

**ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ
№ 22/PKS/NIC-KOFA/XI/2024**

Строительства недвижимости

Северная Кута
"20" Ноября 2024

PT SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT, именуемый в дальнейшем «Девелопер», в лице ЛАВРОВА АННА, действующего на основании лицензии на ведение бизнеса AHU-0025539.AH.01.01.TAHUN 2023, с одной стороны, и NEXA SKYGARDEN UNIT 11a DAO LLC, оригинальный номер: 2024-001550111, именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице КУРЧЕНКО ОЛЕГ, с другой стороны, PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA, (AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023) именуемое в дальнейшем «Со-инвестор», в лице ФЕДОСОВ АНДРЕЙ, с третьей стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Девелопер является застройщиком комплекса апартаментов, известного как NEXA SKYGARDEN I APARTMENTS, который расположен по адресу: деревня Преренан, район Менгви, Регентство Бадунг, Провинция Бали, Республика Индонезия, почтовый индекс 80351 (координаты участка: 8°38'21.5"S 115°07'46.6"E). В дальнейшем именуемый «Объект строительства»

**PERJANJIAN INVESTASI
№ 22/PKS/NIC-KOFA/XI/2024**

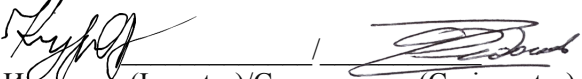
Konstruksi real estate

Kuta Utara
"20" November 2024

PT SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT, selanjutnya disebut “Pengembang”, diwakili oleh LAVROVA ANNA, beroperasi berdasarkan izin usaha AHU-0025539.AH.01.01.TAHUN 2023, di satu sisi, dan NEXA SKYGARDEN UNIT 11a DAO LLC, nomor asli: 2024-001550111, selanjutnya disebut “Investor”, diwakili oleh KURCHENKO OLEH, sebaliknya, PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA, (AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023) yang selanjutnya disebut sebagai “Co-investor”, diwakili oleh FEDOSOV ANDRII, pada pihak ketiga yang secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”, telah mengadakan perjanjian perjanjian ini sebagai berikut:

1. Bahwa Pengembang adalah sebuah Perusahaan Pengembang komplek bangunan apartemen yang dikenal dengan nama NEXA SKYGARDEN I APARTMENTS, yang terletak di desa Pererenan, Kec. Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Republik Indonesia, Kode Pos 80351 (koordinat plot: : 8°38'21.5"S 115°07'46.6"E). Untuk selanjutnya disebut Unit.


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/Со-инвестор (Co-investor)

2. Инвестор и Со-инвестор, согласовали что в результате реализации этого Договора, Со-инвестор приобретают права долгосрочной аренды (срок которой будет указан в пунктах далее) Объекта строительства под номером 11A в проекте NEXA SKYGARDEN I APARTMENTS.

3. Инвестор и Со-инвестор соглашаются инвестировать в возведение Объекта с последующим приобретением прав долгосрочной аренды на Объект на Со-инвестора.

4. Стороны подтверждают достоверность своей личности, как указано в Договоре инвестирования.

5. Девелопер гарантирует Инвестору и Со-инвестору, что земля и здание, которые становятся Объектом строительства и инвестиций согласно Договору, находятся под полными правами Девелопера, не являются предметом судебного спора и не подлежат конфискации другими сторонами.

6. Стороны обязуются друг перед другом подписать Соглашение о передаче прав аренды апартаментов на приобретаемый Объект (не включая права на землю), упомянутое в настоящем Договоре инвестирования, которое будет заключено в присутствии Государственного нотариуса Республики Индонезия, время подписания которого будет определено и согласовано Сторонами.

При осуществлении Договора инвестирования, как описано выше, Стороны согласились заключить

2. Investor dan Co-Investor sepakat bahwa sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini, Co-Investor memperoleh hak sewa jangka panjang (jangka waktu akan ditentukan dalam paragraf di bawah) dari Fasilitas Konstruksi bernomor 11A dalam Perjanjian ini Proyek APARTEMEN NEXA SKYGARDEN I.

3. Investor dan Co-Investor setuju untuk melakukan investasi dalam pembangunan Properti dengan perolehan selanjutnya hak sewa jangka panjang atas Properti untuk Co-Investor.

4. Bahwa Para Pihak menjamin kebenaran identitas keduanya sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama Investasi ini.

5. Pengembang menjamin kepada Investor dan Co-Investor bahwa tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Pembangunan dan Penanaman Modal berdasarkan Perjanjian merupakan hak sepenuhnya dari Pengembang, tidak sedang menjadi sengketa hukum dan tidak dapat disita oleh pihak lain. pesta.

6. Para Pihak berjanji satu sama lain untuk menandatangani Perjanjian tentang pengalihan hak sewa atas Objek yang diperoleh (tidak termasuk hak atas tanah) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Penanaman Modal ini, yang akan dibuat di hadapan Notaris Publik Republik Indonesia, waktu penandatanganan yang akan ditentukan dan disepakati oleh Para Pihak.

Dalam melakukan Kerjasama Investasi sebagaimana diterangkan di atas, Para Pihak telah sepakat menerangkan dengan


Девелопер (Pengembang)

 | 
Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

договор, чтобы разъяснить следующие условия:

1. СОТРУДНИЧЕСТВО, СФЕРА И ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Стороны соглашаются осуществлять инвестиционное сотрудничество, именуемое в дальнейшем «Инвестиционное сотрудничество».

1.2. Стороны договорились, что Инвестор и Со-инвестор настоящим передает Девелоперу весь объем работ, который включает:

1.2.1. планирование проекта;

1.2.2. дизайн;

1.2.3. разрешения;

1.2.4. строительство;

1.2.5. и другие виды работ, которые будут определены позже.

1.3. Объект строительства, упомянутый в настоящем соглашении, представляет собой апартаменты, расположенные в деревне Преренан, в районе Менгви, на острове Бали, со следующими деталями:

дизайн апартаментов может немного отличаться от рендеров в связи с спецификой материалов и их обработкой и наличием;

1.3.1. номер юнита: 11A

1.3.2. общая площадь: 41.9 м²

ini membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

1. KERJASAMA, RUANG LINGKUP DAN SUBYEK PERJANJIAN

1.1. Para Pihak sepakat untuk melakukan kerjasama investasi yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut “Kerjasama Investasi”.

1.2. Para pihak sepakat bahwa Investor dan Co-investor dengan ini mengalihkan seluruh lingkup pekerjaan kepada Pengembang, yang meliputi:

1.2.1. perencanaan proyek;

1.2.2. desain;

1.2.3. perizinan;

1.2.4. pembangunan; dan

1.2.5. lingkup pekerjaan lain yang akan ditentukan di kemudian hari.

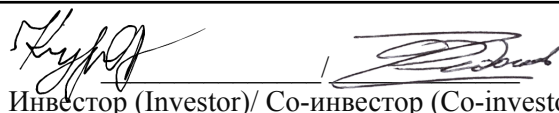
1.3. Unit dalam perjanjian ini adalah sebuah unit apartemen, yang terletak di desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Bali, dengan rincian sebagai berikut:

desain apartemen bisa sedikit berbeda dari render awal karena spesifikasi bahan dan pemrosesannya dan ketersediaannya;

1.3.1. Nomor Unit: 11A

1.3.2. Luas: 41.5 м²


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

1.3.3. этаж: 2

1.3.4. Интерьер: светлый

Кухня: варочная поверхность на 2 конфорки, холодильник, вытяжка, смеситель и раковина, чайник, блендер, приборы и посуда для приготовления еды, стол и 2 стула. Бренды (ELECTROLUX, MODENA, TEKA и другие);

Гостиная комната: кондиционер, диван, телевизор и декор;

Спальня: кровать (размер 2x1,8), ортопедический матрас премиального бренда KING KOIL, две лампы, прикроватные тумбы, шкаф для хранения вещей;

Ванная комната: Встроенный унитаз, раковина и краны бренда TOTO, зеркало и душ;

1.3.5. Общий срок аренды данного участка составляет 31 год и 6 месяцев (тридцать один год и шесть месяцев) с 01-02-2024 (первого февраля две тысячи двадцать четвертого года) до 01-08-2055 (первого августа две тысячи пятьдесят пятого года).

Согласно договора аренды земли № 94 от 25 Ноября 2022 года, заключенном перед Eddy Nyoman Winarta, S.H., M.Kh., нотариусом в регентстве Бадунг, со сроком аренды 26 (двадцать шесть) лет с 25-11-2022 (двадцать пятого ноября две тысячи двадцать второго года) до 25-01-2049 (двадцать пятого января две тысячи сорок девятого года). И согласно дополнению №.6 от 12-01-2024 заключенном перед Ni Nyoman Rumbiani, S.H., M.Kh, нотариусом в

1.3.3. Lantai: 2

1.3.4. Interior: beige

Dapur: kompor dengan 2 pembakar, lemari es, ekstraktor hood, mixer dan wastafel, ketel, blender, peralatan dan perkakas memasak, meja dan 2 kursi. Merk (ELECTROLUX, MODENA, TEKA dan lain-lain);

Ruang tamu: AC, sofa, TV dan dekorasi;

Kamar tidur: tempat tidur (ukuran 2x1.8), kasur tropis merek premium KING KOIL, dua lampu, meja samping tempat tidur, lemari pakaian;

Kamar mandi: Toilet built-in, wastafel dan keran merek TOTO, cermin dan shower;

1.3.5. Total masa sewa kavling ini adalah 31 tahun 6 bulan (tiga puluh satu tahun enam bulan) terhitung tanggal 01.02.2024 (satu Februari dua ribu dua puluh dua) sampai dengan 01.08.2055 (satu Agustus dua ribu lima puluh lima).

Sesuai dengan perjanjian sewa tanah No. 94 tanggal 25 November 2022 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., M.Kh., Notaris di Kabupaten Badung, dengan jangka waktu sewa selama 26 (dua puluh enam) tahun terhitung 25-11-2022 (dua puluh lima November dua ribu dua puluh dua) sampai dengan tanggal 25-01-2049 (dua puluh lima Januari dua ribu empat puluh sembilan). Dan sesuai tambahan Nomor 6 tanggal 12-01-2024 yang disimpulkan di hadapan Ni Nyoman


Developer (Pengembang)

 
Investor (Investor)/ Co-investor (Co-investor)

регентстве Гиньяр, к ранее заключенному договору № 94, по которому срок аренды 6 лет с 25-01-2049 (двадцать пятого января две тысячи сорок девятого года) до 01-08-2055 (первого августа две тысячи пятьдесят пятого года).

Право гарантированного продления договора аренды на еще 20 (двадцать) лет предусмотрено оригинальным договором аренды от владельца земли.

1.4. Строительство апартamentов должно быть завершено не позднее 31 декабря 2025 года.

1.5. Настоящим Инвестор и Со-инвестор понимают, что после завершения строительства Объекта строительства площадь Объекта может отличаться не более, чем на 3% (три процента) от площади, указанной в пункте 1.3. этого договора.

1.6. Это инвестиционное сотрудничество охватывает:

1.6.1. управление водными снабжением Объекта;

1.6.2. управление снабжением Объекта электричеством;

1.6.3. страхование апартamentов на 1 (один) год с возможностью продления на следующий год;

1.6.4. Девелопер предоставляет гарантию на конструктив Объекта (стены, крыша, фундамент) на 5 лет: первый год Девелопер обязуется осуществлять ремонт полностью за свой

Rumbiani, S.H., M.Kh, notaris di Kabupaten Ginyar, berdasarkan perjanjian No. 94 yang telah disepakati sebelumnya, dimana masa sewa adalah 6 tahun dari tanggal 25-01-2049 (dua puluh lima Januari dua ribu empat puluh sembilan) sampai dengan 01-08-2055 (satu Agustus dua seribu lima puluh lima).

Hak atas jaminan perpanjangan perjanjian sewa untuk dua puluh (20) tahun berikutnya diatur dalam perjanjian sewa asli dari pemilik tanah.

1.4. Pembangunan apartemen harus diselesaikan selambat-lambatnya 31 Desember 2025.

1.5. Investor dan Co-investor dengan ini memahami bahwa setelah selesainya pembangunan Proyek Konstruksi, luas Proyek dapat berbeda tidak lebih dari 3% (tiga persen) dari luas yang ditentukan dalam klausul 1.3. perjanjian ini.

1.6. Kerjasama Investasi ini melingkupi:

1.6.1. pengelolaan air;

1.6.2. listrik;

1.6.3. asuransi apartemen selama 1 (satu) tahun yang dapat diperpanjang di tahun berikutnya; dan

1.6.4. Pengembang memberikan jaminan atas struktur Obyek (dinding, atap, pondasi) selama 5 tahun: tahun pertama Pengembang menyanggupi untuk melakukan perbaikan seluruhnya atas biaya


Девелопер (Pengembang)

 
Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

счет; последующие 3 года Девелопер предоставляет только рабочую силу для осуществления ремонтных работ по устранению неумышленных, а также не связанных с форс-мажором повреждений Объекта, или по устранению появившихся повреждений Объекта по причине дефекта конструктива.

2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ И СПОСОБ ОПЛАТЫ

2.1. Инвестиционная стоимость апартаментов, как описано в пункте 1.3. Договора, которая должна быть выплачена Инвестором и/или Со-инвестором, составляет 114 000 (сто четырнадцать тысяч) долларов США.

2.2. Инвестор и/или Со-инвестор соглашается производить оплату наличными, которые будут фиксироваться финансовым отделом компании, и будет выдана квитанция / документ подтверждения принятия оплаты компанией от клиента; и/или путем перевода на банковский счет Компании-девелопера с предоставлением действительной квитанции об оплате на банковский счет со следующими реквизитами:

2.2.1. Банк: PT. Bank OCBC NISP Tbk

2.2.2. Филиал банка: UBUD
JALAN COKORDA GDE RAI NO 41
PELIATAN UBUD GIANYAR BALI
INDONESIA 80571

2.2.3. Номер счета: 162800002261

sendiri; selama 3 tahun ke depan, Pengembang hanya menyediakan tenaga kerja untuk melakukan pekerjaan perbaikan untuk menghilangkan kerusakan yang tidak disengaja, serta tidak terkait dengan force majeure pada Objek, atau untuk menghilangkan kerusakan pada Objek yang muncul karena cacat struktural.

2. BIAYA INVESTASI DAN METODE PEMBAYARAN

2.1. Nilai investasi apartemen sebagaimana dijelaskan pada paragraf 1.3. Perjanjian yang harus dibayar oleh Investor dan/atau Co-investor adalah sebesar 114.000 (seratus empat belas ribu) dollar Amerika.

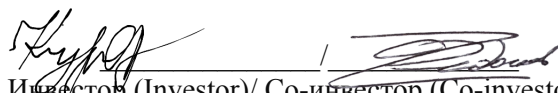
2.2. Investor dan/atau Co-Investor setuju untuk membayar secara tunai, yang akan dicatat oleh bagian keuangan perusahaan dan akan diterbitkan tanda terima/dokumen yang mengkonfirmasi penerimaan pembayaran oleh perusahaan dari klien; dan/atau melalui transfer ke rekening bank Perusahaan Pembina dengan memberikan bukti pembayaran yang sah ke rekening bank dengan rincian sebagai berikut:

2.2.1. Bank: PT. Bank OCBC NISP Tbk

2.2.2. UBUD: JALAN COKORDA GDE
RAI NO 41 PELIATAN UBUD GIANYAR
BALI INDONESIA 80571

2.2.3. Nomor Rekening: 162800002261


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

2.2.4. Зарегистрированный владелец:
PT. SKYROCKET CAPITAL
MANAGEMENT

2.2.5. SWIFT код: NISPIDJA

2.3. Стороны пришли к взаимному согласию осуществлять следующие платежные процедуры:

2.3.1. Первоначальный взнос в размере 35 000 (тридцать пять тысяч) долларов США, за вычетом ранее внесенного депозитного платежа в размере 3000 (три тысячи) долларов США, должен быть уплачен Инвестором и/или Со-инвестором Девелоперу до 26 ноября 2024 года.

2.3.2. Второй платеж в размере 13 000 (тринадцать тысяч) долларов США должен быть выплачен Инвестором и/или Со-инвестором Девелоперу не позднее 10 января 2025 года.

2.3.3. Третий платеж в размере 13 000 (тринадцать тысяч) долларов США должен быть выплачен Инвестором и/или Со-инвестором Девелоперу не позднее 10 марта 2025 года.

2.3.4. Четвертый платеж в размере 13 000 (тринадцать тысяч) долларов США должен быть выплачен Инвестором и/или Со-инвестором Девелоперу не позднее 10 мая 2025 года.

2.3.5. Пятый платеж в размере 13 000 (тринадцать тысяч) долларов США должен быть выплачен Инвестором и/или Со-инвестором Девелоперу не позднее 10 июля 2025 года.

2.2.4. Pemilik Rekening: PT.
SKYROCKET CAPITAL
MANAGEMENT

2.2.5. Kode Unik: NISPIDJA

2.3. Para pihak telah sepakat untuk melaksanakan prosedur pembayaran sebagai berikut:

2.3.1. Pembayaran awal sebesar 35.000 (tiga puluh lima ribu) dollar Amerika, dikurangi pembayaran deposit yang telah dilakukan sebelumnya sebesar 3.000 (tiga ribu) dollar Amerika, harus dibayarkan oleh Investor dan/atau Co-investor kepada Pengembang paling lambat tanggal 26 November 2024.

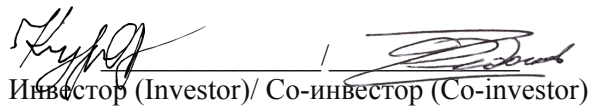
2.3.2. Pembayaran kedua sebesar 13.000 (tiga belas ribu) dollar Amerika harus dibayarkan oleh Investor dan/atau Co-investor kepada Pengembang paling lambat tanggal 10 Januari 2025.

2.3.3. Pembayaran ketiga sebesar 13.000 (tiga belas ribu) dollar Amerika harus dibayarkan oleh Investor dan/atau Co-investor kepada Pengembang paling lambat tanggal 10 Maret 2025.

2.3.4. Pembayaran keempat sebesar 13.000 (tiga belas ribu) dollar Amerika harus dibayarkan oleh Investor dan/atau Co-investor kepada Pengembang paling lambat tanggal 10 Mei 2025.

2.3.5. Pembayaran kelima sebesar 13.000 (tiga belas ribu) dollar Amerika harus dibayarkan oleh Investor dan/atau Co-investor kepada Pengembang paling lambat tanggal 10 Juli 2025.


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

2.3.6. Шестой платеж в размере 12 000 (тринадцать тысяч) долларов США должен быть выплачен Инвестором и/или Со-инвестором Девелоперу не позднее 10 августа 2025 года.

2.3.7. Седьмой платеж в размере 12 000 (двенадцать тысяч) долларов США должен быть выплачен Инвестором и/или Со-инвестором Девелоперу не позднее 10 сентября 2025 года.

2.4. В случае, если Инвестор и/или Со-инвестор не могут произвести полную оплату первого платежа до 26 ноября 2024 года, то Девелопер имеет право расторгнуть в одностороннем порядке настоящий Договор, удержав при этом сумму оплаченного депозитного платежа.

2.5. В случае, если Инвестор и/или Со-инвестор, не могут произвести оплату на протяжении 21 (двадцати одного) календарного дня, Девелопер имеет право увеличить сумму отсроченного платежа на 10% (десять процентов).

2.5. В случае нарушения срока платежа более чем на 40 (сорок) календарных дней, и/или после уведомления от Инвестора и/или Со-инвестора к Девелоперу о том что Инвестор и/или Со-инвестор больше не могут продолжать делать выплаты и причину ситуации, Девелопер имеет право в одностороннем порядке разорвать настоящий Договор, вернув Инвестору и/или Со-инвестору оплаченную на дату

2.3.6. Pembayaran keenam sebesar 12.000 (dua belas ribu) dollar Amerika harus dibayarkan oleh Investor dan/atau Co-investor kepada Pengembang paling lambat tanggal 10 Agustus 2025.

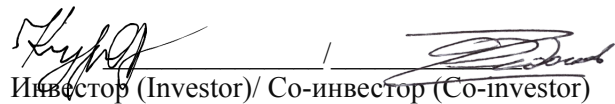
2.3.7. Pembayaran ketujuh sebesar 12.000 (dua belas ribu) dollar Amerika harus dibayarkan oleh Investor dan/atau Co-investor kepada Pengembang paling lambat tanggal 10 September 2025.

2.4. Apabila Investor dan/atau Co-investor tidak dapat melakukan pembayaran penuh atas pembayaran pertama sebelum tanggal 26 November 2024, maka Pengembang berhak mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak, dengan tetap menahan sejumlah pembayaran deposit yang telah dibayarkan.

2.5. Dalam hal Investor tidak dapat melunasi pembayaran tersebut dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender, Pengembang berhak menambah jumlah pembayaran yang ditunda secara khusus tersebut sebesar 10% (sepuluh persen).

2.5. Apabila terjadi pelanggaran batas waktu pembayaran lebih dari 40 (empat puluh) hari kalender, dan/atau setelah adanya pemberitahuan dari Investor dan/atau Co-investor kepada Pengembang bahwa Investor dan/atau Co-investor tidak dapat lagi melanjutkan melakukan pembayaran dan alasan keadaan tersebut, Pengembang berhak mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan mengembalikan kepada Investor dan/atau Co-investor


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

расторжения сумму, за вычетом комиссии в размере 20% процентов от инвестиционной стоимости апартаментов, установленной в п. 2.1 данного Договора. Возврат происходит после продажи апартаментов третьей стороне.

2.6. При необходимости, после завершения обещанного срока строительства, Девелоперу предоставляются еще 90 (девяносто) дней на завершение строительства проекта. В случае нарушения сроков строительства, оговоренных Сторонами в настоящем Договоре, Девелопер обязуется предоставить письменное пояснение о причинах задержки и выплачивать инвестору компенсацию, посредством продления права долгосрочной аренды по формуле: 1 месяц задержки равняется 2 месяцам продления долгосрочной аренды для Объекта инвестора.

2.7. Сроки оплаты указанные в п.п. 2.3.2-2.3.7 могут быть продлены если строительство объекта будет остановлено соответствующими контролирующими органами, по причине нарушения правил застройки что предусмотрено законодательством. В этом случае стороны заключают дополнительное соглашение.

2.8. Если нарушения правил застройки и/или отсутствия каких либо документов для строительства станет причиной задержки строительства более чем на 6 (шесть) месяцев либо его полной остановки, на любой стадии строительства, Девелопер должен вернуть уплаченные по Договору деньги Инвестору и/или Со-инвестору в полном объеме.

сеjumlah uang yang dibayarkan pada tanggal pengakhiran, untuk dikurangi komisi sebesar 20% persen dari biaya investasi apartemen yang ditetapkan dalam klausul 2.1 Perjanjian ini. Pengembalian dana terjadi setelah apartemen dijual kepada pihak ketiga.

2.6. Pengembang dikasih tambahan dalam bentuk 90 (sembilan puluh) hari untuk menyelesaikan pembangunan proyeknya. Dalam hal pelanggaran ketentuan waktu selesainya pembangunan yang disepakati oleh Para Pihak dalam perjanjian ini, maka Pengembang berjanji untuk memberikan penjelasan tertulis tentang alasan penundaan dan mengganti keuntungan yang tertunda oleh Investor pada tingkat 1% per bulan dari jumlah dana yang disumbangkan oleh Investor dengan memperpanjang hak sewa jangka Panjang sesuai rumus, keterlambatan 1 bulan sama dengan 2 bulan perpanjangan sewa jangka Panjang Properti Investor.

2.7. Ketentuan pembayaran ditentukan dalam paragraf. 2.3.2-2.3.7 dapat diperpanjang jika pembangunan fasilitas dihentikan oleh otoritas pengatur terkait karena pelanggaran aturan pembangunan sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Dalam hal ini para pihak mengadakan perjanjian tambahan.

2.8. Jika pelanggaran peraturan pembangunan dan/atau kekurangan dokumen konstruksi menyebabkan keterlambatan konstruksi lebih dari 6 (enam) bulan atau terhenti total pada setiap tahap konstruksi, Pengembang wajib mengembalikan uang yang dibayarkan berdasarkan Perjanjian kepada Penanam Modal. dan/atau Co-investor secara penuh.


Девелопер (Pengembang)

 | 
Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

3. РАСХОДЫ

3.1. Издержки, связанные с оформление передачи прав на Объект от Девелопера к Инвестору и/или Со-инвестору у Нотариуса, несет Инвестор и/или Со-инвестор. На дату подписания настоящего Договора стоимость нотариального сбора составляет 1% от суммы сделки. Девелопер не несет ответственности за изменение размера нотариального сбора.

3.2. Все налоги и/или сборы, вытекающие из этого Договора, являются ответственностью или обязанностью каждой Стороны, поскольку условия регулируются действующими законами и правилами Республики Индонезия.

3.3. Расходы, связанные с уплатой налога на прибыль от реализации Объекта (PPN), который составляет 11% от суммы сделки, оплачивает Девелопер.

3.4. Оплата арендной платы за использование земли, по договорам указанным в п.1.3.5 несет Девелопер и подтверждает что она оплачена полностью на срок до 01.08.2055 года на момент подписания этого Договора. Стоимость аренды земли была полностью выплачена и соответствует срокам и номерам договоров указанных в п. 1.3.5 .

3. BIAYA

3.1. Biaya-biaya yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas Obyek dari Pengembang kepada Investor di Notaris menjadi tanggungan Penanam Modal. Terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini, biaya biaya notaris adalah sebesar 1% dari nilai transaksi. Pengembang tidak bertanggung jawab atas perubahan besaran biaya notaris.

3.2. Segala pajak dan/atau biaya yang timbul atas Perjanjian Kerjasama Investasi ini akan menjadi tanggungan atau kewajiban masing-masing pihak, sebagaimana syarat-syarat dan ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan dan hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

3.3. Biaya-biaya yang berkaitan dengan pembayaran pajak penghasilan atas penjualan Obyek (PPN) sebesar 11% dari nilai transaksi ditanggung oleh Pengembang.

3.4. Pembayaran sewa untuk penggunaan tanah berdasarkan perjanjian yang ditentukan dalam klausul 1.3.5 menjadi tanggungan Pengembang dan menegaskan bahwa itu telah dibayar penuh untuk jangka waktu sampai dengan 01.08.2055 pada saat penandatanganan Perjanjian ini. Biaya sewa tanah telah dibayar lunas dan sesuai dengan syarat dan nomor kontrak yang ditentukan dalam klausul 1.3.5.


Девелопер (Pengembang)

 / 
Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

4. НАДЗОР И КОНТРОЛЬ ЗА ТЕХНИЧЕСКИМ ОБСЛУЖИВАНИЕМ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Девелопер согласен обеспечивать прозрачность предоставления информации, связанной с надзором и контролем за техническим обслуживанием Объекта, как указано в пункте 1.3.

4.2. Инвестор и/или Со-инвестор обязаны поддерживать сохранность Объекта строительства, включая всю мебель и оборудование, и соблюдать все применимые правила, включая, помимо прочего, правила приличия, общественного порядка, санитарии, санитарные протоколы и постановления правительства.

4.3. Девелопер как Управляющий зданием в этом случае играет непосредственную роль в контроле технического обслуживания Объекта инвестирования.

5. ФИЗИЧЕСКИЕ И/ИЛИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Инвестору и/или Со-инвестору запрещается изменять форму и/или функцию Объекта без предварительного письменного соглашения с Девелопером.

Функцией Объекта является апартаменты для личного проживания или под сдачу в аренду.

4. PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN PEMELIHARAAN LOKASI KONSTRUKSI

4.1. Pengembang setuju untuk memberikan transparansi dalam penyediaan informasi terkait pengawasan dan pengendalian pemeliharaan Fasilitas, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1.3.

4.2. Investor wajib memelihara Unit dan segala perabotan beserta perlengkapannya tersebut dan mentaati semua peraturan-peraturan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada kesusilaan, ketertiban umum, kebersihan, kesehatan hingga Peraturan Pemerintah.

4.3. Pengembang selaku Pengelola Bangunan dalam hal ini memiliki peran langsung dalam pengawasan dan kontrol pemeliharaan Unit.

5. PERUBAHAN FISIK DAN/ATAU FUNGSIONAL

Investor dilarang untuk merubah bentuk dan/atau penggunaan Unit tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pengembang.

Komplek bangunan apartemen ini berfungsi sebagai apartemen untuk tinggal dan untuk disewakan.


Девелопер (Pengembang)

 | 
Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИНВЕСТОРА

6.1. Инвестор и/или Со-инвестор обязаны осуществить финансирование, определенное настоящим Договором, в полном объеме, наряду с другими обязательствами, которые он несет, как это согласовано и указано в Договоре.

6.2. Инвестор и/или Со-инвестор обязаны уведомить Девелопера в письменной форме, прежде чем предпринимать какие-либо шаги, действия и/или решения, требующие взаимно согласованного с Девелопером решения по всем вопросам, связанным с настоящим Договором.

6.3. Инвестор и/или Со-инвестор имеют право принимать участие в согласовании с компетентными органами относительно реализации настоящего Договора инвестирования в соответствии с Постановлениями Правительства и применимыми правовыми нормами, если это необходимо.

6.4. Инвестор и/или Со-инвестор имеют право наблюдать за ходом строительства Объекта в сопровождении Уполномоченного представителя Девелопера с соблюдением правил техники безопасности, не нарушая производственной деятельности Девелопера.

6.5. В течение срока строительства Объекта Инвестор и/или Со-инвестор имеют право передать права аренды

6. HAK DAN KEWAJIBAN INVESTOR

6.1. Investor wajib melaksanakan pembiayaan sebagaimana telah ditentukan oleh Perjanjian ini secara penuh, beserta kewajiban-kewajiban lain yang menjadi tanggungannya sebagaimana telah disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian ini.

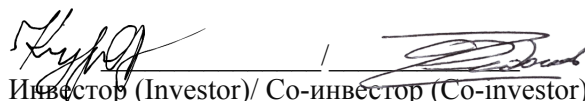
6.2. Investor wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pengembang sebelum mengambil segala langkah, tindakan dan/atau keputusan yang memerlukan keputusan yang disepakati bersama Pengembang berkenaan dengan segala hal terkait Kerjasama Investasi ini.

6.3. Investor berhak untuk turut andil dalam berkoordinasi dengan otoritas berwenang terkait pelaksanaan Kerjasama Investasi ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah dan ketentuan hukum yang berlaku bila diperlukan;

6.4. Investor berhak untuk melakukan pemantauan atas perkembangan konstruksi Unit dengan didampingi oleh Perwakilan Resmi dari pihak Pengembang dengan mematuhi aturan keselamatan, dan tanpa mengganggu kegiatan operasional Pengembang.

6.5. Selama masa konstruksi Fasilitas, Investor berhak mengalihkan hak untuk menyewakan Fasilitas berdasarkan


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

Объекта по данному Инвестиционному соглашению третьим лицам при условии, что на дату передачи у Инвестора и/или Со-инвестора отсутствует задолженность по уплате инвестиционных платежей в соответствии со сроками, указанными в разделе 2 настоящего договора. В этом случае Инвестор и/или Со-инвестор обязуется выплатить Девелоперу комиссию в размере 2% (двух процентов) от инвестиционной стоимости Объекта, оплаченной третьими лицами.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДЕВЕЛОПЕРА

7.1. Девелопер должен разумно использовать инвестиции, предоставленные Инвестором и/или Со-инвестором для обеспечения завершения строительства инвестиционного проекта и управления Объектом, как описано в пункте 1.3., а именно:

7.1.1. обеспечить подготовку строительной площадки;

7.1.2. организовывать и управлять объектами и инфраструктурой для проезда транспортных средств к объекту и от него, которые все еще находятся в зоне строительства Объекта, включая, помимо прочего, будущий ремонт, если это необходимо;

7.1.3. координировать деятельность дизайнерского бюро, строительно-монтажных, а также иных работ, связанных со строительством Объекта.

Перjanjian Investasi ini kepada pihak ketiga, dengan ketentuan bahwa sejak tanggal pengalihan, Investor tidak memiliki utang untuk membayar pembayaran investasi sesuai dengan ketentuan yang ditentukan dalam pasal 2 perjanjian ini. Dalam hal ini, Investor menyanggupi untuk membayar kepada Pengembang suatu komisi sebesar 2% (dua persen) dari nilai investasi Objek yang dibayarkan oleh pihak ketiga.

7. HAK DAN KEWAJIBAN PENGEMBANG

7.1. Pengembang wajib menggunakan investasi yang telah diberikan oleh Pengembang dengan bijak untuk memastikan terselesaikannya pelaksanaan proyek atas Unit sebagaimana diterangkan pada pasal 1.3, yakni untuk:

7.1.1. memastikan persiapan lokasi konstruksi;

7.1.2. pengaturan sarana dan prasarana jalur kendaraan dari dan menuju lokasi Unit yang masih tercakup dalam area konstruksi bangunan Unit, termasuk dan tidak terbatas atas perbaikan di kemudian hari jika diperlukan;

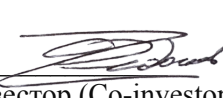
7.1.3. mengkoordinasikan kegiatan kantor desain, konstruksi dan instalasi, serta operasional lainnya yang berkaitan dengan pembangunan Unit;


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

7.1.4. предоставлять строительные материалы и оборудование;	7.1.4. menyediakan bahan dan peralatan berkaitan dengan konstruksi;
7.1.5. регулировать выполнение операций по развитию Объекта;	7.1.5. mengatur pelaksanaan pengerjaan pembangunan Unit;
7.1.6. обеспечивать надлежащую работу строителей;	7.1.6. memastikan kinerja yang tepat dari para pekerja bangunan konstruksi;
7.1.7. следить за развитием строительства в соответствии с планом проекта и положениями, которые были взаимно согласованы в настоящем Договоре;	7.1.7. memantau perkembangan konstruksi sesuai dengan rencana proyek dan ketentuan yang telah disepakati bersama dalam Kerjasama Investasi ini;
7.1.8. производить оплату рабочим, инструментов и оборудования и других услуг, необходимых при строительстве Объекта;	7.1.8. melakukan pembayaran untuk pekerja, alat maupun peralatan, dan layanan lain yang diperlukan dalam pembangunan Unit;
7.2. Девелопер обязан предоставить Инвестору и/или Со-инвестору документы, необходимые для регистрации права собственности, в соответствии с пунктом 6 данного соглашения на результаты данной Инвестиционной деятельности, в срок, который осуществляется по взаимному согласию.	7.2. Pengembang wajib memberikan pihak Investor dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mendaftarkan hak kepemilikan yang dibahas di bagian ke-6 dalam Perjanjian ini atas hasil Kegiatan Investasi ini kepada Investor dalam kurun waktu yang akan ditentukan dan disepakati bersama oleh para pihak.
7.3. Девелопер гарантирует управление страховыми операциями для Объекта через Страховую компанию, определенную Девелопером, которые будут выполняться при возникновении страхового случая, с момента введения Объекта в эксплуатацию.	7.3. Pengembang menjamin kepengurusan operasional asuransi atas Unit melalui Perusahaan Asuransi yang ditentukan oleh Pihak Pengembang, dan asuransi ini dapat digunakan setelah saat Unit telah siap untuk dihuni.
7.4. Девелопер обязан на регулярной основе предоставлять Инвестору и/или Со-инвестору отчеты об осуществлении данной Инвестиционной деятельности на английском, русском или	7.4. Pengembang wajib memberikan laporan secara rutin kepada Investor mengenai pelaksanaan Kegiatan Investasi ini dalam Bahasa Inggris, Bahasa Rusia, atau Bahasa Indonesia setiap 1 (satu) kali dalam sebulan.


Девелопер (Pengembang)

 | 
Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

индонезийском языках 1 (один) раз в месяц.

7.5. Девелопер как Девелоперская компания имеет право выбирать строительные материалы, услуги и другие операции, которые считаются необходимыми для строительства Объекта и бесперебойного функционирования данного Договора.

7.6. Девелопер вправе определить Подрядчика и Дизайнера интерьера для работы над проектом строительства Объекта в рамках сотрудничества.

7.7. С письменного согласия Инвестора и/или Со-инвестора, Девелопер вправе передать свои права и обязанности, изложенные в настоящем Договоре Третьему лицу.

7.8. Произвести оплату платежей, предусмотренных договорами аренды земельных участков № 94 от 25 Ноября 2022 года, а так же согласно дополнению №.6 от 12-01-2024 года и предоставить по требованию Инвестора и/или Со-инвестора, подтверждение оплаты данных платежей.

7.9. Получает все необходимые документы которые дают право на выполнения строительных работ и ввода в эксплуатацию объекта. Самостоятельно оплачивает все платежи, предусмотренные законодательством для их получения.

7.10. Разрешает все претензии и споры самостоятельно, в случае возникновения, от контролирующих органов по наличию и комплектности документов указанных в п.7.9 Договора, за платежи для их получения, а также несет все финансовые затраты (в т.ч.

7.5. Pengembang selaku Perusahaan Pengembang berhak untuk menentukan bahan konstruksi, layanan, dan operasional lain yang dianggap perlu untuk pembangunan Unit dan kelancaran Kerjasama Investasi ini.

7.6. Pengembang berhak menentukan Kontraktor dan Desainer Interior untuk mengerjakan proyek pembangunan atas Unit dalam Kerjasama Investasi ini.

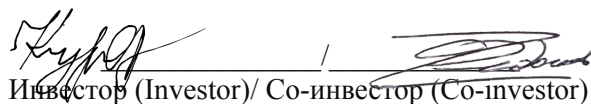
7.7. Dengan persetujuan yang diberikan secara tertulis dari Investor, Pengembang berhak mengalihkan hak dan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Perjanjian ini kepada Pihak Ketiga jika diperlukan.

7.8. Melakukan pembayaran berdasarkan perjanjian sewa tanah No. 94 tanggal 25 November 2022 serta sesuai dengan Addendum No. 6 tanggal 12 Januari 2024 dan memberikan, atas permintaan Investor dan/atau Co-investor, konfirmasi pembayaran pembayaran ini.

7.9. Menerima semua dokumen yang diperlukan yang memberikan hak untuk melakukan pekerjaan konstruksi dan mengoperasikan fasilitas. Secara mandiri membayar semua pembayaran yang diwajibkan oleh hukum untuk menerimanya.

7.10. Menyelesaikan semua klaim dan perselisihan secara independen, jika timbul, dari otoritas pengatur mengenai ketersediaan dan kelengkapan dokumen yang ditentukan dalam klausul 7.9 Perjanjian, untuk pembayaran penerimaannya, dan juga menanggung


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

оплату услуг юристом и т.д.) за разрешение возможных споров (в т.ч. судебных).

7.11. Разрешает все споры с владельцем земли в случае возникновения (в т.ч. оплату услуг юристов, судебные издержки и т.д.).

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Вся информация, относящаяся к финансовому положению Сторон и другая информация, содержащаяся в Договоре, а также об участии Третьих сторон в разработке проекта в пункте 1.3. настоящего Договора, считается конфиденциальной и не может быть разглашена без письменного согласия заинтересованных Сторон.

8.2. Другие положения о конфиденциальности могут быть установлены по письменному запросу любой из Сторон.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, других стихийных

semua biaya keuangan (termasuk pembayaran untuk layanan hukum, dll.). d.) untuk menyelesaikan kemungkinan perselisihan (termasuk litigasi).

7.11. Menyelesaikan semua perselisihan dengan pemilik tanah jika timbul (termasuk biaya pengacara, biaya pengadilan, dll.).

8. KERAHASIAAN

8.1. Segala informasi terkait dengan situasi keuangan Para Pihak dan informasi-informasi lain sebagaimana tercantum dalam Perjanjian ini, maupun keterlibatan Pihak Ketiga dalam pelaksanaan proyek pembangunan Unit pada Pasal 1 Ayat (3) Perjanjian ini, dianggap rahasia dan tidak dapat diungkapkan tanpa persetujuan tertulis dari Para Pihak yang terlibat.

8.2. Ketentuan kerahasiaan lainnya dapat ditetapkan atas permintaan tertulis salah satu Pihak.

9. PENGECEUALIAN DARI TANGGUNG JAWAB (Force Majeure)

9.1. Para pihak dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan sebagian atau seluruhnya untuk memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian ini, jika kegagalan ini disebabkan oleh keadaan memaksa (force majeure), yaitu, keadaan luar biasa dan tidak dapat diatasi dalam kondisi tertentu, khususnya, banjir, gempa bumi, bencana alam lainnya atau fenomena alam lainnya, epidemi, aksi teroris, permusuhan,


Девелопер (Pengembang)

 
Инвестор (Investor)/ Co-инвестор (Co-investor)

бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемии, террористических актов, военных действий, а также изменений в действующем законодательстве.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут справки, выдаваемые компетентными органами.

9.2. При изменениях законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, согласованные сроки выполнения работ увеличиваются соразмерно этому времени. Сроки и стоимость договора в этом случае уточняются в дополнительном соглашении.

9.3. Срок выполнения обязательств по настоящему договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

9.4. В случае если вследствие обстоятельств, указанных в п. 9.1 настоящего договора, просрочка в исполнении обязательств по настоящему договору составит более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

serta perubahan undang-undang Republik Indonesia yang ada pada saat ini yang membuatnya tidak mungkin bagi Para Pihak untuk memenuhi kewajibannya.

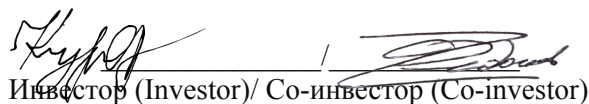
Bukti yang tepat dari adanya keadaan force majeure yang disebutkan di atas dan durasinya akan menjadi sertifikat yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang.

9.2. Dalam hal perubahan peraturan perundang-undangan yang memperburuk posisi Para Pihak dibandingkan dengan kondisi mereka pada tanggal ditandatanganinya perjanjian ini dan yang dapat menyebabkan tambahan biaya waktu dan uang, jangka waktu kerja yang disepakati akan meningkat sebanding dengan jangka waktu ini. Dalam hal ini waktu dan biaya Perjanjian ditentukan dalam perjanjian tambahan.

9.3. Jangka waktu untuk memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian ini meningkat sebanding dengan waktu di mana keadaan tersebut dan konsekuensinya berlaku.

9.4. Jika karena keadaan yang ditentukan dalam pasal 9.1 dari Perjanjian tersebut hadir keterlambatan dalam memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian ini yang berlangsung lebih dari tiga bulan, salah satu Pihak berhak untuk menarik diri dari bagian yang tidak terpenuhi dari Perjanjian tersebut. Pada saat yang sama, tidak ada Para Pihak yang berhak menuntut ganti rugi.


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Co-инвестор (Co-investor)

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Стороны соглашаются добиваться урегулирования споров, которые могут возникнуть, путем обсуждения для достижения консенсуса вне суда или внутреннего посредничества.

10.2. В случае, если Стороны не смогли урегулировать возникшие претензии в досудебном порядке, Стороны обязаны обратиться для урегулирования возникших споров в окружной суд г. Denpasar, провинция Бали, Республика Индонезия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все уведомления и сообщения, отправленные Сторонами друг другу с использованием адресов электронной почты и/или телефонных номеров, перечисленных в п. 12, а также с адресов домена Девелопера "nexauniverse.com", признаются Сторонами официальной перепиской в рамках настоящего Соглашения. Датой передачи соответствующего уведомления / сообщения считается день отправления факсимильного сообщения или сообщения электронной почты. Ответственность за получение сообщений и уведомлений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. Сторона, направившая сообщение, не несет ответственности за задержку доставки сообщения, если такая задержка явилась результатом неисправности систем связи, действия/бездействия

10. PENYELESAIAN SENGKETA

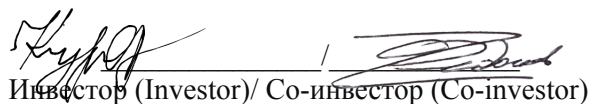
10.1. Para Pihak sepakat untuk mengusahakan penyelesaian perselisihan yang akan timbul dengan cara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu di luar Pengadilan.

10.2. Dalam hal Para Pihak tidak dapat menyelesaikan gugatan yang timbul di luar pengadilan, Para Pihak wajib mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar, Provinsi Bali, Republik Indonesia untuk menyelesaikan sengketa yang timbul.

11. KETENTUAN AKHIR

11.1. Semua pemberitahuan dan pesan yang dikirimkan oleh Para Pihak satu sama lain menggunakan alamat email dan/atau nomor telepon yang tercantum dalam klausul 12, serta dengan alamat domain Pengembang "nexauniverse.com", diakui oleh Para Pihak sebagai korespondensi resmi berdasarkan ini Perjanjian. Tanggal pengiriman pemberitahuan/pesan yang relevan dianggap sebagai hari pengiriman faks atau email. Pihak yang mengirimkan pesan tidak bertanggung jawab atas keterlambatan pengiriman pesan jika keterlambatan tersebut disebabkan oleh tidak berfungsinya sistem komunikasi, tindakan / kelambanan penyedia atau keadaan force majeure lainnya.


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Co-инвестор (Co-investor)

провайдеров или иных форс-мажорных обстоятельств.

11.2. В случае изменения номера телефона, адреса электронной почты или другой информации, относящейся к личности одной из Сторон, она должна быть передана лично в письменном порядке другой Стороне через официальный зарегистрированный адрес или контактную информацию, указанную в настоящем Договоре. Вся информация и корреспонденция, направленная по телефону и адресу электронной почты, указанным в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомившей об этом. Не уведомившая об изменениях контактной информации Сторона самостоятельно несет риски всех неблагоприятных последствий.

11.3. Стороны соглашаются включить иные положения, не урегулированные в настоящем Договоре в Дополнительное соглашение и/или новое соглашение по взаимному согласию, которое станет частью настоящего Договора.

11.4. Договор вступает в силу с момента его подписания указанными Сторонами.

11.5. При желании стороны могут уведомить друг друга о назначении своих представителей по данному соглашению, определив перечень их прав в представлении интересов стороны..

11.6. Все формы взаимного соглашения между Девелопером Инвестором и/или Со-инвестором, считаются действительными и имеют юридическую

11.2. Dalam hal terjadi perubahan nomor telepon, alamat email atau informasi lain yang berkaitan dengan identitas salah satu Pihak, maka harus dialihkan secara pribadi secara tertulis kepada Pihak lainnya melalui alamat terdaftar resmi atau informasi kontak yang ditentukan dalam Perjanjian ini. Semua informasi dan korespondensi yang dikirim melalui telepon dan alamat email yang ditentukan dalam perjanjian ini dianggap telah diterima oleh Pihak yang mengubah alamat dan nomor teleponnya dan tidak memberitahukannya. Pihak yang belum memberi tahu tentang perubahan informasi kontak menanggung sendiri risiko dari semua konsekuensi yang merugikan.

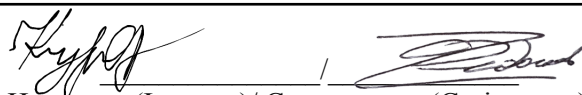
11.3. Para Pihak setuju untuk memasukkan ketentuan lain yang tidak diatur dalam Perjanjian ini dalam Perjanjian Tambahan dan/atau perjanjian baru berdasarkan kesepakatan bersama, yang akan menjadi bagian dari Perjanjian ini.

11.4. Persetujuan ini mulai berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak tersebut.

11.5. Jika diinginkan, para pihak dapat saling memberi tahu tentang penunjukan perwakilan mereka berdasarkan perjanjian ini, dengan menentukan daftar hak mereka dalam mewakili kepentingan pihak tersebut.

11.6. Segala bentuk kesepakatan bersama antara Developer dan Investor dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum hanya apabila memenuhi ketentuan yang telah


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

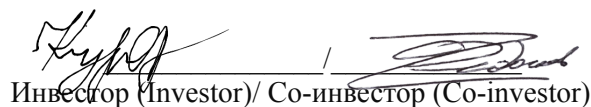
силу только в том случае, если они соблюдают положения, которые были сформулированы и взаимно согласованы в настоящем Договоре.

Договор составлен и согласован Сторонами сознательно и без какого-либо элемента принуждения со стороны какой-либо из сторон и предоставлено в 2 (двух) экземплярах, подписанных Сторонами, заверенных достаточным количеством печатей и имеющих обязательную юридическую силу на постоянной основе. Инвестиционный договор, подписанный в электронном формате, имеет такую же юридическую силу, как и подписанный на бумаге договор. Настоящее соглашение составлено на русском и индонезийском языках. В случае расхождений между русской и индонезийской версиями преимущественную силу имеет русская версия.

dirumuskan dan disepakati bersama dalam Perjanjian ini.

Perjanjian ini dibuat dan disepakati oleh Para Pihak secara sadar dan tanpa adanya unsur paksaan dari salah satu Pihak dan dibuat dalam 2 (dua) rangkap, ditandatangani oleh Para Pihak, ditandasahkan dengan meterai yang cukup dan mengikat secara hukum. secara berkelanjutan. Perjanjian investasi yang ditandatangani dalam format elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian yang ditandatangani di atas kertas. Perjanjian ini dibuat dalam bahasa Rusia dan bahasa Indonesia. Jika terdapat ketidaksesuaian antara versi Rusia dan Indonesia, maka versi Rusia yang akan berlaku.


Девелопер (Pengembang)


Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Девелопер

PT SKYROCKET CAPITAL
MANAGEMENT

Адрес офиса: Банжар Тегал Бингин,
Мас Субдистрикт/Ландж, район Убуд,
регентство Гианьяр, провинция Бали,
Республика Индонезия,

E-mail: nexauniverse@gmail.com

Номер телефона: +6281280000100

Владелец счёта: PT SKYROCKET
CAPITAL MANAGEMENT

Номер счёта: 162800002261

Банк: PT. Bank OCBC NISP Tbk

Филиал банка: UBUD

JALAN COKORDA GDE RAI NO 41
PELIATAN UBUD GIANYAR BALI
INDONESIA 80571

Swift Код: NISPIDJA

**Номер телефона для международных
звонков:** +62-812-80000-100

Инвестор

NEXA SKYGARDEN UNIT 11a DAO
LLC, оригинальный номер:
2024-001550111, в лице

КУРЧЕНКО ОЛЕГ

Дата рождения: 18.07.1992

Номер паспорта: FH769044

Дата выдачи: 06.09.2017

Действителен до: 06.09.2027

Гражданство: Украина

E-mail: ok@binaryx.com

Номер телефона: +48574172653

12. ALAMAT HUKUM DAN RINCIAN PEMBAYARAN PARA PIHAK

Pengembang

PT SKYROCKET CAPITAL
MANAGEMENT

Alamat Kantor: Banjar Tegal Bingin,
Kelurahan/Desa Mas, Kecamatan Ubud,
Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali,
Republik Indonesia

E-mail: nexauniverse@gmail.com

Nomor telepon: +6281280000100

Pemilik Rekening: PT SKYROCKET
CAPITAL MANAGEMENT

Nomor rekening: 162800002261

Nama bank: PT. Bank OCBC NISP Tbk

Kantor Cabang: UBUD

JALAN COKORDA GDE RAI NO 41
PELIATAN UBUD GIANYAR BALI
INDONESIA 80571

Swift Code: NISPIDJA

**Nomor telepon untuk panggilan
internasional:** +62-812-80000-100

Investor

NEXA SKYGARDEN UNIT 11a DAO
LLC, nomor asli: 2024-001550111,
diwakili oleh

KURCHENKO OLEH

Tanggal lahir: 18-07-1992

Nomor Paspor: FH769044

Tanggal pengeluaran: 06.09.2017

Berlaku hingga: 06.09.2027

Kewarganegaraan: Ukraina

E-mail: ok@binaryx.com

Nomor telepon: +48574172653

ALavrova
Девелопер (Pengembang)

Kurchenko
Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

Со-инвестор

PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA,
(AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023),
в лице

ФЕДОСОВ АНДРЕЙ

Дата рождения: 03.05.1990

Номер паспорта: FJ225551

Дата выдачи: 18.10.2017

Действителен до: 18.10.2027

Гражданство: Украина

Номер телефона: +62085190142551

E-mail: am@binaryx.com

Rekan investor

PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA,
(AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023),
diwakili oleh

FEDOSOV ANDRII

Tanggal lahir: 03.05.1990

Nomor Paspas: FJ225551

Tanggal pengeluaran: 18.10.2017

Berlaku hingga: 18.10.2027

Kewarganegaraan: Ukraina

Nomor telepon: +62085190142551

E-mail: am@binaryx.com

ALayrova
Девелопер (Pengembang)

[Signature]
Инвестор (Investor)/ Со-инвестор (Co-investor)

Signature Certificate

Reference number: VJGE5-BTOAM-DHT4O-MQJD2

Signer

Timestamp

Signature

ANDRII FEDOSOV

Email: am@binaryx.com

Sent:

20 Nov 2024 07:05:14 UTC

Viewed:

20 Nov 2024 07:05:32 UTC

Signed:

20 Nov 2024 07:06:47 UTC

Recipient Verification:

✓ Email verified

20 Nov 2024 07:05:32 UTC

IP address: 103.46.7.198

Location: Denpasar, Indonesia



OLEH KURCHENKO

Email: ok@binaryx.com

Sent:

20 Nov 2024 07:05:14 UTC

Viewed:

20 Nov 2024 07:06:07 UTC

Signed:

20 Nov 2024 07:07:49 UTC

Recipient Verification:

✓ Email verified

20 Nov 2024 07:06:07 UTC

IP address: 31.60.62.193



ANNA LAVROVA

Email: floston7878@gmail.com

Shared via link

Sent:

20 Nov 2024 07:05:14 UTC

Viewed:

21 Nov 2024 06:50:25 UTC

Signed:

21 Nov 2024 06:51:26 UTC

IP address: 46.31.29.95

Location: Moscow, Russia



Document completed by all parties on:

21 Nov 2024 06:51:26 UTC

Page 1 of 1



Signed with PandaDoc

PandaDoc is a document workflow and certified eSignature solution trusted by 50,000+ companies worldwide.

