

## [ENGLISH]

### PROJECT MANAGEMENT AGREEMENT

This Project Management Agreement ("Agreement") is entered into on the 19th September 2025, by and between:

- **PT Rumah Archipelago Indonesia:**
  - Represented by its Director, Fedor Vlaskin
  - Passport Number 55 0187705
  - Date and Place of Birth: 14th August 1988, Moscow, USSR
  - Hereinafter referred to as **"the First Party."**
- **LA CASA ESPANOLA villa 9 DAO LLC:**
  - Represented by an Authorized Person, Oleh Kurchenko
  - Passport Number: FH769044
  - Date and Place of Birth: 18th July 1992, Ukraine
  - Hereinafter referred to as **"the Second Party."**

Collectively, they are referred to as **"the Parties."**

### ARTICLE 1 – STATEMENT

The Second Party has selected Unit and Land Plot **No. 09**, building size 241 sqm, as marked in the Master Plan attached to this Agreement and verified by the Notary. The

## [INDONESIAN]

### PERJANJIAN MANAJEMEN PROYEK

Perjanjian Manajemen Proyek ini ("Perjanjian") dibuat dan ditandatangani pada tanggal 19 September 2025, oleh dan antara:

- **PT Rumah Archipelago Indonesia:**
  - Diwakilkan oleh Direktur, Fedor Vlaskin
  - Nomor Paspor: 55 0187705
  - Tempat dan Tanggal Lahir: 14 Agustus 1988, Moscow, USSR
  - Selanjutnya disebut sebagai **"Pihak Pertama."**
- **LA CASA ESPANOLA villa 9 DAO LLC:**
  - Diwakilkan oleh orang yang berwenang, Oleh Kurchenko
  - Nomor Paspor: FH769044
  - Tempat dan Tanggal Lahir: 18th July 1992, Ukraine
  - Selanjutnya disebut sebagai **"Pihak Kedua."**

Secara bersama-sama disebut sebagai **"Para Pihak"**.

### PASAL 1 – PERNYATAAN

Pihak Kedua telah memilih Unit dan Kavling Tanah **No. 09**, dengan ukuran bangunan 241 m<sup>2</sup>, sebagaimana ditunjukkan dalam Rencana Induk (*Master Plan*) yang

exact location can be referenced on Google Maps: [Rumah Archipelago Villas – La Casa Española](#), with coordinates 8°48'30.5"S 115°07'01.7"E and Freehold Certificate (*Sertifikat Hak Milik*) Number 22.03.09.03.1.01226.

The First Party agrees to provide project management services to the Second Party. The price stated in Article 5 includes the following costs:

- **Project Management:** USD 20,000
- **Construction:** USD 235,000
- **Leasehold:** USD 65,000
- **Furniture:** USD 65,000

## ARTICLE 2 – SERVICES

### 2.1 Project Management

The First Party undertakes to manage the project “**Rumah Archipelago Villas, La Casa Española**”, which includes the following:

- Transferring the leasehold rights for a plot of land to the Second Party.
- Organizing and assuming full responsibility for the construction of the villa on the specified land plot.
- Obtaining all necessary permits and documents required for the Second Party's full use of the villa.

### 2.2 Construction

The First Party commits to managing the construction of the villa in accordance with the agreed design, floor plans,

dilampirkan pada Perjanjian ini dan telah diverifikasi oleh Notaris. Lokasi tepatnya dapat dirujuk melalui Google Maps: [Rumah Archipelago Villas – La Casa Española](#), dengan koordinat 8°48'30.5"S 115°07'01.7"E dan Nomor Sertifikat Hak Milik 22.03.09.03.1.01226.

Pihak Pertama setuju untuk menyediakan layanan manajemen proyek kepada Pihak Kedua. Harga yang tercantum dalam Pasal 5 mencakup biaya berikut:

- **Manajemen Proyek:** USD 20.000
- **Konstruksi:** USD 235.000
- **Hak Sewa:** USD 65.000
- **Perabotan:** USD 65.000

## PASAL 2 – LAYANAN

### 2.1 Manajemen Proyek

Pihak Pertama bertanggung jawab untuk mengelola proyek “**Rumah Archipelago Villas, La Casa Española**”, yang mencakup:

- Mentransfer hak sewa atas sebidang tanah kepada Pihak Kedua.
- Mengorganisir dan bertanggung jawab penuh atas konstruksi vila di atas kavling tanah yang ditentukan.
- Memperoleh semua izin dan dokumen yang diperlukan untuk penggunaan penuh vila oleh Pihak Kedua.

### 2.2 Konstruksi

Pihak Pertama berkomitmen untuk

landscape plans, and other documentation provided and approved by the Second Party. This includes:

- Independently entering into a construction agreement with a contractor.
- Fully supervising the construction process until the completion and formal acceptance of the villa by the Second Party.
- Managing warranty services as follows **Article 6**.
- Covering all costs related to the contractor's work and other construction expenses.

The estimated construction timeline, starting from the date of this Agreement until project completion, is outlined as follows:

**Month 1 – September 2025**

**Main Focus: Site Preparation & Planning**

- Land clearing and site setup
- Plot marking according to site plan
- Initial coordination with contractor and consultants
- Ordering long lead-time materials

**Month 2 – October 2025**

**Main Focus: Foundation & Substructure**

- Excavation and foundation casting
- Construction of base structure (footings, ground beams)
- Initial septic tank and underground utilities work

mengelola konstruksi vila sesuai dengan desain, denah lantai, rencana lanskap, dan dokumentasi lain yang disetujui oleh Pihak Kedua. Ini termasuk:

- Menandatangani perjanjian konstruksi dengan kontraktor secara independen.
- Mengawasi proses konstruksi hingga selesai dan diterima secara resmi oleh Pihak Kedua.
- Mengelola layanan garansi sesuai dengan **Pasal 6**.
- Menanggung semua biaya terkait pekerjaan kontraktor dan biaya konstruksi lainnya.

Estimasi jangka waktu konstruksi, dimulai dari tanggal Perjanjian ini hingga penyelesaian proyek, diuraikan sebagai berikut:

**Bulan 1 – September 2025**

**Fokus Utama: Persiapan Lokasi & Perencanaan**

- Pembersihan lahan dan pematangan lokasi
- Penandaan lahan sesuai site plan
- Koordinasi awal dengan kontraktor dan konsultan
- Pemesanan material dengan waktu pengiriman panjang

**Bulan 2 – Oktober 2025**

**Fokus Utama: Fondasi & Struktur Awal**

- Penggalian dan pengecoran pondasi
- Pemasangan struktur dasar (footing, sloof)

**Month 3 – November 2025**

**Main Focus: Ground Floor Structure**

- Building columns and beams for the ground floor
- Slab casting for ground floor
- Initial electrical and plumbing conduit installation

**Month 4 – December 2025**

**Main Focus: Upper Floor Structure**

- Construction of upper floor columns and beams
- Slab casting for upper floor
- Staircase and roof base preparation

**Month 5 – January 2026**

**Main Focus: Roofing & Initial Waterproofing**

- Roof framing and installation
- First layer of waterproofing (rooftop and bathrooms)
- AC ducting and smart system prep (if applicable)

**Month 6 – February 2026**

**Main Focus: Wall Construction & Plastering**

- Brick wall and partition installation
- Interior and exterior plastering
- In-wall plumbing and electrical conduit installation

**Month 7 – March 2026**

**Main Focus: Surface Preparation & Tiling**

- Floor leveling

- Pekerjaan awal tangki septik dan utilitas bawah tanah

**Bulan 3 – November 2025**

**Fokus Utama: Struktur Bangunan – Lantai Dasar**

- Pembangunan kolom dan balok lantai dasar
- Pengecoran pelat lantai dasar
- Instalasi awal saluran listrik dan plumbing

**Bulan 4 – Desember 2025**

**Fokus Utama: Struktur Bangunan – Lantai Atas**

- Pembangunan kolom dan balok lantai atas
- Pengecoran pelat lantai atas
- Struktur tangga dan dak atap

**Bulan 5 – Januari 2026**

**Fokus Utama: Pekerjaan Atap & Waterproofing Awal**

- Pemasangan rangka dan penutup atap
- Waterproofing atap dan kamar mandi
- Pemasangan ducting AC dan sistem pintar (jika ada)

**Bulan 6 – Februari 2026**

**Fokus Utama: Dinding & Plesteran**

- Pemasangan bata dan dinding partisi
- Plesteran luar dan dalam
- Pemasangan pipa dan kabel dalam dinding

- Start floor tile and bathroom wall tile installation

### **Month 8 – April 2026**

#### **Main Focus: Interior & Early Exterior Finishing**

- Base and top coat painting (exterior)
- Installation of window and door frames
- Basic plumbing and electrical fittings

### **Month 9 – May 2026**

#### **Main Focus: Plumbing Fixtures & Electrical Setup**

- Install toilets, sinks, and showers
- Install lighting fixtures and switches
- Check and test water and electrical systems

### **Month 10 – June 2026**

#### **Main Focus: Landscaping & Outdoor Work**

- Garden layout and soil work
- Pathways, paving, and drainage
- Outdoor lighting and water feature installation

### **Month 11 – July 2026**

#### **Main Focus: Furniture & Built-ins**

- Install kitchen set, wardrobes, and other built-in furniture
- Curtain/blind installation
- Delivery of loose furniture (sofas, beds, tables, etc.)

### **Bulan 7 – Maret 2026**

#### **Fokus Utama: Persiapan Permukaan & Ubin**

- Perataan lantai
- Pemasangan ubin lantai dan dinding kamar mandi

### **Bulan 8 – April 2026**

#### **Fokus Utama: Finishing Interior & Eksterior Awal**

- Pengecatan dasar dan finishing luar
- Pemasangan kusen jendela dan pintu
- Instalasi awal perlengkapan listrik dan plumbing

### **Bulan 9 – Mei 2026**

#### **Fokus Utama: Plumbing & Sanitasi**

- Pemasangan toilet, shower, wastafel
- Pemasangan lampu dan saklar
- Pemeriksaan sistem listrik & air

### **Bulan 10 – Juni 2026**

#### **Fokus Utama: Lanskap & Area Luar**

- Pengerjaan taman, paving, dan drainase
- Instalasi lampu taman dan akses jalan
- Waterproofing tambahan (jika dibutuhkan)

### **Bulan 11 – Juli 2026**

#### **Fokus Utama: Furniture & Built-in**

- Instalasi kitchen set, lemari, dan kabinet built-in
- Pemasangan gorden/blinds

## **Month 12 – August 2026**

### **Main Focus: Styling & Final Inspections**

- Interior decoration and artwork placement
- Testing of AC, plumbing, lighting, and smart systems
- Final punch list and minor touch-ups

## **Month 13 – September 2026**

### **Main Focus: Final Cleaning & Handover**

- Deep cleaning of interior and exterior
- Final paint touch-ups and finishing
- Handover preparation and key delivery to the Second Party

## **2.3 Leasehold**

The First Party agrees to enter into a leasehold agreement with the Second Party for the land plot intended for the construction of the villa.

- The size of the land plot and the leasehold term will be clearly defined in the Leasehold Agreement and verified by a Notary.
- The start date of the leasehold, as recorded in the Leasehold Agreement verified by a Notary, will align with the date the client signs the agreement. The leasehold term will conclude on **April 30, 2055**.
- This Leasehold Agreement is an integral part of this Project Management Agreement.

## **2.4 Furniture**

The First Party undertakes to fully equip

- Pengiriman furniture lepas (sofa, meja, ranjang)

## **Bulan 12 – Agustus 2026**

### **Fokus Utama: Styling & Pemeriksaan Akhir**

- Penataan interior dan dekorasi
- Pengujian semua sistem (AC, listrik, plumbing)
- Pemeriksaan akhir (punch list) dan perbaikan minor

## **Bulan 13 – September 2026**

### **Fokus Utama: Pembersihan Akhir & Serah Terima**

- Pembersihan menyeluruh dalam dan luar villa
- Sentuhan akhir cat dan finishing
- Persiapan serah terima unit kepada Pihak Kedua

## **2.3 Hak Sewa**

Pihak Pertama setuju untuk membuat perjanjian hak sewa dengan Pihak Kedua atas kavling tanah yang dimaksudkan untuk pembangunan vila.

- Ukuran kavling tanah dan jangka waktu hak sewa akan secara jelas ditentukan dalam Perjanjian Hak Sewa dan diverifikasi oleh Notaris.
- Tanggal dimulainya hak sewa, sebagaimana tercatat dalam Perjanjian Hak Sewa yang diverifikasi oleh Notaris, akan disesuaikan dengan tanggal Pihak Kedua menandatangani perjanjian. Masa hak sewa akan berakhir pada tanggal **30 April 2055**.

the villa with the furniture and equipment listed in the attachment to this contract.

- Perjanjian Hak Sewa ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Manajemen Proyek ini.

## 2.4 Perabotan

Pihak Pertama berkewajiban untuk melengkapi vila secara penuh dengan perabotan dan peralatan sebagaimana tercantum dalam lampiran kontrak ini.

## ARTICLE 3 – PROJECT LOCATION

The Project Management Services described in this Agreement will be provided for the project located at:

- **Address:**  
📍 8° 48' 30.4524" S 115° 7' 1.65" E
- **Google Maps Coordinates:**  
8°48'30.5"S 115°07'01.7"E
- **Villa Number:** 9
- **Land Certificate (*Sertifikat Hak Milik*) Number:** 22.03.09.03.1.01226

## PASAL 3 – PROJECT LOCATION

Layanan Manajemen Proyek yang dijelaskan dalam Perjanjian ini akan diberikan untuk proyek yang berlokasi di:

- **Alamat:**  
📍 8° 48' 30.4524" S 115° 7' 1.65" E
- **Koordinat Google Maps:**  
8°48'30.5"S 115°07'01.7"E
- **Nomor Villa:** 9
- **Nomor Sertifikat Hak Milik:**  
22.03.09.03.1.01226

## ARTICLE 4 – DURATION OF PROJECT MANAGEMENT SERVICES

### 4.1 Project Management Period

The Project Management Services will be rendered for 14 months, starting from the date the First Party receives the first payment from the Second Party, as outlined in the Payment Plan.

## PASAL 4 – DURASI LAYANAN MANAJEMEN PROYEK

### 4.1 Periode Manajemen Proyek

Layanan Manajemen Proyek akan diberikan selama 14 bulan, dimulai dari tanggal Pihak Pertama menerima pembayaran pertama dari Pihak Kedua, sebagaimana diuraikan dalam Rencana Pembayaran.

### 4.2 Perpanjangan Durasi

Jika penyelesaian proyek tertunda karena keadaan yang tidak terduga, Pihak Pertama



#### **4.2 Extension of Duration**

If project completion is delayed due to unforeseen circumstances, the First Party will notify the Second Party as soon as practicable. The duration of the Project Management Services will be extended to accommodate the estimated completion time without incurring additional payments.

akan memberitahukan Pihak Kedua sesegera mungkin. Durasi Layanan Manajemen Proyek akan diperpanjang untuk mengakomodasi waktu penyelesaian yang diperkirakan tanpa menimbulkan pembayaran tambahan.

### **ARTICLE 5 – PAYMENT PLAN**

#### **5.1 Total Project Price**

The total price for the project is:

- IDR 6,409,152,000 (Six billion, four hundred nine million, one hundred fifty two thousand rupiah), based on the day's rate from the Bank of Indonesia; or equal with USD 385,000 (Three hundred and eighty five thousand US dollars); or equal with USDT 385,000 (Three hundred and eighty five thousand USDT), based on the day's rate conversion.

#### **5.2 Payment Schedule**

The payment shall consist of 5 (five) stages of instalment as listed below :

- **1st Payment on September 2025 : 115,500 USD, when sign the agreement on notary**
- **2nd Payment on December 2026 : 85,000 USD, will be paid at the latest by the 15th of December 2026**

### **PASAL 5 – RENCANA PEMBAYARAN**

#### **5.1 Total Harga Proyek**

Total harga untuk proyek adalah:

- IDR 6,409,152,000 (Enam milyar empat ratus sembilan juta seratus lima puluh dua ribu rupiah), berdasarkan kurs hari ini dari Bank Indonesia; atau setara dengan USD 385.000,00 (Tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar Amerika Serikat); atau setara dengan USDT 385.000,00 (Tiga ratus delapan puluh lima ribu USDT), berdasarkan konversi kurs per hari ini.

#### **5.2 Jadwal Pembayaran**

Pembayaran dilakukan dalam 5 (lima) tahap cicilan seperti berikut :

- **Pembayaran pertama bulan September 2025 : 115,500 USD, ketika menandatangani perjanjian di notaris**
- **Pembayaran kedua bulan Desember 2026 : 85,000 USD,**



- **3rd Payment on March 2026 :**  
85,000 USD, will be paid at the latest by 15th of March 2026
- **4th Payment on July 2026 :**  
65,000 USD, will be paid at the latest by 15th of July 2026
- **5th Payment on October 2026 :**  
34,500 USD, will be paid at the latest by 15th of October 2026

Each installment shall be of equal value and made in USD or USDT, unless otherwise agreed in writing by both Parties.

### 5.2.2 Agent Commissions

The agent commissions will be deducted from The first payment with the total amount of 60,000 USD (sixty thousand US dollars)

### 5.3 Payment Details

All payments as stated above should be transferred by the Second Party to the First Party using the following account details:

- **Account Information:**
  - **Account Number:**  
165800003452
  - **Account Name:** PT RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA
  - **Bank Name:** OCBC NISP
  - **SWIFT CODE:** NISPIDJA
  - **Branch:** GATOT SUBROTO DENPASAR
  - **Bank Address:** Jl. Gatot Subroto Tengah No. 328A, Denpasar – Bali
  - **City:** Denpasar
  - **Country:** Indonesia

akan dibayarkan paling lambat pada tanggal 15 Desember 2026

- **Pembayaran ketiga bulan Maret 2026 : 85,000 USD, akan dibayarkan paling lambat pada tanggal 15 Maret 2026**
- **Pembayaran keempat bulan Juli 2026 : 65,000 USD, akan dibayarkan paling lambat pada tanggal 15 Juli 2026**
- **Pembayaran kelima bulan Oktober 2026 : 34,500 USD, akan dibayarkan paling lambat tanggal 15 Oktober 2026**

Setiap cicilan dibayarkan dalam mata uang USD atau USDT, kecuali disepakati lain secara tertulis oleh kedua belah pihak.

### 5.2.2 Komisi Agen

Komisi agen akan mengurangi jumlah pembayaran pertama dengan jumlah total 60,000 USD (enam puluh ribu dollar Amerika Serikat)

### 5.3 Rincian Pembayaran

Semua pembayaran sebagaimana disebutkan di atas harus ditransfer oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menggunakan rincian rekening berikut:

- **Informasi Rekening:**
  - **Nomor Rekening:**  
165800003452
  - **Nama Rekening:** PT RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA
  - **Nama Bank:** OCBC NISP
  - **SWIFT CODE:** NISPIDJA
  - **Cabang:** GATOT SUBROTO DENPASAR

- **Bank Code:** 0280163
- **Branch Code:** 07165
- **Cryptocurrency:**
  - **USDT TRC20 (Tron)**
  - **Crypto Wallet:**  
TCiUJBAK73SvvMngFHPTS5H  
zTdFaG2pTT8
- **Proof of Payment:**
  - The Second Party must send proof of payment to the First Party every time a payment is made to the following contact and to the Notary who verified the agreement:
    - **Name:** Fedor Vlaskin
    - **Phone:**  
+6288219522860
    - **Email:**  
[rumaharchipelago@gmail.com](mailto:rumaharchipelago@gmail.com)
    - **Address:** Jl. Ratna No 80, Sumerta Kauh, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, 80236
- **Alamat Bank:** Jl. Gatot Subroto Tengah No. 328A, Denpasar – Bali
- **Kota:** Denpasar
- **Negara:** Indonesia
- **Kode Bank:** 0280163
- **Kode Cabang:** 07165
- **Cryptocurrency:**
  - **USDT TRC20 (Tron)**
  - **Crypto Wallet:**  
TCiUJBAK73SvvMngFHPTS5H  
zTdFaG2pTT8
- **Bukti Pembayaran:**
  - Pihak Kedua harus mengirimkan bukti pembayaran kepada Pihak Pertama setiap kali pembayaran dilakukan ke kontak berikut dan kepada Notaris yang memverifikasi perjanjian:
    - **Nama:** Fedor Vlaskin
    - **Telepon:**  
+6288219522860
    - **E-mail:**  
[rumaharchipelago@gmail.com](mailto:rumaharchipelago@gmail.com)
    - **Alamat:** Jl. Ratna No 80, Sumerta Kauh, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, 80236

## **ARTICLE 6 – RESPONSIBILITIES OF THE FIRST PARTY**

The responsibilities of the First Party are as follows:

- Provide the design, floor plan, landscape plan, and list of furniture and equipment for confirmation by the Second Party within 2 (two) months of signing this Project Management Agreement.
- Create and share digital records of the Project and provide the Second Party with updates on the Project's progress.
- Keep the Second Party informed promptly of all significant developments in the Project.
- Advise the Second Party on any defects arising or found during the warranty period and supervise remedial works performed by the contractor.
- Notify the Second Party upon completion of the Project and invite the Second Party to perform a joint inspection within 14 (fourteen) days following completion. If the Second Party is unable to perform the joint inspection with the First Party, the Second Party shall authorize the First Party to conduct the review.
- Pay all costs to contractors for the implementation of the Project.
- Ensure that the Second Party receives a 2-years building and MEP guarantee, and a 10-years structural guarantee without any

## **PASAL 6 – TANGGUNG JAWAB PIHAK PERTAMA**

Tanggung jawab Pihak Pertama adalah sebagai berikut:

- Menyediakan desain, denah lantai, rencana lanskap, dan daftar perabotan serta peralatan untuk dikonfirmasi oleh Pihak Kedua dalam waktu 2 (dua) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Manajemen Proyek ini.
- Membuat dan membagikan catatan digital Proyek serta memberikan pembaruan kepada Pihak Kedua mengenai kemajuan Proyek.
- Memberitahu Pihak Kedua segera tentang semua perkembangan signifikan dalam Proyek.
- Memberikan saran kepada Pihak Kedua mengenai cacat yang muncul atau ditemukan selama masa garansi dan mengawasi pekerjaan perbaikan yang dilakukan oleh kontraktor.
- Memberitahu Pihak Kedua setelah penyelesaian Proyek dan mengundang Pihak Kedua untuk melakukan inspeksi bersama dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah penyelesaian. Jika Pihak Kedua tidak dapat melakukan inspeksi bersama dengan Pihak Pertama, Pihak Kedua harus memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk melakukan peninjauan.

additional costs, as long as the repairs requested are covered by the warranty.

- Make the payment for the Notary fee related to this transaction.
- Assist the Second Party with any future leasehold extensions, modifications, or related discussions with the landlord. The First Party will provide full assistance for these matters without charging any additional commission or fees.
- The First Party shall be responsible for providing the SLF (*Sertifikat Laik Fungsi*) and other necessary legal documents related to the villa and land within four (4) months after the completion of construction.

### **6.1 Delayed Completion Penalty**

In the event that the First Party fails to complete the villa by the agreed deadline of **November 1, 2026**, the First Party shall be subject to a penalty of **IDR 1,500,000** (one million five hundred thousand rupiah) for each day of delay. This penalty shall be deducted from the final payment due from the Second Party.

#### **6.1.1 Penalty Cancellation**

This penalty is paid only if the Second Party does not receive monthly rent payment from article No. 10 about rental income from the First Party.

### **6.2 Failure to Provide SLF**

If the First Party fails to obtain and deliver the SLF (*Sertifikat Laik Fungsi*) and any

- Membayar semua biaya kepada kontraktor untuk pelaksanaan Proyek.
- Memastikan bahwa Pihak Kedua menerima garansi bangunan dan MEP selama 2 tahun, serta garansi struktural selama 10 tahun tanpa biaya tambahan, selama perbaikan yang diminta tercakup dalam garansi.
- Membayar biaya Notaris terkait transaksi ini.
- Membantu Pihak Kedua dengan perpanjangan hak sewa di masa depan, modifikasi, atau diskusi terkait dengan pemilik tanah. Pihak Pertama akan memberikan bantuan penuh untuk hal-hal ini tanpa mengenakan komisi atau biaya tambahan.
- Pihak Pertama bertanggung jawab untuk menyediakan SLF (*Sertifikat Laik Fungsi*) dan dokumen hukum lain yang diperlukan terkait villa dan tanah dalam waktu empat (4) bulan setelah penyelesaian konstruksi.

### **6.1 Penalti Keterlambatan Penyelesaian**

Jika Pihak Pertama gagal menyelesaikan vila sesuai dengan batas waktu yang disepakati yaitu **1 November 2026**, Pihak Pertama akan dikenakan penalti sebesar **IDR 1.500.000** (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan. Penalti ini akan dikurangkan dari pembayaran akhir yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua.

#### **6.1.1 Pembatalan Penalti**

other necessary legal documents related to the villa and land within four (4) months after the completion of the construction, The First Party shall be liable to pay to the Second Party a penalty of seven hundred fifty thousand Indonesian Rupiah (IDR 750,000) per day of delay, until the date the SLF and such documents are fully delivered.

Penalti ini hanya akan dibayar ketika Pihak Kedua tidak menerima pembayaran sewa bulanan dari artikel nomor 10 mengenai pemasukan sewa dari Pihak Pertama.

## **6.2 Gagal Dalam Menyediakan SLF**

Jika Pihak pertama gagal dalam mendapatkan dan menyediakan dokumen SLF (Sertifikat Laik Fungsi) dan dokumen penting lainnya yang berhubungan dengan bangunan dan tanahnya dalam waktu empat (4) bulan setelah konstruksi selesai, Pihak Pertama harus membayar penalti kepada Pihak Kedua sebesar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah (IDR 750,000) per hari, sampai tanggal dimana semua dokumen tersedia.

## **ARTICLE 7 – RESPONSIBILITIES OF THE SECOND PARTY**

The responsibilities of the Second Party are as follows:

- Confirm the design, floor plan, landscape plan, list of furniture, and equipment for the Project to the First Party within 2 (two) months of signing this Project Management Agreement.
- Make payments according to the Payment Plan.
- Inform the First Party in advance about possible delays, no later than 7 (seven) days before the payment due date, and discuss a new payment date with the First Party.

## **PASAL 7 – TANGGUNG JAWAB PIHAK KEDUA**

Tanggung jawab Pihak Kedua adalah sebagai berikut:

- Mengonfirmasi desain, denah lantai, rencana lanskap, daftar perabotan, dan peralatan untuk Proyek kepada Pihak Pertama dalam waktu 2 (dua) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Manajemen Proyek ini.
- Melakukan pembayaran sesuai dengan Rencana Pembayaran.
- Memberitahu Pihak Pertama sebelumnya tentang kemungkinan keterlambatan, paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran, dan

mendiskusikan tanggal pembayaran baru dengan Pihak Pertama.

## **ARTICLE 8 – RIGHTS OF THE FIRST PARTY**

The rights of the First Party in rendering the Project Management Services according to this Agreement are as follows:

- Taking into account the preferences of the Second Party, fully decide on the specifications of the Project.
- Communicate and coordinate with all contractors to discuss Project progress.
- Receive payments on time from the Second Party, as outlined in Article 5 of this Agreement.

## **PASAL 8 – HAK PIHAK PERTAMA**

Hak-hak Pihak Pertama dalam melaksanakan Layanan Manajemen Proyek sesuai dengan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- Dengan mempertimbangkan preferensi Pihak Kedua, Pihak Pertama berhak menentukan spesifikasi Proyek secara penuh.
- Berkomunikasi dan berkoordinasi dengan semua kontraktor untuk membahas kemajuan Proyek.
- Menerima pembayaran tepat waktu dari Pihak Kedua, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini.

## **ARTICLE 9 – RIGHTS OF THE SECOND PARTY**

The rights of the Second Party in rendering the Project Management Services according to this Agreement are as follows:

- The Second Party may, at any time, enter the Project area to review the progress of the project, provided that advance notice is given to the First Party.
- The Second Party may request an update on the progress of the Villa project at any time.

## **PASAL 9 – HAK PIHAK KEDUA**

Hak-hak Pihak Kedua dalam pelaksanaan Layanan Manajemen Proyek sesuai dengan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- Pihak Kedua dapat, kapan saja, memasuki area Proyek untuk meninjau kemajuan proyek, dengan syarat memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama.
- Pihak Kedua dapat meminta pembaruan mengenai kemajuan proyek Vila kapan saja.

## ARTICLE 10 – REPRESENTATION AND WARRANTIES

### 10.1 The Parties mutually represent and warrant the following:

- Both the First and Second Party agree to maintain strict confidentiality regarding all data and information received under this Agreement.
- Neither Party shall transfer or assign any part of their rights or obligations under this Agreement to any other Party without prior written consent from the other Party.
- The Second Party agrees to allow the appointed Notary, agreed upon by both Parties, to hold the **Deed of Lease Rights Transfer** until all payments specified in Article 5 have been made.
- The Second Party has the right to extend the leasehold agreement. The First Party commits to providing full support, coordination, and facilitation throughout the leasehold extension process, including assisting in discussions with the landowner. The duration and terms of the extension will be mutually discussed among all parties involved. The extension will be based on the market price at the time of discussion.
- All aspects related to the design, floor plan, landscape, furniture, and equipment as agreed upon by both

## PASAL 10 – PERNYATAAN DAN JAMINAN

### 10.1 Para Pihak secara bersama-sama menyatakan dan menjamin hal-hal berikut:

- Baik Pihak Pertama maupun Pihak Kedua sepakat untuk menjaga kerahasiaan yang ketat terhadap semua data dan informasi yang diterima berdasarkan Perjanjian ini.
- Tidak ada Pihak yang akan mengalihkan atau menyerahkan sebagian hak atau kewajiban mereka berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Pihak lainnya.
- Pihak Kedua setuju untuk mengizinkan Notaris yang ditunjuk, yang disepakati oleh kedua Pihak, untuk memegang Akta Peralihan Hak Sewa hingga semua pembayaran yang ditentukan dalam Pasal 5 telah dilakukan.
- Pihak Kedua memiliki hak untuk memperpanjang perjanjian sewa menyewa tanah. Pihak Pertama berkomitmen untuk memberikan dukungan penuh, termasuk koordinasi dan fasilitasi selama proses perpanjangan masa sewa, serta membantu dalam diskusi dengan pemilik tanah. Jangka waktu dan ketentuan perpanjangan akan dibahas secara bersama oleh semua pihak yang terlibat. Perpanjangan akan didasarkan pada



Parties will be described in an appendix, which shall form an inseparable part of this Agreement.

### **Access and Use of Common Facilities**

- **Unobstructed Access:** The Second Party shall have unobstructed legal access to the Villa, including the use of the common road leading to the property. The access route shall remain free from any obstructions or restrictions for the duration of the leasehold.
- **Use of Parking Facilities:** The Second Party is entitled to use the designated parking lot for motorbikes associated with the Villa. This parking space shall be sufficient and maintained for secure parking of motorbikes. The First Party guarantees that the parking lot will remain accessible to the Second Party during the leasehold term without any interference from third parties or the landowner.
- All aspects related to the design, floor plan, landscape, furniture, and equipment as agreed upon by both Parties will be described in an appendix, which shall form an inseparable part of this Agreement.

### **10.2 Guaranteed Rental Income**

The First Party hereby guarantees to the Second Party a fixed rental income in the amount of Sixty Thousand United States Dollars (USD 60,000), or its equivalent in Indonesian Rupiah at the prevailing

harga pasar yang berlaku pada saat diskusi dilaksanakan.

- Segala hal yang berkaitan dengan desain, denah lantai, lanskap, perabotan, dan peralatan yang disepakati oleh kedua Pihak akan dijelaskan dalam lampiran, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

### **Akses dan Penggunaan Fasilitas Umum**

- **Akses Tanpa Hambatan:** Pihak Kedua berhak atas akses hukum tanpa hambatan ke Villa, termasuk penggunaan jalan umum yang mengarah ke properti. Jalur akses tersebut harus tetap bebas dari segala hambatan atau pembatasan selama masa sewa.
- **Penggunaan Fasilitas Parkir:** Pihak Kedua berhak menggunakan tempat parkir yang ditentukan untuk sepeda motor yang terkait dengan Villa. Tempat parkir ini harus memadai dan dipelihara untuk memastikan keamanan parkir sepeda motor. Pihak Pertama menjamin bahwa tempat parkir akan tetap dapat diakses oleh Pihak Kedua selama masa sewa tanpa gangguan dari pihak ketiga atau pemilik tanah.

### **10.2 Garansi Pendapatan Sewa**

Pihak Pertama memberikan garansi kepada Pihak Kedua pendapatan sewa tetap dengan jumlah total enam puluh ribu dolar amerika serikat (USD 60,000), atau setara dengan nilai tukar dengan rupiah pada saat

exchange rate on the date of payment, for the period of twelve (12) months commencing on 1 November 2026 and ending on 31 October 2027. Such guaranteed rental income shall be paid by the First Party to the Second Party in equal monthly installments of USD 5,000 (or equivalent in the Indonesian Rupiah), unless otherwise agreed in writing by both Parties.

pembayaran dilakukan, periode pembayaran dimulai pada tanggal 1 November 2026 dan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2027. Garansi pendapatan sewa akan dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam jumlah yang sama pada setiap bulannya dengan nominal USD 5,000 (atau setara dengan nilai tukar di Rupiah Indonesia), kecuali ada persetujuan tertulis dari kedua belah pihak.

## **ARTICLE 11 – DISPUTE RESOLUTION**

- This Agreement shall be governed by and construed under the laws of the Republic of Indonesia.
- The Parties agree to resolve any disputes, uncertainties, or issues not addressed in this Agreement amicably and in good faith.
- If an amicable resolution cannot be reached, the Parties agree that any disputes shall be resolved at the Denpasar District Court in Bali, which shall serve as the exclusive legal domicile for such matters.

## **PASAL 11 – PENYELESAIAN SENGKETA**

- Perjanjian ini akan diatur dan ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.
- Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan setiap sengketa, ketidakpastian, atau masalah yang tidak diatur dalam Perjanjian ini secara damai dan dengan itikad baik.
- Jika penyelesaian damai tidak dapat dicapai, Para Pihak sepakat bahwa setiap sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Denpasar di Bali, yang akan menjadi domisili hukum eksklusif untuk hal-hal tersebut.

## **ARTICLE 12 – FORCE MAJEURE**

Neither Party shall be liable for delays, costs, losses, or expenses caused by force majeure events. These include, but are not limited to, pandemics, fires, strikes, floods,

## **PASAL 12 – KEADAAN KAHAR (DI LUAR KENDALI)**

Tidak ada Pihak yang akan bertanggung jawab atas keterlambatan, biaya, kerugian, atau pengeluaran yang disebabkan oleh

riots, wars, terrorism, government regulations or policies, or any other events beyond the Parties' reasonable control. This also covers conditions such as prolonged periods of rain that render the construction site inaccessible or unworkable.

kejadian force majeure. Kejadian-kejadian tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, pandemi, kebakaran, pemogokan, banjir, kerusakan, perang, terorisme, peraturan atau kebijakan pemerintah, atau kejadian lain di luar kendali wajar Para Pihak. Ini juga mencakup kondisi seperti periode hujan yang berkepanjangan yang membuat lokasi konstruksi tidak dapat diakses atau tidak dapat dikerjakan.

## **ARTICLE 13 – MISCELLANEOUS**

- This Agreement shall be binding upon and inure to the benefit of the Parties and their respective successors, heirs, and assigns. If either Party passes away, this Agreement shall remain in full force and effect between the surviving Party and the heirs of the deceased, or between the heirs of both Parties in the event both pass away.
- Any matters not sufficiently addressed in this Agreement, or any changes to its provisions, shall be documented in a separate addendum, which will be signed by both Parties and deemed an integral part of this Agreement.
- If any provision of this Agreement is deemed invalid or prohibited by law, such invalidity shall not affect the enforceability of the remaining provisions of this Agreement.

## **PASAL 13 – KETENTUAN LAIN-LAIN**

- Perjanjian ini akan mengikat dan berlaku untuk keuntungan Para Pihak dan penerus, ahli waris, dan penerima hak mereka masing-masing. Jika salah satu Pihak meninggal dunia, Perjanjian ini akan tetap berlaku sepenuhnya antara Pihak yang masih hidup dan ahli waris dari Pihak yang meninggal, atau antara ahli waris dari kedua Pihak jika keduanya meninggal dunia.
- Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, atau perubahan terhadap ketentuannya, akan didokumentasikan dalam addendum terpisah, yang akan ditandatangani oleh kedua Pihak dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- Jika ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang dianggap tidak sah atau dilarang oleh hukum, ketidaksahan tersebut tidak akan mempengaruhi

keberlakuan ketentuan lainnya  
dalam Perjanjian ini.

**IN WITNESS WHEREOF**, the Parties have executed this Project Management Agreement in two (2) original copies, each having the same legal effect, after carefully reviewing and understanding its contents. The Agreement is signed by the Parties on the date stated at the beginning of this document.

**SEBAGAI BUKTI**, Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Manajemen Proyek ini dalam dua (2) salinan asli, masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama, setelah dengan cermat meninjau dan memahami isinya. Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal yang tercantum di awal dokumen ini.

**Signed by,**

(Ditandatangani oleh,)

**First Party**

(Pihak Pertama)



**Fedor Vlaskin**

**Director**

(Direktur)

**Second Party**

(Pihak Kedua)

*Oleg Kurchenko*

**Oleh Kurchenko**

**Client**

(Klien)

09 / 23 / 2025

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Title                   | RA_PMA_La Casa Espanola_ Plot 09_Binaryx_4 |
| File name               | RA_PMA_La_Casa_Es...Binaryx_4__1_.pdf      |
| Document ID             | 8d3100dc47bcc20d95fe8fbefc8c17a9f64ece70   |
| Audit trail date format | MM / DD / YYYY                             |
| Status                  | ● Signed                                   |

## Document History



SENT

**09 / 23 / 2025**

04:31:42 UTC

Sent for signature to Oleg Kurchenko (ok@binaryx.com) from  
tattygul.kubanychbekovna@binaryx.com  
IP: 46.251.194.252



VIEWED

**09 / 23 / 2025**

04:34:19 UTC

Viewed by Oleg Kurchenko (ok@binaryx.com)  
IP: 103.156.227.66



SIGNED

**09 / 23 / 2025**

04:34:39 UTC

Signed by Oleg Kurchenko (ok@binaryx.com)  
IP: 103.156.227.66



COMPLETED

**09 / 23 / 2025**

04:34:39 UTC

The document has been completed.