

ΑΥΤΗ Η ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Αριθμός Συμφωνίας: /PKS/NIC-SO/II/202__

(η «Συμφωνία») συντάχθηκε την _____, _____

(η «Ημερομηνία Έναρξης») μεταξύ των εξής μερών:

PT OASIS BLACK EDITION, εταιρεία περιορισμένης ευθύνης που έχει συσταθεί σύμφωνα με τους νόμους της Ινδονησίας, με αριθμό μητρώου 4025050751102093 και καταχωρημένη διεύθυνση: Nakula Plaza, Nakula Street, B8, Legian Township, Επαρχία Kuta, Badung Regency, Επαρχία Μπαλί, Δημοκρατία της Ινδονησίας, 80361 («Ο Ανάδοχος»)

PT BALI CONSTRUCTION SOLUTION, εταιρεία που έχει συσταθεί σύμφωνα με τους νόμους της Ινδονησίας, με αριθμό μητρώου 4025052451201777 και καταχωρημένη διεύθυνση: Gunung Sari Lane, Oleg Street, Banjar Dajan Peken, Penarungan Township, Επαρχία Mengwi, Badung Regency, Επαρχία Μπαλί, Δημοκρατία της Ινδονησίας, 80352 («Η Κατασκευαστική Εταιρεία»)

από τη μία πλευρά, και [ΟΝΟΜΑ], πολίτης [χώρα], με αριθμό διαβατηρίου [αριθμός] και διαμονή στη διεύθυνση: [διεύθυνση] («Ο Επενδυτής»),

από την άλλη πλευρά (αναφερόμενοι συλλογικά ως «Μέρη» και καθένας χωριστά ως «Μέρος»).

ΔΕΔΟΜΕΝΟΥ ΟΤΙ, ο Ανάδοχος ασχολείται με την ανάπτυξη του έργου, τη συντονιστική διαδικασία της κατασκευής και την οργάνωση της ανέγερσης ενός συγκροτήματος ακινήτων με την επωνυμία «Oasis Black Edition», που βρίσκεται στο Kutuh, Επαρχία South Kuta, Badung Regency, Μπαλί, Ινδονησία («Συγκρότημα»), και η Κατασκευαστική Εταιρεία κατασκευάζει το Συγκρότημα, εκτελεί εργασίες κατασκευής και σχετικές εργασίες, και ο Επενδυτής επιθυμεί να επενδύσει στην κατασκευή συγκεκριμένου ακινήτου («Ακίνητο») εντός του Συγκροτήματος, με σκοπό την απόκτηση δικαιωμάτων μακροχρόνιας μίσθωσης στο Ακίνητο όπως περιγράφεται παρακάτω.

ΤΩΡΑ, ΩΣ ΕΚ ΤΟΥΤΟΥ, τα Μέρη, με σκοπό να δεσμευτούν νομικά, συμφώνησαν τα εξής:

I. ΚΥΡΙΟΙ ΟΡΟΙ

1. Επένδυση. Σύμφωνα με τους όρους που ορίζονται στην παρούσα Συμφωνία, ο Επενδυτής συμφωνεί να επενδύσει κεφάλαια στην ανάπτυξη του Συγκροτήματος και στην κατασκευή του Ακινήτου, όπως περιγράφεται παρακάτω. Αντίστοιχα, υπό την προϋπόθεση ότι ο Επενδυτής θα εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του σύμφωνα με την παρούσα Συμφωνία, η Κατασκευαστική Εταιρεία αναλαμβάνει να εκτελέσει την ανάπτυξη του Συγκροτήματος και την κατασκευή του Ακινήτου, ενώ ο Ανάδοχος συμφωνεί να οργανώσει και να συντονίσει τη διαδικασία κατασκευής και, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, να παραχωρήσει στον Επενδυτή δικαιώματα μακροχρόνιας μίσθωσης στο

Ακίνητο, όπως ορίζεται παρακάτω.

2. Ακίνητο. Σύμφωνα με την παρούσα Συμφωνία, η επένδυση πραγματοποιείται αποκλειστικά για την κατασκευή του ακόλουθου Ακινήτου:

- Τύπος Ακινήτου: Διαμέρισμα (Flat)
- Αριθμός: ____
- Εμβαδόν: ____ τ.μ.
- Όροφος: ____

Το Ακίνητο βρίσκεται εντός του Συγκροτήματος «Oasis Black Edition», που βρίσκεται στη διεύθυνση: Cabang I, Σπίτι αρ. 7, Κοινότητα Kutuh, Επαρχία South Kuta, Badung Regency, Μπαλί, 80361, Ινδονησία, σε οικόπεδο με τις ακόλουθες συντεταγμένες: -8.839167, 115.171583.

Η ακριβής θέση του Ακινήτου εντός του Συγκροτήματος απεικονίζεται στο διάγραμμα που περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Α.

3. Περίοδος Κατασκευής. Η εκτιμώμενη ημερομηνία έναρξης της κατασκευής του Ακινήτου είναι η 1η Δεκεμβρίου 2025. Η εκτιμώμενη ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής του Ακινήτου είναι η 1η Ιουνίου 2028 («Ημερομηνία Ολοκλήρωσης»). Η Ημερομηνία Έναρξης και η Ημερομηνία Ολοκλήρωσης μπορεί να αναθεωρηθούν ή να τροποποιηθούν όπως ορίζεται στην παρούσα Συμφωνία.
4. Κατασκευή και Πεδίο Εργασιών. Ο Ανάδοχος θα είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την εκτέλεση των ακόλουθων υποχρεώσεων:
5. Ανάπτυξη σχεδιασμού και κατασκευαστικής τεκμηρίωσης του Συγκροτήματος· οργάνωση και συντονισμός της διαδικασίας κατασκευής του Συγκροτήματος και του Ακινήτου· ανάπτυξη της αρχιτεκτονικής, της συνολικής ιδέας, καθώς και του εξωτερικού και εσωτερικού σχεδιασμού του Συγκροτήματος και του Ακινήτου· παραλαβή του ολοκληρωμένου Ακινήτου και παράδοσή του στον Επενδυτή με τον τρόπο που προβλέπεται στην παρούσα Συμφωνία («Υποχρεώσεις του Αναδόχου»).

Η Κατασκευαστική Εταιρεία αναλαμβάνει να εκτελέσει τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- εκτέλεση της κατασκευής του Συγκροτήματος·
- σύνδεση ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και Internet, καθώς και διαχείριση των επικοινωνιών κατά την περίοδο κατασκευής·
- οργάνωση και εκτέλεση εξωτερικών και εσωτερικών εργασιών κατασκευής, επιπλοποίησης και επισκευής του Ακινήτου και του Συγκροτήματος·
- πρόσληψη και εμπλοκή των απαραίτητων ειδικών και εργαζομένων·
- προμήθεια επίπλων, συσκευών και υδραυλικών, καθώς και επίπλωση του Ακινήτου σύμφωνα με το εύρος που περιγράφεται στην παρούσα Συμφωνία·
- διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του Συγκροτήματος («Πεδίο Εργασιών»).

5. Εγγύηση. Η Κατασκευαστική Εταιρεία παρέχει στον Ανάδοχο και στον Επενδυτή εγγύηση για:

(i) τα δομικά στοιχεία του Ακινήτου, η οποία καλύπτει μόνο ελαττώματα στην τοιχοποιία, στη στέγη και στο θεμέλιο, για χρονικό διάστημα δέκα (10) ετών, και

(ii) ζημιές που σχετίζονται με τα συστήματα μηχανικής και τις εσωτερικές τελειώσεις του Ακινήτου, η οποία καλύπτει μόνο την οροφή και τους τοίχους, για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών, σύμφωνα με τους όρους που ορίζονται στην Κύρια Συμφωνία παρακάτω.

6. Ποσό Επένδυσης και Πρόγραμμα Πληρωμών. Ως επένδυση στην κατασκευή του Ακινήτου, ο Επενδυτής θα καταβάλει κεφάλαια συνολικού ποσού US\$ _____ ([ποσό με λέξεις] δολάρια Η.Π.Α.) («Επένδυση»), σύμφωνα με το ακόλουθο πρόγραμμα πληρωμών:

- I. — 20% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Σεπτεμβρίου 2025

- II. — 10% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Νοεμβρίου 2025

έναρξη του εργοταξίου για την επόμενη ανάπτυξη του Συγκροτήματος και του Ακινήτου.

- III. 10% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Μαρτίου 2026

Ολοκλήρωση της κατασκευής δύο ορόφων του Συγκροτήματος.

- IV. 10% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Ιουλίου 2026

Ολοκλήρωση των κύριων μονολιθικών εργασιών, συμπεριλαμβανομένου του δομικού σκελετού του Συγκροτήματος και όλων των τεσσάρων ορόφων.

- V. 10% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Οκτωβρίου 2026

Ολοκλήρωση της εγκατάστασης των ακατέργαστων συστημάτων ΜΕΡ και των εσωτερικών σοβατίσεων σε όλο το Συγκρότημα και το Ακίνητο.

- VI. 10% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Ιανουαρίου 2027

Έναρξη εγκατάστασης των δομών παραθύρων και θυρών.

- VII. 10% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Απριλίου 2027

Ολοκλήρωση της εγκατάστασης παραθύρων και θυρών.

- VIII. 10% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Ιουλίου 2027

Ολοκλήρωση βαφής τοίχων, εγκατάστασης οροφών και έναρξη εγκατάστασης επίπλων.

- IX. 10% του Ποσού Επένδυσης

Το αργότερο έως 30 Οκτωβρίου 2027

Ολοκλήρωση εγκατάστασης επίπλων.

7. Διαδικασία Πληρωμής. Το ποσό της Επένδυσης θα καταβληθεί από τον Επενδυτή ως εξής:

(α) 30% του ποσού της Επένδυσης, δηλαδή [ποσό] δολάρια Η.Π.Α., θα καταβληθεί στον Ανάδοχο·

(b) 70% του ποσού της Επένδυσης, δηλαδή [ποσό] δολάρια Η.Π.Α., θα καταβληθεί στην Κατασκευαστική Εταιρεία.

Η πληρωμή της Επένδυσης θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το παραπάνω πρόγραμμα και τα τιμολόγια που εκδίδονται από τον Ανάδοχο και την Κατασκευαστική Εταιρεία. Η εκταμίευση κάθε πληρωμής εξαρτάται από την ολοκλήρωση του αντίστοιχου Πεδίου Εργασιών, όπως ορίζεται στην παρούσα Συμφωνία.

Η ολοκλήρωση κάθε Πεδίου Εργασιών θα επιβεβαιώνεται, κατόπιν αιτήματος του Επενδυτή, με κατάλληλα αποδεικτικά στοιχεία που θα κριθούν λογικά από τον Ανάδοχο, συμπεριλαμβανομένων, χωρίς περιορισμό, φωτογραφιών και βίντεο. Εάν ο Ανάδοχος διαπιστώσει ότι το καθορισμένο Πεδίο Εργασιών δεν μπορεί να εκτελεστεί έως την προγραμματισμένη ημερομηνία πληρωμής, θα ενημερώσει τον Επενδυτή και θα παράσχει νέα ημερομηνία κατά την οποία αναμένεται η εκτέλεσή του. Το αντίστοιχο ποσό Επένδυσης θα μεταφερθεί από τον Επενδυτή στη νέα ημερομηνία που θα υποδείξει ο Ανάδοχος, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Συμφωνίας.

8. Μέθοδος Πληρωμής. Ο Επενδυτής θα καταβάλει την Επένδυση σε δολάρια Η.Π.Α. μέσω τραπεζικής μεταφοράς στον τραπεζικό λογαριασμό που καθορίζεται στην παρούσα Συμφωνία. Με τη συναίνεση του Αναδόχου, η Επένδυση μπορεί να καταβληθεί ολικά ή μερικά σε μετρητά. Τα Μέρη μπορούν να συμφωνήσουν σε άλλους όρους, μορφές και διαδικασίες πληρωμής με γραπτή συμφωνία.
9. Μακροχρόνια Μίσθωση. Η παρούσα Συμφωνία προβλέπει την παραχώρηση στον Επενδυτή δικαιώματος μακροχρόνιας μίσθωσης του Ακινήτου για διάρκεια έως εβδομήντα επτά (77) έτη, η οποία θα υλοποιηθεί μέσω της σύναψης τριών συμφωνιών μίσθωσης (καθεμία στο εξής αναφερόμενη ως «Σύμβαση Μίσθωσης»), σύμφωνα με τις διατάξεις της παρούσας και τις απαιτήσεις του εφαρμοστέου δικαίου.

Η διάρκεια μίσθωσης του Ακινήτου θα ξεκινήσει από την ημερομηνία της πραγματικής παράδοσής του στον Επενδυτή βάσει της πρώτης Σύμβασης Μίσθωσης. Υπό την προϋπόθεση ότι ο Επενδυτής εκπληρώσει πλήρως τις υποχρεώσεις του για καταβολή της Επένδυσης, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του Ακινήτου και την ετοιμότητά του για παράδοση σε μακροχρόνια μίσθωση, ο Ανάδοχος θα παραδώσει το Ακίνητο στον Επενδυτή σε μακροχρόνια μίσθωση, σύμφωνα με τους όρους της Κύριας Συμφωνίας παρακάτω, μέσω της σχετικής Σύμβασης Μίσθωσης ενώπιον συμβολαιογράφου για τη νόμιμη επικύρωση.

Η αρχική διάρκεια μίσθωσης — από την ημερομηνία της πραγματικής παράδοσης του Ακινήτου στον Επενδυτή βάσει της αντίστοιχης Σύμβασης Μίσθωσης έως τις 31 Αυγούστου 2052 — θα ακολουθείται από την εκτέλεση των σχετικών Συμβάσεων Μίσθωσης για:

(i) δεύτερη περίοδο μίσθωσης έως 31 Αυγούστου 2072, και

(ii) τρίτη περίοδο μίσθωσης έως 31 Αυγούστου 2102.

Εάν κατά τη στιγμή της επίσημης επικύρωσης της αρχικής μίσθωσης Εάν κατά τη διάρκεια της αρχικής περιόδου μίσθωσης του Ακινήτου, η διάρκειά της μπορεί να επεκταθεί εντός των ορίων της τότε ισχύουσας διάρκειας μίσθωσης του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το Συγκρότημα κατά την πραγματική παράδοση του Ακινήτου στον Επενδυτή, τα Μέρη θα τροποποιήσουν ανάλογα τη Σύμβαση Μίσθωσης, και οι ημερομηνίες λήξης της δεύτερης και τρίτης περιόδου μίσθωσης θα προσαρμοστούν αναλογικά.

Παρά ταύτα, η συνολική διάρκεια μίσθωσης του Ακινήτου βάσει όλων των Συμβάσεων Μίσθωσης δεν θα υπερβαίνει τη συνολική διάρκεια μίσθωσης του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το Συγκρότημα.

Ο Ανάδοχος θα καταβάλει το πλήρες ποσό του ενοικίου για το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το Συγκρότημα το αργότερο έως τις 31 Αυγούστου 2025 στον λογαριασμό του συμβολαιογράφου που θα επιλέξει ο Ανάδοχος, το οποίο θα επιβεβαιώνεται με την αντίστοιχη απόδειξη πληρωμής.

Η συμβολαιογραφική τεκμηρίωση για το οικόπεδο θα εκτελεστεί το αργότερο έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025, με δυνατότητα παράτασης αυτής της προθεσμίας ανάλογα με τον χρόνο που απαιτείται για την ολοκλήρωση των συμβολαιογραφικών διαδικασιών και τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων μίσθωσης στον Ανάδοχο από τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου.

Εάν η πληρωμή δεν πραγματοποιηθεί εντός της καθορισμένης περιόδου, ο Επενδυτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει μονομερώς την παρούσα Συμφωνία με έγγραφη ειδοποίηση προς τον Ανάδοχο. Στην περίπτωση αυτή, ο Επενδυτής έχει το δικαίωμα να απαιτήσει πλήρη επιστροφή του ποσού της Επένδυσης που έχει καταβληθεί από τον Επενδυτή σύμφωνα με την παρούσα Συμφωνία και έχει παραληφθεί από τον Ανάδοχο και την Κατασκευαστική Εταιρεία.

Η επιστροφή θα πραγματοποιηθεί εντός τριάντα (30) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία που ο Ανάδοχος θα λάβει την σχετική έγγραφη ειδοποίηση από τον Επενδυτή για την επιστροφή της Επένδυσης.

10. Η Συμφωνία. Η παρούσα Συμφωνία αποτελείται από δύο Ενότητες: «I. Κύριοι Όροι» και «II. Κύρια Συμφωνία» και περιλαμβάνει τα Παραρτήματα που αναφέρονται στην παρούσα, τα οποία θεωρούνται αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

11. Κατασκευή του Ακινήτου

Κατασκευή του Ακινήτου

1.1. Κατασκευή. Το Πεδίο Εργασιών, η κατασκευή του Συγκροτήματος και του Ακινήτου θα εκτελείται εντός των χρονοδιαγραμμάτων που καθορίζονται στην παρούσα Συμφωνία και σύμφωνα με τους όρους της.

1.2. Πρότυπα. Η κατασκευή του Ακινήτου θα εκτελείται από την Κατασκευαστική Εταιρεία με τη χρήση σύγχρονων τεχνικών και μεθόδων κατασκευής, εσωτερικού ποιοτικού ελέγχου, καθώς και σύμφωνα με τα πρότυπα κατασκευής που εφαρμόζονται σε εγκαταστάσεις της σχετικής κατηγορίας, με τις οδηγίες και την κατασκευαστική τεκμηρίωση που παρέχονται από τον Ανάδοχο.

1.3. Έναρξη Κατασκευής. Σε περίπτωση που έως τις 30 Ιουνίου 2026 οι χωματουργικές εργασίες στο Ακίνητο δεν έχουν ξεκινήσει και/ή δεν έχει εκδοθεί άδεια κατασκευής (PBG), ο Επενδυτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει μονομερώς την παρούσα Συμφωνία με έγγραφη ειδοποίηση προς τον Ανάδοχο. Σε αυτή την περίπτωση, ο Επενδυτής έχει το δικαίωμα να απαιτήσει πλήρη επιστροφή του ποσού της Επένδυσης που έχει καταβληθεί από τον Επενδυτή σύμφωνα με την παρούσα Συμφωνία και έχει παραληφθεί από τον Ανάδοχο και την Κατασκευαστική Εταιρεία.

Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παραταθεί αποκλειστικά σε περίπτωση που η καθυστέρηση οφείλεται σε αντικειμενικές συνθήκες εκτός του ελέγχου του Αναδόχου και/ή της Κατασκευαστικής Εταιρείας, όπως τεχνικές βλάβες στη λειτουργία κυβερνητικών συστημάτων για την υποβολή και επεξεργασία της αδειοδότησης, συμπεριλαμβανομένης, χωρίς περιορισμό, της αναστολής των πλατφορμών OSS ή SIMBG. Σε περίπτωση καθυστέρησης, ο Ανάδοχος θα παρέχει στον Επενδυτή γραπτή εξήγηση στη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που καθορίζεται στην παρούσα Συμφωνία.

Τα έγγραφα που αποδεικνύουν το δικαίωμα μίσθωσης του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το Συγκρότημα, καθώς και έγγραφα που σχετίζονται με την καταχώριση και έκδοση της άδειας κατασκευής (PBG), θα παρασχεθούν στον Επενδυτή μετά από την πρώτη του γραπτή αίτηση, οποιαδήποτε στιγμή μετά την απόκτησή τους από τον Ανάδοχο.

1.4. Χρονοδιαγράμματα. Η Κατασκευαστική Εταιρεία θα ολοκληρώσει το Πεδίο Εργασιών και την κατασκευή του Ακινήτου έως την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης. Ο Επενδυτής συμφωνεί ότι η περίοδος κατασκευής μπορεί να παραταθεί λόγω οργανωτικών, τεχνικών ή άλλων συνθηκών εκτός του ελέγχου της Κατασκευαστικής Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των προβλημάτων logistics, έλλειψης ή αντικατάστασης υλικών και άλλων περιστάσεων (στο μέτρο που μπορούν να ληφθούν υπόψη από την Κατασκευαστική Εταιρεία), οπότε η Ημερομηνία Ολοκλήρωσης θα αναβάλλεται αναλόγως.

Εάν η Κατασκευαστική Εταιρεία διαπιστώσει ότι το Πεδίο Εργασιών δεν μπορεί να ολοκληρωθεί έως την καθορισμένη Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, θα ενημερώσει σχετικά τον Επενδυτή και θα παράσχει νέο εκτιμώμενο χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης.

Σε κάθε περίπτωση, η Κατασκευαστική Εταιρεία θα διαθέτει πρόσθετη περίοδο εκατόν ογδόντα (180) ημερών μετά την τελική Ημερομηνία Ολοκλήρωσης («Πρόσθετη Περίοδος»)

(συμπεριλαμβανομένων τυχόν παρατάσεων) για την ολοκλήρωση της κατασκευής του Ακινήτου, του Πεδίου Εργασιών και της σύνδεσης των κοινοχρήστων δικτύων.

Εάν η κατασκευή του Ακινήτου δεν ολοκληρωθεί εντός της Πρόσθετης Περιόδου, για κάθε επόμενο μήνα καθυστέρησης, η αντίστοιχη διάρκεια μίσθωσης του Ακινήτου για τον Επενδυτή θα παρατείνεται δωρεάν για δύο (2) μήνες (υπό την προϋπόθεση ότι η μίσθωση του οικοπέδου από τον Ανάδοχο παρατείνεται για ίσο ή μεγαλύτερο διάστημα).

Εάν η κατασκευή του Ακινήτου δεν ολοκληρωθεί εντός δώδεκα (12) μηνών από το τέλος της Πρόσθετης Περιόδου, τα Μέρη θα προβούν σε καλόπιστες διαπραγματεύσεις για να καθορίσουν πιθανούς τρόπους επίλυσης της κατάστασης, συμπεριλαμβανομένων: παράτασης της διάρκειας μίσθωσης του Ακινήτου όπως προβλέπεται στην Παράγραφο 1.4 της παρούσας Συμφωνίας, προσαρμογής του χρονοδιαγράμματος κατασκευής, ή επιστροφής του ποσού της Επένδυσης που έχει παραληφθεί από τον Ανάδοχο και την Κατασκευαστική Εταιρεία.

Εάν, εντός δώδεκα (12) μηνών μετά το τέλος της παραπάνω περιόδου (συμπεριλαμβανομένης της Πρόσθετης Περιόδου), ο Επενδυτής δεν λάβει ικανοποιητικούς όρους διευθέτησης και η κατασκευή του Ακινήτου δεν έχει ολοκληρωθεί, συμπεριλαμβανομένης της χρήσης ιδίων κεφαλαίων του Αναδόχου, ο Επενδυτής έχει το δικαίωμα να ζητήσει επιστροφή του πλήρους ποσού της Επένδυσης που έχει καταβληθεί από τον Επενδυτή και έχει παραληφθεί από τον Ανάδοχο και/ή την Κατασκευαστική Εταιρεία.

Το αίτημα επιστροφής θα υποβληθεί με τη μορφή γραπτής ειδοποίησης στη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του Αναδόχου που καθορίζεται στην παρούσα Συμφωνία. Σε αυτή την περίπτωση, ο Ανάδοχος θα επιστρέψει το αντίστοιχο ποσό της Επένδυσης εντός εύλογου χρονικού διαστήματος που θα συμφωνηθεί από τα Μέρη, το οποίο σε κάθε περίπτωση δεν θα υπερβαίνει ενενήντα (90) ημερολογιακές ημέρες από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης επιστροφής από τον Ανάδοχο.

12. Όταν ο Ανάδοχος παρέχει στον Επενδυτή ειδοποίηση για την ολοκλήρωση της κατασκευής του Ακινήτου και την ανάγκη παραλαβής του, η περίοδος κατασκευής του Ακινήτου, καθώς και ολόκληρο το Πεδίο Εργασιών που προβλέπεται στην παρούσα Συμφωνία, θεωρούνται ολοκληρωμένα. Σε περίπτωση που, μετά τη λήψη αυτής της ειδοποίησης, ο Επενδυτής ή οι εκπρόσωποί του ξεκινήσουν οποιεσδήποτε βελτιώσεις ή τροποποιήσεις και αυτές συμφωνηθούν με τον Ανάδοχο, ο χρόνος που απαιτείται για την εκτέλεσή τους δεν θα παρατείνει τη διάρκεια μίσθωσης του Ακινήτου όπως καθορίζεται στην παρούσα Συμφωνία.
13. 1.5. Ασφάλιση. Κατά την αποκλειστική κρίση του Αναδόχου, το Συγκρότημα, συμπεριλαμβανομένου του Ακινήτου, μπορεί να ασφαλιστεί για ολόκληρη την περίοδο κατασκευής έως την ημερομηνία ολοκλήρωσής του. Σε αυτή την περίπτωση, η επιλογή της ασφαλιστικής εταιρείας και της ασφαλιστικής πολιτικής θα γίνει από τον Ανάδοχο, ο οποίος αναλαμβάνει να πραγματοποιεί εγκαίρως τις ασφαλιστικές πληρωμές σύμφωνα με τους όρους του ασφαλιστικού συμβολαίου.
14. 1.6. Σχεδιασμός. Η εξωτερική και εσωτερική εμφάνιση του Συγκροτήματος, καθώς και το εσωτερικό του Ακινήτου, θα εκτελεστεί σύμφωνα με τα σχέδια και τις διατάξεις που

καθορίζονται από τον Ανάδοχο. Ωστόσο, το πραγματικό εσωτερικό του Ακινήτου, καθώς και η εξωτερική και εσωτερική εμφάνιση του Συγκροτήματος, μπορεί να διαφέρει από τα σχέδια και τις διατάξεις, συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών των υλικών, της απουσίας ή της παρουσίας τους, των χρησιμοποιούμενων τεχνικών κατασκευής, των βελτιώσεων των αρχιτεκτονικών και άλλων χαρακτηριστικών τόσο του Συγκροτήματος όσο και του Ακινήτου κατά την κατασκευή, καθώς και άλλων συνθηκών που ο Ανάδοχος θεωρεί εύλογα σημαντικές ή ουσιαστικές.

15. 1.7. Πραγματική Επιφάνεια. Η πραγματική επιφάνεια του Ακινήτου μπορεί να διαφέρει από αυτή που αναφέρεται στην παρούσα Συμφωνία έως τρία τοις εκατό (3%), το οποίο θεωρείται αποδεκτή απόκλιση. Ο προσδιορισμός της πραγματικής επιφάνειας του Ακινήτου θα πραγματοποιείται σύμφωνα με τη μεθοδολογία μέτρησης που εφαρμόζεται από τον Ανάδοχο, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γειτονικά στοιχεία που είναι δομικά συνδεδεμένα με το Ακίνητο

Η πραγματική επιφάνεια του Ακινήτου θα λαμβάνεται υπόψη σύμφωνα με το αρχιτεκτονικό σχέδιο. Εάν η πραγματική επιφάνεια του Ακινήτου υπερβαίνει την επιφάνεια που αναφέρεται στην παρούσα Συμφωνία κατά περισσότερο από 3%, ο Επενδυτής θα καταβάλει στον Ανάδοχο το ποσό για την υπερβάλλουσα επιφάνεια (εξαιρουμένης της αποδεκτής απόκλισης 3%) σε τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία υπολογίζεται διαιρώντας την Επένδυση με την επιφάνεια του Ακινήτου που καθορίζεται στην Ενότητα Ι της Συμφωνίας. Εάν η πραγματική επιφάνεια του Ακινήτου είναι μικρότερη από την αναφερόμενη στην παρούσα Συμφωνία και η διαφορά υπερβαίνει το 3%, ο Επενδυτής θα αποζημιωθεί για το κόστος της χαμένης επιφάνειας (εξαιρουμένης της αποδεκτής απόκλισης 3%) με βάση την τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο όπως υπολογίζεται στην προηγούμενη παράγραφο.

1.8. Επίπλωση και Εξοπλισμός. Η Κατασκευαστική Εταιρεία θα ολοκληρώσει τις τελικές εργασίες φινιρίσματος και διακόσμησης του Ακινήτου και θα το εξοπλίσει με έπιπλα και συσκευές όπως περιγράφεται σε αυτή την παράγραφο, χρησιμοποιώντας έπιπλα, συσκευές και είδη υγιεινής από μάρκες όπως Electrolux, Modena, Teka, King Koil ή παρόμοιες.

Κουζίνα:

- Εστία δύο εστιών
- Ψυγείο
- Βρύση και νεροχύτης
- Βραστήρας, σκεύη μαγειρικής και μαγειρικά σκεύη
- Τραπέζι και 2 καρέκλες

Καθιστικό:

- Κλιματιστικό
- Τηλεόραση
- Γενική διακόσμηση

Μπάνιο:

- Εντοιχισμένη τουαλέτα
- Νεροχύτης
- Βρύσες
- Καθρέφτης
- Περιοχή ντους

Υπνοδωμάτιο:

- Κρεβάτι (μέγεθος 2μ x 1,8μ)
- Ορθοπεδικό στρώμα
- Δύο λάμπες
- Κομοδίνα
- Ντουλάπα αποθήκευσης
- 1 σετ κλινοσκεπασμάτων
- 1 σετ πετσετών

1.9. Παράδοση του Ακινήτου. Εντός δεκατεσσάρων (14) ημερών μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του Συγκροτήματος και την παραλαβή του από τον Ανάδοχο, ο Ανάδοχος θα ειδοποιήσει τον Επενδυτή για την ολοκλήρωση της κατασκευής του Ακινήτου και την ανάγκη παραλαβής του. Ο Επενδυτής θα επιθεωρήσει και θα παραλάβει το Ακίνητο από τον Ανάδοχο εντός είκοσι οκτώ (28) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης, με γραπτή επιβεβαίωση υπογεγραμμένη και από τα δύο Μέρη. Εάν εντός της καθορισμένης περιόδου ο Επενδυτής δεν ειδοποιήσει τον Ανάδοχο για μη συμμόρφωση του Ακινήτου με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην παρούσα Συμφωνία, θεωρείται ότι ο Επενδυτής έχει αποδεχθεί πλήρως το Ακίνητο και το Πεδίο Εργασιών, χωρίς αξιώσεις σχετικά με την ποιότητα ή άλλα θέματα. Η πραγματική μεταβίβαση του Ακινήτου στον Επενδυτή θα πραγματοποιηθεί μετά την εκτέλεση της Σύμβασης Μίσθωσης.

1.10. Συμμετοχή του Επενδυτή. Ο Επενδυτής θα εκτελέσει όλα τα βήματα που, κατά την άποψη του Αναδόχου ή της Κατασκευαστικής Εταιρείας, είναι εύλογα απαραίτητα για την εκτέλεση της παρούσας Συμφωνίας, την ολοκλήρωση της κατασκευής, καθώς και τη σύνδεση των κοινοχρήστων δικτύων, συμπεριλαμβανομένων, αλλά όχι περιοριστικά, αυτών που αναφέρονται, εντός των χρονοδιαγραμμάτων που καθορίζονται από τον Ανάδοχο, τα οποία βασίζονται στην πραγματοποίηση των σκοπών της Συμφωνίας.

1.11. Αναφορές. Ο Επενδυτής έχει το δικαίωμα να λαμβάνει μηνιαίες αναφορές σχετικά με την πρόοδο των εργασιών κατασκευής, με τη μορφή και με τα μέσα που καθορίζονται από τον Ανάδοχο.

1.12. Πρόσβαση στην Κατασκευή. Ο Επενδυτής μπορεί να επισκέπτεται τον χώρο κατασκευής του Ακινήτου παρουσία εκπροσώπου του Αναδόχου, υπό την προϋπόθεση τήρησης των κανόνων ασφαλείας και προγραμματισμού της επίσκεψης εκ των προτέρων με την Κατασκευαστική Εταιρεία.

2. Μακροχρόνια Μίσθωση (Leasehold)

2.1. Σύμβαση Μίσθωσης. Η Σύμβαση Μίσθωσης θα εκτελεστεί εντός εξήντα (60) ημερών από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης (λαμβάνοντας υπόψη πιθανή παράταση και τον χρόνο που απαιτείται για την αποκατάσταση τυχόν ελλείψεων που εντοπίστηκαν από τον Ανάδοχο κατά την παραλαβή του Ακινήτου από την Κατασκευαστική Εταιρεία). Η Σύμβαση Μίσθωσης θα περιλαμβάνει το δικαίωμα πρόσβασης στους κοινόχρηστους χώρους εντός του Συγκροτήματος, καθώς και το δικαίωμα διέλευσης πάνω από το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το Συγκρότημα για είσοδο και έξοδο από το Ακίνητο. Η μορφή της Σύμβασης Μίσθωσης θα καθορίζεται αποκλειστικά από τον Ανάδοχο, υπό την προϋπόθεση ότι οι ουσιώδεις όροι της θα συμμορφώνονται με τους όρους που ορίζονται στην παρούσα.

2.2. Ενοίκιο. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στη Σύμβαση Μίσθωσης, το ενοίκιο στο πλαίσιο της Σύμβασης Μίσθωσης, εξαιρουμένων των διοικητικών τελών και χρεώσεων για τυχόν περίοδο παράτασης όπως περιγράφεται στη Συμφωνία, θεωρείται ότι περιλαμβάνεται στην Επένδυση. Σε αυτή την περίπτωση, εάν η Σύμβαση Μίσθωσης καθορίσει ενοίκιο σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, το ποσό του μπορεί να είναι ονομαστικό (δηλαδή το ελάχιστο απαιτούμενο για να είναι έγκυρη η συμφωνία).

2.3. Νομιμοποίηση. Κάθε αντίστοιχη Σύμβαση Μίσθωσης θα εκτελείται από τον Επενδυτή και τον Ανάδοχο παρουσία Ινδονησιακού συμβολαιογράφου που καθορίζεται από τον Ανάδοχο και θα νομιμοποιείται όπως προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία της Ινδονησίας.

2.4. Αμοιβές Συμβολαιογράφου. Όλες οι αμοιβές συμβολαιογράφου βαρύνουν αποκλειστικά τον Επενδυτή.

2.5. Διοικητικά Τέλη. Τα διοικητικά τέλη και οι κρατικές χρεώσεις που ισχύουν και/ή μπορεί να γίνουν εφαρμοστέα σε σχέση με τη μίσθωση του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το Συγκρότημα, και/ή την παράταση της διάρκειας μίσθωσής του, καθώς και την ανανέωση της μίσθωσης του Ακινήτου για νέα περίοδο, όπως προβλέπεται στην παρούσα Συμφωνία, θα καθορίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Τέτοια τέλη και χρεώσεις θα κατανεμηθούν ισότιμα μεταξύ του Επενδυτή και άλλων τρίτων που κατέχουν μακροχρόνια δικαιώματα μίσθωσης σε κατοικίες εντός του Συγκροτήματος. Ο Επενδυτής θα καταβάλει το αντίστοιχο ποσό σύμφωνα με τις οδηγίες του Αναδόχου ή των εξουσιοδοτημένων εκπροσώπων του.

2.6. Μεταβίβαση Σύμβασης Μίσθωσης. Μετά την εκτέλεση της Σύμβασης Μίσθωσης, ο Επενδυτής μπορεί να μεταβιβάσει τη Σύμβαση Μίσθωσης σε τρίτο μέρος, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση ότι ο Ανάδοχος ειδοποιείται εκ των προτέρων και παρέχονται τα στοιχεία επικοινωνίας του νέου μισθωτή.

Λεπτομέρειες του μέρους στο οποίο μεταβιβάζεται η Σύμβαση Μίσθωσης. Ο νέος μισθωτής θα αναλάβει όλες τις υποχρεώσεις του Επενδυτή σύμφωνα με τη Σύμβαση Μίσθωσης και τη Σύμβαση Διαχείρισης, καθώς και θα προβεί σε οποιαδήποτε άλλα βήματα θεωρούνται εύλογα απαραίτητα από τον Ανάδοχο.

2.7. Κίνδυνοι. Από τη στιγμή της εκτέλεσης της Σύμβασης Μίσθωσης, ο Επενδυτής φέρει αποκλειστικά όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με το Ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου τυχάιας απώλειας, ζημιάς ή καταστροφής του Ακινήτου, και ευθύνεται αποκλειστικά για οποιαδήποτε ζημία και έξοδα προκύψουν ή σχετίζονται με τη χρήση του Ακινήτου, τη μίσθωσή του και οποιαδήποτε άλλη εκμετάλλευση του Ακινήτου από ενοικιαστές και επισκέπτες.

3. Επένδυση

3.1. Σύνθεση. Η Επένδυση συνιστά την πλήρη καταβολή που πρέπει να πραγματοποιήσει ο Επενδυτής σύμφωνα με την παρούσα Συμφωνία και, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στη

Σύμβαση Μίσθωσης, περιλαμβάνει τα κόστη του Πεδίου Εργασιών, το μίσθωμα σύμφωνα με τη Σύμβαση Μίσθωσης που θα εκτελεστεί μεταξύ του Αναδόχου και του Επενδυτή (εξαιρουμένων των διοικητικών τελών και κρατικών χρεώσεων που οφείλονται, όπως ορίζεται στην Παράγραφο 2.5 της παρούσας Συμφωνίας), καθώς και την αμοιβή για την ολοκλήρωση των Υποχρεώσεων του Αναδόχου βάσει της παρούσας Συμφωνίας.

3.2. Διαδικασία Πληρωμής. Η Επένδυση θα καταβληθεί από τον Επενδυτή σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που περιγράφεται στην Ενότητα Ι της παρούσας Συμφωνίας. Εκτός εάν συμφωνηθεί διαφορετικά εγγράφως από τα Μέρη, η σχετική πληρωμή θα πραγματοποιείται με τραπεζική μεταφορά στον τραπεζικό λογαριασμό του αντίστοιχου παραλήπτη (Ανάδοχος ή Κατασκευαστική Εταιρεία), όπως καθορίζεται εγγράφως, χωρίς οποιεσδήποτε εκπτώσεις ή συμψηφισμούς, έτσι ώστε ο παραλήπτης να λάβει το πλήρες ποσό της πληρωμής στον τραπεζικό του λογαριασμό. Η πληρωμή θεωρείται ότι έχει πραγματοποιηθεί με την έγγραφη επιβεβαίωση της παραλαβής του σχετικού ποσού στο σύνολό του από τον παραλήπτη.

3.3. Μη Επιστροφή. Εκτός εάν ορίζεται ρητά στις Παραγράφους 3.5 και 10.3 της Ενότητας II της παρούσας Συμφωνίας, όλες οι πληρωμές βάσει της παρούσας θεωρούνται οριστικές και μη επιστρεπτέες.

3.4. Φορολογικές Υποχρεώσεις. Οι φόροι και άλλες κρατικές χρεώσεις δεν περιλαμβάνονται στην Επένδυση, και κάθε Μέρος είναι αποκλειστικά υπεύθυνο για τις δικές του φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με την εκτέλεση ή την εκπλήρωση της παρούσας Συμφωνίας και της Σύμβασης Μίσθωσης.

3.5. Παράβαση Υποχρεώσεων Πληρωμής. Ανεξάρτητα από οτιδήποτε άλλο αναφέρεται στην παρούσα, σε περίπτωση που ο Επενδυτής δεν πραγματοποιήσει εγκαίρως:

(a) την πρώτη πληρωμή σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που ορίζεται στην Ενότητα Ι και καθυστερήσει περισσότερο από δέκα (10) ημέρες, ο Ανάδοχος έχει το δικαίωμα να τερματίσει άμεσα την παρούσα Συμφωνία με γραπτή ειδοποίηση προς τον Επενδυτή, διατηρώντας το ποσό της προκαταβολής που έχει καταβληθεί από τον Επενδυτή, εάν υπάρχει·

(b) οποιαδήποτε πληρωμή καθυστερήσει περισσότερο από είκοσι μία (21) ημέρες, ο παραλήπτης (ο Ανάδοχος και/ή η Κατασκευαστική Εταιρεία) έχει το δικαίωμα να αυξήσει το ποσό της καθυστερημένης πληρωμής κατά είκοσι τοις εκατό (20%) για την κάλυψη των ζημιών που προκλήθηκαν λόγω της παράβασης·

(c) οποιαδήποτε πληρωμή καθυστερήσει περισσότερο από σαράντα (40) ημέρες, ή εάν ο Επενδυτής ειδοποιήσει τον Ανάδοχο για αδυναμία πραγματοποίησης των αντίστοιχων πληρωμών, ο Ανάδοχος έχει το δικαίωμα να τερματίσει την παρούσα Συμφωνία με γραπτή ειδοποίηση προς τον Επενδυτή. Στην περίπτωση αυτή:

(i) οι υποχρεώσεις του Αναδόχου και της Κατασκευαστικής Εταιρείας βάσει της παρούσας Συμφωνίας παύουν και τερματίζονται αυτόματα, και

(ii) ο Ανάδοχος έχει το δικαίωμα να πωλήσει τα δικαιώματα επί του Ακινήτου (είτε μέσω συμφωνίας παρόμοιας με την παρούσα είτε με άλλον τρόπο) σε οποιοδήποτε τρίτο μέρος. Εάν πραγματοποιηθεί αυτή η πώληση, ο Ανάδοχος και/ή η Κατασκευαστική Εταιρεία θα αποζημιώσουν τον Επενδυτή για το ποσό που έχει πράγματι λάβει από τον Επενδυτή βάσει της παρούσας Συμφωνίας, μείον ένα ποσό ίσο με είκοσι τοις εκατό (20%) του ποσού της Επένδυσης ως προμήθεια πώλησης και αποζημίωση προς τον Ανάδοχο. Ωστόσο, το ποσό που καταβάλλεται στον Επενδυτή βάσει αυτής της Υποπαραγράφου (c) δεν θα υπερβαίνει το ποσό που έχει πράγματι λάβει ο Ανάδοχος από τον νέο επενδυτή, όπως περιγράφεται παραπάνω. Η προμήθεια του 20% κατανέμεται μεταξύ του Αναδόχου και της Κατασκευαστικής Εταιρείας σύμφωνα με τη δική τους συμφωνία.

4. Εγγύηση για το Ακίνητο

4.1. Εγγύηση. Η Κατασκευαστική Εταιρεία παρέχει στον Ανάδοχο και στον Επενδυτή εγγύηση για:

(a) τα δομικά στοιχεία του Ακινήτου, η οποία καλύπτει αποκλειστικά ελαττώματα στη λιθοδομή των τοίχων, στη στέγη και στο θεμέλιο, για περίοδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής του Ακινήτου, κατά τη διάρκεια της οποίας όλες οι εργασίες για την αποκατάσταση των ελαττωμάτων στη λιθοδομή των τοίχων, στη στέγη και στο θεμέλιο θα εκτελούνται με έξοδα της Κατασκευαστικής Εταιρείας·

(b) ζημιές που σχετίζονται με τα μηχανολογικά συστήματα και τα εσωτερικά τελειώματα του Ακινήτου, οι οποίες καλύπτουν μόνο την οροφή και τους τοίχους, για περίοδο δύο (2) ετών από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής του Ακινήτου, κατά τη διάρκεια της οποίας όλες οι εργασίες εσωτερικής αποκατάστασης των ελαττωμάτων στα μηχανολογικά συστήματα και τα εσωτερικά τελειώματα θα εκτελούνται με έξοδα της Κατασκευαστικής Εταιρείας.

Η εγγύηση δεν καλύπτει ζημιές που προκαλούνται από ενέργειες του Επενδυτή, των κατοίκων ή των επισκεπτών, ούτε ζημιές που προκύπτουν από Ανώτερη Βία.

4.2. Λήξη. Η εγγύηση που ορίζεται στην Παράγραφο 4.1 λήγει αυτόματα σε περίπτωση οποιασδήποτε μεταβολής στο εσωτερικό του Ακινήτου ή στα δομικά του στοιχεία, εκτός εάν οι αλλαγές εκτελούνται από ειδικούς της Κατασκευαστικής Εταιρείας, καθώς και σε περίπτωση ζημιών που προκαλούνται από ακατάλληλη χρήση του Ακινήτου.

5. Μεταβίβαση Δικαιωμάτων

5.1. Δικαίωμα Μεταβίβασης. Ο Επενδυτής διατηρεί το δικαίωμα να μεταβιβάσει τα δικαιώματά του βάσει της παρούσας Συμφωνίας σε τρίτο μέρος, υπό τον όρο ότι ο Επενδυτής έχει

εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις που σχετίζονται με την καταβολή της Επένδυσης που έχουν ληφθεί μέχρι τη στιγμή της μεταβίβασης. Παρά τα ανωτέρω, οι εκκρεμείς υποχρεώσεις πληρωμής (ή μέρος αυτών) μπορούν να μεταβιβαστούν από τον Επενδυτή στον αντίστοιχο τρίτο, που αποκτά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της παρούσας, με την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Αναδόχου. Στην περίπτωση αυτή, η συναίνεση της Κατασκευαστικής Εταιρείας δεν απαιτείται, εφόσον οι κατασκευαστικές εργασίες που εκτελούνται σύμφωνα με την παρούσα παραμένουν σύμφωνα με και βασίζονται σε αυτήν.

5.2. Συναίνεση του Αναδόχου. Οποιαδήποτε μεταβίβαση των δικαιωμάτων του Επενδυτή βάσει της παρούσας Συμφωνίας απαιτεί τη γραπτή συναίνεση του Αναδόχου και θα τυποποιείται μέσω ξεχωριστής γραπτής συμφωνίας μεταξύ του Επενδυτή, του Αναδόχου, της Κατασκευαστικής Εταιρείας και του τρίτου μέρους στο οποίο μεταβιβάζονται τα δικαιώματα. Η Κατασκευαστική Εταιρεία συμφωνεί και δεσμεύεται, κατόπιν αιτήματος του Αναδόχου, να υπογράψει όλα τα έγγραφα και να εκτελέσει όλες τις ενέργειες που απαιτούνται για την ορθή εκτέλεση της μεταβίβασης.

5.3. Προμήθεια. Ο Επενδυτής δεσμεύεται να καταβάλει στον Ανάδοχο προμήθεια δύο τοις εκατό (2%) του ποσού που λαμβάνει ο Επενδυτής από τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων βάσει της παρούσας Συμφωνίας σε τρίτο μέρος ("Ποσό Μεταβίβασης"). Εάν το Ποσό Μεταβίβασης είναι μικρότερο από την Επένδυση βάσει της παρούσας Συμφωνίας, η προμήθεια του Αναδόχου θα ανέρχεται σε δύο τοις εκατό (2%) της Επένδυσης.

6. Χρήση του Ακινήτου

6.1. Σύμβαση Διαχείρισης. Ταυτόχρονα με την υπογραφή της παρούσας Συμφωνίας, ο Επενδυτής θα συνάψει σύμβαση διαχείρισης και συντήρησης για το Ακίνητο (η "Σύμβαση Διαχείρισης") με τον Ανάδοχο ή με τρίτο μέρος που ορίζεται από τον Ανάδοχο, η οποία θα καθορίζει τις διαδικασίες πληρωμής για τα έξοδα κοινής ωφέλειας, καθώς και τα έξοδα που σχετίζονται με τη συντήρηση του Συγκροτήματος και της γύρω περιοχής, καθώς και τις διαδικασίες βραχυχρόνιας μίσθωσης του Ακινήτου. Το περιεχόμενο, η μορφή και οι όροι της Σύμβασης Διαχείρισης θα καθοριστούν από τον Ανάδοχο.

6.2. Επιτρεπόμενη Χρήση. Μετά την εκτέλεση της Σύμβασης Μίσθωσης, ο Επενδυτής έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί το Ακίνητο αποκλειστικά ως κατοικία για τον ίδιο, την οικογένειά του και τρίτα μέρη. Οποιοδήποτε επιπλέον όροι σχετικά με τη χρήση του Ακινήτου θα καθορίζονται στη Σύμβαση Διαχείρισης. Ο Επενδυτής δεν επιτρέπεται να πραγματοποιεί σημαντικές αλλαγές στην εξωτερική ή εσωτερική όψη του Ακινήτου, στα φέροντα στοιχεία του ή στη σκοπούμενη χρήση του χωρίς προηγούμενη γραπτή συναίνεση του Αναδόχου.

7. Δηλώσεις και Εγγυήσεις

7.1. Αμοιβαίες Δηλώσεις και Εγγυήσεις.

Κάθε Μέρος δηλώνει και εγγυάται στα άλλα Μέρη ότι:

- (a) έχει την αρμοδιότητα να συνάψει την παρούσα Συμφωνία και να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του βάσει αυτής·
- (b) η υπογραφή, η παράδοση και η εκτέλεση της παρούσας Συμφωνίας δεν θα έχει ως αποτέλεσμα ουσιώδη παραβίαση ή παράβαση οποιασδήποτε υποχρέωσής του βάσει σύμβασης στην οποία είναι μέρος ή βάσει νόμου·
- (c) εάν απαιτούνται οποιεσδήποτε άδειες ή εξουσιοδοτήσεις για την εκτέλεση ή την εκπλήρωση της παρούσας Συμφωνίας, αυτές έχουν ληφθεί πριν από την Ημερομηνία Έναρξης·
- (d) θεωρεί δίκαιους και λογικούς τους όρους που καθορίζονται στην παρούσα Συμφωνία·
- (e) είναι φερέγγυο και ικανό να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του βάσει της παρούσας·
- (f) δεν υπάρχουν εκκρεμείς νομικές ή άλλες διαφορές που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς αρνητικά την εκτέλεση της παρούσας Συμφωνίας.

7.2. Δηλώσεις και Εγγυήσεις του Επενδυτή.

Ο Επενδυτής δηλώνει και εγγυάται στον Ανάδοχο και στην Κατασκευαστική Εταιρεία ότι:

- (a) έχει διεξαγάγει επαρκή δέουσα επιμέλεια για το Συγκρότημα, το Ακίνητο, τον Ανάδοχο και την Κατασκευαστική Εταιρεία, και με τη σύναψη της παρούσας Συμφωνίας βασίζεται στα δικά του συμπεράσματα που προέκυψαν από αυτήν την ανάλυση·
- (b) έχει εξετάσει όλα τα αναγκαία έγγραφα που αφορούν το Συγκρότημα, το Ακίνητο, τον Ανάδοχο και την Κατασκευαστική Εταιρεία, και έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες σχετικά με την κατασκευή και το Ακίνητο·
- (c) τα κεφάλαια που αποτελούν την Επένδυση είναι νόμιμη περιουσία του, δεν προέρχονται από παράνομες ή αθέμιτες πηγές και δεν υπάρχουν διαφορές, d) δεν έχει υποβληθεί και δεν υπόκειται σε οποιεσδήποτε κυρώσεις ή άλλους περιορισμούς που επιβάλλονται από κυβερνητικές αρχές οποιασδήποτε χώρας και οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητά του να εκπληρώσει την παρούσα Συμφωνία ή να προκαλέσουν η εκτέλεση της Συμφωνίας να παραβιάζει οποιουσδήποτε νόμους ή κανονισμούς.

7.3. Εγγυήσεις της Κατασκευαστικής Εταιρείας.

Η Κατασκευαστική Εταιρεία εγγυάται προς τον Ανάδοχο και τον Επενδυτή ότι:

- (a) το Πεδίο Εργασίας θα εκτελεστεί επαγγελματικά, με due diligence και σύμφωνα με την παρούσα Συμφωνία, καθώς και σύμφωνα με τις βέλτιστες πρακτικές και πρότυπα της βιομηχανίας κατασκευών·

(b) το Πεδίο Εργασίας θα εκτελεστεί αυστηρά σύμφωνα με τα σχέδια και την τεχνική τεκμηρίωση που έχει εγκρίνει ο Ανάδοχος, καθώς και σύμφωνα με όλους τους ισχύοντες οικοδομικούς κανονισμούς, πρότυπα ποιότητας, τεχνικής ασφάλειας και άλλες απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας·

(c) κατά τη διαδικασία εκτέλεσης του Πεδίου Εργασίας, θα χρησιμοποιηθούν υλικά κατάλληλης ποιότητας και σύμφωνα με τις εγκεκριμένες προδιαγραφές·

(d) η Κατασκευαστική Εταιρεία διαθέτει όλες τις απαραίτητες δεξιότητες, πόρους, ικανότητες, προσωπικό και προσόντα για να εκπληρώσει σωστά τις υποχρεώσεις της βάσει της παρούσας Συμφωνίας·

(e) η Κατασκευαστική Εταιρεία θα ενεργεί καλή τη πίστει, λαμβάνοντας υπόψη τα συμφέροντα του Αναδόχου και του Επενδυτή, και θα απέχει από οποιεσδήποτε ενέργειες (άμεσες ή έμμεσες) που μπορεί να προκαλέσουν ζημία στη φήμη, στις συνεργασίες, στους εκπροσώπους, στις επαφές ή στην εικόνα του Αναδόχου και τρίτων που συνδέονται με αυτόν.

7.4. Δηλώσεις και Εγγυήσεις του Αναδόχου.

Ο Ανάδοχος δηλώνει και εγγυάται στον Επενδυτή και στην Κατασκευαστική Εταιρεία ότι:

(a) οι Υποχρεώσεις του Αναδόχου θα εκτελεστούν καλή τη πίστει, επαγγελματικά και με την απαιτούμενη επιμέλεια·

(b) κατά την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης, ο Ανάδοχος θα έχει τη δυνατότητα να παραχωρήσει μακροχρόνια μίσθωση της Ιδιοκτησίας στον Επενδυτή.

7.5. Αποποίηση άλλων εγγυήσεων.

Οι δηλώσεις και εγγυήσεις που παρέχονται από τον Ανάδοχο και την Κατασκευαστική Εταιρεία στο παρόν υπερσχύουν όλων των άλλων δηλώσεων και εγγυήσεων, είτε ρητών είτε σιωπηρών, σχετικά με την Ιδιοκτησία και την παρούσα Συμφωνία, οι οποίες διατυπώνονται ρητά ότι απορρίπτονται και αποκλείονται.

8. Ευθύνη

8.1. Πλήρης Ευθύνη.

Ο Ανάδοχος και η Κατασκευαστική Εταιρεία φέρουν πλήρη ευθύνη σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεσμεύονται να αποζημιώσουν τον Επενδυτή για όλες τις ζημίες που έχουν προκληθεί και έχουν αναγνωριστεί βάσει τελεσίδικης και δεσμευτικής απόφασης δικαστηρίου αρμόδιας δικαιοδοσίας, η οποία δεν υπόκειται σε έφεση ή αναίρεση, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(i) εκ προθέσεως παραβάσεις υποχρεώσεων·

(ii) σκόπιμη ψευδής αναπαράσταση με σκοπό την απόκτηση παράνομων οικονομικών ή άλλων ωφελειών, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε σχετικής κακής χρήσης της Επένδυσης που λήφθηκε βάσει της παρούσας Συμφωνίας·

(iii) απάτη·

(iv) βαριά αμέλεια.

Για την αποφυγή αμφιβολιών, οποιοιδήποτε περιορισμοί ευθύνης οριζόμενοι στην παρούσα Συμφωνία δεν εφαρμόζονται στις παραπάνω παραβάσεις.

8.2. Περιορισμοί.

Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία, υπό καμία περίπτωση:

(a) ο Ανάδοχος και η Κατασκευαστική Εταιρεία δεν ευθύνονται απέναντι στον Επενδυτή ή οποιαδήποτε τρίτα μέρη, είτε βάσει σύμβασης είτε λόγω αδικοπραξίας (συμπεριλαμβανομένης της αμέλειας και παραβίασης νόμου), για έμμεσες ζημίες που δεν αποτελούν άμεσο και/ή άμεσο αποτέλεσμα οποιωνδήποτε ενεργειών ή παραλείψεων του Αναδόχου και/ή της Κατασκευαστικής Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων συνεπακόλουθων και τυχαίων ζημιών, απώλειας κερδών και απώλειας εισοδήματος·

(b) η συνολική ευθύνη του Αναδόχου, των μετόχων, διευθυντών, στελεχών, αντιπροσώπων, συμβούλων και υπαλλήλων του απέναντι στον Επενδυτή, είτε βάσει σύμβασης είτε αδικοπραξίας (συμπεριλαμβανομένης της αμέλειας και παραβίασης νόμου) ή οποιασδήποτε άλλης νομικής βάσης, είτε τέτοιες ζημίες ή απώλειες ήταν προβλέψιμες από τον Ανάδοχο ή όχι, συμπεριλαμβανομένων νομικών εξόδων, δεν θα υπερβαίνουν το είκοσι τοις εκατό (20%) του ποσού που έλαβε πραγματικά ο Ανάδοχος από τον Επενδυτή βάσει της παρούσας Συμφωνίας·

(c) η συνολική ευθύνη της Κατασκευαστικής Εταιρείας, των μετόχων, διευθυντών, στελεχών, αντιπροσώπων, συμβούλων και υπαλλήλων της απέναντι στον Επενδυτή, είτε βάσει σύμβασης είτε αδικοπραξίας (συμπεριλαμβανομένης της αμέλειας και παραβίασης νόμου) ή οποιασδήποτε άλλης νομικής θεωρίας, ανεξάρτητα από το αν η Κατασκευαστική Εταιρεία προέβλεψε την εμφάνιση τέτοιας ζημίας ή απώλειας, συμπεριλαμβανομένων των νομικών εξόδων, δεν θα υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) του ποσού των κεφαλαίων που έλαβε πραγματικά από τον Επενδυτή βάσει της παρούσας Συμφωνίας· και

(d) οι μέτοχοι, διευθυντές, αντιπρόσωποι, στελέχη, αξιωματούχοι, σύμβουλοι, εργολάβοι και υπάλληλοι του Αναδόχου και της Κατασκευαστικής Εταιρείας δεν θα είναι προσωπικά υπεύθυνοι για οποιαδήποτε απώλεια ή ζημία που προκύπτει σε σχέση με την παρούσα Συμφωνία, κάτι που δεν περιορίζει την ευθύνη του Αναδόχου και της Κατασκευαστικής Εταιρείας ως μερών της Συμφωνίας.

9. Εμπιστευτικότητα

9.1. Εμπιστευτικές Πληροφορίες.

Για τους σκοπούς της παρούσας Συμφωνίας, «Εμπιστευτικές Πληροφορίες» περιλαμβάνουν οποιεσδήποτε πληροφορίες παρουσιάζονται σε έγγραφα σχετικά με τον Ανάδοχο, την Κατασκευαστική Εταιρεία, το Συγκρότημα και την Ιδιοκτησία, εταιρικά και άλλα έγγραφα του Αναδόχου και/ή της Κατασκευαστικής Εταιρείας, τη σύμβαση μίσθωσης της γης στην οποία κατασκευάζεται το Συγκρότημα, προσωπικά δεδομένα εργαζομένων, αντιπροσώπων, μετόχων και διευθυντών του Αναδόχου, της Κατασκευαστικής Εταιρείας ή σχετιζόμενων μερών, το περιεχόμενο και τους όρους της παρούσας Συμφωνίας και της Σύμβασης Διαχείρισης, καθώς και άλλες οικονομικές και εμπορικές πληροφορίες που σχετίζονται με το Συγκρότημα, την Ιδιοκτησία, την Κατασκευαστική Εταιρεία ή τον Ανάδοχο, ανεξάρτητα από το πώς το Μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες απέκτησε αυτές και είτε πριν είτε μετά την Ημερομηνία Έναρξης.

9.2. Μη Αποκάλυψη Πληροφοριών. Το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες συμφωνεί να καταβάλει κάθε εύλογη προσπάθεια για να αποτρέψει την μη εξουσιοδοτημένη αποκάλυψη των αποκαλυφθέντων ή άλλως ληφθέντων Εμπιστευτικών Πληροφοριών και να μην τις αποκαλύψει σε τρίτους που δεν έχουν εξουσιοδότηση πρόσβασης σε τέτοιες πληροφορίες βάσει της παρούσας Συμφωνίας.

9.3. Χρήση Πληροφοριών. Το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες επιτρέπεται να χρησιμοποιεί τις Εμπιστευτικές Πληροφορίες μόνο για τον σκοπό της σύναψης και εκτέλεσης της παρούσας Συμφωνίας.

9.4. Πρόσβαση Τρίτων. Το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες μπορεί να αποκαλύψει ορισμένες Εμπιστευτικές Πληροφορίες στους νομικούς του συμβούλους, οικονομικούς συμβούλους, λογιστές και ελεγκτές με βάση το “need-to-know”, υπό τον όρο ότι αυτά τα πρόσωπα επίσης υποχρεούνται να τηρούν την εμπιστευτικότητα των αποκαλυφθέντων πληροφοριών. Επιπλέον, το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες μπορεί να αποκαλύψει Εμπιστευτικές Πληροφορίες σε δικαστικές, διοικητικές ή άλλες κυβερνητικές αρχές, όπως απαιτείται από το νόμο, κανονισμό ή δικαστική εντολή που ισχύει για το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες, υπό τον όρο ότι το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες θα ενημερώσει προηγουμένως το μέρος που αποκαλύπτει για αυτήν την αποκάλυψη (εφόσον επιτρέπεται νομικά). Εκτός εάν απαγορεύεται ρητά από το νόμο, οποιαδήποτε άλλη αποκάλυψη Εμπιστευτικών Πληροφοριών απαιτεί την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του μέρους που αποκαλύπτει.

9.5. Εξαιρέσεις. Εμπιστευτικές Πληροφορίες δεν περιλαμβάνουν πληροφορίες που είναι ή καθίστανται δημόσια διαθέσιμες, εκτός εάν γίνουν δημόσια διαθέσιμες λόγω μη εξουσιοδοτημένης αποκάλυψης από το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες.

9.6. Επιστροφή και Καταστροφή. Κατόπιν αιτήματος του μέρους που αποκαλύπτει, το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες υποχρεούται να επιστρέψει ή, εφόσον απαιτείται από το μέρος που αποκαλύπτει, να καταστρέψει τις Εμπιστευτικές Πληροφορίες εντός τριών (3) ημερών. Το μέρος που λαμβάνει τις πληροφορίες πρέπει να επιβεβαιώσει την επιστροφή και/ή την καταστροφή όλων των Εμπιστευτικών Πληροφοριών κατόπιν αιτήματος του μέρους που αποκαλύπτει.

9.7. Διάρκεια Εμπιστευτικότητας. Οι υποχρεώσεις εμπιστευτικότητας παραμένουν σε ισχύ για όλη τη διάρκεια της παρούσας Συμφωνίας και για πέντε (5) έτη μετά τη λήξη ή τη διακοπή της, ανεξάρτητα από τον λόγο.

10. Force Majeure

10.1. Force Majeure. Force Majeure αναφέρεται σε οποιαδήποτε εξαιρετική περίπτωση και/ή γεγονός εκτός του ελέγχου των Μερών, που προκύπτει μετά την υπογραφή της παρούσας Συμφωνίας και εμποδίζει την εκτέλεσή της, περιλαμβανομένων αλλά όχι περιοριστικά σε πυρκαγιές, πλημμύρες, σεισμούς, τσουνάμι, φυσικές καταστροφές, επιδημίες, πανδημίες, τρομοκρατικές ενέργειες, στρατιωτικές ενέργειες, απεργίες, εργατικές διαμάχες, σαμποτάζ, αλλαγές στη νομοθεσία, διακοπή ή διακοπή παροχής νερού και ηλεκτρικής ενέργειας, ενέργειες και αποφάσεις κυβερνητικών και τοπικών αρχών, καθώς και, στο μέτρο που επιτρέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία, ενέργειες τρίτων που έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στην εκτέλεση της Συμφωνίας («Force Majeure»).

10.2. Αποκλεισμός Ευθύνης. Κανένα Μέρος δεν ευθύνεται για μη εκτέλεση ή εσφαλμένη εκτέλεση των υποχρεώσεων του υπό την παρούσα Συμφωνία εάν η μη εκτέλεση ή η εσφαλμένη εκτέλεση οφείλεται σε Force Majeure. Το μέρος που επηρεάζεται από Force Majeure υποχρεούται να ενημερώσει τα άλλα Μέρη και, κατόπιν αιτήματος και των δύο Μερών ή ενός εξ αυτών, να παράσχει αποδεικτικά στοιχεία για τις περιστάσεις Force Majeure. Η εκτέλεση των υποχρεώσεων που επηρεάζονται από τις περιστάσεις Force Majeure θα αναβληθεί για την περίοδο που διαρκούν οι εν λόγω περιστάσεις.

10.3. Τερματισμός και Καταγγελία. Εάν ένα γεγονός Force Majeure συνεχίζεται για περισσότερο από ενενήντα (90) ημέρες, κάθε Μέρος έχει το δικαίωμα να αποχωρήσει μονομερώς από την παρούσα Συμφωνία και να την καταγγείλει με αποστολή έγγραφης ειδοποίησης στα άλλα Μέρη. Σε περίπτωση τερματισμού της Συμφωνίας λόγω Force Majeure, ο Επενδυτής έχει το δικαίωμα:

(a) εάν ένα γεγονός Force Majeure θεωρείται ασφαλισμένο γεγονός βάσει του ασφαλιστικού συμβολαίου για το Συγκρότημα (ή την Ιδιοκτησία), που εκτελέστηκε μεταξύ του Αναδόχου και ασφαλιστικής εταιρείας (εφόσον υπάρχει), και ο Ανάδοχος έλαβε ασφαλιστική αποζημίωση λόγω αυτού του γεγονότος — να λάβει αναλογικό μερίδιο του ποσού ίσο με την ασφαλιστική αποζημίωση μείον δέκα τοις εκατό (10%), το οποίο παρακρατείται από τον Ανάδοχο. Το αναλογικό μερίδιο του Επενδυτή υπολογίζεται ως το πηλίκο του πραγματικού ποσού που καταβλήθηκε από τον Επενδυτή και του συνολικού ποσού κεφαλαίων που έλαβαν πραγματικά ο Ανάδοχος και η Κατασκευαστική Εταιρεία από όλους τους επενδυτές του Συγκροτήματος ή των ακινήτων εντός αυτού.

(b) εάν τα κεφάλαια που συνεισέφερε ο Επενδυτής ως Επένδυση δεν έχουν δαπανηθεί από τον Ανάδοχο και την Κατασκευαστική Εταιρεία — να λάβει το αντίστοιχο μέρος των συνεισφερόμενων αλλά αχρησιμοποίητων κεφαλαίων, υπό τους όρους που συμφωνούνται από τα Μέρη.

11. Διάρκεια και Τερματισμός

11.1. Διάρκεια. Η παρούσα Συμφωνία αρχίζει από την Ημερομηνία Έναρξης και παραμένει πλήρως σε ισχύ μέχρι την υπογραφή της Συμφωνίας Μίσθωσης, εκτός εάν τερματιστεί νωρίτερα σύμφωνα με τους όρους που καθορίζονται εδώ. Εκτός εάν προβλέπεται ρητά διαφορετικά, οποιοσδήποτε τερματισμός της παρούσας Συμφωνίας απαιτεί την έγγραφη συγκατάθεση τόσο του Αναδόχου όσο και του Επενδυτή· σε αυτήν την περίπτωση, η συγκατάθεση της Κατασκευαστικής Εταιρείας δεν απαιτείται.

11.2. Δικαίωμα Τερματισμού του Αναδόχου. Ο Ανάδοχος έχει το δικαίωμα να τερματίσει αμέσως μονομερώς την παρούσα Συμφωνία εάν ο Επενδυτής διαπράξει ουσιώδη παράβαση της Συμφωνίας, ή σε περίπτωση μη καταβολής οποιασδήποτε πληρωμής ή καθυστέρησης πληρωμής της Επένδυσης (ή οποιουδήποτε μέρους αυτής), όπως περιγράφεται στην παράγραφο 3.5 του Τμήματος II της παρούσας.

11.3. Αυτόματος Τερματισμός. Η Συμφωνία τερματίζεται αυτόματα σε περίπτωση θανάτου ή νομικής ανικανότητας του Επενδυτή (εάν ο Επενδυτής είναι φυσικό πρόσωπο). Εάν προβλέπεται ρητά από το ισχύον δίκαιο, όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του Επενδυτή μεταβιβάζονται στους νόμιμους κληρονόμους και/ή διαδόχους του σύμφωνα με τη διαδικασία που καθορίζει ο νόμος.

11.4. Αποτέλεσμα Τερματισμού. Εκτός εάν προβλέπεται ρητά διαφορετικά στη Συμφωνία, κατά τον τερματισμό ή τη λήξη της παρούσας Συμφωνίας, οι όροι και προϋποθέσεις που προορίζονται να συνεχιστούν (κατά τη φύση, την ουσία ή την ερμηνεία τους) παραμένουν πλήρως σε ισχύ και μετά τον τερματισμό ή τη λήξη, ανεξαρτήτως λόγου.

12. Επικοινωνία

12.1. Ειδοποιήσεις. Όλες οι επικοινωνίες στο πλαίσιο αυτής της Συμφωνίας, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε ειδοποιήσεων, απαιτήσεων και αιτήσεων (“Ειδοποιήσεις”), πρέπει να γίνονται γραπτώς και θεωρούνται παραδοθείσες την ημέρα αποστολής όταν αποστέλλονται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου κατά τις κανονικές ώρες εργασίας, αλλιώς — την επόμενη ημέρα. Εάν οποιαδήποτε Ειδοποίηση αποσταλεί μέσω ταχυδρομείου ή courier, θεωρείται παραδοθείσα κατά τη λήψη της από τον παραλήπτη ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του. Κάθε Ειδοποίηση που αποστέλλεται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου έχει πλήρη νομική ισχύ.

12.2. Στοιχεία Επικοινωνίας. Τα στοιχεία επικοινωνίας των Μερών καθορίζονται στη σελίδα υπογραφής της παρούσας. Σε περίπτωση αλλαγής των στοιχείων επικοινωνίας που αναφέρονται εδώ για οποιοδήποτε Μέρος, το Μέρος αυτό πρέπει να ειδοποιήσει τα άλλα Μέρη για τις αλλαγές εντός πέντε (5) ημερών με την αποστολή γραπτής ειδοποίησης.

13. Εφαρμοστέο Δίκαιο και Επίλυση Διαφορών

13.1. Εφαρμοστέο Δίκαιο. Η παρούσα Συμφωνία διέπεται από το δίκαιο της Δημοκρατίας της Ινδονησίας και, όπου εφαρμόζεται, από τους κανονισμούς της Επαρχίας Μπαλί, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αρχές σύγκρουσης νόμων.

13.2. Επίλυση Διαφορών. Οποιοσδήποτε διαφορές, αντιπαραθέσεις, αξιώσεις ή αιτήματα που προκύπτουν από ή σε σχέση με αυτή τη Συμφωνία, συμπεριλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με την εκτέλεσή της, παράβαση, τερματισμό ή ακυρότητα, επιλύονται τελεσίδικα στο Επαρχιακό Δικαστήριο του Ντενπασάρ, Επαρχία Μπαλί, Δημοκρατία της Ινδονησίας, και υπάγονται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων της Δημοκρατίας της Ινδονησίας. Κάθε Μέρος αναλαμβάνει τα δικά του νομικά έξοδα και δεν θα ζητήσει αποζημίωση από τα άλλα Μέρη.

14. Διάφορα

14.1. Μη Ίδρυση Εταιρικής Σχέσης. Τίποτα σε αυτή τη Συμφωνία δεν προορίζεται ή θεωρείται ότι δημιουργεί οποιαδήποτε εταιρική σχέση, κοινοπραξία ή εργασιακή σχέση μεταξύ των Μερών, δεν καθιστά κανένα Μέρος πράκτορα άλλου Μέρους και δεν εξουσιοδοτεί κανένα Μέρος να αναλάβει δεσμεύσεις για λογαριασμό άλλου Μέρους, εκτός εάν ρητά προβλέπεται διαφορετικά στην παρούσα.

14.2. Μη Αποκλειστικότητα. Υπό τους όρους που ορίζονται εδώ, η σχέση μεταξύ των Μερών σύμφωνα με αυτή τη Συμφωνία είναι μη αποκλειστική, και κάθε Μέρος είναι ελεύθερο να συνάψει συμφωνίες με οποιοδήποτε τρίτο μέρος υπό οποιουδήποτε όρους, εφόσον αυτές οι συναλλαγές και οι δραστηριότητες δεν επηρεάζουν ή δεν έχουν αρνητική επίδραση στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων του εν λόγω Μέρους βάσει της παρούσας Συμφωνίας.

14.3. Ολόκληρη η Συμφωνία. Αυτή η Συμφωνία, μαζί με όλα τα Παραρτήματα της, αποτελεί την πλήρη συμφωνία μεταξύ των Μερών και υπερισχύει και αναιρεί όλες τις προηγούμενες συμφωνίες, υποσχέσεις, διαβεβαιώσεις, εγγυήσεις, δηλώσεις και κατανοήσεις μεταξύ τους, γραπτές ή προφορικές, σχετικά με το αντικείμενο της. Κανένα Μέρος δεν έχει δικαίωμα αξίωσης ή να βασιστεί σε οποιαδήποτε συμφωνία, υπόσχεση, δήλωση, εγγύηση (ρητή ή σιωπηρή), ή επικοινωνία που δεν περιλαμβάνεται ρητά εδώ. Τα Μέρη με την παρούσα εξαιρούν και αποποιούνται όλες τις συμφωνίες, υποσχέσεις, δηλώσεις, εγγυήσεις και επικοινωνίες που δεν περιλαμβάνονται στη Συμφωνία. Εκτός εάν συμφωνηθεί ρητά διαφορετικά, σε περίπτωση ασυμφωνίας μεταξύ των όρων της Συμφωνίας και οποιουδήποτε Παραρτήματος, οι όροι του Παραρτήματος υπερισχύουν.

14.4. Άρση Δικαιωμάτων. Οποιαδήποτε άρση οποιουδήποτε δικαιώματος ή μέσου προστασίας βάσει της παρούσας Συμφωνίας πρέπει να γίνει γραπτώς από το Μέρος που αρνείται το δικαίωμα ή μέσο προστασίας. Η άρση ενός δικαιώματος δεν συνιστά άρση οποιουδήποτε άλλου δικαιώματος ή μέσου προστασίας.

14.5. Τροποποίηση. Η παρούσα Συμφωνία μπορεί να τροποποιηθεί μόνο με τη γραπτή συναίνεση όλων των Μερών· καμία άλλη τροποποίηση των όρων της Συμφωνίας δεν είναι έγκυρη.

14.6. Εκχώρηση της Συμφωνίας. Υπό τους όρους που ορίζονται εδώ, η εκχώρηση της Συμφωνίας από τον Επενδυτή και την Κατασκευαστική Εταιρεία, καθώς και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις τους βάσει αυτής, απαιτεί τη συγκατάθεση όλων των Μερών, η οποία δεν πρέπει να αρνηθείται αδικαιολόγητα, εκτός εάν η Συμφωνία ή τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις της εκχωρούνται αυτοδικαίως σε διάδοχο Μέρους, όπως στην περίπτωση κληρονομιάς (για φυσικά πρόσωπα) ή αναδιοργάνωσης (για νομικά πρόσωπα). Ο Ανάδοχος έχει το δικαίωμα να εκχωρήσει αυτή τη Συμφωνία σε οποιοδήποτε τρίτο μέρος, με την προϋπόθεση ότι το τρίτο μέρος αναλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτή. Η Κατασκευαστική Εταιρεία και ο Επενδυτής συμφωνούν και δεσμεύονται, κατόπιν αιτήματος του Αναδόχου, να υπογράψουν όλα τα έγγραφα και να προβούν σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την ορθή εκτέλεση αυτής της εκχώρησης.

14.7. Διαχωρισιμότητα. Εάν οποιαδήποτε διάταξη ή μέρος διάταξης της παρούσας Συμφωνίας είναι ή καταστεί άκυρη, παράνομη ή ανεφάρμοστη, θα θεωρείται διαγραμμένη, αλλά αυτό δεν επηρεάζει την εγκυρότητα και εφαρμοσιμότητα του υπόλοιπου μέρους της Συμφωνίας. Εάν οποιαδήποτε διάταξη ή μέρος διάταξης θεωρηθεί διαγραμμένο σύμφωνα με την προηγούμενη πρόταση, τα Μέρη θα διαπραγματευτούν καλή τη πίστι για να συμφωνήσουν σε μια αντικαταστατική διάταξη που, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, επιτυγχάνει το επιδιωκόμενο εμπορικό αποτέλεσμα της αρχικής διάταξης.

14.8. Διαπραγματεύσεις με Καλή Πίστη. Τα Μέρη αναγνωρίζουν ότι η παρούσα Συμφωνία και οι όροι της έχουν διαπραγματευθεί με καλή πίστη από όλα τα Μέρη.

14.9. Εκτέλεση. Η παρούσα Συμφωνία μπορεί να εκτελεστεί σε οποιονδήποτε αριθμό αντιγράφων, καθένα από τα οποία αποτελεί πρωτότυπο αντίγραφο της ίδιας Συμφωνίας. Η Συμφωνία μπορεί να υπογραφεί ηλεκτρονικά, συμπεριλαμβανομένων μέσω email και/ή λύσεων ηλεκτρονικής υπογραφής όπως DocuSign ή PandaDocs. Σε περίπτωση ηλεκτρονικής εκτέλεσης, η Συμφωνία θεωρείται ότι έχει υπογραφεί γραπτώς και έχει την ίδια νομική ισχύ σαν να είχαν τα Μέρη αποδώσει τις χειρόγραφες υπογραφές τους σε φυσικό αντίγραφο του εγγράφου. Η αποστολή υπογεγραμμένου αντιγράφου της Συμφωνίας μέσω email (συμπεριλαμβανομένων των μορφών PDF ή JPEG) θεωρείται αποστολή υπογεγραμμένου αντιγράφου της Συμφωνίας.

14.10. Γλώσσα. Η παρούσα Συμφωνία συντάχθηκε στα Αγγλικά και στα Ινδονησιακά. Σε περίπτωση οποιασδήποτε ασυμφωνίας μεταξύ της αγγλικής και της ινδονησιακής έκδοσης, υπερισχύει η ινδονησιακή έκδοση της Συμφωνίας.

14.11. Ερμηνεία. Εκτός εάν το συμφραζόμενο απαιτεί διαφορετικά, οι λέξεις στον ενικό περιλαμβάνουν τον πληθυντικό και οι λέξεις στον πληθυντικό περιλαμβάνουν τον ενικό· οποιεσδήποτε λέξεις που ακολουθούν τους όρους «including», «include», «in particular», «for example» ή οποιαδήποτε παρόμοια έκφραση θεωρούνται ενδεικτικές και δεν περιορίζουν το

νόημα των λέξεων, περιγραφής, ορισμού, φράσης ή όρου που προηγούνται αυτών των όρων· οι επικεφαλίδες άρθρων ή τμημάτων δεν επηρεάζουν την ερμηνεία της Συμφωνίας· «γραπτός» ή «σε γραπτή μορφή» περιλαμβάνει email και συμφωνημένες μορφές ηλεκτρονικής επικοινωνίας, εκτός όπου ρητά ορίζεται το αντίθετο· κανόνας ερμηνείας δεν εφαρμόζεται εις βάρος του Μέρους που ήταν υπεύθυνο για τη σύνταξη της Συμφωνίας ή οποιουδήποτε μέρους αυτής, και η διδασκαλία «contra proferentem» δεν εφαρμόζεται στην ερμηνεία της Συμφωνίας.

[Η Σελίδα Υπογραφών Ακολουθεί.]

ΩΣ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩ, τα Μέρη (ή οι εξουσιοδοτημένοι εκπρόσωποί τους) υπέγραψαν την παρούσα Συμφωνία παρακάτω.

Αναπτυξιακή Εταιρεία / Developer

Made Sutama Yasa, διευθυντής / διευθυντής, εκ μέρους της PT OASIS BLACK EDITION

Στοιχεία Επικοινωνίας / Contact details:

Διεύθυνση / Address: Komplek Pertokoan Nakula Plaza, Jl. Nakula No. B8, Desa/Kelurahan Legian, Kec. Kuta, Kab. Badung, Provinsi Bali, Indonesia, 80361

Email: oasisblackedition@gmail.com

Τηλέφωνο / Tel: +6281239687848

Στοιχεία Τράπεζας / Bank details:

Κάτοχος Λογαριασμού / Account owner: PT OASIS BLACK EDITION

Αριθμός Λογαριασμού / Account number: 369 4926 936

Τράπεζα / Bank: DANAMON

Κωδικός Τράπεζας / Bank CODE: 011

Κατάστημα / Bank branch: HAYAM WURUK

Κωδικός Καταστήματος / BRANCH CODE: 318

SWIFT: BDINIDJA

Κατασκευαστική Εταιρεία / Construction Company

GUSTI NGURAH BAGUS SANJAYA, S.T, διευθυντής / director, εκ μέρους της PT BALI CONSTRUCTION SOLUTION

Στοιχεία Επικοινωνίας / Contact details:

Διεύθυνση / Alamat: Gang Gunung Sari, Jl. Oleg, Br. Dajan Peken, Desa/Kelurahan Penarungan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali, Indonesia, 80352

Email: konstruksibalicemerlang@gmail.com

Τηλέφωνο / Tel: +6282340165929

Στοιχεία Τράπεζας / Bank details:

Κάτοχος Λογαριασμού / Account owner: PT BALI CONSTRUCTION SOLUTIONS

Αριθμός Λογαριασμού / Account number: 369 4903 471

Τράπεζα / Bank: DANAMON

Κωδικός Τράπεζας / Bank CODE: 011

Κατάστημα / Bank branch: HAYAM WURUK

Κωδικός Καταστήματος / BRANCH CODE: 318

SWIFT: BDINIDJA

Επενδυτής / Investor

[Όνομα / Name] _____

Στοιχεία Επικοινωνίας / Contact details:

Διεύθυνση / Address: [адрес]

Email: [email]

Τηλέφωνο / Tel: [tel]