สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ทำสัญญาที่ บริษัท เอซี พรอพเพอตี้ จำกัด สำนักงานใหญ่:
เลขที่ 8/1หมู่ที่ 10 ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ต.ไร่ขิง อ.สามพราน จ.นครปฐม 73210

วันที่ .....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง .....
ที่อยู่/ สำนักงานเลขที่.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า"ผู้จะขาย"ฝ่ายหนึ่ง

กับ .....
ที่อยู่/ สำนักงานเลขที่.....
ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ"อีกฝ่ายหนึ่ง
ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน ดังมีข้อความต่อไปนี้
ข้อ 1. คำรับรองของผู้จะขาย
ผู้จะขายเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ .....เลขที่ดิน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด..... โดยผู้จะขาย ขอรับรองว่า ที่ดินดังกล่าว ปลอดจากภาระจำยอมใดๆ ทั้งสิ้น
ข้อ 2. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย
2.1 ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนด เลขที่ .....เลขที่ดิน .....ตำบล.....อำเภอ..... จังหวัด.....จำนวนเนื้อที่ดินที่จะซื้อขาย .....ตารางวา การซื้อขายตามสัญญานี้รวมถึง ..... ขนาด กว้าง .....เมตร ลึก ..... เมตร จำนวน .....คูหา ตั้งอยู่แปลง .....(ต่อไปนี้จะเรียกว่า "ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง")

ข้อ 3. ราคาที่จะซื้อขาย
ผู้จะขายตกลงขาย ผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวข้างต้นในราคา .....บาท (.....)

ข้อ 4. การชำระเงิน และการโอนกรรมสิทธิ์
ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินให้แก่ผู้จะขาย ดังนี้
4.1 ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ทำการวางเงินจองและเงินมัดจำไว้แล้วเป็นจำนวนเงิน .....บาท (.....)
4.2 ผู้จะซื้อตกลงจะผ่อนชำระเงินดาวน์จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น .....บาท (.....) ให้กับผู้จะขาย โดยแบ่งเป็นงวดๆ ละ .....บาท (.....) รวม ..... งวด

4.3 จำนวนเงินส่วนที่เหลืออีก ..... บาท (.....)
ผู้จะซื้อจะชำระให้แก่ผู้จะขาย ในวันที่ผู้จะขายไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จะขายแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะซื้อทราบถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ก่อน และผู้จะซื้อจะต้องมาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลา 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้จะขายแจ้ง หากพ้นกำหนดตามที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ผู้จะซื้อมาดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินจำนวนตามข้อ 4.1 และ ข้อ 4.2 ได้ทันที และให้ผู้จะขายนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้ออกจำหน่ายให้แก่บุคคลอื่นได้

ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร

5.1 ผู้จะขายตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะเริ่มทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง และจะใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐานตามที่ได้ระบุไว้ท้ายสัญญานี้ตามแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างทุกประการ ทั้งนี้หากมีเหตุสุดวิสัย โดยมิใช่ความผิดของผู้จะขายผู้รับจ้างก่อสร้างหรือตัวแทนของผู้จะขายทำให้ต้องขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป ผู้จะขายต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 วัน นับจากวันทราบจากเหตุดังกล่าว ให้มีการขยายระยะเวลาดังกล่าว ออกไปเท่ากับระยะเวลาซึ่งเป็นเหตุแห่งการสุดวิสัย

5.2 ผู้จะขายตกลงยินยอมให้ผู้จะซื้อ ได้เข้าทำการตรวจสอบความเรียบร้อยของโรงงาน หากผู้จะซื้อพบเห็นจุดชำรุดบกพร่องของการก่อสร้าง ผู้จะซื้อมีหน้าที่แจ้งให้ผู้จะขายทราบ และผู้จะขายมีหน้าที่แก้ไขความชำรุดบกพร่อง ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

บรรดาค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
.....

ข้อ 7. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงนัดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อ 2.1 ภายใน .....เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้

ข้อ 8. ความรับผิดในการชำรุดบกพร่อง

8.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องรับผิดในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของโรงงาน อันเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้จะซื้อพึงได้รับดังนี้

8.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างของโรงงาน และสาธารณูปโภคโรงงาน ได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงสร้างหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก รั้ว กำแพง ตามมาตรฐานของแบบขออนุญาต ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงที่จะส่งวิศวกร/ช่างรับเหมาเข้าดำเนินการซ่อมแซมให้กับผู้จะซื้อทันทีภายหลังจากที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อเป็นลายลักษณ์อักษร

8.2 ผู้จะขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน 15 วัน นับแต่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้เสร็จโดยเร็ว

ข้อ 9. คำบอกกล่าว

การส่งจดหมายหนังสือบอกกล่าวใดๆ ที่ผู้จะขายจะมีไปถึงผู้จะซื้อ ต้องส่งไปยังสำนักงานของผู้จะซื้อ ตามที่อยู่ระบุในสัญญานี้ หากผู้จะซื้อย้ายที่อยู่ ผู้จะซื้อต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันย้าย และบรรดาจดหมาย หนังสือบอกกล่าว เอกสารหรือการติดต่อใดๆ เมื่อผู้จะขายได้ส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้จะซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือตามที่อยู่ครั้งสุดท้ายที่ผู้จะซื้อแจ้งให้ทราบ ให้ถือว่าไปถึงผู้จะซื้อแล้วโดยชอบ แม้เอกสารหรือจดหมายนั้นจะถูกส่งคืนมาไม่ว่าด้วยเหตุใดๆก็ตาม

ข้อ 10. ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ผู้จะขายจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากผู้จะซื้อ เพื่อใช้ในการดูแลความเรียบร้อยภายในโครงการ ได้แก่ ค่ายามรักษาความปลอดภัย, ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาส่วนกลาง, ค่าขยะ, ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนกลางอื่นๆ โดยผู้จะขายจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราตารางวาละ ..... บาท ต่อเดือน (อัตราปัจจุบัน)(ชำระล่วงหน้าครั้งละ 1 ปี) หรือตามจำนวนเงินที่จ่ายจริง ตามบัญชีแสดงรายการค่าใช้จ่ายส่วนกลางประจำเดือน

ผู้จะซื้อจะต้องเป็นผู้ชำระค่าส่วนกลางให้กับผู้จะขาย ในระหว่างผ่อนชำระเงินดาวน์

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ต่างถือไว้ฝ่ายละฉบับ ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์แห่งตนทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ และประทับตรา(ถ้ามี) ต่อหน้าพยาน ตามวันที่และสถานที่ดังที่ระบุไว้ข้างต้น

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ..... ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ..... ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

หมายเหตุ .....
.....
.....