

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

\*\*\*\*\*

**ΑΡΘΡΟ 1.**

**Αντικείμενο Κανονισμού**

Ο παρών Κανονισμός ψηφίστηκε από τη Γενική Συνέλευση του ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ Ι.Κ.Α ΣΤΗ ΘΕΣΗ “ ΒΙΣΤΡΙΤΣΑ “ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΙΣΤΙΑΙΑΣ ΝΟΜΟΥ ΕΥΒΟΙΑΣ στις 12 / 12 / 2009 ο οποίος έχει στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα νομή και κατοχή του τα κάτωθι αγροτεμάχια, που βρίσκονται όλα εντός της αγροτικής περιφέρειας ΒΙΣΤΡΙΤΣΑΣ του Δήμου Ιστιαίας του Νομού Ευβοίας ήτοι 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 στις θέσεις ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΑ και ΓΕΡΟΝΙΚΟΛΟΥ έκτασης 234.564 τετραγωνικών μέτρων και δ) αγρός στις θέσεις ΒΡΩΜΟΝΕΡΑ και ΠΑΛΗΟΡΑΧΗ έκτασης 150.000 τετραγωνικών μέτρων οι οποίοι αποτελούν ενιαία λειτουργική οικοπεδική ενότητα καθώς θα οικοδομηθούν σύμφωνα με τις υπ’ αριθμ. Υ.Α 9175/2004 και Υ.Α. 9193/2004 εγκρίσεις της πολεοδομικής μελέτης των ανωτέρω εκτάσεων που δημοσιεύθηκαν στα ΦΕΚ Δ251/05-03-2004 και Δ277/05-03-2004.

Ο Κανονισμός είναι υποχρεωτικός για τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων των ανωτέρω εκτάσεων, που προέκυψαν από την κλήρωση που έλαβε χώρα την 15/03/2009, μεταξύ των μελών του καθώς και των ειδικών και καθολικών διαδόχων αυτών. Σκοπός της ψήφισης του Κανονισμού είναι η οργάνωση της εσωτερικής ζωής του οικισμού, ρυθμίζοντας τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των εκάστοτε ιδιοκτητών οικοπέδων – οικιών, που κατέχουν αυτά από πλευράς αντιμετώπισης των διαφόρων προβλημάτων που πιθανόν να προκύψουν στο μέλλον όπως πολεοδομικών και τουριστικών αναγκών του οικισμού καθώς και των αναγκών συντήρησης, βελτίωσης, λειτουργίας για περαιτέρω αξιοποίηση των κοινοχρήστων χώρων, έργων και εγκαταστάσεων, ως επίσης και της τάξης που πρέπει να τηρείται κατά την συμβίωση των κατοίκων εντός του οικισμού.

Ο παρών Κανονισμός, ο οποίος εισάγει την ενιαία και οργανωμένη λειτουργία του οικισμού, είναι υποχρεωτικός, αφού ο οικισμός έχει μελετηθεί και κατασκευασθεί ως πρότυπος με προδιαγραφές υπερσύγχρονες, ώστε να χρησιμοποιείται και για τουριστική εκμετάλλευση, από όσους το επιθυμούν.

**ΑΡΘΡΟ 2.**

**Ισχύουσες Διατάξεις Και Όροι**

Η ανέγερση των κτιρίων και γενικά η εκτέλεση δομικών εργασιών καθώς και η δομική εκμετάλλευση των οικοπέδων, υπόκειται:

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

β) Στις διατάξεις της υπ' αριθμ. Υ.Α. 9175/2004 που δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. Δ251/05-03-2004 και Υ.Α. 9193/2004 που δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. Δ277/05-03-2004 και εγκρίνει την πολεοδομική μελέτη της έκτασης και

γ) Στους όρους και περιορισμούς του παρόντος Κανονισμού, οι οποίοι αποβλέπουν στο αμοιβαίο συμφέρον όλων και δεν επιτρέπεται η παραβίαση και παρανομία των όρων του παρόντος Κανονισμού από κανένα ιδιοκτήτη οικοπέδου του Οικισμού.

### **ΑΡΘΡΟ 3.**

#### **Πρότυπος Οικισμός**

Ο Οικισμός έχει εγκριθεί με τις ανωτέρω δύο Υπουργικές Αποφάσεις ως πρότυπος και ήδη έχουν κατασκευασθεί τα έργα υποδομής του με τον τρόπο αυτό, γεγονός το οποίο καθιστά απόλυτη την ανάγκη ενιαίας και οργανωμένης λειτουργίας του. Τούτο σημαίνει, ότι θα συμπεριλαμβάνεται μεταξύ άλλων ενιαία διαχείριση, όσον αφορά στις πάσης φύσεως κοινές δαπάνες (συντηρήσεις εγκαταστάσεων, αποκομιδή απορριμμάτων, φύλαξη οικισμού κ.λ.π.) καθώς και στις δαπάνες των καταναλώσεων των ιδιοκτητών, (ρεύμα, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, κ.λ.π. ) η μέτρηση των οποίων θα γίνεται με επιμέλεια της εκάστοτε διαχειριστικής επιτροπής για όλα τα οικόπεδα και τα ανεγερθέντα κτίσματα. Επίσης, υπό την προϋπόθεση ότι όταν θα οικοδομηθεί και κατοικηθεί το 30% επί του συνόλου και των τριών εκτάσεων, θα διατίθεται:

α) Συνεργείο καθαρισμού και συντήρησης όλων των κοινοχρήστων χώρων συμπεριλαμβανομένων και των χώρων πρασίνου.

β) Φύλαξη του οικισμού με ηλεκτρονικά συστήματα, τα οποία θα ελέγχονται από το κέντρο διαχείρισης, το οποίο θα εγκατασταθεί στο εμπορικό κέντρο και

γ) Θα υπάρχουν μονίμως θυρωροί και στις τρεις εισόδους του οικισμού για τον έλεγχο και την ασφάλεια όλων των κατοίκων, και την πληροφόρηση και εξυπηρέτηση των κατοίκων και επισκεπτών.

### **ΑΡΘΡΟ 4.**

#### **Περιφράξεις – Είσοδοι**

Οι περιφράξεις των οικοπέδων και οι είσοδοι, θα πρέπει να είναι καλαισθητες 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 5.**

#### **Αισθητική Διαμόρφωση Των Κτιρίων**

Οι όψεις των κτιρίων και γενικά τα ορατά τους μέρη θα πρέπει να ικανοποιούν τις απαιτήσεις αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένων κτιρίων όσο και σε σχέση με τη θέση και το περιβάλλον τους. Οι οικοδομές γενικά πρέπει να παρουσιάζουν αρμονική εμφάνιση εξοχικού τύπου και να καλύπτονται υποχρεωτικά με κεραμοσκεπή. Απαγορεύονται πρόχειρες κατασκευές, όπως προβλέπεται από τις υπ' αριθμ. Υ.Α. 9175/2004 και 9193/2004.

Απαγορεύεται η κατασκευή των κτιρίων σε υποστυλώματα (pilotis), ενώ η χρήση του αλουμινίου στα κουφώματα επιτρέπεται μόνο αν το αλουμίνιο είναι έγχρωμο σύμφωνα με τις ανωτέρω Υπουργικές Αποφάσεις.

Επιπλέον απαγορεύεται η τοποθέτηση καθέτων επιγραφών στις προσόψεις των κτιρίων σύμφωνα με τις ανωτέρω Υπουργικές Αποφάσεις.

## **ΑΡΘΡΟ 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, δυσοσμία 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 διοικητικών ή δικαστικών ή άλλων μέτρων και την επιβολή προστίμου στον οικοπεδούχο υπέρ του Συνεταιρισμού, ποσού ίσου με την αξία του οικοπέδου και του επ' αυτής οικοδομήματος κατά τον χρόνο της επιβολής.

## **ΑΡΘΡΟ 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 παραβιαστούν.

## **ΑΡΘΡΟ 8**

**Δίκτυα Ύδρευσης, Αποχέτευσης Ακαθάρτων, Ομβρίων Υδάτων, Ηλεκτροδότησης, Τηλεπικοινωνιών, Λήψης ΤVκ.λ.π..**

Όλοι οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων υποχρεωτικά, θα συνδεθούν και θα χρησιμοποιούν όλες τις παροχές των δικτύων, που έχουν κατασκευασθεί από τον Συνεταιρισμό πριν την διανομή των οικοπέδων, και οι οποίες έχουν συμπεριληφθεί στα έργα υποδομής του οικισμού.

Κατόπιν τούτου απαγορεύεται ρητά σε όλους τους ιδιοκτήτες οικοπεδούχους, η κατασκευή και χρήση οιασδήποτε άλλης παροχής δικτύου (όπως π.χ. η κατασκευή γεωτρήσεων για άντληση νερού ύδρευσης – άρδευσης, κατασκευή βόθρων κ.λ.π.).

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 αγωγό 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 συνδέσεις των οικοπέδων με τα δίκτυα κοινής ωφελείας είναι οικονομική υποχρέωση των ιδιοκτητών των οικοπέδων.

Επειδή η διαμόρφωση των οικοπέδων γίνεται σε σχέση με τους δρόμους και τις επικλίσεις, θεωρείται απαραίτητη η διέλευση αγωγού στην πρασιά του οικοπέδου αγωγού για να διοχετεύονται τα όμβρια ύδατα, ώστε να μη πλημμυρίζουν τα οικόπεδα. Αυτό σημαίνει, ότι κατασκευασμένα φρεάτια απορρόφησης των ομβρίων, τα οποία αναγκαστικά είναι μέσα στην πρασιά των οικοπέδων, όταν αυτά οικοδομηθούν, θα πρέπει να κατασκευάζεται με κόστος του κάθε ιδιοκτήτη υποχρεωτικά αγωγός που θα διευκολύνει την αποστράγγιση των υδάτων χωρίς να πλημμυρίζουν τα οικόπεδα.

## **ΑΡΘΡΟ 9.**

### **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 καταλληλο χώρο στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου με καλαίσθητη ξυλοκατασκευή, η οποία θα καλύπτεται από κεραμοσκεπή.

## **ΑΡΘΡΟ 10.**

### **Κοινόχρηστοι Χώροι – Απαγορεύσεις**

Απαγορεύεται οιαδήποτε φθορά ή ζημιά των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων του Οικισμού και πρέπει να αποφεύγεται η απόρριψη ακαθάρτων υλών, μπαζών και λοιπών αντικειμένων. Στην περίπτωση οιασδήποτε ζημιάς ή φθοράς κοινοχρήστων χώρων και δικτύου κοινής ωφέλειας από πλευράς οιοδήποτε κατοίκου ή φιλοξενούμενου του, ο ιδιοκτήτης θα βαρύνεται εξ ολοκλήρου με τα έξοδα αποκατάστασης των ζημιών αυτών.

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

Απαγορεύεται εντός οικισμού η διέλευση βαρέων οχημάτων και μηχανημάτων καθώς και ερπυστριόφρων. Επιτρέπονται αποκλειστικά και μόνο, δια την κατασκευή των κατοικιών, ή άλλων αναγκαίων κατασκευών, εκτός πάντα των ερπυστριόφρων. 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.

Σε περίπτωση ομαδικής δόμησης από εταιρεία να ευθύνεται η κατασκευαστική εταιρεία (κατόπιν σχετικού συμφωνητικού).

## **ΑΡΘΡΟ 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, οιοιδήποτε 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 12.**

### **Κοινές Δαπάνες**

#### **Συμμετοχή Των Ιδιοκτητών Οικοπέδων Στις Κοινές Δαπάνες**

Οι εκάστοτε ιδιοκτήτες των οικοπέδων συμμετέχουν ισομερώς για κάθε μερίδα στα ωφέληματα και τις κοινές δαπάνες του οικισμού που απορρέουν από την λειτουργία, συντήρηση, επισκευή και ανανέωση των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων, εγκαταστάσεων, που ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αποτελούν:

α) Οι κεντρικές είσοδοι 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 αποχευτικών 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.

Ειδικότερα οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων, βαρύνονται υποχρεωτικά ισομερώς, για όλες τις κοινές δαπάνες του οικισμού, κατά αναλογία προς τον λόγο της μερίδας τους και αφορούν στις δαπάνες κατασκευής, λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων εγκαταστάσεων, που αναφέρονται ανωτέρω.

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 τέλους Δεκεμβρίου κάθε έτους συντάσσεται προϋπολογισμός κοινοχρήστων δαπανών, ο οποίος γνωστοποιείται σε όλους τους οικοπεδούχους, μαζί με την κατανομή των ποσών, που υποχρεούται να καταβάλει ο καθένας προκαταβολικά και εγκρίνεται κατά την Γενική Συνέλευση. Επίσης θα πραγματοποιείται μέχρι την 30 Ιουνίου κάθε έτους Γενική Συνέλευση και θα συντάσσεται Ισολογισμός κοινοχρήστων δαπανών και εκκαθάριση των λογαριασμών των οικοπεδούχων, μετά την μεταβίβαση της κυριότητας προς τους οικοπεδούχους.

Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης καθυστερεί την καταβολή οποιασδήποτε οφειλής, κατ' αναλογία της ιδιοκτησίας του πέραν του ενός (1) μηνός, από της ορισθείσης 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 τη 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 13.**

#### **Ολοκληρωμένο Σύστημα Ασφαλείας Του Οικισμού**

Στον οικισμό θα εγκατασταθεί δίκτυο οπτικών ινών (fiberopticonetwork) σε όλα τα τμήματά του με τερματικές αναμονές για κάθε οικοπέδο του οικισμού. Μέσω της οπτικής ίνας, θα συνδεθεί ο συναγεμμός 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 συναγεμμός να ειδοποιεί αυτόματα με SMS ή αυτόματη τηλεφωνική κλήση στον καθορισμένο τηλεφωνικό αριθμό τον ιδιοκτήτη της οικίας για πιθανό περιστατικό ασφαλείας.

### **ΑΡΘΡΟ 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 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 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.

## **ΑΡΘΡΟ 17**

### **Τροποποίηση Του Κανονισμού**

Οποιαδήποτε τροποποίηση του παρόντος Κανονισμού μπορεί να αποφασίζεται από την Γενική Συνέλευση του Συνεταιρισμού με πλειοψηφία των 2/3 των παρόντων, εκτός των περιπτώσεων που αφορούν αναγκαίες βελτιώσεις για τη σωστή λειτουργία του οικισμού και προς το συμφέρον όλων των ιδιοκτητών που θα εγκρίνονται (οι βελτιώσεις) στις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις, όπως και τα λοιπά θέματα.

Επίσης την ευθύνη για σωστή λειτουργία και εφαρμογή του παρόντος Κανονισμού, θα έχει το εκάστοτε εκλεγέν Διοικητικό Συμβούλιο του Συνεταιρισμού, ακόμη και μετά την απόκτηση της πλήρους κυριότητας όλων των οικοπέδων του οικισμού, σύμφωνα με το Π.Δ. 93/87 και Καταστατικό. Τέλος θα είναι απόλυτα απαραίτητη η σύσταση και ο διορισμός τριμελούς διαχειριστικής επιτροπής με τριετή θητεία από το Διοικητικό Συμβούλιο και η οποία (επιτροπή) θα εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση, όταν πλέον ανεγερθεί και

κατοικηθεί το 30% των οικοπέδων, με σκοπό την εκτέλεση και εφαρμογή των άρθρων του Κανονισμού, προπαντός δε του περιεχομένου των θεμάτων του άρθρου 12 του παρόντος, καθώς και λοιπών άρθρων για κοινές δαπάνες.

Τα μέλη της διαχειριστικής επιτροπής κατά προτίμηση θα πρέπει να είναι κάτοικοι του οικισμού ή της περιοχής, δεν μπορούν δε να παίρνουν υπό οποιαδήποτε μορφή και για οποιοδήποτε λόγο μισθό ή αποζημίωση.

Ο παρών κανονισμός αρχίζει να ισχύει από την ημέρα αποδοχής του από την Γενική Συνέλευση.

**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