

(สำเนา)

ประกาศกรมบังคับคดี
เรื่อง แนวทางการขอเช่าและปรับเพิ่มค่าเช่าอาคารสำนักงาน

เพื่อให้การดำเนินการขอเช่าอาคารสำนักงานและสถานรักษาทริพย์เป็นมาตรฐานเดียวกัน และตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการเบิกจ่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานของส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๕๓ รวมทั้ง คำสั่งกรมบังคับคดี ที่ ๑๑๐/๒๕๕๒ เรื่อง มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน จึงต้องพิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบการ พิจารณาเช่าอาคาร โดยมีรายละเอียดข้อมูลพื้นฐานรายการขอเช่าและปรับเพิ่มค่าเช่าอาคารสำนักงานและ สถานรักษาทริพย์ ดังนี้

๑. การขอเช่าอาคารสำนักงานและสถานรักษาทริพย์ ประกอบด้วย

๑.๑ เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่

๑.๒ อัตราค่าเช่าอาคารที่ผู้ให้เช่าเสนอเปรียบเทียบกับ (หากมีผู้เสนอให้เช่ามากกว่า ๒ ราย) กรณีมีผู้เสนอให้เช่ารายเดียวให้มีอัตราค่าเช่าของอาคารข้างเคียงของหน่วยงานราชการอื่นซึ่งมีขนาด และสภาพใกล้เคียงกับที่จะเช่ามาเปรียบเทียบ (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าจะปรับปรุงอาคารที่เสนอให้เช่าอย่างไรบ้าง โดยหากดำเนินการกันห้องหรือต่อเติมเพิ่มเติมต้องจัดทำผังให้เห็นชัดเจน

๑.๓ รายละเอียดของอาคารที่จะเช่า เช่น สภาพอาคาร ขนาดพื้นที่ แผนที่ ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ศาล ธนาคาร สถานีตำรวจ เป็นต้น) สถานที่จอดรถ โดยเปรียบเทียบกับอาคารซึ่งมีขนาดและสภาพใกล้เคียง กับที่จะเช่า (ถ้ามี)

๑.๔ ความสะดวกด้านการคมนาคม ในการเดินทางมาติดต่อราชการของประชาชนและ การติดต่อราชการกับหน่วยงานราชการอื่น

๑.๕ รูปภาพอาคารและสถานที่ประกอบการพิจารณา

๑.๖ การเช่าอาคารในส่วนภูมิภาค ให้พิจารณาความเหมาะสมของสถานที่ และอัตราค่าเช่าตามคำสั่งกรมบังคับคดี ที่ ๑๑๐/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน ยกเว้น สำนักงานในกรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบการพิจารณา

๑.๗ เนื่องจากเงินค่าเช่าอาคารสำนักงานเป็นเงินงบประมาณปีต่อไป จึงต้องมีการ ตั้งงบประมาณล่วงหน้า ดังนั้น สำนักงานที่ประสงค์จะเช่าอาคารที่ทำการแห่งใหม่ควรดำเนินการตั้งค่าของ งบประมาณในเรื่องดังกล่าวล่วงหน้า (ควรมีแผนการย้ายไปที่ทำการแห่งใหม่เริ่มต้นปีงบประมาณ) เพื่อที่จะได้ ตั้งค่าของงบประมาณในส่วน of ค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นล่วงหน้าไว้ (การจัดทำงบประมาณจะเริ่มดำเนินการในช่วง เดือนสิงหาคม)

๑.๘ สัญญาเช่าอาคาร ตามตัวอย่างสัญญาเช่าที่แนบ (เอกสารแนบ ๕)

๑.๙ จัดทำแผนการย้ายไปอาคารสำนักงานแห่งใหม่

/ทั้งนี้ หน่วยงาน...

ทั้งนี้ หน่วยงานที่ประสงค์ขอเช่าต้องจัดทำแบบข้อมูลพื้นฐานการเช่าตามแบบ และระเบียบที่เกี่ยวข้องที่แนบท้าย และทำการวิเคราะห์ว่าผู้เสนอรายใดมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ กับทางราชการมากที่สุดเสนอมาด้วย สำหรับกรณีหน่วยงานที่ต้องเปิดสำนักงานตามการจัดตั้งศาล ให้จัดเก็บสถิติ ส่วนวนค่างในสำนักงานสาขาที่จะต้องเปิดตามศาล รวมทั้งหาข้อมูลการฟ้องคดีแพ่งที่มีคำพิพากษาแล้ว มาประกอบการจัดสรรพื้นที่ที่จะต้องใช้ในการบริหารจัดการสำนักงาน

๑.๑๐ เมื่อได้ข้อมูลครบถ้วนให้จัดทำข้อมูลตามแบบฟอร์มท้ายประกาศนี้ (เอกสารแนบ ๑) และให้นำส่งตามขั้นตอนที่แนบท้ายประกาศนี้ (เอกสารแนบ ๒)

๒. การปรับเพิ่มค่าเช่าอาคารสำนักงาน

๒.๑ ผู้ให้เช่าจะขอปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าอาคารได้เมื่อผู้เช่าได้เช่ามาเป็นระยะเวลาไม่น้อย กว่า ๓ ปีไปแล้วเป็นเกณฑ์

เนื่องจากเงินค่าเช่าอาคารสำนักงานเป็นเงินงบประมาณปีต่อปี จึงต้องมีการตั้ง งบประมาณล่วงหน้า ดังนั้น หากผู้ให้เช่าจะขอปรับขึ้นอัตราค่าเช่าต้องแจ้งผู้เช่าล่วงหน้าภายในเดือนมีนาคมของ ปีงบประมาณนั้น ซึ่งจะเป็นการปรับค่าเช่าในปีงบประมาณที่ ๒ นับจากปีงบประมาณที่ทำเรื่องขอปรับขึ้นอัตราค่า เช่าเพื่อเป็นข้อมูลในการตั้งค่าของงบประมาณล่วงหน้า (การจัดทำงบประมาณจะเริ่มดำเนินการในช่วงเดือน สิงหาคม) เช่น หากสำนักงานมีหนังสือแจ้งขอปรับเพิ่มค่าเช่าในปีงบประมาณ ๒๕๖๑ ต้องเสนอเรื่องมาในเดือน มีนาคม ๒๕๕๙ หากได้รับความเห็นชอบจากกรมบังคับคดีแล้ว จะสามารถปรับเพิ่มค่าเช่าได้ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ (เริ่ม ๑ ตุลาคม ๒๕๖๐)

๒.๒ ผู้ให้เช่าจะต้องเสนอรายการสิ่งที่จะดำเนินการปรับปรุง/ซ่อมแซม/ต่อเติม/เพิ่มเติม สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นประโยชน์สำหรับส่วนราชการและประชาชนผู้มาติดต่อ

๒.๓ ในส่วนภูมิภาคให้พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าตามคำสั่งกรมบังคับคดี ที่ ๑๑๐/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน (ยกเว้น สำนักงานในกรุงเทพมหานคร) เพื่อประกอบการพิจารณา

๒.๔ เมื่อได้ข้อมูลแล้วให้นำส่งคณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ของหน่วยงานใน สังกัดกรมบังคับคดี ตามขั้นตอนที่แนบท้ายประกาศนี้ (เอกสารแนบ ๓)

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) รื่นวดี สุวรรณมงคล

(นางสาวรื่นวดี สุวรรณมงคล)

อธิบดีกรมบังคับคดี

สำเนาถูกต้อง

๗.๒ 

(จำเอนค่านัน จันทรน้อย)

นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการพิเศษ

มณีกัญญา คัด/ทาน

เอกสารแนบท้ายประกาศกรมบังคับคดี ลงวันที่
เรื่อง แนวทางการขอเช่าและปรับเปลี่ยนค่าเช่าอาคารสำนักงาน

แบบข้อมูลพื้นฐานการขอเช่าอาคารสำนักงาน

การประเมินเชิงปริมาณ

หัวข้อประเมิน	อาคารที่ทำการเดิม	ผู้เสนอรายที่ ๑ (ชื่ออาคารหรือเลขที่)	ผู้เสนอรายที่ ๒ (ถ้ามี)	ผู้เสนอรายที่ ๓ (ถ้ามี)
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร				
พื้นที่ใช้สอย				

การประเมินเชิงคุณภาพ

หัวข้อประเมิน	อาคารที่ทำการเดิม	ผู้เสนอรายที่ ๑ (ชื่ออาคารหรือเลขที่)	ผู้เสนอรายที่ ๒ (ถ้ามี)	ผู้เสนอรายที่ ๓ (ถ้ามี)
- ทำเลที่ตั้ง / การคมนาคม เช่น อยู่ติดถนน.... ห่างศาล...กม. มีรถโดยสารสาธารณะ การเดินทางเป็นอย่างไร มีหน่วยงานราชการบริเวณใกล้เคียงอะไรบ้าง				
- สภาพอาคาร เช่น อาคารกี่ชั้น สร้างมาประมาณกี่ปี				
- พื้นที่ใช้สอย เช่น พื้นที่ใช้สอยชั้นละ...ตรม. เป็นที่ทำการ ๑ ชั้น ห้องขายทอดตลาด ๑ ชั้น และห้องเก็บสำนวน ๑ ชั้น				
- การเสนอปรับปรุงตกแต่งอาคารให้ (ขอรายละเอียดชัดเจนว่า มีอะไรบ้าง)				
- ที่จอดรถ เช่น มีที่จอดรถ....คัน เพียงพอสำหรับผู้มาติดต่อราชการและเจ้าหน้าที่หรือไม่				
ข้อเสีย				
- งบประมาณ				
- การใช้สอยพื้นที่				

กระบวนการและขั้นตอนการขอเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่

หน่วยงานที่มีความประสงค์จะเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่ จัดทำข้อมูลพื้นฐานและการวิเคราะห์เพื่อประโยชน์ของทางราชการนำเสนอต่ออธิบดีกรมบังคับคดีขออนุมัติเช่าอาคารที่ทำการแห่งใหม่



คณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ของหน่วยงานในสังกัดกรมบังคับคดีในส่วนภูมิภาค ประกอบด้วย ผู้ตรวจราชการกรม (ในเขตตรวจราชการที่ดูแลรับผิดชอบ) เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดที่ขอเช่า เป็นอนุกรรมการ และผู้แทนกองคลังเป็นอนุกรรมการ พิจารณาเพื่อวิเคราะห์เหตุผลความจำเป็น และรายงานสรุปความเห็นเสนอต่อคณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ของหน่วยงานในสังกัดกรมบังคับคดีเพื่อพิจารณาต่อไป



คณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ของหน่วยงานในสังกัดกรมบังคับคดี จะพิจารณาเหตุผลความจำเป็นที่คณะอนุกรรมการฯ รายงานสรุปความเห็น และรายงานผลการดำเนินการต่ออธิบดีกรมบังคับคดีเพื่อให้ความเห็นชอบ



เมื่ออธิบดีกรมบังคับคดี เห็นชอบตามมติของคณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ฯ แล้ว ฝ่ายเลขานุการฯ จะแจ้งผลการประชุมไปยังผู้ตรวจราชการกรมที่รายงานสรุปความเห็นตามเรื่องที่เสนอมายังคณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ฯ หน่วยงานที่เสนอขออนุมัติเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

กระบวนการและขั้นตอนการขอปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าสำนักงาน

เมื่อผู้ให้เช่าขอปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าอาคาร ให้หน่วยงานพิจารณาว่าเป็นไปตามหลักพื้นฐานหรือไม่ โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าต้องตั้งงบประมาณไว้ล่วงหน้า ซึ่งจะปรับขึ้นอัตราค่าเช่าได้ในปีงบประมาณถัดไป และนำเสนอต่ออธิบดีกรมบังคับคดี



คณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ของหน่วยงานในสังกัด กรมบังคับคดีในส่วนภูมิภาค ประกอบด้วย ผู้ตรวจราชการกรม(ในเขตตรวจราชการที่ดูแลรับผิดชอบ) เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดที่เสนอเรื่องดังกล่าว เป็นอนุกรรมการ และผู้แทนกองคลัง เป็นอนุกรรมการ พิจารณาเพื่อวิเคราะห์เหตุผลความจำเป็น และรายงานสรุปความเห็นเสนอต่อคณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ของหน่วยงานในสังกัดกรมบังคับคดีเพื่อพิจารณาต่อไป



คณะกรรมการบริหารการใช้พื้นที่ของหน่วยงานในสังกัดกรมบังคับคดี จะพิจารณาเหตุผลความจำเป็นที่คณะอนุกรรมการฯ รายงานสรุปความเห็น และรายงานผลการดำเนินการต่ออธิบดีกรมบังคับคดีเพื่อให้ความเห็นชอบ

ระเบียบ/คำสั่งต่างๆ

(๑) ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ.๒๕๓๕**ส่วนที่ ๖ การเช่า****ข้อ ๑๒๙** การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) เช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ
 - (๒) เช่าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่ทำการในกรณีที่ไม่มีสถานที่ของทางราชการหรือมีแต่ไม่เพียงพอ และถ้าสถานที่เช่นนั้นกว้างขวางพอ จะใช้เป็นที่พักของผู้ซึ่งมีสิทธิเบิกค่าเช่าบ้านตามระเบียบของทางราชการด้วยก็ได้
 - (๓) เช่าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่พักสำหรับผู้ซึ่งมีสิทธิเบิกค่าเช่าที่พักตามระเบียบของทางราชการ ในกรณีที่ต้องการประหยัดเงินงบประมาณ
 - (๔) เช่าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่เก็บพัสดุของทางราชการ ในกรณีที่ไม่มีสถานที่เก็บเพียงพอ
- การเช่าให้ดำเนินการโดยวิธีตกลงราคา

ข้อ ๑๓๐ ก่อนดำเนินการเช่า ให้เจ้าหน้าที่พัสดุทำรายงานเสนอหัวหน้าส่วนราชการตามรายการดังต่อไปนี้

- (๑) เหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องเช่า
- (๒) ราคาเช่าที่ผู้ให้เช่าเสนอ
- (๓) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเช่า เช่น สภาพของสถานที่ บริเวณที่ต้องการใช้พร้อมทั้งภาพถ่าย (ถ้ามี) และราคาเช่าครั้งหลังสุด เป็นต้น
- (๔) อัตราค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีขนาดและสภาพใกล้เคียงกับที่จะเช่า (ถ้ามี)

ในกรณีหน่วยงานในส่วนกลางต้องการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนภูมิภาค ให้ขอความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของสถานที่และอัตราค่าเช่าจากจังหวัดนั้นๆ เพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

ข้อ ๑๓๑ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารวมทั้งค่าบริการอื่นเกี่ยวกับการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่เกินเดือนละ ๒๐,๐๐๐ บาท ให้หัวหน้าส่วนราชการเป็นผู้พิจารณาอนุมัติถ้าเกินเดือนละ ๒๐,๐๐๐ บาท ให้ขอทำความตกลงกับกระทรวงการคลังก่อน

(๒) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายในการบริหารงานของส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๕๓**หมวด ๒ ค่าใช้สอย**

ข้อ ๑๔ ค่าใช้จ่ายในการเช่าอาคารและที่ดิน รวมทั้งค่าบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการเช่าให้หัวหน้าส่วนราชการเบิกจ่ายเท่าที่จ่ายจริงตามอัตรา ดังนี้

- (๑) การเช่าอาคารเพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน เก็บเอกสารหรือพัสดุต่างๆ ให้เบิกจ่ายเท่าที่จ่ายจริงไม่เกินอัตราตารางเมตรละห้าร้อยบาทต่อเดือน หรือในกรณีที่มิมีเหตุผลความจำเป็นต้องเช่าในอัตราเกินตารางเมตรละห้าร้อยบาทต่อเดือน ให้เบิกจ่ายในวงเงินไม่เกินห้าหมื่นบาทต่อเดือน

(๓) คำสั่งกรมบังคับคดี ที่ ๑๑๐/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

สัญญาเช่าอาคาร

ทำที่.....

วันที่.....

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....ถนน.....แขวง.....เขต.....จังหวัด.....ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่.....ออกให้ ณเมื่อวันที่.....ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร คือ อาคารเลขที่.....ถนน.....แขวง.....เขต.....จังหวัด.....เพื่อเป็นประโยชน์ในการ.....

ข้อ ๒ ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน โดยกำหนดชำระภายในวันที่.....ของแต่ละเดือน ทุกเดือน ในอัตราเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

ข้อ ๓ การชำระค่าเช่านั้น ผู้เช่าจะต้องนำเงินค่าเช่าไปชำระกับผู้ให้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า

ข้อ ๔ ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ ๑ แห่งสัญญานี้ได้โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๕ ผู้เช่าจะดูแลรักษาอาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด เรียบร้อย อย่างเช่น วิทยุชุมชนจะพึงปฏิบัติในการรักษาทรัพย์สินของตน ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

ข้อ ๖ ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้หรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน และหากผู้ให้เช่าได้ยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าหรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้แล้ว ผู้เช่าจะต้องเสียค่าตอบแทนในการให้ความยินยอม เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๗ ผู้เช่าจะไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมอาคาร เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน ทรัพย์สินที่ติดตั้งติดกับอาคารอันเป็นผลจากการตกแต่งภายใน หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่ผู้เช่าได้กระทำไปโดยได้รับความยินยอมแล้วนั้น ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าชดเชยใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๘ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายหรือบุบสลายใดๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า

ข้อ ๙ ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราอาคารได้เป็นครั้งคราวในระยะเวลาอันสมควร

ข้อ ๑๐ ผู้เช่าตกลงชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าใช้โทรศัพท์ และค่าบริการอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ของอาคารที่เช่านี้ ซึ่งเรียกเก็บโดยหน่วยงานของราชการ

ข้อ ๑๑ ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีต่างๆ ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุการเช่า

ข้อ ๑๒ ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญานี้ เป็นเงินบาท (.....) และผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว เงินประกันดังกล่าวเป็นเงินความรับผิดชอบตามสัญญาของผู้เช่าซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่าในวันที่ผู้เช่าได้ย้ายบริวารและทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้วหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า และไม่ติดค้างชำระค่าเช่า หรือมีหนี้สินอื่นค้างชำระผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๓ การประกันทรัพย์สินของผู้เช่าในอาคารจะกระทำได้ ต่อเมื่อได้รับความยินยอมหรืออนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยเพื่อคุ้มครองอาคารที่เช่ากับบริษัทที่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องเป็นคนจ่ายเงินค่าเบี้ยประกัน โดยที่ต้องระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ และต้องให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้เก็บกรมธรรม์

ข้อ ๑๔ ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือบอกเลิกสัญญา หรือเรียกค่าเสียหายกับผู้เช่าได้เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดตามสัญญานี้

ข้อ ๑๕ การเช่าตามสัญญานี้ย่อมสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินที่เช่าพินาศโดยสิ้นเชิงหรือเป็นส่วนใหญ่เพราะอัคคีภัย หรือภัยอื่นใด

ข้อ ๑๖ ผู้เช่ายอมชดเชยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี ของยอดเงินค่าเช่าที่ค้างชำระผู้ให้เช่า และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องเสียไปเพื่อการทวงถามให้ชำระเงินค่าเช่าอีกด้วย

ข้อ ๑๗ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้เลิกกัน เมื่อผู้เช่าถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือล้มละลายตามกฎหมาย

ข้อ ๑๘ ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารของผู้เช่าและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพปกติทันทีเมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงหรือเลิกกัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในข้อนี้ผู้เช่ายอมชดเชยค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละบาท (.....) นับแต่วันที่สัญญานี้เลิกกันหรือสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง จนกว่าจะมีการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว

ข้อ ๑๙ ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าได้ตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าแล้วเห็นว่าสภาพปกติดี

ข้อ ๒๐ การส่งหนังสือบอกกล่าวใดๆ จากผู้ให้เช่าถึงผู้เช่า ส่งตามที่อยู่ของผู้เช่า
ดังนี้

.....
.....
.....

หากผู้ให้เช่าได้ส่งจดหมายลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้เช่า ตามที่อยู่ข้างต้นนี้ ถือว่าผู้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าว หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ

ข้อ ๒๑ การส่งหนังสือบอกกล่าวใดๆ จากผู้เช่าถึงผู้ให้เช่า ส่งตามที่อยู่ของผู้ให้เช่า
ดังนี้

.....
.....
.....
หากผู้เช่าได้ส่งจดหมายลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้ให้เช่า ตามที่อยู่ข้างต้นนี้ ถือว่า
ผู้ให้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าว หากผู้ให้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ
ถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ

ข้อ ๒๒ การแก้ไข เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือ
ทั้งหมดจะต้องทำเป็นหนังสือ และลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ไว้เป็นสำคัญจึงจะมีผลใช้
บังคับระหว่างคู่สัญญาได้

ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว คู่สัญญาเห็นว่าถูกต้องตามเจตนา
แห่งตน และทั้งสองฝ่ายเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ทั้งหมดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน
สำคัญต่อหน้าพยาน และต่างฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

สัญญาเช่าอาคาร

ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้เช่า” ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะใช้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ รวมถึงจะยกข้อต่อสู้หรือฟ้องแย้งก็ไม่ได้ด้วย

ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ได้ดำเนินการดังกล่าวจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงสามปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ห้ามเช่าเกินสามสิบปี ถ้ามีการกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินสามสิบปี ให้ลดลงมาเหลือเพียงสามสิบปี และเมื่อหมดสัญญาแล้วสามารถต่อสัญญาได้อีก แต่ไม่เกินสามสิบปี

การเช่าโดยผู้เช่าต้องเสียเงินกินเปล่าหรือที่เรียกว่า “เงินแป๊ะเจี๊ยะ” นั้น ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า ดังนั้น การทำสัญญาเช่าโดยเสียเงินกินเปล่าจึงไม่ใช่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษแต่อย่างใด เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่าใช้ได้เพียงสามปี

๑. เรื่องเพิ่มค่าเช่าให้ปฏิบัติตามประกาศกรมบังคับคดี เรื่อง แนวทางการขอเช่าและปรับเพิ่มค่าเช่าอาคารสำนักงาน ข้อ ๒

๒. ในการชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจกำหนดว่าผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิไปเก็บค่าเช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้เช่า และการที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าไปเก็บเงินค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่ลบล้างหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่ต้องนำเงินมาชำระแก่ผู้ให้เช่า

๓. กรณีเรื่องการต่อเติมทรัพย์สินที่เช่านั้นอาจมีการกำหนดในข้อสัญญาว่า ถ้าผู้เช่าต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอม ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่ารื้อถอน ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนและจัดการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพปกติทุกประการ โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

๔. อาจมีการกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเช่าว่า การตกแต่งภายในอาคารรวมทั้งการเดินสายไฟฟ้าต่างๆ ผู้เช่าจะทำตามแบบที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแล้ว

๕. ในเรื่องเงินประกัน ควรมีข้อตกลงกันว่า ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือ มีหนี้สินค้างชำระอยู่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักจากเงินประกันได้ และหากยังมีเงินเหลืออยู่ ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า แต่ถ้าหักจากเงินประกันแล้วยังไม่พอชำระก็ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระจนครบ

๖. เพื่อป้องกันการกระทำอันไม่ชอบด้วยกฎหมายต่อทรัพย์สินที่เช่า ควรมีการกำหนดในสัญญาด้วยว่า ผู้เช่าจะไม่กระทำการหรือยินยอมให้กระทำการใดๆ ในอาคารอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๗. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเป็นผู้ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่านั้น ควรกำหนดไว้ด้วยว่า ในการนี้ไม่ถือว่าการกระทำความผิดของผู้ให้เช่าหรือตัวแทน เป็นการบุกรุก ทำให้เสื่อมเสียแก่เสรีภาพหรือเป็นการละเมิดทั้งทางแพ่งและทางอาญา

๘. ควรมีการวงเล็บจำนวนเงินเป็นตัวหนังสือเพื่อความชัดเจนไว้ด้วย