

สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ _____ เมื่อวันที่ _____

_____ โดยและระหว่าง

ก. _____ อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
_____ แขวง _____ เขต _____ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข. _____ อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
_____ แขวง _____ เขต _____ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ ;

- (1) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นอาคาร _____ ชั้น จำนวน _____ หลัง พื้น
ที่ประมาณ _____ ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่เลขที่ _____ ซอย _____ ถนน _____
_____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
จังหวัด _____ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”
- (2) ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว เพื่อใช้เป็น _____
_____ รวมทั้งการดำเนินการประการอื่นตามความประสงค์ของ
ผู้เช่า

คู่สัญญาจึงตกลงทำสัญญาดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้เป็น _____
_____ และการอื่นตามความประสงค์ของผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า _____ ปี นับตั้งแต่วันที่ _____
_____ ถึงวันที่ _____

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าจากระยะเวลาตามที่กำหนดในวรรคก่อน ให้ผู้เช่าแจ้ง
ความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และคู่
สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีก 1 ปี โดยไม่มีการเพิ่มอัตราค่าเช่าแต่ประการใด และคู่
สัญญาตกลงผูกพันตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ทุกประการ

ข้อ 2. อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่กำหนดดังต่อไปนี้

2.1 ค่าเช่าปีที่ 1 ผู้เช่าตกลงชำระในอัตราเดือนละ _____ บาท (_____)

2.2 ค่าเช่าปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงชำระในอัตราเดือนละ _____ บาท (_____)

2.3 ค่าเช่าปีที่ 3 ผู้เช่าตกลงชำระในอัตราเดือนละ _____ บาท (_____)

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าทุกวันที 15 ของทุกเดือน เริ่มชำระครั้งแรกในวันที่ _____ เป็นต้นไป

ข้อ 3. เงินประกันการเช่า

ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นจำนวนเงิน _____ บาท (_____)

เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา ประกันความรับผิดชอบของผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ ประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นจากการเช่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว แต่เงินประกันการเช่าตามที่กำหนดนี้ผู้เช่าไม่สามารถถือเป็นการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้แต่ประการใด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้หักเงินประกันการเช่าเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือค่าบริการสาธารณูปโภคตามที่ทางราชการกำหนดเรียกเก็บ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องชำระตามที่กำหนดในสัญญานี้ ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำมาเพื่อวางประกันเพิ่มเติมจนครบจำนวนที่กำหนดภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเวลา โดยมีสาเหตุความผิดอันเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ หรือผู้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันการเช่าทั้งหมดได้ ในกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลงโดยครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือคู่สัญญามีได้ต่ออายุระยะเวลาเช่าออกไป หรือสัญญาสิ้นสุดลงโดยประการอื่นอันมิได้เกิดจากการที่ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินประกันการเช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย ให้แก่ผู้เช่าภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ข้อ 4. หน้าที่ของผู้เช่า

4.1 ตกลงเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ที่เกิดขึ้นในระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ทุกประการ

4.2 ผู้เช่าตกลงใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าตามรายการที่กำหนดเสมือนเช่นวิญญูชน จะพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง และผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าอย่างเล็กน้อยเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยดังกล่าว รวมทั้งบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้สามารถใช้งานได้ดีตลอดระยะเวลาเช่า

เวลาการเช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าจำเป็นจะต้องทำการซ่อมแซมอย่างใหญ่ ผู้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

4.3 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะทำการแก้ไขดัดแปลง ตกแต่ง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้ผิดแปลกแตกต่างไปจากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับการส่งมอบจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่ารับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการ และผู้เช่าจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน นอกจากนี้ผู้เช่าตกลงว่าสิ่งที่แก้ไขดัดแปลง ตกแต่ง หรือซ่อมแซมนั้นจะเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้น เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับประกอบธุรกิจของผู้เช่าในหน้าที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ และผู้เช่าตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ดำเนินการดังกล่าวในทรัพย์สินที่เช่าทุกประการ

4.4 ตกลงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจตามรายการที่กำหนดในสัญญาเช่าเท่านั้น จะไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการผิดกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่ประการใด รวมทั้งตกลงจะไม่เก็บเคมีภัณฑ์ วัตถุระเบิด อาวุธยุทโธปกรณ์ หรือสิ่งที่มีน้ำหนักเกิน 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร ในทรัพย์สินที่เช่าแต่ประการใด

4.5 ตกลงประกันภัยทรัพย์สินของผู้เช่าที่นำมาไว้ในทรัพย์สินที่เช่า โดยเป็นผู้ออกค่าเบี้ยประกันเองทั้งสิ้น รวมทั้งเป็นผู้รับประโยชน์จากการประกันภัยดังกล่าว

ข้อ 5. หน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ตกลงและรับรองว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าโดยสมบูรณ์ รวมทั้งเป็นผู้มีสิทธิในการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าทุกประการ

5.2 ตกลงจะไม่ หรือป้องกันมิให้บุคคลที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า รบกวนขัดสิทธิการใช้ประโยชน์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาเช่า

5.3 ตกลงว่าหากผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าประสงค์จะเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาใด ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่ารับทราบเป็นการล่วงหน้า

5.4 ตกลงจะให้ความสะดวกผู้เช่าในการดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่เช่าทุกประการ

5.5 ตกลงเอาประกันภัยภัยเพื่อประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า โดยตกลงเป็นผู้ออกค่าเบี้ยประกันภัยเองทั้งสิ้น รวมทั้งเป็นผู้รับประโยชน์จากการประกันภัยดังกล่าว

ข้อ 6. ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการเช่า

6.1 ผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกิดขึ้นจากการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ในอัตราที่ทางราชการกำหนดเรียกเก็บทุกประการ

6.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ตามอัตราที่ทางราชการกำหนดเรียกเก็บทุกประการ

6.3 ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นจากการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่าทุกประการ

ข้อ 7. การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าเข้าครอบครองเพื่อการตกแต่ง และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา และผู้เช่ารับรองว่าทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบให้ดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ดีทุกประการ

ข้อ 8. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลภายนอกแต่ประการใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเท่านั้น อย่างไรก็ตามผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าได้

ข้อ 9. การสิ้นสุดแห่งสัญญา

9.1 เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยไม่มีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งขอต่ออายุสัญญาตามรายการที่กำหนดในสัญญานี้

9.2 ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดเงื่อนไข หรือข้อตกลงตามที่กำหนดในสัญญานี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาได้แจ้งเตือนให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา ปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดในสัญญา โดยกำหนดเวลาให้แก้ไขเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้ว แต่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญายังคงไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าวต่อไป คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาได้

9.3 เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือชั่วคราวก็ตาม หรือขอเข้าฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

9.4 ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลาย ไม่ว่าจะโดยประการใดก็ตาม ซึ่งรวมถึง อัคคีภัย อุทกภัย वादภัย แผ่นดินไหว อุบัติเหตุ หรือเหตุอันเกิดจากภัยประการอื่นก็ตาม

ข้อ 10. ผลของการสิ้นสุดสัญญา

10.1 หากสัญญานี้สิ้นสุดลงตามรายการที่กำหนด ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าที่อยู่ในสภาพที่ดีให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินประกันการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3. ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้หัก ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายเพื่อการสาธารณูปโภค หรือ ค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซม (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว

10.2 ในกรณีที่การสิ้นสุดสัญญาเป็นผลมาจากการผิดสัญญาตามที่กำหนดในข้อ 9.2 ดังกล่าว หากผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเงินค่าเช่าที่ค้างชำระ และริบเงินประกันการเช่าได้ทั้งจำนวน แต่

หากการผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกเงินประกันการเช่าคืนทั้งจำนวน และเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทุกประการ

ข้อ 11. เบ็ดเตล็ด

11.1 ผู้เช่าตกลงให้ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าเป็นภูมิลำเนาเฉพาะการของผู้เช่า สำหรับการรับข่าวสารต่าง ๆ และหนังสือแจ้งต่าง ๆ ตามที่ระบุในสัญญา และคู่สัญญาตกลงกันต่อไปอีกว่าหนังสือบอกกล่าว หนังสือเรียกร้อง หรือข่าวสารอื่น ๆ ได้มีการส่งและรับอย่างถูกต้องแล้วโดยผู้เช่า หากได้ส่งโดยผู้ส่งเอกสาร ถึงที่อยู่ดังกล่าว หรือได้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนยังที่อยู่ดังกล่าวแล้ว

11.2 ถ้าส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าส่วนอื่น ๆ ของสัญญาที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น มีผลใช้บังคับได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอด แล้วเห็นว่าถูกต้องตามวัตถุประสงค์ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ และต่างเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
()

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()