

สัญญาเช่าสถานที่

ภายในอาคารชุด

เลขที่

ทำที่ บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
วันที่

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงานเลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 7, ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โดย นาย กำพล ปุณโณสิน และ นายบัณฑิต ม่วงสอนเขียว กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง

กับ..... ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่
ตั้งอยู่เลขที่..... หมู่ ซอย ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด รหัสไปรษณีย์ เบอร์โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

เนื่องจากอาคารชุด เป็นสถานที่ที่ห้องเช่าตามสัญญาตั้งอยู่ได้ จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของส่วนรวม และความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน “ผู้เช่า” จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยเคร่งครัด

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าฉบับนี้ขึ้น โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และ ผู้เช่าตกลงเช่า ห้องชุดชั้น อาคาร
ห้องชุดเลขที่ เนื้อที่ ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่
เลขที่.....หมู่ ซอย ถนน ตำบล
อำเภอ จังหวัด รหัสไปรษณีย์ เพื่อใช้สถานที่
เช่าดังกล่าวเป็น ภายใต้ชื่อร้าน
มีกำหนดระยะเวลา ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ ถึงวันที่
โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นจำนวนเงินบาท (.....บาทถ้วน) ต่อเดือน

ซึ่งในวันที่ทำสัญญานี้ผู้เช่าได้ตรวจรับสถานที่เช่าแล้ว เห็นว่ามีสภาพปกติดีทุกประการและผู้ให้เช่าได้ส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามรายละเอียดในข้อ 1 โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนเป็นการล่วงหน้า โดยจะต้องชำระภายในวันที่.....1-5.....ของทุกเดือนแห่งปฏิทิน โดยผ่านบัญชีธนาคารกสิกรไทย.....ประเภทบัญชี.....ออมทรัพย์.....เลขที่บัญชี 709 – 2 – 43146 – 5 ชื่อบัญชี บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดิเวลล็อปเม้นท์ จนกว่าจะครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าฉบับนี้

อนึ่ง ถ้าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ..15 (สิบห้า) ต่อปี จากจำนวนเงินที่ผู้เช่าได้ค้างชำระ โดยนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระจนกว่าจะชำระค่าเช่าแล้วเสร็จ และ/หรือผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ทำไว้ต่อกันและเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใดอันเนื่องมาจากการผิดสัญญานี้ได้

ข้อ 3. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าได้วางเงินประกันการเช่า.....3.....เดือน และค่าเช่าล่วงหน้า.....1.....เดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าในข้อ 1 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น บาท (.....บาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่ายึดถือไว้เป็นประกันในการที่ผู้เช่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และเป็นการประกันความเสียหายใดๆที่จะเกิดขึ้นแก่ ผู้ให้เช่า การชำระเงินประกันนี้มีให้ถือว่าเป็นการชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้าแต่ประการใด ซึ่งผู้เช่าจะอ้างการชำระเงินประกันนี้เป็นข้อแก้ตัวในการผิดนัดชำระค่าเช่าตามกำหนดในสัญญานี้มิได้

ข้อ 4. ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้จัดเตรียมสิ่งของและอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ให้ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษาและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

4.1 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้กำหนดจุดติดตั้งอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้แก่ผู้เช่าเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่เช่า

4.2 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้จัดเตรียมไฟฟ้า, ประปา และอุปกรณ์อื่นที่จำเป็น โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้า, ประปา ด้วยตัวเองตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บ

ข้อ 5. ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อการที่ระบุไว้ใน ข้อ 1. แห่งสัญญานี้เท่านั้น ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อการอื่นมิได้ หรือนำสถานที่เช่าไปให้บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นเช่าช่วงสิทธิไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่ามิได้ หากผู้เช่าฝ่าฝืนข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้พร้อมริบเงินประกันเต็มจำนวนได้ทันที

ข้อ 6. นับแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไปตลอดอายุการเช่า ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหรือค่าภาษีอื่นใด (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ต่อกันหรืออาจเกิดขึ้นในภายหน้า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น ในกรณี que ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้

ข้างต้นไปก่อนล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าได้ชำระแทนตามใบแจ้งหนี้ที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ

ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ ค่าประกันภัยทรัพย์สินภายในห้องชุด, ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง, ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มอื่นๆ เช่น ค่าบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศปีละครั้ง

ข้อ 7. ผู้เช่าสัญญาว่าจะดูแลรักษาสถานที่เช่ารวมทั้งทรัพย์สินอื่นใดที่อยู่ภายในสถานที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติ ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง และเมื่อสัญญานี้จะจบลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพอันเป็นปกติแห่งทรัพย์สินนั้น

ข้อ 8. ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้สถานที่เช่าตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญานี้เท่านั้นจะไม่กระทำและ/หรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งโดยขัดต่อกฎหมายหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ที่พักอาศัยในอาคารและจะใช้สถานที่เช่าตามสัญญาอย่างระมัดระวังโดยจะไม่ประมาทต่อภัยพิบัติเสมือนหนึ่งวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง หากปรากฏว่าผู้เช่าฝ่าฝืน, ประมาทเลินเล่อ หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดที่อาจทำให้สถานที่เช่าได้รับความเสียหายผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 9. ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะคืนเงินประกันการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยผู้เช่ามิได้กระทำความผิดข้อหนึ่งข้อใดแห่งสัญญานี้และได้ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อย

ข้อ 10. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันการเช่าตามสัญญาในทันทีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงเพราะเหตุผิดสัญญาเช่าของผู้เช่า โดยมีมติสิทธิที่ผู้ให้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ อันเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่า

ข้อ 11. ผู้เช่าสัญญาว่าเมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงหากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะเช่าสถานที่ดังกล่าวต่อ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนระยะเวลาตามสัญญานี้สิ้นสุดลง การพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าและราคาค่าเช่านั้นให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้เช่า

ข้อ 12. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีและผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้ทันที

ข้อ 13. การตกแต่งสถานที่เช่าอันมีลักษณะติดตรึงตรากับสถานที่เช่า ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตาม บรรดาสิ่งก่อสร้างใดๆ ที่ตกแต่งไว้ในสถานที่เช่าอันมีลักษณะที่ติดตรึงตรากับสถานที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนออกให้

เรียบร้อยแล้วและส่งมอบห้องคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่รับมอบจากผู้ให้เช่า ภายใน 15 วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง เว้นแต่ผู้ให้เช่าตกลงเป็นอย่างอื่น

ข้อ 14. ผู้เช่าจะออกจากสถานที่เช่าไม่ว่ากรณีใดๆก็ตาม อาทิ สิ้นสุดสัญญาเช่า, ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา, ผิดนัดชำระค่าเช่า, จนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าตกลงจะขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกจากสถานที่เช่า ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ/หรือค่าขนย้ายใดๆ จากผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าไม่ขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกจากสถานที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิเปิดประตูสถานที่เช่า หรือกระทำด้วยวิธีใด ๆ ให้ประตูในสถานที่เช่าเปิดออก และเข้าใช้สิทธิครอบครองต่อไปได้ทันที และหากยังมีทรัพย์สินอยู่ภายในสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินดังกล่าวไปเก็บรักษา หรือฝากให้คนอื่นเก็บรักษา โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเก็บรักษา หรือค่าฝากทรัพย์สินดังกล่าวนั้น หากผู้เช่าไม่ชดใช้ค่าเก็บรักษา หรือค่าฝากเก็บรักษาในเวลาอันควร ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า ผู้รับเก็บรักษาขายทรัพย์สินดังกล่าวได้ เพื่อเป็นการบรรเทาค่าเก็บรักษา และเพื่อนำเงินที่ขายทรัพย์สินดังกล่าวไปชดใช้หนี้ค่าเก็บรักษา หรือค่าฝากเก็บรักษาที่ค้างชำระนั้น

ข้อ 15. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าหากผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ต่อกัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน

ข้อ 16. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ของบุคคลหรือทรัพย์สิน และ/หรือสิทธิประโยชน์ของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นที่เกิดขึ้นในสถานที่เช่า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบเองไม่ว่ากรณีใดๆ

ข้อ 17. ในกรณีที่เกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติใดๆซึ่งทำความเสียหายหรือสูญหายแก่สถานที่เช่าตามสัญญานี้ทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่เหมาะสมที่จะใช้สถานที่เช่าประกอบกิจการที่ระบุไว้ในสัญญาอีกต่อไป ให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงในทันที โดยมีมติสิทธิให้ผู้ให้เช่าเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากผู้เช่าได้

ข้อ 18. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะปฏิบัติตามสัญญานี้ทุกข้อโดยเคร่งครัดหากข้อความใดมิได้กล่าวไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาบังคับใช้โดยอนุโลมเพียงเท่าที่ไม่ขัดกับเจตนาที่แท้จริงแห่งคู่สัญญา

สัญญานี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญาโดยละเอียดตลอดแล้วเห็นว่าตรงตามเจตนาที่แท้จริงแห่งตนทุกประการ จึงได้

ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทฯ (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญ และต่างฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ ผู้ให้เช่า

(นายกำพล ปุณฺณโสณี และ นายบัณฑิต ม่วงสอนเขียว)

บริษัท จำกัด

ลงชื่อ ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ พยาน

(นางจันทร์เพ็ญ จุฑะเศรษฐ์)

ลงชื่อ..... พยาน

(.....)