

(ร่าง)  
สัญญาเช่า

ที่ นตท.(ส) ...../๒๕..... (อ้างอิงตามปีการศึกษา)

วันที่.....ระบุนวันที่คู่สัญญาลงนาม

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ระหว่างมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โดย..... (ระบุรายละเอียดผู้มีอำนาจสัญญา อาทิเช่น อธิการบดี (ในกรณีที่วงเงินจัดซื้อจัดจ้างเกิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท) หรือ รองอธิการบดีอาวุโสสายงานบริหารและการเงิน หรือรองอธิการบดีอาวุโสสายงานวิชาการและงานวิจัย (ในกรณีที่วงเงินจัดซื้อจัดจ้างไม่เกิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท) ตั้งอยู่เลขที่ ๑๒๖/๑ ซอยวิภาวดีรังสิต ๒ แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “มหาวิทยาลัย” คู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง

กับ.....(รายละเอียดของคู่สัญญา/ผู้อำนาจลงนาม/กระทำการ อ้างอิงตามหนังสือรับรองการจดทะเบียน/หนังสือมอบอำนาจ) อาทิเช่น บริษัทจำกัด /ห้างหุ้นส่วนจำกัด /อื่น ๆ โดย..... สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ถนน..... แขวง.....เขต.....จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาต่อกัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. มหาวิทยาลัยตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บริเวณ.....พื้นที่เช่าประมาณ..... ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ ๑๒๖/๑ ซอยวิภาวดีรังสิต ๒ แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกว่า “สถานที่เช่า” เพื่อจำหน่าย..... รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข ๑.

ข้อ ๒. คู่สัญญาตกลงกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา..... ปี โดยมีระยะเวลาเริ่มตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่.....โดยมหาวิทยาลัยตกลงส่งมอบสถานที่เช่าให้ผู้เช่าในวันที่.....

ข้อ ๓. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่มหาวิทยาลัยเป็นรายเดือนในอัตราเดือนละ.....บาท (.....) ซึ่งราคานี้เป็นราคาที่ไม่นรวมค่าไฟฟ้า โดยจะชำระภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน ณ กองการเงินของมหาวิทยาลัย หากผู้เช่าไม่ชำระภายในเวลาที่กำหนด ผู้เช่ายินยอมเสียค่าปรับให้แก่มหาวิทยาลัยในอัตรารวันละ ๑๐๐.๐๐ บาท (หนึ่งร้อยบาทถ้วน)

หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ระยะเวลา ๓ (สาม) เดือนติดต่อกัน มหาวิทยาลัยขอสงวนสิทธิ์ยุติการให้เช่าพื้นที่ และงดจ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาโดยไม่แจ้งล่วงหน้า รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่เห็นสมควรเพื่อบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายข้อ

๔. มหาวิทยาลัยตกลงจะจัดหาไฟฟ้าและน้ำประปาให้เพียงพอต่อการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้ออกค่าไฟฟ้าและน้ำประปาในอัตราที่มหาวิทยาลัยกำหนดไว้ ตามจำนวนที่ปรากฏในมาตรวัด (มิเตอร์) ที่ติดตั้งไว้ทุกสิ้นเดือน โดยคู่สัญญาตกลงคิดค่าไฟฟ้าและน้ำประปา ดังนี้

ค่าไฟฟ้า	๗	บาท/ยูนิต	ค่ารักษามิเตอร์ไฟฟ้า	๒๕	บาท/เดือน
ค่าน้ำประปา	๑๗	บาท/ยูนิต	ค่ารักษามิเตอร์น้ำประปา	๒๕	บาท/เดือน

ข้อ ๕. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่มหาวิทยาลัย ณ สถานที่อื่นเป็นภูมิลำเนาของมหาวิทยาลัย หรือสถานที่อื่น ที่คู่สัญญาตกลงกันในภายหลังและการที่มหาวิทยาลัยหรือตัวแทนมหาวิทยาลัยไปเก็บเงินค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่ลบล้างหน้าที่ของผู้เช่าดังกล่าว

ข้อ ๖. เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้เช่าได้วางเงินค่าเช่าล่วงหน้า ๒ เดือน เป็นเงินจำนวน .....บาท (.....)ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ ..... ลงวันที่.....และเงินประกันการเช่า จำนวน.....(.....) ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ ..... ลงวันที่ .....

มหาวิทยาลัยจะคืนเงินประกันนี้ให้แก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้ และปราศจากหนี้ใด ๆ อันค้างชำระกับมหาวิทยาลัย

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้เช่าตกลงให้มหาวิทยาลัยหักเงินประกันดังกล่าวเพื่อชำระหนี้ที่เกิดขึ้นได้ทันที และเมื่อมหาวิทยาลัยหักเงินประกันดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าตกลงนำเงินประกันมาวางเพิ่มเติมให้กับมหาวิทยาลัยจนครบจำนวนเดิมทันทีที่มหาวิทยาลัยได้แจ้งให้ทราบ

ข้อ ๗. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการเสียหายเงินได้หัก ณ ที่จ่ายด้วยตัวเอง

ข้อ ๘. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีอากร หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเนื่องมาจากการเช่าสถานที่เช่าตามสัญญานี้ทั้งสิ้น

ข้อ ๙. มหาวิทยาลัยตกลงให้ผู้เช่าทำการติดตั้งป้ายชื่อร้านและป้ายโฆษณาสินค้า รวมทั้งอุปกรณ์อื่น ๆ ในบริเวณร้านได้ตลอดอายุการเช่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการค้าของผู้เช่า แต่ทั้งนี้ต้องไม่เป็นการตัดแปลงหรือต่อเติมสถานที่เช่าแต่อย่างใด โดยผู้เช่าจะเป็นผู้เสียหายป้ายโฆษณาเอง

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าตกลงจะไม่ตัดแปลงหรือทำการต่อเติมสถานที่เช่าใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากมหาวิทยาลัยก่อน

ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความยินยอมให้ตัดแปลง ต่อเติม หรือติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ใด ๆ ที่มีลักษณะติดตรึงถาวรกับสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงให้สิ่งติดตรึงถาวรกับสถานที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง เว้นแต่มหาวิทยาลัยไม่ต้องการสิ่งที่ติดตรึงถาวรดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนให้เรียบร้อยภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากมหาวิทยาลัย

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าตกลงให้มหาวิทยาลัยหรือผู้แทนของมหาวิทยาลัยเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้ตลอดเวลา ทั้งนี้ การตรวจตราดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนการใช้สถานที่เช่าของผู้เช่าเกินสมควร

ในกรณีที่มหาวิทยาลัยเห็นว่าการติดตั้งของผู้เช่าเกิดความชำรุดเสียหายและอาจก่อให้เกิดอันตรายกับบุคคลอื่น เมื่อมหาวิทยาลัยแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการซ่อมแซมความชำรุดเสียหายนั้นให้เรียบร้อยโดยเร็ว

ข้อ ๑๒. ผู้เช่าตกลงว่าจะแจ้งชื่อ จำนวน และตำแหน่งของลูกจ้างหรือพนักงานของผู้เช่าให้มหาวิทยาลัยทราบตามมาตรการรักษาความปลอดภัยของมหาวิทยาลัย หากมีการเปลี่ยนแปลงลูกจ้างหรือพนักงานของผู้เช่า ผู้เช่าจะแจ้งให้มหาวิทยาลัยทราบถึงการเปลี่ยนแปลงทุกครั้ง

ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าหรือลูกจ้างหรือพนักงานของผู้เช่า จะสวมใส่เครื่องแต่งกายให้สุภาพเรียบร้อยเมื่อเข้ามาภายในมหาวิทยาลัย และจะปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการทำงานที่มหาวิทยาลัยกำหนดไว้

ในกรณีที่มหาวิทยาลัยแจ้งว่าลูกจ้างหรือพนักงานของผู้เช่าคนใดมีความประพฤติไม่เหมาะสมก่อเหตุทะเลาะวิวาท ครอบครองยาเสพติด เล่นการพนัน หรือทำการล่วงละเมิดทางเพศกับบุคคลใด ๆ ภายในมหาวิทยาลัย ผู้เช่าตกลงจะนำลูกจ้างหรือพนักงานคนใหม่มาเปลี่ยนแทนให้ทันทีที่ได้รับแจ้ง โดยจะไม่นำมาเป็นเหตุเรียกร้องค่าเสียหายหรือบอกเลิกสัญญากับมหาวิทยาลัย

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุ ภัยอันตราย หรือความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับสถานที่เช่า ทรัพย์สินของผู้ให้เช่า พนักงานหรือบุคคลที่อยู่ในความดูแลของผู้ให้เช่า อันเนื่องมาจากการกระทำของผู้เช่า ตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้เช่า

ข้อ ๑๔. คู่สัญญาตกลงว่าหากสถานที่เช่านี้มีปัญหาภายหลังด้านภูมิทัศน์ หรือเป็นอุปสรรคในการดำเนินงานอื่นใดของมหาวิทยาลัย เมื่อมหาวิทยาลัยแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการโยกย้าย ปรับเปลี่ยนสถานที่เช่าไปยังพื้นที่อื่น ๆ ผู้เช่าจะดำเนินการแก้ไขโดยเร็ว ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

หากได้มีการแก้ไขตามข้อตกลงข้างต้นแล้ว แต่ไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ ผู้เช่าตกลงให้มหาวิทยาลัยใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ จากมหาวิทยาลัยทั้งสิ้น

ข้อ ๑๕. ผู้เช่าจะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่ผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากมหาวิทยาลัยเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่มหาวิทยาลัยให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าตกลงที่จะยังคงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าช่วง

ข้อ ๑๖. กรณีคู่สัญญาฝ่ายใดต้องการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญา โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาอีกฝ่าย คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องการบอกเลิกสัญญาจะต้องบอกกล่าวให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า ๓ (สาม) เดือน

ในกรณีที่มหาวิทยาลัยบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ มหาวิทยาลัยตกลงจะคืนเงินประกันการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน ..... บาท (.....) ที่ยึดถือไว้ คืนให้กับผู้เช่าภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาไม่เป็นไปตามวรรคแรก ผู้เช่าตกลงให้มหาวิทยาลัยริบเงินประกันการเช่าและค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน ..... บาท (.....) ได้

ข้อ ๑๗. หากคู่สัญญาฝ่ายใดผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายจะต้องทำหนังสือแจ้งถึงเหตุในการผิดสัญญา และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน ๓๐ (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และเรียกค่าเสียหายจากการผิดสัญญานั้นได้ ทั้งนี้ในกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา มหาวิทยาลัยมีสิทธิริบหลักประกันโดยถือเป็นเงินส่วนหนึ่งของค่าเสียหายได้

ข้อ ๑๘. ภายใต้สัญญา ข้อ ๑๐. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าตกลงขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากสถานที่เช่า และส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพดีคืนให้แก่มหาวิทยาลัยภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุด หากผู้เช่าไม่ยอมขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าตามกำหนดเวลาดังกล่าว มหาวิทยาลัยมีสิทธิที่จะขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่า หรือกระทำการใด ๆ เพื่อเป็นการระงับการปฏิบัติงานของผู้เช่าได้ โดยมหาวิทยาลัยไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่ผู้เช่า และไม่ตัดสิทธิมหาวิทยาลัยที่จะริบเงินประกัน และเรียกค่าเสียหายจากการดังกล่าวนี้ด้วย

ข้อ ๑๙. การบอกกล่าว การแจ้ง หรือการสื่อสารอันเกี่ยวกับสัญญานี้ ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ข้อ ๒๐. การแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อความในสัญญาและ/หรือเอกสารแนบท้ายสัญญา ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะทำความตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือเอกสารที่สร้างขึ้นดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ ๒๑. เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

- |                                   |       |    |      |
|-----------------------------------|-------|----|------|
| ๑. จุดติดตั้งและแผนผังสถานที่เช่า | จำนวน | ๑  | หน้า |
| ๒. เอกสารสำคัญของผู้เช่า          | จำนวน |    | หน้า |
| ๓. เอกสารสำคัญของมหาวิทยาลัย      | จำนวน | ๑๔ | หน้า |

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้รับจ้างจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของมหาวิทยาลัย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านข้อความและเข้าใจโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บรักษาไว้ ฝ่ายละ ๑ ฉบับ

(ลงชื่อ).....มหาวิทยาลัย (ลงชื่อ).....ผู้เช่า  
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย .....  
โดย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ลักขณา เศรษฐะนันท์ โดย .....  
ผู้รับมอบอำนาจ กรรมการผู้มีอำนาจ/ผู้รับมอบอำนาจ

(ลงชื่อ).....พยาน (ลงชื่อ).....พยาน  
(ดร.พนธิตรา ปัทมานนท์) (นายสุรเดช แสงเพ็ชร)

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข ๑. จุดติดตั้งและแผนผังสถานที่เช่า