

Эксклюзивное соглашение об управлении недвижимостью 04.12.2024 Договор N.23 Настоящее Соглашение об исключительном управлении недвижимостью заключено между NEXA SKYGARDEN UNIT 18b DAO LLC, оригинальный номер: 2024-001550111, именуемое в дальнейшем “Собственник”, в лице <u>КУРЧЕНКО ОЛЕГ</u>, с другой стороны, PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA, (AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023) именуемое в дальнейшем “Со-владелец”, в лице <u>ФЕДОСОВ АНДРЕЙ</u>, с третьей стороны, и <u>PT Monarch Exclusive Management</u> («Агент»). Принимая во внимание взаимные обязательства и обещания, изложенные в настоящем документе, Собственник и Со-Владелец настоящим заключают соглашение с Агентом об аренде и управлении имуществом, описанным ниже, а также любым иным имуществом, перечень которого Собственник, Со-владелец и Агент могут по взаимной договоренности дополнять путем подписания дополнительного соглашения.	Perjanjian Manajemen Properti Eksklusif 04.12.2024 Agreement N.23 Perjanjian pengelolaan eksklusif real estat ini dibuat antara NEXA SKYGARDEN UNIT 18b DAO LLC, nomor asli: 2024-001550111, selanjutnya disebut sebagai “Pemilik”, diwakili oleh <u>OLEG KURCHENKO</u>, sebaliknya, PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA, (AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023) selanjutnya disebut sebagai “Rekan Pemilik”, diwakili oleh <u>ANDREY FEDOSOV</u>, sebagai pihak ketiga, dan PT <u>Monarch Exclusive Management</u> (“Agen”). Dengan mempertimbangkan kewajiban dan janji bersama yang ditetapkan di sini, Pemilik, Rekan Pemilik dengan ini mengadakan perjanjian dengan Agen untuk penyewaan dan pengelolaan properti yang dijelaskan di bawah ini, serta properti lain yang mungkin disetujui bersama oleh Pemilik, Rekan Pemilik dan Agen untuk ditambahkan. dengan menandatangani perjanjian tambahan.
---	--

 Агент (Agen)	 OLEG KURCHENKO Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik
---	---

1. Сведения о собственности 1.1. Недвижимость находится по адресу desa Pererenan, Kec. Mengwi, Kabupaten Badung, Bali 80361, наименование проекта NEXA SKYGARDEN I APARTMENTS, номер Юнита 18B. 2. Срок действия соглашения 2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня подписания его Собственником, Со-Владельцем и Агентом, а именно 04.12.2024 . («Дата вступления в силу») и действует в течение срока использования Квартиры, в том числе в случае продления этого срока. 2.2. Настоящее соглашение сохраняет свою силу в случае передачи прав пользования третьему лицу или сдачи их в субаренду. 3. Агентское вознаграждение 3.1. За услуги, оказанные по настоящему Соглашению, Агент вычитывает вознаграждение следующим образом: Валовая прибыль – 20% комиссия управляющей компании – ежемесячные расходы компании = чистая прибыль. Доход выплачивается один раз в квартал и не позднее 15 числа начала следующего квартала Операционные расходы: – Интернет;	1. Detail Properti 1.1. Properti ini berada di desa Pererenan, Kec. Mengwi, Kabupaten Badung, Bali 80361 yang dikenal dengan NEXA SKYGARDEN APARTMENTS I, unit No 18B. 2. Durasi kesepakatan 2.1. Perjanjian ini mulai berlaku pada hari ditandatangani oleh Pemilik, Rekan Pemilik, dan Agen, yaitu 04.12.2024. (“Tanggal Efektif”) dan berlaku selama jangka waktu penggunaan Apartemen, termasuk dalam hal perpanjangan jangka waktu tersebut. 2.2. Perjanjian ini tetap berlaku apabila terjadi pengalihan hak pakai kepada pihak ketiga atau menyewakan kembali. 3. Biaya Agen 3.1. Untuk layanan yang diberikan berdasarkan Perjanjian ini, Agen memotong remunerasi sebagai berikut: Laba kotor - komisi 20% dari perusahaan pengelola - pengeluaran bulanan perusahaan = laba bersih. Pendapatan dibayarkan satu kali dalam triwulan dan paling lambat pada tanggal 15 awal triwulan berikutnya Pengeluaran/biaya bulanan atas: – Internet;
--	--

 Агент (Agen)	 OLEH KURCHENKO Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik
---	---

- Электричество; - Питьевая вода; - Плата за банджар; - Сбор мусора; - Приветственные подарки (корзина с цветами и фруктами); - Прочее (косметика для туалета, чистящие средства, химикаты для бассейнов и т. д.); - Плата за техническое обслуживание и необходимые материалы. Зарплата персонала: - Уборка горничной, садовник, бассейн; - Онлайн менеджер; - Ресепшн менеджер; - Инженер; - Услуги консьержа 24/7; - Охрана 24/7. 3.2 После сдачи Объекта, Агент планирует создать пульную систему	- Listrik; - Air minum; - Biaya Banjar TBA; - Pembersihan sampah; - Manfaat sambutan (keranjang bunga & buah); - Lainnya (suguhan toilet, produk pembersih, bahan kimia kolam renang, dll.); - Biaya perawatan dan bahan yang dibutuhkan. Gaji pegawai: - Pembantu rumah tangga, tukang kebun, kolam renang; - Manajer online; - Manajer harian; - Insinyur; - Layanan pramutamu 24/7; - Security 24/7. 3.2 Setelah penyerahan Properti, Agen berencana membuat sistem profitabilitas
--	--

 Агент (Agen)	 OLEH KURCHENKO Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik
---	---

доходности для разделения прибыли между собственниками.

4. Полномочия и обязанности агента

В течение срока действия настоящего Соглашения Агент обязуется:

4.1. Управлять активами клиентов в соответствии с самыми высокими стандартами гостеприимства, уделяя максимальное количество времени и внимания имуществу, чтобы получить самые высокие отзывы клиентов.

4.2. Сдавать недвижимость в аренду с соблюдением всех применимых федеральных законов и региональных законов, норм и этических обязанностей, включая, помимо прочего, запрещающие дискриминацию по признаку расы, цвета, религии, пола, национального происхождения, инвалидности, семейного положения или сексуальной ориентации при аренде недвижимости.

4.3. Размещать собственность в службах онлайн-бронирования аренды.

4.4. Собирать все арендные платежи и другие сборы и суммы, причитающиеся по договорам аренды с арендаторами, и предоставлять квитанции на полученные таким образом суммы.

4.5. Составлять ежеквартальный отчет один раз в Период и направлять Собственнику и Со-Владельцу его по электронной почте/иному способу связи, с указанием валовой прибыли и всех

габунган untuk membagi keuntungan di antara pemilik.

4. Kewenangan dan Tanggung Jawab Agen

Selama Perjanjian ini berlaku, Agen harus:

4.1. Kelola Aset Klien dengan standar keramahan tertinggi, mencurahkan jumlah waktu dan perhatian maksimum ke properti untuk mencapai ulasan umpan balik pelanggan tertinggi.

4.2. Menyewa properti sesuai dengan semua undang-undang, peraturan, dan kewajiban etika federal dan negara bagian yang berlaku, termasuk, namun tidak terbatas pada, melarang diskriminasi berdasarkan ras, warna kulit, agama, jenis kelamin, asal negara, kecacatan, status perkawinan, atau orientasi seksual dalam penyewaan properti.

4.3. Cantumkan properti pada layanan pemesanan sewa online.

4.4. Mengumpulkan semua sewa dan biaya lainnya serta jumlah yang harus dibayar berdasarkan sewa menyewa dan berikan tanda terima untuk jumlah yang dikumpulkan.

4.5. Menyusun laporan triwulan sekali dalam satu Periode dan mengirimkannya ke Pemilik dan Rekan Pemilik melalui email/sarana komunikasi lainnya, menunjukkan laba kotor dan semua



Агент (Agen)



OLEH KURCHENKO
Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

расчетов до 15-го числа месяца, следующего после окончания Периода.

4.6. Выполнять или обеспечивать выполнение любых ремонтных работ, которые, по мнению Агента, могут быть необходимы для сохранения, обслуживания и защиты Имущества; при условии, что Агент не может производить какой-либо ремонт, стоимость которого превышает 200 (двести) долларов США, без предварительного одобрения Собственника и Со-Владельца, за исключением того, что в случае чрезвычайной ситуации Агент может без предварительного одобрения произвести любые расходы от имени Собственника и Со-Владельца, которые разумно необходимы для сохранения Имущества или срочного предотвращения дальнейшего ущерба.

4.7. Отвечать на запросы и жалобы арендаторов и выполнять обязанности, возложенные на Собственника и Со-Владельца договорами аренды или любыми местными, государственными или федеральными законами или нормативными актами, включая полномочия на закупку таких материалов и наем такой рабочей силы, которая может быть необходима, по мнению Агента, для выполнения любого необходимого ремонта.

4.8. Агент отвечает за общение с настоящими и будущими гостями Объекта на этапе бронирования и во время их отдыха, включая встречу в аэропорту (за дополнительную плату или включенную в стоимость

перhitungan sebelum hari ke-15 bulan setelah akhir Periode.

4.6. Melakukan atau menyebabkan dilakukannya pekerjaan perbaikan yang, menurut pendapat Agen, mungkin diperlukan untuk pemeliharaan, pemeliharaan dan perlindungan Properti; dengan ketentuan bahwa Agen tidak boleh melakukan perbaikan apa pun yang melebihi 200 (dua ratus) Dolar Amerika Serikat tanpa persetujuan sebelumnya dari Pemilik dan Rekan Pemilik, kecuali bahwa, dalam keadaan darurat, Agen dapat, tanpa persetujuan sebelumnya, mengeluarkan biaya apa pun atas nama Pemilik dan Rekan Pemilik yang secara wajar diperlukan untuk melestarikan Properti atau segera mencegah kerusakan lebih lanjut.

4.7. Menjawab permintaan dan keluhan penyewa dan melakukan tugas yang dibebankan kepada Pemilik dan Rekan Pemilik oleh sewa penyewa atau undang-undang atau peraturan lokal, negara bagian atau federal, termasuk wewenang untuk membeli persediaan tersebut dan mempekerjakan tenaga kerja yang mungkin diperlukan menurut pendapat Agen untuk menyelesaikan perbaikan yang diperlukan.

4.8. Agen bertanggung jawab untuk komunikasi dengan tamu Properti saat ini dan yang akan datang pada tahap pemesanan dan selama liburan mereka, termasuk penanganan di darat, pertemuan di bandara (dengan biaya tambahan atau



Агент (Agen)

OLEH KURCHENKO 

Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

проживания), заселение и выселение, выезд и организация отдыха гостей.

4.9. Договариваться с арендаторами о частичном возмещении ущерба, если, по обоснованному мнению Агента, Имущества Собственника и Со-Владельца было повреждено (например, ремонт электрического, водопроводного, санитарного или вентиляционного оборудования, крупных электроприборов, который невозможно произвести в разумные и кратчайшие сроки).

4.10. Нанимать, продвигать по службе, увольнять, выплачивать заработную плату и при необходимости заменять, а также контролировать весь персонал, работающий на Объекте.

4.11. Делать фотосессию виллы с профессиональным фотографом. Фотографа или окончательные фотографии не нужно согласовывать с Собственником и Со-Владельцем.

5. Обязанности Собственника и Со-Владельца

В течение срока действия настоящего Соглашения Собственник и Со-Владелец должны:

5.1. Нести ответственность за все затраты и расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Имущества в соответствии с требованиями арендатора или любыми местными, государственными или федеральными законами или постановлениями;

termasuk dalam harga menginap), check-in dan check-out dan mengatur kegiatan tamu.

4.9. Setuju dengan penyewa untuk kompensasi sebagian atas kerusakan jika, menurut pendapat wajar Agen, Properti Pemilik dan Rekan Pemilik telah rusak (misalnya, perbaikan peralatan listrik, pipa ledeng, sanitasi atau ventilasi, peralatan listrik besar yang tidak dapat dilakukan dalam waktu yang wajar dan sesingkat-singkatnya).

4.10. Mempekerjakan, mempromosikan, memberhentikan, memberhentikan, membayar gaji dan mengganti jika perlu dan mengawasi semua staf yang dipekerjakan di Properti.

4.11. Buat sesi foto villa dengan fotografer profesional dengan biaya sendiri. Fotografer atau foto akhir tidak perlu disetujui oleh Pemilik dan Rekan Pemilik.

5. Tanggung Jawab Pemilik dan Rekan Pemilik

Selama Perjanjian ini berlaku, Pemilik dan Rekan Pemilik harus:

5.1. Bertanggung jawab atas semua biaya dan pengeluaran yang terkait dengan pemeliharaan dan pengoperasian Properti sesuai dengan persyaratan sewa penyewa atau undang-undang atau peraturan lokal, negara bagian atau federal;

Агент (Аген)

OLEH KURCHENKO
Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

5.2. Разрешать Агенту брать деньги из квартального заработка на квартальные расходы;

5.3. Не предпринимать никаких действий, которые могли бы запрещать агенту предоставлять недвижимость в аренду в соответствии с всеми применимыми федеральными законами и региональными законами, постановлениями и этическими обязательствами, включая, помимо прочего, запреты по причине дискриминации на основе расы, цвета, религии, пола, национального происхождения, инвалидности, семейного статуса или сексуальной ориентации;

5.4. Возмещать и ограждать Агента в максимальной степени, разрешенной законом, от любых затрат, расходов, гонораров адвокатов, требований, обязательств, убытков или требований о возмещении убытков, включая, помимо прочего, возникающие в результате травмы или смерти любого лица или потеря или повреждение любого имущества в любой форме и принадлежащее кому-либо, включая Собственника и Со-Владельца, каким-либо образом связанное с управлением Имуществом Агентом или выполнением любых обязанностей, обязательств или полномочий, изложенных в настоящем документе или в дальнейшем возложенных на Агента, за исключением случаев, когда это могло быть результатом грубой небрежности или умышленного или преднамеренного неправомерного поведения со стороны Агента;

5.2. Memberikan izin kepada Agen untuk mengambil uang dari penghasilan bulanan untuk pengeluaran bulanan;

5.3. Tidak melakukan tindakan apapun atau mengajukan kebijakan apa pun yang dampaknya untuk mencegah agen dari penawaran properti untuk sewa sesuai dengan semua hukum federal dan negara yang berlaku, peraturan dan tugas etika, termasuk namun tidak terbatas pada larangan ras, warna, agama, jenis kelamin, asal nasional, cacat, status keluarga atau orientasi seksual dalam penyewaan properti;

5.4. Memberi ganti rugi dan membebaskan Agen sejauh yang diizinkan oleh hukum dari setiap dan semua biaya, pengeluaran, biaya pengacara, tuntutan, kewajiban, kerusakan atau klaim atas kerusakan, termasuk namun tidak terbatas pada, yang timbul dari cedera atau kematian siapa pun atau kehilangan atau kerusakan pada properti apa pun dalam bentuk apa pun dan milik siapa pun, termasuk Pemilik dan Rekan Pemilik, dengan cara apa pun yang berkaitan dengan pengelolaan Properti oleh Agen atau kinerja atau pelaksanaan tugas, kewajiban, atau wewenang apa pun yang ditetapkan di sini atau selanjutnya diberikan kepada Agen, kecuali sejauh hal tersebut mungkin merupakan akibat dari kelalaian berat atau kesalahan yang disengaja atau disengaja oleh Agen;



Агент (Agen)



Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

5.5. Нести ответственность за своевременную уплату всех налогов на имущество, ипотечных платежей, государственных взносов или взносов ассоциации Собственников и Со-Владельцев, связанные с имуществом, и любые другие расходы, которые могут стать залогом в отношении имущества, а также за своевременное уведомление агента в случае, если Собственник и Со-Владелец получают какие-либо уведомление(-я) от держателя любого займа или от любого другого держателя залогового права любого рода о невыполнении платежа, угрозе обращения взыскания или возбуждении дела о взыскании.

6. Доступ Собственника и Со-Владельца

6.1. Собственник и Со-Владелец проинформированы, что ни Собственник ни Со-Владелец, ни третье лицо, представляющее Собственника и Со-Владельца, без предварительного предупреждения и согласия со стороны Агента или гостей в согласованное время не могут заходить или как либо использовать Имущество, независимо от целей использования, во время аренды Имущества гостями.

6.2. Если Собственник или Со-Владелец предполагает жить на вилле, то они должны уведомить Агента не менее чем за 90 (девяносто) дней до своего приезда. Агент бронирует эти даты, если даты свободны для бронирования на вилле.

5.5. Bertanggung jawab atas pembayaran tepat waktu dari semua pajak properti, pembayaran hipotek, penilaian asosiasi pemerintah atau Pemilik dan Rekan Pemilik yang terkait dengan Properti, dan biaya lain apa pun yang dapat menjadi hak gadai terhadap Properti, dan untuk segera memberitahu Agen jika Pemilik dan Rekan Pemilik menerima pemberitahuan apa pun dari pemegang pinjaman atau dari pemegang hak gadai lainnya dalam bentuk apapun, mengenai default dalam pembayaran, penyitaan mengancam atau pengajuan proses penyitaan.

6. Entri oleh Pemilik dan Rekan Pemilik

6.1. Pemilik dan Rekan Pemilik setuju bahwa baik Pemilik dan Rekan Pemilik maupun pihak ketiga mana pun yang bertindak atas arahan Pemilik dan Rekan Pemilik, tidak boleh memasuki Properti untuk tujuan apa pun selama waktu yang ditempati oleh penyewa tanpa adanya pemberitahuan yang wajar kepada Agen atau penyewa dan penjadwalan oleh Agen atau penyewa dari suatu waktu yang tepat untuk setiap entri tersebut.

6.2. Jika Pemilik dan Rekan Pemilik ingin tinggal di vila, maka dia harus memberi tahu Agen setidaknya 90 (sembilan puluh) hari sebelum kedatangannya. Agen akan memesan tanggal tersebut jika tanggal tersebut tersedia untuk pemesanan di vila.



Агент (Agen)



OLEH KURCHENKO
Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

6.3. Любой период времени, занятый Собственником или Со-Владельцем, будет рассчитываться как процент от года, и этот процент будет вычтен из рентабельности инвестиций в аренду.

7. Обязанности при расторжении

Поскольку настоящее Соглашение сохраняет свою обязательную силу в случае передачи арендных прав Собственника и Со-Владельца третьему лицу, Собственник и Со-Владелец настоящим заявляют и гарантируют передачу этих прав:

7.1. Собственник и Со-Владелец информируют третью сторону о том, что Квартира связана настоящим Соглашением и сохраняет свою силу в случае перехода права аренды к третьему лицу;

7.2. Собственник и Со-Владелец предоставят Агенту данные о личности и адрес для корреспонденции третьей стороны;

7.3. Собственник и Со-Владелец настоящим дают разрешение Агенту обратиться к третьему лицу для внесения изменения сторон в настоящем Соглашении, что будет урегулировано позднее в отдельном соглашении, подписанном Агентом и третьим лицом как стороной соглашения и Собственником и Со-Владельцем как сторонами, знающими о передаче, данное соглашение является

6.3. Setiap periode waktu yang ditempati oleh Pemilik dan Rekan Pemilik akan dihitung sebagai persentase tahun dan persentase ini akan dikurangkan dari hasil sewa atas investasi.

7. Tugas Pemutusan Hubungan Kerja

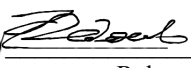
Sepanjang Perjanjian ini tetap mengikat dalam hal hak sewa Pemilik dan Rekan Pemilik dialihkan kepada pihak ketiga, maka Pemilik dan Rekan Pemilik dengan ini menyatakan dan menjamin pengalihan hak tersebut:

7.1. Pemilik dan Rekan Pemilik memberitahukan kepada pihak ketiga bahwa Apartemen terikat pada Perjanjian ini dan tetap berlaku jika terjadi peralihan hak sewa kepada pihak ketiga;

7.2. Pemilik dan Rekan Pemilik akan memberikan kepada Agen identitas dan alamat korespondensi pihak ketiga;

7.3. Pemilik dan Rekan Pemilik dengan ini memberikan kuasa kepada Agen untuk menghubungi pihak ketiga untuk melakukan perubahan para pihak dalam Perjanjian ini, yang kemudian akan diatur dalam perjanjian tersendiri yang ditandatangani oleh Agen dan pihak ketiga sebagai pihak dalam perjanjian dan oleh Pemilik dan Rekan Pemilik sebagai pihak yang mengetahui adanya pengalihan, yang perjanjiannya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.


Агент (Agen)


OLEH KURCHENKO
Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

7.4. Если Собственник или Со-Владелец решат расторгнуть настоящее Соглашение до окончания срока действия настоящего Соглашения - Собственник или Со-Владелец соглашаются обрабатывать все будущие бронирования в течение первоначального периода действия настоящего Соглашения, которые не могут быть отменены без каких-либо штрафных санкций для Агента. Если Собственник или Со-Владелец не могут обработать эти бронирования, Собственник или Со-Владелец соглашаются оплатить все штрафы за отмену таких бронирований.

8. Изменение соглашения

8.1. Настоящее Соглашение изъясляет всю волю сторон целиком и заменяет собой все предыдущие письменные и устные предложения, договоренности, соглашения и заверения, которые объединены в настоящем документе. Никакие поправки или изменения к настоящему Соглашению не вступают в силу, если они не оформлены в письменной форме и не подписаны всеми сторонами.

9. Правовое поле

Место действия соглашения.

9.1. Стороны соглашаются, что настоящее Соглашение регулируется и толкуется в соответствии с

7.4. Jika Pemilik dan Rekan Pemilik memutuskan untuk mengakhiri Perjanjian ini sebelum berakhirnya Perjanjian ini – Pemilik dan Rekan Pemilik setuju untuk menangani semua pemesanan mendatang selama periode awal Perjanjian ini, yang tidak dapat dibatalkan tanpa penalti apa pun kepada Agen. Jika Pemilik dan Rekan Pemilik tidak dapat menangani pemesanan ini, Pemilik dan Rekan Pemilik setuju untuk membayar semua denda atas pembatalan pemesanan tersebut.

8. Modifikasi

8.1. Perjanjian ini berisi seluruh kesepakatan para pihak dan menggantikan semua proposal, pemahaman, kesepakatan, dan representasi tertulis dan lisan sebelumnya, yang semuanya digabungkan di sini. Tidak ada amandemen atau modifikasi Perjanjian ini yang akan efektif kecuali dibuat secara tertulis dan dilaksanakan oleh semua pihak dalam Perjanjian ini.

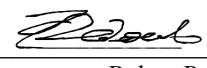
9. Hukum yang Mengatur

Lokasi.

9.1. Para pihak setuju bahwa Perjanjian ini akan diatur oleh dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Provinsi Bali, Republika



Агент (Agen)

OLEH KURCHENKO 

Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

законодательством Провинции Бали, Республика Индонезия, и что в случае возникновения спора любые судебные иски могут быть возбуждены только в округе, где находится Имущество.

10. Эксклюзивность

10.1. Собственник и Со-Владелец соглашаются с тем, что Агент будет эксклюзивным агентом по аренде Имушества, и что никакая другая сторона, включая Собственника и Со-Владельца, не будет предлагать Имущество в аренду в течение срока действия настоящего Соглашения. Любая арендная плата, тем не менее полученная Собственником и Со-Владельцем или любой третьей стороной, будет передана Агенту и впоследствии будет учитываться, как если бы она была первоначально получена Агентом, включая вычет из нее любого вознаграждения, причитающегося Агенту по настоящему Соглашению.

10.2. Агент имеет право взимать плату в соответствии со статьей 3.1, которая может применяться, если Агент обнаружит, что Собственник или Со-Владелец или другая сторона через Собственника или Со-Владельца совершили какие-либо действия по аренде имущества без предварительного уведомления Агента.

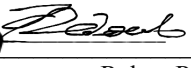
Indonesia, dan bahwa jika terjadi perselisihan, tindakan hukum apa pun hanya dapat dilakukan di negara tempat Properti berada.

10. Eksklusivitas

10.1. Pemilik dan Rekan Pemilik setuju bahwa Agen akan menjadi agen persewaan eksklusif untuk Properti, dan bahwa tidak ada pihak lain, termasuk Pemilik dan Rekan Pemilik, yang akan menawarkan Properti untuk disewakan selama Perjanjian ini berlaku. Namun demikian, setiap sewa yang diterima oleh Pemilik dan Rekan Pemilik atau pihak ketiga mana pun akan dialihkan ke Agen dan selanjutnya diperhitungkan seolah-olah awalnya diterima oleh Agen, termasuk pengurangan dari biaya yang harus dibayarkan Agen berdasarkan perjanjian ini.

10.2. Agen berhak memungut biaya sesuai dengan Pasal 3.1 yang mungkin berlaku, jika Agen menemukan bahwa Pemilik dan Rekan Pemilik atau pihak lain melalui Pemilik dan Rekan Pemilik telah melakukan tindakan apapun dalam menyewakan properti tanpa sepengetahuan Agen sebelumnya.


Агент (Agen)


OLEH KURCHENKO
Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

11. Нарушение обязательств

11.1. Если какая-либо из сторон не выполняет какое-либо из своих обязательств по настоящему соглашению, в дополнение к другим средствам правовой защиты, предусмотренным в настоящем документе или применимым законодательством, сторона, не нарушившая свои обязательства, имеет право расторгнуть настоящее Соглашение, если в течение 30 (тридцати) дней после направления нарушившей стороне уведомления, обязательство остается не исполненным.

12. Платежи

12.1. Все выплаты Собственнику и Со-Владельцу должны рассчитываться по курсу банка Агента. Собственник, Со-Владелец соглашаются оплатить все предусмотренные банковские сборы за переводы, сделанные Агентом Собственнику и Со-Владельцу.

12.2. Агент имеет право сдавать виллу по дневной ставке.

12.3. Собственник и Со-Владелец имеют право ремонтировать и обновлять виллу.

12.4. Собственник и Со-Владелец имеют право установить различные ключи и системы безопасности.

11. Bawaan

11.1. Jika salah satu pihak gagal untuk memenuhi salah satu kewajibannya berdasarkan perjanjian ini, selain pemulihan lain yang disediakan di sini atau berdasarkan hukum yang berlaku, pihak yang tidak melanggar dapat mengakhiri Perjanjian ini jika, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan dikirim ke pihak yang melanggar, kewajiban tetap tidak terpenuhi.

12. Pembayaran

12.1. Semua pembayaran kepada Pemilik dan Rekan-Pemilik akan dihitung dengan kurs bank Agen. Pemilik dan Rekan-Pemilik setuju untuk membayar semua biaya bank yang berlaku untuk transfer yang dilakukan oleh Agen kepada Pemilik

12.2. Agen berhak untuk menyewa vila dengan tarif harian

12.3. Pemilik dan Rekan-Pemilik berhak merenovasi dan memperbarui vila

12.4. Pemilik dan Rekan-Pemilik berhak memasang berbagai kunci dan sistem keamanan.



Агент (Agen)



OLEH KURCHENKO
Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

12.5. После подписания договора сдачи виллы арендатору, Агент обязан отправить копию договора Собственнику и Со-Владельцу по запросу.

12.6. Агент будет использовать источники для поиска арендаторов для сдачи вилл в аренду, такие как airbnb.com, booking.com, брокеры и балийские агентства.

12.7. Стороны могут применить иной способ оплаты путем заключения дополнительного соглашения, по письменному, или посредством электронной почты, уведомлению не менее чем за 10 дней до дня оплаты.

13. Заключение

13.1. Соглашение составлено и согласовано Сторонами сознательно и без какого-либо элемента принуждения со стороны какой-либо из сторон и представлено в 2 (двух) экземплярах, подписанных Сторонами, заверенных достаточным количеством печатей и имеющих обязательную юридическую силу на постоянной основе. Соглашение, подписанное в электронном формате, имеет такую же юридическую силу, как и подписанное на бумаге. Настоящее соглашение составлено на русском и индонезийском языках. В случае расхождений между версиями преимущественную силу имеет русская версия.

13.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и

12.5. Setelah penandatanganan kontrak sewa vila kepada penyewa, Agen wajib mengirimkan salinan kontrak kepada Pemilik dan Rekan-Pemilik atas permintaan.

12.6. Agen akan menggunakan sumber untuk menemukan penyewa untuk menyewa vila, seperti airbnb.com, booking.com, broker, dan agensi Bali.

12.7. Para pihak dapat menggunakan metode pembayaran lain dengan membuat perjanjian tambahan, secara tertulis, atau melalui email, pemberitahuan setidaknya 10 hari sebelum hari pembayaran..

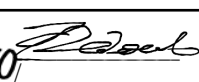
13. Artikel Akhir

13.1. Perjanjian ini dibuat dan disepakati oleh Para Pihak secara sadar dan tanpa unsur paksaan dari salah satu Pihak dan dibuat dalam 2 (dua) rangkap, ditandatangani oleh Para Pihak, disahkan dengan stempel yang cukup dan mengikat secara hukum pada suatu secara berkelanjutan. Perjanjian yang ditandatangani secara elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian yang ditandatangani di atas kertas. Perjanjian ini dibuat dalam bahasa Rusia dan bahasa Indonesia. Dalam hal terjadi perbedaan antara versi, versi Rusia akan berlaku.

13.2. Para Pihak dibebaskan dari tanggung jawab atas wanprestasi dan kinerja



Агент (Agen)



OLEH KURCHENKO

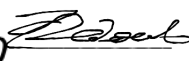
Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

ненадлежащее исполнение Соглашения, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Обстоятельствами непреодолимой силы в контексте настоящего Соглашения являются любые стихийные бедствия (пожар, наводнение, землетрясение и иные стихийные бедствия), а также военные и террористические акты, войны и подобные события, а также забастовки, пандемии.

Perjanjian yang tidak tepat jika wanprestasi atau kinerja yang tidak tepat tersebut disebabkan oleh keadaan force majeure yang tidak dapat diramalkan atau dicegah oleh Para Pihak. Keadaan kahar dalam konteks Perjanjian ini adalah setiap bencana alam (kebakaran, banjir, gempa bumi dan bencana alam lainnya), serta tindakan militer dan teroris, perang dan peristiwa serupa, serta pemogokan, pandemi.



Агент (Agen)

OLEH KURCHENKO 

Собственник (Pemilik)/Co-владелец Rekan Pemilik

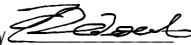
14. Юридические адреса	14. Alamat hukum
Агент PT Monarch Exclusive Management Генеральный Директор Made Sutama Yasa Адрес офиса: Jl. Sunset Road No.99D, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361 E-mail: monarchmanagementcorporation@gmail.com Номер телефона: +6281280007070	Agen PT Monarch Exclusive Management General Director Made Sutama Yasa Alamat Kantor: Jl. Sunset Road No.99D, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361 E-mail: monarchmanagementcorporation@gmail.com Nomor telepon: +6281280007070
Собственник NEXA SKYGARDEN UNIT 18b DAO LLC, оригинальный номер: 2024-001553894, в лице	Pemilik NEXA SKYGARDEN UNIT 18b DAO LLC, nomor asli: 2024-001553894, diwakili oleh
<u>КУРЧЕНКО ОЛЕГ</u> 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	<u>KURCHENKO OLEH</u> 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
Со-Владелец PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA, (AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023), в лице	Rekan-Pemilik PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA, (AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023), diwakili oleh
<u>ФЕДОСОВ АНДРЕЙ</u>	<u>FEDOSOV ANDRII</u>

 Агент (Agen)	 OLEH KURCHENKO Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik
---	---

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

Tanggal lahir: 03.05.1990
Nomor Paspor: FJ225551
Tanggal pengeluaran: 18.10.2017
Berlaku hingga: 18.10.2027
Kewarganegaraan: Ukraina
Nomor telepon: +62085190142551
E-mail: am@binaryx.com


Агент (Agen)

OLEH KURCHENKO 
Собственник (Pemilik)/Со-владелец Rekan Pemilik

Signature Certificate

Reference number: FSJX9-BGFUK-MGWEC-XF4ZD

Signer

Timestamp

Signature

ANDRII FEDOSOV

Email: am@binaryx.com

Sent:

05 Dec 2024 07:29:47 UTC

Viewed:

05 Dec 2024 13:38:38 UTC

Signed:

05 Dec 2024 13:39:22 UTC

Recipient Verification:

✓ Email verified

05 Dec 2024 13:38:38 UTC



IP address: 114.122.133.190

Location: Denpasar, Indonesia

Made Utama Yasa

Email: made pandji110612@gmail.com

Sent:

05 Dec 2024 07:29:47 UTC

Viewed:

06 Dec 2024 08:45:28 UTC

Signed:

06 Dec 2024 08:46:19 UTC

Recipient Verification:

✓ Email verified

06 Dec 2024 08:45:28 UTC



IP address: 103.156.226.149

Location: Denpasar, Indonesia

OLEH KURCHENKO

Email: ok@binaryx.com

Sent:

05 Dec 2024 07:29:47 UTC

Viewed:

10 Dec 2024 05:48:13 UTC

Signed:

10 Dec 2024 05:48:37 UTC

Recipient Verification:

✓ Email verified

10 Dec 2024 05:48:13 UTC



IP address: 43.224.170.1

Location: Denpasar, Indonesia

Document completed by all parties on:

10 Dec 2024 05:48:37 UTC

Page 1 of 1



Signed with PandaDoc

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

