(2) เอกสารอธิบายสาระสำคัญ (การเช่าอาคาร)

**เอกสารอธิบายสาระสำคัญ (การเช่าอาคาร)**

คุณ วันที่

บริษํทจะอธิบายรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุอยู่ด้านล่างนี้ตามกฎหมายว่าด้วยการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ต่อจากนี้จะเรียกว่า “กฎหมาย”) มาตรา 35 โปรดทำความเข้าใจให้ดีเนื่องจากเนื้อหาส่วนนี้มีความสำคัญ

ชื่อบริษัทหรือชื่อเรียก:

ชื่อผู้แทน: ตราประทับ

สำนักงานหลัก:

ใบอนุญาตเลขที่:

วันที่ออกใบอนุญาต:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ผู้ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าทีอธิบาย | ชื่อสกุล | ตราประทับ | |
| เลขที่จดทะเยียน | (      ) | |
| สถานที่ประกอบธุรกิจ | โทรศัพท์: | (      ) |

|  |  |
| --- | --- |
| ลักษณะการข้องเกี่ยวในการทำธุรกิจ (กฎหมายมาตรา 34 วรรค 2) | ผู้แทน / คนกลาง |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| อาคาร | ชื่อเรียก |  |
| ที่ตั้ง |  |
| เลขที่ห้อง |  |
| ขนาดพื้นที่ | ตร.ม. (พื้นที่ในสมุดทะเบียน: ตร.ม. ) |
| ประเภทและโครงสร้าง |  |
| ชื่อสกุลและที่อยู่ผู้ให้เช่า | |  |

I เรื่องที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารดังกล่าวนี้



1. เรื่องที่ถูกบันทึกลงในทะเบียน

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| เรื่องเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์  (ส่วนที่เป็นสิทธิ (ผู้ให้เช่า) |  | เรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิซึ่งนอกเหนือจากกรรมสิทธิ์ (ผู้เช่า) |
| เรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในกรรมสิทธิ์ |
| บุคคลที่มีชื่อปรากฏ ชื่อสกุล:  ที่อยู่: |  |  |

**2. สังเขปข้อจำกัดตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ**

|  |  |
| --- | --- |
| ชื่อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ |  |
| สังเขปข้อจำกัด | |

**3. สภาพการจ่ายน้ำประปา ไฟฟ้า แก๊ส และอุปกรณ์การระบายน้ำทิ้ง**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ได้ทันที | | กำหนดการใช้งานได้ | หมายเหตุ |
| น้ำประปา | สาธารณะ / ส่วนตัว / บ่อน้ำ | วัน เดือน ปี สาธารณะ / ส่วนตัว / บ่อน้ำ |  |
| ไฟฟ้า |  | วัน เดือน ปี |  |
| แก๊ส | แก๊สธรรมชาติที่ส่งผ่านท่อ ในเขตเมือง /แก๊สโพรเพน | วัน เดือน ปี แก๊สธรรมชาติที่ส่งผ่านท่อในเขตเมือง / แก๊สโพรเพน |  |
| น้ำทิ้ง |  | วัน เดือน ปี |  |

**4. รูปร่างและโครงสร้างอาคารเมื่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ (กรณีที่ยังสร้างไม่เสร็จ)**

|  |  |
| --- | --- |
| รูปร่างและโครงสร้าง |  |
| โครงสร้างหลัก โครงสร้างและการตกแต่งทั้งภายในและภายนอก |  |
| การติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้าง |  |

**5. สังเขปผลการสำรวจสภาพอาคาร (กรณีอาคารที่มีอยู่เดิม)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| มีการสำรวจสภาพอาคารหรือไม่ | มี | ไม่มี |
| สังเขปผลการสำรวจสภาพอาคาร |  |  |

**6. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร (กรณีอาคารสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | มี/ไม่มี | รุ่น | อื่น ๆ |
| ครัว |  |  |  |
| สุขา |  |  |  |
| ห้องอาบน้ำ |  |  |  |
| เครื่องจ่ายน้ำร้อน |  |  |  |
| เตาแก๊ส |  |  |  |
| เครื่องทำความร้อน/เครื่องปรับอากาศ |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**7. อาคารตั้งอยู่ภายในเขตการสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งจำเป็นต้องมีมาตรการป้องกันภัยพิบัติหรือไม่**

|  |  |
| --- | --- |
| ภายในเขตการสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งจำเป็นต้องมีมาตรการป้องกันภัยพิบัติ | ภายนอกเขตการสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งจำเป็นต้องมีมาตรการป้องกันภัยพิบัติ |

**8. อาคารอยู่ภายในเขตเตือนภัยพิบัติดินทรายถล่มหรือไม่**

|  |  |
| --- | --- |
| ภายในเขตเตือนภัยพิบัติดินทรายถล่ม | ภายนอกเขตเตือนภัยพิบัติดินทรายถล่ม |

**9. อาคารอยู่ภายในเขตเตือนภัยสึนามิหรือไม่**

|  |  |
| --- | --- |
| ภายในเขตเตือนภัยสึนามิ | ภายนอกเขตเตือนภัยสึนามิ |

**10. เนื้อหาของการสำรวจการใช้แร่ใยหิน**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| มีบันทึกผลสำรวจการใช้แร่ใยหินหรือไม่ | มี | ไม่มี |
| เนื้อหาของการสำรวจการใช้แร่ใยหิน |  |  |

**11. เนื้อหาตรวจวินิจฉัยเรื่องความต้านทานแผ่นดินไหว**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| มีการตรวจวินิจฉัยเรื่องความต้านทานแผ่นดินไหวหรือไม่ | มี | ไม่มี |
| เนื้อหาของการตรวจวินิจฉัยเรื่องความต้านทานแผ่นดินไหว |  |  |



II เรื่องเกี่ยวกับเงื่อนไขการทำธุรกิจ

**1. จำนวนเงินที่ได้รับซึ่งนอกเหนือจากค่าเช่า**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | จำนวนเงิน | วัตถุประสงค์การรับ |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |

**2. เรื่องเกี่ยวกับการยกเลิกสัญญา**

|  |
| --- |
|  |

**3. เรื่องเกี่ยวกับจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายหรือเงินค่าละเมิดสัญญา**

|  |
| --- |
|  |

**4. สังเขปมาตรการดูแลรักษาเงินที่ชำระหรือเงินรับฝาก**

|  |  |
| --- | --- |
| มีมาตรการดูแลรักษา | ใช่ / ไม่ใช่ |
| หน่วยงานที่ดำเนินมาตรการดูแลรักษา |  |

**5. ระยะเวลาของสัญญาและการต่อสัญญา**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ระยะเวลา | ตั้งแต่ วันที่ เดือน ปี  จนถึง วันที่ เดือน ปี | ระยะเวลา เดือน ปี | สัญญาเช่าที่พักอาศัยทั่วไป |
| สัญญาเช่าที่พักอาศัยตามกำหนดระยะเวลา |
| สัญญาเช่าอาคารตลอดชีพ |
| เรื่องเกี่ยวกับการต่อสัญญา |  |  |  |

**6. เรื่องเกี่ยวกับข้อบ่งใช้และข้อจำกัดการใช้งานอื่นๆ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ข้อจำกัดของข้อบ่งใช้ | ข้อจำกัดต่อพื้นที่เอกสิทธิ์ในอาคารที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม | อื่น ๆ |
| ข้อจำกัดการใช้อื่น ๆ |  |  |

**7. เรื่องเกี่ยวกับการคำนวนเงินมัดจำ**

|  |
| --- |
|  |

**8. ผู้รับว่าจ้างในการบริหารจัดการ**

|  |  |
| --- | --- |
| ชื่อสกุล(ชื่อบริษัทหรือชื่อเรียก)  (เลขจดทะเบียนในกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมเรื่องการบริหารจัดการอาคารชุด ที่ถูกต้องเหมาะสม มาตรา 46 ข้อ 1 วรรค 2 หรือเลขจดทะเบียนในระเบียบ ข้อบังคับการจดทะเบียนผู้ควบคุมดูแลอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอาศัย มาตรา 5 ข้อ 1 วรรค 2) |  |
| ที่อยู่ (ที่ตั้งของสำนักงานหลัก) |  |

 III เรื่องอื่น ๆ

**1. คำอธิบายเกี่ยวกับสถานที่ฝากทรัพย์สิน (ซึ่งถูกมัดจำไว้ทางกฎหมาย) (กฎหมายมาตรา 35-2)**

**(1) กรณีไม่ใช่สมาชิกสมาคมประกันการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

|  |  |
| --- | --- |
| สถานที่ฝากทรัพย์สินและที่ตั้ง  ซึ่งได้ฝากเงินประกันการประกอบกิจการไว้ |  |

**(2) กรณีเป็นสมาชิกสมาคมประกันการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| สมาคมประกันการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | ชื่อเรียก |  |
| ที่อยู่ |  |
| ที่ตั้งสำนักงาน |  |
| สถานที่ฝากทรัพย์สินและที่ตั้ง  ซึ่งได้ฝากเงินประกันเพื่อชำระหนี้ไว้ | |  |

สาระสำคัญที่ระบุ:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ① | เกี่ยวกับข้อ II. 1 | | |
|  | ในคอลัมน์ที่ชื่อ “เรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในกรรมสิทธิ์” ต้องกรอกเรื่องการจดทะเบียนแต่ละชนิดที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ซึ่งถูกบันทึกลงในส่วนที่เป็นสิทธิ (ผู้ให้เช่า) ในทะเบียนบันทึกต่างๆ เช่น ข้อตกลงพิเศษของการซื้อกลับ ทะเบียนชั่วคราวแต่ละชนิด การพิทักษ์ทรัพย์ | | |
| ② | เกี่ยวกับข้อ.I 2. | | |
|  | ในคอลัมน์ที่ชื่อ “ชื่อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ” ต้องกรอกชื่อกฎหมายที่เข้าข่ายโดยเลือกจากตารางด้านล่างนี้ และต้องกรอกสังเขปข้อจำกัดตามกฎหมายดังกล่าวลงในคอลัมน์ “สังเขปข้อจำกัด” | | |
|  | กฎหมายว่าด้วยการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยใหม่ | กฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานในเมืองใหม่ | กฎหมายการปรับปรุงพื้นที่ธุรกิจสำหรับ การกระจาย |
| ③ | เกี่ยวกับข้อ I. 3. | | |
|  | ในคอลัมน์ที่ชื่อ “หมายเหตุ” กรณีมีการเรียกร้องค่ารับผิดชอบการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นพิเศษ ต้องกรอกจำนวนเงินดังกล่าวลงไป | | |
| ④ | เกี่ยวกับข้อ I. 6. | | |
|  | ในคอลัมน์ที่ชื่อ “สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร” คือ ตัวอย่างของอาคารที่ใช้พักอาศัยเป็นหลัก ส่วนกรณีที่เป็นอาคารเชิงพาณิชย์จะต้องกรอกข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งมีความสำคัญให้ชัดเจน โดยคำนึงถึงสภาพการทำธุรกิจที่เป็นจริง จำแนกตามประเภทของธุรกิจ (เช่น เครื่องปรับอากาศ ลิฟต์) | | |
| ⑤ | เกี่ยวกับข้อ II. 5. | | |
|  | ต้องระบุอย่างชัดเจนว่าเข้าข่ายสัญญาประเภทใดประเภทหนึ่งต่อไปนี้ “สัญญาเช่าที่พักอาศัยทั่วไป” “สัญญาเช่าที่พักอาศัยตามกำหนดระยะเวลา” “สัญญาเช่าอาคารตลอดชีพ” | | |
| ⑥ | หากมีข้อมูลที่ต้องกรอกในแต่ละช่องเป็นจำนวนมาก ให้กรอกส่วนที่สำคัญลงไปให้ชัดเจน แล้วเขียนข้อมูลอื่นๆที่จำเป็นลงในเอกสารแนบ และแนบมาพร้อมกัน | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **สังเขปผลการสำรวจสภาพอาคาร (สำหรับใช้ในการอธิบายสาระสำคัญ)** | (โครงสร้างไม้/ โครงสร้างเหล็ก) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | | |  |  | | วันที่จัดทำ | | |  | | | | |
| อาคาร | ชื่ออาคาร | | ที่พักอาศัยของคุณ: | | | | | | | | | | | | | | |
| ที่ตั้ง | | แสดงที่อยู่  เลขที่บ้าน ชื่อเขตพื้นที่ | | | | | | | | | | | | | | |
| (กรณีที่พักอาศัยแบบอาคารชุด) | | ชื่อคอนโดมิเนียม ฯลฯ | | |  | | | | | เลขที่ห้อง | | | เลขที่ | | | |
| จำแนกตามประเภทโครงสร้าง | | □ ไม้ □ เหล็ก □ อื่น ๆ (เช่น โครงสร้างผสม) | | | | | | | | | | | | | | |
| จำนวนชั้น | | บนดิน: ชั้น / ใต้ดิน: ชั้น | | | | | พื้นที่รวมทั้งหมด | | | | m2 | | | | | |
| การสำรวจสภาพอาคาร | วันที่ทำการสำรวจ | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| ประเภทการสำรวจ | | □ ที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว  □ ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด ฯลฯ ( □ ชนิดบ้านเดี่ยว □ ชนิดอาคารรวม) | | | | | | | | | | | | | | |
| มีการเสื่อมสภาพหรือไม่ | | มีการเสื่อมภาพตามเกณฑ์สำรวจสภาพอาคารหรือไม่  (ต้องกรอกข้อมูลใน “มีการเสื่อมสภาพแต่ละตำแหน่งหรือไม่” ด้านล่างด้วย) | | | | | | | | | □ มี □ ไม่มี | | | | | |
|  | มีการเสื่อมสภาพแต่ละตำแหน่งหรือไม่  \*ขีดฆ่า 2 เส้นในตำแหน่งที่ไม่อยู่ใน เป้าหมายของ การสำรวจ | ตำแหน่งการสำรวจซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักในแง่ความทนทานของโครงสร้าง | | | | | | | ตำแหน่งการสำรวจซึ่งเกี่ยวข้องกับตำแหน่งที่ป้องกัน การรั่วซึมของน้ำฝน | | | | | | | |
|  | | | | การเสื่อม ฯลฯ | | |  | | | | | การเสื่อม ฯลฯ | | |
|  | | | | มี | ไม่มี | ตรวจสอบไม่ได้ |  | | | | | มี | ไม่มี | ตรวจสอบไม่ได้ |
| ฐานราก  ส่วนประกอบของฐานและพื้น  พื้น  เสาและคาน  ผนังภายนอกและชายคา  ระเบียง  ผนังภายใน  เพดาน  โครงค้ำหลังคาด้านใน  อื่น ๆ | | | | □  □  □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □  □  □ | ผนังภายนอก  ชายคา  ระเบียง  ผนังภายใน  เพดาน  โครงคำหลังคาด้านใน  หลังคา | | | | | □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □ |
|  | (ปลวกกิน)  (การเน่าผุ)  (ตำแหน่งการวางคอนกรีต)  (ความแข็งแรงของการอัดคอนกรีต) | | | □  □  □  □ | □  □  □  □ | □  □  □  □ |
| ผู้สำรวจสภาพอาคาร | ชื่อสกุลผู้ทำการสำรวจ | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| ชื่อหน่วยงานที่จัด ฝึกอบรมให้แก่ผู้ทำการสำรวจ และเลขที่ใบ รับรองผ่านการฝึกอบรม | |  | | | | | | |  | | | | | | | |
| ประเภทคุณสมบัติของสถาปนิก | | □ ประเภท I □ ประเภท II □ โครงสร้างไม้ | | | | | | | | | | | | | | |
| เลขทะเบียนสถาปนิก | |  | | □ การจดทะเบียนโดยรัฐมนตรี  □ การขึ้นทะเบียนโดยผู้ว่าราชการจังหวัด | | | | | เลขที่ | | | | | | | |
| ชื่อสำนักงานที่สังกัด | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| เลขจดทะเบียนสำนักงานสถาปนิก | | จดทะเบียนโดยผู้ว่าราชการจังหวัด | | | | | | | เลขที่ | | | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **สังเขปผลการสำรวจสภาพอาคาร (สำหรับอธิบายสาระสำคัญ)** | โครงสร้าง คอนกรีตเสริมเหล็ก ฯลฯ |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | | |  |  | | วันที่จัดทำ | | |  | | |  |  |
| **อาคาร** | ชื่ออาคาร | | ที่พักอาศัยของคุณ: | | | | | | | | | | | | | | |
| ที่ตั้ง | | แสดงที่อยู่  เลขที่บ้าน ชื่อเขตพื้นที่ | | | | | | | | | | | | | | |
| (กรณีที่พักอาศัยแบบอาคารชุด) | | ชื่อคอนโดมิเนียม ฯลฯ | | |  | | | | | เลขที่ห้อง | | | เลขที่ | |  | |
| จำแนกตามประเภทโครงสร้าง | | □ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก □ โครงสร้างคอนกรีตเสริมโครงเหล็ก □ อื่น ๆ (เช่น โครงสร้างผสม) | | | | | | | | | | | | | | |
| จำนวนชั้น | | บนดิน: ชั้น / ใต้ดิน: ชั้น | | | | | พื้นที่รวมทั้งหมด | | | | m2 | | | | | |
| การตรวจสภาพอาคาร | วันที่ทำการสำรวจ | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| ประเภทการสำรวจ | | □ ที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว  □ ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด ฯลฯ (□ ชนิดบ้านเดี่ยว □ ชนิดอาคารรวม) | | | | | | | | | | | | | | |
| มีการเสื่อมสภาพหรือไม่ | | มีการเสื่อมภาพตามเกณฑ์สำรวจสภาพอาคารหรือไม่  (ต้องกรอกข้อมูลใน “มีการเสื่อมสภาพแต่ละตำแหน่งหรือไม่” ด้านล่างด้วย) | | | | | | | | | □ มี □ ไม่มี | | | | | |
|  | มีการเสื่อมสภาพแต่ละตำแหน่งหรือไม่  \*ขีดฆ่า 2 เส้นในตำแหน่งที่ไม่อยู่ในเป้าหมายของการสำรวจ | ตำแหน่งการสำรวจซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักในแง่ความทนทานของโครงสร้าง | | | | | | | ตำแหน่งการสำรวจซึ่งเกี่ยวข้องกับตำแหน่งที่ป้องกัน การรั่วซึมของน้ำฝน | | | | | | | |
|  | | | | การเสื่อม ฯลฯ | | |  | | | | | การเสื่อม ฯลฯ | | |
|  | | | | มี | ไม่มี | ตรวจสอบไม่ได้ |  | | | | | มี | ไม่มี | ตรวจสอบไม่ได้ |
| ฐานราก  พื้น  เสาและคาน  ผนังภายนอก  ระเบียงและทางเดินส่วนกลาง  ผนังภายใน  เพดาน  อื่น ๆ | | | | □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □ | ผนังภายนอก  ผนังภายใน  เพดาน  หลังคา | | | | | □  □  □  □ | □  □  □  □ | □  □  □  □ |
|  | (ตำแหน่งการวางคอนกรีต)  (ความแข็งแรงของการอัดคอนกรีต) | | | □  □ | □  □ | □  □ |
| ผู้สำรวจสภาพอาคาร | ชื่อสกุลผู้ทำการสำรวจ | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| ชื่อหน่วยงานที่จัดฝึกอบรมให้แก่ผู้ทำการสำรวจและเลขที่ใบรับรองผ่านการฝึกอบรม | |  | | | | | | |  | | | | | | | |
| ประเภทคุณสมบัติของสถาปนิก | | □ ประเภท I □ ประเภท II □ โครงสร้างไม้ | | | | | | | | | | | | | | |
| เลขทะเบียนสถาปนิก | |  | | □ การจดทะเบียนโดยรัฐมนตรี  □ การขึ้นทะเบียนโดยผู้ว่าราชการจังหวัด | | | | | เลขที่ | | | | | | | |
| ชื่อสำนักงานที่สังกัด | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| เลขจดทะเบียนสำนักงานสถาปนิก | | จดทะเบียนโดยผู้ว่าราชการจังหวัด | | | | | | | เลขที่ | | | | | | | |