



ЗОБОВ'ЯЗУЮЧИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ № AA15/1712	BINDING LEASE AGREEMENT № AA15/1712	PERJANJIAN SEWA YANG MENGIKAT № AA15/1712
Цей Обов'язковий Договір оренди Юніту (надалі іменується "Договір") укладено «17» грудня 2024 року (сімнадцятого грудня дві тисячі двадцять четвертого року), між: I. Орендодавець PT BIG WAVES DEVELOPMENT, юридична особа, зареєстрована за законодавством Республіки Індонезії, NIB 0405230000165, зареєстрована адреса якої знаходиться за адресою: поселення Тібубененг, район Північна Кута, регентство Бадунг, провінція Балі, 80361, Телефон: +6281237446783, e-mail: bigwavesdevelopment@gmail.com в особі генерального директора Марини Білобровської; Надалі іменується "Перша сторона". II. Орендар: «AWWA unit A16 DAO LLC», децентралізована автономна організація товариства з обмеженою відповідальністю, створене і діюче відповідно до закону штату Вайомінг, США, з зареєстрованим офісом за адресою: 30 N Gould St. Ste R, Шеридан, Вайомінг 82801, оригінальний номер: 2024-001572876, в особі Федосова Андрія, уповноважена особа. Телефон: +62085190142551; e-mail: am@binaryx.com	This Binding Unit Lease (hereinafter referred to as the "Lease") is made as of 17 December 2024 (December seventeenth of the year two thousand and twenty-four), by and between: I. Lessor PT BIG WAVES DEVELOPMENT, a legal entity organized under the laws of the Republic of Indonesia, NIB 0405230000165, whose registered address is Tibubeneng Village, North Kuta District, Badung Regency, Bali Province, 80361, Phone: +6281237446783, e-mail: bigwavesdevelopment@gmail.com represented by Maryna Bilobrovskaya, General Director; Hereinafter referred to as the "First Party". II. Lessee "AWWA unit A16 DAO LLC", a decentralized autonomous organization of a limited liability company, created and operating in accordance with the laws of the State of Wyoming, USA, with a legal address: 30 N Gould St. Ste R, Sheridan, Wyoming 82801, original number: 2024-001572876, represented by the authorized person Fedosov Andrii. Telephone number: +62085190142551;	Perjanjian Sewa Unit Yang Mengikat Ini (selanjutnya disebut sebagai "Sewa") dibuat pada tanggal tanggal 17 Desember 2024 (ketujuh belas Desember Desember tahun dua ribu dua puluh empat), oleh dan antara: I. Pemilik PT BIG WAVES DEVELOPMENT, suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, NIB 0405230000165, yang beralamat di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, 80361, Telepon: +6281237446783, E-mail: bigwavesdevelopment@gmail.com diwakili oleh Maryna Bilobrovskaya, Direktur Utama; Selanjutnya disebut sebagai "Pihak Pertama". II. Penyewa "AWWA unit A16 DAO LLC", organisasi otonom terdesentralisasi dari perseroan terbatas, yang dibuat dan beroperasi sesuai dengan hukum Negara Bagian Wyoming, AS, dengan alamat resmi: 30 N Gould St. Ste R, Sheridan, Wyoming 82801, nomor asli: 2024-001572876, diwakili oleh orang yang berwenang Fedosov Andrii nomor telepon: +62085190142551;



Надалі іменується "Друга сторона". Перша Сторона і Друга Сторона разом надалі іменуються "Сторони". Обидві Сторони визнають належним підписання договору, актів, додаткових угод шляхом обміну документами електронною поштою. Такі документи вважаються підписаними простим електронним підписом і прирівнюються до документів на паперовому носії. Сторони цим заявляють: А. Оскільки, на підставі Договору оренди землі від 18 вересня 2023 року ("Договір оренди"), підписаного в присутності EDDY NYOMAN WINARTA, Sarjana Hukum, Нотаріуса в Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, розташований в Кута, Перша сторона є власником права оренди земельної ділянки загальною площею 1430 м2 (одна тисяча чотириста тридцять квадратних метрів), розташований за адресою: Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, відома як місцева назва Джалан Пантай Брава, Чанггу, Свідоцтво про право власності від 21-09-1983 (двадцять першого вересня тисяча дев'яност вісімдесят третього року) (Freehold Certificate) № 827 на строк до 06 грудня 2051 року.	e-mail:am@binaryx.com Hereinafter referred to as the "Second Party". The First Party and the Second Party are collectively referred to as the "Parties". Both Parties acknowledge that the agreement, acts, and additional agreements may be signed by exchanging documents by e-mail. Such documents shall be deemed to be signed with a simple electronic signature and shall be equivalent to hard copy documents. The Parties hereby declare: A. Whereas, by virtue of a Land Lease Deed dated 18 September 2023 (the "Lease Deed"), executed in the presence of EDDY NYOMAN WINARTA, Sarjana Hukum, Notary Public at Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kuta, the First Party is the owner of the leasehold interest in a land plot with a total area of 1430 m2 (one thousand four hundred and thirty square metres) situated at: Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, known locally as Jalan Pantai Brava, Canggu, Freehold Certificate No. 827 dated 21-09-1983 (twenty-first September nineteen eighty-three) for the period until 06 December 2051. The First Party, with the help of contractors, will build on the leased land a complex together with all planned infrastructure (car park, swimming pool, gardens, security station; which the First Party has the right to change for the purpose	e-mail:am@binaryx.com Selanjutnya disebut sebagai "Pihak Kedua". Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak". Kedua belah pihak mengakui bahwa perjanjian, tindakan, dan perjanjian tambahan dapat ditandatangani dengan bertukar dokumen melalui email. Dokumen-dokumen tersebut akan dianggap ditandatangani dengan tanda tangan elektronik sederhana dan setara dengan dokumen cetak. Para Pihak dengan ini menyatakan: A. Bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah tertanggal 18 September 2023 ("Akta Sewa Menyewa"), yang dibuat dihadapan EDDY NYOMAN WINARTA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kuta, Pihak Pertama adalah pemilik hak sewa atas sebidang tanah dengan luas keseluruhan 1.430 m2 (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, yang dikenal dengan nama Jalan Pantai Brava, Canggu, Sertifikat Hak Milik No. 827 tertanggal 21-09-1983 (dua puluh satu September seribu sembilan ratus delapan puluh tiga) untuk jangka waktu sampai dengan tanggal 06 Desember 2051. Pihak Pertama, dengan bantuan kontraktor, akan membangun di atas tanah yang disewakan tersebut
--	--	---



Перша Сторона за допомогою залучених підрядників збудує на орендованій землі комплекс разом з усією запланованою інфраструктурою (паркінг, басейн, садові насадження, пункт охорони; які Перша Сторона має право змінити з метою поліпшення, без необхідності здійснення додаткових оплат Другою Стороною), що має попередню назву "AWWA Apart hotel by Ribas", діюча назва (Awwa by Ribas), що надалі іменується "Будівля". Сторони знають, що Будівля перебуває в процесі будівництва. Сертифікат Функціонального Призначення Sertifikat Laik Fungsi, № SLF-510306-05112024-03. Б. Оскільки, Друга сторона має намір орендувати, а Перша сторона має намір передати права оренди на 1 (один) Юніт номер №A15 (1-й поверх), площею 33 кв.м., разом із правом спільного доступу до всіх загальних територій і об'єктів, що є частиною об'єктів спільного користування, за умови оплати Другою стороною повної Вартості Оренди і усіх витрат, пов'язаних з використанням Об'єкту оренди (експлуатаційних послуг). Надалі іменується "Юніт" також Перша сторона гарантує Другій стороні, що земля і будівля, а також юніт який стає Об'єктом оренди згідно з Договором, перебувають під повними правами Орендодавця,	of improvement, without the need for additional payments by the Second Party), previously named "AWWA Apart hotel by Ribas", current name (Awwa by Ribas) hereinafter referred to as the "Building". The Parties are aware that the Building is under construction. Certificate of Occupancy Sertifikat Laik Fungsi, №SLF-510306-05112024-03. B. Whereas, the Second Party intends to lease and the First Party intends to transfer the leasehold interest in 1 (one) Unit No.A15(1nd Floor), with an area of 33 sq.m., together with the right of joint access to all common areas and facilities that are part of the common facilities, subject to payment by the Second Party of the full Rental Price and all expenses related to the use of the Leased Property (maintenance services). Hereinafter referred to as the "Unit". also the First Party guarantees to the Second Party that the land and building, as well as the unit that becomes the Lease Object under the Agreement, are under the full rights of the Lessor, are not the subject of a legal dispute and are not subject to confiscation by other parties. The First Party guarantees that all taxes and rent, as provided for in the Land Lease Agreement dated September 18, 2023, have been paid for the period until December 06, 2051. The First Party guarantees to the	sebuah kompleks beserta seluruh infrastruktur yang direncanakan (tempat parkir, kolam renang, taman, pos keamanan; yang mana Pihak Pertama memiliki hak untuk mengubahnya untuk tujuan penyempurnaan, tanpa memerlukan pembayaran tambahan oleh Pihak Kedua), yang mempunyai nama sebelumnya "AWWA Apart hotel by Ribas", nama sekarang (Awwa by Ribas), selanjutnya disebut "Gedung". Para Pihak mengetahui bahwa Gedung tersebut sedang dalam proses pembangunan dan Sertifikat Laik Fungsi, № SLF-510306-05112024-03. B. Bahwa Pihak Kedua bermaksud untuk menyewa dan Pihak Pertama bermaksud untuk mengalihkan hak milik atas 1 (satu) Unit No.A15 (Lantai 1) seluas 33 m2, berikut hak akses bersama ke seluruh area dan fasilitas umum yang menjadi bagian dari fasilitas umum, dengan tunduk pada pembayaran oleh Pihak Kedua atas seluruh Harga Sewa dan seluruh biaya-biaya yang berkaitan dengan penggunaan Properti yang Disewakan (jasa pemeliharaan). Selanjutnya disebut sebagai "Unit". Selain itu, Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bahwa tanah dan bangunan, serta satuan yang menjadi Objek Sewa sesuai dengan Perjanjian, berada dalam hak penuh Penyewa, tidak tunduk pada tuntutan hukum dan tidak dapat disita oleh pihak lain. Pihak pertama menjamin seluruh pajak dan sewa yang ditetapkan
---	--	---



не є предметом судового спору та не підлягають конфіскації іншими сторонами. Перша сторона гарантує, що усі податки та орендна плата, що передбачено Договором оренди земельної ділянки від 18 вересня 2023, оплачено на період до 06 грудня 2051 року. Перша сторона гарантує Другій стороні що Право пріоритетного продовження договору оренди на ще 20 (двадцять) років передбачено оригінальним договором оренди від власника землі та продовжується за три роки до закінчення основного терміну. В. Оскільки, Перша та Друга сторона згодні підписати договір оренди в присутності Нотаріуса на дату, що буде визначена Першою стороною після виконання прав та обов'язків кожною стороною, як зазначено в цьому Договорі. ОТЖЕ, для правової визначеності та на основі чинного законодавства, Сторони погодилися укласти цей Договір на таких умовах: СТАТТЯ 1 ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ Перша сторона цим зобов'язується передати, а Друга сторона цим зобов'язується прийняти від Першої сторони в оренду Юніт і дотримуватися умов, викладених у цьому Договорі. Планування Юніту додається до цього Договору. Надалі іменується "Об'єкт оренди".	Second Party that the right of priority extension of the lease agreement for another 20 (twenty) years is provided for in the original lease agreement from the land owner and is extended three years before the end of the main term. C. Whereas, the First and the Second Party agree to sign the Lease Agreement in the presence of a Notary Public on the date to be determined by the First Party after the fulfilment of the rights and obligations of each party as set forth herein. NOW, THEREFORE, for the sake of legal certainty and on the basis of the applicable law, the Parties have agreed to enter into this Agreement on the following terms and conditions: ARTICLE 1 OBJECT OF LEASE The First Party hereby undertakes to transfer and the Second Party hereby undertakes to accept from the First Party the right to lease the Unit and to comply with the terms and conditions set forth in this Agreement. The layout of the Unit is attached hereto. It is hereinafter referred to as the "Leased Object". ARTICLE 2 LEASE TERM 1. The parties agree to lease the Unit starting from the date of completion of the Building, its commissioning, signing of the lease	dalam Perjanjian Sewa Tanah tanggal 18 September 2023 telah dibayar untuk jangka waktu sampai dengan tanggal 6 Desember 2051. Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bahwa Hak prioritas perpanjangan perjanjian sewa untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun berikutnya ditetapkan dalam perjanjian sewa asli dari pemilik tanah dan diperpanjang tiga tahun sebelum berakhirnya jangka waktu pokok. C. Bahwa, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa di hadapan Notaris pada tanggal yang akan ditentukan oleh Pihak Pertama setelah terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini. SEKARANG, OLEH KARENA ITU, demi kepastian hukum dan atas dasar hukum yang berlaku, PARA PIHAK telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: PASAL 1 OBJEK SEWA-MENYEWA Pihak Pertama dengan ini berjanji untuk mengalihkan dan Pihak Kedua dengan ini berjanji untuk menerima dari Pihak Pertama hak untuk menyewakan Unit dan untuk mematuhi syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini. Denah Unit terlampir dalam Perjanjian ini. Selanjutnya disebut sebagai "Objek Sewa".
--	--	---



СТАТТЯ 2 СТРОК ОРЕНДИ 1. Сторони погоджуються передати в оренду Юніт, починаючи з дати завершення будівництва Будівлі, прийняття її в експлуатацію, підписання Сторонами договору оренди в присутності Нотаріуса строком до 06 грудня 2051 року. Надалі іменується "Строк оренди". СТАТТЯ 3 ОРЕНДНА ПЛАТА ТА СПОСІБ ОПЛАТИ 1. Сторони погодилися, що орендна плата за весь Строк оренди становить USD 135000.00 (сто тридцять п'ять тисяч доларів США 00 центів), що на дату укладення цього Договору еквівалентно 2160000000,00 (два мільярди сто шістдесят мільйонів індонезійських рупій); Надалі іменується "Вартість Оренди" Сплата орендної плати за обмінним курсом банку PERMATA BANK на дату платежу здійснюється в такому порядку: a-b. Перший етап платежу як початковий внесок у розмірі 30% від вартості оренди, що еквівалентно USD 40500.00 (сорок тисяч п'ятсот доларів США), має бути сплачений не пізніше 27 грудня 2024 року Другою стороною Першій стороні в рупіях (IDR) за	agreement by the Parties in the presence of a Notary Public for the period until 06 December 2051. Hereinafter referred to as the "Lease Term". ARTICLE 3 RENT AND METHOD OF PAYMENT OF PAYMENT. 1. The Parties have agreed that the rental fee for the entire Lease Term is USD 135000.00 (one hundred thirty-five thousand US dollars 00 cents), which on the date of this Agreement is equivalent to 2160000000.00 (two billion one hundred sixty million Indonesian rupiah); Hereinafter referred to as the "Rent Fee" The rental fee shall be paid at the exchange rate of PERMATA BANK on the date of payment in the following order: a-b. The first payment stage as an initial payment of 30% of the rental price, equivalent to USD 40500.00 (forty thousand five hundred US dollars), shall be paid no later than December 27, 2024 by the Second Party to the First Party in Indonesian Rupiah (IDR) at the exchange rate of PERMATA BANK on the date of payment (purchase rate, bank website: https://www.permatabank.com/en/kurs/value-tukar-mata-uang) c. The balance payment of USD94500.00 (ninety-four	PASAL 2 JANGKA WAKTU SEWA 1. Para pihak sepakat untuk menyewakan Unit tersebut terhitung sejak tanggal selesainya pembangunan Gedung, dioperasikannya Gedung, ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa oleh Para Pihak di hadapan Notaris untuk jangka waktu sampai dengan tanggal 06 Desember 2051. Selanjutnya disebut sebagai "Jangka Waktu Sewa". PASAL 3 HARGA SEWA DAN CARA PEMBAYARAN PEMBAYARAN. 1. Para pihak sepakat bahwa harga sewa untuk seluruh Masa Sewa adalah USD 135000.00 (seratus tiga puluh lima ribu dolar Amerika 00 sen), yang pada tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini setara dengan 2160000000.00 (dua miliar seratus enam puluh juta Rupiah); Selanjutnya disebut "Nilai Sewa" Pembayaran sewa dengan kurs PERMATA BANK pada tanggal pembayaran dilakukan dengan urutan sebagai berikut: a-b. Pembayaran tahap pertama berupa uang muka sebesar 30% dari nilai sewa setara USD 40500.00 (Empat Puluh Ribu Lima Ratus Dollar Amerika) dibayarkan paling lambat tanggal 27 Desember 2024 oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam mata uang
--	--	---



обмінним курсом банку PERMATA BANK на дату платежу (курс купівлі, сайт банку: https://www.permatabank.com/en/kurs/va-lue-tukar-mata-uang) с. Оплата залишку в розмірі USD 94500.00 (дев'яносто чотири тисячі п'ятсот доларів США) оплачується Другою стороною Першій стороні в рупіях (IDR) за обмінним курсом банку PERMATA BANK на дату платежу (курс купівлі, сайт банку: https://www.permatabank.com/en/kurs/value-tukar-mata-uang) у такому порядку: -I платіж до 28 лютого 2025 року – в розмірі 30% від вартості оренди, що становить USD 40500.00 (сорок тисяч п'ятсот доларів США), та еквівалентно до індонезійських рупій в день розрахунку. - II платіж до 01 квітня 2025 року – в розмірі 30% від вартості оренди, що становить USD 40500.00 (сорок тисяч п'ятсот доларів США), та еквівалентно до індонезійських рупій в день розрахунку. -III платіж після введення об'єкту в експлуатацію та в момент підписання цього Договору в присутності нотаріуса – в розмірі 10% від вартості оренди, що становить USD 13500.00 (тринадцять тисяч п'ятсот доларів США), та	thousand five hundred US dollars) shall be paid by the Second Party to the First Party in Indonesian Rupiah (IDR) at the exchange rate of PERMATA BANK on the date of payment (purchase rate, bank website: https://www.permatabank.com/en/kurs/value-tukar-mata-uang) in the following order: -I payment by February 28, 2025 – in the amount of 30% of the rental price, which is USD 40500.00 (forty thousand five hundred US dollars), and equivalent to Indonesian Rupiah on the date of settlement. - II payment by April 01, 2025 – in the amount of 30% of the rental price, which is USD 40500.00 (forty thousand five hundred US dollars), and equivalent to Indonesian Rupiah on the date of settlement. -III payment after the facility is put into operation and at the time of signing this Agreement in the presence of a notary – in the amount of 10% of the rental price, which is USD 13500.00 (thirteen thousand five hundred US dollars), and equivalent to Indonesian rupiah on the day of settlement. The exchange rate of PERMATA BANK on the date of payment is used for calculations (purchase rate, bank website: https://www.permatabank.com/en/kurs/nilai-tukar-mata-uang	Rupee (IDR) dengan kurs PERMATA BANK pada tanggal tersebut pembayaran (kurs pembelian, situs web bank: https://www.permatabank.com/en/kurs/va-lue-tukar-mata-uang) c. Pembayaran sisa sebesar USD94500.00 (Sembilan Puluh Empat Ribu Lima Ratus Dollar Amerika) harus dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam Rupee (IDR) dengan kurs PERMATA BANK pada tanggal tersebut. pembayaran (kurs pembelian, situs web bank: https://www.permatabank.com/en/kurs/va-lue-tukar-mata-uang) dalam urutan ini: -Pembayaran I paling lambat tanggal 28 Februari 2025 - sebesar 30% dari nilai sewa yaitu USD40500.00(empat puluh ribu lima ratus dollar Amerika Serikat), dan setara dengan Rupiah pada hari pelunasan. - Pembayaran II sampai dengan tanggal 1 April 2025 - sebesar 30% dari nilai sewa yaitu USD 40500.00 (empat puluh ribu lima ratus dollar Amerika Serikat), setara dengan rupiah pada hari pelunasan. - Pembayaran III setelah obyek dioperasikan dan pada saat penandatanganan Perjanjian ini di hadapan notaris - sebesar 10% dari nilai sewa, yaitu USD 13500.00 (tiga belas ribu lima ratus dolar Amerika), dan setara dengan
--	---	---



еквівалентно до індонезійських рупій в день розрахунку. При розрахунках застосовується обмінний курс банку PERMATA BANK на дату платежу (курс купівлі, сайт банку: https://www.permatabank.com/en/kurs/nilai-tukar-mata-uang Реквізити для переказу коштів: Назва бенефіціара PT BIG WAVES DEVELOPMENT Номер рахунку: 1237841979 Валюта: IDR, USD, AUD, EUR Банк: ПЕРМАТА БАНК Swift Code: BBBAIDJA 2. На кожен платіж, згаданий вище, Перша сторона зобов'язана видати платіжну квитанцію, яка вважається законним підтвердженням здійснення платежу Другою стороною Першій стороні. 3. У разі здійснення оплати банківським переказом така оплата вважається дійсною після зарахування грошових коштів або отримання готівки. Якщо платіж здійснюється банківським переказом, банківська квитанція є дійсною, а всі витрати, пов'язані з переказом грошей, покладаються на Другу сторону. 4. У разі, якщо Друга сторона не виконує свої платіжні зобов'язання, передбачені в пунктах 1 (a), (b) і (c) статті 3, протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту	Details for transferring funds: Beneficiary name PT BIG WAVES DEVELOPMENT Account number: 1237841979 Currency: IDR, USD, AUD, EUR Bank: PERMATA BANK Swift Code: BBBAIDJA 2. For each payment mentioned above, the First Party is obliged to issue a payment receipt, which is considered a legal confirmation of the payment by the Second Party to the First Party. 3. In the case of payment by bank transfer, such payment is considered valid after the funds are credited or cash is received. If the payment is made by bank transfer, the bank receipt is valid and all costs related to the money transfer are borne by the Second Party. 4. If the Second Party fails to fulfill its payment obligations under Article 3, paragraphs 1(a), (b) and (c) within thirty (30) calendar days from the date of their occurrence, the Second Party shall be deemed to have failed to make the payment, therefore a. the Second Party shall be fined ten (10) percent of the Rental Price specified in Article 3, paragraph 1 hereof, which the First Party shall be entitled to deduct from the amount of money paid by the Second Party under this Agreement.	perhitungan rupiah per hari Nilai tukar BANK PERMATA pada tanggal pembayaran digunakan untuk perhitungan (kurs pembelian, website bank: https://www.permatabank.com/en/kurs/nilai-tukar-mata-uang Detail untuk transfer dana: Nama Penerima PT BIG WAVES DEVELOPMENT Nomor rekening: 1237841979 Mata uang: IDR, USD, AUD, EUR Bank: BANK PERMATA Kode Swift: BBBAIDJA 2. Untuk setiap pembayaran tersebut di atas, Pihak Pertama wajib menerbitkan tanda terima pembayaran yang dianggap sebagai penegasan sah atas pembayaran Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. 3. Dalam hal pembayaran melalui transfer bank, pembayaran tersebut dianggap sah setelah dana dikreditkan atau menerima uang tunai. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer bank, maka kwitansi bank tersebut sah dan segala biaya yang berkaitan dengan pengiriman uang tersebut ditanggung oleh Pihak Kedua. 4. Apabila Pihak Kedua gagal memenuhi kewajiban pembayaran berdasarkan Pasal 3(1)(a), (b) dan (c) dalam jangka waktu 14 (tigapuluh) hari kalender sejak tanggal terjadinya, maka Pihak Kedua akan dianggap gagal melakukan pembayaran, oleh karena itu
--	--	--



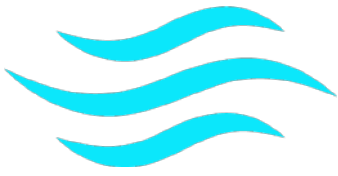
їхнього настання, Друга сторона вважатиметься такою, що не здійснила платіж, тому: a. на Другу сторону накладається штраф у розмірі десяти (10) відсотків від Вартості Оренди, зазначеної у статті 3 пункт 1 цього Договору, який Перша сторона має право утримати з розміру сплачених Другою стороною грошових коштів за цим Договором. b. цей Договір визнається таким, що втратив свою чинність, і Перша сторона повертає Другій стороні отримані від Другої сторони грошові кошти на банківський рахунок Другої сторони, протягом 7 (семи) робочих днів з дня реалізації іншій особі Об'єкта оренди, що є предметом цього Договору. Сторони дійшли згоди про те, що термін реалізації Об'єкта третій стороні (особі) не може перевищувати 5 місяців з дня введення об'єкта в експлуатацію та у разі не реалізації Об'єкта в зазначений вище термін Перша сторона зобов'язується провести повернення коштів на банківський рахунок Другої сторони, не пізніше 6 місяців з дня введення об'єкта в експлуатацію. d. Друга сторона несе відповідальність за повернення Об'єкта оренди (якщо він був переданий) без пошкоджень,	b. this Agreement shall be recognized as invalid, and the First Party shall return to the Second Party the funds received from the Second Party to the bank account of the Second Party within 7 (seven) business days from the date of sale of the Leased Object being the subject of this Agreement to another person. The Parties agree that the term of sale of the Object to a third party (person) may not exceed 5 months from the date of commissioning of the Object and in case of failure to sell the Object within the above period, the First Party undertakes to make a refund to the bank account of the Second Party, not later than 6 months from the date of commissioning of the Object. d. The Second Party shall be responsible for returning the Leased Property (if transferred) without damage, including, but not limited to, furniture and structures. In the event of damage or loss, the Second Party shall replace it before leaving the Leased Property.	a. Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar sepuluh (10) persen dari Harga Sewa yang ditentukan dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini, yang mana Pihak Pertama berhak untuk memotong jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini. b. Perjanjian ini dianggap tidak berlaku, dan Pihak Pertama wajib mengembalikan kepada Pihak Kedua dana yang telah diterima dari Pihak Kedua ke rekening bank Pihak Kedua dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal penjualan Properti Yang Disewakan yang menjadi pokok Perjanjian ini kepada orang lain. Para Pihak sepakat bahwa jangka waktu penjualan Obyek kepada pihak (orang) ketiga tidak akan melebihi 5 bulan sejak tanggal komisioning Obyek dan apabila terjadi kegagalan penjualan Obyek dalam jangka waktu tersebut di atas, maka Pihak Pertama berjanji untuk melakukan pengembalian dana kepada rekening bank Pihak Kedua, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal komisioning Obyek. d. Pihak Kedua bertanggung jawab untuk mengembalikan Aset yang Disewakan (jika dipindahtangankan) tanpa kerusakan, termasuk namun tidak terbatas pada perabot dan bangunan. Dalam hal terjadi kerusakan atau kehilangan, Pihak Kedua wajib menggantinya sebelum meninggalkan Aset yang Disewakan
---	---	---



включаючи, але не обмежуючись, меблі та конструкції. У разі пошкодження або втрати, Друга сторона зобов'язана замінити його перед тим, як покинути Об'єкт оренди. СТАТТЯ 4 ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН 1. Перша сторона зобов'язується: a. Ввести в експлуатацію Будівлю не пізніше 30.03.2025. b. Забезпечити будівництво комплексу «AWWA Apart hotel by Ribas», включно з електрикою, водопостачанням, каналізацією, прокладанням мереж тощо, пов'язані з комплексом, власним коштом відповідно до проектної документації. c. отримати від компетентних органів Дозвіл на Будівництво (Persetujuan Bangunan Gedung, PBG)/та Сертифікат Функціонального Призначення (Sertifikat Laik Fungsi, SLF) для Будівлі після завершення будівництва. d. надати і забезпечити, щоб загальні зони та об'єкти інфраструктури комплексу, такі як паркувальні зони, алеї, дорога, освітлення тощо, пов'язані з Будівлею, могли використовуватися Другою стороною. e. нести всі витрати, пов'язані з будівництвом Будівлі. f. гарантує на побутову техніку та меблі, що входить до комплектації Об'єкта оренди, строком на 1 рік і на конструктив будівлі	ARTICLE 4 OBLIGATIONS OF THE PARTIES 1. The First Party undertakes to: a. The First Party shall commission the Building no later than 30.03.2025. b. First Party To ensure the construction of the complex "AWWA Apart hotel by Ribas", including electricity, water supply, sewerage, laying of networks, etc. related to the complex, at its own expense in accordance with the project documentation. c. The First Party shall obtain from the competent authorities a Building Permit (Persetujuan Bangunan Gedung, PBG)/and a Certificate of Functional Purpose (Sertifikat Laik Fungsi, SLF) for the Building upon completion of construction. d. The First Party shall provide and ensure that the common areas and infrastructure facilities of the complex such as parking areas, alleys, road, lighting, etc. associated with the Building may be used by the Second Party. e. The First Party shall bear all costs related to the construction of the Building. f. The First Party shall provide a 1-year warranty for the household	PASAL 4 KEWAJIBAN PARA PIHAK 1. Pihak Pertama berjanji untuk: a. Pihak Pertama akan menyerahkan Bangunan selambat-lambatnya pada tanggal 30.03.2025. b. Pihak Pertama Untuk memastikan pembangunan kompleks "AWWA Apart hotel by Ribas", termasuk listrik, pasokan air, saluran pembuangan, peletakan jaringan, dll yang terkait dengan kompleks, atas biaya sendiri sesuai dengan dokumentasi proyek. c. Pihak Pertama harus memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari otoritas yang berwenang setelah pembangunan selesai. d. Pihak Pertama wajib menyediakan dan memastikan bahwa area umum dan fasilitas infrastruktur kompleks seperti area parkir, gang, jalan, penerangan, dan lain-lain yang terkait dengan Bangunan dapat digunakan oleh Pihak Kedua. e. Pihak Pertama akan menanggung seluruh biaya yang berkaitan dengan pembangunan Gedung. f. Pihak Pertama wajib memberikan garansi selama 1 tahun untuk peralatan dan perabotan rumah tangga yang termasuk dalam Bangunan yang disewakan dan untuk struktur bangunan
---	---	---



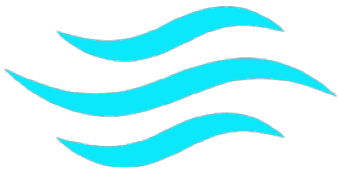
(зовнішні та внутрішні стіни, перекриття, перегородки, вікна (без скла), вхідні двері, внутрішні міжповерхові сходи) Об'єкта оренди, строком на 10 (десять) років з моменту підписання Сторонами договору оренди в присутності Нотаріуса. g. інформувати Другу сторону про хід будівництва Об'єкта оренди, за запитом; h. негайно проінформувати Другу сторону про завершення будівництва Будівлі та про готовність Об'єкта оренди до передачі шляхом направлення погодженої скан копії Сертифікату Функціонального Призначення (Sertifikat Laik Fungsi, SLF № 510306-05112024-03 i. укласти цей договір оренди у присутності Нотаріуса у порядку, передбаченому цим договором. j. врегулювати за свій рахунок будь-які спори та претензії (в тому числі витрати на юридичні послуги) зі сторони третіх осіб, (в тому числі компетентних державних органів), які можуть виникнути під час дії цього Договору, щодо комплектності обов'язкових документів на проведення будівельних робіт, введення його в експлуатацію, відповідно до чинного Законодавства Індонезії, оплати обов'язкових платежів, що стосуються будівництва та введення об'єкту в експлуатацію. k. здійснити повністю всі розрахунки з підрядниками	appliances and furniture included in the Leased Premises and for the building structure (external and internal walls, ceilings, partitions, windows (without glass), entrance doors, internal interfloor stairs) of the Leased Property for a period of 10 (ten) years from the date of signing the Lease Agreement by the Parties in the presence of a Notary. g. notify the Second Parties of the progress of construction of the Lease Facility, upon request; h. Immediately notify the Second Party of the completion of construction of the Building and readiness of the Lease Facility for transfer by sending a scanned copy of the Certificate of Functional Capabilities (SLF No. 510306-05112024-03) that has been agreed upon. i. to conclude this lease agreement in the presence of a Notary in the manner provided for in this agreement. j. to settle at its own expense any disputes and claims (including legal fees) from third parties (including competent state authorities) that may arise during the term of this Agreement regarding the completeness of the mandatory documents for the construction work, its commissioning, in accordance with the current Indonesian Legislation, payment of mandatory payments related to the construction and commissioning of	(dinding luar dan dalam, plafon, partisi, jendela (tanpa kaca), pintu masuk, tangga antar lantai) dari Properti yang Disewakan untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa oleh Para Pihak di hadapan Notaris. g. memberitahukan kepada Pihak Kedua mengenai kemajuan pembangunan Obyek Sewa, berdasarkan permintaan; h. segera memberitahukan kepada Pihak Kedua mengenai selesainya pembangunan Bangunan dan kesiapan Obyek Sewa untuk dipindahtangankan dengan mengirimkan scan copy Sertifikat Fungsi Fungsi (SLF No. 510306-05112024-03) yang telah disepakati. i. membuat perjanjian sewa menyewa ini di hadapan Notaris dengan cara yang ditentukan dalam perjanjian ini. j. menyelesaikan dengan biaya sendiri segala perselisihan dan tuntutan (termasuk biaya hukum) dari pihak ketiga (termasuk instansi pemerintah yang berwenang) yang mungkin timbul selama jangka waktu Perjanjian ini mengenai kelengkapan dokumen wajib untuk pekerjaan konstruksi, komisioningnya, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Indonesia yang berlaku, pembayaran pembayaran wajib yang berkaitan dengan pembangunan dan komisioning
--	---	--



(субпідрядниками) які будуть виконувати будівельні роботи. l. здійснити повністю всі розрахунки з постачальниками будівельної продукції та матеріалів, а також постачальників продукції для облаштування Юніту та Будівлі. m. здійснити повністю всі розрахунки за підключення комунікації, що передбачені проектною документацією та оформлення документів для їх функціонування. n. повернути Другій стороні всі отримані від неї грошові кошти, протягом 90 (дев'яноста) календарних днів у випадку порушення строку введення Будівлі в експлуатацію, на строк більше 6 (шести) місяців. 2. Друга сторона зобов'язується: a. забезпечити догляд і підтримувати в належному стані Об'єкт оренди; b. здійснити ремонти/чи відшкодування заподіяної шкоди Юніту, спричиненої наміром та/або недбалістю Другої сторони та пов'язаних з Другою стороною осіб (гості, сім'я, мешканці); c. сплачувати витрати з утримання, капітального та дрібного ремонту, забезпечення догляду зон загального користування, Об'єкту Оренди та Будівлі, визначені та затверджені Першою стороною або Експлуатаційною компанією.	the facility. k. to make all payments in full with contractors (subcontractors) who will perform the construction work. l. to make all payments in full with suppliers of construction products and materials, as well as suppliers of products for the arrangement of the Unit and the Building. m. to make all payments in full for the connection of communications provided for in the design documentation and the execution of documents for their operation. n. to return to the Second Party all funds received from it, within 90 (ninety) calendar days in case of violation of the deadline for putting the Building into operation, for a period of more than 6 (six) months. 2. The Second party undertakes to: a. to provide care and maintain the Leasehold object in proper condition; b. to repair and/or compensate for the damage to the Unit caused by the intent and/or negligence of the Second Party and persons related to the Second Party (guests, family, residents); c. to pay the costs of maintenance, major and minor repairs, care of the common areas, the Leased Property and the Building, as determined and approved by the First Party or the Operating Company.	fasilitas. k. melakukan semua pembayaran secara penuh dengan kontraktor (subkontraktor) yang akan melaksanakan pekerjaan konstruksi. l. melakukan semua pembayaran secara penuh dengan pemasok produk dan material konstruksi, serta pemasok produk untuk penataan Unit dan Bangunan. m. melakukan semua pembayaran secara penuh untuk penyambungan komunikasi yang disediakan dalam dokumentasi desain dan pelaksanaan dokumen untuk pengoperasiannya. n. mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh dana yang diterima darinya, dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender apabila terjadi pelanggaran batas waktu pengoperasian Bangunan, untuk jangka waktu lebih dari 6 (enam) bulan. 2. Pihak lainnya berjanji untuk: a. merawat dan menjaga Obyek Sewa dalam keadaan baik; b. memperbaiki dan/atau mengganti kerugian atas kerusakan Unit yang disebabkan oleh kesengajaan dan/atau kelalaian Pihak Kedua dan orang-orang yang berhubungan dengan Pihak Kedua (tamu, keluarga, penghuni); c. membayar biaya pemeliharaan, perbaikan besar dan kecil,
--	--	--



3. У разі порушення Першою стороною строку введення Будівлі в експлуатацію, зазначеного в підпункті "а", пункту 1, статті 4, на строк більше 6 (шести) місяців, Друга сторона має право: - стягнути з Першої сторони неустойку у вигляді одноразового штрафу в розмірі 10% (десяти відсотків) від Вартості Оренди. - розірвати цей Договір, шляхом підписання відповідної угоди про розірвання між Сторонами. У разі підписання Сторонами такої угоди про розірвання, Перша сторона повертає Другій стороні всі отримані від Другої сторони грошові кошти протягом 90 (дев'яноста) календарних днів з дня такого розірвання. СТАТТЯ 5 ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ 1. Управління та обслуговування Об'єкту оренди здійснюватиметься Першою стороною (або призначеною нею компанією). Сторони погоджуються, що Перша сторона (або призначена нею компанія) та Друга сторона одночасно з Договором оренди в присутності Нотаріуса зобов'язані укласти Договір про управління та обслуговування, предметом якого є передання прав на управління Об'єктом оренди Першій стороні (або призначеній нею компанії) за грошову винагороду з метою одержання Сторонами прибутку від розміщення в Об'єкті оренди	3. In case the First Party violates the term of commissioning of the Building specified in subparagraph a) of paragraph 1 of Article 4 for a period exceeding 6 (six) months, the Second Party shall have the right to - to recover from the First Party a penalty in the form of a one-time fine in the amount of 10% (ten per cent) of the Rental Price. - terminate this Agreement by signing an appropriate termination agreement between the Parties. In the event that the Parties sign a termination agreement, the First Party will return to the Second Party all monies received from the Second Party within ninety (90) calendar days from the date of termination. ARTICLE 5 USE OF THE FACILITY LEASE. 1. The Leased Property shall be managed and maintained by the First Party (or its designated company). The Parties agree that the First Party (or a company appointed by it) and the Second Party shall simultaneously with the Lease Agreement in the presence of a Notary Public conclude a Management and Maintenance Agreement, the subject of which is the transfer of the rights to manage the Lease Object to the First Party (or a company appointed by it) for a monetary reward in order for the Parties to receive profit from the accommodation of third parties (guests) in the Lease Object, as	perawatan area umum, Properti yang Disewakan dan Bangunan, sebagaimana ditentukan dan disetujui oleh Pihak Pertama atau Perusahaan Pengelola. 3. Dalam hal Pihak Pertama melanggar jangka waktu komisioning Gedung sebagaimana dimaksud dalam sub ayat a) ayat 1 Pasal 4 untuk jangka waktu lebih dari 6 (enam) bulan, maka Pihak Kedua berhak untuk - meminta kembali kepada Pihak Pertama denda berupa denda satu kali sebesar 10% (sepuluh persen) dari Harga Sewa. - mengakhiri Perjanjian ini dengan menandatangani perjanjian pengakhiran yang relevan antara Para Pihak. Dalam hal Para Pihak menandatangani perjanjian pengakhiran tersebut, maka Pihak Pertama akan mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh uang yang diterima dari Pihak Kedua dalam waktu sembilan puluh (90) hari kalender sejak tanggal pengakhiran. PASAL 5 PENGUNAAN FASILITAS SEWA. 1. Properti yang Disewakan akan dikelola dan dipelihara oleh Pihak Pertama (atau perusahaan yang ditunjuk). Para Pihak sepakat bahwa Pihak Pertama (atau perusahaan yang ditunjuk olehnya) dan Pihak Kedua akan bersamaan dengan Perjanjian Sewa Menyewa di hadapan Notaris membuat Perjanjian Pengelolaan dan Pemeliharaan, yang pokok bahasannya adalah pengalihan hak untuk mengelola Obyek Sewa
--	--	---



третіх осіб (гостей), а також порядок компенсації всіх витрат, пов'язаних із використанням Об'єкта оренди, місць загального користування, об'єктів інфраструктури та інвентарю, тощо. 2. Друга сторона має право використовувати Об'єкт оренди для особистого користування на умовах, які буде зафіксовано в договорі між Другою стороною цього договору та керуючою компанією. 3. Витрати, пов'язані з використанням Об'єкта оренди, місць загального користування, об'єктів інфраструктури Будівлі, включають: а. комунальні послуги, включаючи, але не обмежуючись: електропостачання, водопостачання, водовідведення, каналізація, вивезення твердих побутових відходів; б. експлуатаційні послуги, включаючи, але не обмежуючись: охорона, прибирання та загальне технічне обслуговування місць загального користування, об'єктів інфраструктури та зовнішніх фасадів. Розмір щомісячних витрат, пов'язаних з використанням Об'єкта оренди, місць загального користування, об'єктів інфраструктури комплексу, і порядок їх оплати будуть встановлені в Договорі про управління та обслуговування. 4. Якщо в майбутньому Перша сторона вимагатиме внесення	well as the procedure for compensation of all expenses related to the use of the Lease Object, public areas, infrastructure, etc. 2. The Second party has the right to use the Lease object for personal use on the terms and conditions to be fixed in the agreement between the Second party to this agreement and the management company. 3. Expenses related to the use of the Leased Property, common areas, infrastructure facilities of the Building include: a. utilities, including, but not limited to: electricity, water supply, drainage, sewerage, solid waste disposal; b. maintenance services, including, but not limited to: security, cleaning and general maintenance of common areas, infrastructure and external facades. The amount of monthly expenses related to the use of the Leased Property, common areas, infrastructure facilities of the complex and the procedure for their payment will be set out in the Management and Maintenance Agreement. 4. If in the future the First Party requires changes or additions to the procedure for using the Leased Property in the interests and for the benefit of the Second Party, the Second Party shall comply with all provisions and/or rules that already exist and/or will be adopted by the	kepada Pihak Pertama (atau perusahaan yang ditunjuk olehnya) dengan imbalan uang agar Para Pihak menerima keuntungan dari akomodasi pihak ketiga (tamu) di Obyek Sewa, serta tata cara penggantian seluruh biaya yang berkaitan dengan penggunaan Obyek Sewa, area publik, infrastruktur, dll. 2. Pihak Kedua berhak untuk menggunakan Obyek Sewa untuk kepentingan pribadi dengan syarat dan ketentuan yang akan ditetapkan dalam perjanjian antara pihak lain dalam perjanjian ini dengan perusahaan pengelola. 3. Biaya-biaya yang terkait dengan penggunaan Properti yang Disewakan, area umum, sarana prasarana Gedung antara lain: a. utilitas, termasuk, namun tidak terbatas pada: listrik, air bersih, drainase, saluran pembuangan air kotor, pembuangan limbah padat; b. jasa pemeliharaan, termasuk, namun tidak terbatas pada: keamanan, kebersihan dan pemeliharaan umum area umum, infrastruktur dan fasad luar. Besarnya biaya bulanan yang terkait dengan penggunaan Properti yang Disewakan, area umum, fasilitas infrastruktur kompleks dan tata cara pembayarannya akan diatur dalam Perjanjian Pengelolaan dan Pemeliharaan. 4. Apabila dikemudian hari Pihak Pertama memerlukan perubahan atau penambahan tata cara penggunaan Properti yang Disewakan untuk kepentingan dan untuk keuntungan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib tunduk
--	--	--



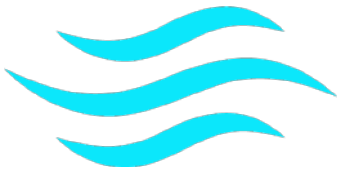
змін або доповнень до порядку використання Об'єкта оренди в інтересах і на благо Другої сторони, то Друга сторона зобов'язана дотримуватися всіх положень та/або правил, що вже існують та/або будуть прийняті уповноваженими органами з використання будівель і дворів по відношенню до Об'єкта оренди, і за всі порушення цих правил відповідальність несе Друга сторона самостійно. 5. У разі, якщо Другій стороні буде потрібно внести зміни в комплектацію Юніту (заміна меблів, побутової техніки тощо), Друга сторона зобов'язана отримати письмовий дозвіл від Першої сторони на внесення таких змін. Будь-які зміни комплектації Юніту оплачуються Другою стороною самостійно і можуть бути реалізовані тільки після отримання письмової згоди від Першої сторони. СТАТТЯ 6 ПОДАТКИ 1. Усі збори та податки, включно з податком на землю та будівництво, що виникли до моменту підписання договору оренди в присутності Нотаріуса, сплачуються Першою стороною, а ті, що виникли після підписання договору оренди в присутності Нотаріуса, сплачуються Другою стороною. 2. Податок на прибуток, що виник за цим Договором, несе і сплачує Перша сторона. 3. Юридичні та нотаріальні витрати, пов'язані з підписанням цього Договору оренди в присутності нотаріуса, несе і	authorised bodies for the use of buildings and yards in relation to the Leased Property, and the Second Party shall be solely responsible for all violations of these rules. 5. In case the Second Party needs to make changes to the equipment of the Unit (replacement of furniture, household appliances, etc.), the Second Party shall obtain written permission from the First Party to make such changes. Any changes in the configuration of the Unit shall be paid by the Second Party independently and may be implemented only after receiving a written consent from the First Party. ARTICLE 6 TAXES 1. All fees and taxes, including land and construction taxes, which arose before the signing of the lease agreement in the presence of a Notary Public, shall be paid by the First Party, and those which arose after the signing of the lease agreement in the presence of a Notary Public shall be paid by the Second Party. 2. The income tax arising under this Agreement shall be borne and paid by the First Party. 3. Legal and notary fees associated with signing this Lease Agreement	pada seluruh ketentuan dan/atau peraturan yang telah ada dan/atau akan ditetapkan oleh instansi yang berwenang untuk penggunaan bangunan dan pekarangan sehubungan dengan Properti yang Disewakan, dan Pihak Kedua bertanggung jawab penuh atas segala pelanggaran terhadap peraturan tersebut. 5. Dalam hal Pihak Kedua perlu melakukan perubahan pada perlengkapan Unit (penggantian perabot, peralatan rumah tangga, dan lain-lain), maka Pihak Kedua harus mendapatkan izin tertulis dari Pihak Pertama untuk melakukan perubahan tersebut. Setiap perubahan konfigurasi Unit harus dibayar oleh Pihak Kedua secara mandiri dan hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Pertama. PASAL 6 PAJAK 1. Seluruh biaya dan pajak, termasuk pajak bumi dan bangunan, yang timbul sebelum ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa di hadapan Notaris, wajib dibayar oleh Pihak Pertama, dan yang timbul setelah ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa di hadapan Notaris wajib dibayar oleh Pihak Kedua. 2. Pajak penghasilan yang timbul berdasarkan Perjanjian ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama. 3. Biaya hukum dan notaris yang berkaitan dengan penandatanganan Perjanjian Sewa ini di hadapan notaris akan ditanggung dan dibayarkan oleh Pihak Kedua.
--	---	--



сплачує Друга Сторона. СТАТТЯ 7 ЗБОРИ 1. Усі витрати, включно з, але не обмежуючись, витратами на водопостачання, електрику, телефон, плату за прибирання, плату в Банджар, ремонт та інші витрати, пов'язані з використанням Об'єкта оренди до моменту підписання договору оренди в присутності Нотаріуса, нестиме Перша сторона, а ті витрати, що виникли після підписання договору оренди в присутності Нотаріуса, сплачуються Другою стороною. 2. Юридичні витрати, нотаріальні збори, податкові зобов'язання під час передання (заміни сторони) цього Договору несе і сплачує Друга Сторона. СТАТТЯ 8 ПРАВО ПЕРЕДАЧІ (СУБОРЕНДА) Протягом строку дії договору оренди укладеного в присутності Нотаріуса або його продовження (якщо таке матиме місце) Другій стороні та/або стороні, призначеній Другою стороною, дозволяється передавати або здавати в суборенду права оренди частково або повністю, отримані Другою стороною від Першої сторони, будь-якій третій особі з такою вимогою: 1. Друга сторона повинна письмово повідомити Першу сторону не пізніше ніж за тридцять (30) днів до фактичної дати суборенди. 2. Суборенда за цією статтею не перевищує і не порушує Договір	in the presence of a notary shall be borne and paid by the Second Party. ARTICLE 7 FEES 1. All expenses, including but not limited to water, electricity, telephone, cleaning fees, Banjar fees, repairs and other expenses related to the use of the Leased Property until the signing of the lease agreement in the presence of a Notary Public shall be borne by the First Party, and those expenses incurred after the signing of the lease agreement in the presence of a Notary Public shall be paid by the Second Party. 2. Legal expenses, notary fees, tax liabilities during the transfer (replacement of the party) of this Agreement shall be borne and paid by the Second Party. ARTICLE 8 RIGHT OF TRANSFER (SUBLEASE) During the validity period of the lease agreement made before a Notary or its extension (if any), the Second Party and/or the party appointed by the Second Party are permitted to transfer or sublease the lease rights in part or in full, received by the Second Party from the First Party, to any third party with the following demands:	PASAL 7 BIAAYA 1. Semua biaya, termasuk namun tidak terbatas pada biaya air, listrik, telepon, biaya kebersihan, biaya banjar, biaya perbaikan dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan penggunaan Properti yang Disewakan sampai dengan ditandatanganinya perjanjian sewa-menyewa di hadapan Notaris, menjadi beban Pihak Pertama, dan biaya-biaya yang timbul setelah ditandatanganinya perjanjian sewa-menyewa di hadapan Notaris menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua. 2. Biaya-biaya hukum, biaya notaris, kewajiban pajak selama pengalihan (penggantian pihak) dari Perjanjian ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. PASAL 8 HAK PENGALIHAN (MENYEWAKAN) Selama masa berlakunya perjanjian sewa-menyewa yang dibuat di hadapan Notaris atau perpanjangannya (jika ada), Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua diperbolehkan mengalihkan atau menyewakan kembali hak sewa sebagian atau seluruhnya. , diterima oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama, kepada pihak ketiga mana pun dengan tuntutan sebagai berikut: 1. Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama sekurang-kurangnya tiga puluh (30) hari sebelum tanggal efektif pengalihan hak sewa.
---	---	---



оренди та цей Договір. 3. Майбутній одержувач прав зобов'язаний укласти з Першою стороною (або її керуючою компанією) Договір про управління та обслуговування до дати передання прав; 4. Такий договір повинен бути підписаний у присутності нотаріуса. 5. Доти, доки передання Об'єкта не буде завершено, орендна плата за весь Строк оренди не буде повністю сплачена та Договір оренди в присутності нотаріуса не буде підписано, Друга Сторона цього договору не може розміщувати інформацію щодо передання/переуступки/продажу Об'єкта третім особам або частки в Об'єкті у відкритих джерелах, засобах масової інформації та будь-якому публічному просторі тощо. Друга Сторона може, відповідно до умов цього договору, передати, відступити, продати частку третій стороні тільки з попереднім письмовим схваленням Першої Сторони цього договору. При цьому новий власник заздалегідь і в письмовій формі (у формі, прийнятній для Першої Сторони) погоджується дотримуватися всіх умов цього договору. Фактична ціна передачі узгоджується з PT BIG WAVES DEVELOPMENT. Крім того, PT BIG WAVES DEVELOPMENT має право на комісію в розмірі 1% від початкової суми орендної плати за весь Строк оренди або фактичної ціни передачі	1. The Second Party shall notify the First Party in writing at least thirty (30) days prior to the effective date of the sublease. 2. The sublease under this article does not exceed or violate the Lease Agreement and this Agreement. 3. The future recipient of the rights is obliged to conclude a Management and Service Agreement with the First Party (or its management company) before the date of transfer of rights; 4. Such agreement shall be signed in the presence of a notary. 5. Until the completion of the handover of the Object, the rent for the entire Lease Period has been paid in full and the Lease Agreement is signed before a notary, the Second Party in this agreement cannot include information regarding the transfer/assignment/sale of the Object. The Object to a third party or share the Object on open sources, mass media, and any public space, etc. The Second Party may, in accordance with the terms of this Agreement, transfer, assign, sell the share to a third party only with the prior written approval of the First Party to this Agreement. In this case, the new owner shall agree in advance and in writing (in a form acceptable to the First Party) to comply with all the terms and conditions of this Agreement. The actual transfer price shall be agreed	2. Penyewaan kembali berdasarkan pasal ini tidak melebihi atau melanggar Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian ini. 3. Pihak yang memperoleh hak di kemudian hari wajib membuat Perjanjian Pengelolaan dan Pelayanan dengan Pihak Pertama (atau perusahaan pengelolanya) sebelum tanggal pengalihan hak; 4. Perjanjian tersebut harus ditandatangani di hadapan notaris. 5. Sampai dengan selesainya penyerahan Obyek, sewa untuk seluruh Masa Sewa telah dibayar lunas dan Perjanjian Sewa-menyewa ditandatangani di hadapan notaris, Pihak Kedua dalam perjanjian ini tidak dapat memuat informasi mengenai pengalihan/penugasan/penjualan Obyek. Objek kepada pihak ketiga atau membagikan Objek pada sumber terbuka, media massa, dan ruang publik mana pun, dll. Pihak Kedua dapat, sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini, mengalihkan, mengalihkan, menjual bagian kepada pihak ketiga hanya dengan persetujuan tertulis sebelumnya dari Pihak Pertama dalam Perjanjian ini. Dalam hal ini, pemilik baru harus menyetujui terlebih dahulu dan secara tertulis (dalam bentuk yang dapat diterima oleh Pihak Pertama) untuk mematuhi semua syarat dan ketentuan Perjanjian ini. Harga pengalihan yang sebenarnya akan disepakati dengan PT BIG WAVES DEVELOPMENT. Selain itu, PT BIG WAVES DEVELOPMENT berhak atas biaya sebesar 1% dari jumlah sewa awal untuk seluruh
---	---	---



(залежно від того, яка з них є більшою) як комісію за передачу ("Комісія за передачу"), що має бути сплачена до того, як така передача набуде чинності. Плата за передачу не стягується, якщо передача здійснюється спадкоємцю або найближчому члену сім'ї. В результаті передачі Юніту Другою стороною найближчим родичам, за допомогою інших ніж спадкування, угод, то Друга Сторона цього договору несе одноосібну відповідальність за будь-які збори або податки (якщо такі є), що накладаються такою передачею. Щоб уникнути сумнівів, Друга Сторона несе відповідальність за будь-які витрати, збори, утримання або податки, пов'язані з будь-якою передачею Юніту або Договором оренди.

СТАТТЯ 9 ПРОДОВЖЕННЯ

1. Після виконання Сторонами всіх своїх зобов'язань за цим Договором та підписання Договору оренди в присутності Нотаріуса, Друга сторона має **пріоритетне право** на продовження Терміну оренди, що не перевищує термін, встановлений у Договорі оренди земельної ділянки.

2. Коли Договір оренди земельної ділянки буде продовжений за три роки до 06 грудня 2051 року, Договір оренди Юніту буде переукладено на новий строк, що дорівнюватиме і не менше строку вказаного у Договорі

upon with PT BIG WAVES DEVELOPMENT. In addition, PT BIG WAVES DEVELOPMENT shall be entitled to a fee equal to 1% of the initial rental amount for the entire Lease Term or the actual transfer price (whichever is greater) as a transfer fee (the "Transfer Fee"), which shall be paid before such transfer becomes effective. No Transfer Fee will be payable if the transfer is to an heir or immediate family member. As a result of the transfer of the Unit by the Second Party to the immediate family, by means of transactions other than inheritance, the Second Party to this Agreement shall be solely responsible for any fees or taxes (if any) imposed by such transfer). For the avoidance of doubt, the Second Party shall be responsible for any costs, fees, charges, withholdings or taxes associated with any transfer of the Unit or the Lease.

ARTICLE 9 CONTINUATION

1. After the Parties have fulfilled all their obligations under this Agreement and signed the Lease Agreement in the presence of a Notary Public, the Second Party shall have a priority right to extend the Lease Term not exceeding the term set forth in the Land lease agreement.

2. When the Land Lease Agreement is extended for three years until December 6, 2051, the Unit Lease Agreement will be renewed for a new term that will be equal to and not less than the term specified in the Land Lease Agreement. The calculation will be made taking

Jangka Waktu Sewa atau harga pengalihan yang sebenarnya (mana yang lebih besar) sebagai biaya pengalihan ("Biaya Pengalihan"), yang harus dibayarkan sebelum pengalihan tersebut menjadi efektif. Tidak ada Biaya Pengalihan yang harus dibayarkan jika pengalihan dilakukan kepada ahli waris atau anggota keluarga dekat. Sebagai akibat dari pengalihan Unit Penyertaan oleh Pihak Kedua kepada keluarga dekat, melalui transaksi selain warisan, maka Pihak Kedua dalam Perjanjian ini bertanggung jawab penuh atas segala biaya atau pajak (jika ada) yang dikenakan atas pengalihan tersebut). Untuk menghindari keraguan, Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala biaya, ongkos, ongkos, pemotongan atau pajak yang terkait dengan pengalihan Unit atau Sewa.

PASAL 9 KELANJUTAN

1. Setelah Para Pihak memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa di hadapan Notaris, maka Pihak Kedua memiliki hak prioritas untuk memperpanjang Jangka Waktu Sewa yang tidak melebihi jangka waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian sewa tanah.

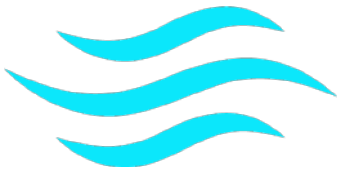
2. Kapan Perjanjian Sewa Tanah akan diperpanjang tiga tahun sebelumnya menjadi 6 Desember 2051, Perjanjian Sewa Satuan akan diperbarui untuk jangka waktu baru, yang sama dengan dan tidak kurang dari jangka waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Sewa



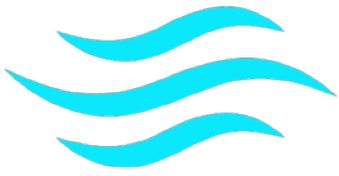
оренди земельної ділянки. Розрахунок проводитиметься з урахування вартості землі поділений на 29 Юнітів (кількість в комплексі). Вартість орендної плати земельної ділянки буде розраховуватися наступним чином - якщо інше не буде передбачено в договорі оренди в присутності Нотаріуса, то вартість продовження Строку оренди земельної ділянки визначається шляхом призначення кожною Стороною по 1 (одному) офіційному ліцензованому оцінювачу, який є юридичною особою та має досвід роботи у сфері оцінки нерухомості не менше ніж 5 (п'ять) років, який проведе оцінку ринкової вартості продовження Строку оренди земельної ділянки. Вартість продовження Строку оренди земельної ділянки визначається як медіанне значення двох отриманих оцінок. Якщо одна із Сторін ухиляється або відмовляється від призначення оцінювача та/або проведення оцінки, то вартістю продовження Строку оренди є вартість, зазначена в оцінці, проведеній оцінювачем, призначеним іншою Стороною, що виконала свої зобов'язання відповідно до цього пункту. 3. Усі інші умови продовження строку оренди будуть узгоджені сторонами пізніше в договорі оренди в присутності Нотаріуса. СТАТТЯ 10 ЗАКІНЧЕННЯ СТРОКУ	into account the cost of the land divided into 29 Units (the number in the complex). The cost of the land lease will be calculated as follows -unless otherwise provided for in the Lease Agreement in the presence of a Notary Public, the cost of the Lease Term extension shall be determined by each Party appointing one (1) official licensed appraiser, who is a legal entity and has at least five (5) years of experience in the field of real estate appraisal, who shall assess the market value of the Lease Term extension. The cost of extending the Lease Term shall be determined as the median value of the two appraisals. If one of the Parties evades or refuses to appoint an appraiser and/or conduct an appraisal, the cost of the Lease Term extension shall be the cost specified in the appraisal conducted by the appraiser appointed by the Second Party that has fulfilled its obligations under this clause. 3. All other terms of the Lease Term extension shall be agreed upon by the parties later in the Lease Agreement in the presence of a Notary Public. ARTICLE 10 EXPIRATION OF THE LEASE TERM 1. If the lease terminates due to the expiration of the lease term and is not renewed, the Second Party shall be obliged to hand over the Leased Object to the First Party in an empty state without providing compensation to the Second Party,	Tanah. Perhitungan akan dilakukan dengan memperhitungkan harga tanah yang dibagi 29 Unit (angka dalam kompleks). Biaya sewa tanah akan dihitung sebagai berikut Kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian Sewa Menyewa di hadapan Notaris, biaya perpanjangan Jangka Waktu Sewa ditentukan oleh masing-masing Pihak dengan menunjuk 1 (satu) orang penilai resmi berlisensi yang berbadan hukum dan memiliki pengalaman sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun di bidang penilaian real estat, yang akan menilai nilai pasar dari perpanjangan Jangka Waktu Sewa. Biaya perpanjangan Jangka Waktu Sewa akan ditentukan sebagai nilai tengah dari kedua penilaian tersebut. Apabila salah satu Pihak menghindari atau menolak untuk menunjuk penilai dan/atau melakukan penilaian, maka biaya perpanjangan Jangka Waktu Sewa adalah biaya yang ditentukan dalam penilaian yang dilakukan oleh penilai yang ditunjuk oleh Pihak lainnya yang telah memenuhi kewajibannya berdasarkan klausul ini. 3. Seluruh ketentuan-ketentuan lain dari perpanjangan Jangka Waktu Sewa akan disepakati oleh para pihak di kemudian hari dalam Perjanjian Sewa Menyewa di hadapan Notaris. PASAL 10 BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU SEWA 1. Apabila sewa menyewa berakhir karena berakhirnya jangka waktu sewa dan tidak diperpanjang, maka
---	--	--



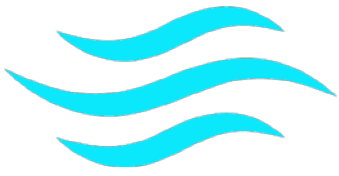
ОРЕНДИ 1. Якщо оренда припиняється у зв'язку із закінченням строку оренди та не буде продовжена, Друга Сторона зобов'язана передати Першій Стороні Об'єкт оренди в порожньому стані без надання компенсації Другій Стороні, що набирає чинності відразу після закінчення строку оренди крім випадків його поновлення. 2. Якщо Друга Сторона не виконує це зобов'язання, то Друга Сторона вважається тією, що порушила свої зобов'язання, що підтверджується закінченням заздалегідь встановленого періоду часу, тому попереджувального листа за участю судового виконавця або інших подібних документів не вимагається. СТАТТЯ 11 ДІЙСНІСТЬ ДОГОВОРУ 1. Цей договір набирає чинності з моменту підписання Сторонами. СТАТТЯ 12 РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ 1. Якщо інше не зазначено в цьому Договорі, цей Договір не може бути розірваний без згоди та погодження обох сторін. 2. У разі, якщо Сторони підписали цей Договір, і Друга сторона ухиляється від підписання договору оренди в присутності Нотаріуса, Сторони цим погоджуються, що: - на Другу сторону накладається штраф у розмірі п'ятнадцяти (15) відсотків від розміру орендної плати за весь Строк оренди,	which takes effect immediately upon the expiration of the lease term, except in cases of renewal. 2. If the Second Party fails to fulfil this obligation, the Second Party shall be deemed to have breached its obligations, which is confirmed by the expiry of a pre-established period of time, and therefore no warning letter with the participation of a bailiff or other similar documents shall be required. ARTICLE 11 VALIDITY OF THE AGREEMENT 1. This Agreement shall enter into force upon its signing by the Parties. ARTICLE 12 TERMINATION OF THE CONTRACT 1. Unless otherwise specified in this Agreement, this Agreement may not be terminated without the consent and agreement of both Parties. 2. In the event that the Parties have signed this Agreement and the Second Party refuses to sign the lease agreement before a notary, the Parties agree that: - the Second Party shall be fined in	Pihak Kedua wajib menyerahkan Obyek Sewa kepada Pihak Pertama dalam keadaan kosong tanpa memberikan ganti rugi kepada Pihak Kedua, yang mulai berlaku segera setelah berakhirnya masa sewa, kecuali dalam hal pembaharuan. 2. Jika Pihak Kedua gagal memenuhi kewajiban ini, maka Pihak Kedua dianggap telah melanggar kewajibannya, yang ditegaskan dengan berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya, dan oleh karena itu tidak diperlukan surat peringatan dengan partisipasi juru sita atau dokumen serupa lainnya. PASAL 11 KEABSAHAN PERJANJIAN 1. Perjanjian ini mulai berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak. PASAL 12 PENGHENTIAN PERJANJIAN 1. Kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian ini, Perjanjian ini tidak dapat diakhiri tanpa persetujuan dan kesepakatan kedua belah Pihak. 2. Dalam hal Para Pihak telah menandatangani Perjanjian ini, dan Pihak Kedua mengelak dari penandatanganan perjanjian sewa-menyewa di hadapan notaris, maka Para Pihak sepakat bahwa: - Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar lima belas (15) persen dari biaya sewa untuk seluruh Jangka Waktu Sewa yang ditentukan dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini; - Perjanjian ini dianggap batal demi
---	--	--



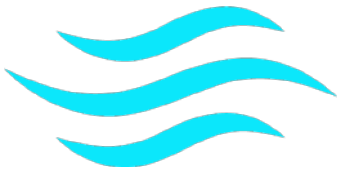
зазначеного у статті 3 пункт 1 цього Договору; - цей Договір визнається таким, що втратив свою чинність, без будь-яких зобов'язань та Перша сторона має повернути платіж (платежі), отриманий (отримані) Першою стороною від Другої сторони за вирахуванням штрафу (Стаття 12 пункт 2). 3. У разі розірвання, як це передбачено цим Договором, Сторони погоджуються відступити від положень статті 1266 Цивільного кодексу Індонезії та відмовляються від них. 4. У разі надання Першою стороною, на прохання Другої сторони, згоди на відступлення Другою стороною прав за цим Договором на користь третіх осіб, Друга сторона зобов'язана сплатити Першій стороні грошові кошти в розмірі 1% (одного відсотка) від Вартості Оренди, зазначеної у статті 3, пункт 1 цього Договору, у строк (період), зазначений у згоді Першої сторони. У разі невиконання Другою стороною вимог щодо оплати Першій стороні грошової суми, зазначеної в першому реченні цього пункту Договору, відступлення Другою стороною прав за цим Договором на користь третіх осіб, вважається здійсненим без отримання попереднього письмового дозволу Першої сторони, з усіма наслідками, що випливають, та відповідальністю Другої сторони згідно цього Договору.	the amount of fifteen (15) per cent of the rental fee for the entire Lease Term specified in Article 3, paragraph 1 hereof; - this Agreement shall be deemed null and void without any liabilities. And the First Party shall return the payment(s) received by the First Party from the Second Party less a penalty (Article 12(2)). 3. In the event of termination as provided for herein, the Parties agree to derogate from and waive the provisions of Article 1266 of the Indonesian Civil Code. 4. If the First Party, at the request of the Second Party, agrees to the assignment by the Second Party of the rights under this Agreement in favour of third parties, the Second Party shall pay to the First Party a sum of money in the amount of 1% (one per cent) of the Rental Price specified in Article 3, paragraph 1 hereof within the period specified in the consent of the First Party. If the Second Party fails to fulfil the requirements for payment to the First Party of the amount of money specified in the first sentence of this clause of the Agreement, the assignment by the Second Party of the rights under this Agreement in favour of third parties shall be deemed to have been made without the prior written permission of the First Party, with all the consequences arising and the liability of the Second Party under this Agreement. The First Party shall have the right to terminate this Agreement	hukum tanpa kewajiban apapun. Dan Pihak Pertama wajib mengembalikan uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dikurangi dengan denda (Pasal 12 ayat 2). 3. Dalam hal terjadi pengakhiran sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan dan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. 4. Apabila Pihak Pertama, atas permintaan Pihak Kedua, menyetujui pengalihan hak-hak dalam Perjanjian ini oleh Pihak Kedua kepada pihak ketiga, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama sejumlah uang sebesar 1% (satu persen) dari Harga Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini dalam jangka waktu yang ditetapkan atas persetujuan Pihak Pertama. Apabila Pihak Kedua gagal memenuhi persyaratan pembayaran kepada Pihak Pertama sejumlah uang yang ditentukan dalam kalimat pertama klausul Perjanjian ini, maka pengalihan hak-hak dalam Perjanjian ini oleh Pihak Kedua kepada pihak ketiga dianggap telah dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama, dengan segala akibat yang timbul dan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini. Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak tanpa ada kewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang
---	---	---



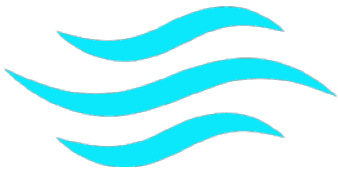
Перша сторона має право розірвати цей Договір в односторонньому порядку без будь-яких зобов'язань повернути платіж (платежі), отриманий (отримані) Першою стороною від Другої сторони, якщо Друга сторона відступила права за цим Договором (передала свої права та обов'язки за цим Договором третій особі) без отримання попередньої письмової згоди Першої сторони. 5. Цей Договір являє собою повну угоду Сторін і замінює всі результати переговорів, домовленостей і узгоджень, досягнутих раніше в усній або письмовій формі між Першою Стороною і Другою Стороною або іншими сторонами, призначеними у зв'язку з чим-небудь, що стосується цього Договору. СТАТТЯ 13 ФОРС МАЖОР 1. Будь-яке невиконання або затримка виконання Стороною своїх зобов'язань за цим Договором винятково з причин, що не залежать від людини, таких як загроза війни, збройний конфлікт або серйозна загроза такого конфлікту, включно з, але не обмежуючись, ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго, діями іноземного ворога, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена і неоголошена війна, дії громадського ворога, обурення, акти, піратство,	unilaterally without any obligation to return the payment(s) received by the First Party from the Second Party if the Second Party has assigned its rights under this Agreement (transferred its rights and obligations under this Agreement to a third party) without obtaining the prior written consent of the First Party. 5. This Agreement constitutes the entire agreement of the Parties and supersedes all negotiations, understandings and agreements previously reached orally or in writing between the First Party and the Second Party or other parties appointed in connection with anything relating to this Agreement. ARTICLE 13 FORCE MAJEURE 1. Any failure or delay in the performance by a Party of its obligations under this Agreement solely due to reasons beyond its control, such as the threat of war, armed conflict or a serious threat of such conflict, including, but not limited to hostile attacks, blockades, military embargoes, acts of a foreign enemy, general military mobilisation, military action, declared and undeclared war, acts of a public enemy, riots, acts of piracy, riots, invasion, blockade,	telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua apabila Pihak Kedua telah mengalihkan hak-haknya berdasarkan Perjanjian ini (mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga) tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama. 5. Perjanjian ini merupakan keseluruhan perjanjian dari Para Pihak dan menggantikan seluruh negosiasi, pemahaman dan kesepakatan yang sebelumnya telah dicapai secara lisan maupun tertulis antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua atau pihak-pihak lain yang ditunjuk sehubungan dengan segala sesuatu yang berkaitan dengan Perjanjian ini. PASAL 13 KEADAAN KAHAR 1. Setiap kegagalan atau keterlambatan dalam pelaksanaan oleh suatu Pihak atas kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini semata-mata disebabkan oleh alasan-alasan di luar kendalinya, seperti ancaman perang, konflik bersenjata atau ancaman serius dari konflik tersebut, termasuk, namun tidak terbatas pada serangan bermusuhan, blokade, embargo militer, tindakan musuh asing, mobilisasi militer secara umum, aksi militer, perang yang dideklarasikan dan tidak dideklarasikan, tindakan musuh publik, kerusakan, tindakan
--	---	---

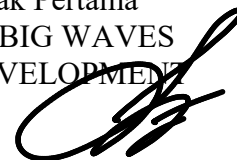


заворушення, вторгнення, революція, заколот, повстання, масові заворушення, введення комендантської години, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, тривалі перерви в роботі транспорту, регламентовані умовами відповідних рішень та актами державних органів влади, закриття морських проток, заборона (обмеження) експорту/імпорту тощо, а також спричинені винятковими погодними умовами та стихійним лихом, а саме: епідемія, пандемія, сильний шторм, циклон, ураган, торнадо, цунамі, повінь, землетрус, блискавка, пожежа, посуха, просідання та зсув ґрунту, інші стихійні лиха та інші події, які перебувають поза контролем постраждалої сторони, мають розглядатись як "Форс-мажорні обставини" та/або визначені Урядом Республіки Індонезія як національне лихо. 2. У разі виникнення форс-мажорних обставин, усі права та обов'язки за цим Договором залишаються обов'язковими для Сторін, а Сторони звільняються від відповідальності за порушення прийнятих на себе зобов'язань. 3. У разі необхідності Сторони можуть укласти нову угоду для виконання прав та обов'язків кожній стороні, що зазнає впливу.	revolution rebellion, insurrection, mass riots, curfew, expropriation, compulsory purchase, seizure of enterprises, requisition, public demonstration, blockade, strike, accident, illegal actions of third parties, fire, long interruptions in transport, regulated by the terms of the relevant decisions and acts of state authorities, closure of sea straits, embargo, prohibition (restriction) of export/import, etc., as well as caused by exceptional weather conditions and natural disasters, namely epidemic, pandemic, severe storm, cyclone, hurricane, tornado, tsunami, flood, earthquake, lightning, fire, drought, subsidence and landslide, other natural disasters and other events beyond the control of the affected party shall be considered as "Force Majeure" and/or designated as a national disaster by the Government of the Republic of Indonesia. 2. In the event of Force Majeure, all rights and obligations under this Agreement shall remain binding on the Parties, and the Parties shall be released from liability for breach of their obligations. 3. If necessary, the Parties may conclude a new agreement to fulfil the rights and obligations of each affected party.	pembajakan, huru-hara, invasi, blokade, revolusi pemberontakan, pembangkangan, kerusakan massal, jam malam, pengambilalihan, pembelian wajib, penyitaan perusahaan, tuntutan, demonstrasi publik, blokade, pemogokan, kecelakaan, tindakan ilegal dari pihak ketiga, kebakaran, gangguan transportasi yang berkepanjangan, diatur oleh ketentuan keputusan dan tindakan otoritas negara yang relevan, penutupan selat laut, embargo, larangan (pembatasan) ekspor/impor, dan lain-lain, serta disebabkan oleh kondisi cuaca yang luar biasa dan bencana alam, yaitu epidemi, pandemi, badai hebat, siklon, angin topan, angin ribut, tsunami, banjir, gempa bumi, petir, kebakaran, kekeringan, amblesan dan tanah longsor, bencana alam lainnya serta kejadian-kejadian lain di luar kendali pihak yang terkena dampaknya dianggap sebagai "Keadaan Kahar" dan/atau ditetapkan sebagai bencana nasional oleh Pemerintah Republik Indonesia. 2. Dalam hal terjadi Keadaan Kahar, seluruh hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini tetap mengikat Para Pihak, dan Para Pihak dibebaskan dari tanggung jawab atas pelanggaran terhadap kewajibannya. 3. Apabila diperlukan, Para Pihak dapat membuat perjanjian baru untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terkena dampak. PASAL 14 HUKUM YANG BERLAKU DAN PENYELESAIAN SENGKETA
---	--	--



СТАТТЯ 14 ЧИННЕ ЗАКОНОДАВСТВО ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ 1. Цей Договір регулюється законодавством Республіки Індонезія. 2. Якщо між Першою та Другою стороною виникає проблема або спір за цим Договором, Перша та Друга сторона погоджуються вирішити їх шляхом переговорів врегулювання для досягнення консенсусу. 3. Якщо спір неможливо вирішити мирним шляхом, обидві сторони визначають місце вирішення спору Окружний суд Денпасара в місті Денпасар, провінція Балі. СТАТТЯ 15 ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ 1. Цей Договір не втрачає чинності через ліквідацію Першої сторони або смерть Другої сторони, але залишається обов'язковим і має виконуватися їхніми правонаступниками/спадкоємцям и. 2. Питання, пов'язані з цим Договором, які не були або не можуть бути врегульовані цим Договором, вирішуються обома Сторонами, і всі зміни та доповнення до цього Договору мають бути в письмовій формі та підписані Сторонами. 3. Цей Договір складено українською, англійською та	ARTICLE 14 APPLICABLE LAW AND DISPUTE RESOLUTION 1. This Agreement shall be governed by the laws of the Republic of Indonesia. 2. In the event of a problem or dispute between the First and Second Parties under this Agreement, the First and Second Parties agree to resolve them through negotiations to reach a consensus. 3. If the dispute cannot be resolved amicably, both parties shall determine the place of dispute resolution as the Denpasar District Court in the city of Denpasar, Bali Province. ARTICLE 15 OTHER PROVISIONS 1. This Agreement shall not be terminated by the liquidation of the First Party or the death of the Second Party, but shall remain binding and shall be performed by their successors/heirs. 2. Issues related to this Agreement, which have not been or cannot be settled by this Agreement, shall be resolved by both Parties, and all	1. Perjanjian ini tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. 2. Apabila terjadi permasalahan atau perselisihan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua dalam Perjanjian ini, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menyelesaiannya secara musyawarah untuk mufakat. 3. Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka kedua belah pihak akan menentukan tempat penyelesaian perselisihan di Pengadilan Negeri Denpasar di Kantor Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar, Bali. PASAL 15 KETENTUAN-KETENTUAN LAIN 1. Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan bubarnya Pihak Pertama atau meninggalnya Pihak Kedua, namun tetap mengikat dan wajib dilaksanakan oleh pengganti/ahli warisnya. 2. Hal-hal yang terkait dengan Perjanjian ini, yang belum atau tidak dapat diselesaikan melalui Perjanjian ini, akan diselesaikan oleh kedua belah Pihak, dan semua perubahan atas Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak. 3. Perjanjian ini dibuat dalam bahasa Ukraina, Inggris dan Indonesia dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama, satu rangkap untuk masing- masing Pihak. Dalam menafsirkan ketentuan-ketentuan dalam
--	--	---



індонезійською мовами у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін. При тлумаченні умов цього Договору переважну силу має версія індонезійською мовою. 4. Цей Договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін. В ПІДТВЕРДЖЕННЯ ВИЩЕЗАЗНАЧЕНОГО МИ укладаємо цей Договір у здоровому як фізичному, так і психічному стані, без жодного примусу, і кожна Сторона погоджується виконувати свої функції, як описано в цьому документі «17» грудня 2024 року, Балі Перша сторона PT BIG WAVES DEVELOPMENT  Друга сторона AWWA unit A16 DAO LLC Федосов Андрій 	amendments to this Agreement shall be in writing and signed by the Parties. 3. This Agreement has been drawn up in Ukrainian, English and Indonesian in two counterparts of equal legal force, one for each of the Parties. In interpreting the terms of this Agreement, the Indonesian version shall prevail. 4. This Agreement is made in two counterparts of equal legal force, one for each of the Parties. IN CONFIRMATION OF THE FOREGOING, WE enter into this Agreement in a sound state of mind and body, free from any duress, and each Party agrees to perform its functions as described herein. December 17, 2024, Bali The first party PT BIG WAVES DEVELOPMENT  The second party AWWA unit A16 DAO LLC Andrii Fedosov 	Perjanjian ini, versi bahasa Indonesia yang berlaku. 4. Perjanjian ini dibuat dalam dua rangkap dengan kekuatan hukum yang sama, satu untuk masing-masing Pihak. SEBAGAI KONFIRMASI DARI HAL TERSEBUT DI ATAS, KAMI menandatangani Perjanjian ini dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, bebas dari paksaan, dan masing-masing Pihak setuju untuk melaksanakan fungsinya sebagaimana diuraikan di sini. 17 Desember 2024, Bali Pihak Pertama PT BIG WAVES DEVELOPMENT  Pihak kedua AWWA unit A16 DAO LLC Andrii Fedosov 
---	--	---



--	--	--

Додаток 1 до Зобов'язуючого Договору оренди №AA15/1712 від « 17 » грудня 2024 року	Appendix 1 to the Binding Lease Agreement dated №AA15/1712 December 17, 2024	Adendum 1 terhadap PERJANJIAN SEWA YANG MENGIKAT №AA15/1712 tertanggal 17 Desember, 2024
КОМПЛЕКТАЦІЯ ЮНІТА	UNIT EQUIPMENT	PERLENGKAPAN UNIT
ЮНІТ № A15 Плани та деталі для AWWA Apart hotel by Ribas 1. Фундамент: монолітний залізобетон 2. Конструктив: ростверк 3. Стіни: залізобетонний каркас, заповнений газоблоком, шумоізоляція 4. Дах: залізобетонне перекриття, розуклонка для водовідведення та гідроізоляція бітумом. 5. Фасади: декоративна штукатурка вкрита гідроізолюючим лаком. 6. Вікна: металевий профіль алюміній/сталь. Скло 5-8мм. По периметру просиліконено. 7. Двері вхідні: дерев'яна безпорогова конструкція з дерева порід	Unit number A15 Plans and details AWWA Apart hotel by Ribas 1. Foundation: monolithic reinforced concrete 2. Structure: grillage 3. Walls: reinforced concrete frame filled with gas block, noise insulation 4. Roof: reinforced concrete slab, drainage slope and waterproofing with butumen. 5. Facades: decorative plaster covered with waterproofing varnish. 6. Windows: metal profile aluminium/steel. Glass 5-8 mm. Along the perimeter are siliconised. 7. Entrance doors: wooden thresholdless construction made of teak/birch/merbau wood	Nomor unit A15 Denah dan detail untuk AWWA Apart hotel by Ribas 1. Pondasi: beton bertulang monolitik 2. Struktur: pemangangan 3. Dinding: rangka beton bertulang yang diisi dengan blok gas, insulasi kebisingan 4. Atap: pelat beton bertulang, kemiringan drainase dan kedap air dengan aspal. 5. Fasad: plester dekoratif yang dilapisi dengan pernis anti air. 6. Jendela: aluminium/baja profil logam. 7. Kaca 5-8 mm. Di sekelilingnya disilikonisasi. 7. Pintu masuk: konstruksi tanpa ambang kayu yang terbuat dari kayu jati/birch/merbau dan pintu yang dicat atau dipasang



тик/бінкрай/мербау та пофарбована або двері прихованого монтажу з алюмінієвого профілю, лист дверей з МДФ та бамбукових панелей. 8. Водопостачання, каналізація, водовідведення: приватна свердловина діаметром 4 дюйми, підземний резервуар з водою, труби PVC, розведені під ростверком та в стінах; каналізація індивідуальний біо-септик танк; водовідведення з дахів і території, у підземні труби, які впадають у зливні жолоби, що в свою чергу впадають в основний зливовий жолоб. 9. Освітлення: освітлення рослин точкове, в Юніті - точкове, бра та стрічкове LED. 10. Вентиляція: витяжка на кухні, витяжки в санвузлах, кондиціонери. 11. електрозабезпечення: 7.7 кВт 1 фаза. 12. оздоблення підлоги: мрамур шліфований і полірований мрамур/керамограніт 13. Оздоблення стін: настінні негорючі декоративні панелі. 14. Оздоблення стелі: бамбукові негорючі панелі/натяжні стелі 15. Електрика: кабель основний 4 жили 4мм² заведений під землею. Проводка 3x2,5мм², розетки з ЮСБ роз'ємами. 16. Оздоблення ванної/ванних кімнат: гідроізоляція ванної кімнати, камінь,	and painted or flush-mounted doors made of aluminium profile, door leaf made of MDF and bamboo panels. 8. Water supply, sewerage, drainage: private borehole with a diameter of 4 inches, underground water tank, PVC pipes, distributed under the grillage and in the walls; sewage system: individual bio-septic tank; drainage from the roofs and the territory, into underground pipes that flow into storm gutters, which in turn flow into the main storm gutter. 9. Lighting: Plant lighting is spotlights, in the Unit it is spotlights, sconces and LED strip lighting. 10. Ventilation: extractor hood in the kitchen, extractor hoods in the bathrooms, air conditioners. 11. power supply: 7.7 kVA 1 phase. 12. floor finishing: polished and polished marble/ceramic granite 13. Wall decoration: wall non-combustible decorative panels. 14. Ceiling decoration: bamboo non-combustible panels/stretch ceilings 15. Electricity: main cable 4 conductors 4mm² laid underground. Wiring 3x2.5mm², sockets with USB connectors. 16. Bathroom/bathroom finishing: waterproofing of the bathroom, stone, tiles/porcelain stoneware, glass, mirror, painted wood, painted MDF.	rata yang terbuat dari profil aluminium, daun pintu yang terbuat dari MDF dan panel bambu. 8. Pasokan air, saluran pembuangan air limbah, drainase: sumur bor pribadi dengan diameter 4 inci, tangki air bawah tanah, pipa PVC, didistribusikan di bawah pemanggang dan di dinding; sistem pembuangan limbah: tangki bio-septik individu; drainase dari atap dan wilayah, ke dalam pipa bawah tanah yang mengalir ke selokan hujan, yang pada gilirannya mengalir ke selokan hujan utama. 9. Pencahayaan: Pencahayaan tanaman adalah lampu sorot, di Unit adalah lampu sorot, scone, dan pencahayaan strip LED. 10. Ventilasi: tudung ekstraktor di dapur, tudung ekstraktor di kamar mandi, AC. 11. catu daya: 7,7 kVA 1 fase. 12. finishing lantai: marmer yang dipoles dan dipoles/granit keramik. 13. Hiasan dinding: panel dekoratif dinding yang tidak mudah terbakar. 14. Dekorasi langit-langit: panel bambu yang tidak mudah terbakar/langit-langit peregangan. 15. Listrik: kabel utama 4 konduktor 4mm² diletakkan di bawah tanah. Pengkabelan 3x2.5mm², soket dengan konektor USB. 16. Finishing kamar mandi/kamar mandi: waterproofing kamar mandi, batu, ubin/periuk porselen, kaca, cermin, kayu yang dicat, MDF yang dicat. Visualisasi interior
--	---	---

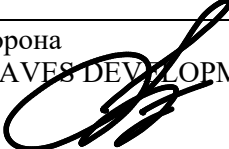
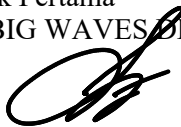


плитка/керамограніт, скло, дзеркало, дерево фарбоване, МДФ фарбований. Примітка: Візуалізації інтер'єрів стилістично не є точними і призначені тільки для розуміння візуальної концепції і не є візуальної концепції і не є дизайн-проектом. Опис будівельних рішень та оздоблення, зазначених в Описі Юніту не є точним і обов'язковим, а лише визначає загальний задум забудовника, показує різні варіанти і залишається на розсуд у межах концепції проекту. Прилегла територія комплексу Тераса: Натуральний місцевий камінь і терасна дошка. Оздоблення басейну: Камінь і керамічна плитка/мозаїка. Озеленення: Газон і місцеві різнорівневі рослини. Благоустрій: Бетон і натуральний камінь, Фасадне освітлення фасаду: Підсвічування доріжок, басейну, основного фасаду і номера /апартаментів. Облаштування юніту: Каркас ліжка і матрац Ліжко, 2 приліжкові тумби Дзеркало Постільні приналежності та постільна білизна стіл 2 персони Кухонна мийка Побутова техніка:	Interior visualisations are not stylistically accurate and are intended only for understanding the visual concept and are not design project. Description of construction solutions and finishes specified in the Unit Description is not exact and binding, but only defines the general idea of the of the developer, shows different options and remains at the discretion within the concept of the of the project. The adjacent territory of the complex Terrace: Natural local stone and decking. Finishing of the pool: Stone and ceramic tiles/mosaics. Landscaping: Lawn and local multi-level plants. Landscaping: Concrete and natural stone, Facade lighting: Illumination of paths, swimming pool, main façade and unit/apartment numbers. FURNISHING. Bed frame and mattress Bed, 2 bedside tables Mirror Bedding and bed linen table for 2 persons Kitchen sink Household appliances fridge and induction / gas hob Extractor hood Air conditioning	tidak akurat secara gaya dan dimaksudkan hanya untuk memahami konsep visual dan bukan konsep visual dan bukan proyek desain. Deskripsi solusi konstruksi dan penyelesaian yang ditentukan dalam Deskripsi Unit tidak pasti dan mengikat, tetapi hanya mendefinisikan ide umum dari dari pengembang, menunjukkan opsi yang berbeda dan tetap pada kebijaksanaan dalam konsep proyek. Wilayah yang berdekatan dari kompleks Teras: Batu dan penghiasan lokal alami. Finishing kolam renang: Ubin/mosaics batu dan keramik. Lansekap: Rumput dan tanaman bertingkat. Lansekap: Beton dan batu alam, Pencahayaan fasad: Penerangan jalan setapak, kolam renang, fasad utama dan nomor unit/apartemen. PERABOTAN. Rangka tempat tidur dan kasur Tempat tidur, 2 meja samping tempat tidur Cermin Seprei dan spre meja untuk 2 orang Wastafel dapur Peralatan rumah tangga lemari es dan kompor induksi / gas Kap ekstraktor
---	---	---



холодильник і індукційна/газова плита Витяжка Кондиціонер Телевізор Ванна кімната 1 ватерклозет 1 умивальник 1 душ/ванна 1 тримач туалетного паперу раковина, інсталяція Сушарка для рушників. Системи зберігання речей.	TV set Bathroom 1 water closet 1 washbasin 1 shower/bathtub 1 toilet paper holder sink, installation Towel dryer. Storage systems for things.	Pendingin udara Perangkat TV Kamar mandi 1 lemari air 1 wastafel 1 pancuran/bak mandi 1 tempat tissu toilet Wastafel, instalasi Pengering handuk. Sistem penyimpanan.
Додаток 2 до Зобов'язуючого Договору оренди №AA15/1712 від « 17» грудня 2024 року	Appendix 2 to the Binding Lease Agreement dated №AA15/1712 December 17 2024	Adendum 2 terhadap PERJANJIAN SEWA YANG MENGIKAT №AA15/1712 tertanggal 17 Desember 2024



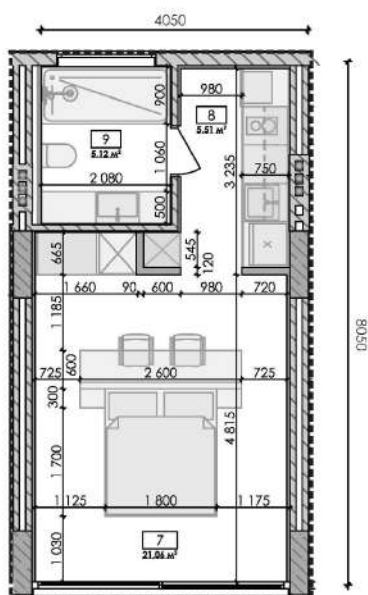
Перша сторона PT BIG WAVES DEVELOPMENT 	The first party PT BIG WAVES DEVELOPMENT 	Pihak Pertama PT BIG WAVES DEVELOPMENT 
Друга сторона AWWA unit A16 DAO LLC Федосов Андрій 	Second Party AWWA unit A16 DAO LLC Andrii Fedosov 	Pihak Kedua AWWA unit A16 DAO LLC Andrii Fedosov 

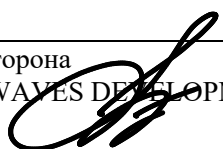
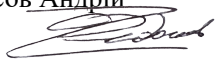
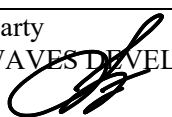
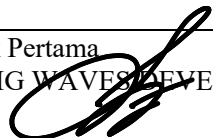


Додаток 3 до Зобов'язуючого Договору оренди №АА15/1712 від « 17 » грудня 2024 року	Appendix 3 to the Binding Lease Agreement dated №АА15/1712 December 17 2024	Adendum 3 terhadap PERJANJIAN SEWA YANG MENGIKAT №АА15/1712 tertanggal 17 Desember 2024
---	--	--

BERAWA
Big Waves Development

 UNIT A15
Size : 32.60 M2
Floor - 1



Перша сторона PT BIG WAVES DEVELOPMENT  Друга сторона AWWA unit A16 DAO LLC Федосов Андрій 	The first party PT BIG WAVES DEVELOPMENT  Second Party AWWA unit A16 DAO LLC Andrii Fedosov 	Pihak Pertama PT BIG WAVES DEVELOPMENT  Pihak Kedua AWWA unit A16 DAO LLC Andrii Fedosov 
---	--	---