

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้น ณ องค์การบริหารส่วนจังหวัดกาญจนบุรี เมื่อวันที่.....๒..... เดือน..... มีนาคม.....
พ.ศ. ๒๕๖๑.....ระหว่าง องค์การบริหารส่วนจังหวัดกาญจนบุรี โดย นายรังสรรค์ รัศมีฤกษ์เศรษฐ์
 ตำแหน่ง นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดกาญจนบุรี สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ ๓๓๖/๑ ตำบลปากแพรก อำเภอ
 เมือง จังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ เทศบาลตำบลลูกแก โดย
 นายอรรถพล สิทธิวิไล ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลลูกแก สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ ๔๔/๔๔ หมู่ ๗ ตำบล
 ดอนขมิ้น อำเภอท่ามะกา จังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง
 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินของผู้ให้เช่า หมู่ที่ ๗ ถนนแสงชูโต ตำบลดอนขมิ้น
 อำเภอท่ามะกา จังหวัดกาญจนบุรี ใกล้เคียงกับ สถานีอนามัยโพธิ์เย็น เลขที่ดิน ๒ โฉนดที่ ๑๒๘ จำนวนเนื้อที่
 ๒ ไร่ ๓๗ ตารางวา ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ เพื่อปลูกสร้าง
 อาคารสำนักงานเทศบาลตำบลลูกแกและอาคารต่างๆ เพื่อใช้ประโยชน์ของทางราชการ มีกำหนดระยะเวลา
๑๕.....ปี (สิบห้าปี) นับตั้งแต่วันที่.....๒๘..... เดือน..... กุมภาพันธ์..... พ.ศ..... ๒๕๖๑..... ถึงวันที่
๒๗..... เดือน..... กุมภาพันธ์..... พ.ศ..... ๒๕๗๖..... ในอัตราค่าเช่า ดังนี้

๑.๑ ปีที่.....๑..... ถึงปีที่.....๔..... ตารางวาละ..... ต่อปี รวมเป็นค่าเช่า
 ปีละ.....๘๘,๒๒๔.- บาท (แปดหมื่นแปดพันสองร้อยยี่สิบสี่บาทถ้วน)

๑.๒ ปีที่.....๕..... ถึงปีที่.....๘..... ตารางวาละ..... ต่อปี รวมเป็นค่าเช่า
 ปีละ.....๘๗,๐๔๔.- บาท (เก้าหมื่นเจ็ดพันสี่สิบบาทถ้วน)

๑.๓ ปีที่.....๙..... ถึงปีที่.....๑๒..... ตารางวาละ..... ต่อปี รวมเป็นค่าเช่า
 ปีละ.....๑๐๖,๗๕๒.- บาท (หนึ่งแสนหกพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

๑.๔ ปีที่.....๑๓..... ถึงปีที่.....๑๕..... ตารางวาละ..... ต่อปี รวมเป็นค่าเช่า
 ปีละ.....๑๑๗,๔๓๒.- บาท (หนึ่งแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยสามสิบบาทถ้วน)

ข้อ ๒ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่.....วันที่..... ๒๘..... เดือน..... กุมภาพันธ์.....
พ.ศ. ๒๕๖๑..... ถึง.....วันที่..... ๒๗..... เดือน..... กุมภาพันธ์..... พ.ศ..... ๒๕๖๒..... รวม..... ๑..... ปี
 เป็นเงิน๘๘,๒๒๔.- บาท..... (แปดหมื่นแปดพันสองร้อยยี่สิบสี่บาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตาม
 ใบเสร็จรับเงินเลขที่๐๘๑..... เล่มที่๑๔๓.....ลงวันที่๒..... เดือน..... มีนาคม..... พ.ศ..... ๒๕๖๑..... และ
 ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าทุกๆ ปี ภายในเดือน.....กุมภาพันธ์..... ของปีถัดไป

ข้อ ๓ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันเป็น.....เงินสด..... (ร้อยละ ๕ ของค่าเช่ารวม ๑๕ ปี)
 เป็นจำนวนเงิน.....๗๖,๐๑๘.-..... บาท (.....เจ็ดหมื่นหกพันสิบเก้าบาทถ้วน.....) มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว
 ตามใบเสร็จรับเงิน เลขที่.....๐๘๒..... เล่มที่.....๑๔๓.....ลงวันที่.....๒..... เดือน..... มีนาคม..... พ.ศ..... ๒๕๖๑..... เพื่อ
 เป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ หลักประกันนี้จะคืนให้แก่ผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้แล้ว

ข้อ ๔ ผู้เช่าตกลงออกค่าภาษีโรงเรียนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญานี้ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๕ ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยห้ามทำการเปลี่ยนแปลงชุดคู คลอง บ่อ สระ แหล่งขังน้ำใดๆ หรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๖ ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าหรือดัดแปลงต่อเติม หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงกระทำได้ และบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าปลูกสร้าง หรือดัดแปลง ต่อเติมลงในที่ดินที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่าต้องรื้อถอนออกไปโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๗ ห้ามผู้เช่านำที่ดินที่เช่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าตามข้อ ๑ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๘ ห้ามผู้เช่าใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม น่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า จะก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ข้างเคียงหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดเวลา โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๐ การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินเวลาผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกใน อัตราร้อยละ ๑.๒๕ (หนึ่งจุดสองห้า) ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑ ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐ หรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า.....๙๐.....(เก้าสิบ) วัน

ข้อ ๑๓ ถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ ๑ ภายใน ๑ ปี (หนึ่งปี) นับแต่วันทำสัญญานี้ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ ๑๔ ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่า

ข้อ ๑๕ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้อยู่แล้วในขณะทำสัญญานี้ทุกประการ

ข้อ ๑๖ ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบและยินยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.....๓๐..... (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๗ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าเชื่อว่าผู้เช่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือผู้ให้เช่ามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้เช่าไปพบแต่ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ ๑๘ ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในข้อสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันตามข้อ ๓ เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๙ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดตามข้อ ๑ หรือเพราะความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรืออยู่ในสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและออกจากที่ดินที่เช่าและต้องส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน.....๓๐.....(สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าทำลงในที่ดินที่เช่าตามข้อ ๕ ผู้เช่าต้องรื้อถอนบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และขนย้ายให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งด้วย

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในสองวรรคก่อน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นจัดการแทนได้โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น หากผู้เช่าไม่ออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จายดังกล่าวจากหลักประกันข้อ ๓ ถ้าไม่เพียงพอก็เรียกร้องเอาจากผู้เช่าอีกได้

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....นายรังสรรค์ รัศมีฤกษ์เศรษฐ์.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....นายอรรถพล ลิทธิวิไล.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....นายสนธยา บุญประดิษฐ์.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....นางบุศรา อารีรอบ.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้ความยินยอม
(.....)

(๑) ก.บุคคลธรรมดา ให้ระบุชื่อและที่อยู่

ข. นิติบุคคล เช่น ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด ให้ระบุ
ดังนี้ (ชื่อนิติบุคคล.....ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณมีสำนักงานใหญ่
อยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....โดย.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน.....
(ชื่อนิติบุคคล).....ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....
.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(และตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) และให้นำหนังสือรับรองดังกล่าว
แนบท้ายสัญญาไว้

(๒) ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา หากมีคู่สมรส ให้คู่สมรส ลงชื่อให้ความยินยอมด้วย