

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว

สัญญาเลขที่

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ระหว่าง

ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต

จังหวัด โทรศัพท์

โดย ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปราบฏตามหนังสือ

มอบอำนาจลงวันที่ ชื่ออาคารให้เช่า

สถานที่ตั้งอาคาร เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต

จังหวัด โทรศัพท์

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ฝ่ายหนึ่ง

กับ ที่อยู่ เลขที่

ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต

จังหวัด โทรศัพท์

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้บริโภคร” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้เช่าและผู้บริโภคตกลงเช่า

ตั้งอยู่ เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต

จังหวัด โดยอาคารมีสภาพ

รวมทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ได้แก่

.....รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๒ กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร

ระยะเวลาเช่าเริ่มต้น วันที่ เดือน พ.ศ.
สิ้นสุดการเช่า วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้อ ๓ การจดทะเบียนการเช่า

๓.๑ ผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจต้องไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารตั้งอยู่ให้แล้วเสร็จ

๓.๒ บรรดาค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งเกิดจากการจดทะเบียนการเช่านี้ หากไม่ได้ตกลงกันไว้ให้ออกค่าใช้จ่ายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ข้อ ๔ อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

อัตราค่าเช่าอาคาร เป็นดังนี้

- ☐ รายเดือน
- ☐ รายปี

กำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

- ☐ รายเดือน
- ☐ รายปี

วิธีการชำระค่าเช่าอาคาร

- ☐ เงินสด เป็นเงิน บาท (.....)
- ☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ

เลขที่บัญชี ธนาคาร สาขา
เป็นเงิน บาท (.....)

- ☐ เช็ค เลขที่ เล่มที่

ธนาคาร เป็นเงิน บาท (.....)

- ☐ แคมเช็ค เลขที่ เล่มที่

ธนาคาร เป็นเงิน บาท (.....)

- ☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต เป็นเงิน บาท (.....)

- ☐ อื่น ๆ

..... เป็นเงิน บาท (.....)

ข้อ ๕ อัตราค่าสาธารณูปโภคขณะทำสัญญา

๕.๑ ค่าไฟฟ้า

อัตราค่าไฟฟ้า

กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้า

วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้า

๕.๒ ค่าน้ำประปา

อัตราค่าน้ำประปา

กำหนดระยะเวลาชำระค่าน้ำประปา

วิธีการคำนวณค่าน้ำประปา

๕.๓ ค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต

อัตราค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต

กำหนดระยะเวลาชำระค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต

วิธีการคำนวณค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต

๕.๔ ค่าสาธารณูปโภคอื่น (ถ้ามี)

อัตรา

กำหนดระยะเวลาชำระ

วิธีการคำนวณ

วิธีการชำระค่าสาธารณูปโภค

☐ เงินสด

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ

เลขที่บัญชี ธนาคาร สาขา

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ

ข้อ ๖ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๕ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภค
จะปรับขึ้นหรือลงก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแจ้งล่วงหน้า

ข้อ ๗ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

การให้บริการ ได้แก่

อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ได้แก่

วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ดังนี้

กำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

วิธีการชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ

เลขที่บัญชี ธนาคาร สาขา

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ

ข้อ ๘ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวนเงินประกัน

จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

วิธีการชำระเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า

☐ เงินสด เป็นเงิน บาท (.....)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ

เลขที่บัญชี ธนาคาร สาขา

เป็นเงิน บาท (.....)

☐ เช็ค เลขที่ เล่มที่

ธนาคาร เป็นเงิน บาท (.....)

☐ แคชเชียร์เช็ค เลขที่ เล่มที่

ธนาคาร เป็นเงิน บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต เป็นเงิน บาท (.....)

☐ อื่น ๆ

..... เป็นเงิน บาท (.....)

ข้อ ๙ ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ได้แก่ อัตราค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคารตามข้อ ๔ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๕ และข้อ ๖ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการตามข้อ ๗ ให้ผู้บริโภครีบชำระเงินไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้บริโภคมิสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

ข้อ ๑๐ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๑ เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้บริโภคทันที เว้นแต่ ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบ

(ก) หากผู้บริโภคไม่ได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

(ข) หากผู้บริโภคทำความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจต้องเสียไปเพื่อแก้ไขความเสียหายข้างต้นจากจำนวนเงินประกัน เว้นแต่ ความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ การเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ หรือเหตุอื่นอันไม่ใช่ความผิดของผู้บริโภค หรือเหตุสุดวิสัยซึ่งไม่อาจป้องกันได้ถึงแม้ผู้บริโภคนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้หักค่าใช้จ่ายจากเงินประกันแล้ว ให้คืนเงินประกันที่เหลือภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๑๒ ผู้บริโภคต้องสงวนอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยอย่างวิญญูชน ทั้งนี้ ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้บริโภคหรือในเหตุสุดวิสัยต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ

ข้อ ๑๓ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ให้เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า นอกเหนือการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเองตามข้อ ๑๒

ผู้บริโภคมustบอกกล่าวแก่ผู้ประกอบการธุรกิจให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ประกอบการธุรกิจไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากว่า ความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดให้ผู้บริโภคต้องปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่า

ข้อ ๑๔ กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบการธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้บริโภค ต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารตามวรรคหนึ่ง และผู้ประกอบการธุรกิจได้รับชำระค่าเช่าอาคารและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นใดจากผู้บริโภคเพื่อการพักอาศัยในอนาคต ที่ผู้บริโภคชำระล่วงหน้า ให้ผู้ประกอบการธุรกิจคืนเงินดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคมustบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๑๕ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติ ตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคมustได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้บริโภคที่ส่งผลกระทบ โดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการธุรกิจให้ทำเป็น หนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคหยุดการกระทำที่ส่งผลกระทบข้างต้นภายในระยะเวลาอย่างน้อยเจ็ดวัน นับแต่วันที่ผู้บริโภคมustได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจ มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีผู้บริโภคไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้นโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญาเช่าอาคารเพื่อยู่อาศัยระยะยาวมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจ ข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้บริโภค ลงชื่อ ผู้ประกอบการธุรกิจ
(.....)

ลงชื่อ พยาน ลงชื่อ พยาน
(.....)

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคารเพื่อยู่อาศัยระยะยาว

หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร

ห้องเลขที่ ชั้นที่

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สภาพอาคาร		หมายเหตุ
			ปกติ	ไม่ปกติ (ระบุ)	
๑	ประตู / ลูกบิด	ตัว			
๒	หน้าต่าง	บาน			
๓	เก้าอี้	ตัว			
๔	โต๊ะ / เครื่องแปรง	ตัว			
๕	ตู้เสื้อผ้า	ตัว			
๖	เตียงนอน / ที่นอน	ตัว			
๗	พื้นห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง				
๘	ผนังห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง				
๙	ผ้าเพดาน				
๑๐	เครื่องปรับอากาศ	ตัว			
๑๑	พัดลม	ตัว			
๑๒	ไฟฟ้าห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง				
๑๓	โทรศัพท์	เครื่อง			
๑๔	กล่องรับสัญญาณอินเทอร์เน็ต	ตัว			
๑๕	อ่างล้างมือ / ก๊อกน้ำ	ตัว			
๑๖	ฝักบัว / ก๊อกน้ำ				
๑๗	ชักโครก / ฝาชักโครก	ตัว			
๑๘	ท่อน้ำทิ้ง				
๑๙	มิเตอร์น้ำประปา	ตัว			
๒๐	มิเตอร์ไฟฟ้า	ตัว			
๒๑	อื่น ๆ				

ลงชื่อ พยาน ลงชื่อ พยาน
(.....) (.....)

หมายเหตุ: ผู้บริโภคควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบการธุรกิจในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร