

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ ............................................แขวง..............เขต............. จังหวัด กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่..........เดือน......................พ.ศ. ............. ระหว่าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร โดย ..............................................................................ตำแหน่ง............................................................................ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 399 ถนน สามเสน แขวง วชิรพยาบาล เขต ดุสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับ............................................................................ ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ .......................................... มีสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ ............ ถนน ................................ ตำบล/แขวง ...................... อำเภอ/เขต ..................................... จังหวัด ................................. โดย........................................................ ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท ........................... ลงวันที่ ..................................... (และหนังสือ ผู้รับมอบอำนาจลงวันที่ ....................) แนบท้ายสัญญานี้ (ในกรณีผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้ข้อความว่า กับ ................................................ อยู่บ้านเลขที่ ....................ถนน........................ ตำบล/แขวง ................................ อำเภอ/เขต .................................. จังหวัด ..............................................) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาได้ตกลงกันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวง .............................. เขต ..............................จังหวัด ................................ ตามแผนที่ระวาง .............................. หมายเลขที่ดิน.................................... โฉนดเลขที่ .............................ทะเบียนราชพัสดุเลขที่...........................................จำนวนเนื้อที่..................ไร่....................งาน...................ตารางวา ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ เพื่อใช้ในการ........................................................................................................................................................................................................................................................................................ซึ่งต่อไปในสัญญาเช่านี้เรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าท้ายสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

ข้อ ๒. สัญญานี้มีกำหนดเวลา............ ปี นับตั้งแต่วันที่ .....................................................ถึงวันที่............................................................. คู่สัญญาตกลงอัตราค่าเช่าเดือนละ ..............................บาท (..........................) โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นรายปี รวมเป็นเงินค่าเช่าทั้งสิ้นปีละ................................บาท (.......................................) ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ณ สถานที่ทำการของผู้ให้เช่า หรือโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่า ภายในวันที่ .........................................ของทุกปีตลอดอายุสัญญาเช่า ถ้าวันดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเปิดทำการถัดไป และผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกครั้งเมื่อได้รับชำระเงินจากผู้เช่า

กรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าไม่ว่างวดหนึ่งงวดใด ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ ๗.๕ (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของยอดเงินค่าเช่าที่ค้างชำระ นับตั้งแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วนถูกต้องตามสัญญา และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะใช้สิทธิตามข้อ ๑๒. ด้วย

กรณีเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้วผู้เช่าประสงค์จะเช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖๐ (หกสิบ) วันก่อนครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิ์ในการให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของรัฐหรือทางราชการเป็นสำคัญ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน โดยผู้ให้เช่า ไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ฝ่ายผู้เช่า

ข้อ ๓. ผู้เช่าจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าด้วยความระมัดระวัง โดยไม่ก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญ ก่อมลพิษหรือผลกระทบอื่น ๆ ต่อสิ่งแวดล้อม ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนใกล้เคียงกับที่ดินที่เช่า หรือบุคคลอื่นใด โดยผู้เช่าจะต้องป้องกันไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจาย รั่วไหล หรือปนเปื้อนของสารเคมี หรือวัตถุอันตรายลงสู่พื้นดิน แหล่งน้ำ และอากาศ

ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือได้รับการร้องเรียนว่าได้ก่อให้เกิดปัญหาความเดือดร้อน หรือผลกระทบตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่าจะต้องรีบตรวจสอบข้อเท็จจริงเพื่อให้ทราบถึงสาเหตุของปัญหาดังกล่าว หากพบว่ามีสาเหตุ มาจากผู้เช่า ตัวแทน บริวารของผู้เช่า หรือตามพฤติการณ์ถือได้ว่าอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องแก้ไขโดยเร็ว โดยผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด

ข้อ ๔. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตรวจสภาพที่ดินที่เช่าทั้งหมดแล้วและตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสภาพในวันทำสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าเพื่อเข้าใช้ประโยชน์ตั้งแต่วันลงนามสัญญาแล้ว

ข้อ ๕. ในกรณีที่ผู้เช่าต้องการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างหรือกระทำการด้วยประการใดให้ที่ดินที่เช่าเปลี่ยนสภาพไปไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าและต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

ข้อ ๖. ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาที่ดินที่เช่า รวมถึงการดูแลรักษาความสะอาด และจัดการด้วยวิธีใดๆในบริเวณที่เช่าเพื่อให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และจะต้องดูแล ป้องกันไม่ให้มีการบุกรุก หรือรบกวนขัดสิทธิใด ๆ ในที่ดินที่เช่าตลอดอายุสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ข้อ ๗. ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้แทนเข้าไปตรวจตราที่ดินที่เช่าได้เป็นครั้งคราวในระหว่างวันและเวลาราชการตามความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนและผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามที่ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้แทนร้องขอโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะต้องไม่นำที่ดินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า หรืออนุญาตให้ใช้หรือแบ่งการครอบครองให้แก่บุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๙. ในระหว่างสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษีป้าย ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และบรรดาค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๕. เองทั้งสิ้น

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าให้คำมั่นว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายในการขออนุญาตต่าง ๆ ต่อทางราชการ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้ ส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบเองทั้งสิ้น และผู้เช่าจะปฏิบัติตามระเบียบของทางราชการเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ และที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๑. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินที่เช่าและจะต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าที่อยู่ในสภาพเรียบร้อยเช่นเดิมให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๓๐ (สามสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับเป็นเงินวันละ ...................บาท (.........................) จนกว่าจะขนย้ายและส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าเสร็จ และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าได้ทันที รวมถึงขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวารออกจากที่ดินที่เช่าได้ด้วย โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าวทั้งหมด

ข้อ ๑๓. ในขณะทำสัญญา ผู้เช่าได้จัดวางเงินประกันการเช่าเป็นจำนวนเงิน .....................บาท (..................................................) และได้มอบให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย รวมถึงการผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าเช่าที่ค้างชำระเอาจากเงินประกันการเช่าเป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนได้ทันที

ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าในวันเดียวกันกับวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมอบที่ดินที่เช่าคืนจากผู้เช่าในสภาพเรียบร้อยเช่นเดิม

ข้อ ๑๔. หากผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันตามข้อ ๑๓ ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๕. หากคู่สัญญาฝ่ายใดมีความประสงค์จะเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อ ๒. ให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งแจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิ์ในการคืนหลักประกันทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่ผู้เช่าตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้วและเห็นว่าถูกต้อง จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ..........................................................ผู้ให้เช่า ลงชื่อ..........................................................ผู้เช่า

(....................................................) (.....................................................)

ลงชื่อ..........................................................พยาน ลงชื่อ..........................................................พยาน

(....................................................) (.....................................................)