

สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
(ฉบับผู้ให้เช่า กำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี)

สัญญานี้ทำขึ้นที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง

ก. นาย/นาง/นางสาว/บริษัท.....จำกัด โดยผู้มีอำนาจลงนามทำสัญญา อายุ.....ปี อยู่
บ้านเลขที่/สำนักงานเลขที่..... ซึ่งต่อไปจะ
เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข. นาย/นาง/นางสาว/บริษัทจำกัด โดยผู้มีอำนาจลงนามทำสัญญา อายุ.....ปี อยู่
บ้านเลขที่/สำนักงานเลขที่ ซึ่งต่อไปจะ
เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. วัตถุประสงค์แห่งสัญญา

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็น.....
เลขที่.....จำนวน.....หลัง เพื่อใช้ประกอบกิจการ..... รายละเอียด
ปรากฏตามสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินและสำเนาทะเบียนบ้านแนบทำสัญญา ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ซึ่งต่อไปจะรวม
เรียกว่า "สถานที่เช่า"

ข้อ 2. กำหนดระยะเวลาแห่งสัญญา

ทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้มีกำหนดระยะเวลาเช่า.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....
พ.ศ..... ถึง วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าสถานที่เช่าอีกต่อไป ผู้เช่าจะต้องแจ้งความ
ประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าภายใน 30 วันก่อนวันสิ้นสุดอายุของสัญญา โดยทั้งสองฝ่ายจะตกลง
หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญานี้ รวมทั้งทำสัญญาเช่ากันใหม่

ข้อ 3. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ.....บาท(.....)
โดยชำระ ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่า หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนดภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า
เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาระในบรรดาค่าภาษีภิกษีโรงเรือนและ ที่ดิน และภาษีอื่นใดที่เกิดจากการใช้สถานที่เช่า
ตามสัญญานี้เองทั้งสิ้น

ข้อ 4. ข้อรับรองของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงและรับรองว่า ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทรงสิทธิในสถานที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว และรับรองว่าสถานที่เช่าปราศจากการรอนสิทธิหรือการกล่าวอ้างสิทธิของบุคคลอื่นในสถานที่เช่าอย่างเด็ดขาด อีกทั้งผู้ให้เช่าตกลงว่า หากปรากฏว่ามีบุคคลใดมากล่าวอ้างสิทธิเหนือสถานที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน.....วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว

ข้อ 5. ข้อรับรองของผู้เช่า

ผู้เช่าสัญญาและทราบดีว่า ผู้เช่าจะ

5.1 ดูแลรักษาสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและใช้สถานที่เช่าด้วยความระมัดระวัง หากเกิดความเสียหายหรือสูญหายอันเนื่องจากการจงใจหรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า บริวาร ลูกจ้างหรือลูกค้ายของผู้เช่า ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่ารับจะเป็นผู้จัดการซ่อมแซมหรือจัดหาแทน โดยให้มีสภาพดีตามสมควรตลอดกำหนดระยะเวลาเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

5.2 ไม่นำวัสดุหรือสิ่งของที่เป็นอันตรายหรือผิดกฎหมายใด ๆ เข้ามาในสถานที่เช่าอย่างเด็ดขาด หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีในสถานที่เช่าอย่างเด็ดขาด

5.3 ตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจตราสถานที่เช่าได้ตามสมควรตลอดเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นคราว ๆ ไป

5.4 ไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

5.5 ดูแลรักษาสถานที่เช่า ตลอดจนถึงสิ่งที่ติดตั้งต่าง ๆ ในสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาของสัญญานี้ หากเกิดความเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันที และหากความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่า บริวาร หรือลูกจ้างของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดีภายใน 15 วัน นับแต่วันเกิดความเสียหาย ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง เว้นแต่เป็นการชำรุดเสียหายตามธรรมชาติ หรือตามสภาพซึ่งมิได้เกิดจากความผิดหรือการละเลยไม่เอาใจใส่ของผู้เช่าหรือลูกจ้างของผู้เช่า

5.6 ต้องนำเสนอแบบแปลนแผนผัง และได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อนที่จะตกแต่ง ต่อเติมสถานที่เช่าก่อนทุกครั้ง หากผู้เช่าประสงค์จะตกแต่ง ต่อเติม แก้ไข หรือปรับปรุงสถานที่เช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่รื้อถอนออกไปส่วนที่ได้ตกแต่งต่อเติมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะถือเอากรรมสิทธิ์ ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนออกไปด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

5.7 รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการใช้สถานที่เช่าเองทั้งสิ้น

5.8 รักษาสภาพแวดล้อมภายในสถานที่เช่า และบริเวณใกล้เคียงสถานที่เช่าให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะไม่ทำสิ่งปฏิกูลใดๆลงในแม่น้ำ (ถ้ามี) และจะไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ หรือมลพิษใดๆให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญให้กับบุคคลผู้อยู่ในบริเวณใกล้เคียงอย่างเด็ดขาด

ข้อ 6. หลักประกัน

เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันเท่ากับอัตราค่าเช่า.....เดือน คิดเป็นเงินจำนวน บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่ายึดถือไว้ในวันทำสัญญานี้ หากผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่า มีสิทธิรับ หรือหักเงินประกันดังกล่าวเพื่อนำมาชดเชยค่าเสียหายได้ทันที หากผู้ให้เช่าหักเงินประกัน ไปจำนวนเท่าใด และผู้ให้เช่า ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่าจะต้องนำเงินประกันมาวางเพิ่มเติมให้ครบตามจำนวนเดิม ภายใน.....วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง จากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง หากปรากฏว่า ผู้เช่าดำเนินการใด ๆ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงิน ประกันให้กับผู้เช่าหลังจากที่หักค่าเสียหายไว้แล้ว หรือหากผู้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้ เช่าจะคืนเงินประกันให้กับผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 15 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ข้อ 7. การผิดนัดผิดสัญญา

7.1 หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ให้อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้ทันที

7.2 ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้กับผู้ให้เช่าในสภาพ เรียบร้อยทันที หากผู้เช่าเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเบี้ยปรับในอัตรารวันละ.....บาท (.....) จนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยให้กับผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าโดยพลัน และมีสิ่งทำลายสิ่งขีดขวาง ขนย้ายทรัพย์สิน และหรือบริวารออกจากสถานที่เช่า รวมทั้งนำไปจัดเก็บไว้ในสถานที่ที่ผู้ให้เช่าเห็นว่า เหมาะสม ซึ่งผู้เช่าตกลงละสิทธิเรียกร้องทางแพ่งและทางอาญากับผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 8. ข้อตกลงอื่น ๆ

8.1 ในกรณีที่คู่สัญญามีสิทธิคิดดอกเบี้ยต่อกัน ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี บังคับระหว่างกัน

8.2 การผ่อนผัน ผ่อนเวลา หรือละเว้นการใช้สิทธิใด ๆ ของผู้ให้เช่าต่อ ผู้เช่าตามสัญญานี้ ไม่ถือว่า ผู้ให้เช่าละสิทธิ ประโยชน์นั้นต่อผู้เช่าแต่อย่างใด

8.3 การบอกกล่าวทวงถาม หรือส่งเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามกฎหมายที่ปรากฏในสัญญานี้ หรือ ผู้ให้เช่าส่งให้กับผู้เช่า ณ สถานที่เช่า ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้ทราบแล้วในวันที่ยื่นบอกกล่าวหรือ เอกสารนั้น ๆ พึงไปถึงตามปกติ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความโดยตลอดดีแล้ว เห็นว่า ถูกต้องตรงตามเจตนาของตน จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(_____) (_____)

ลงชื่อ _____ พยาน ลงชื่อ _____ พยาน
(_____) (_____)