

**ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΥ
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ Ι.Κ.Α ΣΤΗ ΘΕΣΗ “ ΒΙΣΤΡΙΤΣΑ “ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΙΣΤΙΑΙΑΣ ΝΟΜΟΥ ΕΥΒΟΙΑΣ**

ΑΡΘΡΟ 1^ο

(ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟ)

Ιδιοκτησία Συνεταιρισμού και μελών του

Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός με την επωνυμία πλέον «ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ Ι.Κ.Α (Π.Π.ΟΣ.Π.Ι.Κ.Α) Συν Π.Ε», (εφεξής ο «Συνεταιρισμός»), ήταν αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος τριών (πρώην αγροτικών) εκτάσεων, δηλαδή των α) αγρός στις θέσεις ΚΑΡΥΔΙ ΜΠΑΛΑΛΑ και ΚΑΛΑΜΑΚΙ έκτασης 275.570 τετραγωνικών μέτρων, β) αγρός στη θέση ΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ έκτασης 22.430 τετραγωνικών μέτρων, γ) αγρός στη θέση ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΑ και ΓΕΡΟΝΙΚΟΛΟΥ έκτασης 234,564 τετραγωνικών μέτρων και δ) αγρός στις θέσεις ΒΡΩΜΟΝΕΡΑ και ΠΑΛΗΟΡΑΧΗ έκτασης 150.000 τετραγωνικών μέτρων.

Τις εν λόγω εκτάσεις ο ως άνω Συνεταιρισμός προς εκπλήρωση του καταστατικού του σκοπού και σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, ενέταξε σε Σχέδιο Πόλεως με την έγκριση νομίμως και αρμοδίως των Ρυμοτομικών Μελετών που εκπονήθηκαν προς τούτο. Ειδικότερα: Για τις από τις παραπάνω εκτάσεις υπό Α΄ Β΄ εγκρίθηκε η σχετικής εκπονηθείσα πολεοδομική μελέτη δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 9175/26-2-2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (που συνοδεύεται από τα οικεία τοπογραφικά διαγράμματα) η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ με αριθμό 251/5-3-2004 (τεύχος Δ΄), ενώ για την έκταση Γ΄

εγκρίθηκε η σχετικώς εκπονηθείσα πολεοδομική μελέτη δυνάμει της υπ' αριθμ. 9193/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (που επίσης συνοδεύεται από τα οικεία τοπογραφικά διαγράμματα) η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ με αριθμό 277/5-3-2004 (τεύχος Δ').

Σύμφωνα με τις κατά τα ανωτέρω εγκριθείσες πολεοδομικές μελέτες, οι παραπάνω εκτάσεις διαιρέθηκαν συνολικά σε οκτακόσια δέκα έξι (816) στον αριθμό άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα τα οποία προορίζονται προς μεταβίβασή τους προς τους συνεταίρους / μέλη του Συνεταιρισμού οι οποίοι εγγράφηκαν σε αυτόν για τον οριζόμενο σκοπό του στο άρθρο 3 του από 24-11-2013 τροποποιηθέντος εγκεκριμένου Καταστατικού του. Ταυτόχρονα ορίσθηκαν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι του οικισμού που καταλαμβάνουν το 52% περίπου των υπό Α' και Β' εκτάσεων και το 64% περίπου της υπό Γ' έκτασής του.

Πριν την έναρξη της σταδιακής μεταβίβασης των σχηματισθέντων κατά τα παραπάνω οικοπέδων επί των ως άνω εκτάσεων προς τους δικαιούχους τούτων συνεταίρους, ο Συνεταιρισμός ήταν αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος όλων των οικοπέδων αυτών. Κατά την εξέλιξη της διαδικασίας μεταβίβασης των οικοπέδων τούτων προς τους δικαιούχους αυτών συνεταίρους, ο Συνεταιρισμός παραμένει, πάντοτε, αποκλειστικός κύριος νομέας και κάτοχος των οικοπέδων που δεν έχουν ακόμη μεταβιβασθεί – και για τον οποιονδήποτε λόγο – προς τους παραπάνω αλλά και των οικοπέδων των οποίων οι δικαιούχοι τους συνεταίροι εξέπεσαν του σχετικού δικαιώματος λόγω εθελούσιας αποχωρήσεως (εξόδου) τους ή διαγραφή τους από τις τάξεις των μελών του Συνεταιρισμού.

Κάθε συνεταίρος (ή διάδοχος αυτού) προς τον οποίον έγινε από τον Συνεταιρισμό η μεταβίβαση του οικοπέδου που δικαιούταν έχει καταστεί από το χρόνο μεταγραφής του οικείου συμβολαίου αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος αυτού.

Τα οικόπεδα που εξακολουθούν να παραμένουν στην κυριότητα του Συνεταιρισμού θα διανεμηθούν – επίσης σε εκπλήρωση του καταστατικού

σκοπού του Συνεταιρισμού – προς νέους συνεταίρους που θα εγγραφούν ως μέλη του, είτε φυσικά είτε νομικά πρόσωπα, κατά τις ισχύουσες κείμενες διατάξεις και υπό τους όρους του Καταστατικού του.

Επί των εν λόγω συνεταιριστικών εκτάσεων, που εντάχθηκαν κατά τα προαναφερθέντα σε Σχέδιο Πόλεως με την έγκριση των οικείων Ρυμοτομικών Μελετών, έχουν εκτελεστεί και ολοκληρωθεί όλα τα προβλεφθέντα έργα τεχνικής υποδομής, ως ενδεικτικά, τα έργα οδοποιίας και κρασπεδόρειθρων καθώς και όλα τα έργα κατασκευής δικτύων, όπως απαγωγής ομβρίων και ακαθάρτων υδάτων, ηλεκτρικού ρεύματος, ακόμη δε και οπτικών ινών.

ΑΡΘΡΟ 2^ο

(Πρώην 1^ο)

Αντικείμενο Σκοπός – Τροποποίηση του παρόντος Κανονισμού

Ο παρών Κανονισμός αποτελεί τροποποίηση του ψηφισθέντος αρχικώς από τη Γενική Συνέλευση των μελών του Συνεταιρισμού κατά την συνεδρίαση της 12 Δεκεμβρίου 2009 και ισχύσαντος μέχρι σήμερα.

Το περιεχόμενο του παρόντος Κανονισμού έχει ως αντικείμενο και σκοπό τον προσδιορισμό των βασικών όρων και προϋποθέσεων ανοικοδόμησης κτιρίων στις προαναφερόμενες οικιστικές πλέον εκτάσεις και την ρύθμιση των σχέσεων μεταξύ των ιδιοκτητών των οικοπέδων και των κτιρίων ως προς όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, καθώς και τη ρύθμιση των ζητημάτων που άπτονται της ομαλούς λειτουργίας του οικισμού, δηλαδή του τρόπου συντήρησης και αξιοποίησης των κοινοχρήστων χώρων, έργων και εγκαταστάσεων, του τρόπου αποκομιδής των απορριμμάτων που θα παράγονται, τον τρόπο της φύλαξής του, τον τρόπο κατανομής των κοινών δαπανών για την λειτουργία και συντήρηση των κοινοχρήστων δικτύων κ.λ.π.

Ο παρών Κανονισμός, υιοθετεί, ως βασική αρχή του, την έννοια της ενιαίας και οργανωμένης λειτουργίας του οικισμού του Συνεταιρισμού επ' ωφελεία όλων των οικιστών του. Ο οικισμός αυτός έχει τον χαρακτήρα του προτύπου, δεδομένων των απολύτως σύγχρονων έργων τεχνικής υποδομής που έχουν εκτελεσθεί επί των εκτάσεών του και του μεγέθους των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που έχουν προβλεφθεί και παραχωρηθεί νομίμως κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

Αριθμός μελών / ιδιοκτητών του Συνεταιρισμού που καλύπτει τα 1/3 του συνολικού αριθμού αυτών, μπορεί να προτείνει απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο του Συνεταιρισμού την αλλαγή οποιοδήποτε όρου του παρόντος Κανονισμού αποσκοπώντας στην ευχερέστερη λειτουργία του οικισμού, πάντοτε με γνώμονα τις σχετικές κείμενες πολεοδομικές και λοιπές διατάξεις. Το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού πληροφορηθεί εγγράφως περί των προτεινόμενων τροποποιήσεων και κατά την περίπτωση που διαπιστώσει ότι Αυτές δεν έρχονται σε αντίθεση με το γενικώς ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, οφείλει να εισαγάγει αυτές προς συζήτηση και λήψη απόφασης επ' αυτών στην αμέσως επόμενη Γενική Συνέλευση του Συνεταιρισμού, υπό τον όρο ασφαλώς ότι επαρκεί ο χρόνος για την τήρηση της απαιτούμενης προς τούτο διαδικασίας, αλλιώς η πρόταση αυτή θα εισαχθεί προς συζήτηση στην αμέσως επόμενη Τακτική ή Έκτακτη Γενική Συνέλευση. Ο τρόπος λήψης αποφάσεως επί των προτεινόμενων τροποποιήσεως του παρόντος Κανονισμού από τη Γενική Συνέλευση είναι αυτός της κοινής πλειοψηφίας.

ΑΡΘΡΟ 3^ο

(πρώην 2^ο)

Ισχύουσες Διατάξεις, Όροι και Περιορισμοί

Η ανέγερση των κτιρίων και γενικά η εκτέλεση δομικών εργασιών επί των οικοπέδων του οικισμού, υπόκειται:

α) Στις διατάξεις του εκάστοτε ισχύοντος Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.).

β) Στους όρους και τους περιορισμούς που τίθενται με τις υπ' αριθμ. 9175/2004 και 9193/2004 αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύθηκαν νομίμως κατά τα προαναφερόμενα στο Άρθρο 1^ο του παρόντος.

γ) Στους όρους και τους περιορισμούς που τίθενται με την επίκληση του εν προκειμένω Κανονισμού και υπό τύπον δουλείας σε όλα τα μεταβιβαστικά / πωλητήρια συμβόλαια από τον Συνεταιρισμό προς κάθε δικαιούχο μέλος του και αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των αμοιβαίων συμφερόντων όλων των οικιστών μη επιτρεπομένης της παραβιάσής τους από τον οποιονδήποτε εκάστοτε ιδιοκτήτη οικοπέδου του οικισμού.

ΑΡΘΡΟ 4^ο

(Πρώην 3^ο)

Διοίκηση και Διαχείριση του Οικισμού

Ο Οικισμός διοικείται από Διαχειριστική Επιτροπή με τριετή θητεία, η οποία σύγκεται εκ τριών (3) προσώπων και αδιακρίτως του αν πρόκειται για φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής διορίζονται απ' ευθείας από το Διοικητικό Συμβούλιο του Συνεταιρισμού μεταξύ των ιδιοκτητών οικοπέδων που θα εκδηλώσουν ενδιαφέρον προς τούτο κατόπιν – και μόνο – εγγράφου αιτήματός τους το οποίο θα πρέπει να περιέλθει αποδεδειγμένα σε γνώση του Διοικητικού Συμβουλίου τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν από την ημέρα λήψης της σχετικής απόφασης.

Κατά την περίπτωση που μέλος του Συνεταιρισμού που φέρει την ιδιότητα του νομικού προσώπου εκδηλώσει ενδιαφέρον για τον ορισμό του ως μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής κι αυτό γίνει δεκτό από το Διοικητικό Συμβούλιο του Συνεταιρισμού, τότε στην Διαχειριστική Επιτροπή θα μετέχει το φυσικό πρόσωπο που νομίμως εκπροσωπεί το ως άνω νομικό πρόσωπο και ενώπιον του Συνεταιρισμού.

Η Διαχειριστική Επιτροπή συγκροτείται σε σώμα εντός το αργότερο είκοσι (20) ημερών από τον ορισμό της και τα μέλη της εκλέγουν μεταξύ τους τον Πρόεδρο αυτής και κατανέμουν τις σχετικές αρμοδιότητες.

Σε περίπτωση μη έγκαιρης ή μη νόμιμης συγκρότησης της Διαχειριστικής Επιτροπής σε σώμα, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να παύσει όλα ή μερικά από τα ήδη διορισθέντα πρόσωπα και να διορίσει νέα.

Το γεγονός του ορισμού των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής, τα στοιχεία των μελών της ο χρόνος της θητείας της και το γεγονός της συγκρότησης σε σώμα, γνωστοποιούνται προς τα μέλη του Συνεταιρισμού είτε με σχετική ανακοίνωση στην ιστοσελίδα του Συνεταιρισμού είτε με απλή ταχυδρομική επιστολή.

Κατά την περίπτωση που νομικό πρόσωπο ή φυσικό πρόσωπο αποκτήσει αριθμό οικοπέδων που υπερβαίνει αυτόν των εκατό (100), θα ορίζεται – κι εφόσον το ζητήσει κατά τα ανωτέρω - ως μέλος της Διαχειριστικής Επιτροπής και θα εκπροσωπείται από τον νόμιμο εκπρόσωπό του κατά τα προαναφερθέντα.

Ο ορισμός του ως άνω προσώπου (φυσικού ή νομικού) ως μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής δεν μπορεί να γίνει κατά την διάρκεια της εκάστοτε τρέχουσας θητείας της Διαχειριστικής Επιτροπής αλλά μόνο κατά την αμέσως την επόμενη και ανεξάρτητα από το χρόνο που θα συντελεσθεί το γεγονός της απόκτησης του αριθμού των εκατό (100) οικοπέδων.

Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί ταυτόχρονα να μετέχει ως μέλος της Διαχειριστικής Επιτροπής ακόμη και με την ιδιότητα του Προέδρου αυτής. Ο αριθμός όμως των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που θα συμμετέχουν κάθε φορά στην Διαχειριστική Επιτροπή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του ενός (1).

Προβλέπεται και ο ορισμός τουλάχιστον ενός (1) αναπληρωματικού μέλους για την Διαχειριστική Επιτροπή, ακόμη και αν αυτό είναι ταυτόχρονα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στην περίπτωση που κληθεί το αναπληρωματικό μέλος στην θέση οριστικά αποχωρήσαντος ή κατά τον οποιονδήποτε τρόπο ελλείποντος μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής, η σχετική απαγόρευση για τον ορισμό περισσοτέρων του ενός μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ως μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής αίρεται μέχρι του τέλους της συγκεκριμένης θητείας της Διαχειριστικής Επιτροπής.

Κύρια αρμοδιότητα της Διαχειριστικής Επιτροπής είναι ο έλεγχος της τήρησης των όρων του παρόντος Κανονισμού και της ευταξίας στις οικιστικές εκτάσεις από πλευράς πολεοδομικής και επί των θεμάτων γενικώς καθαριότητας και ποιότητα ζωής αλλά και η οργάνωση, επίβλεψη και εποπτεία του έργου της συντήρησης, επέκτασης και αξιοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών έργων υποδομής και εγκαταστάσεων κάθε είδους (ακόμη και κοινωφελών κτιρίων κάθε χρήσης) επί των εν λόγω εκτάσεων. Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της αυτών η Διαχειριστική Επιτροπή λαμβάνει κατά πλειοψηφία αποφάσεις που αφορούν την καθημερινή λειτουργία του οικισμού και την βελτίωση των όρων διαβίωσης σ' αυτόν.

Μόνον ιδιαίτερης σημασίας ζητήματα που άπτονται της μορφής και του χαρακτήρα του οικισμού ή που απαιτούν δαπάνες οι οποίες υπερβαίνουν το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000,00) ευρώ τίθενται προηγουμένως ενώπιον της Γενικής Συνέλευσης των μελών του Συνεταιρισμού προς έγκριση των ενεργειών της Διαχειριστικής Επιτροπής. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις η Διαχειριστική Επιτροπή εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο του Συνεταιρισμού επί όλων των θεμάτων και εκείνο αποφασίζει σχετικώς.

Για θέματα επείγουσας φύσεως, αμέσου προτεραιότητας και αποτροπής επικειμένου κινδύνου που τυχόν απειλεί τον οικισμό και τους διαβιούντες σ' αυτόν η Διαχειριστική Επιτροπή επιβάλλεται να προβαίνει στη λήψη των απαραίτητων μέτρων με προηγούμενη ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου του Συνεταιρισμού και χωρίς σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Πάντως η όποια επείγουσα ενέργεια ή η όποια χρηματική δαπάνη προκληθεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή, θα πρέπει να αναφέρεται στην αμέσως προσεχή Γενική Συνέλευση προς αιτιολόγησή της και για την ενημέρωση των ιδιοκτητών των οικοπέδων.

Η Διαχειριστική επιτροπή δικαιούται να προτείνει οποτεδήποτε προς τη Γενική Συνέλευση του Συνεταιρισμού και δια του Διοικητικού Συμβουλίου του, την αλλαγή των όρων του παρόντος Κανονισμού, του Διοικητικού Συμβουλίου μη δυναμένου να εμποδίσει την εισαγωγή του θέματος ενώπιον της Γενικής Συνέλευσης.

Κατά την κάθε Γενική Συνέλευση η Διαχειριστική Επιτροπή δια του Προέδρου αυτής ή κωλυομένου τούτου του προσώπου που τον αναπληρώνει, ενημερώνει τα μέλη / ιδιοκτήτες των οικοπέδων των εκτάσεων για την πορεία και τα προβλήματα του οικισμού προβαίνοντας σε απολογισμό του έργου της και την υποβολή των προτάσεών της.

Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής ευθύνονται έναντι του νομικού προσώπου του Συνεταιρισμού και των μελών του ιδιοκτητών / οικιστών για κάθε πταίσμα τους, ακόμη δηλαδή και για αμέλεια, κατά την έννοια του άρθρου 330 του Αστικού Κώδικα.

Η Διαχειριστική Επιτροπή δεν εκπροσωπεί τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων στις προς τα έξω σχέσεις και δεν είναι δυνατόν να ενάγει και να ενάγεται για λογαριασμό του νομικού προσώπου του Συνεταιρισμού και των μελών του αλλά ούτε και τυγχάνει φορέας ιδίων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Η διαχείριση και εκπροσώπηση του Συνεταιρισμού δικαστικώς και εξωδίκως εξακολουθεί να ανήκει στο υπεύθυνο Διοικητικό Συμβούλιο του

Συνεταιρισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13 παρ 2 του Καταστατικού του Συνεταιρισμού.

Η Διαχειριστική Επιτροπή θα ορισθεί για πρώτη φορά και θα αναλάβει καθήκοντα όταν το Διοικητικό Συμβούλιο του Συνεταιρισμού διαπιστώσει ότι η ανοικοδόμηση στις ως άνω εκτάσεις καλύπτει το 20% έστω της μίας από αυτές ή αθροιστικά κατά το ίδιο ποσοστό δύο έστω από αυτές.

ΑΡΘΡΟ 5^ο

(Πρώην 4^ο)

Περιφράξεις – Είσοδοι

Οι περιφράξεις των οικοπέδων και οι είσοδοι, θα πρέπει να είναι καλαίσθητες και σύμφωνα με το φυσικό περιβάλλον και με τον ρυθμό και την αρχιτεκτονική εμφάνιση των κτισμάτων.

Στην περίπτωση περιφράξεων, που διαχωρίζουν όμορα οικόπεδα καθώς και οικόπεδα από τους κοινόχρηστους χώρους, αυτές θα πρέπει να είναι συμπαγείς ύψους όπως περιγράφεται στο άρθρ. 6 παρ. ν εδάφιο 6 των υπ' αριθ. Υ.Α. 9175/2004 – Υ.Α. 9193/2004 που δημοσιεύθηκαν στα Φ.Ε.Κ. Δ251/05-03-2004. και Δ277/05-03-2009, ήτοι το λιγότερο ένα μέτρο ύψος στη μεσοτοιχία και 0,50 μέτρα στις άλλες όψεις, κάγκελα παραδοσιακά από σίδηρο μασίφ ή αλουμίνιο.

Απαγορεύεται η χρησιμοποίηση συρματοπλέγματος στις περιφράξεις.

Τα έξοδα για την ανέγερση των τοιχίων βαρύνουν κατά το ήμισυ τους ιδιοκτήτες των όμορων οικοπέδων. Η ανέγερση θα γίνει μεσοτοιχία κατά το ήμισυ του πάχους του τοιχίου.

ΑΡΘΡΟ 6°

(πρώην 5°)

Αισθητική Διαμόρφωση Των Κτιρίων

Οι όψεις των κτιρίων και γενικά τα ορατά τους μέρη θα πρέπει να είναι καλαίσθητα και να τελούν σε αρμονία με την επιμέρους θέση τους στον οικισμό και το όλο περιβάλλον της περιοχής.

Οι οικοδομές πρέπει να καλύπτονται υποχρεωτικά με κεραμοσκεπή ή αλλιώς με απολύτως σύγχρονες καλαίσθητες και τελευταίας τεχνολογίας οικολογικές στέγες οι οποίες θα συνεισφέρουν στην ενεργειακή αυτάρκεια του κτιρίου και στην εξοικονόμηση ενέργειας. Απαγορεύονται οι κάθε είδους και μορφής πρόχειρες κατασκευές, ως άλλωστε ορίζεται και στις ως άνω Υπουργικές αποφάσεις (9175/2004 και 9193/2004).

Απαγορεύεται, απολύτως, η τοποθέτηση κάθε είδους επιγραφών στις προσόψεις των κτιρίων σύμφωνα με τις παραπάνω Υπουργικές αποφάσεις.

ΑΡΘΡΟ 7°

(πρώην 6°)

Χρήση Κτιρίων – Απαγορεύσεις

Οι οικοδομές που θα ανεγερθούν από τους οικοπεδούχους, θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνο για κατοικίες. Απαγορεύεται η χρησιμοποίησή τους για κάθε είδους καταστήματα, χορευτικά κέντρα διασκέδασης, εστιατόρια, καφενεία, κινηματογράφους, θέατρα κ.λ.π., δεδομένου ότι αυτά θα αναγερθούν στο χώρο των εμπορικών καταστημάτων

και πολιτιστικών εγκαταστάσεων, όπως προβλέπεται από την Υ.Α. 9175/2004 – Υ.Α. 9193/2004 (ΦΕΚ Δ251/05-03-2004 – ΦΕΚ Δ277/05-03-2004).

Απαγορεύεται απολύτως η χρησιμοποίηση κτιρίων για ιατρεία αφροδισιακών νοσημάτων, χαρτοπαικτικά κέντρα ή λέσχες, κακόφημους οίκους και γενικά σκοπούς, που επιφέρουν διατάραξη της ησυχίας ή παράβλεψη της ασφάλειας, υγείας και ηθικής των υπολοίπων Κατοίκων.

Επίσης απαγορεύεται απολύτως η εγκατάσταση πτηνοτροφείων, κτηνοτροφείων, σταθμών αυτοκινήτων, συνεργείων, εργοστασίων, εργαστηρίων, λατομείων, ασβεστοκαμίνων και γενικά εγκαταστάσεων, που προκαλούν θόρυβο, αναθυμιάσεις, δυσσομία και οτιδήποτε άλλο οχληρό για τους κατοίκους.

Απαγορεύεται εν γένει η χρησιμοποίηση των κτισμάτων, που θα αναγερθούν από τους οικοπεδούχους, για την άσκηση οιασδήποτε επαγγελματικής δραστηριότητας με την έννοια δημιουργίας επαγγελματικής στέγης.

Η χρήση των οικοδομών για κάποιον από τους παραπάνω απαγορευμένους σκοπούς συνεπάγεται, εκτός των όποιων διοικητικών προστίμων, δικαστικών ποινών ή άλλων μέτρων, και την δυνατότητα διεκδίκησης από μέρος του Συνεταιρισμού αποζημίωσης, προεχόντως δια της δικαστικής οδού, για την τυχόν προσγενόμενη σ' αυτόν και στα μέλη του οικοπεδούχους ζημία από την όποια αντίθετη στον παρόντα Κανονισμό και στις σχετικώς κείμενες πολεοδομικές κ.λ.π διατάξεις της νομοθεσίας συμπεριφορά του όποιου οικοπεδούχου / ή του κατά οποιοδήποτε τρόπου κυρίου της οικοδομής. Οι οικοπεδούχοι / μέλη του Συνεταιρισμού παρέχουν δε από σήμερα την σχετική πληρεξουσιότητα προς τον Συνεταιρισμό για τον σκοπό αυτόν. Το όποιο ποσό ήθελε εισπραχθεί κατά την παραπάνω αιτία, είτε κατόπιν συμβιβασμού είτε κατόπιν δικαστικής απόφασεως και σε εκούσια συμμόρφωση προς το διατακτικό της ή και κατόπιν εκτέλεσής της, θα διατίθεται αποκλειστικώς για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης στον οικισμό, κατά την απόλυτη κρίση της Διαχειριστικής Επιτροπής και κατά τα προαναφερθέντα.

ΑΡΘΡΟ 8°

(πρώην 7°)

Όροι Δόμησης

Οι όροι δόμησης που ορίστηκαν με τις Υπουργικές Αποφάσεις 9175/26-02-2004 και 9193/26-02-2004 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και δημοσιεύθηκαν στα ΦΕΚ 251/05-03-2004 τεύχος Δ και 277/05-03-2004 τεύχος Δ καθώς και ότι προβλέπεται από τον Γ.Ο.Κ. είναι απόλυτα δεσμευτικοί και δεν μπορεί να παραβιασθούν.

ΑΡΘΡΟ 9°

(Πρώην 8°)

Δίκτυα Ύδρευσης, Αποχέτευσης Ακαθάρτων, Ομβρίων Υδάτων, Ηλεκτροδότησης, Τηλεπικοινωνιών, Λήψης TV κ.λ.π..

Όλες οι ιδιοκτησίες (οικόπεδα) και τα επ' αυτών εννοείται κτίρια που θα ανοικοδομηθούν, θα συνδεθούν υποχρεωτικά και θα χρησιμοποιούν το σύνολο των δικτύων τεχνικής υποδομής που έχουν κατασκευασθεί από τον Συνεταιρισμό , όπως, ενδεικτικά, με το δίκτυο ύδρευσεως, απορροής ομβρίων υδάτων, απορροής ακαθάρτων υδάτων κ.λπ.

Απαγορεύεται ρητά η εκ μέρους των ιδιοκτητών οικοπεδούχων καθώς και κάθε ειδικού ή καθολικού διαδόχου τους ή κάθε ενός που τυχόν έλκει από αυτούς δικαιώματα και κατά τον οποιονδήποτε τρόπο, η κατασκευή και η χρήση οποιασδήποτε άλλης παροχής δικτύου (όπως π.χ. η εξόρυξη και άντληση υδάτων με γεώτρηση και για την οποιαδήποτε χρήση δηλαδή και για

ύδρευση αλλά και για άρδευση, καθώς και η κατασκευή βόθρων ακαθάρτων). Εξαιρετικά επιτρέπεται η κατασκευή βόθρων και η διατήρηση σε λειτουργία αυτών, μέχρι την κατασκευή και θέση σε λειτουργία της εγκατάστασης / συστήματος Βιολογικού Καθαρισμού που θα καλύπτει την περιοχή του οικισμού. Εντός όμως έξι (6) μηνών το αργότερο από την έναρξη λειτουργίας της εγκατάστασης Βιολογικού Καθαρισμού της περιοχής, ο κάθε ιδιοκτήτης οικοπέδου / κτιρίου, είναι υποχρεωμένος να υποβάλει αίτηση για την σύνδεση με το δίκτυο απορροής ακαθάρτων υδάτων (λυμάτων) και να προβεί ευθύς με την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας στην κατάργηση της υφιστάμενης προσωρινής εγκατάστασης βόθρου.

Τα υπόγεια νερά, που διατρέχουν την συνεταιριστική έκταση ανήκουν κατ' αποκλειστικότητα στο Συνεταιρισμό κατ' εμπράγματο δικαίωμα, που συνομολογείται υπέρ αυτού στο διηνεκές, οπότε και μόνο αυτός δικαιούται την εκτέλεση υδρομαστευτικών έργων, αφού έχει άλλωστε την ευθύνη εγκατάστασης και λειτουργίας του δικτύου ύδρευσης του οικισμού.

Κάθε ιδιοκτήτης υποχρεούται σε άμεση διαρρύθμιση του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου του, έτσι ώστε να μη λιμνάζουν όμβρια ύδατα τα οποία δημιουργούν νοσογόνες εστίες. Οι αγωγοί ύδρευσης και αποχέτευσης όμβριων και ακαθάρτων υδάτων, στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατόν να διοχετευθούν και να διέλθουν προς τον παρακείμενο δρόμο, επιτρέπεται να διέρχονται μέσω όμορων οικοπέδων στο όριο αυτών (π.χ. προς διευκόλυνση των ομβρίων των υψηλότερων οικοπέδων να διέρχονται από τα συνορευόμενα χαμηλότερα, όπως επίσης το ίδιο και για την αποχέτευση ακαθάρτων από τα υπόγεια των ιδιοκτητών, να οδηγούνται με βαρύτητα στον κάτω δρόμο δια μέσω του όμορου οικοπέδου). Έτσι θα διοχετευθούν και θα διέλθουν με αγωγή που έχει κατασκευασθεί στα έργα υποδομής μέσω του υποκειμένου όμορου οικοπέδου σε θέση που δεν παρεμποδίζει τις οικοδομικές δραστηριότητες του ιδιοκτήτη του οικοπέδου αυτού, ο οποίος δεν μπορεί να αρνηθεί ή να παρεμποδίσει τη διέλευση του αγωγού μέσω του οικοπέδου του, όπως προβλέπεται από την εγκριθείσα από την ΤΥΔΚ μελέτη.

Όλα τα δίκτυα υδροδότησης, ηλεκτροδότησης, και τηλεπικοινωνιών, έχουν κατασκευασθεί από τον Συνεταιρισμό με τα έργα υποδομής μέχρι τις αναμονές σύνδεσης του κάθε οικοπέδου. Για λόγους τεχνικούς αλλά και λειτουργικούς, σε όμορα οικόπεδα στο όριο αυτών, θα διέρχεται το μηχανολογικό κανάλι, που θα οδεύει τα δίκτυα μέσα από το υποκείμενο ή υπερκείμενο οικόπεδο, μέχρι της αποστάσεως μισού μέτρου από το όριο του όμορου οικοπέδου και κατά την αντίθετη φορά των αγωγών της προηγούμενης παραγράφου χωρίς και πάλι ο ιδιοκτήτης του ομόρου οικοπέδου να μπορεί να αρνηθεί ή να παρεμποδίσει την διέλευσή τους.

Οι δαπάνες συνδέσεως των οικοπέδων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας αποτελούν οικονομική υποχρέωση των ιδιοκτητών των οικοπέδων.

Δεδομένου ότι για τον σχηματισμό των οικοπέδων της οικιστικής έκτασης, λήφθηκαν υπ' όψη τόσο η χάραξη των οδών της όσο και οι κλίσεις του ανάγλυφου της, απαραίτητη είναι σε κάθε περίπτωση η κατασκευή αγωγού απορροής ομβρίων υδάτων ο οποίος θα διέρχεται από την πρασιά του κάθε οικοπέδου προκειμένου να αποφευχθεί η εμφάνιση πλημμυρικών φαινομένων επί των οικοπέδων. Κατά την περίπτωση που τα φρεάτια απορρόφησης των ομβρίων υδάτων έχουν κατασκευασθεί στην πρασιά των οικοπέδων, κατά την ανοικοδόμησή τους ο κάθε ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να κατασκευάζει, αποκλειστικά με δικά του έξοδα, αγωγό που θα διευκολύνει την αποστράγγιση των οικοπέδων.

ΑΡΘΡΟ 10^ο

(πρώην 9ο)

Ακάλυπτοι Χώροι Οικοπέδων

Όλοι οι ιδιοκτήτες οικοπέδων υποχρεούνται εντός τριετίας από την κατασκευή και οίκηση της οικοδομής να κατασκευάσουν και να διατηρούν σε καλή

κατάσταση διακοσμητικό κήπο (πρασιά) στις προσόψεις των οικοδομών προς τους δρόμους ή τις πλατείες. Στο χώρο της πρασιάς απαγορεύεται η ανέγερση οποιασδήποτε κατασκευής.

Στον υπόλοιπο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επιβάλλεται η δημιουργία και συντήρηση μικρού κήπου με χαμηλού ύψους δενδρυλλίων καλλοπιστικών, αξιοποιώντας και την υφισταμένη φυσική βλάστηση ενώ απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη κατασκευή.

Δεδομένου ότι απαγορεύεται η στάθμευση αυτοκινήτων στους δρόμους του οικισμού, ο κάθε ιδιοκτήτης θα μεριμνήσει, ώστε, εάν δεν κατασκευάσει χώρο στάθμευσης στο υπόγειο της οικοδομής, να διαμορφώσει κατάλληλο χώρο στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου με καλαίσθητη ξυλοκατασκευή, η οποία θα καλύπτεται από κεραμοσκεπή.

ΑΡΘΡΟ 11^ο

(πρώην 10^ο)

Κοινόχρηστοι Χώροι – Απαγορεύσεις

Ρητά απαγορεύεται η – κατά οποιονδήποτε τρόπο και μορφή – επέμβαση και πρόκληση ζημιών και φθορών στους κοινόχρηστους και γενικώς κοινωφελείς χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις του οικισμού, καθώς και η απόρριψη και εναπόθεση επ' αυτών, έστω και προσωρινά, κάθε μορφής ακαθάρτου υλικού, μπαζών και λοιπών αντικειμένων κάθε είδους και μορφής.

Κατά την περίπτωση πρόκλησης της οποιασδήποτε ολικής ή μερικής ζημιάς / βλάβης και γενικώς φθοράς επί των παραπάνω αντικειμένων, εκ μέρους του ιδιοκτήτη οικοπέδου / κτιρίου στον οικισμό ή ακόμη και ενοίκου του ή φιλοξενουμένου του, θα ευθύνεται αυτός (ο ιδιοκτήτης) και συνακόλουθα θα βαρύνεται με τα συνολικά έξοδα αποκατάστασης των ζημιών και της επαναφοράς του βλαφθέντος πράγματος στην προτέρα κατάστασή του.

Επίσης απαγορεύεται η διοχέτευση ακάθαρτων νερών στους κοινόχρηστους χώρους και οι φθορές στη φυσική βλάστησή τους.

Απαγορεύεται εντός οικισμού η διέλευση βαρέων οχημάτων και μηχανημάτων καθώς και ερπυστριοφόρων. Επιτρέπονται αποκλειστικά και μόνο, δια την κατασκευή των κατοικιών, ή άλλων αναγκαίων κατασκευών, εκτός πάντα των ερπυστριοφόρων. Στην περίπτωση που τα ανωτέρω οχήματα προκαλέσουν ζημιές, κατά την διέλευσή τους, στους κοινόχρηστους χώρους (δρόμους, πεζοδρόμια, κράσπεδα, οδοφωτισμό κ.λ.π.), θα ευθύνεται αποκλειστικά για τις ζημιές αυτές και θα βαρύνεται εξ ολοκλήρου με τα έξοδα αποκατάστασης αυτών, ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου για λογαριασμό του οποίου εισήλθαν τα οχήματα και μηχανήματα.

Κατά την περίπτωση δομήσεως κτιρίων σε μαζική κλίμακα από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, η ευθύνη του κατασκευαστή του έργου για τα παραπάνω αναφερόμενα, θα πρέπει να έχει προβλεφθεί ρητώς στο οικείο συμφωνητικό ανάθεσης από το αναθέτον το έργο αυτό μέλος του Συνεταιρισμού, και ανεξάρτητα από το αν ο εργολήπτης / κατασκευαστής είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πάντως και σε κάθε περίπτωση το αναθέτον πρόσωπο (δηλαδή ο κύριος του έργου) ευθύνεται προσωπικά, αλληλέγγυα και σε ολόκληρο με τον εργολήπτη κατασκευαστή για την όποια τυχόν ζημία προκληθεί από την αιτία αυτή, τόσο κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στις παραπάνω παραγράφους του παρόντος άρθρου όσο και γενικώς για την πρόκληση κάθε είδους ζημιάς σε βάρος των κοινοχρήστων κ,λπ πραγμάτων του οικισμού.

Τα αυτά ισχύουν ακόμη και κατά την περίπτωση ανέγερσης κτιρίου ακόμη και μεμονωμένα από ιδιοκτήτη οικοπέδου, δηλαδή κατ' αυτή της ανέγερσης κτιρίου επί του οικοπέδου του.

ΑΡΘΡΟ 12°

(πρώην 11°)

Περιορισμοί Κυριότητας

Όλοι οι όροι του παρόντος Κανονισμού συνομολογούνται υπό τύπον δουλείας ή ως συμβατικοί περιορισμοί κυριότητας σε βάρος κάθε ιδιοκτήτη και προς όφελος του συνόλου των ιδιοκτητών των οικοπέδων, έχοντας ως σκοπό το συμφέρον τους.

Κατά συνέπεια σε περίπτωση παράβασης από οποιονδήποτε οικοπεδούχο ή μισθωτή, οποιουδήποτε από τους όρους του Κανονισμού, ο Συνεταιρισμός δικαιούται να απαιτήσει από αυτούς αποζημίωση για κάθε παράβαση καθώς επίσης και ποινική ρήτρα 60 € ανά ημέρα, εφόσον ο παραβάτης δεν άρει τη γενομένη παράβαση εντός δεκαπέντε ημερών από την ημέρα που ο Συνεταιρισμός του απηύθυνε τη σχετική πρόσκληση.

ΑΡΘΡΟ 13°

(πρώην 12ο)

Κοινές Δαπάνες

Συμμετοχή Των Ιδιοκτητών Οικοπέδων Στις Κοινές Δαπάνες

Οι εκάστοτε ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι να συμμετέχουν ισομερώς (δηλαδή αναλόγως του αριθμού των ιδιοκτησιών τους) στις κοινώς απαιτούμενες δαπάνες για την λειτουργία του οικισμού και σε τακτική βάση η οποία θα καθορίζεται κάθε φορά με απόφαση της Διαχειριστικής Επιτροπής, δηλαδή στις δαπάνες κατασκευής, λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων. Κατά την περίπτωση που απαιτηθεί η εκτέλεση του οποιουδήποτε ευρύτερου έργου επέκτασης, βελτίωσης ή συντήρησης της υφιστάμενης τεχνικής υποδομής επί του οικισμού κι εφόσον ληφθεί η σχετική απόφαση, τότε ο κάθε ιδιοκτήτης θα βαρύνεται με την αναλογία του (και πάντοτε ισομερώς) που θα ορισθεί και δη ως προς το ύψος του αναγκαίου χρηματικού ποσού το οποίο θα είναι υποχρεωμένος να καταβάλει εντός του

χρονικού διαστήματος που ομοίως θα ορισθεί, ανεξάρτητα από ποιο ειδικότερο τμήμα του οικισμού θα ξεκινήσει η εκτέλεση του σχετικού έργου.

Ως κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις του οικισμού, ενδεικτικά – και μόνον – ορίζονται οι ακόλουθοι:

- α) Οι κεντρικές εισοδοί του οικισμού, το κέντρο διαχείρισής, που θα εγκατασταθεί στο εμπορικό κέντρο και στις πολιτιστικές εγκαταστάσεις, οι δρόμοι οι πλατείες, τα πεζοδρόμια, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, χώροι υποσταθμών ΔΕΗ, χώροι υδατοδεξαμενών.
- β) Η συντήρηση ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, τηλεφωνίας κοινοχρήστων χώρων, που φθάνουν έως το σημείο σύνδεσής τους με τα οικόπεδα.
- γ) Οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, φωτισμού και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις κοινοχρήστων χώρων, συστήματα ασφαλείας οικισμού.
- δ) Οι συντηρήσεις τμημάτων αποχετευτικών εγκαταστάσεων ακαθάρτων έως το σημείο σύνδεσής τους με το οικόπεδο και
- ε) Γενικά κάθε άλλος χώρος πράγμα ή εγκατάσταση, που δεν ανήκει κατά κυριότητα ή χρήση σε συγκεκριμένο οικόπεδο, αλλά προορίζεται να εξυπηρετεί το σύνολο των οικοπεδικών εκτάσεων.

Ο Συνεταιρισμός θα προβεί στο άνοιγμα λογαριασμού διαχείρισης για την είσπραξη και αποπληρωμή των κοινών δαπανών. Οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων υποχρεούνται να καταβάλλουν την αναλογία τους στις κοινές δαπάνες με τραπεζική κατάθεση στο λογαριασμό διαχείρισης που θα κοινοποιηθεί από το Συνεταιρισμό. Παρέχεται δια του παρόντος ρητή εντολή και πληρεξουσιότητα στο Συνεταιρισμό να κινεί το λογαριασμό διαχείρισης και να ενεργεί αρμοδίως σχετικά με τις δαπάνες.

(Σημείωση: Η παράγραφος 4 της σελίδας 73 του Κανονισμού ΑΦΑΙΡΕΙΤΕ).

.Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω οι κοινές δαπάνες, που αφορούν στην α) ηλεκτροδότηση και ύδρευση των κοινοχρήστων χώρων και β) αποκομιδή και απομάκρυνση των απορριμμάτων ως και οι δαπάνες καθαριότητας οδών, πλατειών, και λοιπών κοινοχρήστων χώρων, θα κατανέμονται μεταξύ των

απολαυόντων της σχετικής ωφέλειας λόγω της διαμονής τους στον οικισμό ως κατοίκων, αναλόγως του εμβαδού της ανεγερθείσας οικοδομής στο οικόπεδο ιδιοκτησίας των και φυσικά πέραν των υποχρεώσεων του Δήμου.

Η συμμετοχή στις εν λόγω δαπάνες είναι ανεξάρτητη από την μόνιμη η περιοδική χρήση της οικοδομής.

Μέχρι του τέλους Δεκεμβρίου κάθε έτους συντάσσεται προϋπολογισμός κοινοχρήστων δαπανών, ο οποίος γνωστοποιείται σε όλους τους οικοπεδούχους, μαζί με τον επιμερισμό του ποσού που υποχρεούται να καταβάλει ο κάθε ιδιοκτήτης προκαταβολικά. Ο προϋπολογισμός αυτός εγκρίνεται κατά τη Γενική Συνέλευση του Συνεταιρισμού η οποία συγκαλείται κατά τα οριζόμενα στο ΑΡΘΡΟ 12 του Καταστατικού του Συνεταιρισμού. Ακόμη όμως και μέχρι την έγκριση του Προϋπολογισμού από τη Γενική Συνέλευση, η Διαχειριστική Επιτροπή και το Διοικητικό Συμβούλιο του Συνεταιρισμού, εφόσον απαιτείται η σύμπραξή του, είναι υποχρεωμένα να εκτελούν αυτόν.

Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης καθυστερεί την καταβολή οποιασδήποτε οφειλής, κατ' αναλογία της ιδιοκτησίας του πέραν του ενός (1) μηνός, από της ορισθείσας καταληκτικής ημερομηνίας ο Συνεταιρισμός έχει το δικαίωμα να επιδιώξει την είσπραξη της εξ ονόματος όλων των ιδιοκτητών ενεργώντας εξωδίκως ή δικαστικώς, δυνάμει αμετάκλητης πληρεξουσιότητας όλων των ιδιοκτητών, που παρέχεται σήμερα δια του παρόντος Κανονισμού.

Για λόγους μέγιστης οικονομίας και ενιαίας αντιμετώπισης, οι συνδέσεις για τις παροχές ρεύματος και τηλεπικοινωνιακών μέσων, θα πραγματοποιηθούν με ενιαία συμφωνία, την οποία θα συνάψει ο Συνεταιρισμός με τους παρόχους δυνάμει της πληρεξουσιότητας που παρέχεται με τον παρόντα Κανονισμό από όλους τους ιδιοκτήτες των κατοικιών. Έτσι θα επιτευχθούν μεγάλες εκπτώσεις από τους παρόχους και η χρέωση θα γίνεται με ένα ενιαίο τιμολόγιο. Κατόπιν ο Συνεταιρισμός θα κατανέμει την χρέωση στον κάθε ιδιοκτήτη σύμφωνα με την κατανάλωσή του.

Ο κάθε ιδιοκτήτης θα έχει δικό του μετρητή στην ανεγερθείσα οικία του, ώστε να ελέγχει και ο ίδιος την κατανάλωση, που του αντιστοιχεί.

Ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου υποχρεούται να γνωστοποιεί γραπτά στο Συνεταιρισμό κάθε αλλαγή διεύθυνσής του, ώστε να είναι πάντα δυνατή η ενημέρωσή του και η αποστολή προς αυτόν των εγγράφων, που τον αφορούν. Σε περίπτωση παράλειψης γνωστοποίησης της νέας διεύθυνσής του, οι επιδόσεις των εγγράφων, που θα απευθύνονται σε αυτόν από τον Συνεταιρισμό θα γίνεται στην τελευταία γνωστή του διεύθυνση, έτσι με τον παρόντα Κανονισμό, αποδέχεται ότι είναι έγκυρες και παράγουν έννομα αποτελέσματα.

ΑΡΘΡΟ 14^ο

(πρώην 13^ο)

Ολοκληρωμένο Σύστημα Ασφαλείας Του Οικισμού

Στον οικισμό θα εγκατασταθεί δίκτυο οπτικών ινών (fiber optic network) σε όλα τα τμήματά του με τερματικές αναμονές για κάθε οικόπεδο του οικισμού. Μέσω της οπτικής ίνας, θα συνδεθεί ο συναγερμός της κάθε κατοικίας καθώς και οι κάμερες του κλειστού κυκλώματος τηλεόρασης με το κέντρο ελέγχου λειτουργίας του οικισμού. Μέσω της εφαρμογής αυτής, οι υπεύθυνοι ασφαλείας του οικισμού θα έχουν την δυνατότητα να επεμβαίνουν άμεσα στο σημείο που υπάρχει ειδοποίηση για κάποιο πρόβλημα ασφαλείας. Επίσης υπάρχει τεχνικά η δυνατότητα, ο συναγερμός να ειδοποιεί αυτόματα με SMS ή αυτόματη τηλεφωνική κλήση στον καθορισμένο τηλεφωνικό αριθμό τον ιδιοκτήτη της οικίας για πιθανό περιστατικό ασφαλείας.

ΑΡΘΡΟ 15°

(πρώην 14°)

Απαγορεύσεις - Υποχρεώσεις Κατοίκων

Απαγορεύονται εντός του οικισμού, συμπεριλαμβανομένων των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και των οικοπέδων και κατοικιών των κατοίκων, τα κατοικίδια ζώα, εκτός εάν η παραμονή τους στο δικό του περιφραγμένο οικόπεδο ή κατοικία, δεν παρενοχλεί τους υπολοίπους κατοίκους καθ' οιονδήποτε τρόπο ημέρα ή νύχτα. Σε περίπτωση όπου, επωνύμως και εγγράφως, κάτοικος αναφέρει στην Διοίκηση του Συνεταιρισμού, ότι παρενοχλείται από κατοικίδιο άλλου κατοίκου, ο ιδιοκτήτης του κατοικίδιου θα πρέπει να το απομακρύνει άμεσα από τον οικισμό.

Οι κάτοικοι υποχρεούνται να διατηρούν τα οικόπεδά τους καθαρά και να μην εναποθέτουν σε αυτά σκουπίδια ή μπάζα. Σε περίπτωση, που ο οικοπεδούχος έχει κατασκευάσει κατοικία, οφείλει να διατηρεί τους προαύλιους χώρους του καθαρούς, ενώ απαγορεύεται να εναποθέτει σε αυτούς άχρηστα αντικείμενα, μπάζα, καθώς και οτιδήποτε άλλο, το οποίο χαλάει την αισθητική του οικισμού.

Επίσης, απαγορεύεται η δενδροφύτευση μεγάλων δένδρων από τους κατοίκους στους κοινόχρηστους χώρους, καθώς επίσης και στα οικόπεδά τους ή στους περιβάλλοντες χώρους τους. Στους Χώρους αυτούς, ήτοι τα οικόπεδά τους ή στους περιβάλλοντες χώρους τους επιτρέπεται μόνο η φύτευση καλλωπιστικών φυτών, τα οποία δεν ενοχλούν τους συνοικιστές και δεν προκαλούν σκουπίδια στους κοινόχρηστους χώρους.

Οι Κάτοικοι οφείλουν σε κάθε περίπτωση εντός του οικισμού να φέρονται κόσμια και πολιτισμένα. Απαγορεύεται, η οργάνωση εκδηλώσεων σε κοινόχρηστους χώρους.

ΑΡΘΡΟ 16°

(πρώην 15°)

Παραχώρηση Χρήσης

Οι υποχρεώσεις του παρόντος Κανονισμού δεσμεύουν όχι μόνο τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων αλλά και τους χρήστες στους οποίους οι ιδιοκτήτες παραχώρησαν την χρήση για κατοικία της ιδιοκτησίας. Γι αυτό το λόγο ο ιδιοκτήτης υποχρεούται κατά την κατάρτιση του συμβολαίου παραχώρησης ή για κατοίκηση με ή χωρίς αντάλλαγμα, να παραδίδει στον συμβαλλόμενο αντίγραφο του παρόντος Κανονισμού, κάνοντας ρητή μνεία στο συμβόλαιο, ότι έλαβε γνώση αυτού και αποδέχεται ανεπιφύλακτα όλους τους όρους και τις διατάξεις του.

Τονίζεται ότι οι ιδιοκτήτες παρά τα παραπάνω παραμένουν εξ ολοκλήρου συνυπεύθυνοι έναντι του συνόλου των κατοίκων για τυχόν παράβαση οποιαδήποτε υποχρέωσης που απορρέει από τον παρόντα Κανονισμό ανεξάρτητα από οποιαδήποτε συμφωνία έχουν κάνει με τον αντισυμβαλλόμενο και στον οποίο παραχώρησαν την χρήση για κατοικία σε αυτόν.

ΑΡΘΡΟ 17°

(πρώην 16°)

Μεταβιβάσεις Ιδιοκτησιών

Ο παρών Κανονισμός θα αποτελέσει αναπόσπαστο τμήμα των συμβολαίων διανομής των οικοπέδων προς τους ιδιοκτήτες τους και θα ισχύει δια της μεταγραφής των εν λόγω συμβολαίων και έναντι των καθολικών και ειδικών διαδόχων των αρχικών ιδιοκτητών, δυνάμει του άρθρου 1115 σε συνδυασμό με τα άρθρα 791,796 και 1192 του Α.Κ. Έτσι ο Κανονισμός αυτός θα γίνεται

αναπόσπαστο τμήμα οποιασδήποτε μεταβίβασης οικοπέδου ή κτίσματος προς τρίτον, στην οποία μεταβίβαση θα γίνεται ρητή μνεία του Κανονισμού. Η από οποιονδήποτε ειδικό διάδοχο υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου θα προϋποθέτει και θα αποδεικνύει την από αυτόν πλήρη γνώση και ανεπιφύλακτη αποδοχή του παρόντος Κανονισμού. Σε περίπτωση μεταβίβασης ιδιοκτησίας, με οποιοδήποτε τρόπο, ο νέος ιδιοκτήτης είναι προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή κάθε ποσού, που οφείλει για κοινές δαπάνες και το αποθεματικό, ο δικαιοπάροχός του. Η αναδοχή του σχετικού χρέους από το νέο ιδιοκτήτη θεωρείται συνομολογηθείσα με την πράξη μεταβίβασης της κυριότητας ακόμη και αν δεν μνημονεύεται ρητά σε αυτή.

Το πρώην ΑΡΘΡΟ 17^ο ΚΑΤΑΡΓΕΙΤΑΙ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ.

Αθήνα 12 Δεκεμβρίου 2009

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

- 1) ΠΑΛΙΟΥΡΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
- 2) ΛΥΜΠΕΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΟΛΥΧΡΟΝΗΣ
- 3) ΜΠΑΒΑΒΕΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
- 4) ΜΑΡΚΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ
- 5) ΣΙΑΜΑΝΤΑΣ ΣΩΚΡΑΤΗΣ
- 6) ΚΑΡΡΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
- 7) ΡΗΓΟΠΟΥΛΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ

