

กัมพูชา



สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ ผกม.๑๐๗/๒๕๖๕

สัญญาฉบับนี้ทำที่สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเขต ๓ (ภาคกลาง) จังหวัดนครปฐม เมื่อวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ระหว่าง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยนายภักดี วงษาพรหม ผู้ช่วยผู้ว่าการ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเขต ๓ (ภาคกลาง) จังหวัดนครปฐม ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจเลขที่ พ.(ม)๑๗/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๙/๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลไทยवास อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม รหัสไปรษณีย์ ๗๓๑๒๐ ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับบริษัท เอส เอ็ม รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๖๔ ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ ๐๗๐๕๕๖๔๐๐๑๔๖๓ มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ๔๒๘/๒ หมู่ที่ ๓ ตำบลเจดีย์หัก อำเภอเมืองราชบุรี จังหวัดราชบุรี โดยนายชานน เนื่อนิม ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญามีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้อตกลงการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินตามหลักฐานโฉนดเลขที่ ๑๑๙๔๗ ตำบลบางกระเบา อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม เนื้อที่ประมาณ ๓ งาน ๘๐ ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในบริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อจัดตั้งเป็นสถานที่จำหน่ายปลีกเนื้อสัตว์และผลิตภัณฑ์จากสัตว์

ทั้งนี้ รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายสัญญาข้อ ๒.๑ และข้อ ๒.๒

ข้อ ๒. เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

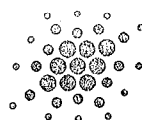
- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| ๒.๑ หนังสือแจ้งขอเช่าที่ดินพร้อมอาคาร | จำนวน ๑ แผ่น |
| ๒.๒ เงื่อนไขแนบท้ายสัญญาเพิ่มเติม | จำนวน ๑ แผ่น |
| ๒.๓ แผนผังสถานที่เช่า | จำนวน ๓ แผ่น |

ข้อ ๓. ระยะเวลาการเช่าและการชำระค่าเช่า

๓.๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๑ ในอัตราค่าเช่าเดือนละ ๒๙,๐๐๐.-บาท (สองหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) มีกำหนดระยะเวลา ๓๖ (สามสิบหก) เดือน นับตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๘ รวมเป็นเงินค่าเช่าทั้งสิ้น ๑,๐๔๔,๐๐๐.-บาท (หนึ่งล้านสี่หมื่นสี่พันบาทถ้วน) ทั้งนี้ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะยินยอมให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไปอีก ๓ ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่านี้แล้ว โดยผู้ให้เช่าสามารถขึ้นราคาค่าเช่าต่อเดือนไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของราคาค่าเช่าเดิม



สท.จท.003



SM RETAIL
CORPORATION CO.,LTD.

๓.๒.../หน้า ๒

๓.๒ ผู้เช่าตกลงจะนำเงินค่าเช่าตามข้อ ๓.๑ ไปชำระให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน ณ สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอนครชัยศรี ภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือนในวันและเวลาราชการ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่ายังไม่ดำเนินการชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕(สิบห้า) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดให้ชำระจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน

๓.๓ ก่อนครบกำหนดสัญญาตามข้อ ๓.๑ หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไป ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย ๖๐ (หกสิบ) วัน หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์จะเช่าต่อไปและการที่ผู้เช่าคงอยู่ในสถานที่เช่า ไม่ถือว่าเป็นการยินยอมของผู้ให้เช่าในการเช่าต่อไป ไม่มีกำหนดเวลา

ข้อ ๔. การชำระค่าภาษีและค่าใช้จ่าย

ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระในการชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ และจะนำใบเสร็จการชำระเงินมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าในวันชำระค่าเช่าทุกเดือน รวมทั้งเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินอันหากจะมี

ผู้เช่าตกลงจะนำอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เช่าตามข้อ ๑ ไปประกันอัคคีภัยไว้เป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐.-บาท (สามแสนบาทถ้วน) กับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบด้วย โดยผู้เช่าเป็นผู้เสียเบี้ยประกันและระบุชื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยนั้น และมอบกรมธรรม์ประกันภัยนั้นให้ผู้ให้เช่ายึดถือไว้

ข้อ ๕. การส่งมอบทรัพย์สิน

ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าและผู้เช่าได้ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าแล้ว เห็นว่าอยู่ในสภาพปกติดีทุกประการ

ข้อ ๖. การใช้ประโยชน์

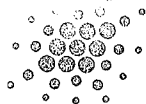
๖.๑ ผู้เช่าต้องดูแลสงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าตามที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้คงอยู่ในสภาพปกติแห่งการใช้งาน

๖.๒ ผู้เช่า ต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น และต้องไม่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อระเบียบของทางราชการหรือของผู้ให้เช่า และจะต้องไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๖.๓ ผู้เช่า ตกลงจะไม่ทำการดัดแปลง ต่อเติม ปรับปรุงหรือรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าให้กระทำการดังกล่าวแล้ว เมื่อสัญญาเช่าระงับลงหรือสัญญาเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ถือว่าบรรดาสິงก่อสร้างที่ผู้เช่าได้ดัดแปลง ต่อเติม ปรับปรุง หรือรื้อถอนดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะรื้อถอนไปไม่ได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่ารื้อถอนออกไปโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น

๖.๔ ผู้เช่า จะป้องกันและไม่เป็นผู้ก่อให้เกิดเสียง แสงสว่าง ความร้อน การสั่นสะเทือน มลภาวะเป็นพิษใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ตัวอาคารและผู้อื่นได้รับความเสียหายเดือดร้อน



ข้อ ๗. การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

๗.๑ ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตที่ดิน พร้อมทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย ห้ามทำการขุดคุ้ย คลอง บ่อ สระ แหล่งขังน้ำใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน อีกทั้งจะต้องดูแลรักษาอาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี หากเกิดความเสียหาย หรือการชำรุดบกพร่อง ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดีดังเดิม โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

๗.๒ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ เป็นครั้งคราวในระยะเวลาอันสมควร โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนเข้าดำเนินการ และผู้เช่าจะอำนวยความสะดวกตามสมควรแก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการดังกล่าวนี้

ข้อ ๘. ความรับผิดชอบความชำรุดเสียหาย

ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในบรรดาความเสียหาย หรือสูญหายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเกิดจากความรับผิดชอบของผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่า ลูกจ้างของผู้เช่า หรือบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบ

ข้อ ๙. การปฏิบัติเมื่อสิ้นสุดการเช่า

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อย หรือดีตามสภาพเดิม พร้อมทั้งขนย้ายทรัพย์สิน บริวาร ออกจากที่เช่า ภายใน ๓๐(สามสิบ) วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ข้อ ๑๐. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าตกลงจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ ๑ ไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน หากฝ่าฝืนผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที รวมทั้งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้

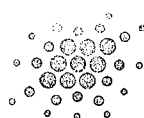
ข้อ ๑๑. การเปลี่ยนแปลงสถานะของคู่สัญญา

ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงสถานะองค์กร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป จนกว่าจะบอกเลิกสัญญาหรือสัญญาสิ้นสุดลงแต่ทั้งนี้ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะพิจารณาปรับเปลี่ยนเงื่อนไขใดๆ ให้เหมาะสมกับกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร แต่การเปลี่ยนแปลงนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อสาระสำคัญของสัญญา

ข้อ ๑๒. การบอกเลิกสัญญา

๑๒.๑ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างใดอย่างหนึ่งตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

๑๒.๒ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากคู่สัญญาฝ่ายใดมีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน และให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้ตามระยะเวลาที่ได้ใช้ประโยชน์



๑๒.๓ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดการเช่าได้ทุกเมื่อ
ในกรณีที่จำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่กิจการของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยจะแจ้งให้
ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ ๑๓. การบอกกล่าว

การติดต่อ การทวงถาม คำบอกกล่าว หรือการแจ้งใดๆตามสัญญานี้ ให้แก่
คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ทำเป็นหนังสือ และเมื่อได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังสถานที่อยู่
ของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในข้างต้นของสัญญานี้แล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาได้รับไว้แล้วโดยชอบเว้นแต่
คู่สัญญาได้แจ้งเปลี่ยนภูมิลำเนาให้คู่สัญญาทราบโดยวิธีดังกล่าวก่อนแล้ว

ในกรณีเร่งด่วน คู่สัญญาอาจส่งคำบอกกล่าวโดยทางโทรสารหรือไปรษณีย์
อิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ แต่จะต้องโทรศัพท์แจ้งการส่งให้ทราบ และมีหนังสือยืนยันส่งโดยวิธีการดังกล่าวใน
วรรคก่อนโดยพลัน

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ฝ่ายผู้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ และฝ่าย
ผู้ให้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจ ข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว รับรองว่า
ถูกต้องตามความประสงค์ทุกประการ เพื่อเป็นหลักฐาน จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา
(ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ

ผู้ให้เช่า

(นายภักดี วงษาพรหม)

ลงชื่อ

ผู้เช่า

(นายชานน นื่อนุ่น)

ลงชื่อ

(นางสาวชนรดา ยวนะเทมย์)

ลงชื่อ

(นางประภัสสร สายโกสินทร์)



SM RETAIL
CORPORATION CO.,LTD.



อ.ส.5 ใบสีกหลังตราสาร

เลขที่ 00872
วันที่ 26 พฤษภาคม 2565

เลขประจำตัว 0994000165501
ชื่อผู้เสียภาษีอากร การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

เลขที่สาขา

ในฐานะ ผู้มีหน้าที่เสียอากร

ที่อยู่ : เลขรหัสประจำบ้าน

ชื่ออาคาร -

ห้องเลขที่ -

ชั้นที่ -

หมู่บ้าน -

เลขที่ 200

หมู่ที่ -

ตรอก/ซอย -

แยก -

ถนน งามวงศ์วาน

แขวง/ตำบล ลาดยาว

เขต/อำเภอ จตุจักร

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ 10900

คู่สัญญา

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0705564001463

เลขที่สาขา

ชื่อ บริษัท เอส เอ็ม รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ได้เสียอากรแสดมภ์เป็นตัวแทนเงินสำหรับตราสารตามบัญชีอัตราอากรแสดมภ์ ข้อ 1
ลักษณะตราสาร ค่าเช่า ดังนี้ :

มูลค่าตราสาร

บาท

สต.

1,044,000

00

ค่าอากรแสดมภ์

1,044

00

เงินเพิ่ม

0

00

รวมเงิน

1,044

00



เงินรวมเป็นตัวแทนเงิน (หนึ่งพันสี่สิบสี่บาทถ้วน)

ตามใบเสร็จ เลขที่ 006742

ลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2565

เลขระบุเอกสาร อ.ส.4 คือ 06730030-25650526-1-02-000013

ลงชื่อ

(นาย)

ตำแหน่ง

เจ้าหน้าที่



ใบสีกหลังตราสารนี้จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสดมภ์ของหน่วยเก็บภาษีอากร
ได้ลงชื่อและออกใบเสร็จรับเงินเรียบร้อยแล้ว