

สัญญาเช่าสถานที่

สัญญาเช่าสถานที่ฉบับนี้ให้เรียกต่อไปว่า "สัญญาฉบับนี้" ทำขึ้นระหว่าง "ผู้ให้เช่า" และ "ผู้เช่า" เพื่อทำการเช่า "สถานที่เช่า" ตาม "ข้อสัญญา" ดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่า

ชื่อ:
ทะเบียนเลขที่:
ที่อยู่:
โดย: นายคณัย ชิงห์ โทร: 085-485-0701

ผู้เช่า

ชื่อ:
บัตรประชาชนเลขที่:
ที่อยู่:
โทร:

สถานที่เช่า

ผู้ถือกรรมสิทธิ์:
การใช้ประโยชน์สถานที่เช่า: อาคารเลขที่ 663 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ชั้น 1 ถึง 4 และชั้นดาดฟ้า โดยทางเข้าอยู่ที่ชั้น 1 ด้านหลังอาคาร ซึ่งไม่ติดถนนสุขุมวิท สภาพสถานที่เช่ามีการตกแต่งบางส่วน มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา และสุขาภิบาล (รวมถึงถังบำบัด) ที่ใช้งานได้
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ โฉนดที่: 190008 เลขที่ดิน: 3466 ขนาดที่ดิน: 0-0-19
ตำบล: คลองเตย อำเภอ: พระโขนง จังหวัด: กรุงเทพมหานคร

ข้อสัญญาระหว่างคู่สัญญา

วันที่เริ่มต้นสัญญา: XXXXX วันที่สิ้นสุดสัญญา: 30 เมษายน 2566 ระยะเวลาสัญญา: 36 เดือน

การชำระเงิน ณ วันที่ทำสัญญา

ค่าธรรมเนียมการเช่า:	2,100,000 บาท	ค่ามัดจำ:	0 บาท
รวมจำนวนเงินที่ต้องชำระ ณ วันที่ทำสัญญา	2,100,000 บาท (สองล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)		

*ค่าธรรมเนียมการเช่าดังกล่าว ให้สิทธิผู้เช่าในการต่อสัญญาฉบับนี้ 1 รอบ ซึ่งแต่ละรอบมีระยะเวลา 36 เดือน

ช่องทางการชำระเงิน:
โอนเงินผ่านธนาคาร กสิกรไทย สาขา สุขุมวิท 23 (อาคารอินเตอร์เซ็นจ์ 21)
เลขที่: ชื่อบัญชี:

เงื่อนไขพิเศษ
ยกเว้นค่าเช่ารวมทั้งสิ้น X เดือน (ไม่มีการเพิ่มระยะเวลายกเว้นค่าเช่า)
- ยกเว้นค่าเช่า: XXXX ถึง 31 ธันวาคม 2563 รวม X เดือน
- เริ่มชำระค่าเช่าสำหรับเดือน มกราคม จากวันที่ 2 มกราคม 2564

การต่อสัญญาเช่า
ผู้เช่ามีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีก 3 ปี โดยค่าเช่าจะมีอัตราการปรับขึ้นร้อยละ 10
วันสุดท้ายที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ในการต่อสัญญา: 31 ธันวาคม 2565 วันที่ผู้ให้เช่าตอบรับการต่อสัญญา: 31 มกราคม 2566

ค่าเช่าและค่าปรับ
ค่าเช่าต่อเดือน: 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน)
กำหนดชำระภายในวันที่: 2 ของแต่ละเดือน ค่าปรับการจ่ายล่าช้าต่อวัน: 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน)

X

X

นายคณัย ชิงห์

วัตถุประสงค์ของการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าสถานที่เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์และใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าเชิงพาณิชย์เพื่อประกอบกิจการที่แสวงหากำไรทางการเงินที่ถูกต้องตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิใช้สถานที่เช่าเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานของกิจการได้ โดยผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ใช่สถานที่เช่าเป็นพิพิธภัณฑสถาน หรือศาสนสถานทุกศาสนา

การเปลี่ยนแปลงสถานะคู่สัญญาของผู้เช่า

ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงสถานะคู่สัญญาจากบุคคลธรรมดาเป็นนิติบุคคล ทำได้เฉพาะในกรณีที่โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ถือรายใหญ่ที่สุดและดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของนิติบุคคล ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในการเปลี่ยนแปลงสถานะผู้เช่าจากบุคคลธรรมดาเป็นนิติบุคคล เช่น ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่พึงชำระแก่กรมสรรพากร เป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

การยอมรับสถานที่เช่าในวันส่งมอบของผู้เช่า

ผู้เช่าได้ทำการตรวจสอบสถานที่เช่า ทั้งภายในและภายนอกเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยอมรับสถานที่เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ปัจจุบัน โดยใช้รูปถ่ายของสถานที่เช่าประกอบสัญญาเช่าฉบับนี้ เป็นหลักฐาน ผู้เช่ารับทราบว่า (1) ไม่มีที่จอดรถประจำ (2) อาจจะมีการขอเข้าพื้นที่ในเดือนละ 1-2 ครั้ง ของเพื่อนบ้านที่ประกอบกิจการร้านอาหารญี่ปุ่น เพื่อทำการทำระบายท่อน้ำเสีย ซึ่งท่อดังกล่าวของอาคารสถานที่เช่าและอาคารที่ติดกันเชื่อมกันอยู่ และ (3) ต้นทางของน้ำประปาจากการประปาของสถานที่เช่าจะใช้ร่วมกับผู้เช่าอีกราย บริษัท Siam Family Mart จำกัด ซึ่งหมายถึงว่าการชำระค่าน้ำประปาจะต้องมีการตกลงกันระหว่างผู้เช่าทั้งสองราย

เงินประกันการเช่า

ผู้เช่าจะชำระเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าถือเงินประกันการเช่าไว้ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเป็นค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดกับสถานที่เช่า ในกรณีที่เงินประกันการเช่าไม่พอให้หักค่าเสียหาย ผู้เช่าตกลงชำระเพิ่มเติม

หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเมื่อหมดอายุสัญญา ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันการเช่าหลังจากการหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นต่อสถานที่เช่า โดยเงินประกันการเช่านี้ไม่ถึงเป็นค่าเช่า และในกรณีที่มูลค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าชำระ ผู้เช่าจะต้องชำระอีกส่วนหนึ่งต่างหาก

การติดตั้งสาธารณูปโภค

ในกรณีที่จำเป็น ผู้เช่ามีหน้าที่ติดต่อ การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง เพื่อทำการติดตั้งมาตรในนามของผู้เช่า โดย ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเอกสารที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า

การปรับปรุงสถานที่

ผู้เช่าสามารถดำเนินการปรับปรุงสถานที่เช่าได้โดยส่งแบบหรือผังบริเวณให้แก่ผู้ให้เช่า แต่หากการปรับปรุงสถานที่เช่านั้นกระทบกับโครงสร้างของสถานที่เช่า ผู้เช่าจะต้องได้รับอนุญาตเป็นกิจลักษณะจากฝ่ายงานโยธา โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ให้การสนับสนุนในด้านเอกสารต่างๆ และผู้เช่าจะต้องส่งคืนสถานที่เช่า ตามข้อสัญญาเรื่อง "การส่งคืนสถานที่เช่า"

การสนับสนุนด้านเอกสารจากผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ายินยอมให้การสนับสนุนในด้านเอกสาร ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะจดทะเบียน สถานທີ່เช่าเป็นสถานที่ประกอบกิจการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าโดยตรง โดยที่ไม่ขัดกับ "วัตถุประสงค์ของการเช่า"

การให้เช่าช่วง

ผู้เช่าไม่มีสิทธิให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น หรือนิติบุคคลใด ทุกกรณี ยกเว้นเข้าช่วยการเปลี่ยนแปลงสถานะคู่สัญญาของผู้เช่า

X

X

นายณัย ชิงห์

การทำประกันทรัพย์สิน

ผู้ให้เช่าสามารถทำประกันทรัพย์สินของผู้ให้เช่าในสถานที่เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ประกัน และ ผู้เช่าสามารถทำประกันทรัพย์สินของผู้เช่าในสถานที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ประกัน

การโอนกรรมสิทธิ์

ผู้ให้เช่าสามารถขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสถานที่เช่าให้กับ "ผู้รับโอน" ไม่ว่าจะบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้รับโอนทราบถึงสิทธิ หน้าที่ และการมีไว้ของเงินประกัน ของผู้ให้เช่าในสัญญาฉบับนี้ เสมือนกับผู้รับโอนได้รับโอนสัญญาเช่าฉบับนี้ไปด้วย

การบอกเลิกสัญญาฉบับนี้

ผู้ให้เช่า: ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ภายใน 15 วัน หลังจากผู้เช่าได้ทำผิดต่อข้อสัญญา โดยผู้ให้เช่าจะต้องมีหลักฐานชัดเจน พร้อมกับหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และในกรณีที่มีค่าเสียหายอื่นๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์เรียกร้องจนกว่าจะ ได้รับชำระครบถ้วน

ผู้เช่า: ผู้เช่าจะได้รับเงินประกันการเช่าคืนเฉพาะกรณีการบอกเลิกสัญญาเมื่อสิ้นอายุสัญญา โดยจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าตามที่ระบุโดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ให้เรียบร้อย ผู้ให้เช่าจึงคืนเงินประกัน การเช่าให้กับผู้เช่าภายใน 7 วัน หลังจากสิ้นอายุสัญญา หรือหลังจากที่ได้รับใบแจ้งยอดรอบบัญชีสุดท้ายจากผู้ให้บริการ สาธารณูปโภคต่างๆ แล้ว

การส่งคืนสถานที่เช่า

ผู้เช่ามีหน้าที่จัดการสถานที่เช่าให้สะอาดเรียบร้อย อาคารจะต้องมีโครงสร้างที่ยังแข็งแรงไม่น้อยไปกว่าที่ได้รับไป มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา และสุขาภิบาล (รวมถึงถังบำบัด) ที่ใช้งานได้ปกติ

สัญญาฉบับนี้บังคับใช้ตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย จัดทำขึ้นมา 2 ชุด โดยชุดนี้เป็นของ **ผู้ให้เช่า | ผู้เช่า** มีข้อสัญญาตรงกัน โดยคู่สัญญาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าตรงเจตนาแห่งตนจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้ต่อหน้าพยาน

X	X
_____	_____
ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า
X	X
_____	_____
พยาน	พยาน