

*** LEASEHOLD AGREEMENT OF CONDOMINIUM UNIT <u>LEASEHOLD AGREEMENT OF CONDOMINIUM UNIT</u> THIS LEASEHOLD AGREEMENT OF CONDOMINIUM UNIT (the “Agreement”) is made on *** ** BY AND BETWEEN: *** as the authorized director (hereinafter referred to as the “Lessor”), whose fully detailed particulars appear in the Affidavit and authorized director’ ID card/ passport attached hereto in Appendix 1 and 2 of the one part, and ***, Date of Birth ***, *** (hereinafter referred to as the “Lessee”), whose fully detailed particulars appear in the in the National ID card / passport attached hereto in Appendix 3 to this Agreement. Each party individually referred to as a “Party” and collectively as the “Parties”. WHEREAS: (A) The Lessor is the developer of *** (hereinafter referred to as the “Condominium Project”) located and will be constructed on the lands designated by Land Title Deeds No. 114378 and 114379, located in Phuket Province, aggregated area of approximately 5 Rai 0 Ngan 93.7 Square Wah or approximately 8,374.8 Square Meters, (hereinafter referred to as the “Condominium Project Land”), attached hereto and marked Appendix 4. (B) The Lessee agrees that when the construction of Condominium Project is completed, the Lessor shall register it as the condominium in accordance with Thai law. (C) The Lessor agrees to construct the 1 (One) Condominium Project comprising 379 (three hundred and seventy-nine) condominium units located within 4 (Four) buildings, hereinafter referred to as the “Condominium”. (D) The Lessor agrees to lease, and the Lessee agrees to accept a lease over Condominium Unit number ***, located at * floor, building *, with an approximately area including with balcony	*** ДОГОВОР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ В КОНДОМИНИУМЕ (LEASEHOLD) <u>ДОГОВОР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ В КОНДОМИНИУМЕ (LEASEHOLD)</u> ДАННЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ В КОНДОМИНИУМЕ заключен *** *** МЕЖДУ: ***, (далее именуемый «Арендодатель»), чи полные подробные сведения указаны в Заявлении и удостоверении личности уполномоченного директора/паспорте, приложенных к настоящему Соглашению в Приложении 1 и 2 с одной стороны, ***, дата рождения ***, *** (далее именуемый «Арендатор»), чи полные подробные сведения указаны в Приложении 3 к настоящему Соглашению. Каждая сторона по отдельности именуется «Сторона», а совместно — «Стороны» УЧИТЫВАЯ, ЧТО: (A) Арендодатель является застройщиком *** (далее именуемого «Проект condominium»), который будет построен на земельных участках, указанных в Земельных актах № 114378 и 114379, расположенном в провинции Пхукет, общей площадью около 5 Рай 0 Нган 93,7 квадратных Ва или приблизительно 8 374,8 квадратных метров (далее именуемой «Земля проекта condominium»), приложенной к настоящему документу и обозначенной как Приложение 4. (B) Арендатор соглашается, что после завершения строительства Проекта condominium Арендодатель должен зарегистрировать его как condominium в соответствии с законодательством Таиланда. (C) Арендодатель соглашается построить 1 (Один) Проект Condominium, включающий 379 (триста семьдесят девять) квартир, расположенных в 4 (четырёх) зданиях, далее именуемых «Кондоминиум». (D) Арендодатель соглашается сдать в аренду, а Арендатор соглашается принять по
---	--

of ** square meters, whose fully detailed particulars appear in the Unit plan, Floor plan, Master Plan attached hereto and marked Appendix 5, Appendix 6, Appendix 7 (hereinafter referred to as the “Leasehold Unit”), for the Rental Price referred to in Clause 3.

NOW IT HEREBY AGREED as follows:

1. DEFINITION

1.1. **The Leasehold Agreement:** means this Agreement and the Appendix attached hereto, and includes any subsequent amendments made in accordance with its terms in the manner provided herein.

1.2. **Unit:** means Condominium Unit number ****, located at * floor, building *, with an approximately area including with balcony of ** square meters.

1.3. **Condominium Project:** means *** project located in Rawai Sub-district, Mueang Phuket District, Phuket, comprising 379 (three hundred and seventy-nine) condominium units.

1.4. **Condominium Act:** means a Condominium Act, B.E. 2522 (1979) governs the establishment, ownership, management and related matters of condominiums in Thailand.

1.5. **Co-owners:** means the owners of the Condominium Units in the Condominium.

1.6. **Condominium Project Land:** means Lands designated by Land Title Deeds No. 114378 and 114379, located in Phuket Province, aggregated area of approximately 5 Rai 0 Ngan 93.7 Square Wah or approximately 8,374.8 Square Meters.

1.7. **Private Property:** means a Condominium Unit or other Premises with the right of ownership.

1.8. **Common Property/Common Area:** means the completed driveways walkways, electrical systems, plumbing systems, gardens, swimming pools, parking spaces etc., and amenities provided by the **Lessor**, that are not owned by

договору аренды Квартиру в Кондоминиуме с номером ****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры **, площадью, **включая балкон**, ** квадратных метров, чьи полные подробные данные указаны в Плате Квартиры, Плате Этажа, Мастер плане, прилагаемых к настоящему документу и обозначенных как Приложение 5, Приложение 6, Приложение 7 (далее именуемый «Арендная Квартира»), по цене, указанной в Пункте 3.

**НАСТОЯЩИМ СОГЛАШАЮТСЯ с
нижеследующим:**

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Договор:** означает настоящий Договор и Приложения к нему, а также включает любые последующие поправки, внесенные в соответствии с его условиями в порядке, предусмотренном в настоящем документе.

1.2. **Квартира:** означает Квартиру в Кондоминиуме с номером ****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры **, площадью, **включая балкон**, ** квадратных метров

1.3. **Проект Кондоминиума:** означает проект ***, расположенный в районе Раваи, округ Муанг Пхукет, Пхукет, включающий 379 (триста семьдесят девять) квартир

1.4. **Закон о кондоминиумах:** означает Закон о кондоминиумах, В.Е. 2522 (1979), регулирующий создание, владение, управление и связанные с этим вопросы кондоминиумов в Таиланде.

1.5. **Совладельцы:** означает владельцев квартир в кондоминиуме.

1.6. **Земля Проекта Кондоминиума:** означает земельные участки, указанные в Земельных актах № 114378 и 114379, расположенном в провинции Пхукет, общей площадью около 5 Рай 0 Нган 93,7 квадратных Ва или приблизительно 8 374,8 квадратных метров.

1.7. **Частная собственность:** означает Квартиру или иные Помещения с правом собственности.

1.8. **Общая собственность/Общая территория (места общего пользования):** означает подъездные пути, дорожки, электрические системы, системы водопровода, сады, бассейн, парковочные места и т. д., а также удобства, предоставляемые Арендодателем, которые не

anyone individually **but shall be utilized among by the Co-owners.**

1.9. **Regulations:** means the Regulations apply to Co-owners of Condominium Project.

1.10. **Registration Date:** means the date on which the Parties registered the lease at the Phuket land office.

1.11. **Completion Date:** means the date on which the construction of the Leasehold Unit will be completed shall not be later than **31 March 2028.**

1.12. **Condominium Juristic Person (CJP):** means the Juristic Person supervises, manages, resolves any issues and, is responsible for any works assigned by the CJP Committee, Co-owners, etc for the good order of the Condominium.

1.13. **Sinking fund:** means is the one-time payment payable by the Co-Owners to the Condominium Juristic Person as a reserve fund for repair or replacement of the Common Property and other management prescribed in the Regulations.

1.14. **Common Area fee:** means the amount of monies that each Co-Owner is responsible to pay to the Condominium Juristic Person as prescribed in the Regulations.

1.15. **PP/SQM:** means the number of differences of the excessed or deducted areas per square meters.

1.16. **Establishment Date:** means the date the CJP is completely registered with the Competent Authority.

1.17. **Condominium Registration Date:** means the date of registration of the Condominium

1.18. **Rental Price/Rental Fee:** means the cost to rent the Leasehold Unit in the amount specified in paragraph 3.

1.19. **Lease Term:** means the term of 30 years commencing on the Registration Date.

2. PURPOSE OF LEASE

The Lessee accepts to lease the Leasehold Unit for residential purposes only and hereby agrees not to use nor permit any other person to use the Leasehold Unit nor any part thereof permanently or temporarily for any other purpose without the express prior permission of the Lessor in writing.

3. RENTAL PRICE

3.1. In consideration of the lease of Leasehold unit under this Agreement, the Lessee agrees to pay the Rental price of ***** or

принадлежат никому индивидуально, **но будут использоваться всеми Совладельцами.**

1.9. **Правила:** означает Правила, применяемые к Совладельцам Проекта Кондоминиума.

1.10. **Дата регистрации:** означает дату, на которую Стороны зарегистрировали аренду в земельном офисе Пхукета.

1.11. **Дата завершения:** означает дату, на которую будет завершено строительство Квартиры, которая не должна быть позднее **31 марта 2028 года.**

1.12. **Юридическое лицо Кондоминиума (CJP):** означает, что юридическое лицо, которое контролирует, управляет, решает любые вопросы и несет ответственность за любые работы, порученные Комитетом Юридического лица Кондоминиума, Совладельцами и т. д. для надлежащего порядка в Кондоминиуме.

1.13. **Амортизационный фонд:** означает единовременный платеж, выплачиваемый совладельцами Юридическому Лицу Кондоминиума в качестве резервного фонда для ремонта или замены общего имущества и другого управления, предписанного в Правилах.

1.14. **Плата за общую площадь:** означает сумму денег, которую каждый совладелец обязан выплатить Юридическому Лицу Кондоминиума, как предписано в Правилах.

1.15. **PP/SQM:** означает количество разниц избыточных или вычитаемых площадей на квадратный метр.

1.16. **Дата создания:** означает дату полной регистрации Юридического Лица Кондоминиума в Компетентном органе.

1.17. **Дата регистрации кондоминиума:** означает дату регистрации Кондоминиума

1.18. **Арендная плата/плата за аренду:** означает стоимость аренды арендованной Квартиры в размере, установленном в пункте 3.

1.19. **Срок аренды:** означает срок в 30 лет, начинающийся с Даты регистрации.

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

Арендатор соглашается принять в аренду арендованную Квартиру только для проживания и настоящим обязуется не использовать и не разрешать никакому другому лицу использовать арендованную Квартиру или любую ее часть постоянно или временно для любых других целей без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

3. ЦЕНА АРЕНДЫ

3.1. В качестве оплаты за аренду Квартиры по настоящему Договору Арендатор обязуется

***** baht only) (hereinafter referred as “Rental Price”) to the Lessor. 3.2. Rental price for the Unit shall be paid by the Lessee in accordance with the payment schedule specified in clause 4 of this Agreement. 3.3. The Price mentioned above includes the built-in furniture provided in Appendix 8. 4. <u>PAYMENT SCHEDULE AND RENTAL PAYMENT</u> 4.1. 1st Installment: The Reservation Fee of 100,000 THB (One hundred thousand baht only) has been paid to the Lessor prior to the conclusion of this Agreement. 2nd Installment: The sum of ***** baht only) shall be paid to the Lessor within 30 days from the date of this Agreement. 3rd Installment: The sum of ***** baht only) shall be paid to the Lessor within one (1) month from the date of receiving the notification of the start of monolithic works above the 0 mark of the building specified in paragraph 1.2 of the Agreement 4th Installment: The sum of ***** baht only) shall be paid to the Lessor within one (1) month from the date of receiving the notification of the completion of monolithic works of the building specified in paragraph 1.2 of the Agreement 5th Installment: The sum of ***** baht only) shall be paid to the Lessor within one (1) month from the date of receiving the notification of the completion of facade works of the building specified in paragraph 1.2 of the Agreement 6th Installment: The sum of ***** baht only) shall be paid to the Lessor within one (1) month from the date of receipt of the notice of completion of the construction work of the building specified in paragraph 1.2. of the Agreement The amount of Sinking fund and Common Area fee should be paid on Registration Date. 4.2. Payment transfer details. All payments of the Rental Price under the Payment Schedule shall be made to the Lessor by transfer to: Account Name: *** 4.3. Rental payment: The Lessee may transfer the Rental Fee of the Leasehold Unit from off-shore into Thai bank account of the Lessor or the Lessor’s representative	выплатить Арендодателю Арендную плату в размере ***** тайских бат или ***** тайских бат за квадратный метр (далее именуется «Арендная плата»). 3.2. Цена аренды должна быть выплачена Арендатором в соответствии с графиком платежей, указанном в пункте 4 настоящего Договора. 3.3. Указанная выше цена включает встроенную мебель, представленную в Приложении 8. 4. <u>ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ</u> 4.1. 1-й взнос: Плата за бронирование в размере 100,000 (сто тысяч тайских бат) была выплачена Продавцу до заключения настоящего Договора. 2-й взнос: Сумма в размере ***** тайских бат должна быть выплачена Продавцу в течение 30 дней с даты заключения настоящего Соглашения. 3-й взнос: Сумма в размере ***** тайских бат должна быть выплачена Арендодателю в течение одного (1) месяца с даты получения уведомления о начале монолитных работ выше отметки 0 здания, указанного в п.1.2. Договора. 4-й взнос: Сумма в размере ***** тайских бат должна быть выплачена Арендодателю в течение одного (1) месяца с даты получения уведомления о завершении монолитных работ здания, указанного в п.1.2. Договора 5-й взнос: Сумма в размере ***** тайских бат должна быть выплачена Арендодателю в течение одного (1) месяца с даты получения уведомления о завершении фасадных работ здания, указанного в п.1.2. Договора 6-й взнос: Сумма в размере ***** тайских бат должна быть выплачена Арендодателю в течение одного (1) месяца с даты получения уведомления о завершении строительных работ здания, указанного в п.1.2. Договора Сумма амортизационного фонда и сбора за общую площадь должна быть выплачена в Дату регистрации. 4.2. Реквизиты для перевода платежа. Все платежи по Цене аренды в соответствии с Графиком платежей должны быть произведены Арендодателю переводом на: Название счета: *** 4.3. Арендная плата: Арендатор может перевести Арендную плату за арендуемую единицу из офшора на тайский
--	--

in any foreign currency without applying the conversion into Thai currency as stated in accordance with the Condominium Act. However, the money that the Lessee transfers into the account in Thailand after deducting the relevant fee must be not less than or equal to the Rental Fee of the Leasehold Unit.

All bank charges in connection with the conversion of foreign currency into Thai Baht, as a result of, inward remittance or transfer of funds, shall be borne solely by the Lessee.

It is the Lessee's responsibility to use the correct Payment Details description, as shown above, upon transferring the money from abroad in order to obtain the Foreign Exchange Transaction Form (FET) or the bank certificate stating the correct reason for payment. Once the Lessor receives the Rental Price, the Lessor shall be responsible to prepare the bank certificate or other relevant documents for the Lease registration.

4.4. All cost and bank charges incurred to remit all payments under the Reservation Agreement and this Agreement shall be paid by the Lessee. The amount credited to the recipient's bank charges and/or exchange rate fluctuations shall be adjusted in the subsequent payment where applicable and subject to any such payment being within not more than two percent (2%) of the total amount due under each installment whereupon all such differences shall be settled collectively on payment of the final installment or payment as the case may be according to the Agreement.

4.4. In the event of any dispute between the parties regarding payments hereunder the copy of the original the remitting bank's remittance order or/ and copy of e-receipt shall be accepted as proof of payment and the date the payment is discharged shall be the date the payment is credited to the recipient bank account of the thereof.

5. COMPLETION DATE

5.1. The Lessor agrees that the construction of the Leasehold Unit shall be completed within **31 March 2028**. (the "Completion date").

In the event the construction work is suspended for any reason, the Lessee agrees for the

банковский счет Арендодателя или представителя Арендодателя в любой иностранной валюте без применения конвертации в тайскую валюту, как указано в Законе о кондоминиумах. Однако деньги, которые Арендатор переводит на счет в Таиланде после вычета соответствующей комиссии, должны быть не меньше или равны Арендной плате за Квартину.

Все банковские сборы, связанные с конвертацией иностранной валюты в тайские баты в результате внутреннего перевода или перевода средств, несет исключительно Арендатор.

Арендатор несет ответственность за правильность указания Реквизитов платежа, как показано выше, при переводе денег из-за границы для получения Формы валютной транзакции (FET) или банковской справки с указанием правильного назначения платежа. После того, как Арендодатель получит Арендную плату, Арендодатель несет ответственность за подготовку банковской справки или других соответствующих документов для регистрации аренды.

4.4. Все расходы и банковские сборы, понесенные для перечисления всех платежей по Соглашению о резервировании и настоящему Договору, оплачиваются Арендатором. Сумма, зачисленная на банковский счет получателя и/или колебания обменного курса, корректируется в последующем платеже, где это применимо, и при условии, что любой такой платеж находится в пределах не более двух процентов (2%) от общей суммы, подлежащей уплате по каждому взносу, после чего все такие разницы урегулируются вместе при уплате последнего взноса или платежа, в зависимости от обстоятельств в соответствии с Договором.

4.4. В случае возникновения спора между сторонами относительно платежей по настоящему Договору в качестве доказательства платежа принимается копия с оригинала платежного поручения банка-отправителя и/или копия электронной квитанции, а датой осуществления платежа считается дата зачисления платежа на банковский счет получателя.

5. ДАТА ЗАВЕРШЕНИЯ

5.1. Арендодатель соглашается, что строительство Кондоминиума должно быть завершено не позднее **31 Марта 2028 г.** («Дата завершения»).

Lessor to extend construction period as specified herein. The Lessor shall inform the Lessee not less than 30 (Thirty) in advance before the scheduled Completion Date about the term of construction extension which to be considered as the term of construction according to this Agreement.

The term of construction extension by The Lessor shall not exceed one (1) year and said extension period shall not be deemed a breach hereof or be grounds for termination of this Agreement.

5.2. The Lessor represents and affirms that the Leasehold Unit and the Common Property shall be completely constructed in a good and workmanlike manner with materials and specifications in accordance with the Condominium Act and any applicable law or as set out herein.

5.3. In the case where the actual registrable area is less than the saleable area, the error may give the Lessee an entitlement to an adjustment of the lease price for the difference in excess of 5 (five) percent of the saleable area(if any) calculated proportionally with the PP/SQM on such excess. The Lessee is entitled to deduct the final payment of Rental Price with the result from the adjustment; the balance in this case shall be the final payment of Rental Price under this Agreement. In the contrary, the Lessor shall have the same entitlement where the actual registrable area is more than the saleable areafor the difference in excess of 5 (five) percent of the saleable area, in this case, the said calculation shall apply, mutatis mutandis and any increment of the Rental Price shall be added with the final payment of Lease Price and shall be deemed the final payment of Lease Price hereunder.

6. INSPECTION AND ACCEPTANCE OF THE LEASEHOLD UNIT

6.1. Upon the completion of Leasehold Unit, the Lessor shall inform the Lessee to conduct a physical inspection of the Leasehold Unit. The Lessee or its duly appointed representative must appear and conduct the inspection of the Leasehold Unit within the period (up to thirty (30) days) specified by the Lessor. The Lessor must notify the Lessee of upcoming inspection period at least (30) days before the first date that available for

В случае приостановки строительных работ по любой причине Арендатор соглашается на продление Арендодателем срока строительства, указанного в настоящем Договоре. Арендодатель обязан сообщить Арендатору не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления запланированной Даты завершения строительства срок продления строительства, который будет считаться сроком строительства по настоящему Договору.

Срок продления строительства Арендодателем не должен превышать один (1) год, и указанный срок продления не является нарушением настоящего Договора и не может являться основанием для расторжения настоящего Договора.

5.2. Арендодатель заявляет и подтверждает, что Квартира в кондоминиуме и Общая собственность будут полностью построены качественно и квалифицированно с использованием материалов и спецификаций в соответствии с Применимым законодательством или Законом о кондоминиумах и любым применимым законодательством, как указано в настоящем документе.

5.3. В случае, если фактическая регистрируемая площадь будет меньше заявленной в Договоре площади, Арендатор имеет право на корректировку Арендной платы на разницу, превышающую 5 (пять) процентов от заявленной в Договоре площади, рассчитанную пропорционально такому превышению. Арендатор в этом случае имеет право вычесть из окончательного платежа Арендной платы указанную выше разницу; остаток в этом случае будет окончательным платежом Арендной платы в соответствии с настоящим Договором. Напротив, Арендодатель имеет такое же право, если фактическая регистрируемая площадь будет больше заявленной в Договоре площади более чем на 5 (пять) процентов, в этом случае указанная стоимость добавляется к окончательному платежу Арендной платы и считается окончательным платежом Арендной платы по настоящему Договору.

6. ОСМОТР И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА

6.1. После завершения строительства Арендодатель должен сообщить Арендатору о необходимости проведения осмотра Квартиры. Арендатор или его надлежащим образом назначенный представитель должны явиться и провести осмотр Квартиры в течение периода (до тридцати (30) дней), указанного Арендодателем. Арендодатель должен уведомить Арендатора о

inspection. Then the Lessee shall inform the Lessor, the preferred date within Lessor's specified period for conducting inspection (Inspection Date) to the Lessor.

6.2. If the Lessee fails to show up on the Inspection Date or fails to select a preferred date within the period specified by the Lessor for any reason, it shall be deemed that the Lessee agrees to accept the Leasehold unit immediately and the Lessee is still obligated to pay the Rental Price to the Lessor without resisting.

6.3. In case the Leasehold Unit has defects or it is not complete according to the terms, conditions, and specifications of this Agreement, the Lessee shall notify the Lessor in writing with all details and send written notice specifying the description to the Lessor and The Lessor shall commence work to effect complete remedy, repair or new replacement immediately within 30 (thirty) days of receiving notice thereof from the Lessee.

The Parties acknowledge and agree that the defects of Leasehold Units will not affect the Lease registration and the Lessee will not claim any costs of such defects.

7. DEFECT LIABILITY

The Lessor shall resume defect liability which may incur due to defect of the Leasehold Unit in the following cases.

7.1. In the event of defects in the **structural part of the Leasehold Unit**, the liability period shall be five (5) years from the Condominium Registration Date.

7.2. In the event of defects in the **non-structural part of the Leasehold Unit**, the liability period shall be one (1) year from the Condominium Registration Date.

The Lessor shall remedy the defect incurred to the condominium within 30 days from the date that the Lessee or condominium juristic person, as the case may be, has notified in writing for such defect except in case where such defect needs urgent remedy which the Lessor has to commence immediately after being notified.

предстоящем периоде осмотра не менее чем за тридцать (30) дней до первой даты, доступной для осмотра. Затем Арендатор должен сообщить Арендодателю предпочтительную дату в течение указанного Арендодателем периода для проведения осмотра («Дата осмотра») Арендатором.

6.2. Если Арендатор не явился в Дату осмотра или не выбрал предпочтительную дату в течение указанного Арендодателем периода по какой-либо причине, считается, что Арендатор согласен немедленно принять объект в аренду, и Арендатор по-прежнему обязан уплатить Арендодателю Арендную плату, не сопротивляясь.

6.3. В случае, если Квартира имеет дефекты или не полностью соответствует условиям, положениям и спецификациям настоящего Договора, Арендатор должен уведомить Арендодателя в письменной форме со всеми подробностями и отправить Арендодателю письменное уведомление с указанием описания, а Арендодатель должен немедленно приступить к работе по полному устранению, ремонту или замене в течение 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления об этом от Арендатора.

Стороны признают и соглашаются, что дефекты Арендуемой Квартиры не повлияют на регистрацию договора аренды, и Арендатор не будет требовать возмещения каких-либо расходов, связанных с такими дефектами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ДЕФЕКТЫ

Арендодатель берет на себя ответственность за дефекты, которые могут возникнуть в отношении Арендуемой Квартиры в следующих случаях:

7.1. В случае обнаружения дефектов в **конструктивной части Квартиры** период ответственности составляет пять (5) лет с Даты регистрации Кондоминиума.

7.2. В случае обнаружения дефектов в неконструктивной части объекта (иные дефекты, не связанные с конструктивными элементами), период ответственности составляет один (1) год с Даты регистрации Кондоминиума.

Арендодатель обязан устранить дефект, возникший в кондоминиуме, в течение 30 дней с даты письменного уведомления о таком дефекте Арендатором или юридическим лицом кондоминиума (в зависимости от обстоятельств), за исключением случаев, когда такой дефект требует срочного устранения, к которому Арендодатель

**8. CONDOMINIUM
REGISTRATION DATE**

The Lessor must register the condominium with the competent authority and obtain the title deed for the Condominium units under the Condominium Act within **12 (Twelve) months** from the Completion Date of the Leasehold unit and Common Property or the extension period (the "**Condominium Registration Date**"), at their own cost and expense, and at any case after the Thai government releases the assessment unit price.

**9. MATERIALS AND
EQUIPMENT USED IN THE UNIT AND
COMMON PROPERTY**

The initial particulars of the materials and equipment to be used in the Unit are shown in Appendix 8 attached herewith. For the benefit of the project and compliance with the regulations, instructions, notifications, permits and/or approvals of authority, the Lessor reserves the right to change any specifications and use other materials or equipment as necessary, provided that, the alternative materials or equipment must be of comparable to or better quality than the materials and equipment specified in Appendix 8, as the case may be. In addition, the Lessor reserves the right to amend the specifications and/or construction plan if required by relevant law or building regulations.

**10. ESTABLISHMENT OF THE
CONDOMINIUM JURISTIC PERSON (CJP).**

The Lessor at their own cost and expense shall register for the CJP with the Competent Authority and shall obtain its certificate within **30 (Thirty) days** following the Condominium Registration Date. The Lessor shall be also responsible for preparing and register the Regulations with the Competent Authority at the time of such establishment of the CJP ("**Establishment Date**").

It is clearly understood that the Condominium Registration Date and CJP Registration Dates can be set **ONLY** upon receiving relevant documents/information from competent Authorities therefore the Lessor is to be released

должен приступить немедленно после получения уведомления.

**8. ДАТА РЕГИСТРАЦИИ
КОНДОМИНИУМА**

Арендодатель должен зарегистрировать кондоминиум в компетентном органе и получить свидетельство о праве собственности на Квартиры в Кондоминиуме в соответствии с Законом о кондоминиумах в течение **12 (двенадцати) месяцев** с Даты завершения или даты продления ("**Дата регистрации кондоминиума**"), за свой счет и в любом случае после того, как правительство Таиланда опубликует оценочную цену Квартиры.

**9. МАТЕРИАЛЫ И ОБОРУДОВАНИЕ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В КВАРТИРЕ И ОБЩЕЙ
СОБСТВЕННОСТИ**

Первоначальные сведения о материалах и оборудовании, которые будут использоваться в Квартиры, приведены в Приложении 8 к настоящему документу. Для пользы проекта и соблюдения правил, инструкций, уведомлений, разрешений и/или одобрений органов власти Арендодатель оставляет за собой право изменять любые спецификации и использовать другие материалы или оборудование по мере необходимости, при условии, что альтернативные материалы или оборудование должны быть сопоставимы или иметь лучшее качество, чем материалы и оборудование, указанные в Приложении 8, в зависимости от обстоятельств. Кроме того, Арендодатель оставляет за собой право вносить поправки в спецификации и/или план строительства, если это требуется соответствующим законом или строительными нормами.

**10. СОЗДАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА КОНДОМИНИУМА (CJP)**

Арендодатель за свой счет должен зарегистрировать Юрическое лицо Кондоминиума в Компетентном органе и получить его сертификат в течение **30 (Тридцати) дней** после Даты регистрации кондоминиума. Арендодатель также несет ответственность за подготовку и регистрацию Правил в Компетентном органе во время такого создания Юрического лица Кондоминиума. ("**Дата создания**").

Следует четко понимать, что Дата регистрации кондоминиума и Дата регистрации Юрического лица Кондоминиума могут быть установлены **ТОЛЬКО** после получения

from any liability in case of registration delays which are attributable to the Governmental Authorities.

11. LEASE REGISTRATION, LEASE REGISTRATION COST AND LEASE TERM

11.1. When the construction of the Leasehold Unit and all Common Areas of the condominium is completed and the Lessor has obtained the Condominium license or relevant permits accordingly and the Lessee has paid all Rental Price payments to the Lessee, the lease registration shall proceed at the Land Office within **12 (Twelve) months from the Establishment Date** (the “**Lease Registration Date**”).

The Lessor shall notify the Lessee by giving **30 (Thirty) days** in advance notice in order to register with the competent Land office and /or any other competent authority.

If the Lessee is unable to register the lease right on the Lease Registration Date by actual presence, the Lessee shall appoint an attorney or the Lessee’s representative to carry out the registration with the Lessor or its representative on the Lease Registration Date.

11.2. The Lessor agrees to grant a lease and the Lessee agrees to take on the lease of the Leasehold Unit for the period of 30 (Thirty) years commencing from the Lease Registration Date together with renewals for further 2 (Two) terms of 30 (Thirty) years or for the maximum period then available under applicable law at the time of each such renewal.(“**Lease Term**”).

11.3. The Lessor and the Lessee are equally responsible basis on a of 50-50% for all registration fees, incurred to the Unit Registration.

11.4. If the Lessee or Lessee’s duly authorized representative fails to accept the transfer of ownership to the Unit on the Registration Date, without the Lessor’s default and which cannot be remedied by the Lessee within **thirty (30) days** after notice from the Lessor, then the Lessee acknowledges and agrees that he should pay to the Lessor a penalty of 100,000 THB (One hundred thousand baht only) before next registration date would be arranged.

11.5. Where the Lessee is a non-Thai natural person or a non-Thai juristic person, the Lessor must obtain from a commercial bank in

соответствующих документов/информации от компетентных органов, поэтому Арендодатель освобождается от любой ответственности в случае задержек регистрации, которые могут быть отнесены к государственным органам.

11. РЕГИСТРАЦИЯ АРЕНДЫ, СТОИМОСТЬ РЕГИСТРАЦИИ АРЕНДЫ И СРОК АРЕНДЫ

11.1. После завершения строительства Квартиры и всех общих зон кондоминиума, получения Арендодателем лицензии на кондоминиум или соответствующих разрешений, а также уплаты Арендатором всех платежей за Арендную плату Арендодателю, регистрация Квартиры должна быть произведена в Земельном управлении в течение **12 (двенадцати) месяцев с Даты создания** («**Дата регистрации**»).

Арендодатель обязан уведомить Арендатора за **30 (тридцать) дней** для регистрации в компетентном земельном управлении и/или любом другом компетентном органе.

Если Арендатор не может зарегистрировать право аренды в Дату регистрации путем личного присутствия, Арендатор должен назначить адвоката или представителя Арендатора для проведения регистрации у Арендодателя или его представителя в Дату регистрации Аренды.

11.2. Арендодатель соглашается предоставить в аренду, а Арендатор соглашается взять в аренду Квартиру на срок 30 (тридцать) лет, начиная с Даты регистрации аренды, с продлением на последующие 2 (два) срока по 30 (тридцать) лет каждый или на максимальный срок, доступный в соответствии с действующим законодательством на момент каждого такого продления.(«**Срок аренды**»).

11.3. Арендодатель и Арендатор несут равную ответственность в соотношении 50% на 50% за все регистрационные сборы, понесенные в связи с регистрацией объекта.

11.4. Если Арендатор или уполномоченный представитель Арендатора не принимает право аренды на объект в Дату регистрации (в отсутствии нарушений Арендодателем своих обязательств) и это не может быть исправлено Арендатором в течение **тридцати (30) дней** после уведомления от Арендодателя, то Арендатор признает и соглашается с тем, что он должен выплатить Арендодателю штраф в размере 100,000 (сто тысяч) тайских бат до того, как будет назначена следующая дата регистрации.

11.5. Если Арендатором является физическое лицо, не являющееся гражданином Таиланда, или

Thailand evidence of its remittance of foreign currency from offshore or other evidence as required by the regulations of the Land Department of Thailand and the Condominium Act. 11.6. During the Lease Term, the Lessee agrees to be solely responsible to pay the administrative fee, accounting fee, and any taxes, or any expenses related to the Leasehold Unit or Condominium Project to the Lessor. After Lease Registration Date for the name of the Lessee or handover of the Unit to the Lessee, whichever come soonest, and within the whole term of Lease hereto, all the taxes and fees, related to this is Lease including but not limiting the Land and Building Tax shall be paid solely by the Lessee. 11.7. The Lessee acknowledges that the Lessee shall be solely responsible to provide the bank certificate and/or other documents, in case a Competent Authority will require any documentation needed for the lease registration. <u>12. ASSIGNMENT AND SUB-LEASE</u> 12.1. The Lessee agrees not to assign or transfer any rights or obligations hereunder to anyone ("Assignee") until the Lease Registration Date or until the Lessor has sold and/or leased eighty percent (80%) of all units in the Condominium Project or until the Payment Date not less than 80% of the Rental Price, whichever is earlier, except with the prior written consent of the Lessor. 12.2. Lessee is entitled to assign his/her right and obligation according to this Agreement to the third party under the terms and conditions as follows: 12.2.1. The Lessee has no overdue unpaid outstanding installment, common area fee or other expenses according to this agreement. 12.2.2. In case there is any payment arising from this assignment, the Lessee shall be responsible for such amount. 12.2.3. The new Lessee has to take all right and obligation according to this agreement and all attachment and the parties has to execute the assignment agreement which provided by the Lessor.	юридическое лицо, не являющееся юридическим лицом Таиланда, Арендодатель должен получить в коммерческом банке Таиланда подтверждение перевода иностранной валюты из оффшора или другие доказательства, требуемые правилами Земельного департамента Таиланда и Законом о кондоминиумах. 11.6. В течение срока аренды Арендатор соглашается нести исключительную ответственность за оплату Арендодателю административного сбора, бухгалтерского сбора и любых налогов или любых расходов, связанных с Арендуемой Квартирой или Проектом Кондоминиума. После даты регистрации аренды на имя Арендатора или передачи Квартиры Арендатору, в зависимости от того, что наступит раньше, и в течение всего срока аренды по настоящему договору все налоги и сборы, связанные с арендой, включая, помимо прочего, налог на землю и здание, оплачиваются исключительно Арендатором. 11.7. Арендатор признает, что Арендатор несет исключительную ответственность за предоставление банковской справки и/или других документов в случае, если Компетентный орган потребует какую-либо документацию, необходимую для регистрации договора аренды. <u>12. ПЕРЕУСТУПКА И СУБАРЕНДА</u> 12.1. Арендатор соглашается не переуступать и не передавать какие-либо права или обязательства по настоящему Договору кому-либо («Цессионарию») до Даты регистрации аренды или до тех пор, пока Арендодатель не продаст и/или не сдаст в аренду восемьдесят процентов (80%) всех Квартир в Проекте кондоминиума или до Даты оплаты не менее 80 % от Цены Аренды, в зависимости от того, что наступит раньше, за исключением случаев когда получено предварительное письменное согласие Арендодателя. 12.2. Арендатор имеет право переуступить свои права и обязанности по настоящему Соглашению третьей стороне на следующих условиях: 12.2.1. У Арендатора нет просроченных неоплаченных платежей по Договору; неоплаченных платежей за пользование общим имуществом и иных платежей. 12.2.2. В случае возникновения каких-либо платежей, возникающих в результате этой
---	--

12.2.4. In assignment of this Agreement to the Assignee, the Lessee shall pay an administration fee and legal fee of **100,000 THB** (One hundred thousand baht only) in order to arrange the assignment agreement, new lease agreement and other relevant documents (if any) to the Lessor as representative for this assignment on the date of all parties agree to amend in written notice.

12.2.5. All transfer fees, registration fees, taxes, duties, and other fees but not limited to the corporate tax of the Lessor and all expenses in relation to the registration of such new lease agreement and its assignment shall be borne by the Lessee.

12.2.6. However, the Lessor reserve the right to reject such assignment if the Lessor evaluate that such assignment shall accrue the breach of the agreement.

12.3. This Agreement shall be held binding to all statutory heirs, legatees, administrators, and executors of the estates, custodians, curators, receivers, liquidators, and statutory, assigns of both parties.

12.4. In the event that the Lessee passes away prior to the termination of the Lease Term, the Parties hereto agree that the Lessor irrevocably agrees to assign the right under this agreement to the Lessee's heirs, or to the person stated in the Lessee's last will and testament (If any), and the Lessor agrees to enter into a New Lease Agreement with the Lessee's heirs on the same terms and conditions set forth in this Agreement without being required to pay the assignment cost of **100,000 THB (One hundred thousand baht only)**. Except for any additional costs incurred with the change, if any.

12.5. The Lessee is unable to sublease the Leasehold unit during the Lease Term unless the Lessee gets written consent of the Lessor and the sub-lessee shall be bound by all the terms and conditions contained herein including any costs associated with the transfer unit between the Lessee and sub-lessee.

13. UTILITIES

переуступки, Арендатор самостоятельно несет ответственность за оплату таких платежей.

12.2.3. Новый Арендатор должен принять все права и обязательства по настоящему Договору и всем приложениям, и стороны должны подписать соглашение о переуступке, предоставленное Продавцом.

12.2.4. При переуступке по настоящему Договору Цессионарию Арендатор должен уплатить Арендодателю административный сбор и юридический сбор в размере **100,000 (сто тысяч) тайских бат** для оформления соглашения об уступке, нового Договора аренды и других соответствующих документов (если таковые имеются) в день, когда все стороны согласятся внести поправки в письменном уведомлении.

12.2.5. Все сборы за передачу, регистрационные сборы, налоги, пошлины и другие сборы, но не ограничиваясь корпоративным налогом Арендодателя и всеми расходами, связанными с регистрацией такого нового договора аренды и его передачей, несет Арендатор.

12.2.6. Однако Арендодатель оставляет за собой право отклонить такую уступку, если Арендодатель посчитает, что такая уступка приведет к нарушению Договора.

12.3. Настоящее Соглашение будет считаться обязательным для всех законных наследников, наследников, администраторов и исполнителей имущества, хранителей, кураторов, получателей, ликвидаторов и законных правопреемников обеих сторон.

12.4. В случае смерти Арендатора до окончания Срока аренды, Стороны настоящим соглашаются, что Арендодатель безотзывно соглашается передать права по настоящему соглашению наследникам Арендатора или лицу, указанному в последней воле и завещании Арендатора (если таковые имеются), и Арендодатель соглашается заключить Новый договор аренды с наследниками Арендатора на тех же условиях, которые изложены в настоящем Соглашении, без необходимости оплаты стоимости уступки в размере **100,000 (сто тысяч) тайских бат**. За исключением любых дополнительных расходов, понесенных в связи с изменением, если таковые имеются (такие расходы оплачиваются новым Арендатором).

12.5. Арендатор не имеет права сдавать в субаренду Квартиру в течение срока аренды, если Арендатор не получит письменного согласия Арендодателя, а субарендатор будет обязан соблюдать все положения и условия, содержащиеся в настоящем документе, включая любые расходы, связанные с передачей помещения между Арендатором и субарендатором.

13.1. The Lessor shall procure for installation of water and electricity meters for measuring facility usages for both common use and private use.

13.2. For meters connected to Unit, the Lessor shall apply for the installation for the Lessee. The Lessee shall pay 20,000 THB (Twenty thousand baht only) the fees and expenses for the meters installation to the Lessor on the Lease Registration Date or the date as specified by the Lessor.

14. COVENANTS

14.1. Throughout the terms, the Lessor hereby covenants with the Lessee as follows:

14.1.1. To ensure that the Lessee shall peaceably hold and enjoy the Leasehold Unit without any unlawful intrusion or interruption by the Lessor.

14.1.2. To strictly comply with any and all of the terms and conditions stipulated in this Agreement.

14.1.3. To maintain the Common Property in good condition.

14.1.4. Upon request by the Lessee, the Lessor shall renew and/or extend the Lease in accordance with the terms and conditions under this Agreement.

14.1.5. To comply under this Agreement which the Lessee may require in order to maintain the Lease under this Agreement or the renewal of the Lease, or protect any rights of the Lessee contemplated by or provide for in this Agreement.

14.1.6. The Lessor agrees that the Lessee shall be entitled to use and occupy the Leasehold Unit for the purpose as provided in this Agreement, provided that the Lessee has satisfied its obligation under this Agreement, including but not limited to, payment in full of all amounts.

14.1.7. The Lessor warrants that on the Registration Date, the Leasehold Unit shall be free from any lien or encumbrance. Unless the Lessor obtains the prior written consent of the Lessee.

14.1.8. When the Leasehold Unit is registered the lease, the Lessor will deliver the documents relating to the Leasehold unit to the Lessee.

14.2. The Lessee hereby agrees as follows:

14.2.1. To use the Unit for residential purposes only, and not to use the Unit as a place for engaging in business activities or selling goods or providing services or engaging in any other activities that are immoral or likely to cause nuisance or annoyance or inconvenience to other unit owners

13. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

13.1. Арендодатель должен обеспечить установку счетчиков воды и электроэнергии для измерения использования объектов как общего, так и личного пользования.

13.2. Для счетчиков, подключенных к Квартире, Арендодатель должен подать заявку на установку для Арендатора. Арендатор должен оплатить Арендодателю сборы и расходы на установку счетчиков в размере 20 000 тайских бат (двадцать тысяч) тайских бат в день регистрации или в день, указанный Арендодателем.

14. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

14.1. В течение всего срока действия настоящего Договора Арендодатель обязуется:

14.1.1. Обеспечить возможность Арендатора мирно владеть и пользоваться Арендуемой Квартирой без какого-либо незаконного вторжения или вмешательства со стороны Арендодателя.

14.1.2. Строго соблюдать все условия и положения, предусмотренные настоящим Договором.

14.1.3. Поддерживать общее имущество в хорошем состоянии.

14.1.4. По запросу Арендатора Арендодатель должен продлить и/или возобновить Договор аренды в соответствии с условиями и положениями настоящего Договора.

14.1.5. Соблюдать условия настоящего Договора, которые могут потребоваться Арендатору для сохранения срока аренды по настоящему Договору или для продления срока аренды, или для защиты любых прав Арендатора, предусмотренных настоящим Договором.

14.1.6. Арендодатель соглашается с тем, что Арендатор имеет право использовать и занимать Арендуемую Квартиру для целей, предусмотренных в настоящем Договоре, при условии, что Арендатор выполняет свои обязательства по настоящему Договору, включая, помимо прочего, оплату всех сумм в полном объеме.

14.1.7. Арендодатель гарантирует, что на Дату регистрации Арендуемая Квартира будет свободна от любого залога или обременения. Если только Арендодатель не получит на это предварительного письменного согласия Арендатора.

14.1.8. После регистрации Арендуемой Квартиры Арендодатель предоставит Арендатору документы, относящиеся к Арендуемой Квартире

14.2. Арендатор настоящим соглашается со следующим:

and not to cause any excessive noise or obnoxious smells;

14.2.2. Subject to the foregoing, the Lessee cannot keep any pets in the Unit, in any numbers, unless the prior written consent granted by the Lessor or the Juristic Condominium.

14.2.3. Not to do anything to the Common Property and private property of the others that will cause annoyance, nuisance or damage to the other unit owners and not to leave any of the Lessee's property or refuse in the passageways or any other part of the Condominium Building that is shared with other Unit owners;

14.2.4. Not to remove, add to or alter the Unit or any part thereof that may affect the structure, the engineering stability or the architectural style or appearance of the Condominium, without prior written consent from the Lessor which may be granted unconditionally or subject to conditions imposed by the Lessor and or/its appointed engineer or other expert, whose fees shall be paid by the Lessee;

14.2.5. As from the Registration Date, to be responsible for the Lessee's share of the expenses arising from the maintenance of the Common Property as stipulated in Clause 15.1, including but not limited to, the hiring of security guards, cleaners, maintenance staff, common utilities bills, and costs of repair and customary and usual maintenance. Such expenses shall be paid in accordance with the rules and regulations of the Condominium Juristic Person;

14.2.6. To strictly comply with and adhere to the rules and regulations of the Condominium Juristic Person including the articles of association of the Condominium.

14.2.7. To comply with all the time, the rules & regulations (hereinafter referred to as "Rules and Regulations"), and restrictions that may be imposed by the Lessor, or the Juristic Person that may be amended and revised from time to time).

14.2.8. To pay the Rental Price on or before the due dates and in the manner provided in this Agreement.

14.2.9. To use and occupy the Leasehold Unit solely and exclusively as and for the residential purposes only and not to use nor permit to use the Leasehold Unit or any part thereof to be used for any illegal or immoral purpose.

14.2.10. During the Lease Term, the Lessee agrees to pay these costs to the Juristic Person of Condominium such as the water fees, electricity

14.2.1. Использовать Квартиру только для проживания и не использовать Квартиру в качестве места для ведения коммерческой деятельности или продажи товаров или предоставления услуг или для осуществления любой другой деятельности, которая является безнравственной или может вызвать неудобства или раздражение других владельцев квартир, а также не создавать чрезмерного шума или неприятных запахов;

14.2.2. С учетом вышеизложенного Арендатор не может содержать домашних животных в Квартире в любом количестве, если только Арендодатель или Юридическое лицо кондоминиума не дадут на это предварительного письменного согласия.

14.2.3. Не делать ничего с Общим имуществом и частной собственностью других лиц, что может вызвать раздражение, неприятность или ущерб для других владельцев квартир, и не оставлять имущество или мусор Арендатора в проходах или любой другой части Здания Кондоминиума, которая используется совместно с другими владельцами квартир;

14.2.4. Не удалять, не добавлять и не изменять квартиру или любую ее часть, что может повлиять на конструктивные элементы, инженерную устойчивость или архитектурный стиль или внешний вид Кондоминиума, без предварительного письменного согласия Арендодателя, которое может быть предоставлено безоговорочно или в соответствии с условиями, налагаемыми Арендодателем и/или назначенным им инженером или другим экспертом, чьи гонорары оплачиваются Арендатором;

14.2.5. Начиная с Даты регистрации, нести ответственность за долю Арендатора в расходах, возникающих в связи с обслуживанием Общего имущества, как указано в пункте 15.1, включая, помимо прочего, найм охранников, уборщиков, обслуживающего персонала, общие счета за коммунальные услуги и расходы на ремонт и обычное и обычное обслуживание. Такие расходы должны оплачиваться в соответствии с правилами и положениями юридического лица кондоминиума;

14.2.6. Строго соблюдать и придерживаться правил и положений юридического лица кондоминиума, включая устав.

14.2.7. Постоянно соблюдать правила и положения (далее именуемые «Правила и положения»), а также ограничения, которые могут быть наложены Арендодателем или Юридическим лицом Кондоминиума, которые могут время от времени изменяться и пересматриваться).

14.2.8. Оплачивать Арендную плату в установленные сроки или до них и в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре.

fees, utilities fees, monthly fees, internet fees, security fees telephone bill, sinking funds, Common Area Fee, management fee, insurance premium, and/or other expenses relating to the Leasehold Unit as notified by Condominium Juristic Person, the Lessor or its representative. Such costs shall be based on the rates charged by the Condominium Juristic Person or the relevant authorities as the case maybe. In this regard, the Lessor shall send an invoice to the Lessee to make a payment. If the Lessee fails to make payment within the specified period, the Lessor has the right to terminate this Agreement and sell/lease the Unit to the purchaser /lessee to pay off the debt.

14.2.11. Not to construct or allow any person to construct anything in the Leasehold Unit or any part thereof, any nuisance or any act or matter or thing whatsoever, including any noise or odor which may cause annoyance or nuisance or cause damage or disturbance to the Co-owners or occupiers of the Condominium project.

14.2.12. Not to create or cause to be created any lien or encumbrance or interest of any kind whatsoever over the Leasehold Unit or any part thereof, except the obligations under this Agreement.

14.2.13. Do not construct any buildings or structures in the Condominium Unit without prior written consent of the Lessor.

14.2.14. In case this Agreement is terminated or expired, the Lessee shall deliver the Leasehold Unit to the Lessor in good repair and in clean on the termination or expiration date.

14.2.15. Throughout the period of the lease, the Lessee and all Co-owners shall be responsible for taking out a proportion of insurance premiums of which the policy covers fire and all risk in respect of the Condominium and Common Property as set forth in the Regulation of Condominium Project.

14.2.9. Использовать и занимать Арендуемую Квартиру исключительно для проживания и не использовать и не разрешать использовать Арендуемую Квартиру или любую ее часть для любых незаконных или безнравственных целей.

14.2.10. В течение срока аренды Арендатор соглашается оплачивать расходы Юридическому лицу кондоминиума, такие как плата за воду, плата за электроэнергию, плата за коммунальные услуги, ежемесячная плата, плата за интернет, плата за безопасность, телефонный счет, амортизационный фонд, плата за общую территорию, плата за управление, страховая премия и/или другие расходы, связанные с Арендуемой Квартирой, о которых уведомляет Юридическое лицо Кондоминиума, Арендодатель или его представитель. Такие расходы основываются на ставках, взимаемых Юридическим лицом Кондоминиума или соответствующими органами в зависимости от ситуации. В этой связи Арендодатель должен направить Арендатору счет для осуществления платежа. Если Арендатор не производит оплату в указанный срок, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор и продать/сдать в аренду Арендуемую Квартиру другому покупателю/арендатору для погашения задолженности.

14.2.11. Не строить и не разрешать никому строить что-либо в Арендуемой квартире или любой ее части, не причинять любые неудобства или любые действия, включая любой шум или запах, которые могут вызвать раздражение или неудобство или нанести ущерб или беспокойство совладельцам или жильцам Проекта кондоминиума.

14.2.12. Не создавать и не вызывать создание каких-либо залоговых удержаний или обременений или интересов любого рода в отношении Арендуемой Квартиры или любой ее части, за исключением обязательств по настоящему Договору.

14.2.13. Не строить никаких зданий или сооружений в Арендуемой квартире без предварительного письменного согласия Арендодателя.

14.2.14. В случае расторжения или истечения срока действия настоящего Договора Арендатор должен передать Арендуемую Квартиру Арендодателю в хорошем состоянии и чистоте на дату расторжения или истечения срока действия.

14.2.15. В течение срока аренды Арендатор и все Совладельцы несут ответственность за оплату части страховых взносов, из которых страховой полис покрывает пожар и все риски в отношении Кондоминиума и Общего имущества, как указано в Правилах Проекта Кондоминиума.

15. USE OF COMMON PROPERTY

15.1. Throughout the Lease Term and subject to the payment of the Common Property Fee to be charged by the Lessor or its representative, the Lessee shall be entitled to use the Common Property and facilities of the project provided by the Lessor.

15.2. The Lessee agrees to strictly abide and comply with the regulation from time to time in force in respect of the use of the Common Property of the project and all regulations imposed in relation thereto. The Lessee further agrees to be responsible for the proportion of all costs and expenses incurred in the management of the common property of the project and upkeep of the common property and other facilities including, inter alias, any parking lots, plant, machinery, and equipment and other thing provided for the common benefit of all Lessees in proportion, accordingly to the number of ratio.

16. COMMON AREA FEE AND SINKING FUND

16.1. Common Area Fee:

The Lessee acknowledges that the Common Area Fee are expenses related to the management of the Common Property of the Condominium Project to be clean and in good condition, including cleaning, maintenance, management, and servicing of the Common Property provided for the benefit of persons residing within the Condominium Project, security guards and services, trash and garbage collection and removal, fire and other insurance premiums for the Common Property.

The Lessee consents and agrees to pay annually in advance to the Lessor a proportionate part of the total costs and the common area fee will be collected from the Lessee at the rate of **of 83 THB (Eighty three baht only)** per square meter and will be paid on the Registration date or the date that specified by the Lessor. After that, the Common Area fee shall then be determined by the resolutions passed by the Co-owner together with the owners of other condominium units as prescribed according to the Regulations of the Condominium Juristic Person.

16.2. Sinking Fund:

The Lessee agrees to pay to the Lessor a contribution to the Sinking Fund to cover any new purchase or acquisition of necessary but non-budgeted items or capital outlay reasonably deemed necessary by the Manager of Juristic Person, as well as emergency repairs and/or replacement of essential parts and facilities of the Common Property for the benefit of the Lessee together with other persons

15. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

15.1. В течение всего срока аренды и при условии внесения платы за общую собственность, взимаемой Арендодателем или его представителем, Арендатор имеет право пользоваться Общей собственностью Проекта Кондоминиума, предоставленной Арендодателем.

15.2. Арендатор соглашается строго соблюдать действующие правила в отношении использования Общей собственности Проекта Кондоминиума и все правила, налагаемые в связи с этим. Арендатор также соглашается нести ответственность за долю всех расходов и издержек, понесенных при управлении общей собственностью Проекта Кондоминиума и содержании Общей собственности и других объектов, включая, в частности, любые парковки, установки, машины и оборудование и другие вещи, предоставленные для общей выгоды всех Арендаторов (владельцев), пропорционально, в соответствии с количественным соотношением.

16. ПЛАТА ЗА ОБЩУЮ ТЕРРИТОРИЮ И АМОРТИЗАЦИОННЫЙ ФОНД

16.1. Плата за общую территорию

Арендатор признает, что Плата за общую территорию представляет собой расходы, связанные с управлением общей собственностью Проекта Кондоминиума с целью содержания ее в чистоте и в хорошем состоянии, включая уборку, обслуживание, управление общим имуществом в интересах лиц, проживающих в Проекте Кондоминиума; наем охранников и иных служб, сбор и вывоз мусора и отходов, пожарные и другие страховые взносы за общую собственность.

Арендатор соглашается ежегодно выплачивать Арендодателю авансом пропорциональную часть общих расходов, плата за общую территорию будет взиматься с Арендатора по ставке **ставке 83 (восемьдесят три) тайских бата** за квадратный метр и должна быть выплачена в День регистрации или в иной день, указанный Арендодателем. Далее размер платы за общую территорию определяется в соответствии с решениями, принятыми совместно Совладельцами в соответствии с Правилами Юридического лица Кондоминиума.

16.2. Амортизационный фонд

Арендатор соглашается выплатить Арендодателю взнос в Амортизационный фонд для покрытия любых новых покупок или приобретения необходимых, но не предусмотренных в бюджете предметов, или капитальных затрат, которые, по разумным причинам, сочтет необходимыми

residing in the Project as reasonably determined from time to time by the Condominium Juristic Person. The contribution to the Sinking Fund shall be paid prior to the Lessee taking possession of the Condominium Leasehold Unit and shall be set at **600 THB (Six hundred baht only) per square meters.**

In case the Lessee fails to do so, the Lessee shall be charged the interest rate of 7,5% annually counting from the date due date until the payment has been made in full.

Any subsequent contributions to the Sinking Fund and the amount of such contributions shall be determined by resolutions passed by the Lessee together with the owners of other condominium units as prescribed according to the Regulations of the Condominium Juristic Person.

This cost of the Common Area fee and Sinking fund can be adjusted as appropriate if approved by the Co-owners of the Condominium project.

17. INSURANCE

The Lessee is solely responsible for the insurance cost to cover all risks of the Leasehold unit throughout the Lease term and renewal term to ensure that if any damage or destruction occurs in the Leasehold unit, whether in whole or in part, the Lessee will be responsible for such damage or destruction. Unless the damage or destruction is caused by the Lessor's fault or the defect stipulated in clause 7.

It is understood that the Lessee is obligated to restore or repair the Leasehold unit to its original and good condition.

18. PENALTY, DEFAULT INTEREST AND TERMINATION

18.1. This Agreement may be terminated prior to the expiration of the Term upon specified herein mutual Agreement between the Parties.

18.1.1. This Agreement may be terminated prior to the expiration of the Term upon specified herein mutual Agreement between the Parties.

18.1.2. If the Lessor fails to deliver the Leasehold Unit or Complete the Leasehold Unit on the Completion Date, the Lessee is entitled to the following right:

18.1.3. Claim for a daily penalty in delayed of Completion Date at the rate of 0.01% of the Rental price or money paid calculated from the

Руководитель Юридического лица Кондоминиума, а также для срочного ремонта и/или замены основных частей и оснащения общего имущества. Взнос в Амортизационный фонд должен быть выплачен до регистрации права аренды Арендатора на Квартиру и должен составлять **600 (шестьсот) тайских бат** за квадратный метр.

В случае, если Арендатор не сделает этого, с Арендатора будет взиматься процентная ставка в размере 7,5% годовых, начиная с даты наступления срока платежа до полной оплаты.

Любые последующие взносы в Амортизационный фонд и размер таких взносов определяются резолюциями, принятыми Арендатором совместно с владельцами других Квартир в Кондоминиуме в соответствии с Правилами Юридического лица кондоминиума.

Размер платы за общую территорию и взнос в Амортизационный фонд может быть скорректирован по мере необходимости, если это одобрено совладельцами Проекта Кондоминиума.

17. СТРАХОВАНИЕ

Арендатор несет единоличную ответственность за стоимость страхования, покрывающего все риски, связанные с арендуемым объектом недвижимости, в течение всего срока аренды и продления срока действия, чтобы гарантировать, что в случае возникновения какого-либо повреждения или разрушения арендуемого объекта, полностью или частично, Арендатор будет нести ответственность за такое повреждение или уничтожение. Если только повреждение или порча не вызваны виной Арендодателя или дефектом, указанным в пункте 7.

Арендатор обязан восстановить или отремонтировать Арендуемую Квартиру до ее первоначального и надлежащего состояния.

18. ШТРАФ, ПРОЦЕНТЫ ЗА ПРОСРОЧКУ И РАСТОРЖЕНИЕ

18.1. Настоящий Договор может быть расторгнут до истечения указанного в нем срока по взаимному согласию Сторон.

18.1.1. Если Арендодатель не предоставит Квартиру в Дату завершения, Арендатор имеет право на следующее:

18.1.2. Требовать ежедневный штраф за просрочку Даты завершения в размере 0,01% от Арендной платы или уплаченной суммы, рассчитанной с Даты завершения или продления Даты завершения до фактической Даты завершения

Completion Date or extension of Completion Date until the actual Completion Date (but the total penalty shall not exceed 10% of the Leasehold price) OR

18.1.4. Terminate this Agreement and claim for all paid amounts under this Agreement together with an interest rate of 7.5% per annum, counting from the termination date until the date has been made in full.

18.2. In the event that the Lessee breaches the Agreement, non-performance or non-observance of any matters of the essence in respect to the terms and conditions under this Agreement, including delay or failure to make the Rental payment, and does not rectify such action within a period of **30 (Thirty)** days from the date of receipt of the notice letter from the Lessor. The Lessor has the right to terminate this Agreement and/or retain the Lessor's actual expenses (including any commissions, agency fees and agency bonuses) and all monies paid by the Lessee in their entirety without prejudice to the Lessor's rights to claim other costs, damages, and expenses against the Lessee.

The Lessor shall also have the right to claim for unpaid sums and all interest on unpaid sums at a rate of **7.5% per year** counting from the due date until the payment has been made in full.

19. SUCCESSION

This Agreement shall be binding upon and inure to the statutory heirs and/or the legatees of the Parties (If any) and/or application laws in Thailand.

20. SENDING NOTICES

Unless otherwise stated herein, any notice, request or demand required to be served by either party hereto the other under this agreement including notice for call the General Meeting shall be served in person or sent by registered mail or email to the contract addresses of the party as follows

To the Lessor:

To the Lessee:

Any change of address shall be notified to the other party within seven (7) days from the date of such change.

Any notice, request or demand sent by email it shall be deemed to have been duly received upon the date such email and all attachments (if any) were completely sent.

(но общая сумма штрафа не должна превышать 10% от Арендной платы) ИЛИ

18.1.3. Расторгнуть настоящий Договор и потребовать все уплаченные суммы по настоящему Договору вместе с процентной ставкой 7,5% годовых, считая с даты расторжения до даты полной оплаты.

18.2. В случае, если Арендатор нарушает Договор, не выполняет или не соблюдает какие-либо существенные положения в отношении пунктов и условий настоящего Договора, включая просрочку оплаты или неуплату платежей (любого из платежей), и не исправляет такие действия в течение **30 (Тридцати) дней** с даты получения письма-уведомления от Арендодателя, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор и/или удержать фактические расходы Продавца (включая любые комиссии, вознаграждения агентствам и агентские премии) и все денежные средства, уплаченные Арендатором, в полном объеме (без ущерба правам Арендодателя) и требовать от Арендатора возмещения других расходов, убытков и издержек.

Арендодатель также имеет право требовать невыплаченные суммы, несмотря на расторжение Договора, и все проценты по невыплаченным суммам по ставке **7,5% в год**, начиная с даты наступления срока платежа до полной оплаты.

19. НАСЛЕДОВАНИЕ

Настоящий Договор является обязательным и действует для законных наследников и/или наследников Сторон (если таковые имеются) и/или в соответствии с законодательством Таиланда.

20. УВЕДОМЛЕНИЯ

Если иное не указано в настоящем документе, любое уведомление, запрос или требование, которые должны быть вручены любой из сторон другой в соответствии с настоящим Договором, включая уведомление о созыве Общего собрания, должны быть вручены лично или отправлены заказным письмом или по электронной почте на адреса сторон, указанные в договоре, следующим образом

Арендодателю:

Арендатору:

О любом изменении адреса другая сторона должна быть уведомлена в течение семи (7) дней с даты такого изменения.

In the case of sending a notice to comply with this Agreement, both parties are required to send a written notice letter with a 30-day notice period to the other party, and if the other party fails to comply within a time specified, shall be deemed to be in breach of the contract without requiring additional notification.

Any notice, request or demand sent by registered mail it shall be deemed to have been duly received upon the expiry of a period of ten (10) days posting of such registered letter.

When delivered in person - the fact of receipt is confirmed by the signature of the addressee or his representative by power of attorney upon receipt. The date of receipt shall be the day of delivery to the addressee or his representative.

21. FORCE MAJEURE

In any case where the performance of any obligation hereunder of either of the parties is prevented, restricted or interfered with by reason of:

Fire, explosion, casualty or accident, epidemic, flood, lack of or failure of sources of supply of labour, power or supplied; or War, revolution, civil commotion, acts of public enemies, blockage or embargo, epidemics, government restrictions, government lockdown or any event beyond the direct control of the Lessor.

The party so affected, upon providing prompt notice to the other party, shall be excused from such performance to extent of such prevention, restriction or interference.

The preceding sentence does not excuse the Lessee from payment of Rental or other amounts that the Lessee is required to pay, in the amounts and at the times specified in this Agreement.

22. APPLICABLE LAW

This Agreement shall be governed and construed in accordance with the law of Thailand. Should a dispute arise between the parties the English meaning shall prevail.

In the event it becomes necessary to proceed with litigation arising from or concerning this Agreement, such proceedings shall be brought to the

Любое уведомление, запрос или требование, отправленное по электронной почте, считается надлежащим образом полученным с даты полной отправки такого электронного письма и всех приложений (если таковые имеются).

В случае отправки уведомления о соблюдении условий настоящего Соглашения обе стороны обязаны направить письменное уведомление с 30-дневным сроком уведомления другой стороне, и если другая сторона не выполнит требования в течение указанного срока, это будет считаться нарушением договора без необходимости направления дополнительного уведомления.

Любое уведомление, запрос или требование, отправленное заказным письмом, считается надлежащим образом полученным по истечении периода в десять (10) дней с момента отправки такого заказного письма.

При личном вручении - факт получения подтверждается подписью адресата или его представителя по доверенности при получении. Датой получения считается день вручения адресату или его представителю.

21. ФОРС-МАЖОР

В любом случае, когда выполнение любого обязательства по настоящему Договору любой из сторон невозможно, ограничивается или затрудняется по причине:

Пожара, взрыва, несчастного случая или аварии, эпидемии, наводнения, отсутствия или сбоев процедур привлечения рабочей силы, электроэнергии или снабжения; или Войны, революции, гражданских волнений, действий общественных врагов, блокады или эмбарго, эпидемий, правительственных ограничений, правительственного карантина или любого события, находящегося вне прямого контроля Арендодателя.

Пострадавшая сторона, направив незамедлительное уведомление другой стороне, освобождается от такого выполнения в объеме такого предотвращения, ограничения или вмешательства.

Предыдущее предложение не освобождает Арендатора от уплаты Арендной платы или других сумм, которые Арендатор должен уплатить, в размерах и в сроки, указанные в настоящем Договоре.

22. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Таиланда. В случае возникновения спора между сторонами преимущественную силу имеет версия на английском языке.

Phuket Provincial Court for hearing, adjudication, and enforcement.

23. HEADINGS

The Headings appearing in this Agreement are inserted only for convenience and in no way do they define, limit or describe the scope or the intent of the Sections or Clauses of the Agreement and have no effect on this Agreement. Any references to the singular or plural number shall be deemed to include the plural or singular number respectively and words using the masculine gender only shall include the feminine or neuter gender and vice versa as the case may be.

24. OPTION TO PURCHASE

During the Lease term, the Lessee is entitled to upgrade the Leasehold unit to the Freehold unit under the terms and conditions below:

a. If the proportion of foreign ownership allowed by the Condominium Act is increased and/or a unit of the Condominium is available for Purchase.

b. If the Lessee is legally qualified to have ownership in accordance with the Condominium Act and any subsequent amendment thereto.

The Lessee needs to inform the Lessor of upgrading from Leasehold to Freehold unit **30 (thirty) days** written notice in advance.

The Lessor agrees to proceed to register such conveyance of ownership of the Leasehold unit to the Lessee within **30 (thirty) days** from the date of receiving written intention thereof from the Lessee. The Lessee shall be responsible for all taxes, stamp duties, and fees imposed by the relevant authorities for the Purchase and registration of transfer as well as all fees, traveling expenses, governmental or statutory levies, and other costs, charges, and expenses incurred by the Lessor in respect of the said purchase of the Leasehold Unit.

In the event the Lessee exercises the option to purchase and acquire the Leasehold Unit pursuant to Clause above, the Lessee shall be subject to an additional payment of **10,000 THB** (Ten thousand baht only) per square meter (the "Additional Payment") and administrative fees for this upgrading.

However, the Lessor shall reserve the right to proceed with this option according to the Lessor's discretion only.

В случае необходимости продолжения судебного разбирательства, вытекающего из настоящего Договора или касающегося его, такое разбирательство должно быть передано в Провинциальный суд Пхукета для слушания, вынесения решения и принудительного исполнения.

23. ЗАГОЛОВКИ

Заголовки, указанные в настоящем Договоре, сделаны только для удобства и никоим образом не определяют, не ограничивают и не описывают объем или цель Разделов или Пунктов Договора и не оказывают никакого влияния на настоящий Договор. Любые ссылки на единственное или множественное число считаются включающими множественное или единственное число соответственно, а слова, использующие только мужской род, включают женский или средний род и наоборот, в зависимости от обстоятельств.

24. ВОЗМОЖНОСТЬ ПОКУПКИ

В течение срока аренды Арендатор имеет право оформить Арендуемую Квартиру в собственность на условиях, указанных ниже:

a. Если доля иностранной собственности, разрешенная Законом о кондоминиумах, увеличивается и/или Квартира в Кондоминиуме доступна для покупки.

b. Если Арендатор имеет законное право на владение в соответствии с Законом о кондоминиумах и любыми последующими поправками к нему.

Арендатор должен уведомить арендодателя о желании оформить Квартиру в собственность за **30 (тридцать) дней** в письменной форме.

Арендодатель соглашается приступить к регистрации такой передачи права собственности Арендатору на Арендуемую Квартиру в течение **30 (тридцати) дней** с даты получения письменного намерения об этом от Арендатора. Арендатор несет ответственность за все налоги, гербовые сборы и сборы, взимаемые соответствующими органами за Покупку и регистрацию передачи, а также все сборы, командировочные расходы, правительственные или установленные законом пошлины и другие расходы, издержки и расходы, понесенные Арендодателем в отношении указанной покупки Арендуемой Квартиры.

В случае, если Арендатор использует возможность покупки и приобретения Арендуемой Квартиры в соответствии с пунктом выше, Арендатор должен будет уплатить дополнительный платеж в размере **10,000 (десять тысяч) тайских бат** за квадратный метр (далее «Дополнительный платеж») и административные сборы за это оформление.

25. ENTIRE AGREEMENT

By signing this agreement, the Lessee agrees to receive any newsletter from the Lessor.

The terms of this agreement are confidential and are not subject to disclosure by the Lessee, except in cases where the agreement or information is provided to Competent Authority.

This Agreement and the schedule attached hereto constitute the entire agreement between the parties and no additions hereto nor shall modifications hereof be valid unless the same are made in writing, signed by both parties, and attached to this Agreement.

This Agreement is made in triplicate originals, one set shall be kept for each party, and another copy shall be kept at the concerned Land Department Office.

IN WITNESS WHEREOF, the Lessor and the Lessee have hereunto affixed their signatures and seals (if any) in the presence of witnesses on the date aforementioned above.

The Lessor	The Lessee
_____	_____
***	***
Witness:	Witness:
_____	_____

APPENDIX 1: AFFIDAVIT OF THE LESSOR

APPENDIX 2: AFFIDAVIT OF THE LESSOR and DIRECTOR'S PASSPORT

APPENDIX 3: NATIONAL ID CARD / COPY OF LESSEE'S PASSPORT

APPENDIX 4: CONDO TITLE DEED

APPENDIX 5:

UNIT PLAN

Condominium Unit number ****, located at * floor, building *, with an approximately area including with balcony of ** square meters.

Однако Арендодатель оставляет за собой право принять решение о возможности такого переоформления (имеет право отказать в переоформлении Арендуемой Квартиры в собственность).

25. ПОЛНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

Подписывая настоящий Договор, Арендатор соглашается получать любую рассылку от Арендодателя.

Условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению Арендатором, за исключением случаев, когда Договор или информация предоставляются Компетентному органу.

Настоящий Договор и приложения к нему составляют полное соглашение между сторонами, и никакие дополнения к нему или изменения к нему не будут действительны, если они не сделаны в письменной форме, не подписаны обеими сторонами и не прикреплены к настоящему Договору.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один — для хранения в соответствующем офисе Земельного департамента.

В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЧЕГО Арендодатель и Арендатор поставили свои подписи и печати (если таковые имеются) в присутствии свидетелей в указанную выше дату.

Продавец	Покупатель
_____	_____
***	***
Свидетель:	Свидетель:
_____	_____

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: Документы АРЕНДОДАТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: Документы АРЕНДОДАТЕЛЯ и ПАСПОРТ ДИРЕКТОРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 3: Копия паспорта арендатора

ПРИЛОЖЕНИЕ 4: ДОКУМЕНТ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА КОНДОМИНИУМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5: ПЛАН КВАРТИРЫ

Квартира в Кондоминиуме с номером ****, расположенную в здании № * на * этаже, тип

APPENDIX 6:FLOOR PLAN

Condominium Unit number ****, located at * floor, building *, with an approximately area including with balcony of ** square meters.

APPENDIX 7: MASTER PLAN

Condominium Unit number ****, located at * floor, building *, with an approximately area including with balcony of ** square meters.

APPENDIX 8: SPECIFICATIONS OF THE UNIT

1. General:

- 1.1. The load-bearing frame is made of monolithic reinforced concrete (columns and slabs).
- 1.2. External envelope structures are constructed of expanded clay concrete panels and bricks.
- 1.3. The substrate for the finish flooring is a cement-sand screed.
- 1.4. The exterior openings are filled with window constructions using aluminum profiles.
- 1.5. Fencing of balconies and terraces is made of tempered glass.

2. Finishing:

- 2.1. Walls: in all rooms, except bathrooms - painted with water-soluble matte dispersion paint in light colors, in bathrooms - ceramic tiles.
- 2.2. Floor: according to the design project, ceramic tiles or parquet flooring. Bathroom - ceramic tiles in combination with the color (shade) of tiles on the walls of the bathroom.
- 2.3. Ceiling: suspended ceiling with built-in lights. In all rooms, except bathrooms, it is painted with white water-soluble matte dispersion paint. The bathrooms are equipped with moisture-resistant HDF, painted with moisture-resistant white paint.

3. Equipment:

- 3.1. Doors: interior and bathroom doors are installed according to the design project.
- 3.2. Sanitary equipment: bathtub and/or shower cabin; toilet bowl; washbasins; washbasin mixers, shower set according to the design project.
- 3.3. Air conditioning system
- 3.4. Kitchen: Cooktop, refrigerator, extractor hood
- 3.5. Lighting: in all rooms recessed luminaires or suspended lighting systems according to the design project.
- 3.6. Bathroom: the filling of the bathroom and the size of the sanitary equipment depends on the type of unit according to the design project. A glass fence will be installed.

4. Built-in furniture:

Квартиры ***, площадью, включая балкон, ** квадратных метров

ПРИЛОЖЕНИЕ 6: ПЛАН ЭТАЖА

Квартира в Кондоминиуме с номером ****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры ***, площадью, включая балкон, ** квадратных метров

ПРИЛОЖЕНИЕ 7: МАСТЕР ПЛАН

Квартира в Кондоминиуме с номером 1312, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры ***, площадью, включая балкон, ** квадратных метров

ПРИЛОЖЕНИЕ 8: СПЕЦИФИКАЦИЯ КВАРТИРЫ

1. Общие сведения:

- 1.1. Несущий каркас выполнен из монолитного железобетона (колонны и плиты).
- 1.2. Внешние ограждающие конструкции выполнены из керамзитобетонных панелей и кирпича.
- 1.3. Основание под финишный пол — цементно-песчаная стяжка.
- 1.4. Наружные проемы заполнены оконными конструкциями с использованием алюминиевых профилей.
- 1.5. Ограждение балконов и террас выполнено из закаленного стекла.

2. Отделка:

- 2.1. Стены: во всех помещениях, кроме санузлов - окрашены водорастворимой матовой дисперсионной краской светлых тонов, в санузлах - керамическая плитка.
- 2.2. Пол: согласно дизайн-проекту керамическая плитка или паркет. Санузел - керамическая плитка в сочетании с цветом (оттенком) плитки на стенах санузла.
- 2.3. Потолок: подвесной потолок со встроенными светильниками. Во всех помещениях, кроме санузлов — окрашен белой водорастворимой матовой дисперсионной краской. В санузлах — влагостойкий HDF, окрашенный влагостойкой белой краской.

3. Оборудование:

- 3.1. Двери: межкомнатные и двери в санузел устанавливаются согласно дизайн-проекту.
- 3.2. Сантехническое оборудование: ванна и (или) душевая кабина; унитаз; раковины; смесители для раковин, душевой гарнитур согласно дизайн-проекту.
- 3.3. Система кондиционирования
- 3.4. Кухня: Варочная панель, холодильник, вытяжка
- 3.5. Освещение: во всех комнатах встраиваемые светильники или подвесные системы освещения согласно дизайн-проекту.
- 3.6. Ванная комната: наполнение ванной комнаты и размер сантехнического оборудования зависит от типа квартиры согласно дизайн-проекту. Будет установлено стеклянное ограждение.

4.1. Kitchens: kitchen set according to the design project 4.2. Living rooms: the filling of the living room and the size of the furniture depends on the type of unit according to the design project. Wardrobe in the hallway, utility cabinet (Except for «Studio» Unit type) 4.3. Bedrooms: the filling of the bedroom and the size of the furniture depends on the type of unit according to the design project. Wardrobe in the bedroom (Except for «Studio» Unit type) 4.4. Bathroom: the bathroom contents and furniture sizes depend on the type of unit according to the design project. Bathroom cabinet. General remarks: All units will have mirrors in the bathroom. <i>Disclaimer:</i> <i>In the event of changes in the product line by the manufacturer and in other cases, including in the event of impossibility of installation due to the parameters of the premises, the Developer shall make appropriate changes to the finishing package specified in this Appendix without compromising the quality of materials and equipment.</i> Addendum to Leasehold Agreement of Condominium Unit Number _____ between _____ ***, (“the Lessor”) and *** (“the Lessee”): shall be called the “Agreement” Regarding the Leasehold Agreement № _____ dated ***, concluded for an Leasehold Unit number ****, located at * floor, building *, with an approximately area including with balcony of ** square meters in the *** WHEREAS, the parties wish to add certain provisions of the Agreement: NOW THEREFORE, the parties agree as follows: The Lessor consents and confirms that The Rental Fee of Leasehold unit in the sum of *** baht only) to be paid by the Lessee under the Agreement executed by the parties hereto, constitutes the full rental amount for the initial 30 (thirty) year lease term, and for the first consecutive renewal lease term and second consecutive renewal lease term referenced in paragraph 2 below. The Rental Price to be paid in accordance with the Agreement shall be distributed as follows: For the Initial 30 (thirty) year lease term of *** baht only) For the first 30 (thirty) year renewal lease term *** baht only)	4. Встроенная мебель: 4.1. Кухни: кухонный гарнитур согласно дизайн-проекту 4.2. Гостиные: наполнение гостиной и размер мебели зависит от типа квартиры согласно дизайн-проекту. Шкаф в прихожей, шкаф хозяйственный (Кроме квартир типа «Студия»). 4.3. Спальни: наполнение спальни и размеры мебели зависят от типа квартиры по дизайн-проекту. Шкаф в спальню (Кроме квартир типа «Студия»). 4.4. Ванная комната: наполнение ванной комнаты и размеры мебели зависят от типа квартиры по дизайн-проекту. Тумба в ванную. Общие замечания: Во всех квартирах будут зеркала в ванной комнате. <i>Отказ от ответственности:</i> <i>В случае изменения ассортимента производителем и в иных случаях, в том числе в случае невозможности монтажа из-за параметров помещения, Застройщик вносит соответствующие изменения в комплект отделки, указанный в настоящем Приложении, без ущерба качеству материалов и оборудования.</i> Дополнительное соглашение к Договору аренды Квартиры в Кондоминиуме № _____ между _____ *** («Арендодатель») и *** («Арендатор»), далее настоящее Соглашение будет называться «Соглашение» В отношении договора аренды № _____ от ***, заключенного на Квартиру в Кондоминиуме *** с номером ****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры ***, площадью, включая балкон, **квadratных метров ПОСКОЛЬКУ стороны желают добавить определенные положения к Договору: ТО стороны соглашаются о следующем: Арендодатель соглашается и подтверждает, что Арендная плата за Арендуемую Квартиру в размере *** тайских бат, подлежащая уплате Арендатором в соответствии с Договором, заключенным сторонами, составляет полную сумму арендной платы за первоначальный (30 (тридцать) лет) срок аренды, а также за первый срок продления аренды и второй срок продления аренды, указанные в пункте 2 ниже. Арендная плата, подлежащая уплате Арендатором в соответствии с Договором, распределяется следующим образом: На первоначальный 30 (тридцатилетний) срок аренды *** тайских бат, На первый 30 (тридцатилетний) срок продления аренды *** тайских бат
--	--

For the second 30 (thirty) year renewal lease term *** baht only) 1. All Parties agree that the total combined lease terms under this Agreement and the two new renewal lease terms shall not exceed ninety (90) years. Both Parties agree that the Lessee shall not pay any further rental consideration over and above the Rental Consideration which constitutes payment for the full rental amount for the initial 30 (thirty) year lease term and full pre-payment for the first consecutive renewal lease term and second consecutive renewal lease term referenced in paragraph 2 below. The Lessee shall pay the cost of all registration fees, stamp duty, and transaction taxes, due and payable at the land office, upon registration of the first 30 (thirty) year lease renewal term and second 30 (thirty) year lease renewal term. The Lessee shall exercise the lease extension right by giving written notice thereof to the Lessor not less than 90 (Ninety) days prior to the expiration date of the lease term under the Agreement in order to establish the time and date to make and register a new lease term. 2. Upon expiration of the Lease Term specified in Clause 3 of the Agreement, the Lessor agrees to allow the Lessee to Lease for two (2) full additional terms of thirty (30) years each or for the maximum period then available under applicable law at the time of each such renewal. Such lease shall be subject to the same provisions and conditions as the original Agreement. 3. If the Lessee plans to use the unit for profit, including leasing it to third parties, the Lessee agrees to sign a contract with the Lessor's Property Management Company for a term of 5 (five) years for Property management services (hereinafter referred to as the "Management Agreement") at the moment of signing the handover and acceptance report for the premises. In case of concluding a Management Agreement, the Lessee is obliged to additionally purchase the "Rental Pool" furniture package for the Unit. 4. The Management Agreement with the Property Management Company shall include	На второй 30 (тридцатилетний) срок продления аренды *** тайских бат 1. Все Стороны соглашаются, что общие объединенные сроки аренды по настоящему Соглашению и два новых срока продления аренды не должны превышать девяносто (90) лет. Обе стороны соглашаются, что Арендатор не будет выплачивать никаких дополнительных арендных платежей сверх Арендной платы, которая представляет собой оплату полной арендной платы за первоначальный 30 (тридцатилетний) срок аренды и полную предоплату за первый срок продления аренды и второй срок продления аренды, указанные в пункте 2 ниже. Арендатор должен оплатить стоимость всех регистрационных сборов, гербового сбора и налогов на транзакции, подлежащих уплате в земельном управлении, при регистрации первого 30 (тридцатилетнего) срока продления аренды и второго 30 (тридцатилетнего) срока продления аренды. Арендатор должен воспользоваться правом на продление аренды, направив письменное уведомление об этом Арендодателю не менее чем за 90 (девяносто) дней до даты истечения срока аренды по Договору, чтобы установить время и дату заключения и регистрации нового срока аренды. 2. По истечении Срока аренды, указанного в пункте 3 Соглашения, Арендодатель соглашается разрешить Арендатору Арендовать на два (2) полных дополнительных срока по тридцать (30) лет каждый или на максимальный срок, доступный в соответствии с действующим законодательством на момент каждого такого продления. Такая аренда регулируется теми же положениями и условиями, что и первоначальный Договор. 3. Если Арендатор планирует использовать объект для получения прибыли, включая сдачу его в аренду третьим лицам, Арендатор соглашается подписать договор с Управляющей компанией Арендодателя сроком на 3 (три) года на услуги по управлению имуществом (далее именуемый «Договор управления») в момент подписания акта приема-передачи помещения. В случае заключения Договора управления Арендатор обязан дополнительно приобрести в Квартиру мебельный пакет «Rental Pool» 4. Договор управления с Управляющей компанией должен включать условия, определяющие обязанности Управляющей компании в отношении управления кондоминиумом
---	--

terms defining the responsibilities of the Property Management Company in relation to the Lessee's condominium management, as well as terms for payment of services, with the following key conditions:

4.1. For studios and 1-bedroom units:

- Property Management Program - profit from renting out the unit shall be split between the Lessee and the Property Management Company, with the Lessee receiving 80% (Eighty percent) and the Property Management Company receiving 20% (Twenty percent) (however, the Lessee receives no less than 6% (Six percent) of the Unit Price per year).

4.2. For units with 2 or more bedrooms:

- Property Management Program - profit from renting out the unit shall be split between the Lessee and the Property Management Company, with the Lessee receiving 80% (Eighty percent) and the Property Management Company receiving 20% (Twenty percent).

5. Both Parties agree that this Addendum will be binding on the legal heirs, the heirs according to the will, an executor, or the property manager of the Parties as well and any disputes of this Addendum will be proceeded under the Phuket Provincial Court.

6. Unless otherwise specifically stipulate herein, the other provisions of the Agreement shall remain in full force and effect. Both Parties having read, heard and fully understood the terms and conditions herein with contained agree they are correct in accordance to their intentions and do hereunto their signature in the presence of witnesses bearing important testimony hereof. This Addendum is made in duplicate having equal tenor and effect of which each Party respectively shall keep one copy hereof.

The Lessor	The Lessee
 ***	 ***
Witness:	Witness:

Hotel Use Consent Letter

Date: ***

To: *** ("Company")

Attn: Directors

Арендатора, а также условия оплаты услуг, со следующими основными условиями:

4.1. Для студий и квартир с 1 спальней:

- Программа управления недвижимостью — прибыль от сдачи в аренду Квартиры должна быть разделена между Арендатором и компанией по управлению недвижимостью, при этом Арендатор получает 80% (восемьдесят процентов), а компания по управлению недвижимостью — 20% (двадцать процентов), (однако Арендатор получает не менее 6 % (шести процентов) от цены за Квартиру в год)..

4.2. Для квартир с 2 и более спальнями:

- Программа управления недвижимостью — прибыль от сдачи в аренду Квартиры должна быть разделена между Арендатором и компанией по управлению недвижимостью, при этом Арендатор получает 80% (восемьдесят процентов), а компания по управлению недвижимостью — 20% (двадцать процентов).

5. Обе стороны соглашаются, что это Дополнительное соглашение будет обязательным для законных наследников, наследников по завещанию, исполнителя или управляющего имуществом Сторон, а любые споры по этому Дополнительному соглашению будут рассматриваться в суде провинции Пхукет.

6. Если иное специально не указано в настоящем документе, другие положения Соглашения остаются в полной силе и действии. Обе Стороны, прочитав, выслушав и полностью поняв положения и условия, содержащиеся в настоящем документе, соглашаются, что они соответствуют их намерениями, что подтверждается подписью Сторон в присутствии свидетелей. Настоящее Дополнительное Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковый срок действия и силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Продавец	Покупатель
 ***	 ***
Свидетель:	Свидетель:

Письмо о согласии на использование отеля

Дата: ***

Кому: ***

From: Email address: And In connection with the Documents and as a condition under the Condominium Unit Lease Agreement, by this letter, we hereby give the following irrevocable consent to that: (1) We wholly accept that company can present this letter to any Thai Governmental authority in relation to the obtaining of a hotel license for the operation of a hotel at the Condominium and that we wholly and irrevocably accept such use on the private and common property of the Condominium. (2) We will sign all necessary agreements; documents; forms and other instruments incidental to and/or necessary to give effect to this consent and to facilitate you obtaining the hotel license. Should we fail to abide by the terms of letter, we accept we shall be deemed in breach of the Condominium Unit Lease Agreement Please be informed accordingly. Yours sincerely,	Вниманию: Директоров От: Адрес электронной почты: И В связи с Документами и в качестве условия Договора аренды Квартиры в Кондоминиуме настоящим письмом мы настоящим даем следующее безотзывное согласие на то, что: (1) Мы полностью принимаем, что компания может представить это письмо любому тайскому правительственному органу в отношении получения лицензии на эксплуатацию отеля в кондоминиуме, и что мы полностью и безотзывно принимаем такое использование частной и общей собственности кондоминиума. (2) Мы подпишем все необходимые соглашения; документы; формы и другие инструменты, сопутствующие и/или необходимые для придания силы этому согласию и для содействия вам в получении лицензии на отель. Если мы не выполним условия письма, мы принимаем это как нарушение Договора аренды Квартиры в Кондоминиуме Пожалуйста, будьте проинформированы соответствующим образом. С уважением,
---	--