

**ДОГОВІР
ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ З КОМПЛЕКСНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ**

Індонезія, о. Балі

«__» _____ 20__ р.

Party 1: _____ - далі Орендар, та

Party 2: Ribas Hotels Group Ltd, компанія номер 14120064, зареєстрована за законодавством Англії, в особі засновника та директора Артура Лупашка, з іншого боку - далі Керуюча компанія, уклали цей Договір про наступне:

1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

1.1. Керуюча компанія - юридична особа **RIBAS HOTELS GROUP LTD**, зареєстрована за законодавством Великобританії діє від імені та в інтересах Ліцензіара, який володіє торговою маркою на знак для товарів та послуг «Ribas» (далі - Знак, Товарний знак, Торговельна марка, ТМ), та має право щодо укладання субліцензійних договорів для використання цього Знаку третіми особами шляхом застосування її під час надання будь-якої послуги на обрані об'єкти готельного господарства та/або об'єкти, що функціонують в якості закладів тимчасового розміщення, та/або здійснюють розміщення на період відпустки та іншого тимчасового проживання, у тому числі, та не обмежуючись, таким розміщенням та тимчасовим проживанням у об'єктах, що відносяться до житлового фонду.

1.2. Девелопер - **PT BIG WAVES DEVELOPMENT**, юридична особа зареєстрована за законодавством Республіки Індонезія, реєстраційний номер 0405230000165, в особі директора Білобровської Марини.

1.3. Об'єкт – апартамент №....., у складі **готельного комплексу** під фірмовою (комерційною) назвою **AWWA HOTELS BY RIBAS**, що розташований за адресою: Tibubeneng, Kuta Utara, Badung Regency, Балі, Індонезія (координати: 8°39'08.5"S 115°09'00.4"E) у складі групи нерухомого майна, що за своїм функціональним призначенням використовуватиметься з метою надання послуг Орендарям та Кінцевим споживачам, у тому числі надання послуг з тимчасового розміщення, рекреаційних послуг та послуг харчування.

1.4. Готельний комплекс - це комерційний об'єкт нерухомості, який включає в себе приміщення, розташовані в будівлі комплексу, та забезпечує надання послуг тимчасового розміщення, а також інших пов'язаних з цим видів діяльності під комерційною назвою **AWWA HOTELS BY RIBAS**. Готельний комплекс складається з окремих приміщень, які передаються в управління та обслуговування для використання в комерційній діяльності Керуючої компанії, включаючи виключне право користування місцями загального користування та прилеглою територією земельної ділянки, на якій знаходиться готельний комплекс.

1.5. Операційне управління - це управління, яке пов'язане з організацією та супроводженням діяльності Об'єкта Девелопера, що забезпечує основну частину доходу.

1.6. Кінцевий споживач – означає фізичну та/або юридичну особу, що користується та/або може користуватись Послугами з тимчасового проживання, рекреаційних послуг та послуг харчування, які надаються у межах Об'єкта .

1.7. Орендар - фізична та/або юридична особа, яка уклала Договір інвестування з Девелопером.

1.8. Капітальний ремонт – включає перепланування, заміну комунікацій, підсилення залізобетонних конструкцій, за рахунок Девелопера та Орендаря;

1.9. Поточний ремонт – це операційні витрати, недовліки та дефекти які виявлені у період експлуатації Об'єкта, це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання, за рахунок Орендаря.

1.10. Фонд на відновлення та реновацію - це витратна частина готельного комплексу, яка використовується для покриття витрат на капітальний ремонт, реновацію, конструктивні перепланування, а також ремонт пошкоджених систем комунікації. Фонд також може використовуватись й на інші цілі, за погодженням між Керуючою компанією та Орендарями готельного комплексу.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Орендар передає, а Керуюча компанія приймає в обслуговування та операційне управління Об'єкт, що розташовується за адресою Tibubeneng, Kuta Utara, Badung Regency, Балі, Індонезія (координати: 8°39'08.5"S 115°09'00.4"E), загальною площею _____. Об'єкт належить Орендарю на підставі Договору оренди № ____ від _____. року.

2.2. На термін дії даного договору, Керуюча компанія одержує виключне право операційного управління Об'єктом, в інтересах Орендаря та Готельного комплексу.

3. ОBOB'ЯЗКИ ТА ПРАВА КЕРУЮЧОЇ КОМПАНІЇ

3.1. Керуюча компанія здійснює операційне управління Об'єктом, шляхом здачі Об'єкту для розміщення кінцевих споживачів для проживання, управляє всіма процесами, пов'язаними з цим, а також забезпечує обслуговування Об'єкта.

3.2. Керуюча компанія звітує перед Орендарем про фінансові результати розрахунку прибутку Орендаря, необхідного йому до виплати.

3.3. Керуюча компанія здійснює взаєморозрахунки з Орендарем у вигляді грошових виплат в розмірі і порядку встановлену Додатком № 1 до даного Договору.

3.4. Керуюча компанія забезпечує маркетинг і рекламу Об'єкта.

3.5. Керуюча компанія впроваджує та контролює стандарти обслуговування Готельного комплексу в тому числі Об'єкта і пов'язані бізнес-процеси.

3.6. До складу переліку послуг Керуючої компанії з організації та супроводження діяльності Об'єкта, також входить:

- Технічна підтримка сайту Об'єкта
- SEO-просування сайтів;
- Платна реклама в Google (контекстна реклама, YouTube, MyBusiness);
- Просування в соціальних мережах Facebook, Instagram;
- Просування в ОТА і каталогах;
- Розміщення відгуків на ОТА, каталогів в соц. мережах;
- Регулярний аналіз ефективності та удосконалення каналів комунікації;
- Тестування сайту;
- Дизайн поліграфії, он-лайн реклами, сайту;
- Брендинг і створення фірмового стилю;
- Написання текстів про готельний комплекс, статті ЗМІ, SEO-тексти, тексти для презентацій і поліграфії, тексти та відгуки для каталогів і ОТА, вичитка;
- Зйомка фото і відео матеріалів;
- Забезпечення рекламними матеріалами об'єкта відповідно до стандартів;
- Замовлення і розміщення реклами indoor (поліграфія, навігація, оформлення), outdoor;
- Організація івентів відповідно до календаря подій;
- Робота зі ЗМІ, підбір найбільш ефективних контрагентів;
- Співпраця з ЛГД (медійні особистості, блогери).
- Ведення управлінського обліку, формування управлінської звітності (Баланс, Звіт фінансових результатів, Звіт про рух грошових засобів)
- Бюджетування доходів і витрат. Контроль і аналіз доходів і витрат за видами діяльності,
- Бюджетування грошових коштів за формами оплати за видами діяльності;

- Ведення бухгалтерського і податкового обліку, виходячи з юридичної схеми роботи об'єкта. Формування і здача бухгалтерської, статистичної та податкової звітності в контролюючі органи по об'єкту

- Контроль фінансових взаємовідносин між готельним комплексом і гостями;
- Контроль процесів прийому і розміщення в готелі;
- Контроль якості прибирання номерів (перед заїздом і поточного прибирання);
- Контроль якості подачі і приготування страв в зоні громадського харчування;
- Контроль процесів обслуговування в зонах громадського харчування;
- Обробка скарг від гостей;
- Рішення конфліктних ситуацій з гостями;
- Збір зворотного зв'язку у гостей готелів;
- Пост-конфліктна ситуація з гостями готелів мережі;
- Видалення відгуків;
- Проведення аудиту для співробітників.
- Прийом дзвінків з метою бронювання номерів для індивідуальних гостей;
- Прийом дзвінків з метою бронювання номерів для турфірм і корпорантів;
- Прийом дзвінків з метою бронювання номерів для груп;
- Прийом дзвінків від ОТА з метою співпраці або рішення операційних питань;
- Прийом дзвінків з метою оренди конференц-залу;
- Прийом дзвінків від організацій з метою співпраці;
- Прийом дзвінків від перевіряючих органів;
- Вчинення вихідного дзвінка корпоративним клієнтам з метою співпраці;
- Вчинення вихідного дзвінка ТО / ТА з метою співпраці;
- Вчинення вихідного дзвінка індивідуальним гостям;
- Складання корпоративної бази клієнтів і бази ТО / ТА;
- Складання клієнтської бази індивідуальних гостей;
- Складання календаря подій;
- Смс інформування індивідуальних гостей від першого дзвінка до виїзду і поза сезоном;
- Обробка лідів з онлайн-чатів з метою бронювання;
- Обробка лідів з сайту і пошту з метою бронювання;
- Бронювання номерів в програмі HMS, в журналі реєстрацій (квоти);
- Зміна тарифів в програмі HMS, настройка синхронізації програми HMS з сайтами дилерів;
- Налаштування телефонії та технічний супровід телефонії для відділу продажів;
- Контроль виконання стандартів прийому дзвінків;
- Контроль виконання стандартів ведення листування;
- Контроль виконання стандартів ведення готельної програми
- Контроль виконання стандартів здійснення дзвінків;
- Контроль ведення звітності менеджерами;
- Збір інформації за ключовими KPI відділу продажів і адміністраторам готелів;
- Збір інформації за якісними і неякісним лідам;
- Збір інформації за цільовою аудиторією готелю.
- Пошук і найм персоналу;
- Адаптація персоналу;
- Оцінка Персоналу - навичок, знань;
- Навчання і розвиток персоналу;
- Організація, нормування ефективність праці;
- Робота з кадровим резервом;
- Кадрове діловодство;

- Статистика та аналіз;
- Організація корпоративних заходів.

3.7. Керуюча компанія зобов'язана повідомляти Орендарю всю інформацію, що стала йому відомою в процесі надання послуг і яка може вплинути на здійснення Орендарів своїх прав.

3.8. Керуюча компанія укладає публічні договори з Гостями.

3.9. Керуюча компанія виставляє рахунки та приймає платежі від Гостей за Послуги.

3.10. Керуюча компанія зобов'язана зберігати та не розголошувати конфіденційну інформацію Об'єкта: персональні дані, базу Гостей, особисту інформацію про персонал, інформацію про бронювання.

3.11. Керуюча компанія проводить заходи, спрямовані на просування і популяризацію Об'єкта в будь-яких медіа.

3.12. Керуюча компанія отримує винагороду за керування Об'єктом передбачену даним Договором.

3.13. Керуюча компанія має право залучати третіх осіб і доручати цим особам здійснювати від її імені дії, необхідні для утримання/функціонування Об'єкту. При цьому Керуюча компанія відповідає за дії третіх осіб, як за свої власні.

3.14. Керуюча компанія за рахунок операційних коштів здійснює оплати третім особам та організаціям (витрати, на утримання Об'єкту, послуг, які необхідні для утримання/функціонування Об'єкту).

3.15. Керуюча компанія не несе відповідальність за невиконання умов даного договору, якщо невиконання сталося за відсутності її вини.

4. ОБОВ'ЯЗКИ ТА ПРАВА ОРЕНДАРЯ

4.1. Обов'язки Орендаря

4.1.1. Передати Керуючій компанії Об'єкт в стані придатному для операційного управління.

4.1.2. Надати Керуючій компанії доступ до Об'єкту (в тому числі передати Керуючій компанії ключі від приміщень Об'єкта) для виконання умов цього Договору. Не перешкоджати Керуючій компанії у використанні Об'єкта та у здійсненні підприємницької діяльності.

4.1.3. Не здійснювати самостійний продаж Послуг з тимчасового проживання протягом дії цього Договору.

4.1.4. Письмово попередити Керуючу компанію, у тому числі, перед укладенням цього Договору, у разі якщо майно Об'єкта, є предметом договору застави або є інші обтяження або обмеження права власності Девелопера на Об'єкт.

4.1.5. Якщо будь-які роботи і послуги, а також інші дії, пов'язані з функціонуванням Об'єкта, здійснюватимуться Орендарем самостійно, він зобов'язується дотримуватися умов Договору, а також усіх отриманих від Керуючої компанії інструкцій і рекомендацій, забезпечувати відповідність якості робіт та послуг, забезпечувати належну роботу Об'єкта, а також не здійснювати ніяких дій, які можуть призвести до дійсних і/або можливих порушень Стандартів, виняткових прав Керуючої компанії, або впливу на його ділову репутацію.

4.1.6. Здійснити страхування Об'єкта, від таких страхових випадків, як: гибель або пошкодження Об'єкта оренди внаслідок вогневих ризиків (пожежі, вибуху) загибель або пошкодження рідиною з водопровідних, каналізаційних і опалювальних систем або в результаті помилкового вмикання/вимикання автоматичних систем пожежогасіння; навмисного або не навмисного знищення або пошкодження Об'єкта оренди третіми особами.

4.1.7. Повідомляти Керуючу компанію про продаж/передачу/відчуження прав на Об'єкт. Повідомити третіх осіб про обов'язок перезаключити договір керування з Керуючою компанією на умовах цього Договору.

4.2. Орендар має право

4.2.1. Перевіряти виконання умов Договору Керуючою компанією і отримувати від неї інформацію про виконання цього Договору в терміни і в порядку, передбаченому цим Договором.

4.2.2. Отримувати від Керуючої компанії інформацію щодо виконання Договору на письмовий запит Орендаря не частіше, ніж один раз на місяць.

4.2.3. Перевіряти операційну діяльність Об'єкту, первинну і іншу документацію, за умови письмового повідомлення Керуючої компанії. Така перевірка не повинна порушувати нормальну роботу діяльності Об'єкта і не може проводитися частіше, ніж 1 (Один) раз у квартал. Перевірка може проводитися незалежною аудиторською компанією, за умови покладання витрат на Девелопера.

4.2.4. Вимагати виправлення недоліків результатів наданих Послуг за рахунок Керуючої компанії, крім випадків, коли недоліки виникли внаслідок недостовірної або неправильної інформації, яка була надана Девелопером.

4.2.5. Отримувати щоквартально, до 30 числа поточного місяця за попередній квартал, кошти від господарської діяльності (прибуток), відповідно до формули розрахунку, що передбачена Додатком № 1 до Договору.

4.2.6. Користуватися Об'єктом для власного проживання на наступних умовах:

- - 30 календарних днів, протягом одного року, сплативши 20% відсотків актуальної вартості послуг з розміщення в Готельному комплексі;
- - наступні 30 календарних днів, протягом одного року, сплативши 30% відсотків актуальної вартості послуг з розміщення в Готельному комплексі;
- - наступні 30 календарних днів, протягом одного року, сплативши 50% відсотків актуальної вартості послуг з розміщення в Готельному комплексі;
- - проживання понад вищезазначені дні відбувається на загальних підставах для Кінцевих споживачів Об'єкта та сплачується 100 % актуальної вартості послуг з розміщення в Готельному комплексі.

5. ВИНАГОРОДА КЕРУЮЧОЇ КОМПАНІЇ

5.1. Винагорода Керуючої компанії за операційне обслуговування 20 % від прибутку Об'єкта; marketing and pr fee становить - 5 % від доходу Об'єкта.

5.2. Відповідно до Договору, виплати Орендарю здійснюються щоквартально, за вирахуванням послуг Керуючої компанії та коштів на утримання Об'єкта.

5.3. Не пізніше 15 (п'ятнадцятого) числа місяця, наступного за звітним, Керуюча компанія направляє Орендарю за допомогою електронного зв'язку звіт про нарахування Орендарю прибутку.

5.4. Виплати прибутку Орендарю здійснюються щоквартально на підставі звіту про нарахування прибутку не пізніше 30 (тридцятого) числа місяця, наступного за звітним кварталом.

5.5. Керуюча компанія гарантує Орендарю отримання ним не менше 50% прибутку Орендаря згідно Калькулятора окупності та ставки дохідності в перший рік роботи Об'єкта (без врахування тестового періоду/періоду запуску Об'єкта).

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену нормами чинного законодавства Республіки Індонезія і цим Договором.

6.2. Сторона, що порушила зобов'язання за цим Договором, зобов'язана відшкодувати іншій Стороні всі збитки, заподіяні таким порушенням.

6.3. За порушення термінів сплати доходу, передбаченої цим Договором, на письмову вимогу Орендаря, Керуюча компанія сплачує штраф в розмірі 100 (сто) дол. США. Нарахування пені починається з п'ятнадцятого календарного дня такої затримки (прострочення). Штраф сплачується протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати направлення Орендарем письмової вимоги Керуючій компанії.

6.4. За перешкоджання Орендарем здійсненню господарської діяльності Керуючою компанією, Керуюча компанія має право стягнути, а Орендар зобов'язаний сплатити штраф в розмірі 1 000 дол. США (одна

тисяча доларів США) за кожне порушення. Штраф сплачується протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати направлення Керуючою компанією письмової вимоги Орендаря.

6.5. За обмеження Орендарем доступу до Об'єкта Керуючій компанії, Керуюча компанія має право стягнути, а Орендар зобов'язаний сплатити штраф в розмірі 1 000 дол. США (одна тисячі дол. США) за кожне порушення. Штраф сплачується протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати направлення Керуючою компанією письмової вимоги Орендаря.

6.6. Ризик випадкової загибелі Об'єкта несе Орендар, крім випадків, якщо загибель/пошкодження Об'єкта сталася з вини Керуючої компанії, що встановлено в судовому порядку.

6.7. У випадку погіршення стану чи пошкодження Об'єкта, якщо це сталося з доведеної вини Керуючої компанії, Керуюча компанія зобов'язана відновити Об'єкт до первісного стану.

6.8. У випадку, якщо завдається шкода Об'єкту третіми особами, Керуюча компанія зобов'язана прийняти всі заходи та докласти всіх зусиль щодо відшкодування завданих збитків третьою стороною.

6.9. Спори, що виникають між Сторонами під час виконання цього Договору, вирішуються шляхом переговорів, а у разі недосагнення згоди в порядку, передбаченому чинним законодавством Республіки Індонезія.

7. РЕМОНТНІ РОБОТИ

7.1. Сторони погоджуються, що витрати на проведення необхідного поточного ремонту готельного комплексу (у тому числі рухомого майна в Об'єкті) будуть проводитися з операційних коштів.

7.2. До зазначених в п. 7.1 заходів не належить зміна інтер'єру, його покращення, поліпшення, внесення конструктивних перепланувань, капітальний ремонт Об'єкта та/або Готельного комплексу, ремонт систем комунікації, що було пошкоджене, зламане, зруйноване, та в разі неможливості його користування за цільовим призначенням. Порядок проведення цих заходів будуть узгоджуватись сторонами 1 (один) раз на півріччя по результатам повного обстеження та проведення Керуючою компанією інвентаризації. Дані витрати будуть покриватись з Фонду на відновлення та реновації, а у випадку відсутності коштів (недостатню кількість коштів) в Фонді, такі витрати покриваються Орендарями готельного комплексу..

8. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

8.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань за цим Договором, якщо невиконання стало наслідком обставин непереборної сили, до яких сторони відносять стихійні лиха, війну, військові дії, акти або дії державних органів та інші обставини, які сторони не могли передбачити і не в змозі запобігти, докладаючи при цьому всі розумні зусилля.

8.2. Сторони узгодили що до форс-мажорних обставин відносяться, рішення виконавчої влади, судові рішення, введення локдаунів, посилення візового режиму, або інші рішення органів державної влади, які забороняють ведення відповідної господарської діяльності або вільного пересування осіб (неможливість міжміського пересування), а також стосуються Об'єкту що приводять до неможливості використовувати його за цільовим призначення.

8.3. Форс-мажор автоматично продовжує термін виконання зобов'язань за цим Договором, відповідно до часу, протягом якого будуть діяти ці обставини або їх наслідки, та звільняє Орендаря від сплати гарантованого доходу за весь цей час.

8.4. Сторона, для якої виникла неможливість виконання зобов'язань за Договором внаслідок вище обговорених непередбачених обставин, повинна повідомити іншу Сторону протягом 5 (п'яти) робочих днів про настання і (або) припинення таких, з подальшим наданням відповідних документів підтверджуючих наступ і (або) припинення форс мажорних обставин у строк, що не перевищує одного календарного місяця з моменту повідомлення. Документом, достатнім для підтвердження таких обставин, може бути підтвердження та (або) повідомлення компетентними органами державної влади Республіки Індонезія.

9. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

9.1. Договір набирає чинності з офіційної дати відкриття Об'єкта сторонами і діє протягом 10 (десяти) років.

9.2. У випадку, якщо жодна зі сторін за 30 (тридцять) днів до дати закінчення Договору не заявляє про своє бажання припинити дію Договору, то Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах.

9.3. Цей договір може бути змінений або розірваний у судовому порядку або за згодою сторін, що підтверджується додатковою угодою до цього договору, підписаною уповноваженими представниками обох сторін, а також в односторонньому порядку у випадках, визначених цим Договором.

9.4. Сторона має право розірвати договір в односторонньому порядку у випадку систематичного порушення іншою Стороною умов договору (більше ніж три рази протягом року), за умови документального підтвердження таких порушень та надання письмового повідомлення іншій Стороні не менше ніж за 3 календарні місяці.

9.5. У випадку продажу/передачі/відчуження Орендарем Об'єкта, його права та обов'язки за цим Договором переходять до нового власника Об'єкта.

9.6. Цей Договір укладений в 2-х примірниках, по одному для кожної із сторін. Всі додатки до цього Договору складають його невід'ємну частину.

Додатки до Договору:

1. Додаток № 1 «Розрахунки та Виплати»;

2. Додаткова угода №1

10. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендар	Керуюча компанія

РОЗРАХУНОК ПРИБУТКУ ОРЕНДАРЮ

*Прибуток Орендаря = Чистий прибуток готельного комплексу/ S_h * S об'єкту оренди*

де

/ - означає знак ділення;

* - означає знак множення;

= - означає знак дорівнює;

Прибуток Орендаря – прибуток Орендаря від комерційної діяльності готельного комплексу **AWWA HOTEL BY RIBAS**;

Чистий прибуток готельного комплексу - це підсумковий прибуток для розподілу між усіма Орендарями.

S_h – загальна площа всіх апартаментів готельного комплексу, які використовуються Керуючою компанією, для провадження комерційної діяльності, без врахування площ зон загального користування та площ господарсько-технічних приміщень;

S Об'єкта - загальна площа Об'єкта Орендаря, за яким виконується розрахунок прибутку Орендаря.

В свою чергу Чистий прибуток готельного комплексу розраховується згідно формули:

Чистий прибуток готельного комплексу = Чистий валовий дохід - Операційні витрати - Фонд на відновлення та реновацію - Винагорода Керуючої компанії.

де

= - означає знак дорівнює;

- - означає знак мінус;

Чистий валовий дохід - це дохід від діяльності готельного комплексу, без ПДВ;

Фонд на відновлення та реновацію - складає 3 % від прибутку готельного комплексу;

Винагорода Керуючої компанії - становить 20 % від чистого прибутку готельного комплексу, 5% від чистого валового доходу готельного комплексу (marketing and pr fee).

Операційні витрати - включають у себе:

Комунальні витрати (електроенергія, вода тощо); господарські витрати (міні-парфумерія, хімія для прибирання); прання; Фонд оплати праці (покоївки, технічні служби, та ін.); Закупівля продуктів (міні-бар), Інші витрати (собівартість), Комісія готельних операторів, Зв'язок, Представницькі витрати, Програмне забезпечення, Поточне обслуговування готельного комплексу (утримання готельного комплексу, поточні ремонти, пожежна безпека), Банківські послуги, Фонд оплати праці (адміністрація, рецепція, та ін.), Витрати на персонал (не пов'язані із з/п), Податки на зарплату (соціальний внесок), Податки, Інші витрати (Адміністративні) та інші поточні витрати.

Орендар	Керуюча компанія

Додаткова угода № 1
до Договору про надання послуг
з комплексного обслуговування № __ від _____

Балі, Індонезія

«__» _____ 2025 р.

Ми, що нижче підписалися:

1. Орендар: _____

2. Керуюча компанія: LTD RIBAS HOTELS GROUP, в особі Артура Лупашка

3. Забудовник: PT BIG WAVES DEVELOPMENT, в особі Білобровської Марини

надалі разом – "Сторони", уклали цю Додаткову угоду до Договору № __ від «__»
_____ 2025

р. (надалі – "Договір") про наступне:

1.1. Сторони домовилися, що за результатами першого року роботи об'єкта Керуюча компанія та

Забудовник гарантують Орендарю отримання ним 100% його операційного прибутку, розрахованого відповідно до Фінансової моделі.

1.2. Сторони погоджують, що сума операційного прибутку Орендаря становить 17 799 (сімнадцять тисяч сімсот дев'яносто дев'ять тисяч) доларів США за календарний рік роботи Об'єкта.

1.3. Операційний прибуток остаточно буде розраховано за підсумками першого року роботи Об'єкта, на основі показників та фінансової звітності, підготовленої Керуючою компанією.

1.4. У разі, якщо за результатами розрахунку операційного прибутку за перший рік роботи Об'єкта

Орендар отримує:

1.4.1. менше ніж 50% операційного прибутку, Керуюча компанія компенсує Орендарю недоотриману частину прибутку до рівня 50% від загального розміру операційного прибутку, визначеного відповідно до п. 1.2 цієї Додаткової угоди. Забудовник компенсує Орендарю залишок до 100% операційного прибутку.

1.4.2. від 50% до 100% операційного прибутку, Забудовник компенсує Орендарю недоотриману частину прибутку до рівня 100% від загального розміру операційного прибутку, визначеного відповідно до п. 1.2 цієї Угоди.

1.5. У разі, якщо за результатами першого року роботи Об'єкта, Орендар отримав гарантований йому операційний прибуток в розмірі передбаченому п. 1.2. Додаткової угоди, додаткова компенсація не передбачається.

1.6. Виплата операційного прибутку здійснюватиметься не пізніше 30 календарних днів після надання Керуючою компанією фінансової звітності за результатами першого року роботи. Порядок

виплати компенсації буде узгоджено Сторонами окремо в межах строків, визначених цією Додаткової угоди.

1.7. Ця Додаткова угода є невід'ємною частиною Договору про надання послуг керування.

1.8. Угода набуває чинності з моменту її підписання Сторонами та діє до _____ 2026 р.

Орендар	Керуюча компанія	Девелопер

МЕМОРАНДУМ ПРО ТЕХНІЧНИЙ СУПРОВІД ТА УПРАВЛІННЯ АПАРТАМЕНТАМИ BIG WAVES BERAWA

Ribas Hotels Group, український національний готельний оператор, і девелоперська компанія 6.10.2023 року успішно підписали меморандум про здійснення партнерської господарської діяльності за системою і стандартизацією ведення готельного бізнесу та управління апартаментами Big Waves Berawa.

Ribas Hotels Group:

в комплексному управлінні та ексклюзивному бронюванні готельного оператора Ribas Hotels Group перебувають 28 об'єктів. Шість із них компанія спроектувала та побудувала. Номерний фонд – понад 1 тис. номерів.

Девелоперська компанія Big Waves Development:

український забудовник із 12-річним досвідом будівництва. У портфелі – житлові багатоквартирні комплекси, таунхауси, приватні будинки, будівництво комплексів вілл та апартаментів. Об'єкти компанії розташовані в Україні та на о. Балі, Індонезія.

Девелоперська компанія Big Waves Development бере на себе такі зобов'язання у проєкті:

- забезпечити відповідність об'єкта умовам укладеного договору, пред'явленого інвестору проєкту, загальним технічним нормам і регламентам містобудування, а також взяти на себе повну відповідальність за якість і безпеку об'єкта;
- побудувати об'єкт згідно зі стандартами апартаментів (уточнити концепт) у заявлені строки і відповідно до чинних державних стандартів готельної нерухомості;
- здійснити оздоблювальні роботи та комплектацію номерів і спільних зон, а також встановити інженерні системи, що відповідають стандартам апартаментів проєкту (уточнити концепт) готельного оператора Ribas Hotels Group;
- нести відповідальність за продаж апартаментів і клієнтську підтримку інвесторів.

Ribas Hotels Group бере на себе такі зобов'язання в апартаментах Big Waves Berawa:

- надавати постійну підтримку в управлінні та оперативні послуги на всіх етапах будівництва й експлуатації апартаментів;
- забезпечити контроль за дотриманням стандартів і вимог до технологічного планування апартаментів;
- забезпечити контроль за дотриманням стандартів і вимог готельного оператора Ribas Hotels Group під час експлуатації об'єкта.



АРТУР ЛУПАШКО
засновник Ribas Hotels Group



МАРИНА БІЛОБРОВСЬКА
CO-Owner Big Waves Development