



สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้น ณ มหาวิทยาลัยมหิดล เลขที่ ๙๙๙ ถนนพุทธมณฑลสาย ๔ ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม ๗๓๑๗๐ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ระหว่าง

มหาวิทยาลัยมหิดล (ชื่อส่วนงาน...) โดยตำแหน่ง.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

ชื่อคู่สัญญา.....ตำแหน่ง.....ระบุตำแหน่ง.....ผู้มีอำนาจ
ลงนามผูกพันนิติบุคคล มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
“ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันทำสัญญาขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินตั้งอยู่ที่มหาวิทยาลัยมหิดล(ชื่อส่วนงาน...) ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ตามแผนที่
ระวาง.....หมายเลขที่ดิน.....โฉนดเลขที่.....ทะเบียนเลขที่.....
จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ปราบกฎรูปแบบที่ที่แนบท้ายสัญญานี้
แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินท้ายสัญญานี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

ข้อ ๒. ผู้เช่าสัญญาว่า จะใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อ.....เท่านั้น

ข้อ ๓. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดิน ตามข้อ ๑. มีกำหนดระยะเวลา.....ปี
นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ถึงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ.....

ข้อ ๔. เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

- ๔.๑ ผนวก ๑ เงื่อนไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่า จำนวน.....หน้า
- ๔.๒ ผนวก ๒ แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน จำนวน.....หน้า
- ๔.๓ ผนวก ๓.....

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

ข้อ ๕. ผู้เช่าต้องชำระเงินเป็นค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า จากการเช่าใช้ที่ดิน ตามข้อ ๑ ในอัตรา
เดือนละ บาท (.....)

ข้อ ๖. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ดังนี้

๖.๑ ค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับเดือน..... พ.ศ. รวมเป็นเงิน
ทั้งสิ้น.....บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน เล่ม
ที่ เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่า
เป็นรายเดือนในเดือนต่อไป ถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ภายในวันที่ ๕ ของเดือน

๖.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า สำหรับการเช่าตามสัญญานี้เป็นเงิน จำนวน
..... (.....) ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ เลขที่.....
ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

๖.๓ ผู้เช่าต้องชำระค่าไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ตามอัตราที่มหาวิทยาลัยกำหนด

ข้อ ๗. ในวันทำสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอัน
เกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมาย เป็นจำนวนเงิน
..... (.....) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่
..... เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญา
เช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่า
ยินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ทั้งนี้ เมื่อมีการหักเงินจากหลักประกันสัญญา ผู้เช่าต้องนำเงินมาเพิ่มให้หลักประกันเท่ากับ
มูลค่าหลักประกันสัญญา ที่ระบุในสัญญาเช่า

ข้อ ๘. ผู้เช่าต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินตาม
สัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้อง
ชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ ๙. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่
ในสภาพเรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการใช้สารที่มีพิษตกค้างในการทำการเกษตรในที่ดินที่เช่า หรือ
เปลี่ยนแปลงหรือ ขุดบ่อ คู คลอง บ่อ สระ หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันลงในที่ดินที่เช่า หรือขุดดินเพื่อ
จำหน่ายหรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

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

ข้อ ๑๐. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์ทำการปลูกสร้างสิ่งใด ๆ เพิ่มเติมจากสัญญาลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงทำได้ บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าจะสร้างนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามข้อ ๒ และสิ่งปลูกสร้างที่ทำลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่า เพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๒. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าตามข้อ ๒ ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนเข้าไปตรวจที่ดินที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๔. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่า ในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

ข้อ ๑๕. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินให้ผู้เช่าตามสภาพโดยไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๖. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐ หรือของทางราชการ หรือของผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๙๐ วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทน หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญา จะต้องทำเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน หากผู้เช่าใช้ประโยชน์ไม่ถึงระยะเวลา ๑ ปี แล้วบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าจะไม่คืนหลักประกันสัญญา

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

ข้อ ๑๗. ในกรณีการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร ผู้เช่าสัญญาว่าจะทำการเกษตรตามที่ระบุไว้ตามวัตถุประสงค์ในข้อ ๒ ในที่ดินที่เช่า และถ้าผู้เช่าไม่ทำการเกษตรตามที่ระบุไว้ดังกล่าวภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ทำสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ ๒๔ ได้

ข้อ ๑๘. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ หรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่ที่ดินที่เช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ ๑ ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาเงินค่าเช่าที่ได้ส่งมอบ หรือชำระไว้แล้วคืน

ข้อ ๑๙. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าไม่สามารถขอลดค่าเช่า เว้นแต่กรณีที่ดินที่เช่านั้น ๆ อยู่ในเขตประกาศภัยพิบัติฉุกเฉินโดยรัฐบาล และต้องได้รับอนุมัติจากอธิการบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

ข้อ ๒๐. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญ ดังต่อไปนี้

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

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

ข้อ ๒๑. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้เช่า เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินและหรืออาคารของผู้ให้เช่า และที่อยู่ในความปกครองดูแลของผู้ให้เช่า รวมทั้งกฎหมายเกี่ยวกับที่ราชพัสดุและอาคารราชพัสดุ ที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นภายหน้าทุกประการ และให้ถือว่าข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

ข้อ ๒๒. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้น ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

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

ข้อ ๒๓. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีข้อขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๒๔. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๗ เป็นจำนวนเงินทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าจะเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า(ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๒๕. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากสิ่งปลูกสร้างหรือตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

กรณีตามความวรรคแรก ถ้าวัตถุประสงค์การเช่าเป็นการเกษตรตามข้อ ๑ เป็นจำพวกปลูกไม้ยืนต้น ผู้เช่ายินยอมให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยไม่เรียกค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น แต่ถ้าผู้ให้เช่าไม่ต้องการ ผู้เช่าจะต้องตัด รื้อ ถอนและปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและดีตามสภาพเดิมส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าวด้วย

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติภายในเวลาที่กำหนดตามความข้างต้นดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันตามข้อ ๗ หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

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

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้ บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ให้เช่า

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและผู้ให้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ ผู้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ

(ลงชื่อ).....ผู้ให้เช่า
(.....)

(ลงชื่อ).....ผู้เช่า
(.....)

(ลงชื่อ).....พยาน
(.....)

(ลงชื่อ).....พยาน
(.....)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินเลขที่ /.....

ข้อ ๑. สำหรับสถานที่เช่าที่ดินตามสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าประกอบกิจการได้ ตั้งแต่เวลานาฬิกา ถึง นาฬิกา ของทุกวันหรือเวลาตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมกัน โดยไม่ ส่งเสียงดัง ก่อความรำคาญให้แก่ส่วนราชการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดในยามวิกาล ทั้งนี้เพื่อให้มีความเป็น ระเบียบเรียบร้อย และเกิดความปลอดภัย

ข้อ ๒.

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