**สัญญาเช่าห้องพักครั้งที่..........**

วันที่ 2023-11-01

สัญญาเช่าห้องพักเลขที่ *B108* ฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง

(ก) นาย ยศยุทธ ดารกมาศ (ผู้มีอำนาจในการทำสัญญา) อยู่บ้านเลขที่ 45/2 หมู่ที่ - ถนนรองเมือง ตำบล/แขวงรองเมือง อำเภอ/เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานครฯ หมายเลขโทรศัพท์ 084-145-6263 ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

(ข) *นาย ทตัพร แสงเพชรไพบรูณ์* อยู่บ้านเลขที่ *35/1 หมู่4*  ถนน ตำบล/แขวง*แม่แรม* อำเภอ/เขต*แม่ริม* จังหวัด*เชียงใหม่* เบอร์โทรศัพท์ *084-9496287* (กรณีฉุกเฉินสามารถติดต่อ *นิรมล บัวสิน 081-257-6569*) ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

ท้ังสองฝ่ายตกลงทำสัญญาโดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงเช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าห้องพักเลขที่ *B108* ชั้นที่ *1* อาคาร *B* ตั้งอยู่ที่ 40/1, 40/3 ซอยพหลโยธิน 52 แขวงคลองถนน เขตสายไหม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ฯ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่าน้ัน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ *3,500* บาท โดยมีกำหนดระยะเวลา ในการเช่าตั้งแต่วันที่ *2023-11-01* ถึงวันที่ *2024-04-29*

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงเช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า อุปกรณ์ไฟฟ้าและเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักในอัตราค่าเช่าเดือนละ 500 บาท โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ผู้เช่าได้ตรวจภายในห้องพัก ซึ่งมีสภาพของห้องพัก อุปกรณ์ไฟฟ้าและเฟอร์นิเจอร์ ปรากฏตามรายละเอียดหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

ข้อ 3. ผู้เช่าตกลงชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการต่างๆ ดังนี้

ข้อ 3.1 ค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า และค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ

ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการการไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวงและหน่วยงานของรัฐเรียกเก็บในแต่ละเดือน โดยมีกำหนดชำระค่าสาธารณูปโภคภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน โดยนำยอดเรียกเก็บสุทธิตามใบแจ้งหนี้หารด้วยปริมาณในการใช้ในแต่ละเดือน

ข้อ 3.2 ค่าใช้จ่ายในการให้บริการผู้เช่ารายเดือน

หมายถึง ยอดรวมค่าไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินภายในและรอบอาคาร ค่าไฟฟ้าส่งน้ำ เพิ่มแรงดันน้ำ ค่าไฟฟ้าระบบกล้องวงจรปิด ประตูคีย์การ์ด ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าพนักงานทำความสะอาด ค่าธรรมเนียมบำบัดน้ำเสีย ค่าเก็บขนและกำจัดขยะมูลฝอย รวมถึงค่าจดมิเตอร์น้ำไฟ หารด้วยปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าของผู้เช่า โดยเรียกเก็บในอัตรา 4 บาทต่อหน่วยการใช้กระแสไฟฟ้าและน้ำประปาของผู้เช่าในแต่ละเดือน มีกำหนดชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการก่อนวันที่ 5 ของทุกเดือน

\*อนึ่ง ประมาณการณ์อัตราค่ากระแสไฟฟ้า ข้อ3.1 เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4.52 – 4.54 บาท ต่อหน่วยการใช้กระแสไฟฟ้า ดังนั้นเพื่อเป็นการลดภาระเศษสตางค์และผู้ให้เช่าสามารถประมาณการณ์ค่าใช้จ่ายได้สะดวกง่ายขึ้น ในใบแจ้งหนี้จะรวมอัตราค่ากระแสไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายในการให้บริการเป็น 8 บาทต่อหน่วยการใช้กระแสไฟฟ้า

ประมาณการณ์อัตราค่าน้ำประปา ข้อ3.1 เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 13.8 – 14.45 บาท ต่อหน่วยการใช้น้ำประปา ดังนั้นเพื่อเป็นการลดภาระเศษสตางค์และผู้ให้เช่าสามารถประมาณการณ์ค่าใช้จ่ายได้สะดวกง่ายขึ้น ในใบแจ้งหนี้จะรวมอัตราค่าน้ำประปาและค่าใช้จ่ายในการให้บริการเป็น 18 บาทต่อหน่วยการใช้น้ำประปาและค่าใช้บริการขั้นต่ำ 100 บาท

ข้อ 4. ผู้ให้เช่าจะจัดส่งใบแจ้งหนี้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบความถูกต้องเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บ หากไม่ถูกต้องผู้เช่าสามารถส่งหนังสือโต้แย้งตามข้อ 6.1 ได้ก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ข้อ 5. ผู้เช่าได้ชำระเงินและผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินในวันที่ได้ลงนามในสัญญาเช่า ดังนี้

5.1 ค่าเช่า ประจำเดือน *2023-11-01* จำนวน *3,500* บาท

5.2 ค่าเช่าล่วงหน้า ( สำหรับเดือนสุดท้าย ) จำนวน *3,500* บาท

5.3 เงินประกัน จำนวน 6,000 บาท

ข้อ 6. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงใช้วิธีการส่งหนังสือแจ้งเตือน การโต้แย้ง การบอกกล่าว และการบอกเลิกสัญญา ตามสัญญาฉบับนี้โดยวิธีการเพื่อความสะดวกดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงวิธีการส่งหนังสือ และได้บันทึกลงในคู่สัญญาทั้งสองฉบับแล้ว คือ

6.1 ผู้ให้เช่าตกลงขอรับหนังสือโต้แย้งตามข้อ 4 และหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าตามข้อ 7 โดยวิธีการส่งหนังสือเป็นข้อความผ่านช่องทางไลน์ (LINE ID: OASIS APARTMENT)

ทั้งนี้ บรรดาหนังสือ จดหมาย คำบอกกล่าวใดๆ ของผู้ให้เช่าที่ส่งไปยังโทรศัพท์มือถือหรือผ่านทางช่องทางไลน์ของข้าพเจ้าผู้เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะถึงตัวหรือไม่ถึงตัว และไม่ว่าจะมีผู้ใดรับหรือไม่มีผู้ใดยอมรับไว้ หรือไม่ยอมรับภายในกำหนด ข้าพเจ้าผู้เช่ายินยอมผูกพันให้ถือว่า หนังสือจดหมายหรือคำบอกกล่าวใดๆนั้น ได้ส่งให้ข้าพเจ้าผู้เช่าโดยชอบแล้ว

6.2 ผู้เช่า ตกลงขอรับหนังสือเตือนตามข้อ10 หนังสือบอกกล่าวและบอกเลิกสัญญาตามข้อ11 การแจ้งการตรวจสอบพื้นที่เช่าตามข้อ12 และหนังสือแจ้งตามข้อ13 โดยวิธีการส่งหนังสือเป็นข้อความผ่านทางโทรศัพท์มือถือ หมายเลข *084-9496287* หรือผ่านทางช่องทางไลน์............................................... (ลงชื่อ ................................................ ผู้เช่า)

หรือผ่านทางจดหมายทางใดทางหนึ่ง

อนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ส่งข้อความและลงลายมือชื่ออิเลคทรอนิคส์ให้ไว้แก่กันแล้วในวันทำสัญญาฉบับนี้

ข้อ 7. ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยต้องส่งหนังสือบอกกล่าวตามข้อ 6.1 ให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่า ประกอบกับต้องมีเหตุจำเป็นอันสมควรตามที่ผู้เช่ากำหนดในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังต่อไปนี้ (ควรให้ผู้เช่ากำหนดเอง)

.....................................................................................................................................

ข้อ 8. ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิริบเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เว้นแต่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือทำความเสียหายต่อ ทรัพย์สินที่เช่า โดยหักเงินดังกล่าวตามความเป็นจริงและมีเหตุผลอันสมควร

ข้อ 9. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะทำการชำระเงินประกันคืนให้แก้ผู้เช่าทันที ในกรณีที่ต้องมีการตรวจสอบความเสียหาย ผู้ให้เช่าจะชำระเงินประกันคืนให้แก่ผู้เช่าภายในเจ็ดวันนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดและได้กลับเข้าครอบครองพื้นที่และทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยผู้เช่ากำหนดให้โอนเงินประกันคงเหลือคืนทางบัญชีออมทรัพย์

ชื่อบัญชี บริษัท ดีเคเอ็ม เรสซิเดนซ์ จำกัด

เลขที่บัญชี 415 – 096137 - 0

ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขา บิ๊กซี สุขาภิบาล5

ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน

อนึ่ง ค่าเช่าล่วงหน้า ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า พร้อมกับเงินประกันหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ และผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วนตาม กำหนดระยะเวลาสัญญาเช่า(อยู่ครบสัญญาเช่า) แล้วเท่านั้น โดยผู้เช่ามีสิทธิที่จะสละประโยชน์รับเงินค่าเช่าล่วงหน้าคืน จากการบอกเลิก สัญญาเช่าตามข้อ 7 ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดก็ได้

ข้อ 10. ผู้ให้เช่ามีสิทธิเตือนด้วยวาจา, ส่งหนังสือเตือนตามข้อ 6.2 หรือปรับครั้งละ 200 บาทก็ได้ หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- นำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในพื้นที่เช่า

- ดัดแปลง ต่อเติม รื้อถอน เคลื่อนย้ายทรัพย์สินต่างๆ หรือสร้างความเสียหายแก่พื้นที่เช่า

- นำพาบุคคลภายนอกเข้ามาในพื้นที่เช่าหรือพักอาศัยก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า

-ก่อให้เกิดเสียงดังหรือรบกวนสร้างความเดือดร้อนรำคาญ

- วางรองเท้าหน้าห้อง, ทิ้งขยะนอกที่กำหนด

ข้อ11**.** ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

11**.**1เตือนแล้วยังฝ่าฝืนนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในพื้นที่เช่า

11**.**2เตือนแล้วยังฝ่าฝืนดัดแปลงต่อเติมรื้อถอนเคลื่อนย้ายทรัพย์สินต่างๆหรือสร้างความเสียหายแก่พื้นที่เช่า

11**.**3เตือนแล้วยังฝ่าฝืนนำพาบุคคลภายนอกเข้าพื้นที่เช่าหรือพักอาศัยก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า

11**.**4เตือนแล้วยังฝ่าฝืนทำเสียงดังหรือรบกวนสร้างความเดือดร้อนรำคาญกับผู้เช่ารายอื่น

11**.**5ไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นเวลาเกินกว่า.....วัน

11**.**6นำสิ่งของผิดกฏหมายสิ่งเสพติดเล่นการพนันและดื่มสิ่งมึนเมาในพื้นที่เช่า

11**.**7เป็นบุคคลตามหมายจับหรือหลบหนีการจับกุม

กรณีที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าผู้ให้เช่าจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวตามวิธีข้อ6.2ให้ผู้เช่าปฏิบัติ ตามสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า30วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือและผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วผู้เช่าทราบดีกว่าไม่มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าอีกต่อไปผู้เช่าต้องส่งมอบพื้นที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนแก่ผู้ให้เช่า กลับเข้าครอบครองทันที

ข้อ 12. กรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์เข้าตรวจสอบพื้นที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบตามข้อ 6.2 ก่อนล่วงหน้าทุกครั้ง เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินจำเป็นต้องเข้าไปทันที หากไม่เข้าไปจะเกิดความเสียหายได้

ข้อ 13. ก่อนบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฏหมาย หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดตามระยะเวลา ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่า เข้าไปใช้ประโยชน์ หรือเข้าไปในพิ้นที่เช่าเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า

ข้อ 14. ผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือความชำรุดบอกพร่องที่เกิดขึ้นจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ตามที่ตกลงไว้ในใบตรวจรับสภาพ

ข้อ 15. ผู้เช่าทราบและเข้าใจดีว่าสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาเช่าไม่ใช่สัญญารับฝากทรัพย์สิน ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแล ระวัง ป้องกัน รักษาและรับผิดชอบต่อทรัพย์สิน ยานพาหนะของผู้เช่าและผู้พักอาศัยร่วมกับผู้เช่าเอง

ข้อ 16. ผู้เช่ารับรองว่า ผู้เช่าและผู้พักอาศัยร่วม มิได้อยู่ระหว่างการศึกษาในสถานศึกษาในระดับไม่สูงกว่าปริญญาตรีและ มีอายุไม่เกินยี่สิบห้าปี

ข้อ 17. สัญญาเช่าฉบับนี้จัดทำขึ้นสองฉบับ ซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและ ทำความเข้าใจข้อความในสัญญาดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

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

( ยศยุทธ ดารกมาศ ) ( ทตัพร แสงเพชรไพบรูณ์ )

( กรรมการบริษัท ดีเคเอ็ม เรสซิเดนซ์ จำกัด )

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

( ('รัชนิกร', 'ดารกมาศ') ) ( .......................................... )