

สัญญาเช่าสถานที่

ภายในอาคารชุด

เลขที่

ทำที่

วันที่

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดย..... กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

..... อายุ ปี สัญชาติ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ ออกเมื่อวันที่ หุดอายุวันที่ ที่อยู่ตามบัตรประชาชน หมู่ ซอย ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

เนื่องจากอาคารชุด เป็นสถานที่ที่ห้องเช่าตามสัญญาตั้งอยู่ ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของส่วนรวม และความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน “ผู้เช่า” จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด.....โดยเคร่งครัด

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าฉบับนี้ขึ้น โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และ ผู้เช่าตกลงเช่า ห้องชุดชั้น ห้องชุดเลขที่ เนื้อที่ ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ หมู่ ซอย ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด รหัสไปรษณีย์ เพื่อใช้สถานที่เช่าดังกล่าวเปิด ภายใต้ชื่อร้าน ในอัตราค่าเช่า บาท (.....บาทถ้วน) ต่อตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลา ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ ถึงวันที่ ในวันที่ทำสัญญานี้ผู้เช่าได้ตรวจรับสถานที่เช่าแล้ว เห็นว่ามีสภาพปกติดีทุกประการและผู้ให้เช่าได้ส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่า ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ วันที่ ถึงวันที่ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวน บาท (.....บาทถ้วน) ต่อเดือน

การชำระเงินดังกล่าวตามข้อ 2.1 ข้างต้นนั้น ผู้เช่าจะต้องชำระเป็นรายเดือนเป็นการล่วงหน้า โดยจะชำระภายในวันที่ของทุกเดือน ณ สำนักงานของผู้ให้เช่า อนึ่ง ถ้าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าติดต่อกัน 2 (สอง) งวด ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี จากจำนวนเงินที่ผู้เช่าได้ค้างชำระนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระจนกว่าจะชำระค่าเช่าแล้วเสร็จ และ/หรือผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ทำไว้ต่อกัน และเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใดอันเนื่องมาจากการผิดสัญญานี้ได้

ข้อ 3. ในวันที่ทำสัญญาผู้เช่าได้วางเงินประกันการเช่า 3 เดือน และค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือนตามสัญญาเป็นเงินจำนวน บาท (.....บาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่ายึดถือไว้เป็นประกันในการที่ผู้เช่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และ

เป็นการประกันความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่า การชำระเงินประกันนี้มีให้ถือว่าเป็นการชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้าแต่ประการใด ซึ่งผู้เช่าจะอ้างการชำระเงินประกันนี้เป็นข้อแก้ตัวในการผิมนัดชำระค่าเช่าตามกำหนดในสัญญานี้ไม่ได้

ข้อ 4. ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้จัดเตรียมสิ่งของและอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ให้โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษาและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

4.1 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้กำหนดจุดติดตั้งอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้แก่ผู้เช่าเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่เช่า

4.2 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้จัดเตรียมไฟฟ้า ประปา และอุปกรณ์อื่นที่จำเป็น โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้า ประปา ด้วยตัวเองตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บ

ข้อ 5. ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อการที่ระบุไว้ใน ข้อ 1. แห่งสัญญานี้เท่านั้น ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อการอื่นมิได้ หรือนำสถานที่เช่าไปให้บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นเช่าช่วงสิทธิไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่ามิได้ หากผู้เช่าฝ่าฝืนข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้พร้อมรับเงินประกันเต็มจำนวนได้ทันที

ข้อ 6. นับแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไปตลอดอายุการเช่า ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, ค่าภาษีบำรุงท้องที่, และหรือค่าภาษีอื่นใด (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ต่อกัน หรืออาจเกิดขึ้นในภายหน้า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ข้างต้นไปก่อนล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าได้ชำระแทนตามใบแจ้งหนี้ที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ

“ผู้ให้เช่า” จะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ ค่าประกันภัยทรัพย์สินภายในห้องชุด, ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง, ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มอื่นๆ เช่น ค่าบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศ ปีละครั้ง

ข้อ 7. ผู้เช่าสัญญาว่าจะดูแลรักษาสถานที่เช่ารวมทั้งอุปกรณ์ (เครื่องปรับอากาศ) ให้อยู่ในสภาพปกติ ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง และเมื่อสัญญานี้ระงับลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพ อันเป็นปกติแห่งทรัพย์สิน

ข้อ 8. ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้สถานที่เช่าตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญานี้เท่านั้นจะไม่กระทำ และ/หรือ ให้บุคคลอื่นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งโดยขัดต่อกฎหมาย หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ที่พักอาศัยในอาคารและจะใช้

สถานที่เช่าตามสัญญาอย่างระมัดระวังโดยจะไม่ประมาทต่อภัยพิบัติเสมือนหนึ่งวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง หาก ปรากฏว่าผู้เช่าฝ่าฝืน, ประมาทเลินเล่อ หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดที่อาจทำให้สถานที่เช่าได้รับความเสียหายผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 9. ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะคืนเงินประกันการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยผู้เช่ามิได้กระทำการผิดข้อหนึ่งข้อใดแห่งสัญญานี้และได้ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพ เรียบร้อย

ข้อ 10. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันการเช่าตามสัญญาในทันทีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงเพราะเหตุผิดสัญญาเช่าของผู้เช่า โดยมีมติสิทธิที่ผู้ให้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการผิดสัญญานี้ 7 ข้อ 11. ผู้เช่าสัญญาว่าเมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงหากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะเช่าสถานที่ดังกล่าวต่อ ผู้เช่าจะต้อง แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนระยะเวลาตามสัญญานี้สิ้นสุดลง การพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าและราคาเช่านั้นให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้เช่า

ข้อ 12. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดให้ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ บอกลีกสัญญาเช่าได้ทันทีและผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้ทันที

ข้อ 13. บรรดาสิ่งก่อสร้างใด ๆ ที่ตกแต่งไว้ในสถานที่เช่าอันมีลักษณะที่ติดตั้งตรงกับสถานที่เช่า ซึ่งผู้เช่าได้จัดทำขึ้น ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิรื้อถอนเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า

ข้อ 14. ผู้เช่าจะออกจากสถานที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตาม อาทิ สิ้นสุดสัญญาเช่า, ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา, ผิดนัดชำระ ค่าเช่า, จนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าบอกลีกสัญญา ผู้เช่าตกลงจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่า โดยจะไม่เรียกร้อง ค่าเสียหายใด ๆ หรือค่าขนย้ายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 15. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ต่อกัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบอย่างน้อย 30 วัน

ข้อ 16. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ของบุคคลหรือทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิประโยชน์ ของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นที่เกิดขึ้นในสถานที่เช่า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบเองไม่ว่ากรณีใด ๆ

ข้อ 17. ในกรณีที่เกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติใด ๆ ซึ่งทำความเสียหายหรือสูญหายแก่สถานที่เช่าตามสัญญานี้ทั้งหมด หรือ บางส่วนจนไม่เหมาะสมที่จะใช้สถานที่เช่าประกอบกิจการที่ระบุไว้ในสัญญาอีกต่อไป ให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงในทันที โดยมีมติสิทธิ ให้ผู้ให้เช่าเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากผู้เช่าได้

ข้อ 18. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะปฏิบัติตามสัญญานี้ทุกข้อโดยเคร่งครัดหากข้อความใดมิได้กล่าวไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาบังคับใช้ โดยอนุโลมเพียงเท่าที่ไม่ขัดกับเจตนา ที่แท้จริงแห่งคู่สัญญา

ข้อ 19. ผู้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่าเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล และ/หรือข้อมูลใดๆ ของผู้เช่าที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า หรือที่มีอยู่กับผู้ให้เช่า หรือที่ผู้ให้เช่าได้รับหรือเข้าถึงได้จากแหล่งอื่น ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ข้อมูล” รวมทั้งยินยอมให้ผู้ให้เช่าโอน และ/หรือเปิดเผยข้อมูลให้แก่บริษัทในกลุ่มธุรกิจของผู้ให้เช่า นิติบุคคลนอกกลุ่มธุรกิจ ของผู้ให้เช่า พันธมิตรทางธุรกิจ ผู้ให้บริการภายนอก ผู้ประมวลผลข้อมูล ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง หน่วยงานราชการ และ/หรือนิติบุคคลใดๆ ที่ผู้ให้เช่าเป็นคู่สัญญาหรือมีนิติสัมพันธ์ด้วย เพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ เพื่อปฏิบัติตามกฎหมาย เพื่อประโยชน์สาธารณะ และเพื่อประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ให้เช่าเท่านั้น

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านข้อความในสัญญา
เป็นที่เข้าใจดีแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)