



## 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.....ระบุนตำแหน่ง.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

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

**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 |

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

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

ข้อ ๕. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ดังนี้

๕.๑ ค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับเดือน.....พ.ศ. .... รวมเป็นเงินทั้งสิ้น .....บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่.....เลขที่ ..... ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนในเดือน ต่อๆ 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 ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอัน เกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมาย เป็นจำนวนเงิน ..... (.....) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่..... เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....

หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่า ยินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ทั้งนี้ เมื่อมีการหักเงินจากหลักประกันสัญญา ผู้เช่าต้องนำเงินมาเพิ่มให้หลักประกันเท่ากับ มูลค่าหลักประกันสัญญา ที่ระบุในสัญญาเช่า

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

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

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

ข้อ ๙. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมเล็กน้อย และซ่อมแซมใหญ่ เพื่อรักษาอาคารที่เช่า และเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าจะไม่ตัดแปลงต่อเติมอาคารที่เช่า หรือทำการปลูกสร้างสิ่งใดๆ ลงในที่ดินบริเวณอาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงทำได้ บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในบริเวณอาคารที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ตัดแปลงต่อเติมในอาคารที่เช่าก็ดี 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 ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าขนย้ายและยึดหน่วยทรัพย์สินซึ่งอยู่ในพื้นที่นอกเหนือจากอาคารที่เช่าไว้ จนกว่าผู้เช่าจะชำระค่าปรับรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการที่ผู้ให้เช่าต้องจัดเก็บทรัพย์สินนั้นในอัตราวันละ .....บาท (.....) จนครบถ้วน

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

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าจะไม่นำอาคารที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า และจะไม่นำอาคารที่เช่าไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าตามข้อ ๑. เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๑๔. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนเข้าไปตรวจอาคารที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

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

ข้อ ๑๖. ในการส่งมอบอาคารที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในอาคารที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าโดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน เพื่อให้ผู้เช่าได้เข้าทำการตกแต่งภายในอาคารที่เช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

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

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาโดยที่ใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าน้อยกว่า ๑ ปี ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนหลักประกันสัญญาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า

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

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

ข้อ ๑๙. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าไม่สามารถขอลดค่าเช่า เว้นแต่กรณีที่อาคารที่เช่า นั้นๆ อยู่ในเขตประกาศภัยพิบัติฉุกเฉินโดยรัฐบาล และต้องได้รับอนุมัติจากอธิการบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

ข้อ ๒๐. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมี ลักษณะสำคัญ ดังต่อไปนี้

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

ข้อ ๒๑. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งของผู้ให้เช่า เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินและหรืออาคารของผู้ให้เช่าและที่อยู่ในความปกครอง ดูแลของผู้ให้เช่า รวมทั้งกฎหมายเกี่ยวกับที่ราชพัสดุและอาคารราชพัสดุ ที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้หรือที่จะมี ขึ้นภายในทุกประการ และให้ถือว่าข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

ข้อ ๒๒. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิด ความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม สัญญาเช่านั้น ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๒๓. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถ ปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีข้อขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียก ผู้เช่ามาพบผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุผลอัน สมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๒๔. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และเมื่อผู้ให้เช่า ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๖ เป็นจำนวนเงิน ทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าจะเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

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

ข้อ ๒๕. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบอาคารที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการไม่ได้ใช้งานตามปกติ และถ้าเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพที่ก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น หรือมิฉะนั้นผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันหรือเรียกเรื่องเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี 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  
(.....)

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