

สัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง
อาคารร้านค้าแฟ สถาบันผ้าทอมือหรือภูษชัยขององค์การบริหารส่วนจังหวัดลำพูน

สัญญานี้ทำขึ้น ณ องค์การบริหารส่วนจังหวัดลำพูน เลขที่ ๑๒๕ หมู่ที่ ๑๕ ตำบลป่าสัก อำเภอเมือง
ลำพูน จังหวัดลำพูน เมื่อวันที่ ๓๑ เดือนมกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ระหว่าง องค์การบริหารส่วนจังหวัดลำพูน
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคารร้านค้าแฟ สถาบันผ้าทอมือหรือภูษชัยขององค์การ
บริหารส่วนจังหวัดลำพูนของผู้ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ภายในสถาบันผ้าทอมือหรือภูษชัยขององค์การบริหารส่วนจังหวัด
ลำพูน ใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย วิทยาลัยสงฆ์ลำพูน ตำบลต้นธง อำเภอเมืองลำพูน
จังหวัดลำพูน เพื่อจำหน่ายกาแฟและเครื่องดื่ม โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑ เดือนกุมภาพันธ์
พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ เดือนมกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖

ข้อ ๒. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าอาคารร้านค้าแฟ สถาบันผ้าทอมือหรือภูษชัยฯ รวมทั้งที่ดิน ตามข้อ ๑.
ให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดลำพูน ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ เดือน มกราคม
พ.ศ. ๒๕๖๖ เดือนละ บาท (.....) เป็นประจำทุกเดือน ภายในวันที่ ๕ ของเดือนถัดไป

ข้อ ๓. ผู้เช่าต้องชำระค่ากระแสไฟฟ้าให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดลำพูน ตามมิเตอร์ที่ได้ติดตั้งไว้
ประจำอาคาร โดยคิดค่าไฟตามยูนิตการใช้กระแสไฟฟ้า ในอัตรายูนิตละ ๘.- บาท (แปดบาทถ้วน) เป็นประจำ
ทุกเดือน ภายในวันที่ ๕ ของเดือนถัดไป

ข้อ ๔. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน-..... พ.ศ.-.....
ถึงเดือน-..... พ.ศ.-..... รวม-..... เดือน เป็นเงิน-..... บาท
(.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน เลขที่-.....
เล่มที่-..... ลงวันที่-..... เดือน-..... พ.ศ.-..... และผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าภายใน
วันที่ ๕ ของเดือนถัดไปแก่ผู้ให้เช่าทุก ๆ เดือน

ข้อ ๕. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันเป็นเงินสด เป็นจำนวนเงิน บาท (.....)
มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้วตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงิน เลขที่ เล่มที่ วันที่
เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ หลักประกันนี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้แล้ว

ข้อ ๖. ผู้เช่าตกลงออกค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจน
ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าสัญญานี้ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ
ข้อบังคับ ที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระ
ให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

/ข้อ ๗. ผู้เช่า ...

ข้อ ๗. ผู้เช่าต้องประกันอัคคีภัยอาคารร้านค้า สถาบันผ้าทอมือหรือภูษณ์ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดลำพูน ในวงเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ในนามองค์การบริหารส่วนจังหวัดลำพูน เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประกันภัย โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่าจะต้องนำกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว มามอบให้ผู้ให้เช่าภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่านี้ ส่วนกรมธรรม์ประกันภัยฉบับต่อไป ผู้เช่าจะต้องนำมามอบให้ผู้ให้เช่าก่อนกรมธรรม์ประกันภัยฉบับเดิมจะสิ้นอายุ ไม่น้อยกว่า ๗ วัน

ข้อ ๘. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อย เพื่อรักษาสถานที่เช่าและเครื่องอุปกรณ์ต่างๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

ข้อ ๙. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะดัดแปลง ต่อเติม รื้อถอน สถานที่เช่าหรือทำการปลูกสร้างสิ่งใดๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าจะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงกระทำได้ และบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้กระทำขึ้นในบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ดัดแปลง ต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดีหรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ ๘. ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่าต้องรื้อถอนออกไปทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทน หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๐. ห้ามผู้เช่าใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าเพื่อการใดๆ อันเป็นที่รังเกียจแก่สังคมหรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่สถานที่เช่า ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๑. ห้ามผู้เช่านำสถานที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่า ตามข้อ ๑. เว้นแต่จะได้รับยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๑๒. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนของผู้ให้เช่า เข้าไปตรวจสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาโดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๓. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใด ที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าต้องชำระเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๒๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๔. ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๕. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๖. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติประการใดๆ แก่สถานที่เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหาย และไม่อยู่ในสภาพที่จะเป็นประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ ๑. ได้ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องบอกกล่าวก่อน แต่ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าที่ได้รับชำระไว้ก่อนแล้วแก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เว้นแต่เหตุอัคคีภัยหรือภัยพิบัติดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่า

ข้อ ๑๗. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินแก่ผู้เช่าทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่า

ข้อ ๑๘. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะทำสัญญานี้ ทุกประการ

ข้อ ๑๙. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบและยินยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๒๐. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุที่ทำให้ผู้เช่าเชื่อว่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือผู้ให้เช่ามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้เช่าไปพบ แต่ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ ๒๑. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในข้อสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันตามข้อ ๖. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ และแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรและผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๒๒. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดตามข้อ ๑. หรือเพราะความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากความเสียหายใดๆ ถ้าความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่า หรือบริวาร ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งมอบด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองหรือชดเชยเงินแทน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องขนย้ายทรัพย์สิน อุปกรณ์ต่างๆ ออกจากสถานที่เช่าและต้องส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นจัดการแทนได้ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น หากผู้เช่าไม่ออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันข้อ ๕. ถ้าไม่เพียงพอก็เรียกร้องเอาจากผู้เช่าอีกได้

ข้อ ๒๓. กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดตามข้อ ๑. แล้วผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าต่อ ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าตอบแทนการต่ออายุสัญญาเช่าให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดลำพูน ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยถือตามอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาเดิมในการทำสัญญาใหม่ ซึ่งค่าตอบแทนการต่ออายุสัญญาเช่าให้เรียกเก็บค่าตอบแทนการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ในอัตราสองเท่าของอัตราค่าเช่าเดือนสุดท้าย

อัตราค่าเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า จะปรับโดยปรับเพิ่มทุกปีในอัตราร้อยละ ๓ ของค่าเช่าปีที่ผ่านมา

/สัญญา ...

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันทั้งสองฝ่ายต่าง ๆ ได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตามเจตนา เพื่อเป็นหลักฐานจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ () ผู้ให้เช่า ลงชื่อ () ผู้เช่า

ลงชื่อ () พยาน ลงชื่อ () พยาน

ลงชื่อ () ผู้ให้ความยินยอม

หมายเหตุ

ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา หากมีคู่สมรส ให้คู่สมรส ลงชื่อให้ความยินยอมด้วย