

สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน

(เอกสารสมมติเพื่อการฝึกอบรม — ไม่ใช่สัญญาจริง และไม่ใช่แบบสัญญาที่แนะนำให้ใช้)

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2569 ระหว่าง บริษัท สมมติแลนด์ จำกัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตัวอย่างเทรดดิ้ง จำกัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. คำนิยาม

"พื้นที่เช่า" หมายถึง พื้นที่สำนักงานชั้น 12 อาคารสมมติทาวเวอร์ เนื้อที่ประมาณ 420 ตารางเมตร ตามแผนผังแนบท้ายสัญญา

"ค่าเช่า" หมายถึง เงินที่ผู้เช่าต้องชำระเป็นรายเดือนตามข้อ 5 ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา

ข้อ 2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าจะใช้พื้นที่เช่าเป็นสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจของผู้เช่าเท่านั้น ห้ามใช้เป็นที่พักอาศัยหรือเก็บสินค้าอันตราย

ข้อ 3. ระยะเวลาการเช่า

สัญญานี้มีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572

ข้อ 4. การต่ออายุสัญญา

4.1 ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาได้ โดยแจ้งเป็นหนังสือ

4.2 อัตราค่าเช่าในสัญญาต่ออายุให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

4.3 หากผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์ไม่ต่ออายุเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้ต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 3 (สาม) ปี

ข้อ 5. ค่าเช่าและการชำระ

5.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเดือนละ 185,000 บาท (หนึ่งแสนแปดหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน

5.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิปรับเพิ่มค่าเช่าได้ไม่เกินร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า 30 วัน

5.3 หากผู้เช่าชำระค่าเช่าล่าช้า ผู้เช่าต้องชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของจำนวนที่ค้างชำระ

ข้อ 6. ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค

ผู้เช่าชำระค่าบริการส่วนกลางตารางเมตรละ 95 บาทต่อเดือน และค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ประปา ตามที่ใช้อย่างจริงตามมิเตอร์

ข้อ 7. เงินประกันการเช่า

7.1 ในวันทำสัญญา ผู้เช่าวางเงินประกันเท่ากับค่าเช่า 6 (หก) เดือน เป็นเงิน 1,110,000 บาท

7.2 ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันภายใน 60 วันหลังสัญญาสิ้นสุดและผู้เช่าส่งมอบพื้นที่คืนในสภาพเรียบร้อย

7.3 ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันเพื่อชำระหนี้ที่ผู้เช่าค้างชำระ

7.4 หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้เงินประกันทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติม

ข้อ 8. การตกแต่งพื้นที่

ผู้เช่าอาจตกแต่งพื้นที่ได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุด ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกให้ผู้เช่ารื้อถอนหรือยกส่วนที่ตกแต่งให้ผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทน

ข้อ 9. การบำรุงรักษาและซ่อมแซม

9.1 ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่เช่าทั้งหมด รวมถึงโครงสร้างอาคาร หลังคา ระบบท่อประปา และระบบไฟฟ้าหลักของอาคาร ไม่ว่าความเสียหายจะเกิดจากเหตุใด

9.2 ผู้เช่าต้องดูแลพื้นที่เช่าให้สะอาดและอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ

ข้อ 10. การประกันภัย

ผู้เช่าต้องจัดทำประกันภัยทรัพย์สินของผู้เช่าและประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก วงเงินไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาท

ข้อ 11. การโอนสิทธิและการเช่าช่วง

ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงพื้นที่ไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 12. การบอกเลิกสัญญา

12.1 หากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเกิน 2 งวดติดต่อกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

12.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้า 30 (สามสิบ) วัน และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าชดเชยใด ๆ จากผู้ให้เช่า

ข้อ 13. การส่งมอบพื้นที่คืน

เมื่อสัญญาสิ้นสุด ผู้เช่าต้องส่งมอบพื้นที่คืนในสภาพเดิมภายใน 15 วัน หากล่าช้า ผู้เช่าต้องชำระค่าใช้พื้นที่วันละ 12,000 บาท

ข้อ 14. การเข้าตรวจพื้นที่

ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนมีสิทธิเข้าตรวจพื้นที่เช่าในเวลาทำการ โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง เว้นแต่กรณีฉุกเฉิน

ข้อ 15. ความรับผิดชอบและการชดใช้

15.1 ผู้เช่าตกลงชดใช้และปกป้องผู้ให้เช่าจากความเสียหาย ค่าใช้จ่าย และข้อเรียกร้องทั้งปวงที่เกิดขึ้นในพื้นที่เช่า รวมถึงความเสียหายที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่าหรือพนักงานของผู้ให้เช่า

ข้อ 16. เหตุสุดวิสัย

หากพื้นที่เช่าเสียหายจนใช้งานไม่ได้เพราะเหตุสุดวิสัย คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าตามสัดส่วน

ข้อ 17. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือส่งไปยังที่อยู่ของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ข้อ 18. ภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าทั้งหมด

ข้อ 19. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย

ข้อ 20. ข้อตกลงทั้งหมด

สัญญานี้รวมถึงเอกสารแนบท้ายถือเป็นข้อตกลงทั้งหมดของคู่สัญญา และให้ยกเลิกข้อตกลงอื่นใดก่อนหน้านี้

ลงชื่อ ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ ผู้เช่า