**สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**

 ทำที่………………………………………………………

วันที่.........เดือน ........................ พ.ศ............

 สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง นาย/นาง/นางสาว...............................................อายุ.......ปี
อยู่บ้านเลขที่.........................ซอย...................แขวง/ตำบล.......................เขต/อำเภอ....................
จังหวัด..........................///บริษัท...................................จำกัด โดย……………………………......……….กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม/ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจเลขที่............................ ลงวันที่......................... สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่………………………ซอย...................แขวง/ตำบล....................เขต/อำเภอ..................จังหวัด.................... ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า **"ผู้ให้เช่า"** ฝ่ายหนึ่ง กับ

 นาย/นาง/นางสาว............................................อายุ.......ปี อยู่บ้านเลขที่...................
ซอย...................แขวง/ตำบล.......................เขต/อำเภอ...................จังหวัด..........................
///บริษัท...................................จำกัด โดย……………………………......……….กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
/ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจเลขที่............................ ลงวันที่......................... สำนักงาน
แห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่………………………ซอย...................แขวง/ตำบล....................เขต/อำเภอ..................จังหวัด.........................ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า **"ผู้เช่า"** อีกฝ่ายหนึ่ง

 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

 **ข้อ 1. วัตถุประสงค์แห่งสัญญา**

 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินโฉนดเลขที่....................
เลขที่ดิน..................แขวง/ตำบล...............………..เขต/อำเภอ…………................จังหวัด.............................
พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็น............................................................เลขที่………………. จำนวน……………หลัง เพื่อใช้ประกอบกิจการ............................................................................
รายละเอียดปรากฏตามสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินและสำเนาทะเบียนบ้านแนบท้ายสัญญาฉบับนี้
โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า "สถานที่เช่า"

**ข้อ 2. กำหนดระยะเวลาแห่งสัญญา**

 ทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้มีกำหนดระยะเวลาการเช่า………..ปี นับแต่วันที่…………เดือน……………………พ.ศ. ………… ถึง วันที่…………เดือน…………...………พ.ศ. ……………

 ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าสถานที่เช่าอีกต่อไป ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าภายใน 30 วันก่อนวันสิ้นสุดอายุของสัญญา โดยทั้งสองฝ่ายจะตกลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญานี้ รวมทั้งทำสัญญาเช่ากันใหม่

**ข้อ 3. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า**

 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ................... (.......................) บาท โดยกำหนดชำระระยะเวลาภายใน………..วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกในวันที่.............เดือน.........................พ.ศ......................

 ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาระในบรรดาค่าภาษีภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน และภาษีอื่นใดที่เกิดจากการใช้สถานที่เช่าตามสัญญานี้เองทั้งสิ้น

 **ข้อ 4. ข้อรับรองของผู้ให้เช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงและรับรองว่า ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทรงสิทธิในสถานที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว และรับรองว่าสถานที่เช่าปราศจากการรอนสิทธิหรือการกล่าวอ้างสิทธิของบุคคลอื่นในสถานที่เช่าอย่างเด็ดขาด อีกทั้งผู้ให้เช่าตกลงว่า หากปรากฏว่ามีบุคคลใดมากล่าวอ้างสิทธิเหนือสถานที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน………….วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว

 **ข้อ 5. ข้อรับรองของผู้เช่า**

ผู้เช่าสัญญาและทราบดีว่า ผู้เช่าจะ

 5.1 ดูแลรักษาสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและใช้สถานที่เช่าด้วยความระมัดระวัง หากเกิดความเสียหายหรือสูญหายอันเนื่องจากการจงใจหรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า บริวาร ลูกจ้างหรือลูกค้าของผู้เช่า ไม่ว่าเป็นกรณีใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่ารับจะเป็นผู้จัดการซ่อมแซมหรือจัดหามาแทนโดยให้มีสภาพดีตามสมควรตลอดกำหนดระยะการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

 5.2 ไม่นำวัสดุหรือสิ่งของที่เป็นอันตรายหรือผิดกฎหมายใด ๆ เข้ามาในสถานที่เช่าอย่างเด็ดขาด หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีในสถานที่เช่าอย่างเด็ดขาด

 5.3 ตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจตราสถานที่เช่าได้ตามสมควรตลอดเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็น
ลายลักษณ์อักษรเป็นคราว ๆ ไป

 5.4 ไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

 5.5 ดูแลรักษาสถานที่เช่า ตลอดจนสิ่งที่ติดตั้งต่าง ๆ ในสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาของสัญญานี้ หากเกิดความเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันที และหากความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่า บริวาร หรือลูกจ้างของผู้เช่า
ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดีภายใน 15 วัน นับแต่วันเกิดความเสียหาย ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง เว้นแต่เป็นการชำรุดเสียหายตามธรรมชาติ หรือตามสภาพซึ่งมิได้เกิดจากความผิดหรือการละเลย
ไม่เอาใจใส่ของผู้เช่าหรือลูกจ้างของผู้เช่า

 5.6 ต้องนำเสนอแบบแปลนแผนผัง และได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อนที่จะตกแต่ง ต่อเติมสถานที่เช่าก่อนทุกครั้ง หากผู้เช่าประสงค์จะตกแต่ง ต่อเติม แก้ไข หรือปรับปรุงสถานที่เช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่รื้อถอนออกไป ส่วนที่ได้ตกแต่งต่อเติมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะถือเอากรรมสิทธิ์ ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนออกไปด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

 5.7 รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการใช้สถานที่เช่าเองทั้งสิ้น

 5.8 รักษาสภาพแวดล้อมภายในสถานที่เช่า และบริเวณใกล้เคียงสถานที่เช่าให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะไม่ทิ้งสิ่งปฏิกูลใด ๆ ลงในแม่น้ำ (ถ้ามี) และจะไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ หรือมลพิษใด ๆ ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญให้กับบุคคลผู้อยู่ในบริเวณใกล้เคียงอย่างเด็ดขาด

 **ข้อ 6. หลักประกัน**

 เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันเท่ากับอัตรา
ค่าเช่าเป็นระยะเวลา…………..เดือน คิดเป็นเงินจำนวน...................... บาท (..................................)
ให้แก่ผู้ให้เช่ายึดถือไว้ในวันทำสัญญานี้ หากผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบ
หรือหักเงินประกันดังกล่าวเพื่อนำมาชดใช้ค่าเสียหายได้ทันที หากผู้ให้เช่าหักเงินประกันไปจำนวนเท่าใด และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่าจะต้องนำเงินประกันมาวางเพิ่มเติมให้ครบตามจำนวนเดิม ภายใน……..วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

 ในกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง หากปรากฏว่า ผู้เช่าดำเนินการใด ๆ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้กับผู้เช่าหลังจากที่หักค่าเสียหายไว้แล้ว หรือหากผู้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้กับผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 15 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

 **ข้อ 7. การผิดนัดผิดสัญญา**

 7.1 หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ให้อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้ทันที

 7.2 ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้กับผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยทันที หากผู้เช่าเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเบี้ยปรับในอัตราวันละ...........บาท (.................................) จนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยให้กับ
ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าโดยพลัน และมีสิ่งทำลายสิ่งขีดขวาง ขนย้ายทรัพย์สิน และหรือบริวารออกจากสถานที่เช่า รวมทั้งนำไปจัดเก็บไว้ในสถานที่ที่ผู้ให้เช่าเห็นว่า เหมาะสม ซึ่งผู้เช่าตกลงสละสิทธิเรียกร้องทางแพ่งและทางอาญากับผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

 **ข้อ 8. ข้อตกลงอื่น ๆ**

 8.1 ในกรณีที่คู่สัญญามีสิทธิคิดดอกเบี้ยต่อกัน ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี บังคับระหว่างกัน

 8.2 การผ่อนผัน ผ่อนเวลา หรือละเว้นการใช้สิทธิใด ๆ ของผู้ให้เช่าต่อผู้เช่าตามสัญญานี้ ไม่ถือว่า ผู้ให้เช่าสละสิทธิประโยชน์นั้นต่อผู้เช่าแต่อย่างใด

 8.3 การบอกกล่าวทวงถาม หรือส่งเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ หรือผู้ให้เช่าส่งให้กับผู้เช่า ณ สถานที่เช่า ให้ถือว่าเป็นการส่ง
โดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้ทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าวหรือเอกสารนั้น ๆ พึงไปถึงตามปกติ

 สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านโดยตลอดแล้วยืนยันว่าถูกต้องตามเจตนา จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และแต่ละฝ่ายยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

 ลงชื่อ........................................................ ผู้ให้เช่า

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

 ////(บริษัท.............................................จำกัด

 โดย................................กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม/ผู้รับมอบอำนาจ)

 ลงชื่อ......................................................... ผู้เช่า

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

 ////(บริษัท.............................................จำกัด

 โดย................................กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม/ผู้รับมอบอำนาจ

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

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

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

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

\*สัญญานี้เป็นแบบสัญญาทั่วไป กรุณาปรับใช้ตามความเหมาะสม หากมีข้อสงสัย สัญญามีมูลค่ามาก ซับซ้อน กรุณาปรึกษานักกฎหมาย
หรือทนายความ และหากต้องการติดต่อใช้บริการ สามารถติดต่อได้ที่ info@legalclinic.co.th