

สัญญาเช่าพื้นที่.....

.....

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้น ณ สำนักงานใหญ่ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)  
ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 89 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่  
..... ระหว่าง บริษัท การบินไทย จำกัด(มหาชน) โดย  
..... ตำแหน่ง .....  
ผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับ .....  
ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ ..... สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ .....  
ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....  
จังหวัด ..... โดย ..... ผู้มีอำนาจ  
ลงนามผูกพันนิติบุคคล ดังปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท  
..... ลงวันที่ ..... (และหนังสือมอบอำนาจ  
ลงวันที่ .....) แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง  
ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่.....  
เพื่อใช้เป็น.....  
เนื้อที่ประมาณ..... (.....) ตารางเมตร ดังปรากฏตามแผนผังแนบท้าย  
สัญญา ซึ่งให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “พื้นที่เช่า”

ข้อ 2. สัญญาเช่านี้มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ..... (.....) ปี เริ่มตั้งแต่วันที่  
..... ถึงวันที่ .....

ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะขอต่อสัญญาต่อไปอีกหลังจากครบกำหนดอายุ  
สัญญาแล้ว ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วัน ก่อนครบ  
กำหนดอายุสัญญา แต่ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาตามที่ผู้ให้เช่าจะเห็นสมควร

ข้อ 3. ผู้เช่าตกลงจ่ายค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าตามสัญญาข้อ 1. แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ..... บาท (.....) โดยผู้เช่า ต้องชำระเป็นการล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าเดือนแรกผู้เช่าได้ชำระ และผู้ให้เช่าได้รับชำระไว้โดยครบถ้วนแล้วในขณะทำสัญญานี้

ข้อ 4. ในขณะทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้วางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับเงินค่าเช่า 2 เดือน ไว้กับผู้ให้เช่าเป็นเงิน ..... บาท (.....) และผู้ให้เช่าได้รับไว้ครบถ้วนแล้ว ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกัน ดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 30 (สามสิบ) วัน หลังจากสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง และผู้เช่า ได้ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าติดค้างอยู่กับ ผู้ให้เช่าอันรวมถึงค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการ (ถ้ามี) ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักชำระจากเงินประกันการปฏิบัติ ตามสัญญาเช่านี้ได้เต็มจำนวนก่อนที่จะคืนเงินประกันส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ ซึ่งเกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการใช้จริงแก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยชำระตาม ใบแจ้งหนี้ของผู้ให้เช่า ที่เรียกเก็บในแต่ละเดือนตลอดระยะเวลาการเช่า ภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน หลังจากได้รับใบแจ้งหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้ให้เช่า

ในกรณีผู้เช่าชำระค่าเช่า ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช้ากว่าที่กำหนดตามสัญญานี้ ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าใน อัตราร้อยละ 1.5 (หนึ่งจุดห้า) ของค่าเช่าในข้อ 3. และค่าใช้จ่ายในข้อ 5. วรรคแรก ต่อเดือน เศษของ เดือนให้คิดเป็นหนึ่งเดือนจนกว่าผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายครบถ้วน

ข้อ 6. ถ้าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือผิดนัดชำระเงินใด ๆ ตามสัญญานี้กับผู้ให้เช่า เกินกว่า 10 (สิบ) วัน หรือเช็กที่มอบแก่ผู้ให้เช่าเพื่อชำระค่าเช่าถูกธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินมากกว่า 2 (สอง) ครั้ง หรือผู้เช่ากระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ซึ่งเป็นการฝ่าฝืนสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่ง หรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือนิติบุคคลผู้เช่าต้องเลิกกันหรือต้องชำระบัญชี หรือเลิกประกอบ กิจการค้า ณ พื้นที่เช่านี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้า พร้อม เรียกหรือค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าจะเรียกหรือค่าเสียหายหรือเงินชดเชยใด ๆ จาก ผู้ให้เช่าไม่ได้

การไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าตามวรรคหนึ่งไม่กระทบถึงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ของผู้ให้เช่าและไม่เป็นเหตุให้ผู้เช่าพ้นจากความรับผิดชอบตามสัญญา

ในกรณีมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่เช่าโดยไม่อาจให้ผู้เช่าได้เช่าใช้ตามสัญญานี้ อีกต่อไป ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ..... (.....) วัน ในกรณีนี้ผู้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือเงินชดเชยใด ๆ จากผู้ให้เช่าไม่ได้

ข้อ 7. ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนการเช่า (ถ้ามี) ภาษีโรงเรือน ตลอดจนภาษีอากรอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าทั้งที่จะต้องชำระในวันทำสัญญานี้ หรือที่จะต้องชำระในภายหลัง หากผู้ให้เช่าชำระไปก่อนแล้ว ผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระคืนแก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ 8. การปรับปรุง ต่อเติม ก่อสร้าง ตลอดจนการออกแบบ การตกแต่งภายนอกและภายในพื้นที่เช่าที่เกี่ยวกับโครงสร้าง ผู้เช่าจะต้องเสนอแบบรายละเอียดตลอดจนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างหรือตกแต่ง เพื่อให้ผู้ให้เช่าอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ ยกเว้นกรณีการตกแต่งที่ไม่เกี่ยวกับโครงสร้าง ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแต่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

การก่อสร้างตกแต่งดังกล่าวในวรรคหนึ่งนี้ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้เรียบร้อย ภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ 9. ผู้เช่าจะใช้พื้นที่เช่า เพื่อประกอบกิจการตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. เท่านั้น ส่วนการประกอบกิจการประเภทอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน

ข้อ 10. ผู้เช่าจะต้องไม่ใช้พื้นที่เช่าเป็นที่พักหรือเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลใด ๆ จะต้องไม่ให้นำบุคคลใด ๆ หลับนอนค้างคืนในพื้นที่เช่า จะต้องไม่ทำการหุงต้มอาหารในพื้นที่เช่า เว้นแต่

จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าต้องรักษาพื้นที่ที่เช่าและบริเวณพื้นที่เช่าให้มีความสะอาดเรียบร้อยตลอดระยะเวลาตามสัญญา

ข้อ 11. ผู้เช่าต้องไม่กระทำการและต้องไม่ยินยอมให้บุคคลใด ๆ กระทำการใด ๆ ดังกล่าวต่อไปนี้ ในพื้นที่เช่า หรือในบริเวณพื้นที่เช่า

- (1) กระทำการที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน
- (2) เก็บรักษาสິงของต้องห้ามตามกฎหมาย, วัตถุระเบิด, ของไวไฟ, กรดด่างรุนแรง ตลอดจนสิ่งของใด ๆ ซึ่งอาจจะเป็นอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน
- (3) กระทำการใด ๆ ซึ่งเป็นการรบกวน หรือก่อความไม่สงบต่อผู้ให้เช่า หรือต่อพนักงานของผู้ให้เช่า

ข้อ 12. ผู้เช่าจะต้องไม่วางหรืออนุญาตให้มีการวางอุปกรณ์ สินค้า พัสตุ สิ่งของหรือสิ่งใด ๆ บนพื้นที่เช่าดังกล่าวจนเกินน้ำหนักแบกรับได้ ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้เช่าใช้พื้นที่เช่ารับน้ำหนักเกินกว่า 400 (สี่ร้อย) กิโลกรัม ต่อ 1 (หนึ่ง) ตารางเมตร

ข้อ 13. ภายในกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบสถานที่เช่านี้ได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ 14. ผู้เช่าจะให้เช่าหรือโอนสิทธิการเช่าหรืออนุญาตให้ผู้อื่นอาศัยใช้พื้นที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่ผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน

ข้อ 15. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นและได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแล้วตามข้อ 14. ผู้เช่าจะต้องชำระเงินค่าโอนสิทธิการเช่าแก่ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่ผู้ให้เช่ากำหนด

ข้อ 16. หากผู้เช่าประสงค์จะทำการเช่าต่อไปอีกหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2. แล้ว ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนสัญญาจะครบกำหนดไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ทั้งนี้ เป็นดุลยพินิจโดยเด็ดขาดของผู้ให้เช่าที่จะตกลงให้ต่อสัญญาเช่าหรือไม่

เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ไม่ว่าจะด้วยเหตุสิ้นกำหนดอายุสัญญาก็ดี หรือด้วยเหตุผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาตามความข้อ 6. ก็ได้ หรือด้วยเหตุอื่น ๆ ก็ได้ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบพื้นที่เช่าในสภาพเรียบร้อยกลับคืนให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีโดยอย่างช้าจะต้องไม่เกิน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดของสัญญา

หากผู้เช่าส่งมอบพื้นที่เช่ากลับคืนให้แก่ผู้ให้เช่าล่าช้าเกินกว่า 30 (สามสิบ) วัน ไม่ว่าจะเนื่องด้วยเหตุประการใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ 1,000.- บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) จนกว่าผู้เช่าจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากพื้นที่เช่า และส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อย หรือผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองหรือเข้าไปในพื้นที่เช่า รวมทั้งเคลื่อนย้ายทรัพย์สินที่มีอยู่ในพื้นที่เช่าไปเก็บรักษาไว้ที่อื่น ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่าในจำนวนที่สูงกว่านี้ได้อีก

ข้อ 17. ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและชดใช้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดชอบและค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปอันเกี่ยวกับอุบัติเหตุ ความเจ็บป่วย ความตาย ความสูญหาย หรือความเสียหายใด ๆ ค่อบุคคล ทรัพย์สินหรือสิทธิประโยชน์ใด ๆ ซึ่งเกิดในหรือจากพื้นที่เช่าหรือเป็นผลของสภาพของพื้นที่เช่า หรือการดำเนินงานในพื้นที่เช่าของผู้เช่า

ข้อ 18. ผู้เช่าจะต้องทำและดำรงไว้ตลอดเวลาซึ่งการประกันภัยประเภทอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินภายในพื้นที่เช่า โดยจะต้องประกันภัยกับบริษัทผู้รับประกันภัยตามขอบข่ายของภัย และประกันภัยกับบริษัทผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่ากำหนดหรือที่ผู้ให้เช่ายินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรด้วยเท่านั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายทั้งปวง และผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยเองทั้งสิ้น และผู้เช่าจะต้องส่งมอบสำเนาหลักฐานประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า ถ้ามีการสูญหายหรือเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น นอกจากนี้ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด หากจำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าได้รับชดใช้จากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอแก่การซ่อมพื้นที่ที่ให้เช่าและความเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมตลอดจนค่าเสียหายในส่วนที่ยังขาดอยู่จนครบถ้วน

ข้อ 19. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือการสูญหายใด ๆ ของบุคคล ทรัพย์สินและสิทธิประโยชน์ของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นที่เกิดขึ้นในพื้นที่เช่า โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบเองไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 20. ในกรณีเกิดอสังหาริมทรัพย์หรือภัยพิบัติอย่างอื่น ทำความเสียหายหรือสูญหายให้แก่พื้นที่เช่าทั้งหมด หรือส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารไม่เหมาะสมที่จะใช้พื้นที่ที่เช่าประกอบกิจการอีกต่อไป ให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยทันทีและหากไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินประกันสัญญาตามข้อ 4. ให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านข้อความในสัญญาโดยละเอียดตลอดแล้ว รับรองว่าถูกต้องตรงตามความประสงค์ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละฉบับ

(ลงชื่อ)..... ผู้ให้เช่า  
(.....)

(ลงชื่อ)..... ผู้เช่า  
(.....)

(ลงชื่อ)..... พยาน  
(.....)

(ลงชื่อ)..... พยาน  
(.....)