



ระเบียบกระทรวงมหาดไทย  
ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
พ.ศ. 2543

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สิน ของหน่วยการบริหารราชการส่วน  
ท้องถิ่นให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 6 และมาตรา 76 แห่งพระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดพ.ศ.2540 มาตรา 69 และมาตรา 77 แห่ง  
พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 มาตรา 5 และมาตรา 88

แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.....”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

(1) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2531

(2) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนตำบลพ.ศ.2538

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 4 ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามระเบียบนี้ และมีอำนาจตีความวินิจฉัยปัญหา ยกเว้นการปฏิบัติตามระเบียบนี้ กำหนดหลักเกณฑ์และกำหนดวิธีปฏิบัติเพื่อดำเนินให้เป็นไปตามระเบียบนี้

ปลัดกระทรวงมหาดไทย อาจมอบอำนาจเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวรรคแรกให้ผู้ว่าราชการจังหวัดได้

## หมวด 1

### ข้อความทั่วไป

ข้อ 5 ในระเบียบนี้

“ประโยชน์ตอบแทน” หมายความว่า ค่าเช่า เงิน สิ่งของ หรือสิทธิอย่างอื่น ที่ให้เป็นการตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย

“ผู้บริหารท้องถิ่น” หมายความว่า นายองค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล และผู้บริหารท้องถิ่นอื่นที่กฎหมายกำหนด

“พนักงานส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า ข้าราชการองค์การบริหารส่วนจังหวัด พนักงานเทศบาล พนักงานส่วนตำบล และพนักงานส่วนท้องถิ่นอื่นที่กฎหมายกำหนด

## หมวด 2

### การจัดการประโยชน์ในทรัพย์สิน

**ข้อ 6** การให้เช่าสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ดำเนินการโดยวิธีประมูล

- (1) มีกำหนดไม่เกินสามปี ให้ผู้บริหารท้องถิ่น เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ
- (2) มีกำหนดเกินสามปี ให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ

การให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ถ้ามีความจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนอสภาท้องถิ่นให้ความเห็นชอบดำเนินการเป็นอย่างอื่น โดยไม่ต้องดำเนินการประมูลก็ได้ ทั้งนี้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย

**ข้อ 7** การให้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวร ให้มีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ให้ผู้เช่ายกกรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งก่อสร้างให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (2) ให้ผู้เช่าได้รับสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้างมีกำหนดไม่เกินสามปีนับแต่วันลงนามสัญญาเช่า
- (3) ให้ผู้เช่าประกันอสังหาริมทรัพย์หรือสิ่งก่อสร้างในอัตราไม่ต่ำกว่าราคาทุนก่อสร้างที่องค์กรปกครอง

ส่วนท้องถิ่นกำหนดในนามขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

(4) ให้ผู้เช่าชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการเช่าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ถ้ามีเหตุจำเป็นและเพื่อประโยชน์ของทางราชการ ที่จะให้อาคารหรือสิ่งก่อสร้างยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า และหรือให้ผู้เช่า ประกันอัคคีภัยหรือสิ่งก่อสร้างในอัตราต่ำกว่าทุนก่อสร้าง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์เสนอคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ ตามข้อ 15 วรรคหนึ่ง พิจารณาและให้สภาท้องถิ่นอนุมัติ

ข้อ 8 ภายใต้บังคับตามข้อ 6 การให้เช่าให้ดำเนินการโดยวิธีประมูล ตามวิธีการและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) ให้ปิดประกาศหรือใบแจ้งความเรื่องดังกล่าวโดยเปิดเผย ณ สำนักงานขององค์กร
- (2) ให้มีหลักประกันของประมูลโดยมีมูลค่าเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าร้อยละห้า แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ

สิบของประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำตามข้อ 15(1)

(3) ให้ผู้ประมูลได้ไปทำสัญญาเช่ากับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากไม่ไปทำสัญญาเช่าภายในกำหนดดังกล่าว หรือไม่วางหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ 17 ในวันทำสัญญา ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นริบหลักประกันตาม (2)

- (4) เงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่ผู้มีอำนาจอนุมัติกำหนดเป็นกรณี ๆ ไป

ข้อ 9 ประกาศหรือใบแจ้งความตามข้อ 8(1) อย่างน้อยให้แสดงรายการดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้เช่า
- (2) คุณสมบัติของผู้เช่าประมูลต้องมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่เป็นหลักแหล่งมีอาชีพมั่นคงและเชื่อถือได้และไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธ ไม่ยอมขึ้นศาลเว้นแต่รัฐบาลของผู้เช่าประมูลจะได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันเช่นนั้น
- (3) ให้ผู้เช่าประมูลเสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าที่จะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (4) กำหนดวัน เวลาและสถานที่รับซอง ปิดการรับซองและเปิดซองประมูล
- (5) จำนวนเงินที่กำหนดเป็นหลักประกันของ สถานที่รับหลักประกันของและให้กำหนด องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะริบหลักประกัน

ของ

- (6) กำหนดให้ผู้ประมูลได้วางหลักประกันสัญญาเช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 17
- (7) ใบเสนอราคาประมูลให้ลงจำนวนเป็นตัวเลขและตัวหนังสือถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกัน ให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ
- (8) ของประมูลต้องพินิจให้เรียบร้อยก่อนยื่น
- (9) กำหนดให้ผู้เข้าประมูลหรือผู้แทนซึ่งได้รับมอบหมายเป็นหนังสือยื่นซองประมูลต่อ คณะกรรมการรับซองประมูล
- (10) ให้ระบุสถานที่ที่ผู้เข้าประมูลจะติดต่อ เพื่อขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูลสังหาริมทรัพย์ที่จะให้เช่า และแบบสัญญาเช่า
- (11) ให้สงวนสิทธิไว้ด้วยว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะให้ผู้ประมูลรายใดก็ได้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประมูล โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้ที่เสนอประโยชน์ตอบแทนสูงสุดเสมอไป หรือยกเลิก การประมูลครั้งนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ผู้เข้าประมูลไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

**ข้อ 10** การประมูลตามข้อ 6 ให้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อดำเนินการเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้

- (1) คณะกรรมการรับซองประมูล
- (2) คณะกรรมการเปิดซองประมูล

คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งแต่ละคณะ ให้ประกอบด้วยประธานกรรมการหนึ่งคนซึ่งเป็นพนักงานส่วนท้องถิ่นตั้งแต่ระดับ 3 หรือเทียบเท่าขึ้นไปและกรรมการอีกอย่างน้อยสองคนซึ่งเป็นพนักงานส่วนท้องถิ่น หากไม่สามารถแต่งตั้งพนักงานส่วนท้องถิ่นทำหน้าที่ดังกล่าวได้ เนื่องจากมีพนักงานส่วนท้องถิ่นไม่เพียงพอหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ หรือกรณีจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะ แต่งตั้งข้าราชการอื่นเป็นประธานกรรมการหรือกรรมการก็ได้

การประมูลรายเดียวกัน ห้ามแต่งตั้งผู้ซึ่งเป็นประธานกรรมการหรือกรรมการในคณะกรรมการตาม (1) เป็นประธานกรรมการหรือกรรมการในคณะกรรมการตาม (2)

**ข้อ 11** การประชุมเพื่อปรึกษาและปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตามข้อ 10 และข้อ 15 แต่ละคณะต้องมีกรรมการพร้อมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้ประธานกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีเสียงหนึ่งในการลงมติ มติของคณะกรรมการดังกล่าวให้ถือเสียงข้างมาก

**ข้อ 12** คณะกรรมการรับซองประมูลให้มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) รับซองประมูลโดยให้ลงทะเบียนไว้เป็นหลักฐานและบันทึกไว้ที่หน้าซองประมูลว่าเป็นของผู้ใด แล้วให้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย  
 (2) ตรวจสอบหลักประกันของประมูลร่วมกับเจ้าหน้าที่การเงินเมื่อถูกต้องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่การเงินออกใบรับให้แก่ผู้ยื่นซองประมูลไว้เป็นหลักฐาน

(3) รับเอกสารต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศหรือใบแจ้งความเรื่องการประมูล  
 (4) เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลารับซองประมูลแล้ว ห้ามรับซองประมูลอีกและให้รับส่งมอบซองประมูล ทั้งหมด เอกสารต่าง ๆ ตาม (3) พร้อมด้วยบันทึกรายงานการรับซองประมูลต่อคณะกรรมการเปิดซองประมูลเพื่อดำเนินการต่อไป

**ข้อ 13** คณะกรรมการเปิดซองประมูลให้มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) เปิดซองประมูลโดยเปิดเผยต่อหน้าผู้เข้าประมูลหรือผู้แทนซึ่งมีอยู่ในขณะเวลาเปิดซองและให้บันทึกประโยชน์ตอบแทนจากใบเสนอราคาประมูลทุกฉบับไว้ในบัญชีเปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนและให้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย

(2) ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เข้าประมูล และเอกสารต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขในประกาศหรือใบแจ้งความเรื่องการประมูลหรือไม่

(3) พิจารณาใบเสนอราคารายที่เสนอโดยถูกต้องตาม (2)

(4) พิจารณาคัดเลือกผู้เสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าสูงสุดและให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการเปิดซองที่จะต่อรองประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าหรือไม่ก็ได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำตามข้อ 15(1) เป็นเครื่องประกอบการพิจารณา

ถ้ามีผู้เสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าสูงสุดเท่ากันหลายราย ให้คณะกรรมการเปิดซองประมูลเรียกผู้เสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าสูงสุดดังกล่าวมาเสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าใหม่พร้อมกันด้วยวิธียื่นซองประมูลหรือโดยวาจา

(5) เสนอความเห็นพร้อมทั้งเอกสารเกี่ยวกับการประมูลที่ได้รับไว้ทั้งหมด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาอนุมัติ

**ข้อ 14** การประมูลให้เช่าตามข้อ 6 หากไม่มีผู้ใดมาประมูลหรือมีผู้เข้าประมูลแต่เสนอประโยชน์ตอบแทนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่ำกว่าที่กำหนดตามข้อ 15(1) ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งยกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ในกรณีที่มีผู้ประมูลเพียงรายเดียว และคณะกรรมการเห็นว่ามิเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการตามข้อ 13(4) โดยอนุโลม

**ข้อ 15** ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอผู้ว่าราชการจังหวัด หรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอกรณีองค์การบริหารส่วนตำบล แต่งตั้งคณะกรรมการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้บริหารท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์ เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์ ผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งมีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่ามีจำนวนตามความเหมาะสมเป็นกรรมการ

ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

- (1) กำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำของการจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นล่วงหน้าไว้โดยให้คำนึงถึงสภาพและทำเลของอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - (2) กำหนดหลักเกณฑ์การเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาการให้เช่าและต่ออายุสัญญาเช่าและอัตราค่าเช่า ภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ ให้กำหนดไว้ล่วงหน้าก่อนเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าทุกครั้ง
  - (3) กำหนดค่าตอบแทนการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า และการเปลี่ยนตัวผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น
- การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องมีประโยชน์ตอบแทนไม่ต่ำกว่าอัตราที่คณะกรรมการจัดหาประโยชน์กำหนด เว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติโดยเสียงข้างมากยกเว้นเป็นกรณีเฉพาะรายไป

**ข้อ 16** หลักประกันของหรือหลักประกันสัญญา ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(1) เงินสด

(2) เชื้อที่ธนาคารรับรองหรือเชื้อที่ธนาคารส่งจ่ายซึ่งเป็นเชืคลงวันที่ที่ใช้เชืคลงนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่หรือก่อนวันนั้นไม่เกินสามวันทำการ

(3) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศไทยตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบนี้

(3) พันธบัตรรัฐบาลไทย

**ข้อ 17** ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเรียกเก็บหลักประกันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้เช่าในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบของประโยชน์ตอบแทน

**ข้อ 18** สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้เป็นไปตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

กรณีที่ไม่อาจทำสัญญาเช่าตามวรรคหนึ่งได้และจำเป็นต้องร่างสัญญาเช่าใหม่ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่งร่างประกาศหรือร่างใบแจ้งความพร้อมทั้งร่างสัญญาเช่าขึ้นไปให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณา ก่อน เว้นแต่การทำสัญญาเช่าตามแบบที่เคยผ่านการพิจารณาของอัยการจังหวัดหรือสำนักงานอัยการสูงสุดแล้ว

**ข้อ 19** การต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(1) มีกำหนดไม่เกินสามปี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ

(2) มีกำหนดเกินสามปี ให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ

**ข้อ 20** การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือการเปลี่ยนตัวผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(1) อายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ไม่เกินสามปี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ

(2) อายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่เกินสามปี ให้สภาท้องถิ่นมีอำนาจอนุมัติ

**ข้อ 21** เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น การเปลี่ยนตัวผู้เช่าตามวัย 20 จะกระทำได้อีกต่อเมื่อผู้เช่าเดิม ตายหรือสาบสูญก่อนที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดและให้บันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าเดิมโดยระบุสาเหตุของการเปลี่ยนตัวผู้เช่าด้วย



**ข้อ 22** ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเรียกเก็บค่าตอบแทนการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่าจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดหาประโยชน์ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นกำหนด

**ข้อ 23** หากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าให้ท้องถิ่นแจ้งให้ผู้เช่าให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทนให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดไม่น้อยกว่าหกสิบวัน ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาคำขอดังกล่าวถ้าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ 15(2) แล้วเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ 19

หากองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นว่าคำขอต่ออายุสัญญาเช่าตามวรรคหนึ่ง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามข้อ 15(2) ก็ให้ดำเนินการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 6

**ข้อ 24** การให้เช่าช่วงหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อคู่สัญญาได้ตกลงกันโดยระบุไว้ในสัญญาเช่าเดิมว่าผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงหรือโอนกรรมสิทธิการเช่าได้และให้บันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าเดิมแสดงความยินยอมระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงหรือผู้โอนสิทธิการเช่ากับผู้รับโอนสิทธิการเช่าตามแบบท้ายระเบียบนี้

**ข้อ 25** การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้เช่าให้เหมาะสมกับสภาพและลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ก่อนการเช่าทุกครั้ง

### บทเฉพาะกาล

**ข้อ 26** องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใดดำเนินการเรื่องเกี่ยวกับสัญญาการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ก็ให้ดำเนินการต่อไปตามระเบียบเดิมจนกว่าจะดำเนินการทำสัญญาแล้วเสร็จ

ประกาศ ณ วันที่

พ.ศ 2543

(นาย ปริญญา นาคฉัตรศรีย์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(จ.ส.1)

สัญญาเลขที่.....

## ตัวอย่างสัญญาเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้น ณ.....  
 เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง..... (ให้ระบุชื่อหน่วยการบริหาร ราชการส่วนท้องถิ่น).....โดย.....  
 ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....(1) ก.....  
 .....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....  
 ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....ถนน.....  
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หรือ(1) ข.....  
 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง  
 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้  
 ข้อ 1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินของผู้ให้เช่าอยู่หมู่ที่.....ถนน.....  
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....  
 ใกล้เคียงกับ.....ตรงตามแผนที่ระวาง.....  
 หมายเลขที่ดิน.....โฉนดที่.....จำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่

.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือว่าเป็น ส่วนหนึ่งของสัญญา  
เพื่อ.....

มีกำหนดเวลา.....ปี (.....) นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....  
พ.ศ.....ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ในอัตราค่าเช่า ดังนี้

1.1 ปีที่.....ถึงปีที่.....ตารางวาละ.....บาท (.....) ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ.....บาท (.....)

1.2 ปีที่.....ถึงปีที่.....ตารางวาละ.....บาท (.....) ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ.....บาท (.....)

1.3 ปีที่.....ถึงปีที่.....ตารางวาละ.....บาท (.....) ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ.....บาท (.....)

1.4 ปีที่.....ถึงปีที่.....ตารางวาละ.....บาท (.....) ต่อปี รวมเป็น  
ค่าเช่าปีละ.....บาท (.....)

ข้อ 2 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน.....พ.ศ.....  
ถึงเดือน.....พ.ศ.....รวม.....ปี เป็นเงิน.....บาท

(.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....  
เล่มที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

และผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าทุก ๆ ปี ภายในเดือน.....ของปีถัดไป

ข้อ 3 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันเป็น.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)มามอบให้แก่  
 ผู้ให้เช่าแล้วตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่.....เล่มที่.....ลงวันที่.....  
 เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ หลักประกันนี้จะคืนให้  
 เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

ข้อ 4 ผู้เช่าตกลงออกค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่  
 เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญานี้ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับ ที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้า  
 แทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่ ผู้ให้เช่า ภายใน 15 วัน (สิบห้า) วันนับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ 5 ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดจนทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยห้ามทำการเปลี่ยนแปลงชุด  
 คู คลอง บ่อ สระ แหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 6 ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าหรือตัดแปลง ต่อเติม หรือรื้อถอนอาคารหรือ  
 สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เป็นหนังสือก่อนจึงกระทำได้ และบรรดาอาคารและสิ่งปลูก  
 สร้างที่ผู้เช่าปลูกสร้าง หรือตัดแปลง ต่อเติมลงใน ที่ดินที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทน  
 หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่าต้องรื้อถอนออกไปโดยผู้ให้เช่า ไม่ต้องเสีย  
 ค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 7 ห้ามผู้เช่านำที่ดินที่เช่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้  
 ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ประสงค์ในการเช่าตามข้อ 1 เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 8 ห้ามผู้เช่าใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม น่าจะ เป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า จะก่อให้เกิด  
 เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ข้างเคียงหรือกระทำการ ใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี  
 ของประชาชน

ข้อ 9 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดเวลาโดย ผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ 10 การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินเวลาผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ 1.25 (หนึ่งจุดสองห้า) ต่อเดือน ของเงิน ที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

ข้อ 11 ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิ ในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่า ไม่ต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 12 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐ หรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า.....(.....) วัน

ข้อ 13 ถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 1 ภายใน 1 ปี(หนึ่งปี)นับแต่วันทำสัญญา นี้ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ 14 ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่า

ข้อ 15 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการ จัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะทำสัญญานี้ ทุกประการ

ข้อ 16 ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.....(.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 17 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าเชื่อว่าผู้เช่าจะ ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือผู้ให้เช่ามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้อง เรียกผู้เช่าไปพบแต่ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ 18 ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในข้อสาระสำคัญผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และ เมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันตามข้อ 3 เป็นจำนวนเงิน ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 19 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดตามข้อ 1 หรือเพราะความผิดของผู้เช่า ผู้เช่า จะต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรืออยู่ในสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและออกจากที่ดินที่เช่าและต้องส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ ผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายใน.....(.....) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าทำลงในที่ดินที่เช่าตามข้อ 5 ผู้เช่าต้องรื้อถอนบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และขนย้ายให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตาม วรรคหนึ่งด้วย

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในสองวรรคก่อนผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นจัดการ แทนได้โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น หากผู้เช่าไม่ออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันข้อ 3 ถ้าไม่เพียงพอก็เรียกร้องเอาจากผู้เช่าอีกได้

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญา นี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละ หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)  
 ลงชื่อ.....พยาน  
 (.....)  
 ลงชื่อ.....(2).....ผู้ให้ความยินยอม  
 (.....)

(1) ก. บุคคลธรรมดา ให้ระบุชื่อและที่อยู่

ข. นิติบุคคล เช่น ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด ให้ระบุ  
 ดังนี้ (ชื่อนิติบุคคล.....ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ.....มีสำนักงานใหญ่  
 อยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....  
 จังหวัด.....โดย.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน.....  
 (ชื่อนิติบุคคล).....ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....  
 .....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
 (และตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) และให้นำหนังสือรับรองดังกล่าว  
 แนบท้ายสัญญาไว้

(2) ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา หากมีคู่สมรส ให้คู่สมรส ลงชื่อให้ความยินยอมด้วย

(จ.ส.2)

สัญญาเลขที่.....

ตัวอย่างสัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง

สัญญานี้ทำขึ้น ณ.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง (ให้ระบุชื่อหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น).....โดย.....

ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....(1) ก.....

.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หรือ (1)ข.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร.....รวมทั้งที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนืองกับอาคารนั้นเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตรงตามแผนที่ระวาง.....หมายเลขที่ดิน.....  
 โฉนดที่.....จำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ปราบฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญา  
 และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อ.....

.....มีกำหนดเวลา.....ปี (.....)  
 นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ในอัตราค่าเช่าดังนี้

ข้อ 2 ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าอาคารรวมทั้งที่ดินตามข้อ 1 ในอัตราค่าเช่าดังนี้

2.1 ปีที่.....ถึงปีที่.....เดือนละ.....บาท (.....)

2.2 ปีที่.....ถึงปีที่.....เดือนละ.....บาท (.....)

2.3 ปีที่.....ถึงปีที่.....เดือนละ.....บาท (.....)

2.4 ปีที่.....ถึงปีที่.....เดือนละ.....บาท (.....)

ข้อ 3 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่วันที่.....พ.ศ.....ถึงเดือน.....พ.ศ.....รวม.....เดือน เป็นเงิน.....บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....

เล่มที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
 และผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของเดือนถัดไปแก่ผู้ให้เช่าทุก ๆ เดือน

ข้อ 4 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันเป็น.....  
 เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) มามอบให้แก่  
 ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่.....เล่มที่.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ หลักประกันนี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

ข้อ 5 ผู้เช่าตกลงออกค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาี้ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้หรือที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ 6 ผู้เช่าต้องเอาสถานที่เช่าประกันอัคคีภัยไว้กับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ โดยมีจำนวน เงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างรายนี้ในปีที่เอาประกันในนามของผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันผลประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และ ผู้เช่าจะต้องนำกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ผู้ให้เช่าภายใน.....(.....)วัน นับแต่วันที่ทำสัญญา เชนี้ ส่วนกรมธรรม์ประกันภัยฉบับต่อ ๆ ไป ผู้เช่าจะต้องนำมามอบให้ผู้ให้เช่าก่อนกรมธรรม์ประกันภัยฉบับ เดิมจะสิ้นอายุไม่น้อยกว่า...(.....)วัน

ข้อ 7 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อยเพื่อรักษาสถานที่เช่าและเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

ข้อ 8 ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะคิดแปลงต่อเติมหรือถอนสถานที่เช่าหรือทำการปลูกสร้างสิ่งใด ๆ ลง ในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าจะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงจะทำได้ และบรรดาส่งปลูก สร้างที่ผู้เช่าได้กระทำขึ้นในบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ตัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ 6 ก็ดี ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาส่งปลูก สร้างดังกล่าว ผู้เช่าต้องรื้อถอนออกไป ทั้งนี้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 9 ห้ามผู้เช่าใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคมน่าจะเป็นการเสียหายแก่สถานที่เช่า ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 10 ห้ามผู้เช่านำสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์อื่น นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าตามข้อ 1 เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นหนังสือ จากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 11 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาโดยผู้เช่า จะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ 12 การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตาม กำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนด เวลาผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีก ในอัตราร้อยละ 1.25 ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

ข้อ 13 ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิ ในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้วผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่า ไม่ต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 14 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของ รัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า.....(.....)วัน

ข้อ 15 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติประการใด ๆ แก่สถานที่เช่าจนเป็น เหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ 1 ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามีพักต้องบอกกล่าวก่อน แต่ผู้ให้เช่าต้องคืนเงิน ค่าเช่าที่ได้รับชำระไว้ก่อนแล้วแก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เว้นแต่เหตุอัคคีภัยหรือภัยพิบัติ ดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่า

ข้อ 16 ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่า

ข้อ 17 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวกับการ จัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ หน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญานี้ ทุกประการ

ข้อ 18 ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบและยินยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.....(.....)วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 19 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าเชื่อว่า จะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือผู้เช่ามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียก ผู้เช่าไปพบแต่ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

ข้อ 20 ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในข้อสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันตามข้อ 3 เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหาย อื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 21 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดตามข้อ 1 หรือเพราะความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากความเสียหายใด ๆ ถ้าความเสียหายนั้น เกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่าหรือบริวาร ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งมอบ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองหรือชดเชยเงินแทน ทั้งนี้ ผู้เช่าและบริวารจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและออกจากสถานที่เช่าและต้องส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน.....(.....)วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในวรรคหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่น จัดการแทนได้โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น หากผู้เช่าไม่ออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้เช่ายินยอม ให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันข้อ 3 ถ้าไม่เพียงพอ ก็เรียกร้องเอาจากผู้เช่าอีกได้

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญา นี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่าย ละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....(2).....ผู้ให้ความยินยอม

(.....)

(1) ก. บุคคลธรรมดา ให้ระบุชื่อและที่อยู่

ข. นิติบุคคล เช่น ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด ให้ระบุ

ดังนี้ (ชื่อนิติบุคคล.....ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ.....มีสำนักงานใหญ่

อยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....โดย.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน.....

(ชื่อนิติบุคคล).....ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(และตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) และให้นำหนังสือรับรองดังกล่าว

แนบท้ายสัญญาไว้กับให้ระบุที่อยู่ของสำนักงานใหญ่ด้วย

(2) ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา หากมีสามีหรือภริยา ควรให้มีสามีหรือภริยาลงชื่อให้ความยินยอมด้วย

(จ.ศ.3)

สัญญาเลขที่.....

ตัวอย่างสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง (ให้ระบุชื่อหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น).....โดย.....

ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับสัญญา” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....(1)ก.....  
.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หรือ (1) ข.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้สัญญา” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้รับสัญญาดตกลงยินยอมให้ผู้ให้สัญญาใช้ที่ดินของผู้รับสัญญาแปลงหมายเลขทะเบียนที่.....ตรงตามแผนที่  
ระวาง.....หมายเลขที่ดิน.....โฉนดที่.....อยู่หมู่ที่.....ตำบล.....  
อำเภอ.....จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ปราบกฏตามแผนที่ แสดงที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารแนบท้ายสัญญานี้เพื่อทำการก่อสร้างอาคารตามข้อ 3

ข้อ 2 ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมรับมอบที่ดินตามข้อ 1 จากผู้รับสัญญาตามสภาพของที่ดินที่เป็นอยู่ ในวันทำสัญญานี้ และให้ถือว่าผู้ให้สัญญาได้รับมอบที่ดินจากผู้รับสัญญาแล้วนับแต่วันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้สัญญาตกลงจะทำการทุกอย่างเพื่อให้การก่อสร้างอาคารตามข้อ 3 ดำเนินการไปได้เสร็จเรียบร้อย ซึ่งการนี้ ให้รวมตลอดถึงการขุดไล่ผู้อยู่ในที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารตามสัญญานี้โดยไม่มีสิทธิ (ถ้ามี) โดยค่าใช้จ่ายของ ผู้ให้สัญญาแต่ฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

ข้อ 3 ผู้ให้สัญญาต้องก่อสร้างอาคาร ดังนี้

- 3.1 อาคารพาณิชย์.....ชั้น จำนวน.....คูหา
- 3.2 อาคารพาณิชย์.....ชั้น จำนวน.....คูหา
- 3.3 .....
- 3.4 .....
- 3.5 .....

ตามแบบแปลนแผนผัง รายการ และเงื่อนไขการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ โดยใช้ทุนทรัพย์ของผู้ให้ สัญญาแต่ฝ่ายเดียว และให้มีสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารรวมกันเป็นเวลา.....ปี (.....) นับแต่วันลงนามในสัญญานี้

ถ้าผู้ให้สัญญาดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนแผนผังรายการและเงื่อนไข การก่อสร้าง อาคารในวรรคก่อน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้รับสัญญา ผู้ให้สัญญายินยอมให้ผู้รับสัญญาปรับ เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) และยินยอมแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนตามที่ผู้รับสัญญาจะกำหนด โดยทุนทรัพย์ของผู้ให้สัญญา และหากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามดังกล่าว ผู้รับสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อ 4 เมื่อก่อสร้างอาคารดังกล่าวในข้อ 3 เสร็จบริบูรณ์แล้ว ผู้ให้สัญญาจะต้องส่งมอบอาคารให้แก่ ผู้รับสัญญาและให้อาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับสัญญาทันที และผู้ให้สัญญาตกลงออกค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญา นี้ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าแทนผู้รับสัญญาทั้งสิ้น

ข้อ 5 ผู้ให้สัญญาจะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

5.1 เริ่มทำการก่อสร้างอาคารตามข้อ 3 ภายในกำหนดเวลา 60 วัน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาได้ทำการปิดผังการก่อสร้างอาคารเสร็จเป็นต้นไป

5.2 ก่อสร้างอาคารตามข้อ 3 พร้อมทั้งต้องติดตั้งประปา ไฟฟ้า มาตรวัดน้ำ และไฟฟ้าภายใน อาคารให้สมบูรณ์อยู่ในสภาพที่ใช้การได้ทันที ให้แล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนด.....วัน นับแต่ วันที่ลงนามในสัญญานี้ ซึ่งครบกำหนดในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

5.3 ชำระเงินค่าตอบแทนการใช้ที่ดินทั้งหมดในระหว่างก่อสร้างอาคารตามข้อ 3 ให้แก่ผู้รับสัญญาเดือนละ.....บาท (.....) ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้เป็นต้นไป จนกว่าจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนดเวลาก่อสร้างตามข้อ 5.2 โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือนภายในวันที่ 5 ของทุก ๆ เดือน เศษของเดือนให้คิดตามจำนวนเงินเฉลี่ย ถ้าการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนดเวลาก่อสร้างตามข้อ 5.2 ข้างต้น และผู้รับสัญญาไม่ได้บอกเลิกสัญญา ผู้ให้สัญญา ต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าอาคารตามข้อ 6 นับแต่วันที่ล่วงเลยกำหนดสัญญา ดังกล่าวจนถึงวันที่ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์

ข้อ 6 อาคารที่ก่อสร้างเสร็จบริบูรณ์ตามสัญญานี้ ให้กำหนดอัตราค่าเช่าดังนี้

6.1 ปีที่.....ถึงปีที่.....ในอัตราดังนี้

6.1.1 อาคารพาณิชย์.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน(.....)

6.1.2 อาคารพาณิชย์.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน(.....)



6.1.3 อาคาร.....ชั้น ๑ ภายใต้อาคาร.....บาท/เดือน(.....)

6.1.4 อาคาร.....ชั้น ๑ ภายใต้อาคาร.....บาท/เดือน(.....)

6.1.5 อาคาร.....ชั้น ๑ ภายใต้อาคาร.....บาท/เดือน(.....)

6.1.6 อาคาร.....ชั้น ๑ ภายใต้อาคาร.....บาท/เดือน(.....)

6.2 ปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่าร้อยละ.....(.....)

ของอัตราค่าเช่าตามข้อ 6.1

6.3 ปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่าร้อยละ.....(.....)

ของอัตราค่าเช่าตามข้อ 6.2

6.4 ปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่าร้อยละ.....(.....)

ของอัตราค่าเช่าตามข้อ 6.3

โดยต้องทำสัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้างตามแบบของผู้รับสัญญาและผู้ให้สัญญาตกลงออก เงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่า แทนผู้รับสัญญาด้วย

ข้อ 7 เมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์ ผู้รับสัญญายินยอมให้ผู้ให้สัญญาเลือกปฏิบัติอย่างหนึ่ง อย่างไม่ใด ดังต่อไปนี้

7.1 ผู้ให้สัญญารับเป็นผู้เช่าอาคารเองหรือ

7.2 ผู้ให้สัญญานำบุคคลอื่นมาเป็นผู้เช่า แต่ต้องนำมาเช่าภายในหนึ่งปี นับแต่วันรับมอบอาคาร

ระหว่างที่ยังมิได้มีการทำสัญญาเช่าอาคารตามสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ ผู้รับสัญญาเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่า ตามข้อ 6 นับแต่วันที่ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์จนถึงวันที่ได้มีการทำสัญญาเช่าอาคารดังกล่าว

ข้อ 8 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาได้นำหลักประกันเป็น.....เป็นจำนวนร้อยละ 10 ของราคาค่าก่อสร้างตามสัญญานี้ เป็นเงิน.....บาท (.....)

มามอบไว้แก่ผู้รับสัญญาแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงิน เลขที่.....เล่มที่.....  
 ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ หลักประกันดังกล่าวจะคืนให้เมื่อ  
 ครบกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้รับสัญญาได้รับมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดตามสัญญานี้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 9 ผู้ให้สัญญาหรือตัวแทนผู้ให้สัญญาจะต้องอำนวยความสะดวกหรือความช่วยเหลือแก่ ผู้รับสัญญาหรือเจ้าหน้าที่ที่ผู้รับ  
 สัญญาได้แต่งตั้งให้ควบคุมงานก่อสร้างตามสัญญานี้ ในขณะที่ได้เข้าไป ตรวจสอบหรือควบคุมการก่อสร้างอาคารตามสัญญา และผู้รับสัญญา  
 หรือเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีอำนาจสั่ง เปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดแบบแปลน แผนผัง ราช  
 การและ เงื่อนไขการก่อสร้างของสัญญา และถ้าผู้ให้สัญญาขัดขืนผู้รับสัญญาหรือเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งหยุดการ ก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้  
 และความล่าช้าในกรณีเช่นนี้ ผู้ให้สัญญาจะถือเป็นเหตุขอยึดกำหนดเวลาตามสัญญานี้ออกไปมิได้

เมื่ออาคารได้ก่อสร้างเสร็จบริบูรณ์เป็นไปตามสัญญาและผู้ให้สัญญาพร้อมที่จะส่งมอบแล้ว ผู้รับ สัญญาจะแต่งตั้งคณะกรรมการหรือ  
 เจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาเพื่อตรวจรับมอบอาคารดังกล่าว

ข้อ 10 ผู้ให้สัญญาต้องเป็นผู้ออกค่าสัมภาระ แรงงาน ค่าออกแบบ หรือค่าตรวจแบบ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาออกแบบเอง ค่าทำงานล่วง  
 เวลาของเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมงานก่อสร้างอาคารของผู้รับสัญญาเป็นรายวัน วันละ.....(.....) บาท รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นอัน  
 พึงมีเนื่องในการเตรียมและดำเนินการ ก่อสร้างอาคารจนกว่าจะก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ

ข้อ 11 ผู้ให้สัญญาต้องประกันอัคคีภัยอาคารดังกล่าวในข้อ 3 ไว้กับบริษัทประกันภัยที่ผู้รับสัญญา เห็นชอบโดยมีจำนวนเงินเอาประ  
 กันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคารหรือสิ่งก่อสร้างในปีที่เอาประกันในนาม ผู้รับสัญญาเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันโดยมีกำหนด  
 ระยะเวลาประกันภัย นับแต่วันที่ผู้รับสัญญา รับมอบอาคารที่ก่อสร้างตามสัญญานี้จนถึงวันที่ได้มีการเช่าอาคารดังกล่าวนี้แล้ว ทั้งนี้โดยผู้  
 ให้สัญญาเป็น ผู้ชำระเบี้ยประกันแทนผู้รับสัญญาทั้งสิ้น และผู้ให้สัญญาจะต้องนำกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ แก่ผู้รับ  
 สัญญาภายใน.....(.....) วัน นับแต่วันที่ผู้รับสัญญาได้รับมอบอาคารไว้แล้ว

ข้อ 12 ในระหว่างกำหนดเวลาตามสัญญา ผู้ให้สัญญาจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้งบรับอยู่แล้ว ในขณะที่หรือที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าทุกประการ

ข้อ 13 หากเกิดกรณีพิพาทใด ๆ เกี่ยวกับสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมให้ผู้ว่าราชการจังหวัด.....ชี้ขาดและให้ถือเป็นที่สุด

ข้อ 14 ถ้าผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับสัญญาแล้ว ผู้ให้สัญญายินยอมรับผิดชอบและยินยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นให้แก่ผู้รับสัญญาโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.....(.....) วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้รับสัญญา

ข้อ 15 ในระหว่างกำหนดเวลาตามสัญญา ถ้าผู้ให้สัญญาเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุที่ทำให้ผู้รับสัญญาเชื่อว่าผู้ให้สัญญาจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือผู้รับสัญญามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้ให้สัญญาไปพบแต่ผู้ให้สัญญาไม่ไปพบตามวันเวลาที่กำหนดให้ถือว่าผู้ให้สัญญาผิดสัญญา

ข้อ 16 ถ้าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในข้อสาระสำคัญ ผู้รับสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ได้ทันทีและเมื่อผู้รับสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ให้สัญญายินยอมให้ผู้รับสัญญาริบหลักประกัน ตามข้อ 8 เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้รับสัญญาจะเห็นสมควร และผู้รับสัญญายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้ให้สัญญา (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 17 ไม่ว่าในกรณีใด ๆ เมื่อผู้รับสัญญาได้บอกเลิกสัญญาแล้วผู้ให้สัญญายินยอมให้บรรดาอาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือยังไม่แล้วเสร็จก็ตามตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับสัญญาโดยจะ เรียกร้องสิทธิ ค่าเสียหาย หรือค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้รับสัญญาไม่ได้ ถ้าการเลิกสัญญานั้นเกิดจากความผิดของผู้ให้สัญญา เงินใด ๆ ก็ตามที่ผู้ให้สัญญาได้ชำระหรือส่งมอบให้แก่ผู้รับสัญญาอันเนื่องมาจากสัญญานี้ แล้วนั้นผู้ให้สัญญายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับสัญญา โดยผู้รับสัญญาไม่ต้องคืน

ข้อ 18 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้เฉพาะในส่วนที่ไม่ขัดกับข้อความในสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

18.1 แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารตามสัญญานี้ จำนวน.....แผ่น

18.2 แบบแปลน แผนผัง รายการและเงื่อนไขการก่อสร้าง จำนวน.....แผ่น

18.3 .....

18.4 .....

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญา นี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละ หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้รับสัญญา

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....(2).....ผู้ให้ความยินยอม

(.....)

(1) ก. บุคคลธรรมดา ให้ระบุชื่อและที่อยู่

ข. นิติบุคคล เช่น ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด ให้ระบุ

ดังนี้ (ชื่อนิติบุคคล.....ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ.....มีสำนักงานใหญ่

อยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....โดย.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน.....

(ชื่อนิติบุคคล).....ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(และตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) และให้นำหนังสือรับรองดังกล่าว

แนบท้ายบันทึกไว้

(2) ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา หากมีสามีหรือภริยา ควรให้สามีหรือภริยา

ลงชื่อให้ความยินยอมด้วย

### ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิการเช่า

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ณ.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง.....

โดย.....ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในบันทึก นี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง

....(1)ก หรือ (1) ข.....ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้เรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง และ... (1) ก.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่

ที่.....ถนน..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....หรือ (1) ข.....ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้เรียกว่า “ผู้รับ โอนสิทธิการเช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่า.....(ระบุชนิดของทรัพย์สินที่เช่า)ตามสัญญาเช่า.....

สัญญาเลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าได้ตั้งแต่วันที่ทำบันทึกเป็นต้นไป

ข้อ 2 ผู้เช่าตกลงโอนสิทธิการเช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินตาม ข้อ 1 จากผู้เช่า และจะปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่าทุกประการ

ข้อ 3 ผู้รับโอนการเช่ามีสิทธิการเช่าภายในอายุสัญญาเช่าที่ผู้เช่าเหลืออยู่ตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้ กับผู้ให้เช่าเท่านั้น

ข้อ 4 ในวันทำบันทึกนี้ ผู้รับโอนสิทธิการเช่าได้นำหลักประกันเป็น.....

.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)

มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่.....เล่มที่.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่า หลักประกันนี้จะคืนให้เมื่อผู้รับ

โอนสิทธิการเช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันทุกฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในบันทึกนี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้ความยินยอมของผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้ความยินยอม

(.....) ของผู้รับ โอนสิทธิการเช่า

(1) ก. บุคคลธรรมดา ให้ระบุชื่อและที่อยู่

ข. นิติบุคคล เช่น ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด ให้ระบุ

ดังนี้ (ชื่อนิติบุคคล.....ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ.....มีสำนักงานใหญ่

อยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....โดย.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน.....

(ชื่อนิติบุคคล).....ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(และตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) และให้นำหนังสือรับรองดังกล่าว

แนบท้ายบันทึกไว้

(2) ถ้าผู้เช่าหรือผู้รับ โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลธรรมดา หากมีสามีหรือภริยา ควรให้มีสามีหรือภริยา

ลงชื่อให้ความยินยอมด้วย



(จ.ส.5)

## ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงการให้เช่าช่วง

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ณ.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง.....

โดย.....ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในบันทึก นี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่าย  
 หนึ่ง.....(1) ก หรือ ข.....ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้เรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง..... และ ..... (1) ก. ....อยู่บ้านเลข  
 ที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....  
 จังหวัด.....หรือ (1) ข.....ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้เรียกว่า “ผู้เช่าช่วง” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า.....(ระบุชนิดของทรัพย์สินที่เช่า).....ตามสัญญาเช่า.....  
 สัญญาเลขที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ไปให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงได้ตั้งแต่วันที่ทำบันทึกนี้เป็นต้นไป

ข้อ 2 ผู้เช่าตกลงให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงทรัพย์สินตามข้อ 1 จากผู้เช่า และจะปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ที่กำหนดไว้ใน  
 สัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่าทุกประการ

ข้อ 3 ผู้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าไม่เกินอายุสัญญาเช่าที่ผู้เช่าเหลืออยู่ตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่าเท่านั้น

ข้อ 4 ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าโดยตรงและหากผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อนแล้ว ผู้เช่าช่วงจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้  
 ผู้ให้เช่าไม่ได้

ข้อ 5 ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิที่จะบังคับให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่าได้ทุกประการ  
 บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทุกฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในบันทึกนี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ  
 พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่าช่วง

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....(2).....ผู้ให้ความยินยอมของผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....(2).....ผู้ให้ความยินยอมของผู้เช่าช่วง

(.....)

(1) ก. บุคคลธรรมดา ให้ระบุชื่อและที่อยู่

ข. นิติบุคคล เช่น ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด ให้ระบุ  
 ดังนี้ (ชื่อนิติบุคคล.....ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ.....มีสำนักงานใหญ่  
 อยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....  
 จังหวัด.....โดย.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน.....  
 (ชื่อนิติบุคคล).....ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....  
 .....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
 (และตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) และให้นำหนังสือรับรองดังกล่าว  
 แนบท้ายบันทึกไว้

(2) ถ้าผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงเป็นบุคคลธรรมดา หากมีสามีหรือภริยา ควรให้มีสามีหรือภริยา  
 ลงชื่อให้ความยินยอมด้วย