

สัญญาให้เช่าที่ดินระยะยาว

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่.....

เดือน..... พ.ศ.อยู่

บ้านเลขที่.....ถนน.....ตรอก/ซอย.....

ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....

ระหว่างข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี สัญชาติ

.....อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....ตรอก/ซอย

.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่าผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง

กับข้าพเจ้า.....

โดย.....

.....และ.....กรรมการ

ผู้มีอำนาจทำการแทนสำนักงาน

ตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....ตรอก/ซอย.....

ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า ผู้เช่า อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่เลขที่

ดิน.....

ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....

เนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณไร่.....งาน

.....ตารางวา

ข้อ 2. อายุสัญญาเช่า

ทั้งสองฝ่ายตกลงให้การเช่าตามสัญญานี้มีกำหนด 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่

เดือน.....

พ.ศ.เป็นต้นไป สิ้นสุดวันที่.....เดือน

.....พ.ศ.

ผู้ให้เช่าจะต้องจัดการให้ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย หรือบริวารหรือรถอนขนย้ายออกจากที่ดินที่ให้เช่าตามสัญญา

นี้ก่อนวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้อ 3. เงื่อนไขอัตราค่าเช่าและกำหนดจ่าย

อัตราค่าเช่าเป็นดังนี้ คือ

ปีที่ 1-3 ปีละ.....บาท

(.....)

ปีที่ 4-6 ปีละ.....บาท

(.....)

ปีที่ 7-9 ปีละ..... บาท

(.....)

ปีที่ 10-12 ปีละ..... บาท

(.....)

ปีที่ 13-15 ปีละ..... บาท

(.....)

ปีที่ 16-18 ปีละ..... บาท

(.....)

ปีที่ 19-21 ปีละ..... บาท

(.....)

ปีที่ 22-24 ปีละ..... บาท

(.....)

ปีที่ 25-27 ปีละ..... บาท

(.....)

ปีที่ 28-30 ปีละ..... บาท

(.....)

ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าตลอดทั้งปีโดยจ่ายให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ของ
เดือนของทุก ๆ ปี จนกระทั่งครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

ข้อ 4. วัตถุประสงค์ของสัญญาและเงื่อนไขข้อตกลง

ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าทำงานการปลูกสร้างอาคาร โรงเรียนและสิ่งก่อสร้างอื่นใด ๆ บนที่ดินที่เช่าเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการของผู้เช่าเองหรือให้ผู้อื่นเช่าตามความประสงค์ของผู้เช่าได้

ผู้เช่าจะต้องสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่า.....ตารางเมตร และใช้เงินค่าก่อสร้างไม่น้อยกว่า.....บาท

(.....)

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าได้ทั้งหมดผู้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงจำนวนพื้นที่ก่อสร้างและเงินลงทุนได้ โดยคำนึงถึงกฎหมายและระเบียบของทางราชการที่เปลี่ยนแปลงไป

ข้อ 5. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้หรือให้เช่าช่วงที่ดินทั้งหมด หรือบางส่วนได้ โดยผู้เช่าจะออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการนี้เองทั้งหมดโดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าลงชื่อในเอกสารเพื่อให้การโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงรวมทั้งการจดทะเบียนให้มีผลสมบูรณ์ แต่ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบในการจ่ายค่าเช่าต่อไปจนครบสัญญาเช่า หากผู้รับโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงบิดพลิ้วไม่ยอมชำระค่าเช่าตามข้อตกลงของสัญญานี้

ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงบิดพลิ้วไม่ยอมชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

ในกรณีที่มีการให้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม ผู้เช่าต้องแจ้งชื่อ ที่อยู่พร้อมทั้งหลักฐานสัญญาให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่าให้กับผู้เช่าได้ทราบตลอดไป

ข้อ 6. คำรับรองและสัญญาของผู้ให้เช่า

หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าเลือกซื้อได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่น ๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 45 วัน หากพ้นกำหนดแล้ว ผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าจะขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่ผู้เช่าทันที

ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปบางส่วน เพื่อรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจใช้ประโยชน์ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไปก็ให้ลดอัตราค่าเช่าลงตามส่วน

ในกรณีที่ถูกเวนคืนที่ดินทั้งหมด ให้ถือว่าสัญญาเช่านี้เป็นอันระงับไป แต่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าใช้สิทธิเรียกร้องค่าชดเชยเฉพาะตัวอาคารสิ่งก่อสร้างจากทางราชการได้ หากได้รับเงินค่าชดเชยน้อยไปกว่าราคาของตัวอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก็จะไม่ใช่สิทธิเรียกร้องส่วนที่ยังขาดอยู่จากผู้ให้เช่า หรือเรียกค่าเสียหายใด ๆ หากได้เงินเกินให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าส่วนที่เกิน

ข้อ 7. คำรับรองและสัญญาข้อตกลงของผู้เช่า

ผู้เช่าสัญญาว่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีที่ดิน ค่าภาษีโรงเรียนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด . ซึ่งทางราชการเรียกเก็บจากผู้ให้เช่าภายในอายุสัญญาเช่า และผู้เช่าจะส่งสำเนาใบเสร็จให้ผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าขอมา ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบว่า ผู้เช่าได้ชำระค่าภาษีแล้ว

ผู้เช่าสัญญาว่าจะดูแลและบำรุงรักษา ซ่อมแซม ตลอดจนสงวนอาคาร โรงเรียน สิ่งปลูกสร้างอื่นใดบนที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีตลอดไป ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด

ผู้เช่าจะไม่ใช้สถานที่เช่าเป็นที่เก็บส่งโสโครก หรือสิ่งที่มีกลิ่นเหม็น หรือวัสดุอันเป็นของเกิดอันตรายได้ง่าย และไม่กระทำการใด อันเป็นการรบกวนหรือก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนของผู้ให้เช่าตรวจดูที่ดินที่เช่าและอาคาร โรงเรียน สิ่งปลูกสร้างอื่นใดบนที่ดินได้ระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า

ข้อ 8. เงื่อนไข ข้อตกลงอื่น ๆ

ผู้ให้เช่าจะจดทะเบียนการเช่าตามอายุสัญญานี้ให้กับผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนเช่า และจดทะเบียนเลิกเช่า

ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกันว่า ภาษีอากรเกี่ยวกับกิจการของผู้เช่าให้ตกเป็นหน้าที่ของผู้เช่า ส่วนภาษีจากค่าเช่าที่ให้ผู้ให้เช่าได้รับ ผู้ให้เช่าจะชำระเอง

เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่านี้แล้ว หรือไม่ว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่ายินยอมให้อาคาร โรงเรียนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้นทันที และผู้เช่าจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไป และส่งมอบที่ดินที่เช่า อาคาร โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งบรรดาสสิ่งก่อสร้างใด ๆ บนที่ดินของผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อย ในวันครบกำหนดสัญญานี้หรือในวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยผู้เช่าจะ ไม่รื้อถอนหรือทำลาย หรือทำให้เสียหาย ซึ่งทรัพย์สินที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเป็นอันขาด และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาค่าตอบแทน หรือโต้แย้งเอาประโยชน์จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

หากผู้เช่าหรือบริวารไม่ยอมปฏิบัติตามข้อ ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าครอบครองยึดถือที่ดินที่เช่า และยึดหรือใส่กุญแจและครอบครองอาคาร โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าได้ทันที โดยไม่ถือว่าเป็นการบุกรุก และหากผู้เช่าและบริวารไม่ปฏิบัติตามจนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย ผู้เช่ายินยอมที่จะชดใช้ค่าเสียหายให้กับผู้เช่าจากการขาดประโยชน์

ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดก็ตาม หากผู้เช่า บริวาร หรือผู้เช่าช่วงยังคงครอบครองสถานที่เช่าอยู่ ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้กับผู้ให้เช่าจนกว่าจะส่งมอบสถานที่เช่า ซึ่งอัตราค่าเสียหายนี้ให้กำหนด โดยติดตามสถานะในทางการค้าและการเงินเนการคำนวณอัตราค่าเสียหาย

ข้อ 9. การผิดสัญญา

หากคู่สัญญาฝ่ายใดกระทำผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดยินยอมรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทน ค่าเสียหาย ค่าสูญหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ถูกจนสิ้น และฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจะเลิกสัญญานี้เสียก็ได้ เมื่อได้บอกกล่าวล่วงหน้าแจ้งให้ฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบภายในกำหนด 45 วัน

ข้อ 10. การส่งคำบอกกล่าว

การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ส่งตามที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญานี้ โดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าได้รับทราบคำบอกกล่าวโดยชอบ

สัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความของสัญญานี้ดีแล้ว โดยตลอดแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)