

## สัญญาเช่า

(อาคาร)

ทำที่.....

วันที่.....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง ..... โดย.....

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ ..... ถนน .....  
แขวง.....เขต.....กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญา  
นี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับ บริษัท .....กรุงเทพมหานคร โดย.....  
อยู่เลขที่..... ถนน.....แขวง.....เขต..... กรุงเทพมหานคร  
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงกับดั่งมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงเช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าพื้นที่ของอาคารเลขที่ ..... ซอย .....  
ถนน .....เขต ..... กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนพื้นที่  
ประมาณ.....ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ ..... ถึง  
วันที่.....

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในผนวก ก. แนบท้ายสัญญาซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา และการเช่าดังกล่าวข้างต้นให้หมายเฉพาะในตัวอาคารเท่านั้น

ข้อ 3. ผู้ให้เช่าได้รับเงินล่วงหน้าเป็นประกันการเช่าไว้จากผู้เช่า เป็นจำนวนเงิน ..... และในพื้นที่  
.....และ วันที่ .....ผู้เช่าจะนำเงินประกันมาถมทบ  
.....บาท .....และ.....เพื่อเป็นเงินประกันการ  
เช่าในปีที่ 2 และปีที่ 3 ของสัญญา (ระหว่างวันที่ .....) ตามลำดับ เงินประกันการเช่านี้  
จะไม่ได้รับดอกเบี้ยแต่อย่างใดและอาจจะถูกริบได้หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือประพฤติดังสัญญา

ในกรณีผู้เช่าประพฤติดังเงื่อนไขของข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งหรือข้อตกลงการเช่าดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากเงินประกันการเช่าได้เมื่อผู้ให้เช่าได้นำค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าจะได้รับมาหักเงินประกันการเช่าดังกล่าวข้างต้น หากเงินประกันการเช่าขาดจำนวนไปเท่าใด ให้ผู้เช่านำเงินมาเพิ่มจนครบจำนวนเงินประกันการเช่าดังกล่าวข้างต้นตามคำขอของผู้ให้เช่าโดยพลัน

ในกรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าและได้ปฏิบัติตามภาระข้อผูกพันตามสัญญาครบถ้วนรวมทั้งผู้เช่าได้ชำระเงินทั้งหมดเสร็จสิ้นแล้ว เงินประกันการเช่าดังกล่าวมาข้างต้น ผู้ให้เช่าจะส่งคืนแก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบคืนสถานที่เช่าตลอดจนทรัพย์สินที่เช่า ในสภาพเรียบร้อยและดีดังเดิม

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันต่อไปว่า เงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะไม่นำมาคิดเป็นค่าเช่าตลอดเวลาการเช่า

ข้อ 4. ผู้ให้เช่าจะจัดหาหมายเลขพร้อมเครื่องโทรศัพท์ให้ผู้เช่าจำนวน 1 เลขหมาย โดยผู้เช่ายินยอมชำระค่าประกันเลขหมายละ .....เงินประกันนี้จะไม่ได้รับดอกเบี้ยแต่อย่างใดโดยผู้ให้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาและไม่มีค่าใช้จ่ายค้างชำระอันเนื่องมาจากการใช้เลขหมายดังกล่าวของผู้เช่า

**ข้อ 5. การชำระเงินค่าบริการ**

ค่าใช้กระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าใช้โทรศัพท์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เมื่อผู้ให้เช่าหรือพนักงานเก็บเงินได้นำใบแจ้งหนี้มาเรียกเก็บเงิน ผู้เช่าต้องชำระให้โดยพลัน หากสิ้นสุดสัญญา ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในกรณีที่ยังค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งสิ้น

**ข้อ 6.** ผู้เช่ายอมรับรักษาอาคารที่เช่าตลอดทรัพย์สินที่เช่ามิได้ชำรุดทรุดโทรมไปกว่าเดิม ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะตัดแปลงหรือเติมสิ่งใดลงไปอีก ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะทำได้ ถ้าเกิดการเสียหายใด ๆ ขึ้น ผู้เช่ายอมรับรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

**ข้อ 7.** บรรดาสິงก่อสร้างหรือซ่อมแซมลงในบริเวณห้องเช่า เมื่อผู้เช่าออกจากห้องเช่าห้ามมิให้รื้อถอนหรือทำลายเป็นอันขาด และสิ่งก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวแล้วนั้นต้องตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้เช่าจะเรียกค่าเสียหายใด ๆ ไม่ได้เลย

กรณีเกิดอัคคีภัยอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ทั้งหมด และผู้เช่าสามารถพิสูจน์ได้ว่า สาเหตุของอัคคีภัยดังกล่าวมิได้เกิดจากผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่าแล้ว ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ายินยอมจ่ายเงินมัดจำล่วงหน้าคืนให้แก่ผู้เช่า

กรณีเกิดอัคคีภัยเล็กน้อยโดยค่าเสียหายไม่เกินวงเงิน.....บาท (.....) หรือการซ่อมแซมตกแต่งใหม่ไม่เกิน 15 วัน ให้ผู้เช่าสามารถซ่อมแซมบำรุงรักษาเองได้

**ข้อ 8.** ถ้าผู้เช่าจะประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สิน หรือสินค้าของตนภายในบริเวณห้องเช่าต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะประกันอัคคีภัยได้

**ข้อ 9.** ข้อตกลงของผู้เช่า ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงว่า:

9.1 ผู้เช่าจะไม่ใช้สถานที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจุดประสงค์อื่นนอกเหนือจากกิจการของผู้เช่า ผู้เช่าจะไม่อนุญาต ยอมให้บุคคลอื่นใช้สถานที่เช่า หรือ ส่วนใดหนึ่งของสถานที่เช่าเพื่อใช้เป็นที่ดำเนินธุรกิจ โดยมิได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน และผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิห้ามบุคคลใด ๆ หรือทรัพย์สินใดที่เป็นของผู้เช่าเข้ามาในบริเวณสถานที่เช่า ซึ่งเห็นว่าจะเป็นอันตรายต่อผู้เช่ารายอื่น หรือต่อสถานที่เช่า เมื่อได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะได้อพยพย้ายบุคคล หรือทรัพย์สินดังกล่าวออกไปจากสถานที่เช่าทันทีโดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้เองทั้งสิ้น

9.2 ผู้เช่าต้องจัดการภายในบริเวณห้องเช่าอย่าให้มีสิ่งโสโครกและกลิ่นเหม็นและไม่กระทำการอื่นที่กวนคนอื่นได้รับความรำคาญปราศจากความปกติสุข และไม่เก็บรักษาสิ่งที่เป็นเชื้อเพลิงและไม่กระทำอื่นใด ๆ ที่หวาดเสียวน่าเป็นอันตรายแก่ผู้ใกล้เคียง ถ้าผู้เช่าออกไปจากห้องเช่าจะเรียกว่าเสียหาย หรือค่าขนย้ายใด ๆ จากผู้ให้เช่าไม่ได้

9.3 ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อยไม่กระทำการหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ภายในหรือเกี่ยวเนื่องกับสถานที่เช่าโดยขัดต่อกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรมหรือ โดยเป็นหรืออาจเป็นเหตุให้เป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัย หรือเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียงทรัพย์สินที่เช่า

9.4 ผู้เช่าได้ตรวจสอบและรู้ถึงสภาพของสถานที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าเป็นอย่างดี และได้รับสถานที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวในสภาพดี

9.5 ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเช้มาในบริเวณสถานที่เช่า หรือ ภายในบริเวณรอบ ๆ สถานที่เช่า

9.6 ผู้เช่าจะไม่โยนสิ่งของเครื่องใช้ใด ๆ ออกทางหน้าต่างของสถานที่เช่า หรือทิ้งลงในช่องแสงสว่างของอาคารที่เช่า ห้ามแขวนสิ่งใด ๆ นอกหน้าต่างหรือวางสิ่งของนอกหน้าต่างของสถานที่เช่าหรือนอกอาคารอย่างเด็ดขาด

9.7 ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎข้อบังคับ และข้อกำหนดของผู้ให้เช่าเพื่อความปลอดภัย ความสะดวกสบายของผู้เช่าทั้งปวงในบริเวณที่เช่า

ข้อ 10. ผู้เช่าขอมให้เช่าหรือแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบห้องเช่าได้เสมอ การเข้าตรวจสอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าและผู้แทนของผู้ให้เช่าจะมีสิทธิเข้าไปตรวจสอบบริเวณสถานที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าในช่วงเวลาอันสมควรและในช่วง 60 วันก่อนจะหมดอายุของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิพบบุคคลอื่นเข้าไปตรวจสอบสถานที่ใหม่ ในกรณีที่ไม่มีการเจรจาหรือไม่มีการต่ออายุสัญญากับผู้เช่า

ข้อ 11. ถ้าผู้ให้เช่าตกลงขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ใดก่อนครบกำหนดการเช่า ตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า เพื่อให้ผู้เช่าเตรียมตัวออกจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองเดือนและผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบด้วยว่าจะตกลงขายแก่ผู้ใด เป็นเงินเท่าใดผู้เช่าจะได้มีโอกาสตกลงซื้อได้ก่อนผู้อื่นในเมื่อเห็นว่าเป็นราคาพอสมควร

ข้อ 12 บรรดาทรัพย์สินส่วนตัวที่ผู้เช่าได้นำเข้ามาภายในบริเวณสถานที่เช่านั้นจะถือเป็นหลักค้ำประกันค่าเช่า ค่าเสียหาย และค่าบำรุงรักษาสถานที่และทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น ผู้เช่าจะไม่เคลื่อนย้ายทรัพย์สินดังกล่าวโดยลำพังตนเอง ยกเว้นจะได้ชำระสิ่งของดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎข้อบังคับและข้อกำหนดของผู้ให้เช่าเพื่อความปลอดภัย ความสะดวกสบายของผู้เช่าทั้งปวงในบริเวณที่เช่า

ข้อ 13. พนักงานของผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงว่าเพื่อเหตุผลทางด้านความปลอดภัย บรรดาพนักงานของผู้เช่าแต่ละคนจะต้องมีบัตรประจำตัวเพื่อให้ฝ่ายจัดการของผู้ให้เช่าตรวจสอบได้เสมอผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบต่อการกระทำใดระหว่างผู้เช่ากับพนักงานของผู้ให้เช่า นอกเสียจากการกระทำของลูกจ้างของผู้ให้เช่านั้นจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่า

ข้อ 14. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ผู้ให้เช่าเป็นผู้เสีย

ข้อ 15. ความไม่สะดวกเป็นบางครั้งบางคราว ผู้เช่าจะไม่เลิกสัญญานี้ โดยเหตุของความไม่สะดวก อันเกิดจากข้อบกพร่องของสถานที่เช่า หนังสือบอกกล่าวใด ๆ ที่ผู้เช่าจะมีไปถึงผู้ให้เช่าต้องส่งไปยังสำนักงานผู้ให้เช่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้ทราบ

ข้อ 16. การชำระเงิน การส่งจดหมาย หนังสือบอกกล่าวใด ๆ ที่ผู้เช่าจะมีไปถึงผู้ให้เช่าต้องส่งไปยังสำนักงานผู้ให้เช่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้ทราบ

หากผู้เช่าย้ายที่อยู่ ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันย้าย และบรรดาจดหมาย หนังสือบอกกล่าวทวงถาม เอกสาร หรือการติดต่อใด ๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือตามที่อยู่ครั้งสุดท้ายที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ ให้ถือว่าได้ไปถึงผู้เช่าแล้วโดยชอบ แม้เอกสารหรือจดหมายหรือหนังสือนั้นจะถูกส่งกลับบ้าน หรือไม่มีผู้ใดออกมารับไว้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม

ข้อ 17. ถ้าผู้เช่าประพฤติดีลวงละเมิดสัญญาแม้แต่เพียงข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำผิดหรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่าขอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองสถานที่และสิ่งทีเช่าได้โดยพลัน และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที

ข้อ 18. เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าก็ดี หรือผู้ให้เช่าขายทรัพย์สินข้อ 12. ก็ดี หรือผู้เช่าผิดสัญญาเช่าตามข้อ 17. ก็ดี ผู้เช่าขอมให้ถือว่าผู้เช่าขอมออกจากที่เช่า

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ที่กล่าวข้างต้น คู่สัญญาต่างฝ่ายต่างเก็บไว้คนละฉบับ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้เช่า  
( )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้ให้เช่า  
( )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( )

ผนวก ก.

อัตราและเงื่อนไขในการชำระค่าเช่า

1. ค่าเช่า เริ่มตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่..... อัตราค่าเช่าระหว่างวันที่.....ถึงวันที่..... ค่าเช่ารายเดือนเป็นจำนวนเงินเดือนละ.....
2. การชำระค่าเช่า ผู้เช่ายินดีชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 1 ของเดือน ทุก ๆ เดือน หากผู้เช่าผิดนัดชำระเงินดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จนกว่าจะชำระครบถ้วน แต่ทั้งนี้ หากผู้เช่าประพฤติผิดนัดเป็นเวลายาวเกินกว่าวันที่ 15 ของเดือนนั้น ๆ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และมีสิทธิฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ด้วย