

Lease Agreement

หนังสือสัญญาเช่า

This Lease Agreement shall become effective on 1st of October 2024 to 30th of September 2026 and is subject to the terms and conditions stated below between Mr.Nipon Sorkhunthod (the "Landlord") and Mr. Jaco Mienie (the "Tenant") and Mr. Louis Johannes Myburgh (the "Tenant"), collectively referred to as the "Parties".

สัญญาเช่าฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1st of October 2024 ถึง 30th of September 2026 โดยสัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดดังระบุต่อไปโดยและระหว่าง Mr.Nipon Sorkhunthod ("ผู้ให้เช่า") และ Mr. Jaco Mienie ("ผู้เช่า") และ Mr. Louis Johannes Myburgh ("ผู้เช่า") ซึ่งต่อไปจะเรียกรวมว่า "คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย"

1. **PREMISES.** This Lease Agreement is for the property Golden Town Sukhumvit-Bearing station located at 111/30 M.2 Samrong, Phrapradaeng, Samutprakarn, Thailand. 10130

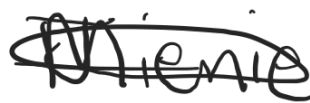
อสังหาริมทรัพย์. สัญญาเช่าฉบับนี้จัดทำขึ้นสำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ Golden Town Sukhumvit-Bearing station ซึ่งตั้งอยู่ที่ 111/30 M.2 Samrong, Phrapradaeng, Samutprakarn, Thailand. 10130

2. **LEASE DURATION.** The lease term begins on 1st of October 2024 and ends on 30th of September 2026. The Tenant must move at the end of the lease term if the Parties do not agree on a new Lease Agreement or an extension of this Agreement.

ระยะเวลาในการเช่า. เงื่อนไขของการเช่ามีผลบังคับใช้ในวันที่ 1st of October 2024 และสิ้นสุดในวันที่ 30th of September 2026 โดยผู้เช่าจะต้องย้ายออก ณ วันที่สิ้นสุดเงื่อนไขการเช่าหากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ตกลงที่จะทำสัญญาเช่าฉบับใหม่หรือขยายระยะเวลาสัญญาเช่าฉบับนี้

3. **PAYMENTS.** The monthly rent due under this Agreement is THB 20 000 (Thai Bahts) per month. The rent must be paid in full every month no later than the 7th of each month. The first payment of rent has to be paid upon the signature of this Agreement. If the rent is not paid on the due date, the Tenant shall pay a late fee of five hundred Thai Baht (THB 500) for each day of delay after the first day of rent.






การชำระเงิน. ผู้เช่าต้องดำเนินการชำระค่าเช่ารายเดือนตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวน 20 000 บาท (บาทไทย) ต่อเดือน โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการชำระค่าเช่ารายเดือนดังกล่าวเต็มจำนวนภายใน 7 วันหรือก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ โดยการชำระเงินค่าเช่างวดแรกจะเกิดขึ้น ณ วันที่สัญญาฉบับนี้ได้รับการลงลายมือชื่อหากผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามวันเวลาที่กำหนดผู้เช่าจะต้องชำระค่าธรรมเนียมล่าช้าเป็นจำนวนห้าร้อยบาท (500 บาท) ต่อวันนับจากวันแรกของการเช่า

4. SECURITY DEPOSIT. The security deposit must be paid to the Landlord no later than the Execution Date of this Agreement by the Tenant. The Landlord will hold it as security to meet the Tenant's obligations under this Agreement.

The Tenant shall deliver THB 40 000 (Thai Bahts) equivalent to 2 months of the lease payment. The security deposit should not be a prepayment of any rental, nor shall it be raised by the Tenant as a reason or excuse to not paying the rent as stipulated in this Agreement.

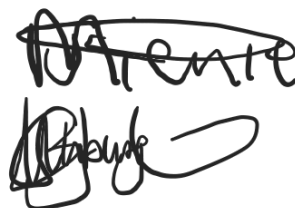
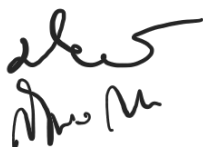
The full amount of the security deposit must be returned to the Tenant within thirty (15) days of the Tenant fully vacating the Premises, less any amount the Tenant is required to pay:

- Any unpaid rent.
- Cleaning costs.
- Key replacement costs.
- Cost of repairing any damage beyond normal wear and tear.
- Any other amount legally authorized under the terms of this Agreement.

If the security deposit paid by the Tenant does not cover such costs and damages, the Tenant should immediately pay the additional costs for the damages of the Premises. The Tenant must return the Premises to the Landlord in the same good condition as when he moved in. The Landlord would return the security deposit if the Tenant complied with all terms of this Agreement.

เงินมัดจำ. ผู้เช่าจะต้องดำเนินการจ่ายเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่บังคับใช้สัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะถือเงินจำนวนนี้เป็นหลักประกันเพื่อให้ผู้เช่ากระทำตามข้อผูกพันภายใต้สัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าจะต้องส่งมอบเงินจำนวน 40 000 บาท (บาทไทย) ซึ่งเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่า 2 เดือน โดยเงินมัดจำจำนวนนี้จะไม่ถือเป็นการชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้าแต่อย่างใดและผู้เช่าจะไม่สามารถใช้เงินจำนวนนี้เป็นเหตุผลข้ออ้างที่จะไม่ดำเนินการชำระเงินค่าเช่าซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้



เงินประกันเต็มจำนวนจะถูกคืนให้กับผู้เช่าภายใน 15 วัน หลังจากที่ผู้เช่าได้ย้ายออกจากพื้นที่ให้เช่า โดยหักด้วยจำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องชำระ

- ยอดค่าเช่าค้างชำระ
- ค่าทำความสะอาด
- ค่าทำกุญแจใหม่
- ค่าซ่อมแซมความเสียหายใด ๆ อันนอกเหนือจากการสึกหรอจากการใช้งานตามปกติ
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามกฎหมายภายใต้สัญญาฉบับนี้

หากเงินมัดจำของผู้เช่าไม่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายทั้งหมด ผู้เช่าจะต้องดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นในอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าจะต้องคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดีเช่นเดียวกับตอนที่ผู้เช่าย้ายเข้าโดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าหากผู้เช่าสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทุกประการภายใต้สัญญาฉบับนี้

5. **PROPERTY RULES.** The Tenant must comply with all the rules of the Premises mentioned above:

- **Smoking Policy:** The Tenant and/or guests shall not smoke inside the Premises without the consent of the Landlord.
- **Purpose Policy:** The Tenant and/or guests may only use the Premises as residential accommodation. It may not be used for commercial use unless otherwise specified in this Agreement.
- **Safety Policy:** The Tenant shall be responsible for any damage caused by fire, water, or any other source originating from the rented Premises.
- **Pets:** Pets of any kind shall be kept on the Premises, for any length of time, without the prior written consent and satisfaction of the Landlord.
- **Guests:** Only the Tenant, and no other person, may occupy the Premises without the prior written consent of the Landlord. Guests who occupy the Premises without the Landlord's consent will be considered a breach of this Agreement.
- **Nuisance:** The Tenant shall not do anything that may cause a nuisance in any way with the quiet enjoyment of the neighboring properties.

Any violation of any of the above shall be considered a breach of this Agreement.

กฎของอสังหาริมทรัพย์. ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎของอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

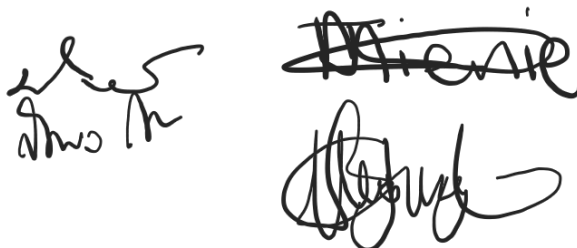
- **กฎการสูบบุหรี่:** ผู้เช่า และ/หรือแขกของผู้เช่าจะต้องไม่สูบบุหรี่ภายในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์โดยปราศจากความยินยอมจากผู้ให้เช่า
- **นโยบายวัตถุประสงค์ในการเช่า:** ผู้เช่า และ/หรือแขกของผู้เช่าจะสามารถใช้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ที่פקอาศัยเพียงเท่านั้น ผู้เช่าไม่สามารถใช้พื้นที่เพื่อเชิงพาณิชย์หรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งมีได้กล่าวไว้ในสัญญาฉบับนี้
- **นโยบายความปลอดภัย:** ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเพลิงไหม้ น้ำหรือความเสียหายอื่น ๆ อันเกิดจากสถานที่ให้เช่า
- **สัตว์เลี้ยง:** ไม่อนุญาตให้นำสัตว์ชนิดใด ๆ เข้ามาไว้ในอสังหาริมทรัพย์แม้ว่าจะเป็นระยะเวลาเพียงชั่วคราวโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
- **แขกของผู้เช่า:** มีเพียงผู้เช่าเท่านั้นที่สามารถพักอาศัยในอสังหาริมทรัพย์นี้ได้บุคคลอื่นไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าพักนอกจากจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าล่วงหน้ามีเช่นนั้นผู้ให้เช่าสามารถขอยุติสัญญาฉบับนี้ได้
- **สิ่งที่ก่อให้เกิดความรำคาญ:** ผู้เช่าต้องไม่กระทำการใดในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามองว่าเป็นสาเหตุก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนความสงบสุขหรือความสะดวกสบายของผู้อยู่อาศัยอื่น

โดยการละเมิดกฎข้อใด ๆ ทางข้างต้นจะถือเป็นการละเมิดสัญญาฉบับนี้

6. **CONSENT TO SUBLEASE.** Without the Landlord's prior written consent, the Tenant shall not assign, mortgage, or sublet the Premises or permit the Premises' use by any party other than the Tenant.

ความยินยอมให้เช่าช่วง. ผู้เช่าจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์พร้อมทรัพย์สินให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือให้สิทธิการเช่าหรือให้จำนองผู้อื่นหรืออนุญาตให้ผู้อื่นใช้อสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่ามีเพียงผู้เช่าเท่านั้นที่ได้รับอนุญาตให้ใช้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้

7. **KEYS AND ADDENDA.** The Tenant will receive the keys to the Premises upon the signature of this Agreement. The Tenant will not make copies of the keys to the Premises. If the keys are lost, the Tenant may obtain them from the Landlord at a reasonable replacement cost. All keys shall be returned to the Landlord at the end of this Agreement.



กุญแจและอุปกรณ์เพิ่มเติม. ผู้เช่าจะได้รับกุญแจสำหรับอสังหาริมทรัพย์เมื่อสัญญานี้มีผลบังคับใช้ ผู้เช่าไม่ได้รับอนุญาตให้ทำสำเนาหรือทำกุญแจสำรองเพื่อใช้สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยในกรณีที่กุญแจสูญหายผู้เช่าสามารถขอรับได้จากผู้ให้เช่าในราคาที่สมเหตุสมผล โดยกุญแจทุกดอกจะต้องถูกส่งคืนให้ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง

- 8. UTILITIES AND SERVICES.** The Tenant is responsible for the timely payment of all electricity, water, gas, and any other bills (if any) present during the lease term. If utilities and services are temporarily interrupted due to an accident, emergency, and/or repairs, the Tenant's obligation to pay the rent in full shall not be affected.

สาธารณูปโภคและการบริการ. ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบชำระค่าไฟฟ้าค่าน้ำค่าแก๊สและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่า หากผู้เช่าไม่ชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ จะถือเป็นการทำผิดสัญญาหากสาธารณูปโภคและการบริการใด ๆ หยุดชะงักลงชั่วคราวอันมีสาเหตุเนื่องจากอุบัติเหตุเหตุฉุกเฉินและ/หรือการซ่อมแซมจะไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

- 9. MAINTENANCE AND REPAIRS.** The Tenant is required to maintain the premises at its own expense, except in the case of reasonable wear and tear. In the event of damage, the Tenant shall pay the costs of repair and/or replacement of any damaged furniture in the Premises.

การซ่อมแซมและการบำรุงรักษา. ผู้เช่าต้องดูแลรักษาความสะอาดและสภาพภายในอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดี สะอาด และถูกสุขลักษณะอยู่ในสภาพเหมือนตอนส่งมอบห้อง เว้นแต่การสึกหรอที่เกิดขึ้นจากการใช้งาน ในกรณีที่เกิดความเสียหาย ผู้เช่าจะต้องชำระค่าซ่อมแซม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ภายในสถานที่ให้เช่า

- 10. ALTERATIONS.** The Tenant shall not paint, redecorate, or install any items that alter the Premises without the Landlord's written consent.

การต่อเติมอสังหาริมทรัพย์. ผู้เช่าจะไม่ทำสีติดวอลล์เปเปอร์ แก้ว ไม้ หรือตกแต่ง หรือติดตั้งอุปกรณ์ใด ๆ ภายในอสังหาริมทรัพย์โดยปราศจากความยินยอมอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

- 11. TERMINATION.** The Landlord should have the right to terminate this Agreement by written notice upon the occurrence of any of the following circumstances:

- The Tenant fails to pay the rent or any other amount owed to the Landlord.
- Third parties occupy the Premises without the Landlord's permission.
- The Tenant fails to comply with the terms and conditions of this Agreement.

The Landlord has the right to terminate this Agreement under this clause, the Landlord shall also have the right to forfeit the security deposit, and shall be entitled to financial compensation in respect of any damage or loss suffered.

The Premises will only be considered as vacated once all the Tenant's property has been emptied and the keys intended for the Tenant's use have been returned to the Landlord.

การเลิกสัญญา. ผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยชอบที่จะยุติสัญญานับนี้โดยส่งหนังสืออย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีดังต่อไปนี้

- ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือยอดเงินค้างชำระอื่นใด
- มีบุคคลที่สามหรือบุคคลอื่นใดเข้าครอบครองหรือใช้ที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า
- ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดภายในสัญญานับนี้

ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะยุติสัญญา ภายใต้ข้อการเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิที่จะริบเงินมัดจำ และมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายทางการเงิน หากมีความเสียหาย หรือความสูญเสียใด ๆ เกิดขึ้น

ห้องเช่าจะถือว่าเป็นห้องว่างก็ต่อเมื่อบริเวณ โดยรอบ รวมไปถึงห้องเก็บของไม่มีทรัพย์สินของผู้เช่าเหลืออยู่จนรวมไปถึงสิ่งของที่ผู้เช่าได้ใช้งานจะต้องถูกส่งคืนให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด

12. GOVERNING LAW AND JURISDICTION. This Agreement is governed by and shall be construed following the laws of Thailand. The Parties submit all their disputes arising out of or connected with this Agreement to the jurisdiction of the Courts of Thailand.

กฎหมายบังคับใช้และขอบเขตอำนาจศาล. สัญญานับนี้จะอยู่ภายใต้และถูกตีความภายใต้กฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะยื่นข้อพิพาททั้งหมดอันเกิดขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับสัญญานับนี้ต่อศาลไทย

This Agreement is drawn up in two (2) identical copies, one for each Party. Both Parties have read and fully understood this Agreement. This Agreement shall become effective and legally binding upon signature by each of the Parties:

สัญญานับนี้จัดทำขึ้นจำนวนสอง (2) ฉบับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว สัญญานับนี้จะมีผลบังคับใช้ และมีผลผูกพันทางกฎหมาย หลังจากคู่สัญญาได้ลงลายมือชื่อภายในสัญญานับนี้

SIGNED by /ลงลายมือชื่อโดย



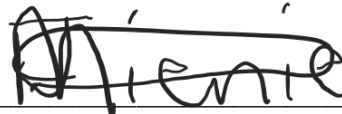
The Landlord

ผู้ให้เช่า



The Tenant

ผู้เช่า



The Tenant

ผู้เช่า



Witness

พยาน