



บันทึกข้อความ

ส่วนงาน สำนักงานกฎหมาย มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ โทร. ๒๒๔๒ Legaloffice@psu.ac.th

ที่ มอ ๐๐๓.๑๓/๖๘- ๑๗๓๑

วันที่ ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๘

เรื่อง แจ้งเวียนการใช้ร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการสำหรับนิติบุคคลและสำหรับบุคคลธรรมดา

เรียน รองอธิการบดีวิทยาเขต/คณบดี/ผู้อำนวยการสำนัก/สถาบัน/และหัวหน้าส่วนงานที่เกี่ยวข้องอย่างอื่น

ตามที่ วิทยาเขต คณะ สำนักงาน ฯลฯ ซึ่งเป็นส่วนงานของมหาวิทยาลัย ได้ดำเนินการจัดการพื้นที่บางส่วนด้วยการให้บุคคลภายนอกทำการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ ซึ่งได้มีการเสนอให้มหาวิทยาลัย พิจารณาร่างสัญญาเป็นรายกรณี นั้น

มหาวิทยาลัยได้มอบหมายให้สำนักงานกฎหมายฯ ทำการตรวจสอบ ซึ่งปัจจุบันสำนักงานอัยการสูงสุดได้จัดทำร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการพื้นที่ของหน่วยงานภาครัฐให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และเห็นว่ามีความเหมาะสมในการนำมาปรับใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของมหาวิทยาลัย และได้ให้สำนักงานกฎหมายฯ ดำเนินการปรับปรุงร่างสัญญาให้สอดคล้องกับบริบทของมหาวิทยาลัย เพื่อใช้เป็นแบบฟอร์มกลางในการให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ โดยให้ใช้ร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการสำหรับนิติบุคคล และสำหรับบุคคลธรรมดาตามแนบ

ทั้งนี้ ในการจัดทำสัญญาหากไม่มีการกำหนดรายละเอียดตามข้อ ๑ แผนผังพื้นที่เช่า , ข้อ ๑.๒ วัตถุประสงค์ในการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ และ ข้อ ๘ ข้อกำหนดมาตรฐานด้านสุขาภิบาล ก็อาจจัดทำสัญญาโดยไม่มีข้อ ๒ เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิวัติ แก้วประดับ)

อธิการบดี

(ร่าง) สัญญาให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ (สำหรับนิติบุคคล)

สัญญาเลขที่...../.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ..... เลขที่..... ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ระหว่าง..... โดย..... ตำแหน่ง..... ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้

เรียกว่า “ม.อ.” ฝ่ายหนึ่ง กับ..... ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ

มีสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... โดย..... ตำแหน่ง..... ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล

ปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

(และหนังสือมอบอำนาจลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.) แนบท้ายสัญญาฉบับนี้

ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้อตกลงเช่า

๑.๑ ม.อ. ตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่..... (.....) ตารางเมตร
ภายในบริเวณ..... ตั้งอยู่เลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “พื้นที่เช่า”
ตามแผนผังพื้นที่เช่าเอกสารแนบท้ายสัญญาผนวก ๑ เพื่อใช้ประกอบกิจการ.....
ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้

๑.๒ ในวันทำสัญญาฉบับนี้ ม.อ. ได้ส่งมอบ และผู้เช่าตกลงรับมอบพื้นที่เช่าเพื่อประกอบกิจการตาม
วัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาผนวก ๒ และไม่มีข้อโต้แย้งในขนาด ที่ตั้งโครงสร้าง และลักษณะ
ของพื้นที่เช่านับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

๑.๓ ผู้เช่าตกลงใช้พื้นที่เช่าเพื่อประกอบกิจการตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายสัญญา
ผนวก ๒ โดยมี.....เป็นตัวแทนของผู้เช่า หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงประเภท
การประกอบกิจการหรือชื่อที่ใช้ในการประกอบกิจการ นอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าต้องได้รับความ
ยินยอมเป็นหนังสือจากม.อ. ก่อน

ในกรณีที่สินค้าประเภทใดได้รับเอกสิทธิ์อย่างเป็นทางการจาก ม.อ. ผู้เช่าต้องขายสินค้าประเภทนั้น

/ข้อ ๒....

ข้อ ๒. เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานับนี้

- ๒.๑ ผนวก ๑ แผนผังพื้นที่เช่า จำนวน (.....) หน้า
- ๒.๒ ผนวก ๒ วัตถุประสงค์ในการเช่าพื้นที่
 เพื่อประกอบกิจการ จำนวน (.....) หน้า
- ๒.๓ ผนวก ๓ ข้อกำหนดมาตรฐานด้านสุขาภิบาล จำนวน (.....) หน้า
- ฯลฯ

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานับนี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานับนี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของ ม.อ. คำวินิจฉัยของ ม.อ. ให้ถือเป็นที่สุด และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องขอคืนค่าเช่า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ จาก ม.อ. ทั้งสิ้น

ข้อ ๓. หลักประกันสัญญา

ในวันที่ทำสัญญานับนี้ ผู้เช่าได้วางหลักประกันให้แก่ ม.อ. ดังนี้

(๑) หลักประกันการเช่าพื้นที่เช่ารวมทั้งการประกันความเสียหายให้แก่ ม.อ. โดยผู้เช่าได้นำ.....มาวางเป็นหลักประกัน คิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ (.....) ของค่าเช่าทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) เพื่อเป็นประกันในความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นแก่ ม.อ. ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

(กรณีวางเป็นเงินสด ให้เติมข้อความต่อท้ายว่า ทั้งนี้ ม.อ. ได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....ลงวันที่.....)

กรณีผู้เช่าใช้หนังสือค้ำประกันมาเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา หนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องออกโดยธนาคารที่ประกอบกิจการในประเทศไทย หรือโดยบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบตามแบบที่ ม.อ. กำหนด หรืออาจเป็นหนังสือค้ำประกันอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการที่กรมบัญชีกลางกำหนดก็ได้ และต้องมีอายุการค้ำประกันไปจนกว่าผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดชอบทั้งปวงตามสัญญานับนี้

หลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ตามข้อนี้ จะต้องมิใช่ครอบคลุมความรับผิดชอบทั้งปวงของผู้เช่าตลอดอายุสัญญา ถ้าหลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ดังกล่าวลดลงหรือเสื่อมค่าลง หรือมีอายุไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของผู้เช่าตลอดอายุสัญญา ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าต้องหาหลักประกันมาเปลี่ยนให้ใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้มีจำนวนครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมามอบให้แก่ ม.อ. ภายใน (.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ม.อ.

(๒) หลักประกันค่าไฟฟ้าและน้ำประปา คิดตามจำนวนเครื่องวัดแต่ละประเภท เครื่องวัดละ..... บาท (.....) รวมเป็นจำนวนเงิน บาท (.....) เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าไฟฟ้าและน้ำประปาในอัตราที่ ม.อ. กำหนด ทั้งนี้ ม.อ. ได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....ลงวันที่..... และเมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในกรณีที่ยังค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งสิ้น

/หลักประกัน...

หลักประกันตาม (๑) และ (๒) ดังกล่าวนี้อาจได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค ค่าเสียหาย หนี้ที่ค้างชำระหรือเงินอื่นใดตามสัญญาฉบับนี้แก่ ม.อ. ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. หักหนี้ต่าง ๆ พร้อมดอกเบี้ยออกจากหลักประกันดังกล่าวได้ หากยังไม่เพียงพอผู้เช่าตกลงชำระเงินส่วนที่ยังขาดอยู่จนครบถ้วน และเมื่อได้หักหนี้/ค่าเสียหายไปเป็นจำนวนเท่าใดแล้ว ผู้เช่าก็ต้องนำเงินจำนวนเดียวกันมาวางเพิ่มจนครบจำนวนเงินประกันตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาฉบับนี้ และ/หรือประพฤติดังสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง ม.อ. มีสิทธิริบเอาหลักประกันมาชดใช้เป็นค่าเสียหายที่เกิดขึ้น และไม่เป็นการตัดสิทธิของ ม.อ. ที่จะเรียกร้องเอาค่าเสียหายที่เกินจำนวนหลักประกันจากผู้เช่าได้อีก

หากครบกำหนดเวลาตามสัญญาและผู้เช่าได้ส่งมอบพื้นที่เช่าคืน โดยมีได้ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างใด ๆ แก่ ม.อ. และ ม.อ. ได้รับมอบพื้นที่เช่าคืนเรียบร้อยแล้ว ม.อ. จะคืนหลักประกันดังกล่าวแก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน (.....) วัน หลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

ข้อ ๔. ระยะเวลาการเช่า

การเช่าตามสัญญาฉบับนี้มีกำหนดตั้งแต่วันที่ เดือน..... พ.ศ. ถึงวันที่เดือน..... พ.ศ. โดยกำหนดเริ่มประกอบกิจการในสถานที่จริงในวันที่ เดือน.....พ.ศ. ตามเวลาที่กำหนด หากผู้เช่าไม่สามารถเริ่มประกอบกิจการตามที่กำหนดได้ภายในระยะเวลาดังกล่าวผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับให้แก่ ม.อ. ในอัตราร้อยละ ๑ (หนึ่ง) ของค่าเช่าตามข้อ ๕ นับแต่วันที่ จะต้องเริ่มประกอบกิจการตามที่กำหนด จนถึงวันที่ผู้เช่าสามารถเริ่มประกอบกิจการได้ ทั้งนี้ ม.อ. อาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ได้

ข้อ ๕. ค่าธรรมเนียม ค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภค

๕.๑ ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมตามสัญญาฉบับนี้ในวันที่ทำสัญญาโดยชำระเป็นงวดเดียวเป็นจำนวนเงิน บาท (.....)

๕.๒ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ บาท (.....) ภายในวันที่..... ของเดือนถัดไป

๕.๓ ผู้เช่าตกลงชำระค่ากระแสไฟฟ้าในอัตราหน่วยละ บาท (.....) ค่าน้ำประปาในอัตราหน่วยละ บาท (.....) ภายในวันที่ ของเดือนถัดไป หรือภายในวันตามที่ได้รับหนังสือแจ้งค่าใช้จ่าย แล้วแต่กรณี ในอัตราที่ ม.อ. แจ้งในแต่ละเดือน

การชำระเงินตามข้อ ๕.๒ และข้อ ๕.๓ ผู้เช่าตกลงชำระโดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของ ม.อ. ชื่อธนาคาร สาขา ชื่อบัญชี เลขที่ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับภาระเงินค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นใดเกี่ยวกับการโอนเงิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใด (ถ้ามี) ที่ธนาคารเรียกเก็บ และยินยอมให้หักเงินดังกล่าวจากจำนวนเงินโอนในงวดนั้น ๆ เมื่อ ม.อ. ได้รับเงินดังกล่าวแล้ว จะส่งใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า ภายใน (.....) วัน

หากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือค่าสาธารณูปโภคไม่วางมัดเงินงวดหนึ่งหรือชำระเกินกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ม.อ. จะหยุดการจัดส่งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้ผู้เช่าจนกว่าผู้เช่าจะชำระเงินซึ่งค้างชำระให้แก่ ม.อ. จนครบถ้วน

/(๒) ผู้เช่า...

(๒) ผู้เช่ายินยอมเสียดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ค้างชำระในอัตราร้อยละ (.....) ต่อปี นับแต่วันครบกำหนดชำระเงินค่าเช่าหรือค่าสาธารณูปโภคจนถึงวันที่ ม.อ. ได้รับชำระเงินจนครบถ้วน

(๓) ม.อ. จะรีบหลักประกันตามที่ระบุในข้อ ๓

(๔) ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. เข้าไปในพื้นที่เช่าเพื่อปิดล้อมการดำเนินการของผู้เช่าได้ทันทีจนกว่า ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าหรือค่าสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นครบทั้งจำนวน และสามารถใช้สิทธิตามที่ระบุในข้อ ๑๕

ข้อ ๖. การเช่าช่วง

ผู้เช่าไม่มีสิทธินำพื้นที่เช่า อาคาร หรือสถานที่ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าประกอบกิจการ หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่า อาคาร สถานที่ดังกล่าวไปให้บุคคลอื่นประกอบกิจการต่อ รวมทั้งผู้เช่าจะนำพื้นที่เช่าไม่ว่าส่วนใด ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดให้เช่าช่วงแก่บุคคลใด ๆ ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอมเป็นหนังสือจาก ม.อ. ก่อนเท่านั้น และแม้จะมีการเช่าช่วงดังกล่าว ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบและผูกพันตนต่อ ม.อ. ตามสัญญาฉบับนี้ ต่อไปทุกประการ

ข้อ ๗. การก่อสร้าง ต่อเติม หรือรื้อถอนพื้นที่เช่า

ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพื้นที่เช่าหรืออาคารที่ได้รับอนุญาตให้เข้าประกอบกิจการ หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าหรืออาคารที่ได้รับอนุญาต ให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ ห้ามต่อเติมดัดแปลง หรือ เปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่า ตลอดจนทำการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดขึ้นเพิ่มเติม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก ม.อ. เป็นหนังสือ

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการออกแบบ ก่อสร้าง และต่อเติมสิ่งปลูกสร้างก่อนประกอบกิจการ ร้านค้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า (หากมี) ส่วนการตกแต่ง บำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือต่อเติมในระหว่างระยะเวลาตาม สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด

ผู้เช่าจะทำการออกแบบ ก่อสร้าง ต่อเติม หรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างหรือพื้นที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่ ส่วนใดส่วนหนึ่งมิได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก ม.อ. ก่อนในทุกกรณี ทั้งนี้ในการดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามแบบแปลน แผนผัง และวิธีการดำเนินการตามที่ ม.อ.เห็นชอบรวมทั้งต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของ ม.อ. ทุกประการ

ในกรณีที่ผู้เช่าแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือไม่ดำเนินการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนผัง หรือวิธีการที่ ได้รับความยินยอมจาก ม.อ. หรือไม่ปฏิบัติตามหรือกระทำการโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของ ม.อ. ม.อ. จะแจ้ง ให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้การก่อสร้างเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติภายใน..... (.....) วัน รวมทั้งจะต้อง ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของ ม.อ. ทุกประการ

การออกแบบ ก่อสร้าง หรือตกแต่งใด ๆ ภายในบริเวณพื้นที่เช่าจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อ พรรณไม้หรือต่อทัศนียภาพภายในบริเวณ..... และเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่า ตกลงรื้อถอนบรรดาสิ่งก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ และปรับพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง หรือ ม.อ. อาจยอมรับพื้นที่เช่าที่แก้ไขปรับปรุงไว้โดยไม่ต้องรื้อถอนก็ได้

ข้อ ๘. การบำรุงรักษารวมถึงการดูแลรักษาความสะอาดและสุขอนามัยพื้นที่เช่า

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพดี สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง รวมทั้งการดูแลรักษาระบบกำจัดขยะมูลฝอย

/และต่อระบายน้ำ...

และท่อระบายน้ำในพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยไม่เป็นอันตรายต่อสุขอนามัยและไม่ก่อให้เกิดมลพิษ โดยผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าบริการหรือค่าบำรุงรักษาให้แก่ผู้ให้บริการดังกล่าวเองผู้เช่าต้องปฏิบัติตามมาตรฐานด้านสุขาภิบาลอาหารของสำนักสุขาภิบาลอาหารและน้ำกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายสัญญาผนวก ๓ อย่างเคร่งครัด

ข้อ ๙. หน้าที่ของผู้เช่า

๙.๑ ผู้เช่าตกลงอำนวยความสะดวกให้ ม.อ. หรือตัวแทนของ ม.อ. เข้าตรวจสอบพื้นที่เช่าให้เป็นไปตามสัญญาได้ตลอดเวลา โดย ม.อ. ไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

๙.๒ ผู้เช่าตกลงดำเนินการประกอบกิจการตามรายการและราคาที่กำหนดไว้ในใบเสนอราคาเท่านั้น

๙.๓ ผู้เช่าตกลงดูแลพื้นที่เช่าและรักษาทรัพย์สินของ ม.อ. ที่อยู่ในบริเวณสถานที่ใกล้เคียงให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ สะอาดใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ

๙.๔ ผู้เช่าตกลงควบคุมดูแลพนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้เช่าให้มีความประพฤติและกิริยา วาจาที่สุภาพเรียบร้อยต่อผู้บริโภคและนักท่องเที่ยว รวมตลอดถึงประชาชนทั่วไปที่มาติดต่อกับ ม.อ.

๙.๕ ผู้เช่าตกลงแจ้งชื่อและนามสกุล จำนวน และตำแหน่งของพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่าที่ประจำพื้นที่เช่า รวมทั้งตัวแทนของผู้เช่า คู่สัญญา และบุคคลใด ๆ ซึ่งติดต่อกับผู้เช่าให้ ม.อ. ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ให้ผู้เช่าแจ้งให้ ม.อ. ทราบทันที เมื่อมีเหตุอันสมควรหรือเพื่อความปลอดภัยของ ม.อ. หรือนักท่องเที่ยว ม.อ. มีสิทธิห้ามมิให้พนักงาน ลูกจ้าง บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลใดที่มาติดต่อกับผู้เช่าเข้ามาภายในบริเวณ.....ได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

๙.๖ ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือหลักเกณฑ์ด้านความปลอดภัยในบริเวณพื้นที่เช่า รวมทั้งส่วนแก้ไขเพิ่มเติมของเอกสารดังกล่าว และปฏิบัติตามคำสั่งของ ม.อ. โดยเคร่งครัด และผู้เช่าต้องดำเนินการให้พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้เช่า คู่สัญญาและบุคคลใด ๆ ซึ่งติดต่อกับผู้เช่าปฏิบัติตามด้วย

๙.๗ ผู้เช่าตกลงจัดให้มีภาชนะหรือสิ่งสำหรับรองรับขยะ สิ่งปฏิกูล มูลฝอยต่าง ๆ ให้เพียงพอสำหรับตนเองและต้องไม่ถ่ายเททิ้งขยะ สิ่งปฏิกูล มูลฝอยในที่อื่นใดนอกจากที่หรือภาชนะที่ ม.อ. กำหนดไว้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลรักษาสิ่งของต่าง ๆ ที่จัดหามาดังกล่าวเอง และหากสิ่งของเหล่านั้นเสียหายหรือสูญหาย ม.อ. ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีดังกล่าว

๙.๘ ในกรณีที่ ม.อ. ได้รับการร้องเรียนเรื่องการประกอบกิจการร้านค้าของผู้เช่าไม่ว่าในเรื่องคุณภาพหรือราคาสินค้าอุปโภคบริโภค หรือการบริการของพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่าซึ่งจำหน่ายหรือบริการภายในบริเวณพื้นที่เช่า ผู้เช่าต้องชี้แจงข้อเท็จจริงนั้นต่อ ม.อ. หรือตัวแทนของ ม.อ. ทันที ในกรณีที่ ม.อ. หรือตัวแทนของ ม.อ. มีคำสั่งชี้ขาดให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือทำให้ดีขึ้น ซึ่งคุณภาพหรือราคาสินค้าอุปโภค บริโภคทุกประเภท หรือการบริการของพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่า ซึ่งจำหน่ายหรือบริการภายในบริเวณพื้นที่เช่า ผู้เช่าตกลงดำเนินการทันทีที่ได้รับแจ้งจาก ม.อ.

๙.๙ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและดูแลพื้นที่เช่าของผู้เช่าทั้งหมด ให้อยู่ในสภาพดี สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งบริเวณที่เกี่ยวข้องโดยรอบ หรือที่ ม.อ. กำหนดเพิ่มเติม หากพื้นที่เช่าไม่อยู่ในสภาพดี ไม่สะอาดหรือไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อให้พื้นที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมโดยเร็วที่สุด

๙.๑๐ ผู้เช่าจะต้องควบคุมการใช้กระแสไฟฟ้า น้ำประปา ให้เหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพและดูแลตรวจสอบระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบน้ำเสีย เป็นต้น ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาหากเกิดการชำรุดเสียหาย ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ ม.อ. ทราบโดยเร็ว

/ในกรณี...

ในกรณีที่ผู้เช่า ตัวแทน หรือบริวาร ของผู้เช่า จงใจหรือประมาทเลินเล่ออันเป็นเหตุให้ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบน้ำเสีย ฯลฯ เกิดความชำรุดเสียหาย ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบจัดการซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งหมด

ข้อ ๑๐. ภาระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าอากรแสตมป์ และค่าภาษีอากรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือการใช้พื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (หากมี) แทน ม.อ. และผู้เช่าต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าพื้นที่ภายในพื้นที่เช่า รวมทั้งค่าจ้างและสวัสดิการของพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่าด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ตลอดจนจะต้องชำระค่าภาษีอากรต่าง ๆ ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการจ้างพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่า

ข้อ ๑๑. การรับผิดชอบความเสียหาย

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่ ม.อ. ผู้ให้บริการนักท่องเที่ยว หรือบุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากการประกอบกิจการร้านค้าหรือการใช้พื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ตลอดจนการกระทำของพนักงานหรือลูกจ้างหรือบริวารของผู้เช่าที่เกิดแก่บุคคลที่สามแต่เพียงผู้เดียว รวมทั้งผู้เช่าจะปกป้องคุ้มครอง และร้องสอดเข้าเป็นจำเลยร่วมหรือกระทำการอื่นใด เพื่อไม่ให้ ม.อ. ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก นอกจากนี้ในกรณีที่ ม.อ. ต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่บุคคลภายนอกไปก่อนตามกฎหมายแล้วผู้เช่าตกลงจะชำระเงินคืนให้แก่ ม.อ. จนครบถ้วนภายใน (.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจาก ม.อ.

ข้อ ๑๒. ข้อห้ามในการประกอบกิจการ

ห้ามผู้เช่าประกอบกิจการอื่นใดหรือในลักษณะใดๆ นอกเหนือจากข้อตกลงการเช่าพื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ในบริเวณพื้นที่เช่าโดยเด็ดขาด และห้ามผู้เช่ากระทำอันเป็นที่น่าจะเสียหายหรืออาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ ม.อ. นักท่องเที่ยว หรือผู้ให้บริการ หรือเป็นการกระทำอันเป็นการละเมิดหรือขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้ ม.อ. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อน

ข้อ ๑๓. การระงับหรือสิ้นสุดสัญญา

ในระหว่างอายุสัญญา หากเกิดเหตุสุดวิสัย ภัยพิบัติหรืออัคคีภัย หรือพื้นที่เช่าถูกทำลายหรือทำให้เสียหายประการใด ๆ เนื่องจากความผิดของผู้เช่า พนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้เช่า และเป็นเหตุให้พื้นที่เช่าไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่า หรือกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดย ม.อ.ไม่ต้องบอกกล่าวก่อน และในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเช่า หลักประกัน หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้ส่งมอบหรือชำระไว้แล้วคืนจาก ม.อ. ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ ม.อ. ที่จะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า (หากมี) ได้

ข้อ ๑๔. การปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับ

ในการประกอบกิจการร้านค้า ผู้เช่าต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎ ระเบียบและข้อบังคับของทาง ม.อ. และของทางราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะทำสัญญาฉบับนี้และที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้า รวมทั้งจะต้องปฏิบัติตามนโยบายของ ม.อ. ตลอดจนข้อแนะนำของ ม.อ. หรือผู้แทนของ ม.อ. ในด้านการรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการประกอบกิจการและการรักษาความปลอดภัยของ ม.อ. โดยเคร่งครัด

/ข้อ ๑๕...

ข้อ ๑๕. การบอกเลิกสัญญา

ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง และไม่ดำเนินการปรับปรุงหรือแก้ไขให้ถูกต้องครบถ้วนภายในระยะเวลา (.....) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจาก ม.อ. หรือภายในระยะเวลาที่ ม.อ. กำหนดกรณีเร่งด่วน (หากมี) ม.อ. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกคืนเงินใด ๆ ที่ได้ชำระแล้วไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นอกจากนี้ ม.อ. ยังมีสิทธิเรียกค่าเช่าและค่าตอบแทนที่ค้างชำระรวมทั้งค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้เช่า (หากมี) ได้อีกด้วย

กรณีที่ ม.อ. ไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่งหรือเป็นกรณีตามข้อ ๑๓ ไม่เป็นเหตุให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากความรับผิดชอบตามสัญญานี้

กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาทั้งหมด และ ม.อ. มีสิทธิดังนี้

(๑) เรียกให้ผู้เช่าชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ (.....) ของค่าเช่าตามข้อ ๕ ยกเว้น กรณีตามข้อ ๔ ให้ ม.อ. ปรับตามที่กำหนดไว้ และผู้เช่าตกลงชำระค่าปรับให้แก่ ม.อ. ภายใน (.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ชำระค่าปรับ หรือ

(๒) บอกเลิกสัญญา หรือ

(๓) ริบหลักประกันทั้งหมดหรือบางส่วนตามแต่ ม.อ. จะพิจารณา ทั้งนี้ ม.อ. จะพิจารณาความเสียหายที่เกิดขึ้นขณะที่ผู้เช่าผิดสัญญาและอาจเกิดขึ้นในอนาคตได้

ในระหว่างที่ ม.อ. ยังไม่ได้บอกเลิกสัญญานั้น หาก ม.อ. เห็นว่าผู้เช่าไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ม.อ. จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและริบหลักประกัน รวมทั้งเรียกค่าเสียหายต่างๆ ก็ได้ และถ้า ม.อ. ได้แจ้งข้อเรียกร้องให้ชำระค่าปรับไปยังผู้เช่าแล้วนับถัดจากวันที่ผู้เช่าผิดสัญญา ม.อ. มีสิทธิที่จะปรับผู้เช่าได้จนถึงวันบอกเลิกสัญญาได้อีกด้วย

ในระหว่างอายุสัญญา ถ้า ม.อ. มีความจำเป็นหรือต้องการพื้นที่เช่าคืนเพื่อประโยชน์ของ ม.อ. หรือทางราชการไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. บอกเลิกสัญญาได้ โดย ม.อ. จะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า และผู้เช่าต้องออกจากพื้นที่เช่าภายในเวลาที่ ม.อ. กำหนดโดยผู้เช่ายินยอมไม่เรียกเงินค่าเช่าหรือค่าตอบแทนตามข้อ ๕ ในส่วนที่ได้ชำระไว้แล้วคืนจาก ม.อ. รวมทั้งค่าเสียหายใดๆ จาก ม.อ.

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ม.อ. มีสิทธิริบหรือบังคับหลักประกันตามข้อ ๓ เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามแต่จะเห็นสมควรได้ทันที

ข้อ ๑๖. การส่งมอบพื้นที่เช่าคืน

เมื่อสัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ ม.อ. ในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใดๆ และหากเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีและเรียบร้อยก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้เช่า พนักงาน ลูกจ้างและบริวารของผู้เช่า จะต้องออกจากพื้นที่เช่ารวมทั้งขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากพื้นที่เช่า เว้นแต่เป็นทรัพย์สินของผู้เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าต่อเติมหรือตกแต่งเพิ่มเติมในพื้นที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตนั้นให้รื้อถอน โดยผู้เช่าต้องส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ ม.อ. ให้แล้วเสร็จภายใน (.....) วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง ทั้งนี้ การส่งมอบพื้นที่เช่าคืนจะสมบูรณ์ต่อเมื่อ ม.อ. หรือตัวแทนของ ม.อ. ได้มีหนังสือแจ้งรับมอบคืนพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. ดำเนินการได้เองหรือจ้างให้ผู้อื่นดำเนินการแทนได้ โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งสิ้น

/ข้อ ๑๗...

ข้อ ๑๗. การเข้าครอบครองพื้นที่เช่า

เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญา หรือเมื่อสิ้นสุดสัญญาไม่ว่ากรณีใด ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. มีสิทธิเข้าไปยึดถือครอบครองพื้นที่เช่าทันที ในการนี้ ม.อ. มีสิทธิกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็นเพื่อขจัดเหตุรบกวนหรือขัดขวางหรือกีดกันการเข้าครอบครองพื้นที่เช่าของ ม.อ. ซึ่งรวมถึงการห้ามผู้เช่าพนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้เช่า รวมทั้งบุคคลอื่นใดเข้าเกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่า โดยการปิดกั้นพื้นที่เช่าหรือขนย้ายทรัพย์สินหรือสิ่งของใดๆ ของผู้เช่าออกจากพื้นที่เช่าได้ทันที โดยผู้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จาก ม.อ. ไม่ได้ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๘. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นหนังสือส่งไปยังที่อยู่ของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หากคู่สัญญาฝ่ายใดเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบภายใน (.....) วัน นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ดังกล่าว หากไม่แจ้งและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งดังกล่าวได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังที่อยู่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ให้ถือว่าส่งโดยชอบแล้ว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ม.อ.

(.....)

ลงชื่อ ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ พยาน

(.....)

ลงชื่อ พยาน

(.....)

(ร่าง) สัญญาให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ (สำหรับบุคคลธรรมดา)

สัญญาเลขที่...../.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ..... เลขที่..... ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ระหว่าง..... โดย..... ตำแหน่ง..... ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้

เรียกว่า “ม.อ.” ฝ่ายหนึ่ง กับ อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....

ตำบล/แขวง..... จังหวัด..... ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่.....

ดังปรากฏตามสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้อตกลงเช่า

๑.๑ ม.อ. ตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่..... (.....) ตารางเมตร
ภายในบริเวณ..... ตั้งอยู่เลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “พื้นที่เช่า”
ตามแผนผังพื้นที่เช่าเอกสารแนบท้ายสัญญาผนวก ๑ เพื่อใช้ประกอบกิจการ.....
ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้

๑.๒ ในวันทำสัญญาฉบับนี้ ม.อ. ได้ส่งมอบ และผู้เช่าตกลงรับมอบพื้นที่เช่าเพื่อประกอบกิจการตาม
วัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาผนวก ๒ และไม่มีข้อโต้แย้งในขนาด ที่ตั้งโครงสร้าง และลักษณะ
ของพื้นที่เช่านับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

๑.๓ ผู้เช่าตกลงใช้พื้นที่เช่าเพื่อประกอบกิจการตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายสัญญา
ผนวก ๒ โดยมี.....เป็นตัวแทนของผู้เช่า หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงประเภท
การประกอบกิจการหรือชื่อที่ใช้ในการประกอบกิจการ นอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าต้องได้รับความ
ยินยอมเป็นหนังสือจากม.อ. ก่อน

ในกรณีที่สินค้าประเภทใดได้รับเอกสิทธิ์อย่างเป็นทางการจาก ม.อ. ผู้เช่าต้องขายสินค้าประเภทนั้น

ข้อ ๒. เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

๒.๑ ผนวก ๑ แผนผังพื้นที่เช่า จำนวน (.....) หน้า

๒.๒ ผนวก ๒ วัตถุประสงค์ในการเช่าพื้นที่
เพื่อประกอบกิจการ จำนวน (.....) หน้า

๒.๓ ผนวก ๓ ข้อกำหนดมาตรฐานด้านสุขาภิบาล จำนวน (.....) หน้า

..... ฯลฯ.....

/ความใด...

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของ ม.อ. คำวินิจฉัยของ ม.อ. ให้ถือเป็นที่สุด และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องขอคืนค่าเช่า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ จาก ม.อ. ทั้งสิ้น

ข้อ ๓. หลักประกันสัญญา

ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้วางหลักประกันให้แก่ ม.อ. ดังนี้

(๑) หลักประกันการเช่าพื้นที่เช่ารวมทั้งการประกันความเสียหายให้แก่ ม.อ. โดยผู้เช่าได้นำ.....มาวางเป็นหลักประกัน คิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ (.....) ของค่าเช่าทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) เพื่อเป็นประกันในความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นแก่ ม.อ. ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

(กรณีวางเป็นเงินสด ให้เติมข้อความต่อท้ายว่า ทั้งนี้ ม.อ. ได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....ลงวันที่.....)

กรณีผู้เช่าใช้หนังสือค้ำประกันมาเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา หนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องออกโดยธนาคารที่ประกอบกิจการในประเทศไทย หรือโดยบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบตามแบบที่ ม.อ. กำหนด หรืออาจเป็นหนังสือค้ำประกันอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการที่กรมบัญชีกลางกำหนดก็ได้ และต้องมีอายุการค้ำประกันไปจนกว่าผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดชอบทั้งปวงตามสัญญานี้

หลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ตามข้อนี้ จะต้องมียุทธครอบคลุมความรับผิดชอบทั้งปวงของผู้เช่าตลอดอายุสัญญา ถ้าหลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ดังกล่าวลดลงหรือเสื่อมค่าลง หรือมีอายุไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของผู้เช่าตลอดอายุสัญญา ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าต้องหาหลักประกันมาเปลี่ยนให้ใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้มีจำนวนครบถ้วนตามวรรคหนึ่งนำมามอบให้แก่ ม.อ. ภายใน (.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ม.อ.

(๒) หลักประกันค่าไฟฟ้าและน้ำประปา คิดตามจำนวนเครื่องวัดแต่ละประเภท เครื่องวัดละ..... บาท (.....) รวมเป็นจำนวนเงิน บาท (.....) เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าไฟฟ้าและน้ำประปาในอัตราที่ ม.อ. กำหนด ทั้งนี้ ม.อ. ได้รับเงินประกันดังกล่าวไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....ลงวันที่..... และเมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในกรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งสิ้น

หลักประกันตาม (๑) และ (๒) ดังกล่าวนี้นี้ หาก ม.อ. ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค ค่าเสียหาย หนี้ที่ค้างชำระหรือเงินอื่นใดตามสัญญานี้ให้แก่ ม.อ. ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. หักหนี้ต่าง ๆ พร้อมดอกเบี้ยออกจากหลักประกันดังกล่าวได้ หากยังไม่เพียงพอผู้เช่าตกลงชำระเงินส่วนที่ยังขาดอยู่จนครบถ้วน และเมื่อได้หักหนี้/ค่าเสียหายไปเป็นจำนวนเท่าใดแล้ว ผู้เช่าก็ต้องนำเงินจำนวนเดียวกันมาวางเพิ่มจนครบจำนวนเงินประกันตลอดระยะเวลาของสัญญานี้

ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญานี้ และ/หรือประพฤติดังสัญญานี้ ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง ม.อ. มีสิทธิริบเอาหลักประกันมาชดใช้เป็นค่าเสียหายที่เกิดขึ้น และไม่เป็นการตัดสิทธิของ ม.อ. ที่จะเรียกร้องเอาค่าเสียหายที่เกินจำนวนหลักประกันจากผู้เช่าได้อีก

/หากครบกำหนด...

หากครบกำหนดเวลาตามสัญญาและผู้เช่าได้ส่งมอบพื้นที่เช่าคืน โดยมีได้ก่อให้เกิดความเสียหาย
อย่างใด ๆ แก่ ม.อ. และ ม.อ. ได้รับมอบพื้นที่เช่าคืนเรียบร้อยแล้ว ม.อ. จะคืนหลักประกันดังกล่าวแก่ผู้เช่าโดยไม่มี
ดอกเบี้ยภายใน (.....) วัน หลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

ข้อ ๔. ระยะเวลาการเช่า

การเช่าตามสัญญาฉบับนี้มีกำหนดตั้งแต่วันที่ เดือน..... พ.ศ. ถึง
วันที่เดือน..... พ.ศ. โดยกำหนดเริ่มประกอบกิจการในสถานที่จริงในวันที่
เดือน.....พ.ศ. ตามเวลาที่กำหนด หากผู้เช่าไม่สามารถเริ่มประกอบกิจการตามที่กำหนดได้ภายใน
ระยะเวลาดังกล่าวผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับให้แก่ ม.อ. ในอัตราร้อยละ ๑ (หนึ่ง) ของค่าเช่าตามข้อ ๕ นับแต่วันที่
จะต้องเริ่มประกอบกิจการตามที่กำหนด จนถึงวันที่ผู้เช่าสามารถเริ่มประกอบกิจการได้ ทั้งนี้ ม.อ. อาจใช้สิทธิบอกเลิก
สัญญาตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ได้

ข้อ ๕. ค่าธรรมเนียม ค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภค

๕.๑ ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมตามสัญญาฉบับนี้ในวันที่ทำสัญญาโดยชำระเป็นงวดเดียวเป็น
จำนวนเงิน บาท (.....)

๕.๒ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ บาท (.....)
ภายในวันที่..... ของเดือนถัดไป

๕.๓ ผู้เช่าตกลงชำระค่ากระแสไฟฟ้าในอัตราหน่วยละ บาท (.....)
ค่าน้ำประปาในอัตราหน่วยละ บาท (.....) ภายในวันที่ ของเดือนถัดไป
หรือภายในวันตามที่ได้รับหนังสือแจ้งค่าใช้จ่าย แล้วแต่กรณี ในอัตราที่ ม.อ. แจ้งในแต่ละเดือน

การชำระเงินตามข้อ ๕.๒ และข้อ ๕.๓ ผู้เช่าตกลงชำระโดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของ
ม.อ. ชื่อธนาคาร สาขา ชื่อบัญชี เลขที่
ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับภาระเงินค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นใดเกี่ยวกับการโอนเงิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใด
(ถ้ามี) ที่ธนาคารเรียกเก็บ และยินยอมให้หักเงินดังกล่าวจากจำนวนเงินโอนในงวดนั้น ๆ เมื่อ ม.อ. ได้รับเงินดังกล่าว
แล้ว จะส่งใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า ภายใน (.....) วัน

หากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือค่าสาธารณูปโภคไม่ว่างวดใดงวดหนึ่งหรือชำระเกินกำหนดเวลา
ดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ม.อ. จะหยุดการจัดส่งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้ผู้เช่าจนกว่าผู้เช่าจะชำระเงินซึ่งค้างชำระให้แก่
ม.อ. จนครบถ้วน

(๒) ผู้เช่ายินยอมเสียดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ค้างชำระในอัตราร้อยละ (.....) ต่อปี
นับแต่วันครบกำหนดชำระเงินค่าเช่าหรือค่าสาธารณูปโภคจนถึงวันที่ ม.อ. ได้รับชำระเงินจนครบถ้วน

(๓) ม.อ. จะริบหลักประกันตามที่ระบุในข้อ ๓

(๔) ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. เข้าไปในพื้นที่เช่าเพื่อปิดล้อมการดำเนินกิจการของผู้เช่าได้ทันทีจนกว่า
ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าหรือค่าสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นครบทั้งจำนวน และสามารถใช้สิทธิตามที่ระบุในข้อ ๑๕

ข้อ ๖. การเช่าช่วง

ผู้เช่าไม่มีสิทธินำพื้นที่เช่า อาคาร หรือสถานที่ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าประกอบกิจการ หรือส่วนใดส่วน
หนึ่งของพื้นที่เช่า อาคาร สถานที่ดังกล่าวไปให้บุคคลอื่นประกอบกิจการต่อ รวมทั้งผู้เช่าจะนำพื้นที่เช่าไม่ว่าส่วนใด
ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดให้เช่าช่วงแก่บุคคลใด ๆ ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอมเป็นหนังสือจาก

/ม.อ....

ม.อ. ก่อนเท่านั้น และแม้จะมีการเช่าช่วงดังกล่าว ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบและผูกพันตนต่อ ม.อ. ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปทุกประการ

ข้อ ๗. การก่อสร้าง ต่อเติม หรือรื้อถอนพื้นที่เช่า

ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพื้นที่เช่าหรืออาคารที่ได้รับอนุญาตให้เช่าประกอบกิจการ หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าหรืออาคารที่ได้รับอนุญาต ให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ ห้ามต่อเติมดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่า ตลอดจนทำการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดขึ้นเพิ่มเติม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก ม.อ. เป็นหนังสือ

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการออกแบบ ก่อสร้าง และต่อเติมสิ่งปลูกสร้างก่อนประกอบกิจการ ร้านค้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า (หากมี) ส่วนการตกแต่ง บำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือต่อเติมในระหว่างระยะเวลาตาม สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด

ผู้เช่าจะทำการออกแบบ ก่อสร้าง ต่อเติม หรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างหรือพื้นที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่ ส่วนใดส่วนหนึ่งมิได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก ม.อ. ก่อนในทุกกรณี ทั้งนี้ในการดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามแบบแปลน แผนผัง และวิธีการดำเนินการตามที่ ม.อ.เห็นชอบรวมทั้งต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของ ม.อ. ทุกประการ

ในกรณีที่ผู้เช่าแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือไม่ดำเนินการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนผัง หรือวิธีการที่ ได้รับความยินยอมจาก ม.อ. หรือไม่ปฏิบัติตามหรือกระทำการโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของ ม.อ. ม.อ. จะแจ้ง ให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้การก่อสร้างเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติภายใน..... (.....) วัน รวมทั้งจะต้อง ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของ ม.อ. ทุกประการ

การออกแบบ ก่อสร้าง หรือตกแต่งใด ๆ ภายในบริเวณพื้นที่เช่าจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อ พรณไม้หรือต่อทัศนียภาพภายในบริเวณ..... และเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่า ตกลงรื้อถอนบรรดาสิ่งที่ก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ และปรับพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง หรือ ม.อ. อาจยอมรับพื้นที่เช่าที่แก้ไขปรับปรุงไว้โดยไม่ต้องรื้อถอนก็ได้

ข้อ ๘. การบำรุงรักษารวมถึงการดูแลรักษาความสะอาดและสุขอนามัยพื้นที่เช่า

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพดี สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง รวมทั้งการดูแลรักษาระบบกำจัดขยะมูลฝอย และทอระบายน้ำในพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยไม่เป็นอันตรายต่อสุขอนามัยและ ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ โดยผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าบริการหรือค่าบำรุงรักษาให้แก่ผู้ให้บริการดังกล่าวเองผู้เช่าต้องปฏิบัติตาม มาตรฐานด้านสุขาภิบาลอาหารของสำนักสุขาภิบาลอาหารและน้ำกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ตามที่กำหนดใน เอกสารแนบท้ายสัญญาผนวก ๓ อย่างเคร่งครัด

ข้อ ๙. หน้าที่ของผู้เช่า

๙.๑ ผู้เช่าตกลงอำนวยความสะดวกให้ ม.อ. หรือตัวแทนของ ม.อ. เข้าตรวจสอบพื้นที่เช่าให้เป็นไป ตามสัญญาได้ตลอดเวลา โดย ม.อ. ไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

๙.๒ ผู้เช่าตกลงดำเนินการประกอบกิจการตามรายการและราคาที่กำหนดไว้ในใบเสนอราคาเท่านั้น

๙.๓ ผู้เช่าตกลงดูแลพื้นที่เช่าและรักษาทรัพย์สินของ ม.อ. ที่อยู่ในบริเวณสถานที่ใกล้เคียงให้อยู่ใน สภาพที่สมบูรณ์ สะอาดใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ

๙.๔ ผู้เช่าตกลงควบคุมดูแลพนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้เช่าให้มีความประพฤติและกิริยา วาจาที่สุภาพเรียบร้อยต่อผู้บริโภคและนักท่องเที่ยว รวมตลอดถึงประชาชนทั่วไปที่มาติดต่อกับ ม.อ.

/๙.๕ ผู้เช่า...

๙.๕ ผู้เช่าตกลงจ้างซื้อและนามสกุล จำนวน และตำแหน่งของพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่าที่ประจำพื้นที่เช่า รวมทั้งตัวแทนของผู้เช่า คู่สัญญา และบุคคลใด ๆ ซึ่งติดต่อกับผู้เช่าให้ ม.อ. ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ให้ผู้เช่าแจ้งให้ ม.อ. ทราบทันที เมื่อมีเหตุอันสมควรหรือเพื่อความปลอดภัยของ ม.อ. หรือนักท่องเที่ยว ม.อ. มีสิทธิห้ามมิให้พนักงาน ลูกจ้าง บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลใดที่มาติดต่อกับผู้เช่า เข้ามาภายในบริเวณ.....ได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

๙.๖ ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือหลักเกณฑ์ด้านความปลอดภัยในบริเวณพื้นที่เช่า รวมทั้งส่วนแก้ไขเพิ่มเติมของเอกสารดังกล่าว และปฏิบัติตามคำสั่งของ ม.อ. โดยเคร่งครัด และผู้เช่าต้องดำเนินการให้พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้เช่า คู่สัญญาและบุคคลใด ๆ ซึ่งติดต่อกับผู้เช่าปฏิบัติตามด้วย

๙.๗ ผู้เช่าตกลงจัดให้มีภาชนะหรือสิ่งสำหรับรองรับขยะ สิ่งปฏิกูล มูลฝอยต่าง ๆ ให้เพียงพอสำหรับตนเองและต้องไม่ถ่ายเททิ้งขยะ สิ่งปฏิกูล มูลฝอยในที่อื่นใดนอกจากที่หรือภาชนะที่ ม.อ. กำหนดไว้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลรักษาสิ่งของต่าง ๆ ที่จัดหามาตั้งกล่าวเอง และหากสิ่งของเหล่านั้นเสียหายหรือสูญหาย ม.อ. ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีดังกล่าว

๙.๘ ในกรณีที่ ม.อ. ได้รับการร้องเรียนเรื่องการประกอบกิจการร้านค้าของผู้เช่าไม่ว่าในเรื่องคุณภาพหรือราคาสินค้าอุปโภคบริโภค หรือการบริการของพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่าซึ่งจำหน่ายหรือบริการภายในบริเวณพื้นที่เช่า ผู้เช่าต้องชี้แจงข้อเท็จจริงนั้นต่อ ม.อ. หรือตัวแทนของ ม.อ. ทันที ในกรณีที่ ม.อ. หรือตัวแทนของ ม.อ. มีคำสั่งชี้ขาดให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือทำให้ดีขึ้น ซึ่งคุณภาพหรือราคาสินค้าอุปโภค บริโภคทุกประเภท หรือการบริการของพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่า ซึ่งจำหน่ายหรือบริการภายในบริเวณพื้นที่เช่า ผู้เช่าตกลงดำเนินการทันทีที่ได้รับแจ้งจาก ม.อ.

๙.๙ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและดูแลพื้นที่เช่าของผู้เช่าทั้งหมด ให้อยู่ในสภาพดี สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งบริเวณที่เกี่ยวข้องโดยรอบ หรือที่ ม.อ. กำหนดเพิ่มเติม หากพื้นที่เช่าไม่อยู่ในสภาพดี ไม่สะอาดหรือไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อให้พื้นที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมโดยเร็วที่สุด

๙.๑๐ ผู้เช่าจะต้องควบคุมการใช้กระแสไฟฟ้า น้ำประปา ให้เหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพและดูแลตรวจสอบระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบน้ำเสีย เป็นต้น ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาหากเกิดการชำรุดเสียหาย ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ ม.อ. ทราบโดยเร็ว

ในกรณีที่ผู้เช่า ตัวแทน หรือบริวาร ของผู้เช่า จงใจหรือประมาทเลินเล่ออันเป็นเหตุให้ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบน้ำเสีย ฯลฯ เกิดความชำรุดเสียหาย ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบจัดการซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งหมด

ข้อ ๑๐. ภาระค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าอากรแสตมป์ และค่าภาษีอากรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือการใช้พื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (หากมี) แทน ม.อ. และผู้เช่าต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าพื้นที่ภายในพื้นที่เช่า รวมทั้งค่าจ้างและสวัสดิการของพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่าด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ตลอดจนจะต้องชำระค่าภาษีอากรต่าง ๆ ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการจ้างพนักงานหรือลูกจ้างของผู้เช่า

ข้อ ๑๑. การรับผิดชอบความเสียหาย

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่ ม.อ. ผู้ใช้บริการนักท่องเที่ยว หรือบุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากการประกอบกิจการร้านค้าหรือการใช้พื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ตลอดจนการกระทำของพนักงานหรือลูกจ้างหรือบริวารของผู้เช่าที่เกิดแก่บุคคลที่สามแต่เพียงผู้เดียว รวมทั้งผู้เช่าจะปกป้อง

/คุ้มครอง...

คุ้มครอง และร้องสอดเข้าเป็นจำเลยร่วมหรือกระทำการอื่นใด เพื่อไม่ให้ ม.อ. ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก นอกจากนี้ในกรณีที่ ม.อ. ต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลภายนอกไปก่อนตามกฎหมายแล้วผู้เช่าตกลงจะชำระเงินคืนให้แก่ ม.อ. จนครบถ้วนภายใน (.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจาก ม.อ.

ข้อ ๑๒. ข้อห้ามในการประกอบกิจการ

ห้ามผู้เช่าประกอบกิจการอื่นใดหรือในลักษณะใดๆ นอกเหนือจากข้อตกลงการเช่าพื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ในบริเวณพื้นที่เช่าโดยเด็ดขาด และห้ามผู้เช่ากระทำอันเป็นที่น่าจะเสียหายหรืออาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ ม.อ. นักท่องเที่ยว หรือผู้ใช้บริการ หรือเป็นการกระทำอันเป็นการละเมิดหรือขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้ ม.อ. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อน

ข้อ ๑๓. การระงับหรือสิ้นสุดสัญญา

ในระหว่างอายุสัญญา หากเกิดเหตุสุดวิสัย ภัยพิบัติหรืออัคคีภัย หรือพื้นที่เช่าถูกทำลายหรือทำให้เสียหายประการใด ๆ เนื่องจากความผิดของผู้เช่า พนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้เช่า และเป็นเหตุให้พื้นที่เช่าไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่า หรือกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดย ม.อ. ไม่ต้องบอกกล่าวก่อน และในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเช่า หลักประกัน หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้ส่งมอบหรือชำระไว้แล้วคืนจาก ม.อ. ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ ม.อ. ที่จะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า (หากมี) ได้

ข้อ ๑๔. การปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับ

ในการประกอบกิจการร้านค้า ผู้เช่าต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎ ระเบียบและข้อบังคับของทาง ม.อ. และของทางราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะทำสัญญาฉบับนี้และที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้า รวมทั้งจะต้องปฏิบัติตามนโยบายของ ม.อ. ตลอดจนข้อแนะนำของ ม.อ. หรือผู้แทนของ ม.อ. ในด้านการรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการประกอบกิจการและการรักษาความปลอดภัยของ ม.อ. โดยเคร่งครัด

ข้อ ๑๕. การบอกเลิกสัญญา

ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง และไม่ดำเนินการปรับปรุงหรือแก้ไขให้ถูกต้องครบถ้วนภายในระยะเวลา (.....) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจาก ม.อ. หรือภายในระยะเวลาที่ ม.อ. กำหนดกรณีเร่งด่วน (หากมี) ม.อ. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกคืนเงินใด ๆ ที่ได้ชำระแล้วไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นอกจากนี้ ม.อ. ยังมีสิทธิเรียกค่าเช่าและค่าตอบแทนที่ค้างชำระรวมทั้งค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้เช่า (หากมี) ได้อีกด้วย

กรณีที่ ม.อ. ไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่งหรือเป็นกรณีตามข้อ ๑๓ ไม่เป็นเหตุให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากความรับผิดชอบตามสัญญาฉบับนี้

กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาทั้งหมด และ ม.อ. มีสิทธิดังนี้

(๑) เรียกให้ผู้เช่าชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ (.....) ของค่าเช่าตามข้อ ๕ ยกเว้นกรณีตามข้อ ๔ ให้ ม.อ. ปรับตามที่กำหนดไว้ และผู้เช่าตกลงชำระค่าปรับให้แก่ ม.อ. ภายใน (.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ชำระค่าปรับ หรือ

(๒) บอกเลิกสัญญา หรือ

(๓) รับหลักประกันทั้งหมดหรือบางส่วนตามแต่ ม.อ. จะพิจารณา ทั้งนี้ ม.อ. จะพิจารณาความเสียหายที่เกิดขึ้นขณะที่ผู้เช่าผิดสัญญาและอาจเกิดขึ้นในอนาคตได้

/ในระหว่าง...

ในระหว่างที่ ม.อ. ยังไม่ได้บอกเลิกสัญญานั้น หาก ม.อ. เห็นว่าผู้เช่าไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ม.อ. จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและรับหลักประกัน รวมทั้งเรียกค่าเสียหายต่างๆ ก็ได้ และถ้า ม.อ. ได้แจ้งข้อเรียกร้องให้ชำระค่าปรับไปยังผู้เช่าแล้วนับถัดจากวันที่ผู้เช่าผิดสัญญา ม.อ. มีสิทธิที่จะปรับผู้เช่าได้จนถึงวันบอกเลิกสัญญาได้อีกด้วย

ในระหว่างอายุสัญญา ถ้า ม.อ. มีความจำเป็นหรือต้องการพื้นที่เช่าคืนเพื่อประโยชน์ของ ม.อ. หรือทางราชการไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. บอกเลิกสัญญาได้ โดย ม.อ. จะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า และผู้เช่าต้องออกจากพื้นที่เช่าภายในเวลาที่ ม.อ. กำหนดโดยผู้เช่ายินยอมไม่เรียกเงินค่าเช่าหรือค่าตอบแทนตามข้อ ๕ ในส่วนที่ได้ชำระไว้แล้วคืนจาก ม.อ. รวมทั้งค่าเสียหายใดๆ จาก ม.อ.

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ม.อ. มีสิทธิรับหรือบังคับหลักประกันตามข้อ ๓ เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามแต่จะเห็นสมควรได้ทันที

ข้อ ๑๖. การส่งมอบพื้นที่เช่าคืน

เมื่อสัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ ม.อ. ในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใดๆ และหากเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีและเรียบร้อยก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้เช่า พนักงาน ลูกจ้างและบริวารของผู้เช่า จะต้องออกจากพื้นที่เช่ารวมทั้งขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้ใดที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากพื้นที่เช่า เว้นแต่เป็นทรัพย์สินของผู้เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าต่อเติมหรือตกแต่งเพิ่มเติมในพื้นที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตนั้นหรือถอน โดยผู้เช่าต้องส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ ม.อ. ให้แล้วเสร็จภายใน (.....) วันนับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง ทั้งนี้ การส่งมอบพื้นที่เช่าคืนจะสมบูรณ์ต่อเมื่อ ม.อ. หรือตัวแทนของ ม.อ. ได้มีหนังสือแจ้งรับมอบคืนพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. ดำเนินการได้เองหรือจ้างให้ผู้อื่นดำเนินการแทนได้ โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งสิ้น

ข้อ ๑๗. การเข้าครอบครองพื้นที่เช่า

เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญา หรือเมื่อสิ้นสุดสัญญาไม่ว่ากรณีใด ผู้เช่ายินยอมให้ ม.อ. มีสิทธิเข้าไปยึดถือครอบครองพื้นที่เช่าทันที ในการนี้ ม.อ. มีสิทธิกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็นเพื่อขจัดเหตุรบกวนหรือขัดขวางหรือกีดกันการเข้าครอบครองพื้นที่เช่าของ ม.อ. ซึ่งรวมถึงการห้ามผู้เช่าพนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้เช่า รวมทั้งบุคคลอื่นใดเข้าเกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่า โดยการปิดกั้นพื้นที่เช่าหรือขนย้ายทรัพย์สินหรือสิ่งของใดๆ ของผู้เช่าออกจากพื้นที่เช่าได้ทันที โดยผู้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จาก ม.อ. ไม่ได้ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๘. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญาฉบับนี้ จะต้องทำเป็นหนังสือส่งไปยังที่อยู่ของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายใดเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบภายใน (.....) วัน นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ดังกล่าว หากไม่แจ้งและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งดังกล่าวได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังที่อยู่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าส่งโดยชอบแล้ว

/สัญญา...

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ม.อ.

(.....)

ลงชื่อ ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ พยาน

(.....)

ลงชื่อ พยาน

(.....)