



สัญญาเช่าอาคาร

สัญญานี้ทำขึ้น ณ มหาวิทยาลัยมหิดล เลขที่ ๙๙ ถนนพุทธมณฑลสาย ๔ ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม ๗๓๑๗๐ เมื่อวันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. .... ระหว่าง

มหาวิทยาลัยมหิดล (ชื่อส่วนงาน...) โดย ..... ตำแหน่ง..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

ชื่อคู่สัญญา..... ตำแหน่ง..... ระบุตำแหน่งผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันทำสัญญาขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

**ข้อ ๑.** ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร มหาวิทยาลัยมหิดล (ชื่อส่วนงาน...) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....จำนวนพื้นที่.....ตารางเมตร ตามแผนที่ระวาง.....หมายเลขที่ดิน .....โฉนดเลขที่ ..... จำนวนเนื้อที่.....ไร่ .....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนที่แสดงที่ตั้งอาคารแนบท้ายสัญญานี้ เพื่อ.....

แผนที่แสดงที่ตั้งอาคารแนบท้ายสัญญานี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

**ข้อ ๒.** ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร ตามข้อ ๑ มีกำหนดระยะเวลา .....ปี นับตั้งแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ..... ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

**ข้อ ๓.** เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

- ๓.๑ ผนวก ๑ เงื่อนไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่า จำนวน.....หน้า
- ๓.๒ ผนวก ๒ แผนที่แสดงที่ตั้งอาคาร จำนวน.....หน้า
- ๓.๓ ผนวก ๓.....

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า  
ลงชื่อ.....ผู้เช่า

**ข้อ ๔.** ผู้เช่าต้องชำระเงินเป็นค่าเช่า และค่าบริการ ให้แก่ผู้ให้เช่า ดังนี้

๔.๑ ค่าเช่า จากการเช่าใช้อาคาร ตามข้อ ๑ ในอัตราเดือนละ ..... บาท  
(.....)

๔.๒ ชำระค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า

๔.๓ ชำระค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง ในอัตราเดือนละ ..... บาท  
(.....)

**ข้อ ๕.** ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ดังนี้

๕.๑ ค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับเดือน..... พ.ศ. .... รวมเป็นเงินทั้งสิ้น  
.....บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ .....  
เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน  
ในเดือนต่อๆ ไป ถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ภายในวันที่ ๕ ของเดือน

๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า สำหรับการเช่าตามสัญญานี้เป็นเงิน จำนวน..... บาท  
ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ .....เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....

**ข้อ ๖.** ในวันทำสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอัน  
เกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมาย เป็นจำนวนเงิน  
.....บาท (.....) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ .....  
เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....

หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้าง  
ชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจาก  
หลักประกันสัญญาเช่าได้

ทั้งนี้ เมื่อมีการหักเงินจากหลักประกันสัญญา ผู้เช่าต้องนำเงินมาเพิ่มให้หลักประกันเท่ากับ  
มูลค่าหลักประกันสัญญา ที่ระบุในสัญญาเช่า

**ข้อ ๗.** ผู้เช่าต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียม และ  
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปใน  
ภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก  
เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ข้อ ๘. ผู้เช่าต้องเอาสถานที่เช่าประกันอัคคีภัยไว้กับบริษัทรับประกันภัย ที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคาร ตามข้อ ๑ ในปีที่เขาประกันในนามผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่าจะต้องนำสัญญาประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ผู้ให้เช่าภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทำสัญญาเช่านี้ ส่วนสัญญาประกันภัยฉบับต่อๆ ไปจะต้องนำมามอบให้ผู้ให้เช่าก่อนสัญญาประกันภัยฉบับเดิมจะสิ้นสุดอายุ

ข้อ ๙. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมเล็กน้อย และซ่อมแซมใหญ่ เพื่อรักษาสถานที่เช่า และเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าจะไม่ตัดแปลงต่อเติมสถานที่เช่า หรือทำการปลูกสร้างสิ่งใด ๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงทำได้ บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ตัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ ๙ ก็ดี ให้ตกลงเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่สถานที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๒. ผู้เช่าจะต้องไม่ประกอบธุรกิจหรือใช้ประโยชน์หรือตั้งวางสิ่งของ สินค้า หรืออุปกรณ์ภายนอก สถานที่เช่าตามข้อ ๑ โดยเด็ดขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าจะต้องขอความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเป็นคราว ๆ ไป หากฝ่าฝืนผู้เช่าตกลงชำระค่าปรับในอัตราวันละ.....บาท (.....)

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าตรวจพบว่าผู้เช่าใช้พื้นที่ นอกเหนือจากสถานที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าขนย้ายและหรือยึดหน่วงทรัพย์สินซึ่งอยู่ในพื้นที่นอกเหนือจากสถานที่เช่าไว้จนกว่าผู้เช่าจะชำระค่าปรับรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการที่ผู้ให้เช่าต้องจัดเก็บทรัพย์สินนั้นในอัตราวันละ.....บาท (.....) จนครบถ้วน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าจะไม่นำสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า และจะไม่นำสถานที่เช่าไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าตามข้อ ๑ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๑๔. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๕. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

ข้อ ๑๖. ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าโดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน เพื่อให้ผู้เช่าได้เข้าทำการตกแต่งภายในสถานที่เช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

ข้อ ๑๗. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐ หรือของทางราชการ หรือของผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทน หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาโดยที่ผู้ใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าไม่น้อยกว่า ๑ ปี ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนหลักประกันสัญญาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๘. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัยหรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่สถานที่เช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ ๑. ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาเงินค่าเช่าที่ได้ส่งมอบ หรือชำระไว้แล้วคืน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

**ข้อ ๑๙.** ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (๑) ตรามหาวิทยาลัยมหิดล
- (๒) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
- (๓) วันเดือนปีที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงินซึ่งได้แก่ ผู้อำนวยการกองคลัง หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

**ข้อ ๒๐.** ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้เช่า เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินและหรืออาคารของผู้ให้เช่าและที่อยู่ในความปกครองดูแลของผู้ให้เช่า รวมทั้งกฎหมายเกี่ยวกับที่ราชพัสดุและอาคารราชพัสดุ ที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้หรือที่จะมีขึ้นภายหน้าทุกประการ และให้ถือว่าข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

**ข้อ ๒๑.** ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้น ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

**ข้อ ๒๒.** ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้เช่ามีข้อขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

**ข้อ ๒๓.** ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๕. เป็นจำนวนเงินทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าจะเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ข้อ ๒๔. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบอาคารที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่อง หรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการไม่ได้ใช้งานตามปกติ และถ้าเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น หรือมิฉะนั้น ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกัน หรือเรียกเรื่องเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี เพื่อเป็นค่าซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าว โดยทั้งนี้ผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากสถานที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า หรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าไปจากสถานที่เช่า และส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ให้เช่า

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและผู้ให้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ ผู้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ

(ลงชื่อ).....ผู้ให้เช่า  
(.....)

(ลงชื่อ).....ผู้เช่า  
(.....)

(ลงชื่อ).....พยาน  
(.....)

(ลงชื่อ).....พยาน  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า  
ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ผนวก ๑ เจื่อนไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่าเลขที่ ..... /.....

ข้อ ๑. เจื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่า

๑.๑ .....

๑.๒ .....

๑.๓ .....

๑.๔ .....

ข้อ ๒. เจื่อนไขเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สถานที่เช่า

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า