

ДОГОВОР НА ВЛАДЕНИЕ

Квартира в кондоминиуме N..... Здание.....The Title V (Rawai-Phuket)

Данный договор заключен в офисе продаж, расположенном по адресу 469 Моо 6, Висет Род, Тамбон Равай, Ампер Мыанг Пхукет, город Пхукет (дата) между Ром По Проперти Паблик Компани Лимитед номер регистрации 0107559000478, зарегистрирована по адресу 53 Суконтасават Род, Ладпрао Дистрикт, Ладпрао, Бангкок, Таиланд, 10230; тел. 02-9078140-2, факс 02-9078143 (далее по тексту именуемый «Арендодатель»), представленной в лице уполномоченного директора г-на Дэнданая Хутаджута (паспорт No 3 1006 00218 45 1) с одной стороны иВозраст..... Национальность.....Номер паспорта.....Страна..... Адрес.....Номер телефона.....Эл. почта.....(далее по тексту именуемый «Арендатор») с другой стороны.

Глава 1. Определения.

Такие значения в договоре как «Кондоминиум», «Квартира», «Общее имущество», «Личное имущество», «Юридическое лицо кондоминиума» и «Регламент» определены Актами о кондоминиумах 1979 года, 1991 года, 1999 года, 2008 года.

Глава 2. Период времени.

Обе стороны соглашаются с тем, что даты и время, указанные в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью. В случае невыполнения любой из сторон своих обязанностей в сроки, указанные в настоящем договоре, другая сторона имеет право разорвать данный договор и потребовать возмещения убытков.

Глава 3. Гарантии арендодателя.

3.1 Арендодатель гарантирует, что является собственником земельного участка, на котором строится The Title V (Rawai-Phuket), в соответствии со Свидетельством на право собственности земли No 34741, 116480, 74810, номер земельных участков 119, 447, 11, страницы Реесторной книги No. 3401, 14236, 8962 по адресу Тамбон Равай, Ампер Мыанг, Пхукет, имеющим в общем площадь 5 Рай, 1 Нгян, 25.9 квадратных ва.

3.2 Арендодатель гарантирует, что находится в процессе получения одобрения Ассоциации по оценке воздействия на окружающую среду и разрешений на строительство в государственных органах. Когда строительство будет завершено, арендодатель гарантирует, что объект будет зарегистрирован как кондоминиум The Title V (Rawai-Phuket).

3.3 Арендодатель гарантирует, что завершит строительство кондоминиума The Title V (Rawai-Phuket) в июне 2021 года.

Глава 4. Условия договора и рента.

4.1 Арендодатель согласен предоставить в аренду, а арендатор согласен арендовать квартиру в проекте The Title v (Rawai-Phuket). Квартира No, этаж....., здание....., размер..... квадратных метров (далее по тексту «Квартира») стоимостью бат за квадратный метр, всего.....бат (далее по тексту «Рента»). Подробная информация по данной квартире показана на плане строительства в приложении к данному договору, как неотъемлемой части настоящего договора.

4.2 В случае, когда строительство кондоминиума еще не завершено и впоследствии, когда оно полностью завершено, и окажется, что площадь квартиры увеличилась или уменьшилась от заявленной в настоящем договоре, стороны соглашаются с тем, что стоимость ренты должна быть скорректирована в соответствии со стоимостью за квадратный метр, как это указано в пункте 4.1. Увеличение или уменьшение в стоимости ренты должно быть добавлено или вычтено в соответствии с пунктом 4.1

4.3 Помимо квартиры в кондоминиуме арендатор имеет право наравне с другими собственниками пользоваться общим имуществом в зданиях U и V, которые могут быть использованы исключительно как жилая зона. Общее имущество это:

4.3.1 Определения в главе об общем имуществе Акта о кондоминиуме 1979 года и его поправках от 1991 года, 1999 года, 2008 года.

4.3.2 Другое имущество, которым арендатор имеет право пользоваться, и которое арендодатель обязан зарегистрировать как общее имущество: сады, плавательные бассейны, паровые комнаты, тренажерный зал и охранная система.

Глава 5. Сроки владения.

5.1 Продолжительность срока владения в соответствии с настоящим договором составляет 30 лет с даты регистрации договора в Земельном департаменте провинции Пхукет.

5.2 Арендодатель безусловно соглашается с тем, что по окончании срока владения, указанного в пункте 5.1 арендатор имеет право запрашивать возобновления владения сроком на 30 лет, проинформировав об этом арендодателя в письменной форме как минимум за три месяца до истечения срока, указанного в пункте 5.1 и как обозначено настоящими сроками и условиями данного и нового договоров. Стороны должны подписать новый договор не позднее, чем за месяц до истечения срока, указанного в пункте 5.1 и зарегистрировать новый срок владения в Земельном департаменте провинции Пхукет не позднее, чем через 30 дней после истечения срока, указанного в пункте 5.1.

5.3 В дополнение к праву возобновления договора после первых 30 лет владения, как указано в пункте 5.2, арендодатель безусловно соглашается с тем, что в случае, если арендатор запросит продление срока владения во второй раз, Арендатор имеет право возобновить договор на следующие 30 лет в соответствии с пунктом 5.2 данного договора.

5.4 Стоимость продления срока действия договора следующая:

5.4.1 Арендная плата за срок владения в соответствии с пунктом 5.2 не взимается.

5.4.2 Арендная плата за срок владения в соответствии с пунктом 5.3 не взимается.

5.5 Арендатор несет ответственность за регистрационные сборы, налоги, государственные пошлины, также как и за другие расходы, связанные с регистрацией возобновления срока владения.

Глава 6. Условия оплаты.

6.1 Арендатор согласен оплатить срок владения арендодателю в соответствии с пунктом 4 следующим образом:

6.1.1 Арендодатель соглашается принять оплату резервационного депозита, оплаченную арендатором за бронирование квартиры в кондоминиуме (дата) в размере 100,000 бат и сумму, внесенную в день подписания контракта в размере..... бат (.....бат); в общей суммебат (.....бат) как часть ренты, согласно пункту 4.1.

6.1.2 Арендатор соглашается выплатить оставшуюся суммубат (.....бат), которая будет оплачиваться двумя взносами;

Первый взнос выплачивается при начале строительных работ и закладке фундамента в размеребат (.....бат) в срок с 1 июня по 31 августа 2019 года.

Второй взнос выплачивается при окончании отделочных работ в размеребат (.....бат) в срок с 1 декабря 2019 года по 29 февраля 2020 года.

Последний взнос в размеребат (.....бат) должен быть произведен до даты передачи права собственности в Земельном департаменте провинции Пхукет. Арендодатель должен оповестить арендатора о дате передачи права собственности не позднее, чем за 30 дней.

Если арендатор производит оплату позже установленного срока или с задержкой, арендатор соглашается оплатить пеню в соответствии с пунктом 8.1.

6.3.1 Задержка платежей. В случае, если арендатор не производит оплату в срок или до срока оплаты, или перечисляет не всю сумму целиком, арендодатель должен направить арендатору письменное уведомление с просьбой произвести оплату в течение 30 дней с даты уведомления. Игнорирование арендатором данного уведомления означает нарушение данного договора, и арендодатель имеет право прекратить действие данного договора незамедлительно.

6.1.4 Стороны соглашаются с тем, что, когда действие данного договора прекращено, или арендатор нарушил условия настоящего договора, все денежные поступления арендодателю со стороны арендатора становятся собственностью арендодателя незамедлительно. Арендатор дает согласие, что в дальнейшем арендодатель имеет право продать или сдать в аренду данную квартиру или производить любые другие законные сделки с иными лицами по своему усмотрению. Арендатор не имеет права требовать от арендодателя возврата денежных средств, компенсацию или возмещение убытков в любом виде.

6.2 Платежи по данному договору должны быть произведены по адресу арендодателя, указанному выше (в случае изменения адреса арендатор соглашается произвести оплату по новому адресу арендодателя после получения письменного уведомления от арендодателя) или произвести перевод денежных средств на нижеуказанный банковский счет:

Название банка: Kasikorn Bank

Отделение: На Yaek Chalongs Branch

Получатель платежа: Rhom Bho Property Public Company Limited

Номер счета: 588-2-06436-2

Свифт код: KASITHBK

Назначение платежа: The Rental of Condominium Unit No., Floor, Building ..., Agreement No. for The Title V (Rawai-Phuket) Project by **Rhom Bho Property PLC**.

6.3 В случае, если арендатор производит платеж арендодателю в иностранной валюте, сумма в тайских батах после конвертации из иностранной валюты должна быть не меньше суммы, причитающейся в

тайских батах, а оплата полной суммы производится на банковский счет арендодателя. Арендатор гарантирует, что детали платежа в пункте 6.2 будут указаны как для арендной платы за квартиру кондоминиума. Когда оплата производится банковским переводом, арендатор несет ответственность за банковскую комиссию отправителя, в то время как арендодатель оплачивает расходы банка получателя. Если речь идет о способе оплаты, отличном от перевода платежа, арендатор будет нести ответственность за все операционные сборы.

Глава 7. Регистрация квартиры.

7.1 После завершения платежей согласно пункту 6, стороны соглашаются зарегистрировать кондоминиум в Земельном департаменте провинции Пхукет в течение 30 дней после письменного уведомления со стороны арендодателя.

7.2 Если арендатор не оплатит арендную плату, как указано в пункте 6, будет считаться, что арендатор нарушает настоящий договор и арендодатель имеет право немедленно расторгнуть настоящий договор. Кроме того, все платежи, сделанные арендатором арендодателю, немедленно присваиваются арендодателем, и арендодатель имеет право на любые будущие действия продажи квартиры, а также любые другие действия, связанные с этой квартирой с иными лицами, и арендатор не имеет права требовать компенсации любого типа.

7.3 В случае, если арендатор не может самостоятельно зарегистрировать договор аренды, арендатор может передать доверенность арендодателю. Арендодатель должен подготовить доверенность и регистрационные документы на аренду для подписания арендатором. После получения доверенности арендодатель может действовать от имени арендатора. Арендатор обязан произвести оплату в полном объеме до того, как арендодатель сможет действовать от имени арендатора при оформлении аренды.

7.4 Арендодатель должен установить счетчики для измерения объема и количества потребления коммунальных услуг на общей территории, а также отдельные счетчики в каждой квартире.

Арендодатель должен подать заявку на установку отдельных счетчиков для квартиры и авансом оплатить сборы и расходы, понесенные от такой установки. Арендодатель должен запросить у арендатора возмещение таких сборов и расходов до регистрации квартиры.

В случае, если арендатор не может приступить к регистрации квартиры в назначенную дату и арендодатель продлил срок регистрации квартиры для арендатора, если арендодатель произвел некоторые платежи на обслуживание общего имущества вместо арендатора за указанный период продления, арендатор обязуется возместить арендодателю полную сумму до или в день регистрации права аренды.

7.5 В случае, если арендатор запрашивает какие-либо изменения в квартире кондоминиума, арендатор должен сообщить об этом арендодателю в письменной форме. Арендодатель имеет право разрешить или отклонить такое изменение на основании последствий и ущерба, которые может вызвать изменение.

Глава 8. Штраф, пени и расторжение договора.

8.1 В случае, если арендатор не произвел платеж в соответствии с пунктом 6, арендатор соглашается, что арендодатель вправе взыскать с арендатора проценты за просрочку в размере 15% годовых от суммы просроченной задолженности. Проценты по умолчанию не должны превышать 10% от арендной платы по настоящему договору.

8.2 В случае, если арендатор по неосторожности постоянно не производит оплату в соответствии с пунктом 6 или не соблюдает условия настоящего договора, а также не может устранить несоблюдение в течение указанного в уведомлении арендодателя срока, арендодатель вправе расторгнуть договор немедленно и удержать все ранее выплаченные суммы. Кроме того, арендатор разрешает арендодателю продавать или предоставлять в аренду данную квартиру в кондоминиуме, или совершать любые другие юридические действия с любым другим лицом, если это представляется целесообразным. Арендатор не имеет права на возмещение, компенсацию или ущерб любого рода от арендодателя.

8.3 В случае, если арендодатель не завершает строительство объекта и проект не готов к оформлению арендатором в срок, указанный в пункте 3.3, арендодатель соглашается со следующим:

8.3.1 Арендатор имеет право расторгнуть настоящий договор, и арендодатель возвращает все уплаченные платежи плюс проценты в размере 15% в год, исчисляемые со дня неисполнения.

8.3.2 В случае, если арендодатель не сможет продолжить строительство жилого комплекса из-за обстоятельств непреодолимой силы, таких как изменение законодательства, влияющее на реализацию проекта, землетрясения, наводнения или ураганы, арендодатель возвращает арендатору все платежи, ранее уплаченные арендатором плюс проценты по самой высокой ставке фиксированного депозитного счета Krung Thai Bank Public Company Limited. Расчет начинается с даты получения арендодателем такой суммы от арендатора.

Глава 9. Регистрационный сбор владения.

Обязательства по уплате регистрационного сбора выполняются в равной степени арендодателем и арендатором.

Глава 10. Передача прав и обязанностей по договору владения.

10.1 Если арендатор желает передать свои права другому лицу, арендатор должен сначала получить согласие арендодателя, и арендатор соглашается заплатить **100,000 бат (сто тысяч бат)** в качестве платы за передачу права аренды.

10.2 Арендатор может передать право аренды отцу, матери, супругу (со свидетельством о браке), детям или братьям и сестрам полной крови, или законным наследникам, без платы за передачу права аренды. Это можно сделать только тогда, когда все платежи арендодателю по настоящему Договору собраны.

10.3 Если передача арендатору права владения, как указано в п. 10.1 и 10.2, производится после того, как арендодатель оформил регистрацию владения, арендатор обязуется оплатить все расходы, возникшие с момента передачи прав арендатору. Кроме того, арендатор обязан письменно уведомить цессионария о правах и обязанностях арендатора перед арендодателем по настоящему договору, а цессионарий должен принять права и обязанности арендатора, и арендатор должен представить копию настоящего письменного уведомления арендодателю в качестве доказательства.

Глава 11. Дефекты

Арендодатель несет ответственность за любые дефекты, возникшие в результате строительства объекта из-за плохой конструкции, низкого качества или использования материалов ниже стандартных. С даты регистрации владения арендодатель гарантирует следующее:

А) Гарантийный срок на внешнюю конструкцию зданий составляет 5 (пять) лет, начиная с даты регистрации кондоминиума.

В) Гарантийный срок для других компонентов, помимо указанных выше, составляет 2 (два) года, начиная с даты регистрации кондоминиума. Это не относится к предметам, предоставляемым арендодателем в составе бесплатной мебельной комплектации.

11.1 Арендодатель обязан починить и устранить такие дефекты в кондоминиуме или квартире кондоминиума в течение 30 дней после получения уведомления от арендатора или юридического лица кондоминиума или в назначенное время. В случае, если такой дефект требует немедленных действий, Арендодатель обязан устранить дефект незамедлительно после получения письменного уведомления.

11.2 Арендодатель не несет ответственности за любые дефекты или повреждения, вызванные:

11.2.1 Небрежностью или отсутствием ухода со стороны арендатора или его проживающих.

11.2.2 Несоблюдением условий гарантии производителя.

11.2.3 Отсутствием уведомления от арендодателя о дефекте в течение разумного срока.

11.2.4 Дефектами, вызванными изменениями или модификациями, внесенными арендатором или проживающими арендатора.

11.2.5 Естественным износом.

11.2.6 Использованием квартиры кондоминиума для целей здесь не предусмотренных.

Глава 12. Гарантии арендатора.

Арендатору известно, что квартира, арендуемая арендатором в соответствии с настоящим договором, предназначена для жилых целей. Арендатор имеет право использовать общее имущество, которое является единым для других владельцев и других арендаторов в здании U и в здании V. Арендатор и другие владельцы могут использовать только общее имущество на территории зданий U и V, которые являются жилой зоной проекта. Арендатору не разрешается использовать общее имущество в зданиях X и Y, которые предназначены только для инвестиционной зоны.

Арендатор признает, что данная квартира является частью проекта, который по закону должен быть зарегистрирован как кондоминиум. После завершения регистрации указанного кондоминиума и назначения Юридического Лица в соответствии с Законом о кондоминиуме, арендатор соглашается на следующее:

12.1 Соблюдать правила и положения, изданные Юридическим Лицом кондоминиума, в отношении использования квартиры, общего имущества, личной собственности. Это включает в себя, но не ограничивается соблюдением критериев и условий, указанных в Акте о кондоминиумах 1979 года и всех поправках.

12.2 Не использовать кондоминиум для любых целей, кроме указанных в настоящем соглашении.

12.3 Не делать ничего разрушительного, включая изменение или модификацию квартиры любыми методами, которые могут нанести повреждения или побеспокоить других проживающих, или риск для структурной целостности, безопасности и/или архитектурного и дизайнерского внешнего вида здания. Арендатор не должен размещать какие-либо баннеры, плакаты или другие рекламные материалы на стенах, дверях, окнах и/или балконе или любых других частях здания или блока, которые видны снаружи. Арендатор несет ответственность перед арендодателем или Юридическим Лицом кондоминиума за любой причиненный ущерб.

Арендатор не должен, самостоятельно или другими лицами, использовать товарный знак арендодателя, а также плакаты или фотографии The Title V (Rawai-Phuket) для рекламы или продвижения,

если арендодатель не предоставил свое разрешение сделать это в письменной форме.

Глава 13. Сбор на содержание общей территории и амортизационный фонд.

Арендатор должен уплатить арендодателю следующую сумму до даты регистрации владения.

13.1 Плата за обслуживание общей территории 55 бат за квадратный метр в месяц, оплата за 1 год вперед до даты регистрации владения.

13.2 Амортизационный фонд в размере 600 бат за квадратный метр, оплачивается до даты регистрации договора владения.

13.3 Плата за обслуживание общей территории и амортизационный фонд могут быть изменены в соответствии с правилами Юридического Лица кондоминиума.

Глава 14. Общие положения.

14.1 В случае смерти арендатора права по настоящему договору переходят к наследникам арендатора.

14.2 Обе стороны соглашаются, что при исполнении настоящего договора они не будут связаны условиями, отличными от указанных в настоящем соглашении и/или приложениях к нему.

14.3 Арендодатель не вправе выдвигать никаких дополнительных обязательств, удержаний или менять права на владение квартирой, передавать, изменять или продавать права владения какому-либо другому лицу в течение срока действия настоящего договора без письменного согласия арендатора.

14.4 Все уведомления и другие сообщения в соответствии с настоящим соглашением любой из сторон настоящего соглашения направляются в письменной форме и считаются полученными надлежащим образом при доставке или отправке заказным письмом или по электронной почте по указанному выше адресу или любому другому адресу, о чем любая из сторон уведомляется в письменной форме. Обе стороны соглашаются с тем, что отправка уведомления является выполненной, как это оговорено в настоящем документе, при условии, что другая сторона получила уведомление с даты получения по электронной почте или заказным письмом. Если одна из сторон

меняет свой почтовый адрес, другой стороне направляется письменное уведомление.

14.5 В случае, если какое-либо из положений по какой-либо причине будет признано недействительным, не имеющим юридической силы или неполным, оно никоим образом не влияет, не умаляет или не делает недействительным любое другое положение настоящего соглашения, и все прочие положения остаются в полной силе и действии.

14.6 В случае, если арендодатель предоставляет право исключения в вопросах соблюдения настоящего договора по любому случаю, такое исключение не может повлиять на ответственность арендатора, предусмотренную данным соглашением.

Глава 15. Приложения.

15.1 Копия паспорта

15.2 Копия графика платежей

15.3 План проекта

15.4 План квартиры

15.5 Копия свидетельства права собственности на землю

В случае каких-либо противоречий или несоответствий между приложениями и настоящим соглашением, настоящее соглашение имеет преимущественную силу. При разбирательстве любого спора о значении, заявлении и намерении в соглашении тайская версия будет превалировать.

Стороны соглашаются, что все приложения, прикрепленные и указанные в настоящем соглашении, на которых обе стороны подписали каждую страницу, считаются неотъемлемой частью настоящего соглашения. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковое содержание, по одному для каждой из сторон. Обе стороны внимательно ознакомились и поняли положения, предусмотренные настоящим соглашением, сделали это для того, чтобы проставить свои подписи и печати компании (если таковые имеются) в присутствии свидетелей на каждой странице.

Арендатор

.....

Свидетель

.....

Арендодатель

.....

Свидетель

.....

Примечание: любой неправильно написанный текст может быть зачеркнут, и стороны должны поставить свою подпись.

SAMPLE