

АКТ ОРЕНДИ (AKTA SEWA MENYEWA)

№ 02.- від 12 червня 2026 р.

[[стор. 1]] НОТАРІУС — Р.Р.А.Т. (уповноважений з оформлення земельних актів)

І КАДЕК ІНДРА СЕТИАВАН, S.H., М.Кп. (бакалавр права, магістр нотаріату)

Рішення Міністра юстиції та прав людини Республіки Індонезія

від 06 жовтня 2023 р.

Номер: АНУ-01073.АН.02.01.ТАНУН 2023

Рішення Міністра аграрних справ і просторового планування / Голови Національного земельного агентства Республіки Індонезія

від 15 грудня 2023 р.

Номер: 1199/SK HR.03.04.PPAT/XIII/2023

ОФІС:

вул. Джалан Рая Чандідаса № 88, село Ньюх Тебел, район Мангтіс, Карангасем, Балі, 80871

Тел.: 0822 4756 0584

email: notarisindrasetiawan@gmail.com

КОПІЯ (SALINAN)

АКТ ОРЕНДИ (SEWA MENYEWA)

ДАТА: 12 ЧЕРВНЯ 2026 р.

НОМЕР: 02.-

[[стор. 2]] ОРЕНДА (SEWA MENYEWA)

Номер: 02.-

О 16.00 WITA (рівно о шістнадцятій годині за центральноіндонезійським часом),

сьогодні, у п'ятницю, 12-06-2026 (дванадцятого червня дві тисячі двадцять шостого року),

переді мною, І КАДЕК ІНДРА СЕТИАВАН, бакалавром права, магістром нотаріату, нотаріусом округу Карангасем, у присутності відомих мені, нотаріусу, свідків, імена яких зазначені в заключній частині цього акта, постали:

І. Пані КОМАНГ МІРАЯНТІ, яка народилася в Мундуку 13-10-1998 (тринадцятого жовтня тисяча дев'ятсот дев'яносто восьмого року), громадянка Індонезії, рід занять — працівник приватної компанії, яка проживає за адресою: Банджар Дінас Деса, келурахан/село Каюпутіх, район Банджар, округ Булеленг, провінція Балі, власниця посвідчення особи (КТР) з єдиним ідентифікаційним номером (NIK): 5108045310980002,

— яка, за її заявою, для вчинення юридичних дій за цим актом отримала згоду свого єдиного законного чоловіка, який...

[[стор. 3]] ...також присутній і підписує цей акт на знак своєї згоди, а саме:

— Пан КАДЕК ДВІ АГУСТАВАН, який народився в Баньюатісі 21-08-1992 (двадцять першого серпня тисяча дев'ятсот дев'яносто другого року), громадянин Індонезії, рід занять — підприємець, який проживає за однією адресою зі своєю вищезазначеною дружиною, власник посвідчення особи з NIK: 5108042108920003;

— яка виступає як орендодавець, надалі іменується:

— ПЕРША СТОРОНА —

ІІ. Пані КОМАНГ МІРАЯНТІ, яка народилася в Мундуку 13-10-1998 (тринадцятого жовтня тисяча дев'ятсот дев'яносто восьмого року), громадянка Індонезії, рід занять — працівник

приватної компанії, яка проживає за адресою: Банджар Дінас Деса, келурахан/село Каюпутіх, район Банджар, округ Булеленг, провінція Балі, власниця посвідчення особи з NIK: 5108045310980002;

— яка, за її заявою, при вчиненні юридичних дій за цим актом діє на посаді Директора, законно представляючи Дирекцію, і, відповідно, від імені та в інтересах товариства...

[[стор. 4]] ...з обмеженою відповідальністю PT. NAMI MELASTI BEACH з місцезнаходженням в окрузі Бадунг, провінція Балі (далі — «Товариство»), статут якого міститься в Акті про заснування товариства № 28 від 28-05-2026 (двадцять восьмого травня дві тисячі двадцять шостого року), складеному перед д-ром КЕТУТ МАХАТМА ДХАРМА ВІДЖАЯ, бакалавром права, магістром нотаріату, нотаріусом міста Денпасар, і схваленому Міністром юстиції Республіки Індонезія Рішенням № АНУ-0042812.АН.01.01.ТАНУН 2026 від 29-05-2026 (двадцять дев'ятого травня дві тисячі двадцять шостого року); зазначений акт раніше змінам не піддавався;

— за її заявою, для вчинення юридичних дій за цим актом отримано згоду акціонерів на підставі Циркулярного рішення акціонерів, прийнятого замість позачергових загальних зборів акціонерів PT. NAMI MELASTI BEACH, складеного в простій письмовій формі з належною гербовою маркою і підписаного останньою зі сторін 12-06-2026 (дванадцятого червня дві тисячі двадцять шостого року),

[[стор. 5]] оригінал якого був пред'явлений мені та доданий до оригіналу (мінати) цього акта;

— яка виступає як Орендар, надалі в цьому акті іменується:

— ДРУГА СТОРОНА —

Особи, що з'явилися, відомі мені, нотаріусу.

Особи, що з'явилися, діючи кожна у зазначеній вище якості, попередньо заявляють у цьому акті таке:

Перша Сторона, діючи у зазначеній вище якості, заявляє, що є власником таких земельних ділянок:

— Земельна ділянка на підставі Сертифіката права власності (Hak Milik) NIB: 22.03.000044866.0, Видання 2 «Упорядкування меж», площею 1 982 м² (одна тисяча дев'ятох вісімдесят два квадратні метри), розташована в селі Унгасан, районі Південна Кута, окрузі Бадунг, провінції Балі, оформлена на ім'я КОМАНГ МІРАЯНТІ.

— Земельна ділянка на підставі Сертифіката права власності NIB: 22.03.000044831.0, Видання 2 «Упорядкування меж», площею 66 м² (шістдесят шість квадратних метрів), розташована в селі Унгасан,...

[[стор. 6]] ...районі Південна Кута, окрузі Бадунг, провінції Балі, оформлена на ім'я КОМАНГ МІРАЯНТІ.

— Земельна ділянка на підставі Сертифіката права власності NIB: 22.03.000044833.0, Видання 2 «Упорядкування меж», площею 714 м² (сімсот чотирнадцять квадратних метрів), розташована в селі Унгасан, районі Південна Кута, окрузі Бадунг, провінції Балі, оформлена на ім'я КОМАНГ МІРАЯНТІ.

— Перша Сторона має намір здати зазначені три земельні ділянки загальною площею 2 762 м² (дві тисячі сімсот шістдесят два квадратні метри), що належать їй на підставі вищезазначених сертифікатів права власності, в оренду Другій Стороні, яка має намір взяти цю землю в оренду;

— За згодою обох сторін стан землі, земельна зона, розташування та межі ділянок, що здаються в оренду, достовірно відомі сторонам і прийняті як є на момент підписання цього договору сторонами та свідками, внаслідок чого їх докладний опис у цьому договорі не потрібен.

[[стор. 7]] У зв'язку з викладеним сторони домовилися укласти та підписати цей договір оренди на таких умовах:

Стаття 1. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

Перша Сторона цим здає в оренду Другій Стороні, а Друга Сторона цим приймає в оренду від Першої Сторони 3 (три) земельні ділянки загальною площею 2 762 м² (дві тисячі сімсот шістдесят два квадратні метри), а саме:

— Земельна ділянка на підставі Сертифіката права власності NIB: 22.03.000044866.0, Видання 2 «Упорядкування меж», площею 1 982 м² (одна тисяча дев'яtselот вісімдесят два квадратні метри), розташована в селі Унгасан, районі Південна Кута, окрузі Бадунг, провінції Балі, оформлена на ім'я КОМАНГ МІРАЯНТІ.

— Земельна ділянка на підставі Сертифіката права власності NIB: 22.03.000044831.0, Видання 2 «Упорядкування меж», площею 66 м² (шістдесят шість квадратних метрів), розташована в селі Унгасан, районі Південна Кута, окрузі Бадунг, провінції Балі, оформлена на ім'я КОМАНГ МІРАЯНТІ.

[[стор. 8]] — Земельна ділянка на підставі Сертифіката права власності NIB: 22.03.000044833.0, Видання 2 «Упорядкування меж», площею 714 м² (сімсот чотирнадцять квадратних метрів), розташована в селі Унгасан, районі Південна Кута, окрузі Бадунг, провінції Балі, оформлена на ім'я КОМАНГ МІРАЯНТІ.

— Ця оренда включає також:

— усе, що знаходиться/укорінене на цій землі або буде створено/зведено на ній і що за своєю природою, призначенням і використанням, а також за чинним законодавством вважається нерухомим майном; стан об'єкта оренди оглянутий і прийнятий Другою Стороною в повному обсязі — за фізичною формою, розмірами, станом землі, функціональним призначенням, RTRW (Генеральний план територіального планування), RDTR (Детальний план територіального планування), ITR (Довідка про територіальне зонування) землі та ділянок.

— Оригінали сертифікатів пред'явлені мені, нотаріусу, їх копії додані до мінути цього акта;

— надалі все вищезазначене іменується також «Об'єкт оренди».

[[стор. 9]] Стаття 2. СТРОК ОРЕНДИ

1. Оренда зазначеної землі прийнята та укладена між обома сторонами на строк 30 (тридцять) років поспіль, що обчислюється з 12-06-2027 (дванадцятого червня дві тисячі двадцять сьомого року) і, відповідно, спливає 11-06-2057 (одинадцятого червня дві тисячі п'ятдесят сьомого року) (далі — «Строк оренди»).

2. Щодо цієї оренди Перша Сторона надає Другій Стороні пільговий період (grace period) тривалістю 1 (один) рік, що обчислюється з 12-06-2026 (дванадцятого червня дві тисячі двадцять шостого року) і спливає 11-06-2027 (одинадцятого червня дві тисячі двадцять сьомого року), для здійснення будівництва на об'єкті оренди та/або інших дій, необхідних для підготовки та виконання зазначеного будівництва, без будь-яких платіжних зобов'язань протягом пільгового періоду.

[[стор. 10]] 3. Протягом строку оренди, поки Друга Сторона сумлінно виконує всі свої зобов'язання за цим актом, Перша Сторона, її спадкоємці або правонаступники не мають права припинити цю оренду; те саме діє і в разі заміни акціонерів Другої Сторони або ліквідації Другої Сторони — договір переходить до правонаступників Другої Сторони і є обов'язковим для них; ця оренда також не припиняється достроково, навіть якщо предмет оренди буде проданий або будь-яким чином переданий третім особам.

Стаття 3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК ОПЛАТИ

1. Обидві сторони погодили, що орендна плата за цим договором за весь строк оренди 30 (тридцять) років становить у загальній сумі 2 500 000 000 (два мільярди п'ятсот мільйонів) індонезійських рупій; зазначена сума сплачена Другою Стороною Першій Стороні до підписання цього акта, і Перша Сторона підтверджує отримання оплати в повному обсязі, при цьому сторони...

¶стор. 11¶ ...погодилися, що цей акт має силу належної розписки про отримання оплати.

2. Зазначена вище сума погоджена сторонами, внаслідок чого жодна зі сторін не має права підвищувати або знижувати суму орендної плати з будь-якою метою;

3. Оплата, здійснена Другою Стороною Першій Стороні чеком та/або жиро-дорученням (bilyet giro), вважається дійсною, якщо чек та/або жиро-доручення можуть бути переведені в готівку та/або передані; оплата банківським переказом вважається дійсною з моменту зарахування коштів на рахунок Першої Сторони або на рахунок, зазначений Першою Стороною. При цьому кожна зі сторін приймає строки проведення платежів банківською системою в межах розумної затримки, і в разі затримки, спричиненої збоєм банківської системи, Перша та Друга Сторони приймають її;

¶стор. 12¶ 4. На зазначену оплату сторони складають окрему квитанцію.

Стаття 4. ПРОДОВЖЕННЯ ОРЕНДИ

1. Перша Сторона або будь-який її правонаступник у майбутньому, починаючи зі спливу строку оренди за цим договором, гарантує надати Другій Стороні або будь-якому її правонаступнику продовження строку оренди на період 30 (тридцять) років, а після спливу цього продовження строк може бути продовжений знову на період 20 (двадцять) років; ціна продовження оренди буде визначена виходячи з ринкової вартості оренди землі, чинної на момент кожного продовження, на підставі оцінки, проведеної незалежною та офіційно зареєстрованою Комісією з оцінки землі, без урахування вартості будівель, обладнання та/або інженерних мереж, витрати на які були понесені Другою Стороною щодо цієї землі.

2. Сторони мають право звернутися із заявою про ринкову оцінку оренди землі до незалежної Комісії...

¶стор. 13¶ ...з оцінки землі, за умови що всі витрати, пов'язані з проведенням такої оцінки, несе та оплачує сторона, яка звернулася. У разі розбіжності результатів 2 (двох) або максимум 3 (трьох) оцінок вартості оренди землі сторони цим погоджуються використовувати середню вартість оренди землі за результатами цих оцінок.

3. Якщо до спливу поточного строку оренди сторони досягнуть згоди щодо продовження оренди, договір про продовження оренди буде підписаний перед нотаріусом і відповідна оплата буде здійснена Другою Стороною Першій Стороні, таке продовження вважається дійсним і обов'язковим для сторін. Продовження набирає чинності автоматично після спливу поточного строку оренди, а підтвердження оплати Першій Стороні є достатнім доказом дійсності продовження, що виключає можливість спорів у майбутньому.

4. Якщо Договір про продовження оренди, підписаний...

¶стор. 14¶ ...сторонами, як зазначено в пункті (3), відсутній, умови пункту (3) вважаються невиконаними. Для уникнення сумнівів: ніщо в цьому пункті не применшує і не зачіпає вже підписаний сторонами Договір про продовження оренди. У такому разі будь-яке продовження оренди (якщо воно погоджене) регулюється такими положеннями:

а. Заява про продовження оренди надсилається Другою Стороною Першій Стороні в письмовій формі, при цьому умови продовження не можуть відхилятися від умов цього договору оренди, включаючи, крім іншого, порядок визначення ціни продовження.

б. Перша Сторона зобов'язана надати Другій Стороні письмову відповідь на заяву про продовження оренди не пізніше 14 (чотирнадцяти) робочих днів з дати отримання письмової заяви Другої Сторони.

с. Якщо Перша Сторона не надасть письмової відповіді протягом 14 (чотирнадцяти) робочих днів, це...

¶стор. 15¶ ...вважається згодою з умовами договору оренди, включаючи, крім іншого, порядок визначення ціни продовження на момент продовження.

д. Не пізніше 45 (сорока п'яти) календарних днів з дати, зазначеної в підпункті «с» вище, Перша Сторона зобов'язана передати всі необхідні документи нотаріусу, призначеному Другою Стороною, для оформлення продовження оренди, при цьому оплата продовження здійснюється в день підписання Акта про продовження оренди.

Стаття 5. ОBOB'ЯЗОК РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ

1. Перша Сторона зобов'язана протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати підписання цього Договору вчинити всі необхідні дії для офіційної реєстрації Права оренди землі в місцевому Національному земельному агентстві (BPN), включаючи,...

¶стор. 16¶ ...крім іншого, внесення запису до Земельної книги та до Сертифіката права на землю.

2. Перша Сторона також зобов'язана вчинити всі необхідні дії для офіційної реєстрації продовження Права оренди землі в Національному земельному агентстві (BPN), включаючи, крім іншого, внесення запису до Земельної книги та до Сертифіката права на землю.

3. У разі невиконання Першою Стороною обов'язку з реєстрації Права оренди землі, зазначеного вище, Перша Сторона зобов'язана:

а. відшкодувати всі витрати, що виникли у зв'язку з проведенням реєстрації, якщо Друга Сторона вживе правових заходів для примушення Першої Сторони до виконання її обов'язку;

б. відшкодувати Другій Стороні всі збитки, що виникли в неї через неможливість здійснити продовження оренди, якщо буде доведено, що дії Першої Сторони завдали Другій Стороні збитків у межах цього договору оренди.

Стаття 6. ЗАМІНА ДРУГОЇ СТОРОНИ ВНАСЛІДОК ЛІКВІДАЦІЇ

¶стор. 17¶ 1. Якщо Друга Сторона ухвалить рішення про ліквідацію, що тягне за собою припинення статусу юридичної особи товариства, то в процесі розподілу майна, що залишилося після ліквідації товариства, Друга Сторона має право визначити правонаступника для продовження прав та обов'язків за цим договором оренди, включаючи, крім іншого, нову організацію, призначену Другою Стороною, або іншу третю особу.

2. Друга Сторона зобов'язана письмово підтвердити Першій Стороні призначення правонаступника, надавши Заяву про рішення Загальних зборів акціонерів (RUPS) на етапі розподілу майна після ліквідації товариства, при цьому підписання зазначеної заяви про рішення RUPS посвідчується нотаріусом (легалізація) для підтвердження справжності та дійсності підписів.

3. Щодо призначеного правонаступника, який продовжує права та обов'язки за цим договором оренди, Перша Сторона цим висловлює свою згоду в необхідний момент негайно підписати всі документи, необхідні для заміни або передачі зазначених прав, за умови що права та...

¶стор. 18¶ ...обов'язки правонаступника не виходять за межі умов, встановлених цим договором.

4. Перша Сторона розуміє, що Друга Сторона може укладати договори з третіми особами щодо використання землі та будівель на об'єкті оренди в комерційних цілях.

5. У разі ліквідації Друга Сторона заявляє, що призначений нею правонаступник підпорядковуватиметься умовам цього Договору оренди, а також дотримуватиметься

виконання договорів, укладених Другою Стороною з третіми особами щодо використання землі та будівель на об'єкті оренди в комерційних цілях, відповідно до умов цього Договору.

6. Усі витрати, що виникають у зв'язку із зазначеною заміною або передачею прав, несе Друга Сторона.

7. Перша Сторона прямо і безумовно відмовляється від будь-яких заперечень або посилок на недійсність цього договору з причини ліквідації або відкликання реєстрації дозволів на підприємницьку діяльність Другої Сторони.

[[стор. 19]] Стаття 7. ЗАЯВИ ТА ГАРАНТІЇ ВЛАСНИКА

1. Перша Сторона гарантує Другій Стороні, що:

а. об'єкт оренди не перебуває під арештом;

б. об'єкт оренди вільний від будь-яких претензій, перешкод та/або спорів, а також правових вимог у будь-якій формі як з боку Першої Сторони, так і з боку третіх осіб — щодо його меж, права власності та будь-яких інших питань. У разі виникнення спору з будь-якої причини Друга Сторона зберігає право користуватися землею до спливу строку оренди;

с. об'єкт оренди не є предметом співпраці/оренди з іншими особами;

д. об'єкт оренди не обіцяний і не обтяжений зобов'язанням передачі іншим особам;

е. об'єкт оренди не є забезпеченням будь-якого боргу і вільний від будь-яких обтяжень, не відображених у сертифікаті;

ф. сертифікат (документ, що посвідчує право), який є об'єктом оренди за цим договором:

[[стор. 20]] — є єдиним дійсним;

— ніколи не підроблявся;

— до компетентних органів ніколи не подавалися заяви про видачу його дубліката або заміни;

г. об'єкт оренди може здаватися в оренду/передаватися лише Першою Стороною, і Перша Сторона є особою, яка має право на отримання всієї суми орендної плати. Відповідно, до Другої Сторони не будуть пред'явлені вимоги третіх осіб, які заявляють про переважне або спільне право на об'єкт;

h. протягом строку дії цього договору Перша Сторона гарантує, що не буде заставляти, продавати або відчужувати об'єкт оренди будь-яким способом і будь-кому (крім Другої Сторони), а якщо такі дії будуть вчинені Першою Стороною, цей Договір оренди не втрачає чинності внаслідок застави або відчуження об'єкта оренди аж до спливу строку цього Договору оренди;

і. Перша Сторона підпорядковується умовам цього договору.

[[стор. 21]] j. Друга Сторона звільняється від будь-яких претензій, перешкод та/або спорів, а також правових вимог у будь-якій формі як з боку Першої Сторони, так і з боку інших осіб у разі виникнення спору щодо цієї землі. У разі виникнення спору з будь-якої причини Друга Сторона зберігає право користуватися землею до спливу строку оренди.

2. Відповідно, Друга Сторона або призначена нею особа цим звільняються від будь-яких вимог Першої Сторони з вищезазначених питань.

Стаття 8. ДОРОЖНІЙ ДОСТУП

1. Перша Сторона цим гарантує наявність дорожнього доступу до об'єкта оренди без будь-яких витрат, платежів, компенсацій або доплат у будь-якій формі будь-кому;

2. Якщо в майбутньому виникнуть проблеми із зазначеним дорожнім доступом, Перша Сторона несе відповідальність за їх вирішення.

Стаття 9. ЗВЕДЕННЯ БУДІВЕЛЬ

[[стор. 22]] 1. Другій Стороні дозволяється Першою Стороною зводити капітальні та некапітальні будівлі на орендованій землі, за умови що всі дозволи, пов'язані з такими будівлями, оформлюються та отримуються самою Другою Стороною, і всі витрати, що виникають, несе та оплачує сама Друга Сторона; Перша Сторона в необхідній Другій Стороні мірі зобов'язується надавати повне сприяння для прискорення отримання зазначених дозволів, зокрема надавати необхідні документи, підписувати заяви на дозвіл на будівництво, підключення електрики, води, телефону, а також інші необхідні дозволи.

2. Усі капітальні будівлі, зведені Другою Стороною протягом строку дії цього договору оренди, включаючи всі підписані продовження, а також продовження, підписання яких гарантовано в майбутньому, є правом і власністю Другої Сторони.

3. Принципово оренда земельної ділянки здійснюється Другою Стороною...

[[стор. 23]] ...з метою зведення житлових будівель, що використовуються як в особистих, так і в комерційних цілях.

Стаття 10. УПРАВЛІННЯ БУДІВЛЯМИ ТА УТРИМАННЯ

1. Друга Сторона має повне право управляти будівлями, зведеними нею на орендованій землі, включаючи право отримувати з них прибуток; Перша Сторона не має права втручатися в будь-які питання, пов'язані з цими будівлями, і не має права вимагати частки будь-яких платежів, які отримані або будуть отримані Другою Стороною від третіх осіб щодо цих будівель.

2. Для всіх договорів, що укладаються між Другою Стороною та третіми особами щодо майбутніх будівель, дозвіл Першої Сторони не потрібен; договори, що укладаються, мають враховувати умови цього акта і не суперечити їм.

Стаття 11.

Друга Сторона зобов'язана утримувати та обслуговувати орендоване майно належним чином і розумно, несучи відповідальність за...

[[стор. 24]] ...свою недбалість, а в разі припинення або розірвання цієї оренди Друга Сторона зобов'язана повернути майно Першій Стороні також у справному стані.

Стаття 12.

1. Другій Стороні дозволяється встановлювати/підключати у зведених нею будівлях електрику, телефон і воду за рахунок самої Другої Сторони;

2. Усе встановлене/підключене в разі припинення/спливу цієї оренди переходить у право та власність Першої Сторони без будь-якої компенсації Другій Стороні.

Стаття 13. ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛІ

Другій Стороні дозволяється використовувати орендоване майно як місце проживання, місце ведення бізнесу, офіс, віллу, туристичне розміщення та в інших цілях, за умови дотримання законодавства та інших норм місцевих органів влади та/або компетентних органів.

Стаття 14. ПЕРЕДАЧА ПРАВА ОРЕНДИ

[[стор. 25]] Протягом строку дії цього договору оренди Другій Стороні дозволяється переуступати право оренди або передавати право оренди частково чи повністю, разом зі зведеними на землі будівлями, без необхідності письмової згоди Першої Сторони, за таких умов:

а. Друга Сторона може передавати право оренди лише в межах строку оренди, оплаченого Першій Стороні;

- б. Друга Сторона зобов'язана повідомити Першу Сторону про переуступку або передачу права оренди;
- с. договір переуступки або передачі права оренди укладається в письмовій формі на умовах, які не можуть відхилятися від умов цього договору оренди, і Друга Сторона або будь-який її правонаступник надає копію договору переуступки або передачі права оренди Першій Стороні або її правонаступнику.

Стаття 15. ВИТРАТИ

1. Рахунки за електрику, телефон, воду (за наявності в майбутньому), внески банджару та Деса Адат (традиційного села), податок...

[[стор. 26]] ...на землю та будівлі (РВВ) протягом строку дії договору оренди пропорційно площі об'єкта оренди, а також інші збори, які можуть виникнути в період оренди, несе та оплачує Друга Сторона;

2. Податок на оренду та/або податок на доходи (РРh), що виникають у зв'язку з цим актом, несе та оплачує Друга Сторона;

3. Витрати на складання Акта оренди та всі адміністративні платежі, пов'язані з оформленням цього акта, несе та оплачує Друга Сторона.

Стаття 16. ПОВЕРНЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

1. Після спливу строку цієї оренди та всіх погоджених і підписаних сторонами продовжень строку оренди Друга Сторона зобов'язана звільнити земельну ділянку від усіх мешканців, предметів меблів та іншого майна Другої Сторони протягом 14 (чотирнадцяти) днів з дня спливу оренди і повернути земельну ділянку...

[[стор. 27]] ...Першій Стороні у справному стані без будь-яких заборгованостей.

2. Якщо у встановлений строк земля та будівлі не будуть звільнені, Перша Сторона отримує безвідкличну довіреність від Другої Сторони на самостійне звільнення землі та будівель, за потреби за допомогою компетентних органів; усі пов'язані з цим витрати несе та оплачує сама Друга Сторона, і ризик пошкодження та втрати майна при такому звільненні також несе сама Друга Сторона.

3. Усі капітальні будівлі, зведені Другою Стороною, залишаються у виключній власності Другої Сторони протягом строку оренди та всіх погоджених і підписаних продовжень. Друга Сторона має повне право на власний розсуд використовувати, перебудовувати, модернізувати або зносити ці будівлі в будь-який час протягом строку оренди без будь-яких заперечень, вимог або обмежень з боку Першої Сторони.

[[стор. 28]] Стаття 17. ПРИПИНЕННЯ СТРОКУ ОРЕНДИ

1. Цей договір не припиняється і не закінчується до спливу строку оренди та/або його продовження; він також не припиняється в разі смерті Першої Сторони — договір переходить до спадкоємців Першої Сторони та Другої Сторони або їх правонаступників і є обов'язковим для них;

2. Цей договір не припиняється і не закінчується до спливу строку оренди та/або його продовження внаслідок передачі прав на землю будь-яким способом іншим особам, або внаслідок того, що земля з будь-якої причини стає забезпеченням боргу, обтягується або не обтягується іпотекою (hak tanggungan), або стає предметом спору чи позову третіх/інших осіб.

3. Якщо в майбутньому настануть вищезазначені обставини, цей договір з усіма умовами, що містяться в ньому, зберігає чинність і є обов'язковим для всіх осіб, які отримали права на землю від Першої Сторони.

[[стор. 29]] **Стаття 18.**

Сторони цим заявляють і гарантують достовірність своїх особистих даних згідно з посвідченнями особи, відомостями та документами, наданими мені, нотаріусу, несуть за це повну відповідальність і заявляють, що зрозуміли та усвідомили зміст цього акта.

Стаття 19.

1. Кожна зі Сторін зобов'язується підтримувати зв'язок з іншою Стороною по телефону, мобільному телефону, електронній пошті або через інші електронні засоби, доступні Сторонам;
2. Питання, не врегульовані цим актом, вирішуються обома сторонами шляхом переговорів для досягнення згоди.
3. Сторони заявляють, що грошові кошти, які використовуються в цій оренді, не походять з інших юридичних дій, пов'язаних з корупційними злочинами та відмиванням грошей.

Стаття 20. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ТА ЮРИДИЧНА АДРЕСА

- [[стор. 30]] 1. Спори між обома сторонами, пов'язані з цим договором, вирішуються шляхом переговорів і досягнення згоди.
2. Якщо врегулювання шляхом переговорів і згоди не досягнуто, обидві сторони — Перша Сторона та Друга Сторона — погоджуються обрати постійною юридичною адресою канцелярію Округного суду Денпасара.

— ТАКИМ Є ЦЕЙ АКТ —

Складений і вчинений в окрузі Бадунг на прохання сторін, у день і дату, зазначені на початку цього акта, при свідках:

1. Пані НІ КАДЕК ДІАН МАРТАЯНІ, яка народилася в Ньюхтебелі 08-07-2001 (восьмого липня дві тисячі першого року), громадянка Індонезії, учениця/студентка, яка проживає за адресою: Банджар Дінас Туман, келурахан/село Ньюхтебел, район Манггіс, округ Карангасем, провінція Балі, власниця посвідчення особи з NIK: 5107034807010001;
2. Пані НІ КОМАНГ АРІК, яка народилася в Карангасемі 07-01-2006 (сьомого січня...

[[стор. 31]] ...дві тисячі шостого року), громадянка Індонезії, не працює, яка проживає за адресою: Банджар Дінас Тенганан Даух Тукад, келурахан/село Тенганан, район Манггіс, округ Карангасем, провінція Балі, власниця посвідчення особи з NIK: 5107034701060005.

— Обидві — як свідки.

— Цей акт одразу після його оголошення мною, нотаріусом, особам, що з'явилися, і свідкам був підписаний особами, що з'явилися, потім свідками і мною, нотаріусом.

— Далі особи, що з'явилися, і свідки проставили відбитки пальців на останньому аркуші, доданому до мінути цього акта.

— Вчинений без змін.

— Мінута цього акта підписана належним чином.

— Виданий як КОПІЯ, що дослівно збігається з оригіналом.

НОТАРІУС ОКРУГУ КАРАНГАСЕМ

[Кругла червона печатка: «I KADEK INDRA SETIAWAN — NOTARIUS OKRUGU KARANGASEM»]
[Гербова марка (METERA TEMPEL) 10 000 рупій, серія 4FD37AOX011721556] [Штамп дати: 12 JUN 2026 (12 червня 2026 р.)] [Підпис]

I КАДЕК ІНДРА СЕТІАВАН, S.H., M.Kn.

[[стор. 32]] [Додана до акта квитанція — бланк, заповнений машинописом, з рукописними датою та підписом:]

КВИТАНЦІЯ № — (не заповнено)

Отримано від: PT. NAMI MELASTI BEACH

Сума: два мільярди п'ятсот мільйонів рупій

Призначення платежу: ОРЕНДА (SEWA MENYEWA) земельної ділянки на підставі Сертифіката права власності NIB: (22.03.000044866.0) Видання 2 «Упорядкування меж», (22.03.000044831.0) Видання 2 «Упорядкування меж», (22.03.000044833.0) Видання 2 «Упорядкування меж», загальною площею 2 762 м² (дві тисячі сімсот шістдесят два квадратні метри), село Унгасан, район Південна Кута, округ Бадунг, провінція Балі, оформлена на ім'я КОМАНГ МІРАЯНТИ. Grace period / пільговий період 1 рік, строк оренди починається з 12-06-2027 і закінчується 11-06-2057.

ЧЕК/ЖИРО № — (не заповнено)

Разом: Rp 2 500 000 000

[Гербова марка (METERAJ TEMPEL) 10 000 рупій, серія 35EF7AOX011721570] [Рукописна дата: 12-06-2026] [Підпис: Komang Mirayanti]