

สัญญาให้เช่าที่ดินระยะยาว

สถานที่ทำสัญญา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

สัญญานี้ทำในระหว่าง.....ตั้งอยู่เลขที่.....

ถนน.....ตรอก/ซอยตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า”

ฝ่ายหนึ่ง กับสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ถนน.....

ตรอก/ซอยตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลง

ทำสัญญาไว้ต่อกันดังมีข้อความต่อไปนี้: -

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า ผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินตั้งอยู่ที่.....ตามหมายเลขโฉนดที่ดิน.....

.....เลขที่ดิน.....ตำบล/แขวงอำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....มีเนื้อที่.....ไร่งานตารางวา เพื่อประโยชน์

ในการ.....

ข้อ 2. ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อ.....

เท่านั้น หากผู้เช่าประสงค์จะก่อสร้างอาคารหรือเปิดกิจการอย่างอื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ดังกล่าว

แล้วผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน

ข้อ 3. ผู้เช่าสัญญาว่าจะจ่ายเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าดังนี้:-

3.1 ตั้งแต่วันที่ถึงวันที่

ค่าเช่าเดือนละบาท (.....)

3.2 ตั้งแต่วันที่ถึงวันที่

ค่าเช่าเดือนละบาท (.....)

ในระหว่างเวลาที่ตกลงเช่ากันนี้ ถ้าค่าของเงินบาทไทยเทียบกับค่าของเงินดอลลาร์สหรัฐตาม

อัตราแลกเปลี่ยนเงินในท้องตลาดลดต่ำลงหรือสูงขึ้นเกินกว่า 20% ของอัตราแลกเปลี่ยนเงินในวันทำ

สัญญานี้แล้วคู่สัญญาต่างตกลงกันเปลี่ยนอัตราค่าเช่าเสียใหม่โดยคิดอัตราค่าเช่าเพิ่มหรือลดลงตามส่วน

ของอัตราแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าวนั้น (อัตราแลกเปลี่ยนในวันทำสัญญานี้ หนึ่งดอลลาร์

สหรัฐมีค่าเท่ากับบาท ในการชำระค่าเช่า ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า

ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นงวด ๆ ละเดือน ภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันต้นงวดของงวดนั้น ๆ

ข้อ 4. สำหรับอายุการเช่านั้น ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้เช่าและเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่เดือน
.....พ.ศ.จนถึงวันที่เดือนพ.ศ.

เมื่อพ้นวันที่.....เดือนพ.ศ.อันเป็นวันสิ้นสุดแห่ง
สัญญาเช่านั้นแล้ว ผู้เช่ายอมให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่อยู่ในที่ดินแปลงนี้ ทั้งอุปกรณ์และส่วน
ควบต่าง ๆ และรวมทั้งสิ่งหามทรัพย์ใด ๆ ที่ใช้เกี่ยวกับกิจการดังกล่าวแล้ว หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการ
ดังกล่าว ซึ่งหมายรวมถึงเครื่องเฟอร์นิเจอร์เครื่องทำความเย็น พัดลม เครื่องโทรศัพท์ เครื่องไฟฟ้า
เครื่องซักผ้า เครื่องครัว ฯลฯ ทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที โดยปลอดจากการจำนอง
และหนี้สินใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 5. เมื่ออาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งหามทรัพย์ต่าง ๆ ดังกล่าวในข้อ 4 ตกเป็นกรรมสิทธิ์
ของผู้ให้เช่าแล้วผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะยอมให้ผู้เช่าได้เช่าเพื่อประกอบกิจการต่อไปอีกมีกำหนดอีกปี
นับแต่วันหมดอายุสัญญาเช่า ส่วนอัตราค่าเช่าแล้วแต่จะตกลงกันด้วยเหตุผลและเป็นธรรมด้วยกันทั้งสอง
ฝ่ายตามสภาพการณ์ในขณะนั้น

ข้อ 6. เมื่อผู้ให้เช่าได้จ่ายเงินค่าภาษีที่ดินก็ดี ภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดจาก หรือ
เกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าในขณะนี้ หรือที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้าก็ดี เมื่อผู้ให้เช่าชำระไปแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิ
จะเรียกร้องจากผู้เช่าได้ทุก ๆ ครั้งที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปตลอดเวลาที่เช่าอยู่นั้นทั้งสิ้น โดยเงินดังกล่าวทั้ง
สองถือว่าเป็นค่าเช่าเพิ่มเติมที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้อง

ข้อ 7. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำที่ดินหรืออาคารที่ปลูกสร้างไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้ แต่จะต้องอยู่
ภายในกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน
กำหนด 7 วัน นับแต่วันตกลงกับผู้เช่าช่วง

หากมีผู้อื่นมาปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน จะเป็นกรณีให้เช่าช่วงหรือปลูกสร้าง
โดยกรณีใด ๆ ก็ตาม เมื่อสัญญานี้หมดกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นจะต้องตก
เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสัญญาข้อ 4. ทันที หากไม่อาจจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่าตามกฎหมาย
ได้ด้วยประการใด ๆ ผู้เช่ายอมชดเชยราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ผู้ให้เช่าตามราคาค่าก่อสร้างใน
ขณะนั้น

ข้อ 8. ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่านำเอาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ให้เช่าตาม
สัญญานี้ ไปทำการจำนองหรือเป็นประกันหนี้กับธนาคารพาณิชย์หรือบุคคลใดได้ตามที่เห็นสมควร แต่ผู้
เช่าจะต้องแจ้งรายการละเอียดให้ผู้ให้เช่าได้ทราบล่วงหน้าทุกครั้งที่จะมีการจำนองหรือประกันหนี้

การจำนองหรือการค้ำประกันหนี้ดังกล่าวในวรรคก่อน จะต้องมิระยะเวลาไม่นานเกินกว่าปี
นับแต่วันทำสัญญานี้ และไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องทำการไถ่ถอนการจำนองหรือการประกันหนี้
เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างอันเกี่ยวเนื่องกับกิจการนั้นปลอดจากการจำนอง
หรือการประกันหนี้ภายในวันที่เดือนพ.ศ.

หากผู้เช่าไม่ทำการไถ่ถอนหรือไม่สามารถทำการไถ่ถอนการจำนองหรือการประกันหนี้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ได้ภายในกำหนดดังกล่าวในวรรคสอง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดทันทีและให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งอุปกรณ์และส่วนควบต่าง ๆ และ ฯลฯ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที ในการนี้ถ้าหากเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าต้องได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการจำนองหรือการบังคับจำนองก็ดีหรือเกิดจากหนี้สินใด ๆ ที่ผู้เช่าได้กระทำไว้ก็ดี ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นตลอดจนดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นจากเงินค่าเสียหายนั้นให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน

ข้อ 9. หากผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าตามข้อ 3. หรือไม่จ่ายค่าภาษีอันถือว่าเป็นค่าเช่าเพิ่มเติมตามข้อ 6. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ แต่ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่านำเงินค่าเช่าตามข้อ 3. หรือเงินภาษีตามข้อ 6. มาชำระเสียครั้งหนึ่งก่อน ภายในกำหนดระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่คำบอกกล่าวได้ไปถึงผู้เช่า หากผู้เช่าละเลยก็ให้อาคารที่ปลูกสร้างทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามนัยสัญญาข้อ 4. และข้อ 7. ด้วย

ข้อ 10 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันให้สัญญานี้เริ่มแต่วันที่เดือน.....พ.ศ.เป็นต้นไป

สัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านข้อความในสัญญานี้เข้าใจดีแล้วจึงลงชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และต่างได้เก็บไว้เป็นหลักฐานฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)