

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น

สัญญาเลขที่1234/2569.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ ..อยู่ดี เฟลส.....

เมื่อวันที่.....1..... เดือน ...มกราคม..... พ.ศ.2569.....

ระหว่าง ...บริษัท อยู่ดี เฟลส จำกัด.....

ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่...49/999... ตรอก/ซอย.....แจ้งวัฒนะ 28..... ถนน..แจ้งวัฒนะ

หมู่ที่...2..... ตำบล/แขวง ...บางตลาด..... อำเภอ/เขต..ปากเกร็ด.....

จังหวัด.....นนทบุรี.....โทรศัพท์02-111-2222.....

โดยนาย มีดีก รวยมาก..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปราบปรามหนังสือมอบอำนาจ

ลงวันที่1 มกราคม 2569..... ชื่ออาคารให้เช่าอยู่ดี เฟลส อาคารเอ.....

สถานที่ตั้งอาคาร เลขที่ ...49/999... ตรอก/ซอย ...แจ้งวัฒนะ 28... ถนน ...แจ้งวัฒนะหมู่ที่ ...2.....

ตำบล/แขวงบางตลาด..... อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด.....จังหวัดนนทบุรี.....

โทรศัพท์ 02-111-2222.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ฝ่ายหนึ่ง

กับนาง สวย...เงินดี..... ที่อยู่ เลขที่.....55/66..... ตรอก/ซอยร่วมใจ.....

ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี..... หมู่ที่2 ตำบล/แขวงละหาร.....

อำเภอ/เขต.....บางบัวทอง.....จังหวัดนนทบุรี..... โทรศัพท์ ..089-999-7777.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้บริโภค” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้เช่าและผู้บริโภคตกลงเช่าห้องเช่าเลขที่ 401 ชั้น 4 อาคาร..เอ.

เลขที่ ...49/999... ตรอก/ซอย ...แจ้งวัฒนะ 28... ถนน ...แจ้งวัฒนะหมู่ที่ ...2.....

ตำบล/แขวงบางตลาด..... อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด.....จังหวัดนนทบุรี.....

โดยอาคารมีสภาพเรียบร้อย สมบูรณ์.....

รวมทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ได้แก่..เก้าอี้...โต๊ะ....ตู้เสื้อผ้า...เตียงนอน...ที่นอน

เครื่องปรับอากาศ.....พัดลม.....ประตู/ลูกบิด.....หน้าต่าง.....สุขภัณฑ์ต่างๆในห้องน้ำ...รายละเอียดตาม

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๒ กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร

ระยะเวลาเช่าเริ่มต้น วันที่1..... เดือน ..มกราคม.....พ.ศ.2569.....
สิ้นสุดการเช่า วันที่31..... เดือนธันวาคม..... พ.ศ.2569.....

ข้อ ๓ อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

อัตราค่าเช่าอาคาร เป็นดังนี้

☒ รายเดือน 5,000 บาท.....

☐ รายปีไม่มี.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

☒ รายเดือนกำหนดทุกวันที่ 5 ของเดือน.....

☐ รายปีไม่มี.....

วิธีการชำระค่าเช่าอาคาร

☒ เงินสด เป็นเงิน 5,000..... บาท (...ห้าพันบาทถ้วน...)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ—.....

เลขที่บัญชี ธนาคาร สาขา

เป็นเงิน บาท (... ..)

☐ เช็ค เลขที่—..... เล่มที่

ธนาคาร เป็นเงิน บาท (... ..)

☐ แคชเชียร์เช็ค เลขที่—..... เล่มที่

ธนาคาร เป็นเงิน บาท (... ..)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร—.....

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต เป็นเงิน บาท (... ..)

☐ อื่น ๆ—.....

..... เป็นเงิน บาท (... ..)

ข้อ ๔ อัตราค่าสาธารณูปโภคขณะทำสัญญา

๔.๑ ค่าไฟฟ้า

อัตราค่าไฟฟ้า..จำนวนหน่วยตามบิลการไฟฟ้า÷จำนวนเงินตามบิลการไฟฟ้า
= อัตราค่าไฟฟ้า (ขณะทำสัญญา)

กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้าภายในวันที่ 5 ของเดือน.....

วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้า

จำนวนหน่วยตามบิลการไฟฟ้า ÷ จำนวนเงินตามบิลการไฟฟ้า = อัตราค่าไฟฟ้า

จำนวนเงินค่าไฟฟ้าที่ผู้เช่าต้องจ่าย = อัตราค่าไฟฟ้า x จำนวนหน่วยที่ใช้ในห้อง
ของผู้เช่า

๔.๒ ค่าน้ำประปา

อัตราค่าน้ำประปา...จำนวนหน่วยตามบิลการประปา÷จำนวนเงินตามบิลการประปา

= อัตราค่าน้ำประปา (ขณะทำสัญญา)

กำหนดระยะเวลาชำระค่าน้ำประปาภายในวันที่ 5 ของเดือน.....

วิธีการคำนวณค่าน้ำประปา

จำนวนหน่วยตามบิลการประปา ÷ จำนวนเงินตามบิลการประปา = อัตราค่าน้ำประปา

จำนวนเงินค่าน้ำประปาที่ผู้เช่าต้องจ่าย = อัตราค่าน้ำประปา x จำนวนหน่วยที่ใช้ในห้อง
ของผู้เช่า

๔.๓ ค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต

อัตราค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ตไม่มี.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ตไม่มี.....

วิธีการคำนวณค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ตไม่มี.....

๔.๔ ค่าสาธารณูปโภคอื่น (ถ้ามี)

อัตราไม่มี.....

กำหนดระยะเวลาชำระไม่มี.....

วิธีการคำนวณไม่มี.....

วิธีการชำระค่าสาธารณูปโภค



เงินสด



โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการ —

เลขที่บัญชี ธนาคาร สาขา



เช็ค



เช็คเช็ค



บัตรเครดิต/บัตรเดบิต



อื่น ๆ —

ข้อ ๕ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภค
จะปรับขึ้นหรือลงก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแจ้งล่วงหน้า

ข้อ ๖ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

การให้บริการ ได้แก่ **ที่จอดรถยนต์สำหรับผู้เช่า**

อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ได้แก่
..... **บริการที่จอดรถยนต์คันละ 200 บาท. ต่อเดือน**

วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ดังนี้... **1 ช่องที่จอดรถยนต์ของผู้เช่า x 200 บาท**
... = **200 บาท**

กำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ... **ภายในวันที่ 5 ของเดือน**

วิธีการชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ
เลขที่บัญชี ธนาคาร สาขา
☐ เช็ค
☐ แคชเชียร์เช็ค
☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต
☒ อื่น ๆ **ชำระเป็นเงินสด**

ข้อ ๗ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวนเงินประกัน **10,000 บาท** (..... **หนึ่งหมื่นบาทถ้วน**)

จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า **5,000 บาท** (..... **ห้าพันบาทถ้วน**)

วิธีการชำระเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า

☒ เงินสด เป็นเงิน **15,000 บาท** (..... **หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน**)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ
เลขที่บัญชี ธนาคาร สาขา
เป็นเงิน บาท (.....)

☐ เช็ค เลขที่ เล่มที่
ธนาคาร เป็นเงิน บาท (.....)

☐ แคชเชียร์เช็ค เลขที่ เล่มที่
ธนาคาร เป็นเงิน บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร
ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต เป็นเงิน บาท (.....)

☐ อื่น ๆ
..... เป็นเงิน บาท (.....)

ข้อ ๘ ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ได้แก่ อัตราค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคารตามข้อ ๓ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ และข้อ ๕ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการตามข้อ ๖ ให้ผู้บริโภคราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้บริโภคมียสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

ข้อ ๙ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๐ เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้บริโภคทันที เว้นแต่ ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบ

(ก) หากผู้บริโภคไม่ได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

(ข) หากผู้บริโภคทำความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจต้องเสียไปเพื่อแก้ไขความเสียหายข้างต้นจากจำนวนเงินประกัน เว้นแต่ ความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ การเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ หรือเหตุอื่นอันไม่ใช่ความผิดของผู้บริโภค หรือเหตุสุดวิสัยซึ่งไม่อาจป้องกันได้ถึงแม้ผู้บริโภคนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้หักค่าใช้จ่ายจากเงินประกันแล้ว ให้คืนเงินประกันที่เหลือภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๑๑ ผู้บริโภคต้องสงวนอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยอย่างวิญญูชน ทั้งนี้ ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ หรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้บริโภคหรือในเหตุสุดวิสัยต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ

ข้อ ๑๒ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ให้เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า นอกเหนือการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเองตามข้อ ๑๑

ผู้บริโภคต้องบอกกล่าวแก่ผู้ประกอบการให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ประกอบการไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากว่า ความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดให้ผู้บริโภคต้องปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่า

ข้อ ๑๓ กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลา ตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้บริโภคต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารตามวรรคหนึ่ง และผู้ประกอบการได้รับชำระค่าเช่าอาคารและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นใดจากผู้บริโภคเพื่อการพักอาศัย ในอนาคตที่ผู้บริโภคชำระล่วงหน้า ให้ผู้ประกอบการคืนเงินดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภค บอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๑๔ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภค ปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลย เสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้บริโภคที่ส่งผลกระทบ โดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการให้ทำเป็น หนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคหยุดการกระทำที่ส่งผลกระทบข้างต้นภายในระยะเวลาอย่างน้อยเจ็ดวันนับแต่ วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบการมีสิทธิ บอกเลิกสัญญา

ในกรณีผู้บริโภคไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้นโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้นมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจ ข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและ คู่สัญญาและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อลงลายมือชื่อ..... ผู้บริโภค
(.....นาง สวย...เงินดี.....)

ลงชื่อลงลายมือชื่อ..... ผู้ประกอบการ
(.....นาย มีดีก รวยมาก.....)

ลงชื่อลงลายมือชื่อ..... พยาน
(.....นางขยัน...ทรัพย์มั่งมี.....)

ลงชื่อลงลายมือชื่อ..... พยาน
(.....นายทองม้วน...ลาภชัย.....)

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น
 หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร
 ห้องเลขที่401..... ชั้นที่4.....

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สภาพอาคาร		หมายเหตุ
			ปกติ	ไม่ปกติ (ระบุ)	
๑	ประตู / ลูกบิด	2 ตัว	ปกติ		
๒	หน้าต่าง	2 บาน	ปกติ		
๓	เก้าอี้	1 ตัว	ปกติ		
๔	โต๊ะ / เครื่องแปรง	1 ตัว	ปกติ		
๕	ตู้เสื้อผ้า	1 ตัว	ปกติ		
๖	เตียงนอน / ที่นอน	1 ตัว	ปกติ		
๗	พื้นห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง	1	ปกติ		
๘	ผนังห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง	1	ปกติ		
๙	ฝ้าเพดาน	1	ปกติ		
๑๐	เครื่องปรับอากาศ	1 ตัว	ปกติ		
๑๑	พัดลม	1 ตัว	ปกติ		
๑๒	ไฟฟ้าห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง	ห้องนอน 2 หลอด ห้องน้ำ 1 หลอด ระเบียง 1 หลอด	ปกติ		
๑๓	โทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	
๑๔	กล่องรับสัญญาณอินเทอร์เน็ต	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	
๑๕	อ่างล้างมือ / ก๊อกน้ำ	1 ตัว	ปกติ		
๑๖	ฝักบัว / ก๊อกน้ำ	1 ตัว	ปกติ		
๑๗	ชักโครก / ฝาชักโครก	1 ตัว	ปกติ		
๑๘	ท่อน้ำทิ้ง	1 ตัว	ปกติ		
๑๙	มิเตอร์น้ำประปา	1 ตัว	ปกติ		
๒๐	มิเตอร์ไฟฟ้า	1 ตัว	ปกติ		
๒๑	อื่น ๆไม่มี.....	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบสภาพอาคารแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน รายละเอียดตามหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารที่แนบมาพร้อมนี้ และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภครับไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ลงชื่อลงลายมือชื่อ..... ผู้บริโภค
(.....นาง สวย...เงินดี.....)

ลงชื่อลงลายมือชื่อ..... ผู้ประกอบธุรกิจ
(.....นาย มีดี รวยมาก.....)

ลงชื่อลงลายมือชื่อ..... พยาน
(.....นางชยัน...ทรัพย์มั่งมี.....)

ลงชื่อลงลายมือชื่อ..... พยาน
(.....นายทองม้วน...ลาภชัย.....)

หมายเหตุ: ผู้บริโภคควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบธุรกิจในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร