

ΠΩΛΗΤΗΡΙΟ ΕΓΓΡΑΦΟ

ΣΥΜΦΩΝΙΑ που γίνεται σήμερα την/...../2026, στη Λευκωσία, μεταξύ των:

1) **FIDUSOL ESTATES LTD** με ΑΡ. Εγγραφής HE 429322 από Νάξου 1, 1ος όροφος, Γραφείο 103, 2043 Στρόβολος, Λευκωσία, εφεξής καλουμένου ο «**Πωλητής**», αφενός, ΚΑΙ

2) _____ με Α.Δ.Τ. _____ από _____
αφετέρου, εφεξής καλουμένου ο «**Αγοραστής**».

Ο Πωλητής και ο Αγοραστής θα αναφέρονται μαζί ως τα «**Μέρη**».

ΠΡΟΟΙΜΙΟ

Α. ΕΠΕΙΔΗ ο Πωλητής κατέχει και/ή έχει ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί του πιο κάτω περιγραφόμενου τεμαχίου, εφεξής καλούμενου το «**Τεμάχιο**»:

Αριθμός εγγραφής: 10/916

Τμήμα/Τεμάχιο: 10/901

Φύλλο/Σχέδιο: 21/62E1

Ενορία/Τοποθεσία: Αγ. Δημήτριος/Περνέρες

Δήμος/Επαρχία: Στρόβολος/Λευκωσία

Β. ΕΠΕΙΔΗ ο Πωλητής θα ανεγείρει οικοδομή επί του Τεμαχίου, εφεξής καλούμενης η «**Οικοδομή**», αποτελούμενη από διαμερίσματα, ως η πολεοδομική άδεια με αριθμό _____ (έργο The Parkside Residences) και τα αρχιτεκτονικά σχέδια, τα οποία έχουν μονογραφηθεί από τα Μέρη και επισυνάπτονται ως **Παράρτημα Α** και **Παράρτημα Β** αντίστοιχα, ΚΑΙ

Γ. ΕΠΕΙΔΗ ο Αγοραστής επιθυμεί να αγοράσει από τον Πωλητή και ο Πωλητής επιθυμεί να πωλήσει στον Αγοραστή ένα από τα εν λόγω διαμερίσματα, ήτοι το διαμέρισμα αρ. **XXX** μετά του χώρου στάθμευσης αρ. **XXX** και αποθήκης αρ. **XXX**, ως αυτά φαίνονται με κίτρινο χρώμα επί του Παραρτήματος Β, εφεξής καλούμενα μαζί ως το «**Υποστατικό**».

ΔΙΑ ΤΑΥΤΑ ΣΥΜΦΩΝΟΥΝΤΑΙ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:

- 1) Το Προοίμιο και όλα τα Παραρτήματα αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας συμφωνίας.
- 2) Οι αναγραφόμενες επί του Παραρτήματος Β (αρχιτεκτονικά σχέδια) διαστάσεις είναι κατά μέγιστη προσέγγιση μόνο και κανένα από τα Μέρη δεν θα έχει οποιαδήποτε απαίτηση για οποιαδήποτε διαφορά +/- 3%.
- 3) Ο Πωλητής, υπό τους όρους της παρούσας συμφωνίας, πωλεί στον Αγοραστή και ο Αγοραστής αγοράζει από τον Πωλητή το Υποστατικό επί της Οικοδομής που θα ανεγερθεί στο Τεμάχιο σύμφωνα

PAGE 1

ADDRESS

Fidusol Estates Ltd
01 Naxou Street
Office 103, Floor 1st
2043 Nicosia, Cyprus

TELEPHONE & FAX

+357 22 222777

WEB

www.fidusol.com
info@fidusol.com

με τα αρχιτεκτονικά σχέδια (Παράρτημα Β) και τις τεχνικές προδιαγραφές που περιγράφονται στο επισυνημμένο **Παράρτημα Γ**.

4) Ο Πωλητής υποχρεούται όπως κατασκευάσει την Οικοδομή σύμφωνα με τις πρόνοιες ή/και όρους που θα επιβάλουν οι άδειες που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν από τις αρμόδιες αρχές και να προβεί σε οποιοσδήποτε μετατροπές κριθούν αναγκαίες βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας και κανονισμών.

5) ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΑΛΛΑΓΕΣ

(α) Ο Πωλητής δικαιούται κατά την ανέγερση της Οικοδομής ή/και του Υποστατικού:

- Να τροποποιήσει ή/και να αλλάξει τις εν λόγω τεχνικές προδιαγραφές ή/και τα αρχιτεκτονικά σχέδια, είτε με τη σύμφωνη γραπτή συγκατάθεση του Αγοραστή είτε χωρίς αυτήν, εάν κατά την απόλυτη κρίση του επιβλέποντος αρχιτέκτονα αυτές οι τροποποιήσεις είναι λογικά αναγκαίες για τεχνικούς ή αισθητικούς λόγους και δεν επηρεάζουν το Υποστατικό ουσιωδώς ή έχουν επιβληθεί από τις αρμόδιες αρχές ή την ισχύουσα νομοθεσία, ή/και
- Να επιφέρει οποιοσδήποτε αλλαγές ή τροποποιήσεις στους στατικούς υπολογισμούς ή/και υδραυλικές, ηλεκτρικές, τηλεφωνικές εγκαταστάσεις του Υποστατικού, εάν κατά την απόλυτη κρίση του επιβλέποντος αρχιτέκτονα τούτο είναι λογικά αναγκαίο ή/και σκόπιμο και νοουμένου ότι αυτές οι αλλαγές ή τροποποιήσεις δεν επηρεάζουν το Υποστατικό ουσιωδώς, ή/και
- Να αντικαταστήσει οποιαδήποτε υλικά αναφέρονται στις τεχνικές προδιαγραφές, εάν αυτά δεν μπορούν να εξασφαλιστούν εγκαίρως και ως αποτέλεσμα η αποπεράτωση του Υποστατικού θα καθυστερήσει, με υλικά όσο γίνεται εφάμιλλης ποιότητας και τιμής.

Για σκοπούς της παρούσας παραγράφου, τροποποιήσεις ή/και αλλαγές που επιβάλλονται για τεχνικούς, λειτουργικούς, αισθητικούς, κατασκευαστικούς ή κανονιστικούς λόγους δεν θα θεωρούνται ότι επηρεάζουν ουσιωδώς το Υποστατικό, εφόσον δεν μεταβάλλουν ουσιωδώς το εμβαδόν ή/και τη βασική χρήση αυτού.

(β) Εάν ο Αγοραστής επιθυμεί τροποποίηση των τεχνικών προδιαγραφών ή/και σχεδίων του Υποστατικού, αυτό μπορεί να γίνει μόνο με γραπτή συμφωνία μεταξύ των Μερών, εάν ο Πωλητής κρίνει ότι τούτο θα είναι τεχνικά και χρονικά εφικτό. Νοείται ότι οποιαδήποτε επιπλέον εργασία ή διαφοροποίηση των αρχικών σχεδίων και προδιαγραφών ζητηθεί από τον Αγοραστή ως επιπλέον εργασία, τυχόν να διαφοροποιεί την τιμή του Υποστατικού και θα επιβαρύνει τον Αγοραστή, ο οποίος θα υποχρεούται στην άμεση καταβολή του ποσού.

6) ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ

(α) Υπό την προϋπόθεση της πλήρους εξόφλησης του τιμήματος πώλησης ως η παράγραφος 8 κατωτέρω και της εκπλήρωσης των λοιπών υποχρεώσεων του Αγοραστή, ο Πωλητής θα αποπερατώσει

ADDRESS

Fidusol Estates Ltd
01 Naxou Street
Office 103, Floor 1st
2043 Nicosia, Cyprus

TELEPHONE & FAX

+357 22 222777

WEB

www.fidusol.com
info@fidusol.com

πλήρως την κατασκευή του Υποστατικού και θα παραδώσει κατοχή του Υποστατικού στον Αγοραστή ή στον νόμιμο εκπρόσωπό του 24 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας οικοδομής.

(β) Νοείται ότι εάν η αποπεράτωση του Υποστατικού και η παράδοσή του δεν πραγματοποιηθεί κατά τον ρηθέντα χρόνο λόγω ανωτέρας βίας, ελλείψεως οικοδομικών υλικών ή εργατικού δυναμικού, πόλεμου, κυβερνητικών περιορισμών, ασυνήθιστων καιρικών συνθηκών, απεργιών ή οποιωνδήποτε άλλων λόγων εκτός του ελέγχου του Πωλητή, ο χρόνος παράδοσης θα παρατείνεται για τη διάρκεια που υπολογίζεται ότι χάθηκε λόγω των προαναφερόμενων συνθηκών. Στους λόγους που βρίσκονται εκτός του ελέγχου του Πωλητή περιλαμβάνονται επίσης καθυστερήσεις στην έκδοση αδειών, εγκρίσεων ή πιστοποιητικών από αρμόδιες αρχές ή οργανισμούς κοινής ωφελείας, αυξήσεις ή αστάθεια στην αγορά υλικών, διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα, πανδημίες ή μέτρα που επιβάλλονται συνεπεία αυτών.

(γ) Περαιτέρω νοείται ότι σε περίπτωση που ο Αγοραστής επιθυμεί μετατροπές εντός του Υποστατικού οι οποίες επιφέρουν καθυστέρηση στην αποπεράτωση του Υποστατικού, ο χρόνος παράδοσης του Υποστατικού από τον Πωλητή στον Αγοραστή θα παρατείνεται για τη διάρκεια που υπολογίζεται ότι χάθηκε λόγω της καθυστέρησης αυτής.

(δ) Νοείται ότι ο Αγοραστής δεν θα έχει οποιαδήποτε απαίτηση για καθυστέρηση στην παράδοση του Υποστατικού, εκτός εάν η καθυστέρηση υπερβεί τους έξι (6) μήνες πέραν του χρόνου παράδοσης που προβλέπεται στην παράγραφο 6(α) και οφείλεται αποκλειστικά σε υπαιτιότητα του Πωλητή. Στην περίπτωση αυτή, η μόνη θεραπεία του Αγοραστή θα περιορίζεται σε εύλογη αποζημίωση για την περίοδο της καθυστέρησης και ο Αγοραστής παραιτείται από οποιαδήποτε απαίτηση για έμμεση, επακόλουθη ή αποθετική ζημία.

(ε) Από την ημέρα της παράδοσης του Υποστατικού στον Αγοραστή, αυτός δικαιούται στη νόμιμη χρήση και κατοχή τούτου, καθώς και στη χρήση όλων των επίκονων και/ή κοινόχρηστων χώρων, τμημάτων και εγκαταστάσεων, σύμφωνα προς τους όρους, τις προϋποθέσεις και επιφυλάξεις τόσο της παρούσας συμφωνίας όσο και οποιωνδήποτε προνοιών και κανονισμών με βάση τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224, και οποιωνδήποτε τροποποιήσεών του.

(στ) Ο Αγοραστής από την ημέρα παράδοσης του Υποστατικού υποχρεούται όπως κατέχει και χρησιμοποιεί το Υποστατικό κατά τρόπο που να μην εμποδίζει τον Πωλητή να συνεχίσει οποιεσδήποτε εργασίες συμπληρώσεως της Οικοδομής ή μέρους αυτής.

(ζ) Με την παράδοση, ο Αγοραστής δεσμεύεται ότι δεν θα προβαίνει σε οποιαδήποτε πράξη ή ενέργεια η οποία να τροποποιεί την πρόσοψη της Οικοδομής ή/και να παρεμβαίνει με τα αρχιτεκτονικά σχέδια ή/και τις σχετικές άδειες των αρμόδιων αρχών που αφορούν την Οικοδομή ή/και το Υποστατικό.

7) ΤΙΜΗΜΑ ΠΩΛΗΣΗΣ

7.1 Το τίμημα πώλησης του Υποστατικού συμφωνείται στο ποσό των Ευρώ XXX,000 (XXX χιλιάδων ευρώ) πλέον ΦΠΑ βάσει της εκάστοτε νομοθεσίας, το οποίο θα καταβληθεί σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα της αμέσως επόμενης παραγράφου.

PAGE 3

ADDRESS

Fidusol Estates Ltd
01 Naxou Street
Office 103, Floor 1st
2043 Nicosia, Cyprus

TELEPHONE & FAX

+357 22 222777

WEB

www.fidusol.com
info@fidusol.com

7.2 Νοείται ότι οποιαδήποτε αύξηση στο κόστος οικοδομικών υλικών και/ή εργατικών μέχρι ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) σε σχέση με το κόστος που ίσχυε κατά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας συμφωνίας θα απορροφάται από τον Πωλητή.

7.3 Σε περίπτωση που η ως άνω αύξηση υπερβεί το ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%), το επιπλέον κόστος πέραν του ποσοστού αυτού θα βαρύνει τον Αγοραστή, ο οποίος υποχρεούται να καταβάλει το αναλογούν ποσό κατόπιν γραπτής ειδοποίησης από τον Πωλητή και προσκόμισης εύλογων αποδεικτικών στοιχείων.

7.4 Το βάρος απόδειξης της εν λόγω αύξησης θα φέρει ο Πωλητής. Για σκοπούς απόδειξης, δύνανται να χρησιμοποιούνται τιμολόγια, αποδείξεις, προσφορές προμηθευτών, λογιστικά στοιχεία, καθώς και σχετικοί δείκτες ή δημοσιεύσεις της Στατιστικής Υπηρεσίας ή άλλης αρμόδιας αρχής.

7.5 Το τίμημα πώλησης περιλαμβάνει τις πιστώσεις (allowances) ανά κατηγορία υλικού, ως αυτές καθορίζονται αναλυτικά στο Παράρτημα Γ (Τεχνικές Προδιαγραφές). Οι εν λόγω πιστώσεις αποτελούν το ανώτατο ποσό που καλύπτεται από το τίμημα πώλησης για κάθε αντίστοιχη κατηγορία. Οποιαδήποτε υπέρβαση των πιστώσεων αυτών, καθώς και οποιαδήποτε επιλογή υλικών, ειδών ή τελειωμάτων αξίας ανώτερης της προβλεπόμενης πίστωσης, βαρύνει αποκλειστικά τον Αγοραστή και καθίσταται άμεσα απαιτητή κατόπιν γραπτής ειδοποίησης του Πωλητή βάσει της τελικής τιμολόγησης του εκάστοτε προμηθευτή.

7.6 Ο Αγοραστής υποχρεούται να προμηθεύεται τα υλικά για τα οποία προβλέπονται πιστώσεις αποκλειστικά από τους προμηθευτές που ορίζονται στο Παράρτημα Γ και δεν δικαιούται να επιλέξει άλλους προμηθευτές χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση του Πωλητή. Στοιχεία, κατασκευές, υλικά και εργασίες που ρητώς αναφέρονται στο Παράρτημα Γ ως μη περιλαμβανόμενα στο τίμημα αγοράς (επιπρόσθετα κόστη) δεν περιλαμβάνονται στο τίμημα πώλησης της παραγράφου 7.1 και, εφόσον ζητηθούν από τον Αγοραστή, χρεώνονται επιπλέον σύμφωνα με την παράγραφο 5(β) και καθίστανται απαιτητά κατά τον χρόνο που ορίζει ο Πωλητής.

8) ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΠΩΛΗΣΗΣ

8.1 Το τίμημα αγοράς του Υποστατικού θα καταβληθεί από τον Αγοραστή προς τον Πωλητή σύμφωνα με το πιο κάτω χρονοδιάγραμμα πληρωμών:

(α) Με την υπογραφή της παρούσας Συμφωνίας (προκαταβολή): δέκα τοις εκατό (10%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 10%)

(β) Με την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας: επιπρόσθετα τέσσερα τοις εκατό (4%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 14%)

(γ) Με την έκδοση της Άδειας Οικοδομής: επιπρόσθετα τέσσερα τοις εκατό (4%) του Τιμήματος Αγοράς.

PAGE 4

ADDRESS

Fidusol Estates Ltd
01 Naxou Street
Office 103, Floor 1st
2043 Nicosia, Cyprus

TELEPHONE & FAX

+357 22 222777

WEB

www.fidusol.com
info@fidusol.com

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 18%)

(δ) Με την έναρξη των εργασιών: επιπρόσθετα τέσσερα τοις εκατό (4%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 22%)

(ε) Με τη σκυροδέτηση του σκελετού της θεμελίωσης: επιπρόσθετα δέκα τοις εκατό (10%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 32%)

(στ) Με τη σκυροδέτηση του σκελετού του ισογείου: επιπρόσθετα δέκα τοις εκατό (10%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 42%)

(ζ) Με τη σκυροδέτηση του σκελετού του πρώτου (1ου) ορόφου: επιπρόσθετα δέκα τοις εκατό (10%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 52%)

(η) Με τη σκυροδέτηση του σκελετού του δεύτερου (2ου) ορόφου: επιπρόσθετα δέκα τοις εκατό (10%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 62%)

(θ) Με την ολοκλήρωση της τοιχοποιίας από τούβλο του πρώτου (1ου) ορόφου: επιπρόσθετα έξι τοις εκατό (6%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 68%)

(ι) Με την ολοκλήρωση της τοιχοποιίας από τούβλο του δεύτερου (2ου) ορόφου: επιπρόσθετα τέσσερα τοις εκατό (4%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 72%)

(ια) Με την ολοκλήρωση της τοιχοποιίας από τούβλο του τρίτου (3ου) ορόφου: επιπρόσθετα εννέα τοις εκατό (9%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 81%)

(ιβ) Με την ολοκλήρωση του δεύτερου χεριού σοβά του πρώτου (1ου) ορόφου: επιπρόσθετα τρία τοις εκατό (3%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 84%)

(ιγ) Με την ολοκλήρωση του δεύτερου χεριού σοβά του δεύτερου (2ου) ορόφου: επιπρόσθετα τρία τοις εκατό (3%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 87%)

(ιδ) Με την ολοκλήρωση του δεύτερου χεριού σοβά του τρίτου (3ου) ορόφου: επιπρόσθετα τέσσερα τοις εκατό (4%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 91%)

(ιε) Με την ολοκλήρωση άνω του εξήντα πέντε τοις εκατό (65%) των εργασιών κουζίνας, ντουλαπιών, πλακιδίων και μαρμάρων: επιπρόσθετα τέσσερα τοις εκατό (4%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 95%)

(ιστ) Με την ολοκλήρωση των εργασιών (τελική πληρωμή): επιπρόσθετα πέντε τοις εκατό (5%) του Τιμήματος Αγοράς.

(Συνολικό ποσοστό καταβληθέν: 100%)

8.2 Νοείται ότι σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα πιο πάνω στάδια εργασιών προηγηθεί ή εκτελεστεί ταυτόχρονα με άλλο στάδιο, η αντίστοιχη πληρωμή θα καθίσταται απαιτητή με την ολοκλήρωση του σχετικού σταδίου, ανεξαρτήτως της σειράς εκτέλεσης των εργασιών.

8.3 Παράλειψη καταβολής από τον Αγοραστή οποιασδήποτε δόσης σύμφωνα με το πιο πάνω χρονοδιάγραμμα θα φέρει τόκο υπερημερίας πέντε τοις εκατό (5%) ετησίως μέχρι την πλήρη εξόφληση του οφειλόμενου ποσού.

8.4 Αν ο Αγοραστής καθυστερήσει την πληρωμή οποιουδήποτε ποσού ως ανωτέρω προβλέπεται, τότε κάθε υπόλοιπο μέχρι πλήρους εξοφλήσεως καθίσταται αμέσως απαιτητό και πληρωτέο και ο Πωλητής θα έχει τη διακριτική ευχέρεια είτε:

(α) να καλέσει εγγράφως τον Αγοραστή να καταβάλει κάθε οφειλόμενο ποσό μαζί με τους τόκους μέσα σε τακτή προθεσμία που θα καθορίζεται στην ειδοποίηση, είτε

(β) να τερματίσει την παρούσα συμφωνία.

Η τυχόν παραχώρηση προθεσμίας ή ανοχής από τον Πωλητή δεν θα θεωρείται παραίτηση από οποιοδήποτε δικαίωμά του και ο Πωλητής δύναται να ασκήσει τα δικαιώματά του οποτεδήποτε μεταγενέστερα.

8.5 Σε περίπτωση κατά την οποία ο Αγοραστής, μετά την αποστολή της πιο πάνω ειδοποίησης, αρνηθεί ή παραλείψει να συμμορφωθεί προς το περιεχόμενο αυτής ή σε περίπτωση τερματισμού της παρούσας συμφωνίας, ο Πωλητής θα είναι ελεύθερος να διαθέσει το Υποστατικό προς τρίτο πρόσωπο είτε διά πωλήσεως είτε άλλως πως και σε οποιαδήποτε τιμή κρίνει σκόπιμη.

Σε τέτοια περίπτωση, ο Αγοραστής υποχρεούται να αποσύρει άμεσα τη συμφωνία αυτή από το αρμόδιο Κτηματολόγιο, σε περίπτωση που αυτή κατατέθηκε, και να υπογράψει οποιοδήποτε αναγκαίο έγγραφο για ακύρωση ή/και απόσυρσή της.

8.6 Αν το προϊόν της διάθεσης του Υποστατικού μετά την αφαίρεση των σχετικών εξόδων είναι λιγότερο του οφειλόμενου ποσού, τότε ο Αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει προς τον Πωλητή τη διαφορά μέχρι της πλήρους συμπλήρωσης του οφειλόμενου ποσού.

Εάν το προϊόν της διάθεσης είναι ίσο ή μεγαλύτερο του οφειλόμενου ποσού, ο Πωλητής θα επιστρέφει στον Αγοραστή οποιοδήποτε πλεόνασμα μέχρι του ποσού που καταβλήθηκε από τον Αγοραστή δυνάμει της παρούσας συμφωνίας.

8.7 Σε περίπτωση νόμιμου τερματισμού της παρούσας συμφωνίας λόγω παράβασης του Αγοραστή, ο Πωλητής δικαιούται να παρακρατήσει από οποιαδήποτε ποσά έχουν ήδη καταβληθεί εύλογο ποσό προς κάλυψη διοικητικών εξόδων, νομικών εξόδων, τόκων, ζημιών, απώλειας ευκαιρίας και εξόδων επαναδιάθεσης του Υποστατικού, επιφυλασσομένου του δικαιώματός του να διεκδικήσει οποιοδήποτε επιπλέον ποσό ή ζημία.

9) ΑΣΦΑΛΙΣΗ

Ο Αγοραστής συμφωνεί ότι μέχρι παραδόσεως του Υποστατικού, ο Πωλητής δικαιούται να ασφαλίσει στο όνομά του το Υποστατικό εναντίον πυρκαγιάς προξενούμενης με οποιονδήποτε τρόπο και/ή έναντι οποιοδήποτε άλλου κινδύνου, με οποιαδήποτε Ασφαλιστική Εταιρεία επιλέξει ο Πωλητής. Από την ημερομηνία παράδοσης του Υποστατικού προς τον Αγοραστή, τον κίνδυνο ολικής ή μερικής καταστροφής του Υποστατικού φέρει ο Αγοραστής.

10) ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΓΓΥΗΣΗ

Ο Πωλητής δεν θα έχει οποιαδήποτε υποχρέωση να παρέχει τραπεζική εγγύηση ή άλλη εξασφάλιση προς όφελος του Αγοραστή ή/και του χρηματοδοτικού οργανισμού του, εκτός εάν τούτο συμφωνηθεί ρητώς και γραπτώς από τον Πωλητή κατά την απόλυτη διακριτική του ευχέρεια.

11) ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΩΝ/ΤΕΛΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ

Από την ημέρα της παράδοσης του Υποστατικού στον Αγοραστή, αυτός είναι υπόχρεος στην πληρωμή όλων των φόρων ακίνητης ιδιοκτησίας και γενικώς όλων των φόρων, τελών και επιβαρύνσεων των σχετιζόμενων με την ιδιοκτησία ή/και κατοχή και χρήση του Υποστατικού. Ο Αγοραστής θα υποχρεούται από την ημερομηνία της παράδοσης του Υποστατικού να πληρώνει προς τον Πωλητή οποιοσδήποτε φόρους ακίνητης ιδιοκτησίας ή άλλα τέλη τα οποία ήθελε υποχρεωθεί ο Πωλητής να καταβάλει προς οποιαδήποτε Κυβερνητική, Τοπική, Δημοτική ή άλλη Αρχή ή Υπηρεσία σε σχέση με το Υποστατικό ή κατ' αναλογία σε σχέση προς την όλη Οικοδομή της οποίας το Υποστατικό αποτελεί μέρος. Οποιοδήποτε ποσό ή ποσά που πληρώθηκαν από τον Πωλητή όπως πιο πάνω αναφέρεται θα είναι έμμεσα πληρωτέα προς τον Πωλητή από τον Αγοραστή με τη λήψη ειδοποίησης που θα λάβει από τον Πωλητή περί καταβολής τους. Σε περίπτωση που δεν προβεί στην άμεση καταβολή τους, θα φέρουν τόκο 6% ετησίως.

12) ΕΚΔΟΣΗ ΤΙΤΛΟΥ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ

PAGE 7

ADDRESS

Fidusol Estates Ltd
01 Naxou Street
Office 103, Floor 1st
2043 Nicosia, Cyprus

TELEPHONE & FAX

+357 22 222777

WEB

www.fidusol.com
info@fidusol.com

Ο Πωλητής υποχρεούται να προβεί στις αναγκαίες διευθετήσεις για την έκδοση χωριστού τίτλου ιδιοκτησίας σε σχέση με το Υποστατικό σύμφωνα με τις διαδικασίες, απαιτήσεις και χρονοδιαγράμματα των αρμόδιων αρχών και βάσει της εκάστοτε σε ισχύ νομοθεσίας και των σχετικών κανονισμών.

Ο Πωλητής θα προβεί στη μεταβίβαση του χωριστού τίτλου ιδιοκτησίας του Υποστατικού στο όνομα του Αγοραστή μόλις εκδοθεί ο σχετικός τίτλος και υπό την προϋπόθεση ότι ο Αγοραστής θα έχει πλήρως εξοφλήσει προς τον Πωλητή κάθε οφειλόμενο ποσό δυνάμει της παρούσας συμφωνίας, περιλαμβανομένου οποιουδήποτε τόκου, καθώς και οποιωνδήποτε ποσών που αναφέρονται στην παράγραφο 11 ανωτέρω.

Ο Αγοραστής υποχρεούται, κατόπιν σχετικής ειδοποίησης από τον Πωλητή, να παρουσιαστεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια ή/και να υπογράψει οποιαδήποτε έγγραφα απαιτούνται για σκοπούς μεταβίβασης και εγγραφής του Υποστατικού στο όνομά του.

Νοείται ότι οποιαδήποτε καθυστέρηση στην έκδοση χωριστού τίτλου ιδιοκτησίας η οποία οφείλεται σε διαδικασίες, απαιτήσεις ή καθυστερήσεις των αρμόδιων αρχών ή οργανισμών κοινής ωφελείας δεν θα θεωρείται παράβαση των υποχρεώσεων του Πωλητή δυνάμει της παρούσας συμφωνίας.

13) ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΗ ΤΕΛΗ

Τα μεταβιβαστικά δικαιώματα καθώς και οποιαδήποτε άλλα έξοδα ή τέλη σχετιζόμενα άμεσα ή έμμεσα προς τη μεταβίβαση, θα βαρύνουν αποκλειστικά τον Αγοραστή, ο οποίος υποχρεούται να παρουσιασθεί στο Κτηματολόγιο και να δεχθεί μεταβίβαση και εγγραφή του Υποστατικού στο όνομά του ευθύς ως ειδοποιηθεί προς τούτο από τον Πωλητή.

14) ΕΥΘΥΝΗ ΠΩΛΗΤΗ ΔΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Ο Πωλητής ευθύνεται μόνο για αποδεδειγμένη ελαττωματική εργασία ή/και ελαττωματικά υλικά για περίοδο δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία παράδοσης του Υποστατικού, νοούμενου ότι ο Αγοραστής θα γνωστοποιήσει γραπτώς στον Πωλητή οποιοδήποτε τέτοιο ελάττωμα εντός εύλογου χρόνου από τον εντοπισμό του. Μετά την πάροδο της πιο πάνω περιόδου, ο Πωλητής δεν θα έχει οποιαδήποτε ευθύνη για φανερά ή κρυπτά ελαττώματα, στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

15) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ/ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ

Ο Αγοραστής θα δικαιούται να εγκαταστήσει και τοποθετήσει επί της οροφής του τελευταίου ορόφου ή σε συγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο ή εις τα σημεία και τις θέσεις που υποδεικνύονται ή καθορίζονται από τον Πωλητή συσκευές και μηχανήματα κλιματισμού ή/και συστήματα θέρμανσης.

16) ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣΤΗ ΩΣ ΚΥΡΙΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

(α) Με την απόκτηση του Υποστατικού ο Αγοραστής αποκτά δικαίωμα συγκυριότητας και χρήσης των κοινόχρηστων χώρων, τμημάτων και εγκαταστάσεων της Οικοδομής και υποχρεούται να συνεισφέρει αναλογικά στα κοινόχρηστα έξοδα που αφορούν τη συντήρηση, καθαριότητα, επισκευή και ασφάλιση αυτών.

(β) Η διαχείριση της Οικοδομής θα γίνεται από Διαχειριστική Επιτροπή των ιδιοκτητών σύμφωνα με τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224.

(γ) Ο Αγοραστής υποχρεούται να συμμορφώνεται με όλους τους κανονισμούς που τυχόν υιοθετηθούν από τη Διαχειριστική Επιτροπή για την εύρυθμη λειτουργία της Οικοδομής.

(δ) Ο Πωλητής υποχρεούται να καταβάλλει οποιοδήποτε τέλος επιβάλλεται δυνάμει του περί Κεντρικού Φορέα Ισότητας Κατανομής Βαρών Νόμου Ν.172(Ι)/2022.

(ε) Μετά την παράδοση του Υποστατικού, οι ιδιοκτήτες των μονάδων της Οικοδομής υποχρεούνται εντός εύλογου χρόνου να προβούν στις αναγκαίες ενέργειες για τον ορισμό ή/και σύσταση διαχειριστικής επιτροπής σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας.

(στ) Μέχρι τον ορισμό ή/και τη σύσταση διαχειριστικής επιτροπής, ο Πωλητής δύναται, αλλά δεν υποχρεούται, να προβαίνει σε κάθε εύλογη ενέργεια ή δαπάνη για τη διαχείριση, συντήρηση, καθαριότητα, επισκευή, ασφάλιση, ασφάλεια και γενικά την εύρυθμη λειτουργία των κοινόχρηστων χώρων, τμημάτων και εγκαταστάσεων της Οικοδομής, και ο Αγοραστής υποχρεούται να καταβάλλει άμεσα στον Πωλητή το αναλογούν ποσοστό των σχετικών εξόδων κατόπιν σχετικής ειδοποίησης.

17) ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Κάθε ειδοποίηση βάσει της παρούσας συμφωνίας θα δίδεται γραπτώς, είτε προσωπικά είτε θα αποστέλλεται στην ταχυδρομική διεύθυνση που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας συμφωνίας, είτε θα αποστέλλεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση που θα κοινοποιηθεί γραπτώς από τον Αγοραστή στον Πωλητή και αντιστρόφως. Τα Μέρη δικαιούνται να κοινοποιήσουν γραπτώς στο άλλο μέρος οποιαδήποτε αλλαγή στις διευθύνσεις τους.

18) ΕΚΧΩΡΗΣΗ

Οποιαδήποτε τυχόν εκχώρηση των δικαιωμάτων του Αγοραστή που πηγάζουν από την παρούσα συμφωνία προς τρίτα πρόσωπα, θα γίνεται χωρίς τη συγκατάθεση του Πωλητή μόνο όταν έχει καταβληθεί από τον Αγοραστή προς τον Πωλητή ολόκληρο το τίμημα πώλησης και οποιοδήποτε άλλο οφειλόμενο ποσό με βάση την παρούσα συμφωνία. Με την εξόφληση των προαναφερόμενων ποσών, ο Πωλητής υποχρεούται να δώσει άμεσα στον Αγοραστή βεβαίωση περί του γεγονότος αυτού, κατόπιν απαίτησης του Αγοραστή. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, ο Αγοραστής έχει το δικαίωμα να εκχωρεί τα δικαιώματά του μόνο εάν έχει λάβει τη γραπτή συγκατάθεση του Πωλητή. Νοείται ότι ο Αγοραστής θα επιβαρύνεται με οποιαδήποτε δικηγορικά έξοδα, τέλη ή/και φόρους που τυχόν να προκύψουν από την

εν λόγω εκχώρηση. Ο Πωλητής δύναται να εκχωρεί ή/και μεταβιβάζει οποιαδήποτε από τα δικαιώματα ή/και υποχρεώσεις του δυνάμει της παρούσας συμφωνίας σε συνδεδεμένη εταιρεία, χρηματοδοτικό οργανισμό ή τρίτο διάδοχο, χωρίς να απαιτείται η συγκατάθεση του Αγοραστή.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ

19) Εάν ο Αγοραστής αποτελείται από περισσότερα του ενός πρόσωπα, ο ενικός θα ερμηνεύεται στον πληθυντικό και οι υποχρεώσεις και ευθύνες αυτών των προσώπων βάσει της παρούσας συμφωνίας θα είναι αλληλέγγυες και εις ολόκληρον, προσωπικές του καθενός και όλων μαζί. Σε τέτοια περίπτωση ο Πωλητής θα μεταβιβάσει τον τίτλο του Υποστατικού σε ίσα μερίδια, εκτός εάν συμφωνηθεί γραπτώς διαφορετικά από τα Μέρη.

20) Ο Αγοραστής συγκατατίθεται όπως ο Πωλητής κοινοποιήσει σε τρίτο πρόσωπο ή/και δημόσια αρχή ή/και τραπεζικό οργανισμό τα στοιχεία του που αναφέρονται στη συμφωνία αυτή, νοουμένου ότι η κοινοποίηση αυτή είναι αναγκαία για την υλοποίηση των όρων της παρούσας συμφωνίας.

21) Ο Αγοραστής δικαιούται να καταθέσει την παρούσα συμφωνία στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης σύμφωνα με τον εκάστοτε σε ισχύ νόμο. Ο Πωλητής υποχρεούται να υπογράψει, προσκομίσει και/ή παραδώσει έγκαιρα κάθε έγγραφο, πιστοποιητικό ή στοιχείο που εύλογα απαιτείται για τη χαρτοσήμανση και κατάθεση της παρούσας συμφωνίας.

22) Η παρούσα συμφωνία θα δεσμεύει τους εκδοχείς, διαδόχους εις τίτλον, κληρονόμους και διαχειριστές, ως θα είναι η περίπτωση, εκάστου Μέρους.

23) Τα Μέρη συμφωνούν ότι οι όροι της παρούσας συμφωνίας που αφορούν ιδίως την καταβολή του τιμήματος πώλησης, την αποπεράτωση και παράδοση του Υποστατικού, καθώς και τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας, αποτελούν ουσιώδεις όρους της παρούσας συμφωνίας. Παράβαση οποιουδήποτε τέτοιου ουσιώδους όρου θα συνιστά ουσιώδη παράβαση της παρούσας συμφωνίας.

24) Η συμφωνία αυτή έγινε και υπογράφηκε από τα Μέρη την ημέρα και ημερομηνία που αναγράφεται στην αρχή.

ΠΩΛΗΤΗΣ

ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ

MARTYRES

1. _____

PAGE 10

ADDRESS

Fidusol Estates Ltd
01 Naxou Street
Office 103, Floor 1st
2043 Nicosia, Cyprus

TELEPHONE & FAX

+357 22 222777

WEB

www.fidusol.com
info@fidusol.com

Όνοματεπώνυμο:

Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:

2. _____

Όνοματεπώνυμο:

Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα Α – Πολεοδομική Άδεια

Παράρτημα Β – Αρχιτεκτονικά Σχέδια

Παράρτημα Γ – Τεχνικές Προδιαγραφές

ADDRESS

Fidusol Estates Ltd
01 Naxou Street
Office 103, Floor 1st
2043 Nicosia, Cyprus

TELEPHONE & FAX

+357 22 222777

WEB

www.fidusol.com
info@fidusol.com