

สัญญาเลขที่.....

สัญญาเช่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วันที่.....12.....เดือน.....มิถุนายน..... พ.ศ.....2566.....

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง.....นาย ภีรวัฒน์ สาริวงษ์ บัตรประชาชนเลขที่ -.....

ซึ่งในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่าซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง

กับ.....นาง ปุณณัฐ พิษณุวรรณ บัตรประชาชนเลขที่ 3-6406-00077-28-3.....อายุ.....41.....ปี อยู่บ้านเลขที่ 383/21 หมู่

ที่.....7.....ถนน.....-.....ซอย.....-.....แขวง/ตำบล.....ท่าโพธิ์.....

เขต/อำเภอ.....เมืองพิษณุโลก.....จังหวัด.....พิษณุโลก.....โทร.....

ซึ่งในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่าซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ยินยอมทำข้อตกลงและเงื่อนไขกัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่าซื้อตกลงยินยอมให้ผู้เช่าซื้อ เช่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงหมายเลขที่.....200.....

(ตามแผนผังแนบท้ายสัญญานี้) ในโฉนด หรือส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่.....71317.....เลขที่ดิน.....1145.....

ระวาง.....-.....ตำบล.....ท่าแร่.....อำเภอ.....บางเขน.....

จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....เป็นจำนวนเนื้อที่ประมาณ.....24.....ตารางวา พื้นที่ใช้สอย.....141.....ตารางเมตร

และสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่.....189/200.....ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าซื้อกันตามสภาพของสิ่งปลูกสร้างที่ได้ก่อสร้างไว้

แล้วจำนวนหนึ่งหลังในราคา.....6,730,000.....บาท (.....-หกล้านเจ็ดแสนสามหมื่นบาทถ้วน-.....) ซึ่งตั้งอยู่

บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น โดยผู้เช่าซื้อได้ไปตรวจดูสภาพสิ่งปลูกสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเนื้อที่ดินซึ่งมีการแบ่งแยกแล้ว

มีจำนวนขาดหรือเกิน ผิดไปจากที่ตกลงกันไว้ในสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมตกลงให้ลดหรือเพิ่มจำนวนเงินตามเนื้อที่

ในโฉนดเป็นราคาตารางวาละ.....-.....บาท (.....-.....)

ข้อ 2 ผู้ให้เช่าซื้อได้ตกลงราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาใน ข้อ 1 ในขณะที่สัญญานี้ชำระเงิน ให้ไม่ครบ

ตามจำนวนนี้ ส่วนที่เป็นราคาเงินสดคงเหลืออยู่เท่าใด ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อคิดอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อได้

ร้อยละ.....-.....บาทต่อปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเงินครบถ้วนตามสัญญานี้

ข้อ 3 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าซื้อได้ขอชำระเงินล่วงหน้าไว้เป็นเงิน.....250,000.....บาท

(.....-สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน-.....) และยังคงค้างอยู่เป็นราคาเงินสดสุทธิ.....6,480,000.....บาท

(.....-หกล้านสี่แสนแปดหมื่นบาทถ้วน-.....) โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระพร้อมดอกเบี้ยเช่าซื้อตามสัญญา ใน ข้อ 2 คิดเป็นราคา

เช่าซื้อ ซึ่ง ต้อง ชำระ เป็น เงิน ราย งวด งวด ละ ไม่น้อยกว่า.....24,000, 28,600, 34,300.....บาท

(.....-.....) มีกำหนดระยะเวลา.....60.....เดือน โดยให้ชำระ ภายใน

วันที่.....8.....ของทุกเดือน โดยเริ่มตั้งแต่เดือน.....กรกฎาคม..... พ.ศ.....2566.....เป็นต้นไป ถ้าหากยังมีราคาเงิน

สดสุทธิหรือราคาเช่าซื้อคงเหลืออยู่อีก เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาใน ข้อ 2

ข้อ 4 ให้ผู้เช่าซื้อชำระให้ครบถ้วนในงวดสุดท้ายด้วยวิธีการชำระเงินรายงวดของผู้เช่าซื้อที่ชำระ ในแต่ละงวด ให้ผู้ให้เช่าซื้อจัดชำระเป็นดอกเบี้ยผลเช่าซื้อก่อน แล้วที่เหลือก็ให้หักเป็นราคาเงินสดประจำงวดนั้น ๆ คิดคงเหลือเป็นราคาเงินสดสุทธิคงเหลือแต่ละงวด

ข้อ 5 ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขอชำระราคาเงินสดประจำงวด หรือส่วนของราคาเงินสดสุทธิคงเหลือ ก่อนกำหนด ผู้ให้เช่าซื้อจะไม่คิดดอกเบี้ยผลเช่าซื้อสำหรับของราคาเงินสดสุทธิที่ลดลงหรือหมดไป เนื่องจากการขอชำระราคาเงินสดประจำงวด หรือสิ่งปลูกสร้างเงินสุทธิคงเหลือตามระยะเวลาที่ชำระก่อนกำหนดนั้น แต่ให้ผู้เช่าซื้อเรียกเป็นค่าชดเชยจากผู้เช่าซื้อได้ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาเงินสดประจำงวด หรือส่วนของราคาเงินสดสุทธิที่ผู้เช่าซื้อชำระ

ข้อ 6 ผู้เช่าซื้อขอรับรองว่าผู้เช่าซื้อมีความสามารถในการชำระราคาเช่าซื้อตามสัญญานี้ได้ โดยมีรายได้ประจำเดือนละไม่น้อยกว่าสามเท่าของอัตราชำระหนี้รายงวด และมีความสามารถในการทำนิติกรรมตลอดจนมีเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามที่กฎหมายหรือระเบียบของทางราชการกำหนด ในระหว่างเวลาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารรับจำนองเพื่อให้ผู้เช่าซื้อจะมีโอกาสชำระราคาเช่าซื้อ พร้อมทั้งดอกเบี้ยผลเช่าซื้อในอัตราที่ไม่เกินกว่าที่ได้ชำระกับผู้เช่าซื้อ และเพื่อจะชำระราคาเช่าซื้อให้กับผู้ให้เช่าซื้อได้ก่อนกำหนดในสัญญา โดยผู้เช่าซื้อจะต้องนำหลักฐานซึ่งแสดงคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ใช้ในการประกอบการกู้เงินผ่อนชำระกับสถาบันการเงินนั้น ๆ มามอบให้กับผู้เช่าซื้อเพื่อพิจารณาการยื่นกู้ก่อน ภายในเวลา 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ ดังนี้

1. บัตรประจำตัวหรือบัตรข้าราชการหรือองค์การ (ถ่ายเอกสาร)
2. สำเนาทะเบียนบ้าน
3. ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร แล้วแต่กรณี (ถ่ายเอกสาร)
4. ใบรับรองอัตราจ้างเงินเดือน (สำหรับข้าราชการใช้แบบฟอร์มของทางราชการ มีผู้ลงนามรับรองระดับหัวหน้ากองขึ้นไป สำหรับลูกจ้างเอกชนใช้แบบฟอร์มของบริษัท ห้างร้าน โดยมีผู้จัดการเป็นผู้ลงนามรับรอง) สำหรับอาชีพอิสระให้นำหลักฐานการประกอบอาชีพนั้น ๆ เช่น ทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์หนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ หลักฐานการเสียภาษีเงินได้ และบัญชีเงินฝากแสดงฐานะทางการเงิน ไม่น้อยกว่า 6 เดือน ซึ่งมีการฝากเดือนละไม่น้อยกว่าสามเท่าของอัตราผ่อนชำระ

(ก) ในกรณีที่ผู้กู้มีบิดามารดา มีสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ก็ต้องถ่ายเอกสารสำเนาใบต่างด้าวไปด้วย(หน้า 1 ถึงหน้า 5 และหน้าต่ออายุการเสียค่าธรรมเนียมครั้งสุดท้าย)

(ข) ในกรณีที่ผู้กู้ร่วม ให้ผู้กู้ร่วมนำหลักฐานต่าง ๆ ตามข้อ 1 - 5 ข้างต้นไปด้วย เมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อครบถ้วนและถูกต้อง ก็ให้ผู้เช่าซื้อต้องไปยื่นเรื่องขอกู้กับสถาบันการเงินที่ผู้ให้เช่าซื้อจัดหา ภายในกำหนดเวลา 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

ข้อ 7 ผู้เช่าซื้อสัญญาว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปให้นบุคคลอื่นหรือเช่าซื้อช่วง ตลอดจนไม่ต่อเติมแก้ไขเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าซื้อเสียก่อน หรือใช้ทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่ยเสียหายหรือบกพร่องสิทธิของผู้อื่น พร้อมทั้งจะต้องบำรุงดูแลรักษา หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้คงอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ หากผู้เช่าซื้อมิได้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าซื้อจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย และบอกเลิกสัญญา ก็ได้ หากได้มีหนังสือบอกเลิกล่วงหน้าครบ

กำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือบอกเลิกแล้ว ผู้เช่าซื้อยังไม่สามารถแก้ไขสิ่งบกพร่องหรือปฏิบัติตามสัญญา ให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่าซื้อได้อีก

ข้อ 8 หากผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดในงวดหนึ่ง ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกค่าปรับได้ในอัตราที่ไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ผู้ให้เช่าซื้อพึงเรียกได้ตามกฎหมาย ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงิน รายงวดตามสัญญาในข้อ 3 สองงวดติดกัน ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ หากได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาและจะแจ้งเหตุผลให้ทราบล่วงหน้าครบกำหนด 30 วัน นับตั้งแต่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือบอกเลิกแล้ว ผู้เช่าซื้อก็ยังละเลยไม่ชำระเงินรายงวดให้ครบ

ข้อ 9 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อให้สูงกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ 2 ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำได้โดยให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าแล้ว 30 วัน ก่อนการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อจะต้องเริ่มชำระดอกเบี้ยเช่าซื้อในอัตราใหม่ต่อไปด้วย

ข้อ 10 ถ้าผู้เช่าซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อนี้ให้กับบุคคลอื่นได้ ต่อเมื่อได้มีหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบ และจะต้องได้รับความยินยอมเสียก่อนจึงจะโอนสิทธิและหน้าที่กันได้ ซึ่งบุคคลผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ใหม่นี้จะต้องมีคุณสมบัติและต้องยอมปฏิบัติตามข้อตกลงและหลักเกณฑ์ที่คู่สัญญาเดิมทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันไว้แล้ว อนึ่ง ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอากรแสตมป์ ในการโอนสิทธิหน้าที่ใหม่ก็ดี หรือในการทำใบแทนหรือสำเนาสัญญาเช่าซื้อซึ่งของเดิมชำรุดหรือสูญหายให้กับผู้เช่าซื้อก็ดี ให้ผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าซื้อแล้วแต่กรณีเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น

ข้อ 11 ผู้เช่าซื้อต้องเป็นผู้เอาประกันและเสียเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สินที่เช่าซื้อกับบริษัทประกันภัย ที่ผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้จัดหา รวมทั้งผู้เช่าซื้อจะต้องชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีทรัพย์สินส่วนของทรัพย์สินที่เช่าซื้อไว้ โดยหากผู้ให้เช่าซื้อได้เป็นผู้ออกชำระให้ล่วงหน้าไปก่อนแล้ว ให้ผู้เช่าซื้อต้องชำระคืนให้ผู้ให้เช่าซื้อจนครบภายในเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ออกชำระไปก่อนแล้ว

ข้อ 12 ผู้เช่าซื้อยินยอมร่วมกับผู้เช่าซื้ออื่นๆ ที่จะออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของ ผู้เช่าซื้อด้วยกัน เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาความสะอาด ถนน ท่อระบายน้ำ ตลอดจนค่าไฟฟ้า แสงสว่าง และค่าซ่อมแซมต่างๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมด้วย ถ้าหากผู้ให้เช่าซื้อได้เป็นผู้ออกชำระล่วงหน้าหรือแทนไปก่อนแล้ว ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระคืนส่วนของตนให้ครบภายในเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ออกชำระไปแล้ว

ข้อ 13 เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระราคาเช่าซื้อจนครบถ้วนตามสัญญาใน ข้อ 4 หรือได้ชำระราคาเงินสดสุทธิรวมทั้งดอกเบี้ยเช่าซื้อคงค้าง หรือเงินค่าชดเชยตามสัญญา ข้อ 5 ครบถ้วนแล้ว และเมื่อผู้เช่าซื้อได้นำหรือจัดหาหลักฐานทางเอกสารที่ต้องใช้ในการทำนิติกรรมมามอบให้หรือมาครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องจัดการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซื้อครั้งนี้ให้กับผู้เช่าซื้อให้เป็นที่เรียบร้อยแล้วภายในกำหนดเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้ส่งหรือจัดหาหลักฐานมาครบถ้วน โดยการนี้ค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น หากผู้ให้เช่าซื้อบิดพลิ้วไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้เช่าซื้อได้ตามสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกร้องค่าเสียหายได้ตามจำนวนเงินค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้เต็มจำนวน

ข้อ 14 ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อ หรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่าซื้อเข้าไปตรวจทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ โดยผู้ให้เช่าซื้อตกลงแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีฉุกเฉิน หรือไม่

สามารถติดต่อผู้เช่าซื้อได้ เป็นอันทำให้ผู้ให้เช่าซื้อเสียผลประโยชน์ หรือมีเหตุอันอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อ หรืออาคารโครงการที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อตั้งอยู่โดยรวม ผู้ให้เช่าซื้อสามารถเข้าไปภายในทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ทุกเวลา

ข้อที่ 15 ผู้เช่าซื้อจะไม่นำวัสดุหรือสารใด ๆ ที่มีความไวต่อการลุกไหม้ หรืออาจก่อให้เกิดภัยอันตรายใด ๆ เข้ามาเก็บสะสมในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และไม่ทำหรืออนุญาตหรือยอมให้บุคคลใดกระทำการสิ่งใด ๆ ซึ่งผลของการกระทำนั้นอาจทำให้การประกันภัยใด ๆ ที่ทำไว้สำหรับทรัพย์สินที่เช่าซื้อ (หรืออาคารโดยรวม) ตกเป็นโมฆะ หรือโมฆียะ หรืออาจทำให้อัตราเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยนั้นสูงขึ้นและจะปฏิบัติตามข้อแนะนำทั้งปวงของผู้รับประกันภัยและเจ้าพนักงานดับเพลิงในเรื่องการป้องกันอัคคีภัยเกี่ยวกับห้องชุดที่เช่าซื้อ

ข้อที่ 16 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เสียหาย หรือถูกทำลายอันเกิดขึ้นเนื่องจากความประมาทเลินเล่อหรือความผิดของผู้เช่าซื้อ บริวาร หรือผู้มาติดต่อผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อตกลงรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าซื้อในค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จะต้องใช้ในการทำทรัพย์สินที่เช่าซื้อกลับคืนเป็นปกติ รวมถึงการซ่อมแซมสิ่งที่เสียหาย และจะต้องชดเชยค่าเสียหายทั้งหมดอันเกิดจากการนั้นแก่ผู้อยู่อาศัยรายอื่นในอาคารโครงการที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อตั้งอยู่ด้วย

ข้อที่ 17 ผู้เช่าซื้อต้องชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อสำหรับบรรดาความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม หรือโดยไม่เจตนาก็ตาม จากการใช้หรืออาศัยในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ การดัดแปลงแก้ไข ต่อเติมหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อหรือผู้กระทำการแทนผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าช่วง หรือผู้ครอบครองสถานที่เช่าซื้อใด ๆ การละเมิดหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งของผู้เช่าซื้อตามสัญญาฉบับนี้ หรือการกระทำผิดสัญญาการประมาทเลินเล่อ หรือ การละเว้นไม่กระทำการใดของผู้เช่าซื้อ โดยความเสียหายต่างๆ ให้รวมถึง บรรดาค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ การเรียกร้องของผู้ให้เช่าซื้อเพื่อให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าซื้อ หรือ ปฏิบัติตามหน้าที่ ตลอดจนค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย หรือ ค่าทวงหนี้ค่าเช่าซื้อ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อที่ 18 ผู้เช่าซื้อสัญญาว่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น

ข้อที่ 19 การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา

19.1 ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

(2) เมื่อศาลมีคำสั่งให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นบุคคลล้มละลายหรืออยู่ภายใต้คำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายนั้นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(3) ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระ ราคาเงินดาวน์ หรือ เงินจอง หรือ ค่าเช่าซื้อ งวดใดงวดหนึ่ง ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อ เรียกเก็บเงินค่าปรับได้ แบ่งส่วนเป็นเงินดาวน์ในอัตราวันละ 100 บาท และ เงินจองในอัตราวันละ 100 บาท และค่าเช่าซื้อในอัตราวันละ 100 บาท แต่ไม่เกิน 15 วัน หากผู้เช่าซื้อไม่ทำการชำระ ภายใน 15 วัน ผู้ให้เช่าซื้อจะมีสิทธิส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้เช่าซื้อ ให้ถือว่าสัญญานี้เลิกกันและผู้ให้เช่าซื้อสามารถรับเงินที่ได้ชำระเงินไว้แล้วทั้งหมด โดยผู้เช่าซื้อจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้ และผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิเรียกร้องเงินจอง เงินดาวน์, ค่างวดคงค้าง และค่าปรับล่าช้าในอัตราสูงสุดตามที่ผู้ให้เช่าซื้อพึงเรียกได้ตามที่กฎหมายกำหนด

(4) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และไม่แก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว ภายในระยะเวลา 7 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญาได้ส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา

(5) ผู้เช่าซื้อ สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 30 วัน

(6) กรณีทรัพย์สินถูกอายัด ถูกยึด ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ดี ผู้ให้เช่าซื้อถูกพิทักษ์ทรัพย์ก็ดี ให้ถือว่าผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญา โดยผู้เช่าซื้อ มีสิทธิเรียกร้องเงินจอง เงินดาวน์, ค่างวด และใช้จ่ายทั้งหมด ที่ได้ชำระไว้กับผู้ให้เช่าซื้อ พร้อมทั้งเรียกร้องค่าปรับในอัตราสูงสุดตามที่ผู้เช่าซื้อพึงเรียกได้ตามที่กฎหมายกำหนดการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 19 นี้ไม่เป็นการตัดสิทธิของคู่สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใดตามกฎหมาย

19.2 เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุประการใด ผู้เช่าซื้อจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าซื้อเอง

(ข) ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าซื้อ พร้อมส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อและกุญแจห้องชุดที่เช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อภายใน 30 วัน นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

19.3 ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าซื้อ อันเป็นการชดเชยค่าเสียหายจากการผิดสัญญา (รวมถึงค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าซื้อซึ่งเกิดจากการที่ผู้เช่าซื้อไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อ) และ ผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบปรับในอัตรา 1,000 บาท ต่อวัน จนกว่าทรัพย์สินที่เช่าซื้อจะถูกส่งมอบคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อในสภาพที่เรียบร้อยและใช้งานได้ดีเช่นเดียวกับตอน รับมอบทรัพย์สินมาจากผู้ให้เช่าซื้อ

ข้อ 20 การแก้ไขสัญญา การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ จะไม่มีผลใช้บังคับ เว้นแต่มีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงลายมือชื่อโดยคู่สัญญาหรือผู้แทนผู้มีอำนาจของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมใดๆ จะมีผลกระทบต่อข้อสัญญาที่ได้รับการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมเท่านั้น และส่วนข้อสัญญาอื่น ๆ ในสัญญาฉบับนี้ จะยังคงมีผลใช้บังคับตามเดิม

ข้อ 21 การรักษาความลับ

21.1 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงเก็บรักษาเนื้อหาและธุรกรรมที่กำหนดโดยสัญญาฉบับนี้ รวมถึงข้อมูลทั้งหลายที่ได้รับจากหรือที่จัดส่งให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายตามวิธีการทำธุรกรรมที่กำหนดหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ เป็นความลับอย่างเคร่งครัดตลอดเวลา และจะต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลใด ๆ ซึ่งไม่ใช่คู่สัญญา

21.2 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งสามารถเปิดเผยข้อมูลส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการดำเนินการใด ๆ หรือข้อมูลใด ๆ ที่ได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ในกรณีดังต่อไปนี้

21.2.1 เป็นการเปิดเผยให้แก่ที่ปรึกษา หรือลูกจ้าง หรือเจ้าหน้าที่ของตนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเป็นกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีความจำเป็นต้องรู้ข้อมูลตามสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้เปิดเผยข้อมูลจะต้องดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าวเป็นความลับตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้

21.2.2 เป็นการเปิดเผยตามที่กฎหมายบังคับ หรือเพื่อปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของกฎหมาย ซึ่ง
คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติตาม

21.2.3 เป็นการเปิดเผยให้แก่หน่วยราชการหรือองค์กรของประเทศใด ๆ หรือของรัฐใด ๆ ตามกฎหมาย

21.2.4 เป็นการเปิดเผยข้อมูลภายหลังจากที่ข้อมูลดังกล่าวตกเป็นข้อมูลสาธารณะ

21.3 ข้อกำหนดในข้อ 21 นี้ให้คงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไปแม้สัญญาฉบับนี้จะมีการบอกเลิกหรือสิ้นสุดอายุลง

ข้อ 22 การแยกต่างหากของสัญญา

หากข้อความ และ/หรือ ข้อตกลงและ/หรือเงื่อนไขใดในสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลสมบูรณ์ หรือไม่มีผลใช้
บังคับไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อความ และ/หรือ ข้อตกลง และ/หรือ เงื่อนไขที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ ขัดต่อ
กฎหมาย หรือใช้บังคับไม่ได้นั้น ไม่กระทบต่อความสมบูรณ์ของข้อความ และ/หรือ ข้อตกลง และ/หรือ เงื่อนไขส่วนที่เหลือ
และให้ข้อความ และ/หรือ ข้อตกลง และ/หรือ เงื่อนไขส่วนที่เหลือมีผลใช้บังคับได้ต่อไป ทั้งนี้ คู่สัญญาจะใช้ความพยายาม
อย่างเต็มที่และโดยสุจริตในการร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือ ข้อตกลง และ/หรือ เงื่อนไขที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ ขัดต่อ
กฎหมาย หรือใช้บังคับไม่ได้ดังกล่าวให้เป็นข้อสัญญาที่สมบูรณ์และใช้บังคับได้ใกล้เคียงกัน หรือตรงตามความประสงค์
แรกเริ่มของคู่สัญญาต่อไป

ข้อ 23 กฎหมายที่ใช้บังคับและการระงับข้อพิพาท

23.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

23.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกัน
ได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

ข้อ 24 ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถึงแก่ความตายในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับอยู่

ให้ความผูกพันในสัญญานี้ผูกพันไปถึงผู้กู้ร่วมและผู้เข้าชื่อร่วม ผู้รับพินัยกรรม หรือ ผู้จัดการมรดก และทายาทตาม
โดยชอบธรรมตามกฎหมาย ในกรณีที่ผู้รับพินัยกรรม หรือผู้จัดการมรดก และทายาทตามโดยธรรม ตามกฎหมายของ
คู่สัญญา ประสงค์จะผูกพันตนตามสัญญาต่อไป ต้องแจ้งความประสงค์ที่จะสืบสิทธิ หรือเข้าผูกพันตามสัญญานี้ต่อไปเป็น
ลายลักษณ์อักษร ภายใน 90 วัน ตั้งแต่วันที่คู่สัญญาถึงแก่ความตาย มิฉะนั้นให้ถือว่าทายาทของคู่สัญญาไม่ประสงค์จะเข้า
ผูกพันตามสัญญานี้ และให้สัญญาเป็นอันเลิกกัน โดยคู่สัญญาอีกฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบเงินที่ได้จ่าย หรือผ่อนชำระ หรือค่า
อื่นใดแก่ทายาท

หนังสือสัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อตกลงถูกต้องตรงกันทั้งสองฉบับ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านข้อความ
ในสัญญานี้เป็นที่เข้าใจดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และต่างได้ยึดถือสัญญาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้เข้าชื่อ
(.....นาง ปุณยนุช พิษณุวรรณ.....)

ลงชื่อ ผู้ให้เข้าชื่อ
(.....นาย ภีรวัฒน์ สารวิงษ์.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....นางสาว พรพิมล ฤทธาพรหม.....)

หมายเหตุ ผู้ให้เข้าชื่อต้องติดอากรแสตมป์ 1 บาท ต่อเงิน 1,000 บาท ส่วนที่เกิน 1,000 บาท ให้ติดอีก 1 บาท

บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของ

สัญญาเลขที่

วันที่.....

“ผู้ให้เช่าซื้อ” และ “ผู้เช่าซื้อ” ตกลงรับทราบเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อที่ 1 ในการชำระค่างวดเป็นไปตามที่ทางสถาบันการเงินกำหนดตลอดสัญญา (ตามเอกสารแนบ) จากสถาบันการเงิน

ข้อที่ 2 การชำระค่างวดจะโอนเข้าบัญชี “ผู้ให้เช่าซื้อ” ที่ใช้สำหรับตัดค่างวดตามกำหนดในสัญญา

ข้อที่ 3 ในกรณีการค้างชำระค่างวด ครบ 2 งวด ทาง “ผู้ให้เช่าซื้อ” สามารถที่จะยกเลิกสัญญา และรับเงินที่ทาง “ผู้เช่าซื้อ” ชำระมาทั้งหมด และต้องย้ายออกจากสถานที่ ทันที โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า

ข้อที่ 4 “ผู้ให้เช่าซื้อ” ไม่สามารถ ขาย โอนย้าย, ให้บุคคลอื่นนอกจาก “ผู้เช่าซื้อ” ที่ระบุในสัญญาเท่านั้น

ข้อที่ 5 “ผู้ให้เช่าซื้อ” ต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้ “ผู้เช่าซื้อ” ทันที เมื่อ “ผู้เช่าซื้อ” ทำการผ่อนจ่ายตามเงื่อนไขในสัญญาครบถ้วนแล้ว

ข้อที่ 6 “ผู้เช่าซื้อ” ต้องรับผ่อนวงเงินประกันของตัวเองตามที่แนบกับสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน หากปิดยอด ก่อนสัญญา “ผู้ให้เช่าซื้อ” ต้องคืนเงินคืนให้กับ “ผู้เช่าซื้อ” ดำเนินการทันที

ข้อที่ 7 “ผู้เช่าซื้อ” ต้องรับผิดชอบค่าส่วนกลางของหมู่บ้านตามเงื่อนไขของโครงการตลอดสัญญา

ข้อที่ 8 “ผู้เช่าซื้อ” ยินยอมให้ “ผู้ให้เช่าซื้อ” หรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่าซื้อ เข้าไปตรวจทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ เมื่อมีเหตุจำเป็น โดยไม่มีข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 14

ข้อที่ 9 บริษัท พิค บิลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ที่มีอำนาจกระทำสัญญา บริหาร และ ดำเนินการดูแลตลอดอายุสัญญา ตามรายละเอียดทั้งหมด ของสัญญา ฉบับนี้แทน “ผู้ให้เช่าซื้อ” ทุกประการ

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อความตรงกันทั้ง 2 ฉบับ ทั้งสองฝ่ายรับทราบข้อมูลและบันทึกข้อตกลงร่วมกันทั้งสองฝ่าย จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ : ข้อความใดที่ไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออก แล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

ลงชื่อ.....ผู้เช่าซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่าซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยานฝ่ายขาย

(.....)

เอกสารแนบท้ายสัญญา 2
รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ
สัญญาเลขที่

โครงการ.....บ้านเลขที่.....

มีเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่างๆ ภายในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ดังนี้

1.	กันสาดติดตั้งตามมาตรฐานโครงการ	จำนวน	1	รายการ
2.	ปั้มน้ำ/ถังเก็บน้ำตามมาตรฐานโครงการ	จำนวน	1	รายการ
3.	ค่าบำรุงส่วนกลางล่วงหน้า	จำนวน	24	เดือน

เอกสารแนบท้ายสัญญา 3
ราคาเช่าซื้อและการชำระราคา

โครงการ.....บ้านกลางเมือง พหลโยธิน-รามอินทรา.....บ้านเลขที่.....189/200.....
แขวง/ตำบล.....ท่าแร้ง.....เขต/อำเภอ.....บางเขน.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....
เนื้อที่.....24.....ตารางวา ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีข้อตกลง ดังนี้

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเช่าซื้อและให้เช่าซื้อทรัพย์สินที่เช่าซื้อในราคารวมทั้งสิ้น.....6,730,000.....บาท
(รวมเงินดาวน์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

2. ผู้เช่าซื้อตกลงชำระเงินดาวน์ราคาเช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อโดยแบ่งเป็น

2.1 เงินดาวน์.....250,000.....บาท เงินค่างวดสำรอง.....24,000.....บาท รวมทั้งหมด.....274,000.....บาท
โดยแบ่งชำระ.....2.....งวด

- งวดที่ 1 (เงินดาวน์) + (เงินจอง) วันที่.....30 เมษายน 2566.....จำนวน.....50,000.....บาท
- งวดที่ 2 (เงินดาวน์) + (ค่างวดสำรอง) วันที่.....จำนวน.....224,000.....บาท
- งวดที่ 3 (เงินดาวน์) วันที่.....-.....จำนวน.....-.....บาท
- งวดที่ 4 (เงินดาวน์) วันที่.....-.....จำนวน.....-.....บาท

2.2 อัตราการผ่อนราคาเช่าซื้อ

- งวดที่ 1-12 ชำระภายในวันที่.....8.....ของทุกเดือน จำนวน.....24,000.....บาท
- งวดที่ 13-24 ชำระภายในวันที่.....8.....ของทุกเดือน จำนวน.....28,600.....บาท
- งวดที่ 25-36 ชำระภายในวันที่.....8.....ของทุกเดือน จำนวน.....28,600.....บาท
- งวดที่ 37 จนถึงสิ้นสุดสัญญา ชำระภายในวันที่.....8.....ของทุกเดือน จำนวน.....34,300.....บาท

กำหนดชำระวันที่.....8.....ของทุกเดือน นับตั้งแต่วันที่.....8 กรกฎาคม 2566.....จนถึงสิ้นสุดสัญญาวันที่.....

หมายเหตุ ผู้ให้เช่าซื้อต้องติดอากรแสตมป์ 1 บาท ต่อเงิน 1,000 บาท ส่วนที่เกิน 1,000 บาท ให้ติดอีก 1 บาท

ลงชื่อผู้ให้เช่าซื้อ.....ลงชื่อผู้เช่าซื้อ.....