

สัญญาเช่าบ้าน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นที่บ้านเลขที่.....ถนน.....แขวง.....เขต.....
จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....แขวง.....เขต.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” กับ.....อายุ.....ปี

บัตรประจำตัวประชาชน.....ออกเมื่อวันที่.....ณ เขต.....จังหวัด.....

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....แขวง.....เขต.....จังหวัด.....

โทร.....

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าตึกแถวกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าบ้านเลขที่.....ถนน.....แขวง.....เขต.....จังหวัด.....

ข้อ 2 ระยะเวลาการเช่า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้การเช่าตามสัญญานี้มีกำหนดระยะเวลาการเช่า.....ปี นับตั้งแต่.....ถึงวันที่.....

ข้อ 3 อัตราค่าเช่า และการชำระค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2. ในอัตราค่าเช่าเดือน.....บาท(.....)

ตกลงกำหนดชำระเป็นงวดรายเดือน กำหนดชำระภายในวันที่.....ของทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เดือน.....โดยการโอนเข้าบัญชี

ธนาคารของผู้ให้เช่า

ข้อ 4 เงินประกันการเช่า

4.1) ในการทำสัญญานี้ผู้เช่าได้มอบเงินให้กับผู้ให้เช่าเป็นการประกันความเสียหายเบื้องต้น เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(.....)และยังคงเงินประกันไม่น้อยกว่าจำนวนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินจำนวนนี้ผู้เช่าจะ

ขอให้หักเป็นค่าเช่าหาได้ไม่

4.2) ในกรณีที่เงินประกันไม่เพียงพอต่อความเสียหาย เงินจำนวนส่วนที่ขาดนี้ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเสร็จสิ้น หากถ้าผู้เช่าไม่

มีเงินสดพอชำระส่วนที่ขาดนี้ผู้เช่ายินยอมที่จะมอบทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วว่ามีมูลค่าไม่ต่ำกว่าเงินส่วนที่ขาดให้ผู้ให้เช่ายึดถือไว้

จนกว่าผู้เช่าจะนำเงินสดส่วนที่ขาดนี้ทั้งหมดมาชำระให้แก่ผู้ให้เช่าหนึ่งหากผู้เช่าไม่ค้างชำระค่าเช่าและ/หรือหนี้อื่นใดกับผู้ให้เช่ารวมทั้ง

ไม่มีภาระหนี้ระบบสาธารณูปโภคหนี้อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับบ้านที่เช่า ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงิน

ประกัน การเช่าคืนให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 5 ภาระภาษีและค่าใช้จ่าย

5.1) ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับบ้านที่เช่านี้และ/หรือ การทำสัญญานี้แต่เพียง

ผู้เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าสัญญานี้

5.2) โดยตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/ลดลง ซึ่งขนาดมิเตอร์ไฟฟ้า หรือ

ขนาดมาตรวัดน้ำประปา คู่สายโทรศัพท์ ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อประโยชน์แก่ตึกแถวที่เช่าผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการด้วย

ค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียวและบรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้นรวมทั้งค่าภาษีป้ายต่างๆที่ได้ติด

ตั้งอยู่ในตึกแถวที่เช่านี้ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบซึ่งค่าใช้จ่าย ค่าภาษี ตามอัตราที่หน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ และบุคคลที่มีอำนาจเรียก

เก็บได้กำหนดไว้แต่เพียงผู้เดียว

สัญญาเช่าบ้าน

ข้อ 6 การใช้ตึกแถวที่เช่า

- 6.1) ผู้เช่าจะใช้ประโยชน์ในบ้านที่เช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าและจะดูแลรักษาบ้านที่เช่าเสมือนเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาทรัพย์สินของตน โดยผู้เช่าปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ และข้อบังคับที่หน่วยงานอื่นที่มีอำนาจได้ประกาศไว้
- 6.2) ผู้เช่าจะไม่นำมาหรือเก็บวัตถุมิพิษ วัตถุไวไฟ วัตถุที่เป็นอันตรายโดยสภาพวัตถุที่ผิดกฎหมาย หรือทรัพย์สินที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญไว้ในบริเวณบ้านที่เช่าตลอดอายุการเช่าตามสัญญานี้
- 6.3) ผู้เช่าจะไม่ประกอบใดๆ ในหรือต่อเนื่องกับสถานที่เช่าให้เป็นที่น่ารังเกียจหรือขัดต่อศีลธรรมอันดี หรือผิดกฎหมาย หรืออาจเกิดอันตรายต่อทรัพย์สินหรือบุคคลใดและทั้งจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใดๆ ซึ่งอาจเป็นหรือพิสูจน์ได้ว่าเป็นความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อยู่ใกล้เคียง
- 6.4) ถ้าสิ่งผิดกฎหมาย หรือ การทำผิดกฎหมายเกิดขึ้นในบ้านที่ให้เช่านี้ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นที่ผู้เช่านำมาหรือพามาหรือก่อให้เกิดขึ้น ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบทุกประการ
- 6.5) บรรดาทรัพย์สินที่ผู้เช่า และบริวารผู้เช่านำมาภายในบ้านที่ให้เช่าหากเกิดความเสียหาย สูญหายหรือบุบสลายอย่างไร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบเองทั้งสิ้น
- 6.6) บรรดาสิ่งก่อสร้างบ้านที่เช่า ถ้าผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ไม่ต้องการ บางส่วน หรือส่วนใด ส่วนหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมหรือถอนออกให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น
- 6.7) ผู้เช่ายอมสัญญาว่าจะยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนเข้าไปตรวจสอบสถานที่บนบ้านที่เช่าได้ทุกเวลาในการนี้ผู้เช่าจะต้องให้ความสะดวกแก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตามสมควร
- 6.8) การขออนุญาตสร้างสิ่งใดๆ ต่อทางราชการในบ้านที่เช่านี้ จะต้องกระทำในนามของผู้เช่าแต่เพียงผู้เดียวเท่านั้น และผู้เช่าจะต้องส่งแบบแปลนแผนผังให้ผู้ให้เช่า ๑ ชุดเมื่อสร้างเสร็จแล้วทันที

ข้อ 7 ผู้เช่าจะไม่เอาบ้านที่เช่าทั้งหมด หรือแม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ไปโอนหรือให้เช่าช่วงหรือยอมให้ผู้อื่นใดเข้าดำเนินการแทนเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับ การยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

ข้อ 8 หากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าต่อเมื่อครบกำหนดสัญญา เช่น ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนครบกำหนดการเช่า ส่วนค่าเช่าและข้อตกลงอื่นในสัญญาเช่าให้กำหนดกันใหม่

ข้อ 9 ถ้าผู้เช่าจะต้องออกไปจากบ้านไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายหรือรื้อถอนจากผู้ให้เช่า

ข้อ 10 ถ้าผู้ให้เช่าจะขายบ้านที่เช่าก่อนครบกำหนดการเช่าตามสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 60 วันว่าจะขาย ในราคาเท่าใดเพื่อผู้เช่าจะได้มีโอกาสตกลงซื้อก่อน หรือเพื่อผู้เช่าเตรียมตัวออกจากบ้านที่เช่า

ข้อ 11 เมื่อสิ้นระยะเวลาเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาแล้ว สัญญานี้เป็นอันยกเลิกเพิกถอนโดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ ผู้เช่าจะไม่มีสิทธิจะอยู่ในสถานที่เช่าอีกต่อไป เว้นแต่จะได้ทำสัญญาเช่ากันใหม่สืบต่อกันไป

ข้อ 12 การคินัดและ/หรือผิดสัญญา

หากผู้เช่าคินัดไม่ชำระเงินค่าเช่าและ/หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันและ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ไม่ว่าจะ เป็นด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และผู้เช่าตกลงยินยอมดังนี้

12.1) ให้ผู้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันความเสียหาย และเรียกร้องค่าเสียหายและค่าทดแทน จากผู้ให้เช่าได้

12.2) ผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดค่าปรับจากผู้เช่าเป็นรายวัน วันละ.....บาท (.....)จนกว่าผู้เช่าจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาและ/หรือขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากบ้านที่เช่าเสร็จสิ้นไป

สัญญาเช่าบ้าน

- 12.3) ให้ผู้เช่ามีสิทธิเก็บสิ่งของทุกชนิด ภายในบ้านที่เช่าเพื่อรวบรวมไว้ ณ สถานที่ผู้ให้เช่าจัดไว้ และภายใน 30 วัน หากผู้เช่าไม่มาติดต่อรับของคืนผู้ให้เช่ามีสิทธินำสิ่งของดังกล่าวขายทอดตลาด เพื่อนำเงินมาชดเชยหนี้สินที่ค้างอยู่ หากมีเงินเหลือแล้ว ผู้เช่ายังไม่มารับคืนผู้ให้เช่าจะนำไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ที่กฎหมายกำหนด และ/หรือดำเนินการใดๆตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร
- 12.4) ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดครองครอบครองบ้านที่เช่าได้ทันที ห้ามผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่าเกี่ยวข้องกับบ้านที่เช่าอีกต่อไป รวมถึงยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิทำการปิดประตู หรือใส่กุญแจ หรือทำการปิดล้อมตึกเช่าได้ทันทีโดยผู้เช่าจะไม่ได้แย้งแต่อย่างใด
- 12.5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าโยกย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหากมีสิ่งใดชำรุด เสียหาย หรือแตกหัก บอบสลาย หรือสูญหาย ผู้เช่าจะไม่ขอเอาผิดใดๆทั้งสิ้น
- 12.6) ในกรณีถ้าทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในบ้านที่เช่า ถูกอายัด หรือถูกยึดตามคำสั่งศาล หรือผู้เช่า ถูกฟ้องร้องเป็นคดีล้มละลาย ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิถือว่าผู้เช่าผิดนัดและหรือผิดสัญญา

ข้อ 13 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดจะด้วยประการใดก็ตาม บ้านที่เช่าจะต้องอยู่ในสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ และปลอดหนี้สินทั้งปวง

ข้อ 14 ข้อกำหนดหรือข้อความใดๆในสัญญาเช่าฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้ข้อกำหนดหรือข้อความดังกล่าวแยกออกจากส่วนที่เหลือ และให้ข้อกำหนดหรือข้อความส่วนที่เหลือยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างถือไว้คนละฉบับทั้งสองฝ่ายต่างเข้าใจข้อตกลงตาม

สัญญาเช่าบ้านนี้ โดยตลอดแล้วจึงลงลายมือชื่อให้ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานข้างทำขึ้น

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)