****

สัญญาเช่าเลขที่ ........... /.............

**สัญญาเช่าอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง**

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

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

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

 ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันทำสัญญาขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

 **ข้อ ๑**. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง มหาวิทยาลัยมหิดล ( ชื่อส่วนงาน ) รวมทั้งที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่.................. ตำบล/แขวง..........................อำเภอ/ เขต..............................จังหวัด......................................ตามแผนที่ระวาง………….…….หมายเลขที่ดิน ……………โฉนดเลขที่ ……………………..…… จำนวนเนื้อที่….……ไร่ ………งาน………….ตารางวา ปรากฏตามแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินและอาคารแนบท้ายสัญญานี้ เพื่อ………………………………..……………………….

 แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินและอาคารแนบท้ายสัญญานี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

 **ข้อ ๒**. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง 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 แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินและ จำนวน.............หน้า

๓.๓ ผนวก ๓.................................. จำนวน.............หน้า

-๒-

 **ข้อ ๔**. ผู้เช่าต้องชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่า จากการใช้อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งที่ดิน ตามข้อ ๑ ในอัตราเดือนละ ......................... บาท (.....................................)

 **ข้อ ๕**. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ดังนี้

 ๕.๑ ค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับเดือน........................พ.ศ. ...................... รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.............................บาท (...................................) ให้แก่ผู้ให้เช่าตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....................เลขที่.............. ลงวันที่.............. เดือน................พ.ศ...............และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนในเดือนต่อๆ ไป ถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ภายในวันที่ ๕ ของเดือน

 ๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า สำหรับการเช่าตามสัญญานี้ เป็นเงินจำนวน......................บาท (.....................................................) ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....................เลขที่.............. ลงวันที่.............. เดือน................พ.ศ...............

 ๕.๓ ผู้เช่าต้องชำระค่าไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ตามอัตราที่มหาวิทยาลัยกำหนด

 **ข้อ ๖.** ในวันทำสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมาย เป็นจำนวนเงิน ................................. (….............................) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....................เลขที่.............. ลงวันที่.............. เดือน................พ.ศ...............

 หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

 ทั้งนี้ เมื่อมีการหักเงินจากหลักประกันสัญญา ผู้เช่าต้องนำเงินมาเพิ่มให้หลักประกันเท่ากับมูลค่าหลักประกันสัญญา ที่ระบุในสัญญาเช่า

 **ข้อ ๗.** ผู้เช่าต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

-๓-

 **ข้อ ๘.** ผู้เช่าต้องเอาอาคารที่เช่าประกันอัคคีภัยไว้กับบริษัทรับประกันภัย ที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบโดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ตามข้อ ๑ ในปีที่เอาประกัน ในนามผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันและผู้รับผลประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่าจะต้องนำสัญญาประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ผู้ให้เช่าภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทำสัญญาเช่านี้ ส่วนสัญญาประกันภัยฉบับต่อๆ ไปจะต้องนำมามอบให้ผู้ให้เช่าก่อนสัญญาประกันภัยฉบับเดิมจะสิ้นสุดอายุ

 **ข้อ ๙.** ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมเล็กน้อย และซ่อมแซมใหญ่ เพื่อรักษาอาคารที่เช่า และเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

 **ข้อ ๑๐.** ผู้เช่าจะไม่ดัดแปลงต่อเติมอาคารที่เช่า หรือทำการปลูกสร้างสิ่งใดๆ ลงในที่ดินบริเวณอาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงทำได้ บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในบริเวณอาคารที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ดัดแปลงต่อเติมในอาคารที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ ๙ ก็ดี ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

 **ข้อ ๑๑.** ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่อาคารที่เช่าและจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

 **ข้อ ๑๒.** ผู้เช่าจะต้องไม่ประกอบธุรกิจหรือใช้ประโยชน์นอกเหนือจากอาคารที่เช่าตามข้อ ๑ โดยเด็ดขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าจะต้องขอความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเป็นคราว ๆ ไป และต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่มหาวิทยาลัยกำหนด หากฝ่าฝืนผู้เช่าตกลงชำระค่าปรับในอัตราวันละ ………..……………บาท (……………………………..…………..)

 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าตรวจพบว่าผู้เช่าใช้พื้นที่ นอกเหนือจากอาคารที่เช่า ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าขนย้ายและยึดหน่วงทรัพย์สินซึ่งอยู่ในพื้นที่นอกเหนือจากอาคารที่เช่าไว้ จนกว่าผู้เช่าจะชำระค่าปรับรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการที่ผู้ให้เช่าต้องจัดเก็บทรัพย์สินนั้นในอัตราวันละ…………………….บาท (……………………..) จนครบถ้วน

-๔-

 **ข้อ ๑๓.** ผู้เช่าจะไม่นำอาคารที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า และจะไม่นำอาคารที่เช่าไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าตามข้อ ๑. เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

 **ข้อ ๑๔.** ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนเข้าไปตรวจอาคารที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

 **ข้อ ๑๕.** การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

 **ข้อ ๑๖.** ในการส่งมอบอาคารที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในอาคารที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าโดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน เพื่อให้ผู้เช่าได้เข้าทำการตกแต่งภายในอาคารที่เช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

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

 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญานี้ ผู้เช่า จะต้องทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาโดยที่ใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าน้อยกว่า ๑ ปี ผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนหลักประกันสัญญาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า

 **ข้อ ๑๘.** ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัยหรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่อาคารที่เช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจนเป็นเหตุให้อาคารที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ ๑ ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามิต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาเงินค่าเช่าที่ได้ส่งมอบ หรือชำระไว้แล้วคืน

-๕-

 **ข้อ ๑๙.** ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าไม่สามารถขอลดค่าเช่า เว้นแต่กรณีที่อาคารที่เช่านั้นๆ อยู่ในเขตประกาศภัยพิบัติฉุกเฉินโดยรัฐบาล และต้องได้รับอนุมัติจากอธิการบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

 **ข้อ ๒๐.** ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ตรามหาวิทยาลัยมหิดล

(๒) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน

(๓) วันเดือนปีที่รับเงิน

(๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า

(๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ

(๖) ลายมือชื่อผู้รับเงินซึ่งได้แก่ ผู้อำนวยการกองคลัง หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

 ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

 **ข้อ ๒๑.** ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้เช่า เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินและหรืออาคารของผู้ให้เช่าและที่อยู่ในความปกครองดูแลของผู้ให้เช่า รวมทั้งกฎหมายเกี่ยวกับที่ราชพัสดุและอาคารราชพัสดุ ที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้หรือที่จะมีขึ้นภายหน้าทุกประการ และให้ถือว่าข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

 **ข้อ ๒๒.** ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดและยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้น ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

 **ข้อ ๒๓.** ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีข้อขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

 **ข้อ ๒๔.** ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๖ เป็นจำนวนเงินทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าจะเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

-๖-

 **ข้อ ๒๕.** เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบอาคารที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการไม่ได้ใช้งานตามปกติ และถ้าเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น หรือมิฉะนั้นผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันหรือเรียกร้องเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี เพื่อเป็นค่าซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าว โดยทั้งนี้ผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากอาคารที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า หรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากอาคารที่เช่า และส่งมอบอาคารที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

 ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ให้เช่า

 สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและผู้ให้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ ผู้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ

 (ลงชื่อ)……………………………….……………ผู้ให้เช่า

 (..........................................................)

 (ลงชื่อ)…………………………………………….ผู้เช่า

 (........................................................)

 (ลงชื่อ)………………………………………………พยาน

 (.......................................................)

 (ลงชื่อ)……………………………………………….พยาน

 (......................................................)