

ΑΡΙΘΜΟΣ 18193

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

./.

Στην Αθήνα σήμερα στις είκοσι (20) Μαΐου του έτους δύο χιλιάδες τέσσερα (2004), ημέρα Πέμπτη, στο γραφείο μου, που βρίσκεται στην οδό Σκουφά αρ. 59, ιδιοκτησίας Κυβέλης Μολά, παρουσιάστηκαν σε μένα το Συμβολαιογράφο Αθήνας και κάτοικο Κηφισιάς **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ ΧΡΗΣΤΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ** με έδρα την Αθήνα, οι παρακάτω μη εξαιρούμενοι από το Νόμο:

α) Ιωάννης Μεταξάς-Τρίκαρδος, του Δημητρίου και της Ασπασίας, Πολιτικός Μηχανικός, γεννημένος στην Αθήνα το 1944, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Πεσμαζόγλου αρ.34, κάτοχος του Κ.203687/77 δελτίου ταυτότητας του ΚΔ' Παρ/τος Ασφάλειας Αθήνας, (Α.Φ.Μ. 009512925 – Δ.Ο.Υ. Χολαργού)

και β) Ηρώ Χαιζηγεωργίου του Αντιγόνου και της Αναστασίας, ιδιωτική υπάλληλος, γεννημένη στη Θεσσαλονίκη το 1972, κάτοικος Αθήνας, οδός Ηριδανού αρ. 2, κάτοχος του υπ' αριθμόν Ξ-505819/1988 δελτίου ταυτότητας του Γ' Π.Α. Θεσσαλονίκης (Α.Φ.Μ. 046769989, Δ.Ο.Υ. Δ' Θεσσαλονίκης), οι οποίοι ενεργούν στην προκειμένη περίπτωση ως νόμιμοι εκπρόσωποι της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» («ΛΑΜΔΑ ΟΛΥΜΠΙΑ ΒΙΛΑΤΖ Ανώνυμη

Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων») και τον διακριτικό τίτλο «L.O.V. A.E.» (Λ.Ο.Β. Α.Ε), με έδρα το Δήμο Αθηναίων, οδός Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου (ΑΡ.Μ.Α.Ε. 48192/01/Β/01/516(02), Α.Φ.Μ. 099939710, Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών). Η εταιρεία αυτή είχε συσταθεί αρχικά με την επωνυμία «ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΔΗΜ.ΕΠ.Α.Ε.» και έδρα τη Διοικητική Περιφέρεια του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, δυνάμει του υπ' αριθμόν 28234/14-11-2000 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Αργυριάδου-Χονδρού, όπως αυτό διορθώθηκε με την υπ' αριθμόν 28550/2001 πράξη της ίδιας Συμβολαιογράφου, εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν ΕΜ-16514/7-2-2001 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και δημοσιεύτηκε σε περίληψη στο υπ' αριθμόν 1019/14-2-2001 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.).

Το καταστατικό της εταιρείας αυτής έχει τροποποιηθεί:

α) Μεταξύ άλλων, ως προς την επωνυμία, την έδρα και τον σκοπό της, δυνάμει της από 10/9/2002 απόφασης της Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν ΕΜ-14852/2001 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμόν 9488/16-9-2002 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), β) ως προς

τη διεύθυνση των γραφείων της, δυνάμει του από 18/9/2002 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου, που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμόν 11365/11-11-2002 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.). Ειδικότερα για το παρόν, εμφανιζόμενοι εκπροσωπούν την εταιρεία αυτή δυνάμει του από 18/5/2004 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, του οποίου επικυρωμένο αντίγραφο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 18191/2004 συμβόλαιό μου, σε συνδυασμό με το από 22/10/2002 πρακτικού συγκρότησης του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα, που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμόν 2220/18-3-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), όπως αυτό ανασυγκροτήθηκε με το από 25/11/2003 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου, που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμόν 13164/12-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.). Επικυρωμένα αντίγραφα των προαναφερομένων Φ.Ε.Κ. καθώς και του κωδικοποιημένου καταστατικού της εταιρείας, προσαρτώνται στο υπ' αριθμόν 18191/2004 συμβόλαιό μου.

Οι εμφανισθέντες, όπως παρίστανται, ζήτησαν τη σύνταξη του παρόντος, με το οποίο δήλωσαν ότι η νόμιμη εκπροσωπούμενη από αυτούς εταιρεία με την επωνυμία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» έχει στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της:

A) Το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών οικοδομικού συγκροτήματος που ανεγείρεται στο παρακάτω περιγραφόμενο

οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, που βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και στην περιφέρεια του ομώνυμου Δήμου, το οποίο καταλαμβάνει ολόκληρο το υπ' αριθμόν δύο (2) Οικοδομικό Τετράγωνο, περικλειόμενο από τις οδούς Νερατζιωτίσσης, Αμαρυσίας Αρτέμιδος, νέο πεζόδρομο Αγ. Θωμά και δίκτυο ανωνύμων πεζοδρόμων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ Ο.Τ. 2

Το οικόπεδο που καταλαμβάνει ολόκληρο το υπ' αριθμόν δύο (2) Οικοδομικό Τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς Νερατζιωτίσσης, Αμαρυσίας Αρτέμιδος, νέο πεζόδρομο Αγ. Θωμά και δίκτυο ανωνύμων πεζοδρόμων, έχει έκταση σαράντα έξι χιλιάδες τετρακόσια τριάντα έξι και 25/00 (46.436,25) τετραγωνικά μέτρα, εμφανίζεται με τα περιμετρικά στοιχεία N1 - N2 - N3 - N4 - N5 - N6 - N7 - N8 - N9 - N10 - N11 - N12 - N13 - N14 - N15 - N16 - N17 - N18 - N19 - N20 - N21 - N22 - N23 - N24 - N25 - N26 - N27 - N28 - N29 - N30 - N31 - N32 - N33 - N34 - N35 - N36- N37- N38 - N39 - N1 στο από Μαΐου 2004 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σπύρου Τσαγκαράτου, το οποίο φέρει τη δήλωση του Ν.651/1977 ότι το οικόπεδο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 17

του Ν.1337/1983 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα. Σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 18191/2004 συμβόλαιό μου, το ανωτέρω οικόπεδο συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο Ν1-Ν2 μήκους είκοσι τριών και 92/οο (23,92) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, σε πρόσωπο Ν4-Ν5-Ν6 μήκους της Ν4-Ν5 τριάντα και 96/οο (30,96) μέτρων και της Ν5-Ν6 δώδεκα και 52/οο (12,52) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, σε πρόσωπο Ν7-Ν8 μήκους σαράντα τεσσάρων και 60/οο (44,60) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, σε πρόσωπο Ν11-Ν12 μήκους τριάντα και 62/οο (30,62) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, σε πρόσωπο Ν13-Ν14 είκοσι οκτώ και 78/οο (28,78) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, σε πρόσωπο Ν15-Ν16-Ν17 μήκους της Ν15-Ν16 σαράντα έξι και 12/οο (46,12) μέτρων και της Ν16-Ν17 τριάντα εννιά και 22/οο (39,22) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο και σε πρόσωπο Ν18-Ν19 μήκους εξήντα ενός και 72/οο (61,72) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο Ν2-Ν3-Ν4 μήκους της Ν2-Ν3 οκτώ και 09/οο (8,09) μέτρων και της Ν3-Ν4 δέκα έξι και 43/οο (16,43) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, σε πρόσωπο (τεθλασμένη πλευρά) Ν8-Ν9-Ν10-Ν11 μήκους της Ν8-Ν9 οκτώ και 61/οο (8,61) μέτρων, της Ν9-Ν10 τεσσάρων και 30/οο (4,30) μέτρων και της Ν10-Ν11 δέκα τριών και 55/οο (13,55) μέτρων, με ανώνυμο πεζόδρομο, σε πρόσωπο Ν14-Ν15 μήκους σαράντα τεσσάρων και 02/οο (44,02), με

ανώνυμο πεζόδρομο, σε πρόσωπο N17-N18 μήκους είκοσι ενός και 62/οο (21,62) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο και σε πρόσωπο (τεθλασμένη πλευρά) N19-N20-N21 μήκους της N19-N20 τριάντα πέντε και 35/οο (35,35) μέτρων και της N20-N21 ενενήντα και 82/οο (90,82) μέτρων με νέο πεζόδρομο Αγίου Θωμά, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο N33-N34-N35-N36-N37-N38-N39-N1, μήκους της N33-N34 έξι και 39/οο (6,39) μέτρων, της N34-N35 επτά και 28/οο (7,28) μέτρων, της N35-N36 είκοσι και 99/οο (20,99) μέτρων, της N36-N37 πέντε και 56/οο (5,56) μέτρων, της N37-N38 πέντε και 56/οο (5,56) μέτρων, της N38-N39 τριάντα επτά και 78/οο (37,78) μέτρων και της N39-N1 δέκα οκτώ και 58/οο (18,58) μέτρων με την οδό Νερατζιωτίσσης, σε πρόσωπο N6-N7 μήκους σαράντα εννιά και 41/οο (49,41) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο και σε πρόσωπο N12-N13 μήκους τριάντα εννιά και 06/οο (39,06) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, ΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο (καμπύλη πλευρά) N31-N32-N33, μήκους της N31-N32 είκοσι και 73/οο (20,73) μέτρων και της N32-N33 είκοσι και 73/οο (20,73) μέτρων, με τη συμβολή των οδών Νερατζιωτίσσης και Αμαρυσίας Αρτέμιδος και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο N31 - N30 - N29 - N28 - N27 - N26 - N25 - N24 - N23 - N22 - N21, μήκους της N31-N30 είκοσι έξι και 115/οο (26,15) μέτρων, της N30-N29 δέκα

τεσσάρων και 80/οο (14,80) μέτρων, της Ν29-Ν28 δέκα τεσσάρων και 80/οο (14,80) μέτρων, της Ν28-Ν27 είκοσι και 69/οο (20,69) μέτρων, της Ν27-Ν26 είκοσι τεσσάρων και 57/οο (24,57) μέτρων, της Ν26-Ν25 είκοσι και 58/οο (20,58) μέτρων, της Ν25-Ν24 τριάντα ενός και 18/οο (31,18) μέτρων, της Ν24-Ν23 εκατόν δέκα πέντε και 61/οο (115,61) μέτρων, της Ν23-Ν22 τριάντα τριών και 03/οο (33,03) μέτρων και της Ν22-Ν21 εξήντα ενός και 58/οο (61,58) μέτρων με την οδό Αμαρουσίας Αρτέμιδος.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω οικόπεδο περιήλθε στην νόμιμα εκπροσωπούμενη στο παρόν εταιρεία τμηματικά, με αγορές επιμέρους οικοπέδων ευρισκομένων εντός των υπ' αριθμούς 1064, 1065, 1066, 1068, 1069, 1071, 1072 και 1074 παλαιών οικοδομικών τετραγώνων του Δήμου Αμαρουσίου, δυνάμει των ακόλουθων πωλητηρίων συμβολαίων: 1) υπ' αριθμόν 34338/6-8-2001 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Παρασκευής Λαζαράκου-Χαραλάμπους, 2) υπ' αριθμόν 34339/6-8-2001 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Παρασκευής Λαζαράκου-Χαραλάμπους, 3) υπ' αριθμόν 3551/6-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 4) υπ' αριθμόν 3552/8-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 5) υπ' αριθμόν 3553/8-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 6) υπ' αριθμόν 3554/8-8-2001 του

Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 7) υπ' αριθμόν 3555/8-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 8) υπ' αριθμόν 3561/13-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 9) υπ' αριθμόν 3562/13-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 10) υπ' αριθμόν 3599/18-9-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση και υπ' αριθμόν 3628/23-11-2001 του ίδιου Συμβολαιογράφου, 11) υπ' αριθμόν 3629/23-11-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 12) υπ' αριθμόν 34788/14-1-2002 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Παρασκευής Λαζαράκου-Χαραλάμπους, 13) υπ' αριθμόν 34876/4-2-2002 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Παρασκευής Λαζαράκου-Χαραλάμπους, 14) υπ' αριθμόν 3702/22-2-2002 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 15) υπ' αριθμόν 10024/28-3-2002 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Ειρήνης Χρα-Κωνσταντινίδη, 16) υπ' αριθμόν 5869/3-7-2002 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας-Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη-Πλακοπούλου, 17) υπ' αριθμόν 5883/9-7-2002 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας-Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη-Πλακοπούλου, 18) υπ' αριθμόν 5887/9-7-2002 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας-Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη-Πλακοπούλου,

19) υπ' αριθμόν 5890/10-7-2002 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας-Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη-Πλακοπούλου, 20) υπ' αριθμούς 5893/10-7-2002, 6057/1-11-2002 και 6125/16-12-2002 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας-Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη-Πλακοπούλου, 21) υπ' αριθμούς 6129/18-12-2002 και 6248/12-3-2003 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας-Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη-Πλακοπούλου, 22) υπ' αριθμόν 6247/12-3-2003 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας-Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη-Πλακοπούλου, 23) υπ' αριθμόν 34340/6-8-2001 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Παρασκευής Λαζαράκου-Χαραλάμπους, υπ' αριθμούς 5871/4-7-2002, 5872/4-7-2002 και 6686/11-2-2004 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας-Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη-Πλακοπούλου, 24) υπ' αριθμόν 3564/4-9-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση και υπ' αριθμούς 34482/12-10-2001, 34483/12-10-2001 και 34900/8-2-2002 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Παρασκευής Λαζαράκου-Χαραλάμπους, 25) υπ' αριθμόν 34456/5-10-2001 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Παρασκευής Λαζαράκου-Χαραλάμπους, 26) υπ' αριθμόν 3558/9-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 27) υπ' αριθμόν 3569/10-9-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 28) υπ' αριθμόν 3604/25-10-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 29)

υπ' αριθμόν 3711/1-3-2002 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 30) υπ' αριθμόν 3556/8-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, και όπως οι απώτεροι τίτλοι ιδιοκτησίας εκτίθενται και ιστορούνται στην υπ' αριθμόν 18191/2004 πράξη μου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, στην οποία αναφέρονται οι εμφανισθέντες προς αποφυγήν επαναλήψεων.

Με το άρθρο 6 του Ν.3207/2003 που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'), του οποίου επικυρωμένο αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν, εγκρίθηκε ρυμοτομικό σχέδιο στον υπερτοπικό πόλο του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.), όπως αυτός προβλέπεται στο ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας (περ. ε' της παραγράφου 2.3. του Παραρτήματος Α του άρθρου 15 του Ν.1515/1985 η οποία προστέθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 του Ν.2730/1999, Φ.Ε.Κ. 130 Α') και ειδικότερα στην περιοχή που απεικονίζεται στο διάγραμμα κλίμακας 1:5000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του οποίου αντίτυπο σε φωτομίκρυνση δημοσιεύτηκε με τον ίδιο ως άνω Νόμο στο προαναφερόμενο Φ.Ε.Κ. υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'), με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρομίων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και τη

δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου πρασίνου για πεζούς και τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με την κατάργηση οικοδομικών τετραγώνων, οδών, κοινόχρηστων χώρων, και τη δημιουργία νέων οικοδομικών τετραγώνων και τον καθορισμό οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και χώρο παιδικού σταθμού – αναψυχής – αθλητισμού όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλίμακας 1:2000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύτηκε με τον ίδιο ως άνω Νόμο στο προαναφερόμενο Φ.Ε.Κ. υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'). Η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου επέχει θέση Πράξης Εφαρμογής. Με τον ίδιο Νόμο καθορίστηκαν οι όροι δόμησης για τα δημιουργηθέντα υπ' αριθμούς 1, 2, 3, 4 και 5 οικοδομικά τετράγωνα με σκοπό την κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για τη δημιουργία Ολυμπιακού Χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων, καθώς και οι χρήσεις γης μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων 2004. Στους πιο πάνω καθορισθέντες χώρους εγκρίθηκε η θέση και η διάταξη των κτηρίων όπως φαίνονται σε τρία (3) τοπογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:200 και σε ένα (1) τοπογραφικό διάγραμμα 1:500, καθώς και σε τρία (3) διαγράμματα κάλυψης 1:200 και σε ένα (1) διάγραμμα κάλυψης 1:1000

που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των οποίων αντίτυπα σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύτηκαν με τον ίδιο ως άνω Νόμο στο προαναφερόμενο Φ.Ε.Κ. υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'). Η έγκριση αυτή επέχει θέση άδειας της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής για την εκτέλεση των εργασιών που αφορούν την Ολυμπιακή και μεταολυμπιακή χρήση του έργου.

Δυνάμει της υπ' αριθμόν 18191/2004 πράξης μου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αμαρουσίου, η οικοπεδούχος εταιρεία υπήγαγε το οικοδομικό συγκρότημα που ανεγείρεται στο υπ' αριθμόν δύο (2) οικοδομικό τετράγωνο, με την επωνυμία «ΗΛΙΑΔΑ 1», στις διατάξεις του Νόμου 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό και με το Ν.Δ. 1024/71, ορίζοντας μεταξύ άλλων ότι το οικοδομικό αυτό συγκρότημα περιλαμβάνει δέκα τέσσερα (14) Κτήρια, ανεξάρτητα λειτουργικά, κατανεμόμενα σε τρεις (3) κτηριακές ενότητες, και συγκεκριμένα τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ Α», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία Α01, Α02, Α03 και Α04, τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ Β», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία Β01, Β02, Β03, Β04 και Β05, και τη

«ΓΕΙΤΟΝΙΑ C», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία C01, C02, C03, C04 και C05. Καθένα από τα Κτήρια θα αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο, δεύτερο και τρίτο όροφο πάνω από το ισόγειο. Επίσης, κάθε Κτήριο θα περιλαμβάνει αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις και θα διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με το Ν.Δ. 1024/71, και από τις διατάξεις της προαναφερόμενης πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Το οικοδομικό αυτό Συγκρότημα αποτελεί ένα ενιαίο λειτουργικά οικοδομικό Συγκρότημα μαζί με αυτό που θα κατασκευαστεί στο Ο.Τ. 3, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Αμαρυσίας Αρτέμιδος, Φαιάκων νέο πεζόδρομο Αγίου Θωμά και δίκτυο ανωνύμων πεζοδρόμων, αποτελούμενο από μία (1) κτηριακή ενότητα με τον χαρακτηρισμό «ΓΕΙΤΟΝΙΑ D», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία D01, D02, D03 και D04 και φέρει την ονομασία «ΗΛΙΑ 2».

Επίσης το οικοδομικό αυτό συγκρότημα κατασκευάζεται βάσει των ισχυόντων Πολεοδομικών Κανονισμών όπως καθορίζονται στο άρθρο 6 του Ν.3207/2003 που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'), του οποίου επικυρωμένο αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν, και των ακολούθων στοιχείων:

A> Των από Ιουλίου 2003 σχεδιαγραμμάτων του Αρχιτέκτονα

Μηχανικού Σπύρου Τσαγκαράτου στα οποία εμφανίζονται:

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α01

η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α01

η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Α01

η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α01

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α01

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Α01

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α02

η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α02

η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Α02

η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α02

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α02

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Α02

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α03

η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α03

η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Α03

η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α03

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α03

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Α03

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α04

η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α04

η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Α04

η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α04

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Α04
η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Α04
η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β01
η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β01
η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Β01
η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β01
η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β01
η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Β01
η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β02
η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β02
η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Β02
η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β02
η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β02
η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Β02
η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β03
η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β03
η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Β03
η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β03
η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β03
η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Β03
η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β04
η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β04
η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Β04
η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β04
η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β04

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Β04
η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β05
η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β05
η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ Β05
η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β05
η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ Β05
η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ Β05
η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C01
η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C01
η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ C01
η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C01
η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C01
η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ C01
η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C02
η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C02
η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ C02
η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C02
η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C02
η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ C02
η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C03
η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C03
η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ C03
η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C03

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C03

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ C03

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C04

η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C04

η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ C04

η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C04

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C04

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ C04

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C05

η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ C05

η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ C05

η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C05

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ C05

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ C05

η κάτοψη των

Β> Του από Μαΐου 2004 σχεδιαγράμματος κάτοψης Υποσταθμών Δ.Ε.Η. Γειτονιών Α, Β και C (τυπικών) του ίδιου Μηχανικού

Γ> Του από Ιουνίου 2003 διαγράμματος κάλυψης.

Δ> Του από Μαΐου 2004 τοπογραφικού διαγράμματος περιβάλλοντος χώρου του ίδιου Μηχανικού

Ε> Του από Μαΐου 2004 πίνακα οριζοντίων ιδιοκτησιών Κτηρίων Γειτονιών Α, Β και C, του ίδιου Μηχανικού, ο οποίος περιλαμβάνει: α) τον πίνακα χαρακτηριστικών Κτηρίων Ο.Τ. 2 & Ο.Τ. 3, β) τους πίνακες κατανομής ποσοστών ΚΤΗΡΙΟΥ Α01

(τμήματα A & B), ΚΤΗΡΙΟΥ Α02 (τμήματα A & B), ΚΤΗΡΙΟΥ Α03, ΚΤΗΡΙΟΥ Α04 (τμήμα Α), ΚΤΗΡΙΟΥ Α04 (τμήμα Β), ΚΤΗΡΙΟΥ Β01 (τμήμα Α), ΚΤΗΡΙΟΥ Β01 (τμήμα Β), ΚΤΗΡΙΟΥ Β02, ΚΤΗΡΙΟΥ Β03 (τμήματα Α & Β), ΚΤΗΡΙΟΥ Β04, ΚΤΗΡΙΟΥ Β05 (τμήμα Α), ΚΤΗΡΙΟΥ Β05 (τμήμα Β), ΚΤΗΡΙΟΥ C01 (τμήμα Α), ΚΤΗΡΙΟΥ C01 (τμήμα Β), ΚΤΗΡΙΟΥ C02, ΚΤΗΡΙΟΥ C03 (τμήματα Α & Β), ΚΤΗΡΙΟΥ C04, ΚΤΗΡΙΟΥ C05 (τμήματα Α & Β), γ) τον πίνακα Τούνελ Α μεταξύ των Γειτονιών Α & Β και Τούνελ Β μεταξύ των Γειτονιών Β & C, δ) τον πίνακα συνιδιοκτησίας Κτηρίων επί του συνολικού οικοπέδου Ο.Τ. 02 και ε) τον πίνακα συμμετοχής σε κοινές δαπάνες και ψήφους Συγκροτήματος Α/Β/С/D.

Όλα τα παραπάνω σχεδιαγράμματα και ο πίνακας προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 18191/2004 πράξη μου.

Β) Το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών οικοδομικού συγκροτήματος που ανεγείρεται στο παρακάτω περιγραφόμενο οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, που βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και στην περιφέρεια του ομώνυμου Δήμου, το οποίο καταλαμβάνει ολόκληρο το υπ' αριθμόν τρία (3) Οικοδομικό Τετράγωνο, περικλειόμενο από

τις οδούς Αμαρυσίας Αρτέμιδος, νέο πεζόδρομο Αγ. Θωμά, Φαιάκων και ανώνυμο πεζόδρομο.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ Ο.Τ. 3

Το οικόπεδο που καταλαμβάνει ολόκληρο το υπ' αριθμόν τρία (3) Οικοδομικό Τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς Αμαρυσίας Αρτέμιδος, νέο πεζόδρομο Αγ. Θωμά, Φαιάκων και ανώνυμο πεζόδρομο, έχει έκταση έντεκα χιλιάδες τριάντα ένα (11.031) τετραγωνικά μέτρα, εμφανίζεται με τα περιμετρικά στοιχεία N40 -N41 -N42 -N43 -N44 -N45 -N46 -N47 -N48 -N49 -N50 -N51 -N52 -N53 -N54 -N55 -N56 -N57 -N40 στο από Μαΐου 2004 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σπύρου Τσαγκαράτου, το οποίο φέρει τη δήλωση του Ν.651/1977 ότι το οικόπεδο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.1337/1983 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα. Σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 18192/2004 συμβόλαιό μου, το ανωτέρω οικόπεδο συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο N40-N41-N42 μήκους της N40-N41 δέκα έξι και 70/οο (16,70) μέτρων και της N41-N42 δέκα πέντε και 95/οο (15,95) μέτρων με ανώνυμο πεζόδρομο, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο N42-N43-N44-N45-N46-N47 μήκους της N42-N43 έξι και 56/οο (6,56) μέτρων, της N43-N44 έξι και 56/οο (6,56) μέτρων, της N44-N45 επτά και 78/οο (7,78) μέτρων, της N45-

N46 επτά και 78/οο (7,78) μέτρων και της N46-N47 οκτώ και 70/οο (8,70) μέτρων, με την οδό Φαιάκων, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο N47 -N48 -N49 -N50, μήκους της N47-N48 οκτώ και 70/οο (8,70) μέτρων, της N48-N49 είκοσι εννιά και 82/οο (29,82) μέτρων και της N49-N50 ογδόντα έξι και 91/οο (86,91) μέτρων, με την οδό Φαιάκων, ΝΟΤΙΑ σε πρόσωπο (καμπύλη πλευρά) N50-N51-N52-N53, μήκους της N50-N51 τεσσάρων και 18/οο (4,18) μέτρων, της N51-N52 τριών και 36/οο (3,36) μέτρων, της N52-N53 τεσσάρων και 06/οο (4,06) μέτρων με τη συμβολή των οδών Αμαρυσίας Αρτέμιδος και Φαιάκων, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο N53-N54-N55-N56, μήκους της N53-N54 είκοσι τριών και 94/οο (23,94) μέτρων, της N54-N55 είκοσι δύο και 88/οο (22,88) μέτρων, της N55-N56 σαράντα ενός και 10/οο (41,10) μέτρων, με την οδό Αμαρυσίας Αρτέμιδος και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο N40-N57-N56, μήκους της N40-N57 ενενήντα δύο και 72/οο (92,72) μέτρων και της N57-N56 ενενήντα οκτώ και 53/οο (98,53) μέτρων με νέο πεζόδρομο Αγίου Θωμά.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω οικοπέδο περιήλθε στην νόμιμα εκπροσωπούμενη στο παρόν εταιρεία τμηματικά, με αγορές επιμέρους οικοπέδων ευρισκομένων εντός των υπ' αριθμούς

833, 835, P832, P833, 1071, 1072, 1073 και 1074 παλαιών οικοδομικών τετραγώνων του Δήμου Αμαρουσίου, δυνάμει των ακόλουθων πωλητηρίων συμβολαίων: 1) υπ' αριθμόν 34340/6-8-2001 της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Παρακευής Λαζαράκου-Χαραλάμπους και υπ' αριθμούς 5871/4-7-2002, 5872/4-7-2002 και 6686/11-2-2004 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας - Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη - Πλακοπούλου, 2) υπ' αριθμόν 3559/9-8-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 3) υπ' αριθμόν 3570/10-9-2001 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Αηδώνη Μπέση, 4) υπ' αριθμόν 5910/19-7-2002 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας - Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη - Πλακοπούλου, 5) υπ' αριθμόν 5921/26-7-2002 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας - Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη - Πλακοπούλου, 6) υπ' αριθμόν 5926/30-7-2002 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας - Ιωσηφίνας Καρινιωτάκη - Πλακοπούλου, και όπως οι απώτεροι τίτλοι ιδιοκτησίας εκτίθενται και ιστορούνται στην υπ' αριθμόν 18192/2004 πράξη μου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, στην οποία αναφέρονται οι εμφανισθέντες προς αποφυγήν επαναλήψεων.

Με το άρθρο 6 του Ν.3207/2003 που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'), του οποίου επικυρωμένο αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν, εγκρίθηκε ρυμοτομικό σχέδιο στον υπερτοπικό πόλο του Ολυμπιακού

Αθλητικού Κέντρου Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.), όπως αυτός προβλέπεται στο ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας (περ. ε' της παραγράφου 2.3. του Παραρτήματος Α του άρθρου 15 του Ν.1515/1985 η οποία προστέθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 του Ν.2730/1999, Φ.Ε.Κ. 130 Α') και ειδικότερα στην περιοχή που απεικονίζεται στο διάγραμμα κλίμακας 1:5000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύτηκε με τον ίδιο ως άνω Νόμο στο προαναφερόμενο Φ.Ε.Κ. υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'), με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου πρασίνου για πεζούς και τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο με την κατάργηση οικοδομικών τετραγώνων, οδών, κοινόχρηστων χώρων, και τη δημιουργία νέων οικοδομικών τετραγώνων και τον καθορισμό οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και χώρο παιδικού σταθμού - αναψυχής - αθλητισμού όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλίμακας 1:2000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύτηκε με τον ίδιο

ως άνω Νόμο στο προαναφερόμενο Φ.Ε.Κ. υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'). Η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου επέχει θέση Πράξης Εφαρμογής. Με τον ίδιο Νόμο καθορίστηκαν οι όροι δόμησης για τα δημιουργηθέντα υπ' αριθμούς 1, 2, 3, 4 και 5 οικοδομικά τετράγωνα με σκοπό την κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για τη δημιουργία Ολυμπιακού Χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων, καθώς και οι χρήσεις γης μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων 2004. Στους πιο πάνω καθορισθέντες χώρους εγκρίθηκε η θέση και η διάταξη των κτηρίων όπως φαίνονται σε τρία (3) τοπογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:200 και σε ένα (1) τοπογραφικό διάγραμμα 1:500, καθώς και σε τρία (3) διαγράμματα κάλυψης 1:200 και σε ένα (1) διάγραμμα κάλυψης 1:1000 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των οποίων αντίτυπα σε φωτομίκρυνση δημοσιεύτηκαν με τον ίδιο ως άνω Νόμο στο προαναφερόμενο Φ.Ε.Κ. υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'). Η έγκριση αυτή επέχει θέση άδειας της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής για την εκτέλεση των εργασιών που αφορούν την Ολυμπιακή και μεταολυμπιακή χρήση του έργου.

Δυνάμει της υπ' αριθμόν 18192/2004 πράξης μου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του

Υποθηκοφυλακείου Αμαρουσίου, η οικοπεδούχος εταιρεία υπήγαγε το οικοδομικό συγκρότημα που ανεγείρεται στο υπ' αριθμόν τρία (3) οικοδομικό τετράγωνο, με την επωνυμία «ΗΛΙΔΑ 2», στις διατάξεις του Νόμου 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό και με το Ν.Δ. 1024/71, ορίζοντας μεταξύ άλλων ότι το οικοδομικό αυτό συγκρότημα περιλαμβάνει Τέσσερα (4) κτήρια, ανεξάρτητα λειτουργικά, τα οποία αποτελούν τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ D» και χαρακτηρίζονται με τα στοιχεία D01, D02, D03, D04. Καθένα από τα κτήρια θα αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο, δεύτερο και τρίτο όροφο πάνω από το ισόγειο. Επίσης, κάθε Κτήριο περιλαμβάνει αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις και θα διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με το Ν.Δ. 1024/71, και από τις διατάξεις της προαναφερόμενης πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Το οικοδομικό αυτό Συγκρότημα θα αποτελέσει ένα ενιαίο λειτουργικά οικοδομικό Συγκρότημα μαζί με αυτό που κατασκευάζεται στο Ο.Τ. 2, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Νερατζιωτίσσης, Αμαρυσίας Αρτέμιδος, νέο πεζόδρομο Αγ. Θωμά και δίκτυο ανωνύμων πεζοδρόμων, αποτελούμενο από τρεις (3) κτηριακές ενότητες

και συγκεκριμένα τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ Α», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία Α01, Α02, Α03 και Α04, τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ Β», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία Β01, Β02, Β03, Β04 και Β05, και τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ C», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία C01, C02, C03, C04 και C05 και φέρει την ονομασία «ΗΛΙΔΑ 1».

Επίσης το οικοδομικό αυτό συγκρότημα θα κατασκευαστεί βάσει των ισχυόντων Πολεοδομικών Κανονισμών όπως καθορίζονται στο άρθρο 6 του Ν.3207/2003 που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'), του οποίου επικυρωμένο αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν, και των ακολούθων στοιχείων:

Α> Των από Ιουλίου 2003 σχεδιαγραμμάτων του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σπύρου Τσαγκαράτου στα οποία εμφανίζονται:

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ D01

η κάτοψη του ισογείου ΚΤΗΡΙΟΥ D01

η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ D01

η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ D01

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ D01

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ D01

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ D02

η κάτοψη του ισογείου ΚΤΗΡΙΟΥ D02

η κάτοψη του Α' ορόφου ΚΤΗΡΙΟΥ D02

η κάτοψη του Β' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ D02

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ D02

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ D02

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ D03

η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ D03

η κάτοψη των Α' και Β' ορόφων (τυπικών) του ΚΤΗΡΙΟΥ D03

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ D03

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ D03

η κάτοψη του υπογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ D04

η κάτοψη του ισογείου του ΚΤΗΡΙΟΥ D04

η κάτοψη των Α' και Β' ορόφων (τυπικών) του ΚΤΗΡΙΟΥ D04

η κάτοψη του Γ' ορόφου του ΚΤΗΡΙΟΥ D04

η κάτοψη του δώματος του ΚΤΗΡΙΟΥ D04

Β> Του από Μαΐου 2004 σχεδιαγράμματος κάτοψης του Υποσταθμού Δ.Ε.Η. Γειτονιάς D του ίδιου Μηχανικού.

Γ> Του από Ιουνίου 2003 διαγράμματος κάλυψης του ίδιου Μηχανικού.

Δ> Του από Μαΐου 2004 τοπογραφικού διαγράμματος περιβάλλοντος χώρου του ίδιου Μηχανικού

Ε> Του από Μαΐου 2004 πίνακα οριζοντίων ιδιοκτησιών Κτηρίων Γειτονιάς D, του ίδιου Μηχανικού, ο οποίος περιλαμβάνει: α) τον πίνακα χαρακτηριστικών Κτηρίων Ο.Τ.2 & Ο.Τ. 3, β) τους πίνακες κατανομής ποσοστών ΚΤΗΡΙΟΥ D01 (τμήματα Α & Β), ΚΤΗΡΙΟΥ D02, ΚΤΗΡΙΟΥ D03 (τμήματα Α & Β) και ΚΤΗΡΙΟΥ D04 (τμήματα Α & Β), γ) τον

πίνακα συνιδιοκτησίας Κτηρίων επί του συνολικού οικοπέδου Ο.Τ. 03 και ε) τον πίνακα συμμετοχής σε κοινές δαπάνες και ψήφους Συγκροτήματος Α/Β/Γ/Δ.

Όλα τα παραπάνω σχεδιαγράμματα και ο πίνακας προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 18192/2004 πράξη μου.

Τώρα με την παρούσα πράξη, η οικοπεδούχος εταιρεία δηλώνει δια των νομίμων εκπροσώπων της ότι προβαίνει στην κατάρτιση του Κανονισμού του ενιαίου οικοδομικού συγκροτήματος το οποίο περιλαμβάνει το οικοδομικό συγκρότημα που ανεγείρεται στο οικόπεδο του ΟΤ 2, με την επωνυμία «ΗΛΙΔΑ 1», και το οικοδομικό συγκρότημα που ανεγείρεται στο οικόπεδο του ΟΤ 3, με την επωνυμία «ΗΛΙΔΑ 2», με τον οποίο καθορίζονται τα δικαιώματα, οι υποχρεώσεις και οι περιορισμοί αυτών, ο τρόπος διοίκησης του οικοδομικού συγκροτήματος και γενικά οι περιορισμοί χρήσης κ.λπ., τα οποία απορρέουν από την συνιδιοκτησία, ορίζοντας συγχρόνως ρητά ότι ο κανονισμός που καταρτίζεται με την παρούσα πράξη είναι υποχρεωτικός για την οικοπεδούχο και για τους μετέπειτα ιδιοκτήτες των αυτοτελών ιδιοκτησιών και γενικά για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους της.

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

«ΗΛΙΔΑ 1» ΚΑΙ «ΗΛΙΔΑ 2»

Ο Κανονισμός αυτός, που θα μεταγραφεί νόμιμα, αφορά το

ενιαίο οικοδομικό συγκρότημα το οποίο περιλαμβάνει **α)** το οικοδομικό συγκρότημα που ανεγείρεται στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο του υπ' αριθμόν δύο (2) Οικοδομικού Τετραγώνου θα φέρει την ονομασία «ΗΛΙΔΑ 1», θα αποτελείται από δέκα τέσσερα (14) Κτήρια, ανεξάρτητα λειτουργικά, κατανεμόμενα σε τρεις (3) κτηριακές ενότητες, και συγκεκριμένα τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ Α», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία Α01, Α02, Α03 και Α04, τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ Β», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία Β01, Β02, Β03, Β04 και Β05, και τη «ΓΕΙΤΟΝΙΑ C», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία C01, C02, C03, C04 και C05, καθένα από τα οποία περιλαμβάνει αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις και θα διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με το Ν.Δ. 1024/71, και **β)** το οικοδομικό Συγκρότημα που ανεγείρεται στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο του υπ' αριθμόν τρία (3) Οικοδομικού Τετραγώνου, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Αμαρυσίας Αρτέμιδος, Φαιάκων νέο πεζόδρομο Αγίου Θωμά και δίκτυο ανωνύμων πεζοδρόμων, αποτελούμενο από μία (1) κτηριακή ενότητα με τον χαρακτηρισμό «ΓΕΙΤΟΝΙΑ D», η οποία περιλαμβάνει τα Κτήρια με τα στοιχεία D01, D02,

D03 και D04 και φέρει την ονομασία «ΗΛΙΔΑ 2». Όπως προαναφέρθηκε, τα οικοδομικά συγκροτήματα «ΗΛΙΔΑ 1» και «ΗΛΙΔΑ 2» αποτελούν μια ενιαία λειτουργικά κτηριακή ενότητα ο δε κανονισμός που καταρτίζεται με την παρούσα πράξη είναι υποχρεωτικός για την οικοπεδούχο εταιρεία και για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους της. Καμμιά πράξη, έγγραφο ή σύμβαση διάθεσης ή μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας που δημιουργήθηκαν με τις υπ' αριθμούς 18191/2004 και 18192/2004 πράξεις μου είναι άρτια και έγκυρη και ισχυρή αν δεν αναφέρεται ρητά ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις του κανονισμού αυτού και ότι αυτός στον οποίο γίνεται η μεταβίβαση αποδέχεται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του και προσχωρεί σ' αυτόν. Ανεξάρτητα από τη ρητή ή μη αποδοχή του ρητά συμφωνείται ότι ο παρών κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε πράξης που θα συνταχθεί με την οποία θα γίνεται σύσταση, αλλοίωση ή μετάθεση δικαιώματος σε αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία από αυτές που περιγράφονται στις υπ' αριθμούς 18191/2004 και 18192/2004 πράξεις μου ή ήθελαν προκύψει κατά τυχόν τροποποίηση των πράξεων αυτών. Όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία και οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις που αναφέρονται στον κανονισμό αυτό έχουν χαρακτήρα δουλείας πραγματικής σύμφωνα με το άρθρο 13 Ν.3741/1929 και λοιπές σχετικές διατάξεις,

κάθε δε παράβασή τους μπορεί να αποκρουσθεί από το διαχειριστή και από κάθε συνιδιοκτήτη κατά την από τον Νόμο προβλεπόμενη διαδικασία, ακόμα και με αίτηση για ασφαλιστικά μέτρα χωρίς να αποκλείονται ειδικές κυρώσεις που προβλέπονται στον παρόντα κανονισμό.

Ο παρών κανονισμός είναι επικρατέστερος των διατάξεων του Ν.3741/29 όπου δεν πρόκειται για διατάξεις Δημόσιας Τάξης. Διατάξεις του παραπάνω νόμου συμπληρώνουν τον παρόντα κανονισμό.

Κεφάλαιο I - ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΠΡΟΟΙΜΙΟ

Όλοι οι συμβαλλόμενοι ιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών που συμπεριλαμβάνονται στο οικιστικό συγκρότημα «ΗΛΙΔΑ», στο οποίο αναφέρεται και το οποίο αφορά ο παρών Κανονισμός, είναι σε πλήρη γνώση του γεγονότος ότι η ιδιοκτησία τους αποτελεί τμήμα ενός συνόλου χώρων συμβίωσης – συγκροτήματος κατοικιών με κοινόκτητους, κοινόχρηστους, ιδιόκτητους και ιδιόχρηστους χώρους – εξαιρετικά υψηλής ποιοτικής στάθμης.

Οι ίδιοι αυτοί συμβαλλόμενοι δηλώνουν ανεπιφύλακτα ότι βούλησή τους είναι η διαχρονική διατήρηση της υψηλής αυτής ποιοτικής στάθμης, τόσο στον τρόπο λειτουργίας του Συγκροτήματος και στην άψογη συντήρηση των κατασκευών

και εγκαταστάσεων του, όσο και στη σχολαστική διαφύλαξη της άρτιας αισθητικής εμφάνισης του Συγκροτήματος (για την οποία και έχει ληφθεί ειδική μέριμνα με τους κατ' ιδίαν περιορισμούς και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στον παρόντα Κανονισμό), στο ίδιο υψηλό επίπεδο στο οποίο οι δημιουργοί του θα το παραδώσουν για λειτουργία.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, οι ιδιοκτήτες δηλώνουν ότι, μεταξύ των άλλων, αποδέχονται ανεπιφύλακτα όλους τους όρους του παρόντος Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης του Συγκροτήματος, οι οποίοι αποβλέπουν στην επίτευξη των παραπάνω στόχων και ότι θα τους τηρήσουν σχολαστικά.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Το οικιστικό συγκρότημα «**ΗΛΙΔΑ**», στο οποίο αναφέρεται και το οποίο αφορά ο παρών Κανονισμός, βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής και καταλαμβάνει α) ολόκληρο το υπ' αριθμόν δυο (2) Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.02), που περικλείεται από τις οδούς Νερατζιωτίσσης, Αμαρυσίας Αρτέμιδος, νέο πεζόδρομο Αγ. Θωμά και δίκτυο ανωνύμων πεζοδρόμων, όπως εμφανίζεται στο από Μαΐου 2004 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σπύρου Τσαγκαράτου, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 18191/2004 πράξη μου, και β) ολόκληρο το υπ' αριθμόν τρία (3) Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.03), που περικλείεται από τις οδούς Αμαρυσίας Αρτέμιδος, νέο πεζόδρομο Αγ. Θωμά, Φαιάκων και ανώνυμο

πεζόδρομο, όπως εμφανίζεται στο από Μαΐου 2004 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σπύρου Τσαγκαράτου, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 18192/2004 πράξη μου. Τα ανωτέρω Ο.Τ. περιγράφονται στις αντίστοιχες πράξεις μου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας υπ. αρ. 18191/2004 και υπ. αρ. 18192/2004 Το Συγκρότημα ΗΛΙΔΑ αποτελείται από δυο (2) κτιριακές ενότητες, και συγκεκριμένα την «**ΗΛΙΔΑ Α'**» που καταλαμβάνει το Ο.Τ.02 και την «**ΗΛΙΔΑ Β'**» που καταλαμβάνει το Ο.Τ.03 όπως περιγράφονται στα προαναφερόμενα τοπογραφικά διαγράμματα.

Κεφάλαιο II - ΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1. Ορισμοί

Συγκρότημα «ΗΛΙΔΑ», ή Συγκρότημα:

Είναι το οικιστικό συγκρότημα που καταλαμβάνει τα δυο οικοδομικά τετράγωνα Ο.Τ.02 και Ο.Τ.03, όπως περιγράφονται στα αντίστοιχα από Μαΐου 2004 τοπογραφικά διαγράμματα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σπύρου Τσαγκαράτου, τα οποία προσαρτώνται στις υπ' αριθμούς 18191/2004 και 18192/2004 πράξεις μου.

Ενότητα «ΗΛΙΔΑ Α'» και «ΗΛΙΔΑ Β'», ή Ενότητα:

Είναι το οικιστικό σύνολο κάθε οικοδομικού τετραγώνου. Το Συγκρότημα αποτελείται από δύο Ενότητες, την ΗΛΙΔΑ Α' και

ΗΛΙΔΑ Β', οι οποίες καταλαμβάνουν τα οικοδομικά τετράγωνα Ο.Τ.02 και Ο.Τ.03 αντίστοιχα.

Γειτονιά:

Είναι το σύνολο κτηρίων και κοινοχρήστων και κοινοκτητών υπαίθριων χώρων που αποτελούν μια χωροταξική ομάδα. Η Ενότητα ΗΛΙΔΑ Α' αποτελείται από τις Γειτονιές Α, Β και C και η Ενότητα ΗΛΙΔΑ Β' από την Γειτονιά D.

Κτήριο:

Είναι το ανεξάρτητο χωροταξικά (μη εφαπτόμενο) οικοδόμημα το οποίο μπορεί να αποτελείται από ένα τμήμα (πολυκατοικία) ή δύο εφαπτόμενα, ανεξάρτητα λειτουργικά, τμήματα που διαθέτουν ξεχωριστές κεντρικές εισόδους, κλιμακοστάσια κλπ. Στην δεύτερη περίπτωση, τα δύο εφαπτόμενα τμήματα διαθέτουν είτε ένα κοινό (ενιαίο) υπόγειο είτε δύο ξεχωριστά (ανεξάρτητα) υπόγεια. Το Συγκρότημα αποτελείται από 18 Κτίρια.

Τμήμα ή Τμήμα / Κτήριο:

Είναι η πολυκατοικία η οποία αποτελείται από ισόγειο και τρεις ορόφους και είναι ανεξάρτητη λειτουργικά. Το κάθε Τμήμα είτε εφάπτεται με άλλο είτε αποτελεί ένα Τμήμα / Κτήριο αυτόνομο χωροταξικά. Το Συγκρότημα αποτελείται από 30 Τμήματα εκ των οποίων τα 6 είναι μη εφαπτόμενα (Τμήματα / Κτίρια) και τα 24 είναι εφαπτόμενα ανά δύο.

Κανονισμός Λειτουργίας και Διαχείρισης του Συγκροτήματος ή Κανονισμός:

Είναι ο παρών Κανονισμός, όπως αυτός θα τροποποιείται εκάστοτε, σύμφωνα με τα οριζόμενα σ' αυτόν.

Ιδιοκτήτης:

Θα θεωρείται ο κύριος κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας του Συγκροτήματος.

Συνιδιοκτήτης / Συνιδιοκτησία:

Η χρήση του όρου συνιδιοκτήτης και συνιδιοκτησία στον παρόντα Κανονισμό αφορά τους ιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών που συμπεριλαμβάνονται σε κάθε μια από τις δύο Ενότητες.

Ένοικος:

Είναι ο με οποιονδήποτε τρόπο χρήσης οριζόντιας ιδιοκτησίας που συμπεριλαμβάνεται στο Συγκρότημα (ιδιοκτήτης, μισθωτής, κλπ.).

Οικοπεδούχος Εταιρεία ή Οικοπεδούχος:

Είναι η εταιρεία με την επωνυμία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» και τον διακριτικό τίτλο «L.O.V. Α.Ε.», η οποία έχει αναλάβει την ανάπτυξη του οικιστικού Συγκροτήματος ΗΛΙΔΑ.

Εκπρόσωπος Τμήματος:

Είναι ο ιδιοκτήτης Τμήματος, ο οποίος εκλέγεται από την Γενική Συνέλευση του Τμήματος στο οποίο βρίσκεται η ιδιοκτησία του και ο οποίος εξουσιοδοτείται ρητά από τον παρόντα Κανονισμό να εκπροσωπεί όλους τους συνιδιοκτήτες του Τμήματος στη Γενική Συνέλευση της Ενότητας, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η ιδιοκτησία του καθώς και στη Γενική Συνέλευση του Συγκροτήματος.

Γενική Συνέλευση Τμήματος:

Είναι η συνέλευση των συνιδιοκτητών του Τμήματος την οποία απαρτίζουν όλοι οι ιδιοκτήτες οριζόντιας ιδιοκτησίας του Τμήματος.

Γενική Συνέλευση Ενότητας:

Είναι η συνέλευση των συνιδιοκτητών της κάθε Ενότητας την οποία απαρτίζουν οι Εκπρόσωποι των Τμημάτων της Ενότητας.

Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος:

Είναι η συνέλευση όλων των ιδιοκτητών του Συγκροτήματος, την οποία απαρτίζουν οι Εκπρόσωποι των Τμημάτων όλου του Συγκροτήματος.

Διαχειριστική Αρχή:

Είναι νομικό πρόσωπο στο οποίο ανατίθεται η διαχείριση του Συγκροτήματος, όπως αυτή ορίζεται στον παρόντα Κανονισμό.

Επιμελητής Συγκροτήματος:

Είναι το φυσικό πρόσωπο, το οποίο ορίζει η Διαχειριστική Αρχή ως αρμόδιο για την καθημερινή επιμέλεια του Συγκροτήματος.

Λογαριασμός Διαχείρισης:

Είναι ο ειδικός άτοκος τραπεζικός λογαριασμός τον οποίο θα ανοίξει, διαχειρίζεται και κινεί η Διαχειριστική Αρχή, για λογαριασμό των ιδιοκτητών του Συγκροτήματος, για την είσπραξη και αποπληρωμή των Κοινών Δαπανών. Όλα τα ποσά που εισπράττονται από τους ενοίκους ή τρίτους υπόχρεους στην καταβολή τους (όπως Πάγιες Προκαταβολές, πληρωμές για συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες κ.ο.κ.) καθώς και όλα τα ποσά που πληρώνονται σε σχέση με τις υπηρεσίες που προσφέρονται στο Συγκρότημα ή σε μέρος αυτού, θα κινούνται μέσω του Λογαριασμού Διαχείρισης.

Λογαριασμός Αποθεματικού:

Είναι ο ειδικός έντοκος τραπεζικός λογαριασμός τον οποίο θα ανοίξει, διαχειρίζεται και κινεί η Διαχειριστική Αρχή για κατάθεση του Γενικού Αποθεματικού και αποπληρωμή των δαπανών που αφορούν το Γενικό Αποθεματικό, όπως αυτές περιγράφονται στον παρόντα Κανονισμό, καθώς και για την είσπραξη προστίμων και ποινικών ρητρών.

Άρθρο 2. Γενικά – Ισχύς Κανονισμού και προσχώρηση σ' αυτόν

2.1. Ο Κανονισμός αυτός, που θα μεταγραφεί νόμιμα, είναι υποχρεωτικός για την εμφανισθείσα εταιρεία και για όλους του μελλοντικούς ιδιοκτήτες και τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους, οι οποίοι αποδέχονται αυτόν ανεπιφύλακτα και υπόσχονται αμοιβαίως την τήρηση των όρων του. Καμιά πράξη, έγγραφο ή σύμβαση διάθεσης, μίσθωσης ή μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, που δημιουργείται σύμφωνα με τις συστάσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας των Ενοτήτων ή με τροποποίηση αυτών, είναι άρτια και έγκυρη αν δεν αναφέρεται ρητά ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις του Κανονισμού αυτού και ότι αυτός στον οποίο γίνεται η μεταβίβαση, μίσθωση ή γενικά διάθεση, αποδέχεται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του. Ανεξάρτητα από τη ρητή ή μη αποδοχή του, ο παρών Κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε πράξης που θα συνταχθεί, με την οποία γίνεται σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος σε αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία από αυτές που περιγράφονται στις αντίστοιχες συστάσεις οριζοντίου ιδιοκτησίας.

2.2. Όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία, καθώς και οι υποχρεώσεις και απαγορεύσεις που αναφέρονται στον Κανονισμό αυτό, έχουν χαρακτήρα δουλείας πραγματικής, σύμφωνα με το άρθρο 13

N.3741/1929. Κάθε παράβασή τους μπορεί να αποκρουσθεί από τις Γενικές Συνελεύσεις, από τη Διαχειριστική Αρχή και από κάθε ιδιοκτήτη, με κάθε νόμιμο πρόσφορο μέσο, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 του παρόντος ή ακόμη και με αίτηση για ασφαλιστικά μέτρα, χωρίς να αποκλείονται ειδικές κυρώσεις που προβλέπονται στον παρόντα Κανονισμό.

2.3. Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ των ιδιοκτητών ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και γενικά κάθε διαφορά μεταξύ οποιουδήποτε προσώπου που αναφέρεται στην ερμηνεία, στην εφαρμογή και στην εκτέλεση του Κανονισμού αυτού, λύεται όπως προβλέπεται στο άρθρο 20 του παρόντος.

2.4. Οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού είναι επικρατέστερες των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και των διατάξεων του Ν. 3741/29 “περί της κατ’ ορόφους ιδιοκτησίας”, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, εφόσον δεν είναι αντίθετες προς διατάξεις δημόσιας τάξης.

2.5. Τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών, εκτός από αυτές που η άσκησή τους προϋποθέτει την ιδιότητα του κυρίου, έχουν και οι τρίτοι οι οποίοι με οποιαδήποτε εκ του νόμου ή εκ συμβάσεως αιτία κάνουν μόνιμα ή προσωρινά χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Άρθρο 3. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις - Κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις

3.1. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις Τμήματος

3.1.1. Κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις των Τμημάτων αποτελούν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

(1) οι κεντρικές εισοδοι των Τμημάτων, οι εξώθυρες, τα εξωτερικά κλιμακοστάσια πρόσβασης, τα εσωτερικά κλιμακοστάσια, οι διάδρομοι των ορόφων,

(2) οι προσπελάσεις προς τους υπόγειους χώρους στάθμευσης και οι διάδρομοι στα υπόγεια που εξυπηρετούν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του Τμήματος,

(3) οι υπόγειοι χώροι, εκτός των ιδιόκτητων χώρων (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, υπόγειοι χώροι διαμερισμάτων-play room), που εξυπηρετούν το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών του Τμήματος,

(4) οι εσωτερικές διακοσμήσεις και τα φωτιστικά σώματα στους προαναφερόμενους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους,

(5) οι εγκαταστάσεις των ανελκυστήρων με τις εξώθυρες, τα φρεάτια και τα αντίστοιχα μηχανοστάσια τους,

(6) οι εγκαταστάσεις ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, κεντρικής θέρμανσης, τηλεφωνικής σύνδεσης και φυσικού αερίου

πόλης από το σημείο σύνδεσης του Τμήματος με τις εξωτερικές εγκαταστάσεις των δικτύων έως το σημείο σύνδεσής τους με τις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες του Τμήματος, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν αντιστοιχούν και δεν ανήκουν στην αποκλειστική χρήση της κάθε ιδιοκτησίας,

(7) οι εγκαταστάσεις ηλεκτροδότησης και ύδρευσης στους προαναφερόμενους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους των Τμημάτων,

(8) τα τμήματα των αποχευτικών εγκαταστάσεων ακαθάρτων από το σημείο σύνδεσης των Κτηρίων ή των Τμημάτων με τις εξωτερικές εγκαταστάσεις της Ενότητας έως το σημείο σύνδεσής τους με τις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες του Τμήματος,

(9) οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, φωτισμού και εξαερισμού των χώρων στάθμευσης, οι εγκαταστάσεις πυρανίχνευσης των λεβητοστάσιων, που ανήκουν στην αποκλειστική χρήση του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών του Τμήματος,

(10) τα δίκτυα ενδοσυνεννόησης του Τμήματος,

(11) όλες οι κοινόχρηστες και κοινόκτητες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις του Τμήματος (π.χ. καυστήρας, λέβητας κλπ.)

(12) γενικά κάθε άλλος χώρος, πράγμα ή εγκατάσταση που δεν ανήκει κατά κυριότητα ή χρήση σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά αντίθετα προορίζεται από τη φύση του να εξυπηρετεί το σύνολο των οριζόντιων ιδιοκτησιών του Τμήματος.

3.2. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις δυο Τμημάτων που εφάπτονται και διαθέτουν κοινό και ενιαίο υπόγειο

3.2.1. Σε περίπτωση Κτηρίων που αποτελούνται από δύο Τμήματα με κοινό και ενιαίο υπόγειο, κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις αποτελούν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

(1) οι υπόγειοι χώροι, εκτός των ιδιόκτητων χώρων (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, υπόγειοι χώροι διαμερισμάτων-play room),

(2) οι προσπελάσεις προς τους υπόγειους χώρους στάθμευσης και οι διάδρομοι στα υπόγεια που είναι κοινοί και για τα δύο Τμήματα,

(3) οι εσωτερικές διακοσμήσεις και τα φωτιστικά σώματα στους προαναφερόμενους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους,

(4) οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, εξαερισμού, πυρανίχνευσης και γενικά οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τους υπόγειους χώρους στάθμευσης,

(5) γενικά κάθε άλλος χώρος, πράγμα ή εγκατάσταση που δεν ανήκει σε ένα από τα δύο Τμήματα του Κτηρίου ή κατά κυριότητα ή χρήση σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά αντίθετα προορίζεται από τη φύση του να εξυπηρετεί τις οριζόντιες ιδιοκτησίες και των δύο Τμημάτων που εφάπτονται και έχουν ενιαίο υπόγειο.

3.3. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις Ενότητας

3.3.1. Κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της κάθε Ενότητας αποτελούν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

(1) το οικόπεδο κατά την καλυμμένη από τα Κτήρια επιφάνεια του και κατά την ακάλυπτη (χώροι πρασίνου, αίθρια, εσωτερικοί πεζόδρομοι κλπ.),

(2) οι θεμελιώσεις, οι φέρουσες κατασκευές, τα στοιχεία που συνιστούν τις εξωτερικές όψεις και επικαλύψεις (κελύφη), όπως εξωτερικά επιχρίσματα με τους χρωματισμούς τους, εξώστες ή βεράντες ή μπαλκόνια με τις συναφείς προς αυτά κατασκευές (κιγκλιδώματα κλπ.), πλην των δαπεδοστρώσεων τους (βλ. άρθρο 3.4.1.(3)), οι στέγες ή ταράτσες (δώματα) με τις συναφείς προς αυτά κατασκευές (στηθαία, καμινάδες, υδροροές κλπ.),

(3) οι πύλες εισόδου της κάθε Ενότητας, η περίφραξη, οι εσωτερικοί δρόμοι και πεζόδρομοι, οι μαντρότοιχοι, οι τοίχοι αντιστήριξης και οι τοίχοι αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης των χώρων φύτευσης και λοιπών υπαιθρίων χώρων,

(4) οι χώροι πρασίνου, όλη η βλάστηση και τα καθιστικά αυτών, η εγκατάσταση αυτόματου ποτίσματος, καθώς και κάθε στοιχείο διακόσμησης των υπαιθρίων χώρων κάθε Ενότητας, (με εξαίρεση τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3.4.1.(1)),

(5) η αίθουσα ελέγχου (control-room) του Συγκροτήματος με τις εγκαταστάσεις της, η αίθουσα του ΟΤΕ με τις εγκαταστάσεις της, το γραφείο του Επιμελητή του Συγκροτήματος, οι αποθηκευτικοί χώροι ειδών, προμηθειών και εργαλείων συντήρησης της Ενότητας,

(6) οι εγκαταστάσεις γενικής κεραίας τηλεοράσεως-ραδιοφώνου και κεραίας δορυφορικής λήψης τηλεόρασης της Ενότητας,

(7) η γεώτρηση της Ενότητας και οι εγκαταστάσεις αυτής,

(8) οι κάθε είδους εξωτερικές διακοσμήσεις, οι πέργκολες και γενικά κάθε τι που έχει σχέση με την εξωτερική όψη όλων των Κτηρίων της Ενότητας,

(9) οι εγκαταστάσεις του δικτύου συστήματος ασφαλείας, εφόσον υπάρχει,

(10) οι εγκαταστάσεις ύδρευσης μέχρι το σημείο σύνδεσής τους με τα επιμέρους Κτήρια και η εγκατάσταση ύδρευσης

και άρδευσης για την εξυπηρέτηση των κοινοκλήτων χώρων της Ενότητας, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν είναι ιδιοκτησία της εταιρείας κοινής ωφέλειας,

(11) οι εγκαταστάσεις ηλεκτροδότησης στα επί μέρους Κτήρια και ολόκληρη η εγκατάσταση ηλεκτροδότησης στους κοινόκτητους χώρους της κάθε Ενότητας, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν είναι ιδιοκτησία της εταιρείας κοινής ωφέλειας,

(12) οι εγκαταστάσεις αποχέτευσης ακαθάρτων, πέρα από τα όρια κάθε Κτηρίου, καθώς και αποχέτευσης απορροής ομβρίων, οι κατακόρυφοι και οριζόντιοι αγωγοί συγκέντρωσης των νερών της βροχής,

(13) οι εγκαταστάσεις τηλεφωνικής σύνδεσης των επί μέρους ιδιοκτησιών με το τηλεφωνικό δίκτυο πόλης, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν είναι ιδιοκτησία της εταιρείας κοινής ωφέλειας,

(14) οι εγκαταστάσεις σύνδεσης με το δίκτυο φυσικού αερίου πόλης, πέρα από τα όρια κάθε Κτηρίου, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν είναι ιδιοκτησία της εταιρείας κοινής ωφέλειας,

(15) γενικά κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και κοινόχρηστο και δεν ανήκει κατά κυριότητα ή χρήση σε συγκεκριμένη οριζόντια

ιδιοκτησία, αλλά αντίθετα προορίζεται από τη φύση του να εξυπηρετεί όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της Ενότητας και έχει σχέση με τη λειτουργία, ασφάλεια, στερεότητα, αρχιτεκτονική και εξωτερική εμφάνιση συνολικά της Ενότητας.

3.3.2. Ειδικότερα η αίθουσα ελέγχου (control-room) του Συγκροτήματος, η αίθουσα του ΟΤΕ, το γραφείο του Επιμελητή του Συγκροτήματος, οι αποθηκευτικοί χώροι ειδών, προμηθειών και εργαλείων συντήρησης και οι γεωτρήσεις με τις εγκαταστάσεις αυτών αποτελούν μεν κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της κάθε μιας Ενότητας αλλά προορίζονται να εξυπηρετούν το σύνολο των οριζόντιων ιδιοκτησιών του όλου Συγκροτήματος. Υπό την έννοια αυτή το δικαίωμα των συνιδιοκτητών της κάθε Ενότητας έχει χαρακτήρα δουλείας πραγματικής σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.3741/1929, που αντίστοιχα περιορίζει το δικαίωμα κυριότητας των συνιδιοκτητών της άλλης Ενότητας εντός της οποίας βρίσκονται τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη ή πράγματα που χρησιμοποιούνται από τους πρώτους.

3.4. Κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις

3.4.1. Κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις αποτελούν:

(1) Οι κήποι των οποίων η χρήση έχει παραχωρηθεί αποκλειστικά σε συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες των ισογείων ορόφων, και η περιφραξη αυτών,

(2) Τα εξωτερικά κουφώματα των οριζοντίων ιδιοκτησιών (εξωστόθυρες, παράθυρα, θύρα κυρίας εισόδου κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας, βοηθητικές εξωτερικές θύρες κλπ) με τις συναφείς προς αυτά κατασκευές (σιδεριές ασφαλείας, υαλοπίνακες, παντζούρια ή ρολά με κάθε είδους μηχανισμούς, κλειδαριές, πόμολα κλπ.),

(3) Οι εξωτερικές δαπεδοστρώσεις με τα περιθώρια τους (σοβατεπιά) και τα φωτιστικά των εξωστών, βεραντών, μπαλκονιών, ιδιοχρήστων κήπων κλπ.,

(4) Οι ράμπες και τα τούνελ διέλευσης τροχοφόρων στους υπόγειους χώρους στάθμευσης, τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες για την πρόσβαση τους στους αντίστοιχους χώρους στάθμευσης.

3.5. Κοινόκτητα πράγματα και εγκαταστάσεις των Τμημάτων που εφάπτονται ανά δύο

3.5.1. Οι κοινοί μεσότοιχοι των Τμημάτων που εφάπτονται λαμβανομένων ανά δύο.

3.6. Κοινόκτητα πράγματα και εγκαταστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών ανά δύο

3.6.1. Οι κοινοί διαχωριστικοί μεσότοιχοι των ιδιοκτησιών λαμβανομένων ανά δύο και οι φράκτες των ιδιοχρήστων κήπων των ισογείων διαμερισμάτων εφόσον αυτοί εφάπτονται.

Άρθρο 4. Δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών

4.1. Γενικά

4.1.1. Αντικείμενο της κυριότητας κάθε ιδιοκτήτη είναι η οριζόντια ιδιοκτησία του (διαμέρισμα, θέση στάθμευσης, αποθήκη) με τα παραρτήματα και τις εγκαταστάσεις της και την αναλογία της εξ' αδιαιρέτου στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα έργα, μέρη, χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, όπως αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3 του παρόντος.

4.1.2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, καθώς και η άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζονται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του Νόμου 3741/1929 "περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας" όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και του παρόντος Κανονισμού, του οποίου οι διατάξεις είναι επικρατέστερες, εάν δεν είναι αντίθετες προς κανόνες δημόσιας τάξης.

4.1.3. Δεδομένου ότι οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης και οι αποθήκες, παρά το γεγονός ότι αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες, αποσκοπούν αποκλειστικά στην εξυπηρέτηση των αναγκών των ιδιοκτητών και ενοίκων των ιδιοκτησιών που προορίζονται για κατοικίες, απαγορεύεται η τυχόν μεμονωμένη μεταβίβασή τους σε τρίτο πρόσωπο μη συνιδιοκτήτη. Τυχόν μεταβίβασή τους παρά την προαναφερόμενη απαγόρευση, δίνει δικαίωμα στην συνιδιοκτησία ή στους θυγόμενους συνιδιοκτήτες να διεκδικήσουν από τον πωλητή αποζημίωση για την διατάραξη και ενόχληση που υφίστανται από την κατά παράβαση της απαγόρευσης μεταβίβαση.

4.2. Περιορισμοί κατατμήσεων, τροποποιήσεων, διαρρυθμίσεων

4.2.1. Απαγορεύεται από τον ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας η “εν ζωή” ή “αιτία θανάτου” μεταβίβαση της κυριότητας, νομής και κατοχής τμήματος της ιδιοκτησίας του, ακόμη και αν από την κατασκευή της είναι χωρισμένη.

4.2.2. Επιτρέπεται η μεταβίβαση ολόκληρης της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή και ποσοστού της εξ’ αδιαίρετου. Οι συγκύριοι οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν έχουν δικαίωμα διαχωρισμού της κατά τρόπο που να δημιουργούνται από το διαχωρισμό περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

4.2.3. Η πιο πάνω απαγόρευση του διαχωρισμού εφαρμόζεται και στην περίπτωση της “εν ζωή” ή “αιτία θανάτου” μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε οριζόντια ιδιοκτησία.

4.2.4. Ο ιδιοκτήτης δύο συνεχόμενων (οριζόντια ή κατακόρυφα) οριζοντίων ιδιοκτησιών δικαιούται να τις χρησιμοποιεί ενιαία ή και να τις ενώσει σε μια ενιαία ιδιοκτησία, εφ’ όσον δεν θίγεται η στατική επάρκεια του Κτηρίου ή του Τμήματος, οι εγκαταστάσεις του, οι διαχωριστικοί τοίχοι ή μεσότοιχοι προς όμορες ιδιοκτησίες, η εξωτερική εμφάνιση του Κτηρίου ή του Τμήματος και των κοινοχρήστων χώρων αυτών και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι έχει εκδοθεί προηγουμένως η σχετική οικοδομική άδεια, αν απαιτείται, και έχει δοθεί γραπτά η σύμφωνη γνώμη της Διαχειριστικής Αρχής, η οποία, εάν κρίνει αναγκαίο, μπορεί να ζητήσει την επ’ αμοιβή γνωμάτευση μηχανικού με έξοδα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη.

4.2.5. Ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί και δικαιούται να μεταρρυθμίζει εσωτερικά την ιδιοκτησία του, υπό την απαραίτητη προϋπόθεση ότι τα έργα των μεταρρυθμίσεων δεν θα θίγουν τους κοινόχρηστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα, όπως αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3 του παρόντος.

Κάθε ζημιά ή φθορά στη συνιδιοκτησία ή σε οριζόντια ιδιοκτησία από τις πιο πάνω μεταρρυθμίσεις, βαρύνει αυτόν που τις προκαλεί ακόμη κι αν οι εργασίες της μεταρρύθμισης έγιναν με τυχόν άδεια του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου.

4.2.6. Απαγορεύεται απόλυτα σε κάθε ιδιοκτήτη τροποποίηση, διαρρύθμιση, αλλαγή υλικού, αλλαγή χρωματισμού κλπ. τμήματος ή χώρου της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ή παραρτήματος ή εξαρτήματος της που αφορά κατά τρόπο που θίγει ή αλλοιώνει την εμφάνιση ή την αισθητική ή επηρεάζει την στερεότητα ή τη λειτουργία οποιουδήποτε χώρου, πράγματος ή εγκαταστάσεως που ενδιαφέρουν περισσότερους του ενός ιδιοκτήτες και τα οποία ενδεικτικά καταγράφονται στο άρθρο 3 του παρόντος ή που αφορούν άλλη ιδιοκτησία ή που θίγουν την αισθητική της Ενότητας, στην οποία ανήκει η ιδιοκτησία του, ή του συνόλου του Συγκροτήματος.

4.2.7. Παράβαση των πιο πάνω υποχρεώσεων και απαγορεύσεων δίνει το δικαίωμα στη Διαχειριστική Αρχή να προβαίνει με κάθε νόμιμο τρόπο στη διακοπή της προόδου των σχετικών εργασιών και την επαναφορά στην πρότερη κατάσταση. Αν ο υπεύθυνος ιδιοκτήτης δεν προβεί στην αποκατάστασή τους μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα που

θα ορίσει η Διαχειριστική Αρχή, τότε αυτή έχει το δικαίωμα να προβεί στην αποκατάσταση με τον τρόπο και τα μέσα που θεωρεί πρόσφορα, καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη στον ιδιοκτήτη, προς τον οποίο δεν υποχρεούται σε λογοδοσία.

4.2.8. Ο ιδιοκτήτης κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας υποχρεούται να διατηρεί αυτή σε αρίστη κατάσταση και να φροντίζει για τη συντήρηση και για την εξωτερική αισθητική εμφάνιση αυτής.

Άρθρο 5. Δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί χρήσης οριζοντίων ιδιοκτησιών

5.1. Γενικά

5.1.1. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, ήτοι να κατοικεί ο ίδιος ή να την εκμισθώνει ή να παραχωρεί με οποιονδήποτε νόμιμο και σύμφωνο με τον Κανονισμό τρόπο τη χρήση της σε τρίτους, με τους πιο κάτω περιορισμούς.

5.1.2. Η χρήση των ιδιοκτησιών πρέπει γενικά να γίνεται κατά τρόπο προσιδιάζοντα στο σκοπό του όλου Συγκροτήματος, που είναι η εξασφάλιση κατοικιών υψηλής στάθμης και αυξημένων απαιτήσεων με αντίστοιχες αμοιβαίες υποχρεώσεις ησυχίας, ευπρέπειας, καθαριότητας, καλαισθησίας κλπ.

5.2. Χρήση διαμερισμάτων του Συγκροτήματος

5.2.1. Όλα τα διαμερίσματα του Συγκροτήματος μπορούν να χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνον ως κατοικίες,

απαγορευμένης ρητά οποιασδήποτε άλλης χρήσης. Κατ' εξαίρεση θα μπορούσε να επιτραπεί η χρήση οριζοντίων ιδιοκτησιών για τη στέγαση επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών ή ως διαμετακομιστικό κέντρο με σκοπό την εξυπηρέτηση των ενοίκων του Συγκροτήματος, εφόσον ληφθεί σχετική απόφαση από τη Γενική Συνέλευση του Συγκροτήματος και εφόσον αυτό είναι σύμφωνο με την ισχύουσα νομοθεσία.

5.2.2. Η χρήση των διαμερισμάτων ως κατοικιών θα γίνεται έτσι ώστε να μη θίγει με κανένα τρόπο την ανενόχλητη χρήση των λοιπών αυτοτελών ιδιοκτησιών από τους ενοίκους τους.

5.2.3. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά απαγορεύεται η χρήση τους κατά τρόπο που έχει σαν συνέπεια να διαταράσσεται η ησυχία, η ασφάλεια ή η υγιεινή των ενοίκων των άλλων ιδιοκτησιών, η ασφαλής και ελεύθερη πρόσβαση των ενοίκων και των επισκεπτών του Συγκροτήματος και γενικά απαγορεύεται κάθε χρήση που ενοχλεί τους ενοίκους του, προκαλεί θορύβους ή δυσοσμίες ή αναθυμιάσεις και καπνούς και γενικά δεν είναι σύμφωνη με το επίπεδο και τις απαιτήσεις λειτουργίας του Συγκροτήματος.

5.2.4. Ειδικότερα απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε ένοικο να εισάγει ή να αποθηκεύει σ' αυτήν εύφλεκτα, δύσοσμα και βαριά πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια, τη στατική ικανότητα της οικοδομής και την

εμφάνισή της, καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος, συσκευής ή εργαλείου που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, εξατμίσεις ή αναθυμιάσεις που ενοχλούν τους άλλους ιδιοκτήτες ή ενοίκους.

5.2.5. Επιτρέπεται η σύμφωνα με τις ισχύουσες υγειονομικές και αστυνομικές διατάξεις διατήρηση στις ιδιοκτησίες κατοικίδιων ζώων (σκύλος, γάτα, ωδικά πτηνά κλπ.), με την προϋπόθεση ότι τα κατοικίδια δεν θα παρενοχλούν τους άλλους ενοίκους του Συγκροτήματος. Σύμφωνα με την ισχύουσα υπ' αριθμόν Α1β/2000/1995 απόφαση του Υπουργείου Υγείας Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων και ΠΕΧΩΔΕ ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός κατοικίδιων ανά διαμέρισμα είναι είτε ένας σκύλος και μία γάτα είτε δύο σκύλοι ή δύο γάτες.

Απαγορεύεται η μόνιμη παραμονή στους κήπους και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους, όπως αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3 του παρόντος. Οι κάτοχοι κατοικίδιων ζώων, οφείλουν να μεριμνούν για τον τακτικό εμβολιασμό τους, για την τήρηση της καθαριότητας στο περιβάλλον τους και σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και για την αποφυγή προκλήσεως θορύβων, οσμών ή άλλων ενοχλήσεων σε βάρος των ενοίκων του Συγκροτήματος.

5.2.6. Όλοι οι ένοικοι υποχρεούνται να επιτρέπουν στη Διαχειριστική Αρχή την είσοδο στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους, με τους αναγκαίους τεχνίτες ή εργάτες, εφ' όσον

υπάρχει περίπτωση ανώτερης βίας, όπως πυρκαγιάς, διαρροής νερών κλπ, που εκθέτει σε κίνδυνο οριζόντια ιδιοκτησία ή Τμήμα ή Ενότητα ή το Συγκρότημα ή τη ζωή των ενοίκων.

Η είσοδος στην ιδιοκτησία, εφόσον είναι απολύτως αναγκαία στις παραπάνω περιπτώσεις πραγματικού κινδύνου, ακόμα και με παραβίαση της πόρτας ή παρά τη θέληση των ενοίκων, δεν θεωρείται παραβίαση του οικογενειακού ασύλου, η δε σχετική δαπάνη καλύπτεται εξ' ολοκλήρου από τον ένοικο της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

5.2.7. Οι ένοικοι, εφ' όσον πρόκειται να απουσιάσουν για χρονικό διάστημα άνω των 3 μηνών, υποχρεούνται να αφήνουν κλειδί της ιδιοκτησίας που χρησιμοποιούν σε άτομο της εμπιστοσύνης τους και να γνωστοποιούν στη Διαχειριστική Αρχή κάθε στοιχείο που μπορεί να χρησιμεύσει για άμεση επικοινωνία μαζί του σε περίπτωση ανάγκης.

5.3. Χρήση χώρων στάθμευσης

5.3.1. Οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης των Τμημάτων ή Κτηρίων προορίζονται αποκλειστικά για τη στάθμευση οχημάτων των ενοίκων του Τμήματος ή του Κτηρίου αντίστοιχα, απαγορευμένης της χρήσης των εν λόγω χώρων στάθμευσης από τους επισκέπτες. Στην έννοια των οχημάτων

περιλαμβάνονται και τα ρυμουλκούμενα οχήματα (τροχοσπίτα – τρεϊλερ).

5.3.2. Απαγορεύεται η χρήση των υπογείων χώρων στάθμευσης για αποθήκευση πραγμάτων ή εναπόθεση αντικειμένων, εξαρτημάτων κλπ.

5.3.3. Απαγορεύεται η χρήση των χώρων στάθμευσης για διενέργεια εργασιών συντήρησης και καθαρισμού των αυτοκινήτων π.χ. αλλαγή λαδιών, πλύσιμο κλπ.

5.4. Χρήση αποθηκών

Οι αποθήκες των υπογείων αποσκοπούν αποκλειστικά στην εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοικιών και υπόκεινται στους ίδιους περιορισμούς και απαγορεύσεις με τις κατοικίες (σύμφωνα με το άρθρο 5.2.)

Άρθρο 6. Δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί χρήσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα

6.1. Γενικά

6.1.1. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζεται η χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες.

6.1.2. Οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι και να μη γίνεται κατάχρηση χρόνου χρήσης τους. Επίσης, οι ένοικοι έχουν υποχρέωση για την ορθή και επιμελή χρήση

και την καλή συντήρηση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων.

6.1.3. Απαγορεύεται:

α) στους ενοίκους να αφήνουν στα κοινόκτητα και κοινοχρήστα μέρη, έπιπλα, κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα που εμποδίζουν ή ενοχλούν άλλους ενοίκους ή αλλοιώνουν την αισθητική εμφάνιση των κοινοχρήστων χώρων ή εμποδίζουν την ασφαλή και ελεύθερη πρόσβαση των άλλων ενοίκων.

β) η εναπόθεση στους εξώστες αντικειμένων κατά τρόπο που αλλοιώνουν την εξωτερική αισθητική μορφή των Κτηρίων καθώς και η τοποθέτηση διακοσμητικών ή λειτουργικών στοιχείων (π.χ. ερμάρια, σκυλόσπιτα, φωτιστικά). Εξαιρετικά επιτρέπεται η τοποθέτηση τέντας από τους ενοίκους με την προϋπόθεση ότι αυτή θα είναι πάνινη, χωρίς ρίγες ή άλλα διακοσμητικά (όπως εμπριμέ, σχέδια κλπ.), μονόχρωμη και ανοικτού χρώματος (π.χ. μπεζ, ανοικτό ροζ, θαλασσί). Επίσης επιτρέπεται εξαιρετικά η τοποθέτηση πέργκολας σύμφωνα με τα σχέδια της αρχικής μελέτης μετά από έγκριση της Διαχειριστικής Αρχής.

γ) η τοποθέτηση ή ανάρτηση γλαστρών με φυτά ή λουλούδια στις ποδιές των παραθύρων και στα στηθαία των εξωστών.

δ) η τοποθέτηση από τους ενοίκους κάθε είδους τοπικών κλιματιστικών μονάδων (ενιαίων ή split-system) στους εξώστες ή στα παράθυρα ή στους εξωτερικούς τοίχους των Κτηρίων. Οι επιπλέον των ήδη εγκατεστημένων από την Οικοπεδούχο κατά την κατασκευή του Συγκροτήματος κλιματιστικών μονάδων, επιτρέπονται μόνο στο δώμα, όπου καταλήγουν κατάλληλες σωληνώσεις από κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις σχετικές ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες.

ε) το άπλωμα και τίναγμα ρούχων και το ξεσκόνισμα στους εξώστες, στους ιδιόχρηστους κήπους και σε οποιοδήποτε άλλο σημείο, κατά τέτοιο τρόπο που μπορεί να είναι τα ρούχα ορατά από την εσωτερική ή εξωτερική πλευρά των Κτηρίων. Επιτρέπεται όμως το άπλωμα σε απλώστρες που θα τοποθετούνται στην εσωτερική πλευρά των εξωστών.

στ) η κάθε είδους περίφραξη Τμήματος, Κτηρίου ή Γειτονιάς, πέρα των ήδη εγκατεστημένων από την Οικοπεδούχο κατά την κατασκευή του Συγκροτήματος.

ζ) η τοποθέτηση ατομικών κεραιών τηλεόρασης καθώς και πάσης φύσεως διαφημιστικής ή άλλης πινακίδας, στους εξώστες, στα δώματα, στις στέγες, στους εξωτερικούς τοίχους των Κτηρίων και γενικά σε όλους τους κοινόκτητους χώρους είτε είναι κοινόχρηστοι είτε ιδιόχρηστοι. Εξαιρετικά επιτρέπεται, σε προκαθορισμένο χώρο, η ανάρτηση

διαφημιστικής πινακίδας του Συγκροτήματος, της Διαχειριστικής αρχής καθώς και της Οικοπεδούχου.

6.2. Τροποποιήσεις στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα και στη χρήση τους

6.2.1. Απαγορεύεται ρητά και απόλυτα οποιαδήποτε αλλαγή, τροποποίηση, προσθήκη ή και κάθε γενικά επέμβαση στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, εκ μέρους των ιδιοκτητών. Οι επισκευές και συντηρήσεις των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων γίνονται αποκλειστικά με μέριμνα της Διαχειριστικής Αρχής.

6.2.2. Αυθαίρετες επεμβάσεις στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις από ιδιοκτήτες αποκαθίστανται από τη Διαχειριστική Αρχή μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα. Η σχετική δαπάνη καταλογίζεται στον ή στους ιδιοκτήτες που ευθύνονται. Η Διαχειριστική Αρχή έχει δικαίωμα να εισπράξει από αυτούς με εκτέλεση του παρόντος και ισόποση με τη δαπάνη ποινική ρήτρα, η οποία προστίθεται στο Γενικό Αποθεματικό.

6.2.3. Ζημιές προκαλούμενες στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις από ιδιοκτήτες, αποκαθίστανται από τη Διαχειριστική Αρχή μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα. Η σχετική δαπάνη

καταλογίζεται στον ή στους ιδιοκτήτες που ευθύνονται και την εισπράττει η Διαχειριστική Αρχή με εκτέλεση του παρόντος, όπως καθορίζεται στο άρθρο 20 του Κανονισμού. Σε περίπτωση που δεν καθίσταται δυνατή η εξακρίβωση του παραβάτη, η δαπάνη αποκατάστασης της ζημιάς βαρύνει την συνιδιοκτησία και εισπράττεται μέσω των Κοινών Δαπανών.

Άρθρο 7. Ειδικοί περιορισμοί

7.1. Χώροι πρασίνου

7.1.1. Οι χώροι πρασίνου αποτελούν κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους (με εξαίρεση τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3.4.1.(1)).

7.1.2. Οι χώροι πρασίνου και οι κατασκευές, πράγματα και εγκαταστάσεις που ευρίσκονται μέσα σ' αυτούς (π.χ. παγκάκια, βρύσες) προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους της κάθε Ενότητας.

7.1.3. Η χρήση των χώρων πρασίνου θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επιφέρει ενόχληση στους λοιπούς ενοίκους της Ενότητας. Ειδικότερα τονίζεται ότι απαγορεύεται στους χώρους πρασίνου η χρήση μουσικών οργάνων ή άλλων οργάνων παραγωγής ή αναπαραγωγής ήχου, οι αθλοπαιδιές, το ψήσιμο (barbeque κλπ.), οι συγκεντρώσεις (party κλπ.), καθώς και κάθε είδους παιχνίδια ή αντικείμενα που μπορεί να προκαλέσουν ενόχληση στους ενοίκους του Συγκροτήματος ή φθορές στη βλάστηση ή το γκαζόν των χώρων πρασίνου ή στις εγκαταστάσεις τους.

7.1.4. Απαγορεύεται αυστηρώς η διέλευση από τους χώρους πρασίνου και τους εσωτερικούς πεζόδρομους τους ή η παραμονή σ' αυτούς οποιουδήποτε τροχοφόρου, (με εξαίρεση τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 7.3.2), συμπεριλαμβανόμενων των ποδηλάτων, καθώς και η διέλευση με και η χρήση αντικειμένων όπως πατίνια, skate-boards και roller-blades.

7.1.5. Απαγορεύεται επίσης η παραμονή στους χώρους πρασίνου κατοικίδιων ζώων καθώς και η διέλευση αυτών εφόσον δεν συνοδεύονται από τον κάτοχό τους, ο οποίος θα έχει υπό τον έλεγχό του και θα είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την διατήρηση της καθαριότητας των κοινοχρήστων χώρων.

7.1.6. Απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβολή στη γενική αρχιτεκτονική μορφή των χώρων πρασίνου, καθώς και η προσθήκη ή αφαίρεση δένδρων ή φυτών με πρωτοβουλία ενοίκων.

7.2. Ιδιόχρηστοι κήποι

7.2.1. Στους ιδιοκτήτες των ισογείων διαμερισμάτων θα αντιστοιχούν οριοθετημένοι κήποι που θα είναι κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι.

7.2.2. Η φροντίδα και το πότισμα του κήπου καθώς και της περαιτέρω φύτευσης, βαρύνει τον ιδιοκτήτη, αλλά σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού.

7.2.3. Οι ιδιόχρηστοι κήποι επηρεάζουν σημαντικά την αισθητική του όλου ανοικτού χώρου μέσα στον οποίο είναι τοποθετημένο το Συγκρότημα. Για το λόγο αυτό οι χρήστες των ιδιοχρήστων κήπων είναι υποχρεωμένοι να φροντίζουν τόσο την διαμόρφωσή όσο και τη συντήρηση αυτών. Συμφωνείται ρητά ότι σε περίπτωση που ο υπόχρεος ιδιοκτήτης δεν μεριμνά για τη συντήρηση και διαμόρφωση του ιδιόχρηστου κήπου, η Διαχειριστική Αρχή δικαιούται να προχωρήσει στην εκτέλεση των εργασιών συντήρησης και διαμόρφωσης με αντίστοιχη χρέωση του υπόχρεου ιδιοκτήτη.

7.3. Υπαίθριοι εσωτερικοί δρόμοι και πεζόδρομοι

7.3.1. Οι υπαίθριοι εσωτερικοί δρόμοι και πεζόδρομοι είναι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι της κάθε Ενότητας.

7.3.2. Απαγορεύεται η είσοδος, διέλευση ή παραμονή στους εσωτερικούς πεζόδρομους οποιουδήποτε οχήματος, (συμπεριλαμβανομένων και όσων αναφέρονται στο άρθρο 7.1.4.) εκτός από ασθενοφόρα και πυροσβεστικά οχήματα, μεταφορικά μέσα ατόμων με ειδικές ανάγκες (π.χ. αναπηρικές καρέκλες) και των ειδικών οχημάτων εξυπηρέτησης του Συγκροτήματος (π.χ. όχημα περισυλλογής απορριμμάτων). Ειδικά σε περίπτωση μετακόμισης, επιτρέπεται η παραμονή στον πεζόδρομο του οχήματος που

εκτελεί τη μετακόμιση και μόνο για όσο διάστημα διαρκεί η φόρτωση ή εκφόρτωση υπό την προϋπόθεση ότι θα λαμβάνονται υπ' όψη οι ώρες κοινής ησυχίας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Επίσης σε περίπτωση εκτέλεσης επισκευών που απαιτούν τη χρήση εξοπλισμού ή μηχανημάτων που δεν μπορούν να μεταφερθούν αλλιώς, επιτρέπεται η είσοδος του οχήματος του αντίστοιχου συνεργείου, μόνο για την φόρτωση ή εκφόρτωση των εργαλείων και μηχανημάτων. Οι εργασίες μετακόμισης και εκτεταμένων επισκευών θα πρέπει να εκτελούνται μόνο μετά από σχετική ειδοποίηση και συνεννόηση με τον Επιμελητή του Συγκροτήματος.

7.4. Υπόγειοι διάδρομοι προσπέλασης προς τους χώρους στάθμευσης

7.4.1. Οι υπόγειοι διάδρομοι προσπέλασης στους χώρους στάθμευσης είναι κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι.

7.4.2. Χρησιμοποιούνται αποκλειστικά :

- α) Από τα οχήματα των ενοίκων των Τμημάτων ή Κτηρίων, οι οποίοι χρησιμοποιούν μια ή περισσότερες θέσεις στάθμευσης,
- β) Από τα ειδικά οχήματα εξυπηρέτησης του Συγκροτήματος.

7.4.3. Για λόγους μεταξύ άλλων και ασφαλείας, απαγορεύεται αυστηρά η διέλευση στους υπόγειους διαδρόμους αυτοκινήτων, ή άλλων τροχοφόρων, επισκεπτών ή ταξί, εκτός των περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης ή της εξυπηρέτησης ασθενών ή ατόμων με ειδικές ανάγκες.

7.4.4. Οι υπόγειοι διάδρομοι πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι. Στα οχήματα που βάσει του παρόντος χρησιμοποιούν τους διαδρόμους, απαγορεύεται η στάθμευση κατά μήκος ή πλάτος των διαδρόμων, ακόμα δε και η προσωρινή στάση, εκτός του απαραίτητου χρόνου για την εκτέλεση ελιγμών για είσοδο ή έξοδο από τη θέση στάθμευσης.

7.5. Στέγες και δώματα

7.5.1. Απαγορεύεται η τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων και ατομικών κεραιών τηλεόρασης, καθώς και πάσης φύσεως διαφημιστικών ή άλλων πινακίδων, στις στέγες ή στα δώματα. Εξαιρετικά στα δώματα θα τοποθετούνται μόνον οι συμπιεστές των κλιματιστικών συσκευών των οριζοντίων ιδιοκτησιών, στις ειδικά προβλεφθησόμενες από την Οικοπεδούχο θέσεις.

7.5.2. Απαγορεύεται η τοποθέτηση δορυφορικής κεραίας από τους ενοίκους σε οποιοδήποτε χώρο του Συγκροτήματος. Εξαιρετικά επιτρέπεται η τοποθέτηση δορυφορικής κεραίας μόνο μετά από σχετική έγκριση της Διαχειριστικής Αρχής, η οποία θα είναι αποκλειστικά αρμόδια να υποδείξει τον κατάλληλο χώρο για την τοποθέτηση αυτής.

7.6. Συνέπειες παραβάσεων των περιορισμών και απαγορεύσεων

7.6.1. Χρήση από ενοίκους των επιμέρους κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων κατά παράβαση των προαναφερόμενων περιορισμών και απαγορεύσεων παρέχει το δικαίωμα στη Διαχειριστική Αρχή, εφ' όσον διαπιστωθεί η εξακολούθηση της παράβασης και μετά από δύο γραπτές συστάσεις για την κάθε παράβαση, να επιβάλλει σε βάρος τους για κάθε παράβαση ποινική ρήτρα ίση με το διπλάσιο του ποσού στο οποίο ανερχόταν τον προηγούμενο μήνα η συμμετοχή της οριζόντιας ιδιοκτησίας τους στις κάθε είδους Κοινές Δαπάνες που τη βαρύνουν. Οι ποινικές αυτές ρήτρες εισπράττονται και με εκτέλεση του παρόντος που κηρύσσεται τίτλος εκτελεστός και εκκαθαρισμένος.

7.6.2. Επανειλημμένη μη συμμόρφωση ενός ή περισσότερων ενοίκων δίνει το δικαίωμα στη Διαχειριστική Αρχή να συνεχίσει να επιβάλλει σε βάρος τους ποινικές ρήτρες, όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο, για κάθε επαναλαμβανόμενη παράβαση. Η Διαχειριστική Αρχή επίσης διατηρεί το δικαίωμα ανάλογα με την παράβαση να ζητάει ασφαλιστικά μέτρα επιπλέον των ανωτέρω ποινών (σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 20).

7.6.3. Τα ποσά των παραπάνω ποινικών ρητρών που επιβάλλονται από τη Διαχειριστική Αρχή σε βάρος ενοίκων επαυξάνουν το Γενικό Αποθεματικό.

Άρθρο 8. Έλεγχος και ασφάλεια του Συγκροτήματος

8.1. Στο Συγκρότημα θα παρέχονται υπηρεσίες φύλαξης (φύλακας, περιπολία κλπ.). Αρχικά προβλέπεται φύλαξη του Συγκροτήματος με την μορφή περιπολίας τουλάχιστον κατά τις νυχτερινές ώρες, 365 μέρες το χρόνο. Το πρόγραμμα φύλαξης του Συγκροτήματος θα καθορίζεται από την Διαχειριστική Αρχή. Πιθανή επέκταση των μέτρων ασφαλείας ή αλλαγή αυτών σύμφωνα με τις ανάγκες του Συγκροτήματος θα μπορεί να αποφασιστεί από την Γενική Συνέλευση του Συγκροτήματος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 15.3 του Κανονισμού. Για μείωση των μέτρων προστασίας απαιτείται αυξημένη πλειοψηφία σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 15.3.5. του Κανονισμού. Η Διαχειριστική Αρχή είναι αποκλειστικά αρμόδια να αναθέσει το έργο της φύλαξης σε νομικό ή φυσικό πρόσωπο που επιλέγει.

Άρθρο 9. Περισυλλογή και απομάκρυνση σκουπιδιών

9.1. Η απομάκρυνση των σκουπιδιών από τις κατοικίες θα γίνεται αποκλειστικά με εναπόθεση των σχετικών σάκων, καλά κλεισμένων, στους κάδους που θα έχουν τοποθετηθεί ειδικά για το λόγο αυτό. Ο τρόπος της απόθεσης, περισυλλογής και απομάκρυνσης των σάκων θα ορίζεται από

την Διαχειριστική Αρχή σύμφωνα με τις ανάγκες του Συγκροτήματος και τις επικρατούσες συνθήκες.

9.2. Εφόσον κριθεί απαραίτητο, η Διαχειριστική Αρχή θα μπορεί να διεκπεραιώνει την περισυλλογή των σκουπιδιών από τους κάδους και την εν συνεχεία απομάκρυνσή τους από το Συγκρότημα με ειδικό όχημα είτε της άμεσης ευθύνης της Διαχειριστικής Αρχής είτε άλλου νομικού προσώπου στο οποίο έχει αναθέσει η Διαχειριστική Αρχή την εκτέλεση του συγκεκριμένου έργου.

Άρθρο 10. Δικαιώματα και υποχρεώσεις σε περίπτωση μη χρησιμοποίησης ιδιοκτησίας

10.1. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις ιδιοκτήτη ή ενοίκου που απορρέουν από τον Κανονισμό και τις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων Τμήματος, Ενότητας και Συγκροτήματος που αφορούν την ιδιοκτησία του εξακολουθούν να ισχύουν και τον δεσμεύουν σε κάθε περίπτωση, ακόμη και εάν δεν χρησιμοποιεί την οριζόντια ιδιοκτησία του για οποιονδήποτε λόγο (ταξίδια κλπ).

Άρθρο 11. Δικαιώματα και υποχρεώσεις σε περίπτωση μίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης της ιδιοκτησίας

11.1. Κάθε κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας, όταν εκμισθώνει ή με οποιονδήποτε τρόπο παραχωρεί τη χρήση της σε τρίτο, πρέπει να υποχρεώνει τον τρίτο με τη σχετική, έγγραφη

πάντοτε, μεταξύ τους συμφωνία να συμμορφώνεται χωρίς αντίρρηση προς όλους τους όρους του παρόντος Κανονισμού και των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων που αφορούν τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, με ποινή έξωσής του αν παραβεί τους όρους αυτούς. Η υποχρέωση συμμόρφωσης βαρύνει τον κύριο της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή τον ένοικο που τη χρησιμοποιεί, ακόμη και σε περίπτωση τυχόν παράλειψης αναφοράς της ανωτέρω υποχρέωσης στη μεταξύ τους συμφωνία.

11.2. Σε περίπτωση μη άσκησης από τον ιδιοκτήτη, κατά την προηγούμενη παράγραφο, δικαιώματος της έξωσης ή αποβολής του μισθωτή ή αυτού που με οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του, οι άλλοι ιδιοκτήτες μπορούν μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Τμήματος στο οποίο ανήκει η ιδιοκτησία του απρακτούντα ιδιοκτήτη, εκπροσωπούμενοι από τον Εκπρόσωπο Τμήματος, να ασκήσουν το πιο πάνω δικαίωμά τους με εντολή του εν λόγω ιδιοκτήτη που δίνεται με τον παρόντα Κανονισμό και η οποία θεωρείται ότι δόθηκε σε αυτούς και μάλιστα ανέκκλητα, με την αποδοχή από τον ιδιοκτήτη του παρόντος Κανονισμού. Η σχετική δαπάνη και τα έξοδα εκτέλεσης της απόφασης ή αποβολής του μισθωτή που παρέβη τους όρους του Κανονισμού, θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη – εκμισθωτή.

11.3. Οι τυχόν ποινικές ρήτρες που καταλογίσθηκαν σε βάρος του μισθωτή ή του τρίτου που με οποιοδήποτε τρόπο

χρησιμοποιεί οριζόντια ιδιοκτησία, λόγω παράβασης των όρων του Κανονισμού, βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, εφ' όσον δεν εξοφλήθηκαν εμπρόθεσμα από τον μισθωτή ή τρίτο σε βάρος του οποίου επιβλήθηκαν.

Άρθρο 12. Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες

12.1. Γενικά

12.1.1. Κάθε κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας συμμετέχει ανάλογα στις δαπάνες που απορρέουν από τη λειτουργία και συντήρηση, επισκευή και ανανέωση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, όπως προσδιορίζονται και εξειδικεύονται στο άρθρο 3 του παρόντος. Οι ως άνω δαπάνες και πάσης φύσεως υποχρεώσεις κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας βαρύνουν και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους του ιδιοκτήτη.

12.1.2. Η Διαχειριστική Αρχή θα προβεί στο άνοιγμα Λογαριασμού Διαχείρισης για την είσπραξη και αποπληρωμή των Κοινών Δαπανών όπως προσδιορίζονται και εξειδικεύονται στο άρθρο 12 του Κανονισμού. Οι ένοικοι υποχρεούνται να καταβάλουν την αναλογία τους στις Κοινές Δαπάνες με τραπεζική κατάθεση στον Λογαριασμό Διαχείρισης που θα τους κοινοποιείται από την Διαχειριστική Αρχή.

12.1.3. Παρέχεται δια του παρόντος ρητή εντολή και πληρεξουσιότητα στην Διαχειριστική Αρχή να κινεί τον

Λογαριασμό Διαχείρισης και να προβαίνει σε κάθε απαραίτητη ενέργεια σχετική με τις Κοινές Δαπάνες. Η Διαχειριστική Αρχή εξουσιοδοτείται με τον παρόντα Κανονισμό να διαχειρίζεται όλα τα ποσά που καταβάλλονται από ιδιοκτήτες, ενοίκους ή τρίτους υπόχρεους στην καταβολή τους σε εκτέλεση όρων του παρόντος Κανονισμού (όπως Πάγιες Προκαταβολές, πληρωμές για συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες, αμοιβές τρίτων, κόστος αποκατάστασης ζημιών κ.ο.κ.) καθώς και όλα τα ποσά που πληρώνονται για υπηρεσίες που παρέχονται στο Συγκρότημα ή σε μέρος αυτού, τα όποια θα κινούνται μέσω του Λογαριασμού Διαχείρισης.

12.1.4. Το ποσοστό συμμετοχής κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας στις επιμέρους ειδικότερες κατηγορίες δαπανών αναγράφεται στους αντίστοιχους από Μαΐου 2004 Πίνακες Ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής Κοινών Δαπανών των ΟΤ 2 και ΟΤ 3 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σπύρου Τσαγκαράτου, οι οποίοι προσαρτώνται στις υπ' αριθμούς 18191/2004 και 18192/2004 αντίστοιχες πράξεις μου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

12.2. «Ειδικές Κοινές Δαπάνες Τμήματος»

12.2.1. Οι Ειδικές Κοινές Δαπάνες Τμήματος είναι οι δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινοκτητών και κοινόχρηστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων του Τμήματος, όπως αυτά

αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3.1. του παρόντος, και όσων άλλων δεν ανήκουν κατά κυριότητα σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά προορίζονται από τη φύση τους να εξυπηρετούν περισσότερες από μια οριζόντιες ιδιοκτησίες του Τμήματος. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά στις Ειδικές Κοινές Δαπάνες Τμήματος συμπεριλαμβάνονται:

- 1) οι αμοιβές τρίτων για παροχή υπηρεσιών στο Τμήμα,
- 2) οι δαπάνες ηλεκτροδότησης και ύδρευσης των κοινοχρήστων χώρων (κλιμακοστασίων, υπογείων, διαδρόμων κλπ.) του Τμήματος,
- 3) οι δαπάνες για την καθαριότητα των κοινοχρήστων χώρων του Τμήματος,
- 4) οι δαπάνες που αφορούν την κεντρική θέρμανση,
- 5) οι δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινόχρηστων και κοινόκτητων ηλεκτρομηχανολογικών (H/M) εγκαταστάσεων του Τμήματος,
- 6) οι κάθε είδους δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης του ανελκυστήρα του Τμήματος,
- 7) οι δαπάνες συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων του Τμήματος,
- 8) οι δαπάνες συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης της στέγης ή του δώματος,

9) η ασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του Τμήματος.

12.2.2. Το ποσοστό συμμετοχής της κάθε μιας από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στις Ειδικές Κοινές Δαπάνες Τμήματος (εξαιρουμένων των όσων αναφέρονται παρακάτω στα άρθρα 12.2.3. και 12.2.4.) υπολογίζεται με βάση τα ποσοστά του Πίνακα Κατανομής που αναγράφονται στη στήλη με ένδειξη «Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες / Κτηρίου & Ψήφοι».

12.2.3. Το ποσοστό συμμετοχής της κάθε μιας από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στις δαπάνες που αφορούν την κεντρική θέρμανση, αναγράφεται στον Πίνακα Κατανομής στη στήλη με ένδειξη «Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες / Θέρμανσης Κοινοχρήστων Τμήματος».

12.2.4. Το ποσοστό της συμμετοχής της κάθε μιας από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στις δαπάνες που αφορούν τον ανελκυστήρα του Τμήματος, πλην της κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, αναγράφεται στον Πίνακα Κατανομής στη στήλη με ένδειξη «Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες / Ανελκυστήρα Τμήματος».

12.3. «Γενικές Κοινές Δαπάνες Ενότητας»

12.3.1. Οι Γενικές Κοινές Δαπάνες της κάθε Ενότητας είναι οι δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της Ενότητας, όπως αυτά αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3.2. του παρόντος, και

όσων άλλων δεν ανήκουν κατά κυριότητα σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά προορίζονται από τη φύση τους να εξυπηρετούν όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της Ενότητας. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά στις Γενικές Κοινές Δαπάνες Ενότητας συμπεριλαμβάνονται:

- 1) οι αμοιβές τρίτων για παροχή υπηρεσιών στην Ενότητα,
- 2) οι δαπάνες φύτευσης και συντήρησης του περιβάλλοντος χώρου, καθώς και οι δαπάνες κατανάλωσης ύδατος για την άρδευση των κοινόκτητων και κοινοχρήστων χώρων πρασίνου της κάθε Ενότητας,
- 3) οι δαπάνες λειτουργίας και συντήρησης των αρδευτικών συστημάτων και του αυτόματου δικτύου ποτίσματος της κάθε Ενότητας,
- 4) οι δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των εγκαταστάσεων φυσικού αερίου, ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, αποχέτευσης ακάθαρτων, απορροής ομβρίων, τηλεφωνικής εγκατάστασης, δικτύου συστήματος ασφάλειας (εφόσον υπάρχει) καθώς και κάθε άλλης εγκατάστασης που ανήκει στις κοινόκτητες και κοινοχρήστες της Ενότητας,
- 5) οι δαπάνες ηλεκτροδότησης των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων της κάθε Ενότητας,

- 6) οι δαπάνες καθαριότητας των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων της κάθε Ενότητας,
- 7) το βάψιμο των εξωτερικών όψεων και επικαλύψεων των Κτηρίων της κάθε Ενότητας,
- 8) οι δαπάνες συντήρησης, λειτουργίας, επισκευής και ανανέωσης των πυλών εισόδου, της περίφραξης, των εσωτερικών δρόμων και πεζόδρομων, των μαντρότοιχων, των τοίχων αντιστήριξης και των τοίχων αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης, καθώς και κάθε εξωτερική διακόσμηση που ανήκει στην κάθε Ενότητα,
- 9) οι δαπάνες περισυλλογής και απομάκρυνσης των απορριμμάτων κάθε Ενότητας,
- 10) οι δαπάνες ασφάλισης των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων της κάθε Ενότητας.

12.3.2. Το ποσοστό συμμετοχής κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας στις δαπάνες αυτές αναγράφεται στον Πίνακα Κατανομής στη στήλη με ένδειξη «Ποσοστό Συνιδιοκτησίας Επί του Οικοπέδου Ο.Τ.02 ή Ο.Τ.03 / Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες και Ψήφοι Ενότητας»

12.4. «Γενικές Κοινές Δαπάνες Συγκροτήματος»

12.4.1. Οι Γενικές Κοινές Δαπάνες Συγκροτήματος είναι οι δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινοχρήστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων του όλου Συγκροτήματος, και γενικότερα όσων προορίζονται από τη φύση τους να εξυπηρετούν όλες τις

οριζόντιες ιδιοκτησίες του Συγκροτήματος. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά στις Γενικές Κοινές Δαπάνες Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνονται:

- 1) η αμοιβή της Διαχειριστικής Αρχής,
- 2) η αμοιβή του Επιμελητή του Συγκροτήματος,
- 3) οι δαπάνες φύλαξης του Συγκροτήματος,
- 4) οι αμοιβές τρίτων για παροχή υπηρεσιών συνολικά στο Συγκρότημα,
- 5) οι δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των χώρων και εγκαταστάσεων που εξυπηρετούν όλο το Συγκρότημα (κεντρικές κεραιές, αίθουσα ελέγχου και εξοπλισμός αυτής, γεωτρήσεις κλπ.)

12.4.2. Το ποσοστό συμμετοχής κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας στις δαπάνες αυτές αναγράφεται στον Πίνακα Κατανομής στη στήλη με ένδειξη «Ποσοστό Συμμετοχής στις Κοινές Δαπάνες & Ψήφοι Συγκροτήματος A/B/C/D».

12.5. Δαπάνες συντήρησης και επισκευής των κοινοκλήτων και ιδιοκλήτων χώρων, πραγμάτων ή εγκαταστάσεων, όπως αυτά ενδεικτικά αναφέρονται στο άρθρο 3.4. του παρόντος :

12.5.1. Η συντήρηση και επισκευή των εξωτερικών κουφωμάτων και εξωτερικών δαπεδοστρώσεων γίνεται με μέρος και δαπάνη των ιδιοκτητών των οριζοντίων

ιδιοκτησιών στις οποίες αυτά αντιστοιχούν. Επειδή όμως η συντήρηση ή επισκευή των παραπάνω κοινοκλήτων και ιδιοκλήτων πραγμάτων αφορά στην εμφάνιση του όλου Συγκροτήματος, συμφωνείται ρητά ότι σε περίπτωση που ο υπόχρεος για τη συντήρηση ή επισκευή ιδιοκλήτης δεν μεριμνά για να συντηρεί τα παραπάνω σε κατάσταση άρτιας λειτουργίας, η Διαχειριστική Αρχή δικαιούται να προχωρήσει στην εκτέλεση των εργασιών συντήρησης ή επισκευής με αντίστοιχη χρέωση του υπόχρεου ιδιοκλήτη.

12.5.2. Η συντήρηση και επισκευή των ιδιοκλήτων κήπων (συντήρηση της φύτευσης, της άρδευσης – ποτίσματος και των άλλων εγκαταστάσεων) θα ανήκει στον εκάστοτε ιδιοκλήτη. Συμφωνείται ρητά ότι σε περίπτωση που ο υπόχρεος ιδιοκλήτης δεν μεριμνά για τη συντήρηση και διαμόρφωση του ιδιοκλήτου κήπου, η Διαχειριστική Αρχή δικαιούται να προχωρήσει στην εκτέλεση των εργασιών συντήρησης και διαμόρφωσης με αντίστοιχη χρέωση του υπόχρεου ιδιοκλήτη.

12.5.3. Η συντήρηση και επισκευή καθώς και κάθε έξοδο που αφορά τα τούνελ και τις ράμπες διέλευσης τροχοφόρων στους υπόγειους χώρους στάθμευσης θα γίνεται με μέριμνα της Διαχειριστικής Αρχής και κάθε δαπάνη θα βαρύνει τους ιδιοκλήτες που έχουν αποκλειστική χρήση αυτών και τις χρησιμοποιούν για την διέλευση τους στους αντίστοιχους χώρους στάθμευσης.

12.6 Δαπάνες συντήρησης και επισκευών των κοινοχρήστων και κοινοκτητών μεσότοιχων οριζοντίων ιδιοκτησιών των Τμημάτων

12.6.1. Γίνεται με μέριμνα της Διαχειριστικής Αρχής και εξ ημισείας δαπάνη των ιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών που εφάπτονται ανά δύο.

Άρθρο 13. Πάγια Προκαταβολή Κοινών Δαπανών και Γενικό Αποθεματικό

13.1. Πάγια Προκαταβολή Κοινών Δαπανών

13.1.1. Οι ιδιοκτήτες, με την παραλαβή της ιδιοκτησίας τους, υποχρεούνται να καταβάλουν, μέσα στην προθεσμία που θα ορισθεί από τη Διαχειριστική Αρχή, την αναλογία που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία τους ώστε να συμπληρωθεί συνολικό πόσο που θα χρησιμεύσει ως Πάγια Προκαταβολή για τις Κοινές Δαπάνες (Γενικές και Ειδικές) δύο μηνών το οποίο αρχικά θα είναι ίσο με 80.000 Ευρώ για όλο το Συγκρότημα. Το ποσό αυτό θα παραμένει στον λογαριασμό που θα διατηρεί η Διαχειριστική Αρχή ανεξαρτήτως της υποχρέωσης για μηνιαία καταβολή των Κοινών Δαπανών.

13.1.2. Αν διαπιστωθεί, οποτεδήποτε, από την Διαχειριστική Αρχή ότι η πιο πάνω Πάγια Προκαταβολή – Εγγύηση δεν αντιστοιχεί κατά μέσο όρο στις τρέχουσες Κοινές Δαπάνες δύο μηνών, οι ιδιοκτήτες έχουν υποχρέωση να καταβάλουν το

επιπλέον ποσό που τους αναλογεί μέσω της καταβολής των Κοινών Δαπανών, αλλιώς ευθύνονται κατά τα αναφερόμενα πιο κάτω στο άρθρο 14 του παρόντος.

13.2. Γενικό Αποθεματικό

13.2.1. Επιπλέον της Πάγιας Προκαταβολής Κοινών Δαπανών, οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταβάλουν μέσω των Κοινών Δαπανών, την αναλογία που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία τους ώστε να συμπληρωθεί συνολικό πόσο μηνιαίως ίσο με 6.400 Ευρώ για όλο το Συγκρότημα, για το σχηματισμό Γενικού Αποθεματικού. Το Γενικό Αποθεματικό θα κατατίθεται στον Λογαριασμό Αποθεματικού τον οποίο θα ανοίξει, θα διατηρεί και θα κινεί η Διαχειριστική Αρχή για την αντιμετώπιση τακτικών και εκτάκτων σοβαρών εργασιών καθώς και την ανανέωση και ανακαίνιση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, όπως έχει προβλεφθεί από τους μελετητές του Συγκροτήματος. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά στις τακτικές αυτές εργασίες συμπεριλαμβάνονται:

- (α) το βάψιμο των εξωτερικών όψεων και επικαλύψεων των Κτιρίων και των εσωτερικών κοινοχρήστων χώρων των Τμημάτων του συνόλου του Συγκροτήματος κάθε 10 χρόνια,
- (β) η αντικατάσταση των λεβήτων και καυστήρων των Τμημάτων του συνόλου του Συγκροτήματος κάθε 15 χρόνια,
- (γ) η αντικατάσταση των ανελκυστήρων των Τμημάτων του συνόλου του Συγκροτήματος κάθε 25 χρόνια,

13.2.2. Στον Λογαριασμό Αποθεματικού επίσης κατατίθενται τα ποσά των εκάστοτε ποινικών ρητρών και προστίμων που επιβάλλονται από τη Διαχειριστική Αρχή σε βάρος ιδιοκτητών ή ενοίκων, για παράβαση των όρων του Κανονισμού ή καθυστέρηση στην καταβολή της αναλογίας συμμετοχής οριζόντιας ιδιοκτησίας στις Κοινές Δαπάνες κλπ., όπως ειδικότερα ορίζεται στα επί μέρους άρθρα του παρόντος Κανονισμού.

Άρθρο 14. Υποχρεώσεις σχετικά με την καταβολή Κοινών Δαπανών (Γενικών και Ειδικών), Γενικού Αποθεματικού και Πάγιας Προκαταβολής Κοινών Δαπανών

14.1. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή των ποσών που αναλογούν στην ιδιοκτησία του, για τις κάθε είδους δαπάνες που την βαρύνουν, όπως αυτές αναλύονται πιο πάνω στα άρθρα 12 και 13 του παρόντος. Η υποχρέωση αυτή έναντι των λοιπών συνιδιοκτητών ισχύει ανεξάρτητα από το τι συμφώνησε ή θα συμφωνήσει ο ιδιοκτήτης με τους τυχόν μισθωτές του ή αυτούς που τη χρησιμοποιούν από οποιαδήποτε αιτία.

14.2. Σε περίπτωση μεταβίβασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο νέος ιδιοκτήτης είναι προσωπικά υπεύθυνος για την

καταβολή κάθε ποσού που οφείλει ο δικαιούχος του για Κοινές Δαπάνες οποιασδήποτε κατηγορίας, για ποινικές ρήτρες ή για συμμετοχή στο Γενικό Αποθεματικό και την Πάγια Προκαταβολή. Η αναδοχή του σχετικού χρέους από τον νέο ιδιοκτήτη θεωρείται συνομολογηθείσα με την πράξη μεταβίβασης της κυριότητας, ακόμη και αν δεν μνημονεύεται ρητά σ' αυτήν.

14.3. Τα ποσά που έχουν καταβληθεί προς δημιουργία Γενικού Αποθεματικού προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Συγκροτήματος. Διευκρινίζεται ότι τα εν λόγω ποσά παραμένουν στο Γενικό Αποθεματικό ανεξαρτήτως του ενδεχομένου μεταβίβασης μιας ιδιοκτησίας σε νέο ιδιοκτήτη.

14.4. Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ένοικος καθυστερεί περισσότερο από ένα (1) μήνα από την λήξη της προθεσμίας, όπως αυτή θα κοινοποιείται από την Διαχειριστική Αρχή, για την καταβολή του ποσού που οφείλει για την αναλογία της ιδιοκτησίας του στις Κοινές Δαπάνες οποιασδήποτε κατηγορίας ή στην Πάγια Προκαταβολή και στο Γενικό Αποθεματικό που έχουν αποφασισθεί, υποχρεούται στην καταβολή ίσου ποσού ως ποινική ρήτρα, το οποίο η Διαχειριστική Αρχή δικαιούται να εισπράξει από τον οφειλέτη ακόμη και με εκτέλεση του παρόντος Κανονισμού, που κηρύσσεται τίτλος εκτελεστός και εκκαθαρισμένος. Τα ποσά των πιο πάνω ποινικών ρητρών επαυξάνουν το Γενικό Αποθεματικό.

14.5. Οι τυχόν ποινικές ρήτρες που καταλογίσθηκαν για την πιο πάνω αιτία σε βάρος ενοίκου, βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της, εφ' όσον δεν εξοφλήθηκαν εμπρόθεσμα από τον ένοικο σε βάρος του οποίου επιβλήθηκαν.

Άρθρο 15. Γενικές Συνελεύσεις

Το Συγκρότημα διοικείται από τις ακόλουθες συνελεύσεις: **1) Τη Γενική Συνέλευση Τμήματος, 2) Τη Γενική Συνέλευση Ενότητας και 3) Τη Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος.**

15.1. Γενική Συνέλευση Τμήματος

Συμμετέχοντες

15.1.1. Η Γενική Συνέλευση Τμήματος απαρτίζεται από τους συνιδιοκτήτες του κάθε Τμήματος. Κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται να συμμετέχει στην Συνέλευση του Τμήματος στο οποίο βρίσκεται η ιδιοκτησία του αυτοπροσώπως ή με ειδικά γραπτά εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, που μπορεί να είναι συνιδιοκτήτης ή και μισθωτής. Επίσης στις συνελεύσεις αυτές μπορούν να συμμετέχουν και μισθωτές χωρίς δικαίωμα ψήφου.

Χρόνος & Τρόπος Σύγκλησης

15.1.2. Η τακτική Γενική Συνέλευση Τμήματος συνέρχεται μία φορά κάθε χρόνο, μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μηνός Οκτωβρίου.

15.1.3. Η Γενική Συνέλευση Τμήματος συνέρχεται μετά από πρόσκληση της Διαχειριστικής Αρχής. Η πρόσκληση κοινοποιείται στους συνιδιοκτήτες του Τμήματος επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν την συνεδρίαση. Στην πρόσκληση αναγράφονται υποχρεωτικά η ημέρα, η ώρα και ο τόπος της συνεδρίασης, καθώς και τα προς συζήτηση θέματα και αναρτάται στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων στην είσοδο του κάθε Τμήματος.

15.1.4. Σε περίπτωση αμέλειας της Διαχειριστικής Αρχής, η τακτική Γενική Συνέλευση Τμήματος συγκαλείται από συνιδιοκτήτες που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) της συνιδιοκτησίας. Η πρόσκληση αυτή, στην οποία αναγράφονται υποχρεωτικά τα ονόματα των συνιδιοκτητών που την προσκαλούν, πρέπει να περιέχει όλα τα στοιχεία που προαναφέρονται και να κοινοποιηθεί στους συνιδιοκτήτες εμπρόθεσμα και με τους τρόπους που αναφέρονται παραπάνω.

15.1.5. Η Γενική Συνέλευση Τμήματος συνεδριάζει και αποφασίζει έγκυρα, αν είναι παρόντες σ' αυτήν ή εκπροσωπούνται τα 2/3 της όλης συνιδιοκτησίας του Τμήματος. Αν δεν υπάρξει απαρτία, η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και την ίδια ώρα. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας.

Αρμοδιότητες & Θέματα

15.1.6 Η Γενική Συνέλευση Τμήματος συνεδριάζει και αποφασίζει για τα ακόλουθα θέματα:

α) για την εκλογή Εκπρόσωπου Τμήματος και αναπληρωτή αυτού,

β) για έκτακτες Ειδικές Κοινές Δαπάνες του Τμήματος που υπερβαίνουν το ποσό των 5.000 Ευρώ. Το ποσό αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από 1.1.2006, σύμφωνα με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για την δωδεκάμηνη περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους,

γ) για κάθε θέμα που αφορά το Τμήμα, εκτός των θεμάτων που είναι αποκλειστική αρμοδιότητα των Γενικών Συνελεύσεων Ενότητας και Συγκροτήματος, όπως αναφέρονται στα άρθρα 15.2.6, 15.3.3 και 15.3.5.

Ψήφοι & Λήψη Αποφάσεων

15.1.7 Ο κάθε συνιδιοκτήτης έχει τόσες ψήφους όσες αναλογούν στην οριζόντια ιδιοκτησία του, σύμφωνα με τον αντίστοιχο Πίνακα Κατανομής και την στήλη με ένδειξη «Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες / Κτηρίου & Ψήφοι».

15.1.8 Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης Τμήματος παίρνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας ακόμα των ψήφων των παρόντων και αντιπροσωπευομένων

συνιδιοκτητών, εκτός αν κατά το νόμο ή τον Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία.

15.1.9 Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης Τμήματος, εφ' όσον λαμβάνονται σύμφωνα με το νόμο και τον Κανονισμό, είναι υποχρεωτικές για όλους τους συνιδιοκτήτες του Τμήματος, ακόμη και διαφωνούντες ή απόντες.

Εκλογή Εκπρόσωπου Τμήματος

15.1.10. Η Γενική Συνέλευση Τμήματος εκλέγει τον Εκπρόσωπο του Τμήματος, στον οποίο παρέχει εντολή και εξουσιοδότηση να εκπροσωπεί, να ψηφίζει και να δεσμεύει το σύνολο των συνιδιοκτητών του Τμήματος στη Γενική Συνέλευση της Ενότητας στην οποία συμπεριλαμβάνεται το Τμήμα και στη Γενική Συνέλευση του Συγκροτήματος, αντιπροσωπεύοντας τόσες ψήφους όσες αντιστοιχούν στο σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών του Τμήματος. Η Γενική Συνέλευση Τμήματος επίσης εκλέγει και έναν αναπληρωτή Εκπρόσωπο, προκειμένου να αντικαθιστά τον Εκπρόσωπο του Τμήματος σε περίπτωση κωλύματος του τελευταίου ως προς την άσκηση των καθηκόντων του.

15.1.11. Ο Εκπρόσωπος Τμήματος εκλέγεται ετησίως από την τακτική Γενική Συνέλευση Τμήματος. Σε περίπτωση που δεν εκλεγεί Εκπρόσωπος Τμήματος τότε αυτός θα ορίζεται με κλήρωση. Ο Εκπρόσωπος που εκλέχθηκε ή ορίστηκε με κλήρωση θα έχει το δικαίωμα να μην συμμετέχει στην (τυχόν) κλήρωση του επόμενου χρόνου.

Έκτακτη Γενική Συνέλευση Τμήματος

15.1.12. Έκτακτα συγκαλείται η Γενική Συνέλευση Τμήματος οποτεδήποτε, είτε με πρόσκληση της Διαχειριστικής Αρχής, είτε με πρόσκληση συνιδιοκτητών που εκπροσωπούν το ένα τέταρτο (1/4) της συνιδιοκτησίας. Για τον τρόπο σύγκλησης ισχύουν όσα αναγράφονται ανωτέρω στα άρθρα 15.1.3., 15.1.4 και 15.1.5.

15.1.13 Ως Έκτακτη Γενική Συνέλευση Τμήματος θεωρείται και η ψηφοφορία με περιφορά εφόσον δεν παραβιάζονται οι διατάξεις για την απαρτία. Σε αυτή την περίπτωση η Διαχειριστική Αρχή υποχρεούται να κοινοποιήσει τα προς ψηφοφορία θέματα και να ορίσει εύλογη προθεσμία (τουλάχιστον 7 ημερών) για την ολοκλήρωση της ψηφοφορίας.

Πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων Τμήματος

15.1.14 Οι συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης Τμήματος καταχωρούνται σε βιβλίο πρακτικών, που τηρείται με επιμέλεια και ευθύνη της Διαχειριστικής Αρχής. Στο βιβλίο πρακτικών καταχωρούνται υποχρεωτικά όλες οι συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης Τμήματος, τα ονόματα των συμμετεχόντων με τον αντίστοιχο αριθμό των ψήφων τους, οι αποφάσεις που λαμβάνονται κλπ.

Θέματα Κτηρίων

15.1.15 Η λήψη αποφάσεων για θέματα που αφορούν Κτήρια που αποτελούνται από δυο Τμήματα θα λαμβάνεται από τους δύο Εκπροσώπους των Τμημάτων. Σε περίπτωση μη επίτευξης συμφωνίας μεταξύ των δύο Εκπροσώπων, η απόφαση θα λαμβάνεται από το σύνολο των ιδιοκτητών των δύο Τμημάτων με ψηφοφορία που θα συντονίζει η Διαχειριστική Αρχή κατά την διαδικασία που ορίζεται στο άρθρο 15.1.13. Για τις ψήφους και την λήψη αποφάσεων θα ισχύουν όσα αναγράφονται στα άρθρα 15.1.7, 15.1.8 και 15.1.9.

15.2 Γενική Συνέλευση Ενότητας

Συμμετέχοντες

15.2.1. Η Γενική Συνέλευση Ενότητας απαρτίζεται από όλους τους Εκπροσώπους των Τμημάτων που συμπεριλαμβάνονται στην Ενότητα ή τους αναπληρωτές αυτών σε περίπτωση που κάποιος Εκπρόσωπος Τμήματος αδυνατεί να συμμετάσχει. Στις συνελεύσεις αυτές μπορούν να συμμετέχουν και ένοικοι της Ενότητας χωρίς δικαίωμα ψήφου.

Χρόνος & Τρόπος Σύγκλησης

15.2.2. Η τακτική Γενική Συνέλευση Ενότητας συνέρχεται μία φορά κάθε χρόνο, μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μηνός Νοεμβρίου. Οι τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των δυο Ενοτήτων του Συγκροτήματος γίνονται ταυτόχρονα, την ίδια ημέρα και ώρα.

15.2.3. Η Γενική Συνέλευση Ενότητας συνέρχεται μετά από πρόσκληση της Διαχειριστικής Αρχής. Η πρόσκληση κοινοποιείται στους Εκπροσώπους των Τμημάτων και τους αναπληρωτές αυτών επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν την συνεδρίαση. Στην πρόσκληση αναγράφονται υποχρεωτικά η ημέρα, η ώρα και ο τόπος της συνεδρίασης, καθώς και τα προς συζήτηση θέματα και αναρτάται στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων στην είσοδο του κάθε Τμήματος.

15.2.4. Σε περίπτωση αμέλειας της Διαχειριστικής Αρχής, η τακτική Γενική Συνέλευση Ενότητας συγκαλείται από Εκπροσώπους Τμημάτων που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του συνόλου της συνιδιοκτησίας της Ενότητας. Η πρόσκληση αυτή, στην οποία αναγράφονται υποχρεωτικά τα ονόματα των Εκπροσώπων που την προσκαλούν, πρέπει να περιέχει όλα τα στοιχεία που προαναφέρονται και να κοινοποιηθεί στους Εκπροσώπους εμπρόθεσμα και με τους τρόπους που αναφέρονται παραπάνω.

15.2.5. Η Γενική Συνέλευση Ενότητας συνεδριάζει και αποφασίζει έγκυρα, αν είναι παρόντες σ' αυτήν οι Εκπρόσωποι Τμημάτων που εκπροσωπούν τα 2/3 του συνόλου της συνιδιοκτησίας των Τμημάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Ενότητα. Αν δεν υπάρξει απαρτία, η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την

αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και την ίδια ώρα. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας.

Αρμοδιότητες & Θέματα

15.2.6 Η Γενική Συνέλευση Ενότητας συνεδριάζει και αποφασίζει για τα ακόλουθα θέματα:

α) για έκτακτες Γενικές Κοινές Δαπάνες Ενότητας που υπερβαίνουν το ποσό των 20.000 Ευρώ για την Ενότητα ΗΛΙΔΑ Α και 8.000 Ευρώ για την Ενότητα ΗΛΙΔΑ Β. Τα ποσά αυτά αναπροσαρμόζονται ετησίως, αρχής γενομένης από 1.1.2006, σύμφωνα με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για την δωδεκάμηνη περίοδο 1^{ης} Ιανουαρίου έως 31^{ης} Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους.

β) για θέματα που αφορούν την κάθε Ενότητα, εκτός των θεμάτων που είναι αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης Συγκροτήματος όπως αναφέρονται στα άρθρα 15.3.3 και 15.3.5.

Ψήφοι & Λήψη Αποφάσεων

15.2.7 Για τον υπολογισμό των ψήφων λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ψήφων της συνιδιοκτησίας κάθε Τμήματος στις συνολικές ψήφους της Ενότητας, σύμφωνα με τον Πίνακα Κατανομής και τη στήλη με ένδειξη «Ποσοστό Συνιδιοκτησίας Επί του Οικοπέδου Ο.Τ.02 ή Ο.Τ.03 / Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες και Ψήφοι Ενότητας»

15.2.8 Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης Ενότητας παίρνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας ακόμα των ψήφων που αντιπροσωπεύουν οι παρόντες Εκπρόσωποι, ή οι αναπληρωτές αυτών, εκτός αν κατά το νόμο ή τον Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία.

15.2.9 Οι αποφάσεις της Γενικής Συνελεύσεως Ενότητας, εφ' όσον λαμβάνονται σύμφωνα με το νόμο και τον Κανονισμό, είναι υποχρεωτικές για όλους τους συνιδιοκτήτες των Τμημάτων της κάθε Ενότητας, ακόμη και διαφωνούντες ή απόντες.

Έκτακτη Γενική Συνέλευση Ενότητας

15.2.10. Έκτακτα συγκαλείται η Γενική Συνέλευση Ενότητας οποτεδήποτε είτε με πρόσκληση της Διαχειριστικής Αρχής, είτε με πρόσκληση των Εκπροσώπων που αντιπροσωπεύουν το ένα τέταρτο (1/4) του συνόλου των ψήφων της κάθε Ενότητας. Για τον τρόπο σύγκλησης ισχύουν όσα αναγράφονται ανωτέρω στο άρθρο 15.2.3, 15.2.4 και 15.2.5.

15.2.11 Ως Έκτακτη Γενική Συνέλευση Ενότητας θεωρείται και η ψηφοφορία με περιφορά εφόσον δεν παραβιάζονται οι διατάξεις για την απαρτία. Σε αυτή την περίπτωση η Διαχειριστική Αρχή υποχρεούται να κοινοποιήσει τα προς ψηφοφορία θέματα και να ορίσει

εύλογη προθεσμία (τουλάχιστον 15 ημερών) για την ολοκλήρωση της ψηφοφορίας.

Πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων Ενότητας

15.2.12. Οι συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης Ενότητας καταχωρούνται σε βιβλίο πρακτικών, που τηρείται με επιμέλεια και ευθύνη της Διαχειριστικής Αρχής. Στο βιβλίο πρακτικών καταχωρούνται υποχρεωτικά όλες οι συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης Ενότητας, τα ονόματα των Εκπροσώπων που συμμετέχουν κάθε φορά με τον αντίστοιχο αριθμό των ψήφων που αντιπροσωπεύουν, οι αποφάσεις που λαμβάνονται κλπ.

15.3 Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος

Συμμετέχοντες

15.3.1. Η Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος απαρτίζεται από όλους τους Εκπροσώπους των Τμημάτων και των δύο Ενοτήτων. Στη Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος δικαιούνται να παρίστανται και οι ένοικοι του Συγκροτήματος χωρίς να έχουν δικαίωμα ψήφου.

Χρόνος & Τρόπος Σύγκλησης

15.3.2. Η τακτική Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος συνέρχεται μία φορά κάθε χρόνο, την ίδια ημέρα και στον ίδιο τόπο που συνέρχονται οι Γενικές Συνελεύσεις των δύο Ενοτήτων. Για τον τρόπο σύγκλησης ισχύουν όσα αναφέρονται ανωτέρω στα άρθρα 15.2.3, 15.2.4 και 15.2.5.

Αρμοδιότητες & Θέματα

15.3.3 Η Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος συνεδριάζει και αποφασίζει για τα ακόλουθα θέματα:

α) για έκτακτες Γενικές Κοινές Δαπάνες Συγκροτήματος που υπερβαίνουν το ποσό των 30.000 Ευρώ. Το ποσό αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από 1.1.2006, σύμφωνα με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για την δωδεκάμηνη περίοδο 1^{ης} Ιανουαρίου έως 31^{ης} Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους.

β) για θέματα που σχετίζονται με το Γενικό Αποθεματικό

γ) για κάθε θέμα που αφορά συνολικά το Συγκρότημα (συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά θεμάτων σχετικών με τις εξωτερικές όψεις των Κτηρίων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, την ασφάλεια του Συγκροτήματος και γενικά την αισθητική και φυσιογνωμία του Συγκροτήματος)

δ) για κάθε τροποποίηση του παρόντος Κανονισμού

ε) για την αλλαγή της Διαχειριστικής Αρχής, δηλαδή τη διακοπή, ή μη ανανέωση μετά τη λήξη αυτής, της σύμβασης για την οποία γίνεται μνεία στο άρθρο 16.1.

Ψήφοι & Λήψη Αποφάσεων

15.3.4 Για τον υπολογισμό των ψήφων λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ψήφων της συνιδιοκτησίας κάθε Τμήματος στις συνολικές ψήφους του Συγκροτήματος, σύμφωνα με τον Πίνακα Κατανομής και τη στήλη με ένδειξη

«Ποσοστό Συμμετοχής στις Κοινές Δαπάνες & Ψήφοι Συγκροτήματος A/B/C/D». Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης Συγκροτήματος παίρνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας ακόμα των ψήφων που αντιπροσωπεύουν οι παρόντες Εκπρόσωποι, ή οι αναπληρωτές αυτών, εκτός αν κατά το νόμο ή τον Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία.

15.3.5 Ειδικά στα παρακάτω θέματα για να λάβει απόφαση η Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος απαιτείται αυξημένη πλειοψηφία ποσοστού ενενήντα τοις εκατό (90%) του συνόλου των ψήφων των ιδιοκτητών του Συγκροτήματος όπως αυτοί εκπροσωπούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15.1.10, και τα θέματα αυτά είναι:

α) αλλαγή προορισμού του Συγκροτήματος ή μέρους αυτού,

β) αλλαγή προορισμού και χρήσεων τόσο των οριζοντίων ιδιοκτησιών όσο και των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων,

γ) διαφορετική κατανομή ψήφων, και στις κάθε είδους Κοινές Δαπάνες, τροποποίηση των δικαιωμάτων των διαφόρων συνιδιοκτητών,

δ) για μείωση των μέτρων ασφαλείας του Συγκροτήματος σε σχέση με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8.1. του Κανονισμού.

15.3.6 Οι αποφάσεις της Γενικής Συνελεύσεως Συγκροτήματος, εφ' όσον λαμβάνονται σύμφωνα με το νόμο και τον Κανονισμό, είναι υποχρεωτικές για όλους τους ιδιοκτήτες του Συγκροτήματος, ακόμη και διαφωνούντες ή απόντες.

Έκτακτη Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος

15.3.7. Έκτακτα συγκαλείται η Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται στα άρθρα 15.2.10 και 15.2.11.

Πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων Συγκροτήματος

15.3.8. Ισχύουν όσα προβλέπονται στο άρθρο 15.2.12.

Άρθρο 16. Διαχειριστική Αρχή

16.1. Γενικά

Η εύρυθμη λειτουργία του Συγκροτήματος, η οικονομική διαχείριση και γενικότερα η διοίκηση των υποθέσεων που αφορούν τους ιδιοκτήτες, η υλοποίηση των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων και η παρακολούθηση της τήρησης του Κανονισμού, ανατίθενται στην Διαχειριστική Αρχή (νομικό πρόσωπο). Η Διαχειριστική Αρχή ορίζει τον Επιμελητή του Συγκροτήματος (φυσικό πρόσωπο) ο οποίος έχει την καθημερινή φροντίδα για την καλή λειτουργία του Συγκροτήματος.

Κατά τα πρώτα δέκα (10) χρόνια της λειτουργίας του Συγκροτήματος, Διαχειριστική Αρχή του Συγκροτήματος ορίζεται η εταιρεία παροχής υπηρεσιών διαχείρισης «LAMDA PROPERTY MANAGEMENT A.E.», σύμφωνα με τους όρους της από 10 Μαΐου 2004 σύμβασης.

16.2. Αρμοδιότητες – Καθήκοντα

Για όλα τα θέματα που έχουν σχέση με το Συγκρότημα, την τήρηση του Κανονισμού και των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων και γενικότερα την εύρυθμη λειτουργία του Συγκροτήματος, οι Γενικές Συνελεύσεις εκχωρούν όλα τα δικαιώματά τους στη Διαχειριστική Αρχή, εκτός από εκείνα τα οποία σύμφωνα με τον Κανονισμό ή τον νόμο ανήκουν στην αποκλειστική τους αρμοδιότητα.

Ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, η Διαχειριστική Αρχή είναι αρμόδια για την :

A) Εύρυθμη λειτουργία του Συγκροτήματος:

- (1) Να μεριμνά για την καθαριότητα των κοινοχρήστων χώρων
- (2) Να φροντίζει για τη φύτευση, άρδευση και συντήρηση του περιβάλλοντος χώρου στους κοινόχρηστους χώρους
- (3) Να φροντίζει για τη συντήρηση, επισκευή και λειτουργία όλων των Η/Μ κοινοχρήστων και κοινόκτητων εγκαταστάσεων
- (4) Να μεριμνά για τη συντήρηση, επισκευή και ανακαίνιση των κοινοχρήστων και κοινόκτητων χώρων

(5) Να φροντίζει για την ασφάλεια και φύλαξη του Συγκροτήματος

(6) Να συμβάλλεται με τρίτους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, να αναθέτει, κατά την κρίση της, την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας σχετικής με τη λειτουργία του Συγκροτήματος και να υπογράφει τις σχετικές συμβάσεις

(7) Σε περίπτωση ανάθεσης σε τρίτο πρόσωπο σύμφωνα με τα παραπάνω, να παρακολουθεί και να επιβλέπει τα πρόσωπα αυτά ότι ενεργούν σύμφωνα με τις οδηγίες της και τον Κανονισμό και προς όφελος του Συγκροτήματος

(8) Να διατηρεί τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους ασφαλισμένους, σύμφωνα με την νομοθεσία και τις απαιτήσεις του παρόντος Κανονισμού

(9) Να φροντίζει για τον έγκαιρο ανεφοδιασμό με είδη πρώτης ανάγκης, για την αποκλειστική χρήση των ιδιοκτητών και ενοίκων

(10) Να αποφασίζει για τα θέματα που χρειάζονται άμεση αντιμετώπιση και να λαμβάνει τα προσήκοντα μέτρα

(11) Να ενημερώνεται για τα τρέχοντα προβλήματα, και να προβαίνει σε άμεσες ενέργειες για την επίλυση τους με τον βέλτιστο τρόπο

(12) Να γνωμοδοτεί ή να συμβάλλεται με συμβούλους για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικά με θέματα

που άπτονται έγκρισης από την Διαχειριστική Αρχή, όπως ενδεικτικά για κάθε αλλαγή αρχιτεκτονικών διαμορφώσεων κοινοχρήστων χώρων κλπ

(13) Να διερευνά και προτείνει το βέλτιστο τρόπο λειτουργίας του Συγκροτήματος εν γένει

B) Οικονομική διαχείριση του Συγκροτήματος:

(14) Να προβαίνει για λογαριασμό των ιδιοκτητών σε κάθε είδους πληρωμές και εισπράξεις, όπως μισθοδοσία και ασφαλιστικές εισφορές προσωπικού, καθώς και πληρωμές εργολάβων για εργασίες που έχουν ανατεθεί σε τρίτους (π.χ. συντηρήσεις, αμοιβές τεχνικών, συμβούλων, κηπουρών κλπ.)

(15) Να φροντίζει για την κατανομή, την είσπραξη και την αποπληρωμή των Κοινών Δαπανών και των Πάγιων Προκαταβολών - Εγγυήσεων αυτών, σύμφωνα με τον Κανονισμό

(16) Να παρακολουθεί και να ελέγχει την εκ μέρους των ιδιοκτητών και ενοίκων μέσα στις οριζόμενες προθεσμίες εκπλήρωση των οικονομικών τους υποχρεώσεων σχετικά με τις Κοινές Δαπάνες και να επιβάλλει ποινικές ρήτρες, όπως ορίζεται στον παρόντα Κανονισμό σε περίπτωση που υπάρχει καθυστέρηση

(17) Να κινεί και να διαχειρίζεται τον Λογαριασμό Διαχείρισης και τον Λογαριασμό Γενικού Αποθεματικού

(18) Να διατηρεί βιβλίο εσόδων και εξόδων και αρχείο με τους λογαριασμούς και αποδείξεις

(19) Να υποβάλλει γραπτή αναφορά προς τη Γενική Συνέλευση Συγκροτήματος κάθε χρόνο, ενημερώνοντάς την για την οικονομική διαχείριση του Συγκροτήματος, αλλά και εκτάκτως όποτε ζητηθεί από τη Γενική Συνέλευση του Συγκροτήματος

Γ) Διοικητική διαχείριση του Συγκροτήματος:

(20) Να παρακολουθεί και να ελέγχει την τήρηση του Κανονισμού και των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων και να επιβάλλει κυρώσεις και ποινικές ρήτρες στους μη συμμορφούμενους ιδιοκτήτες ή ενοίκους

(21) Να συγκαλεί και να συντονίζει τις Γενικές Συνελεύσεις και να ενημερώνει αυτές για τα σοβαρά ζητήματα που αφορούν στην λειτουργία του Συγκροτήματος και απαιτούν τη λήψη αποφάσεων για την αντιμετώπισή τους

(22) Να τηρεί το βιβλίο των πρακτικών των Γενικών Συνελεύσεων, το αρχείο της αλληλογραφίας με ιδιοκτήτες, ενοίκους και τρίτους και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο ή αρχείο του οποίου η τήρηση κριθεί από τις Γενικές Συνελεύσεις ως απαραίτητη.

Άρθρο 17. Ασφαλίσεις

17.1. Ασφάλιση κοινοκτητών και κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων

17.1.1. Η Διαχειριστική Αρχή υποχρεούται να διατηρεί όλους του κοινοκτητούς και κοινόχρηστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα ασφαλισμένους κατά των **βασικών κινδύνων, ήτοι για πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα και κλοπή**, για ποσό ίσο με την τρέχουσα πραγματική κατασκευαστική αξία τους. Επίσης υποχρεούται να διατηρεί τους κοινοκτητούς και κοινόχρηστους χώρους ασφαλισμένους και για **Αστική Ευθύνη** έναντι τρίτων.

17.2. Ασφάλιση Ιδιοκτησιών

17.2.1. Οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να διατηρούν συνεχώς και χωρίς διακοπή ασφαλισμένες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους από κινδύνους πυρκαγιάς, σεισμού και πλημμύρας για ποσό τουλάχιστον ίσο με την τρέχουσα πραγματική κατασκευαστική αξία τους (δηλαδή χωρίς την αξία του οικοπέδου) και να διατηρούν ασφάλεια Αστικής Ευθύνης έναντι τρίτων.

17.2.2. Η ασφάλιση γίνεται με ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη του κάθε ιδιοκτήτη σε ασφαλιστική εταιρεία της προτίμησής του.

Άρθρο 18. Βλάβη ή καταστροφή του Συγκροτήματος

18.1. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά ή σεισμό ή άλλη αιτία των κοινοκτητών και

των κοινοχρήστων χώρων, κάθε ποσό που καταβάλλει η Ασφαλιστική Εταιρεία ανήκει κοινά και αδιαίρετα στους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι υποχρεούνται να ξοδέψουν το ποσό, μέχρις εξαντλήσεως του, για την επισκευή και αποκατάσταση τόσο των κοινοκτητών όσο και των κοινοχρήστων χώρων. Το ποσό αυτό το εισπράττει η Διαχειριστική Αρχή, προς την οποία οι δικαιούχοι συνιδιοκτήτες παρέχουν από τώρα ειδική εξουσιοδότηση με τον παρόντα Κανονισμό. Η Διαχειριστική Αρχή, μετά από γνωμάτευση αρμοδίου Μηχανικού και άδεια του Πολεοδομικού γραφείου, διενεργεί τις επισκευές και λογοδοτεί μετά την αποπεράτωσή τους στις Γενικές Συνελεύσεις.

18.2. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά ή σεισμό ή άλλη αιτία οριζόντιας ιδιοκτησίας, η αφορώσα τη οριζόντια ιδιοκτησία αποζημίωση εισπράττεται από το δικαιούχο ιδιοκτήτη, ο οποίος έχει ρητή υποχρέωση να την δαπανήσει πρώτιστα για την αποκατάσταση των ζημιών που προκλήθηκαν στην οριζόντια ιδιοκτησία του των οποίων η αποκατάσταση επιβάλλεται για την στατική επάρκεια και ασφάλεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας και για την εύρυθμη λειτουργία και ευπρεπή εμφάνιση του Τμήματος ή της Ενότητας. Σε περίπτωση που η ζημιά από τις ανωτέρω αιτίες δεν καλύπτεται από την

ασφαλιστική εταιρεία, αποκλειστικά υπεύθυνος είναι ο ιδιοκτήτης.

18.3. Σε περίπτωση καταστροφής του Τμήματος ή της Ενότητας, από πυρκαγιά ή σεισμό ή άλλη αιτία σε ποσοστό πάνω από τα τρία τέταρτα (3/4) της αξίας του Τμήματος ή της Ενότητας αντίστοιχα, αποφασίζει περί του τι θα γίνει Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Τμήματος ή της Ενότητας αντίστοιχα με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) τουλάχιστον του συνολικού αριθμού ψήφων του Τμήματος ή της Ενότητας αντίστοιχα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 15 του Κανονισμού. Αν αποφασισθεί από την παραπάνω πλειοψηφία η από την αρχή ανοικοδόμηση του Τμήματος ή της Ενότητας, ή του μέρους αυτών, οι μειοψηφούντες ή απουσιάζοντες συνιδιοκτήτες δικαιούνται να αποχωρήσουν από τη συνιδιοκτησία και να μεταβιβάσουν την οριζόντια ιδιοκτησία τους με τα ποσοστά της επί της συνιδιοκτησίας στους πλειοψηφούντες ή τρίτους μέσα σε έξι (6) μήνες από την παραπάνω απόφαση της αντίστοιχης Γενικής Συνέλευσης. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 1562 / 1985 και του Ν.3741 / 1929.

Άρθρο 19. Αποκατάσταση ζημιών

19.1 Ανεξάρτητα από τις ποινές που προβλέπονται στον παρόντα Κανονισμό, κάθε παράβαση των όρων του Κανονισμού, εφ' όσον επιφέρει βλάβη ή ζημιά στη

συνιδιοκτησία, δημιουργεί για τον παραβάτη συνιδιοκτήτη υποχρέωση αποκατάστασης της ζημιάς αυτής.

19.2 Οι συνιδιοκτήτες ευθύνονται για κάθε ζημιά που προκλήθηκε στους κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, από αυτούς τους ίδιους ή από αυτούς που χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία τους με οποιοδήποτε τρόπο, το προσωπικό τους κλπ. ανεξάρτητα από την αιτία στην οποία οφείλεται η ζημιά και έχουν υποχρέωση να μεριμνήσουν για την άμεση αποκατάσταση της ζημιάς με δαπάνη τους. Την ίδια υποχρέωση έχουν για οποιαδήποτε ζημιά προκληθεί στην ιδιοκτησία τους ή τα συστατικά, παραρτήματα και εξαρτήματα της, εφ' όσον σχετίζεται με την εξωτερική εμφάνιση και αφορά στην καλαισθητή εμφάνιση του Συγκροτήματος.

19.3 Αν ζημιά, από αυτές που προαναφέρονται δεν αποκαταστάθηκε για οποιοδήποτε λόγο από τον συνιδιοκτήτη που έχει την ευθύνη, την αποκατάσταση αναλαμβάνει η Διαχειριστική Αρχή και παράλληλα δικαιούται να εισπράξει από τον οφειλέτη τη σχετική δαπάνη, προσαυξημένη κατά τους νόμιμους τόκους υπερημερίας, ακόμη και με εκτέλεση του παρόντος Κανονισμού, που κηρύσσεται τίτλος εκτελεστός και εκκαθαρισμένος. Σε περίπτωση που δεν καθίσταται δυνατή η εξακρίβωση του παραβάτη, η δαπάνη θα βαρύνει

την συνιδιοκτησία και θα εισπράττεται μέσω των Κοινών Δαπανών.

Άρθρο 20. Ευθύνη Ιδιοκτητών και Ενοίκων σε περίπτωση παράβασης όρων του Κανονισμού, Αγωγές Συνιδιοκτησίας κατά Ιδιοκτητών και Επίλυση Διαφορών

20.1 Κάθε ιδιοκτήτης μίας ή περισσότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών ευθύνεται απέναντι στους άλλους συνιδιοκτήτες για την από αυτόν τον ίδιο ή από αυτούς που χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία του με οποιοδήποτε τρόπο, (όπως τα μέλη της οικογενείας του, τους μισθωτές, το υπηρετικό προσωπικό, τους προστηθέντες, τους βοηθούς εκπλήρωσης και οποιονδήποτε άλλο έλκει δικαιώματα από αυτόν), παράβαση των όρων του παρόντος Κανονισμού. Η Διαχειριστική Αρχή δικαιούται με κάθε νόμιμο τρόπο και μέσο να επιδιώκει την αυστηρή τήρηση όλων ανεξαιρέτως των όρων του παρόντος Κανονισμού. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφέρεται ότι για κάθε παράβαση δικαιούται: (α) να ζητάει τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων, κατά τις διατάξεις των άρθρων 682 κ.επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, με αίτημα να διατυπωθεί στην απόφαση απειλή χρηματικής ποινής για την αποτροπή επανάληψης της διατάραξης, (β) να ζητάει την έκδοση διαταγής πληρωμής των Κοινών Δαπανών, Πάγιων Προκαταβολών και Γενικού Αποθεματικού κατά τις διατάξεις των άρθρων 623 κ.επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, και (γ) να εισπράττει από τον παραβάτη ως ποινική ρήτρα ακόμα

και με εκτέλεση του παρόντος, που κηρύσσεται τίτλος εκτελεστός και εκκαθαρισμένος, ποσό ίσο προς το διπλάσιο της αναλογίας του στις Κοινές Δαπάνες το οποίο ποσό θα κατατίθεται στο Λογαριασμό Αποθεματικού.

20.2. Ανεξάρτητα από τις προβλεπόμενες στην προηγούμενη παράγραφο ποινές, κάθε παράβαση των όρων του παρόντος Κανονισμού, που ενδέχεται να επιφέρει βλάβη ή ζημία στη συνιδιοκτησία δημιουργεί για τον παραβάτη συνιδιοκτήτη, υποχρέωση επανόρθωσης της ζημίας αυτής.

20.3. Συνιδιοκτήτες, ή και άλλοι οι οποίοι με οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία τους, που προβαίνουν σε μη τήρηση των όρων του παρόντος Κανονισμού ή μη αποκατάσταση κάθε ζημίας της συνιδιοκτησίας που τους βαρύνουν, θα εξαναγκάζονται σε περίπτωση άρνησής τους δικαστικά κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του άρθρου 17 παρ. 2 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο των συνιδιοκτητών του αντίστοιχου Τμήματος, ή Ενότητας, εκπροσωπείται νόμιμα από τη Διαχειριστική Αρχή, η οποία δικαιούται να ασκήσει κάθε ένδικο μέσο, τακτικό ή έκτακτο, ή βοήθημα και γενικά δικαιούται να παρίσταται για λογαριασμό τους ενώπιον κάθε Δημόσιας Αρχής και Δικαστηρίου, ως ενάγουσα ή εναγόμενη ή με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα διαδικού σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Αποκλειστικά αρμόδια για την επίλυση κάθε διαφοράς που απορρέει, προκύπτει ή έχει με οποιοδήποτε τρόπο σχέση με την εφαρμογή ή ερμηνεία του παρόντος Κανονισμού ορίζονται τα Δικαστήρια Αθηνών κατ' εφαρμογή του άρθρου 42 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

20.4 Εφόσον συνιδιοκτήτης χρησιμοποιήσει ή εκμισθώσει ή παραχωρήσει για οποιαδήποτε αιτία σε τρίτους τη χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών του ή προβαίνει σε χρήση των κοινοκτητών και κοινοχρήσιτων χώρων, κατά παράβαση όσων ορίζονται στον παρόντα Κανονισμό, ο καθένας από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες, είτε όλοι μαζί είτε μερικοί από αυτούς, δικαιούνται βάσει τους δικαιώματός τους που απορρέει από τη συνιδιοκτησία να επιδιώξουν να απαγορευθεί δικαστικά η κατά παράβαση του παρόντος χρήση καθώς και να ζητήσουν την έξωση του παραβάτη. Και σε αυτή την περίπτωση οι εν λόγω συνιδιοκτήτες εκπροσωπούνται νόμιμα από τη Διαχειριστική Αρχή ενώπιον κάθε Δημόσιας Αρχής και Δικαστηρίου σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Άρθρο 21. Μονομερείς τροποποιήσεις από την Οικοπεδούχο

21.1. Γενικά

Συμφωνείται ότι η οικοπεδούχος κατασκευάστρια Εταιρεία δικαιούται οποτεδήποτε να προβαίνει μονομερώς σε τροποποίηση του παρόντος κανονισμού και των

προαναφερομένων πράξεων οριζόντιας ιδιοκτησίας, των σχεδίων και των πινάκων που προσαρτώνται σ' αυτές καθώς και σε τροποποιήσεις των τροποποιητικών αυτών πράξεων. Οι τροποποιήσεις αυτές θα αφορούν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της και δεν θα θίγουν τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους του οικοδομικού συγκροτήματος. Με τις τροποποιήσεις αυτές η κατασκευάστρια εταιρεία μπορεί και δικαιούται να ενώνει δύο ή περισσότερες, από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της σε μία. Επίσης μπορεί να διαιρεί μία οριζόντια ιδιοκτησία της σε περισσότερες και να αποσπά τμήμα από τη μία από περισσότερες ιδιοκτησίες της και να ενώνει με άλλη ιδιοκτησία της, σε τρόπο ώστε να διαμορφώνεται ιδιοκτησία μεγαλύτερη ή μικρότερη. Ακόμα μπορεί να ανακατανέμει κατά την απόλυτη κρίση της τα ποσοστά συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο που της ανήκουν καθώς και τον όγκο, την αναλογία στις δαπάνες και τις ψήφους μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών της. Στις πιο πάνω τροποποιήσεις μπορεί να προβαίνει η οικοπεδούχος - κατασκευάστρια εταιρεία εφόσον υπάρχουν ιδιοκτησίες που δεν έχουν μεταβιβαστεί, χωρίς τη σύμπραξη των συνιδιοκτητών του συγκροτήματος, υπό τον όρο ότι δεν θα θίγονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν σε τρίτους, καθώς και οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι του οικοδομικού συγκροτήματος.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, η οικοπεδούχος κατασκευάστρια Εταιρεία δικαιούται να τροποποιεί τον κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων ΟΤ 2 και ΟΤ 3 με δημιουργία θέσεων στάθμευσης οι οποίες θα ανήκουν κατ' αποκλειστική χρήση σε οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα, η δε χρήση αυτών θα καθορίζεται στην αντίστοιχη συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Οι μελλοντικοί συνιδιοκτήτες, με την αποδοχή του παρόντος κανονισμού, θεωρούνται ότι δίνουν στην κατασκευάστρια το δικαίωμα αλλά και την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα, που ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα, να προβαίνει με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα στις πιο στις πιο πάνω τροποποιήσεις και αναγνωρίζουν την αυτοσύμβαση αυτή έγκυρη, νόμιμη και απρόσβλητη και ότι καταρτίζεται σε εκπλήρωση σχετικής υποχρέωσής τους που την ανέλαβαν με τον παρόντα κανονισμό ως και να τους αντιπροσωπεύει σε κάθε Δ.Ο.Υ., Δημόσια ή Δημοτική Αρχή, υπογράφοντας αντ' αυτών κάθε έγγραφο που τυχόν απαιτηθεί, ως δηλώσεις φόρου μεταβίβασης, δηλώσεις του Ν.1599/1986, του Ν.1337/1983 και λοιπά. Τις τροποποιήσεις αυτές η οικοπεδούχος κατασκευάστρια εταιρεία θα ενεργεί με συμβολαιογραφικές πράξεις που θα μεταγραφούν νόμιμα στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο. Οι διατάξεις του παρόντος για την

τροποποίηση της παρούσας πράξης, μονομερώς ή με αυτοσύμβαση, σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, των μελλοντικών τροποποιητικών πράξεων αυτής και των σχεδίων και του πίνακος, δεσμεύουν κάθε νέο αγοραστή διηρημένης ιδιοκτησίας των οικοδομικών συγκροτημάτων «ΗΛΙΔΑ 1» και «ΗΛΙΔΑ 2» και γενικά τον καθένα που θα αποκτήσει από οποιαδήποτε αιτία αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία των οικοδομικών συγκροτημάτων «ΗΛΙΔΑ 1» και «ΗΛΙΔΑ 2», με μόνη τη δήλωση ότι προσχωρεί στην παρούσα πράξη.

21.2. Τροποποίηση εξωτερικών διαστάσεων κτιρίων

Η Οικοπεδούχος δικαιούται να επιφέρει μικρής σημασίας τροποποιήσεις στο εξωτερικό γεωμετρικό στερεό όλων των Κτηρίων του Συγκροτήματος, είτε για λόγους αρχιτεκτονικών επεμβάσεων – βελτιώσεων, είτε για λόγους χρησιμοποίησης αδιαθέτου συντελεστή δόμησης.

21.3. Έκδοση τροποποιητικών αδειών

Κατά την έκδοση κάθε είδους τροποποιητικών αδειών (αναθεωρήσεων), η Οικοπεδούχος θα ενεργεί βάσει του παρόντος και ως πληρεξούσιος των μέχρι τότε αγοραστών – συνοικοπεδούχων.

21.4 Τροποποίηση Κανονισμού

Οι συνιδιοκτήτες καθώς και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών δια της δηλώσεώς τους στα επί μέρους μεταβιβαστικά

συμβόλαια των ως άνω ιδιοκτησιών, με την αποδοχή του παρόντος Κανονισμού δίνουν στην Οικοπεδούχο εταιρία, την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα που ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα, να προβαίνει με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα στις τροποποιήσεις που αναφέρονται στις παραγράφους 21.1, 21.2 και 21.3 του παρόντος άρθρου, ενεργούσα το μεν για τον εαυτό της ατομικά το δε ως πληρεξουσία αυτών και δια της παραπάνω δηλώσεώς τους περί αποδοχής του παρόντος Κανονισμού, τεκμαίρεται ότι αναγνωρίζουν την αυτοσύμβαση αυτή έγκυρη, νόμιμη και απρόσβλητη και ότι καταρτίζεται σε εκπλήρωση σχετικής υποχρεώσεως τους, που την ανέλαβαν με τον παρόντα Κανονισμό.

Τις τροποποιήσεις αυτές η εταιρεία θα ενεργεί με ειδικές συμβολαιογραφικές πράξεις που θα μεταγραφούν νόμιμα στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου για την τροποποίηση του Κανονισμού, δεσμεύουν κάθε νέο αγοραστή οριζόντιας ιδιοκτησίας, καθώς και κάθε ειδικό ή καθολικό διάδοχο αυτού, και γενικά τον καθένα που θα αποκτήσει είτε κατά πλήρη κυριότητα ή κατά χρήση και από οποιαδήποτε αιτία, οποιαδήποτε αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, με μόνη τη δήλωση ότι προσχωρεί στην παρούσα πράξη.

Άρθρο 22. Υποσταθμοί Δ.Ε.Η.

22.1 Επιτρέπεται η ελεύθερη αφαίρεση της επικάλυψης των καταπακτών οποιαδήποτε ώρα του εικοσιτετραώρου, για την εγκατάσταση ή αντικατάσταση των μηχανημάτων των υποσταθμών Δ.Ε.Η. Η εργασία αποξήλωσης και επαναφοράς θα γίνεται από τη Δ.Ε.Η. και με δαπάνες της.

22.2 Απαγορεύεται η μερική ή ολική έμφραξη, με οιονδήποτε τρόπο μόνιμα ή προσωρινά, των ανοιγμάτων ή αεραγωγών που εξασφαλίζουν τον συνεχή αερισμό των υποσταθμών.

22.3 Η Δ.Ε.Η. θα έχει το δικαίωμα εκσκαφής του προκηπίου (πρασιάς) ή των κοινοχρήστων χώρων για την τοποθέτηση τιμεντοσωλήνων ή καλωδίων από την ρυμοτομική γραμμή μέχρι τον υποσταθμό.

22.4 Η Δ.Ε.Η. έχει το δικαίωμα να αφαιρεί κάθε εμπόδιο, μόνιμο ή προσωρινό, που θα βρεθεί στον ειδικό διάδρομο μεταφοράς των μηχανημάτων από ρυμοτομικής γραμμής μέχρι της καταπακτής κάθε υποσταθμού.

22.5 Με την τελική παραλαβή των υποσταθμών, υποχρεούνται οι ιδιοκτήτες να παραδώσουν το κλειδί της τυχόν υπάρχουσας περιφράξεως της οικοδομής. Στην περίπτωση δε που θα υπάρχει έξοδος κινδύνου από τον υποσταθμό στον κοινόχρηστο διάδρομο, απαιτείται να

παραδοθεί και το κλειδί της κυρίας εισόδου του αντίστοιχου Κτηρίου.

22.6 Ο χώρος κάθε υποσταθμού θα είναι απαλλαγμένος από οποιαδήποτε εγκατάσταση ξένη προς τη λειτουργία του, τόσο εντός του χώρου όσο και εσωτερικά στα τοιχεία, τοίχους, πλάκα επικαλύψεως και το υπέδαφος (σωληνώσεις παροχών Δ.Ε.Η., ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, Φωταερίου κ.λ.π., αποχετεύσεις, κεντρική θέρμανση, ηλεκτρική ή υδραυλική εγκατάσταση κ.λ.π.).

22.7 Σε περίπτωση παραβίασεως του παραπάνω όρου υποχρεούνται οι συνιδιοκτήτες να απομακρύνουν αμέσως και με δαπάνες τους, τις εγκαταστάσεις αυτές. Σε άρνησή τους, η Δ.Ε.Η. έχει το δικαίωμα να τις απομακρύνει και να απαιτήσει τόσο τις σχετικές δαπάνες όσο και την αποκατάσταση κάθε θετικής ή αποθετικής ζημιάς που θα υποστεί.

22.8 Ο χώρος θα χρησιμοποιηθεί ως υποσταθμός μετατροπής και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και σε ουδένα περιορισμό υπόκειται από τα διαλαμβανόμενα στον κανονισμό του οικοδομικού συγκροτήματος.

22.9 Η Δ.Ε.Η. απαλλάσσεται από οποιαδήποτε δαπάνη λειτουργίας και συντηρήσεως του οικοδομικού συγκροτήματος, ως και από τις δαπάνες συνδέσεως με τον κεντρικό αγωγό αποχετεύσεως, τελών Ε.Υ.Δ.Α.Π. και από κάθε άλλη δαπάνη.

22.10 Επιτρέπεται η είσοδος του προσωπικού της Δ.Ε.Η. στους χώρους των Υποσταθμών, οποιαδήποτε ώρα του εικοσιτετραώρου α) από τη θυρίδα επισκέψεως της καταπακτής και β) από θύρα εισόδου στον κάθε Υ/Σ όπου αυτή προβλέπεται από το κατασκευαστικό σχέδιο.

Στην περίπτωση που η θύρα επικοινωνεί με την κυρία είσοδο του κτηρίου μέσω κοινοχρήστων διαδρόμων θα παραδοθεί, κατά την οριστική παραλαβή των χώρων, το κλειδί της κυρίας εισόδου του συγκεκριμένου κτηρίου.

22.11 Κατά την επιφάνεια που καταλαμβάνουν η καταπακτή και οι αεραγωγοί του χώρου του κάθε υποσταθμού της Δ.Ε.Η., θέλει συσταθεί με το συμβόλαιο που θα συνταχθεί και υπογραφεί οποτεδήποτε για τη μεταβίβαση του χώρου τούτου στην ίδια είτε αιτία πωλήσεως, είτε αιτία δωρεάς δια της συστάσεως προσωπικής δουλείας, εμπράγματο δικαίωμα πραγματικής δουλείας υπέρ του χώρου του υποσταθμού της Δ.Ε.Η. και εις βάρος των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων του οικοδομικού συγκροτήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1188 και 1191 του Αστικού Κώδικα, η οποία και θα υφίσταται στο διηνεκές.

Άρθρο 23. Ημερομηνία ισχύος Κανονισμού

Ο παρών Κανονισμός που θα γίνεται αποδεκτός και στον οποίο θα προσχωρούν οι ιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών, ισχύει από την υπογραφή του.

Η παρούσα πράξη, ως Κανονισμός εσωτερικών σχέσεων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των ιδιοκτητών του Συγκροτήματος, θα μεταγραφεί στα βιβλία των μεταγραφών του Δήμου Αμαρουσίου.

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ:

Στους εμφανισθέντες υπέμνησα τα ακόλουθα:

1> Τις διατάξεις "περί μεταγραφής" του Αστικού Κώδικα και τις συνέπειες σε περίπτωση παράλειψής της.

2> Κατά δήλωση των εμφανισθέντων σύμφωνα με το Ν.1599/86, η έδρα της εταιρείας που εκπροσωπεί είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας πράξης.

3> Οι εμφανιζόμενοι στο παρόν, με την ιδιότητα που παρίστανται, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.9.2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1.10.2002 τ. Β') δήλωσαν σε μένα τον συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του

άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών» ότι: α) Δεν έχει αλλάξει η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του ακινήτου που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο ούτε οι διαστάσεις των κοινοχρήστων, σύμφωνα με τον Ν.1577/1986 και β) Το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994.

4> Προσαρτώνται στο παρόν **α)** επικυρωμένο αντίγραφο του υπ' αριθμόν 302/24-12-2003 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α'), στο οποίο δημοσιεύτηκε ο Ν.3207/2003, του οποίου το άρθρο 6 επέχει θέση άδειας οικοδομής του περιγραφομένου στο παρόν οικοδομικού συγκροτήματος.

β) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 110828/16-4-2004 κτηματογραφικό απόσπασμα του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) σύμφωνα με τον Ν.2138/1995 (ΚΑΕΚ 05 014 2512038, 05 014 2513002, 05 014 2507014, 05 014 2512031, 05 014 2512013, 05 014 2512016, 05 014 2512002, 05 014 2512014, 05 014 2512008, 05 014 2507019, 05 014 2507016, 05 014

2409001, 05 014 2512018, 05 014 2512037, 05 014
 2507021, 05 014 2507021, 05 014 2507017, 05 014
 2506012, 05 014 2501004, 05 014 2501003, 05 014
 2501009, 05 014 2512015, 05 014 2501002, 05 014
 2501001, 05 014 2507022, 05 014 2507021, 05 014
 2507021, 05 014 2507018, 05 014 2512015, 05 014
 2512039, 05 014 2512004, 05 014 2512006, 05 014
 2512007, 05 014 2512025, 05 014 2513003, 05 014
 2507021, 05 014 2507021, 05 014 2512029, 05 014
 2512042, 05 014 2512005, 05 014 2507020, 05 014
 2512019, 05 014 2409006, 05 014 2512026, 05 014
 2512026, 05 014 2507014, 05 014 2507014, 05 014
 2507014, 05 014 2512001, 05 014 2409012, 05 014
 2512046, 05 014 2419001, 05 014 2512028, 05 014
 2409011, 05 014 2512036, 05 014 2515003, 05 014
 2512032, 05 014 2419003, 05 014 2408002, 05 014
 2512027, 05 014 2513004, 05 014 2408003, 05 014
 2419004, 05 014 2419002, 05 014 2409003, 05 014
 2513004, 05 014 2408003, 05 014 2409003, 05 014
 2506011, 05 014 2409017, 05 014 2506015, 05 014
 2507015, 05 014 2513004, 05 014 2512017, 05 014
 2512035, 05 014 2512017.

Οι παραπάνω δηλώσεις των εμφανισθέντων καταχωρήθηκαν στο συμβόλαιο αυτό, που γράφτηκε σε 57 φύλλα, για το οποίο θα εισπράξω για τέλη και δικαιώματα

μου εννιακόσια τριάντα πέντε ευρώ και σαράντα τρία λεπτά με 4 αντίγραφα.

Το συμβόλαιο αυτό διαβάστηκε στους εμφανισθέντες, οι οποίοι το βεβαίωσαν, συμφώνησαν με το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν αυτοί κι εγώ ο Συμβολαιογράφος, όπως ο Νόμος ορίζει.

ΟΙ ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΝΤΕΣ

Ιωάννης Μεταξάς-Τρίκαρδος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ) ΚΩΝ/ΝΟΣ ΧΡ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

Ακριβές αντίγραφο Αθήνα αυθημερόν

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ