๐.- บาท แต่เพียงผู้เดียว และ PEA ไม่ได้ทำการวางเงินใดๆ แล้ว PEA จะมีสิทธิใดที่จะมาทำการคิดค่าปรับ กับทางบริษัท เพราะมีเพียงใบตอบรับการเช่าอาคารเท่านั้น ซึ่งบริษัท ยังไม่ได้รับประโยชน์ใดในการลงทุนก่อสร้าง และบริษัท มีความจำเป็นที่จะต้องนำเงินลงทุนดังกล่าว เว้นแต่หาก PEA มีการวางเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารล่วงหน้า ๖ เดือน และตอบตกลงก่อนวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๕๗ ทางโครงการจะดำเนินการก่อสร้างให้ ๑๐๐ วัน เสร็จสิ้นประมาณวันที่ ๓๑ ม.ค. ๒๕๕๗

๓.๒ กรณีตามข้อ ๒.๒ บริษัท จะคิดค่าเช่าหลังการก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว คือตั้งแต่วันที่ ๑ มี.ค. ๒๕๕๘ โดยก่อนหน้านี้ไม่เรียกเก็บค่าเช่าแต่อย่างใด

๓.๓ กรณีตามข้อ ๒.๓ การเข้าไปตกแต่งภายในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง เกรงจะไม่สะดวก และเกิดผลกระทบกับงานก่อสร้าง บริษัท ได้ให้ระยะเวลาหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ๑ เดือน คือแล้วเสร็จ ประมาณ ๓๑ ม.ค. ๒๕๕๘ ถึง ๒๘ ก.พ. ๒๕๕๘ (ประมาณ ๑ เดือน) ในการที่ PEA จะเข้าตกแต่งภายในให้แล้วเสร็จ โดยทาง บริษัท จะไม่คิดค่าเช่า

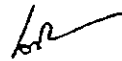
๓.๔ กรณีตามข้อ ๒.๔ เมื่อ PEA หมดความจำเป็นในการเช่าอาคารดังกล่าว PEA จะรื้อถอนในส่วน ของไฟฟ้า ประปา หรืออุปกรณ์อื่นๆ ออกจากอาคารได้ เว้นแต่สิ่งที่ทำให้เกิดความเสียหายกับตัวอาคาร โดยขอให้ PEA ระบุสิ่งอุปกรณ์ในการรื้อถอนมาในสัญญาที่ไม่กระทบต่อตัวอาคารที่ทางบริษัท สร้างขึ้น

จากข้อ ๑ ถึงข้อ ๓ กนต. พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑) บริษัท ตกลงจะคิดค่าเช่าหลังจากการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ คือ ตั้งแต่วันที่ ๑ มี.ค. ๒๕๕๘ โดยก่อนหน้านี้ไม่เรียกเก็บค่าเช่าแต่อย่างใด และบริษัทจะให้ PEA เข้าดำเนินการตกแต่งภายใน ระหว่างวันที่ ๓๑ ม.ค. ๒๕๕๘ ถึง วันที่ ๒๘ ก.พ. ๒๕๕๘ (ประมาณ ๑ เดือน) โดย บริษัท จะไม่คิดค่าเช่า ทั้งนี้ เมื่อ PEA หมดความจำเป็นในการเช่าอาคารดังกล่าว บริษัท ยินดีให้ PEA รื้อถอนในส่วนหนึ่งของไฟฟ้า ประปา หรืออุปกรณ์อื่นๆ ออกจากอาคารได้ เว้นแต่สิ่งที่ทำให้เกิดความเสียหายแก่ตัวอาคาร โดยให้ PEA ระบุสิ่งอุปกรณ์ในการรื้อถอน ไว้ในสัญญา ซึ่งกรณีนี้ กนต. เห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าว สอดคล้องกับที่ PEA เห็นควรเพิ่มเติมในสัญญาแล้ว ดังนั้น กฟผ.๑ สามารถเพิ่มเติมเงื่อนไขในสัญญา ตามที่บริษัท เสนอได้ โดยเห็นควรให้ กฟผ.๑ ระบุรายละเอียดของอุปกรณ์ที่จะรื้อถอน ออกจากอาคารไว้ในสัญญา ตามที่ บริษัท แจ้ง

๒) สำหรับกรณีที่ บริษัท ไม่เห็นด้วยกับการที่ PEA จะคิดค่าปรับ หากบริษัท ไม่สามารถก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๑๐๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ PEA มีหนังสือตอบตกลงนั้น กนต. เห็นว่า เพื่อประโยชน์ของ PEA เมื่อบริษัท เป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารตามความต้องการของ PEA แต่เพียงผู้เดียว และบริษัท จะคิดค่าเช่าหลังก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ โดยให้ PEA เข้าตกแต่งภายในอาคารอีกประมาณ ๑ เดือน (๓๑ ม.ค. ๒๕๕๘ ถึง ๒๘ ก.พ. ๒๕๕๘) ดังนั้น เห็นควรให้ กฟผ.๑ เจรจากับบริษัท ให้ดำเนินการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๑๐๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ PEA มีหนังสือตอบตกลง โดย PEA ไม่ต้องวางเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารและ PEA ไม่คิดค่าปรับแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดแจ้ง ผวธ.(จ๒) ทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



(นางเตือนตา จิตรรังสรรค์)

,ชก.นต.รักษาการแทน อก.นต.

ที่ กนต.(จ๒) 1904/2557

เรียน ผวธ. (จ๒)

เพื่อโปรดทราบ และดำเนินการ
ต่อไป



(นางคำมวน พยัคฆเรือง)

ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย

12 1 ต.ค. 2557

คณานันท์

แผนกจัดการมสทธิ์ทรัพย์สิน

โทร.๕๖๗๖