

สัญญาให้เช่าที่ดินระยะยาว

เขียนที่.....

วันที่.....

สัญญานี้ทำในระหว่าง.....ตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่..... ถนน..... ตรอก/ซอย.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาไว้ต่อกันดังมีข้อความต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า ผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินตั้งอยู่ที่..... ตามหมายเลขโฉนดที่.....
เลขที่ดิน..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด..... มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา เพื่อประโยชน์ในการ.....

ข้อ 2. ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อ.....เท่านั้น หากผู้เช่า
ประสงค์จะก่อสร้างอาคารหรือเปิดกิจการอย่างอื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ดังกล่าวแล้วผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก
ผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน

ข้อ 3. ผู้เช่าสัญญาว่าจะจ่ายเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าดังนี้:-

- 3.1 ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่.....
ค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)
- 3.2 ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่.....
ค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)
- 3.3 ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่.....
ค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)
- 3.4 ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่.....
ค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

ในระหว่างเวลาที่ตกลงเช่ากันนี้ ถ้าค่าของเงินบาทไทยเทียบกับค่าของเงินดอลลาร์สหรัฐตามอัตราแลกเปลี่ยนเงินใน
ท้องตลาดลดต่ำลงหรือสูงขึ้นเกินกว่า 20% ของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในวันทำสัญญานี้แล้วคู่สัญญาต่างตกลงกันเปลี่ยนอัตรา
ค่าเช่าเสียใหม่โดยคิดอัตราค่าเช่าเพิ่มหรือลดลงตามส่วนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ (อัตราแลกเปลี่ยน
ในวันทำสัญญานี้ หนึ่งดอลลาร์สหรัฐมีค่าเท่ากับ.....บาท ในการชำระค่าเช่า ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่า
ล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นงวด ๆ ละ.....เดือน ภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันต้นงวดของงวดนั้น ๆ

ข้อ 4. สำหรับอายุการเช่านั้น ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้เช่าและเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.
..... จนถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เมื่อพ้นวันที่.....เดือน
..... พ.ศ.อันเป็นวันสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายอมให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่อยู่

ในที่ดินแปลงนี้ ทั้งอุปกรณ์และส่วนควบต่าง ๆ และรวมทั้งสิ่งงหากรรมสิทธิ์ใด ๆ ที่ใช้เกี่ยวกับกิจการดังกล่าวแล้ว หรือ
เกี่ยวเนื่องกับกิจการดังกล่าว ซึ่งหมายรวมถึงเครื่องเฟอร์นิเจอร์เครื่องทำความเย็น พัดลม เครื่องโทรศัพท์ เครื่องไฟฟ้า เครื่อง
ซักผ้า เครื่องครัว ฯลฯ ทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที โดยปลอดจากการระงับและหนี้สินใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 5. เมื่ออาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งงหากรรมสิทธิ์ต่าง ๆ ดังกล่าวในข้อ 4 ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าแล้วผู้ให้เช่า
สัญญาว่าจะยอมให้ผู้เช่าได้เช่าเพื่อประกอบกิจการต่อไปอีกมีกำหนดอีกปี

นับแต่วันหมดอายุสัญญาเช่า ส่วนอัตราค่าเช่าแล้วแต่จะตกลงกันด้วยเหตุผลและเป็นธรรมด้วยกันทั้งสองฝ่ายตามสภาพการณ์
ในขณะนั้น

ข้อ 6. เมื่อผู้ให้เช่าได้จ่ายเงินค่าภาษีที่ดินที่คิด ภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดจาก หรือเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าใน
ขณะนี้ หรือที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้าก็ดี เมื่อผู้ให้เช่าชำระไปแล้วผู้เช่ามีสิทธิจะเรียกร้องจากผู้เช่าได้ทุก ๆ ครั้งที่ผู้ให้เช่าได้
จ่ายไปตลอดเวลาที่เช่าอยู่นั้นทั้งสิ้น โดยเงินดังกล่าวทั้งสองถือว่าเป็นค่าเช่าเพิ่มเติมที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้
เช่าเรียกร้อง

ข้อ 7. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำที่ดินหรืออาคารที่ปลูกสร้างไปให้ผู้เช่าอื่นเช่าช่วงได้ แต่จะต้องอยู่ภายในกำหนดและ
เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันตกลงกับผู้เช่าช่วง

หากมีผู้อื่นมาปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน จะเป็นกรณีให้เช่าช่วงหรือปลูกสร้างโดยกรณีใด ๆ ก็ตาม
เมื่อสัญญานี้หมดกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นจะต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสัญญาข้อ 4.
ทันที หากไม่อาจจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่าตามกฎหมายได้ด้วยประการใด ๆ ผู้เช่าขอขมาใช้ราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง
นั้นให้ผู้ให้เช่าตามราคาค่าก่อสร้างในขณะนั้น

ข้อ 8. ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่านำเอาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ไปทำการ
จ้างหรือเป็นประกันหนี้กับธนาคารพาณิชย์หรือบุคคลใดได้ตามที่เห็นสมควร แต่ผู้เช่าจะต้องแจ้งรายการละเอียดให้ผู้ให้เช่า
ได้ทราบล่วงหน้าทุกครั้งที่จะมีการจ้างหรือประกันหนี้

การจ้างหรือการค้ำประกันหนี้ดังกล่าวในวรรคก่อน จะต้องมิระยะเวลาไม่นานเกินกว่าปีนับแต่วันทำ
สัญญานี้ และไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องทำการไถ่ถอนการจ้างหรือการประกันหนี้ เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างอัน
เกี่ยวเนื่องกับกิจการนั้นปลอดจากการจ้างหรือการประกันหนี้ภายในวันที่เดือน
.....พ.ศ.....

หากผู้เช่าไม่ทำการไถ่ถอนหรือไม่สามารถทำการไถ่ถอนการจ้างหรือการประกันหนี้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ได้ภายใน
กำหนดดังกล่าวในวรรคสอง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดทันทีและให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้ง
อุปกรณ์และส่วนควบต่าง ๆ และ ฯลฯ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที ในการนี้ถ้าหากเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าต้อง
ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการจ้างหรือการบังคับจ้างงก็หรือเกิดจากหนี้สินใด ๆ ที่ผู้เช่าได้กระทำไว้ก็ดี ผู้เช่า
ยินยอมชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ตลอดจนดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นจากเงินค่าเสียหายนั้นให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน

ข้อ 9. หากผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าตามข้อ 3. หรือ ไม่จ่ายค่าภาษีอันถือว่าเป็นค่าเช่าเพิ่มเติมตามข้อ 6. ผู้เช่า
ยินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ แต่ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่านำเงินค่าเช่าตามข้อ 3. หรือเงินภาษี
ตามข้อ 6. มาชำระเสียครั้งหนึ่งก่อน ภายในกำหนดระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่คำบอกกล่าวได้ไปถึงผู้เช่า หากผู้เช่าละเลยก็
ให้อาคารที่ปลูกสร้างทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามนัยสัญญาข้อ 4. และข้อ 7. ด้วย

ข้อ 10 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันให้สัญญานี้เริ่มแต่วันที่เดือน..... พ.ศ.
.....เป็นต้นไป

สัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านข้อความในสัญญานี้เข้าใจดีแล้วจึงลงชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และต่างได้เก็บไว้เป็นหลักฐานฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(_____)

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)