

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง
บ้าน Modern 3 ชั้น

--- เสกโลโซ ---
(ผู้ว่าจ้าง)

กับ

[companyname]
(ผู้รับจ้าง)

สัญญาเลขที่ [contractid]

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง
บ้านนี้ใจสั่งมา

วันที่ 23/01/YYYY

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นที่ [companyname] ตั้งอยู่[company address] ระหว่าง [companyname] โดย [name] ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ [id] ผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่[company address] ซึ่งในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้รับจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ [customer] [cusAddress] ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า “ผู้ว่าจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ว่าจ้างตกลงว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างตกแต่ง...บ้าน Modern 3 ชั้น...พื้นที่ใช้สอยรวม...144...ตารางเมตร จำนวน.....1 หลัง.....บนโฉนดที่ดินเลขที่ - เลขที่ดิน...- หน้าสำรวจ - ตั้งอยู่ที่...กรุงเทพมหานคร...(มีสำเนาโฉนดที่ดินเป็นเอกสารแนบ)

ข้อ 2. ผู้ว่าจ้าง ขอรับรองว่าเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจริง และที่ดินแปลงดังกล่าวไม่มีหนี้สินหรือ ภาระติดพันใดๆ

ข้อ 3. ผู้รับจ้าง ตกลงเป็นผู้จัดหาแรงงานรวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ไม่ว่า สำหรับงานก่อสร้างตามสัญญาหรืองานที่ขอเพิ่มเติม โดยจะดำเนินการตามมาตรฐานให้สอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้าง

ข้อ 4. ผู้ว่าจ้าง ตกลงชำระค่าจ้างให้แก่ผู้รับจ้าง โดยตกลงค่าจ้างกันในราคารวมเป็น 1221689.15 บาท (หนึ่งล้านสองแสนสองหมื่นหนึ่งพันหกร้อยแปดสิบเก้าบาทสิบห้าสตางค์) โดยปรากฏรายละเอียดการก่อสร้างตามเอกสารภาคผนวก ก. เอกสารต่างๆ ดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย ดังนี้

- 1.1 ภาคผนวก ก.: การชำระเงินค่าก่อสร้าง
- 1.2 ภาคผนวก ข.: แปลนบ้าน
- 1.3 ภาคผนวก ค.: รายการวัสดุมาตรฐาน
- 1.4 ภาคผนวก ง.: เอกสารแนบท้ายสัญญา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน/สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ว่าจ้าง

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน/สำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับจ้าง
- สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่จะปลูกสร้างบ้านของผู้ว่าจ้าง (ถ้ามี)

ข้อ 5. ผู้ว่าจ้างตกลงชำระค่าจ้างให้แก่ผู้รับจ้าง โดยแบ่งชำระเป็นงวดๆ ตามเอกสารภาคผนวก ก. โดยผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนผู้ว่าจ้างจะตรวจรับมอบงานและชำระให้แก่ผู้รับจ้างภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจ้างได้ดำเนินการตามงวดงานนั้นแล้วเสร็จ

ในกรณีที่ ผู้ว่าจ้างไม่ชำระค่างวดตามเอกสารภาคผนวก ก. ภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือภายในเจ็ด (7) วัน โดยไม่มีการแจ้งสาเหตุกับทางผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างสามารถที่จะหยุดการทำงานต่อได้ โดยผู้รับจ้างสามารถดำเนินการทางกฎหมายกับทางผู้ว่าจ้างในการบังคับใช้สิทธิดังกล่าวได้

ข้อ 6. หากผู้ว่าจ้างตกลงที่จะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ไม่ว่า สำหรับ งาน ก่อ สร้าง ตาม สัญญา หรือ งาน ที่ ขอ เพิ่ม เติม ผู้ว่าจ้างจะต้องดำเนินการจัดหาและส่งมอบวัสดุอุปกรณ์ดังกล่าวที่ใช้ในการก่อสร้างตามระยะเวลาในการก่อสร้าง ให้ แก่ ผู้รับจ้าง ภายใน เวลา ที่ ผู้รับจ้าง กำหนด เพื่อให้ผู้รับจ้างสามารถทำงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่กำหนดไว้ในสัญญา มิฉะนั้น ผู้รับจ้างขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้

ข้อ 7. ผู้รับจ้าง จะต้องเริ่มทำการก่อสร้างบ้านภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันที่เซ็นสัญญา หรือตามเงื่อนไข ข้อตกลงกันระหว่าง ผู้ว่าจ้างกับ ผู้รับจ้างอีกที ทั้งนี้จะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลา 4 เดือน นับจากวันเซ็นสัญญา

ข้อ 8. ผู้รับจ้างตกลงส่งมอบเอกสารต่างๆ ให้แก่ผู้ว่าจ้าง หลังจากวันที่ชำระค่าก่อสร้างงวดสุดท้าย (เอกสารบางอย่างบริการให้เฉพาะในเขตตัวเมืองสกลนครเท่านั้น) โดยมีรายการ ดังนี้

ใบอนุญาตก่อสร้างบ้าน (ถ้ามี)

เล่มทะเบียนบ้าน (ถ้ามี)

หนังสือรับประกันงาน

หนังสือรับประกันการติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้านทั้งหมด (ถ้ามี)

จากร้านค้าท่านนี้

แบบบ้าน

เอกสารการเปลี่ยนแปลงต่างๆในแบบบ้าน (ถ้ามี)

แบบแปลนโครงสร้าง

แบบแปลนระบบไฟฟ้าและระบบสุขาภิบาล

กุญแจบ้านทั้งหมด

ข้อ 9. ผู้รับจ้างมีหน้าที่ทำการก่อสร้างบ้านพักอาศัยตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ตกลงกันในภาคผนวก ข. หรือตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ต่ จากเจ้าพนักงาน โดยต้องทำการก่อสร้างให้ถูกต้องตามเทคนิควิธีและมาตรฐานการก่อสร้าง และผู้รับจ้างต้องทำการให้แล้วเสร็จภายใน 4 เดือนนับจากวันเริ่มลงงาน

-8 เดือนสำหรับบ้านราคาไม่เกิน3ล้านบาท

-10 เดือนสำหรับบ้านราคาไม่เกิน5ล้านบาท

-11 เดือนสำหรับบ้านราคาไม่เกิน8ล้านบาท

-12 เดือนสำหรับบ้านราคาไม่เกิน10ล้านบาท

-14 เดือนสำหรับบ้านราคาไม่เกิน15ล้านบาท

-18 เดือนสำหรับบ้านราคามากกว่า15ล้านบาท

ข้อ 10. หากผู้รับจ้างไม่อาจดำเนินการก่อสร้างบ้านพักอาศัยให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามข้อ 9 โดยเหตุที่มีไขความผิดของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างมีสิทธิที่จะขอขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปตามที่เห็นสมควร หรือถ้ามีการเปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมไปจากเดิม

ข้อ 11. 11

หากผู้ว่าจ้างประสงค์ที่จะทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงบ้านพักอาศัยให้แตกต่างไปจากแบบแปลนบ้านที่ได้ตกลงทำสัญญาไว้แล้ว ผู้ว่าจ้างต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบโดยเร็วเพื่อผู้รับจ้างจะได้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และขยายเวลาการก่อสร้างให้ผู้รับจ้างตามเห็นสมควรด้วย หากมีการก่อสร้างบ้านไปตามสัญญาแล้วและไม่อาจที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้างได้ ผู้รับจ้างขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการก่อสร้างบ้านตามแบบแปลนในสัญญาเดิมจนแล้วเสร็จ โดยถือว่าผู้ว่าจ้างไม่ประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนบ้านตามสัญญา

ข้อ 11.1 หากผู้ว่าจ้างประสงค์ที่จะให้ทำการก่อสร้างเพิ่มเติมจากแบบแปลนบ้านตามสัญญา ผู้ว่าจ้างต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบโดยเร็วและต้องมีการทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมงานก่อสร้างกันก่อนพร้อมผู้ว่าจ้างต้องชำระเงินในส่วนงานก่อสร้างที่เพิ่มเติมขึ้นจากสัญญาให้แก่ผู้รับจ้างก่อนลงมือทำการก่อสร้าง มิฉะนั้น ผู้รับจ้างขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการก่อสร้างบ้านตามแบบแปลนบ้านในสัญญาโดยถือว่าผู้ว่าจ้างไม่ประสงค์ที่จะให้มีการก่อสร้างเพิ่มเติมบ้านให้ผิดไปจากแบบแปลนเดิม

ข้อ 11.2 หากผู้ว่าจ้างประสงค์ที่จะให้มีการลดรายการก่อสร้างบ้านตามสัญญา ผู้ว่าจ้างต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบโดยเร็วและต้องมีการทำบันทึกข้อตกลงลดรายการก่อสร้างกันก่อน สำหรับมูลค่างานลดต้องไม่เกิน 20 % ของราคาค่าก่อสร้างตามสัญญา และรายการก่อสร้างนั้นให้นำไปหักลดในงวดงานสุดท้ายตามสัญญา

ข้อ 12. ผู้ว่าจ้างมีสิทธิในการเข้าไปในพื้นที่ก่อสร้างบ้านในเวลาใดๆก็ได้ โดยผู้ว่าจ้างจะไม่ทำการรบกวนการทำงานของผู้รับจ้าง

ข้อ 13. ในกรณีที่ผู้รับจ้างทำงานไม่เสร็จภายในวันเวลาที่กำหนด ผู้ว่าจ้างสามารถบอกเลิกจ้างได้ (เว้นแต่ในเงื่อนไขไม่มีการเพิ่มเติมจากแบบแปลนเดิม)

ข้อ 14. ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุ หรือภัยอันตราย ความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการงานของผู้รับจ้างเอง และต้องรับผิดชอบในเหตุที่เสียหายอันเกิดแก่ทรัพย์สินของผู้ว่าจ้างซึ่งมีอยู่ในบริเวณที่ทำการจ้างนี้โดยการกระทำ ของคนงานช่างหรือบริวารของผู้รับจ้างด้วย

ข้อ 15. หากผู้รับจ้างผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้รับจ้างจำเป็นต้องแจ้งกับผู้ว่าจ้างทราบด้วยวาจา หรือ เป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดระยะเวลาดำเนินการในการแก้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสมควรเสียก่อน

ข้อ 16. หากผู้ว่าจ้างผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือ ผู้ว่าจ้างไม่ชำระค่าก่อสร้างงวดใดงวดหนึ่ง ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องแจ้งกับผู้รับจ้างทราบด้วยวาจา หรือ เป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดระยะเวลาดำเนินการในการแก้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสมควรเสียก่อน

ข้อ 17. การรับประกันงาน

17.1 รับประกันคุณภาพงานทั่วไป เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ส่งมอบบ้าน

17.2 รับประกันคุณภาพงานโครงสร้างหลังคา เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ส่งมอบบ้าน

17.3 รับประกันคุณภาพงานโครงสร้างบ้าน เป็นระยะเวลา 15 ปี นับจากวันที่ส่งมอบบ้าน

17.4 ผู้รับจ้าง จะไม่รับประกันคุณภาพงาน สาเหตุอันเนื่องมาจาก ภาวะสงคราม อุบัติภัย อุทกภัย หรือภัยธรรมชาติต่างๆ เช่น อัคคีภัย, वादภัย, แผ่นดินไหว เป็นต้น

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้อง จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้ว่าจ้าง
(เสกโลโซ)

ลงชื่อ ผู้รับจ้าง
([name])
[companyname]

ลงชื่อพยาน
()

ลงชื่อพยาน
()

***ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างดำเนินงานล่าช้าและเสร็จไม่ตรงตามกำหนดทางผู้รับจ้างยินยอมจ่ายชดเชยให้ผู้ว่าจ้างรายวันเป็นวันละ 0.05 %ของมูลค่างานที่เหลือ แต่ไม่น้อยกว่าวันละ 1,000 บาท