สัญญาเช่าอาคาร

ทำที่.....

.....

วันที่.....

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อยู่บ้านเลขที่..... ซอย.....ถนน.....แขวง.....เขต..... จังหวัด.....ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่..... ออกให้ ณ .....เมื่อวันที่.....ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร คือ อาคารเลขที่..... ถนน.....แขวง.....เขต.....จังหวัด..... เพื่อเป็นประโยชน์ในการ.....

ข้อ ๒ ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน โดยกำหนดชำระภายในวันที่.....ของแต่ละเดือน ทุกเดือน ในอัตราเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

ข้อ ๓ การชำระค่าเช่านั้น ผู้เช่าจะต้องนำเงินค่าเช่าไปชำระกับผู้ให้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า

ข้อ ๔ ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ ๑ แห่งสัญญานี้ได้โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๕ ผู้เช่าจะดูแลรักษาอาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด เรียบร้อย อย่างเช่นวิญญูชนจะพึงปฏิบัติในการรักษาทรัพย์สินของตน ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

ข้อ ๖ ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้หรือจะนำทรัพย์ที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน และหากผู้ให้เช่าได้ยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าหรือนำทรัพย์ที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้แล้ว ผู้เช่าจะต้องเสียค่าตอบแทนในการให้ความยินยอม เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๗ ผู้เช่าจะไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมอาคาร เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน ทรัพย์สินที่ติดตรึงตรากับอาคารอันเป็นผลจากการตกแต่งภายใน หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้กระทำไปโดยได้รับความยินยอมแล้วนั้น ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าชดเชยใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๘ ผู้เช่าต้องรับผิดในบรรดาความเสียหายหรือบุบสลายใดๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า

ข้อ ๙ ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่า เข้าตรวจตราอาคารได้เป็นครั้งคราวในระยะเวลาอันสมควร

ข้อ ๑๐ ผู้เช่าตกลงชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าใช้โทรศัพท์ และค่าบริการอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ของอาคารที่เช่านี้ ซึ่งเรียกเก็บโดยหน่วยงานของราชการ

ข้อ ๑๑ ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุการเช่า

ข้อ ๑๒ ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญานี้ เป็นเงิน .....บาท (.....) และผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว เงินประกันดังกล่าวเป็นเงินความรับผิดตามสัญญาของผู้เช่าซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่าในวันที่ผู้เช่าได้ย้ายบริวารและทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้วหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า และไม่ติดค้างชำระค่าเช่า หรือมีหนี้สินอื่นค้างชำระผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๓ การประกันทรัพย์สินของผู้เช่าในอาคารจะกระทำได้ ต่อเมื่อได้รับความยินยอมหรืออนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนระหว่างอายุสัญญาการเช่านี้ ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยเพื่อคุ้มครองอาคารที่เช่ากับบริษัทที่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องเป็นคนจ่ายเงินค่าเบี้ยประกัน โดยที่ต้องระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ และต้องให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้เก็บกรมธรรม์

ข้อ ๑๔ ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายกับผู้เช่าได้เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดตามสัญญานี้

ข้อ ๑๕ การเช่าตามสัญญานี้ย่อมสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินที่เช่าพินาศโดยสิ้นเชิงหรือเป็นส่วนใหญ่เพราะอัคคีภัย หรือภัยอื่นใด

ข้อ ๑๖ ผู้เช่ายอมชดใช้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี ของยอดเงินค่าเช่าที่ค้างชำระผู้ให้เช่า และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องเสียไปเพื่อการทวงถามให้ชำระเงินค่าเช่าอีกด้วย

ข้อ ๑๗ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้เลิกกัน เมื่อผู้เช่าถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือล้มละลายตามกฎหมาย

ข้อ ๑๘ ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารของผู้เช่าและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพปกติทันทีเมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงหรือเลิกกัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในข้อนี้ผู้เช่ายอมชดใช้ค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้เลิกกันหรือสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงจนกว่าจะมีการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว

ข้อ ๑๙ ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าได้ตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าแล้วเห็นว่ามีสภาพปกติดี

ข้อ ๒๐ การส่งหนังสือบอกกล่าวใด ๆ จากผู้ให้เช่าถึงผู้เช่า ส่งตามที่อยู่ของผู้เช่าดังนี้

.....
.....
.....

หากผู้ให้เช่าได้ส่งจดหมายลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้เช่า ตามที่อยู่ข้างต้นนี้ ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าว หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ

ข้อ ๒๑ การส่งหนังสือบอกกล่าวใด ๆ จากผู้เช่าถึงผู้ให้เช่า ส่งตามที่อยู่ของผู้ให้เช่า ดังนี้

.....
.....
.....

หากผู้เช่าได้ส่งจดหมายลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้ให้เช่า ตามที่อยู่ข้างต้นนี้ ถือว่าผู้ให้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าว หากผู้ให้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ

ข้อ ๒๒ การแก้ไข เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดจะต้องทำเป็นหนังสือ และลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ไว้เป็นสำคัญจึงจะมีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาได้

ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว คู่สัญญาเห็นว่าถูกต้องตามเจตนาแห่งตน และทั้งสองฝ่ายเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ทั้งหมดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)