

ΘΕΜΑ: Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων

Α Π Ο Φ Α Σ Η
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Καθορίζουμε το ελάχιστο περιεχόμενο του Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΟΡΙΣΜΟΙ - ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

ΑΡΘΡΟ 1
ΟΡΙΣΜΟΙ

1.1. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: Τα τουριστικά καταλύματα της περιπτώσεως Γ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του 4002/2011.

1.2. Εγκαταστάσεις Ειδικής Τουριστικής Υποδομής: Οι τουριστικές επιχειρήσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, καθώς και οι επιχειρήσεις που έχουν υπαχθεί ή θα υπαχθούν στην ως άνω κατηγορία σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν. 3270/2004 (ΦΕΚ Α΄ 187), οι οποίες κατά τις διατάξεις της περίπτωσης Γ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, αποτελούν συστατικό στοιχείο των συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων.

1.3. Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της περιπτώσεως Α΄ της παραγράφου 1Β του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, οι οποίες κατά τις διατάξεις της περίπτωσης Γ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, αποτελούν συστατικό στοιχείο των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. Οι ως άνω τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, να αποτελούν αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και του ν.δ. 1024/1971, να μεταβιβάζονται κατά κυριότητα και να συστήνονται επί αυτών εμπράγματα δικαιώματα, καθώς και να αποτελούν αντικείμενο μακροχρόνιας εκμίσθωσης.

1.4. Φορέας Διαχείρισης και Λειτουργίας: Φορέας διαχείρισης και λειτουργίας (εφεξής «φορέας διαχείρισης»), αρμόδιος και υπεύθυνος για τη διαχείριση και την καλή λειτουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος είναι η ιδιοκτήτρια εταιρία, ή όποιος, δια του

κανονισμού συνιδιοκτησίας και λειτουργίας τυχόν αποκτήσει τη διαχείριση των ζητημάτων που αφορούν τη λειτουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, καθώς και την εποπτεία και την άσκηση ελέγχου επί των εντός αυτού επί μέρους αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών.

ΑΡΘΡΟ 2 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Με την απόφαση αυτή καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενο του κανονισμού συνιδιοκτησίας και λειτουργίας, ο οποίος διέπει τη λειτουργία των συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων και προσαρτάται απαραίτητως σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα σύμφωνα με τη παράγραφο 3 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011.

ΑΡΘΡΟ 3 ΤΥΠΟΣ

Ο Κανονισμός συνιδιοκτησίας και λειτουργίας καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού σύμφωνα με τα οριζόμενα στη παράγραφο 3 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011.

ΑΡΘΡΟ 4 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

4.1.Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας είναι υποχρεωτικός για την ιδιοκτήτρια εταιρία και για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους της, το φορέα διαχείρισης, καθώς και για όλους τους αποκτώντες εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα εντός του συνθέτου τουριστικού καταλύματος. Καμιά πράξη ή σύμβαση με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών που δημιουργούνται δεν είναι άρτια και έγκυρη αν δεν προσαρτάται σ' αυτήν ο Κανονισμός και αν δεν αναφέρεται ρητά σ' αυτήν ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις που προκύπτουν από τον κανονισμό αυτό και ότι οι συμβαλλόμενοι αποδέχονται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του. Ο Κανονισμός είναι επίσης υποχρεωτικός και για τις τυχόν τρίτες εταιρίες στις οποίες η ιδιοκτήτρια εταιρία έχει αναθέσει συμβατικά υπηρεσίες διαχείρισης (management) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή/και των έργων ειδικής τουριστικής υποδομής του συνθέτου καταλύματος. Για το σκοπό αυτό ο Κανονισμός προσαρτάται απαραίτητως και αποτελεί συστατικό στοιχείο και των συμβάσεων ανάθεσης των υπηρεσιών διαχείρισης.

4.2. Όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε διηρημένη ιδιοκτησία και οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις που αναφέρονται στον Κανονισμό αυτόν έχουν χαρακτήρα δουλείας

πραγματικής σύμφωνα με το άρθρο 13 ν. 3741/1929, κάθε δε παράβασή τους μπορεί ν' αποκρουσθεί από το φορέα διαχείρισης και από κάθε συνιδιοκτήτη, με όλα τα νόμιμα μέσα.

4.3.Ο Κανονισμός είναι ειδικότερος και υπερισχύει των διατάξεων του ν. 3741/1929, εκτός εάν πρόκειται για διατάξεις δημοσίας τάξης. Διατάξεις του παραπάνω νόμου συμπληρώνουν τον Κανονισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΤΩΝ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΗΣΤΩΝ ΠΟΥ ΕΛΚΟΥΝ ΑΠ' ΑΥΤΟΥΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.

ΑΡΘΡΟ 5

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

5.1. Ο φορέας διαχείρισης έχει τις ακόλουθες υποχρεώσεις και αρμοδιότητες:

- 5.1.1. Να διατηρεί το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, καθώς και όλων των χώρων του ξενοδοχειακού καταλύματος και του έργου ειδικής τουριστικής υποδομής σε άριστη λειτουργική κατάσταση και σε επίπεδο υψηλό επίπεδο ποιότητας, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα κριτήρια του ΕΟΤ σε όλη τη διάρκεια του έτους. Σε περίπτωση που η ιδιοκτήτρια εταιρία έχει τυχόν αναθέσει συμβατικά σε τρίτες εταιρίες υπηρεσίες διαχείρισης (management) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή/και των έργων ειδικής τουριστικής υποδομής, η ευθύνη για τους χώρους του ξενοδοχειακού καταλύματος και του έργου ειδικής τουριστικής υποδομής μεταφέρεται στις εταιρίες αυτές, ο φορέας διαχείρισης όμως υποχρεούται να ελέγχει την τήρηση παίρνοντας τα κατάλληλα μέτρα μέχρι και της λύσης των συμβάσεων διαχείρισης κατ εφαρμογή σχετικού ειδικού όρου ο οποίος υποχρεωτικά θα περιέχεται σε αυτές.
- 5.1.2. Να προβαίνει σ' όλες τις απαραίτητες εργασίες καθαριότητας, συντήρησης και επισκευής, με δικό του κατάλληλο προσωπικό ή αναθέτοντας σε διαπιστευμένους τρίτους την παροχή των αντίστοιχων υπηρεσιών.
- 5.1.3. Να προσλαμβάνει και να διατηρεί το προσωπικό που είναι απαραίτητο για την πλήρη και προσηκουσα λειτουργία του καταλύματος και να καταβάλλει σε αυτό κάθε ποσό που προβλέπεται και κάθε ποσό ή ενέργεια που οφείλεται εκ μέρους του ως εργοδότη (ενδεικτικά αναφέρονται μισθοί, ασφαλιστικές εισφορές, παρακρατούμενοι φόροι κλπ.)
- 5.1.4. Να καταβάλλει το σύνολο των προβλεπόμενων τελών και φόρων υπέρ Δημοσίων ή/και Δημοτικών Οργανισμών ή/και τρίτων, όπως και κάθε άλλο ποσό που σχετίζεται με τη λειτουργία του καταλύματος.

- 5.1.5. Να προβαίνει σε κάθε είδους ενέργεια για την εύρυθμη λειτουργία του συγκροτήματος και των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων και εγκαταστάσεων.
- 5.1.6. Να μεριμνά για τη φύλαξη του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, τη ρύθμιση της κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών, την αποκομιδή των απορριμμάτων, την προστασία του περιβάλλοντος.
- 5.1.7. Να προχωρά στην εκμετάλλευση των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων με τη δυνατότητα προβολής τρίτων επιχειρήσεων.
- 5.1.8. Να ελέγχει και να εξοφλεί τις κοινόχρηστες δαπάνες, να τις κατανέμει στους συνιδιοκτήτες και να μεριμνά για την έγκαιρη και με κάθε νόμιμο μέσο είσπραξη των αντίστοιχων χρηματικών ποσών κατά τα αναφερόμενα στον παρόντα Κανονισμό.
- 5.1.9. Να υποβάλλει μηνύσεις, να ασκεί αγωγές και εν γένει κάθε ένδικο μέσο και βοήθημα, εναντίον οιασδήποτε ιδιοκτήτη ή τρίτου για κάθε παράνομη πράξη που υποπίπτει στην αντίληψη του.
- 5.1.10. Να προστατεύει τα συμφέροντα του καταλύματος και των συνιδιοκτητών, με την απαγόρευση πράξεων και ενεργειών σε ιδιοκτήτες ή τρίτους που μπορούν να προκαλέσουν ενόχληση, κίνδυνο, βλάβη ή ζημιά σε πρόσωπα και πράγματα, ιδίως λόγω ελαττωματικής λειτουργίας των εγκαταστάσεων ή μη λήψεως των ενδεικνυομένων μέτρων για την πρόληψη κινδύνου, ζημιών κάθε είδους ή οχλήσεων.

5.2. Ο φορέας διαχείρισης διατηρεί το αποκλειστικό δικαίωμα να ρυθμίζει την κατεύθυνση πεζών και οχημάτων στους χώρους του συγκροτήματος και να μεριμνά για όλα τα ανακύπτοντα προβλήματα κυκλοφορίας. Ο Κώδικας Οδικής Κυκλοφορίας, όπως εκάστοτε ισχύει, εφαρμόζεται και εντός του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

5.3. Ο φορέας διαχείρισης δύναται να αναθέτει αντί αμοιβής σε εξουσιοδοτημένα από αυτόν πρόσωπα την παροχή μέρους ή όλων των παραπάνω αρμοδιοτήτων και εξουσιών.

ΑΡΘΡΟ 6

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

6.1. Για κάθε άλλο θέμα που δεν εμπίπτει στις παραπάνω αρμοδιότητες του φορέα διαχείρισης ή ρητά ορίζεται στον παρόντα Κανονισμό, αποφασίζει η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών, στην οποία δικαιούται να μετέχει κάθε συνιδιοκτήτης, αυτοπροσώπως ή με ειδικό αντιπρόσωπό του, με έγγραφη εξουσιοδότηση. Ο αριθμός των ψήφων κάθε συνιδιοκτήτη αναφέρεται στον πίνακα του υπογράφοντος μηχανικού, που επισυνάπτεται στον Κανονισμό.

6.2. Η γενική συνέλευση συνεδριάζει και έγκυρα αποφασίζει αν είναι παρόντες σ' αυτήν ή εκπροσωπούνται συνιδιοκτήτες που εκπροσωπούν τα τρία τέταρτα (3/4) του συνολικού αριθμού των ψήφων. Αν δεν υπάρχει απαρτία, η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και κατά τον ίδιο χρόνο. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η

παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, εκτός αν αλλιώς ορίζει ο νόμος ή ο παρών Κανονισμός.

6.3. Η τακτική γενική συνέλευση συνέρχεται σε τακτή ημέρα και ώρα που ορίζει ο φορέας διαχείρισης κατά μήνα κάθε χρόνο, μετά από πρόσκλησή του που κοινοποιείται στους συνιδιοκτήτες είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση ή με συστημένη επιστολή ή με παράδοση ιδιόχειρα σ' αυτούς της πρόσκλησης, στην οποία αναγράφονται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα της συνεδρίασης καθώς και της επαναληπτικής της, σε περίπτωση μη υπάρξεως απαρτίας και τα προς συζήτηση θέματα.

6.4. Έκτακτα συγκαλείται η γενική συνέλευση οποτεδήποτε, είτε με πρόσκληση του φορέα διαχείρισης είτε με πρόσκληση συνιδιοκτητών που εκπροσωπούν το ένα τέταρτο (1/4) του συνολικού αριθμού των ψήφων της συνιδιοκτησίας. Η πρόσκληση αυτή πρέπει να κοινοποιηθεί στους συνιδιοκτήτες και το φορέα διαχείρισης πριν είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες ή με συστημένη επιστολή ή με την παράδοσή της σ' αυτούς ή να τοιχοκολληθεί στην κεντρική είσοδο του καταλύματος και να περιέχει τα προς συζήτηση θέματα.

6.5. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μιας ακόμη των ψήφων των παρόντων συνιδιοκτητών εκτός αν κατά το νόμο ή τον Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία. Ειδικά προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν σε διαφορετική κατανομή των ψήφων, τροποποίηση των ποσοστών στα κοινόκτητα και σε κάθε είδους δαπάνες καθώς και στην τροποποίηση των δικαιωμάτων των διαφόρων συνιδιοκτητών, για να πάρει απόφαση η γενική συνέλευση χρειάζεται παμψηφία, δηλαδή συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών.

6.6. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο πρακτικών το οποίο υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες που παρευρέθηκαν.

6.7. Στη γενική συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν και ένοικοι του συγκροτήματος χωρίς ψήφο.

ΑΡΘΡΟ 7

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

7.1. Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη είναι η διηρημένη ιδιοκτησία του, με τα προσαυξήματα, παραρτήματα και εγκαταστάσεις της και η αναλογία της εξ αδιαιρέτου στα κοινόκτητα, κοινόχρηστα, χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις του όλου ακινήτου.

7.2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας των αυτοτελών ιδιοκτησιών του καθώς και η άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του ν. 3741/1929 "περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας" όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα,

του ν. 4002/2011 και του παρόντος Κανονισμού, του οποίου οι διατάξεις είναι ειδικότερες και υπερισχύουν, εκτός εάν είναι αντίθετες σε κανόνες της δημόσιας τάξης.

7.3. Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας δικαιούται να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, ήτοι να κατοικεί ο ίδιος ή να την εκμισθώνει ή να παραχωρεί με οποιονδήποτε νόμιμο και σύμφωνο με τον Κανονισμό τρόπο τη χρήση της σε τρίτο μόνο ως κατοικία, απαγορευόμενης ρητά οποιασδήποτε άλλης χρήσης.

7.4. Απαγορεύεται από τον ιδιοκτήτη διηρημένης η για οποιονδήποτε λόγο διαίρεση ή κατάτμηση της ιδιοκτησίας του, καθώς και η εν ζωή ή αιτία θανάτου μεταβίβαση ή με οποιονδήποτε τρόπο διάθεση, κατά κυριότητα, νομή και κατοχή, μέρους της ιδιοκτησίας του, ακόμα κι' αν από την κατασκευή της είναι χωρισμένη. Επιτρέπεται μόνο η μεταβίβαση ολόκληρης της αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή ποσοστού της εξ αδιαιρέτου. Οι συγκύριοι διηρημένης ιδιοκτησίας δεν έχουν δικαίωμα διαχωρισμού της με τρόπο που θα δημιουργηθούν από το διαχωρισμό περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ο κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας έχει ως προς αυτή και τα παραρτήματά της όλα τα δικαιώματα, προσωπικά ή εμπράγματα, που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου, εφόσον η άσκησή τους δεν παραβαίνει το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, δεν εμποδίζει την άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων των άλλων ιδιοκτητών και δεν θίγει την ασφάλεια και την εμφάνιση γενικά των ιδιοκτησιών.

7.5. Κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται:

7.5.1. Να μην θίγει ή/και να προσβάλλει τα δικαιώματα και την αδιατάρακτη άσκηση του δικαιώματος των άλλων συνιδιοκτητών και των φιλοξενουμένων αυτών, καθώς και των λοιπών πελατών του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, αναφορικά τόσο με το σύνολο των μισθίων όσο και με το σύνολο των κοινόχρηστων χώρων του συγκροτήματος. Γενικά, η χρήση των διηρημένων ιδιοκτησιών πρέπει να γίνεται με γνώμονα το υψηλό επίπεδο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και τις αυξημένες απαιτήσεις με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις ησυχίας, ευπρέπειας, καθαριότητας, καλαισθησίας κλπ.

7.5.2. Να διατηρεί τη διηρημένη ιδιοκτησία του, τον περιβάλλοντα χώρο και το σύνολο των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του σε άριστη κατάσταση.

7.5.3. Να τηρεί απαρέγκλιτα τους ισχύοντες υγειονομικούς κανονισμούς.

7.5.4. Να ενημερώνει άμεσα το φορέα διαχείρισης αναφορικά με κάθε αλλαγή της διεύθυνσης κατοικίας του, και των λοιπών στοιχείων επικοινωνίας μαζί του.

7.5.5. Να γνωστοποιεί τα ονόματα των διαμενόντων εντός της ιδιοκτησίας του ώστε να καταγράφονται στο βιβλίο πόρτας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, ως νόμος ορίζει.

- 7.5.6. Να μεταχειρίζεται τις υποδομές του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, αλλά και όλους τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις, τηρώντας την πρέπουσα συμπεριφορά, ως προς τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες και πελάτες του καταλύματος.
- 7.5.7. Να συμμορφώνεται με τις αστυνομικές διατάξεις και ειδικότερα εκείνες που αφορούν την καθαριότητα, την ησυχία των ενοίκων, την προστασία της κοινωνικής και ηθικής τάξης.
- 7.5.8. Να τηρεί πιστά τις ώρες κοινής ησυχίας και σε κάθε περίπτωση να μην προκαλεί υπερβολικό ή μη συνήθη θόρυβο ή να προβαίνει σε κάθε είδους εργασία ή/και να ενοχλεί, με οποιοδήποτε τρόπο ή/και μέσο, τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες, μισθωτές και πελάτες.
- 7.6. Απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας ή σε ένοικο να αποθηκεύει σε αυτή εύφλεκτα, δύσοσμα και βαρέα πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια, τη στατική ερπάρκεια της ιδιοκτησίας και την εμφάνισή της, καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος ή εργαλείου που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, εξατμίσεις ή αναθυμιάσεις που βλάπτουν ή ενοχλούν τους άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους. Επίσης να μην αποθηκεύει εύφλεκτα υλικά, τόσο εντός της ιδιοκτησίας του όσο και εντός των κοινόχρηστων χώρων του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Επιπλέον, στους χώρους στάθμευσης δεν θα πρέπει να φυλάσσεται βενζίνη και κάθε άλλους είδους εύφλεκτο υλικό ή/και καύσιμο, πέραν της ποσότητας, που προβλέπεται από τις ασφαλιστικές εταιρείες.

ΑΡΘΡΟ 8 ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

8.1. **Ζώα:** Δεν επιτρέπεται να διαμένουν ζώα δύσοσμα, θορυβώδη και βρώμικα. Ειδικώς επιτρέπονται μικρά κατοικίδια ζώα (γάτες, σκύλοι, ψάρια, ωδικά πτηνά) με την προϋπόθεση, ότι οι ιδιοκτήτες-κύριοι αυτών είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την τυχόν όχληση ή ζημία, που ήθελαν προκαλέσει και ότι δεν θα περιφέρονται στους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος, χωρίς την απαραίτητη συνοδεία του φορέα διαχείρισης ή τρίτου προσώπου επιφορτισμένου με την αρμοδιότητα αυτή, ο οποίος να τα έχει υπό τον άμεσο έλεγχο και επίβλεψη του. Τα περιττώματα των προαναφερομένων κατοικίδιων ζώων θα πρέπει να συλλέγονται άμεσα από τους ιδιοκτήτες τους ή από τρίτο, ο οποίος τα επιβλέπει και τα ελέγχει.

8.2. Επισκευές - συντηρήσεις:

8.2.1 Κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να αναφέρει άμεσα στο φορέα διαχείρισης πιθανές βλάβες ή δυσλειτουργίες, που θα υποπέσουν στην αντίληψη του, σε παροχές, σωληνώσεις ή εγκαταστάσεις σε εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο της ιδιοκτησίας του, προκειμένου ο τελευταίος να φροντίσει για την επισκευή τους.

8.2.2 Για οποιαδήποτε μεταρρύθμιση, η μεταβολή ή επισκευή διηρημένης ιδιοκτησίας, επιτρεπόμενη εκ του νόμου και των διατάξεων του Κανονισμού, ο ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετικό αίτημα στο φορέα διαχείρισης, ο οποίος φροντίζει για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων (ΕΟΤ Πολεοδομίας κ.λπ). Η κατασκευή πραγματοποιείται είτε με συνεργεία του φορέα διαχείρισης και δαπάνες του ιδιοκτήτη είτε και με συνεργεία επιλογής του ιδιοκτήτη αλλά με τη συμμετοχή του φορέα διαχείρισης στη διαμόρφωση της σχετικής σύμβασης και την επίβλεψη του έργου. Κάθε τυχόν μεταβολή, μετάθεση ή αντικατάσταση που θίγει οριζόντιο ή κάθετο δίκτυο υποδομών που διέρχεται από την ιδιοκτησία εκτελείται αποκλειστικά από το φορέα διαχείρισης, ο οποίος δικαιούται αμοιβής για την οποιαδήποτε συμμετοχή του στις πιο πάνω διαδικασίες (μελέτη, έκδοση αδειών και εγκρίσεων, επίβλεψη, κατασκευή).

8.2.3. Οποτεδήποτε απαιτείται η εκτέλεση εργασιών επισκευής/αποκατάστασης ή εργασιών συντήρησης, εντός διηρημένης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης της υποχρεούται να επιτρέπει την πρόσβαση, μετά από σχετική ειδοποίηση, σε συνεργεία του φορέα διαχείρισης προς το σκοπό επισκευής ή συντήρησης στον κατά το δυνατό συντομότερο χρόνο και να ανέχεται την εκτέλεση αυτών. Ρητά συμφωνείται ότι η σχετική ειδοποίηση δεν μπορεί να κοινοποιείται στον ιδιοκτήτη αργότερα από τρεις (3) ημερολογιακές ημέρες πριν την ημερομηνία έναρξης των σχετικών εργασιών, πλην των περιπτώσεων ανωτέρας βίας. Υποχρεούται, ακόμη, να επιτρέπει στα συνεργεία του φορέα διαχείρισης την είσοδο στην ιδιοκτησία του εφόσον υπάρχει περίπτωση ανωτέρας βίας, όπως πυρκαγιάς, διαρροής νερού κ.λπ. που εκθέτει σε κίνδυνο το σύνολο ή/και μέρος της ιδιοκτησίας ή οποιοδήποτε μέρος του συγκροτήματος ή ανθρώπινες ζωές ή προκαλεί σημαντική όχληση σε άλλους συνιδιοκτήτες ή πελάτες του συγκροτήματος. Η είσοδος στις παραπάνω περιπτώσεις πραγματικού κινδύνου, ακόμα και με παραβίαση της πόρτας ή παρά τη θέληση των συνιδιοκτητών ή μισθωτών, δεν θεωρείται παραβίαση του οικογενειακού ασύλου.

8.3. **Περιβάλλον χώρος - δεντροφύτευση:** Στους ιδιοκτήτες των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών (υπαρχουσών ή μελλουσών να ανεγερθούν), θα αντιστοιχούν οριοθετημένοι κήποι που θα είναι κοινόκτητοι, αλλά ιδιόχρηστοι. Εφόσον ο φορέας διαχείρισης έχει με τον κανονισμό αναλάβει την εκτέλεση και συντήρηση των πάσης φύσεως εργασιών διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και κηποτεχνικών εργασιών (συμπεριλαμβανομένου του ποτίσματος) και η σχετική δαπάνη συμπεριλαμβάνεται στις κοινόχρηστες δαπάνες, κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να απέχει από την εκτέλεση εργασιών εκσκαφής ή επιχωμάτωσης στον περιβάλλοντα χώρο της ιδιοκτησίας του και να μη μεταβάλει σε καμία περίπτωση την διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων (πλακοστρώσεις, φύτευση, φράχτες κλπ.). Για την εκτέλεση τέτοιων εργασιών, στην περίπτωση που δεν τις έχει αναλάβει ο φορέας διαχείρισης και εφόσον οι εργασίες αυτές επηρεάζουν την εμφάνιση και τη λειτουργία του συγκροτήματος ο συνιδιοκτήτης οφείλει να λάβει την προηγούμενη έγκριση του φορέα διαχείρισης και να τηρήσει όλους τους κανονισμούς. Στους κήπους αυτούς απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβολή των βασικών κηπουρικών φυτεύσεων (π.χ. χλοοτάπητας, βασικά δένδρα και θάμνοι, φυτά διαχωρισμού

ορίων χρήσεως ιδιοκτησιών κτλ), οι οποίες είναι αναγκαίες για να προσδώσουν στους ιδιοχρηστούς κήπους όψη περίπου ομοειδή προς τους λοιπούς χώρους πρασίνου του συγκροτήματος. Ειδικά ορίζεται, ότι η υπαίθρια ψησταριά που τυχόν θα εγκατασταθεί θα πρέπει να έχει μικρές διαστάσεις και όγκο και θα πρέπει να είναι κατασκευασμένη από ασφαλή και μη επικίνδυνα υλικά, ο δε ιδιοκτήτης θα είναι υποχρεωμένος να λάβει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ορθή απαγωγή των αερίων και οσμών από τη χρήση της υπαίθριας ψησταριάς, ώστε να αποτρέπεται η ενόχληση ή ο κίνδυνος πυρκαγιάς ή η πρόκληση ζημιών εν γένει, τόσο εις βάρος των λοιπών ιδιοκτησιών του συγκροτήματος, όσο και των όμορων αυτών ιδιοκτησιών.

8.4. Τηλεφωνική εγκατάσταση: Η εγκατάσταση τηλεφωνικών γραμμών, αλλά και κάθε είδους τηλεφωνικών κέντρων και κέντρων επικοινωνίας, θα πρέπει να γίνεται μόνο από το εξουσιοδοτημένο προς τούτο προσωπικό που έχει ορίσει ο φορέας διαχείρισης.

8.5. Πινακίδες - επιγραφές: Καμία διαφημιστική πινακίδα, πίνακας ανακοινώσεων, επιγραφή ή σήμα δεν μπορεί να τοποθετηθεί επί διηρημένης ιδιοκτησίας ή επί των κοινόχρηστων χώρων του καταλύματος, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του φορέα διαχείρισης. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν πινακίδες, που θα τοποθετηθούν θα πρέπει να είναι ομοιόμορφες για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και θα υποδεικνύονται από το φορέα διαχείρισης.

8.6. Στερεά απορρίμματα - λύματα: Απαγορεύεται η ρήψη στους αποχετευτικούς αγωγούς κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας (νεροχύτη, αποχωρητηρίου κλπ.) αντικειμένων (στερεών σωμάτων, υφασμάτων κλπ.) και σκουπιδιών που μπορούν να δημιουργήσουν εμφράξεις, μολύνσεις ή ζημιές. Η σχετική παράβαση θα έχει ως συνέπεια την πλήρη αποζημίωση εκ μέρους του υπαιτίου όλων των συνιδιοκτητών που υπέστησαν βλάβη. Γενικά, απαγορεύεται η απόρριψη υγρών, στερεών και οποιουδήποτε άλλου είδους αποβλήτων στους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος. Η αποκομιδή των στερεών απορριμμάτων θα γίνεται με μέριμνα του φορέα διαχείρισης η δε σχετική δαπάνη θα βαρύνει τους συνιδιοκτήτες ανάλογα με τα οικεία ποσοστά τους.

Τυχόν διαχωρισμός των απορριμμάτων π.χ. ξηρά, υάλινα, αλουμίνια, χάρτινα κλπ. θα πραγματοποιείται από τον Ιδιοκτήτη/Μισθωτή/ΕΕΠ, σύμφωνα με τις υποδείξεις του φορέα διαχείρισης. Απαγορεύεται η αποτέφρωση των απορριμμάτων μέσα ή έξω από το χώρο του Συγκροτήματος, καθώς επίσης και η, έστω, προσωρινή τοποθέτησή τους στην είσοδο των διακεκριμένων ιδιοκτησιών.

8.7. Στάθμευση: Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να σταθμεύει τόσο τα δικά του αυτοκίνητα, τις μοτοσυκλέτες ή/και τα ποδήλατά του, όσο και των επισκεπτών αυτού, αποκλειστικά και μόνο εντός των ενδεδειγμένων προς τούτο χώρων στάθμευσης. Ρητά αναφέρεται ότι στην έννοια των αυτοκινήτων δεν περιλαμβάνονται τα τροχόσπιτα και τα κάθε είδους ρυμουλκούμενα οχήματα (τρέιλερ κλπ.) Οι χώροι στάθμευσης που βρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο των κατοικιών, καθώς και οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης που

ανήκουν στην αποκλειστική χρήση των ιδιοκτητών προορίζονται αποκλειστικά για τη στάθμευση αυτοκινήτων και δικύκλων των ιδιοκτητών κατοικιών του Συγκροτήματος ή των ενοίκων τους,

8.8. Κατασκευές στα δώματα: Απαγορεύεται η τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων και ατομικών κεραιών τηλεόρασης στις στέγες ή τα οριζόντια δώματα των κατοικιών. Αντλίες θερμότητας ή συμπιεστές των τυχόν προβλεπόμενων κλιματιστικών συσκευών των διακεκριμένων ιδιοκτησιών θα τοποθετούνται στις ειδικά προβλεπόμενες από το φορέα διαχείρισης θέσεις. Σε περίπτωση που κάποιος από τους ενοίκους επιθυμούν την τοποθέτηση δορυφορικής κεραίας, θα απευθύνονται στο φορέα διαχείρισης, ο οποίος θα είναι ο μόνος υπεύθυνος για να αποφασίσει.

8.9. Τμηματική εκτέλεση εργασιών: Επειδή η εκτέλεση των εργασιών κατασκευής μπορεί να γίνεται τμηματικά και σε φάσεις, όλοι οι συνιδιοκτήτες αποδέχονται ότι από τους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος θα διέρχονται τα απαραίτητα οχήματα, φορτηγά και συνεργεία για την εκτέλεση των σχετικών κατασκευαστικών εργασιών. Ο φορέας διαχείρισης θα καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε να ελαχιστοποιείται η όχληση που θα προκαλείται από την εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών. Σε κάθε περίπτωση ο φορέας διαχείρισης οφείλει να τηρεί τους κανόνες ασφαλείας, προστασίας, κοινής ησυχίας, όπως νόμος ορίζει.

ΑΡΘΡΟ 9

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας που προβλέπονται από τον παρόντα Κανονισμό εξακολουθούν να υφίστανται και πρέπει να εξακολουθούν να τηρούνται στο ακέραιο και σε κάθε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο δεν χρησιμοποιείται η ιδιοκτησία. Στις περιπτώσεις αυτές, ο ιδιοκτήτης ή ο ένοικος δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής της συμμετοχής του στις κοινές δαπάνες, όπως αυτές ορίζονται στον παρόντα Κανονισμό. Αντιστοίχως, στις περιπτώσεις μη χρησιμοποίησης της διηρημένης ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη ή ένοικο, δεν επέρχεται στέρηση οποιουδήποτε δικαιώματος πηγάζοντος από το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό.

ΑΡΘΡΟ 10

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ Η΄ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

10.1. Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας όταν εκμισθώνει ή με οποιονδήποτε τρόπο παραχωρεί τη χρήση αυτής σε τρίτο, οφείλει να τον υποχρεώνει να συμμορφώνεται χωρίς αντίρρηση με όλους τους όρους του παρόντος Κανονισμού (ο οποίος πάντα προσαρτάται σε κάθε συμφωνία), με ποινή έξωσής του κατά τις διατάξεις του Κώδικα της Πολιτικής Δικονομίας εάν παραβεί τους όρους αυτού. Ο όρος αυτός είναι υποχρεωτικός και θεωρείται συνομολογηθείς για τον τρίτο, ο οποίος σε κάθε περίπτωση δεσμεύεται από

τους όρους του παρόντος, ακόμα και σε περίπτωση παράλειψής του στη σχετική συμφωνία.

10.2. Σε περίπτωση που δεν ασκείται από το συνιδιοκτήτη το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαίωμά του έξωσης ή αποβολής του μισθωτή ή αυτού που με οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του, ο φορέας διαχείρισης, μόνος του ή κατόπιν απόφασης των λοιπών συνιδιοκτητών, δύναται να ασκήσει το δικαίωμα αυτό με εντολή του απρακτούντα ιδιοκτήτη, την οποία χορηγεί ανεκκλήτως με τον παρόντα Κανονισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ, ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΥΤΩΝ

ΑΡΘΡΟ 11

ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

11.1. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις είναι:

11.1.1. Το εσωτερικό δίκτυο δρόμων και πεζοδρόμων, οι πλατείες, τα πάρκα, η τυχόν παραλία, οι κεντρικές εγκαταστάσεις και τα γενικά δίκτυα ύδρευσης, άρδευσης, πυρόσβεσης - πυρανίχνευσης, αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφωνικών συνδέσεων κ.λπ., φωτισμού, θέρμανσης και κλιματισμού στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, ή και στις επί μέρους ιδιοκτησίες, εφ' όσον έχουν προβλεφθεί και υπάρχουν τέτοιες εγκαταστάσεις, οι αγωγοί σύνδεσης με τα δίκτυα της πόλης ή των Ο.Κ.Ω., όλες οι εξωτερικές περιφράξεις και γενικά κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και κοινόχρηστο και προορίζεται να εξυπηρετήσει περισσότερες από μία ιδιοκτησίες ή όλες τις ιδιοκτησίες του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

11.1.2. Οι τυχόν διαχωριστικοί μεσότοιχοι και η κοινή θεμελίωση των υπαρχουσών και μελλουσών να ανεγερθούν κατοικιών, καθώς και οι περιφράξεις που διαχωρίζουν τα τμήματα αποκλειστικής χρήσεως των κατοικιών.

11.1.3. Η τυχόν κεντρική κεραία τηλεόρασης (συμβατική και δορυφορική) και το δίκτυο διανομής έως το όριο των επιμέρους ιδιοκτησιών.

11.1.4. Οι χώροι λειτουργίας του βιολογικού καθαρισμού, οι εγκαταστάσεις και τα πεδία διάθεσης.

11.1.5. Οι χώροι και οι εγκαταστάσεις περισυλλογής απορριμμάτων.

11.1.6. Τα πεζοδρόμια, οι εσωτερικοί δρόμοι και πεζόδρομοι, οι ράμπες, οι τοίχοι αντιστήριξης και οι τοίχοι αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης των αυλών, των χώρων φύτευσης και λοιπών υπαιθρίων χώρων και κάθε αρχιτεκτονική διαμόρφωση που δεν ανήκει σε συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση ύπαρξης και λειτουργίας γηπέδου γκολφ εντός του συνθέτου καταλύματος η κυκλοφορία στους χώρους του γηπέδου και στους διαδρόμους κυκλοφορίας γίνεται μόνο με την έγκριση του φορέα διαχείρισης και του υπευθύνου λειτουργίας του γκολφ και οπωσδήποτε χωρίς χρήση αυτοκινήτων, έτσι ώστε να μη παρακωλύεται η δραστηριότητα των παικτών και να μη δημιουργούνται προβλήματα ασφαλείας και καλής κατάστασης του χλοοτάπητα.

11.1.7. Οι χώροι πρασίνου, όλη η βλάστησή τους, η εγκατάσταση αυτόματου ποτίσματος και τα καθιστικά τους (διευκρινίζεται ότι οι κήποι των οποίων η χρήση έχει παραχωρηθεί αποκλειστικά σε συγκεκριμένες ή και μέλλουσες να δημιουργηθούν ιδιοκτησίες αποτελούν κοινόκτητα, αλλά ιδιόχρηστα μέρη του συγκροτήματος).

11.2. Ο φορέας διαχείρισης διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλει από καιρό σε καιρό τις διαστάσεις και τη θέση των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων καθώς και τις διαστάσεις, την τοποθεσία και τον τύπο οποιωνδήποτε κτιρίων, πινακίδων ή να επιφέρει άλλες βελτιώσεις στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, χωρίς να θίγει τις (μέλλουσες να δημιουργηθούν) κατοικίες, εμπορικά καταστήματα κτλ.

ΑΡΘΡΟ 12 **ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ-ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ** **ΣΤΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ**

12.1. Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα που ο νόμος ορίζει για τους συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζει τη χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες. Όλοι οι ιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών είναι υποχρεωμένοι και μετά την παράδοση σ' αυτούς των ιδιοκτησιών τους, να ανέχονται χωρίς αντιρρήσεις και αξιώσεις ή αποζημιώσεως την συνέχιση εργασιών και τις ενοχλήσεις απ' αυτές για την αποπεράτωση και διαρρύθμιση ιδιοκτησιών που ανήκουν στην αρχική οικοπεδούχο εταιρία και δεν έχουν ακόμη πωληθεί ή αποπερατωθεί.

12.2. Οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι και να μη γίνεται κατάχρηση χρόνου χρήσης τους από τους δικαιούχους συνιδιοκτήτες. Απαγορεύεται σε κάθε δικαιούχο συνιδιοκτήτη να αφήνει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, έπιπλα, κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα και ζώα που εμποδίζουν άλλους συνιδιοκτήτες ή ένοικους και να προκαλεί θορύβους και άλλες ενοχλήσεις σ' αυτούς.

12.3. Αποκλειστική χρήση τμήματος των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων μπορεί να παραχωρηθεί με σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης εφ'

όσον δεν παραβλάπτει τη συνολική λειτουργία του συγκροτήματος και δεν παρεμποδίζει την ελεύθερη διακίνηση και εξυπηρέτηση του συνόλου των ενοίκων.

12.4. Ο κάθε ιδιοκτήτης/μισθωτής/δικαιούχος χρήσης μπορεί να χρησιμοποιήσει τους κοινόχρηστους χώρους που αφενός αναφέρονται στον παρόντα Κανονισμό αφετέρου οριοθετούνται εκ του νόμου, με τον όρο να μην εμποδίζεται η χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες ή/και κατόχους, εκτός από εκείνους που η χρήση τους έχει αποκλειστικά παραχωρηθεί απ' το διαχειριστή σε κάποιο εκ των ανωτέρω φυσικών ή νομικών προσώπων ή έχει απαγορευθεί η προσπέλαση ή και καταργηθεί η κοινόχρηστη χρήση τους απ' το φορέα διαχείρισης. Ειδικότερα, στους κοινόχρηστους ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους επιτρέπεται η πρόσβαση μόνο απ' το εξειδικευμένο προσωπικό της Διαχείρισης.

12.5. Απαγορεύεται ρητά και απόλυτα οποιαδήποτε αλλαγή, τροποποίηση, προσθήκη ή και κάθε γενικά επέμβαση στους κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, εκ μέρους μεμονωμένων συνιδιοκτητών. Αυθαίρετες επεμβάσεις στα κοινόκτητα ή κοινόχρηστα μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις από μεμονωμένους συνιδιοκτήτες/μισθωτές ή ζημίες προκαλούμενες σ' αυτά, αποκαθίστανται από το φορέα διαχείρισης μέσα στον απολύτως αναγκαίο χρόνο. Η σχετική δαπάνη καταλογίζεται στον ή στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που ευθύνονται. Ο φορέας διαχείρισης έχει δικαίωμα να εισπράξει από αυτούς με εκτέλεση του παρόντος και ισόποση με τη δαπάνη ποινική ρήτρα, η οποία προστίθεται στο αποθεματικό του συγκροτήματος.

ΑΡΘΡΟ 13

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΟΥΣ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Εκτός από τις υπηρεσίες που παρέχει προς τις αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες ο φορέας διαχείρισης, παρέχονται προς αυτές και ξενοδοχειακές και άλλες τουριστικές υπηρεσίες. Επιτρέπεται η ελεύθερη πρόσβαση των ενοίκων και φιλοξενουμένων των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους των ξενοδοχειακών καταλυμάτων και των έργων ειδικής τουριστικής υποδομής. Η χρήση των καταστημάτων (εστιατόρια, μπαρ, χώροι παιγνίων, SPA, γήπεδο γκολφ κ.λπ.) γίνεται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τους πελάτες των ξενοδοχείων και των έργων ειδικής τουριστικής υποδομής.

Παροχή ιδιαιτέρων ξενοδοχειακών και άλλων τουριστικών υπηρεσιών γίνεται με ειδική συμφωνία μεταξύ των ενοίκων των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και του φορέα διαχείρισης (εφ' όσον παρέχει ο ίδιος τις υπηρεσίες αυτές), ή των διαχειριστριών εταιριών (management), εφ' όσον έχουν αναλάβει αυτές τη διαχείριση των ξενοδοχείων ή/και των έργων ειδικής τουριστικής υποδομής. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν όλο το φάσμα ξενοδοχειακών και άλλων τουριστικών υπηρεσιών, όπως καθαρισμός επιπλωμένων κατοικιών, τοποθέτηση και αλλαγές κλινοσκεπασμάτων, room service, φύλαξη αντικειμένων, πλύσιμο ρούχων, στεγνό καθάρισμα κ.λπ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΚΟΙΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΟΥΣ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

ΑΡΘΡΟ 14 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ - ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ

14.1. Καθένας των συνιδιοκτητών του σύνθετου τουριστικού καταλύματος βαρύνεται με τις κοινόχρηστες δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων του καταλύματος, σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας και κοινοχρήστων που συντάσσεται από τον δικαιούχο προς τούτο μηχανικό.

14.2. Κοινόχρηστες δαπάνες θεωρούνται οι κάθε είδους δαπάνες που γίνονται για την επίτευξη της εύρυθμης λειτουργίας του καταλύματος και ιδίως αυτές που αφορούν τη συντήρηση, λειτουργία και αξιοποίηση των κοινοχρήστων χώρων, εγκαταστάσεων και οικοδομημάτων και την παροχή σχετικών υπηρεσιών - παροχών προς τους ιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών. Τέτοιες δαπάνες είναι κυρίως αυτές που γίνονται για την ηλεκτροδότηση των κοινοχρήστων χώρων, για τη λειτουργία, συντήρηση και επισκευή των κοινοχρήστων εγκαταστάσεων, την αποκομιδή των απορριμμάτων, τη μισθοδοσία του προσωπικού, τη φύλαξη, καθώς και κάθε άλλη μη ρητά κατονομαζόμενη κοινόχρηστη δαπάνη, που έχει σχέση με τον ευπρεπισμό, τη λειτουργικότητα και την ασφάλεια του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Στις δαπάνες αυτές περιλαμβάνονται αμοιβές προσωπικού, προμήθειες υλικών, ασφαλιστικές εισφορές και κάθε άλλη σχετική δαπάνη.

14.3. Επίσης, στην έννοια των κοινοχρήστων δαπανών εμπίπτουν και οι δαπάνες θέρμανσης και κλιματισμού, εφόσον έχει τυχόν εγκατασταθεί κεντρικό σύστημα θέρμανσης ή/και κλιματισμού για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

14.4. Ο καθορισμός του ύψους και ο επιμερισμός των κοινοχρήστων δαπανών γίνεται ανά τρίμηνο από το φορέα διαχείρισης, σχετικός δε πίνακας ανακοινώνεται και κοινοποιείται εγγράφως στους ιδιοκτήτες, μισθωτές και χρήστες, οι οποίοι έχουν υποχρέωση πλήρους εξόφλησης των υποχρεώσεων τους εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την παραλαβή των κοινοποιήσεων.

14.5. Οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταθέσουν στο φορέα διαχείρισης, ως πάγια προκαταβολή, χρηματικό ποσό το ύψος του οποίου θα καθοριστεί από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών, ανάλογα με την συμμετοχή της ιδιοκτησίας τους στις κοινόχρηστες δαπάνες, όπως καθορίστηκαν πιο πάνω. Αν διαπιστωθεί ότι η πιο πάνω πάγια προκαταβολή δεν επαρκεί για την αντιμετώπιση των κοινών δαπανών, οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να συνεισφέρουν ανάλογα στην αύξησή της, όπως η γενική συνέλευση θα αποφασίσει σχετικώς.

14.6. Ο προσδιορισμός και κατανομή του ακριβούς ποσοστού και ύψους των εν λόγω (γενικών και ειδικών) δαπανών του συγκροτήματος, έγκειται στην αποκλειστική

αρμοδιότητα και κρίση του φορέα διαχείρισης, η οποία τεκμαίρεται αμαχήτως δεσμευτική για το σύνολο των δραστηριοποιούμενων στο συγκρότημα, ενώ τυχόν αντιρρήσεις που υποβάλλονται εκ μέρους των συνιδιοκτητών ενώπιον των αρμοδίων δικαστικών αρχών δεν αποτελεί νόμιμο λόγο άρνησης καταβολής αυτών.

ΑΡΘΡΟ 15

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟ

15.1. Εφόσον εγκατασταθεί κεντρικό σύστημα θέρμανσης και κλιματισμού για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες η δαπάνη λειτουργίας επιμερίζεται στις διηρημένες ιδιοκτησίες βάσει των ενδείξεων των οικείων μετρητών. Απαγορεύεται σε κάθε ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας να αλλάζει την αρχική θέση των θερμαντικών ή κλιματιστικών σωμάτων της ιδιοκτησίας και των μετρητών παροχής θερμότητας ή να κάνει αντικατάστασή τους με άλλα ή να μεταβάλλει γενικά τα θερμαντικά/ψυκτικά σώματα και τους αγωγούς. Κάθε τυχόν παραπάνω αναγκαία μεταβολή ή αλλαγή εκτελείται από το φορέα διαχείρισης προσαρμοζόμενη ανάλογα της δαπάνης και με την προϋπόθεση ότι δεν θα παραβλάπτεται η όλη εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης ούτε θα μειώνεται η θερμαντική επιφάνεια και η δυναμικότητα των εγκαταστάσεων των υπολοίπων ιδιοκτησιών.

15.2. Η τυχόν προκύπτουσα ελάχιστη δαπάνη κάθε συνιδιοκτήτη ή ενοίκου στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης/κλιματισμού, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης ή ένοικος δεν κάνει χρήση της ιδιοκτησίας του ή δεν κάνει ή δεν επιθυμεί να κάνει χρήση της θέρμανσης/κλιματισμού είναι υποχρεωτική εφ' όσον έχει πραγματοποιηθεί σύνδεση με το σύστημα.

ΑΡΘΡΟ 16

ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή των δαπανών που βαρύνουν την ιδιοκτησία του, ανεξάρτητα από το αν χρησιμοποιεί ο ίδιος ή έχει μισθώσει ή καθ' οιονδήποτε τρόπο, με ή χωρίς αντάλλαγμα, έχει παραχωρήσει την ιδιοκτησία του σε τρίτο. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας διηρημένης ιδιοκτησίας, ο εκάστοτε ευθύνεται εις ολόκληρον, παράλληλα με τον προκάτοχό του, για την καταβολή κάθε οφειλόμενου ποσού από δαπάνες κοινοχρήστων.

ΑΡΘΡΟ 17

ΠΟΙΝΙΚΗ ΡΗΤΡΑ

Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας ή μισθωτής ή άλλος με οποιοδήποτε τίτλο κάτοχος καθυστερήσει πέραν των δύο μηνών την καταβολή στο φορέα διαχείρισης του ποσού που οφείλει για τις δαπάνες των κοινοχρήστων της ιδιοκτησίας του,

υποχρεούται στη καταβολή ποσού ως ποινική ρήτρα, το ύψος του οποίου κυμαίνεται από ... έως Το ποσό αυτό περιέρχεται στο αποθεματικό κεφάλαιο της διαχείρισης.

ΑΡΘΡΟ 18

ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Αν στη γενική συνέλευση ληφθεί απόφαση, οι συνιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι να ασφαλίσουν κατά της φωτιάς την διηρημένη ιδιοκτησία τους για την πραγματική της αξία ή κατά ποσοστό ανάλογα με την απόφαση της γενικής συνέλευσης και σε μία αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία της εκλογής τους. Επίσης είναι υποχρεωμένοι να παρουσιάσουν στον εκάστοτε φορέα διαχείριση το σχετικό πιστοποιητικό ή το ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Σε περίπτωση που κάποιος συνιδιοκτήτης παραλείψει να ασφαλίσει την διηρημένη ιδιοκτησία του ή να παρουσιάσει το σχετικό πιστοποιητικό ασφαλίσεως ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να προβεί αυτεπάγγελτα στην ασφάλιση της διηρημένης ιδιοκτησίας ο δε ιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση να καταβάλει τα ασφάλιστρα μέσα σε ένα μήνα το αργότερο από την υπογραφή του ασφαλιστηρίου συμβολαίου. Σε περίπτωση ολικής ή μερικής καταστροφής από φωτιά διηρημένης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης της υποχρεούται να δαπανήσει ολόκληρο το ποσό που θα εισπράξει από την ασφαλιστική εταιρία για την επισκευή των ζημιών της ιδιοκτησίας του με προτεραιότητα στην επισκευή των ζημιών που σχετίζονται με τους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος (π.χ. εξώθυρα, εξωτερικά κουφώματα κ.λ.π.).

ΑΡΘΡΟ 19

ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ

19.1. Ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να διατηρεί συνέχεια και χωρίς διακοπή ασφαλισμένους τους κοινοκτήτες και κοινοχρήστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα του συγκροτήματος σε μια αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρία που έχει την έδρα της στην Ελλάδα, της προτίμησής του, από κινδύνους πυρκαγιάς, για ποσό ίσο με την πραγματική αξία τους. Τη σύμβαση ασφάλισης υπογράφει ο φορέας διαχείρισης εξ ονόματος και για λογαριασμό όλων των συνιδιοκτητών, στην οποία σύμβαση δηλώνεται η συμμετοχή του καθένα από τους συνιδιοκτήτες στην ασφάλιση. Η δαπάνη της ασφάλισης κατανέμεται μεταξύ των συνιδιοκτητών κατά την αναλογία τους στις κοινόχρηστες δαπάνες.

19.2. Η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) του συνόλου των ψήφων, μπορεί ν' αποφασίσει και την γι' άλλους κινδύνους ασφάλιση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων του καταλύματος.

ΑΡΘΡΟ 20

ΒΛΑΒΗ Η' ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΤΟΥ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

20.1. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά των κοινοκτητών και κοινοχρήστων του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, κάθε ποσό που πληρώνει στο φορέα διαχείρισης η ασφαλιστική εταιρία ανήκει κοινά και αδιαίρετα σε

όλους τους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι υποχρεούνται να δαπανήσουν το ποσό τούτο για την ανόρθωση της ζημίας που έγινε κατ' αναλογία. Το ποσό αυτό το εισπράττει ο φορέας διαχείρισης, ο οποίος εξουσιοδοτείται ειδικά για τούτο από τους συνιδιοκτήτες και ύστερα από μελέτη του αρμόδιου μηχανικού και άδεια του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου ενεργεί τις επισκευές και λογοδοτεί μετά την αποπεράτωσή τους στη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών.

20.2. Σε περίπτωση καταστροφής του συγκροτήματος από πυρκαγιά ή άλλη αιτία σε ποσοστό πάνω από τα τρία τέταρτα (3/4) της αξίας του, αποφασίζει περί του τι θα γίνει έκτακτη γενική συνέλευση με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (4/5) τουλάχιστον του συνολικού αριθμού των ψήφων του συγκροτήματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ

ΑΡΘΡΟ 21 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

21.1. Οι συνιδιοκτήτες και ο φορέας διαχείρισης οφείλουν να προσπαθούν διαρκώς ώστε κάθε δραστηριότητα εντός του σύνθετου τουριστικού καταλύματος να γίνεται με τρόπο τέτοιο ώστε να συμβάλλει διαρκώς στην αειφόρο ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος.

21.2. Στο πλαίσιο αυτό υποχρεούνται να συμμορφώνονται πλήρως με τους εγκεκριμένους για το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα περιβαλλοντικούς όρους, την ισχύουσα νομοθεσία και όλες τις σχετικές και ευρέως αποδεκτές ορθές πρακτικές, στοχεύοντας στην εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και στην πρόληψη της ρύπανσης.

21.3. Μπορεί να ανατίθεται από το φορέα διαχείρισης σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, κατάλληλης εξειδίκευσης και εμπειρίας, η διαχείριση των περιβαλλοντικών θεμάτων, ως Υπεύθυνος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης. Τα καθήκοντα του Υπεύθυνου Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν τον έλεγχο της τήρησης της ελληνικής και διεθνούς νομοθεσίας για το περιβάλλον και τη λήψη όλων των αναγκαίων αδειών, την επικοινωνία με εξωτερικούς αρμόδιους φορείς (υπηρεσίες, τοπική αυτοδιοίκηση κτλ) σε ό,τι αφορά τα περιβαλλοντικά θέματα του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και οποιοδήποτε άλλο σχετικό θέμα.

ΑΡΘΡΟ 22 ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ

Ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να έχει καταρτίσει και να διατηρεί επικαιροποιημένα «Σχέδια Έκτακτης Ανάγκης» (ΣΕΑ) και σχέδια πυρασφάλειας, ώστε να αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά τυχόν καταστάσεις έκτακτης ανάγκης. Σαν καταστάσεις έκτακτης ανάγκης

θεωρούνται οι περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες εμφανίζεται ένα μη επιθυμητό γεγονός με σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον ή/και στην ανθρώπινη υγεία ή/και στα περιουσιακά στοιχεία του καταλύματος και των ενοίκων του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ - ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 23

ΑΓΩΓΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΕΝΕΞΕΩΝ

Η από τους συνιδιοκτήτες ή από αυτούς που με οποιαδήποτε ιδιότητα κάνουν χρήση των αυτοτελών ιδιοκτησιών, τήρηση των όρων του Κανονισμού, η εκπλήρωση όλων γενικά των υποχρεώσεών τους που απορρέουν από αυτόν, καθώς και η αποκατάσταση κάθε θετικής ή αποθετικής ζημίας της συνιδιοκτησίας που τυχόν τους βαρύνει από παράβαση των παραπάνω όρων και υποχρεώσεων ή γενικά από υπαιτιότητα τους, εξαναγκάζεται, σε περίπτωση άρνησής τους, δικαστικά από το σύνολο των συνιδιοκτητών από κοινού, οι οποίοι εκπροσωπούνται από το φορέα διαχείρισης που δικαιούται να παρίσταται για λογαριασμό τους σε δικαστήριο, ως ενάγων ή εναγόμενος ή και με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα διαδίκου. Τα ίδια δικαιώματα έχει και κάθε συνιδιοκτήτης που έχει άμεσο έννομο συμφέρον.

ΑΡΘΡΟ 24

ΙΣΧΥΟΝ ΔΙΚΑΙΟ - ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΑ

Για τις κάθε είδους διαφορές οι οποίες ανάγονται στην ερμηνεία και την εφαρμογή του παρόντος Κανονισμού, εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό και αρμόδια δικαστήρια τα δικαστήρια του τόπου όπου βρίσκεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα.

ΑΡΘΡΟ 25

ΜΟΝΟΜΕΡΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΔΙΑΔΟΧΟΥΣ ΤΗΣ

25.1. Η εκάστοτε εμφανισθείσα στην πράξη αρχική ιδιοκτήτρια εταιρία δικαιούται οποτεδήποτε να προβαίνει μονομερώς σε τροποποίηση του Κανονισμού, χωρίς τη σύμπραξη των συνιδιοκτητών, υπό τον όρο ότι δεν θα θίγονται οι ξένες αυτοτελείς ιδιοκτησίες, καθώς και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι και εγκαταστάσεις του καταλύματος. Οι μελλοντικοί συνιδιοκτήτες με την αποδοχή του Κανονισμού θεωρούνται ότι δίνουν στην προαναφερόμενη εταιρία την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα που ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα να προβαίνει μονομερώς ή με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα στις πιο πάνω τροποποιήσεις και αναγνωρίζουν την αυτοσύμβαση αυτή έγκυρη, νόμιμη και απρόσβλητη και ότι καταρτίζεται σε εκπλήρωση σχετικής υποχρεώσής των που την ανέλαβαν με το παρόν συμβόλαιο. Τις τροποποιήσεις αυτές η οικοπεδούχος θα ενεργεί

με ειδικές συμβολαιογραφικές πράξεις που θα μεταγραφούν νόμιμα στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Οι διατάξεις του για τροποποίηση της πράξης του Κανονισμού, των μελλοντικών τροποποιητικών πράξεων αυτής και των σχεδίων και των πινάκων μονομερώς ή με αυτοσύμβαση, δεσμεύουν κάθε νέο αγοραστή διηρημένης ιδιοκτησίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και γενικά τον καθένα που θα αποκτήσει από οποιαδήποτε αιτία αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία, με μόνη τη δήλωση, ότι προσχωρεί στην παρούσα πράξη. Τα ίδια ακριβώς δικαιώματα με την αρχική οικοπεδούχο εταιρία και τα οποία ρητά αναφέρονται στο άρθρο αυτό θα έχουν και οι διάδοχοι αυτής για τις αυτοτελείς ιδιοκτησίες που θα τους ανήκουν.

25.2. Ο Κανονισμός μπορεί να τροποποιηθεί με απόφαση του φορέα διαχείρισης και μετά από τυχόν εισηγήσεις των ιδιοκτητών, μισθωτών ή όσων έλκουν από αυτούς δικαιώματα, ο οποίος δύναται, αλλά δεν υποχρεούται, να λάβει υπόψη τις εισηγήσεις αυτές.

25.3. Ο φορέας διαχείρισης θα γνωστοποιεί εγγράφως σε όλους τους ιδιοκτήτες ή μισθωτές ή σε όσους έλκουν από αυτούς δικαιώματα, τις τροποποιήσεις του Κανονισμού, οι οποίες θα αντικαθιστούν τις αντίστοιχες διατάξεις αυτού και θα έχουν την ίδια ισχύ με τον Κανονισμό. Οι τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες θα υπέχουν μορφή εγγράφων, αυτοτελών οδηγιών, θα ισχύουν από την ημέρα που ορίζεται στη σχετική γνωστοποίηση, η οποία ωστόσο δεν θα έχει αναδρομική ισχύ.