



บริษัท เอซี พรอเพอร์ตี้ จำกัด  
www.ac-property.co.th

FOR SALE / RENT

ขาย / ให้เช่า

MINI FACTORY ~ WAREHOUSE ~ COMMERCIAL SHOPHOUSE

มินิแฟคตอรี ~ คลังสินค้า ~ อาคารพาณิชย์

สำนักงานใหญ่ : เลขที่ 88 ซอยซีเมนต์ไทย ถนนรัชดาภิเษก 52 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทร. 0-2911-0110 โทรสาร 0-2911-0880 Internet URL: http://www.ac-property.co.th  
สำนักงานโครงการ: เลขที่ 88/1 หมู่ 10 ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ต.โรจิ่ง อ.สามพราน จ.นครปฐม 73210  
โทร. 084-638-4477 โทร/โทรสาร 0-2005-1820 Email: ac.acproperty@gmail.com

ทำที่ บริษัท เอซี พรอเพอร์ตี้ จำกัด

สัญญาเลขที่ .....

วันที่ทำสัญญาเช่า .....

หนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ ทำขึ้นระหว่าง บริษัท เอซี พรอเพอร์ตี้ จำกัด (เลขทะเบียน 0105 5490 28891) โดย นายเกษมพันธ์ อนุตรโสทธิ กรรมการผู้จัดการของบริษัท ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ 88 ถนนรัชดาภิเษก (ซอย 52 ซีเมนต์ไทย) แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง

กับ .....

ที่อยู่หรือสำนักงานเลขที่ .....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง  
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และ ผู้เช่า ตกลงเช่า :  
.....  
เพื่อประกอบกิจการ .....  
มีกำหนดระยะเวลา ..... ปี ตั้งแต่วันที่ ..... และครบกำหนด  
สัญญาวันที่ ..... โดยผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน  
เดือนละ .....บาท (.....) โดยกำหนดชำระ  
ค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือนการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าเกินกว่าที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระ  
ค่าดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินวันที่ 15 ของเดือน หากเกินกว่าวันที่กำหนด ผู้ให้  
เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 2) ในวันที่ทำสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่า ได้รับชำระเงินค่าเช่า งวดแรกวันที่ .....  
ถึงวันที่ ..... จากผู้เช่าเป็นจำนวนเงิน .....บาท  
(.....) พร้อมกันนี้ ผู้ให้เช่าได้รับเงินมัดจำจากผู้เช่า เพื่อเป็นประกัน  
ความเสียหายของตัวอาคารเป็นจำนวนเงิน.....บาท(.....)

และเงินประกันจำนวนนี้ ผู้เช่าจะนำไปหักเป็นค่าเช่าอาคารไม่ได้

- 3) ผู้ให้เช่า จะทำการคืนเงินประกันการเช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า ภายใน 45 วัน นับจากวันครบกำหนดสัญญาเช่า หลังจากผู้เช่า ได้ทำการส่งมอบอาคาร พร้อมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า, ค่าน้ำประปา, ค่าโทรศัพท์ รวมถึง ค่าบริหารส่วนกลางของโครงการ ที่เกิดขึ้นระหว่างการเช่าจนเสร็จสิ้น
- 4) ผู้ให้เช่า จะไม่คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า กรณีผู้เช่า บอกลีกสัญญาเช่าก่อนกำหนดหรือผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามสัญญา นี้ ไม่ว่าจะข้อหนึ่งข้อใด อันเป็นเหตุผลให้ผู้ให้เช่า ใช้สิทธิบอกลีกสัญญาเช่าเอง
- 5) หาก ผู้เช่า มีความประสงค์จะย้ายออกไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าต้องทำการแจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน
- 6) ในการย้ายออกทาง ผู้เช่า จะต้องส่งคืนอาคารที่เช่า ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อย ไม่มีเศษขยะกองทิ้งสกปรกทั้งภายในอาคาร และ รอบบริเวณอาคารที่เช่า หากผู้เช่าไม่ได้ทำความสะอาดอาคารและรอบบริเวณอาคารที่เช่า ผู้ให้เช่า จะว่าจ้าง บริษัททำความสะอาดเข้าดำเนินการทำความสะอาดอาคารที่เช่า และจะเรียกเก็บเงินตามอัตราที่บริษัทฯ ทำความสะอาดเรียกเก็บ บวกค่าดำเนินการ 15%
- 7) ภายในอาคารที่เช่านี้ มีท่อน้ำประปา, ไฟฟ้า และอื่น ๆ เป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาไม่เสียหายหรือสูญหายไป และถ้ามีการสูญหาย ผู้เช่า จะเป็นผู้จ่ายค่าซ่อมแซมเองทั้งหมด และ ผู้เช่าจะเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย เช่น ค่าน้ำประปา, ค่าไฟฟ้า, ค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ได้ใช้ไปในระหว่างที่อยู่ในสถานที่เช่านี้ จนเสร็จสิ้น
- 8) ผู้เช่าตกลงที่จะทำการบำรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีเช่นเดียวกับวันที่ได้รับมอบจากผู้ให้เช่า ตลอดระยะเวลาแห่งการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าและผู้เช่าจะเป็นผู้จ่ายค่าซ่อมแซมเองในกรณีที่มีการซ่อมแซมดังกล่าวไม่เกิน 1,000.- บาท ต่อครั้ง
- 9) ผู้เช่า ตกลงจะไม่ทำการดัดแปลงต่อเติม รื้อถอนใด ๆ ของอาคารที่เช่า นอกจากจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และ การดัดแปลง ตกแต่ง ต่อเติม หรือ ติดตั้งสิ่งใด ๆ ในอาคารที่เช่า ผู้เช่าจะกระทำให้อยู่บนพื้นของอาคารเท่านั้น โดยจะไม่ทำกระทำการใด ๆ ให้อยู่บนคานของอาคาร และ การดัดแปลง ต่อเติม ตกแต่งใด ๆ ที่ผู้เช่า ได้ทำขึ้น และมีลักษณะตรึงตรากับอาคารที่เช่า ทั้งที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ก็ตาม ผู้เช่า ตกลงยินยอมให้ทรัพย์สินตรึงตรานั้นเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่เช่า และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าทดแทนใด ๆ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่า สงวนสิทธิที่จะเรียกร้องบังคับให้ ผู้เช่า จัดการแก้ไข อาคารเช่า คืนสู่สภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้เช่าเองทั้งสิ้น
- 10) ผู้เช่า สัญญาว่าจะไม่นำเอาทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้หนึ่งผู้ใดเช่าต่อหรือโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือมิให้ผู้อื่นเข้าอยู่อาศัยหรือดำเนินการค้าใด ๆ นอกเหนือจากข้อความที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 กับสถานที่เช่า เป็นอันขาดเว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า เสียก่อน นอกจากนี้ ผู้เช่า ตกลงยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่า เข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้เสมอในเวลาและโอกาสอันสมควร

- 11) ผู้เช่าต้องจัดการดูแลรักษาสถานที่เช่าและบริเวณรอบอาคารมิให้เกิดสิ่งสกปรกโสโครกส่งกลิ่นเหม็น รบกวนเป็นที่เดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงสัญจรไปมา หรือไม่กระทำการอันใดที่ก่อให้เกิดเสียง อึกทึกครึกโครม
- 12) ผู้เช่ามีสิทธิใช้สถานที่เช่า เพื่อประโยชน์ของผู้เช่า ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 เท่านั้น ซึ่งเป็นธุรกิจการค้าที่ไม่ผิด กฎหมายและไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดี
- 13) การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือบอกเลิกการเช่าถึงผู้เช่านั้น เมื่อได้ส่งหนังสือหรือจดหมายลงทะเบียนจำ หน้าซองถึงผู้เช่า ณ สถานที่เช่าแล้ว หรือ ส่งทาง Email ถึงผู้เช่าแล้ว ไม่ว่าจะมิผู้รับหรือไม่ก็ตามหรือเมื่อ ประกาศทางหนังสือ ถือว่าทางผู้ให้เช่า ได้ทำการบอกกล่าวแล้ว
- 14) ก่อนครบกำหนดการเช่า 3 เดือน ตามระบุไว้ในข้อ 1 หากผู้เช่า มีความประสงค์ทำการเช่าอาคารที่เช่าต่อ อีกให้ ทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า โดยตรงเสียก่อนพร้อมกับทำหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อแจ้งความ ประสงค์จะทำการเช่าอาคารต่อไป ก่อนที่จะมีการทำสัญญาเช่า
- 15) ทั้งนี้ ผู้เช่า มีความประสงค์จะไม่ต่อสัญญาเช่าอาคาร ผู้เช่าจะต้องทำการแจ้งให้ผู้ให้เช่า ทราบก่อน ล่วงหน้า 3 เดือน พร้อมทำหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อแจ้งความประสงค์ที่จะไม่ทำการต่อสัญญา เช่าอาคารต่อ
- 16) หากไม่มีติดต่อกับในการต่อสัญญาเช่าอีก ผู้เช่า จะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่ และส่งมอบอาคารที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ภายใน 7 วัน มิฉะนั้น ผู้เช่าจะยอมให้ผู้ให้เช่า ปรับวันละ 2,500.- บาท (วันละสองพันห้าร้อยบาทถ้วน)
- 17) ถ้าผู้เช่า ประพฤติผิดเงื่อนไขสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดข้างต้น หรือ ต้องโทษอาญาหรือถูกฟ้องในคดี ล้มละลายหรือเกิดเพลิงไหม้ หรือเกิดภัยอื่นใดที่ทำความเสียหายต่ออาคารที่ให้เช่า ผู้ให้เช่า มีสิทธิบอก สัญญาเช่าทันที เมื่อผู้ให้เช่าบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบ ผู้เช่าต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ภายใน 7 วัน มิฉะนั้น ผู้เช่า ยินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับเป็นเงินวันละ 2,500.- บาท (วันละสองพันห้าร้อยบาทถ้วน)  
นอกจากนี้ ผู้ให้เช่า ยังมีสิทธิเข้ายึดหรือถือครองอาคารที่ให้เช่าและขนย้ายบรรดาทรัพย์สินของผู้ให้ เช่าออกไปได้ โดยค่าใช้จ่าย ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด และ ผู้เช่า ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น และหากผู้เช่า ยังไม่มารับทรัพย์สินภายใน 3 เดือน นับแต่วันผิดสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ ทรัพย์สินทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่ายินยอมสละสิทธิ การเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น รวมทั้งสละสิทธิเพื่อดำเนินคดีกับ ผู้ให้เช่า ทั้งทางแพ่งและทางอาญา
- 18) ผู้เช่า ตกลงจะทำประกันทรัพย์สินของ ผู้เช่า เอง โดย ผู้ให้เช่า จะไม่รับผิดชอบเกี่ยวกับความเสียหายใน ทรัพย์สินของผู้เช่า หรือ ตัวแทนของผู้เช่า ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตาม และ ผู้เช่า ตกลงจะทำประกันอัคคีภัย อาคารที่เช่า โดยระบุผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ เป็นชื่อของผู้ให้เช่า เมื่อทำสัญญาเช่านี้
- 19) ผู้เช่า จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับกิจการของผู้เช่าเองทั้งสิ้น รวมทั้งค่าภาษีโรงเรือน
- 20) ผู้เช่า จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการ ทั้งสิ้น และในวันทำสัญญาเช่านี้ อัตราค่า ส่วนกลางอยู่ที่ ตร.วาละ ..... - บาทต่อเดือน ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการฯ อาจจะมีการ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลง ตามมติที่ประชุมของคณะกรรมการบริหารโครงการซึ่งเป็นเจ้าของร่วม ใน อนาคต โดยผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่วงหน้า ครึ่งละ 1 ปี กำหนดจ่ายเงินภายในวันที่ 31 มกราคมของ ทุกปี

21) กรณีผู้เช่า ค้างชำระค่าเช่าเกิน 15 วัน ตาม ข้อ (1) หรือในกรณีตาม ข้อ (16) และ (17) หากผู้เช่าไม่ขนย้ายทรัพย์สินและบริวาร พร้อมทั้งส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้กับผู้ให้เช่า ให้ผู้ให้เช่าปิดล้อมทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้เช่าไม่ตั้งใจจะดำเนินคดีอาญากับผู้ให้เช่าฐานบุกรุกและทำให้เสียทรัพย์

หนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นเป็น สอง ฉบับ มีข้อความตรงกันทุกประการ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจในความแห่งสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ข้างทำยนี้ และ คู่สัญญาเป็นผู้เก็บรักษาสัญญานี้ ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้ให้เช่า  
บริษัท เอซี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

ลงชื่อ ..... ผู้เช่า

ลงชื่อ ..... ผู้เช่า

ลงชื่อ ..... พยาน

ลงชื่อ ..... พยาน