

ตัวอย่าง แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ.....
บ้านเลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....
หรือ บริษัท/ห้าง.....
โดย นาย/นาง/นางสาว.....
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง.....
ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....
เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา
หรือ นาย/นาง/นางสาว.....
ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....
ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา
สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง
กับ นาย/นาง/นางสาว.....
อยู่เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

- ข้อ 1 ในสัญญานี้นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คำว่า "อาคารชุด", "ห้องชุด", "ทรัพย์ส่วนกลาง", "ทรัพย์ส่วนบุคคล", "นิติบุคคลอาคารชุด" และ "ข้อบังคับ" มีความหมายตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522
- ข้อ 2 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 3 ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการอาคารชุด.....
 ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
 แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
 ตามโฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ.....
 และได้จำนองไว้กับธนาคาร/สถาบันการเงิน.....
 ตามสำเนาโฉนดที่ดินแนบท้ายสัญญา มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นอาคารชุดสำหรับพักอาศัย ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
"อาคารชุด" ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด.....
 ซึ่งเป็นห้องชุดแบบ.....ห้องชุดหมายเลขที่.....ชั้นที่.....
 ในราคาตารางเมตรละ.....บาท (.....)
 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท (.....)
 กรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่ง หมายรวมถึงห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิ
 ใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดคนอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

- 3.1 ทรัพย์สินที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 3.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
- 3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จะขาย มีความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้โฆษณาไว้ จำนวน.....รายการ รายละเอียดตามรายการประกอบแบบแปลนของอาคารชุดและเอกสารการโฆษณาแนบท้ายสัญญานี้
- 3.4
- 3.5

๗๗ ๗๗

ข้อ 4 ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ภายใน
 กำหนดเวลา.....ปี.....เดือน (ด้วยตนเอง/โดยจ้างเหมาบริษัท/ห้าง.....เป็นผู้ทำการก่อสร้าง)
 นับจากวันทำสัญญานี้ ซึ่งครบกำหนดวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ทั้งนี้
 ระยะเวลาการก่อสร้างดังกล่าวอาจจะขยายออกไปอีกระยะเวลาหนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นแก่ผู้จะขาย ซึ่งรวมถึงเหตุ
 สุกวิสัย แต่ระยะเวลาที่ขยายออกไปจะต้องไม่เกิน.....เดือน นับแต่วันครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น
 ภายหลังการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ หากพื้นที่ของห้องชุดมีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ใน
 สัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางเมตรละ.....บาท

(.....) และให้นำราคาในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ไปเพิ่มหรือหักกับราคาของห้องชุดแล้วแต่กรณี

ข้อ 5 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพตามแผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดดังที่แนบท้ายสัญญา

หากผู้ซื้อประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนของห้องชุด ผู้จะซื้อ จะต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ผู้จะขายมีสิทธิที่จะยอมรับหรือไม่ยอมรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นก็ได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอาคารชุด อันเนื่องมาจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ค่าวัสดุอุปกรณ์และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนของห้องชุด คู่สัญญาตกลง คิดราคาที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นราคาต่างหากจากราคาของห้องชุดตามสัญญาข้อ 3 และให้นำราคาในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาของห้องชุดแล้วแต่กรณี

ข้อ 6 ราคาห้องชุดที่ตกลงจะซื้อขายตามสัญญาข้อ 3 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ของเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....จำนวน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....) รวมเป็นเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระค่าห้องชุดส่วนหนึ่ง คงเหลือเงินค่าห้องชุดที่ต้องชำระอีก จำนวน.....บาท (.....) ซึ่งเงินจำนวนนี้ผู้จะซื้อต้องชำระ ตามข้อตกลงดังต่อไปนี้

6.1 เงินส่วนหนึ่ง จำนวน.....บาท (.....)

ผู้จะซื้อตกลงผ่อนชำระเป็นรายเดือนๆ ละ.....บาท (.....) ภายในวันที่.....ของทุกเดือนโดยเริ่มชำระครั้งแรกภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไปจนกว่าครบถ้วน

6.2 เงินส่วนที่เหลือ อีกจำนวน.....บาท (.....)

ผู้จะซื้อจะต้องชำระในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การชำระเงินดังกล่าว ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญานี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ

ข้อ 7 การชำระเงินค่าห้องชุด ตามข้อ 6.1 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระสองงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอ้างอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ โดยให้เวลาพอสมควร แต่ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน แล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ในการชำระค่าห้องชุด หากผู้จะซื้อชำระเงินก่อนถึงกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้จะขายต้องลดเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

สำหรับเงินจำนวนที่ได้ชำระก่อนถึงกำหนดนั้น ในอัตราร้อยละ.....ต่อปี โดยคำนวณตามระยะเวลาที่ชำระก่อนถึงกำหนด ถึงวันที่ถึงกำหนดชำระหรือในอัตราตามบัญชีส่วนลด (amortization) แบบท้ายสัญญา

ข้อ 8 การชำระเงินค่าห้องชุดตามข้อ 6.2 หากผู้ซื้อประสงค์จะให้ผู้ขายติดต่อสถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงินจำนวนดังกล่าวผู้ขายต้องติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 9 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขายจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นการล่วงหน้าก่อนทำการโอนไม่น้อยกว่า.....วัน ทั้งนี้ ผู้ขายจะต้องแจ้งกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่แน่นอนภายใน.....วัน นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อ/ผู้ขายเป็นผู้ออกหรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 10 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้ขาย โดยผู้ขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มขึ้น ผู้ขายจะต้องจัดให้ผู้รับโอนรับโอนไปซึ่งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญานี้

ข้อ 11 ผู้ขายให้สัญญานี้ว่าจะไม่ล้มเลิกโครงการนี้ หากผู้ขายเลิกโครงการโดยไม่มีเหตุหรือข้อที่อ้างได้ตามกฎหมาย ผู้ซื้อจะมีสิทธิฟ้องบังคับให้ผู้ขาย ปฏิบัติตามสัญญา หรือใช้สิทธิเลิกสัญญา และเรียกร้องให้ผู้ขายคืนเงินที่รับไปจากผู้ซื้อทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่รับเงินจากผู้ซื้อจนกว่าจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นที่ได้รับจากผู้ขาย

ในกรณีที่โครงการไม่สามารถดำเนินต่อไปได้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายจะคืน เฉพาะเงินที่ได้รับจากผู้ซื้อเท่านั้น ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอื่นใดอีก

ข้อ 12 ผู้ขายให้สัญญานี้ว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้เป็นไปตามแผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตแบบท้ายสัญญานี้ หรือตามที่ได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงจากเจ้าพนักงาน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อย่างถูกต้องตามเทคนิคหรือวิธีมาตรฐานวิชาชีพการก่อสร้าง และจะดำเนินการยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดภายใน.....วัน นับแต่วันที่การก่อสร้างอาคารชุดซึ่งรวมถึงทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลางแล้วเสร็จ

ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ผู้ขายรับรองว่าจะจัดให้มีสถาปนิกหรือวิศวกรเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้าง เพื่อให้อาคารชุดมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยต่อการใช้เป็นที่พักอาศัย ชื่อและที่อยู่ของสถาปนิกหรือวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้าง ผู้ขายจะประกาศไว้ ณ ที่ทำการก่อสร้าง

ข้อ 13 ผู้จะขายขอรับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างอาคารชุด หรือห้องชุดตามสัญญา นี้ ไม่ว่าจะ เป็นโดยทำไว้ไม่เรียบร้อย หรือใช้สิ่งของไม่ดีหรือไม่ได้มาตรฐานหรือไม่ ถูกต้องตามหลักวิชาที่กำหนด.....ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จะขายจะต้องแก้ไขความเสียหายหรือความบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อ หรือนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ถึงความเสียหายนั้นให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันควร โดยไม่คิดเอาค่าสิ่งของค่าแรงงาน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดจากผู้จะซื้ออีก หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่ทำการแก้ไข ผู้จะซื้อ หรือนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิแก้ไข หรือจ้างบุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหายไปพลางก่อน ได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าจ้างที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้ชำระไป

ข้อ 14 ในระหว่างที่อาคารชุดยังมีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรรมสิทธิ์และการครอบครองอาคารชุดยังเป็นของผู้จะขาย บรรดาเครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์ใดๆ ที่ผู้จะซื้อประสงค์จะนำเข้ามาใช้หรือติดตั้งในห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งรายละเอียดและได้รับอนุญาตจากผู้จะขายก่อนจึงจะดำเนินการ ได้

ข้อ 15 ผู้จะซื้อทราบและเข้าใจดีว่าห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญา นี้ อยู่ในโครงการที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ดังนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จะซื้อตกลงและยอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

15.1 ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเคร่งครัด ในการใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้ง จะปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขแห่งกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

15.2 ผู้จะซื้อในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตกลงร่วมเฉลี่ยออกเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการและการจัดการดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคารชุดและ ทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน กับเจ้าของร่วมคนอื่นๆ ดังนี้

15.2.1 จ่ายเงินตามอัตราส่วนของห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญา นี้ ในอัตรา.....บาท (.....) ต่อ.....ตารางเมตร ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อนำเข้าในบัญชีเงินฝากของนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน เป็นกองทุนสำหรับใช้จ่ายต่อไป

15.2.2 จ่ายเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ในอัตราส่วนที่ผู้จะซื้อสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดโดยจะเริ่มชำระตั้งแต่เดือนที่มีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นต้นไป

อัตราส่วนและจำนวนค่าใช้จ่ายนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเป็นจริง และตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

15.3 จะไม่นำห้องชุดที่จะซื้อจะขายกันตามสัญญา นี้ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการพักอาศัย หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด

15.4 ไม่กระทำการใด ๆ โดยการรื้อ ต่อเติม ตกแต่ง หรือตัดแปลงห้องชุดอันจะ ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือรบกวนต่อ เจ้าของร่วมในอาคารชุด

15.5 ไม่กระทำการใด ๆ โดยการรื้อ ต่อเติม ตกแต่ง หรือตัดแปลงห้องชุด อันจะ เป็นการกระทบกระเทือน ต่อโครงสร้างความมั่นคงในด้านวิศวกรรม ความสมบูรณ์ ทางด้านสถาปัตยกรรมของอาคารชุด และระบบการ ป้องกันต่าง ๆ ของตัวอาคารหากผู้เช่าซื้อฝ่าฝืน ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหรือนิติบุคคลอาคารชุด เรียกค่าเสียหาย

ข้อ 16 ผู้จะขายจะจัดให้มีสาธารณูปโภคในอาคารชุด และจะจัดให้มีไว้ซึ่งเครื่องอุปกรณ์สำหรับสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ดังนี้

16.1 ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์.....ผู้จะขายจะจัดทำเป็นสองส่วน คือส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนที่แยกต่อ ภายในห้องชุดถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่ตั้ง ขนาด และลักษณะของสาธารณูปโภค มีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐาน ของทางราชการและมีรายละเอียดตามแผนผังและรายการแนบท้ายสัญญา

16.2 ติดตั้งมาตรสำหรับวัดปริมาณและปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งในระบบส่วน กลางและส่วนที่ แยกต่อภายใน ห้องชุด สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอดัดตั้งโดย ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้เช่าซื้อโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อ ของผู้เช่าซื้อแล้ว ผู้จะขายจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าซื้อได้ตามอัตราที่การไฟฟ้า การประปา และ องค์กรโทรศัพท์เรียกเก็บจากผู้จะขาย

ข้อ 17 หากผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายยินยอมชำระค่าเบี้ยปรับให้แก่ผู้เช่าซื้อเป็นจำนวน..... บาท (.....) และผู้เช่าซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระไว้ แล้ว พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนคืนเงินแต่ละงวดในเวลาผู้เช่าซื้อได้ ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้เช่าซื้อ

ข้อ 18 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆแผ่น ดังจะกล่าว ต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

18.1 หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนของผู้จะขาย เอกสารหมายเลข..... รวมจำนวน.....แผ่น

18.2 แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของอาคารชุด
เอกสารหมายเลข..... รวมจำนวน.....แผ่น

18.3 แผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุด
เอกสารหมายเลข..... รวมจำนวน.....แผ่น

18.4 แผนผังภายในอาคารชุดแสดงรายละเอียดที่ตั้ง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง
อย่างอื่น

เอกสารหมายเลข..... รวมจำนวน.....แผ่น

18.5 บัญชีส่วนลด (amortization)

เอกสารหมายเลข..... รวมจำนวน.....แผ่น

18.6 เอกสารการโฆษณา

เอกสารหมายเลข..... รวมจำนวน.....แผ่น

18.7 สำเนาโฉนดที่ดิน

เอกสารหมายเลข..... รวมจำนวน.....แผ่น

18.8.....

เอกสารหมายเลข..... รวมจำนวน.....แผ่น

๑๗๑ ๑๗๑

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญา ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 19 การบอกกล่าวใดๆตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง จะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบหากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้นให้ถือเอาวันที่แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน.....วัน นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 20 คู่สัญญาตกลงกันว่าสิทธิ และหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขายที่มีต่อกัน และที่จะมีต่อบุคคลอื่น นอกจากที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 21 คู่สัญญาตกลงกันว่า หากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใดๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญา การเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญา ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาด และให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้วจึง
ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

หมายเหตุ : ข้อความใด ไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

(ตัวอย่าง)

บันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด

รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
2. ส่วนของอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
 - 2.1 ลานว่างและทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
 - 2.2 ช่องเปิดโล่งกลางอาคาร
 - 2.3 ที่จอดรถและถนน
 - 2.4 โถงน้ำลิฟท์
 - 2.5 บันไดระหว่างชั้นและบันไดหนีไฟ
 - 2.6
 - 2.7

3. อุปกรณ์อาคาร (ระบุข้อมูลจำเพาะ ขนาด รุ่น และยี่ห้อ การรับประกันและยืนยันว่าได้มาตรฐานของทางราชการ)

- 3.1 ลิฟต์โดยสาร
- 3.2 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบเตือนอัคคีภัย
- 3.3 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบดับเพลิง
- 3.4 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบกำจัดน้ำเสีย
- 3.5 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบประปา
- 3.6 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบไฟฟ้า
- 3.7 ส่วนประกอบและอุปกรณ์เสาอากาศวิทยุโทรทัศน์รวม
- 3.8 ส่วนประกอบและอุปกรณ์เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน
- 3.9 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ถังเก็บน้ำและเครื่องสูบน้ำ
- 3.10 ส่วนประกอบและอุปกรณ์สายล่อฟ้า
- 3.11
- 3.12

๑ล๑

4. สิ่งอำนวยความสะดวก

- 4.1 สระว่ายน้ำ
- 4.2 ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม
- 4.3 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
- 4.4 ห้องน้ำส่วนกลาง
- 4.5 สนามเทนนิส
- 4.6 สนามเด็กเล่น สวนพักผ่อน
- 4.7
- 4.8

๑ล๑

*****//////////////////////////////////////*****