

Компания «Нью Нордик Девелопмент Лтд..»

Договор купли-продажи

Кондоминиум «Нью Нордик Тренд-1», Кондотель “Анита”

Квартира №: NT1-xxx.

Покупатель:

Г-н/ Г-жа: xxx



Договор составлен::

Компанией «Нью Нордик Девелопмент Лтд..»

от имени юридического лица кондоминиума “Нью Нордик Тренд-1»

Договор купли-продажи квартиры в кондоминиуме

ДАННЫЙ ДОГОВОР заключен _____ (число) января 2013 между:

«**Нью Нордик Девелопмент Лтд.**», компанией с ограниченной ответственностью, регистрационный номер 0205552011153, зарегистрированной и работающей согласно законам Таиланда, адрес офиса: 389/63 Моо 12, район Нонгпруе, область Бангламунг, провинция Чонбури, Таиланд, в лице директора, **г-на Курта Свендхайма**, которая продает квартиру в кондоминиуме «Нью Нордик Тренд-1», расположенному в районе Пратамнак, сои 4, возле офисов компании «Нью Нордик», (здесь и далее называемый Продавец) с одной стороны

и

Г-ном/ Г-жой xxx, паспорт номер: xxx, гражданином(кой) xxx, проживающим(щей) по адресу: xxx, e-mail: xxx (здесь и далее называемый(ая) «**Покупатель**»), с другой стороны. (E-mail агента: anton@domru.net).

ГДЕ: Продавец является владельцем запланированного проекта кондоминиума «Нью Нордик Тренд-1», кондотель «Анита», и законным продавцом квартиры **№:xxx** на **xxx этаже** в кондоминиуме «Нью Нордик Тренд-1», зарегистрированном в районе Нонгпруе, область Бангламунг, провинция Чонбури, Таиланд, построенном на земле под правовым документом № 5442, общей площадью **xxx кв.м.** (здесь и далее называемая «**Квартира**»);

Стороны договорились о следующем:

1. Соглашение о купле и продаже Квартиры

Продавец соглашается продать, а Покупатель — купить Квартиру согласно указанным ниже условиям Договора.

2. Цена

Продавец и Покупатель соглашаются о цене Квартиры, которая является фиксированной и составляет **xxx тайских бат** (xxxx тайских бат).

Продавец и Покупатель соглашаются о следующем графике платежей:

- Хxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxx

Всего: **xxx тайских бат,-** (xxxx тайских бат).

Через месяц после того, как выплачено 100 % (сто процентов) стоимости Квартиры, начинается программа возврата денежных средств в размере 10% годовых. Более подробно см. в приложении.

Согласно условиям данного Договора, кухонное оборудование, мебель и предметы декора соответствующие стандартам сервиса по квартирному обслуживанию компании «Нью Нордик» включены в стоимость Квартиры. Квартира полностью меблирована и готова к проживанию. Полный список мебели см. в приложении.

Указанная выше стоимость Квартиры не включает в себя оплату коммунальных услуг .

Стоимость коммунальных услуг рассчитывается, исходя из площади Квартиры в размере 75 тайских бат за кв.м. и выплачивается ежемесячно после завершения строительства и ввода кондоминиума в эксплуатацию.

Оплату требуется произвести лично в офисе компании либо с помощью банковского перевода по системе SWIFT:

Счет в тайском банке

Название счета: **Компания «Нью Нордик Девелопмент Лтд.»**

Адрес: **389/63 Моо 12, Нонгпруе, Бангламунг, Чонбури 20150, Таиланд**

Номер счета : **550-0-52060-5**

Банк: **Бангкок Банк, Таиланд**

SWIFT-код: **ВККВ ТНВК**

3. Передача права собственности

Обе Стороны соглашаются зарегистрировать передачу права собственности на Квартиру в Земельном департаменте по окончании строительства кондоминиума («Дата передачи права собственности»). Купчая будет передана на хранение адвокату с момента завершения строительства кондоминиума до полной выплаты стоимости Квартиры. Покупатель получает купчую по окончании строительства кондоминиума и полной оплаты стоимости Квартиры.

Квартира будет зарегистрирована на правах полной собственности на:

- **Тайское имя / Юридическое лицо / Иностранное имя.**

При покупке Квартиры на иностранное имя программа возврата денежных средств / программа гарантированной аренды в размере 10% годовых предоставляется на 5 (пять) лет.

При покупке Квартиры на тайское имя программа возврата денежных средств / программа гарантированной аренды в размере 10% годовых предоставляется на 10 (десять) лет.

При покупке более одной квартиры, эти квартиры должны быть куплены из расчета: 50% квартир на имя тайской компании и 50% на имя покупателя.

4. Регистрационный сбор

Все сборы и расходы, связанные с передачей права собственности Квартиры, полностью оплачиваются Продавцом в случае, если Покупатель является гражданином Таиланда либо юридическим лицом, либо эти сборы и расходы поровну оплачиваются Продавцом и

Покупателем в случае, если Покупатель является гражданином другой страны. Покупатель соглашается оплатить установку счетчиков электричества и воды в размере не более 15 000 тайских бат на одну квартиру.

Покупатель соглашается оплатить взнос в амортизационный фонд, который составляет 500 тайских бат за 1 кв.м. (единоразовая выплата).

5. Дата передачи права собственности

В день передачи права собственности в Земельном департаменте Продавец в полном согласии и с содействием Покупателя обеспечит следующее:

- а. Передачу права собственности на Квартиру от Продавца Покупателю
- б. Получение официального и действительного документа о праве собственности на Квартиру
- в. Начало строительство запланировано летом 2013 года, с завершением жилого комплекса летом 2014 года. Меблировка квартир и установка кухонного оборудования займет около 45 дней с даты завершения строительства. Продавец имеет право на задержку в течение шести месяцев с даты окончания строительства, но это ни в коей мере не повлияет на программу гарантированной аренды, указанную в данном Договоре.

Оформление документа на собственность занимает примерно 4-6 месяцев после окончания строительства.

6. Договорные обязательства, представительства и гарантии Продавца:

- а. Продавец имеет эксклюзивное законное право продать Квартиру, и Квартира будет передана в собственность без закладных, заранее заключенных договоров

об аренде, прав на проживание третьих лиц, права постройки на чужой земле, права кредиторов вступить во владение Квартирой, и / или любых других обременений, а также что Квартира ни в коем случае не была и не будет конфискована или подвержена судебной описи;

б. Сразу после подписания данного Договора и завершения строительства жилого комплекса Продавец обязуется предоставить Покупателю доступ в Квартиру и все соответствующие документы, чтобы Покупатель мог осмотреть Квартиру и проверить точность описания, гарантий и исполнения его обязанностей согласно данному Договору.

в. Продавец несет ответственность за все происходящее на объект до завершения строительства кондоминиума «Нью Нордик Тренд-1», кондотеля «Анита» и приобретенной Квартиры.

г. Продавец гарантирует, что Покупатель имеет право использовать места общего пользования в кондоминиуме таким же образом, как и собственники других квартир.

7. Расторжение договора

а. В случае, если Покупатель нарушил какое-либо из положений данного Договора, и Продавец уведомил Покупателя о необходимости устранения нарушения в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с даты получения Покупателем данного уведомления, и Покупатель не устранил указанное нарушение в должный срок, Продавец имеет право расторгнуть договор и удержать все платежи, выплаченные Покупателем Продавцу.

б. В случае, если Продавец нарушил какое-либо из положений данного Договора, и Покупатель уведомил Продавца о необходимости устранения нарушения в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с даты получения Продавцом данного уведомления, и Продавец не устранил указанное нарушение в должный

срок в Покупатель имеет право расторгнуть договор, а Продавец обязуется полностью компенсировать все платежи, полученные от Покупателя, а также комиссию в размере 7% годовых, начиная с даты получения платежей

Продавцом до даты их полной компенсации.

8. Уведомления

Всю корреспонденцию между Сторонами Договора требуется осуществлять в письменной форме и направлять по почте заказным письмом, почтой по предоплате, заказным письмом по авиапочте, с помощью факсимиле либо доставлять другой Стороне лично в руки. Уведомления или любая другая корреспонденция, отправленная авиапочтой, вступает в силу через 10 (десять) дней с момента сдачи корреспонденции в почтовое отделение.

9. Автономность положений Договора

Недействительность какого-либо отдельного положения данного Договора никоим образом не влияет на действительность других положений Договора. Данный Договор вступает в полную силу за исключением указанных недействительных положений.

10. Юридическая сила Договора

Толкование данного Договора будет рассматриваться в соответствии с законами Таиланда.

В СВИДЕТЕЛЬСТВО ЧЕГО обе Стороны данного Договора соглашаются выполнить свои договорные обязательства лично, либо с помощью соответствующим образом авторизованных представителей, начиная с вышеуказанной даты.

11. Передача права собственности по Договору

Покупатель имеет право продать свою Квартиру до начала строительства, во время строительства и по завершению строительства жилого комплекса, но до ее регистрации в Земельном департаменте для сохранения всех прав, указанных в данном Договоре. Эти права включают в себя стоимость недвижимости, график платежей, собственность и программу гарантированной аренды (если это предусмотрено Договором).

Компания «Нью Нордик Девелопмент Лтд.» взимает компенсацию в размере 50 000 тайских бат за передачу права собственности новому Покупателю.

После окончания строительства и получения документа на собственность, при продаже квартиры все сборы в Земельном департаменте должны быть полностью оплачены Покупателем.

12. Приложения:

А: Рекламный каталог кондоминиума «Нью Нордик Тренд-1», кондотель «Анита».

Б: Схема планировки приобретенной квартиры и план этажа.

В: Описание кухонного оборудования, мебели и декораций.

Г: Копия правового документа на землю.

Д: Регистрационные документы компании «Нью Нордик Девелопмент Лтд.».

Ж: Копия паспорта генерального директора компании «Нью Нордик Девелопмент Лтд.» (Продавец).

З: Копия паспорта Покупателя.

К: Другое (указать).

- Дополнение I: доход от программы гарантированной аренды составляет 10% в год на протяжении 120 месяцев.

Компания «Нью Нордик
Девелопмент Лтд.». Кондоминиум
«Нью Нордик Тренд-1», кондотель
«Анита»:

(Г-н Курт Свендхайм)

(Г-н / Г-жа Xxx)

()

Дополнение I: Программа гарантированной аренды в размере 10 % годовых в течение 60/120 месяцев: NT1-xxx:

«Нью Нордик Девелопмент Лтд.», компания с ограниченной ответственностью, регистрационный номер 0205552011153, зарегистрированная и работающая согласно законам Таиланда, адрес офиса: 389/63 Moo 12, район Нонгпруе, область Бангламунг, провинция Чонбури, Таиланд.

Частью данного Договора купли-продажи Квартиры № **NT1-xxx** общей стоимостью **xxxxx тайских бат** является программа гарантированной аренды. Завершение строительства кондоминиума «Нью Нордик Тренд-1», кондотель «Анита» запланировано летом 2014 года. С июля 2014 года в течение **60/120 месяцев** Продавец предлагает программу гарантированной аренды в размере 10% годовых в размере **xxx тайских бат**. Данная сумма будет выплачиваться Продавцом Покупателю пятого числа каждого месяца за предыдущий месяц в размере 1/12 от общей суммы программы, то есть, **xxx тайских бат** в месяц.

Сервисный сбор взимается из расчета 75 тайских бат за кв.м.в месяц и оплачивается поровну Продавцом и Покупателем. Единственным дополнительным расходом для Покупателя является ежемесячная оплата за кабельное телевидение в размере 350 бат в месяц. В соответствии с законодательством Таиланда, на эти услуги дополнительно начисляется налог в размере 7%.

Для участия в программе гарантированной аренды Покупатель должен передать свою Квартиру Продавцу для ее последующей сдачи в аренду без ограничений в указанный срок. В случае, если Покупатель решает прекратить программу гарантированной аренды, он обязуется уведомить об этом Продавца в письменной форме за 6 (шесть) месяцев до желаемого срока прекращения программы гарантированной аренды. Продавец не имеет права прекратить программу гарантированной аренды в течение гарантированного им срока.

Продавец несет ответственность за обслуживание и страхование квартиры / мебелировки в течение периода гарантированной аренды. По окончании периода гарантированной аренды Продавец обязуется передать Квартиру Покупателю с необходимым ремонтом и в хорошем состоянии. Если Покупатель прекращает программу гарантированной аренды во время договоренного срока, Квартира возвращается ему в том состоянии, в котором она находилась в момент прекращения программы.

До начала строительства и во время строительства Покупатель получит возврат денежных средств в размере 3% годовых на всю выплаченную им сумму. Данный возврат средств будет осуществляться пятого числа каждого месяца за общую сумму, выплаченную в предыдущем месяце. В случае, если Покупатель решает выплатить полную стоимость Квартиры, программа возврата денежных средств в размере 10% годовых начинается со следующего месяца. Программа гарантированной аренды начинается по окончании срока действия программы возврата денежных средств.

Покупатель имеет право продать Квартиру со всеми оставшимися годами гарантированной аренды (если есть) с условиями, идентичными данному Договору.

Компания «Нью Нордик Девелопмент Лтд.» взимает платы в размере 50 000 тайских бат за передачу прав по договору новому Покупателю. Все сборы в Земельном департаменте, а также любые другие затраты должны быть полностью оплачены старым или новым Покупателями.

Компания «Нью Нордик Девелопмент Лтд.»

Г-н Курт Свендхайм

Покупатель / Владелец