



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

MANAGEMENT AND MAINTENANCE AGREEMENT PERJANJIAN PENGELOLAAN DAN PERAWATAN

Contract Number: []/MMAA/REMMAN/[]/2025

Nomor Kontrak

Summary and Definitions

Ringkasan dan Definisi

Agreement	Management and Maintenance Agreement <i>Perjanjian Pengelolaan dan Perawatan</i>
Date of Agreement Tanggal Perjanjian	INSERT 2025 INSERT 2025
First Party Pihak Pertama	PT. REMMAN PROPERTY MANAGEMENT in this matter represented by its Director: I Putu Cintiana <i>dalam hal ini diwakili oleh Direktur</i> holder of Indonesian Identity Card number: <i>Pemegang Kartu Tanda Penduduk Indonesia nomor</i> 5102042102850001
Address of the First Party Alamat Pihak Pertama	Jl. Tegal Cupek No. 3, Kerobokan, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361
Notices to the First Party Pemberitahuan kepada Pihak Pertama	Address: (as per above) <i>Alamat</i> Email: remmanmanagement@remarc.group <i>Surel</i>
Second Party Pihak Kedua	INSERT Holder of passport no INSERT, INSERT Nationality <i>Pemegang passport no INSERT, Warga Negara INSERT</i>
Address of the Second Party Alamat Pihak Kedua	INSERT

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← PUT INITIAL HERE
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

Notices to the Second Party Pemberitahuan kepada Pihak Kedua	Address: (as per above) <i>Alamat</i> Phone number: INSERT <i>Nomor Telepon</i> Email: INSERT <i>Surel</i>
Property Properti	The INSERT bedrooms Apartment, on the INSERT on the INSERT floor with the total building size of 48.5 m2 with , unit no. INSERT <i>Satu unit apartemen dengan INSERT kamar, disisi sawah pada lantai INSERT memiliki keseluruhan luas bangunan 48.5 m2, no unit INSERT.</i> part of Zen Luxury Complex, located in Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province <i>merupakan bagian dari Zen Luxury Complex, berlokasi di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali</i> known in Zen Luxury Complex, Unit INSERT. <i>dikenal di Zen Luxury Complex, Unit INSERT.</i>
Term Jangka Waktu	This Agreement shall legally binding as of the Date of Agreement, and shall be valid for 7 (seven) years starting from the Handover (as defined below) of the completed and ready to be occupied Property as further regulated under Article 2. After the 7 years period end, the Second Party is given the choice to extend this Agreement or manage the Property by themselves and/or find another company to manage their property or to sell the Property to any Third Party. The First Party shall remain responsible for the maintenance and oversight of the common areas even after the termination or expiration of this Agreement. <i>Perjanjian ini sah dan mengikat sejak Tanggal Perjanjian, dan akan berlaku selama 7 (tujuh) tahun dimulai sejak Serah Terima (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) Properti yang sudah lengkap dan siap dihuni sebagaimana diatur lebih lanjut di Pasal 2.</i> <i>Setelah jangka waktu 7 tahun berakhir, Pihak Kedua diberikan pilihan untuk memperpanjang Perjanjian ini atau mengelola Properti sendiri dan/atau mencari perusahaan lain untuk mengelola Properti atau</i>

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

menjual Properti kepada Pihak Ketiga.

Pihak Pertama akan tetap bertanggung jawab atas pemeliharaan dan pengawasan area bersama bahkan setelah pembatalan atau berakhirnya Perjanjian ini.

Services Layanan	All services that will be provided by the First Party to the Second Party for the Property as listed and specified in Annex I, and further regulated under Article 1. <i>Seluruh layanan yang akan diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atas Properti sebagaimana terdaftar dan digambarkan di Lampiran I, dan diatur lebih lanjut di Pasal 1.</i>
Management Fee Biaya Pengelolaan	The service fee in the amount equal to: 30%. <i>Biaya layanan dengan jumlah setara dengan: 30%.</i> of the total gross revenue of the Property operations that will be charged and payable by the Second Party to the First Party for provision of the Services under this Agreement, as further regulated under Article 3. This Fee will not be changing in the future. <i>dari pendapatan kotor keseluruhan dari operasional Properti yang akan dibebankan oleh Pihak Pertama dan harus dibayarkan oleh Pihak Kedua sebagai pertimbangan dalam penyediaan Layanan di Perjanjian ini, sebagaimana diatur lebih lanjut di Pasal 3. Biaya ini tidak akan berubah di kemudian hari.</i> This 30% includes Management Fees, Maintenance Fees, Electricity Fees, Water Fees, and the Expenses per month are including but not limited to purchase of utilities, equipment, maintenance, telephone, telex, internet and other communication services, security protection, garbage removal, vermin extermination and other services necessary for the management of the Property. <i>30% ini termasuk Biaya Pengelolaan, Biaya Pemeliharaan, Biaya Listrik, Biaya Air, dan Biaya per bulan termasuk namun tidak terbatas pada pembelian utilitas, peralatan, pemeliharaan, telepon, teleks, internet, dan layanan komunikasi lainnya, perlindungan keamanan, pengangkutan sampah, pembasmian hama, dan layanan lain yang diperlukan untuk pengelolaan Properti.</i>
Expenses Pengeluaran	The actual expenses incurred from the provision of the Services under Annex I, including but not limited to: (i) the expenses of the Property which shall be borne by the Second Party; and (ii) the

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

	expenses of the Common Areas that shall be borne jointly and equally by all other owners in Zen Luxury Complex. <i>Pengeluaran sesungguhnya dari penyedia an Layanan pada Lampiran I, termasuk tapi tidak terbatas pada: (i) pengeluaran atas Properti yang akan dibayarkan oleh Pihak Kedua; dan (ii) pengeluaran atas Area Bersama yang akan dibayarkan secara bersama-sama dan sama rata oleh para pemilik lainnya di Zen Luxury Complex.</i>
Guaranteed Profits Garansi Keuntungan	The First Party provides a guarantee to the Second Party of minimum Profits in the amount of: <i>Pihak Pertama memberikan garansi kepada Pihak Kedua Keuntungan minimum sebesar:</i> 1. 8% of the Lease Price on the First Year. <i>8% dari harga sewa pada tahun pertama.</i> 2. 10% of the Lease Price on the Second Year. <i>10% dari harga sewa pada tahun kedua.</i> 3. 12% of the Lease Price on the Third Year. <i>12% dari harga sewa pada tahun ketiga.</i> for the first 3 (three) years from the commercial use and management of the Property, The First Party provide 30% (thirty) percent of guaranteed profits. <i>untuk 3 (tiga) tahun pertama terhitung sejak penggunaan komersial dan pengelolaan Properti, Pihak Pertama memberikan 30% (tiga puluh) persen Garansi Keuntungan.</i>
Common Area Area Bersama	access roads, driveways, footpaths, landscaped areas, forecourt and entrances, lobbies, administrative areas, swimming pool, passages, stairways, and other shared facilities in Zen Luxury Complex. <i>Jalan akses, jalan masuk, jalan setapak, kawasan pertamanan, halaman depan dan pintu masuk, lobi, area administrasi, kolam renang, lorong, tangga, dan fasilitas bersama lainnya di Zen Luxury Complex.</i>

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

This **Agreement** is entered into on **Date of Agreement** by and between the **First Party**, having its address at the **Address of the First Party**; and the **Second Party**, having its address at the **Address of the Second Party**.

The First Party and the Second Party are collectively referred to as the "**Parties**" and each individually as the "**Party**".

Recitals

- (A) WHEREAS, the Second Party wishes to appoint the First Party to provide the Services to the Property to upkeep, maintain and operate the Property as a residential and/or commercially rented in accordance with the terms and conditions stipulated within this Agreement.
- (B) WHEREAS, the Second Party have entered into Binding Agreement of Lease-Rental of Apartment Unit ("**Binding Agreement**") with PT REMARC PROPERTY GROUP (the "**Developer**") concurrently with the signing of this Agreement.
- (C) WHEREAS, the Property is currently still under construction and shall be completed in accordance with the terms and conditions under the Binding Agreement.
- (D) WHEREAS, the First Party accepts and agrees to provide the Services to the Property in accordance with the terms and conditions stipulated within this Agreement.

Perjanjian ini dibuat pada **Tanggal Perjanjian** oleh dan antara **Pihak Pertama**, yang beralamat di **Alamat Pihak Pertama**; dan **Pihak Kedua**, beralamat di **Alamat Pihak Kedua**.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan masing-masing disebut sebagai "**Pihak**".

PENDAHULUAN

- (A) BAHWA, Pihak Kedua hendak menunjuk Pihak Pertama untuk memberikan Layanan untuk Properti dalam menjaga, memelihara dan mengoperasikan Properti sebagai tempat tinggal dan/atau disewakan secara komersial sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian ini.
- (B) BAHWA, Pihak Kedua telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa Unit Apartemen ("**Perjanjian Pengikatan**") dengan PT REMARC PROPERTY GROUP ("**Pengembang**") bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian ini.
- (C) BAHWA, Properti saat ini sedang dalam masa Pembangunan dan akan diselesaikan berdasarkan syarat dan ketentuan di dalam Perjanjian Pengikatan.
- (D) BAHWA, Pihak Pertama menerima dan sepakat untuk memberikan Layanan untuk Properti sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian ini.

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

NOW, THEREFORE, the Parties agree as follows:

AGREED TERMS AND CONDITIONS:

1. SERVICES

- (1) The First Party shall provide the Services as set forth in **Annex I**, either directly or through its subsidiary/assignee, as well as any other ancillary services reasonably related thereto.
- (2) The Parties agree that the First Party may, as its direction, sub-contract out and/or assign any of the Services to be provided by the First Party.
- (3) The Second Party appoints the First Party exclusively to commercially use and/or rent out and/or advertise the Property on the Internet, websites, and booking platforms including but not limited to: Airbnb.com, Booking.com, Agoda, Traveloka, Tripadvisor.com, local agents' network, and others.

2. HANDOVER OF THE PROPERTY

- (1) The handover of the Property to the First Party will be effective upon construction completion of the Property, and such Property is ready to be delivered and occupied in accordance with the provisions under the Binding Agreement ("**Handover**").
- (2) The Second Party hereby grants the irrevocable power to the First Party, at the First Party's own discretion and judgment, to receive the completed and ready to be

DENGAN DEMIKIAN, Para Pihak menyepakati hal-hal sebagai berikut:

SYARAT DAN KETENTUAN YANG DISEPAKATI:

1. LAYANAN

- (1) Pihak Pertama akan menyediakan Layanan sebagaimana tercantum dalam **Lampiran I**, baik secara langsung atau melalui anak perusahaan/penerima pengalihan haknya, serta layanan tambahan lainnya yang wajar terkait dengannya.
- (2) Para Pihak sepakat bahwa Pihak Pertama dapat, atas kewenangannya sendiri, mensubkontrakkan dan/atau mengalihkan Layanan apa pun yang disediakan oleh Pihak Pertama.
- (3) Pihak Kedua menunjuk Pihak Pertama secara eksklusif untuk menggunakan secara komersial dan/atau menyewakan dan/atau mengiklankan Properti di Internet, situs web, dan platform pemesanan termasuk namun tidak terbatas pada: Airbnb.com, Booking.com, Agoda, Traveloka, Tripadvisor. com, jaringan agen lokal, dan lainnya.

2. SERAH TERIMA PROPERTI

- (1) Serah terima Properti akan berlaku efektif setelah selesainya pembangunan Properti, dan Properti tersebut telah siap diserahkan dan dihuni sesuai dengan ketentuan di dalam Perjanjian Pengikatan ("**Serah Terima**").
- (2) Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Pihak Pertama, atas kebijaksanaan dan penilaian Pihak Pertama sendiri, untuk

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

occupied Property and sign any required documents for the effectuation of Handover with the Developer of the Property.

- (3) After the Handover Date, Insurance for the Property shall be issued in the name of the Second Party as the primary beneficiary. The First Party may be listed as additional insured only to the extent required for operational purposes.

3. MANAGEMENT FEE AND PAYMENT

- (1) The Second Party agrees that the First Party is entitled to a Management Fee, which will be deducted from the gross revenue and paid monthly in arrears. This fee also includes monthly expenses, which will not exceed the agreed amount beforehand. Both the Management Fee and expenses will be deducted by the First Party from the gross revenue each month.

For the avoidance of doubt, the total gross revenues mean the total revenue made from the commercial use of the Property.

- (2) Every month the First Party will issue and send the accounting report and/or invoice stating the amount of the Expenses and the Management Fee due for the previous month to the Second Party.
- (3) The monthly accounting report shall include a detailed breakdown of the gross revenue, including applicable taxes, platform commissions (Airbnb, Booking, etc.), VAT, dividend tax, and reimbursable expenses.

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

menerima Properti yang telah selesai dan siap dihuni serta menandatangani segala dokumen yang diperlukan untuk pelaksanaan Serah Terima dengan Pengembang dari Properti.

- (3) Asuransi untuk Properti akan diterbitkan atas nama Pihak Kedua sebagai penerima manfaat utama. Pihak Pertama dapat dicantumkan sebagai tertanggung tambahan hanya sejauh diperlukan untuk keperluan operasional.

3. BIAYA PENGELOLAAN DAN PEMBAYARAN

- (1) Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama berhak atas Biaya Manajemen, yang akan dipotong dari pendapatan kotor dan dibayarkan setiap bulannya. Biaya ini juga termasuk biaya bulanan, yang tidak akan melebihi jumlah yang telah disepakati sebelumnya. Baik Management Fee maupun biaya-biaya tersebut akan dipotong oleh Pihak Pertama dari pendapatan kotor setiap bulannya.

Untuk menghindari keragu-raguan, keseluruhan pendapatan kotor adalah keseluruhan pendapatan yang didapatkan dari penggunaan Properti secara komersial.

- (2) Setiap bulan, Pihak Pertama akan menerbitkan dan mengirimkan laporan dan/atau penagihan yang menyebutkan jumlah Pengeluaran dan Biaya Pengelolaan bulan sebelumnya yang harus dibayarkan kepada Pihak Kedua.
- (3) Laporan akuntansi bulanan harus mencakup rincian terperinci dari pendapatan bruto, termasuk pajak yang berlaku, komisi platform (Airbnb, Booking, dll.), PPN, pajak dividen, dan biaya yang

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

dapat diganti.

- | | |
|--|---|
| <p>(4) For the payment of such Expenses and Management Fee, the Second Party hereby grants the irrevocable power to the First Party to deduct the total monthly revenues from the commercial use of the Property as managed by the First Party hereunder.</p> <p>(5) After deduction of such Expenses and Management Fee, the First Party shall send the remaining total monthly revenues from the commercial use of the Property to the Second Party in a monthly or quarterly or yearly basis ("Profits"). The First Party shall provide the Guaranteed Profits for the commercial use and management of the Property.</p> <p>(6) The Second Party shall begin receiving its first Profits payment starting on July 1st, 2025, irrespective of whether the construction works have been completed or the formal handover of the Property has not taken place.</p> <p>(7) In the event where the Second Party is living in the unit, The Parties acknowledge that the estimated monthly expenses for operations, maintenance, utilities, and other property-related needs which will be fully dependent on the actual usage during the respective month. However, this amount is for estimation purposes only and shall not limit the obligation of the Second Party to cover higher actual expenses, if necessary, to ensure proper and continuous property management in accordance with the terms of this Agreement.</p> | <p>(4) Untuk pembayaran Pengeluaran dan Biaya Pengelolaan tersebut, Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Pihak Pertama untuk mengurangi pendapatan bulanan secara keseluruhan yang didapatkan dari penggunaan Properti secara komersial yang dikelola oleh Pihak Pertama di Perjanjian ini.</p> <p>(5) Setelah pengurangan untuk pengeluaran dan Biaya Pengelolaan tersebut, Pihak Pertama akan mengirimkan sisa pendapatan bulanan yang didapatkan dari penggunaan Properti secara komersial kepada Pihak Kedua setiap bulan atau setiap quarter atau setiap tahun ("Keuntungan"). Pihak Pertama memberikan Garansi Keuntungan untuk atas penggunaan komersial dan pengelolaan Properti.</p> <p>(6) Pihak Kedua akan mulai menerima Keuntungan pertamanya mulai tanggal 1 Juli 2025, terlepas dari apakah pekerjaan konstruksi telah selesai atau serah terima resmi atas Properti belum dilakukan.</p> <p>(7) Dalam hal Pihak Kedua menempati unit tersebut, Para Pihak mengakui bahwa estimasi pengeluaran bulanan untuk operasional, pemeliharaan, utilitas, dan kebutuhan lain yang berkaitan dengan properti yang sepenuhnya bergantung pada tingkat pemakaian aktual selama bulan berjalan. Namun demikian, jumlah tersebut hanya bersifat estimasi dan tidak membatasi kewajiban Pihak Kedua untuk menanggung pengeluaran aktual yang lebih tinggi, apabila diperlukan, guna memastikan pengelolaan properti yang layak dan berkelanjutan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.</p> |
|--|---|

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

- (8) All taxes applicable in Indonesia related to the Profit will be deducted from the income and paid through the First Party.

4. TERM OF AGREEMENT

- (1) This Agreement shall become effective and ended on the agreed Term.

5. TRANSFER OF PROPERTY

- (1) In the case of resale and transfer of the Property, the Second Party undertakes to cause the buyer/transferee of the Property to sign and be bound under this Agreement and to assume all rights and obligations of the Second Party under this Agreement and the Second Party shall notify the First Party of any intended resale and transfer in advance.

6. PERSONAL USE

- (1) Subject to the availability in the calendar booking days and no guests have pre-booked, the Second Party has the right to use the Property during low or mid-season for personal use by providing 30 (thirty) days prior notification to the First Party, including information on the duration of staying in the Property. During such period the Second Party shall not pay the Management Fee and shall not receive the Profits. However, the Second Party is still obligated to pay Expenses for the Services. In the event the Second Party personal use the Property for more than 30 (thirty) days per year, the Second Party acknowledges and agrees that the Guaranteed Profits by the First Party under

- (8) Segala pajak yang berlaku di Indonesia terkait dengan Keuntungan tersebut akan dipotong dari pendapatan dan dibayarkan melalui Pihak Pertama.

4. JANGKA WAKTU PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini akan berlaku dan akan berakhir sesuai dengan Jangka Waktu yang disepakati.

5. PENGALIHAN PROPERTI

- (1) Dalam Penjualan kembali dan pengalihan Properti, Pihak Kedua berjanji untuk membuat pembeli/penerima pengalihan Properti untuk menandatangani dan mengikatkan diri berdasarkan Perjanjian ini dan untuk mengambil alih semua hak dan kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini dan Pihak Kedua harus memberitahu Pihak Pertama tentang penjualan kembali dan pengalihan yang dimaksud sebelumnya.

6. Penggunaan PRIBADI

- (1) Dengan pertimbangan terhadap ketersediaan di hari kalender pemesanan dan tidak ada tamu yang memesan sebelumnya, Pihak Kedua berhak menggunakan Properti pada saat musim sepi atau sedang untuk penggunaan pribadi dengan memberikan pemberitahuan 30 (tiga puluh) hari sebelumnya kepada Pihak Pertama, termasuk informasi mengenai durasi tinggal di Properti. Selama periode tersebut Pihak Kedua tidak akan membayar Biaya Manajemen dan tidak akan menerima Keuntungan. Namun, Pihak Kedua tetap berkewajiban untuk membayar Pengeluaran atas Layanan.

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← PUT INITIAL HERE
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

Article 3.5 shall not be valid.

For avoidance of doubt, the Parties understand and agree that the main purpose of the Property is for commercial rent. Therefore, the Property will be mainly commercially rented out by the subsidiary/affiliate of the First Party throughout the calendar year, and thus the private use of the Property by the Second Party is limited at the maximum of 30 (thirty) days per calendar year and not during high season (only at low or mid-season) as informed by the appointed manager of the Property from time to time.

7. ASSIGNMENT

- (1) The First Party can transfer or assign any of its rights and/or obligations under this Agreement to any person. The Second Party may not transfer or assign any rights and/or obligations without express prior written consent of the First Party.

8. CONFIDENTIALITY

- (1) Each Party shall at all times maintain the confidentiality of, and not disclose, divulge, or communicate to any third person whether directly or indirectly on behalf of or through any person, family member, firm, or the First Party, nor use or attempt to use for any purpose whatsoever, except in strict compliance with the terms and conditions of this Agreement,

Dalam hal Pihak Kedua menggunakan Properti secara pribadi melebihi 30 (tiga puluh) hari per tahun, maka Pihak Kedua sepakat dan mengakui bahwa Garansi Keuntungan oleh Pihak Pertama di dalam Pasal 3.5 tidak akan berlaku.

Untuk menghindari keragu-raguan, Para Pihak sepakat dan mengerti bahwa tujuan utama dari Properti adalah untuk disewakan secara komersial. Oleh karena itu, Properti utamanya akan disewakan secara komersial oleh anak perusahaan/afiliasi dari Pihak Pertama sepanjang tahun kalender, dan oleh karena itu penggunaan pribadi Properti oleh Pihak Kedua dibatasi maksimal selama 30 (tiga puluh) hari per tahun kalender dan tidak dalam musim liburan (hanya saat musim sepi atau sedang) sebagaimana diinformasikan oleh pengelola Properti yang ditunjuk dari waktu ke waktu.

7. Pengalihan

- (1) Pihak Pertama dapat memindahkan atau mengalihkan hak dan/atau kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada siapa pun. Pihak Kedua tidak boleh memindahkan atau mengalihkan hak dan/atau kewajiban apa pun tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Pihak Pertama.

8. Kerahasiaan

- (1) Setiap Pihak harus setiap saat menjaga kerahasiaan, dan tidak mengungkapkan, membocorkan atau berkomunikasi dengan orang ketiga baik secara langsung atau tidak langsung untuk dan atas nama atau melalui orang, anggota keluarga, firma atau Pihak Pertama, atau setiap menggunakan atau

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

any information which it may receive or obtain as a result of entering into this agreement (hereinafter referred to as “**Information**”), unless (i) such fault of the parties, or (ii) the disclosure or use thereof is required by a mandatory provision of applicable law.

mencoba menggunakan untuk tujuan apa pun, kecuali sesuai dengan syarat dan ketentuan Perjanjian ini, informasi apa pun yang mungkin diterima atau diperolehnya sebagai akibat dari penandatanganan perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai “**Informasi**”), kecuali (i) kesalahan para pihak, atau (ii) pengungkapan atau penggunaannya disyaratkan oleh ketentuan wajib dari hukum yang berlaku.

9. MISCELLANEOUS PROVISIONS

- (1) All correspondence or notices sent under this Agreement by one Party to the other Party shall be deemed to have been correctly sent and received and acknowledged as addressed (even if the same is for any reason not able to be delivered or is returned to the sender) if addressed to the respective Parties and delivered by hand or sent by registered post, email or other electronic means to:

- I. If to the First Party, to Notices to the First Party;
- II. If to the Second Party, to Notices to the Second Party.

If either Party changes their address, email address, or other means of contact give above, written notice of the same must be sent by registered post or email to the other Party not less than seven (7) days in advance thereof, failing which any correspondence or notice sent by either party to the other by registered post, fax, email or other electronic means to the most recent address, fax number, email

9. Ketentuan TAMBAHAN

- (1) Seluruh korespondensi atau pemberitahuan yang dikirim berdasarkan Perjanjian ini oleh satu Pihak kepada Pihak lainnya akan dianggap telah dikirim dan diterima dengan benar dan diakui sebagaimana dialamatkan (bahkan jika hal yang dikirim tersebut karena alasan apa pun tidak dapat dikirimkan atau dikembalikan ke pengirim) jika ditujukan kepada masing-masing Pihak dan disampaikan dengan tangan atau dikirim melalui pos tercatat, surel atau sarana elektronik lainnya ke:

- I. Jika kepada Pihak Pertama, ke Pemberitahuan kepada Pihak Pertama;
- II. Jika kepada Pihak Kedua, ke Pemberitahuan kepada Pihak Kedua.

Jika salah satu Pihak mengubah alamat, alamat surel, atau cara kontak lainnya yang diberikan di atas, pemberitahuan tertulis tentang hal tersebut harus dikirim melalui pos tercatat atau surel ke Pihak lainnya tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelumnya, jika tidak ada korespondensi atau pemberitahuan yang dikirim oleh salah satu pihak kepada pihak lain melalui pos tercatat,

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

address or another contact number shall be deemed to have been correctly sent and received and acknowledge as addressed.

All additions and amendments to or revisions of any particulars in this Agreement subsequent to the signing hereof must be made in writing and signed by both parties prior to the same becoming effective and binding.

(2) This Agreement shall insure to and be binding upon the statutory heirs, legates, administrators, and executors of the estate, custodians, curators, subrogates, receivers, liquidators, or statutory representatives of the parties.

(3) No delay or omission on the part of either Party in exercising its right against the other Party according to this Agreement by reason of Force Majeure, that Party shall be construed as a waiver of its right or any other right herein contained nor shall any delay or omission or waiver of any right on any one occasion be deemed a bar to or waiver of the same or any other rights on any subsequent occasion.

(4) If any Party is prevented, hindered, or delayed in its performance of any of its obligations pursuant to this Agreement by reason of Force Majeure, that Party shall be excused from the performance of its obligations during the existence of the Force Majeure and shall not be responsible for any damages suffered by the other Party as a result of its suspended performance, provided that the Party prevented from or delayed in performance by the Force Majeure shall use its best efforts to avoid and offset the effects of the Force

faks, surel, atau sarana elektronik lainnya ke alamat, nomor faks, alamat surel, atau nomor kontak lainnya yang terbaru akan dianggap telah dikirim dan diterima dengan benar dan akui sebagaimana ditujukan.

Semua penambahan dan perubahan atau revisi dari hal-hal tertentu dalam Perjanjian berlaku dan mengikat para ahli waris, pewaris, pengurus dan pelaksana harta, kustodian, kurator, pengganti, kurator, likuidator atau perwakilan hukum dari para pihak.

(2) Perjanjian ini setelah penandatanganan harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak sebelum menjadi berlaku dan mengikat.

(3) Tidak ada penundaan atau kelalaian dari salah satu Pihak dalam melaksanakan haknya terhadap Pihak lainnya menurut Perjanjian ini karena Keadaan Kahar, Pihak tersebut ditafsirkan sebagai melepaskan haknya atau hak lain apa pun yang terkandung di sini dan tidak ada penundaan atau kelalaian atau pengabaian hak apa pun pada satu kesempatan dianggap sebagai penghalang atau pengabaian hak yang sama atau hak lainnya pada kesempatan berikutnya.

(4) Jika ada Pihak yang tidak dapat melakukan, terhalang atau tertunda dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini karena Keadaan Kahar, Pihak tersebut akan dibebaskan dari pelaksanaan kewajibannya selama Keadaan Kahar dan tidak akan bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Pihak lain sebagai akibat dari kinerjanya yang ditangguhkan, dengan ketentuan bahwa Pihak yang dicegah atau tertunda dalam kinerjanya karena Keadaan Kahar harus

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua

RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

Majeure. The Party prevented from complying with its obligations pursuant to this Agreement by Force Majeure shall give notice to the other party of the circumstance preventing or delaying its performance and shall continue to take action to comply as fully as possible with its obligations under this agreement.

menggunakan upaya terbaiknya untuk menghindari dan mengimbangi efek Keadaan Kahar. Pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini karena Keadaan Kahar harus memberitahukan kepada pihak lain tentang keadaan yang mencegah atau menunda pelaksanaannya dan akan terus mengambil tindakan untuk mematuhi sepenuhnya seluruh kewajibannya berdasarkan perjanjian ini.

(5) Force Majeure shall mean any event, the happening of, or the pernicious result of which, could not be prevented even though the person against whom it happened or threatened to happen were to take such appropriate care as might be expected from him in his situation; such as acts of God, acts of government, government restriction/lockdown, pandemic/endemic situation, acts of war (declared or undeclared), hostilities, riots, civil commotion or unrest, military action, insurrection, fire, incendiaries, explosions, natural disasters, embargoes, future government restrictions, stoppage or delays caused by bureaucratic procedures imposed from time to time by government authorities, interruption of transportation due to Force Majeure events strikes, lockouts or other labor disputes.

(5) Keadaan Kahar berarti setiap peristiwa, kejadian, atau akibat buruk yang tidak dapat dicegah meskipun kepada siapa hal itu terjadi atau diancam akan terjadi telah mengambil tindakan yang tepat yang diharapkan darinya dalam situasi tersebut; seperti tindakan Tuhan, tindakan pemerintah, pembatasan/lockdown pemerintah, situasi pandemi/endemik, tindakan perang (dinyatakan atau tidak), permusuhan, kekacauan, huru hara atau kerusuhan masyarakat, aksi militer, pemberontakan, kebakaran, pembakaran, ledakan, bencana alam, embargo, pembatasan pemerintah di masa mendatang, penghentian atau penundaan yang disebabkan oleh prosedur birokrasi yang diberlakukan dari waktu ke waktu oleh otoritas pemerintah, gangguan transportasi karena peristiwa Keadaan Kahar, pemogokan, penguncian atau perselisihan perburuhan lainnya.

(6) All Annexes referred to in this Agreement shall be deemed and integral non-severable part hereof.

(6) Semua Lampiran yang dirujuk dalam Perjanjian ini akan dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

(7) If at any time any provision of this Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable in any respect, the remaining provisions hereof shall in no way be affected or impaired thereby.

(7) Jika suatu saat ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang atau menjadi ilegal, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan dalam hal apa pun, ketentuan lainnya dalam Perjanjian ini tidak akan terpengaruh atau terganggu karenanya.

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

- | | |
|---|--|
| <p>(8) Time shall be of the essence in this Agreement as regards any time, date or period specified for the performance of an obligation.</p> <p>(9) This Agreement may be signed/executed separately and/or electronically and in any number of counterparts, each of which shall constitute a duplicate original, but all the counterparts shall together constitute the one agreement.</p> <p>(10) This Agreement is made in Indonesian and English. However, between the Parties the Indonesian version shall be the language governing all aspects of this Agreement and shall prevail in the event of any discrepancy in interpretation.</p> <p>(11) This Agreement shall be governed by and construed and interpreted according to the laws of Indonesia.</p> <p>(12) Any dispute, controversy or claims arising between the Parties out of or in relation to this Agreement, or breach of this Agreement, including, without limitation, any question relative to its interpretation, performance, validity, effectiveness, and the termination of the rights or obligations of any Party, shall be settled amicably by the Parties wherever practicable. If such a dispute cannot be resolved amicably by the Parties within 30 days after one Party notifies the other Parties of a dispute, then such dispute shall be settled exclusively and finally by arbitration. The arbitration shall take place before the Arbitration Board of the Republic of Indonesia ("BANI") in compliance with the governing arbitration procedures in force at that time ("Rules") which are hereby deemed incorporated and accepted. The decision of the arbitration board shall be final and binding and not be contested any longer and can be used</p> | <p>(8) Waktu merupakan esensi dalam Perjanjian ini sehubungan dengan waktu, tanggal atau periode yang ditentukan untuk pelaksanaan suatu kewajiban.</p> <p>(9) Perjanjian ini dapat ditandatangani secara terpisah dan/atau secara elektronik dan dalam beberapa jumlah salinan, yang masing-masing merupakan salinan asli, dan ketika seluruh salinan dikumpulkan merupakan suatu satu perjanjian.</p> <p>(10) Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Meskipun demikian, antara Para Pihak versi Bahasa Indonesia akan menjadi Bahasa yang mengatur segala aspek dari Perjanjian ini dan akan dijadikan acuan dalam hal terjadinya perbedaan dalam interpretasi.</p> <p>(11) Perjanjian ini diatur berdasarkan dan dibuat dan ditafsirkan menurut hukum Indonesia.</p> <p>(12) Setiap perselisihan, kontroversi atau klaim yang timbul antara Para Pihak dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini, atau pelanggaran Perjanjian ini, termasuk, tanpa batasan, pertanyaan apa pun yang berkaitan dengan interpretasi, kinerja, keabsahan, keefektifan, dan penghentian hak atau kewajiban Pihak manapun, akan diselesaikan secara damai oleh Para Pihak bilamana memungkinkan. Jika perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara damai oleh Para Pihak dalam waktu 30 hari setelah satu Pihak memberi tahu Pihak lainnya tentang suatu perselisihan, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan secara eksklusif dan final melalui arbitrase. Arbitrase akan dilakukan di hadapan Badan Arbitrase Negara Republik Indonesia ("BANI") sesuai dengan tata cara arbitrase yang berlaku pada saat itu ("Peraturan") yang dengan ini dianggap</p> |
|---|--|

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

as an enforceable in the Republic of Indonesia
or any other jurisdiction.

telah dijadikan bagian dan diterima.
Keputusan badan arbitrase bersifat final dan
mengikat serta tidak dapat diganggu gugat
lagi dan dapat digunakan sebagai keputusan
yang berkekuatan hukum tetap di Republik
Indonesia atau yurisdiksi lainnya.

**EXECUTED AS AN AGREEMENT on the day
and date first mentioned above.**

DITANDATANGANI SEBAGAI PERJANJIAN
pada hari dan tanggal yang disebutkan diatas.

**FIRST PARTY/PIHAK PERTAMA
PT REMMAN PROPERTY MANAGEMENT**

SECOND PARTY/PIHAK KEDUA

I Putu Cintiana
Director

INSERT

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

Annex I/Lampiran I – Details of the Services/Detail dari Layanan

A. Scope of Services

Lingkup dari Layanan

The First Party shall provide all services necessary for the management, operation and maintenance of the Property and the Common Area in accordance with this Agreement such as:

Pihak Pertama harus menyediakan semua layanan yang diperlukan untuk pengelolaan, pengoperasian, dan pemeliharaan Properti dan Area Bersama sesuai dengan Perjanjian ini, seperti:

- a. recruiting, interviewing and hiring employees for the Property and the Common Areas, and paying all salaries, wages and taxes on them as appropriate, as well as all relevant social benefits;
merekrut, mewawancarai dan mempekerjakan karyawan untuk Properti dan Area Bersama, dan membayar semua gaji, upah dan pajak atas mereka sebagaimana mestinya, serta semua tunjangan sosial yang berlaku;
- b. establishing purchasing policies to select suppliers and negotiating supply contracts to obtain purchases on the best available terms for the Property;
menetapkan kebijakan pembelian untuk memilih pemasok dan menegosiasikan kontrak pasokan untuk melakukan pembelian dengan ketentuan terbaik untuk Properti;
- c. arranging to purchase utilities, equipment, maintenance, telephone, telex, internet and other communications services, security protection, garbage removal, vermin extermination and other services necessary for the management of the Property;
mengatur pembelian utilitas, peralatan, pemeliharaan, telepon, teleks, internet dan layanan komunikasi lainnya, perlindungan keamanan, pembuangan sampah, pemusnahan hama dan layanan lain yang diperlukan untuk pengelolaan Properti;
- d. arranging for the purchase of all operating equipment, operating supplies, FF&E and all other things necessary for the proper management of the Property;
mengatur pembelian semua peralatan operasional, perlengkapan operasional, FF&E dan semua hal lain yang diperlukan untuk pengelolaan Properti yang baik;
- e. making available sufficient personnel for professional management of the Property and for the purpose of eliminating management problems or improving management within the Property;
menyediakan personel yang cukup untuk pengelolaan profesional Properti dan untuk tujuan menyelesaikan masalah dalam pengelolaan atau meningkatkan pengelolaan Properti;
- f. establishing and implementing training and motivational programs for employees;
menetapkan dan melaksanakan program pelatihan dan motivasi bagi karyawan;
- g. arranging for insurance coverage to be maintained by the First Party on behalf of the Second Party for the Property and ensuring compliance with the terms of all applicable insurance policies;
mengatur agar pertanggungan asuransi dipelihara oleh Pihak Pertama atas nama Pihak Kedua dari Properti dan memastikan kepatuhan terhadap seluruh ketentuan polis asuransi yang berlaku;
- h. installing and maintaining accounting books, records and other information systems for the efficient management of the Property in accordance with common accounting practices and as required under Indonesian law;
memasang dan memelihara pembukuan, catatan, dan sistem informasi lainnya untuk pengelolaan Properti yang efisien sesuai dengan praktik akuntansi umum dan sebagaimana diwajibkan menurut hukum Indonesia;
- i. arranging for repairs to and conduct such maintenance of the Property and the Common Areas as may be required to maintain it in a good state of repair as befits a well-managed Property and the Common Area;

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua



RemMan Property Management



Indonesia,
Code:03055, Tegal
Cupek Street
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

- mengatur perbaikan dan melakukan pemeliharaan Properti dan Area Bersama yang mungkin diperlukan untuk memeliharanya dalam kondisi perbaikan yang baik sebagaimana layaknya Properti dan Area Bersama yang dikelola dengan baik;*
- j. providing such services as may be, in the First Party's discretion, necessary and convenient to coordinate the preparation of the Property for occupancy;
menyediakan layanan yang mungkin, menurut pertimbangan Pihak Pertama, perlu dan memudahkan koordinasi dalam persiapan Properti untuk ditempati;
 - k. giving and rendering at all appropriate times, all notices and statements required to be sent to the Second Party; *memberikan dan menyampaikan pada waktu yang tepat, semua pemberitahuan dan pernyataan yang harus dikirimkan kepada Pihak Kedua;*
 - l. ensuring that all restrictions and obligations with respect to the Property scheme imposed by the First Party are observed and fulfilled by the relevant parties concerned; *memastikan bahwa semua batasan dan kewajiban sehubungan dengan skema Properti yang diberlakukan oleh Pihak Pertama dipatuhi dan dipenuhi oleh pihak terkait yang bersangkutan;*
 - m. provide the services of full time servants for the Property as reasonably required; *menyediakan layanan pelayan penuh waktu untuk Properti sebagaimana diperlukan secara wajar;*
 - n. supply to the Property guest amenities such as linens, towels, toiletries, etc and stock the kitchen with kitchenware, glassware, utensils, pots and pans, etc;
menyediakan fasilitas tamu di Properti seperti seprai, handuk, perlengkapan mandi, dll dan mengisi dapur dengan peralatan dapur, gelas, peralatan, panci dan wajan, dll;
 - o. collect, account for and remit to proper government authorities all applicable local taxes and other assessments in respect of the ownership of the Property;
mengumpulkan, mempertanggungjawabkan, dan menyerahkan kepada otoritas pemerintah semua pajak lokal yang berlaku dan penilaian lain sehubungan dengan kepemilikan Properti;
 - p. market and rent out the Property in travel agents and/or online travel agents (OTA); *memasarkan dan menyewakan Properti di agen perjalanan dan/atau agen perjalanan online (OTA);*
 - q. inventory Property furnishings/regularly assess damages and losses after the Property occupancy;
inventarisasi perabotan Properti/secara berkala menilai kerusakan dan kerugian setelah Properti dihuni;
 - r. such other services as deemed appropriate by the First Party from time to time in respect of the Property; and
layanan lainnya yang dianggap tepat oleh Pihak Pertama dari waktu ke waktu sehubungan dengan Properti; dan

For the avoidance of doubt, any cost and expenses incurred by the First Party with regard to providing the aforesaid services shall be charged to the Second Party accordingly as Management Fee or Expenses as per **Article 3**.

*Untuk menghindari keragu-raguan, setiap biaya dan pengeluaran yang dikeluarkan oleh Pihak Pertama sehubungan dengan penyediaan layanan tersebut di atas akan dibebankan kepada Pihak Kedua sebagai Biaya Pengelolaan atau Pengeluaran sesuai **Pasal 3**.*

Initial of the First Party [____]
Paraf Pihak Pertama

Initial of the Second Party [____] ← **PUT INITIAL HERE**
Pihak Kedua