

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ระหว่าง วัดพระศรีมหาธาตุ โดย นายไพฑูรย์ แจ่มศรี ตำแหน่ง วยาจารย์ ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจ ที่ พม.๑๓๙/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๑ เดือนกันยายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ไทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) โดย นายสืบพงศ์ มลิวัลย์ เชื้อชาติไทย สัญชาติไทย ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่กลุ่มขายและปฏิบัติการลูกค้า กรุงเทพมหานคร ผู้รับมอบอำนาจช่วง ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๔ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๖๕ จาก พันเอกสรรพชัย หุวะนันทน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๖๕ จากกรรมการบริษัท ผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันนิติบุคคล ปรากฏตามหนังสือรับรองของ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เลขที่ ๑๐๐๙๒๒๑๐๒๑๖๐ ลงวันที่ ๔ กันยายน พ.ศ.๒๕๖๖ มีสำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ ๙๙ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อินยอมพร้อมกันทำสัญญานี้ขึ้นที่ วัดพระศรีมหาธาตุ เมื่อวันที่ ๑ เดือน กันยายน พ.ศ.๒๕๖๖ มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงรับเช่า ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ ๙๙๑, ๙๙๒, ๑๕๔๐, ๑๗๕๔ และ ๑๗๕๕ ที่ดินดังกล่าวมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดระบุว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งอยู่ริมถนนแจ้งวัฒนะ แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขต ดังนี้

ทิศเหนือ จรดถนนแจ้งวัฒนะ

ทิศใต้ จรดถนนด้านหลังชุมสายโทรศัพท์หลักสี่ บริษัท ไทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน)

ทิศตะวันออก จรดสำนักงานประชาสัมพันธ์บางเขน

ทิศตะวันตก จรดโรงเรียนมัธยมสาธิตวัดพระศรีมหาธาตุ

ตามแผนที่ที่แนบท้ายสัญญานี้ เป็นเนื้อที่ประมาณ ๒,๔๓๖ ตารางวา เพื่อใช้ในการกิจการของ บริษัท ไทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) มีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑ เดือนกันยายน พ.ศ.๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๓๑ เดือนสิงหาคม พ.ศ.๒๕๖๙ โดยคิดอัตราค่าเช่าเดือนละ ๑๑๐,๐๐๐.-บาท (หนึ่งแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) หรือปีละ ๑,๓๒๐,๐๐๐.-บาท (หนึ่งล้านสามแสนสองหมื่นบาทถ้วน) ไม่มีภาษีมูลค่าเพิ่ม เนื่องจากได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๘๑ (๑) (๓)

เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินให้ผู้เช่าครบถ้วนถูกต้อง และผ่านการตรวจรับจาก คณะกรรมการตรวจรับพัสดุ ของ บริษัท ไทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) เรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าจะต้อง นำเงินค่าเช่าล่วงหน้ารายปีมาชำระให้แก่ผู้ให้เช่าที่ สนง.องค์การจัดผลประโยชน์วัดพระศรีมหาธาตุ ภายใน วันที่ ๑๕ ของเดือนแรกของแต่ละปีตามสัญญาเช่า รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบท้ายสัญญา ความใด ในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ ๒. ถ้าผู้เช่าส่งคืนการเช่าหรือการบอกเลิกการเช่าด้วยเหตุใดก่อนครบครึ่งปี ผู้เช่ายอม ชำระค่าเช่าให้ครึ่งหนึ่ง แต่ถ้าเกินครึ่งปีแล้วผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าให้เต็มปี

ผู้ให้เช่าจะออกไปเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าทุกๆ คราวที่ได้ชำระค่าเช่า และ ใบเสร็จทุกฉบับจะมีรายการดังต่อไปนี้ คือ

(ก) ลายมือชื่อผู้ให้เช่า หรือผู้แทน



(ข) ประทับตราวัดพระศรีมหาธาตุ ของผู้ให้เช่า

(ค) สถานที่เช่าและชื่อผู้เช่า

(ง) จำนวนเดือน การเช่า และเงินค่าเช่าที่ได้ชำระแล้ว

(จ) ลายมือชื่อผู้รับเงิน และวัน เดือน ปี ที่ได้รับเงิน

ใบเสร็จที่ไม่ปรากฏรายการดังกล่าวข้างต้นครบถ้วน ผู้ให้เช่าไม่รับผิดชอบ

ข้อ ๓. ผู้เช่ายอมบำรุงรักษาที่เช่าไว้ให้สะอาดเรียบร้อย มิให้ทรุดโทรมรกร้างและไม่ทอดทิ้ง หรือทำให้เสียหายไป เช่น ขุดที่ดิน หรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้น หรือเททิ้งสิ่งโสโครกและขยะมูลฝอย เป็นต้น ลงในที่เช่านั้นให้ผิดสุลักษณะอนามัย และให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าจะต้องดูแลและวังเขตมิให้มีการบุกรุกที่เช่า ถ้ามีการบุกรุกที่เช่า ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันที

ถ้าผู้เช่าจะปลูกสร้างสิ่งหนึ่งสิ่งใด หรือตัดแปลงต่อเติม หรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในสถานที่เช่า ผู้เช่าต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่ากระทำด้วยประการใดๆ ให้ผิดจากข้อสัญญานี้โดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า หรือผู้แทนผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีอำนาจบังคับให้รื้อถอนเสียได้ โดยผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเอง ถ้าผู้เช่าทำให้สิ่งหนึ่งสิ่งใดในสถานที่เช่าเป็นอันตรายเสียไป ผู้เช่าจะต้องชดใช้ให้จนครบ และผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่า เข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้ในเวลาอันสมควร

ข้อ ๔. ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าสัญญาว่าจะครอบครองใช้ประโยชน์ หรือประกอบกิจการของผู้เช่าเองโดยเฉพาะจะไม่ยอมให้ผู้อื่นใดครอบครองใช้ประโยชน์ หรือประกอบกิจการใดๆ อันมิใช่กิจการของผู้เช่าเอง

ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือให้เช่าช่วงหรือแบ่งสถานที่ให้บุคคลใดเป็นผู้เช่าช่วงไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้ให้ถือว่ากระทำผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจบอกเลิกสัญญา และเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าได้ทันที

ข้อ ๕. ผู้เช่ายอมปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้ให้เช่าหรือผู้แทน ในการปลูกสร้างอาคารหรือปลูกพืชผลไม้ยืนต้น อนึ่ง บรรดาพืชผลไม้ยืนต้นที่ผู้เช่าปลูกทำลงไว้ในที่เช่า ผู้เช่ายอมให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น ผู้เช่าจะโค่น ล้ม ตัดมิได้ และจะเรียกค่าเสียหายหรือชดใช้จากผู้ให้เช่ามิได้ ตามระเบียบมหาเถรสมาคมว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคารในที่ดินสงฆ์วัด ปี พ.ศ.๒๕๓๗

บรรดาอาคารที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างลงใหม่ด้วยทุนของตนเอง ผู้เช่าจะต้องแจ้งแผนแบบ และจำนวนอาคารที่ผู้เช่าได้สร้างใหม่ให้ผู้ให้เช่าทราบ และผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารื้อถอนไปได้เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่า โดยต้องมีเอกสารยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่เรียกค่าเสียหายและค่าชดใช้ใดๆจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๖. เมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวในข้อ ๑ ถ้าผู้ให้เช่าต้องการที่ดินรายนี้คืนทั้งหมด หรือบางส่วนต้องการแก้ไขเงื่อนไขสัญญาเช่าด้วยเหตุอย่างหนึ่งอย่างใด ผู้ให้เช่าจะบอกผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าก่อนไม่ต่ำกว่า ๖๐ วัน ผู้เช่ายอมแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาเช่า หรือยอมออกจากสถานที่เช่าภายในกำหนดของผู้ให้เช่า โดยนำสัญญาข้อ ๕ วรรค ๒ มาบังคับ

ข้อ ๗. ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ประพฤติก่อเหตุและกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้เป็นที่น่ารำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำสิ่งที่น่าจะเป็นอันตรายแก่สถานที่เช่า และจะไม่ทำการใดๆ อันขัดต่อกฎหมายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือข้อบังคับขององค์การบริหารใดๆ ถ้าผู้เช่าได้ประพฤติก่อเหตุดังกล่าวนี้แม้แต่อย่างใดอย่างหนึ่ง ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจจัดการไปตามข้อ ๘ แห่งสัญญานี้



ข้อ ๘. หากผู้เช่ากระทำผิดข้อสัญญาแม้แต่ข้อหนึ่งข้อใดในแห่งสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพราะการกระทำผิดสัญญานั้นๆได้ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

ข้อ ๙. ผู้เช่าและพนักงานลูกจ้างของผู้เช่าจะไม่ประกอบกิจการ หรือค้าสิ่งผิดกฎหมาย หรือผิดศีลธรรม วัฒนธรรมอันดีงามในสถานที่เช่า

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าสัญญาว่า จะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆซึ่งรัฐบาล หรือกรุงเทพมหานคร เรียกเก็บจากอาคารหรือสถานที่ที่เช่า ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีใช้บังคับต่อไปภายหน้าแทนผู้ให้เช่า เป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหากจากค่าเช่าด้วย โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าไปชำระโดยตรงกับเจ้าหน้าที่แล้วสำเนาใบเสร็จให้ผู้ให้เช่าทราบ

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าสัญญาว่า เมื่อสัญญาเช่าจะครบกำหนดเวลาตามอายุสัญญาแล้ว และผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไป ผู้เช่าต้องเสนอขอทำสัญญาเช่าต่อผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในกำหนด ๖๐ วัน ก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุด ถ้าผู้เช่ามิได้เสนอขอทำสัญญาเช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าครอบครองสถานที่เช่าได้ทันที ผู้เช่าต้องรื้ออาคารสิ่งของออกจากที่เช่าภายในกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดตามสัญญาเช่าข้อ ๕ วรรค ๒

ข้อ ๑๒. หลังจากคู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ปรากฏภายหลังว่าตัวแทนฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีอำนาจลงนามในสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทักท้วงให้ผู้มีอำนาจแท้จริงลงนามให้ถูกต้องได้

สัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ ผู้ให้เช่ารักษาคัดฉบับไว้ ผู้เช่ารักษาคัดฉบับไว้ ข้อความถูกต้องตรงกันทั้งสองฉบับ คู่สัญญาได้ตรวจสอบความโดยละเอียดและเข้าใจดีทุกประการแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายไพฑูรย์ แจ่มศรี)
ตามหนังสือมอบอำนาจ ที่ พม.๑๓๙/๒๕๖๖
ลงวันที่ ๑ เดือนกันยายน พ.ศ.๒๕๖๖



ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายสืบพงศ์ มลิวัลย์)

ตามหนังสือมอบอำนาจช่วง ลงวันที่ ๔ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๖๕

ลงชื่อ.....พยาน
(นางภักดิ์ ธรรมโชติกา)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางสาวมาลี วงษ์สุด)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางสาวนารัตน์ วงษ์สุด)

ระเบียบมหาเถรสมาคม
ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคาร
ในวัด หรือที่ธรณีสงฆ์ของวัดอันมีผู้เช่าอยู่ พ.ศ. ๒๕๓๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ ตรี แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มหาเถรสมาคมวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบมหาเถรสมาคมนี้ เรียกว่า “ระเบียบมหาเถรสมาคม ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคารในวัด หรือที่ธรณีสงฆ์ของวัดอันมีผู้เช่าอยู่ พ.ศ. ๒๕๓๗”

ข้อ ๒. ระเบียบมหาเถรสมาคมนี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในแถลงการณ์คณะสงฆ์ เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ตั้งแต่ใช้ระเบียบมหาเถรสมาคมนี้ ให้ยกเลิกระเบียบมหาเถรสมาคม ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคารในวัด หรือที่ซึ่งขึ้นต่อวัดอันมีผู้เช่าอยู่ พ.ศ. ๒๕๑๐

ข้อ ๔. วัดใดมีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ของวัดขึ้นใหม่ในวัด หรือที่ธรณีสงฆ์ของวัดอันมีผู้เช่าปลูกสร้างอาคารอยู่ก่อนก็ดี จะปรับปรุงแก้ไขอาคารของวัดซึ่งปลูกสร้างอยู่ในวัดหรือที่ธรณีสงฆ์ของวัดอันมีผู้เช่าอยู่ก่อนให้เป็นอาคารพาณิชย์ก็ดี ให้ดำเนินการตามวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) วัดดำเนินการปลูกสร้างเป็นอาคารของวัด โดยขอให้ผู้เช่าที่ดิน หรืออาคารนั้น
บริจาคค่าปลูกสร้างตามราคาที่ดินปลูกสร้าง และให้ได้รับสิทธิการเช่ามีกำหนดจำนวนปีตามสมควรแก่ท้องที่
ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าบริจาคมูลค่าบำรุงวัดด้วยก็ให้ขยายเวลาการเช่าออกไปอีก ตามสมควรแก่
จำนวนมูลค่าบำรุงวัด

ในการเก็บค่าเช่า ให้จัดเก็บตามความเหมาะสมของอาคารและท้องถิ่น ส่วนการทำ
สัญญาเช่าให้เป็นไปตามมาตรา ๔๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

(ข) ในกรณีดังกล่าวใน (ก) ถ้าผู้เช่าที่ดินหรืออาคารนั้น ไม่สามารถบริจาคค่าปลูกสร้างอาคารได้ก็ดี
ไม่มีความประสงค์จะเช่าที่ดินหรืออาคารนั้นต่อไปก็ดี วัดจะมอบให้ผู้อื่นปลูกสร้างอาคารก็ได้ โดยยก
กรรมสิทธิ์ให้แก่วัดทันที พร้อมกับมีเงื่อนไขตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา และให้วัดช่วยค่ารื้อย้ายอาคารจากที่
เช่า หรือค่าขนย้ายออกจากอาคารเช่าให้แก่ผู้เช่าตามจำนวนอันสมควร

(ค) เมื่อวัดได้ดำเนินการสงเคราะห์ช่วยเหลือผู้เช่าที่ดินหรืออาคารดังกล่าวใน (ก) หรือ (ข) แล้วแต่
กรณี แต่ผู้เช่าที่ดินหรืออาคารนั้น ไม่ยอมตกลงด้วย ให้วัดหรือผู้จัดประโยชน์แทนวัดเสนอข้อขัดแย้งไปยัง
คณะกรรมการตามความในข้อ ๖ ในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเสนอข้อขัดแย้งนั้นเองก็ได้

ข้อ ๕ ในการพิจารณาแก้ไขข้อขัดแย้งของคณะกรรมการตามความในข้อ ๔ (ค) ถ้าสามารถตกลงกันได้
ก็ให้รายงานมหาเถรสมาคม ถ้าตกลงกันไม่ได้ ก็ให้นำเสนอมหาเถรสมาคมพิจารณา เมื่อมหาเถรสมาคมมีมติ

ประการใดแล้ว ถ้าผู้เช่าที่ดินหรืออาคารนั้นยังไม่ยอมตกลง ก็ให้วัดหรือผู้จัดประโยชน์แทนวัดดำเนินการต่อไปตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๖ ให้มีคณะกรรมการพิจารณาแก้ไขข้อขัดแย้งในระหว่างวัดกับผู้เช่าคนหนึ่ง เรียกชื่อย่อว่า “พ.ว.ช.” ซึ่งมหาเถรสมาคมจะได้ตั้งขึ้นมีจำนวนไม่น้อยกว่า ๕ คน และไม่เกิน ๙ คน

ข้อ ๗ คณะกรรมการ พ.ว.ช. มีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบมหาเถรสมาคมนี้ หรือตามที่มหาเถรสมาคมจะมอบหมายให้ปฏิบัติ

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๖

สมเด็จพระญาณสังวร

(สมเด็จพระญาณสังวร)

สมเด็จพระสังฆราช สกลมหาสังฆปริณายก

ประธานกรรมการมหาเถรสมาคม