สัญญาที่ ...../.....

<u>สัญญาเช่าอาคารในความปกครองดูแลของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</u>

สัญญานี้ทำขึ้น ณ สำนักงานทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... ระหว่างมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ โดย.....ตำแหน่ง..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า"ฝ่ายหนึ่งกับ ..... เชื้อชาติไทย สัญชาติไทย อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์ ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขึ้นดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ1.ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคารที่ราชพัสดุบริเวณ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เลขที่ 50 ตรอก/ซอย.....ถนน พหลโยธิน แขวง ลาดยาว เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร ใกล้เคียงกับ.....ตรงตามแผนที่ระวาง.....หมายเลขที่ดิน.....โฉนดที่.....ทะเบียนราชพัสดุที่.....จำนวนเนื้อที่ประมาณ ..... ตารางเมตร เพื่อ (.....) มีกำหนดเวลา..... ปี นับตั้งแต่วันที่ เดือน..... พ.ศ. ..... ถึงวันที่ เดือน..... พ.ศ. ..... โดยคิดอัตราค่าเช่าปีละ บาท (.....)

อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคแรกผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามหัวข้อการปรับปรุงอัตราค่าเช่า ของระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ ข้อปฏิบัติและหรือระเบียบของมหาวิทยาลัยที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ข้อ 2. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่ารวมทั้งที่ดินตามข้อ 1 ในอัตราค่าเช่า ดังนี้

2.1 ระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ชำระค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่ารายเดือนในเดือนถัดๆ ไป ณ ที่ทำการสำนักงานทรัพย์สิน มก. **ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน**ตลอดระยะเวลาการเช่า

ข้อ3.ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน ..... บาท (.....) มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ ..... ซึ่งค่าเช่าล่วงหน้าจะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากค่าเช่าล่วงหน้าได้

ข้อ 4. ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมาย เป็นจำนวนเงิน ..... บาท (.....) มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ ซึ่งปรากฏในหลักประกันสัญญาเช่าโดยจะคืนให้เมื่อผู้เช่าอยู่ครบตามระยะเวลาแห่งสัญญาเช่านี้แล้ว

ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้ และหากหลักประกันถูกหักลดจำนวนไปเพียงไร ผู้เช่าต้องนำมาเพิ่มจนเต็มจำนวนตลอดระยะเวลาการเช่าอย่างช้าภายใน 5 วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน 15 วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ 6. ผู้เช่าต้องเอาสถานที่เช่าประกันอัคคีภัยไว้กับบริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบโดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างรายนี้ในปีที่เอาประกันในนามมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยกระกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่าจะต้องนำสัญญาประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ผู้ให้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันทำสัญญาเช่านี้ ส่วนสัญญาประกันภัยฉบับต่อ ๆ ไป จะต้องนำมามอบให้ผู้ให้เช่าก่อนสัญญาประกันภัยฉบับเดิมสิ้นสุดอายุ

ข้อ 7. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมเล็กน้อย และซ่อมแซมใหญ่เพื่อรักษาสถานที่เช่า และเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

ข้อ 8. ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่ากระแสไฟฟ้า และค่าน้ำประปาที่ใช้ในสถานที่เช่าและค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วยตนเอง

ข้อ 9. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะดัดแปลงต่อเติมรื้อถอนสถานที่เช่าหรือทำการปลูกสร้างสิ่งใด ๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงจะทำได้ บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในที่ดินบริเวณที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ดัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ 7 ก็ดี ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 10. ผู้เช่าจะไม่ใช้ หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจหรือเสื่อมเสียแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่สถานที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือนร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อยู่ข้างเคียงหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าต้องระลึกเสมอว่าสถานที่เช่านี้อยู่ในความดูแลของสถาบันการศึกษาชั้นสูง ซึ่งผู้เช่าก็ต้องรักษาชื่อเสียงด้วย

ข้อ 11. ผู้เช่าไม่มีสิทธิเอาสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่า ตามข้อ 1 ไม่ได้

ข้อ 12. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ 13. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลาผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

ข้อ 14. ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืน ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 15. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่าต้องการสถานที่เช่าคืนเพื่อประโยชน์ของรัฐ หรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา และยินยอมส่งมอบสถานที่เช่าคืนภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 16. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัย หรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่สถานที่เช่าไม่ว่าจะเป็นความผิดของผู้เช่าหรือไม่ก็ตาม จนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหาย และไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ 1 ได้ ให้ถือสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามิต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะต้องไม่เรียกร้องเอาเงินค่าเช่าที่ได้ส่งมอบหมายหรือชำระไว้แล้วคืน

ข้อ 17. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบทางราชการว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และระเบียบข้อบังคับของผู้ให้เช่าที่ใช้อยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ 18. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่งไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดและยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 5 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 19. ในระหว่างอายุสัญญาเช่าถ้าผู้เช่าได้ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย หรือในกรณีที่มีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบหากผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง 3 ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ 20. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันตามสัญญาเช่าข้อ 4 เป็นจำนวนเงินทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 21. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่อง หรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการไม่ได้ใช้งานตามปกติ และถ้าเกิดการชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพที่ดีก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น หรือมิฉะนั้นผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกัน หรือเรียกร้องเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี เพื่อเป็นค่าซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าว โดยทั้งนี้ผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากสถานที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า หรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่า และส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ข้อ 22. กรณีผู้เช่าไม่ส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลาในข้อ 21 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้โดยพลันในการนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิกระทำใด ๆ เท่าที่จำเป็น เพื่อขจัดเหตุขัดขวางการเข้าครอบครองสถานที่เช่าของผู้ให้เช่า ซึ่งรวมถึงการเคลื่อนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า หรือของผู้อื่นที่อยู่ในสถานที่เช่าออกจากสถานที่เช่า โดยมิต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย หรือสูญหายอันอาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินดังกล่าว การห้ามผู้เช่า บริวาร และบุคคลใดเข้าเกี่ยวข้องกับสถานที่เช่าโดยการปิดกั้นหรือรื้อถอนสถานที่เช่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ากระทำได้ และจะไม่ดำเนินคดีกล่าวหาทั้งทางแพ่งและทางอาญากับผู้ให้เช่า และตัวแทนผู้ให้เช่าในการกระทำการดังกล่าว

หากการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่ามีภาระต้องดูแล หรือบำรุงรักษาทรัพย์สิน หรือสิ่งของดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายตลอดจนค่าเสียหาย (ถ้ามี) ให้กับผู้ให้เช่าแต่หากผู้ให้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดูแลหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินหรือสิ่งของดังกล่าวได้และให้นำเงินที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือสิ่งของดังกล่าวมาชำระเป็นค่าดำเนินการค่าดูแล หรือบำรุงรักษา หรือค่าเสียหาย (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านแล้วเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์/พยานจากผู้เช่า