

از یک طرف ۱) جنسیت خانه دار، متولد سال.....، و ساکن خیابان.....، شماره.....،  
دارنده کارت شناسایی به شماره.....، و دارای کد اقتصادی..... از اداره  
مالیات و دارایی شهر.....، میباشد.

(۲)

(۳) و از سوی دیگر آقای ..... به عنوان مدیر و نماینده قانونی شرکت  
..... تعیین گردیده که دفتر مرکزی آن واقع در شهر .....، خیابان  
.....، پلاک.....، به مدت زمان..... سال، و همچنین دارنده کد اقتصادی  
..... از اداره مالیات و دارایی شهر..... بوده، که با توجه به قرارداد  
شخصی که به طور قانونی توسط دادگاه آتن تحت شماره سریال ۱۹۹۴ - ۱۲ - ۲۹ / ۲۲۴۴۶ منتشر شده تنظیم  
گردیده است. ضمناً نسخه های تایید شده از آنها پیوست این قرارداد میباشند، و همچنین شرکت و

اعضای آن، با توجه به این بیانیه مشخص میکند که اگر تا به امروز ورشکسته نشده یا انحلال نگردیده و یا  
هیچ گونه تغییری جز موارد فوق صورت نگرفته باشد، خواسته اند که قراردادی را که توسط آنها اعلام شده  
و تصمیم گرفته و پذیرفته شده، با توجه به موارد زیر ثبت و امضا شود :

هر دو طرف قرارداد فوق ..... اعلام نمودند که دارای مالکیت فوری و تام  
و کامل و مطلق و انحصاری و حتی مالکیت قانونی به طور مشترک، به صورت نامحدود و با.....  
درصد اموال زیر بوده :

یک قطعه زمین مسکونی واقع در محل ..... منطقه آتیکیس، متعلق به املاک و مستغلات  
شهرداری اُمونیا، جزء نقشه های تایید شده شهری در منطقه ..... آتیکیس، جزء نقشه های  
مسکونی تایید شده ..... شهرداری فوق، و در جاده نیکلاس پلاستیرا، به شماره ۶۸، و به  
مساحت ..... متر مربع و ۱۰۰/۷۷ (.....) ، که محیط آن با مختصات حروف  
الفبایی ..... نشان داده شده ..... و در مقیاس ۱: ۱۰۰ ، و با توجه به نقشه  
توپوگرافی معمار آقای ..... ، و با توجه به مختصات قانونی مشخص شده در قانون  
۱۹۷۷ / ۶۵۱ و قانون ۸۳ / ۱۳۳۷ ، که توسط تعهد نامه مهندس تایید شده است ، و در ضمن تایید  
میکند که زمین مذکور واقع در نقشه های تایید شده شهری بوده و بر اساس شرایط و مقررات برنامه ریزی  
شهری موجود قابل ساخت و ساز میباشد، و شامل مقررات و قانون ۸۳ / ۱۳۳۷ نمی باشد ، ضمناً  
دارای مالیات و خلافی یا جریمه نقدی و یا زمینی نمی باشد و در ضمن از منطقه ای که زمین مذکور وجود  
دارد هیچگونه رود یا جریان مشابه و یا خطوط برق با ولتاژ بالا و یا خط لوله عبور نمی کند،  
و نیز این قرارداد توسط مهندس مذکور و طرفین قرارداد و اینجانب، به طور رسمی امضا شده است.  
ضمناً زمین مذکور با مشخصات زیر همجوار با زمین های دیگر می باشد :

شمال ..... جنوب .....

از طرف شرق.....و غرب.....

امروز با این قرارداد، طرفین قرارداد، از این حالا به بعد به عنوان "صاحب زمین" نامیده می شوند، و میتوانند با توجه به جزییات و مشخصات زمینشان، برای ساخت و ساز یک ساختمان (آپارتمان)، با توجه به قانون مجوزها، و بعد از دریافت مجوز ساخت از دفتر برنامه ریزی ها و ساخت و ساز شهری، و شرایط و مقررات قانون ۳۷۴۱ / ۲۹ و مفاد قانون ۱۰۰۲ و ۱۱۱۷ از قانون مدنی، که شامل خودمختاری و مستقل بودن و دارای حق حاکمیت قوانین فوق بوده، اقدام نمایند.

و ضمناً با توجه به این مقررات میتوانند مساحت و ارتفاع مجاز را که مطابق با قوانین ساخت و ساز بوده، مورد استفاده قرار دهند.

در ضمن آنها ساخت و ساز این آپارتمان را در اختیار طرفین قرارداد یا نماینده قانونی شرکت به نام..... قرار خواهند داد، که از حالا به بعد به عنوان پیمانکار این پروژه شناخته می شود،

و همچنین از طریق نماینده قانونی خود اعلام می کند که متعهد در برابر وظایف و تعهدات خود مانند

مراقبت ویژه و انحصاری،

و نگهداری و مواظبت از هزینه های مورد استفاده برای ساخت این بلوک آپارتمان مطابق با شرایط و ضوابط توافقنامه های این قرارداد باشد.

صاحبان زمین، با در اختیار گرفتن سی و پنج (۳۵ درصد) از زمین ، به عنوان باز پرداخت آپارتمان های مسکونی که ساخته خواهند شد با توجه به جزئیاتی که در بند ۳ این قرارداد شرح داده شده، را به دست خواهند آورد .

در ازای کارکرد پیمانکار برای این ساخت و ساز با هزینه های خود، و ساخت آپارتمانهای صاحبان زمین، و فضاهای عمومی و مشترک، اقام و وسایل مربوط به آپارتمانهای آنها، صاحبان زمین موظفند که با تعهد به این قرارداد، مقدار شصت و پنج (۶۵) درصد از زمینشان را که مطابقت با مالکیت آپارتمان های دیگری که ساخته خواهند شد را دارد، به پیمانکار و یا به شخص ثالثی که او تعیین خواهد کرد، منتقل یا تحویل دهند.

مالکیت این آپارتمان ها به پیمانکار یا اشخاص ثالثی که او تعیین می کند برای انتقال از صاحبان زمین به آنها مقدار شصت و پنج (۶۵درصد) از زمین ، همراه با ساخت آنها توسط پیمانکار با هزینه ها و مسئولیت خود، تعلق خواهد گرفت.

به منظور تحقق و رسیدن به هدف ساخت این آپارتمان، طرفین قرارداد با توجه به شرایط و توافقنامه هایی که در مقالات و تبصره های زیر آمده است و همچنین توسط کسانی که قبلاً در این قرارداد ذکر شده، موافقت و پذیرش خود را اعلام نمودند.

## **تبصره یکم (۱)**

### **تحويل زمین ، شروع فعالیت های کاری**

صاحبان زمین امروز زمین خود را به نماینده قانونی پیمانکار ارائه داده ، و پیمانکار با هزینه و مسئولیت خود اقدام به گرفتن مجوز ساخت آپارتمان مذکور را ظرف مدت سه (۳) ماه از تاریخ امروز خواهد کرد، به طوری که تمام مساحت یا ارتفاع مجاز که مطابق با مقررات ساختمانی عمومی بوده را رعایت نماید. ضمناً می بایست پیمانکار ظرف مدت زمان ۲ ماه پس از امضاء این قرارداد آن را در اداره برنامه ریزی شهری ثبت کرده باشد.

پیمانکار متعهد می شود تا تمام مدارک مورد نیاز برای صدور مجوز ساخت را به اداره برنامه ریزی شهری، به نام خود و به طور قانونی ارائه دهد.

به این ترتیب صاحبان زمین مذکور به نماینده قانونی خود ماموریت می دهند تا با انتخاب مهندس خود، برای آماده سازی و تهیه نقشه ها و برنامه ریزیهای لازم برای ارسال به موقع آنها به اداره برنامه ریزی شهری، و همچنین برای پرداخت مبلغ مورد نیاز برای این هدف، اقدام نماید.

## تبصره دوم (۲)

### شرح و جزئیات کلی آپارتمان:

آپارتمان مذکور واقع در زمین ذکر شده فوق ساخته خواهد شد، به طوری که کل ارتفاع و مساحتی را که مجاز به ساخت بوده را مورد استفاده قرار خواهد داد،

که شامل زیرزمین، همکف، طبقه ی اول (آ)، طبقه ی دوم (ب) و اتاق خریشته می باشد، که مطابق با

مفاد و مقررات قانون ۳۷۴۱ / ۲۹ خواهد بود همانطور که امروز پس از اصلاح آن توسط ماده

۷۱ / ۱۰۲۴ و ماده ۱۰۰۲ و ۱۱۱۷ از قانون مدنی اعمال شده است، می باشد.

تا زمان تکمیل آپارتمان توسط پیمانکار، اگر محاسبات نقشه های اسکلت بندی ساختمان اجازه ساخت طبقات بیشتری را بدهد، و نیز با توافق طرفین قرارداد مبنی بر ساخت آنها، در آن صورت خواهند توانست یک یا چند طبقه دیگر بالای اتاق خریشته یا اتاق زیر شیروانی، یا بالای طبقه همکف بسازند.

ضمناً به طور انحصاری استفاده از اتاق خریشته یا اتاق زیر شیروانی به آپارتمانهای طبقه دوم (ب) تعلق خواهند داشت.

ساختمان آپارتمان دارای سیستم گرمایش مرکزی ، دارای یک بالابر و تمام واحد های آپارتمان دارای شومینه می باشند.

مقررات و طرحهای کلی مکانهای ساختمانی که در زمین فوق ساخته خواهد شد از لحاظ معماری، فنی ، ساخت و ساز ، و شکل واقعی در پلان و طرح های نقشه ی ژانویه ۲۰۱۹ و در .....نقشه های توپوگرافی زمین و همچنین در نمودار پوششی که تصویر موقعیت ساختمان در ملک را معین می کند را نشان داده و از طرف مهندس معمار نیکلاوس فلتوریدس پیوست قرارداد حاضر می باشد.

تعیین ساختار پروژه در مورد بخشی از کارها و فعالیتها، مواد و وسایل تشکیل دهنده و جزئیات کلی و کیفیتی آنها شامل شرایطی از ..... تدوین عمومی تعهدات و مجوز عمومی خدمات بوده، که شامل صفحات ..... می باشد، و همچنین پیوست قرارداد من می باشد.

تعیین جزئیات و مشخصات مالکیت یک واحد آپارتمان از مجتمع مسکونی و مشارکت آنها در هزینه های مشترک با ..... جدول توزیع درصد از همان معمار به این قرارداد اضافه شده است.

تمام اسناد فوق، یعنی نقشه پلان، نمودار توپوگرافی، نمودار پوششی، تدوین و مجوز عمومی تعهدات و خدمات از ..... جدول توزیع درصد، در حال حاضر یک مجموعه واحد هستند.

با توجه به جدول توزیع درصد نرخ و نمودارهای بالا، پیمانکار حق خواهد داشت اصلاح بدون قید و شرط قرارداد را با خواست وی و به طور یک جانبه، تا زمان صدور مجوز یا پس از آن، با توجه به این که این تغییرات بر مالکیت واحد آپارتمان و فضاهای عمومی و مشترک، وسایل و امکانات مربوطه به قطعه های زمین مذکور تاثیر نمی گذارد را تغییر دهد.

### در اینجا واضح است که :

(آ) حجم و مساحت یک آپارتمان به صورت مختلط یا در هم در نظر گرفته می شود، به این معنی که شامل حجم و سطح دیوارهای مربوط به هر یک از آنها میشود (به جز حجم و سطح دیوارهایی که مالکیت آپارتمانها را بین آنها جدا می کند)، و نیز هر یک از آنها نصف ( $1/2$ ) محاسبه و شمارش می شود، در ضمن در حجم ملک ضخامت بتن مسلح سقف نیز محاسبه می شود.

(ب) به طور کلی مساحت واحد آپارتمان با تحمل ۲ درصد (پائین - بالا) در نظر گرفته می شود.

(پ) هر مالک یک واحد آپارتمان موظف به پرداخت هزینه های گرمایشی که با توجه به داده های دستگاه ساعت شمار مشخص می شود، و نیز موظف به پرداخت هزینه های گرمایشی مشترک همانگونه که در برنامه ریزیهای مربوطه تعیین می شود، می باشد.

### تبصره سوم (۳)

#### ویژگی های مستقل بودن مالکیت آپارتمان که به مالکین زمین منتقل می شود:

پیمانکار با تقبل هزینه ها و سرپرستی و مسئولیت خود، و با توجه به توضیحات زیر، متعهد به اجرای ساخت این ساختمان آپارتمانی می شود.

برای این منظور، پیمانکار مطالعاتی و برنامه ریزیهای (اقتصادی، اسکلت بندی ساختمان و معماری، تاسیسات برقی و مکانیکی) و تهیه و تکمیل نقشه ها و طرح ها برای اجرا و ساخت و ساز آپارتمان مذکور را که تحت مفاد و مقررات قانون ۲۹ / ۳۷۴۱ از قانون مدنی که تا به امروز معتبر بوده، را انجام داده است، و همچنین با ایجاد مالکیت واحد آپارتمان و تهیه پیش نویس مقررات، تحت مسئولیت و هزینه پیمانکار، ساخته خواهد شد.

و میتواند با توجه به استفاده از حداکثر مجاز پوششی که در مقررات برنامه ریزی شهری قید شده، از ارتفاع و مساحت بهره برداری کند.

مالکیت واحدهای آپارتمانی که مانند بالا ساخته خواهند شد به شرح زیر به مالکین زمین منتقل خواهند شد :

.....  
.....  
.....

#### تبصره چهارم (۴)

تمام هزینه های کلی و عمومی مورد نیاز برای ساخت این آپارتمان (واحد های آپارتمان ، فضاهای عمومی و هزینه های های مشترک ، وسایل و امکانات آن)، به طور مثال مانند:

مواد و اجناس تشکیل دهنده ، پرداخت دستمزد کارکنان فنی و پرداخت مالیاتشان به صندوق مالی یا موسسه های آنها، پرداخت هزینه های صدور مجوز ساخت و بازسازی و تخریب و حفاری، پرداخت حق بیمه درمانی به تامین اجتماعی و یا دیگر سازمان های بیمه ، پرداخت هزینه های جبران حوادث در صورت وقوع حادثه به صورت قطع عضو یا آسیب یا آسیبی هایی که به پرسنل شاغل در پروژه و یا شخص ثالث وارد می شود ، یا جبران خسارت به ملک های همسایه ساختمان در طول ساخت و ساز، و به طور کلی هر گونه هزینه و مصارفی که در اجرای پروژه رخ می دهد به عهده پیمانکار خواهد بود.

و همچنین پیمانکار متحمل و متعهد به پرداخت هر گونه خلافی ، جریمه، حقوق و مالیات دولت، شهرداریها و یا اشخاص ثالث دخیل در اجرای پروژه می باشد.

ساخت این آپارتمان منحصراً با هزینه و مسئولیت این پیمانکار انجام و قابل تکرار خواهد بود ،

که شامل، پرداخت تمام هزینه های ساخت و ساز ، و هرگونه هزینه برای ساخت این آپارتمان ها با

فضاهای عمومی و مشترک ، و وسایل و امکانات آن، تا زمان تکمیل و آماده تحویل بوده،

می باشد.

دیگر هزینه هایی که پیمانکار بر عهده می گیرد شامل هزینه های دفتر اسناد رسمی این قرارداد (خلافی ، مالیات، حق امتیاز و غیره) و تهیه پیش نویس قانون ایجاد مالکیت حقوقی و مقررات آپارتمان و همچنین هرگونه اصلاحیه در آن ، می باشد.

همچنین، پیمانکار وظیفه دارد که هزینه های دفتر اسناد رسمی را در صورت انتقال درصدهای زمین به او یا به اشخاص ثالثی که او تعیین می کند، و همچنین هر گونه مالیات، اضافه بها یا جریمه که می تواند از علتهای فوق بوجود آید ، ولو به ضرر مالکان زمین باشد، را پرداخت کند.

البته پرداخت هر گونه خلافی ، جریمه، مالیات ، که پیش از امضای این قرارداد اعمال شده ، به عهده صاحبان زمین می باشد.

اگر به نام صاحبان زمین مالیات، جریمه، خلافی مربوط به اجرای پروژه، و یا انتقال به پیمانکار و یا شخص ثالث که او تعیین کرده، وجود داشته باشد،

در آن صورت صاحبان زمین موظفند برگه یا سندی که به آنها اطلاع داده شده را ظرف مدت ۵ روز پس از تاریخ تحویل با مدرک و شواهد کتبی از پیمانکار، و تأمین وکالت قانونی برای استفاده از راه حل های قانونی، یا برای مصالحه برای حل و فصل بدهی بالا، به پیمانکار ارائه دهند.

با توجه به توضیحات فوق که مکرراً گفته و توافق شده هر گونه هزینه مربوط به ساخت و ساز، تکمیل و تحویل پروژه بر عهده پیمانکار می باشد.

به وضوح توافق شده است که صاحبان ملک موظف به پرداخت هزینه های آبرسانی و برق، کنتورها، آنتن مرکزی تلویزیون هوایی و زمینی، تلفن ها، نصب و راه اندازی آبگرم کن - دیگ بخار (الکتریکی)، آبگرم کن خورشیدی، هودها، رادیاتورهای برقی، تضمین برای تامین برق رسانی و آبرسانی از منبع شهری، گواهی حسن انجام کار لوله کش و برق کار، خرید دوربین مدار بسته، نورپردازی محیط های داخلی و خارجی فضاها، و هزینه تنظیم و درست کردن فضاها،

خواهند بود.

و به طور کلی تمام هزینه ها برای مالکیت حقوقی آپارتمانی که به آنها واگذار میشود، به عهده مالکین زمین خواهد بود.

هیچگونه هزینه مالی به خاطر عدم تأمین برق و آب از اداره برق و آب و فاضلاب، و همچنین عدم اتصال به سیستم فاضلاب شهری بر عهده پیمانکار نمی باشد مگر اینکه عدم اتصال به دلیل ساخت و ساز نادرست یا غیر قانونی مرتبط با تاسیسات ساختمان باشد یا عدم ارائه سریع یا نادرست برنامه های لازم،

در این صورت، موارد شرح داده شده در زیر برای تحویل مالکیت حقوقی آپارتمان اعمال خواهد شد.

هر یک از طرفین قرارداد، می تواند حضوری یا توسط نماینده قانونی خود، به صراحت و بدون قید و شرط

از هر گونه حق درخواست تغییر در اتخاذ تصمیم برای اجرای پروژه خودداری کند، و صاحبان زمین

قادرند مزایا و منافع را از پیمانکار کاهش دهند.

هیچ شرایطی نمی تواند دارای منافع و معایب متفاوت و دارای نوسانی باشد، حتی اگر شرایط اقتصادی

و پولی به نفع صاحبان ملک یا پیمانکاران تغییر کند و به ویژه به دلیل تغییر قیمت مواد و اجناس یا

دستمزدها یا زمین و سایر موارد دیگر، که فراتر از دلایل پیش بینی شده فوق باشد.

هر گونه تغییری که براعلیه هر یک از طرفین که به سود یا ضرر آنها باشد ، آنها درخواست تجدید نظر در قیمت را کرده ، و از هر گونه حق عمومی برای شکایت از نقض یا لغو این قرارداد کاری بر اساس دلیل رسمی یا اساسی و حتی برای کسانی که در تبصره های ۱۴۰ ، ۱۷۸ ، ۱۷۹ و ۳۸۸ قانون مدنی اشاره شده است، استفاده می کنند.

## **تبصره پنجم (۵)**

### **تبادل کاری**

در ازای ساخت و تکمیل ساختمان توسط پیمانکار با هزینه خود، مالکیت ساختمان مطابق با تبصره ۳ به صاحبان زمین، و همچنین مالکیت آنها در فضاهای عمومی و مشترک ، مکان ها، فعالیت های کاری، وسایل و امکانات و تاسیسات ساختمان و به طور کلی و تکمیل کل ساختمان، و غیره اعطا میشود،

و صاحبان زمین از هر صد در صدی (۱۰۰/۱۰۰) که متعلق به آنهاست میتوانند سی و پنج درصد (۳۵/۱۰۰) از زمینشان را، همانطور که ذکر شده مطابق با ارزش مالکیت حقوقی آپارتمانی که مانند بالا به آنها اعطا شده است را حفظ کنند،

و با درایت کامل مالکیت هر بخشی که به هرکس یا شخص ثالثی که باقیمانده شصت و پنج درصد (۶۵/۱۰۰) از زمین را داراست، به طوری که مطابق با ارزش باقیمانده مالکیت حقوقی آپارتمان و فضاهای عمومی و مشترک، مکان ها، فعالیت های کاری، وسایل و امکانات و تاسیسات ساختمان باشد، را منتقل کنند.

صاحبان زمین صریحاً و به وضوح متعهد می شوند و تضمین می کنند که درصدهای فوق از زمین که منتقل خواهند شد را تا زمان انتقال نهایی آنها بدون متحمل زیان مالی، رهن، بدهی، وام مسکن، مصادره، حق وراثت، شکایت یا ادعای شخص ثالث، بدهی مالیاتی، خلافی ها، مالیاتهای وضع شده از طرف دولت یا شهرداریها، و همچنین دارای هیچگونه ممنوعیت فعالیت کاری مانند سلب مالکیت، طرح بندی شهری، تقسیم بندی شهری، مصارف استفاده از زمین، و نیز دارای غرامت نبوده، در اختیار پیمانکار یا شخص ثالثی که او تعیین می کند، خواهد ماند.

اگر خسارتی که از دلایلی مانند ساخت جاده ها و کوچه های مجاور، و تعهد مرتبط با هرگونه نزاع و درگیری و اختلاف و بطور خساراتی از هرگونه نقض قانون یا حقوق شخص ثالث باشد، بوجود آید، صاحبان زمین موظف هستند تعهدات و تضمین های فوق را به پیمانکار یا اشخاص ثالث، هر زمان که قرارداد فروش آماده می شود، ارائه کند.

تعهد و تضمینی که پس از امضای قرارداد دقیق پیمانکار اعمال خواهد شد، دلیل عملی و قاطعی بر ساخت ساختمانی که پیمانکار مسئولیت انحصاری آن را بر عهده دارد، می باشد.

### تبصره ششم ۶)

انتقال شصت و پنج درصد (۶۵۰/۱۰۰۰) از زمین تقسیم که مطابق با ارزش آپارتمانها بوده همانطور که قبلا ذکر شده، به پیمانکار یا اشخاص ثالثی (حقیقی یا حقوقی) که توسط او تعیین شده مطابق با مقررات قانون ۳۷۴۱/۲۹ و ماده ۱۰۰۲ و ۱۱۱۷ قانون مدنی، و قانون ایجاد مالکیت حقوقی و مقررات ساختمان آپارتمانی که باید تهیه شود، انجام خواهد شد.

قیمت زمین و ارزش مالکیت حقوقی که باید منتقل شود در هر فروش، توسط پیمانکار نرخ گذاری و تعیین می شود، و ضمناً صاحبان ملک تنها با توجه به قرارداد پیمانکار مالکیت هایی که به آنها واگذار می شود باز پرداخت خواهند شد.

صاحبان زمین به خاطر قراردادهای فروش، یک تعهد صریح برای موافقت با پرداخت قیمت زمین به پیمانکار خواهند داشت.

در هر قراردادی با پیمانکار یا شخص ثالثی که او تعیین می کند، به صراحت شرط عدم مسئولیت صاحبان زمین برای ساخت و یا تحویل آپارتمانهای مستقلی که پیمانکار موظف به ساخت آنها برای اشخاص ثالث است، را گنجانده خواهد شد.

انتقال از صاحبان زمین مقدار شصت و پنج درصد (۶۵۰/۱۰۰۰) از زمین تقسیم نشده به پیمانکار یا شخص ثالثی (حقیقی یا حقوقی) که توسط آنها تعیین می شود، انجام خواهد گرفت.

و برای این انتقال به صراحت موافقت شده که صاحبان ملک هیچگونه تعهد دیگری نخواهند داشت، و حتی در برابر خریداران هیچ وظیفه دیگری، به جز انتقال درصدی که هر بار و بدون هر گونه تحمل مالی و نقض قانونی (مطابق با تبصره ۵)، را به عهده نخواهند گرفت.

انتقال مقدار شصت و پنج درصد (۶۵۰/۱۰۰۰) مرحله به مرحله و طبق مراحل زیر انجام خواهد گرفت:

الف) انتقال سی و دو درصد (۳۲/۱۰۰) از زمین ، بعد از صدور و امضای مجوز بازسازی و ایجاد و تنظیم مالکیت حقوقی و مقررات آن، انجام خواهد گرفت.

ب) انتقال بیست و سه درصد (۲۳/۱۰۰) از زمین ، بعد از تکمیل اسکلت بندی کل ساختمان از بتن مسلح، دیوارچینی ها، نصب لوله های آبرسانی و برق رسانی، ، انجام خواهد گرفت.

پ) انتقال سی و پنج درصد (۳۵/۱۰۰) از زمین، بعد از اتمام تمام مراحل کاری ولی قبل از شروع به سیمانکاری پوششی، انجام خواهد گرفت.

ت) انتقال پنج درصد (۵/۱۰۰) از زمین، با تحویل آپارتمانهایی که آماده برای ساکن شدن در آن و نیز فضاهای عمومی و مشترک، به مالکین مطابق با شرایط قرارداد و تعهد امضاء شده بین آنها، انجام خواهد گرفت.

اگر پیمانکار ادعا کند که انتقال هر مرحله قبل از تکمیل و تحویل آن انجام شده، موظف است که در همان روز نسخه اوراق بهاداری به مبلغ..... یورو به صاحبان ملک به عنوان تضمین برای تکمیل و تحویل به موقع مرحله مورد نظر با مالکیت افقی آپارتمان مطابق با شرایط حال حاضر ارائه دهد.

هنگامی که تمام مراحل که در بالا ذکر شده توسط پیمانکار تکمیل و تحویل گردیدند، صاحبان ملک موظفند از پیمانکار به صورت نامه رسمی و قانونی ظرف مدت پنج روز برای امضای انتقالات مربوطه در دفتر اسناد رسمی تعیین شده با ارائه همه مدارک و گواهی های لازم، دعوت نمایند، و نیز به پیمانکار یا شخص ثالثی که او تعیین می کند، تماماً یا مرحله به مرحله، درصد سهم مشخص تقسیم نشده بالا را انتقال دهند.

از امروز، با امضای سند کنونی، صاحب زمین می پذیرد همان گونه که تعهد نامه ای که به او وکالت داده شده امضا کرده است، و همچنین مدارک لازم برای انتقال درصدها و قراردادهای انتقال امضا کند.

اگر هر یک از صاحبان ملک، پس از دعوت نامه ای که توسط وکیل یا ناظر دادگستری ظرف مدت ده روز (۱۰) که به هر کدام از آنها داده شده، بدون دلیل غیر قابل توجیه برای انتقال درصدهایی که پیمانکار حق دریافت آن را دارد، را نپذیرد یا آن را انکار یا رد کند،

مانند آن است که انکار غیر قابل توجیه او، به عنوان حاضر نشدنش در دفتر اسناد رسمی که پیمانکار برای امضای قرارداد انتقال ظرف مدت فوق تعیین کرده، می باشد،

و همچنین حاضر نشدن هر یک از آنها در دفتر اسناد رسمی بدون ارائه گواهی یک مهندس واجد شرایط و مجاز، درباره ساخت و سازهایی که انجام نشده یا ساخت و سازهای معیوب و نامناسب و ضعیف از هر مرحله مربوطه از پروژه که مشخص می شوند، پیمانکار خواهد توانست پس از تهیه پیش نویس مربوطه به عدم حضور او یا آنها، به تنهایی و بدون دخالت یا همکاری آنها،

درصدهای فوق را به او یا شخص ثالث، و با امضای قرارداد انتقال به جای مالک یا مالکینی که امتناع کردند یا نپذیرفتند، را انتقال بدهد.

و نیز قرار دادن آن به :

(آ) اگر قرار بر این باشد که انتقال درصدها به خودش که به عنوان نماینده مالکین امتناع کننده تعیین شده، انجام گیرد، در آن صورت انتقال درصدها به خودش بلامانع می باشد.

(ب) اگر قرار بر این باشد که انتقال درصدها به شخص ثالثی که به عنوان نماینده ویژه و وکیل مالکین

امتناع کننده تعیین شده انجام گیرد، در آن صورت انتقال درصدها با دستور ویژه و وکالت نامه معتبر

که توسط مالکین به او اعطا شده، بلامانع می باشد.

زیرا درباره ی منافع و سود دهی وکیل بوده و برای موارد ماده ۲۲۳ و ۲۲۶ قانون مدنی معتبر خواهد بود.

در هر انتقالی که بدین صورت و در این تبصره آمده است، باید در دفتر قرارداد انتقال ثبت و مشخص شود:

(آ)

ارسال به موقع احضاریه برای مالکین امتناع کننده ، بوسیله وکالت نامه ویژه ای که در یونان تنظیم خواهد شد،

ب) در صورتی که صاحب زمین یا یکی از آنها در دفتر اسناد رسمی حاضر نشوند، موظفند که گواهی از مهندس مجاز در خصوص عدم اجرای مرحله مربوطه کاری یا اجرای کارهای ضعیف ، ارایه دهند.

پ) بر اساس پیشرفت پروژه و اجرای کارها و سازه ها با توجه به مقیاس فوق و شرایط عمومی وظایف و مسئولیت ها ، سرپرست یا ناظر پروژه ، گواهی حسن اجرای انجام کارها را از معمار یا مهندس پیمانکار تحویل گرفته و همچنین ضمیمه خواهد شد.

لازم به ذکر است که هر گونه اختلاف بین مهندسان ناظر، پیمانکار و صاحبان ملک، در مورد پیشرفت پروژه و انتقال میلیمترها و درصدهای مربوطه ، و نیز عملکرد ضعیف این پروژه، در هر صورت توسط دادگاه های آتن حل خواهد شد.

صرف نظر از حق پیمانکار برای انتقال درصدها و میلیمترهای قطعه زمین مذکور از طریق قرارداد با خود همانطور که در بالا ذکر شده،

و یا صرف نظر از اینکه از طریق دادگاه می توانند پیگیر اجرای تعهدات بالا از صاحبان زمین باشند، آنها به طور جمعی و کلی توافق کردند که مجازاتی برای بی دلیلی و توجیه ناپذیری و گناهکاری آنهايي که از انتقال درصد های ذکر شده فوق امتناع کرده اند، در نظر بگیرند :

- آ) هر گونه انکار و امتناع بدون دلیل و غیر قابل توجیه ، مستلزم محکومیت مجازات دویست هزار (۲۰۰۰۰۰) یورو به ضرر مالک زمینی که امتناع کرده و به نفع پیمانکار خواهد بود.
- ب) پیمانکار حق دارد بدون هیچ گونه عواقب و تحمیلی، پیشرفت پروژه را تا زمان انتقال به تعلیق درآورد، و
- پ) در صورت انکار غیرقابل توجیه از طرف صاحبان زمین، انتقال به پیمانکار یا شخص ثالثی که او تعیین می کند لغو خواهد شد، و با توجه به بند کیفی ، پیمانکار حق دارد از صاحبان زمین امتناع کننده تقاضای جبران خسارت برای هر گونه خسارت منفی و مثبتی که از این علت بوجود آمده ، را بنماید.
- برعکس، در هر صورت که صاحبان ملک انتقال درصد ها را انکار کنند، موجه در نظر گرفته می شوند، به دلیل اینکه کارهای مربوط به مرحله کاری را تکمیل نشده یا ساخت و ساز توسط پیمانکار ضعیف انجام شده است،
- پیمانکار موظف است ظرف مهلت تعیین شده کار را تحویل دهد، در غیر این صورت هر آنچه که در زیر تعیین شده در مورد عدم تکمیل مرحله کاری مذکور یا عدم تحویل مالکیت افقی آپارتمان ها، معتبر خواهد بود.

صاحبان ملک موظف خواهند بود، که با هزینه پیمانکار و بدون تاخیر، تمام اقدامات، اطلاعاتی ها و اعلامیه های مندرج در این قرارداد و طبق قوانین، هر کدام که برای احداث این بلوک آپارتمانی ضروری میباشد، را ظرف مدت ده (۱۰) روزه پس از درخواست کتبی پیمانکار، انجام دهند، به استثنای مدت زمانی که تاخیراتی در صدور گواهی ها توسط ادارات مختلف، مانند مقامات محلی و غیره بوجود خواهد آمد.

در غیر این صورت آنها باید جبران خسارت هر گونه خسارت خوب یا بد را به پیمانکار بپذیرند. و ضمناً توافق شده که قراردادهای فروش به اشخاص ثالثی که پیمانکار تعیین می کند، تکرار شود، در این صورت صاحبان ملک فقط با محدودیت های ماده ۵ این مقررات برای انتقال درصدهای زمین متعهد می شوند، نه برای ساخت و تحویل آپارتمانها.

## **تبصره هفتم (۷)**

هر گونه ساخت و ساز بر خلاف مشخصات و شرایط عمومی و کلی تعهدات یا مشاهده نقص در ساخت و ساز، باید با هزینه پیمانکار بازسازی یا جایگزین شود.

ضمناً این موارد باید به موقع به صورت کتبی ثبت و انجام گیرند، یعنی قبل از اینکه مرحله بعدی کارها ادامه یابد، به خاطر اینکه بار مالی خاص و اضافه ای به پیمانکار وارد نشود،

مگر اینکه پیمانکار از مواد مورد توافق در شرایط عمومی و کلی تعهدات استفاده کرده است، در آن صورت صاحبان زمین حق دارند که پس از پوشش نهایی، بازسازی آنها را با هزینه پیمانکار درخواست کنند. در صورت اختلاف نظر، اختلاف توسط دادگاه های آتن به روش زیر حل خواهد شد.

#### تبصره هشتم (۸)

- آ) عملیات حفاری و خاکبرداری نهایتاً ظرف مدت شش ( ۶ ) ماه بعد از تاریخ صدور مجوز احداث ساختمان، انجام شود.
- ب) کارهای مرتبط با بتن مسلح، نهایتاً ظرف مدت هشت ( ۸ ) ماه بعد از اتمام مرحله قبلی، انجام شود.
- پ) کارهای مرتبط با آجرکاری و لوله کشی های آب و برق، نهایتاً ظرف مدت شش ( ۶ ) ماه بعد از اتمام مرحله قبلی انجام شود.
- ت) کارهای مرتبط با سیمانکاری و پوشش نهایی، نهایتاً ظرف مدت شش ( ۶ ) ماه بعد از اتمام مرحله قبلی، انجام شود.
- ث) کارهای مرتبط با کف پوش ها، بجز کف پوش های چوبی و کاشی کاری سرویس های بهداشتی و حمام، نهایتاً ظرف مدت چهار ( ۴ ) ماه بعد از اتمام مرحله قبلی، انجام شود.

ج) کارهای مرتبط با نصب وسایل و تجهیزات، و تحویل سیستم ها و خدمات برق رسانی و آب رسانی سرویس های بهداشتی و حمام، در نهایت ظرف مدت دو (۲) ماه بعد از اتمام مرحله قبلی، انجام می شود. چ) کارهای مرتبط با نصب کلی شیشه ها، کف پوش های چوبی و همه درب و پنجره ها و رنگ کاریها، و دیگر کارهای بجا مانده برای تحویل مالکیت افقی آپارتمان، در نهایت ظرف مدت چهار (۴) ماه بعد از اتمام مرحله قبلی، انجام شود.

ح) کارهای لازم الاجرا برای تحویل کامل فضاها و مکانهای عمومی و مشترک، و تاسیساتی در محوطه و حیاط و پیاده رو های ساختمان، در نهایت ظرف مدت چهار (۴) ماه بعد از اتمام مرحله قبلی، انجام شود. اگر پیمانکار بدون دلیل از مدت زمان نود (۹۰) روزه ای که بعد از انقضای مهلت در نظر گرفته شده برای هر یک از مرحله کاری، فرائر رود، صاحبان زمین می توانند به صورت کتبی از پیمانکار دعوت کرده تا مهلت یکصد و بیست (۱۲۰) روزه ای را برای تکمیل کارهای معوقه تعیین کنند. پس از پایان مهلت منقضی شده، صاحبان زمین حق دارند به طور مشترک یا هر یک بطور جداگانه، موارد ذکر شده زیر را برای حقوق کسری هایشان استفاده کنند.

## تبصره نهم (۹)

زمان تعیین شده برای تکمیل و تحویل مالکیت افقی آپارتمانهایی که موافقت شده یا در نظر گرفته شده اند، سی و شش (۳۶) ماه بعد از صدور مجوز برای احداث ساختمان، فضاهای عمومی و مشترک، مکانها، وسایل و تاسیسات ساختمان آپارتمانی خواهد بود.

ضمناً مهلت فوق چهار (۴) ماه بعد از تحویل گرفتن زمین محاسبه می شود.

هنگامی که مالکیت افقی صاحبان زمین تکمیل و به اتمام برسد، مالکین زمین موظف هستند ظرف مدت زمان پانزده (۱۵) روزه دعوت نامه کتبی خود را دریافت کنند.

پس از تحویل هر یک از مالکیت آپارتمانها، آنها پروتکل یا سند تحویل و دریافت را امضا خواهند نمود.

اگر صاحبان ملک در آپارتمانهای تحت مالکیت خود اسکان نمایند، یا به اشخاص ثالث اجازه دهند، یا مایل به دریافت آنها طی مدت زمان پانزده (۱۵) روزه اعلام دعوت نامه، نباشند، در آن صورت به نظر می رسد که بدون قید و شرط آنها را دریافت کرده اند، مگر اینکه آنها بیانیه ای کتبی مبنی بر معیوب و ناقص بودن ساخت و ساز را همراه با گواهی از مهندس، در مدت زمان پانزده روزه فوق نشان دهند.

اگر مخالفت هایی از طرف صاحبان ملک در مورد مالکیت واحد های آپارتمان ، یا در مورد آماده سازی آنها، یا در مورد کارهای انجام شده برای تکمیل آنها ، و یا هر گونه اختلاف نظر یا مناقشه ای که وعده به ساخت و ساز و تکمیل و تحویل مالکیت آنها داده شده، که به صورت کتبی به پیمانکار اطلاع داده شده، وجود داشته باشد، در آن صورت توسط دادگاه های آتن همانطوری که در تبصره ۱۶ این قرارداد ذکر شده، حل خواهد شد.

پیمانکار پس از تحویل مالکیت آپارتمان ها به صاحبان زمین، قادر خواهد بود که تکمیل واحد های آپارتمان هایش (واحد های آپارتمان و سایر مکان ها) و همچنین کارهای باقی مانده مربوط به کارهای داخلی مانند نقاشی، نصب تجهیزات بهداشتی ، درب های داخلی، کابینت های آشپزخانه، کمد های اتاق خواب، کف پوش های بالکن ها و تراس ها ، کف پوش های مکان های داخلی ، بخاری ها و شومیز ها و غیره.....، تا زمان فروش واحد های آپارتمان به اشخاص ثالث، را ادمه دهد.

پیمانکار پس از تحویل قانونی آپارتمان ها و فضاهای عمومی و مشترک به صاحبان زمین، مطابق با معاهدات و مفاد مندرج در تبصره ۹ از این قرارداد، که کتباً توسط آنها ادعا شده، حق دارد که با ارائه وکالت نامه دفتر اسناد رسمی به او یا شخص ثالثی که توسط آن تعیین شده انتقال درصدهای فوق الذکر را انجام دهد.

در صورت عدم حضور صاحبان ملک به طور قانونی برای امضای تعهدنامه فوق، عدم حضورشان با اطمینان توسط دفتر اسناد رسمی تایید شده و ضمیمه خواهد شد.

با توجه به گزارش عملکرد مربوطه ناظر پروژه به صاحبان ملک، و با وجود شرایط مربوطه ای که توسط گواهی یا تاییدیه مهندس پیمانکار یا مهندس واجد شرایط دیگری ایجاد خواهد شد، پیمانکار دارای این قدرت می باشد که درصدهای زمین را برای خود یا شخص ثالث دیگری به طور "یک جانبه"، "به عنوان وکیل و مجری صاحبان زمین، طبق دستور و وکالت نامه ی غیر قابل برگشتی که به او داده شده که شامل مواردی همچون مرگ یا ناتوانی بوده، و با توجه به مفاد ماده ۲۲۳ و ۷۲۶ قانون مدنی، و با ضمیمه کردن قرارداد انتقال گواهی های فوق از مهندس ناظر، به فروش برساند.

تمام نقل و انتقالات به طور مستقیم به پیمانکار با خود پردازی به موجب ماده ۲۳۵ قانون مدنی ،  
یا به هر شخص ثالثی که از حالا به بعد توسط تمام دفاتر اسناد رسمی که به عنوان شخص مطمئن  
و قدرتمند و ایمن شناخته شده است، انجام می گیرند.  
چونکه نظارت بر پیمانکاری که انجام قرارداد کنونی و اجرای آن را بر عهده داشته وظیفه صاحبان ملک  
می باشد.

#### تبصره دهم (۱۰)

طرفین قرارداد موظف هستند که پس از صدور مجوز ساختمان و قبل از شروع فعالیت های کارها و  
با هزینه پیمانکار، قراردادی را در مورد توصیه های آپارتمانی و روابط عمومی صاحبان آپارتمانها،  
منعقد و امضاء کنند.

مقررات و قانون توصیه های مالکیت آپارتمان ها ،

توسط صاحبان زمین با مشارکت پیمانکار مطابق با مفاد قانون ۱۰۰۲ و ۱۱۱۷ از قانون مدنی  
و قانون ۲۹ / ۳۷۴۱ که معتبر بوده، و مطابق با قسمت هایی از پیش نویس قرارداد کنونی ،  
و قرارداد احداث ساختمان آپارتمانی ، و پیوست های فعلی ، و شرایط کلی وظایف و تعهدات،  
و جدول توزیع درصد ها ، و نقشه ها و پلان های طبقات، امضاء خواهد شد.

در صورتی که صاحبان ملک برای امضای، قانون ایجاد توصیه های مالکیت آپارتمان ها بعد از صدور مجوز ساختمان، و با توجه به دعوتنامه ی بیست روزه آنها ، حاضر نشوند، در آن صورت پیمانکار به عنوان نماینده قانونی حق دارد که این عمل را به طور یک جانبه یا خود پردازی، با توجه به ماده ۲۳۵ قانون مدنی ، و با دستورالعمل ویژه و غیرقابل برگشت از صاحبان ملک ، و طبق دعوت کتبی صاحبان ملک ، امضا کند.

### تبصره یازدهم (۱۱)

شرایط و مقررات قرار دادی که تهیه خواهد شد همانند مقررات معمول در مقررات آپارتمان های مسکونی خواهد بود.

علی الخصوص شرطی در آن گنجانده و ثبت خواهد شد که استفاده از واحدهای آپارتمان به عنوان دفترهای: شغلی و کاری ، دولتی ، عمومی ، ستاد انتخاباتی ، هر نوع کلینیک درمانگاهی ، کلینیک دامپزشکی، پرتو درمانی و بیماری های مقاربتی و بیماری به طور کلی عفونی، خدمات ترحیم ، مدارس دولتی، مدارس شبانه روزی، مدارس ، تدریس خصوصی، کلاس های رقص ، هنرستان ها ، هتل ها ، پانسیون ها ، کازینو،

مکانی برای انبار کردن مواد منفجره یا موادی که به ضرر ایمنی و سلامت اشخاص باشد، و یا مواردی که بر خلاف قوانین و مقررات اداره پلیس باشد، و همچنین به عنوان زیستگاهی برای زنان بدکاره باشد، ممنوع می باشد.

در قانون مالکیت و مقررات ساختمان آپارتمان، درصدها و مالکیت مستقل هر یک از آپارتمانها و باقیمانده فضاهای عمومی و مشترک، ذکر خواهد شد،  
ضمناً مالکیت آپارتمان های متعلق به صاحبان زمین، آنهايي هستند که در تبصره سوم (۳) این قرارداد ذکر شده اند.

پیمانکار حق خواهد داشت که قوانین مالکیت یک بلوک آپارتمان را، همانطور که در ماده ۱۵ ذکر شده، اصلاح یا تغییر دهد، تا خریداران آینده به سادگی و بدون قید و شرطی و به اجبار به او مطابق با تبصره مربوطه ای که در این قرارداد مشخص شده، ملحق شوند.  
اگر برای اصلاحات فوق، مطابق با قوانین، مشارکت صاحبان ملک الزامی می باشد، آنها موظفند که کتباً ظرف مدت ۵ روز برای این مورد مطلع شوند، در غیر این صورت آنها مسئول جبران هر گونه خسارت خوب یا بد به پیمانکار خواهند بود.

### تبصره دوازدهم (۱۲)

اگر به دلیل تحریم های موارد ذکر شده در زیر، ادامه انجام کارهای بازسازی غیرممکن شود، مدت زمان وقوع چنین وقفه ای در مدت زمان تحویل آپارتمانهای متعلق به صاحبان زمین، محاسبه نمی شود.

به محض اینکه دلایل تحریمها بر طرف شدند، پیمانکار موظف است که کار بازسازی خود را از سر بگیرد، در غیر این صورت متحمل عواقب توافق شده ای که برای تاخیر در نظر گرفته شده است، خواهد شد.

### تبصره سیزدهم (۱۳)

اگر پیمانکار ظرف مدت شش ماه (۶ ماه) از زمان تحویل ذکر شده آپارتمان، نتواند املاک آنها را به صاحبان زمین تحویل دهد، و همچنین اگر او بدون دلیل از مهلت مجاز برای تکمیل و درخواست تکمیل هر یک از مزایای جزئی، فراتر رود، طبق تبصره ۸ این قرارداد صاحبان زمین می توانند پیمانکار را که با یک بیانیه کتبی ساده از هریک از صاحبان ملک که توسط یک متخصص یا ناظر دادگستری به طور قانونی تایید شده، به عنوان مسئول به رسمیت بشناسند.

در صورتی که پیمانکار اخراج شدن یا حذف را ظرف مدت یکصد و بیست (۱۲۰) روز از تاریخ تحویل به او، همانگونه که در اعلامیه ی بالا ذکر شده، او می تواند آن را انکار و محکوم نماید،

پیمانکار تنها با تصمیم دادگاه مربوطه ، در رابطه با حذف محکوم خواهد شد، ضمناً در صورتی که از مهلت ۱۲۰ روزه فوق تجاوز کرده باشد در آن صورت به طور خودکار حذف شده در نظر گرفته می شود.

اعلام حذف پیمانکار با توجه به موارد بالا:

(آ) با انجام این کار طبق این اعلان روشن و مطمئن ، از کارگاه (سایت) متوقف و اخراج خواهد شد، (ب) این تعهد از تاریخ اعلام کسر یا حذف و بعد از آن، برای پرداخت مجازات متوقف شده ک توسط هر یک از حقوق آنها که در حال حاضر محفوظ می باشد، از بین می رود.

(پ) تعهد و وظیفه مالکین زمین برای انتقال درصدهای زمین متوقف می شود، و نیز تمام ساختمان ها، مواد و اقلام موجود در زمین طرح، حقوق مجوز احداث ساختمان آپارتمانی و برنامه ریزیها و نقشه های مربوط به آن، به صاحبان زمین منتقل می شوند،

و همچنین پیمانکار موظف است که تمام اسناد و مدارک لازم از کارهای ساختمانی که مورد نیاز صاحبان ملک است را ارائه دهد ،

در هر صورت پیمانکار به صاحبان زمین با دستور غیر قابل برگشت و توسط وکالت نامه ی معتبر و طبق ماده ۲۲۳ و ۷۲۶ از قانون مدنی ، و هر سازمان و اداره و مقامی که اسناد مربوطه را برای ادامه کارها و مالکیت ساختمان سازه و فضاهای عمومی و مشترک و در صورت لزوم کل ساختمان را دریافت می کند ، اجازه انجام آن را می دهد.

با کسر یا حذف پیمانکار از پروژه، صاحبان زمین می توانند واحدهای آپارتمان ها و کل آپارتمان را با پیمانکار دیگری که انتخاب می کنند، به اتمام برسانند.

و همچنین این واحد های آپارتمانی را به هر کسی و با هر قیمتی یا معیار دیگری واگذار کنند، به شرط آنکه خریدار دعوت نامه کتبی مصادره پیمانکار را در اختیار داشته و نیز بتواند واحد آپارتمانی را با قیمت درست و مساوی خریداری کند.

اگر مصادره دعوت نامه فوق پیدا شود ، و به صورت کتبی به خریدارانی که قیمت مساوی را ارائه می دهند، نشان داده شود، در آن صورت قرارداد انتقال باید ظرف مدت سی (۳۰) روز پس از مشخص شدن خریدار جدید، تنظیم گردد.

اگر از مدت زمان پانزده (۱۵) روزه مهلت دعوت نامه یا از مدت زمان سی (۳۰) روزه مهلت قرارداد انتقال با خریداری که مصادره پیمانکار را مشخص می کند، فراتر رود، در آن صورت فروش بالا توسط خریدار یا خریدارانی که صاحبان زمین تعیین کردند ، غیر قابل انکار خواهد بود.

در هر صورت قیمت آنها پس از تخفیف فروش، به عنوان یک اولویت برای تکمیل واحدهای آپارتمان و کلیه فضاهای عمومی و مشترک ساختمان اختصاص داده شده و باقیمانده به پیمانکار داده خواهد شد.

اعتصاب پیمانکار به خاطر حذف فوق ، علیه صاحبان ملک تنها با ادعا کردن برای مقدار مبلغی از ارزش انتقالات بالا ، پس از تخفیف هزینه ها ، که به ترتیب اولویت برای تکمیل کامل واحدهای آپارتمانی صاحبان ملک و فضاهای عمومی و مشترک، اقلام و اجناس، تاسیسات ساختمان آپارتمان، برای پرداخت تعهدات پیمانکار به سازمانهای مختلف بیمه ، صندوق ها ، و غیره که با فاکتورهای مربوطه اثبات خواهد شد، انجام پذیر است.

همانطور که طبیعی است ، صاحبان زمین به هیچ وجه برای تکمیل آپارتمان هایی که پیمانکار برای انتقال آنها به شخص ثالث و کسانی که صاحبان زمین به آنها با توجه پیش نویس قرارداد وعده ای نداده ، هیچگونه مسئولیتی نخواهند داشت.

به صراحت بین طرفین توافق شده است که پیمانکار در زمان مناسب با ارائه درخواست مربوطه و تهیه آماده سازی فنی و به موقع برای اداره برق و اداره مخابرات و اداره آب و فاضلاب، اقدام خواهد کرد،

و در ضمن اگر این سازمان ها مزایای مربوطه خود را به تاخیر بیاندازند یا آنها را انکار کنند صاحبان زمین هیچگونه مسئولیتی بر عهده نخواهند داشت. عدم انجام چنین کارها مفهوم مالکیت صاحبان زمین و مالکیت ساختمان آپارتمانی را به طور کامل نفی نخواهد کرد و دارای هیچگونه عواقب قانونی نبوده، و به ضرر قرارداد پیمانکار نمی باشد.

#### تبصره چهاردهم (۱۴)

صاحبان زمین حق دارند مرتب سازی و تنظیم داخلی آپارتمان های خود را تا زمانی که پروژه تکمیل می شود و با اختیار و نظر مطلق خود، در صورتی که تحت تاثیر ظرفیت تحمل مقاومت اسکلت بندی ساختمان قرار نگیرد، را انجام دهند.

مرتب سازی و تنظیم داخلی سایر آپارتمان ها و فضاهای عمومی و مشترک و ظاهر خارجی آنها بستگی به شرایط زیر دارد :

- (آ) باید به پیمانکار به صورت کتبی ، و در هر زمان و در هر مرحله کاری مربوطه، فوراً اطلاع داده شود، تا بتوان بدون آسیب رساندن و یا به تأخیر انداختن پروژه، آن کار را انجام داد،
- (ب) این مرتب سازی ها و کارهای اضافی ، برای پیمانکار هیچگونه هزینه اضافی ایجاد نمی کند ،

مگر اینکه صاحبان زمین این چنین هزینه اضافی را برای پیمانکار پیش بینی کرده باشند، و نیز مواد و اجناس مورد استفاده برای چنین کاری، در صورتی که در شرایط و وظایف و ضوابط کلی ذکر نشده باشند، توسط طرفین قرارداد به صورت کتبی توافق خواهد شد، (ب) ترتیبات و تنظیمات و مرتب سازی ها یا موارد و کارهای اضافه شده در آپارتمان، منجر به افزایش طول مدت زمان تحویل خواهد شد، مگر اینکه ( زمان اضافه ) به صورت کتبی توافق شده باشد.

اگر نیاز به روز رسانی پرونده یا تغییر یا اصلاح مجوز برای تغییرات بالا وجود داشته باشد، صاحبان زمین متحمل آن خواهند بود.

### **تبصره پانزدهم ( ۱۵ )**

در صورتی که پس از تایید مقام مسئول اداره برنامه ریزی شهری یا هر مقام و اداره دیگر در مورد صدور مجوز احداث ساختمان با توجه به تغییر قوانین، در پوشش زمین و یا مساحت ساخته شده ساختمان و نوسان در مساحت آپارتمان، تغییراتی بوجود آید، در آن صورت منافع طرفین (پیمانکاران و مالکان) به دلیل عرضه و توجه دارای نوسان خواهد شد. همچنین توافق کردند در صورتی که پیوست های اجرای فعلی طرح ها برای احداث بلوک آپارتمان توسط اداره برنامه ریزی شهر، به دلایل مربوط به صحت پیش نویس و گزارش تهیه شده از پیمانکار طراح و کاهش بیش از پنج (۵٪) درصدی مالکیت حقوقی آپارتمان از مالکین زمین، اصلاح شوند،

در این صورت هر یک از صاحبان ملک حق دارند از این قرارداد و بدون هیچگونه آزاری برای او و هزینه هایی که تا آن زمان توسط پیمانکار به نفع صاحبان ملک پرداخت کرده ، شکایت کنند.

و همچنین به طور همزمان حق دارند هر آسیب جدی خوب یا بد مربوط به اجرای پروژه (تخریب ساخته شده ها، و غیره) که پیمانکار از آن رنج می برد را ادعا کنند.

صاحبان ملک اعلام می کنند حق پیمانکار برای انجام هر گونه تغییرات با اراده و اختیار خود در مورد طراحی و نقشه های آپارتمانهای (املاک) متعلق به او، برای ایجاد نوسانات با تقسیم کردن و یا مشارکت دو یا بیشتر آنها ، و برای تغییر مالکیت زمین ، و همچنین سایر عناصر و مشخصات مانده از آنها، را قبول داشته و به رسمیت بشناسند، به شرطی که این تغییرات و اصلاحات آپارتمان ها و فضاهای عمومی و مشترک ، تحمل مقاومتی اسکلت بندی و ایمنی ساختمان را تحت تاثیر قرار ندهد.

صاحبان ملک اعلام می کنند حق پیمانکار برای انجام هر گونه تغییرات در نمای ساختمان، اسکلت بندی (ستون ها)، در استراحت گاه ها ، پلان پشت بام ، سطوح طبقات ، جا نمایی ساختمان در زمین طرح، و همچنین در زیرزمین ، در فضاهای باز پارکینگ ها و غیره، تنها پس از تغییر در قوانین اداره برنامه ریزی شهری ، و مطابق با شرایط ماده ۲ این قرارداد، را قبول داشته و به رسمیت بشناسد.

در مورد موارد فوق پیمانکار مالکیت و مقررات ساختمان آپارتمان را با یک بیانیه ی یک طرفه به موجب ماده ۲۳۵ قانون مدنی، و یک عمل اسناد رسمی که در قراردادهای فروش تهیه می شود، و بر اساس دستور غیر قابل برگشت و وکالت معتبر برای موارد ماده ۲۲۳ و ۷۲۶ از قانون مدنی که صاحبان ملک امروز با این قرارداد به پیمانکار اعطا می کند، را تغییر خواهد داد، به شرط آنکه مالکیت آپارتمان های صاحب زمین که شامل مساحت یا درصد اشتراک زمین است را تحت تاثیر قرار ندهد.

#### **تبصره شانزدهم (۱۶)**

هر اختلاف یا تفاوت بین طرفین قرارداد در ارتباط با اجرای پروژه در موارد فنی و قانونی ، کاربردی و تفسیری این قرارداد بوجود بیاید، توسط دادگاه های آتن حل و فصل خواهد شد.

قبل از درخواست دادخواست به دادگاه های قضایی، طرفین قرارداد به طور مشترک تصمیم می گیرند که آقای ..... به عنوان میانجی و واسطه بین آنها و با هدف یافتن راه حل منصفانه بین دو طرف جلوگیری از تسلیم درخواست دادخواست به دادگاه، تعیین کنند.

ارسال هر موضوعی به دادگاه ، مستلزم تعلیق اجرای کارهای ساختمانی نمی باشد، مگر اینکه قرارداد فعلی این چنین موضوعاتی را پیش بینی کند ، در آن صورت پیمانکار خواهد توانست هرگونه فعالیت کاری را بدون هیچ گونه مانعی درکارش، ادامه دهد.

در صورت تعلیق کارهای ساخت و ساز، مدت زمان ساخت هیچگونه تأثیری بر مدت زمان تحویل توافق شده در این قرارداد را ندارد ، و اگر پیمانکار برای این تعلیق مقصر باشد، یعنی بر عکس تعلیقی که مالکان تقصیرکار باشند ، در آن صورت این مدت زمان برای یک دوره مشابه تمدید خواهد شد.

تعلیق فعالیت های ساختمانی در ارتباط با ارزش های غیر نقدی موجه می باشد.

**تبصره هفدهم (۱۷)**

پیمانکار موظف است کارکنان مورد نیاز پروژه را تا هر زمان که لازم است، نگه دارد، و حق ندارد بدون هیچ دلیلی کارها را متوقف کند، مگر در صورتی که به دستور قدرت برتر بوده یا از طرف طرفین قرارداد توافق شده است، یا در صورت ایجاد شرایط زیر :

در صورت بوجود آمدن مشکلاتی همچون دخالت یونان در جنگ، حکومت نظامی، اعتصاب عمومی سازندگان و سایر بخش های مرتبط، کمبود مواد ساختمانی در بازار، ممنوعیت کاری از طرف اداره میراث فرهنگی ، امکان ادامه کار وجود نخواهد داشت.

قدرت برتر، به عنوان ضعف مالی پیمانکار یا عدم توانایی فروش آپارتمانها در نظر گرفته نمی شود. پیمانکار باید تمام قوانین قابل اجرای موجود و مقررات پلیس و تمام اقدامات امنیتی را در طول مدت اجرای پروژه انجام دهد، ضمناً مسئولیت همه تخلفات مربوط به اجرای پروژه را بر عهده خواهد داشت.

### تبصره هجدهم (۱۸)

پیمانکار مجاز است که حقوق ناشی از این قرارداد و تعهدات آن برای بازسازی ساختمان آپارتمان را به هر شخص ثالثی که توسط صاحبان زمین از امروز تعیین کرده، را واگذار کند.

هر گونه وظیفه و تعهد پیمانکار به شخص ثالثی (حقیقی یا قانونی) که تمام یا بخشی از کارهای پیمانکاری را اجرا می کند لزوماً به معنی هیچگونه واگذاری یا اختصاص نمی باشد، و در ضمن پیمانکار تعهدات خود از این قرارداد را انکار نکرده و در مقابل صاحبان زمین برای تکمیل تمام تعهدات و وظایف خود مسئول خواهد بود.

### تبصره نوزدهم (۱۹)

شروطی که توسط طرفین قرارداد به صراحت از امروز در این مقررات تنظیم شده و به توافق رسیده :  
(آ) آپارتمان های خالی پیمانکار، از هزینه های مشترک و بالابرها و هزینه های مشترک گرمایشی و باغچه ها، تا فروش آنها معاف هستند.

(ب) آپارتمان های پیمانکار تا زمان تحویل واحدهای آپارتمان و حتی پس از تکمیل ساختمان و فضاهای عمومی و مشترک ، موظف به تعمیر و نگهداری ، ارتقاء ، بهبود ، مرتب سازی و تنظیم ، بازسازی ، و یا جایگزینی اجرای کارهای انجام شده در آپارتمان یا در فضاهای عمومی و مشترک، نیستند، حتی اگر این ارتقاء ، جایگزینی یا بهبود یا اجرای کارهای جدید در جلسه عمومی مالکین تصمیم گیری شده باشد.

این هزینه ها توسط خریداران واحدهای آپارتمانی تامین می شود.

پ) شرکت پیمانکار حق دارد پس از اتمام ساختمان، یک تابلو در یک محل قابل دید در ساختمان، با مشخصات شرکت، پس از تحویل ساختمان نصب کند.

ت) در پشت بام ساختمان آپارتمان، دسترسی به آنتن مرکزی تلویزیون برای کنترل و نگهداری آن به مدیر داده می شود، و در ضمن استفاده از پشت بام منحصراً به واحدهای طبقه دوم (ب) تعلق خواهد داشت.

### تبصره بیستم (۲۰)

در صورت مرگ یکی از طرفین، قرارداد فعلی منحل نخواهد شد، و همچنان بین بازماندگان و وارثان که حقوق و وظایف مشابهی دارند، ادامه خواهد یافت.

و همانطور برای پیمانکار، در صورت مرگ وی، به جای او وارثانش جایگزین خواهند شد، و سپس قرارداد با یکی دیگر از اعضای پیمانکار، که شخصاً مسئول ادامه پروژه را بر عهده خواهد داشت، ادامه داده می شود.

وارثان موظف هستند که در مدت زمانی معین شروع عملکرد خود را قانونی کنند تا وقفه ای در این قرارداد ایجاد نشود،

در غیر این صورت، آنها باید به سایر طرفین قرارداد برای هر گونه آسیبی که از اعمال تاخیر بوجود می آید را جبران خسارت کنند.

همچنین، در صورت ورشکستگی شرکت پیمانکار، صاحبان ملک حق دارند به طور یک جانبه و بدون هیچ مشکلی ضبط و مصادره شرکت پیمانکار را اعلام نمایند، و پروژه را به تنهایی یا با پیمانکار منتخب شان و با توجه به مفاد تبصره ۱۳ این قرارداد، ادامه دهند.

### تبصره بیستم و یکم (۲۱)

صاحبان ملک وظیفه دارند که هر سند مربوط به اعطا وکالت که به آنها برای اعمال دادخواست و مصالحه، اطلاع داده شده است را به پیمانکار تحویل دهند.

در غیر این صورت، آنها برای هر گونه آسیب ناشی از این علت، مسئول خواهند بود.

صاحبان ملک یا نمایندگان قانونی آنها موظف خواهد بود در صورت مانع و یا عدم توانایی یا عدم حضورشان در آتن، فوراً وکیل خود (نام او رسماً در شرکت ثبت شده باشد) را که در آتن مستقر خواهد شد را تعیین کنند، در ضمن به او این وظیفه اجرایی را داده تا به جای صاحبان ملک همه وظایف و تعهدات آنها، از جمله انتقال درصدهای مربوط به زمین طرح، متقابل با واحدهای آپارتمان یا فضاهای دیگر از ساختمان که متعلق به پیمانکار می باشد، را اجرا کند.

این وکیل باید به عنوان نماینده یا جایگزین منصوب شود و قادر خواهد بود همه نوع اسناد، مدارک و نوشته های مورد قبول دادگاه را بپذیرد و همچنین پیمانکار می تواند او را از هر گونه سند یا مدرکی مربوط به قراردادی را که امروز توافق شده است مطلع سازد.

در صورتی که یکی از صاحبان ملک یا نماینده اش غایب باشند، و وکیل یا نماینده دیگری منصوب نشده باشد، و در ضمن اسم او ظرف مدت زمان پنج (۵) روزه از دعوت نامه کتبی به صاحبان ملک یا به نماینده که او منصوب شده، به رسمیت شناخته نشده باشد، در آن صورت خواهد توانست تمام اسناد و مدارک فوق را به منشی دادگستری آتن، که به عنوان نماینده صاحبان ملک برای چنین مواردی منصوب شده است، ارسال نمایند.

صاحبان ملک با غایب بودن و یا هر مانعی دیگر قادر نخواهند بود که برای نقض تعهداتشان نسبت به پیمانکار و برای اعمال هر گونه رفتار غیر متعارف علیه پیمانکار، آنها را موجه جلوه قرار دهند.

## تبصره بیستم و دوم (۲۲)

به طور کلی ساخت آپارتمان ها طبق هر گونه اصلاح طرح ها توسط اداره مسئول برنامه ریزی شهری و مطابق با مقررات تبصره ۱۵ این قرارداد ساخته خواهد شد.

## تبصره بیستم و سوم (۲۳)

(آ) کل پروژه با توجه به قوانین علمی و فنی و مطابق با قوانین مقررات ساختمانی عمومی و قوانین و مقررات اداره پلیس اجرا خواهد شد، و پیمانکار وظیفه دارد در ارتباط با نقشه های پیوست و مجوز احداث ساختمان و شرایط و وظایف کلی، آنها را اعمال کند.

(ب) پیمانکار موظف است که از مواد نو و با کیفیت خوب مطابق با شرایط و تعهدات کلی استفاده نماید، در ضمن با توجه به شرایط و تعهدات کلی، آنها برای ساختن آپارتمان ها یا برای ساختن فضاهای عمومی و مشترک کارگاه، ماشین آلات و تاسیسات، مورد استفاده قرار خواهند گرفت.

(پ) در مورد مواد و فعالیت های کاری مرتبط با آپارتمان ها، و فضاهای عمومی و مشترک، قطعات و تاسیسات ساختمان آپارتمان، صاحبان زمین این حق را به خودشان می دهند که با اعلام دلیل آنها را رد کند، بنابراین پیمانکار مجبور است آنها را با مواد دیگری که موافق با شرایط و مقررات باشند، جایگزین نماید، و ضمناً پیمانکار هر گونه نقصی که با توجه به استفاده از موادی که موافق با تعهدات نبوده یا نقصی که در اجرای ساخت و ساز ضعیف بوجود آمده، را بدون هزینه صاحبان ملک رفع کند.

کارکنانی که برای اجرای پروژه توسط پیمانکار مورد استفاده قرار خواهند گرفت، از استادکاران و کارگران ماهر تشکیل شده،

و پیمانکار در طول مدت انجام فعالیت های کاری موظف است تا این کارکنان را بیمه تامین اجتماعی و سایر سازمان های بیمه ای ، برای تامین انجام تعهدات خود به طور مداوم و تامین اقدامات لازم برای اطمینان از زندگی ، و سلامت فیزیکی شان ، آنها را بیمه کند.

ت) پیمانکار برای اجرای پروژه ، از نظر کیفری و مدنی در برابر هر شخص حقیقی یا حقوقی و یا هر ارگان و سازمان، و برای هر گونه حادثه و آسیب و نقصی که توسط او یا کارکنانش ایجاد می شود، مسئول خواهد بود.

ث) پیمانکار به این ترتیب به صاحبان زمین ، ساخت و ساز خوب و عملکردهای عمومی و مشترک، و همچنین کارها و تاسیسات آپارتمان را برای یک سال (۱) از تکمیل و تحویل آنها، تضمین می کند.

#### تبصره بیستم و چهارم (۲۴)

تعهدات و حقوق ناشی از قرارداد فعلی طرفین، قابل انتقال می باشد، و آنها جانشینان ویژه خود را به عهده دارند.

هر اصلاحیه ای در این قرارداد باید با یک عمل اسناد رسمی، صرف نظر از هر گونه روش اثبات ، برای هزینه های مربوطه او، که به نفع او این اصلاحیه انجام می شود، توافق و تایید شود،

مگر اینکه اصلاحیه مربوط به شرایط و تعهدات کلی باشد، که در آن صورت ممکن است با یک سند خصوصی انجام گیرد.

### تبصره بیستم و پنجم (۲۵)

هر یک از طرفین قرارداد بدون تردید و مشکلی اظهارات فوق ، اطلاعیه ها ، اعترافات، اضافه زمان ها، وعده ها، و به رسمیت شناختن دیگران ، را پذیرفته، و نیز هر کدام می تواند از هر یک از حقوقشان ، و از هر گونه اقدام و اعتراض نسبت به نقض و لغو این قرارداد، و به هر دلیل رسمی یا اساسی و یا دلیلی که در مقررات ماده ۱۴۰، ۱۴۱، ۱۷۸، ۱۷۹، ۳۸۸ و ۷۰۰ از قانون مدنی پیش بینی و ذکر شده است، استعفا کند. شرایط این قرارداد ، شایع ترین شرایط موجود در شرایط و تعهدات کلی می باشد.

### تبصره بیستم و ششم (۲۶)

در نهایت، لازم به ذکر است که: ۱) با توجه به تعهد نامه رسمی طرفین قرارداد ، محل اقامت دائم و دفتر مرکزی آنها در ابتدای این قرارداد ذکر شده و نوشته شده است. در این تعهد نامه ، با اطمینان کامل و طبق مقررات قانون ۸۶/۱۵۹۹ "آنها بیانیه خود را در مورد مسئولیت فردی او اعلام کرده اند". ۲) و ضمناً هیچ کارگزار املاک و مستغلاتی در این قرارداد دخیل نبوده است.