สัญญาเช่าเลขที่ /

**สัญญาเช่าที่ดิน**

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

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

(กรณีที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล)**ชื่อนิติบุคคล** โดย
ตำแหน่ง ระบุตำแหน่ง และ ตำแหน่ง ระบุตำแหน่ง
ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
เลขที่ ลงวันที่ มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ อาคาร หมู่ที่
ถนน ซอย ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด รหัสไปรษณีย์

(กรณีที่ผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา)**ชื่อคู่สัญญา** อยู่บ้านเลขที่
หมู่ที่ ถนน ซอย ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด รหัสไปรษณีย์ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่
ปรากฏตามสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนแนบทายสัญญานี้) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันทำสัญญาขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

**ข้อ ๑** ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินตั้งอยู่ที่มหาวิทยาลัยมหิดล ( ชื่อส่วนงาน )
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
ตามแผนที่ระวาง เลขที่ดิน โฉนดเลขที่
ทะเบียนที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขที่ จำนวนเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนที่ราชพัสดุ และรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”

**ข้อ ๒** ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้ที่ดินเพื่อ เท่านั้น

**ข้อ ๓** ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อ ๑ มีกำหนดระยะเวลา ( ) ปี
นับตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ. ถึงวันที่ เดือน พ.ศ.

**ข้อ ๔** เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

 เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ๔.๑ | ผนวก ๑ เงื่อนไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่า | จำนวน หน้า |
| ๔.๒ | ผนวก ๒ สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนที่ราชพัสดุ และแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน | จำนวน หน้า |
| ๔.๓ | ผนวก ๓ สำเนาหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เลขทะเบียนนิติบุคคล ออกให้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.  | จำนวน หน้า |
| ๔.๔ | ผนวก ๔ สำเนาหนังสือมอบอำนาจ และหนังสือมอบอำนาจช่วง | จำนวน หน้า |
| ๔.๕ | ผนวก ๕ ... | จำนวน หน้า |

 ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ให้เช่า

**ข้อ ๕** ผู้เช่าต้องชำระเงินเป็นค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า จากการเข้าใช้ที่ดินที่เช่า ในอัตราเดือนละ
 บาท ( ) โดย

**ข้อ ๖** ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ดังนี้

 ๖.๑ ค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับเดือน พ.ศ. เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น บาท ( ) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. และผู้เช่าสัญญาว่า
จะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนในเดือนต่อ ๆ ไป ถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ภายในวันที่ ( ) ของทุกเดือน

 ๖.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า สำหรับการเช่าตามสัญญานี้เป็นจำนวนเงิน บาท
( ) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ เลขที่
ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

 ๖.๓ ผู้เช่าต้องชำระค่าไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด

**ข้อ ๗** ในวันทำสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมาย เป็นเงินสด/หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ เป็นจำนวนเงิน บาท ( ) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

 หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่า
นี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

 ทั้งนี้ เมื่อมีการหักเงินจากหลักประกันสัญญา ผู้เช่าต้องนำเงินมาเพิ่มให้หลักประกันเท่ากับมูลค่าหลักประกันสัญญาที่ระบุในสัญญาเช่า ภายใน ๑๕ (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

**ข้อ ๘** ผู้เช่าต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

**ข้อ ๙** ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการใช้สารที่มีพิษตกค้างในการทำการเกษตรในที่ดินที่เช่า หรือเปลี่ยนแปลงหรือขุดบ่อ คู คลอง บ่อ สระ หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันลงในที่ดินที่เช่า หรือขุดดินเพื่อจำหน่ายหรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

**ข้อ ๑๐** ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์ทำการปลูกสร้างสิ่งใด ๆ เพิ่มเติมจากสัญญาลงในที่ดินที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงทำได้ บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าจะสร้างนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามข้อ ๒ และสิ่งปลูกสร้างที่ทำลงในที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า 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 หรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

**ข้อ ๑๕** ในการส่งมอบที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่าให้ผู้เช่าตามสภาพโดยไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า 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

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

**ข้อ ๑๘** ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ หรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่ที่ดินที่เช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ ๒ ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามิต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาเงินค่าเช่าที่ได้ส่งมอบ หรือชำระไว้แล้วคืน

**ข้อ ๑๙** ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าไม่สามารถขอลดค่าเช่า เว้นแต่กรณีที่ดินที่เช่านั้น ๆ อยู่ในเขตประกาศภัยพิบัติฉุกเฉินโดยรัฐบาล และต้องได้รับอนุมัติจากอธิการบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

**ข้อ ๒๐** ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญ ดังต่อไปนี้

 ๒๐.๑ ตรามหาวิทยาลัยมหิดล

 ๒๐.๒ ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน

 ๒๐.๓ วันเดือนปีที่รับเงิน

 ๒๐.๔ ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า

 ๒๐.๕ รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ

 ๒๐.๖ ลายมือชื่อผู้รับเงิน ซึ่งได้แก่ ผู้อำนวยการกองคลัง หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

 ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

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

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

**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 และส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

 กรณีที่เป็นการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรตามข้อ ๑๗ โดยมีวัตถุประสงค์การเช่าเป็นจำพวกปลูกไม้ยืนต้น ผู้เช่ายินยอมให้กรรมสิทธิ์ในไม้ยืนต้นนั้นตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยไม่เรียกค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น แต่ถ้าผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับเอาไม้ยืนต้นนั้นไว้ ผู้เช่าจะต้องตัด ถอน และปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและดีตามสภาพเดิม รวมทั้งส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งด้วย

 ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติภายในเวลาที่กำหนดตามความข้างต้นดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้
ผู้ให้เช่าเข้าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้
ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันตามข้อ ๗ หรือเรียกเอาจากผู้เช่า แล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้
ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และผู้ให้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ ผู้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ

 (ลงชื่อ) ผู้ให้เช่า

 ( )

 (ลงชื่อ) ผู้เช่า

 ( )

 (ลงชื่อ) พยาน

 ( )

 (ลงชื่อ) พยาน

 ( )