

ภาคผนวกที่ 14

แบบฟอร์มสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22)

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ สำนักงานใหญ่ บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด, วันที่ เดือน พ.ศ. ระหว่าง บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด, ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร อายุ ปี สัญชาติ ไทย, ที่อยู่ /ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ 75/122-123, ซอย สุขุมวิท 19 (วัฒนา), ถนน สุขุมวิท, หมู่ที่ แขวง คลองเตยเหนือ, เขต วัฒนา, จังหวัด กรุงเทพมหานคร, โทรศัพท์ 02-661-6800, โดย นางชนิดา กวีพรพจน์ และ นางสาวณัฏฐิตา โพธิ์ศรีงาม, สองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน เป็น ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 24 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565, (ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) ชื่ออาคารชุดโอเชียน แกรนด์ เรสซิเดนซ์, ที่ตั้งเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน มิตรภาพ, หมู่ที่ ตำบล ในเมือง, อำเภอ เมืองขอนแก่น, จังหวัด ขอนแก่น, โทรศัพท์ โทรสาร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง

กับ อายุ ปี สัญชาติ บัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทางเลขที่ ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด ประเทศ โทรศัพท์ โทรมือถือ โทรสาร จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (อี-เมล) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำรับรองของผู้จะขาย

๑.๑ ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 296190, หน้าสำรวจ 47476, เลขที่ดิน 196, ตำบล/แขวง ในเมือง, อำเภอ/เขต เมืองขอนแก่น, จังหวัด ขอนแก่น, เนื้อที่จำนวน 1 ไร่ 2 งาน 66.2 ตารางวา (เท่ากับ 2,664.80 ตารางเมตร) โดยที่ดินแปลงดังกล่าว

☐ ได้จำนองไว้กับ/ ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในที่ดินให้แก่ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/ หนี้บุริมสิทธิ จำนวนเงิน บาท (.....)

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ

ตามสำเนาโฉนดที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบ 2)

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคารดังกล่าว

☐ มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไว้กับ ธนาคาร จำกัด (มหาชน), / ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่ โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง/ หนี้บุริมสิทธิเท่ากับจำนวนเงินตามข้อ ๑.๑

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ

หมายเหตุ: ข้อ 1.1 และ 1.2 ดังกล่าวเป็นข้อความหนึ่งในแบบตามประกาศของรัฐมนตรีมหาดไทย, จึงต้องระบุไว้แต่, ข้อเท็จจริง, ผู้จะขายจะดำเนินการโอนขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อโดยปราศจากภาระจำนองดังกล่าวข้างต้น, ด้วยการจดทะเบียนปลดจำนอง ก่อน/พร้อมๆ กัน ในขณะเวลาเดียวกันที่จดทะเบียนโอนขายฯ.

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม-อาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ 26/2563 ลงวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2563, (ปรากฏตามเอกสารแนบ 3) ขณะนี้ อาคารชุด

☐ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

☐ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการนำไป จดทะเบียนอาคารชุด..... (ปรากฏตามเอกสารแนบ 4)

ข้อ ๒. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

๒.๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุด ในอาคารชุด....., จำนวน ห้องชุด ดังนี้

+ แผ่นที่ 1 ของ (ทั้งหมด) 6 แผ่น ของ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่..... (.....) อาคารชุด.....+

๒.๑.๑ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๒ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๓ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน..... ส่วน ในจำนวนส่วน.....

ส่วน

๒.๒ นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ ๒.๑ แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน 1...ไร่ 2...งาน 66.2 ตารางวา (เท่ากับ 2,664.80 ตารางเมตร)

๒.๒.๓ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้จะซื้อจะได้รับ โดยผู้ขายมีความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (ปรากฏตามเอกสารแนบ 5) ทั้งนี้ หากผู้ขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพโฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ด้วย

ข้อ ๓. ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ ๒ จำนวน (.....) ห้องชุด ในราคาตารางเมตรละ.....บาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

๓.๒ ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จองเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.จำนวน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้จำนวน.....บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาค่าห้องชุดตามข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาค่าห้องชุดที่เหลือทั้งหมดจำนวน.....บาท (.....) โดยแบ่งชำระเป็นงวดๆ ดังนี้

๔.๒.๑ งวดที่ ๑ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๒ งวดที่ ๒ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๔ งวดที่ ๔ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๕ งวดที่ ๕ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๖ งวดที่ ๖ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๗ งวดที่ ๗ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๘ งวดที่ ๘ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๙ งวดที่ ๙ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๑๐ งวดที่ ๑๐ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๑๑ งวดที่ ๑๑ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

+ แผ่นที่ 2 ของ (ทั้งหมด) 6 แผ่น ของ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่..... (.....) อาคารชุด.....+

๔.๒.๑๒ งวดที่ ๑๒ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๑๓ งวดที่ ๑๓ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๑๔ งวดที่ ๑๔ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๑๕ งวดที่ ๑๕ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๑๖ งวดที่ ๑๖ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๑๗ งวดที่ ๑๗ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๑๘ งวดที่ ๑๘ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๑๙ งวดที่ ๑๙ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๒๐ งวดที่ ๒๐ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๒๑ งวดที่ ๒๑ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๒๒ งวดที่ ๒๒ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๒๓ งวดที่ ๒๓ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๒๔ งวดที่ ๒๔ จำนวน..... บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....
 ๔.๒.๒๕ งวดสุดท้ายจำนวน.....บาท (.....)ภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 หรือ ในวันและเวลาที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาฯนี้, แล้วแต่ว่าวันใดจะถึงก่อน ทั้งนี้ ผู้จะ
 ขายสามารถเรียกให้ผู้จะซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยแจ้งล่วงหน้าให้ผู้จะซื้อทราบไม่น้อย
 กว่าสามสิบวัน

๔.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏใน
 สัญญาฯนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้อง
 ออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

๔.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะ
 ซื้อภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
 ให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้จะซื้อตกลงจะไปรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาฯภายในวันที่ผู้จะ
 ขายกำหนดแม้จะเป็นวันที่ก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวในข้างต้นก็ตาม

ทั้งนี้ ผู้จะขายสามารถเรียกให้ผู้จะซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนกำหนดระยะเวลาตามวรรคแรกได้ โดย
 แจ้งล่วงหน้าให้ผู้จะซื้อทราบไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตาม-
 สัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้
 จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จะซื้อ

๔.๕ ในระหว่างที่สัญญาฯนี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญาฯนี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็น
 หนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้ใดๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิ
 และหน้าที่

ข้อ ๕. การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตาม
 แบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน
 ของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๕.๒ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ
 ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนด
 ไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

๕.๓ ในกรณีที่ต้องการก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขยายเวลานั้น จะขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

๕.๔ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้โอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

ข้อ ๖. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ...สี่...ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ...สี่...ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ...ศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง....(ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๗.๓.๓ ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศโดยรวม ภาวะสงคราม โรคระบาด การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการ กฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการ หรือเหตุอื่นอันมิใช่เกิดจากความผิดของผู้จะขาย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตรา ดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในขณะที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อในแต่ละจำนวน... ต่อปี แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ ๘. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้นบุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณี ผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ ๑๐. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาดกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

๑๐.๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน...แผ่น (/สิบสองหน้า)

๑๐.๒ สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน...แผ่น (/สองหน้า) และ สำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ จำนวน แผ่น (รวม.....หน้า)

๑๐.๓ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.๑) หรือ สำเนาใบอนุญาตรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จำนวน...แผ่น (/สองหน้า)

๑๐.๔ แผนผังอาคารชุด (แสดงแนวเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด) จำนวน...แผ่น, แผนผังห้องชุดชั้นที่จะซื้อจะขาย ตามสัญญานี้ จำนวน...แผ่น และ หลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด จำนวน แผ่น

๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินบุคคล ทรัพย์สินกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา จำนวน.....แผ่น

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ
สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว
จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย
(เพื่อและในนาม บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด, โดย นางชนิดา กวีพรพจน์ และ นางสาวชนัญชิตา โพธิ์ศรีขาม, สองคน
ลงลายมือชื่อร่วมกันเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 24 เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
(เพื่อและในนามโดยตนเอง, ลงนามคนเดียว)

ลงชื่อ พยาน
(นางสาวอิสริกา ชุตินานวัฒน์) และ/หรือ (นางนัตยา ภูมิมา) และ/หรือ (นางสาว=ชื่อฝ่ายชายที่ขายห้องได้)

บันทึกแนบต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
ในอาคารชุดโอเชียน แกรนด์ เรสซิเดนซ์ (OCEAN GRAND RESIDENCE CONDOMINIUM)

บันทึกแนบต่อท้ายสัญญาฉบับนี้ทำขึ้นที่ บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
โดยและระหว่าง:-

- บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105532050162, ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ
 - _____ ถือบัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทางเลขที่ _____, ที่อยู่ที่ติดต่อสะดวก (ในกรณีที่ไม่ตรงกับที่อยู่ในสัญญา): บ้านเลขที่ _____ ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง
- โดยเหตุที่ ผู้จะขายและผู้จะซื้อได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามแบบ(ฟอร์ม) ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศกำหนดไว้ ซึ่งยังไม่ครบคลุมรายละเอียดบางเรื่อง ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันดังนี้: -

บันทึกข้อ 1. ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงให้ถือว่า บันทึกแนบต่อท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เลขที่ _____ ฉบับลงวันที่เดียวกันกับวันที่ทำบันทึกฉบับนี้ โดยให้ยังคงยึดถือตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดฉบับดังกล่าวทุก ๆ ประการ โดยบรรดาข้อความในบันทึกฉบับนี้ไม่ได้ถือเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบ (ฟอร์ม) ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศกำหนดไว้, ไม่ว่าในทางใด ๆ ทั้งสิ้น, แต่, เป็นเพียงตกลงอธิบายและขยายความให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เท่านั้น ทั้งนี้ ถ้าหาก, มีส่วนหนึ่งของนิติกรรมของสัญญาจะซื้อจะขายฉบับดังกล่าว และ/หรือของบันทึกแนบต่อท้ายสัญญาฉบับนี้เป็นโมฆะ (/หรือไม่ถูกต้องชอบธรรมด้วยกฎหมาย), ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม, คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเจตนาที่จะให้ส่วนที่ไม่เป็นโมฆะ (/หรือยังถูกต้องชอบธรรมด้วยกฎหมาย) นั้น แยกออกจากส่วนที่เป็นโมฆะได้ (กล่าวคือโดยพฤติการณ์แห่งกรณีถือว่าให้ตกลงยกเว้นบททั่วไปตามมาตรา 173 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

บันทึกข้อ 2. เนื่องจาก เลขที่ห้องชุดและชั้น (ที่ตกลงจะซื้อจะขายนี้) อาจมีความแตกต่าง ระหว่าง เลขที่บอกชั้นในลิฟต์ กับ เลขที่ห้องชุดและชั้นตามที่จดทะเบียนไว้ตามกฎหมาย ณ สำนักงานที่ดินฯ กับ เลขที่ห้องชุดและชั้นตามที่ระบุไว้ในแบบก่อสร้าง ดังนั้น จึงตกลงทำให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ดังนี้

- ห้องชุดเลขที่ _____ ชั้นที่ _____ ตามที่จดทะเบียนไว้, แต่นิยมเรียกว่าห้องชุดหมายเลข _____ ชั้นที่ _____ แบบ _____ มี _____ ห้องนอน _____ ห้องน้ำ _____ เนื้อที่ของห้องชุดประมาณ _____ ตารางเมตร และ เนื้อที่ของระเบียงประมาณ _____ ตารางเมตร รวมเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ _____ ตารางเมตร

ซึ่งต่อไปในสัญญาจะรวมกันเรียกว่า “ห้องชุด” ตามที่ได้แสดงไว้ใน “แผนผังห้องชุด” เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 4

บันทึกข้อ 3. การชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับดังกล่าว ผู้จะซื้อมีหน้าที่จะต้องชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ สำนักงานใหญ่ของผู้จะขาย, ในกรุงเทพมหานคร, ตามที่ได้ให้ไว้ข้างต้นสัญญาฯ นี้ หรือ ณ สถานที่อื่น หรือโดยวิธีการอื่น ตามที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ผู้จะซื้อทราบ หรือ โดยการโอนเงินเข้าไป ในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของผู้จะขาย เลขที่ 032-4-36070-0 ของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาหอพัก หรือ ธนาคารกรุงเทพ สาขาหอพัก เลขที่บัญชี 925-0-00009-9 หรือ ธนาคารกรุงไทย สาขาหอพัก เลขที่บัญชี 015-1-29009-1 หรือ ธนาคารกสิกรไทย สาขาสุขุมวิท 21 (เสริมมิตร) เลขที่บัญชี 611-2-05282-6 และโดยเฉพาอย่างยิ่ง, การชำระเงินงวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ สำนักงานที่ดินฯ ผู้จะซื้อจะต้องจัดเตรียมและชำระเป็น “แคชเชียร์เช็ก” ของธนาคารและสาขาในกรุงเทพมหานคร และ/หรือ “ตั๋วแลกเงิน(/ดราฟ)” ของธนาคาร(สาขาในต่างจังหวัด)ซึ่งส่งให้แก่สาขาธนาคารในกรุงเทพมหานคร(/หรือทั่วประเทศ) เท่านั้น โดย จะต้องระบุส่งจ่าย “ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)” หรือ “ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)” หรือ “ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)” หรือ “ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)” ซึ่งเป็น

เจ้าหนี้เงินกู้และเจ้าหนี้ผู้รับจ้างของผู้จะขาย (เพื่อจะได้ชำระเพื่อจดทะเบียนปลดจำนอง) ในวันเวลาเดียวกัน (หมายเหตุ: ผู้จะขายจะดำเนินการโอนขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญาฯนี้ ให้แก่ผู้จะซื้อโดยปราศจากภาระจำนองดังกล่าวข้างต้น ด้วยการจดทะเบียนปลดจำนอง ก่อน/พร้อมๆ กัน ในขณะเวลาเดียวกันที่จดทะเบียนโอนขายฯ.) และอีกส่วนหนึ่งส่งจ่ายแก่ “บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด”, ซึ่งผู้จะขายจะจัดทำรายละเอียดการชำระเงินแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบก่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งนี้ ผู้จะซื้อต้องรับผิดชอบเองต่อธนาคารฯ ในบรรดาเงินค่าธรรมเนียมต่าง ๆ และเงินใด ๆ ที่ถูกธนาคารฯ เรียกเก็บทั้งหมด ในการโอนเงินฯ และในการซื้อแควเซอร์เช็กและ/ หรือตัวแลกเงิน (ดราฟ) ดังเช่นว่านั่นทั้งหมด

บันทึกฯ ข้อ 4. ตราบที่ผู้จะซื้อยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่ขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบมาตรฐานของห้องชุด และจะไม่เข้าทำการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ตกแต่ง หรือกระทำด้วยประการใด ๆ เกี่ยวกับห้องชุดไม่ว่าด้วยตนเองหรือว่าจ้างบุคคลอื่นใด หากผู้จะซื้อฝ่าฝืน ให้ถือว่าผู้จะซื้อได้ตกลงยอมรับเอาห้องชุดในสภาพตามที่เป็นอยู่นั้น เป็นห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกันตามสัญญาฯนี้ และหากการฝ่าฝืนดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายใดแก่ผู้จะขายหรือบุคคลอื่น ผู้จะซื้อต้องรับผิดชอบให้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นทั้งสิ้น

บันทึกฯ ข้อ 5. ผู้จะซื้อรับทราบและเข้าใจดีแล้วว่า ผู้จะขายมีโครงการอื่นที่จะพัฒนาที่ดินโดยรอบ ๆ โครงการอาคารชุดโอเชียน แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ตามสัญญาฯนี้ เพิ่มขึ้นอีกในอนาคตซึ่งเมื่อมีการพัฒนาแล้ว อาจจะทำให้สภาพแวดล้อม ทักษณภาพบรรยากาศ โดยรอบ ๆ โครงการอาคารชุดฯนี้ เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมได้ ซึ่งผู้จะซื้อตกลงยินยอมให้ผู้จะขายดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ถือว่าผู้จะขายปฏิบัติผิดเงื่อนไขแห่งสัญญาฯนี้แต่อย่างใด

บันทึกฯ ข้อ 6. ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะซื้อต้องเตรียมเอกสารประกอบการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ครบถ้วนพร้อมกับชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือทั้งหมด ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดโอเชียน แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย เงินประกันมาตรฐานไฟฟ้าและมาตรฐานน้ำประปา (ถ้ามี) และเงินจำนวนอื่นใดที่ผู้จะซื้อต้องชำระให้แก่ผู้จะขายตามสัญญาฯนี้ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จะขายจนครบถ้วนในการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือว่าเงินทุกจำนวนตามสัญญาฯนี้ที่ผู้จะซื้อ ยังไม่ได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไม่ว่าจะถึงกำหนดชำระแล้วหรือไม่ก็ตามให้ถือว่าเงินทุกจำนวนดังกล่าวเป็นอันถึงกำหนดชำระในวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทันที ทั้งนี้ ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินทุกจำนวนให้แก่ผู้จะขายและปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญาฯนี้ครบถ้วนแล้ว

บันทึกฯ ข้อ 7. ทุกคราวที่ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ โดยความผิดของผู้จะซื้อ และผู้จะขายยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฯนี้ ผู้จะขายจะกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งใหม่ โดยมีหนังสือแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน ในกรณีนี้ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือทั้งหมด ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด, ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย เงินประกัน มาตรฐานไฟฟ้าและมาตรฐานน้ำประปา (ถ้ามี) และเงินจำนวนอื่นใดที่ผู้จะซื้อต้องชำระให้แก่ผู้จะขายตามสัญญาฯนี้ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จะขายพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 (สี่) ต่อปี นับตั้งแต่วันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งแรกจนกว่าจะชำระครบถ้วน และตกลงชำระค่าใช้จ่ายจำนวน 3,000.-บาท (สามพันบาทถ้วน) ให้แก่ผู้จะขายโดยจะชำระให้ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งใหม่ทุกคราวไป

บันทึกฯ ข้อ 8. ผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายเป็นผู้เก็บต้นฉบับใบเสร็จรับเงินในการชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ อาคารแสตมป์ และค่าธรรมเนียมดังกล่าวแม้ว่าใบเสร็จรับเงินนั้นจะมีรายการค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นที่ผู้จะซื้อเป็นผู้ออกชำระด้วยก็ตาม แต่, ถ้าหาก, ในขณะที่โอน เจ้าพนักงานที่ดินยอมรับที่จะออกแยกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการโอนให้แก่แต่ละฝ่าย ให้เป็นที่ตกลงกันว่า ให้ต่างฝ่ายต่างเก็บต้นฉบับใบเสร็จรับเงินนั้นๆ ตามที่แต่ละฝ่ายของตนเองได้ชำระจริง หากเจ้าพนักงานที่ดินไม่ยอมทำให้ ผู้จะขายจะเป็นผู้เก็บต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการโอน และ ให้คำมั่นสัญญาจะรับรองว่าเป็นสำเนาอันถูกต้องให้ และ ให้สำเนาที่ถูกรับรองนั้นแก่ผู้จะซื้อ

บันทึกข้อ 9. ผู้ซื้อทราบและเข้าใจดีว่า ผู้ขายจะได้นำดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด และ นิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายซึ่งต้องมีนิติบุคคลอาคารชุด โอเชียน เรสซิเดนซ์ เพื่อดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและการใช้ห้องชุดให้เป็นไปตามกฎหมาย ดังนั้น ผู้ซื้อตกลงผูกพันตนนิติบุคคลอาคารชุดที่จะได้จัดตั้งขึ้น ดังนี้

9.1 ผู้ซื้อทราบแล้วว่า ในอาคารชุดตามสัญญาฉบับนี้, วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ของห้องชุดเลขที่ 1A02 ถึง 8S25 ตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 สำหรับใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัยเท่านั้น ยกเว้น ห้องชุดเลขที่ 1SP01 ชั้นที่ 1 สำหรับใช้เพื่อการพาณิชย์เพื่อธุรกิจการค้า เป็นห้องเก็บของ เป็นร้านขายอาหาร เป็นร้านค้า เป็นสำนักงาน อื่นๆ และผู้ซื้อสัญญาว่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ใช้ห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น

9.2 เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ซื้อจะมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินที่สร้างอาคารชุด, อาคารหรือส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดซึ่งผู้ขายได้กำหนดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม, บรรดาเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามที่ได้ทำบัญชีระบุไว้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง รายละเอียดตามที่ได้แสดงไว้ใน “รายการทรัพย์สินส่วนกลาง” ใน “หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด” เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 4

9.3 ผู้ซื้อสัญญาว่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎระเบียบต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเคร่งครัด, และจะไม่รื้อถอน ต่อเติม ดัดแปลง หรือ ตกแต่ง ห้องชุดในลักษณะที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายหรือเป็นการกระทบต่อโครงสร้างหรือความมั่นคงหรือความงามทางด้านสถาปัตยกรรมของห้องชุดหรืออาคารชุดนี้ หรือที่เป็นการรบกวนเจ้าของห้องชุดอื่น ถ้าหากผู้ซื้อฝ่าฝืน, ผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบผู้ขายหรือนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของห้องชุดอื่น, แล้วแต่กรณี ในบรรดาความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการกระทำของผู้ซื้อ

9.4 ผู้ซื้อได้รับทราบและเข้าใจดีแล้วว่า ผู้ซื้อในฐานะที่จะเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด มีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่าย ที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถเข้าจัดการ ดูแลอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ได้ หลังจากได้รับการจดทะเบียนแล้ว ผู้ซื้อในฐานะที่จะเป็นเจ้าของร่วมตกลงชำระเงินค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

- (1) เงินกองทุนเริ่มแรก ในอัตรา 500,- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร เพื่อสำรองไว้สำหรับการบริการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยคำนวณจากเนื้อที่ทั้งหมดของทั้งเนื้อที่ห้องชุดและเนื้อที่ระเบียง รวมบวกด้วยกัน ตามที่ระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ
- (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือน จำนวน 12 เดือนล่วงหน้า ตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดจะแจ้งให้ทราบ

ทั้งนี้ เงินกองทุนเริ่มแรกและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่อัตราและวิธีที่นิติบุคคลอาคารชุดประกาศกำหนด โดยอาจจะแจ้งให้ทราบผ่านผู้ขาย และผู้ซื้อตกลงชำระเงินกองทุนเริ่มแรกและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับผู้ขาย แต่ผู้ขายได้ผ่อนผันให้ผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลังโดยไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ถ้าหาก, ผู้ขายได้ชำระเงินกองทุนเริ่มแรกและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวข้างต้น รวมทั้งดอกเบี้ยหรือค่าปรับ (ถ้ามี) ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดไปก่อน ผู้ซื้อตกลงจ่ายเงินที่ผู้ขายได้ชำระไปนั้น พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 (สี่) ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ผู้ขายได้ชำระไป ให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

บันทึกฯ ข้อ 10. แม้ว่าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวข้อ 4.5 ระบุให้ “ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น.....” ได้, แต่, อย่างไรก็ตาม, ผู้จะซื้อจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วันทำการปกติก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพราะผู้จะขายเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทซึ่งจะต้องมีเวลาเพียงพอที่จะจัดเตรียมหนังสือมอบอำนาจฉบับใหม่และเอกสารต่าง ๆ เพื่อนำไปใช้ ณ สำนักงานที่ดินฯ ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้องไม่ผิดนัด, ไม่ผิดสัญญา, และไม่ค้างชำระเงินจำนวนใดๆ ที่มีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวด้วย นอกจากนี้การโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้รับโอนดังเช่นว่านั้นจะต้องไม่ทำให้อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนี้ของคนต่างด้าวเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด ถ้าหาก, การดำเนินการดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนี้ของคนต่างด้าวเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ดังกล่าวแล้ว ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธไม่ให้ดำเนินการได้

บันทึกฯ ข้อ 11. หากผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาห้องชุด ในกรณีอื่นนอกจากตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้อ 7.1 และ 7.2 หรือผิดนัดชำระเงินจำนวนอื่นที่มีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะงวดหนึ่งงวดใด หรือจำนวนหนึ่งจำนวนใด หรือปฏิบัติผิดสัญญานี้ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดผู้จะขายมีสิทธิ: บอกเลิกสัญญานี้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า หรือ มีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้จะซื้อปฏิบัติตามสัญญา หรือแก้ไขข้อที่ผิดสัญญานั้น ให้ถูกต้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเรียกดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 (สี่) ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น กรณีผิดนัดชำระหนี้เงิน ซึ่งหากครบกำหนดดังกล่าวแล้วผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

เมื่อผู้จะขายได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา, ไม่ว่าในกรณีใด ๆ แล้ว ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินทั้งหมดที่ผู้จะซื้อได้ชำระมาแล้ว รวมทั้งเรียกค่าเสียหายที่เกิดจากการผิดสัญญาดังกล่าว และผู้จะขายมีสิทธินำห้องชุดที่จะซื้อจะขายกันตามสัญญานี้ ไปโอนขายให้แก่บุคคลอื่นได้ทันที โดยผู้จะซื้อจะเรียกชดเชยค่าเสียหายใด ๆ จากผู้จะขายไม่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนึ่งงวดหนึ่งงวดใดหรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และผู้จะขายยินยอมผ่อนผันการผิดนัดผิดสัญญานั้นให้แก่ผู้จะซื้อครั้งคราวใดก็ตาม มิให้ถือว่าเป็นการผ่อนผันการผิดนัดผิดสัญญาในครั้งคราวอื่นด้วย การไม่ดำเนินการหรือความล่าช้าในการดำเนินการใช้สิทธิของผู้จะขาย มิได้แสดงว่าผู้จะขายสละสิทธิตามสัญญานี้

บันทึกฯ ข้อ 12. ในการรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ผู้จะขายจะรับผิดชอบ ดังนี้

12.1 กรณีเป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลา ห้าปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่

- เสาเข็ม หมายถึง เสาคอนกรีตอัดแรงที่ตอกหรือเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็กที่จะอยู่ในดินเพื่อรับน้ำหนักบรรทุกอาคาร
- ฐานราก หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่เสาเข็ม
- เสา หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่ฐานราก
- คาน หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่เสา
- พื้น หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือพื้นคอนกรีตอัดแรงที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่คานและเสา
- โครงหลังคา หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือ โครงเหล็กรูปพรรณที่ใช้ถ่ายน้ำหนักหลังคาสู่เสาหรือคาน

12.2 กรณีเป็นอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาสองปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ได้แก่ ระบบไฟฟ้าของอาคาร ระบบประปาของอาคาร ระบบสุขาภิบาลของอาคาร ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบบำบัดน้ำเสีย

12.3 กรณีที่เป็นส่วนควบผู้จะขายจะรับประกันภายในระยะเวลา 2 (สอง) ปี นับแต่วันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ได้แก่ ผนังก่ออิฐ หรือผนังคอนกรีตฉาบปูน ชุดประตู ชุดหน้าต่าง วัสดุบุหลังคา ระบบไฟฟ้าภายในห้องชุด (ไม่รวมชุดดวงโคม สวิตช์เปิด-ปิด เต้ารับ) ระบบประปาภายในห้องชุด (ไม่รวมสุขภัณฑ์ ชักโครก สายชำระ ฝักบัว อ่างล้างหน้า โถปัสสาวะ วาล์วเปิด-ปิดน้ำ มาตรวัดปริมาณการใช้น้ำ) ระบบสุขาภิบาลภายในห้องชุด

12.4 กรณีเป็นงานสถาปัตยกรรมผู้จะขายจะรับประกันภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ได้แก่ วัสดุแต่งผนัง สีทาภายนอก สีทาภายในห้องชุด วัสดุปูพื้น ผนังเบา ฝ้าเพดาน เคา์เตอร์ห้องน้ำ

12.5 กรณีอื่นๆ ผู้จะขายจะรับประกันภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือน นับแต่วันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ได้แก่ ชุดดวงโคม (ไม่รวมหลอดไฟ) สวิตช์เปิด-ปิด เฝ้าน้ำ ชุดสุขภัณฑ์ ชักโครก สายชำระ ฝักบัว อ่างล้างหน้า โถปัสสาวะ(ถ้ามี) วาล์วเปิด-ปิดน้ำ มาตรวัดปริมาณการใช้น้ำ

บันทึกฯ ข้อ 13. ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดฉบับดังกล่าว ข้อ 8. นั้น **ไม่รวมถึง**

13.1 ความชำรุดบกพร่องที่ผู้จะซื้อได้ยอมรับเป็นลายลักษณ์อักษรโดยชัดแจ้งในขณะที่ตรวจรับมอบห้องชุดหรือในเวลาอื่นใด หรือ;

13.2 ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นตามสภาพของการใช้ทรัพย์สินตามปกติ (ซึ่งจะต้องเสื่อมสภาพ, มีวัชระ ฯลฯ บ้างเป็นปกติธรรมดา) หรือ;

13.3 ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นเนื่องจากการกระทำผิดปกติด้วยความจงใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือ;

13.4 ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ หรือ;

13.5 ความเสียหายอันเกิดจากปลวก หรือความชื้นตามธรรมชาติ

ซึ่งผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องตามที่ระบุในบันทึกฯ ข้อ 13.1-13.5 และผู้จะซื้อตกลงยอมรับว่า คำว่า ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า ห้าปี และ สองปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุดตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดฉบับดังกล่าว ข้อ 8.1 และ 8.2 ตามลำดับนั้นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเจตนาตรงกันว่าผู้จะขายจะต้องรับผิดชอบเท่ากับห้าปีและสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุดเท่านั้น

อนึ่ง ผู้จะซื้อยอมรับว่ารายการส่งเสริมการขาย (โปรโมชั่น) ในแต่ละช่วงเวลา ของผู้จะซื้อแต่ละราย เป็นเรื่องเฉพาะตัวตามที่ตกลงกัน และไม่ผูกพันผู้จะซื้อรายอื่น ๆ ด้วย และ ยอมรับว่า ไม่ใช่ส่วนหนึ่งของห้องชุด, อุปกรณ์และส่วนควบตามสัญญาฯนี้ และยอมรับว่า การรับประกันความชำรุดบกพร่องย่อมเป็นไปตามที่ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้านั้นกำหนดตามใบรับประกันซึ่งปกติจะไม่เกินหนึ่งปีนับจากวันที่ได้ติดตั้งแล้วเสร็จ ดังนั้น ผู้จะซื้อยอมรับว่าผู้จะขายจะไม่มีส่วนที่จะต้องร่วมรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ทั้งนี้ รายการส่งเสริมการขาย (โปรโมชั่น) สำหรับผู้จะซื้อตามสัญญาฯนี้ คือ

- 1) _____,
- 2) _____,
- 3) _____,
- 4) _____

บันทึกฯ ข้อ 14. ตามสัญญาจะซื้อจะขายฯดังกล่าวข้อ 5.4 นั้น ผู้จะซื้อมีหน้าที่ต้องชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ภายในห้องชุดที่จะซื้อจะขาย นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นต้นไป สำหรับมาตรวัดไฟฟ้าของห้องชุดผู้จะขายจะดำเนินการโอนเปลี่ยนเป็นชื่อของผู้จะซื้อเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว และผู้จะขายจะเรียกคืนเงินประกันการใช้ไฟฟ้าจากผู้จะซื้อ (ถ้ามี)

บันทึกฯ ข้อ 15. บันทึกฉบับนี้ให้อยู่ภายใต้บังคับและการแปลความตามกฎหมายไทย ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันว่า ความไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะของสัญญาข้อใดข้อหนึ่งไม่มีผลกระทบถึงข้อสัญญาอื่นซึ่งสมบูรณ์ และคงให้ข้อสัญญาที่สมบูรณ์มีผลบังคับใช้ต่อไป

บันทึกฯ ข้อ 16. ในกรณีที่มิอุปสรรคในการก่อสร้าง เช่น วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างขาดแคลน ขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง หรืออื่นๆ ผู้จะซื้อตกลงและยินยอมให้ผู้จะขายขยายเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาจะซื้อจะขายฯ ข้อ 4. ออกไปอีกไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันครบกำหนดแล้วเสร็จตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยผู้จะขายไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

บันทึกฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนา จึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานข้างทำนี้

ลงชื่อ _____ ผู้จะขาย
(เพื่อและในนาม บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด, โดย นางชนิดา กวีพรพจน์ และ นางสาวชนัญชิตา โพธิ์ศรีขาม, สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 24 เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565)

ลงชื่อ _____ ผู้จะซื้อ
(เพื่อและในนาม _____ โดยตนเอง, ลงนามคนเดียว)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวอิสริกา ชุตินานวัฒน์) และ/หรือ (นางนาคยา ภูมมา) และ/หรือ (นางสาว=ชื่อฝ่ายขายที่ขายห้องชุดได้)