

สัญญาเช่าบ้าน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่..... เดือน พ.ศ.

โดยระหว่าง น.ส. อรุณี อรัญญิกชน บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 4101700092598 สัญชาติ ไทย

ที่อยู่ตามบัตรประจำตัวประชาชน 188/99 ถ.เพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

เบอร์โทรศัพท์ 098-963-9145 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง

และ น.ส.เมธิลิน ฤกษ์กุลศาสตร์ บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3102002137416 สัญชาติ ไทย

ที่อยู่ตามบัตรประจำตัวประชาชน 308/52 หมู่ที่ 7 ต.ลำโรงกลาง อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

เบอร์โทรศัพท์ 088-791-9265 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าบ้าน รวมถึงอุปกรณ์ตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ ที่อยู่ในบริเวณขอบเขตที่มีกรรมสิทธิ์ โดย
ถูกต้องของผู้ให้เช่า ตามที่ระบุไว้ในสำเนารายการและรูปถ่ายแนบมาพร้อมกับสัญญานี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ 8/99
หมู่บ้านวิศด้า ปาร์ค ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ 10230 ซึ่งต่อไปในสัญญา
นี้จะเรียกว่า “ทรัพย์สิน” ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงรับเช่าทรัพย์สิน โดยทั้งสองฝ่ายตกลงกันตาม
เงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ข้อตกลงการเช่าและอายุการเช่า: ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และผู้เช่า ตกลงเช่าทรัพย์สิน เป็นเวลา 12 เดือน โดย
สัญญาเริ่มวันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2568

ข้อที่ 2. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า: ตลอดอายุการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่า ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ ผู้ให้เช่า ล่วงหน้า
เป็นรายเดือน ภายในวันที่ 1 ของทุกเดือนในอัตราเดือนละ 18,000 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันบาทถ้วน) ตาม
รายละเอียดดังต่อไปนี้

การเช่าและการชำระค่าเช่า ผู้เช่า ตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ตลอดเวลาอายุการเช่า:

ข้อบัญญัติ น.ส. อรุณี อรัญญิกชน

บัญชีธนาคาร กรุงเทพ สาขาประตูน้ำ

เลขที่บัญชี 106-088-7112

ข้อ 2.1 ในวันที่เซ็นสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่า ได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นเงิน 30,000 บาท (สามหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งเรียกว่า “เงินประกันสัญญา” ซึ่งผู้ให้เช่า มีสิทธิ์ยึดถือไว้ตลอดอายุสัญญา โดยปลอดจากภาระดอกเบี้ยหรือค่าตอบแทนอื่นใดทั้งสิ้น เพื่อเป็นประกันความเสียหาย และ/หรือ ความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นแก่ ผู้ให้เช่า รวมทั้งทรัพย์สิน ที่อยู่ในความรับผิดชอบของ ผู้เช่า และ/หรือ บริวารของผู้เช่า และเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ ผู้เช่า ละเมิดข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่า จะคืนเงินประกันสัญญา ให้แก่ผู้เช่า ภายใน 15 วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญา หลังจากได้หักหนี้ค้างชำระใดๆ ที่เกี่ยวกับค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำประปา ค่าอินเทอร์เน็ต และค่าบริการอื่นๆ ซึ่งเกิดจากการใช้งานของผู้เช่า รวมทั้งความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ที่ไม่ใช่เกิดจากการใช้งานตามปกติ และเงินประกันสัญญา ไม่สามารถนำมาชำระแทนค่าเช่า และผู้เช่า ไม่สามารถนำมาเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระค่าเช่าได้ และในกรณีที่ผู้เช่า อยู่ไม่ครบสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์รับเงินประกันได้

ข้อ 2.2 สัญญาฉบับนี้ จะสมบูรณ์ต่อเมื่อ ผู้ให้เช่า ได้รับเงินค่าเช่าล่วงหน้าเดือนแรกตามสัญญาข้อที่ 2 และเงินประกันสัญญา ตามข้อที่ 2.1 จากผู้เช่า อย่างครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 48,000 บาท (สี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน)

ข้อ 3. ข้อตกลงและข้อปฏิบัติของผู้เช่า

ผู้ให้เช่าสัญญาจะปฏิบัติตามข้อตกลงดังนี้

ข้อ 3.1 ผู้ให้เช่า เป็นผู้มีอำนาจปล่อยเช่าทรัพย์สิน อย่างถูกต้องโดยปราศจากข้อจำกัดใดๆ และมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้

ข้อ 3.2 รับผิดชอบในภาษีที่ดิน และอาคารในฐานะที่เป็นเจ้าของ ทรัพย์สิน, หากผู้เช่าปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้อย่างครบถ้วน

ข้อ 3.3 หากผู้เช่า ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้อย่างครบถ้วน ผู้ให้เช่า จะไม่ทำการใดๆ ที่เป็นการก่อให้เกิดความไม่สงบ ก่อความ หรือล่อลวงละเมิดใดๆ แก่ผู้เช่าตลอดอายุสัญญา

ข้อ 4. ข้อตกลงและข้อปฏิบัติของผู้เช่า

ผู้เช่าสัญญาว่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงดังนี้

ข้อ 4.1 ผู้เช่า ชำระค่าเช่าภายในกำหนดเวลา และวิธีการซึ่งระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดอายุสัญญา หาก ผู้เช่า มิได้ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของเดือน หรือชำระแต่เพียงบางส่วน ผู้เช่าตกลงยินยอมชำระค่าปรับเป็นเงิน 500 บาทต่อวัน นับจากวันที่ผิดนัดชำระ

ข้อ 4.2 ค่าบริการทำความสะอาด จะถูกหักจากเงินประกันเมื่อสิ้นสุดสัญญาการครอบครอง เงินจำนวนนี้โดยปกติจะเรียกเก็บ 500 บาท แต่ถ้าหากสถานที่อยู่ในสภาพที่สกปรก เกินมูลค่าของค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด อาจจะสูงกว่าที่กำหนด

ข้อ 4.3 วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าคือทุกวันที่ 1 ของทุกเดือน (ชำระค่าเช่าได้ไม่เกินวันที่ 5 ของเดือน) แม้จะมีข้อตกลงอื่นในสัญญานี้ ผู้ให้เช่า มีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หาก ผู้เช่า ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือไม่ชำระค่าเช่าภายใน 15 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่า สามารถยึดครอบครองสถานที่ และยึดทรัพย์สิน และยึดเงินประกันที่ให้ทั้งหมด

ข้อ 4.4 ชำระค่าสาธารณูปโภคอันได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าแก๊ส ค่าโทรศัพท์ ค่าเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต ค่าเคเบิลทีวี ค่าล้างแอร์ ค่าเติมน้ำยาแอร์ ค่าซ่อมแอร์ที่เกิดจากการใช้งานของผู้เช่า และอื่นๆ ที่เกิดจากการใช้งานของผู้เช่า และที่ใช้อยู่ภายในทรัพย์สิน ตามสัญญาฉบับนี้ให้ครบถ้วนตลอดอายุสัญญา การละเลยไม่ชำระค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว และเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า หรือทรัพย์สิน ถือเป็นการละเมิดสัญญาฉบับนี้ได้

ข้อ 4.5 ระหว่างที่พักอาศัยอยู่ในทรัพย์สิน ผู้เช่า ต้องไม่กระทำการอันใดที่ก่อให้เกิดความไม่สงบ ก่อความ หรือ
ล่วงละเมิดใดๆ แก่ผู้ที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง

ข้อ 4.6 ไม่ดัดแปลง ติดตั้ง ต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลง (ตอกตะปู, เจาะผนังและพื้น เป็นต้น) ส่วนหนึ่ง ส่วนใดของ
ทรัพย์สิน โดยไม่ได้รับความยินยอม จากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืน ผู้เช่าจะต้อง
รับผิดชอบต่อความเสียหาย ที่เกิดขึ้นจากการกระทำดังกล่าว ในกรณีหากมีสิ่งดัดแปลง ติดตั้ง ต่อเติมใดๆ ได้ทำ
การยึดติดกับทรัพย์สิน ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สิน และให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เมื่อสัญญา
สิ้นสุดลง โดยปลอดจากค่าตอบแทนอื่นใด และผู้เช่าจะรื้อถอนไปไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้
เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 4.7 อนุญาตให้ ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า เข้าตรวจตราความเรียบร้อยของทรัพย์สิน ซ่อมแซม หรือ
ทดแทน ทรัพย์สินได้ในเวลาอันสมควร โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 24 ชั่วโมง ยกเว้นกรณีเร่งด่วน และรวมถึง
อนุญาตให้ ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่า นำผู้จะเช่าหรือผู้จะเช่ารายใหม่เข้าไปชมทรัพย์สิน ได้ในเวลาอัน
สมควร ในระหว่างระยะเวลา 30 วัน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 4.8 ใช้ทรัพย์สิน ให้ถือปฏิบัติภายใต้กฎระเบียบ และข้อบังคับของกฎหมายของประเทศไทย ตลอดจน
ข้อกำหนด เงื่อนไขของสถานที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ และจำไม่กระทำหรือยินยอมให้มีการกระทำใดๆ หรือสิ่งใด
ภายใน ทรัพย์สิน ซึ่งผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรมอันดี หรือกระทำอื่นใด ที่ผิดต่อศีลธรรมอันดีงาม หรือผิด
กฎหมาย

ข้อ 4.9 รับผิดชอบต่อความเสียหาย และ/หรือ ความสูญเสียที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สิน ที่เป็นเหตุจากการ กระทำของผู้
เช่า บุคคลในครอบครัวของผู้เช่า ผู้มาติดต่อกับผู้เช่า คนรับใช้และบริวารของผู้เช่า ยกเว้นแต่เป็นการใช้งาน
ตามปกติ

ข้อ 4.10 ผู้ให้เช่า ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย หรือความบาดเจ็บอันอาจเกิดขึ้นแก่ผู้เช่า ทรัพย์สินของผู้เช่า
บุคคลในครอบครัวของผู้เช่า ผู้มาติดต่อกับผู้เช่า หรือบุคคลอื่นใด อันอาจเกิดขึ้นภายใน ทรัพย์สิน หรืออยู่ใน
ระหว่าง

ข้อ 4.11 ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 4.12 ผู้เช่าจะตรวจสอบประกอบของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย พื้น ผนัง เพดาน หน้าต่าง ประตู ฝ้า ม่าน เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ไฟฟ้า รวมทั้งส่วนที่ยึดติดอยู่กับ ทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย ปราศจากความเสียหาย ยกเว้น ความเสียหาย ที่เกิดจากการใช้งานตามปกติ หรือหมดอายุการใช้งานของส่วนประกอบนั้นๆ ตลอดอายุสัญญา

ข้อ 4.13 ผู้เช่าจะครอบครองและใช้ประโยชน์ ทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังอย่างดี และเป็นปกติวิสัย เสมือนผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจะพึงกระทำต่อทรัพย์สินของตนเอง และจะบำรุงรักษาและซ่อมแซม ทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพสะอาด และเรียบร้อยสมบูรณ์เหมาะสมแก่การเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 4.14 ส่งมอบกุญแจทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ให้แก่ผู้ให้เช่า ในวันที่สิ้นสุดลง

ข้อ 5. การบอกเลิกสัญญา

ข้อ 5.1 บอกเลิกโดยผู้เช่า: หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้เช่า หรือ ตัวแทนของผู้เช่า มีสิทธิบอกเลิก แต่มีค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ที่จะบอกเลิกโดยการไต่ตรงโดยรอบคอบ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน โดยส่งมายังที่อยู่ของผู้ให้เช่า ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

A. หากทรัพย์สิน ที่ให้เช่าไม่สามารถอยู่อาศัยได้โดยปกติเกินกว่า 10 วัน ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดดังต่อไปนี้ ไม่เหมาะสม ที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ไฟไหม้ น้ำท่วม พายุ สงคราม การจลาจลที่เกิดจากการกระทำอย่างป่าเถื่อนหรือการตื่นตระหนกของประชาชน

B. หากผู้ให้เช่า ผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญา และไม่ได้ดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน

ข้อ 5.2 บอกเลิกโดยผู้ให้เช่า: หากผู้เช่าผิดสัญญา โดยต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า เมื่อถูกบอกเลิก ผู้เช่ามีสิทธิรับเงินประกันสัญญา และค่าเช่าที่ได้รับชำระไว้แล้ว แทนค่าปรับ โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า และกำหนดให้ผู้ให้เช่า สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นได้เมื่อครบกำหนด 15 วัน หลังจากบอกเลิก โดยการถือคฤหาสน์หรือป้องกันมิให้ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สิน ที่เช่านั้นได้อีก ผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้ง อ้างสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง โต้แย้งจากผู้เช่ามิได้ สำหรับในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ผิดข้อในสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดไม่ได้

ข้อ 6. ข้อตกลงเรื่องการย้ายออกจากทรัพย์สิน

ข้อ 6.1 ในวันที่ครบกำหนด ผู้เช่า จะต้องย้ายและขนย้าย ทรัพย์สินที่เป็นของผู้เช่า ออกจาก ทรัพย์สินและส่งมอบทรัพย์สิน คืนแก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าไม่มีสิทธิ์เรียกร้องค่าขนย้ายใดๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 6.2 หากผู้เช่าไม่สามารถทำตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 แล้วผู้เช่าตกลงว่า

- A. ให้ถือว่าทรัพย์สินของผู้เช่า ที่ยังคงอยู่ภายในทรัพย์สิน ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า และ ผู้ให้เช่า มีสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินดังกล่าวได้ หรือเรียกร้องค่าเสียหาย ที่อาจเกิดขึ้น หากทรัพย์สินของผู้เช่าดังกล่าวไม่ได้รับการโอนให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ผู้ให้เช่า หรือสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินได้
- B. ผู้เช่า ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวนเท่ากับ ครึ่งหนึ่งของค่าเช่ารายเดือน หากผู้เช่าไม่สามารถทำตามข้อตกลงในข้อ 6.1 ได้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่หมดสัญญา และต้องชำระค่าเช่าเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าหนึ่งเดือน หากผู้เช่าไม่สามารถทำตามข้อตกลงในข้อ 6.1 ได้เกินกว่า 15 วัน แต่ไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันที่หมดสัญญา หรือชำระค่าปรับให้แก่ ผู้ให้เช่า จำนวนวันละ 600 บาท (หกร้อยบาทถ้วน) นับจากวันที่หมดสัญญา

ข้อ 7. การเช่าช่วง: ผู้เช่าจะไม่โอนกรรมสิทธิ์การเช่า ทรัพย์สิน ตามสัญญานี้ให้กับบุคคลอื่น หรือนำทรัพย์สินไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 8. การต่อสัญญา: ผู้เช่า อาจขอต่ออายุการเช่าออกไปอีกเป็นระยะเวลา 12 เดือนก็ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามกำหนดเวลาเงื่อนไข และอัตราค่าเช่า ซึ่งผู้ให้เช่า และผู้เช่าได้ทำความตกลงร่วมกัน โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าว แจ้งความประสงค์ให้ ผู้ให้เช่า ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันครบอายุการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 9. กฎหมายบังคับใช้: ฉบับนี้ อยู่ภายใต้กฎหมายของประเทศไทย หากมีข้อโต้แย้งใดๆ ให้ยึดถือสัญญาฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ข้อ 10. สัญญาฉบับนี้ไม่ยินยอมให้ดำเนินการจดทะเบียนการค้า แต่หากจะดำเนินการดังกล่าวต้องแก้ไขสัญญา และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

ผู้เช่าต้องจัดเตรียมเอกสาร ดังนี้

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน 2 ชุด (พร้อมเซ็นต์สำเนาถูกต้อง)

ต่อหน้าพยาน: ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเห็นว่าถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของทั้ง 2 ฝ่าย จึงลงลายมือชื่อไว้ที่ได้ระบุไว้ในฉบับนี้

.....

(น.ส.อรุณี อรัญญิกชน)

ผู้ให้เช่า

.....

(น.ส.เมอลิณญ์ โลภทรกุลศาสตร์)

ผู้เช่า