

ภาคผนวก ค19

เอกสารแจ้งซ่อมเครื่องจักร



บริษัท คอนสตรัคชั่น ไลน์ส จำกัด CONSTRUCTION LINES CO., LTD. 55 ซอยรามอินทรา 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220 55 Ramindra 23, Anusawaree, Bangkhen, Bangkok 10220 TEL. 02-521-8144 FAX : 02-521-8191	เล่มที่ 138 เลขที่ 6852
	แบบฟอร์ม <input checked="" type="checkbox"/> การตั้งซ่อม <input type="checkbox"/> การสั่งทำอะไหล่/อื่น ๆ <input type="checkbox"/> การสั่งสร้าง

โครงการ..... ON วันที่..... 23 เดือน..... 4 พ.ศ..... 67
 วันที่ต้องการ..... 21/1/67 ☐ ส่วนงาน..... ☒ หน่วยงาน..... ON ☐ ทรพย์สิน-วัสดุสำนักงาน
☐ อื่น ๆ ☐ อื่น ๆ

ลำดับ	รายละเอียดของงาน	จำนวน	ราคาโดยประมาณ		หมายเหตุ
			ค่าวัสดุ	ค่าแรง	
1	รถ Fork Lift รถยก	1 คัน			
	(VH.07.21)				
	หมายเหตุ : 6 ไร่ ย่นอายุ 4 ชั่วโมง เครื่องมือ				
รวมราคาโดยประมาณ					
รวมราคาจริง					
หมายเลขทรัพย์สิน C/L..... VH.07.21 หมายเลขเครื่องผู้ผลิต.....					



พิจารณาแล้วเห็นสมควร ตั้งซ่อม / สั่งทำ / สั่งสร้าง <input type="checkbox"/> ภายใน <input type="checkbox"/> ภายนอก	หัวหน้าสโตร์พิจารณาลงนาม ในกรณีต้องส่งของเข้าพัสดุ <input type="checkbox"/> อนุมัติ <input type="checkbox"/> ไม่อนุมัติ
ผู้จัดการ WS / ผู้ที่ได้รับมอบหมาย/...../.....	หัวหน้าสโตร์ / ผู้ที่ได้รับมอบหมาย/...../.....
ผู้อนุมัติ/...../.....	

พิจารณาแล้วเห็นสมควร <u>สั่งซ่อม / สั่งทำ / สั่งสร้าง</u> <input type="checkbox"/> ภายใน <input type="checkbox"/> ภายนอก	หัวหน้าสโตร์พิจารณาลงนาม ในกรณีต้องส่งของเข้าพัสดุ	<u>กำลัง</u> <input type="checkbox"/> อนุมัติ <input type="checkbox"/> ไม่อนุมัติ
..... ผู้จัดการ WS / ผู้ที่ได้รับมอบหมาย/...../..... หัวหน้าสโตร์ / ผู้ที่ได้รับมอบหมาย/...../..... ผู้อนุมัติ/...../.....

<p>พิจารณาแล้วเห็นสมควร ส่งซ่อม / ส่งทำ / ส่งสร้าง</p> <p><input type="checkbox"/> ภายใน</p> <p><input type="checkbox"/> ภายนอก</p>	<p>หัวหน้าสไตร์พิจารณาลงนาม</p> <p>ในกรณีต้องส่งของเข้าพัสดุ</p>	<p>คำสั่ง</p> <p><input type="checkbox"/> อนุมัติ</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่อนุมัติ</p>
<p>.....</p> <p>ผู้จัดการ WS / ผู้ที่ได้รับมอบหมาย</p> <p>...../...../.....</p>	<p>.....</p> <p>หัวหน้าสไตร์ / ผู้ที่ได้รับมอบหมาย</p> <p>...../...../.....</p>	<p>.....</p> <p>ผู้อนุมัติ</p> <p>...../...../.....</p>

ภาคผนวก ค20

เอกสารมอบสิทธิ์





สัญญาเลขที่ CO-OPP02-240068 ห้องชุดเลขที่ 12A08

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญานี้ทำที่โครงการ ออริจิ้น พลัส แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น

วันที่ 4 กรกฎาคม 2567

สัญญานี้จัดทำขึ้นระหว่าง บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติคัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นางสาวอริสรา สิริยาภิวัฒนากุล ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาข้อ 13.1 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตระกอก/ซอย แบริ่ง 16 ถนน สุขุมวิท 107 ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ 10270 โทรศัพท์ 1498 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง

กับ [redacted] หมายเลขบัตรประชาชน [redacted] สัญชาติ ไทย ที่อยู่ [redacted]
จังหวัด [redacted] ที่อยู่สำหรับติดต่อ [redacted] หรือ โทร [redacted] หรือ
Email -

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. คำรับรองของผู้จะขาย

1.1 ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด โครงการ ออริจิ้น พลัส แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น ตั้งอยู่ที่ ออริจิ้น พลัส แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น ถนน รัตนาธิเบศร์ ตำบล บางกระสอ อำเภอ เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี 11000 ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3678, 12031, 117824, 117825, 117826, 252387, 252388, 252389, 252390, 252391, 252392, 252393, 252394 หน้าสำรวจ 7155, 7156, 7157, 7158, 7159, 7160, 7161, 7162, 7150, 7151, 7152, 7153, 7154 เลขที่ดิน 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 30, 31, 32, 28, 29 มีเนื้อที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 14.60 ตารางวา ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา โดยที่ดินแปลงดังกล่าว

☒ ได้จำนองไว้กับ ธนาคาร ธนาคาร ออมสิน โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง

☐ ไม่มีจำนอง/ไม่มีบุริมสิทธิ

1.2 ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคารดังกล่าว

☒ มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไว้กับ ธนาคาร ธนาคาร ออมสิน / ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่ ธนาคาร ธนาคาร ออมสิน โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง / หนี้บุริมสิทธิเท่ากับจำนวนเงินตามข้อ 1.1

☐ ไม่มีจำนอง/ไม่มีบุริมสิทธิ

1.3 ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้วตามใบอนุญาตเลขที่ 112/2565 ลงวันที่ 8 เมษายน 2565 ขณะนี้อาคารชุด

☒ อยู่ในช่วงการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

☐ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในช่วงการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

☒ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

พนักงานขาย.....
(นายณภัสกรณ์ บุญรวม)

ผู้จะซื้อ

ข้อ 2. ข้อตกลงจะซื้อขาย

2.1 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด โครงการ ออริจิน พลัส แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น จำนวน 1 ห้องชุด ห้องชุดเลขที่ 12A08 ชั้นที่ 12A แบบ Type B1-02 เนื้อที่ประมาณ 23.15 ตารางเมตร

2.2 นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ 2.1 แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่นๆ ดังต่อไปนี้

2.2.1 ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

2.2.2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุด ซึ่งมีเนื้อที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 14.60 ตารางวา และอาจเพิ่มลดได้ หากมีการรังวัดสอบเขต โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ติดใจคิดราคาซื้อขายห้องชุดเพิ่มลดกันตามเนื้อที่จริงที่ได้จากการรังวัดสอบเขตอีกแต่อย่างใด

2.2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้จะซื้อจะได้รับ โดยผู้จะขายมีความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ทั้งนี้ หากผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณาให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความ และภาพโฆษณเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายนี้ด้วย แต่หากเอกสารหรือภาพโฆษณาใดขัดหรือแย้งกับ สัญญานี้ให้ถือตามสัญญานี้เป็นที่สุด

ข้อ 3. ราคาจะซื้อขาย

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อขายห้องชุดตามข้อ 2 จำนวน 1 ห้องชุด ในราคาตารางเมตรละ 95,032.40 บาท (เก้าหมื่นห้าพันสามสิบสองบาทสี่สิบบาท) โดยคำนวณจากพื้นที่ตามข้อ 2.1 ในราคารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,200,000.00 บาท (สองล้านสองแสนบาทถ้วน)

3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้น หรือ ลดลงในราคา ตารางเมตรละ 95,032.40 บาท (เก้าหมื่นห้าพันสามสิบสองบาทสี่สิบบาท) และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ในวันที่จองเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2567 จำนวน 2,500.00 บาท (สองพันห้าร้อยบาทถ้วน) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้หรือที่ชำระไว้แล้วล่วงหน้า จำนวน 2,500.00 บาท (สองพันห้าร้อยบาทถ้วน) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน 5,000.00 บาท (ห้าพันบาทถ้วน) เป็นการชำระราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาห้องชุดที่เหลือจำนวน 2,195,000.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ให้แก่ผู้จะขายโดยแบ่งชำระให้ดังนี้

4.2.1 แบ่งชำระเป็นงวด รวมเป็นเงิน 0.00 บาท (ศูนย์บาท) ตามรายการชำระเงิน (Payment Terms) เอกสารแนบท้ายสัญญา

4.2.2 งวดสุดท้ายชำระเป็นเงินจำนวน 2,195,000.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะขาย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี (นนทบุรี) เงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายตามข้อ 4.1 และ 4.2.1 ให้ถือเป็นเงินมัดจำทั้งจำนวน

4.3 ในการชำระเงินค่าห้องชุด นอกจากผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญานี้ หรือชำระผ่านธนาคาร หรือตามวิธีการที่ผู้จะขาย จะได้กำหนดต่อไป หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ (สำหรับผู้จะซื้อสัญชาติไทย)

พนักงานขาย
(นายนภัสกร บัญญรวม)

ผู้จะซื้อ

4.4 ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดและจดทะเบียนอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในวันที่ 2 สิงหาคม 2567 และผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้จะซื้อตกลงจะปรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญา ภายในวันที่ผู้จะขายกำหนด แม้จะเป็นวันที่ ก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวในข้างต้นก็ตาม ทั้งนี้ ผู้จะขายสามารถเรียกให้ผู้จะซื้อปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวตามวรรคแรกได้ โดยแจ้งล่วงหน้าให้ผู้จะซื้อทราบไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

4.5 ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะดำเนินการทำสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้เสร็จเรียบร้อยภายในวันที่ 2 สิงหาคม 2567 (ในกรณีที่ห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้ว / ขายตามสภาพในกรณีโครงการพร้อมอยู่) โดยผู้จะขายไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอีกแต่อย่างใด

4.6 ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคาร และ ห้องชุดถูกต้องครบถ้วน ตามสัญญาแล้วในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ เฉพาะห้องชุดที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

4.7 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อที่มีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย และปฏิบัติตามเงื่อนไขและชำระค่าใช้จ่ายตามที่ทางผู้จะขายกำหนด โดยผู้รับโอนจะต้องรับโอนไป ซึ่งสิทธิและหน้าที่มีตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้

ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร

5.1 ผู้จะซื้อตกลงว่า หากผู้จะขายอาจมีความจำเป็นต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลน แผนผัง และรายละเอียดของอาคารชุดและห้องชุด รวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของทางราชการในการอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้าง หรือตามความเหมาะสม ของผู้จะขาย ผู้จะซื้อตกลงยินยอมให้ผู้จะขายดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบและไม่ถือว่าผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา

5.2 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

5.3 ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สีของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่างตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ

5.4 ผู้จะขายจะใช้วัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ากับวัสดุที่ระบุไว้ในสัญญานี้ มาใช้ทำการก่อสร้างแทนก็ได้ โดยไม่ถือว่าผู้จะขายผิดสัญญา

5.5 ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด กรรมสิทธิ์ห้องชุดยังเป็นของผู้จะขาย ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆในห้องชุด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย

5.6 ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัยซึ่งรวมทั้งไม่จำกัดเพียงแต่ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการ หรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการ หรือเหตุจำเป็นอื่นใด ๆ ที่นอกเหนืออำนาจควบคุมของผู้จะขายเกิดขึ้นกับผู้จะขาย ผู้จะขายจะส่งหนังสือแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบภายในกำหนดเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง กรณีเช่นนี้ ผู้จะซื้อตกลงขอยกกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จออกไปอีกโดยไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก ทั้งนี้ระยะเวลาที่ยกไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี โดยผู้จะซื้อตกลงไม่ถือเอาความล่าช้าและการขอยกกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จดังกล่าวเป็นเหตุผิดนัด หรือผิดสัญญาของผู้จะขาย

5.7 ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลาง และส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

พนักงานขาย.....
(นายณภัทรณ์ บุญรวม)

ผู้จะซื้อ.....

ส่วนเงินประกันการใช้มาตรวัด ผู้ซื้อจะชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้บริการสาธารณูปโภคเมื่อผู้ซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว โดยจะชำระให้ผู้ขายเป็นผู้ดำเนินการในวันโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขายเป็น ผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้ซื้อและผู้ขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ 7. ข้อผูกพันของผู้ซื้อ

ผู้ซื้อตกลงว่า เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ ผู้ซื้อขอยอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

7.1 จะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ในการใช้ห้องชุด, ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนบุคคลอาคารชุดจะได้กำหนดขึ้นอย่างเคร่งครัด รวมทั้งจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขแห่งกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นในอนาคต

7.2 ชำระเงินเข้ากองทุนสำรองเพื่อใช้ในการบริหารจัดการ และดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตรา ตารางเมตรละ 600.00 บาท (หกร้อยบาทถ้วน) โดยจะชำระให้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และอัตราดังกล่าวข้างต้น ผู้ขายมีสิทธิปรับได้ตามความเหมาะสม ก่อนมีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด

7.3 ชำระเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับห้องชุดเพื่อการพักอาศัยในอัตราเดือนละ 55.00 บาท (ห้าสิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร

จำนวนเงินตามข้อ 7.2 และ 7.3 อาจเปลี่ยนแปลงได้ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกำหนดนัด และผู้ขายได้ผ่อนผันระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ให้ หากปรากฏว่า ผู้ขายได้ชำระเงินตามข้อ 7.2 และ 7.3 ในระหว่างที่ผ่อนผันนั้นไปเท่าไร ผู้ซื้อตกลงชำระคืนให้ทันทีทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์

7.4 ผู้ซื้อจะใช้ห้องชุดเป็นที่พักอาศัยหรือทำการค้า (เฉพาะห้องชุดเพื่อการค้า) เท่านั้น และจะไม่กระทำการใดๆในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดี และจะไม่กระทำการใดๆให้เกิดความเสียหาย หรือเดือดร้อนรำคาญ แก่อาคารชุด เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด

7.5 ผู้ขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปา (ทรัพย์สินส่วนกลาง) ให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบในการออกค่าใช้จ่ายในการติดตั้งมิเตอร์ ค่าธรรมเนียม ค่าประกันและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ตามอัตราที่ผู้ขายได้ชำระไปก่อนหน้านี้แล้ว โดยผู้ซื้อจะชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ขายพร้อมกับการชำระราคาซื้อขายงวดสุดท้ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้ซื้อจะขาย โดยผู้ซื้อตกลงส่งมอบเอกสารที่จำเป็นเพื่อใช้ในการโอนเปลี่ยนชื่อให้แก่ผู้ขาย เพื่อให้ผู้ขายดำเนินการโอนเปลี่ยนชื่อจากผู้ขายมาเป็นผู้ซื้อ ทั้งนี้หากผู้ขายไม่สามารถโอนเปลี่ยนชื่อมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปาภายในเวลา 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเนื่องจากความผิดของผู้ซื้อนั้น ผู้ขายจะดำเนินการยกเลิกมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปา และผู้ขายจะคืนเงินประกันที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้ซื้อจะขาย หากต่อมาผู้ซื้อต้องการติดตั้งมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปา ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการติดตั้งด้วยตนเอง

7.6 ผู้ซื้อตกลงว่าหากเกิดความชำรุดเสียหายใดๆ ขึ้นแก่ห้องชุดที่ผู้ซื้อขายหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้ออันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ซื้อ บริวาร หรือโดยบุคคลใดๆที่ผู้ซื้ออนุญาตอันจะส่งผลให้เกิดความเสียหาย หรือรบกวนเจ้าของร่วมในอาคารชุดอื่นๆ หรือเกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงด้านวิศวกรรม ระบบการป้องกันต่างๆ ของตัวอาคารชุด หรือความสมบูรณ์และคุณค่าด้านสถาปัตยกรรม หรือทัศนียภาพของอาคารชุด ผู้ซื้อจะดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมความชำรุดเสียหายนั้นๆ โดยเร็ว หากผู้ซื้อไม่ดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้ซื้อตกลงยินยอมให้ผู้ขาย หรือนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องนั้นได้ โดยผู้ซื้อจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเองทั้งสิ้น และถือว่าส่วนที่เกิดความเสียหายนั้นสิ้นสุดความผูกพันตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 9 ของสัญญาจะซื้อขายฉบับนี้ทันที

พนักงานขาย.....
(นายนภัสกร บัญญรวม)

ผู้ซื้อ.....

7.7 ผู้ซื้อรับทราบและยินยอมว่าหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมีสิทธิที่จะกำหนดตำแหน่งและติดตั้งสาธารณูปโภคใดๆ เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า เสาและสายไฟฟ้า เสาและสายโทรศัพท์ หัวดับเพลิง เป็นต้น ได้ตามที่หน่วยงานราชการดังกล่าวเห็นสมควร และไม่ได้เป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องแจ้งผู้ซื้อทราบ หรือกำหนด หรือดำเนินการย้ายตำแหน่งของสาธารณูปโภคดังกล่าวตามที่ผู้ซื้อร้องขอ

7.8 ผู้ซื้อรับทราบว่าในการดำเนินโครงการของผู้ขายตามรายละเอียดที่ปรากฏอยู่ในแผนผัง ตลอดจนการประชาสัมพันธ์ หรือการโฆษณาประชาสัมพันธ์ของผู้ขายอันเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุดในส่วนอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในโครงการนั้นเป็นโครงการที่ผู้ขายประสงค์จะดำเนินการในระยะแรก ซึ่งอาจจะมีการยกเลิกหรือปรับเปลี่ยน หรือแก้ไขได้ตามที่ผู้ขายพิจารณาเห็นว่าเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพในทางธุรกิจภายในหน้า ดังนั้น หากมีการยกเลิก หรือแก้ไขปรับเปลี่ยนการก่อสร้างอาคารอื่นๆ ที่อยู่ในโครงการเกิดขึ้น ผู้ซื้อตกลงจะยอมรับการแก้ไข และเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ผู้ขายจะทำการแก้ไขหรือปรับเปลี่ยนให้เทียบเท่าหรือดีกว่าเดิม โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในส่วนที่เป็นสาระสำคัญที่ผู้ซื้อยกขึ้นมากล่าวอ้างว่าผู้ขายผิดสัญญาเพื่อยกเลิกสัญญานี้ ทั้งนี้แม้ว่าผู้ขายจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้าง และพัฒนาโครงการไปอย่างไรก็ตาม ผู้ขายจะยังคงดำเนินการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้ผู้ซื้อ และเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดตามสัญญานี้ให้สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ดังปรากฏรายละเอียดตามเอกสารที่แนบท้าย 5

ข้อ 8. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

8.1 หากผู้ซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

8.2 ในกรณีผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำหรือเงินอื่นใดที่ผู้ซื้อได้ชำระให้มาแล้วทั้งหมดได้ทันที ดังนี้

8.2.1 ผิดนัดชำระเงินดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

8.2.2 ผิดนัดชำระเงินดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

8.2.3 ผิดนัดชำระเงินสะสมถึงอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวดก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้ขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้ซื้อให้ชำระเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับหนังสือ และผู้ซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น เว้นแต่ผู้ซื้อจะมีเจตนาผิดนัดชำระเงินหรือประวิงการชำระเงินออกไปอย่างชัดเจน แต่ต่อมาอีกผิดนัดชำระเงินอีก แม้การผิดนัดผิดสัญญาของผู้ซื้อที่เกิดขึ้นภายหลังนี้จะไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 8.2.1, 8.2.2 หรือ 8.2.3 ก็ตาม ให้ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องมีหนังสือบอกกล่าวหรือแจ้งเตือนให้นำเงินมาชำระก่อนตามที่กล่าวไว้ข้างต้นแต่อย่างใด

8.3 หากผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ 4 ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อดำเนินการ ดังนี้

8.3.1 ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี ทั้งนี้ให้หักมูลค่าของแผนที่ทางผู้ซื้อได้รับไปแล้ว ณ วันจองและ/หรือ วันทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

8.3.2 ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 8.3.1 ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อ ปรับเป็นรายวันในอัตรา ร้อยละ 0.01 แต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่หากผู้ซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

8.3.3 ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศโดยรวม ภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการ กฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการหรือเหตุอื่นอันมิใช่เกิดจากความผิดของผู้ขาย ผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้ขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ 9. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

9.1 ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

9.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอันตรายถึงชีวิตหรือทรัพย์สินในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

9.1.2 กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ 9.1.1 ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุดโดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการรับประกัน ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา

9.2 ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้นแล้วแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่จำเป็นจำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ 10. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสืออีกฝ่ายหนึ่งทราบในภายหลัง ในกรณีผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่า การแจ้งด้วยวิธีการดังกล่าวเป็นการแจ้งให้ทราบแล้วโดยชอบ และคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหรือถือว่าได้รับหนังสือดังกล่าว ไม่ว่าจะได้รับหนังสือแจ้งนั้นหรือไม่ก็ตาม เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ฝ่ายที่อยู่

ข้อ 11. การโอนสิทธิในสัญญา

กรณีที่ผู้จะซื้อประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลภายนอก ผู้จะซื้อต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย ทั้งในกรณีผู้จะขายให้ความยินยอม และผู้จะซื้อรับรองผู้ที่จะรับโอนสิทธินั้นตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญานี้ทุกประการ โดยผู้รับโอนสิทธิจะต้องเข้าทำสัญญาโอนสิทธิกับผู้จะขาย หรือลงนามในสัญญาจะซื้อขายฉบับใหม่ตามที่ผู้จะขายกำหนด และทั้งนี้โดยมีเงื่อนไขว่าการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้อัตราส่วนการถือครองสิทธิในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวเกินสัดส่วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และในกรณีที่การโอนสิทธิใดๆ จะก่อให้เกิดการละเมิดข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธมิให้มีการโอนสิทธิดังกล่าวได้

ข้อ 12. ข้อตกลงอื่น

12.1 เอกสารแนบท้ายสัญญานี้ทั้งหมดจะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ การเพิ่มเติมแก้ไขใดๆ ต่อสัญญาหรือเอกสารแนบท้ายใดๆ นี้ จะไม่มีผลผูกพันคู่สัญญา ถ้าส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่า ส่วนอื่นๆ ของสัญญาที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น และให้มีผลใช้บังคับต่อไปได้

12.2 ในกรณีที่มิข้อมูลความที่ไม่ตรงกันระหว่างข้อความใดๆ หรือรายการคุณลักษณะเฉพาะใดๆ ในแบบเอกสารจุลสารแผ่นพับ แผ่นปลิว หรือสิ่งพิมพ์อื่นๆ ที่ผู้จะขายใช้ในการขาย ประชาสัมพันธ์ ประกาศโฆษณา ส่งเสริมการขายและการตลาดของอาคารชุดกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้รวมทั้งเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้ถือบังคับสัญญานี้ และเอกสารแนบท้ายสัญญานี้เป็นหลัก กรณีข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในเอกสารแนบท้ายนี้บังคับใช้เป็นหลัก

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าสัญญานี้ยกเลิกข้อตกลงไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมดที่ได้ทำในระหว่างคู่สัญญาก่อนหน้านี้ ไม่ว่าจะเป็นการแสดงออกโดยชัดแจ้ง หรืออธิบาย หรือโดยวาจาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญานี้

12.3 ในกรณีที่ได้มีการจัดคำแปลสัญญานี้เป็นฉบับภาษาอังกฤษ หากมีข้อความไม่ตรงกันระหว่างสัญญาฉบับภาษาอังกฤษ และสัญญาฉบับภาษาไทย คู่สัญญาตกลงให้ยึดถือและบังคับตามสัญญาฉบับภาษาไทย

12.4 การผ่อนผันประการใดของผู้จะขายเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา การผิดนัดหรือผิดสัญญาของผู้จะซื้อในคราวใด ให้ถือว่าเป็นการผ่อนผันเฉพาะคราวนั้นๆ เท่านั้น ผู้จะซื้อตกลงจะไม่ถือเป็นการผ่อนผันสำหรับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา การผิดนัดหรือผิดสัญญาในคราวอื่นอย่างใด

ข้อ 13. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

13.1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลและสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย/สำเนาบัตรประชาชน/สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้จะขาย

13.2 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะซื้อ/สำเนาบัตรประชาชน/สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้จะซื้อ

13.3 รายการประกอบแบบแปลนอาคารชุด (Floor plan)

13.4 รายการประกอบแบบห้องชุด (Unit Layout)

13.5 รายละเอียดโครงการทั่วไป รายการทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก

13.6 ทรัพย์สินส่วนบุคคล และรายการวัสดุประกอบภายในห้องชุด

13.7 ขอบเขตการรับประกันและแก้ไขซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของห้องชุด

13.8 รายการส่วนลด และ รายการส่งเสริมการขาย (Promotion)

13.9 รายการชำระเงิน (Payment Terms)

13.10 เอกสารแนบท้าย (มาตรการ LTV)

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
บริษัท ออร์จิน เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(นางสาวอริสรา สิริยาภิวัฒนากุล)

ลงชื่อ พยาน ลงชื่อ พยาน
(.....)



สัญญาเลขที่ CO-OPP02-240068 ห้องชุดเลขที่ 12A08

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญานี้ทำที่โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น

วันที่ 4 กรกฎาคม 2567

สัญญานี้จัดทำขึ้นระหว่าง บริษัท ออริจิน เวิร์ดไคเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นางสาวอริสรา สิริยาภิวัฒนากุล ผู้มีอำนาจ
กระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาข้อ 13.1 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตระกอก/ซอย แบริ่ง 16 ถนน สุขุมวิท 107
ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ 10270 โทรศัพท์ 1498 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่าย
หนึ่ง

กับ [REDACTED] หมายเลขบัตรประชาชน [REDACTED] สัญชาติ ไทย ที่อยู่ [REDACTED]
จังหวัด [REDACTED] ที่อยู่สำหรับติดต่อ [REDACTED] หรือ โทร [REDACTED] หรือ
Email -

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. คำรับรองของผู้จะขาย

1.1 ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเต
ชั่น ตั้งอยู่ที่ ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น ถนน รัตนวิเศษ ตำบล บางกระสอ อำเภอ เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี 11000 ตาม
โฉนดที่ดินเลขที่ 3678, 12031, 117824, 117825, 117826, 252387, 252388, 252389, 252390, 252391, 252392, 252393, 252394 หน้า
สำรวจ 7155, 7156, 7157, 7158, 7159, 7160, 7161, 7162, 7150, 7151, 7152, 7153, 7154 เลขที่ดิน 504, 505, 506, 507, 508, 509,
510, 511, 30, 31, 32, 28, 29 มีเนื้อที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 14.60 ตารางวา ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา โดยที่ดินแปลงดังกล่าว

☒ ได้จำนองไว้กับ ธนาคาร ธนาคาร ออมสิน โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง

☐ ไม่มีจำนอง/ไม่มีบุริมสิทธิ

1.2 ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคารดังกล่าว

☒ มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไว้กับ ธนาคาร ธนาคาร ออมสิน / ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่ ธนาคาร
ธนาคาร ออมสิน โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง / หนี้บุริมสิทธิเท่ากับจำนวนเงินตามข้อ 1.1

☐ ไม่มีจำนอง/ไม่มีบุริมสิทธิ

1.3 ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้วตามใบ
อนุญาตเลขที่ 112/2565 ลงวันที่ 8 เมษายน 2565 ขณะนี้อาคารชุด

☒ อยู่ในช่วงระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

☐ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในช่วงการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

☒ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

พนักงานขาย.....

(นายณภัฏกรณ์ บุญรวม)

ผู้จะซื้อ

ข้อ 2. ข้อตกลงจะซื้อขาย

2.1 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด โครงการ ออริจิน พลัส แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น จำนวน 1 ห้องชุด ห้องชุดเลขที่ 12A08 ชั้นที่ 12A แบบ Type B1-02 เนื้อที่ประมาณ 23.15 ตารางเมตร

2.2 นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ 2.1 แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่นๆ ดังต่อไปนี้

2.2.1 ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

2.2.2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุด ซึ่งมีเนื้อที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 14.60 ตารางวา และอาจเพิ่มลดได้ หากมีการรังวัดสอบเขต โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ติดใจคิดราคาซื้อขายห้องชุดเพิ่มลดกันตามเนื้อที่จริงที่ได้จากการรังวัดสอบเขตอีกแต่อย่างใด

2.2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้จะซื้อจะได้รับ โดยผู้จะขายมีความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ทั้งนี้ หากผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณาให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความ และภาพโฆษณเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายนี้ด้วย แต่หากเอกสารหรือภาพโฆษณาใดขัดหรือแย้งกับ สัญญานี้ให้ถือตามสัญญานี้เป็นที่สุด

ข้อ 3. ราคาจะซื้อขาย

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อขายห้องชุดตามข้อ 2 จำนวน 1 ห้องชุด ในราคาตารางเมตรละ 95,032.40 บาท (เก้าหมื่นห้าพันสามสิบสองบาทสี่สิบบาท) โดยคำนวณจากพื้นที่ตามข้อ 2.1 ในราคารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,200,000.00 บาท (สองล้านสองแสนบาทถ้วน)

3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้น หรือ ลดลงในราคา ตารางเมตรละ 95,032.40 บาท (เก้าหมื่นห้าพันสามสิบสองบาทสี่สิบบาท) และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ในวันที่จองเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2567 จำนวน 2,500.00 บาท (สองพันห้าร้อยบาทถ้วน) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้หรือที่ชำระไว้แล้วล่วงหน้า จำนวน 2,500.00 บาท (สองพันห้าร้อยบาทถ้วน) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน 5,000.00 บาท (ห้าพันบาทถ้วน) เป็นการชำระราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาห้องชุดที่เหลือจำนวน 2,195,000.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ให้แก่ผู้จะขายโดยแบ่งชำระให้ดังนี้

4.2.1 แบ่งชำระเป็นงวด รวมเป็นเงิน 0.00 บาท (ศูนย์บาท) ตามรายการชำระเงิน (Payment Terms) เอกสารแนบท้ายสัญญา

4.2.2 งวดสุดท้ายชำระเป็นเงินจำนวน 2,195,000.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะขาย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี (นนทบุรี) เงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายตามข้อ 4.1 และ 4.2.1 ให้ถือเป็นเงินมัดจำทั้งจำนวน

4.3 ในการชำระเงินค่าห้องชุด นอกจากผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญานี้ หรือชำระผ่านธนาคาร หรือตามวิธีการที่ผู้จะขาย จะได้กำหนดต่อไป หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ (สำหรับผู้จะซื้อสัญชาติไทย)

พนักงานขาย
(นายนภัสกร บัญญรวม)

ผู้จะซื้อ

4.4 ผู้ขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดและจดทะเบียนอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในวันที่ 2 สิงหาคม 2567 และผู้ขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ซื้อตกลงจะปรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญา ภายในวันที่ผู้ขายกำหนด แม้จะเป็นวันที่ ก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวในข้างต้นก็ตาม ทั้งนี้ ผู้ขายสามารถเรียกให้ผู้ซื้อปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวตามวรรคแรกได้ โดยแจ้งล่วงหน้าให้ผู้ซื้อทราบไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

4.5 ผู้ขายและผู้ซื้อจะดำเนินการทำสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้เสร็จเรียบร้อยภายในวันที่ 2 สิงหาคม 2567 (ในกรณีที่ห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้ว / ขายตามสภาพในกรณีโครงการพร้อมอยู่) โดยผู้ขายไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอีกแต่อย่างใด

4.6 ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคาร และ ห้องชุดถูกต้องครบถ้วน ตามสัญญาแล้วในกรณีที่ผู้ซื้อจะแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ ก่อนเวลาที่ผู้ขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้ขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ ทั้งนี้เฉพาะห้องชุดที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

4.7 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้ซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้ขาย และปฏิบัติตามเงื่อนไขและชำระค่าใช้จ่ายตามที่ผู้ขายกำหนด โดยผู้รับโอนจะต้องรับโอนไป ซึ่งสิทธิและหน้าที่มีตามสัญญาจะซื้อขายฉบับนี้

ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร

5.1 ผู้ซื้อตกลงว่า หากผู้ขายอาจมีความจำเป็นต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลน แผนผัง และรายละเอียดของอาคารชุดและห้องชุด รวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของทางราชการในการอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้าง หรือตามความเหมาะสม ของผู้ขาย ผู้ซื้อตกลงยินยอมให้ผู้ขายดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบและไม่ถือว่าผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา

5.2 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้ขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

5.3 ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สีของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่างตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ

5.4 ผู้ขายจะใช้วัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ากับวัสดุที่ระบุไว้ในสัญญานี้ มาใช้ทำการก่อสร้างแทนก็ได้ โดยไม่ถือว่าผู้ขายผิดสัญญา

5.5 ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด กรรมสิทธิ์ห้องชุดยังเป็นของผู้ขาย ผู้ซื้อไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆในห้องชุด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ขาย

5.6 ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัยซึ่งรวมทั้งไม่จำกัดเพียงแต่ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการ หรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการ หรือเหตุจำเป็นอื่นใด ๆ ที่นอกเหนืออำนาจควบคุมของผู้ขายเกิดขึ้นกับผู้ขาย ผู้ขายจะส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อทราบภายในกำหนดเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง กรณีเช่นนี้ ผู้ซื้อตกลงขอยกกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จออกไปอีกโดยไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก ทั้งนี้ระยะเวลาที่ยกไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี โดยผู้ซื้อตกลงไม่ถือเอาความล่าช้าและการขอยกกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จดังกล่าวเป็นเหตุผิดนัด หรือผิดสัญญาของผู้ขาย

5.7 ผู้ขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลาง และส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้ขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง โดยผู้ขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้ขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

พนักงานขาย

(นายณภัทรณ์ บุญรวม)

ผู้ซื้อ

ส่วนเงินประกันการใช้มาตรวัด ผู้จะซื้อจะชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้บริการสาธารณูปโภคเมื่อผู้จะซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว โดยจะชำระให้ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการในวันโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายเป็น ผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ 7. ข้อผูกพันของผู้จะซื้อ

ผู้จะซื้อตกลงว่า เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ ผู้จะซื้อขอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

7.1 จะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ในการใช้ห้องชุด, ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนบุคคลอาคารชุดจะได้กำหนดขึ้นอย่างเคร่งครัด รวมทั้งจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขแห่งกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นในอนาคต

7.2 ชำระเงินเข้ากองทุนสำรองเพื่อใช้ในการบริหารจัดการ และดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตรา ตารางเมตรละ 600.00 บาท (หกร้อยบาทถ้วน) โดยจะชำระให้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และอัตราดังกล่าวข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิปรับได้ตามความเหมาะสม ก่อนมีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด

7.3 ชำระเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับห้องชุดเพื่อการพักอาศัยในอัตราเดือนละ 55.00 บาท (ห้าสิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร

จำนวนเงินตามข้อ 7.2 และ 7.3 อาจเปลี่ยนแปลงได้ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกำหนดนัด และผู้จะขายได้ผ่อนผันระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ให้ หากปรากฏว่า ผู้จะขายได้ชำระเงินตามข้อ 7.2 และ 7.3 ในระหว่างที่ผ่อนผันนั้นไปเท่าไร ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินคืนให้ทันทีทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์

7.4 ผู้จะซื้อจะใช้ห้องชุดเป็นที่พักอาศัยหรือทำการค้า (เฉพาะห้องชุดเพื่อการค้า) เท่านั้น และจะไม่กระทำการใดๆในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดี และจะไม่กระทำการใดๆให้เกิดความเสียหาย หรือเดือดร้อนรำคาญ แก่อาคารชุด เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด

7.5 ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปา (ทรัพย์สินส่วนกลาง) ให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบในการออกค่าใช้จ่ายในการติดตั้งมิเตอร์ ค่าธรรมเนียม ค่าประกันและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ตามอัตราที่ผู้จะขายได้ชำระไปก่อนหน้านี้แล้ว โดยผู้จะซื้อจะชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จะขายพร้อมกับการชำระราคาซื้อขายงวดสุดท้ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้จะซื้อจะขาย โดยผู้จะซื้อตกลงส่งมอบเอกสารที่จำเป็นเพื่อใช้ในการโอนเปลี่ยนชื่อให้แก่ผู้จะขาย เพื่อให้ผู้จะขายดำเนินการโอนเปลี่ยนชื่อจากผู้จะขายมาเป็นผู้จะซื้อ ทั้งนี้หากผู้จะขายไม่สามารถโอนเปลี่ยนชื่อมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปาภายในเวลา 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเนื่องจากความผิดของผู้จะซื้อนั้น ผู้จะขายจะดำเนินการยกเลิกมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปา และผู้จะขายจะคืนเงินประกันที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้จะซื้อจะขาย หากต่อมาผู้จะซื้อต้องการติดตั้งมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปา ผู้จะซื้อจะต้องดำเนินการติดตั้งด้วยตนเอง

7.6 ผู้จะซื้อตกลงว่าหากเกิดความชำรุดเสียหายใดๆ ขึ้นแก่ห้องชุดที่ผู้จะซื้อหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้จะซื้ออันเนื่องมาจากการกระทำของผู้จะซื้อ บริวาร หรือโดยบุคคลใดๆที่ผู้จะซื้ออนุญาตอันจะส่งผลให้เกิดความเสียหาย หรือรบกวนเจ้าของร่วมในอาคารชุดอื่นๆ หรือเกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงด้านวิศวกรรม ระบบการป้องกันต่างๆ ของตัวอาคารชุด หรือความสมบูรณ์และคุณค่าด้านสถาปัตยกรรม หรือทัศนียภาพของอาคารชุด ผู้จะซื้อจะดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมความชำรุดเสียหายนั้นๆ โดยเร็ว หากผู้จะซื้อไม่ดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จะซื้อตกลงยินยอมให้ผู้จะขาย หรือนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องนั้นได้ โดยผู้จะซื้อจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเองทั้งสิ้น และถือว่าส่วนที่เกิดความเสียหายนั้นสิ้นสุดความผูกพันตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 9 ของสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ทันที

พนักงานขาย

(นายนภัสกร บัญญรวม)

ผู้จะซื้อ

7.7 ผู้ซื้อหรือรับทราบและยินยอมว่าหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมีสิทธิที่จะกำหนดตำแหน่งและติดตั้งสาธารณูปโภคใดๆ เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า เสาและสายไฟฟ้า เสาและสายโทรศัพท์ หัวดับเพลิง เป็นต้น ได้ตามที่หน่วยงานราชการดังกล่าวเห็นสมควร และไม่ได้เป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องแจ้งผู้ซื้อหรือรับทราบ หรือกำหนด หรือดำเนินการย้ายตำแหน่งของสาธารณูปโภคดังกล่าวตามที่ผู้ซื้อหรือรับทราบขอ

7.8 ผู้ซื้อหรือรับทราบว่าการดำเนินการโครงการของผู้ขายตามรายละเอียดที่ปรากฏอยู่ในแผนผัง ตลอดจนการประชาสัมพันธ์ หรือการโฆษณาประชาสัมพันธ์ของผู้ขายอันเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุดในส่วนอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในโครงการนั้นเป็นโครงการที่ผู้ขายประสงค์จะดำเนินการในระยะแรก ซึ่งอาจจะมีการยกเลิกหรือปรับเปลี่ยน หรือแก้ไขได้ตามที่ผู้ขายพิจารณาเห็นว่าเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพในทางธุรกิจภายในหน้า ดังนั้น หากมีการยกเลิก หรือแก้ไขปรับเปลี่ยนการก่อสร้างอาคารอื่นๆ ที่อยู่ในโครงการเกิดขึ้น ผู้ซื้อตกลงจะยอมรับการแก้ไขและเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ผู้ขายจะทำการแก้ไขหรือปรับเปลี่ยนให้เทียบเท่าหรือดีกว่าเดิม โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในส่วนที่เป็นสาระสำคัญที่ผู้ซื้อยกขึ้นมากล่าวอ้างว่าผู้ขายผิดสัญญาเพื่อยกเลิกสัญญานี้ ทั้งนี้แม้ว่าผู้ขายจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้าง และพัฒนาโครงการไปอย่างไรก็ตาม ผู้ขายจะยังคงดำเนินการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้ผู้ซื้อ และเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดตามสัญญานี้ให้สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ดังปรากฏรายละเอียดตามเอกสารที่แนบท้าย 5

ข้อ 8. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

8.1 หากผู้ซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

8.2 ในกรณีผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำหรือเงินอื่นใดที่ผู้ซื้อได้ชำระให้มาแล้วทั้งหมดได้ทันที ดังนี้

8.2.1 ผิดนัดชำระเงินดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

8.2.2 ผิดนัดชำระเงินดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

8.2.3 ผิดนัดชำระเงินสะสมถึงอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวดก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้ขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้ซื้อให้ชำระเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับหนังสือ และผู้ซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น เว้นแต่ผู้ซื้อจะมีเจตนาผิดนัดชำระเงินหรือประวิงการชำระเงินออกไปอย่างชัดแจ้ง แต่ต่อมาอีกผิดนัดชำระเงินอีก แม้การผิดนัดผิดสัญญาของผู้ซื้อที่เกิดขึ้นภายหลังนี้จะไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 8.2.1, 8.2.2 หรือ 8.2.3 ก็ตาม ให้ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องมีหนังสือบอกกล่าวหรือแจ้งเตือนให้นำเงินมาชำระก่อนตามที่กล่าวไว้ข้างต้นแต่อย่างใด

8.3 หากผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ 4 ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อดำเนินการ ดังนี้

8.3.1 ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี ทั้งนี้ให้หักมูลค่าของแผนที่ทางผู้ซื้อได้รับไปแล้ว ณ วันจองและ/หรือ วันทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

8.3.2 ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 8.3.1 ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อ ปรับเป็นรายวันในอัตรา ร้อยละ 0.01 แต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่หากผู้ซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

8.3.3 ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศโดยรวม ภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการ กฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการหรือเหตุอื่นอันมิใช่เกิดจากความผิดของผู้ขาย ผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้ขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

พนักงานขาย

(นายนภัสกรณ บัญรวม)

ผู้ซื้อ

ข้อ 9. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

9.1 ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความปลอดภัยใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

9.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอันตรายถึงชีวิตหรือทรัพย์สินในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

9.1.2 กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ 9.1.1 ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุดโดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการรับประกัน ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา

9.2 ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้นแล้วแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่จำเป็นจำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้ผู้ศัลยกรรมภายนอกแก้ไขก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ 10. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสืออีกฝ่ายหนึ่งทราบในภายหลัง ในกรณีผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่า การแจ้งด้วยวิธีการดังกล่าวเป็นการแจ้งให้ทราบแล้วโดยชอบ และคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหรือถือว่าได้รับหนังสือดังกล่าว ไม่ว่าจะได้รับหนังสือแจ้งนั้นหรือไม่ก็ตาม เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ย้ายที่อยู่

ข้อ 11. การโอนสิทธิในสัญญา

กรณีที่ผู้จะซื้อประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลภายนอก ผู้จะซื้อต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย ทั้งในกรณีผู้จะขายให้ความยินยอม และผู้จะซื้อรับรองผู้ที่จะรับโอนสิทธินั้นตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญานี้ทุกประการ โดยผู้รับโอนสิทธิจะต้องเข้าทำสัญญาโอนสิทธิกับผู้จะขาย หรือลงนามในสัญญาจะซื้อขายฉบับใหม่ตามที่ผู้จะขายกำหนด และทั้งนี้โดยมีเงื่อนไขว่าการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้อัตราส่วนการถือครองสิทธิในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวเกินสัดส่วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และในกรณีที่การโอนสิทธิใดๆ จะก่อให้เกิดการละเมิดข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธมิให้มีการโอนสิทธิดังกล่าวได้

ข้อ 12. ข้อตกลงอื่น

12.1 เอกสารแนบท้ายสัญญานี้ทั้งหมดจะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ การเพิ่มเติมแก้ไขใดๆ ต่อสัญญาหรือเอกสารแนบท้ายใดๆ นี้ จะไม่มีผลผูกพันคู่สัญญา ถ้าส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่า ส่วนอื่นๆ ของสัญญาที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น และให้มีผลใช้บังคับต่อไปได้

12.2 ในกรณีที่มิใช่ข้อมูลความที่ไม่ตรงกันระหว่างข้อความใดๆ หรือรายการคุณลักษณะเฉพาะใดๆ ในแบบเอกสารจุลสารแผ่นพับ แผ่นปลิว หรือสิ่งพิมพ์อื่นๆ ที่ผู้จะขายใช้ในการขาย ประชาสัมพันธ์ ประกาศโฆษณา ส่งเสริมการขายและการตลาดของอาคารชุดกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้รวมทั้งเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้ถือบังคับสัญญานี้ และเอกสารแนบท้ายสัญญานี้เป็นหลัก กรณีข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในเอกสารแนบท้ายนี้บังคับใช้เป็นหลัก

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าสัญญานี้ยกเลิกข้อตกลงไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมดที่ได้ทำในระหว่างคู่สัญญาก่อนหน้านี้ ไม่ว่าจะเป็นการแสดงออกโดยชัดแจ้ง หรืออธิบาย หรือโดยวาจาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญานี้

พนักงานขาย

(นายนภัสกรณ บัญรวม)

ผู้จะซื้อ

12.3 ในกรณีที่ได้มีการจัดคำแปลสัญญาเป็นฉบับภาษาอังกฤษ หากมีข้อความไม่ตรงกันระหว่างสัญญาฉบับภาษาอังกฤษ และสัญญาฉบับภาษาไทย คู่สัญญาตกลงให้ยึดถือและบังคับตามสัญญาฉบับภาษาไทย

12.4 การผ่อนผันประการใดของผู้ขายเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา การผิดนัดหรือผิดสัญญาของผู้ซื้อในคราวใด ให้ถือว่าเป็นการผ่อนผันเฉพาะคราวนั้นๆ เท่านั้น ผู้ซื้อตกลงจะไม่ถือเป็นการผ่อนผันสำหรับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา การผิดนัดหรือผิดสัญญาในคราวอื่นอย่างใด

ข้อ 13. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หนึ่งหน้าต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

13.1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลและสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย/สำเนาบัตรประชาชน/สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้จะขาย

13.2 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะซื้อ/สำเนาบัตรประชาชน/สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้จะซื้อ

13.3 รายการประกอบแบบแปลนอาคารชุด (Floor plan)

13.4 รายการประกอบแบบห้องชุด (Unit Layout)

13.5 รายละเอียดโครงการทั่วไป รายการทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก

13.6 ทรัพย์สินบุคคล และรายการวัสดุประกอบภายในห้องชุด

13.7 ขอบเขตการรับประกันและแก้ไขซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของห้องชุด

13.8 รายการส่วนลด และ รายการส่งเสริมการขาย (Promotion)

13.9 รายการชำระเงิน (Payment Terms)

13.10 เอกสารแนบท้าย (มาตรการ LTV)

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
บริษัท ออร์จิน เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(นางสาวอริสรา สิริยาภิวัฒนากุล)

ลงชื่อ พยาน ลงชื่อ พยาน
()



บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แนบท้าย 7)

บันทึกนี้ทำขึ้น ณ สำนักงานขาย ออริจิ้น พลิก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น วันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ระหว่าง บริษัท ออริจิ้น เวิร์ดไคเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นางสาวอริสรา สิริยาภิวัฒนากุล ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ข้อ 13.1 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร สัญชาติไทย ที่อยู่/ที่ตั้งเลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตระกอก/ชอย แขวง 16 ถนน สุขุมวิท 107 ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ 10270 โทรศัพท์ 020-30000 กด 1 ซึ่งต่อไปสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง

กับ หมายเลขบัตรประชาชน สัญชาติ ไทย ที่อยู่
..... ที่อยู่สำหรับติดต่อ หรือ โทร หรือ
Email ซึ่งต่อไปสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ทั้งสองฝ่ายเป็นคู่สัญญากันตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ CO-OPP02-240068 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ชื่ออาคารชุด ออริจิ้น พลิก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น ห้องชุดเลขที่ 12A08 ชั้นที่ 12A และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกนี้ขึ้น แนบท้ายสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว เพื่อเป็นการขยายความเข้าใจและเพิ่มเติมข้อตกลงของทั้งสองฝ่าย ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้คือ

1. ผู้จะซื้อ ตกลงว่า การก่อสร้างอาคารชุดโครงการ ออริจิ้น พลิก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น อาจเป็นการก่อสร้างโดยผู้จะขายขออนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งการก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ใช้ใบอนุญาตก่อสร้างหรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เป็นหลักฐานอันเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว และเลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง อาจเปลี่ยนแปลงได้ หากต่อมาได้มีการตัดแปลงอาคารซึ่งจะทำให้เลขที่ใบอนุญาตดังกล่าวต้อง เปลี่ยนแปลงไปตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

2. ห้องชุดที่จะซื้อขายมีเนื้อที่ประมาณ 23.15 ตารางเมตร

3. พื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งเป็นแบบไม่ประจำ โดยผู้จะซื้อห้องชุดจะได้สิทธิในการรับบัตรผ่านเข้าออกพื้นที่จอดรถยนต์ สำหรับรถยนต์จำนวน 1 คัน ทุกห้องชุด

ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในการได้สิทธิและใช้สิทธิ รวมถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถยนต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ ในข้อบังคับของอาคารชุดและอาจเปลี่ยนแปลงได้ในภายหลังโดยขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุด แม้ข้อบังคับนั้นจะเป็นการแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุไว้ข้างต้นก็ตาม โดยไม่ถือเป็นความผิดของคู่สัญญาแต่ประการใด

4. หากมีการเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้าง อันเนื่องมาจากการพิจารณาของกรุงเทพมหานคร หรือหน่วยงานราชการอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกันตามสัญญานี้ หรือทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ ผู้จะขายมีสิทธิยกเลิกสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุดได้โดยผู้จะขายจะคืนเงินมัดจำ, เงินผ่อนชำระและเงินอื่นๆ ที่ได้รับชำระไว้แล้วทั้งหมดพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจาก ผู้จะซื้อจนถึงวันที่แจ้งยกเลิกสัญญาให้แก่ ผู้จะซื้อ

5. ในการรับผิดชอบเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้น เนื่องจาก ข้อชำรุดบกพร่องของอาคารชุด หรือห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น ในกรณีดังต่อไปนี้

5.1 กรณีเป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาห้า (5) ปี นับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่
เสาเข็ม หมายถึง เสาคอนกรีตอัดแรงที่ตอกหรือเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่เจาะอยู่ในดินเพื่อรับน้ำหนักบรรทุกทุกอาคาร
ฐานราก หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่เสาเข็ม

พนักงานขาย

(นายนภัสกรณ บุญรวม)

ผู้จะซื้อ

เสา หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่ฐานราก

คาน หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่เสา

พื้น หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือพื้นคอนกรีตอัดแรงที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่คานและเสา

โครงหลังคา หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือโครงเหล็กรูปพรรณ ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักหลังคาสู่เสาหรือคาน

5.2 กรณีที่เป็นอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคาร ซึ่ง ผู้จะขาย รับประกันภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่ ระบบไฟฟ้าของอาคาร, ระบบประปาของอาคาร, ระบบสุขาภิบาลของอาคาร, ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย, ระบบบำบัดน้ำเสีย

5.3 กรณีที่เป็นส่วนควบ ซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่ ผนังก่ออิฐ หรือผนังคอนกรีตมวลเบาฉาบปูนหรือผนังสำเร็จรูป, ชุดประตู, ชุดหน้าต่าง, วัสดุหลังคา, บันได, ลิฟท์, ระบบไฟฟ้าภายในห้องชุด (ไม่รวมดวงโคม, สวิตช์ปิด-เปิด, เต้ารับ), ระบบประปาภายในห้องชุด (ไม่รวมสุขภัณฑ์, ชักโครก, ฝักบัว, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ, วาล์วเปิด - ปิดน้ำ, มาตรวัดปริมาณการใช้) ระบบสุขาภิบาลภายในห้องชุด

5.4 กรณีที่เป็นงานสถาปัตยกรรม ได้แก่ วัสดุแต่งผนังอาคาร (GRC, ALUMINIUM CLADDING) และสีทาภายนอกอาคาร ชุด ผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ส่วนวัสดุปูพื้น, ผนังเบา, ฝ้าเพดาน, เคาท์เตอร์ห้องน้ำ, สีทาภายในห้องชุด ผู้จะขาย รับประกันภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

5.5 กรณีอื่นๆ ได้แก่ ชุดดวงโคม (ไม่รวมหลอดไฟ), สวิตช์ปิด-เปิด, เต้ารับ, ชุดสุขภัณฑ์, ชักโครก, ฝักบัว, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ, วาล์วเปิด-ปิดน้ำ, มาตรวัดปริมาณการใช้น้ำประปาสำหรับห้องชุด ผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

5.6 ผู้จะขายไม่รับประกันสำหรับความเสียหายความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นกับของแถม เฟอร์นิเจอร์ หรือสิ่งของ ที่บริษัทมอบให้เป็นการสมนาคุณลูกค้า แต่อาจมีการรับประกันจากผู้ผลิตสิ่งของนั้นๆโดยตรง

5.7 ผู้จะขายจะทำการซ่อมแซมตามสภาพความเสียหายก่อน หากซ่อมแซมไม่ได้จึงจะทำการเปลี่ยนวัสดุอุปกรณ์ใหม่ ทั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้จะขาย

5.8 ผู้จะขายจะทำการซ่อมแซมเฉพาะจุดที่ชำรุดบกพร่อง อันเนื่องมาจากคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ และ/หรือ วิธีการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของ ผู้จะขาย เท่านั้น

5.9 การรับประกันนี้ไม่รวมถึง

5.9.1 การเสื่อมสภาพตามปกติอันเนื่องจากการใช้งาน หรือจากการใช้งานผิดปกติ

5.9.2 เกิดจากเหตุสุดวิสัยใดๆ อันไม่ใช่ความผิดของ "ผู้จะขาย"

5.9.3 เกิดจากภัยธรรมชาติต่างๆ หรือความเสียหายอันเกิดจากปลวก หรือความชื้น

5.9.4 การชำรุดบกพร่องเป็นผลสืบเนื่องมาจากการยกเลิกงานก่อสร้างบางส่วน หรือยกเลิกงานระบบบางส่วนเปลี่ยนไป จากมาตรฐานงานก่อสร้างของ "ผู้จะขาย"

5.9.5 การชำรุดบกพร่องเป็นผลสืบเนื่องมาจากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมหรือซ่อมแซม สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกระทำโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ไม่ว่าจะกระทำเองหรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำตาม

5.9.6 ความเสียหายแก่วัสดุอุปกรณ์อื่นที่ผู้จะขาย มิใช่เป็นผู้ก่อสร้าง และ/หรือ ติดตั้ง และ/หรือ นำมาไว้ในอาคารชุด หรือห้องชุดตามมาตรฐานของ ผู้จะขาย

6. หาก ผู้จะซื้อ มีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวแล้ว ผู้จะซื้อ จะต้องแจ้งให้ ผู้จะขาย ทราบก่อนการโอนสิทธิว่า ผู้รับโอนสิทธิเป็นบุคคลต่างด้าว หรือ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้อัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวเกินอัตราส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้ในกรณีที่การโอนสิทธิใดๆ จะก่อให้เกิดการละเมิดข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะขาย มีสิทธิปฏิเสธการโอนสิทธิดังกล่าวได้ โดยไม่ถือว่าผู้จะขายผิดสัญญา

พนักงานขาย ผู้จะซื้อ

(นายนภัสกรณ์ บุญรวม)

ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เป็นสิทธิแต่เพียงผู้เดียวของผู้จะขายในการพิจารณาให้ความยินยอมในการโอนสิทธิให้แก่บุคคลต่างด้าวและ/หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยให้สัญญาชื่อนี้มีผลบังคับใช้แม้ว่ากรรมสิทธิ์ จะโอนไปเป็นของ ผู้จะซื้อแล้วก็ตาม

7. ผู้จะซื้อตกลงและรับทราบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ต้องไม่เกินอัตราส่วนที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ และต้องมีหลักฐานและ /หรือเอกสารครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายเกี่ยว กับการเข้าถือกรรมสิทธิ์กรณีที่ผู้จะซื้อเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าว

กรณีที่ผู้จะซื้อเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าว หากมีกฎหมายบัญญัติไว้ในภายหลังนับจากวันทำสัญญานี้ไม่ให้สิทธิแก่บุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดนี้ได้ หรืออัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคล หรือนิติบุคคลต่างด้าวเกินสัดส่วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือมีหลักฐานหรือเอกสาร ไม่ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายแล้ว ผู้จะซื้อตกลงจะจัดหาบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่มีสัญชาติไทย และ มีความสามารถที่จะถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเข้ารับโอนสิทธิตามสัญญา โดยต้องจัดหาให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้จะขาย แจ้งให้ทราบ

8. หากผู้จะซื้อ ประสงค์จะขอสินเชื่อเพื่อการชำระราคาห้องชุดงวดสุดท้ายในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขาย สามารถแนะนำสถาบันการเงินให้แก่ ผู้จะซื้อ ได้ แต่การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อขึ้นอยู่กับดุลพินิจของสถาบันการเงินนั้น โดย ผู้จะซื้อ จะต้องนำหลักฐานเอกสารต่างๆ มามอบให้ ผู้จะขาย ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ ผู้จะขาย แจ้งให้ทราบ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่า ผู้จะซื้อ ไม่ประสงค์จะให้ผู้จะขาย แนะนำสถาบันการเงินให้ และไม่ถือว่าผู้จะขาย ผิดสัญญาแต่ประการใด

หากสถาบันการเงินดังกล่าวพิจารณาแล้วไม่อนุมัติ และ/หรืออนุมัติน้อยกว่าวงเงินที่ผู้จะซื้อต้องการ ผู้จะซื้อ จะถือเป็นเหตุโต้แย้งสิทธิหรือขอขยายระยะเวลากับผู้จะขายมิได้

9. ในกรณีที่มิอุปสรรคในการก่อสร้าง เช่น วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างขาดแคลน ขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง เป็นต้น ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปอีกไม่เกิน 120 วัน นับแต่วันครบกำหนดแล้วเสร็จตามสัญญา โดย ผู้จะขายไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

10. ข้าพเจ้าตกลงและยินยอมให้บริษัทจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของข้าพเจ้า รวมทั้งยินยอมให้บริษัทนำข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือ โอนข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการภายใต้การให้บริการของบริษัท หรือการประชาสัมพันธ์ หรือภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งเป็นไปตามนโยบายความเป็นส่วนตัวของบริษัท (ท่านสามารถอ่านรายละเอียดได้ที่ www.origin.co.th)

11. นอกจากที่ได้ตกลงกันไว้ตามบันทึกนี้แล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับดังกล่าวข้างต้นทั้งสิ้นและหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดนัดผิดสัญญาตามที่ได้ตกลงกันไว้ในบันทึกนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้น ปฏิบัติผิดนัดผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดฉบับดังกล่าวข้างต้นด้วย

บันทึกนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมด โดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของตน เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ ผู้จะขาย
บริษัท ออริจิน เวิร์ดเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(นางสาวอริสรา สิริยาภิวัฒนากุล)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

()



บริษัท ออริจิ้น เวิร์ดไคเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด 496 หมู่ที่ 9 ตระก/ซอย แบริ่ง 16 ถนน สุขุมวิท 107 ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอ เมือง
สมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ 10270 โทร 1498 FAX 02-398-9994

แนบท้ายสัญญาเลขที่ CO-OPP02-240068

ห้องชุดเลขที่ 12A08

บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แนบท้าย 7)

บันทึกนี้ทำขึ้น ณ สำนักงานขาย ออริจิ้น พลิก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น วันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ระหว่าง บริษัท ออริจิ้น เวิร์ดไคเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นางสาวอริสรา สิริยาภิวัฒนากุล ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปากฎตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ข้อ 13.1 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร สัญชาติไทย ที่อยู่/ที่ตั้งเลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตระก/ซอย แบริ่ง 16 ถนน สุขุมวิท 107 ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ 10270 โทรศัพท์ 020-30000 กด 1 ซึ่งต่อไปสัญญาเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง

กับ หมายเลขบัตรประชาชน สัญชาติ
..... ที่อยู่สำหรับติดต่อ หรือ โทร หรือ
Email ซึ่งต่อไปสัญญาเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ทั้งสองฝ่ายเป็นคู่สัญญากันตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ CO-OPP02-240068 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ชื่ออาคารชุด ออริจิ้น พลิก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น ห้องชุดเลขที่ 12A08 ชั้นที่ 12A และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกนี้ขึ้น แนบท้ายสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว เพื่อเป็นการขยายความเข้าใจและเพิ่มเติมข้อตกลงของทั้งสองฝ่าย ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้คือ

1. ผู้จะซื้อ ตกลงว่า การก่อสร้างอาคารชุดโครงการ ออริจิ้น พลิก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น อาจเป็นการก่อสร้างโดยผู้จะขายขออนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งการก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ใช้ใบอนุญาตก่อสร้างหรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เป็นหลักฐานอันเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว และเลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง อาจเปลี่ยนแปลงได้ หากต่อมาได้มีการตัดแปลงอาคารซึ่งจะทำให้เลขที่ใบอนุญาตดังกล่าวต้อง เปลี่ยนแปลงไปตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

2. ห้องชุดที่จะซื้อขายมีเนื้อที่ประมาณ 23.15 ตารางเมตร

3. พื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งเป็นแบบไม่ประจำ โดยผู้จะซื้อห้องชุดจะได้สิทธิในการรับบัตรผ่านเข้าออกพื้นที่จอดรถยนต์ สำหรับรถยนต์จำนวน 1 คัน ทุกห้องชุด

ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในการได้สิทธิและใช้สิทธิ รวมถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถยนต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ ในข้อบังคับของอาคารชุดและอาจเปลี่ยนแปลงได้ในภายหลังโดยขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุด แม้ข้อบังคับนั้นจะเป็นการแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุไว้ข้างต้นก็ตาม โดยไม่ถือเป็นความผิดของคู่สัญญาแต่ประการใด

4. หากมีการเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้าง อันเนื่องมาจากการพิจารณาของกรุงเทพมหานคร หรือหน่วยงานราชการอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อห้องชุดที่ตกลงซื้อขายกันตามสัญญานี้ หรือทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ ผู้จะขายมีสิทธิยกเลิกสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุดได้โดยผู้จะขายจะคืนเงินมัดจำ, เงินผ่อนชำระและเงินอื่นๆ ที่ได้รับชำระไว้แล้วทั้งหมดพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจาก ผู้จะซื้อจนถึงวันที่แจ้งยกเลิกสัญญาให้แก่ ผู้จะซื้อ

5. ในการรับผิดชอบเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้น เนื่องจาก ข้อชำรุดบกพร่องของอาคารชุด หรือห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น ในกรณีดังต่อไปนี้

5.1 กรณีเป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาห้า (5) ปี นับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่
เสาเข็ม หมายถึง เสาคอนกรีตอัดแรงที่ตอกหรือเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่เจาะอยู่ในดินเพื่อรับน้ำหนักบรรทุกทุกอาคาร
ฐานราก หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่เสาเข็ม

พนักงานขาย

(นายนภัสกรณ บุญรวม)

ผู้จะซื้อ

เสา หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่ฐานราก

คาน หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่เสา

พื้น หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือพื้นคอนกรีตอัดแรงที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารสู่คานและเสา

โครงหลังคา หมายถึง ส่วนของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือโครงเหล็กรูปพรรณ ที่ใช้ถ่ายน้ำหนักหลังคาสู่เสาหรือคาน

5.2 กรณีที่เป็นอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคาร ซึ่ง ผู้จะขาย รับประกันภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่ ระบบไฟฟ้าของอาคาร, ระบบประปาของอาคาร, ระบบสุขาภิบาลของอาคาร, ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย, ระบบบำบัดน้ำเสีย

5.3 กรณีที่เป็นส่วนควบ ซึ่งผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ได้แก่ ผนังก่ออิฐ หรือผนังคอนกรีตมวลเบาฉาบปูนหรือผนังสำเร็จรูป, ชุดประตู, ชุดหน้าต่าง, วัสดุหลังคา, บันได, ลิฟท์, ระบบไฟฟ้าภายในห้องชุด (ไม่รวมดวงโคม, สวิตช์ปิด-เปิด, เต้ารับ), ระบบประปาภายในห้องชุด (ไม่รวมสุขภัณฑ์, ชักโครก, ฝักบัว, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ, วาล์วเปิด - ปิดน้ำ, มาตรวัดปริมาณการใช้) ระบบสุขาภิบาลภายในห้องชุด

5.4 กรณีที่เป็นงานสถาปัตยกรรม ได้แก่ วัสดุแต่งผนังอาคาร (GRC, ALUMINIUM CLADDING) และสีทาภายนอกอาคาร ชุด ผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ส่วนวัสดุปูพื้น, ผนังเบา, ฝ้าเพดาน, เคาท์เตอร์ห้องน้ำ, สีทาภายในห้องชุด ผู้จะขาย รับประกันภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

5.5 กรณีอื่นๆ ได้แก่ ชุดดวงโคม (ไม่รวมหลอดไฟ), สวิตช์ปิด-เปิด, เต้ารับ, ชุดสุขภัณฑ์, ชักโครก, ฝักบัว, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ, วาล์วเปิด-ปิดน้ำ, มาตรวัดปริมาณการใช้น้ำประปาสำหรับห้องชุด ผู้จะขายรับประกันภายในระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

5.6 ผู้จะขายไม่รับประกันสำหรับความเสียหายความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นกับของแถม เฟอร์นิเจอร์ หรือสิ่งของ ที่บริษัทมอบให้เป็นการสมนาคุณลูกค้า แต่อาจมีการรับประกันจากผู้ผลิตสิ่งของนั้นๆโดยตรง

5.7 ผู้จะขายจะทำการซ่อมแซมตามสภาพความเสียหายก่อน หากซ่อมแซมไม่ได้จึงจะทำการเปลี่ยนวัสดุอุปกรณ์ใหม่ ทั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้จะขาย

5.8 ผู้จะขายจะทำการซ่อมแซมเฉพาะจุดที่ชำรุดบกพร่อง อันเนื่องมาจากคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ และ/หรือ วิธีการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามมาตรฐานของ ผู้จะขาย เท่านั้น

5.9 การรับประกันนี้ไม่รวมถึง

5.9.1 การเสื่อมสภาพตามปกติอันเนื่องมาจากการใช้งาน หรือจากการใช้งานผิดปกติ

5.9.2 เกิดจากเหตุสุดวิสัยใดๆ อันไม่ใช่ความผิดของ "ผู้จะขาย"

5.9.3 เกิดจากภัยธรรมชาติต่างๆ หรือความเสียหายอันเกิดจากปลวก หรือความชื้น

5.9.4 การชำรุดบกพร่องเป็นผลสืบเนื่องมาจากการยกเลิกงานก่อสร้างบางส่วน หรือยกเลิกงานระบบบางส่วนเปลี่ยนไป จากมาตรฐานงานก่อสร้างของ "ผู้จะขาย"

5.9.5 การชำรุดบกพร่องเป็นผลสืบเนื่องมาจากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมหรือซ่อมแซม สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกระทำโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ไม่ว่าจะกระทำเองหรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำตาม

5.9.6 ความเสียหายแก่วัสดุอุปกรณ์อื่นที่ผู้จะขาย มิใช่เป็นผู้ก่อสร้าง และ/หรือ ติดตั้ง และ/หรือ นำมาไว้ในอาคารชุด หรือห้องชุดตามมาตรฐานของ ผู้จะขาย

6. หาก ผู้จะซื้อ มีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวแล้ว ผู้จะซื้อ จะต้องแจ้งให้ ผู้จะขาย ทราบก่อนการโอนสิทธิว่า ผู้รับโอนสิทธิเป็นบุคคลต่างด้าว หรือ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้อัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวเกินอัตราส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้ในกรณีที่การโอนสิทธิใดๆ จะก่อให้เกิดการละเมิดข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะขาย มีสิทธิปฏิเสธการโอนสิทธิดังกล่าวได้ โดยไม่ถือว่าผู้จะขายผิดสัญญา

พนักงานขาย

ผู้จะซื้อ

(นายนัฏกรณ บุญรวม)

ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เป็นสิทธิแต่เพียงผู้เดียวของผู้จะขายในการพิจารณาให้ความยินยอมในการโอนสิทธิ์ให้แก่บุคคลต่างด้าวและ/หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยให้สัญญาชื่อนี้มีผลบังคับใช้แม้ว่ากรรมสิทธิ์ จะโอนไปเป็นของ ผู้จะซื้อแล้วก็ตาม

7. ผู้จะซื้อตกลงและรับทราบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ต้องไม่เกินอัตราส่วนที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ และต้องมีหลักฐานและ /หรือเอกสารครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายเกี่ยว กับการเข้าถือกรรมสิทธิ์กรณีที่ผู้จะซื้อเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าว

กรณีที่ผู้จะซื้อเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าว หากมีกฎหมายบัญญัติไว้ในภายหลังนับจากวันทำสัญญานี้ไม่ให้สิทธิแก่บุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดนี้ได้ หรืออัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคล หรือนิติบุคคลต่างด้าวเกินสัดส่วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือมีหลักฐานหรือเอกสาร ไม่ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายแล้ว ผู้จะซื้อตกลงจะจัดหาบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่มีสัญชาติไทย และ มีความสามารถที่จะถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเข้ารับโอนสิทธิ์ตามสัญญา โดยต้องจัดหาให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ผู้จะขาย แจ้งให้ทราบ

8. หากผู้จะซื้อ ประสงค์จะขอสินเชื่อเพื่อการชำระราคาห้องชุดงวดสุดท้ายในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขาย สามารถแนะนำสถาบันการเงินให้แก่ ผู้จะซื้อ ได้ แต่การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อขึ้นอยู่กับดุลพินิจของสถาบันการเงินนั้น โดย ผู้จะซื้อ จะต้องนำหลักฐานเอกสารต่างๆ มามอบให้ ผู้จะขาย ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ ผู้จะขาย แจ้งให้ทราบ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่า ผู้จะซื้อ ไม่ประสงค์จะให้ผู้จะขาย แนะนำสถาบันการเงินให้ และไม่ถือว่าผู้จะขาย ผิดสัญญาแต่ประการใด

หากสถาบันการเงินดังกล่าวพิจารณาแล้วไม่อนุมัติ และ/หรืออนุมัติน้อยกว่าวงเงินที่ผู้จะซื้อต้องการ ผู้จะซื้อ จะถือเป็นเหตุได้แย้งสิทธิหรือขอขยายระยะเวลากับผู้จะขายมิได้

9. ในกรณีที่มิอุปสรรคในการก่อสร้าง เช่น วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างขาดแคลน ขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง เป็นต้น ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปอีกไม่เกิน 120 วัน นับแต่วันครบกำหนดแล้วเสร็จตามสัญญา โดย ผู้จะขายไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

10. ข้าพเจ้าตกลงและยินยอมให้บริษัทจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของข้าพเจ้า รวมทั้งยินยอมให้บริษัทนำข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือ โอนข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการภายใต้การให้บริการของบริษัท หรือการประชาสัมพันธ์ หรือภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งเป็นไปตามนโยบายความเป็นส่วนตัวของบริษัท (ท่านสามารถอ่านรายละเอียดได้ที่ www.origin.co.th)

11. นอกจากที่ได้ตกลงกันไว้ตามบันทึกนี้แล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับดังกล่าวข้างต้นทั้งสิ้นและหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดนัดผิดสัญญาตามที่ได้ตกลงกันไว้ในบันทึกนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้น ปฏิบัติผิดนัดผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดฉบับดังกล่าวข้างต้นด้วย

บันทึกนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมด โดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของตน เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ ผู้จะขาย
บริษัท ออริจิน เวิร์ดเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(นางสาวอริสรา สิริยาภิวัฒนากุล)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

()