

Α φ ε ν ό ς ο ι: 1) **το γένος**, Οικοκυρά , που γεννήθηκε , το έτος, και κατοικεί στη , οδός , αριθμός, κάτοχος του δελτίου ταυτότητας του, με Α.Φ.Μ. της ΔΟΥ ,

2),

3) και Αφετέρου οως Διαχειριστής και Νόμιμος Εκπρόσωπος της Εταιρίας με την επωνυμία, που έχει έδρα στην οδός....., αριθμός διάρκεια ετών, με Α.Φ.Μ..... της ΔΟΥ....., που έχει συσταθεί με το από Ιδιωτικό Συμφωνητικό, που νόμιμα δημοσιεύθηκε από το Πρωτοδικείο Αθηνών με αύξοντα αριθμό 22446/29-12-1994, επικυρωμένα αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται στο παρόν συμβόλαιό μου, και η οποία εταιρία και τα ομόρρυθμα μέλη αυτής, κατά δήλωση του εμφανισθέντος, δεν έχει μέχρι σήμερα κηρυχθεί σε πτώχευση, ούτε έχει λυθεί, ούτε έχει υποστεί καμμία άλλη, πλην των ανωτέρω, καταστατική μεταβολή, **κ α ι** μου ζήτησαν να συνταχθεί και υπογραφεί το συμβόλαιο αυτό με το οποίο δήλωσαν , συμφώνησαν και αποδέχθηκαν τα παρακάτω:

Ο τ ι, οι αφενός άνω συμβαλλόμενοι , δήλωσαν ότι απέκτησαν και έχουν στην άμεση, πλήρη, απόλυτη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή τους, και μάλιστα κοι

νός, αδιαιρέτως και κατά ποσοστότο κάτωθι ακίνητο,
ήτοι:

Ένα οικοπέδο στη θέσηΑττικής, της Κτηματικής Περιφέρειας
του ομωνύμου Δήμου, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
πόλεως του ΔήμουΑττικής, εντός του Οικοδομικού
Τετραγώνου..... του άνω Δήμου, και επί της οδού Νικολάου
Πλαστήρα, στην οποία φέρει τον αριθμό 68, **έκτασης** μέτρων
τετραγωνικών και 77/100 (.....) , **όπως αυτό**
εμφαίνεται υπό τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία της περιμέτρου
του....., στο από , υπό κλίμακα 1:100 ,
τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονος....., το
οποίο νόμιμα συντεταγμένο κατά τις διατάξεις του Ν.651/1977 και του
Ν.1337/83, με την επ' αυτού υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντος αυτό
Μηχανικού, ότι το εν λόγω οικοπέδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως,
είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές
διατάξεις, δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83, και δεν οφείλει
εισφορά σε γή και σε χρήμα, από την περιοχή του οικοπέδου δεν
διέρχεται ρέμμα, και δεν διασχίζουν το οικοπέδο εναέριες γραμμές
μεταφοράς υψηλής τάσεως, και νόμιμα υπογραφέν από τον άνω
Μηχανικό, τους άνω συμβαλλόμενους και εμένα προσαρτάται στο
παρόν συμβόλαιό μου, **και συνορεύει** κατ' αυτό: ΒΟΡΕΙΩΣ
.....ΝΟΤΙΩΣ επί πλευράς

.....ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΣκαι
ΔΥΤΙΚΩΣ-

Σήμερα με το παρόν συμβόλαιο οι αφενός συμβαλλόμενοι,
καλούμενοι εφεξής στο παρόν χάριν συντομίας **«οικοπεδούχοι»,**
αποφασίσαντες την, επί του άνω λεπτομερώς περιγραφέντος οικοπέδου
τους, , ανέγερση οικοδομής (πολυκατοικίας), μετά την έκδοση των
κατά Νόμον Αδειών , της αδείας ανεγέρσεως από το αρμόδιο
Πολεοδομικό γραφείο, κατά την έννοια, το σύστημα και τις διατάξεις
του Ν. 3741/29, και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα,
η οποία θα περιλαμβάνει αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες
ιδιοκτησίες που θα διέπονται από τις διατάξεις των άνω Νόμων και από
τους όρους της οροφοκτησίας και του κανονισμού, που θα
καταρτισθούν, και η οποία θα καλύπτει ολόκληρη την κατά νόμον
επιτρεπομένη επιφάνεια και ύψος, αναθέτουν την εν λόγω ανέγερση ,
επ' αντιπαροχή οριζοντίων ιδιοκτησιών, εις την αφετέρου άνω
συμβαλλόμενη και νόμιμα εκπροσωπούμενη Εταιρία με την επωνυμία
«.....» , καλούμενη εφεξής στο παρόν χάριν συντομίας
«εργολήπτρια εταιρία», η οποία δια του νομίμου άνω εκπροσώπου
της δηλώνει ότι αποδέχεται, υπόσχεται και αναλαμβάνει την
υποχρέωση με το παρόν όπως, με αποκλειστική της φροντίδα,
επιμέλεια και δικές της δαπάνες, προβεί στην ανέγερση της

πολυκατοικίας αυτής με βάση τους όρους και τις συμφωνίες του παρόντος συμβολαίου.-

Οι οικοπεδούχοι, παρακρατώντας τα τριακόσια πενήντα χιλιοστά (350/1000) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, θα αποκτήσουν «**ως αντιπαροχή**», τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας που θα ανεγερθεί, οι οποίες με λεπτομέρειες περιγράφονται στο άρθρο 3ο του παρόντος.

Σε αντάλλαγμα δε της εργοληπτικής εταιρίας, για την κατασκευή από αυτήν, με δικές της δαπάνες, των οριζοντίων ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων και των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων, έργων, μερών και πραγμάτων της πολυκατοικίας που αναλογούν σ' αυτές, οι οικοπεδούχοι, υπόσχονται και αναλαμβάνουν την υποχρέωση με το παρόν να μεταβιβάσουν, παραχωρήσουν και παραδώσουν στην εργολήπτρια εταιρία ή σε τρίτα πρόσωπα, που αυτή θα υποδείξει, τα υπόλοιπα εξακόσια πενήντα χιλιοστά (650/1000) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου τους, τα οποία θα αντιστοιχούν σε όλες τις άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας που θα ανεγερθεί.- Οι οριζόντιες αυτές ιδιοκτησίες θα περιέρχονται στην εργολήπτρια ή τα τρίτα πρόσωπα που αυτή θα υποδείξει, κατά πλήρη κυριότητα με μόνη την μεταβίβαση από τους οικοπεδούχους προς αυτούς των αντίστοιχων εξακοσίων πενήντα χιλιοστών (650/1000) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου και την κατασκευή τους από την εργολήπτρια με δικές της δαπάνες, επιμέλεια και ευθύνη.-

Για να εκπληρωθεί δε και πραγματοποιηθεί ο σκοπός της ανεγέρσεως της πολυκατοικίας τα συμβαλλόμενα μέρη συνομολογούν και αποδέχονται αμοιβαία και τους παρακάτω όρους και συμφωνίες, όπως διατυπώνονται στα ακόλουθα άρθρα, από τους οποίους καθώς και από αυτούς, που ήδη αναφέρθηκαν, διέπεται η παρούσα σύμβαση.-

Α ρ θ ρ ο 1ο.

Παράδοση Οικοπέδου, Εναρξη Εργασιών:

Οι οικοπεδούχοι, παραδίδουν σήμερα την άνω ιδιοκτησία τους στην νόμιμα εκπροσωπούμενη εργολήπτρια εταιρία, ελεύθερη από πρόσωπα και πράγματα και η εργολήπτρια εταιρία θα προβεί με δικές της δαπάνες, επιμέλεια και ευθύνη της στην έκδοση της Αδείας Οικοδομήσεως της πολυκατοικίας , η οποία θα καταλαμβάνει ολόκληρη την επιφάνεια και την αέρινη στήλη, που επιτρέπουν οι διατάξεις του Γ.Ο.Κ., εντός τριών (3) μηνών από σήμερα ή όσο απαιτηθεί, εφόσον όμως έχει η εργολήπτρια καταθέσει στο αρμόδιο Πολεοδομικό γραφείο, εντός 2 μηνών από την υπογραφή του παρόντος.-

Η εργολήπτρια εταιρία υπόσχεται και αναλαμβάνει την υποχρέωση με το παρόν να υποβάλει στο αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο όλα τα σχετικά έγγραφα τα απαιτούμενα για την έκδοση της Αδείας Οικοδομής, επ' ονόματί της, νόμιμα κατηρτισμένα και προς τούτο οι άνω οικοπεδούχοι παρέχουν σ' αυτήν, νόμιμα εκπροσωπούμενη, την

εντολή να αναθέσει σε Μηχανικό της εκλογής της την εκπόνηση μελετών και αναγκαίων σχεδίων, για την έγκαιρη υποβολή τους στο αρμόδιο Πολεοδομικό γραφείο, και να καταβάλει τα απαιτούμενα προς τούτο χρηματικά ποσά.-

Α ρ θ ρ ο 2ο.

Γενική Περιγραφή της Πολυκατοικίας:

Η εν λόγω πολυκατοικία που θα ανεγερθεί επί του προπεριγραφέντος οικοπέδου, θα καλύπτει ολόκληρο το ύψος ανοικοδόμησης και την επιφάνεια του οικοπέδου, που επιτρέπεται να καλυφθεί και θα αποτελεσθεί από Υπόγειο, Ισόγειο, Πρώτο (Α), Δεύτερο (Β) και Σοφίτα, η οποία θα υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3741/29 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του από το Ν.Δ. 1024/71 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.- Στην περίπτωση που, μέχρι της αποπεράτωσης από την εργολήπτρια εταιρία της πολυκατοικίας, επιτραπεί η ανέγερση άλλου ή άλλων ορόφων πάνω από την σοφίτα, πάνω από το ισόγειο όροφο , θα είναι δυνατή η ανέγερσή τους εφόσον η στατική μελέτη το επιτρέπει, και συμφωνείται ρητά από τους συμβαλλόμενους ότι θα ανεγερθούν, δεδομένου ότι η αποκλειστική χρήση της σοφίτας,

θα ανήκει στο διαμέρισμα του δευτέρου (Β) ορόφου.- Η πολυκατοικία θα έχει σύστημα αυτονομίας στη θέρμανση, θα έχει ανελκυστήρα, και όλα τα διαμερίσματα θα έχουν τζάκι.-

Η γενική διάταξη των χώρων του κτιρίου που θα ανεγερθεί επί του άνω οικοπέδου, από άποψη αρχιτεκτονική, τεχνική, και πραγματική μορφή, αποτυπώνονται στα από Ιανουαρίου 2019 σχεδιαγράμματα κάτοψης και στα απότοπογραφικό του οικοπέδου και διάγραμμα κάλυψης, στο οποίο απεικονίζεται η θέση της οικοδομής, όλα του Αρχιτέκτονος Μηχανικού Νικόλαου Φλετορίδη, που προσαρτώνται στο παρόν συμβόλαιό μου.-

Ο προσδιορισμός δε της κατασκευής του έργου από άποψη των επί μέρους εργασιών, υλικών και γενικότερων λεπτομερειών και ποιότητας αυτών περιέχονται στους όρους της από Γενικής Συγγραφής Υποχρεώσεων, η οποία αποτελείται από σελίδες, και προσαρτάται επίσης στο παρόν συμβόλαιό μου.-

Ο προσδιορισμός και τα στοιχεία των οριζοντίων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας και η συμμετοχή τους στις κοινές δαπάνες και βάρη συμπληρώνονται με τον από Πίνακα Κατανομής Ποσοστών του ίδιου άνω Αρχιτέκτονος, που προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιο.- Όλα τα παραπάνω έγγραφα, ήτοι σχέδια κάτοψης, τοπογρα

φικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων και πίνακας κατανομής ποσοστών, αποτελούν με το παρόν ενιαίο σύνολο.- Τον άνω πίνακα κατανομής ποσοστών και τα σχεδιαγράμματα θα δικαιούται η εργολήπτρια εταιρία να τροποποιεί μονομερώς κατ' οικείαν βούληση, είτε μέχρι την έκδοση της Αδείας είτε και μετά από αυτήν, υπό τον όρο ότι , με τις τροποποιήσεις αυτές, δεν θα θίγονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων και οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις και τα αντιστοιχούντα σ' αυτά ποσοστά οικοπέδου.-

Διευκρινίζεται εδώ ότι : α) Ο ιδιόκτητος όγκος και η ιδιόκτητη επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών θεωρούνται μικτοί, ήτοι περιλαμβάνεται σ' αυτούς ο όγκος και η επιφάνεια του τμήματος των τοίχων που αντιστοιχεί σε καθεμιά από αυτές, (εκτός από τον όγκο και την επιφάνεια των τοίχων που διαχωρίζουν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες μεταξύ τους) και προσμετρώνται κατά το ήμισυ ($1/2$) στην καθεμιά από αυτές, στον δε όγκο περιλαμβάνεται και το πάχος μιας από ωπλισμένο σκυρόδεμα πλάκας, β) Οι επιφάνειες των οριζοντίων ιδιοκτησιών γενικά θεωρούνται με ανοχή μέχρι (συν- πλην) δύο τοις εκατόν (2%).-

και γ) Κάθε οριζόντια ιδιοκτησία θα συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης με τα δεδομένα των ωρομετρητών και στις κοινόχρηστες δαπάνες θέρμανσης όπως θα καθορισθεί στη σχετική μελέτη.-

Α ρ θ ρ ο 3ο.

Αυτοτελείς, Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, που θα περιέρονται στους Οικοπεδούχους:

Η εργολήπτρια εταιρία αναλαμβάνει με δαπάνες, επιμέλεια και ευθύνη της, την ανέγερση της πολυκατοικίας αυτής κατά τα παρακάτω εκτεθησόμενα. Προς τούτο η εργολήπτρια εταιρία έχει προβεί στις μελέτες (οικονομική, στατική και αρχιτεκτονική, μηχανολογική) και την εκπόνηση των σχεδίων για την , βάσει αυτών, εκτέλεση και ανέγερση της εν λόγω πολυκατοικίας, που θα διέπεται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και τις διατάξεις του Ν.3741/29 όπως ισχύει σήμερα, με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και την σύνταξη του Κανονισμού, θα ανεγερθεί δε με αποκλειστική ευθύνη, φροντίδα και δαπάνες της εργολήπτριας εταιρίας , και θα καταλαμβάνει την μέγιστη επιτρεπομένη σήμερα υπό των πολεοδομικών διατάξεων κάλυψη και εκμετάλλευση καθ' ύψος και επιφάνεια.-

Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας που θα ανεγερθεί, ως άνω, οι οποίες θα περιέχονται στους οικοπεδούχους, είναι οι εξής:

.....
.....
.....-

Α ρ θ ρ ο 4ο.

Όλα γενικά τα έξοδα που θα απαιτηθούν για την ανέγερση της πολυκατοικίας (οριζοντίων ιδιοκτησιών, κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων αυτής, πραγμάτων και εγκαταστάσεών της), όπως ενδεικτικά: υλικά, ημερομίσθια εργατοτεχνικού προσωπικού και εισφορές υπέρ των Ταμείων τους, έξοδα εκδόσεως αδείας ανοικοδομήσεως δαπάνες κατεδαφίσεως, εκσκαφών, εισφορές υπέρ του ΙΚΑ ή υπέρ άλλων Ασφαλιστικών Φορέων κύριας και επικουρικής ασφάλισης, αποζημιώσεις για τυχόν ατυχήματα, ζημιές ή βλάβες που θα επέλθουν είτε στο προσωπικό που θα απασχοληθεί στο έργο είτε σε τρίτους και σε πράγματα αυτών, είτε σε γειτονικά ακίνητα επ' ευκαιρία ή κατά την διάρκεια της ανέγερσης, και γενικά κάθε φύσεως δαπάνη που προκαλείται με αφορμή την εκτέλεση του έργου, θα βαρύνει την εργολήπτρια.-

Επίσης θα βαρύνουν την εργολήπτρια κάθε φύσεως τέλη, πρόστιμα, δικαιώματα και εισφορές υπέρ του Δημοσίου, των Δήμων ή τρίτων που απορρέουν από την εκτέλεση του έργου.

Η ανέγερση της πολυκατοικίας, επαναλαμβάνεται, θα γίνει αποκλειστικά με δαπάνες και ευθύνη της εργοληπτρίας και στις δαπάνες ανεγέρσεως περιλαμβάνεται κάθε έξοδο για την κατασκευή της πολυκατοικίας με τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους της, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις, μέχρι να αποπερατωθεί τελείως και να παραδοθεί.-

Στην έννοια των δαπανών που βαρύνουν την εργολήπτρια περιλαμβάνονται επίσης και τα συμβολαιογραφικά έξοδα του συμβολαίου αυτού, (τέλη, δικαιώματα κλπ) και της συντάξεως της Πράξεως Συστάσεως Οριζοντίου Ιδιοκτησίας και Κανονισμού Πολυκατοικίας καθώς και των τυχόν τροποποιήσεων αυτών.- Επίσης η εργολήπτρια έχει υποχρέωση να καταβάλει τα συμβολαιογραφικά σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ποσοστών του οικοπέδου προς αυτήν ή προς τρίτους, που θα υποδείξει, καθώς και τυχόν φόρους, προσανυξήσεις ή πρόστιμα που μπορεί να βεβαιωθούν από την παραπάνω αιτία σε βάρος των οικοπεδούχων.- Βέβαια κάθε φόρος, πρόστιμο, τέλος ή εισφορά, που έχουν γενεσιουργό λόγο πριν από την υπογραφή του συμβολαίου αυτού, βαρύνει τους οικοπεδούχους.- Στην περίπτωση όμως που βε

βαιωθεί στο όνομα των οικοπεδούχων φόρος, πρόστιμο ή τέλος σχετικό με την εκτέλεση του έργου, ή την μεταβίβαση στην εργολήπτρια ή σε τρίτους που αυτή θα υποδείξει των χιλιοστών, τότε οι οικοπεδούχοι υποχρεούνται να παραδώσουν στην εργολήπτρια το φύλλο ή την πράξη που τους κοινοποιήθηκε, εντός πέντε (5) ημερών από την επίδοση, με έγγραφη απόδειξη της εργοληπτικής, και να χορηγήσουν σ' αυτήν την απαιτούμενη κατά νόμο πληρεξουσιότητα για την άσκηση των ενδίκων μέσων ή για συμβιβασμό, για την απόσβεση της ανωτέρω οφειλής.-

Επαναλαμβάνεται και συμφωνείται ότι η παραπάνω περιγραφή είναι ενδεικτική και η εργολήπτρια βαρύνεται με κάθε δαπάνη που έχει σχέση με την κατασκευή, αποπεράτωση και παράδοση του έργου.-

Ρητά συμφωνείται ότι θα βαρύνει τους οικοπεδούχους, οι δαπάνες για παροχές νερού και ηλεκτρικού ρεύματος, των μετρητών, της κεντρικής κεραίας τηλεόρασης δορυφορικής και επίγειας, των τηλεφώνων, της προμηθείας και τοποθέτησης των θερμοσιφώνων - μπόιλερ (ηλεκτρικών), ηλιακών, απορροφητήρων, οι ηλεκτροβάνες του καλοριφέρ, οι εγγυήσεις για την παροχή ρεύματος και ύδρευσης, τα πιστοποιητικά του υδραυλικού και του ηλεκτρολόγου, η αγορά θυροτηλεόρασης, τα φωτιστικά εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, και

η δαπάνη διαμόρφωσης του χώρου , βαρύνουν εξ ολοκλήρου τους οικοπεδού

χους για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που περιέρχονται σ' αυτούς, κατ' αναλογία,

Η μη παροχή από την ΔΕΗ και την ΕΥΔΑΠ ηλεκτρικού ρεύματος και ύδατος στην οικοδομή και η μη σύνδεση με το σύστημα υπονόμων, καμμιά συνέπεια δεν συνεπάγεται εις βάρος της εργοληπτίας, εκτός αν η μη παροχή οφείλεται σε κακή ή μη σύννομη κατασκευή των σχετικών εγκαταστάσεων της οικοδομής ή σε μη έγκαιρη υποβολή των αναγκαίων αιτήσεων, οπότε θα εφαρμοστούν όσα κατωτέρω ορίζονται περί μη έγκαιρης παράδοσης των οριζοντίων ιδιοκτησιών.-

Κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη, όπως παρίστανται και νόμιμα εκπροσωπούνται, παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε τυχόν δικαίωμά του να ζητήσει αυξομείωση του ανταλλάγματος για την εκτέλεση του έργου, και οι μεν οικοπεδούχοι ελάττωση των παροχών προς την εργολήπτρια, η δε εργολήπτρια αύξηση του εργολαβικού ανταλλάγματος.- Σε καμμιά περίπτωση δεν μπορούν να υποστούν αυξομείωση η παροχή και η αντιπαροχή, έστω και αν μεταβληθούν οι οικονομικές και νομισματικές συνθήκες είτε υπέρ των οικοπεδούχων είτε υπέρ της εργοληπτίας, και ιδίως γιατί μεταβλήθηκε η τιμή των υλικών ή των εργατικών ή του οικοπέδου και για οποιονδήποτε άλλο

λόγο, πέραν των άνω αναφερομένων ενδεικτικά λόγων.- Κάθε τέτοια μεταβολή υπέρ ή κατά αναλαμβάνει το κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη σε όφελος ή σε βλάβη του και παραιτούνται αμοιβαία από κάθε αξίωσή τους για αναθεώρηση των τιμών, και από κάθε γενικά δικαίωμά τους να προσβάλουν, διαρρήξουν ή ακυρώσουν την σύμβαση αυτή εργολαβίας, για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία, ακόμη και για αυτούς που αναφέρονται στα άρθρα 140, 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.-

Α ρ θ ρ ο 5ο.

ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑ

Σε αντάλλαγμα για την κατασκευή και αποπεράτωση από την εργολήπτρια, με δικές της δαπάνες, των οριζοντίων ιδιοκτησιών που , σύμφωνα με το άρθρο τρία (3) περιέρχονται στους οικοπεδούχους, με την αναλογία τους στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, μέρη , έργα , πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας και γενικά την ανέγερση και αποπεράτωση ολόκληρης της οικοδομής, οι οικοπεδούχοι από τα χίλια χιλιοστά (1000/1000) που τους ανήκουν κατά τα άνω ποσοστά παρακρατώντας τα τριακόσια πενήντα (350/1000) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου τους, τα οποία όπως αναφέρθηκε, αντιστοιχούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα

περιέλθουν σ' αυτούς, ως άνω, θα μεταβιβάσουν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, και καθ' ό μέρος αφορά τον καθένα, στην εργολήπτρια εταιρία ή κάθε τρίτο, που αυτή θα υποδείξει, τα υπόλοιπα εξακόσια πενήντα χιλιοστά (650/1000) εξ αδιαιρέτου, τα οποία θα αντιστοιχούν στις λοιπές οριζόντιες ιδιοκτησίες με την αναλογία τους στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, μέρη , έργα, πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας. Οι οικοπεδούχοι, ρητά και κατηγορηματικά υπόσχονται και εγγυώνται ότι τα παραπάνω ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, που θα μεταβιβασθούν, με το αντίστοιχο σ' αυτά δικαίωμα ανεγέρσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών είναι και θα παραμείνουν μέχρι την οριστική τους μεταβίβαση στην εργολήπτρια ή τους τρίτους που θα υποδείξει, ελεύθερα από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, κληρονομικό δικαίωμα, εκνίκηση ή διεκδίκηση τρίτου, οφειλή φόρου, τελών και εισφορών προς το δημόσιο και τους δήμους, που έχουν βεβαιωθεί ή θα βεβαιωθούν σε βάρος τους ή σε βάρος των δικαιωπαρόχων τους, κάθε φύσεως δουλεία, απαλλοτρίωση, ρυμοτομία, μεσοτοιχία, προσκύρωση, ορθογωνισμό, απότμηση, αποζημίωση από τις αιτίες αυτές, οδών και παρόδιων γειτόνων, από κάθε δέσμευση της χρήσεως, κάθε φιλονικία, διένεξη, αμφισβήτηση και υποχρέωση και γενικά ελεύθερα από κάθε περιορισμό, νομικό ελάττωμα ή δικαίωμα τρίτου, οι δε οικοπεδούχοι είναι υποχρεωμένοι

να παρέχουν τις παραπάνω υποσχέσεις και εγγυήσεις προς την εργολήπτρια ή τους τρίτους, κάθε φορά που συντάσσεται συμβόλαιο αγοραπωλησίας.-

Εξαιρούνται της υπόσχεσης και εγγύησης βάρη που τυχόν θα επιβληθούν μετά την υπογραφή του παρόντος στα χιλιοστά της εργολήπτριας, και θα έχουν ως γενεσιουργό αιτία την κατασκευή της οικοδομής που αποτελεί αποκλειστική ευθύνη της εργολήπτριας.-

Α ρ θ ρ ο 6ο.

Η μεταβίβαση των εξακοσίων πενήντα χιλιοστών (650/1000) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου με τις αντίστοιχες σ' αυτά οριζόντιες ιδιοκτησίες, θα γίνεται, όπως ήδη αναφέρθηκε, προς την εργολήπτρια ή τα τρίτα πρόσωπα (φυσικά ή νομικά) που θα υποδειχθούν από αυτήν, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3741/29, των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και της πράξεως συστάσεως Οριζόντιας Ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας, που θα συνταχθεί.- Το τίμημα των ποσοστών του οικοπέδου και των αντίστοιχων οριζοντίων ιδιοκτησιών, που θα μεταβιβάζονται, θα καθορίζεται σε κάθε πώληση από την εργολήπτρια στην οποία θα ανήκει και θα εισπράττεται εξ ολοκλήρου απ' αυτήν, γιατί οι οικοπεδούχοι εξοφλούνται με μόνη την αντιπαροχή της εργοληπτερίας, δηλαδή των ιδιοκτησιών που θα

περιέλθουν σ' αυτούς.- Οι οικοπεδούχοι, ως εκ περισσού, στα πωλητήρια συμβόλαια, θα έχουν ρητή υποχρέωση να συναινούν στην καταβολή του τιμήματος των ποσοστών του οικοπέδου, που μεταβιβάζο

νται, στην εργολήπτρια. - Σε κάθε δε συμβόλαιο με την εργολήπτρια ή με τρίτο που αυτή θα υποδείξει, θα περιέχεται ρητά ο όρος μη ευθύνης των οικοπεδούχων, έναντι των τρίτων αγοραστών για την εν γένει κατασκευή ή παράδοση των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, που είναι υπόχρεη να κατασκευάσει η εργολήπτρια προς τρίτους.-

Η μεταβίβαση από τους οικοπεδούχους των εξακοσίων πενήντα χιλιοστών (650/1000) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου προς την εργολήπτρια ή τα τρίτα πρόσωπα (φυσικά ή νομικά) που θα υποδειχθούν από αυτήν, και για την οποία μεταβίβαση συμφωνείται ρητά ότι οι οικοπεδούχοι καμμιά άλλη υποχρέωση δεν θα έχουν, ούτε θα αναλαμβάνουν απέναντι στους αγοραστές, εκτός από την μεταβίβαση των ποσοστών, που θα καθορίζονται κάθε φορά, ελεύθερων από κάθε βάρος και νομικό ελάττωμα (σχετικό το άρθρο 5).-

Η μεταβίβαση των άνω χιλιοστών (650/1000) θα γίνει τμηματικά και κατά τα εξής στάδια:

A) Με την έκδοση της Αδείας ανοικοδομήσεως και την υπογραφή της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού , τα τριακόσια είκοσι χιλιοστά (320/1000) εξ αδιαιρέτου.-

B) Με την αποπεράτωση του σκελετού ολόκληρης της πολυκατοικίας από οπλισμένο σκυρόδεμα, της τοιχοποιΐας, των ηλεκτρικών και υδραυλικών σωληνώσεων τα διακόσια τριάντα χιλιοστά (230/1000) εξ αδιαιρέτου.-

Γ) Με την αποπεράτωση των σταδίων εργασιών πριν την έναρξη των επιχρισμάτων, τα τριακόσια πενήντα χιλιοστά (350/1000) εξ αδιαιρέτου.-

Δ) Με την παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων, έτοιμων προς χρήση και οίκηση, σύμφωνα με την μεταξύ τους υπογραφείσα συγγραφή υποχρεώσεων ως και των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων, τα υπόλοιπα πενήντα χιλιοστά (50/1000) εξ αδιαιρέτου.-

Αν η Εργολήπτρια αξιώσει τη μεταβίβαση των χιλιοστών του όποιου σταδίου, πριν την αποπεράτωσή του, υποχρεούται να παραδώσει στους οικοπεδούχους αυθημερόν Συναλλαγματική έκδοσή της εις διαταγήν αυτών, ποσού ευρώ (.....) ως εγγύηση για την έγκαιρη αποπεράτωση του συγκεκριμένου σταδίου, των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους και των κοινοκτητών και κοινοχρήστων, σύμφωνα με το παρόν.-

Εφ' όσον έχουν αποπερατωθεί από την εργολήπτρια οι σταδιακές εργασίες που αναφέρονται ανωτέρω, οι οικοπεδούχοι υποχρεούνται, καλούμενοι από την εργολήπτρια εταιρία προς τούτο εγγράφως νόμιμα προ πενθημέρου, να προσέρχονται για την υπογραφή των σχετικών μεταβιβαστικών συμβολαίων, ενώπιον του οριζομένου στην πρόσκληση συμβολαιογράφου, προσκομίζοντας και όλα τα απαραίτητα πιστοποιητικά, και να μεταβιβάζουν προς την εργολήπτρια εταιρία ή προς τρίτον που αυτή θα υποδείξει, το κατά τα άνω προσδιοριζόμενο εξ αδιαιρέτου ποσοστό του οικοπέδου εν όλω ή τμηματικώς.- Από σήμερα με την υπογραφή του σημερινού εγγράφου ο οικοπεδούχος αποδέχεται , όπως υπογράψει Συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο που να εξουσιοδοτεί τ... όπως υπογράψει τα αντίστοιχα απαραίτητα έγγραφα που απαιτούνται είτε για μεταβίβαση ποσοστών, είτε για μεταβιβαστικά συμβόλαια.

Σε περίπτωση, που οποιοσδήποτε από τους οικοπεδούχους, κατόπιν εγγράφου προσκλήσεως της εργοληπτρίας προς έκαστον εξ αυτών, με δικαστικό επιμελητή, προ δέκα (10) τουλάχιστον ημερών, αρνηθεί αδικαιολόγητα τη μεταβίβαση των χιλιοστών, που δικαιούται να λάβει η εργολήπτρια, και σαν τέτοια αδικαιολόγητη άρνηση θεωρείται τόσο η μη εμφάνιση αυτού ή αυτών ενώπιον του Συμβολαιογράφου, που έχει ορίσει η εργολήπτρια για την υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου εντός της ανωτέρω προθεσμίας , όσο και η εμφάνιση

εκάστου αυτών ενώπιον του Συμβολαιογράφου, άνευ όμως καταθέσεως προς αυτόν Βεβαίωσεως διπλωματούχου Μηχανικού, που οι οικοπεδούχοι θα ορίσουν περί μη κατασκευής ή πλημμελούς κατασκευής του αντιστοίχου σταδίου του έργου, θα μπορεί η εργολήπτρια , μετά την σύνταξη της σχετικής πράξης μη εμφάνισης ή μη προσήκουσας

κατά τα άνω εμφάνισης αυτού ή αυτών, να μεταβιβάσει μόνη της χωρίς την σύμπραξη αυτού ή αυτών, τα παραπάνω χιλιοστά στον εαυτό της ή σε τρίτους, υπογράφοντας το μεταβιβαστικό συμβόλαιο αντί του ή των αρνουμένων οικοπεδούχων, και συμβαλλόμενη σ' αυτό: α) εάν μεν πρόκειται για μεταβίβαση χιλιοστών προς την ίδια, ως εκπρόσωπος των αρνουμένων οικοπεδούχων , μεταβιβάζοντας στον εαυτό της τα χιλιοστά, και β) εάν πρόκειται για την μεταβίβαση των χιλιοστών σε τρίτους, ως ειδική πληρεξουσία και εντολοδόχος των αρνουμένων οικοπεδούχων, μεταβιβάζοντας, με την ιδιότητά της αυτή, τα χιλιοστά στους τρίτους, με βάση ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα που παρέχεται στην εργολήπτρια από τους οικοπεδούχους και η οποία είναι ανέκκλητη, γιατί αφορά το συμφέρον της εντολοδόχου και θα ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα.- Σε κάθε τέτοια περίπτωση μεταβιβάσεως, που προβλέπεται από το άρθρο αυτό, θα προσαρτάται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο: α) το

εμπρόθεσμο επιδοτήριο της προσκλήσεως προς τους αδικαιολόγητα αρνούμενους οικοπεδούχους και ειδικότερα στον πληρεξούσιο που θα έχουν ορίσει στην Ελλάδα , β) Πράξη περί μη εμφανίσεως των οικοπεδούχων και μη εγχειρίσεως ενός εξ αυτών προς τον Συμβολαιογράφο της βεβαιώσεως του εντεταλμένου Μηχανικού του, περί μη εκτέλεσης του αντίστοιχου σταδίου εργασιών ή πλημμελούς εκτέλε

σής του, γ) με βάση την πρόοδο του έργου και την εκτέλεση των εργασιών και κατασκευών κατά την παραπάνω κλίμακα και την Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων, θα συντάσσεται από τον επιβλέποντα το έργο Αρχιτέκτονα ή Μηχανικό της εργολήπτριας βεβαίωση της εκτελέσεώς τους, και θα προσαρτάται επίσης.- Επισημαίνεται ότι τυχόν διαφωνία των επιβλεπόντων Μηχανικών, της εργοληπτικής και των οικοπεδούχων, ως προς την πρόοδο του έργου και την αντίστοιχη μεταβίβαση χιλιοστών, καθώς και την πλημμελή εκπλήρωση του έργου θα επιλύεται σε κάθε περίπτωση από τα Δικαστήρια των Αθηνών.-

Ανεξάρτητα από το δικαίωμα της εργολήπτριας να προβεί στην μεταβίβαση των χιλιοστών του οικοπέδου με αυτοσύμβαση, σύμφωνα με τα παραπάνω, ή και να επιδιώξει με την δικαστική οδό την εκτέλεση της άνω υποχρεώσεως των οικοπεδούχων, συμφωνούνται αθροιστικά και σωρευτικά και οι εξής κυρώσεις για την αδικαιολόγητη και υπαίτια

ως άνω άρνηση μεταβίβασεως χιλιοστών:α) κάθε τέτοια αδικαιολόγητη άρνηση θα συνεπάγεται την , σε βάρος του αρνούμενου οικοπεδούχου και υπέρ της εργοληπτίας κατάπτωση ποινικής ρήτρας διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ, β) η εργολήπτρια θα δικαιούται, χωρίς συνέπειες σε βάρος της να αναστέλλει την πρόοδο του έργου, μέχρι να πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση και γ) σε περίπτωση που εξ αιτίας μιας τέτοιας αδικαιολόγητης αρνήσεως οικοπεδούχου θα μα

ταιωθεί η μεταβίβαση και μάλιστα προς τρίτους, η εργολήπτρια, εκτός από την παραπάνω ποινική ρήτρα, θα δικαιούται να αξιώσει από τον αρνούμενο οικοπεδούχο και αποζημίωση για κάθε θετική ή αποθετική ζημία του από την αιτία αυτή.-

Αντιθέτως σε κάθε περίπτωση που η άρνηση των οικοπεδούχων να μεταβιβάσουν χιλιοστά θεωρηθεί δικαιολογημένη, λόγω μη περάτωσης του σταδίου των εργασιών ή πλημμελούς κατασκευής του από την εργολήπτρια, η εργολήπτρια είναι υποχρεωμένη να παραδώσει το έργο εντός των προθεσμιών που ορίζονται, άλλως θα ισχύουν όλα όσα ορίζονται κατωτέρω περί μη περάτωσης του αντίστοιχου σταδίου εργασιών ή περί μη έγκαιρης παράδοσης των οριζοντίων ιδιοκτησιών.-

Οι οικοπεδούχοι θα έχουν υποχρέωση, με δαπάνες της εργοληπτίας, να προβαίνουν "αμελλητί" στις ενέργειες, δηλώσεις και πράξεις που ορίζονται από το συμβόλαιο αυτό, και επιβάλλονται από το Νόμο και

οι οποίες είναι απαραίτητες για την πραγματοποίηση της ανεγέρσεως της πολυκατοικίας, αφού κληθούν εγγράφως από την εργολήπτρια πριν από δέκα (10) ημέρες, με εξαίρεση την καθυστέρηση έκδοσης πιστοποιητικών από τις διάφορες Δημόσιες υπηρεσίες, ΟΤΑ κλπ, διαφορετικά ευθύνονται σε αποκατάσταση κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας της εργοληπτίας.- Συμφωνείται και θα επαναλαμβάνεται στα πωλητήρια συμβόλαια προς τρίτους που θα υποδείξει η εργολήπτρια

εταιρεία, ότι οι οικοπεδούχοι ευθύνονται μόνο νομικώς με τους περιορισμούς του άρθρου 5 του παρόντος, για τα μεταβιβαζόμενα ποσοστά του οικοπέδου τους και όχι για την κατασκευή και παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών.-

Α ρ θ ρ ο 7ο.

Κάθε κατασκευή αντίθετη προς την Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων, ή εμφανίζουσα ελαττώματα στον τρόπο κατασκευής της, πρέπει να ανακατασκευάζεται ή να αντικαθίσταται, με δαπάνες της εργολήπτριας, εφόσον όμως η υπόδειξη γίνεται εγγράφως και έγκαιρα, πριν δηλαδή να επακολουθήσει το επόμενο στάδιο εργασιών, ώστε να μη προκαλείται ιδιαίτερο οικονομικό βάρος στην εργολήπτρια, εκτός εάν δεν χρησιμοποιήθηκαν από την εργολήπτρια τα υλικά που έχουν

συμφωνηθεί με την Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων, ή αυτά που τυχόν έχουν υποδείξει οι οικοπεδούχοι, οπότε οι οικοπεδούχοι έχουν το δικαίωμα και μετά την επικάλυψη να ζητήσουν την ανακασκευή του με δαπάνες της εργοληπτίας.- Σε περίπτωση διαφωνίας, η αμφισβήτηση θα λύνεται από τα Δικαστήρια των Αθηνών, με τον παρακάτω προβλεπόμενο τρόπο.-

Α ρ θ ρ ο 8ο

- α) Οι εργασίες εκσκαφών θα περατωθούν το αργότερο, μέσα σε έξι (6) μήνες από την ημέρα εκδόσεως της Αδείας Οικοδομής.-
- β) Οι εργασίες από μπετόν- αρμέ, θα περατωθούν το αργότερο, μέσα σε έξι (8) μήνες από το πέρας της προηγούμενης φάσης.-
- γ) Οι εργασίες οπτοπλινθοδομών και σωληνώσεων ηλεκτρικών και υδραυλικών θα περατωθούν το αργότερο, μέσα σε έξι (6) μήνες από το πέρας της προηγούμενης φάσης.-
- δ) Οι εργασίες επιχρισμάτων θα περατωθούν το αργότερο, μέσα σε έξι (6) μήνες από το πέρας της προηγούμενης φάσης.-
- ε) Οι εργασίες διάστρωσης δαπέδων, εκτός από τα ξύλινα, και τοποθέτησεως πλακιδίων στα λουτρά, θα περατωθούν το αργότερο, μέσα σε τέσσερις (4) μήνες από το πέρας της προηγούμενης φάσης.-

στ) Οι εργασίες τοποθέτησης ειδών υγιεινής και αποπεράτωσης των ηλεκτρολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων θα περατωθούν το αργότερο, μέσα σε δύο (2) μήνες από το πέρας της προηγούμενης φάσης.-

ζ) Οι εργασίες τοποθέτησεως υαλοπινάκων, ξύλινων δαπέδων και όλων των κουφωμάτων και ντουλαπιών και οι ελαιοχρωματισμοί και λοιπές εργασίες αποπεράτωσης των οριζοντίων ιδιοκτησιών θα περα

τωθούν το αργότερο, μέσα σε τέσσερες (4) μήνες από το πέρας της προηγούμενης φάσης.-

η) Οι εργασίες που είναι αναγκαίες για την πλήρη παράδοση των κοινοκτητήτων και κοινοχρήστων μερών, πραγμάτων, χώρων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας, του περιβάλλοντος χώρου και του πεζοδρομίου, θα περατωθούν το αργότερο μέσα σε τέσσερις (4) μήνες από το πέρας της προηγούμενης φάσης.-

Εάν η εργολήπτρια υπερβεί αδικαιολόγητα τις ανωτέρω προθεσμίες κάθε μιάς εκ των τμηματικών εργασιών για χρονικό διάστημα ενενήντα (90) ημερών από την προβλεπόμενη λήξη τους, οι οικοπεδούχοι δικαιούνται να καλέσουν την εργολήπτρια εγγράφως, τάσσοντας σε αυτήν προθεσμία εκατό είκοσι (120) ημερών, όπως αποπερατώσει τις καθυστερούμενες εργασίες.- Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής απράκτου, δικαιούνται οι οικοπεδούχοι από κοινού ή και χωριστά ο

καθένας να ασκήσουν τα κατωτέρω αναφερόμενα περί εκπτώσεως δικαιώματά τους.-

Α ρ θ ρ ο 9ο.

Ως χρόνος αποπερατώσεως και παραδόσεως στους οικοπεδούχους των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους, συμφωνείται και ορίζεται η προθεσμία των τριάντα έξι (36) μηνών, από την έκδοση της Οικοδομικής Αδείας Ανεγέρσεως της οικοδομής, των δε κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας μετά τέσσερις (4) μήνες από την παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων.-

Μόλις αποπερατωθούν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων, σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου αυτού, οι οικοπεδούχοι έχουν υποχρέωση μέσα σε προθεσμία δέκα πέντε (15) ημερών από την έγγραφη πρόσκλησή τους, να τις παραλάβουν.- Κατά την παράδοση εκάστης οριζόντιας ιδιοκτησίας, θα υπογράφουν Πρωτόκολλο παραδόσεως και παραλαβής.- Εάν οι οικοπεδούχοι εγκατασταθούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή τις ενοικιάσουν σε τρίτους ή δεν προσέλθουν να τις παραλάβουν μέσα στην άνω προθεσμία των δέκα πέντε (15) ημερών, από την κοινοποίηση της πρόσκλησης, θεωρείται ότι τις παρέλαβαν ανεπιφύλακτα, εκτός εάν διατυπώσουν εγγράφως, με εξώδικο, το οποίο θα συνοδεύεται με πιστοποίηση Μηχανικού μέσα

στο άνω δεκαπενθήμερο αντιρρήσεις για την παραλαβή τους εξ αιτίας πλημμελών κατασκευών, που θα τις κατονομάζουν.-

Εάν υπάρχουν αντιρρήσεις εκ μέρους των οικοπεδούχων κατά την παραλαβή των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους ως προς το ετοιμοπαράδοτο αυτών, ως προς τις εργασίες αποπεράτωσης αυτών καθώς και κάθε διαφωνία ή διαφορά που απορρέει από το παρόν εν σχέσει με την κατασκευή, αποπεράτωση, παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους, και η οποία θα έχει κοινοποιηθεί προς την εργολήπτρια εγγρά

φος, θα επιλύεται από τα Δικαστήρια των Αθηνών, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 16 του παρόντος.-

Η εργολήπτρια, μετά την παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους στους οικοπεδούχους, θα μπορεί να συνεχίσει την αποπεράτωση των ιδιοκτησιών της (διαμερισμάτων και λοιπών χώρων) και τα έργα που απομένουν, θα αφορούν εσωτερικές εργασίες, όπως ελαιοχρωματισμοί, τοποθέτηση ειδών υγιεινής , εσωτερικές πόρτες, ντουλάπια κουζίνας, ντουλάπες υπνοδωματίων, δάπεδα βεραντών, δάπεδα εσωτερικών χώρων, θερμαντικά σώματα κλπ., μέχρι την πώληση των διαμερισμάτων της σε τρίτους.-

Η εργολήπτρια εταιρία δικαιούται μετά την νόμιμη παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους , κατά τις διατυπώσεις του άρθρου 9 του

παρόντος, και των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων προς τους οικοπεδούχους, όπως αξιώσει από αυτούς εγγράφως, την παροχή συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου εις αυτήν ή σε τρίτο με υπόδειξή της, για την μεταβίβαση των ποσοστών που αυτή δικαιούται κατά τα ανωτέρω.- Στην περίπτωση της μη προσέλευσης των οικοπεδούχων, νόμιμα κληθέντων προς τούτο, για την υπογραφή του άνω πληρεξουσίου, βεβαιουμένης της μη προσέλευσης, με συμβολαιογραφική πράξη, στην οποία θα προσαρτάται και η σχετική έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της προσκλήσεως προς τους οικοπεδούχους,

παρά την συνδρομή των σχετικών προϋποθέσεων, που θα διαπιστώνονται με βεβαίωση του επιβλέποντος το έργο Μηχανικού της εργολήπτριας εταιρίας ή άλλου διπλωματούχου Μηχανικού, δύναται η εργολήπτρια εταιρία να προβαίνει στην πώληση των ποσοστών του οικοπέδου προς τον εαυτό της ή προς τρίτους, μονομερώς και ως πληρεξουσία και εντολοδόχος των οικοπεδούχων, βάσει εντολής και πληρεξουσιότητας που δίδεται σ' αυτήν ανέκκλητα με το παρόν και ισχύει και για τις περιπτώσεις θανάτου ή ανικανότητας προς δικαιοπραξία κατά τις διατάξεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα, προσαρτωμένης στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο της άνω πιστοποιήσεως του επιβλέποντος το έργο Μηχανικού.- Οι με αυτόν τον

τρόπο καταρτισθείσες μεταβιβάσεις είτε απ' ευθείας προς την εργολήπτρια εταιρία με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα είτε προς οποιονδήποτε τρίτο, αναγνωρίζονται από τώρα από όλους τους συμβαλλόμενους ως κατά πάντα ισχυρές και απρόσβλητες, αφού είναι υποχρέωση των οικοπεδούχων έναντι της εργοληπτικής εταιρίας, που αναλαμβάνουν με το παρόν και πρέπει να εκτελέσουν.-

Α ρ θ ρ ο 10ο.

Τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν υποχρέωση να υπογράψουν μετά την έκδοση της Αδείας Οικοδομής και πριν την έναρξη των εργασιών , με

δαπάνες της εργολήπτριας, την σύμβαση περί συστάσεως οροφокτησίας και τον κανονισμό των σχέσεων των ιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας.- Ο κανονισμός και η Πράξη Συστάσεως Οριζόντιας Ιδιοκτησίας θα υπογραφούν από τους οικοπεδούχους με την σύμπραξη της εργολήπτριας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν.3741/29 όπως ισχύουν σήμερα και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο παρόν προσύμφωνο και εργολαβικό ανεγέρσεως πολυκατοικίας και τα προσηρτημένα στο παρόν, Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων, Πίνακα Κατανομής Ποσοστών και σχεδιαγράμματα κατόψεως των ορόφων.-

Στην περίπτωση της μη προσελεύσεως των οικοπεδούχων προς υπογραφή της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, μετά την έκδοση της Αδείας Οικοδομής, και υπό την προϋπόθεση της προ εικοσαημέρου εγγράφου προσκλήσεώς των, τότε η εργολήπτρια εταιρία, νόμιμα εκπροσωπούμενη, δικαιούται να υπογράψει την πράξη αυτή μονομερώς με αυτοσύμβαση του άρθρου 235 του Α.Κ. διδομένης προς τούτο από τώρα ειδικής και ανέκκλητης εντολής από τους οικοπεδούχους, προσηρτημένης στην σχετική πράξη και της εγγράφου προσκλήσεως των οικοπεδούχων.-

Α ρ θ ρ ο 11ο.

Οι όροι του Κανονισμού, που θα συνταχθεί, θα είναι αυτοί που συνήθως περιέχονται σε Κανονισμούς Πολυκατοικιών για κατοικίες.- Ειδικά θα συμπεριληφθεί όρος κατά τον οποίο θα απαγορεύεται η χρήση των διαμερισμάτων ως Δημοσίου ή Δημοτικού Γραφείου, εκλογικού κέντρου, κλινικής πάσης φύσεως, ιατρείου κτηνιάτρου, ακτινοθεραπευτού και αφροδισίων νοσημάτων και εν γένει μεταδοτικών νόσων, γραφείου κηδειών, σχολείου, οικοτροφείου, φροντιστηρίου, χοροδιδασκαλείου, ωδείου, πειραματικού χημείου, ξενοδοχείου, πανσιόν, χαρτοπαικτικής λέσχης, χώρου αποθηκεύσεως ή

χρησιμοποίησεως εκκλησικών υλών ή παραβλαπτουσών την ασφάλεια ή την υγιεινή των ενοίκων, ή αντικειμένου στους νόμους , στις Αστυνομικές διατάξεις ή στα χρηστά ήθη καθώς και ως ενδιαιτήματος γυναικών ελευθερίων ηθών.- Στην πράξη οροφοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας, θα αναφέρονται τα ποσοστά κάθε ανεξάρτητης, αυτοτελούς ιδιοκτησίας και των λοιπών κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, οι δε οριζόντιες ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων θα είναι αυτές που αναφέρονται και περιγράφονται στο άρθρο 3ο του παρόντος συμβολαίου.- Η εργολήπτρια θα έχει δικαίωμα τροποποίησεως της πράξεως Οροφοκτησίας και Κανονισμού Πολυκατοικίας, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο άρθρο 15, για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα περιέλθουν

σ' αυτήν, ενώ οι μελλοντικοί αγοραστές απλώς θα προσχωρούν υποχρεωτικά και χωρίς επιφυλάξεις σ' αυτήν, σύμφωνα με σχετική ρήτρα που θα διατυπωθεί στον Κανονισμό.- Εάν για τις παραπάνω τροποποιήσεις θα απαιτείται, σύμφωνα με το νόμο, και η σύμπραξη των οικοπεδούχων, αυτοί θα έχουν την υποχρέωση να συμπράξουν , εφόσον ειδοποιηθούν γι' αυτό εγγράφως πριν από πέντε (5) ημέρες, διαφορετικά θα ευθύνονται στην αποκατάσταση κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας της εργολήπτριας.-

Α ρ θ ρ ο 12ο.

Εάν εξ αιτίας γεγονότος ανωτέρας βίας, από αυτά που αναφέρονται παρακάτω, είναι αδύνατη η συνέχιση των εργασιών της ανοικοδομήσεως, ο χρόνος της διακοπής αυτής δεν συνυπολογίζεται στην παραπάνω προθεσμία παραδόσεως των ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων. Αμέσως μόλις παρέλθουν οι λόγοι ανωτέρας βίας, η εργολήπτρια έχει υποχρέωση να επαναλάβει τις εργασίες ανοικοδομήσεως, διαφορετικά επέρχονται σε βάρος της οι συνέπειες που έχουν συμφωνηθεί για την περίπτωση της υπερημερίας της.-

Α ρ θ ρ ο 13ο.

Εάν η εργολήπτρια μέσα σε έξι (6) μήνες από την παραπάνω προθεσμία παράδοσης της αντιπαροχής δεν παραδώσει στους οικοπεδούχους τις ιδιοκτησίες τους καθώς επίσης και αν υπερβεί αδικαιολόγητα τις προθεσμίες προς αποπεράτωση και πρόσκλησης προς αποπεράτωση εκάστης των τμηματικών παροχών, σύμφωνα με το άρθρο 8 του παρόντος, οι οικοπεδούχοι μπορούν να κηρύξουν έκπτωτη την εργολήπτρια, και με απλή έγγραφη δήλωση εκάστου των

οικοπεδούχων, η οποία θα επιδίδεται σε αυτήν νόμιμα με δικαστικό Επιμελητή.-

Εφ' όσον η εργολήπτρια αμφισβητήσει την έκπτωση και προσφύγει στα αρμόδια Δικαστήρια εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από της επιδόσεως σε αυτήν της ως άνω δήλωσης του ή των οικοπεδούχων, η εργολήπτρια θα κηρύσσεται έκπτωτη μόνο με απόφαση περί της έκπτωσης από το αρμόδιο Δικαστήριο, άλλως σε περίπτωση που παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω 120ήμερη προθεσμία, η εργολήπτρια θα θεωρείται αυτομάτως έκπτωτη.-

Κηρυττομένης έκπτωτης της εργολήπτριας εταιρίας κατά τα ανωτέρω:

α) θα αποβάλλεται από το εργοτάξιο με εκτέλεση του παρόντος, κηρυττομένου από τώρα τίτλου βεβαίου, εκτελεστού και εκκαθαρισμένου, β) παύει η υποχρέωση αυτής από την ημέρα που κηρύχθηκε έκπτωτη και εφεξής, προς καταβολή ποινικών ρητρών και εκπίπτει αυτή από κάθε δικαίωμά της, που απορρέει από το παρόν, και γ) παύει η υποχρέωση των οικοπεδούχων προς μεταβίβαση ποσοστών του οικοπέδου, όλα δε τα κτίσματα, τα υπάρχοντα στο οικόπεδο υλικά, τα δικαιώματα εκ της αδείας ανέγερσης της πολυκατοικίας και οι σχετικές μελέτες, περιέρχονται στους οικοπεδούχους, υποχρεωμένης της εργοληπτρίας να χορηγεί και όλα τα αναγκαία έγγραφα των εργασιών της οικοδομής που απαιτούνται προς τους οικοπεδούχους, σε κάθε δε περίπτωση η εργολήπτρια εξουσιοδοτεί δια του παρόντος τους

οικοπεδούχους με ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα, ισχύουσα και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Α.Κ., έναντι πάσης Αρχής, όπως λάβουν τα σχετικά έγγραφα, τα απαραίτητα για την συνέχιση των εργασιών, των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών της οικοδομής και των κοινοκτητών και των κοινοχρήστων χώρων και εν ανάγκη ολοκλήρου της οικοδομής.-

Με την έκπτωση της εργοληπτίας από το έργο οι οικοπεδούχοι μπορούν να προβούν στην αποπεράτωση των διαμερισμάτων και ολόκληρης της πολυκατοικίας με άλλον εργολήπτη της εκλογής τους, και επίσης να διαθέσουν τα διαμερίσματα αυτά προς οποιονδήποτε και με οποιοδήποτε τίμημα ή άλλο αντάλλαγμα, υπό τον όρο ότι θα έχει προσκληθεί εγγράφως η έκπτωτη εργολήπτρια να υποδείξει αγοραστή που θα αγοράσει το διαμέρισμα με ίσο τίμημα.- Εάν η έκπτωτη εργολήπτρια εταιρία εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την

ανωτέρω πρόσκληση ανεύρει και υποδείξει εγγράφως στους οικοπεδούχους αγοραστή που προσφέρει ίσο τίμημα, τότε το μεταβιβαστικό συμβόλαιο θα πρέπει να γίνει εντός τριάντα (30) ημερών από την υπόδειξη του νέου αγοραστή.- Εάν παρέλθουν άπρακτες, η 15νθήμερη προθεσμία πρόσκλησης ή η 30νθήμερη προθεσμία κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου με τον αγοραστή που υπέδειξε η έκπτωτη εργολήπτρια εταιρεία, με

μεγαλύτερο τίμημα, τότε αμάχητα θα γίνεται η ανωτέρω πώληση με αγοραστή ή αγοραστές που υπέδειξαν οι οικοπεδούχοι.-

Σε κάθε περίπτωση το τίμημα των, μετά την έκπτωση, πωλήσεων, θα διατίθεται κατά προτεραιότητα για την αποπεράτωση των διαμερισμάτων των οικοπεδούχων και των κοινοκτητών και κοινοχρήστων της όλης πολυκατοικίας, και το υπόλοιπο θα δίνεται στην εργολήπτρια. - Η εργολήπτρια εταιρία κηρυχθείσα κατά τα άνω έκπτωτη, διατηρεί κατά των οικοπεδούχων μόνο αξίωση για το ποσόν από το τίμημα των άνω μεταβιβάσεων, μετά την αφαίρεση των δαπανών, οι οποίες θα απαιτηθούν κατά σειρά προτεραιότητας για την πλήρη και ολοσχερή αποπεράτωση των διαμερισμάτων των οικοπεδούχων και των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας, για την εξόφληση των υποχρεώσεων της εργολήπτριας εταιρίας προς τους πάσης φύσεως ασφαλιστικούς οργανισμούς και

ταμεία και που θα αποδεικνύεται με την προσκόμιση αντίστοιχων τιμολογίων.-

Όπως είναι φυσικό, οι οικοπεδούχοι σε καμμία περίπτωση δεν ευθύνονται για την αποπεράτωση των ιδιοκτησιών που η εργολήπτρια εταιρεία έχει υποσχεθεί να μεταβιβάσει με προσύμφωνο προς τους τρίτους και στο οποίο δεν έχουν συμβληθεί οι οικοπεδούχοι.-

Ρητά συμφωνείται μεταξύ των συμβαλλομένων μερών ότι η εργολήπτρια εταιρία, ενεργούσα εγκαίρως με την υποβολή της σχετικής αιτήσεως και έχουσα προβεί στην έγκαιρη τεχνική προετοιμασία στη Δ.Ε.Η. , Ο.Τ.Ε. και Ε.Υ.Δ.Α.Π. για λογαριασμό των οικοπεδούχων δεν θα υπέχει καμία απολύτως ευθύνη, εάν οι Οργανισμοί αυτοί καθυστερήσουν τις αντίστοιχες παροχές τους ή τις αρνηθούν.- Η μη παροχή δε αυτών δεν θα αναιρεί την έννοια των ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων και της πολυκατοικίας ως πλήρως αποπερατωμένων και δεν θα επιφέρει σε βάρος της εργολήπτριας συνέπειες, νόμιμες ή συμβατικές.-

Α ρ θ ρ ο 14ο.

Οι οικοπεδούχοι δικαιούνται να διαρρυθμίζουν εσωτερικά, κατά την απόλυτη κρίση τους, τις ιδιοκτησίες τους μέχρι να αποπερατωθεί το έργο, εφόσον δεν θίγεται η στατική ικανότητα του κτιρίου, η διαρρύθμιση των άλλων οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινοκτητών και

κοινοχρήστων χώρων, και η εξωτερική εμφάνισή τους και με την προϋπόθεση α)ότι η εργολήπτρια θα ειδοποιείται έγκαιρα εγγράφως και οπωσδήποτε κατά το αντίστοιχο στάδιο εργασιών ώστε να είναι δυνατή η διαρρύθμιση χωρίς βλάβη ή καθυστέρηση του έργου, και β) ότι από την διαρρύθμιση ή προσθήκη αυτή δεν θα δημιουργείται πρόσθετη

δαπάνη για την εργολήπτρια, εκτός εάν οι οικοπεδούχοι προκαταβάλουν την πρόσθετη αυτή δαπάνη στην εργολήπτρια, τα υλικά δε που θα χρησιμοποιηθούν για τις εργασίες αυτές θα συμφωνηθούν εγγράφως από τους συμβαλλόμενους, εφ' όσον δεν αναφέρονται στην Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων, και γ) οι σχετικές διαρρυθμίσεις ή προσθήκες των οριζοντίων ιδιοκτησιών θα επιφέρουν και ανάλογη παράταση του χρόνου παραδόσεώς τους, εφ' όσον θα συμφωνηθεί (η παράταση) εγγράφως.-

Εάν χρειαστεί ενημέρωση φακέλλου ή αναθεώρηση αδείας για τις παραπάνω μεταβολές, θα βαρύνονται οι οικοπεδούχοι.-

Α ρ θ ρ ο 15ο.

Σε περίπτωση κατά την οποία το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο ή κάθε άλλη Αρχή, κατά την έκδοση της σχετικής αδείας οικοδομής επιφέρει μεταβολή, λόγω αλλαγής της νομοθεσίας στον Συντελεστή Κάλυψης και Δόμησης του οικοπέδου, και αυξομείωση στην επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών για τους ανωτέρω λόγους, τότε θα αυξομειώνονται και οι εκατέρωθεν παροχές (εργοληπτρίας και οικοπεδούχων) κατά το λόγο παροχής και αντιπαροχής.-

Επίσης συμφωνείται ότι σε περίπτωση που τροποποιηθούν τα προσηρτημένα στην παρούσα πράξη σχέδια ανέγερσης της πολυκατοικίας από την Πολεοδομία, για λόγους που αφορούν την

ορθότητα της συνταχθείσης από την εργολήπτρια μελέτης ανέγερσης και μειωθούν οι ιδιοκτησίες της αντιπαροχής προς τους οικοπεδούχους , κατά ποσοστό που υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%), τότε έκαστος οικοπεδούχος δικαιούται μονομερώς να καταγγείλει την παρούσα σύμβαση αζημίως γι' αυτόν, και οι δαπάνες που έκανε μέχρι τότε η εργολήπτρια εταιρεία παραμένουν προς όφελος των οικοπεδούχων, οι οποίοι παράλληλα δικαιούνται να αξιώσουν και κάθε θετική ή αποθετική ζημία υπέστησαν από την εργολήπτρια και αφορά την μη εκτέλεση του έργου (κατεδάφιση κτισμάτων κλπ).-

Οι οικοπεδούχοι, δηλώνουν ότι αποδέχονται και αναγνωρίζουν το δικαίωμα της εργολήπτριας να επιφέρει οποιεσδήποτε τροποποιήσεις, κατά την ελεύθερη θέληση και κρίση της, στα σχέδια των οριζοντίων ιδιοκτησιών που θα περιέλθουν σ' αυτήν, να προβαίνει στην αυξομείωσή τους διαιρώντας ή συνενώνοντας δύο ή περισσότερες, να μεταβάλει την συμμετοχή των ιδιοκτησιών της στο οικόπεδο, καθώς και τα λοιπά στοιχεία αυτών, με την προϋπόθεση ότι δεν θα θίγονται με τις τροποποιήσεις αυτές οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων, καθώς και οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι της πολυκατοικίας, ούτε η στατική ικανότητα και η ασφάλεια της πολυκατοικίας.

Οι οικοπεδούχοι, δηλώνουν επίσης ότι αποδέχονται και αναγνωρίζουν το δικαίωμα της εργολήπτριας να επιφέρει οποιεσδήποτε τροποποιήσεις στις όψεις, στα στατικά (κολώνες), στα στέγαστρα, στις

αρχιτεκτονικές προεξοχές, στην κάτοψη του δώματος, στις στάθμες των ορόφων, στη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, καθώς και στο υπόγειο, στις ανοικτές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στον ακάλυπτο κλπ, μόνο μετά από αλλαγή της Πολεοδομικής Νομοθεσίας, με την επιφύλαξη των όρων του άρθρου 2 του παρόντος.-

Στις παραπάνω περιπτώσεις η εργολήπτρια θα τροποποιεί την πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας, με μονομερή δήλωσή της για την οποία θα συντάσσεται συμβολαιογραφική πράξη ή θα περιλαμβάνεται στα πωλητήρια συμβόλαια ή και με αυτοσύμβαση, κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα, με βάση ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα, που θα ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα, την οποία οι οικοπεδούχοι, χορηγούν στην εργολήπτρια σήμερα με το παρόν, με τον όρο ότι δεν θα θίγονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων, κατά την επιφάνεια και το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους στο οικόπεδο.-

Α ρ θ ρ ο 16ο.

Κάθε διαφωνία ή διαφορά, που τυχόν θα προκύψει μεταξύ των συμβαλλομένων κατά την εκτέλεση του έργου, επί οποιουδήποτε θέματος, τεχνικού ή νομικού, και από την εφαρμογή ή ερμηνεία του

συμβολαίου μου αυτού, θα λύεται από τα αρμόδια Δικαστήρια των Αθηνών.-

Πριν την προσφυγή στα αρμόδια δικαστικά όργανα, αποφασίζεται από κοινού μεταξύ των μερών, ότι ορίζουν τον.....ως μεσολαβητή μεταξύ τους και με αποκλειστικό σκοπό την εύρεση δίκαιης λύσης μεταξύ των δύο πλευρών και τη αποφυγή της προσφυγής στα δικαστήρια.

Η υπαγωγή οποιουδήποτε θέματος στην δικαιοσύνη δεν συνεπάγεται την αναστολή εκτελέσεως των οικοδομικών εργασιών, πλην εάν το παρόν συμβόλαιο προβλέπει ή η φύση του ζητήματος επιβάλει κάτι τέτοιο, και η εργολήπτρια εταιρία θα μπορεί να συνεχίσει οπωσδήποτε , χωρίς εμπόδιο και με κανονικό ρυθμό τις εργασίες της.- Στην περίπτωση της αναστολής των οικοδομικών εργασιών, ο χρόνος διαρκείας αυτής , ουδεμία επίδραση ασκεί στο χρόνο παράδοσης που συμφωνήθηκε με το παρόν, αν η αναστολή οφείλεται σε υπαιτιότητα της εργοληπτικής, ενώ σε αντίθετη περίπτωση που η αναστολή οφείλεται σε υπαιτιότητα των οικοπεδούχων, οι προθεσμίες θα παρατείνονται κατ' ανάλογο χρονικό διάστημα.-

Αναστολή των οικοδομικών εργασιών δικαιολογείται και στην περίπτωση αντικειμενικής ανωτέρας βίας.-

Α ρ θ ρ ο 17ο.

Η εργολήπτρια έχει υποχρέωση να διατηρεί το προσωπικό, που κάθε φορά απαιτείται για το έργο και δεν δικαιούται να διακόπτει, χωρίς αιτία την εργασία, εκτός από τις περιπτώσεις ανωτέρας βίας και τέτοια συμφωνείται μεταξύ των συμβαλλομένων μερών και ενδεικτικά αναφερομένων ότι είναι κυρίως : η εμπλοκή της Ελλάδος σε πόλεμο, η επιστράτευση, η γενική απεργία οικοδόμων και κάθε σχετικού κλάδου, η έλλειψη οικοδομικών υλικών στην αγορά, η τυχόν απαγόρευση από την Αρχαιολογική Υπηρεσία και εφ' όσον για τους λόγους αυτούς δεν είναι δυνατή η συνέχιση των εργασιών.- Ανώτερη βία δεν θεωρείται η τυχόν οικονομική αδυναμία της εργολήπτριας ή η μη δυνατότητα πώλησης οριζοντίων ιδιοκτησιών. Η εργολήπτρια οφείλει να παίρνει όλα τα μέτρα ασφαλείας κατά την εκτέλεση του έργου και να συμμορφώνεται προς την ισχύουσα νομοθεσία και τις αστυνομικές διατάξεις, και ευθύνεται η ίδια εξ ολοκλήρου, για κάθε παράβαση που αφορά την εκτέλεση του έργου.-

Α ρ θ ρ ο 18ο.

Επιτρέπεται η εκχώρηση των δικαιωμάτων της εργολήπτριας εταιρίας που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση έργου και των υποχρεώσεων της για την ανοικοδόμηση της πολυκατοικίας, προς οποιονδήποτε τρίτο υποδείξει και τον οποίο αποδέχονται από σήμερα

οι οικοπεδούχοι. Η τυχόν ανάθεση από την εργολήπτρια σε τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) της εκτέλεσης όλων επί μέρους μόνον εργασιών της εργολαβίας, δεν έχει οπωσδήποτε την έννοια της εκχωρήσεως και δεν απαλλάσσει την εργολήπτρια εταιρία των υποχρεώσεών της από το παρόν και μόνον αυτή θα είναι υπεύθυνη απέναντι στους οικοπεδούχους για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεών της.-

Α ρ θ ρ ο 19ο.

Στον Κανονισμό θα τεθούν οι εξής όροι που συμφωνούνται ρητά από τους συμβαλλόμενους σήμερα με το παρόν:

α) Τα αδιάθετα διαμερίσματα της εργολήπτριας απαλλάσσονται από τις δαπάνες κοινοχρήστων και ανελκυστήρα, και από τις κοινόχρηστες δαπάνες θέρμανσης και κήπων, μέχρι της πωλήσεώς τους.

β) Τα διαμερίσματα της εργολήπτριας μέχρι της διάθεσής τους έστω και μετά την αποπεράτωση της πολυκατοικίας και των κοινοχρήστων χώρων δεν υποχρεούνται σε καμμία δαπάνη συντήρησης, ανανέωσης, αναμόρφωσης, βελτίωσης, αντικατάστασης εκτελεσθεισών εργασιών στην πολυκατοικία ή στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, έστω και αν η αναβάθμιση ή αντικατάσταση ή βελτίωση ή εκτέλεση νέων εργασιών έχει αποφασισθεί από την Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών.-

Οι δαπάνες αυτές θα βαρύνουν του αγοραστές των οριζοντίων ιδιοκτησιών της.-

γ) Η εργολήπτρια εταιρία έχει δικαίωμα ανάρτησης ταμπέλας σε εμφανές σημείο της πολυκατοικίας, με τα στοιχεία της εταιρίας, μετά την αποπεράτωση της οικοδομής.-

δ) Στο Δώμα της πολυκατοικίας, θα δίνεται η δυνατότητα πρόσβασης στο σημείο που θα τοποθετηθεί η κεντρική κεραία τηλεόρασης για τον έλεγχο και την συντήρησή της, προς τον διαχειριστή δεδομένου ότι η αποκλειστική χρήση του δώματος θα ανήκει στα διαμερίσματα του Δευτερου (Β) ορόφου.-

Α ρ θ ρ ο 20ό.

Σε περίπτωση θανάτου ό μη γένοιτο κάποιου από τους συμβαλλομένους η παρούσα σύμβαση δεν λύεται, αλλά συνεχίζεται μεταξύ των επιζώντων και των κληρονόμων που έχουν τα ίδια δικαιώματα και υποχρεώσεις με τον κληρονομούμενο.-

Ως προς την εργολήπτρια εταιρεία σε περίπτωση θανάτου μέλους αυτής, ό μη γένοιτο, θα υπεισέρχονται στη θέση του οι κληρονόμοι του, άλλως θα συνεχίζεται ή σύμβαση με το έτερο μέλος της εργολήπτριας εταιρείας, που θα ευθύνεται προσωπικά για την συνέχιση του έργου.-

Οι κληρονόμοι έχουν υποχρέωση να νομιμοποιηθούν μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, προκειμένου να εκτελείται απρόσκοπτα η σύμβαση

αυτή, διαφορετικά έχουν υποχρέωση να αποζημιώσουν τους υπόλοιπους συμβαλλόμενους για κάθε ζημία, που τυχόν θα υποστούν από όποια καθυστέρηση.- Επίσης σε περίπτωση πτωχεύσεως της εργοληπτικής εταιρείας οι οικοπεδούχοι δικαιούνται μονομερώς να κηρύξουν έκπτωτη την εργολήπτρια εταιρεία χωρίς οιοσδήποτε διατυπώσεις και να συνεχίσουν το έργο απρόσκοπτα μόνοι τους ή με εργολάβο της εκλογής τους και σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 13 του παρόντος.-

Α ρ θ ρ ο 21ο.

Οι οικοπεδούχοι αναλαμβάνουν την υποχρέωση να παραδίνουν έγκαιρα στην εργολήπτρια κάθε σχετικό έγγραφο , που τους κοινοποιείται και να της χορηγήσουν πληρεξουσιότητα, για να προβεί σε νόμιμες προσφυγές ή συμβιβασμούς. Σε αντίθετη περίπτωση θα ευθύνονται για κάθε ζημία της από την αιτία αυτή. Οι οικοπεδούχοι ή οι νόμιμοι εκπρόσωποί τους θα είναι υποχρεωμένοι σε περίπτωση κωλύματος ή αδυναμίας τους ή απουσίας τους από την Αθήνα , να διορίσουν από σήμερα πληρεξούσιό τους (γνωστοποιώντας το όνομά του εγγράφως στην εργολήπτρια), που θα διαμένει στην Αθήνα και προς τον οποίο θα χορηγούν την εντολή να εκτελεί, αντί αυτών, όλες τις υποχρεώσεις τους, που απορρέουν από το παρόν, στις οποίες συμπεριλαμβάνεται και η μεταβίβαση των ποσοστών του οικοπέδου με τα αντίστοιχα σ'αυτά διαμερίσματα ή άλλους χώρους της

πολυκατοικίας, που περιέρχονται στην εργολήπτρια. Ο πληρεξούσιος αυτός θα πρέπει να διορισθεί και αντίκλητος και θα μπορεί να δέχεται κάθε είδους έγγραφα, δικόγραφα και εισαγωγικά έγγραφα της δίκης, σ' αυτόν δε θα μπορεί η εργολήπτρια να κοι νοποιεί κάθε έγγραφο ή δικόγραφο σχετικό με την σύμβαση που προσυμφωνείται σήμερα. Σε περίπτωση που ένας από τους οικοπεδούχους απουσιάζει ή ο πληρεξούσιός του και δεν έχει διορισθεί άλλος πληρεξούσιος ή έχει μεν διορισθεί, αλλά δεν έχει γνωστοποιηθεί στην εργολήπτρια το όνομά του, η εργολήπτρια εντός πέντε (5) ημερών από την έγγραφη πρόσκληση της προς τους οικοπεδούχους ή στον πληρεξούσιο που έχει αυτή διορίσει, θα μπορεί να κοινοποιεί τα παραπάνω έγγραφα ή δικόγραφα στον Γραμματέα Πρωτοδικών Αθηνών , που θα διορισθεί αντίκλητος των οικοπεδούχων για την περίπτωση αυτή.- Οι οικοπεδούχοι δεν θα μπορούν με την απουσία ή με όποιο κώλυμά τους να δικαιολογηθούν για οποιαδήποτε αθέτηση υποχρεώσεώς τους απέναντι στην εργολήπτρια και για οποιαδήποτε αντισυμβατική συμπεριφορά τους.-

Α ρ θ ρ ο 22ο.

Η κατασκευή της πολυκατοικίας, γενικά, θα γίνει σύμφωνα με κάθε τυχόν τροποποίηση των σχεδίων από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή και σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 15 του παρόντος.-

Α ρ θ ρ ο 23ο.

α)Ολόκληρο το έργο θα εκτελεσθεί σύμφωνα με τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης και κατά τις διατάξεις των Νόμων του ΓΟΚ και τις Αστυνομικές διατάξεις, τις οποίες η εργολήπτρια έχει υποχρέωση να τηρεί, σε συνδυασμό με τα προσαρτώμενα σχέδια, την άδεια οικοδομής και την Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων. β)Η εργολήπτρια θα χρησιμοποιήσει υλικά καινούργια και καλής ποιότητας, σύμφωνα με την γενική συγγραφή υποχρεώσεων, είτε αυτά χρησιμοποιούνται για την κατασκευή των οριζοντίων ιδιοκτησιών, είτε για την κατασκευή των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων έργων, μηχανημάτων και εγκαταστάσεων. γ) Όσο για υλικά και τις εργασίες στις οριζόντιες ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων και στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας, οι οικοπεδούχοι θα έχουν δικαίωμα τους, να απορρίπτουν δηλώνοντας το λόγο, οπότε η εργολήπτρια είναι υποχρεωμένη να τα αντικαθιστά με άλλα, που να πληρούν τους όρους των συμφωνιών, και να αποκαθιστά κάθε ελάττωμα που οφείλεται στη χρήση υλικών, που δεν ανταποκρίνονται στις συμφωνίες ή σε κακή κατασκευή, χωρίς δαπάνες των οικοπεδούχων. δ)Το προσωπικό που θα χρησιμοποιηθεί από την εργολήπτρια για την εκτέλεση του έργου θα αποτελείται από έμπειρους τεχνίτες και εργάτες και η εργολήπτρια είναι υποχρεωμένη καθ' όλη την διάρκεια των εργασιών να έχει το

προσωπικό αυτό ασφαλισμένο στο Ι.Κ.Α., και λοιπούς Ασφαλιστικούς Οργανισμούς, να εκπληρώνει με συνέπεια τις υποχρεώσεις της απέναντί του και να παίρνει κάθε μέτρο αναγκαίο για την εξασφάλιση της ζωής, της υγείας και της σωματικής ακεραιότητάς του. ε) Η εργολήπτρια ευθύνεται, κατά την εκτέλεση του έργου αστικά και ποινικά απέναντι σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και σε κάθε Αρχή για οποιοδήποτε ατύχημα, βλάβη ή φθορά που θα προξενηθεί απ' αυτήν ή το προσωπικό της. στ) Η εργολήπτρια εγγυάται με το παρόν στους οικοπεδούχους την καλή κατασκευή και λειτουργία των κοινοκτητών και κοινοχρήστων καθώς και των έργων και εγκαταστάσεων των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους για ένα (1) χρόνο από την αποπεράτωση και παράδοση αυτών.-

Α ρ θ ρ ο 24ο.

Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από το παρόν συμβόλαιο των συμβαλλομένων μερών μεταβιβάζονται και υποχρεώνουν τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους.- Κάθε τροποποίηση του παρόντος πρέπει να συνομολογείται και να αποδεικνύεται με συμβολαιογραφική πράξη, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου, της σχετικής δαπάνης βαρύνουσας αυτόν, προς όφελος του οποίου γίνεται η τροποποίηση πλην αν η τροποποίηση

αφορά την Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων, που μπορεί να γίνει και με ιδιωτικό έγγραφο.-

Α ρ θ ρ ο 25ο

Καθένα των άνω συμβαλλομένων μερών αποδέχεται ανεπιφύλακτα και αμοιβαία τις άνω δηλώσεις, ομολογίες, παραιτήσεις, υποσχέσεις και αναγνωρίσεις των άλλων και καθένας παραιτείται από κάθε δικαίωμά του και από κάθε αγωγή και ένστασή του προς προσβολή ή διάρρηξη ή ακύρωση της παρούσης σύμβασης για οποιονδήποτε λόγο τυπικό ή ουσιαστικό και για κάθε αιτία και μάλιστα για τους λόγους που προβλέπονται και αναφέρονται στα άρθρα 140, 141, 178, 179, 388 και 700 του Αστικού Κώδικα.-

Οι όροι του παρόντος συμβολαίου είναι επικρατέστεροι των όρων της Γενικής Συγγραφής Υποχρεώσεων.-

Α ρ θ ρ ο 26ο.

Σημειώνεται τέλος ότι: 1) Κατά την υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων μερών η μόνιμη κατοικία τους και η έδρα της εταιρίας είναι αυτή που αναφέρεται και γράφεται στην αρχή του παρόντος συμβολαίου. Την δήλωσή τους αυτή έκαναν κατά τις διατάξεις του Ν.1599/86 "περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος".-

2)Οτι για την παρούσα σύμβαση δεν εμεσολάβησε κτηματομεσίτης.-

