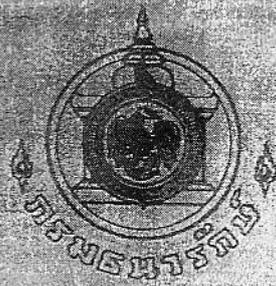


ผนวก ค.

ตัวอย่างสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง



สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ

กรมธนารักษ์

กระทรวงการคลัง

สัญญาเช่าอาคารพาณิชย์

คำเตือน

๑. กอปรระดมเช่าอาคาร ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน ภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน หากเกินกำหนดเวลาจะถือว่าชำระเงินหมดเป็นไปอย่างสิ้นขาดขาดร้อยละ ๙.๕ ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนนับเป็นหนึ่งเดือน
๒. ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่าเช่าที่ ๗ ความผิดชำระค่าเช่าเกินกำหนดจะถือว่าผิดนัดชำระ
๓. ไปรษณีย์สัญญาเช่าเป็นหลักฐานการมีผลบังคับใช้แล้วแต่การเช่าโดยที่การเช่าและกรรมสิทธิ์ของอาคารเช่า

ชื่อหน่วยงาน

เลขประจำตัวผู้เช่า

ชื่อผู้เช่า

ทะเบียนที่ราชพัสดุ

โฉนดเลขที่

ถนน

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

ทะเบียนรายตัวเล่ม

หน้า

วัน เดือน ปี



(แบบ ส. ๓/๒๓)

สัญญาที่
รายตัวที่

สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ

สัญญานี้ทำขึ้น ณ
เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย
ตำแหน่ง

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

สัญชาติ อายุ ปี เชื้อชาติ
อยู่บ้านเลขที่ ครอบ/ชอย
ใกล้เคียงกับ

ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร รวมทั้งที่ดิน
ที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากอาคารนั้น เลขที่ ครอบ/ชอย
ใกล้เคียงกับ

ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด
ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุหมายเลขที่ดินที่ โฉนดที่
ทะเบียนราชพัสดุที่ จำนวนเนื้อที่ ตารางวา
ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ เพื่อ
มีกำหนดเวลา ปี นับตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ.
ถึงวันที่ เดือน พ.ศ.

แผนที่แสดงที่ตั้งของอาคารและที่ดินท้ายสัญญาฯ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

ข้อ ๒. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าอาคารรวมทั้งที่ดินตามข้อ ๑. ในอัตราค่าเช่าดังนี้

๒.๑ ระยะเวลาการเช่าปีที่		ถึงปีที่	
ค่าเช่าเดือนละ	บาท		
หรือปีละ	บาท		
๒.๒ ระยะเวลาการเช่าปีที่		ถึงปีที่	ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็น
เดือนละ	บาท		
หรือปีละ	บาท		
๒.๓ ระยะเวลาการเช่าปีที่		ถึงปีที่	ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็น
เดือนละ	บาท		
หรือปีละ	บาท		
๒.๔ ระยะเวลาการเช่าปีที่		ถึงปีที่	ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็น
เดือนละ	บาท		
หรือปีละ	บาท		

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าสำหรับค่าเช่าล่วงหน้า ตั้งแต่เดือน

พ.ศ. ถึงเดือน พ.ศ. เป็นเงิน บาท

ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงิน

เลขที่ เล่มที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่ารายเดือนในเดือนต่อ ๆ ไปถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว
ณ ที่ทำการ เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน

ข้อ ๔. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่
ผู้เช่าประพฤติกู้ฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น
เป็นจำนวนเงิน บาท

มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ เล่มที่

ลงวันที่ เดือน พ.ศ. หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่า

พ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่อง
มาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ข้อ ๕. ผู้เช่าต้องเสียบภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ซึ่งบังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในสิบห้าวัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ ๖. ผู้เช่าต้องเอาสถานที่เช่าประกันอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทประกันภัย ที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบโดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัย ไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างภายในปีที่เอาประกันในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่าจะต้องนำสัญญาประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ผู้ให้เช่าภายในสามสิบวัน นับแต่วันทำสัญญาเช่านี้ ส่วนสัญญาประกันภัยฉบับต่อ ๆ ไป จะต้องนำมามอบให้ผู้ให้เช่าก่อนสัญญาประกันภัยฉบับเดิมจะสิ้นอายุ

ข้อ ๗. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมเล็กน้อยและซ่อมแซมใหญ่เพื่อรักษาสถานที่เช่าและเครื่องอุปกรณ์ต่างๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

ข้อ ๘. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะดัดแปลงต่อเติมหรือถอนสถานที่เช่า หรือทำการปลูกสร้างสิ่งใด ๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงจะทำได้ มิฉะนั้นจะต้องเสียเบี้ยปรับ

ตามระเบียบว่าด้วยที่ราชพัสดุของผู้ให้เช่า บรรดาสสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ดัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ ๗. ก็คือให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๙. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่สถานที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าจะไม่นำสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าตามข้อ ๑. ไม่ได้

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๒. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๓. ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๔. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ

ข้อ ๑๕. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัยหรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่สถานที่เช่า โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหาย และไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ ๑. ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาค่าเช่าที่ได้ส่งมอบหรือชำระไว้แล้วคืน

ข้อ ๑๖. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้ชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) คราครุธ
- (๒) ชื่อสถานที่ของผู้รับเงิน

- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- (๗) ประทับตราของ

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

ข้อ ๑๗. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๘. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๙. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่า

ไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๒๐. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๔. เป็นจำนวนเงินทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๒๑. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากไม่ได้ใช้งานตามปกติ และถ้าเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น หรือมิฉะนั้นผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันหรือเรียกร้องเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นค่าซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าว โดยทั้งนี้ผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากสถานที่เช่าขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

สัญญานี้ทำขึ้น ณ บับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรมจึงจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี

แผนที่แสดงเขตเช่า

การรังวัดราช.....ทะเบียนเลขที่.....
 หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน.....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ระวาง.....หมู่ที่.....
 ถนน/คอรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รังวัดวันที่.....เนื้อที่เขตเช่า.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ลงชื่อ.....ผู้รังวัด.....ลงชื่อ.....ผู้ตรวจ.....ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายสำรวจฯ
 วันที่.....วันที่.....วันที่.....

มาตราส่วน ๑ :

+



+

+

+

บันทึกการต่ออายุสัญญาเช่า

ว.ค.ป.	ระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่	ถึงวันที่	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า	เจ้าหน้าที่

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาระผูกพัน

ว.ค.ป.	รายการ	เอกสารอ้างอิง	เจ้าหน้าที่

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการวางหลักประกัน

ว.ค.ป.	รหัสรายการ	จำนวนเงิน	ใบเสร็จรับเงิน	ลอนถิ่น อนุมัติ ลว.....	เจ้าหน้าที่

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

ป.ช. = เงินประกันการเช่า
 ป.กร. = เงินประกันภาษีโรงเรือนและที่ดิน
 ป.อ.ค. = เงินประกันค้ำเบี่ยประกันอสังหาริมทรัพย์

สำหรับเจ้าหน้าที่

