

(ตัวอย่าง)

สัญญาเช่า (อาคารที่ทำการ)

สัญญาเลขที่.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

เมื่อวันที่เดือน พ.ศ.....ระหว่าง.....

โดย ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ทำการของผู้เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ทำความตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร เลขที่..... ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

จำนวนพื้นที่รวม.....ตารางเมตร ตลอดจนที่ดิน และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวกับอาคารดังกล่าว ตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 2 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า"

ข้อ 2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งมีสิทธินำออกให้เช่าได้โดยปราศจากการรอนสิทธิ

ข้อ 3. การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันทำสัญญาพร้อมด้วยอุปกรณ์อาคารและครุภัณฑ์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายใต้งบเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ลิฟท์โดยสาร ติดตั้ง ณจำนวน.....ตัว
(ใช้ร่วมกับผู้เช่ารายอื่น)
2. โทรศัพท์สายตรงเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้สอย จำนวน.....เลขหมาย
พร้อมทั้งเครื่องโทรศัพท์ จำนวน.....เครื่อง
3. ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ
4. ห้องน้ำ ซึ่งผู้ให้เช่าจะให้บริการทำความสะอาดในบริเวณห้องน้ำรวมส่วนกลาง
ทั้งหมด
5. สถานที่จอดรถประจำสำหรับผู้เช่าจำนวน.....คัน โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายจากผู้เช่า
6. ครุภัณฑ์ อันได้แก่ โต๊ะ เก้าอี้ และตู้เก็บเอกสาร รายละเอียดในเอกสารแนบ 3
7. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์อันเกี่ยวกับกิจการของผู้เช่าในสถานที่
เหมาะสมทั้งภายในและภายนอกอาคารที่เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ชำระภาษีป้ายเอง
8. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการปรับปรุงสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามกำหนด
เวลาที่ตกลงเห็นชอบร่วมกันกับผู้เช่า

ข้อ 4. ระยะเวลาการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา.....ปี นับตั้งแต่
วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ 5. ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าสถานที่ ค่าเช่าอุปกรณ์อาคาร และครุภัณฑ์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก
ความสะอาดต่างๆ ตามข้อ 1 และข้อ 3 ให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเช่า เดือนละ.....บาท
(.....)

โดยแยกเป็น

- ค่าเช่าสถานที่เป็นเงิน.....บาท (.....)
- ค่าเช่าอุปกรณ์อาคารและครุภัณฑ์พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ
เป็นเงิน.....บาท (.....)

โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่า ภายในวันที่ 15 ของทุกเดือน

ข้อ 6. คำมั่นจะให้เช่า

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่
เช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญานี้ทุกประการ โดยผู้เช่าตกลง

ชำระค่าเช่าสถานที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ อาคาร และครุภัณฑ์พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกตามข้อ 1 และข้อ 3 ในปีต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะทำความตกลงกันภายหลัง แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์จะเช่าต่อให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนครบกำหนดสิ้นสุดสัญญา ไม่น้อยกว่า 30 วัน

ข้อ 7. การรักษาความปลอดภัย

ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

ข้อ 8. การรักษาความสะอาด

ผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้มีการดูแลรักษาความสะอาดบริเวณห้องน้ำ โถงลิฟท์-บันได กระจก รอบตัวอาคาร และพื้นที่ส่วนกลาง โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายจากผู้เช่า

ข้อ 9. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญา นี้จะต้องทำเป็นหนังสือเท่านั้น และหากได้ส่งให้แก่คู่สัญญา ณ ภูมิลำเนาตามที่ปรากฏในสัญญาให้ถือว่า ได้ส่งโดยชอบแล้ว

ข้อ 10. การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ต่างๆ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างอื่น ยกเว้น ครุภัณฑ์ตามข้อ 3(6) ซึ่งผู้ให้เช่าได้จัดสร้างหรือติดตั้งไว้ชำรุดบกพร่องโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องจัดการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้กลับคืนสภาพในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 4 นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากผู้เช่า ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการแก้ไขซ่อมแซมดังกล่าวนี้ ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยก็ตามผู้ให้เช่ารับจะเป็นผู้ออกทั้งสิ้นแต่เพียงผู้เดียว

ผู้เช่าจะต้องแก้ไขซ่อมแซมครุภัณฑ์ตามข้อ 3 (6) ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยก็ตาม

ข้อ 11. การเรียกให้ชดใช้เงินค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ต่างๆ สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในกำหนดเวลาตามข้อ 10 ผู้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการแก้ไขด้วยตนเอง หรือจะว่าจ้างให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขเพิ่มเติม ซ่อมแซมก็ได้ และถ้าผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นจำนวน

เงินเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าจนเต็มจำนวน โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปหักจากเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือนได้

ข้อ 12. การชำระค่าธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เสียค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญาเช่าและภาษีอากรต่างๆ รวมตลอดทั้งภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) ทั้งที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ส่วนที่ 2

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ข้อ 13. การดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นที่ทำการของผู้เช่าได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าโดยแจ้งขออนุญาตล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 สัปดาห์ และบรรดาสิ่งต่อเติมหรือดัดแปลงที่เกิดขึ้นผู้เช่ามีสิทธิจะรื้อถอนได้ทันทีที่หมดสัญญาเช่านี้

ข้อ 14. ค่าไฟฟ้า โทรศัพท์ และน้ำประปา

ผู้ให้เช่าต้องให้บริการแสงสว่างในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และระบบปรับอากาศในบริเวณทรัพย์สินที่เช่ารวมตลอดถึงการเปิด-ปิดลิฟท์ ตั้งแต่เวลา 06.30 – 18.30 น. ในวันทำการปกติของทางราชการ ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะให้ผู้ให้เช่าให้บริการนอกเหนือจากเวลาที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 12 ชั่วโมง และผู้เช่าจะชำระค่าบริการที่นอกเหนือดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราชั่วโมงละ.....บาท (.....)

ผู้ให้เช่าทำการติดตั้งโทรศัพท์เพื่อใช้ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าแล้ว หากโยกย้ายผู้เช่าต้องดำเนินการเอง ส่วนค่าบริการในการใช้โทรศัพท์ผู้เช่าจะเป็นผู้จ่ายตามอัตราที่องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยเรียกเก็บจากผู้เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ผู้เช่าจะชำระค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับแสงสว่าง และบริการระบบปรับอากาศในทรัพย์สินที่เช่าตามอัตราที่ตกลงกันในเอกสารแนบ 5

ผู้เช่าจะชำระค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าใช้โทรศัพท์ และค่าสาธารณูปโภค ต่อเมื่อได้รับแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่าแล้ว

ข้อ 15. การตรวจดูทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม แต่ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

ส่วนที่ 3

ความระงับแห่งสัญญา

ข้อ 16. ความระงับแห่งสัญญาเช่า

สัญญาเช่าฉบับนี้จะระงับสิ้นไปเฉพาะแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 แห่งสัญญานี้ และผู้เช่ามิได้แสดงเจตนาที่จะขอเช่าต่อไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 แห่งสัญญานี้
2. ถ้าทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายไปตามสภาพและอายุการใช้งานโดยปกติวิสัย หรือเกิดอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติแก่ทรัพย์สินที่เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าให้ได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการเช่าทำสัญญานี้
3. หลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ ให้เป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญานี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าก็ได้ แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา การคิดค่าเช่าสถานที่ตามความในข้อ 5 ให้คิดเฉลี่ยตามจำนวนวันที่เช่าในเดือนที่บอกเลิกสัญญาเช่า

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติดิฉิสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเพิกถอนหรือให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา และเรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นเนื่องจากการผิดสัญญาเท่านั้น

หากมีการเลิกสัญญาไม่ว่าในกรณีใด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆ ของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ และดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่สัญญานี้เลิกกัน

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้อธิบายเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

1. เอกสารแนบ 1 หนังสือรับรอง และหนังสือมอบอำนาจ
2. เอกสารแนบ 2 รายละเอียดพื้นที่เช่า
3. เอกสารแนบ 3 รายการครุภัณฑ์แนบท้ายสัญญา
4. เอกสารแนบ 4 กำหนดเวลาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า
5. เอกสารแนบ 5 กำหนดอัตราค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับแสงสว่างและบริการระบบปรับอากาศในทรัพย์สินที่เช่า

ข้อความใดๆ ในเอกสารแนบท้ายนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ใช้ข้อความในสัญญาบังคับ

สัญญานี้ได้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจในข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างขีดชื่อไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)