



สัญญาเลขที่ CBR1712000119

เลขที่ลูกค้า 2011717

คู่มือ

สัญญาเช่า

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2560 ณ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด ระหว่าง

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่ที่ 55/88-89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

(ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดย นายณรงค์ ชีระกำจาย

สำนักงานตั้งอยู่ที่ บางแสน เลขที่ 5 ถนนบางแสนสาย 2 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัด ชลบุรี

(ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิให้เช่าอาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี ซึ่งได้แบ่งพื้นที่
เป็นส่วนๆ เพื่อให้ผู้เช่าทำการเช่า และผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการตามที่ตกลงในสัญญาเช่าฉบับนี้

คู่สัญญาจึงตกลงทำสัญญาเช่าฉบับนี้ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. วัตถุประสงค์การเช่า

1.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่ส่วนหนึ่งของอาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี

(ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ศูนย์การค้า”) ตั้งอยู่ที่ 55/88-89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ห้องเลขที่ 369/1

ชั้นที่ 3 เนื้อที่ 56.24 ตารางเมตร (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สถานที่เช่า”) ดังปรากฏ

ตามแผนผังแนบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่

วันที่ 15 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 14 ตุลาคม 2561 แต่หากผู้เช่าเปิดประกอบกิจการค้าก่อนวันเริ่มต้นนับระยะเวลา

การเช่า ให้ถือวันเปิดประกอบกิจการค้าดังกล่าว เป็นวันเริ่มต้นนับระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์จะ ใช้สถานที่เช่า

เพื่อประกอบกิจการค้า ประเภท บริการธุรกรรมเกี่ยวกับการไฟฟ้า

และชนิดของสินค้าและ/หรือบริการ ดังนี้

1. รับชำระค่าบริการไฟฟ้า

2. ธุรกรรมเกี่ยวกับการไฟฟ้า

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

โดยใช้ชื่อในการประกอบกิจการว่า “การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค บางแสน”

เท่านั้น

- 1.2 ผู้เช่าจะต้องประกอบกิจการค้า และใช้ชื่อในการประกอบกิจการและชนิดของสินค้าและบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1.1 และผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น

ข้อ 2. ค่าเช่าและค่าภาษีอากรเกี่ยวกับสถานที่เช่า

- 2.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนปฏิทิน โดยชำระล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน และผู้เช่าต้องนำเงินค่าเช่าไปชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่าทุกเดือน โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องออกเอกสารการแจ้งหนี้ก่อนในอัตรา ดังนี้

ระยะเวลา		อัตราค่าเช่า/เดือน	
วันเริ่มต้น	วันสิ้นสุด	จำนวนเงิน (บาท)	ตัวอักษร
15/10/2560	14/10/2561	22,321.66	สองหมื่นสองพันสามร้อยยี่สิบเอ็ดบาทหกสิบหกสตางค์

การที่ผู้ให้เช่าขอมผ่อนผันกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าหรือเงินใดๆ ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองสถานที่เช่าก็ต่อเมื่อผู้เช่าไม่อาจยกเอาเป็นเหตุในการตัดสิทธิของผู้ให้เช่าที่จะเรียกให้ผู้เช่าชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนได้

การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญานี้ ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

- 2.2 ผู้เช่าจะต้องชำระค่าภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอากรอื่นใด อันเกี่ยวกับการเช่าสถานที่เช่าตามสัญญานี้ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ตามที่ทางราชการเรียกเก็บตลอดอายุการเช่า

ข้อ 3. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา

เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันให้แก่ผู้ให้เช่า

เป็นเงิน 202,464.00 บาท (สองแสนสองพันสี่ร้อยหกสิบสี่บาทถ้วน)

โดยเงินประกันนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 60 วัน นับจากครบกำหนดเวลาการเช่าและไม่มี การต่อสัญญาเช่ากันต่อไปอีก ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด หรือบอกเลิกสัญญานี้ก่อนครบกำหนดเวลาเช่า หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่น ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันดังกล่าว เพื่อให้ชำระหนี้ที่ค้างชำระค่าใช้จ้างหรือค่าเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระหรือจะต้องชำระตามสัญญานี้ หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมดจากเงินประกันดังกล่าวข้างต้นได้ทันที โดยผู้เช่าจะไม่โต้แย้ง ทักท้วงหรือเรียกร้องคืนไม่ว่ากรณีใดๆ และหากยังขาดอยู่อีกเท่าใด ผู้เช่าตกลงจะชดใช้ให้จนครบ และในกรณีเช่นนี้ หากผู้ให้เช่ายังมีได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนตามจำนวนดังกล่าวข้างต้นทันที แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ให้เช่าที่จะฟ้องร้องหรือเรียกร้องจากผู้เช่าสำหรับความเสียหายอันมีจำนวนสูงกว่าเงินประกันนี้

ข้อ 4. การประกันภัยการเช่า

- 4.1 คู่สัญญาตกลงให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันภัยวินาศภัยและอัคคีภัยต่ออาคารศูนย์การค้า รวมทั้งการประกันภัยระหว่างการตกแต่งศูนย์การค้าหรือร้านค้า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดวงเงินประกันและเป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเบี้ยประกันดังกล่าวตามอัตราส่วนของพื้นที่เช่า โดยจะต้องนำเงินไปชำระให้ผู้ให้เช่าภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำ หรืออนุญาตให้กระทำการใดๆ อันจะทำให้การประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัย หรือการประกันความเสียหายต่างๆ ของอาคารศูนย์การค้าต้องตกเป็นโมฆะหรืออาจถูกยกเลิกได้
- 4.2 ผู้เช่าจะต้องจัดทำประกันวินาศภัยและอัคคีภัยเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากเหตุภายในสถานที่เช่า โดยให้มีผลก่อนหรือภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่างๆ ดังต่อไปนี้ คือ
- 1) ทรัพย์สินของผู้เช่าในสถานที่เช่า
 - 2) ความเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ของผู้ให้เช่า ผู้เช่ารายอื่นในศูนย์การค้า หรือ บุคคลภายนอก
 - 3) ความสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ หรือ ความรับผิดชอบกฎหมายอื่นๆ ของผู้เช่า
- โดยผู้เช่าต้องจัดทำประกันภัยกับ บริษัทผู้รับประกันภัยตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด และ/หรือบริษัทประกันภัยที่ผู้เช่าจัดหาเอง และผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำ หรือกรมธรรม์ประกันภัยต่ออายุ ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับการยอมรับประกันภัย

ข้อ 5. การรับมอบสถานที่เช่า

- 5.1 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าให้ผู้เช่า และผู้เช่าจะมีสิทธิในการเช่าและเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยสมบูรณ์ ก็ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าเดือนแรกล่วงหน้าและเงินประกันตามข้อ 3. ให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว และผู้เช่ายอมรับว่าได้ตรวจรับมอบสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยดีทุกประการจากผู้ให้เช่า
- 5.2 ผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาซ่อมแซมสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตามสภาพการใช้ปกติตลอดอายุการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง หากสถานที่เช่าหรือวัสดุอุปกรณ์ภายในสถานที่เช่าหรือเกี่ยวข้องกับสถานที่เช่าเกิดชำรุดเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้เช่าหรือบริวารหรือจากลูกจ้างหรือผู้มาใช้บริการของผู้เช่า และผู้เช่ามิได้จัดการแก้ไขซ่อมแซมหรือจัดหามาแทนในเวลาอันควร ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าซ่อมแซมหรือจัดหามาแทนได้ โดยผู้เช่าจะต้องชดเชยราคาทั้งหมดแก่ผู้ให้เช่าเมื่อทวงถาม

ข้อ 6. การตกแต่งสถานที่เช่า

- 6.1 ในการตกแต่งสถานที่เช่า การแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมสถานที่เช่า ผู้เช่าจะต้องยื่นแบบแปลนรายละเอียดในการตกแต่งและงานระบบต่างๆ เกี่ยวกับการตกแต่งตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการตกแต่งร้านค้า เพื่อให้ผู้ให้เช่าตรวจพิจารณาอนุมัติเป็นหนังสือตามเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดก่อน และผู้เช่าจะต้องทำการตกแต่งสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น และให้แล้วเสร็จสิ้นสมบูรณ์และเปิดสถานที่เช่าประกอบการค้าได้ภายในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนด มิฉะนั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิปรับผู้เช่าได้เป็นรายวัน ในอัตราวันละ 30,000 บาท จนกว่าจะทำการตกแต่งแล้วเสร็จสมบูรณ์ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการบอกเลิกสัญญานี้แต่อย่างใด
- 6.2 ในการดำเนินการตกแต่งสถานที่เช่า ผู้เช่าจะต้องกระทำด้วยความระมัดระวัง และจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในหนังสือคู่มือการตกแต่งร้านค้า (TENANT HANDBOOK) ซึ่งผู้เช่าได้รับไว้เรียบร้อยแล้ว และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย หากเกิดความเสียหายขึ้นแก่สถานที่เช่าหรือทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดจากการกระทำของผู้เช่า บริวาร หรือผู้รับจ้างของผู้เช่าก็ตาม ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 7. การติดตั้งป้ายและการตกแต่งจัดวางสินค้า

- 7.1 การติดตั้งป้ายชื่อสถานประกอบการ ผู้เช่ามีสิทธิติดตั้งป้ายชื่อของสถานประกอบการได้ตามระเบียบที่กำหนดไว้ในคู่มือการตกแต่งร้านค้า หรือ ระเบียบที่ศูนย์การค้ากำหนด
- 7.2 การตกแต่งและการจัดวางสินค้า ผู้เช่าจะต้องตกแต่งและจัดวางสินค้าให้เป็นระเบียบสวยงาม ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะใช้กระบะหรือโต๊ะวางสินค้าลดราคา ผู้เช่าจะจัดวางได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ของสถานที่เช่า และจะต้องมีระยะร่นเข้าไปจากแนวหน้าร้านหรือสถานที่เช่าไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 8. การใช้สถานที่เช่า

ผู้เช่ามีสิทธิใช้สถานที่เช่าเฉพาะภายในบริเวณสถานที่เช่า ตามที่กำหนดในสัญญานี้เท่านั้น หากผู้เช่าหรือลูกจ้างหรือบริวารของผู้เช่าได้ตั้งวางสินค้าหรือสิ่งของใดๆ หรือประกอบการค้า หรือโฆษณาหรือชักชวนลูกค้านอกเขตพื้นที่ของสถานที่เช่า หรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำการดังกล่าว โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำการขนย้าย นำออก ปลดออก ซึ่งสินค้าหรือสิ่งของใดๆ ไปเก็บไว้ในสถานที่ที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร หรือทำการระงับหรือห้ามกระทำการดังกล่าว ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น และผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเก็บค่าดูแลรักษาสินค้าหรือสิ่งของใดๆ ตามจำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรได้

ข้อ 9. ข้อสัญญาและหน้าที่ของผู้เช่า

- 9.1 เมื่อศูนย์การค้าเปิดดำเนินการ และ/หรือผู้เช่าได้ทำการตกแต่งสถานที่เช่าเสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้ว ผู้เช่าจะต้องเปิดสถานที่เช่าเพื่อประกอบกิจการค้าตามที่ตามวันที่ผู้ให้เช่ากำหนด มิฉะนั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิปรับผู้เช่าได้เป็นรายวัน ในอัตราวันละ 30,000 บาท (สามหมื่นบาทถ้วน) จนกว่าผู้เช่าจะเปิดดำเนินการประกอบกิจการค้าได้ แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการบอกเลิกสัญญานี้แต่อย่างใด
- 9.2 ผู้เช่าจะต้องเปิดและปิดประกอบกิจการค้าตามเวลาที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด และในกรณีที่
 - 1) ผู้เช่าเปิดล่าช้า หรือ ปิดกิจการก่อนเวลาที่ศูนย์การค้ากำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดค่าปรับในอัตรา 2,000.-บาท (สองพันบาท) ต่อ 1 ครั้ง หรือ
 - 2) ผู้เช่า ไม่เปิดประกอบกิจการโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดค่าปรับในอัตรา 10,000.-บาท(หนึ่งหมื่นบาท) ต่อ 1 วัน และผู้เช่าจะต้องไม่หยุดประกอบกิจการค้าเกินกว่า 3 วันในรอบ 1 ปีปฏิทิน และการหยุดในแต่ละครั้งจะต้องไม่เกิน 3 วันติดต่อกันและผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่ออนุมัติเป็นหนังสือก่อนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และในการหยุดประกอบกิจการดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องปิดประกาศแจ้งกำหนดวันหยุดและวันเปิดดำเนินการให้ผู้ค้าทั่วไปทราบก่อนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน
- 9.3 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสวยงาม และการรักษาความปลอดภัยของศูนย์การค้าและสถานที่เช่า ผู้เช่าและลูกจ้างหรือบริวารของผู้เช่าจะต้องเชื่อฟังและปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญานี้ รวมทั้งกฎระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งใดๆ เกี่ยวกับศูนย์การค้าและสถานที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าหรือผู้รับมอบหมายจากผู้ให้เช่า ได้กำหนดขึ้นไว้แล้วในขณะนี้หรือในอนาคต และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วยโดยเคร่งครัด
- 9.4 ผู้เช่าจะต้องไม่ประกอบอาหาร หรืออนุญาตให้มีการประกอบอาหาร ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ในสถานที่เช่า ยกเว้นการประกอบกิจการค้าขายอาหารตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น
- 9.5 ผู้เช่าจะต้องไม่ใช่ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้สถานที่เช่าเป็นที่พักอาศัย โดยจะต้องออกไปจากสถานที่เช่าตามเวลาและเส้นทางที่ผู้ให้เช่ากำหนด



- 9.6 ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำ หรือยินยอมให้บุคคลใดกระทำการใดๆ ในสถานที่เช่า อันเป็นการผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมอย่างใด ทั้งสิ้น หรือโดยเป็นหรืออาจจะเป็นเหตุให้เป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยหรือเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นๆ
- 9.7 ผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาความสะอาดภายในสถานที่เช่า ไม่ให้สกปรกรุงรัง หรือเป็นที่น่ารังเกียจแก่ผู้พบเห็น รวมทั้งจะต้องดูแลรักษาความสะอาดภายนอกในส่วนที่เกี่ยวกับสถานที่เช่าด้วย และในการทิ้งขยะมูลฝอย ขยะติดเชื้อ วัสดุมีพิษ ผู้เช่าจะต้องนำไปทิ้งในภาชนะที่จัดเก็บโดยเฉพาะ หรือในสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้เท่านั้น
- 9.8 ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบดูแลรักษาทรัพย์สินของผู้เช่าที่นำเข้ามาไว้ในสถานที่เช่าด้วยตนเอง เช่น การติดตั้งกล้องวงจรปิด จัดเตรียมตู้รับภัยสำหรับเก็บทรัพย์สิน หากเกิดการสูญหายหรือเสียหายขึ้น ไม่ว่าด้วยเหตุประการใดก็ตาม ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบทั้งสิ้น
- 9.9 ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุใดๆ หรือความเสียหายหรือการสูญหายใดๆ อันเกิดจากความชำรุดของสถานที่เช่า วัสดุ เครื่องมือเครื่องใช้ใดๆ หรือเหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นต่อชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของผู้ให้เช่าหรือบุคคลใดๆ ในสถานที่เช่า
- 9.10 ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีการกำจัดแมลงต่างๆ เช่น มด แมลงวัน แมลงสาบ หนู เป็นต้น ตามมาตรฐานหรือวิธีการที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยมีความถี่ในการกำจัดแมลงในพื้นที่เช่า อย่างน้อย 4 ครั้งต่อปีสำหรับร้านค้าทั่วไป และทุกเดือนสำหรับร้านที่ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม หรือเข้าดำเนินการให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าเข้ากำจัดแมลงในพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งกำหนดการเข้ากำจัดแมลงให้ผู้ให้เช่ารับทราบทุกครั้ง หากผู้เช่าไม่ดำเนินการกำจัดแมลงดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการได้ โดยผู้เช่าต้องยินยอมและอำนวยความสะดวกให้ผู้ให้เช่าเข้าพื้นที่และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น
- 9.11 ผู้เช่าจะต้องไม่นำอาวุธปืน กระสุนปืน วัตถุระเบิด หรือวัตถุใดๆ ที่มีความไวต่อการลุกไหม้หรือเป็นอันตรายมาเก็บรักษาหรือเข้ามาในสถานที่เช่า พร้อมจัดเตรียมถังดับเพลิงให้เหมาะสมประเภทกิจการตามที่ศูนย์การค้ากำหนด และจะไม่ตั้งวางวัตถุที่มีน้ำหนักเกินกว่า 250 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ลงในส่วนหนึ่งส่วนใดของสถานที่เช่า

ข้อ 10. สิทธิของผู้ให้เช่า

- 10.1 ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะห้ามบุคคลหนึ่งบุคคลใด ไม่ว่าจะเป็ลูกจ้าง บริวารหรือลูกค้าของผู้เช่าเข้าไปหรือให้ออกไปจากสถานที่เช่า และศูนย์การค้าได้ เมื่อเห็นว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ไม่เหมาะสม
- 10.2 เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าทุกคน หากมีความจำเป็น ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะติดตั้งเครื่องมือเครื่องใช้ หรืออุปกรณ์ต่างๆ รวมทั้งการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือตกแต่งบริเวณอาคารศูนย์การค้าหรือในสถานที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะปิดบริเวณอาคารศูนย์การค้าในส่วนนั้นๆ เพื่อการดำเนินการดังกล่าวได้ โดยผู้ให้เช่าจะคำนึงถึงการรบกวนผู้เช่าให้น้อยที่สุด และผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือด้วยดี และผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดข้อใดๆ หรือความไม่สะดวกต่างๆ ของผู้เช่าอันเนื่องมาจากความจำเป็นในการดำเนินการดังกล่าวด้วย
- 10.3 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่า มีสิทธิที่จะเข้าไปสถานที่เช่าได้ตามสมควรตลอดเวลา และมีสิทธิแนะนำตกแต่งเดือนหรือให้แก้ไข เมื่อเห็นว่า มีหรืออาจจะมีผลกระทบต่ออันเป็นการผิดสัญญาหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นได้

ข้อ 11. การเข้าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

- 11.1 ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ หรือนำสถานที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าไปใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว และจะได้รับการประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ หรือ ไม่ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน
- 11.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วง ผู้เช่าจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่า เท่ากับอัตราค่าเช่าปัจจุบันจำนวน 1 เดือน หรืออัตราตามที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน

- 11.3 ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงนี้แต่ฝ่ายเดียว
- 11.4 การโอนสิทธิการเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องโอนสิทธิตามสัญญาบริการและสัญญาบริการงานระบบไปด้วย และผู้เช่าช่วงจะต้องผูกพันตามสัญญาบริการและสัญญาบริการงานระบบด้วย

ข้อ 12. การเลิกสัญญาและสัญญาสิ้นสุดลง

- 12.1 ผู้สัญญาตกลงกันว่า ข้อความในสัญญานี้ถือเป็นสาระสำคัญทุกข้อ หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือเงินประกันหรือ ค่าบริการใดๆ หรือประพฤติดังสัญญานี้หรือสัญญาบริการและสัญญาบริการงานระบบ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดก็ดี หรือสถานที่เช่าถูกยึดหรือถูกอายัดตามคำสั่งศาล หรือผู้เช่าถูกศาลพิพากษาถึงที่สุด ให้ล้มละลายก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันทีและมีสิทธิริบเงินประกันใดๆ ตามสัญญานี้ หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมดจากเงินประกันใดๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระหรือวางไว้ให้แก่ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการแล้วทั้งหมดได้ และ/หรือมีสิทธิที่จะงดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา ไล่อากาศปรับอากาศ โทรศัพท์ และงานระบบต่างๆ ทั้งปวงที่จัดให้แก่ผู้เช่าและสถานที่เช่าได้ด้วย รวมทั้งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นๆ ได้อีกด้วย โดยผู้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าตอบแทนใดๆ ไม่ได้ทั้งสิ้น
- 12.2 ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระเงินใดๆ ที่จะต้องชำระตามสัญญานี้ แต่ผู้ให้เช่ายังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าจะต้องเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินที่ค้างชำระนับแต่วันที่ได้ผิดนัดเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน รวมทั้งจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามเงินที่ค้างชำระอีกร้อยละ 4 ต่อปี ของเงินที่ค้างชำระ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาหรือดำเนินการอื่นๆ ตามสัญญานี้
- 12.3 เมื่อครบกำหนดเวลาเช่า หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่า และส่งมอบคืนสถานที่เช่าในสภาพที่ดีตามสภาพการใช้ปกติให้แก่ผู้ให้เช่าทันที ทั้งนี้ ในส่วนของสิ่งตกแต่งหรือสิ่งติดตั้งคร่ำกับสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะพิจารณาให้ผู้เช่าทำการรื้อถอนออกจากสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง หรือให้ผู้เช่าลงสิ่งตกแต่งติดตั้งคร่ำไว้ในสภาพเดิมได้ ตามแต่ผู้ให้เช่าจะเห็นสมควร หากผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธินำเงินประกันที่วางไว้ตามสัญญา มาชำระเป็นค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนสิ่งตกแต่งใดๆ และกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่า รวมทั้งทำลายกุญแจประตู หรือสิ่งกีดขวางใดๆ เพื่อขนย้ายทรัพย์สินต่างๆ ของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าได้ และหากผู้เช่าไม่มารับทรัพย์สินดังกล่าวคืนภายในเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดแล้ว ผู้เช่าตกลงยินยอมยกกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายและสูญหายของทรัพย์สิน และผู้ให้เช่ามีสิทธินำสถานที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าต่อไปได้ทันที และหากกรณีผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้ ผู้เช่าตกลงที่จะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือเสียค่าปรับเป็นรายวัน ในอัตราวันละ 500 บาท ต่อตารางเมตร
- 12.4 การกระทำใดๆ ที่เป็นสิทธิของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ผู้เช่าจะไม่ยกขึ้นเป็นข้ออ้างเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ หรือฟ้องร้องทั้งในทางแพ่งและทางอาญาต่อผู้ให้เช่าทั้งสิ้น
- 12.5 ในกรณีเกิดเพลิงไหม้หรือวินาศภัยอื่น อันเป็นเหตุให้สถานที่เช่าเกิดความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการในสถานที่เช่าต่อไปได้อีกแล้ว ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า
- 12.6 ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนที่ดินที่ปลูกสร้างศูนย์การค้าหรือสถานที่เช่า ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่ทางราชการเข้าครอบครองที่ดินที่ปลูกสร้างศูนย์การค้าหรือสถานที่เช่า นอกเหนือจากการคืนเงินประกันตามข้อ 3. แล้ว ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า
- 12.7 ในกรณีที่สัญญาบริการงานระบบ และ/หรือสัญญาบริการ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วยสิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญานี้เช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงด้วย

12.8 ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระเงินใดๆ ที่จะต้องชำระตามสัญญานี้ แต่ผู้ให้เช่ายังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักหนี้ค้างชำระจากเงินมัดจำ หรือเงินประกันใดๆ ตามสัญญานี้ หรือสัญญาบริการหรือสัญญาบริการงานระบบได้ เช่น เงินประกันการใช้งานระบบ เงินประกันการตกแต่งร้านค้า เป็นต้น และผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องวางเงินประกันดังกล่าวให้ครบถ้วนตามจำนวนเดิม

ข้อ 13. การต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อครบกำหนดอายุการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจตกลงทำสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกันใหม่ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันต่อไป โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 4 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญานี้ โดยเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่จะทำกันใหม่ จะต้องตกลงกันและทำสัญญาเช่าพร้อมวางเงินประกัน ให้แล้วเสร็จก่อนสัญญาเช่านี้จะสิ้นสุดลงไม่น้อยกว่า 2 เดือน มิฉะนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะเช่าสถานที่เช่าอีกต่อไป และให้สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลงในวันที่ครบกำหนดการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 14. การส่งค่าบอกกล่าว

ค่าบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของผู้ให้เช่าที่จะส่งถึงผู้เช่า หากผู้ให้เช่าส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ให้แก่ผู้เช่าตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือส่ง หรือปิดไว้ ณ สถานที่เช่า ให้ถือว่า ผู้เช่าได้รับค่าบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ โดยชอบแล้ว หากผู้เช่า ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้น ให้ถือตามที่อยู่ ในสัญญานี้เป็นสำคัญ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตามเจตนา จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า

(นางสาวพิสมัย สีหวัดลก)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า

(นายณรงค์ ชีระกำสาย)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวกัลยา ไวมณี)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวปนัดดา แก้วโพธิ์กลาง)

สัญญาเลขที่ CBR1712000119

ใบต่อ ใบปิดอากรเป็นตัวแทนด้วยแบบ อ.ส. 5 ของสัญญาเช่าเลขที่ CBR1712000119 ฉบับลงวันที่ 15 ตุลาคม 2560
ระหว่าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด "ผู้ให้เช่า"
กับ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค "ผู้เช่า"