PREMIEREINVEST

VİSA & CİTİZENSHİP DESK
PRİVATE OFFİCE



YUNANİSTAN GOLDEN VİSA · ATİNA, KERAMEİKOS

Plaza Residences

V² Development — Yunanistan'ın 1 Numaralı Geliştiricisi, 1962'den Bu Yana

Atina'nın merkezinde, 5100/2024 sayılı kanunun "ticariden konuta dönüşüm" istisnası ile **800.000 € değil, 250.000 €** eşiğinden Golden Visa hakkı veren yasal onaylı proje. Geliştirici profili, inşaat standartları, güncel stok, finansal modeller, vergi ve süreç.

250.000 €	%3	%24	146	30.06.2028
YASAL EŞİK	NET KİRA GARANTİSİ	KDV MUAFİYETİ	DAİRE · 8 KAT	TESLİM

PROJENİN ARKASINDAKİ ŞİRKET

V² Development — Yunanistan'ın 1 numaralı geliştiricisi

Şanlı geçmişinden sağlam bugününe ve daha da parlak geleceğine, V² Development Yunanistan konut gayrimenkul pazarının en önünde yer almıştır. **1962'den bu yana** standardı belirleyen şirket, ülkedeki **1 numaralı geliştirme şirketi** konumunu kazanmıştır. Eşsiz uzmanlığı ve kanıtlanmış sicili, onu Yunanistan'ın büyüyen gayrimenkul sektöründe fırsat arayan yerli ve uluslararası yatırımcıların **tercih edilen iş ortağı** haline getirmiştir.

63	8.000	1.000+	17	4,7M m²
YILLIK TECRÜBE	İMZALI SÖZLEŞME	YÖNETİLEN MÜLK	AKTİF PROJE	SATILAN ALAN



Dört iş kolunda entegre yapı

V² Development arazi geliştirme, inşaat, ticaret ve mülk yönetimi alanlarında uzmandır; kanıtlanmış başarı siciliyle uçtan uca gayrimenkul çözümü sunar.

Arazi Geliştirme

Fikirleri somut projelere dönüştürmek şirketin ana uzmanlık alanıdır; ham arazi geliştirme, inşa ve renovasyonla değer üretir.

İnşaat

En güvenli teknikler, üst kalite malzeme ve avangart tasarımla, geleceğin klasiği olacak yapılar inşa edilir.

Ticaret

Yunanistan gayrimenkulünde alım-satımın güvenilir kanalı; yabancı yatırımcı talebinin ana muhatabı.

Mülk Yönetimi

Gelir getiren mülklerde günlük işleyişin tamamı müşteri adına yürütülür — kira garantisinin arkasındaki operasyon budur.

Merkez ve şubeler

Genel Merkez	Leof. Vouliagmenis 70, 16777 Elliniko
Kolonaki Şube	Valaoritou 4A, 10671 Atina
Web	**vsquared2.com**

Uluslararası ofisler

Atina · Pekin · Şanghay · Nairobi · Doha · Ho Chi Minh · Lahor · Aşkabat · Gujarat

Dokuz ülkede fiziki temsil — yabancı yatırımcıya kendi ülkesinden ulaşan nadir Yunan geliştiricilerden biri.

MALZEME VE TEKNİK ŞARTNAME

Kalite taahhüdü — yazılı şartname

V² Development tüm konut projelerinde yalnızca yüksek kaliteli malzeme kullanma taahhüdündedir. Aşağıdaki şartname, şirketin inşaat ve renovasyonlarında uyguladığı üstün standartları tanımlar — bir yatırımcı için "güvenilir geliştirici" ifadesinin somut karşılığı budur.

Dış Cephe ve Ortak Alanlar

- Isı yalıtımlı dış duvarlar (termofasad)
- 9 cm tuğla iç duvarlar, 3 kat sıva
- Su/ısı yalıtımlı, yağmur drenajı eğimli erişilebilir çatı
- Isı yalıtımlı alüminyum pencere ve balkon kapıları (EXALCO veya muadili)
- Tripleks emniyet camı korkuluk (8+8), özel alüminyum taban
- Özel tasarım dış cephe LED aydınlatma
- 18 kilit noktalı çelik kapı (daire ve ana giriş)
- Kameralı, mikrofonlu LCD ekran diafon + RFID geçiş kontrolü
- Otomatik kapılı hidrolik asansör, 4 telefon hattı, aşırı yük koruması
- Mermer/seramik iç merdiven · peyzaj düzenlemesi

İç Mekân — Genel

- Asma tavanda gömme spot aydınlatma
- Çift kaplamalı lamine iç kapılar
- Lamine meşe ahşap doğrama (ac4–ac5 sınıfı)
- Balkon kapı ve pencerelerde elektrikli panjur
- Kaymaz granit balkon zemini
- İtalyan/İspanyol menşeli üst kalite granit zemin (Calacatta veya Carrara)
- Ekolojik, küf önleyici iç cephe boyası

Mutfak, Yatak Odası, Banyo

- Bakalit veya parlak cila mutfak dolapları
- Paslanmaz çelik eviye, Alman armatür
- Karbon filtreli davlumbaz veya aspiratör
- Yumuşak kapanır mekanizmalı bakalit gardırop ve çekmeceler
- İtalyan porselen lavabo ve klozet (Piccadilly)
- İtalyan duş ve lavabo bataryaları (Piccadilly)
- Duş emniyet camı · güneş enerjili su ısıtıcı altyapısı

Elektrik ve Tesisat

- Yeni elektrik panoları (Legrand)
- Aydınlatma, priz ve anahtarlar için yeni tesisat
- Mutfak tezgâhında gizli LED aydınlatma
- Fiber optik internet altyapısı · alarm sistemi tesisatı
- Fransız tipi anahtar ve prizler (Legrand)
- Kolektörlü çok katmanlı yalıtımlı su boruları (f16/f20)
- Ağır tip borulu kanalizasyon ve yağmur iniş sistemi
- Balkonlarda dış su musluğu

Isıtma ve Soğutma

- Bağımsız doğalgaz ısıtma (mümkün olan yerlerde)
- Daire ısıtmasıyla kombine sıcak su sistemi
- Doğalgazın olmadığı yerlerde ısı pompası veya alternatif çözüm

İnşaat ruhsatı	31.12.2025 · alındı
Kullanım değişikliği	Mühendis sertifikası mevcut
Teslim	**30.06.2028**

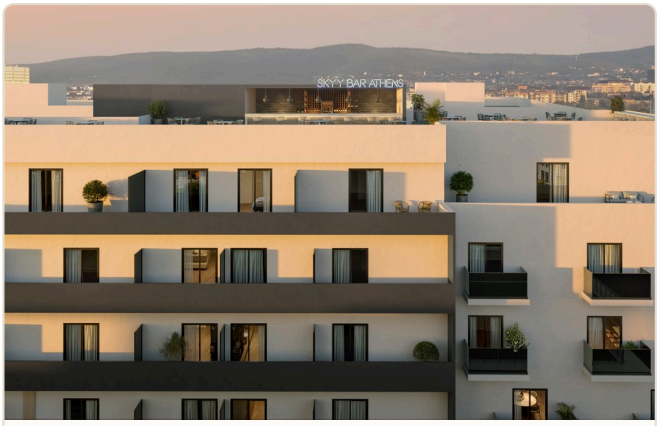
ATİNA · KERAMEİKOS

Kültürün, yaratıcılığın ve topluluğun buluştuğu semt

Plaza Residences, Atina'nın **Kerameikos** semtinde yer alır — antik mirasın çağdaş sanat, gece hayatı ve dijital göçebe kültürüyle iç içe geçtiği, şehrin en hızlı dönüşen bölgesi. Modern mimariyi topluluk odaklı bir yaşam tarzıyla harmanlayan proje, Atina'nın en heyecan verici mahallelerinden birinin merkez taşı olmaya adaydır.

Yürüme ve kısa mesafeler

Gazi gece hayatı bölgesi	**350 m**
Kerameikos Metro (M3) · Technopolis	**450 m**
Metaxourgeio Metro (M2)	**650 m**
Ermou Caddesi alışveriş hattı	**750 m**
Thiseio Metro	**800 m**
Atina Ziraat Üniversitesi	**900 m**
Benaki Müzesi	**1.050 m**
Akropolis · Parthenon	**1,5 km**
Ulusal Politeknik Üniversitesi	**1,6 km**
Attica Mall	**1,8 km**
Syntagma Meydanı · Ulusal Bahçe	**2 km**
IKEA & River West AVM	**2,5 km**



ÇATI KATINDAN ATİNA SİLÜETİ

Ulaşım ağı

Kerameikos Metro (M3) — 450 m: 5 dakikalık yürüyüş; Atina merkezi, banliyö hatları ve **Atina Uluslararası Havalimanı**'na doğrudan bağlantı.

Metaxourgeio Metro (M2) — 650 m: şehir geneli ve **Pire Limanı**'na direkt hat.

Atina Merkez Tren Garı — 1 km · bölgesel ve uluslararası tren bağlantıları.

Pire Limanı — 7,5 km · M3 ile yalnızca 20 dakika.



PARAMİTHİAS SOKAK CEPHESİ



KÖŞE PERSPEKTİFİ



İÇ AVLU BALKONLARI

Kerameikos; Technopolis kültür merkezi, Gazi'nin çatı barları ve meyhaneleri, sokak sanatı galerileri ve Kerameikos Antik Mezarlığı ile Antik Agora'ya komşuluğuyla genç profesyoneller, sanatçılar ve dijital göçebeler için Atina'nın çekim merkezidir.

MODERN KENT YAŞAMI İÇİN BİR PLAN

Bir bakışta Plaza Residences

8 Kat
YERALTI OTOPARKINDAN ÇATI BARINA

146 Daire
ÖĞRENCİ · PROFESYONEL · AİLE

32–110 m²
AKILLI PLANLI ÜNİTELER



Yapı kurgusu

Yeraltı otoparkı, 24 saat açık zemin kat donatıları, beş konut katı ve çarpıcı manzarasıyla çatı barından oluşan sekiz seviyeli bir yapı. Daireler öğrenciden aileye uzanan geniş bir kullanıcı profiline hitap edecek şekilde çeşitlendirilmiş; akıllı planlar ve şık iç mekânlarla farklı kent yaşamı ihtiyaçlarına konfor ve işlevsellik sunar.

Proje, ticari kullanımdaki bir binanın bütünüyle **konuta dönüştürülmesiyle** geliştirilmektedir — Golden Visa'daki 250.000 €'luk yasal istisnanın dayanağı da budur.

Künye

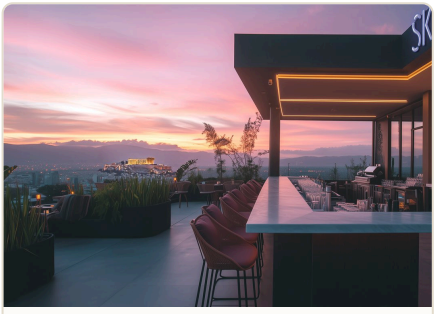
Geliştirici	V² Development
Lokasyon	Kerameikos, Atina
Konsept	Ticari → Konut dönüşümü
Toplam ünite	146 daire
Ünite aralığı	32 – 110 m²
İnşaat ruhsatı	31.12.2025
İnşaat durumu	Devam ediyor
Teslim	**30.06.2028**
KDV	**%24 muafiyet onaylı**
Golden Visa eşiği	**250.000 €**



ÖRNEK STÜDYO



MUTFAK



SKYBAR ATHENS

MİMARİ

Beyaz hacimler, derin gölgeler, Atina'nın ışığı











Yukarıdan itibaren: Plateon Sokak köşe perspektifi · Paramithias Sokak cephesi · zemin kat ticari vitrinleri · iç avlu ve balkon düzeni. Tüm görseller V² Development resmi render arşivinden alınmıştır.

ÖRNEK STÜDYO

Akıllı plan, sıcak malzeme, otel konforunda detay











Salon ve yatak odası kurguları · lamine meşe doğrama, İtalyan/İspanyol menşeli granit zemin, asma tavanda gömme spot aydınlatma ve elektrikli panjurlu balkon açıklıkları.

MUTFAK

Ada tezgâh, gizli LED, Alman armatür









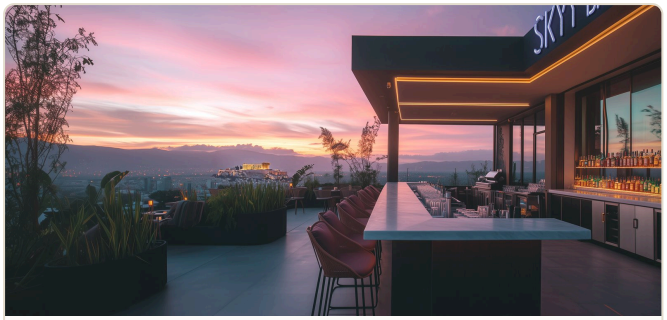


Mutfaklarda bakalit veya parlak cila dolaplar, paslanmaz çelik eviye ve karbon filtreli davlumbaz; banyolarda Calacatta/Carrara yüzeyler, İtalyan Piccadilly vitrifiye ve armatürler, duş emniyet camı ve güneş enerjili su ısıtıcı altyapısı.

24 SAAT AÇIK ZEMİN KAT

Binanın içinde bir mahalle

Plaza Residences'ın zemin katı, günlük hayata kolaylık, karakter ve gerçek bir topluluk hissi getiren özenle seçilmiş bir donatı karması barındırır. Tüm ticari üniteler doğrudan V² Development tarafından, lüks otel işletme standardıyla yönetilecektir.



SKYBAR ATHENS · 24S ÇATI BARI



IL MAESTRO · İTALYAN RESTORAN

SKYBAR Athens

Çatıda yükselen 24 saat açık imza mekân; **Akropolis ve Likavitos Tepesi** panoraması. Konsept, Barselona'daki Sips Bar'ın kurucu ortağı ve **Dünyanın En İyi 50 Barı listesinde 1. sıraya** yerleşmiş dünyaca ünlü miksolog **Simone Caporale** tarafından tasarlanmıştır.

IL MAESTRO

Zemin kattaki imza restoran, İtalyan mutfak zanaatına saygı duruşu. Menü, elle seçilmiş yerel ürünler ve İtalya'nın ikonik bölgelerinden doğrudan ithal edilen spesyalitelerle kurulur; taze makarna her gün yapılır.



ALL-DAY CAFÉ & DANİSH BAKERY



ECZANE



ÇAMAŞIRHANE

Signature Danish Bakery

Kopenhag zanaatı, Atina kalbi. Ünlü pastane şefi **Nikolas Strangas** imzasıyla; el yapımı hamur işleri ve viennoiserie, her gün taze.

EQUINOX Athens

Sports Spa Club konseptiyle 24 saat erişilebilir, son teknoloji ekipmanlı; güç, kardiyo ve fonksiyonel antrenman için ayrılmış alanlar.

Günlük ihtiyaçlar

Delicatessen mini market, eczane, çamaşırhane, concierge ve kapalı otopark — hepsi bina içinde, 24 saat.

%24 KDV Muafiyeti

Projenin %24'lük KDV muafiyeti **resmi olarak onaylanmıştır** — aynı bütçeyle Atina'da alınabilecek diğer yeni konutlara kıyasla doğrudan maliyet avantajı.

%25 Sahip İndirimi

Ev sahipleri proje içindeki **tüm ticari tesislerde kalıcı %25 indirim** hakkına sahiptir — restoran, bar, fırın, spor salonu, market, eczane ve çamaşırhane dahil.

YENİ 5100/2024 SAYILI KANUN

250.000 €'luk yasal istisnanın gücü

Yunanistan hükümetinin yürürlüğe koyduğu güncel mevzuat, Golden Visa programını üç yatırım dilimine ayırmıştır. Atina, Selanik ve popüler adalarda eşik **800.000 €**'ya yükseltilmiş, ayrıca 120 m² alt sınırı getirilmiştir. Plaza Residences bu tablonun dışında kalır.

DİLİM	KAPSAM	ASGARİ YATIRIM	M² ŞARTI
Tier 1	Atina (Attika), Selanik, Mikonos, Santorini ve nüfusu 3.100'ün üzerindeki adalar	800.000 €	min. 120 m²
Tier 2	Yunanistan'ın geri kalan tüm bölgeleri	400.000 €	min. 120 m²
İSTİSNA	**Ticari veya endüstriyel binadan konuta dönüştürülen projeler — lokasyon bağımsız**	**250.000 €**	**şart yok**

Plaza Residences neden istisna kapsamındadır?

Proje, ticari kullanımdaki bir binanın **tamamen "Konut" (Residential) kullanımına dönüştürülmesiyle** geliştirilmektedir; kullanım değişikliğine dair mühendis sertifikası ve 31.12.2025 tarihli inşaat ruhsatı dosyada mevcuttur. Bu nedenle proje yasadaki özel istisnadan yararlanır ve Atina merkezinde — normalde 800.000 € eşiğinin geçerli olduğu bölgede — **250.000 € asgari yatırımla** Golden Visa hakkı doğurmaya devam eder. Ayrıca 800.000 €'luk dilimde aranan **120 m² zorunluluğu bu projede aranmaz**; 35 m²'lik bir stüdyo dahi tam hak sağlar.

Airbnb yasağı ve yasal çözüm

Yeni yasayla birlikte Golden Visa ile alınan mülklerin **kısa dönemli (Airbnb vb.) kiralanması kesinlikle yasaklanmıştır.** Plaza Residences'ta sunulan gelir, projenin kurumsal **uzun dönem kiralama yönetimi** üzerinden sağlanır; dolayısıyla bu yasağı tamamen bertaraf eden, mevzuata birebir uygun bir çözümdür.

Haklarınızın kapsamı

- 5 yıllık, yenilenebilir kalıcı oturum kartı
- 29 Schengen ülkesinde serbest dolaşım
- Eş, 21 yaş altı çocuklar ve her iki tarafın ebeveynleri dahil
- Yunanistan'da ikamet (yaşama) zorunluluğu yok
- Mülk elde tutulduğu sürece oturum devam eder



DOĞRULANABİLİR DOSYA

Projenin resmi belgeleri

Plaza Residences yatırımı, sözlü taahhütlere değil belgelere dayanır. Aşağıdaki resmi evrakların tamamı V² Development tarafından paylaşılmış olup, bu dosyanın **EK bölümünde tam metin halinde** yer almaktadır. Yatırımcı ve avukatı, sürecin her adımını bu belgeler üzerinden doğrulayabilir.



İnşaat Ruhsatı

31.12.2025 tarihli resmi inşaat ruhsatı — projenin yasal olarak inşa edilebilir olduğunun kanıtı.

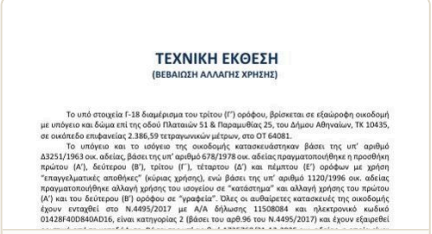
6 SAYFA · YUNANCA



Ruhsat Ön Onayı

İnşaat ruhsatına esas ön onay belgesi; imar ve yapı uygunluğunun idari teyidi.

3 SAYFA · YUNANCA



Kullanım Değişikliği Sertifikası

Mühendis onaylı belge — binanın **ticariden konuta** dönüştüğünü kanıtlar. 250.000 € istisnasının yasal dayanağıdır.

1 SAYFA · ONAYLI



Satış Sözleşmesi Örneği

Yatay mülkiyet (Horizontal) satış sözleşmesinin tam metni; imza öncesi incelenmek üzere sansürlenmiş örnek.

49 SAYFA · ÖRNEK



Kira Garanti Sözleşmesi

Mal sahibinden V² / Plateon 51 S.A.'ya düzenlenen kira sözleşmesi — %3 kira garantisinin hukuki zemini.

6 SAYFA · SÖZLEŞME



RA Örneği

Plaza Residences için düzenlenen kira sözleşmesi (Rental Agreement) numune metni.

2 SAYFA · ÖRNEK



Yönetim Sözleşmesi Taslağı

Plateon 51 S.A. ile mülk yönetimi sözleşmesi taslağı; kiralama operasyonunun işleyişini tanımlar.

2 SAYFA · TASLAK



Yatırımcı Masraf Listesi

V² Development'ın resmi masraf tablosu — devir vergisi, noter, tapu, göçmenlik harçları ve sigorta kalemleri.

2 SAYFA · İNGİLİZCE



White Paper

Projenin teknik ve finansal özet dokümanı; yatırım yapısının resmi tanımı.

1 SAYFA · ÖZET

> Belgeler V² Development'ın resmi dosyasından alınmıştır; satış sözleşmesi ve kira sözleşmesi örneklerindeki kişisel veriler kaynakta sansürlenmiştir. Nihai sözleşme metinleri, ünite bağlama aşamasında yatırımcının kendi avukatı ile birlikte incelenmek üzere Yunanca ve İngilizce olarak ayrıca teslim edilir.

RESMİ V² LİSTESİ · 21.08.2026

Ünite bazlı müsaitlik ve fiyat listesi

Satış sözleşmeleri imzalanmaya başlanmış, inşaat çalışmaları devam etmektedir. **4. ve 5. katlar tamamen satılmış/rezerve edilmiştir.** Satışta kalan üniteler yalnızca 2. ve 3. katlardadır.

15	2 & 3	260–360 K€	30–73 m²
SATIŞTAKİ ÜNİTE	KALAN KATLAR	FİYAT BANDI	ÜNİTE ARALIĞI

2. Kat — Satıştaki Üniteler

ÜNİTE	TİP	TOPLAM M²	DAİRE + BALKON	FİYAT	YILLIK KİRA GARANTİSİ
B-4	Stüdyo	39 m²	35 + 4	**260.000 €**	7.800 €
B-6	Stüdyo	40 m²	35 + 5	**260.000 €**	7.800 €
B-8	Stüdyo	37 m²	33 + 4	**260.000 €**	7.800 €
B-9	Stüdyo	36 m²	32 + 4	**260.000 €**	7.800 €
B-18	Stüdyo	38 m²	33 + 5	**260.000 €**	7.800 €
B-19	Stüdyo	37 m²	33 + 4	**260.000 €**	7.800 €
B-20	Stüdyo	38 m²	34 + 4	**260.000 €**	7.800 €
B-32	Stüdyo	37 m²	33 + 4	**260.000 €**	7.800 €
B-33	Stüdyo	37 m²	33 + 4	**260.000 €**	7.800 €
B-35	Geniş Stüdyo	43 m²	38 + 5	**270.000 €**	8.100 €
B-11	1 Yatak Odalı	55 m²	50 + 5	**320.000 €**	9.600 €
B-2	1 Yatak Odalı	73 m²	63 + 10	**360.000 €**	10.800 €

B-7 ve B-23 (1+1) rezerve edilmiştir. 2. kattaki diğer tüm üniteler satılmıştır.

3. Kat — Satıştaki Üniteler

ÜNİTE	TİP	TOPLAM M²	DAİRE + BALKON	FİYAT	YILLIK KİRA GARANTİSİ
C-19	Stüdyo	37 m²	33 + 4	**260.000 €**	7.800 €
C-29	Stüdyo	35 m²	30 + 5	**260.000 €**	7.800 €
C-21	Geniş Stüdyo	58 m²	51 + 7	**320.000 €**	9.600 €

C-27 rezerve edilmiştir. 3. kattaki diğer tüm üniteler satılmıştır. 4. kat: tümü satıldı (D-17, D-25, D-28 rezerve). 5. kat: tümü satıldı (E-5 ve 110 m² 1+1 olan E-6 rezerve).

> Tam **250.000 €** tutarındaki üniteler tükenmiştir. Bütçesi tam eşik olan yatırımcılar için **Option 2 — Ortak Mülkiyet** modeli sunulmaktadır. Seçtiğiniz her ünitenin ölçekli kat planı ayrıca paylaşılır. Stok günlük değişmektedir; ünite bağlaması ancak yazılı teyit ile kesinleşir.



İKİ MODEL

Yatırım seçenekleri ve getiri yapısı

OPTİON 1

Yatay Mülkiyet

Horizontal Property Ownership

Doğrudan ve **adınıza kayıtlı tekil mülkiyet** alımıdır. Tapu bireysel olarak yatırımcıya düzenlenir. Mobilya paketi fiyata dahil değildir.

Kira garantisi	**10 yıl · yıllık %3 net**
Gelir modeli	Kurumsal uzun dönem kiralama
Kira başlangıcı	Teslimden sonraki 4. yıl
Fiyat aralığı	260.000 € – 360.000 €
Uygunluk	2. ve 3. kat üniteleri

OPTİON 2

Ortak Mülkiyet

Common Ownership

Tam olarak **250.000 €** yatırımla Golden Visa şartını karşılayan, ek masraf içermeyen risksiz modeldir. Bütçesi tam eşik olan yatırımcı için tasarlanmıştır.

Kira garantisi	**30 yıl · yıllık %3**
Yatırım tutarı	**Tam 250.000 €**
Kapanış masrafları	%6'lık tüm masraflar firmada
Efektif geri dönüş	**Yatırımın ~%96'sı**
Uygunluk	Sürekli açık

Peşin İndirim (Upfront Deduction) — Option 1'e özel

Kira garantili alımlarda, garanti kapsamındaki kira bedeli **satış fiyatından peşin olarak düşülebilir.** Böylece yatırımcı kirayı yıllara yaymak yerine, alım anında doğrudan fiyat avantajı olarak kullanabilir.

ÖRNEK SENARYO	LİSTE FİYATI	PEŞİN DÜŞÜLEN KİRA	EFEKTİF MALİYET
260.000 € stüdyo · 3 yıllık kira peşin düşülür	260.000 €	23.400 €	**236.600 €**
270.000 € geniş stüdyo · 3 yıllık kira peşin düşülür	270.000 €	24.300 €	**245.700 €**
320.000 € 1+1 · 3 yıllık kira peşin düşülür	320.000 €	28.800 €	**291.200 €**

Peşin düşülecek yıl sayısı ünite ve ödeme planına göre görüşmede netleşir. Golden Visa için gereken asgari 250.000 €'luk yatırım tutarı değişmez; tapuda görünen bedel yasal eşiğin üzerinde kalacak şekilde yapılandırılır.

V² Development tarafından karşılanan masraflar

Aşağıdaki kalemlerin tamamı geliştirici tarafından üstlenilir — yatırımcıya ek maliyet çıkmaz.

%3,09 EMLAK DEVİR VERGİSİ	%1,24 NOTER ÜCRETİ	%0,75 TAPU SİCİL HARCI
Kadastro KADASTRO HARCI	Göçmenlik HARÇ + PR KART ÜCRETİ	Sigorta ANA BAŞVURU SAHİBİ SAĞLIK

> Mülk sahipliği süresince devam eden kalemler: yıllık ENFIA emlak vergisi (yaklaşık 400–700 €, alan ve konuma göre) ve mülk yönetim ücreti (yılda bir aylık kira karşılığı, V² resmi masraf listesi). Kira garantili modelde taahhüt edilen oran nettir.

AADE · GELİR VERGİSİ KANUNU 4172/2013

Yunanistan'da vergi yükümlülüğünüz

Golden Visa size Yunanistan'da oturum ve Schengen'de serbest dolaşım hakkı verir; ancak sizi **otomatik olarak Yunanistan vergi mukimi yapmaz.** Yükümlülüğünüz, ülkede geçirdiğiniz süreye göre iki senaryoda şekillenir.

Senaryo 1 — Yaşam merkeziniz Türkiye'de kalırsa (yılda 183 günden az)

Yalnızca Yunanistan'daki gayrimenkulünüzden elde ettiğiniz **Yunanistan kaynaklı** gelirler için vergi ödersiniz. Türkiye'deki veya diğer ülkelerdeki gelirleriniz Yunanistan'ı ilgilendirmez.

YILLIK KİRA GELİRİ DİLİMİ	VERGİ ORANI
0 € – 12.000 €	**%15**
12.001 € – 35.000 €	**%35**
35.001 € ve üzeri	**%45**

%5 otomatik gider indirimi

Yunanistan vergi dairesi, brüt kira gelirinizden bakım, onarım ve sabit giderler için otomatik olarak **%5 oranında kesinti** uygular; vergi kalan net tutar üzerinden hesaplanır.

Çifte vergilendirme kalkanı

Türkiye ile Yunanistan arasındaki Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması gereği, Yunanistan'da ödediğiniz kira gelir vergisi **Türkiye'de beyan edeceğiniz vergiden doğrudan mahsup edilir.**

ENFIA: Tüm gayrimenkul sahipleri gibi, mülkün büyüklüğüne, yapım yılına ve konumuna göre her yıl ENFIA emlak vergisini ödersiniz (yaklaşık 400–700 €).

Senaryo 2 — Yunanistan'a yerleşirseniz (yılda 183 günden fazla)

Yunanistan vergi mukimi olursunuz ve kural olarak küresel gelirleriniz Yunanistan'da vergilendirilmeye başlar. Ancak yüksek varlıklı yatırımcılar için devreye giren yasal bir kalkan vardır.

MADDE 5A · KANUN 4172/2013

"Non-Dom" Alternatif Vergilendirme Rejimi

Yunanistan, İtalya ve İngiltere benzeri bir vergi teşviki sunmaktadır. Son 8 yılın 7'sinde Yunanistan vergi mukimi değilseniz ve ülkede **minimum 500.000 €** tutarında yatırım yaparsanız (gayrimenkul, hisse senedi vb.) bu rejime başvurabilirsiniz.

100.000 €	15 Yıl	20.000 €
YILLIK SABİT VERGİ	GEÇERLİLİK SÜRESİ	AİLE ÜYESİ BAŞINA / YIL

Dünyanın neresinden ne kadar gelir elde ederseniz edin, bu sabit tutarı ödediğiniz an yurt dışı gelirlerinizi Yunanistan'a beyan etme veya ek vergi ödeme zorunluluğunuz tamamen ortadan kalkar.

> Bu bölüm genel bilgilendirme amaçlıdır ve kişiye özel vergi danışmanlığı yerine geçmez. Nihai yapılandırma, yatırımcının ikamet durumu ve gelir profiline göre Yunan ve Türk vergi müşavirleriyle birlikte kurgulanır.

RESMİ GOV.GR BAŞVURU AKIŞI

Yatırımdan oturum kartına: adım adım

01 **Ünite seçimi ve rezervasyon.** Portföyden ünite belirlenir, rezervasyon bedeli yatırılır ve ünite piyasadan çekilir.

02 **Alım ve noter onayı.** Satın alma tamamlandıktan sonra noterden; mülk bedelinin ödendiğine ve satıcının bu mülkü daha önce başka bir Golden Visa başvurusunda kullanmadığına dair (madde 100/4038/2023 uyarınca) özel onay belgesi alınır.

03 **Tapu tescili.** Yetkili Tapu Sicil Müdürlüğü'nden (Land Registry) devir tescil belgesi temin edilir.

04 **Elektronik başvuru.** Geçerli pasaport, giriş vizesi, noter onayı ve tapu tescil belgeleri Yunanistan Göçmenlik Bakanlığı'nın elektronik platformuna yüklenir.

05 **Harç ödemesi ve "Mavi Belge".** Elektronik oturum izni kartının basımı için 16 € harç ödenir; başvuru yapıldığında yatırımcıya Mavi Belge verilir.

06 **Biyometri ve kart teslimi.** Yalnızca parmak izi vermek için ülkeye bir kez giriş yapılır. Sonrasında 5 yıllık kalıcı oturum kartları teslim edilir ve 29 Schengen ülkesinde serbest dolaşım başlar.

Yaşama zorunluluğu yoktur

Yunanistan'da ikamet etme, belirli bir süre kalma veya dil sınavı şartı bulunmaz. Ülkeye **yalnızca bir kez**, biyometri için giriş yapmanız yeterlidir.

Aileniz de kapsamdadır

Eş, 21 yaş altındaki çocuklar ve her iki eşin ebeveynleri aynı başvuru altında oturum hakkı elde eder. Ana başvuru sahibinin sağlık sigortası V² Development tarafından karşılanır.

Dosyadaki resmi belgeler

İnşaat ruhsatı (31.12.2025), kullanım değişikliği mühendis sertifikası, satış sözleşmesi örneği, kira sözleşmesi (RA) örneği ve yönetim sözleşmesi taslağı talep üzerine paylaşılır.



BİR SONRAKİ ADIM

Size özel portföy ve finansal simülasyon

V² Development ile doğrudan stratejik ortaklığımız sayesinde kalan sınırlı şerefiyeli ünitelere öncelikli erişim sağlıyoruz. Bütçenize ve hedefinize göre ünite kısa listesi, kat planları, peşin indirim senaryosu ve nakit akışı simülasyonu hazırlayalım.

Erdem Ertunç
Managing Director
+90 533 364 79 63
erdem@premiereinvestr.com
www.premiereinvestr.com

Bu dosyadaki fiyat, müsaitlik ve mevzuat bilgileri V² Development'ın 21.08.2026 tarihli resmi listesine, resmi proje sunumuna ve yürürlükteki 5100/2024 sayılı kanuna dayanmaktadır. Görseller resmi render çalışmalarıdır; teslimde küçük farklılıklar gösterebilir. Stok ve fiyatlar önceden haber verilmeksizin değişebilir; bağlayıcı teklif yazılı sözleşmeyle kesinleşir. Bu doküman yatırım, hukuk veya vergi danışmanlığı yerine geçmez.

EK · ANNEX

Resmi Belgeler

01 · İnşaat Ruhsatı (31.12.2025)
02 · İnşaat Ruhsatı Ön Onayı
03 · Kullanım Değişikliği Mühendis Sertifikası
04 · White Paper
05 · Yatırımcı Masraf Listesi
06 · RA — Kira Sözleşmesi Örneği
07 · Kira Garanti Sözleşmesi (Mal Sahibi → Plateon 51 S.A.)
08 · Mülk Yönetimi Sözleşmesi Taslağı
09 · Yatay Mülkiyet Satış Sözleşmesi Örneği

ΕΓΚΥΡΟ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
69014827AB3E0DF428885335AC85BE88
Α/Α Πράξης: 1735768
Ημ/νία έκδοσης πράξης: 31/12/2025
ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΓΚΥΡΟΤΗΤΑΣ
https://services.tee.gr/adeiapublic/faces/searchDocFile

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Δήμος Αθηναίων
ΥΔΟΜ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ
Οικ. Άδεια Κατηγορία 1

Α/Α Πράξης	1735768
Ημ/νία έκδοσης πράξης	31/12/2025
Ισχύει έως	31/12/2029

Στοιχεία έργου

Περιγραφή Έργου/Εγκατάστασης	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΜΕ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ Α', Β', Γ', Δ', Ε' ΟΡΟΦΩΝ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΟΧΙ Ε.Ε.Δ.Δ.) & ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΕ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ & ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟΝ Φ.Ο., ΣΕ ΕΞΑΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΔΩΜΑ
Οδός	ΠΛΑΤΑΙΩΝ
Αρ. από	51
Αρ. έως	
Πόλη/Οικισμός	ΑΘΗΝΑ
Δήμος	Αθηναίων
Δημοτική Ενότητα / Περιοχή	ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ
ΟΤ	64081
ΚΑΕΚ	050096334011/0/0
Ηλ. κλειδί πράξης	E98BE5C6D848B793
Τύπος Πράξης	Οικοδομική Άδεια (ν.4759/2020)
Α/Α Αίτησης	2229333
Διαχειριστής Αίτησης	TECHARCH Ο.Ε. Δ.Τ. TECHARCH (Αρ. ΤΕΕ:27094), ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στοιχεία κυρίου του έργου

Επώνυμο/ία	Όνομα	Όνομα πατέρα	Ιδιότητα	Ποσοστό	Τύπος δικαιώματος
ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	Ιδιοκτήτης	100	Πλήρης κυριότητα
ΚΤΕΝΙΑΔΗΣ	ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	Εξουσιοδοτημένο πρόσωπο/Νόμιμος Εκπρόσωπος	0	-

Προγενέστερες Πράξεις

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Προέγκριση Οικοδομικής Αδείας (ν.4759/2020)	
Α/Α Πράξης	1661082
Α/Α Αίτησης	2004868
Περιγραφή έργου	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΜΕ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ Α', Β', Γ', Δ', Ε' ΟΡΟΦΩΝ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΟΧΙ Ε.Ε.Δ.Δ.) & ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΕ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ & ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟΝ Φ.Ο., ΣΕ ΕΞΑΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΔΩΜΑ
Ημ/νία έκδοσης πράξης	07/11/2025
Ισχύει έως	07/11/2027
Ηλ. κλειδί αίτησης	7FEDB75984DE1EE3
ΑΔΑ	ΨΙΝΕ46Ψ842-ΖΣ7

Εγκρίσεις Φορέων

Τύπος Έγκρισης	Αρμόδια Υπηρεσία	Αρ. Πρωτ.	Ημ/νία
Έγκριση Σ.Α. / Σ.Α. Αιγαίου	ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών	224264	10/11/2025
Έγκριση Εφορείας Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων	ΕΦΟΡΕΙΑ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ ΠΟΛΗΣ ΑΘΗΝΩΝ	501931	03/11/2025
Έγκριση Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων	ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ & ΤΕΧΝ. ΕΡΓΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΑΤ. ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΚΥΚΛΑΔΩΝ	413024	22/10/2025
Έγκριση αρμόδιου φορέα	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ Δ/ΝΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ	28437	01/02/2024

Στοιχεία Διαγράμματος Κάλυψης

Εμβαδόν οικοπέδου	2.386,59			
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ	**ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ**	**ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ**	**ΣΥΝΟΛΟ**
Εμβ. κάλυψης κτιρίου	1.825,6	0	0	1.825,6
Εμβ. δόμησης κτιρίου	9.091,61	0	-187,62	8.903,99
Εμβ. ακάλυπτου χώρου οικοπέδου	554,79	0	0	554,79
Όγκος κτιρίου (άνω εδάφους)	33.417,33	0	-136,05	33.281,28
Μέγιστο ύψος κτιρίου	24,5	0	0	24,5
Αριθμός Ορόφων	6	0	0	6
Αριθμός Θέσεων Στάθμευσης	63	0	-6	57

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Χρήσεις ανά όροφο	1ο υπόγειο	Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
	Ισόγειο	Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
	Ισόγειο	Εμπόριο
	Ισόγειο	Λοιπές Χρήσεις
	Ισόγειο	Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
	1ος όροφος	Κατοικίες
	1ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
	2ος όροφος	Κατοικίες
	2ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
	3ος όροφος	Κατοικίες
	3ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
	4ος όροφος	Κατοικίες
	4ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
	5ος όροφος	Κατοικίες
		Κατοικίες
	6ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
	1ο υπόγειο	Λοιπές Χρήσεις
	5ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
	6ος όροφος	Αποθήκευση
	1ο υπόγειο	Βοηθητική Χρήση

Στοιχεία Δέσμευσης/Εξαγοράς Θέσεων Στάθμευσης

Αρ. Πράξης	Ημερομηνία	Εκδότης	Αριθμός Θέσεων Στάθμευσης
23414	29/12/2025	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ ΔΡΑΓΙΟΣ	57

Στοιχεία υφισταμένου κτίσματος

Είδος πράξης	Εκδούσα Αρχή	Αριθμός πράξης	Δόμηση (τ.μ.)
Ν.4495/17	Μηχανικός	11508084	56,54
Οικοδ. Άδεια	Πολεοδομία	678/1978	8.084,47
Οικοδ. Άδεια	Πολεοδομία	1120/1996	90,35
Οικοδ. Άδεια	Πολεοδομία	Δ3251/1963	1.834,18

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΡΓΟΥ	
Διάγραμμα Κάλυψης Αρχιτεκτονικής Μελέτης	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Αρχιτεκτονική μελέτη	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Στατική μελέτη	ΜΠΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:41310), ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1983]
	ΖΕΥΓΩΛΗ ΕΙΡΗΝΗ (Α.Μ. ΤΕΕ:103549), ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2005]
Μελέτη ενεργειακής απόδοσης/θερμομονωτικής επάρκειας	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Μελέτη ηλεκτρικών εγκαταστάσεων	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Μελέτη εγκατάστασης θέρμανσης	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Μελέτη εγκατάστασεων ανυψωτικών συστημάτων	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Μελέτη εγκατάστασης κλιματισμού/αερισμού	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Μελέτη χρονικού προγραμματισμού	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Μελέτη στατικής επάρκειας	ΜΠΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:41310), ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1983]
	ΖΕΥΓΩΛΗ ΕΙΡΗΝΗ (Α.Μ. ΤΕΕ:103549), ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2005]
Αρχιτεκτονική αποτύπωση	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
ΟΜΑΔΑ ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ ΕΡΓΟΥ	
Επίβλεψη Αρχιτεκτονικής μελέτης (Γενική επίβλεψη)	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Επίβλεψη στατικής μελέτης	ΜΠΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:41310), ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1983]
	ΖΕΥΓΩΛΗ ΕΙΡΗΝΗ (Α.Μ. ΤΕΕ:103549), ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2005]
Επίβλεψη υδραυλικών εγκαταστάσεων	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Επίβλεψη ηλεκτρικών εγκαταστάσεων	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Επίβλεψη εγκατάστασης θέρμανσης	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Επίβλεψη εγκατάστασεων ανυψωτικών συστημάτων	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Επίβλεψη εγκατάστασης κλιματισμού/αερισμού	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
Επίβλεψη εγκατάστασης πυροπροστασίας	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:59671), ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[1991]
	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Συντονισμός μέτρων ασφαλείας & υγείας κατά τα οριζόμενα στο ΠΔ 305/1996 (Α'212)	ΦΑΚΙΟΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ (Αρ. ΤΕΕ:21615), ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Τ.Ε[2012]
	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Εφαρμογή χρονικού προγραμματισμού	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Συντεταγμένες	474824.8983997967 4203649.008339681,474785.2108204215 4203625.989543643,474816.96088392165 4203574.924858181,474830.9838286342 4203582.068622468,474828.60257387167 4203587.624883581,474836.8046736092 4203598.472821943,474833.62966725917 4203602.970747606,474849.24011514673 4203616.46452459



Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

ΕΓΚΥΡΟ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Α/Α Πράξης: 1735768
69014827AB3E0DF42888533SAC85BE88	Ημ/νία έκδοσης πράξης: 31/12/2025 ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΓΚΥΡΟΤΗΤΑΣ https://services.tee.gr/adeiapublic/faces/searchDocFile

Έχοντας υπ όψη:

1. τις διατάξεις του τμήματος Β', κεφαλαίου πρώτου του Ν. 4495/17 ΦΕΚ 167Α_3.11.2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»

2. την ανωτέρω αίτηση του έχοντος νόμιμο δικαίωμα για το έργο, όπως μελετήθηκε από τους μηχανικούς σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στα ανωτέρω πεδία,

3. τα συνημμένα στην αίτηση, στοιχεία και μελέτες,

Χ Ο Ρ Η Γ Ε Ι Τ Α Ι
η Οικοδομική Άδεια (ν.4759/2020)
ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Υποβλήθηκε από
TECHARCH Ο.Ε. Δ.Τ. TECHARCH (Αρ. ΤΕΕ:27094), ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

ΕΓΚΥΡΟ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
D9532217647 8D06128A69A60A22F03A
Α/Α Πράξης: 1661082
Ημ/νία έκδοσης πράξης: 07/11/2025
ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΓΚΥΡΟΤΗΤΑΣ
https://services.tee.gr/adeiapublic/faces/searchDocFile

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Δήμος Αθηναίων
ΥΔΟΜ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ
Οικ. Άδεια Κατηγορία 1
(ΑΡΘΡΟ 35 Ν. 4495/2017)

Α/Α Πράξης	1661082
Ημ/νία έκδοσης πράξης	07/11/2025
Ισχύει έως	07/11/2027

Στοιχεία έργου

Περιγραφή Έργου/Εγκατάστασης	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΜΕ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ Α', Β', Γ', Δ', Ε' ΟΡΟΦΩΝ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΟΧΙ Ε.Ε.Δ.Δ.) & ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΕ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ & ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟΝ Φ.Ο., ΣΕ ΕΞΑΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΔΩΜΑ
Οδός	ΠΛΑΤΑΙΩΝ
Αρ. από	51
Αρ. έως	
Πόλη/Οικισμός	ΑΘΗΝΑ
Δήμος	Αθηναίων
Δημοτική Ενότητα / Περιοχή	ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ
ΟΤ	64081
ΚΑΕΚ	050096334011/0/0
Ηλ. κλειδί πράξης	B68A1DB795A8C9A9
Τύπος Πράξης	Προέγκριση Οικοδομικής Αδείας (ν.4759/2020)
Α/Α Αίτησης	2004868
Διαχειριστής Αίτησης	TECHARCH Ο.Ε. Δ.Τ. TECHARCH (Αρ. ΤΕΕ:27094), ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στοιχεία κυρίου του έργου

Επώνυμο/ία	Όνομα	Όνομα πατέρα	Ιδιότητα	Ποσοστό	Τύπος δικαιώματος
ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	Ιδιοκτήτης	100	Πλήρης κυριότητα
ΚΤΕΝΙΑΔΗΣ	ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	Εξουσιοδοτημένο πρόσωπο/Νόμιμος Εκπρόσωπος	0	-

Πρόσθετες Επιλογές

Ισχύς Αδείας 4 έτη (Ανέγερση κτιρίων <5000τμ & Λοιπ.Περιπτώσεις)

Στοιχεία Διαγράμματος Κάλυψης

Εμβαδόν οικοπέδου	2.386,59			
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ	**ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ**	**ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ**	**ΣΥΝΟΛΟ**
Εμβ. κάλυψης κτιρίου	1.825,6	0	0	1.825,6

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Εμβ. δόμησης κτιρίου	9.091,61	0	-187,62	8.903,99
Εμβ. ακάλυπτου χώρου οικοπέδου	554,79	0	0	554,79
Όγκος κτιρίου (άνω εδάφους)	33.417,33	0	-136,05	33.281,28
Μέγιστο ύψος κτιρίου	24,5	0	0	24,5
Αριθμός Ορόφων	6	0	0	6
Αριθμός Θέσεων Στάθμευσης	63	0	-6	57

Χρήσεις ανά όροφο

1ο υπόγειο	Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
Ισόγειο	Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
Ισόγειο	Εμπόριο
Ισόγειο	Λοιπές Χρήσεις
Ισόγειο	Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
1ος όροφος	Κατοικίες
1ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
2ος όροφος	Κατοικίες
2ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
3ος όροφος	Κατοικίες
3ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
4ος όροφος	Κατοικίες
4ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
5ος όροφος	Κατοικίες
5ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
6ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
5ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
6ος όροφος	Λοιπές Χρήσεις
1ο υπόγειο	Βοηθητική Χρήση
1ο υπόγειο	Λοιπές Χρήσεις

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ	
X	Έγκριση Σ.Α. / Σ.Α. Αιγαίου
	Γνωμοδότηση ΚΕΣΑ/ΚΕΣΑΑ/ΚΕΣΑΜΑΘ
	Έγκριση ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. / ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
	Βεβαίωση Δασικής Υπηρεσίας
X	Έγκριση Εφορείας Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων
	Έγκριση Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων
X	Έγκριση Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων
	Έγκριση Εφορείας Αρχαιοτήτων
	Έγκριση οριοθέτησης υδατορέματος
	Έγκριση Υπηρεσίας Πολιτ. Αεροπορίας
X	Άλλες εγκρίσεις
	Έγκριση ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
	Έγκριση ΝΕΧΩΠ για γη υψηλής παραγωγικότητας
	Έγκριση Κυκλοφοριακής σύνδεσης
	Έγκριση αρμόδιου φορέα
	Έγκριση ΔΕΗ για απόσταση από καλώδια Υψηλής Τάσης
	Έγκριση Υψομέτρου
	Έγκριση Οριοθέτησης Αιγιαλού
	Πρωτόκολλο αδυνάτου τακτοποίησης(§3α αρθ.36-όμορα μη οικοδομ.)
	Κύρωση δικτύου κοινοχρήστων χώρων(§3γ αρθ.36-δίκτυο μη κυρωμένο)

Στοιχεία υφισταμένου κτίσματος			
Είδος πράξης	**Εκδούσα Αρχή**	**Αριθμός πράξης**	**Δόμηση (τ.μ.)**

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Ν.4495/17	Μηχανικός	11508084	56,54
Οικοδ. Άδεια	Πολεοδομία	678/1978	8.084,47
Οικοδ. Άδεια	Πολεοδομία	1120/1996	90,35
Οικοδ. Άδεια	Πολεοδομία	Δ3251/1963	1.834,18

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΡΓΟΥ	
Μελέτη τοπογραφικού διαγράμματος	ΒΓΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:87459), ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2001]
Διάγραμμα Κάλυψης Αρχιτεκτονικής Μελέτης	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Αρχιτεκτονική μελέτη	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]
Αρχιτεκτονική αποτύπωση	ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ (Α.Μ. ΤΕΕ:139460), ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2016]

Ομάδα Ελέγχου Έργου	
Τοπογραφικό διάγραμμα Ε.Γ.Σ.Α. '87	ΞΥΔΙΑ ΑΝΔΡΟΝΙΚΗ
Διάγραμμα κάλυψης Αρχιτεκτονικής Μελέτης	ΤΣΑΜΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ

Έχοντας υπ όψη:

1. τις διατάξεις του τμήματος Β', κεφαλαίου πρώτου του Ν. 4495/17 ΦΕΚ 167Α_3.11.2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»

2. την ανωτέρω αίτηση του έχοντος νόμιμο δικαίωμα για το έργο, όπως μελετήθηκε από τους μηχανικούς σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στα ανωτέρω πεδία,

3. τα συνημμένα στην αίτηση, στοιχεία και μελέτες,

Χ Ο Ρ Η Γ Ε Ι Τ Α Ι
η Προέγκριση Οικοδομικής Αδείας (ν.4759/2020)
ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Ο Εξουσιοδοτημένος υπάλληλος
ΤΣΑΜΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ, ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ)

Το υπό στοιχεία Γ-18 διαμέρισμα του τρίτου (Γ') ορόφου, βρίσκεται σε εξαώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα επί της οδού Πλαταιών 51 & Παραμυθίας 25, του Δήμου Αθηναίων, ΤΚ 10435, σε οικόπεδο επιφανείας 2.386,59 τετραγωνικών μέτρων, στο ΟΤ 64081.

Το υπόγειο και το ισόγειο της οικοδομής κατασκευάστηκαν βάσει της υπ' αριθμό Δ3251/1963 οικ. αδείας, βάσει της υπ' αριθμό 678/1978 οικ. αδείας πραγματοποιήθηκε η προσθήκη πρώτου (Α'), δεύτερου (Β'), τρίτου (Γ'), τέταρτου (Δ') και πέμπτου (Ε') ορόφων με χρήση "επαγγελματικές αποθήκες" (κύριας χρήσης), ενώ βάσει της υπ' αριθμό 1120/1996 οικ. αδείας πραγματοποιήθηκε αλλαγή χρήσης του ισογείου σε "κατάστημα" και αλλαγή χρήσης του πρώτου (Α') και του δεύτερου (Β') ορόφου σε "γραφεία". Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές της οικοδομής έχουν ενταχθεί στο Ν.4495/2017 με Α/Α δήλωσης 11508084 και ηλεκτρονικό κωδικό 01428F40D840AD16, είναι κατηγορίας 2 (βάσει του αρθ.96 του Ν.4495/2017) και έχουν εξαιρεθεί οριστικά από τη κατεδάφιση. Βάσει της υπ' αριθμό 1735768/31-12-2025 οικ. αδείας, η οποία είναι σε ισχύ, πραγματοποιείται αποπεράτωση όλης της οικοδομής με αλλαγή χρήσης των Α', Β', Γ', Δ' και Ε' ορόφων σε "κατοικίες".

Βάσει των ανωτέρω, για το υπό στοιχεία Γ[redacted] διαμέρισμα του τρίτου (Γ') ορόφου, διαπιστώνεται η αλλαγή της χρήσης, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμό [redacted]. άδεια, κατόπιν έναρξης ισχύος του άρθρου 64 Ν.5100/2024, από χρήση «επαγγελματική αποθήκη» σε χρήση «κατοικία» των κύριων χώρων της ιδιοκτησίας, βάσει του οποίου πραγματοποιήθηκε επένδυση μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία της περίπτωσης γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η οποία περιήλθε, κατά πλήρη κυριότητα και νομή, στην κα. [όνομα] Yelena (Γελένα) [επίθετο] [redacted]) του [όνομα πατρός] [redacted]) και της [όνομα μητρός] [redacted]) [επίθετο μητρός] [redacted]), με Α.[redacted] του με αριθμό 3.014/19.06.2026 Συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σοφίας Μαλλιωτακη του Μίνωα-Ελευθερίου.

24 / 06 / 2026
Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΦΑΚΙΟΛΑΣ Δ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΤΥΧ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Τ.Ε.
Α.Μ. ΤΕΕ: 21613 - Α.Μ. ΕΕΤΕΜ: 55312
ΑΛ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ 8 ΕΛΛΗΝΙΚΟ Τ.Κ. 16777
ΤΗΛ: 210 9954422 - ΚΙΝ: 6946431872
ΑΦΜ: 111094881 - ΔΟΥ: ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ | ΔΑΜ ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ & ΑΝΑΤΟΛ.ΑΤΤΙΚΗΣ
HELLENIC REPUBLIC | DAM VOREIOU TOMEA & ANATOL.ATTIKIS

Ημερομηνία έκδοσης βεβαίωσης: 06/07/2026 13:30
Certificate issue date:

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΑΡΧΙΚΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ
CERTIFICATE OF ELECTRONIC SUBMISSION OF A FIRST RESIDENCE PERMIT APPLICATION

Στοιχεία ταυτοποίησης κατόχου | Identification data		
x	Όνομα Name	[redacted]
	Επώνυμο Surname	[redacted]
	Πατρώνυμο Father's name	[redacted]
	Φύλο Sex	**Θήλυ** **FEMALE**
	Ημερομηνία γέννησης Date of birth	[redacted]
	Ιθαγένεια Citizenship	**ΤΟΥΡΚΙΑ** **Turkey**
	Αρ.Διαβατηρίου Passport No	[redacted]

Στοιχεία αιτήματος | Application data	
α/α αίτησης Number	[redacted]
Ημερομηνία υποβολής Submission	**08/06/2026**
Τύπος Type	**ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ-ΜΟΝΙΜΗ ΔΙΑΜΟΝΗ** **INVESTOR-PERMANENT RESIDENCE**
Εργασία Work access	**ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΣΒΑΣΗ** **NO MARKET ACCESS**

Η παρούσα βεβαίωση πιστοποιεί ότι ο κάτοχος της α) έχει υποβάλει αίτημα αρχικής χορήγησης άδειας διαμονής, το οποίο του δίδει το δικαίωμα νόμιμης διαμονής στη χώρα και β) απολαμβάνει του συνόλου των δικαιωμάτων που του παρέχει η άδεια διαμονής που αιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 10 του ν.5038/2023. Η παρούσα βεβαίωση παύει αυτοδικαίως να ισχύει εάν εκδοθεί απόφαση χορήγησης ή απόφαση απόρριψης του αιτήματος. Η ακρίβεια των στοιχείων, καθώς και η ισχύς της παρούσας δύνανται να διασταυρώνονται ηλεκτρονικά, είτε μέσω διαλειτουργικότητας των δημοσίων φορέων με το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα (Ο.Π.Σ.) «Μετανάστευση» του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, είτε μέσω αναζήτησης στην Ηλεκτρονική Πορεία Φακέλου Πολίτη Τρίτης Χώρας του Υπουργείου (www.migration.gov.gr). Ο κάτοχος της παρούσας βεβαίωσης οφείλει να τη φέρει και να την επιδεικνύει, παράλληλα με το διαβατήριό του.

This certifies that the holder a) has submitted an application for a first residence permit which gives him/her right to reside legally in Greece and b) enjoys all the rights granted by the residence permit he/she has applied for, according to par. 8 of art. 10 of L.5038/2023. This certificate is automatically invalidated if a decision to grant a residence permit or a decision to reject the application is issued. The accuracy and validity of this certificate can be verified, either through interoperability of public authorities with the Integrated Information System "Immigration" of the Ministry of Migration and Asylum, or by checking the third country citizen's application status on-line, using the Ministry's electronic services (www.migration.gov.gr). The holder of this Certificate must carry and display it together with his passport.

DEVELOPMENT

Investor's

EXPENSES LIST

Headquarters: Leof. Vouliagmenis 70, 16777 Elliniko, T: +30 210 9617181 · Kolonaki Branch: Valaoritou 4A, 10671 Athens, Greece
T: +30 210 3622230 · International Offices: Beijing, Shanghai, Ho Chi Minh, Nairobi, Doha, Lahore, Ashgabat, Gujarat
vsquared2.com

Cost Name	Amount & Description	Payee	Time of Payment
PROPERTY PURCHASE EXPENSES (LUMP-SUM PAYMENT)			
DEPOSIT	10% of the property's price	V² Development	Wire transfer
PROPERTY TRANSFER FEE	Building license obtained before 2006: 3.09% transfer tax Building license obtained after 2006: 24% VAT (*see the note below)	Greek Tax Office	Before signing the final contract
LAWYER'S FEE	1.24% (approximately) of the property price	Law firm	Paid in Law firm after property purchase
NOTARY'S FEE	1.24% (approximately) of the property price	Notary	After property purchase
LAND REGISTRY	0,75% of the property price	The Bureau of land	After property purchase
LAND REGISTRY DOCUMENT	€110 (approximately)	V² Development	Wire transfer
PERMANENT RESIDENCY APPLICATION EXPENSES			
IMMIGRATION FEE	€2000 - main applicant €150 - other family members *Children under 13 years old shall not pay any fee	Immigration Office	With PR Application
PR CARD FEE	€16 / person	Immigration Office	With PR Application
INSURANCE FEE	€70 (0 - 45 years old) €90 (46-65 years old) €130 (66-75 years old) €430 (76-80 years old) €490 (81+ years old))	Insurance Company	With PR Application
PROPERTY OWNERSHIP EXPENSES			
PROPERTY MANAGEMENT FEE	1 month's rent / year	V² DEVELOPMENT	Depending on property
PROPERTY TAX	€400-€700 / year (approximately) According to area, year of built, floor and other factors	Greek Tax Office	From beginning to middle of each year

* **Note:** Transfer Fees 3.09%. Suspension of 24% VAT for building permits issued after Jan 1, 2006.

DEVELOPMENT

Reservation Agreement

This Agreement is made in Athens, December 4th, 2025, by and between:

1. **Mr. Evangelos Kteniadis, son of Evangelos and Vasiliki,** holder of ID No AM078123/18.09.2014, issued by Voula Police Station, acting in his capacity as legal representative of the company under the corporate name "**PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A.**", and the distinctive title **"PLATEON 51"**, incorporated in accordance with the Greek Law, with TAX ID No 801878212, KEFODE Attikis Tax Authority, and head office in 11 Skoufa street, Athens, 10673, Greece, («**Seller**»), subsidiary of the company under the corporate name **"VSQUARED DEVELOPMENT SINGLE MEMBER S.A.",** with TAX ID No 800512241, KEFODE Attikis Tax Authority, and head office in 6 Othonos street, Athens, 10563, Greece.

And

2. **Mr./Mrs. XXX** son of **XXX** and **XXX** holder of XXX Passport No. ___, issued by XXX, born in XXX, on _/_/_, e-mail address: _____(«**Purchaser**»)
Mr. /Mrs. XXX speaks and understands English, so there was no translator involved.

Agreed that:

1. The Seller is the owner of apartment unit XX, XF, XXm² approximately, located in Plateon 51, Kerameikos, Athens, Greece.(«**Property**»).

2. The Seller agrees to sell, and the Purchaser agrees to purchase the Property.

3. The Purchaser declares that he has seen the Property through video and/or Presentation, has carefully examined it found it of his perfect choice and suitable for its intended use.

Additionally,

a) the project construction will be completed by 31/12/2027.
b) the Seller provides rental guarantee for 10 years to the Purchaser, with 3% of the purchase's price annually. The rent will be paid to the Purchaser's bank account every 6 months.
c) the Purchaser will pay €775.00 to the Seller as yearly management fee.
d) the Purchaser will pay accountant fee to the Seller, the Seller is obliged to provide tax declaration service for the Purchaser.

1. All financial transactions that are going to take place and to be paid only once are the following:

- Property Purchase Price: €250,000.00
- Transfer fee:
- Land Registry fee:
- Hellenic Casastre:
- Notary's fee:
- Legal fees:
- Accountant's fee per year: €248.00
- Immigration fee:
- Insurance fee:
- PR card expenses:

DEVELOPMENT

2. The total amount of the price of the property is a result of negotiations between parties and it is considered as law full and right for the condition of the property. The total amount is **€**

3. On **12/12/2025**, the Purchaser wire- transferred to the Seller's bank account (as stated below) **€25,000.00** as a deposit for the purchase of the Property. Until **12/01/2026**, the Purchaser will wire-transfer to the Seller's bank account (as stated below) the total amount of **€**
   Bank Name: Piraeus Bank SA
   Bank address: Panepistimiou 10, 10671, Athens
   Name: PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A.
   Account Number: 6679162985951
   IBAN: GR53 0171 6790 0066 7916 2985 951
   SWIFT: PIRBGRAA

4. The contract will be signed until **12/02/2026.**

   In case the final contract is not signed, until the agreed date as of undue retraction of the Purchasers, the above guarantee will be forfeited as penalty clause, because the Seller will have reserved the above property and will have paid for the completion of the contract and the necessary works in the Property. In case the Seller fails to complete its obligations, then it shall return the property payment receives from the purchaser within ten (10) working days after the date set as the date of signing of the contract.

5. This Agreement is governed by the Laws of Greece.

6. Language: This Agreement shall be executed in English, which shall be deemed the original language. Should this Agreement be translated into a language other than English, the English language shall prevail over any translation thereof.

7. Communication: It is hereby agreed that due to the language barrier, all communication for the property acquisition, all relevant legal matters like PR acquisition, renewal, POA will be conducted through:
   Mr. Evangelos Kteniadis, President: vaggelis.kteniadis@vsquared2.com

   Mrs. Shan Jin, Director of Sales: zoejinshan@vsquared2.com

   Mrs. Andriana Stasini, Manager of Client Services: andriana.stasini@vsquared2.com

The present was drawn up in two (2) identical copies, has been read and signed as follows, and each of the parties took one (1) copy.

For the Seller:

PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A.

Mr. Evangelos Kteniadis

The Purchaser:

Mr. / Mrs. XXX

DEVELOPMENT

HOUSING RENTAL AGREEMENT

Today on the __ of the month _____ of the year **2025** in the city of Elliniko the undersigning this present agreement parties:

First contracting party _____, of _____, resident of _____, Tax ID number _____, and passport number _____, legally represented for the signing of this agreement by virtue of the _____ special power of attorney of the Notary of Athens Athanasios A. Dragios, from Evaggelos Kteniadis, of Evaggelos and Vasiliki, resident at Elliniko, 70 Vouliagmenis Avenue, with ID card AM07812, issued the 18/09/2014 from Voula PD, hereinafter called "lessor".

Second contracting party, name: the company "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A.", with headquarters in Elliniko, Leoforos Vouliagmenis 70, Tax ID number: **801878212** hereinafter called "lessee" have mutually agreed and accepted following:

1. PROPERTY ON LEASE. The "lessor" rents with this present agreement to the "lessee" a flat (house/home) on the ..... floor in municipality of ....., at the address ....., number ..... that consists of the following rooms ..... with parking spot, with storage, with exclusive use of the terrace space of ..... of a total surface of ..... square meters.

2. PRICE TO LEASE PROPERTY (RENT). The monthly rent is agreed to be of the amount of ..... **euros**. The rent is agreed to be paid off within the first 10 calendar days of every six months.

It is clearly and mutually agreed that all bank expenses are charged to the lessor. The pay-off of the rent shall be proven solely by written receipt of the lessor or a person empowered by the lessor, or by a bank receipt, none other medium of proof accepted. The contracting parties agree that the rent is just and corresponding to the rental value of the property and resign from any right to contest this rent.

3. DURATION. The duration of this agreement is set to ..... . Starting on ..... ending on ..... .

4. USE. The property shall be used for the housing purposes of the lessee and his/her following family members .....

ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Την __ του μηνός _____ του έτους **2025** στην πόλη Ελληνικό οι υπογράφοντες το παρόν συμφωνητικό αφενός:

ο πρώτος συμβαλλόμενος _____, του _____, κάτοικος _____, με Α.Φ.Μ. _____, αριθμό διαβατηρίου _____, όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος, δυνάμει του υπ' αριθ. _____ ειδικού πληρεξουσίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανάσιου Α. Δράγιου, από τον Ευάγγελο Κτενιάδη του Ευάγγελου και της Βασιλικής, κάτοικος Ελληνικού, Λεωφόρου Βουλιαγμένης αριθ.70, κάτοχος του υπ' αριθ. ΑΜ07812 ΑΔΤ, εκδοθέν την 18/09/2014 από το ΑΤ Βούλας, αποκαλούμενος στο εξής "εκμισθωτής", και αφετέρου,

η δεύτερη συμβαλλόμενη εταιρεία με επωνυμία «ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», με έδρα το Ελληνικό επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 70 και με Α.Φ.Μ. **801878212,** αποκαλούμενη στο εξής "*μισθώτρια*", συμφώνησαν από κοινού και αποδέχτηκαν τα εξής:

1. ΜΙΣΘΙΟ. Ο πρώτος συμβαλλόμενος "εκμισθωτής" εκμισθώνει με το συμφωνητικό αυτό στον δεύτερο συμβαλλόμενο "μισθωτή" ένα διαμέρισμα (κατοικία) του ..... ορόφου που βρίσκεται στην πόλη ....., στην οδό ....., και αρ. ..... και αποτελείται από τους εξής χώρους .... επιφανείας ..... τετραγωνικών μέτρων.

2. ΜΙΣΘΩΜΑ. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται σε ..... **ευρώ.** Το μίσθωμα συμφωνείται να καταβάλλεται στις πρώτες δέκα ημερολογιακές ημέρες κάθε εξαμήνου.

Είναι ξεκάθαρο και αμοιβαία αποδεκτό ότι όλα τα έξοδα τραπεζών βαραίνουν τον εκμισθωτή. Η καταβολή του μισθώματος αποδεικνύεται μόνο με έγγραφη απόδειξη του εκμισθωτή ή εξουσιοδοτημένου απ' αυτόν προσώπου, ή της Τραπέζης, αποκλειομένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου. Οι συμβαλλόμενοι θεωρούν το μίσθωμα δίκαιο και ανάλογο με την μισθωτική αξία του ακινήτου και παραιτούνται από κάθε δικαίωμα για αμφισβήτηση του.

3. ΔΙΑΡΚΕΙΑ. Η διάρκεια της παρούσας μίσθωσης ορίζεται σε ..... . Αρχίζει την ..... και λήγει την ..... .

4. ΧΡΗΣΗ. Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως κατοικία του μισθωτή, καθώς και των εξής μελών της οικογενείας του: .....
Επιτρέπεται απόλυτα οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του μίσθιου καθώς και η ολική ή μερική υπομίσθωση του ή

DEVELOPMENT

……
……
Is allowed the change of the use and its sub lease and the concession of its use without pay, to third parties or the co-habitation or the stayover of other persons.

5. RECEIPT OF THE PROPERTY – MAINTENANCE. The lessee has taken possession of the property examined same and found it to his/ her absolute liking, in excellent condition and totally suitable for intended use. The lessee has to cover all expenses for maintenance, replacement, repair of damage in the property and in the equipment, as long as the damage has been caused by their wrong or negligent use.

6. ADDITIONS – ALTERATIONS. It is expressly forbidden to the lessee to bring any addition alteration or amendment to the property without the written consent of the lessor. Any addition alteration or amendment by violation of this clause, irrespective of the consequences, shall remain to the benefit of the property without giving any right of removal or compensation to the lessee. In any case the lessor is entitled to claim the restoration of things to previous status the lessee bearing the cost.

7. PROPER USE OF THE PROPERTY. The lessee is obliged to properly use the property, keeping it clean and tidy, using in a manner that does not obstruct with the quiet surroundings, the health, the work, security and fair practice of the lessor and the rest of the tenants of the building, to whom the lessee must behave properly. The lessee also is under obligation to inform in due time the lessor of any possible danger or damages of the property. It is forbidden to the lessee to occupy other space or common use space of the building in which the property is, to park vehicles of any kind in the property or the common use space of the property itself, to install machinery, flammable or explosive materials, or objects that could harm or pollute the property.

8. VISITS – INSPECTION OF THE PROPERTY. The lessor or his/her representative is entitled during regular days and hours a) to visit and inspect in detail the property every three months, accompanied by a mechanic or a crafts expert to detect tear and wear or alterations, b) to visit the property two times per week along with potential buyers or lessees, that is …… from … until … Finally, the lessee is obligated to tolerate with any required works of maintenance or construction of the building in which the property is situated.

9. THE RETURN OF PROPERTY. Upon termination of the agreement, the lessee is obligated, without notice, to return the property to the lessor in same condition as the property has been delivered to lessee. In any other case the lessee is obliged to pay up an amount equal to 1/15 of the monthly

με οποιοδήποτε τρόπο με ή χωρίς αντάλλαγμα παραχώρηση της χρήσης, του μίσθιου σε τρίτους ή συγκατοίκηση ή φιλοξενία άλλων προσώπων χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

5. ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΙΣΘΙΟΥ-ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ. Ο μισθωτής παρέλαβε το μίσθιο αφού το εξέτασε και το βρήκε της τελείας αρεσκείας του, σε αρίστη κατάσταση και απόλυτα κατάλληλο για την χρήση που μισθώθηκε. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την δαπάνη συντήρησης , αντικατάστασης ή επισκευής ζημιών και βλαβών του μίσθιου , των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του εφόσον η ζημία ή βλάβη προκλήθηκε από λανθασμένη ή πλημμελή χρήση εκ των μισθωτών.

6. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ-ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ. Απαγορεύεται στον μισθωτή να επιφέρει οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση του μίσθιου χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση γίνει κατά παράβαση αυτού του όρου, ανεξάρτητα από τις συνέπειες που θα συνεπάγεται, παραμένει προς όφελος του μίσθιου χωρίς να γεννά κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης του μισθωτή. Πάντως ο εκμισθωτής δικαιούται να αξιώσει την επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση, με δαπάνες του μισθωτή.

7. ΚΑΛΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ. Ο μισθωτής υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του μίσθιου, διατηρώντας το καθαρό και ευπρεπές, να το χρησιμοποιεί κατά τρόπο που να μην θίγει την ησυχία, την υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη του εκμισθωτή και των λοιπών ενοίκων του κτιρίου, προς τους οποίους πρέπει να τηρεί την συμπεριφορά που πρέπει. Επίσης οφείλει να ενημερώνει εγκαίρως τον εκμισθωτή για τυχόν κινδύνους, ή ζημιές του μίσθιου. Απαγορεύεται στον μισθωτή η κατάληψη άλλων ή κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου στο οποίο βρίσκεται το μίσθιο, η στάθμευση οχημάτων πάσης φύσεως μέσα στο μίσθιο ή τους κοινόχρηστους χώρους του καθώς και η τοποθέτηση μηχανημάτων, εύφλεκτων ή εκρηκτικών υλών, ή αντικειμένων που μπορούν να βλάψουν ή να ρυπάνουν το μίσθιο.

8. ΕΠΙΣΚΕΨΗ-ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ. Ο εκμισθωτής ή ο αντιπρόσωπος του δικαιούται σε κατάλληλες μέρες και ώρες α) να επισκέπτεται και να επιθεωρεί λεπτομερώς το μίσθιο ανά τρίμηνο, συνοδευόμενος από μηχανικό ή εμπειροτέχνη για να εξακριβώσει τυχόν φθορές ή μεταβολές του, β) να επισκέπτεται το μίσθιο δύο φορές την εβδομάδα μαζί με υποψήφιους αγοραστές ή μισθωτές, ήτοι εκάστη …… από **……** έως …… και εκάστη …… από …… έως …… Τέλος ο μισθωτής υποχρεούται να ανέχεται

rent for every day of delay as a penalty clause along with compensation to the lessor for every damage incurred by the lessor due to the non-timely return of the property.

10. REGULATION OF FUNCTION OF THE BUILDING. the lessee is obliged to conform with all terms and clauses of the regulation of function of the building, in which the property is situated, whether such exists by notarial act of through practice, of which he had been informed and which is considered to be an integral part of this agreement. It is hereby expressly agreed that any obligation or restriction of the regulation of function of the building that is of the owners' shall also apply to the lessees.

17. BILLS – FEES. The bills and fees of all kinds of services of general interest, all kinds of fees in favor of anybody, taxes and contributions of the property or related to the property, excluding income tax, along with any predicted common use expense shall be born exclusively by the lessee. The lessee is obliged within ten days of the signing of this agreement to enter into agreement with any provider of electricity he/ she wishes as well as with the National Provider of Water Supplies [EYDAP] and natural gas if any, contract for supply of electricity, water and natural gas in his/ her name.

12. BUILDING'S COMMUNAL EXPENSES. The Lessee is obligated every month and upon written receipt by the managing officer of the building, to pay to the latter according to the clauses of the above regulation of function of the building, his/her share of the expenses of maintenance, repair and function of any kind, of the common use space, things and installations, the expenses for the wages of any personnel working for the building, included.

13. HEATING. the expense of heating and regular maintenance of the heating system, as divided by the regulation of function of the building, is to be born, in analogy (ad valorem), by the lessee, who is obligated every month, during which the heat is functioning, to the prepayment of the heat expenses to the managing officer of the building upon receipt. This obligation is born by the lessee irrespective of whether the lessee makes us of the heat or not, due to the fact that lessee is absent or for other reasons, unless otherwise set in the regulation.

14. SILENT EXTENSION OF AGREEMENT – RAISE OF THE RENT. the silent rental anew or the extension of the time of the agreement are absolutely forbidden, any forced stay in of the lessee in the property after termination of the agreement cannot be perceived as indicative of any consent on behalf of the Lessor. In such a case it is expressly agreed upon that, if there no special agreement for the rent, or no agreement as to the rent's gradual readjustment, then any

τυχόν απαραίτητες εργασίες επισκευής ή ανοικοδομήσεως του κτιρίου όπου ευρίσκεται το μίσθιο.

9. ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ. Κατά τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται, χωρίς όχληση, να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή στην ίδια κατάσταση στην οποία το παρέλαβε. Διαφορετικά υποχρεούται σε καταβολή ποσού ίσου προς το 1/15 του μηνιαίου μισθώματος για κάθε μέρα καθυστέρησης σαν ποινική ρήτρα καθώς και σε αποζημίωση του εκμισθωτή για κάθε ζημιά που έπαθε εξ αιτίας της μη έγκαιρης απόδοσης του μίσθιου.

10. ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. Ο μισθωτής υποχρεούται να συμμορφώνεται απολύτως προς όλους τους όρους και τις διατάξεις του κανονισμού της πολυώροφης οικοδομής, στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, είτε αυτός έχει συνταχθεί με συμβολαιογραφική πράξη είτε εφαρμόζεται άτυπα, του οποίου έλαβε γνώση και ο οποίος θεωρείται αναπόσπαστο μέρος αυτού του συμφωνητικού. Συμφωνείται ρητά ότι κάθε υποχρέωση ή απαγόρευση του κανονισμού που αφορά τους ιδιοκτήτες, αφορά και τους μισθωτές.

11. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ-ΤΕΛΗ. Οι λογαριασμοί κάθε είδους παροχών κοινής ωφελείας, τα πάσης φύσεως και υπέρ οιουδήποτε τέλη, φόροι και εισφορές που αφορούν το μίσθιο ή συναρτώνται προς το μίσθωμα, πλην του φόρου εισοδήματος, ως και κάθε προβλεπόμενη κοινόχρηστη δαπάνη θα βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται μέσα σε δέκα μέρες από την υπογραφή του παρόντος να συνάψει με τον όποιο πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας επιθυμεί καθώς και ΕΥΔΑΠ και Φυσικό Αέριο εάν υπάρχει, σύμβαση παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, νερού και φυσικού αερίου στο όνομα του.

12. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ. Ο μισθωτής υποχρεούται κάθε μήνα και λαμβάνοντας έγγραφη απόδειξη του διαχειριστή της οικοδομής, να του καταβάλει την κατά τις διατάξεις του ως άνω κανονισμού της πολυώροφης οικοδομής, αναλογία που αντιστοιχεί στο μίσθιο επί πάσης φύσεως δαπανών επισκευής, συντήρησης και λειτουργίας των κοινόχρηστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης και της δαπάνης αμοιβής του εν γένει προσωπικού της πολυκατοικίας.

13. ΘΕΡΜΑΝΣΗ. Η δαπάνη της λειτουργίας και τακτικής συντήρησης του συστήματος θέρμανσης, όπως επιμερίζεται με τις διατάξεις του ως άνω κανονισμού της πολυώροφης οικοδομής, βαρύνει, κατά την αφορούσα το μίσθιο αναλογία, τον μισθωτή, ο οποίος και υποχρεούται κάθε μήνα, κατά τον οποίο λειτουργεί η θέρμανση, στην προκαταβολή της στον διαχειριστή της πολυκατοικίας επί αποδείξει. Την υποχρέωση αυτή έχει ο μισθωτής είτε κάνει

raise given or permitted in any way by the State for the rents of the housing purposes of any sort, of any time, even during the time that this agreement is in force, shall be automatically valid for this agreement as well.

15. WRITTEN AMENDMENT. any amendment of the clauses of this agreement shall be proven exclusively in writing, any other means of proof is not accepted. The untimely enactment on behalf of the lessor of his/ her rights, happening once or in repetition, shall not mean waiver of such a right of the lessor.

16. CONSEQUENCES OF NON-CONFORMITY. The untimely payment by the lessee of the rent, of his/ her share of the expenses for the common use space and for the heating, for the bills of the property along with any and all additional obligation of the lessee, per agreement or per law, shall give the lessor the right to terminate and resolve the agreement, unilaterally, to get the lessee to leave the property, according to the laws in force, and to claim compensation for any damage incurred by the lessor. In these cases, the guarantee shall stay in favor of the lessor as a penalty clause. Finally, it is expressly agreed that if the lessees are more than one, they share responsibility and are all appointed as representatives of one another with the power to receive all actions of commencement of proceedings. All service of actions to the lessee can be done in the property as well until the keys had been handed over to the lessor.

17. ADDITIONAL TERMS. Among the contracting parties the following additional terms are agreed upon:

1. The lessees are to cover all expenses for maintenance, replacement, repair of damage in the property and in the equipment, as long as the damage has been caused by their wrong or negligent use.
2. In case of selling of the property the lessees shall be notified one (1) month before and the agreement could be terminated and the lessor is not obliged to pay any compensation to the lessees, who waive by now of their related rights.
3.In case that one of the lessees leaves the property, the obligations as per this agreement shall stay in force for the lessee that continues to stay in the property.
4. The lessees are obliged to hand out the property clean and in perfect condition.
5. The courts of Athens shall be the competent courts for the resolution or any dispute.

This present agreement has been drafted in five pages, read and has been accepted by the contracting parties, signed by each party and each party received one original, whereas third original shall be deposited by the lessor to his

χρήση της θέρμανσης είτε όχι, επειδή απουσιάζει από το μίσθιο ή για άλλους λόγους, εκτός αν διαφορετικά ρυθμίζεται στον κανονισμό.

14. ΣΙΩΠΗΡΗ ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ-ΑΥΞΗΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ. Η σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείονται απολύτως, τυχόν δε αναγκαστική παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης δεν μπορεί ποτέ να θεωρηθεί ότι υποδηλώνει συμφωνία του εκμισθωτή. Σε τέτοια περίπτωση ρητά συμφωνείται ότι αν ως προς το μίσθωμα δεν υπάρχει ή δεν ισχύει ειδική συμφωνία σταδιακής αναπροσαρμογής του, κάθε αύξηση που θα δοθεί, ή θα επιτραπεί με οποιοδήποτε τρόπο από το Κράτος για τα μισθώματα κατοικιών κάθε είδους, οποτεδήποτε, ακόμη και κατά την συμβατική διάρκεια του παρόντος, θα ισχύει αμέσως και αυτομάτως και για την μίσθωση αυτή.

15. ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ. Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων αυτού του συμφωνητικού θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλειομένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου. Η τυχόν μη έγκαιρη ενάσκηση από τον εκμισθωτή οποιουδήποτε δικαιώματός του, είτε μία φορά είτε κατ' επανάληψη δεν σημαίνει παραίτηση του από αυτό το δικαίωμα.

16. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή από τον μισθωτή του μισθώματος, της αναλογίας του στις δαπάνες κοινόχρηστων χώρων και θέρμανσης, των λογαριασμών που αφορούν το μίσθιο και κάθε άλλη πρόσθετη υποχρέωση του μισθωτή, ή η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του συμφωνητικού αυτού ή του Νόμου παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα να καταγγείλει και να λύσει μονομερώς την μίσθωση, να αποβάλει τον μισθωτή από το μίσθιο κατά την
σχετική νόμιμη διαδικασία και να ζητήσει αποζημίωση για κάθε ζημιά που έπαθε. Στις περιπτώσεις αυτές καταπίπτει σαν ποινική ρήτρα υπέρ του εκμισθωτή η εγγύηση που δόθηκε. Τέλος, συμφωνείται ρητά ότι εάν οι μισθωτές είναι περισσότεροι από ένας, αφ' ενός ευθύνονται σε ολόκληρο, αφ' ετέρου δε διορίζουν αλλήλους αντικλήτους και με εξουσία παραλαβής και των εισαγωγικών της δίκης εγγράφων. Οι κάθε είδους επιδόσεις εγγράφων προς τον μισθωτή μπορούν να γίνονται και στο μίσθιο μέχρι παραδόσεως των κλειδιών του.

17. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΟΡΟΙ. Μεταξύ των συμβαλλομένων συμφωνούνται και οι εξής πρόσθετοι όροι:
1. Οι μισθωτές αναλαμβάνουν την δαπάνη συντήρησης , αντικατάστασης ή επισκευής ζημιών και βλαβών του μίσθιου , των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του εφόσον η ζημία ή βλάβη προκλήθηκε από λανθασμένη ή πλημμελή χρήση εκ των μισθωτών.

DEVELOPMENT

tax authority within a deadline of 30 days of its day of signing.

THE CONTRACTING PARTIES

THE LESSOR AS REPRESENTED	**THE LESSEE**
……	……

2. Σε περίπτωση πώλησης του διαμερίσματος θα ειδοποιηθούν ένα (1) μήνα πριν και η σύμβαση δύναται να λυθεί και δεν υποχρεούται ο εκμισθωτής να καταβάλει κανενός είδους αποζημίωση στους μισθωτές , οι οποίοι παραιτούνται από τώρα ρητώς οιουδήποτε τυχόν δικαιώματός τους σχετικά με αυτό.
3. Σε περίπτωση που ένας εκ των δύο μισθωτών αποχωρήσει εκ του μίσθιου , τις υποχρεώσεις τήρησης του παρόντος συμφωνητικού έχουν εξ ολοκλήρου και ο καθένας χωριστά εκ των μισθωτών.
4. Οι μισθωτές υποχρεούνται να παραδώσουν το μίσθιο καθαρό και σε άριστη κατάσταση.
5. Αρμόδια για επίλυση κάθε διαφοράς που ήθελε προκύψει από το παρόν μισθωτήριο , θα είναι τα δικαστήρια Αθηνών.

Το παρόν μισθωτήριο συντάχθηκε σε πέντε σελίδες, διαβάστηκε και έγινε αποδεκτό από τους συμβαλλομένους, υπογράφτηκε από αυτούς και ο καθένας έλαβε από ένα όμοιο αντίτυπο, ένα δε αντίτυπο θα κατατεθεί από τον εκμισθωτή στην Οικονομική Εφορία του μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία υπογραφής του.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ ΟΠΩΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΕΙΤΑΙ	**ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ**
……	……

V2

DEVELOPMENT

Headquarters: Othonos 6, 10563 Athens, Greece T: +30 210 9617181 · **Kolonaki Branch:** Valaoritou 4A, 10671 Athens, Greece T: +30 210 3622230
Glifada Branch: Leoforos Aggelou Metaxa 7, 16675 Glifada, Greece T: +30 210 8983405 **International Offices:** Beijing, Shanghai, Guangzhou, Nairobi, Dubai
vsquared2.com

DEVELOPMENT

PRIVATE AGREEMENT

In Athens, today --/--/2026 the below mentioned involved parties:

1. The first party is a private limited liability company that administrates properties under the name "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A.", which is based in Attica, Athens in 70 Vouliagmenis Avenue, 16777 Elliniko, Greece, with Tax Number 801878212, hereby legally represented by Mr. Evangelos Kteniadis of Evangelos,

2. and the second party --- --of --- ---, resident in--------, with passport number --- issued by ----with tax number ---- from Tax Procedures and Service Provision Center in Attica (KE.FO.DE.),agree and mutually accept the following:

The first party states that has extensive knowledge and the appropriate staff in management and administration of properties.
The second party states that with the contract number ---of Athens' Notary Eleni Aristidi Dragios, is the exclusive owner of a property in the Municipality of---- in ----Street number---, --- floor, with approximately _____ square meters 'area.

Article 1: Assignment Mandate
The second party assigns to the first party "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A." company to find an appropriate tenant, to sign a rental agreement and to manage the aforementioned property. "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A." company on behalf of the second party undertakes the process of the above mentioned commands.

Article 2: Duration
This contract starts on __/__/20__.

Article 3: Areas of Jurisdiction
With the current contract it is agreed the irrevocable mandate and entitlement to the legal representative of the first party Mr. Evangelos Kteniadis to act on the benefit of the abovementioned property. In order to fulfill this mandate, Mr. Evangelos Kteniadis may authorize any other who is considered as appropriate. Furthermore, he can assign to a lawyer of his choice to redact extrajudicial notices, lawsuits or and payment orders in order to collect unpaid rents or and any need and demand that concerns the aforementioned property.
In addition, the second party appoints to the first party the right to act as an administrator to his transactions (collection of rents from tenants, payment to suppliers) and coordinate and do any repair and maintenance works in the property.

Article 4: Payment
The amount of _____ euros (___€) plus 24%VAT per year is prescribed as a payment for the offered services which is the amount of the monthly rental. This amount will be modified according to the rental. For this payment "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A." company will issue receipts. The second party is obliged to deposit this amount to the bank account of the first party.

Article 5: Expenses
It is clearly agreed that the aforementioned reward of "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A." company does not contain costs that are related to the abovementioned property.
For the monthly operational expenses of the property (electricity bills, water bills, telecommunication bills and communal expenses) "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A." company is not required to inform the second party.
For any other expense that "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A." company will have to carry out, as actions of the administration of the aforementioned property, is required to inform the second party in advance after taking permission through e-mail from the second party or any other representative of the second party.
After the payment of the expenses the first party is obliged within ten days to send e-mail to the second party

Headquarters: 70 Vouliagmenis Avenue, 167 77 Elliniko, Greece T: +30 210 9617181 · Kolonaki Branch: 4A Valaoritou str., 106 71 Athens, Greece
International Offices: Beijing, Shanghai, Nairobi, Ho Chi Minh City, Doha, Lahore, Ashgabat, Gujarat
vsquared2.com

with all the legal documents-proofs, and the second party is obliged to redeem within 10 days by depositing the amount on the bank account that the first party indicates.

Article 6: Special Terms
It is clearly agreed that the first party will propose to the second party the potential tenants and will send to the second party private rental agreement in Greek and English language that includes all the terms that the second party has already confirmed.

Article 7: Amendments on the contract terms
It is clearly agreed that any amendments or alterations on the terms and conditions of this agreement are only proven by writing, excluding any other way.

Article 8: Dispute Resolutions
The current agreement is applied to the Greek law. For any dispute between the two parties that concern the current agreement is under the jurisdiction of the district court in Athens. All the terms of the agreement are vital for the decent administration of the property. Any infringement on the terms gives the right to the counterparty to arraign and terminate one-sided this agreement. Any possible alteration on the law that partially or thoroughly abrogates the present terms of this agreement, does not affect the validity of the remaining terms of the agreement between the two parties.

To confirm the aforementioned, the current agreement is composed in two (2) identical original copies and after signed each party received one (1).

THE INVOLVED PARTIES

On behalf of "PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A." **On behalf of the second party**

Headquarters: 70 Vouliagmenis Avenue, 167 77 Elliniko, Greece T: +30 210 9617181 · Kolonaki Branch: 4A Valaoritou str., 106 71 Athens, Greece
International Offices: Beijing, Shanghai, Nairobi, Ho Chi Minh City, Doha, Lahore, Ashgabat, Gujarat
vsquared2.com

ATHANASIOS DRAGIOS
Digitally signed by ATHANASIOS DRAGIOS
Date: 2026.03.23 17:16:08 +02'00'

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗ ΔΡΑΓΙΟΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 56 & ΕΜΜ. ΜΠΕΝΑΚΗ
ΑΘΗΝΑ 10678
(Δ'ΟΡΟΦΟΣ-ΓΡΑΦΕΙΟ 1-ΜΕΓΑΡΟ ΕΡΜΗΣ)
ΤΗΛ: 210-3303135- FAX: 210-3810577
e-mail: thanos@dragios.gr

ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ: [redacted]

ΠΩΛΗΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ [ΥΠΟ ΣΤΟΙΧΕΙΑ «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-5» ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΤΕΤΑΡΤΟΥ (Δ΄) ΥΠΕΡ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟΥ] - του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα

ΑΝΤΙ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΕΥΡΩ: [redacted]

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΥΡΩ: [redacted]

Στην Αθήνα, σήμερα στις **είκοσι (20) του μηνός Μαρτίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή** και στα Γραφεία της Συμβολαιογραφικής Εταιρείας με την επωνυμία «Εταιρεία Συμβολαιογράφων Αθανάσιος Αρ. Δράγιος - Ελένη Αρ. Δράγιου» με ΑΦΜ:999714236 - ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύει στην Αθήνα και επί της οδού Πανεπιστημίου αριθμός 56 και Εμμανουήλ Μπενάκη - Δ' όροφος - Μέγαρο «ΕΡΜΗΣ», σε μένα τον Συμβολαιογράφο Αθήνας **ΑΘΑΝΑΣΙΟ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗ ΔΡΑΓΙΟ,** με έδρα την Αθήνα, μέλος της ως άνω εταιρείας, παρουσιάστηκαν οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο **αφ' ενός μεν ο** κ. **ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΤΕΝΙΑΔΗΣ του Μηνά και της Χαρίκλειας,** ιδιωτικός υπάλληλος, γεννημένος στο Ηράκλειο Κρήτης στις 19.12.1977, κάτοικος Πειραιά, [redacted], αριθμός [redacted], κάτοχος του με αριθμό [redacted]/01-08-2019 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Τ.Α. Δημοτικού Θεάτρου, με Α.Φ.Μ. 065283880, υπαγόμενος στο ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, ο οποίος ενεργεί στην παρούσα πράξη μου ως πληρεξούσιος, αντιπρόσωπος και αντίκλητος , επ' ονόματι και για λογαριασμό **της Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας** με την επωνυμία **«ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο**

«ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51», που ως προς τον σκοπό των διεθνών συναλλαγών αποδίδεται με ξενόγλωσσους χαρακτήρες ως «PLATEON 51 SINGLE MEMBER S.A.» και τον διακριτικό τίτλο «PLATEON 51», με έδρα τον Δήμο Ελληνικού Αργυρούπολης, επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης αριθμός 70, με **ΑΦΜ 801878212**, υπαγόμενη στο ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και με **Αριθμό ΓΕΜΗ: 165050901000,** δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που δόθηκε στον εμφανισθέντα δυνάμει του υπ' αριθμόν 23.469/12-1-2026 πληρεξουσίου μου, το οποίο κατά ρητή και υπεύθυνη δήλωση του εμφανισθέντος δεν έχει μέχρι σήμερα ανακληθεί, ούτε έχει παύσει η ισχύς του με οποιονδήποτε άλλον τρόπο.

Η άνω εταιρεία αρχικά συστάθηκε νόμιμα με τις Υπηρεσίες Μιας Στάσης (Υ.Μ.Σ.) κατά τις διατάξεις του Ν.3853/17-6-2010 (ΦΕΚ 90Α717-6-2010) με το από 18-7-2022 Πρότυπο Καταστατικό Σύστασης Μονοπρόσωπης ΑΕ και το οποίο καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών στις 18-7-2022 με κωδικό καταχώρισης 165050901000, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στην υπ' αριθμόν 21.107/11-12-2024 πράξη μου υπ' αριθμόν 165050901000/Α/18-7-2022 Ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου.

Το άνω καταστατικό της εταιρείας τροποποιήθηκε ως προς τα άρθρα 5 και 7 αυτού , σύμφωνα με την από 26/1/2024 απόφαση της Συνέλευσης της μετόχου της, το οποίο καταχωρίστηκε στις 6-2-2024 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Καταχώρισης 4018027 και η οποία εγκρίθηκε με την με αριθμό 1794/6-2-2024 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (ΑΔΑ: 9ΓΛΘ469ΗΕΘ-0ΕΥ), όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στην υπ'

αριθμόν 21.107/11-12-2024 πράξη μου με αριθμό πρωτοκόλλου:3211130/6-2-2024 Ανακοίνωση του Τμήματος ΑΕ Β΄ της Διεύθυνσης Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ. , η άνω δε τροποποίηση καταστατικού υποβλήθηκε σε ορθή επανάληψη των ήδη καταχωρηθέντων με ΚΑΚ 4018027/6-2-2024 και ΑΠ Ανακοίνωσης 3211130/6-2-2024 και καταχωρίστηκε στις 3-6-2024 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Καταχώρισης 4201518 η με αριθμό 6750/3-6-2024 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του άνω Επιμελητηρίου (ΑΔΑ:926Μ469ΗΕΘ-Ο7Α), όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στην υπ' αριθμόν 21.107/11-12-2024 πράξη μου με αριθμό πρωτοκόλλου: 3295917/3-6-2024 Ανακοίνωση του Τμήματος ΑΕ Β΄ της Διεύθυνσης Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ .

Ακολούθως δυνάμει του από 25-4-2025 Συμφωνητικού Μεταβίβασης μετοχών, μεταβιβάστηκε το σύνολο των μετοχών της άνω εταιρείας, προς την Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «V SQUARED DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτοκόλλου 3632225/28-5-2025 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ, η οποία έχει προσαρτηθεί στην υπ' αριθμόν 23.469/12-1-2026 πράξη μου.

Στις 13-5-2025 καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) , τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51» και Αριθμό ΓΕΜΗ 165050901000:

α) Με κωδικό αριθμό καταχώρισης 5373656, η από 25-4-2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της μετόχου της, σύμφωνα με την οποία εκλέχθηκε νέο Μονομελές Διοικητικό Όργανο της εταιρείας.

β) Με κωδικό αριθμό καταχώρισης 5373657, το από 25/4/2025 πρακτικό του Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου (Συμβούλου-Διαχειριστή) της εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο ο μοναδικός Σύμβουλος-Διαχειριστής που εκλέχθηκε από την ανωτέρω Γενική Συνέλευση και αποδέχθηκε τον διορισμό του, είναι ο κ. Ευάγγελος Κτενιάδης του Ευαγγέλου, με ΑΦΜ 079887581.

Η θητεία του ανωτέρω Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου (Συμβούλου-Διαχειριστή) είναι εξαετής και λήγει στις 25-4-2031 και

γ) Εκπροσώπηση της εταιρείας,

όπως όλα τα ανωτέρω προκύπτουν από την με αρ. πρωτ. 3620387/13-5-2025 Ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ , η οποία έχει προσαρτηθεί στην υπ' αριθμόν 23.414/29-12-20025 πράξη μου.

Στις **17/11/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **5638992,** η με αριθμό **12011 - 17/11/2025** απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (**ΑΔΑ: 9ΤΡΓ469ΗΕΘ-Β3Ι),** με την οποία αποφασίστηκε η μεταφορά της έδρας της εταιρείας επί της λεωφόρου Βουλιαγμένης 70 του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης, με την αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 2 του καταστατικού της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.,** με διακριτικό τίτλο **ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **165050901000**, όπως ισχύει σύμφωνα με το από **11/11/2025 Πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων,** όπως προκύπτει από την με Αρ. Πρωτ.: 3850184 και με ημερομηνία 17/11/2025 Ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ, η οποία έχει προσαρτηθεί στην υπ' αριθμόν 23.414/29-12-2025 πράξη μου.

Τέλος, στις **12-1-2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **5884395,** η

με αριθμό **321/12-01-2026** απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (**ΑΔΑ: 6ΥΙΞ469ΗΕΘ-ΔΙΜ),** με την οποία αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 3 του καταστατικού της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.,** με διακριτικό τίτλο **ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **165050901000**, όπως ισχύει σύμφωνα με το από **08/01/2026 Πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων,** όπως προκύπτει από την με Αρ. Πρωτ.: 3965403 και με ημερομηνία 12-1-2026 Ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ.

Ο άνω εμφανισθείς δηλώνει υπεύθυνα ότι το καταστατικό της υπ' αυτού εκπροσωπουμένης **Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας** με την επωνυμία **«ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»** δεν έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα με άλλο έγγραφο και η εταιρεία δεν λύθηκε, δεν τέθηκε σε εκκαθάριση, δεν κηρύχθηκε σε πτώχευση/ διαδικασία συνδιαλλαγής/ εξυγίανσης, δεν έχει τεθεί υπό αναγκαστική διαχείριση, ούτε έχει υποβληθεί σχετική αίτηση ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου και η οποία θα καλείται στη συνέχεια **«ΠΩΛΗΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», αφ' ετέρου η κ. (όνομα)** [redacted] **(επίθετο)** [redacted] **του (όνομα πατέρα)** [redacted] **και της (όνομα μητέρας)** [redacted], δικηγόρος Αθηνών ([redacted]), γεννημένη στις [redacted] στην πόλη [redacted] της [redacted], κάτοικος Πειραιά, οδός [redacted] [redacted] αριθμός [redacted] κάτοχος του επιχειχθέντος σε μένα υπ' αριθμόν [redacted] δελτίου αστυνομικής ταυτότητας που εκδόθηκε στις [redacted]/2024 από το Τ.Α. Καμινίων -Νέου Φαλήρου με ισχύ ως τις [redacted]2034, με ΑΦΜ [redacted], υπαγόμενη στο ΚΕΦΟΔΕ Αττικής**,** η οποία ενεργεί στο παρόν ως **ειδική πληρεξουσία, αντιπρόσωπος και αντίκλητος του κ. [όνομα]** [redacted] **[επίθετο]** [redacted] **του [όνομα πατρός]** [redacted]

[redacted] **[επίθετο]** [redacted] **και της [όνομα μητρός]** [redacted] **[επίθετο]** [redacted], επιχειρηματίας, γεννημένου στις [redacted] στη [redacted] κατοίκου [redacted] επί της οδού [redacted]) αρ. [redacted] κατόχου του υπ' αριθμόν [redacted] διαβατηρίου πολίτη της Δημοκρατίας της [redacted] εκδοθέντος από την αρχή [redacted] στις [redacted] και ισχύει ως τις [redacted], **με ΑΦΜ** [redacted] **υπαγόμενου στο ΚΕΦΟΔΕ Αττικής,** δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που δόθηκε στην εμφανισθείσα **δυνάμει του από** [redacted] **πληρεξουσίου,** η υπογραφή του οποίου πιστοποιήθηκε την ίδια ημερομηνία από την Πιστοποιούσα Λειτουργό της [redacted] η υπογραφή της οποίας πιστοποιήθηκε στις [redacted]2026 από την ίδια , ως άνω, [redacted] η οποία ενεργεί και ως Κοινοτάρχης/Επαρχιακή Λειτουργός ,ακριβές αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν, το οποίο φέρει την ένδειξη Apostille με αριθμό [redacted]2026 και το οποίο δεν έχει μέχρι σήμερα ανακληθεί, ούτε έχει παύσει η ισχύς του με οποιονδήποτε άλλον τρόπο κατά ρητή και υπεύθυνη δήλωση της εμφανισθείσας και ο οποίος στη συνέχεια για συντομία θα ονομάζονται **«ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ»**.

Οι άνω εμφανισθέντες με τις ως άνω ιδιότητες που εδώ παρίστανται, ζήτησαν να συνταχθεί το παρόν συμβόλαιο, με το οποίο δήλωσαν και αποδέχθηκαν αμοιβαία τα εξής:

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο Ι.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΕΩΣ

Η «πωλήτρια εταιρεία», δια του παρισταμένου στο παρόν συμβόλαιο πληρεξουσίου της, δήλωσε ότι έχει στην πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή

της, μία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, **ήτοι το με στοιχεία «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-5» διαμέρισμα του τετάρτου (Δ΄) υπέρ το ισόγειο ορόφου** της κατωτέρω οικοδομής, διεπόμενη από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929, όπως τροποποιηθείσες ισχύουν, των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα καθώς και της υπ' αριθμόν [redacted] **πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας** του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδοπούλου, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν [redacted] **πράξη τροποποίησης** της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λήδας Νικολάου Ζερβογιάννη – Παρασκευοπούλου και **όπως αυτή τροποποιήθηκε περαιτέρω δυνάμει της υπ' αριθμόν 23.717/16-2-20026 πράξης μου τροποποίησης πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας** και κανονισμού συσταθείσες επί οικοδομής αποτελουμένης από υπόγειο, ισόγειο, Α΄, Β΄, Γ΄, Δ΄ και Ε΄ ορόφους, ανεγερθείσας επί οικοπέδου αρτίου και οικοδομησίμου, κειμένου εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως του Δήμου Αθηναίων, στην θέση **«ΑΓΙΟΣ ΔΑΝΙΗΛ», στη συνοικία «[redacted]»**, ήδη εντός της Κοινότητας του 3ου Διαμερίσματος Δήμου Αθηναίων, του Δήμου Αθηναίων (Έδρα : Αθήνα) της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου του περιβαλλομένου από τις οδούς **Πλαταιών – Παραμυθιάς – Μυκάλης - Μεγάλου Αλεξάνδρου** και επί των οδών **Πλαταιών, επί της οποίας φέρει τον αριθμό 51 και Παραμυθιάς, επί της οποίας φέρει τον αριθμό 25,** όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη μου με ημερομηνία 24-1-2025 έγγραφο του Δήμου Αθηναίων Γενική Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως και Αστικού Περιβάλλοντος, Τμήμα

Πολεοδομικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων, με Θέμα: Πληροφορίες αρίθμησης για το κτίριο επί των οδών Πλαταιών 51 και Παραμυθιάς 25, που εκδόθηκε ως απάντηση της με Α.Π. 317160/0 / 09-12-2024.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: **Το ως άνω οικόπεδο**, επί του οποίου έχει ανεγερθεί η άνω οικοδομή , εφ' ης και η προαναφερθείσα οριζόντια ιδιοκτησία της «πωλήτριας εταιρείας» α) **κατά τους απώτερους τίτλους κτήσεως,** περιγράφεται ως έχον έκταση μέτρα τετραγωνικά δύο χιλιάδες τριακόσια ογδόντα τρία (2.383,00) ή όσης και αν είναι πλέον ή έλαττον, εμφαινόμενο με τα περιμετρικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α στο από Απριλίου 1958 διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Ηλία Κατζούρη, φωτοτυπικό αντίτυπο του οποίου έχει επισυναφθεί στο υπ' αριθμόν [redacted] συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ηλία Παπαντωνοπούλου , β) **κατά την τελευταία αναφερομένη στους τίτλους κτήσεως** τοπογράφησή του, ως έχον έκταση μέτρα τετραγωνικά δύο χιλιάδες τριακόσια ογδόντα εννέα και 0,38 (2.389,38), εμφαινόμενο με τα περιμετρικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α στο από Ιανουαρίου 1996 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Πάνου Βερυκοκίδη υπό κλίμακα 1:100, το οποίο φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντος αυτό Μηχανικού σύμφωνα με το Ν. 651/1977, περί του ότι το εν λόγω οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει προσαρτηθεί στο υπ' αριθμόν [redacted] συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδοπούλου και συνορεύει γύρωθεν κατά το διάγραμμα αυτό ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με πλευρά διαγράμματος Α-Β-Γ επί προσώπου μήκους μέτρων δώδεκα (12,00), συν είκοσι οκτώ (28,00) με την οδό Πλαταιών, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με πλευρά

διαγράμματος Α-Θ επί προσώπου μήκους μέτρων σαράντα τεσσάρων και 0,20 (44,20) με την οδό Παραμυθιάς, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με πλευρά διαγράμματος Η-Θ μήκους μέτρων εξήντα τριών (63,00) με ιδιοκτησίες αγνώστων και ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με τεθλασμένη πλευρά διαγράμματος Η-Ζ-Ε-Δ-Γ μήκους μέτρων τριάντα ενός και 0,55 (31,55) , συν πέντε (5,00) , συν τριών (3,00) , συν δέκα εννέα (19,00) με ιδιοκτησίες αγνώστων και

γ) Κατά την τελευταία τοπογράφησή του και ακριβέστερη καταμέτρησή του το προπεριγραφέν οικόπεδο εμφαίνεται περιμετρικά με τους αριθμούς **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1** στο από Ιουνίου 2025 και με αριθμό σχεδίου (Τ-1) τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Γιώργου Χ. Βγενόπουλου , το οποίο έχει προσαρτηθεί στην υπ' αριθμόν 23.717/16-2-2026 πράξη μου και το οποίο φέρει επ' αυτού :

ι.- Την υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντος αυτό Μηχανικού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 651/1977 και του Νόμου 1337/1983 , περί του ότι το περιγραφόμενο οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, ευρίσκεται εντός των ορίων του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων και δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Νόμου 1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα.,

ιι.- Την δήλωση του ίδιου, ως άνω, μηχανικού περί του ότι εντός του οικοπέδου δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφισταμένη του 1923 ή ρέμα, δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική οδό και δεν βρίσκεται σε βιότοπο,

ιιι.- υπόμνημα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, όπου ευρίσκεται το περιγραφόμενο οικόπεδο ,

ιν.- απόσπασμα ρυμοτομικού , με εντοπισμό του περιγραφόμενου ακινήτου ,

v.- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, με εντοπισμό του περιγραφόμενου ακινήτου

vι.- πίνακα συντεταγμένων κορυφών ΕΓΣΑ ’87 και

vιι.-υπόμνημα περί του ότι:

1- το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συντάχθηκε σύμφωνα με το Νόμο 4030/2011 αρθ. 9 παρ. 3 και οι συντεταγμένες των κορυφών του έχουν εξαρτηθεί και αναφέρονται στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 1987,

2- οι διαστάσεις και το εμβαδόν υπολογίστηκαν αναλυτικά,

3- η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική γραμμή ,

4- η περιοχή έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο και το οικόπεδο έχει λάβει ΚΑΕΚ:050096334011/0/0,

5- τα όρια εφαρμόστηκαν με υπόδειξη των ιδιοκτητών και του εγκεκριμένου ρυμοτομικού διαγράμματος και

6- η εξάρτηση στο ΕΓΣΑ 87, πραγματοποιήθηκε με δέκτες L1/L2 της Leika Viva Gs14 την 15/5/2025 με την μέθοδο RTK.

Το προαναφερθέν από Ιουνίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Γιώργου Χ. Βγενόπουλου, έχει υποβληθεί στη βάση δεδομένων της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΚΧΑ Α.Ε.) , σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 40 του Ν.4409/2016, όπως προκύπτει από το με **ημερομηνία υποβολής 08-01-2026** και με κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος **(ΚΗΔ) 3224304 Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος** στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του Κτηματολογίου, το οποίο έχει προσαρτηθεί στην υπ’ αριθμόν 23.717/16-2-2026 πράξη μου.

Σύμφωνα με το προαναφερθέν από Ιουνίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Γιώργου Χ. Βγενόπουλου, το άνω οικόπεδο έχει **εμβαδόν** μέτρα τετραγωνικά **δύο χιλιάδες τριακόσια ογδόντα**

έξι και 0,59 (2.386,59) και συνορεύει **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** εν μέρει επί προσώπου πλευράς 1-2-3 συνολικού μήκους μέτρων σαράντα και 0,29 (40,29) (ήτοι, 1-2=15,49 +2-3=24,80) με την οδό Πλαταιών και εν μέρει επί πλευράς 5-6 μήκους μέτρων πέντε (5,00) με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334012 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** εν μέρει επί πλευράς 3-4-5 μήκους μέτρων είκοσι δύο και 0,70 (3-4 = 19,70 + 4-5=3,00) με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334012 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου και εν μέρει επί πλευράς 6-7 μήκους μέτρων είκοσι έξι και 0,51 (26,51) εν μέρει το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334005 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου και εν μέρει με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334001 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου, **ΝΟΤΙΑ** επί πλευράς 7-8 μήκους μέτρων πέντε και 0,23 (5,23) με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334001 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** επί πλευράς 8-9-10-11 συνολικού μήκους μέτρων πενήντα οκτώ και 0,749 (58,79) (ήτοι, 8-9=15,10 + 9-10=27,09 + 10-11=16,60) εν μέρει με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334002 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου, εν μέρει με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334003 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου, εν μέρει με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334006 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου, εν μέρει με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334004 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου, εν μέρει με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334008 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου και εν μέρει με το με στοιχεία ΚΑΕΚ 050096334010 ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας αγνώστου και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** επί προσώπου πλευράς 11-1 μήκους μέτρων σαράντα τεσσάρων και 0,20 (44,20) με την οδό

Παραμυθιάς, πλάτους μέτρων δέκα (10,00).

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΕΚ:Το προπεριγραφέν οικόπεδο φέρει στοιχεία **ΚΑΕΚ : 050096334011/0/0**

ΗΤΟΙ:

Το με στοιχεία «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-5» διαμέρισμα του τετάρτου (Δ΄) υπέρ το ισόγειο ορόφου, το οποίο εμφαίνεται κατά την κάτοψή του α) στο από Ιουνίου 2025 και με αριθμό σχεδίου (Α.7) σχεδιάγραμμα κάτοψης Δ΄ ορόφου του Διπλωματούχου Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ε.Μ.Π Σωτήρη Γ. Σταματόπουλου, το οποίο έχει εξαχθεί από τον φάκελο της με α/α πράξης : **1735768** με **ημερομηνία έκδοσης 31/12/2025** και με **ημερομηνία ισχύος 31/12/2029** άδειας της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Αθηναίων, β) στο από Αυγούστου 2022 και με αριθμό σχεδίου (Α07) σχέδιο κάτοψης Δ΄ ορόφου της Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίας Παπαστεργίου, η οποία συνοδεύει την με α/α δήλωση του Ν.4495/2017: 11508084 και με ηλεκτρονικό κωδικό: 01428F40D840AD16 και γ) στο από Ιανουαρίου 2026 με αριθμό σχεδίου (Σ.6) σχεδιάγραμμα κάτοψης Δ΄ ορόφου-χώροι αποκλειστικής χρήσης του Διπλωματούχου Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σωτήρη Γ. Σταματόπουλου, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες του εμφαίνονται στον από 31-12-2025 Πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας Δ΄ ορόφου του Διπλωματούχου Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σωτήρη Γ. Σταματόπουλου, όλα τα προαναφερθέντα (σχεδιαγράμματα κατόψεων και πίνακας ποσοστών συνιδιοκτησίας) έχουν προσαρτηθεί στην υπ' αριθμόν 23.717/16-2-2026 πράξη μου, το οποίο έχει πρόσοψη επί της οδού Παραμυθιάς, αποτελείται από κουζίνα-τραπεζαρία-υπνοδωμάτιο σε ενιαίο χώρο, και λουτρό, έχει μία βεράντα (βατό δώμα του Γ΄ ορόφου) επί της οδού Παραμυθιάς επιφανείας

μέτρων τετραγωνικών έντεκα και 0,88 (11,88), **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι εννέα και 0,69 (29,69) ,** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά ενενήντα επτά και 0,98 (97,98), **ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο τέσσερα χιλιοστά (4/1000)**, τα οποία αναλογούν σε μέτρα τετραγωνικά του οικοπέδου εννέα και 0,55 (9,55), αναλογία κοινοχρήστων μέτρα τετραγωνικά δώδεκα και 0,87 (12,87), ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες συντήρησης του κτιρίου πέντε χιλιοστά (5/1000), ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες συντηρήσεως ανελκυστήρα έξι χιλιοστά (6/1000), ψήφους τέσσερις (4) επί συνόλου χιλίων (1000) και συνορεύει **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με το με στοιχεία «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-6» διαμέρισμα του ορόφου αυτού, **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με διάδρομο του ορόφου αυτού, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** με το με στοιχεία «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-4» διαμέρισμα του ορόφου αυτού και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** δια της βεράντας του με την οδό Παραμυθιάς.

Η προπεριγραφείσα οριζόντια ιδιοκτησία, καθώς και ολόκληρη η οικοδομή στην οποία ευρίσκεται, διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929, όπως τροποποιηθείσες ισχύουν από τις διατάξεις του Ν.Δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, καθώς και της υπ' αριθμόν [redacted] **πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας** του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδοπούλου, νόμιμα μεταγεγραμμένης στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον **Τόμο** [redacted] και με **αύξοντα αριθμό** [redacted] όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν [redacted] **πράξης τροποποίησης** της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λήδας Νικολάου Ζερβογιάννη-Παρασκευοπούλου, νόμιμα μεταγεγραμμένης στα βιβλία

μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον **Τόμο** [redacted] και με **αύξοντα αριθμό** [redacted] καθώς και καταχωρημένης στα κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών **στις** [redacted] **με αριθμό καταχώρισης** [redacted] **και όπως αυτή τροποποιήθηκε περαιτέρω** δυνάμει της υπ' αριθμόν **23.717/16-2-2026 πράξης μου τροποποίησης πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας** , νόμιμα καταχωρημένης στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών (ΟΤΑ: Αθηναίων) πριν από το παρόν συμβόλαιό μου.

ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΕΩΣ

Η προπεριγραφείσα οριζόντια ιδιοκτησία περιήλθε στην «πωλήτρια εταιρεία» κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ως εξής :

Η άνω **Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία** με την επωνυμία **«ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»,** απέκτησε το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών της άνω οικοδομής, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή , ως εξής :

Α) Δυνάμει του υπ' αριθμόν [redacted] **πωλητήριου συμβολαίου** της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λήδας Νικολάου Ζερβογιάννη - Παρασκευοπούλου, νόμιμα καταχωρημένου στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών **στις** [redacted] **με αριθμό καταχώρισης** [redacted], περιήλθαν στην άνω εταιρεία με αγορά από την Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «[redacted]»

κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή οι με στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΕΝΑ [Υα-1] αποθήκη του υπογείου , ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΔΥΟ [Υα-2] αποθήκη του υπογείου, ΓΙΩΤΑ ΕΝΑ [Ι-1] κατάστημα του ισογείου, ΑΛΦΑ ΕΝΑ [Α-1] γραφείο του πρώτου (Α΄) ορόφου ,

ΒΗΤΑ ΕΝΑ [Β-1] γραφείου του δευτέρου (Β΄) ορόφου, ΓΑΜΑ ΕΝΑ [Γ-1] αποθήκη του τρίτου (Γ΄) ορόφου της άνω οικοδομής και

Β) Δυνάμει του υπ' αριθμόν [redacted] πωλητήριου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λήδας Νικολάου Ζερβογιάννη - Παρασκευοπούλου, νόμιμα καταχωρημένου στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών **στις [redacted] με αριθμό καταχώρισης [redacted]** περιήλθαν στην άνω πωλήτρια εταιρεία με αγορά από τον Πρόδρομο [redacted] του Σταύρου και της Αικατερίνης κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή οι υπό στοιχεία ΔΕΛΤΑ ΕΝΑ [Δ-1] αποθήκη του τετάρτου (Δ΄) ορόφου και ΕΨΙΛΟΝ ΕΝΑ [Ε-1] αποθήκη του πέμπτου ορόφου μετά του παρακολουθήματός της της ίδιας, ως άνω οικοδομής.

Ακολούθως προκειμένου να εκδοθεί η με αριθμό Α/Α πράξη : 1735768 με ημερομηνία έκδοσης 31-12-2025 και ισχύ ως τις 31-12-2029 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Αθηναίων, η οποία προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου, προέβη στην απαιτούμενη από το Νόμο δέσμευση χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δυνάμει της υπ' αριθμόν **23.414/29-12-2025 πράξης μου δέσμευσης χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων του Νόμου 1221/1981**, νόμιμα καταχωρημένης στα κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών **στις 30-12-2025 με αριθμό καταχώρισης 118.887.**

Στη συνέχεια και αφού εκδόθηκε η με **Α/Α Πράξης: 1735768** με **ημερομηνία έκδοσης 31/12/2025** και με **ημερομηνία ισχύος εως 31/12/2029** άδεια αποπεράτωσης με αλλαγή χρήσης Α΄, Β΄, Γ΄, Δ΄ , Ε΄ ορόφων σε κατοικία (ΟΧΙ Ε.Ε.Δ.Δ) και τμήματος ισογείου σε κατάστημα, τροποποίησης αρχιτεκτονικών σε όλους τους ορόφους και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό (Φ.Ο.) σε εξαώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Αθηναίων, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται

στο παρόν, η άνω «πωλήτρια εταιρεία» ως αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχος του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών της άνω οικοδομής, δυνάμει της υπ' αριθμόν **23.717/16-2-2026 πράξης μου τροποποίησης πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών οικοδομής** , νόμιμα καταχωρημένης στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου Αθηνών (ΟΤΑ : Αθηναίων), προέβη σε τροποποίηση της υπ' αριθμόν [redacted] **πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας** του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδοπούλου, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν [redacted] **πράξης τροποποίησης** της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λήδας Νικολάου Ζερβογιάννη-Παρασκευοπούλου, α) καταργώντας τις υφιστάμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες και δημιουργώντας νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες, μεταξύ των οποίων και η προπεριγραφείσα οριζόντια ιδιοκτησία του τετάρτου (Δ΄) ορόφου, β) τροποποιώντας την χρήση όλων των ορόφων (Α΄, Β΄, Γ΄, Δ΄ και Ε΄) της άνω οικοδομής σε χώρους ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ και γ) επαναδιατυπώνοντας τον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της άνω οικοδομής.

Στους δικαιοπαρόχους της άνω Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ήτοι στην Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «[redacted]» και στον Πρόδρομο [redacted] του Σταύρου και της Αικατερίνης, είχαν περιέλθει οι προαναφερθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες , ως εξής:

Αρχικά είχε περιέλθει στον Σταύρο [redacted] του Ευθυμίου και της Άννας (πατέρα του Πρόδρομου [redacted] κατά πλήρη

κυριότητα νομή και κατοχή και κατά ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), το ανωτέρω οικόπεδο μετά της επ' αυτού τότε υπάρχουσας σε αυτό ημιτριώροφης οικοδομής, η οποία εν συνεχεία κατεδαφίστηκε, δυνάμει του υπ' αριθμόν [redacted] αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αθηνών Ηλία Δημητρίου Παπαντωνόπουλου, που έχει μεταγράφει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν [redacted] πράξη εξοφλήσεως του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου.

Ακολούθως, ο ανωτέρω Σταύρος [redacted], αφού έλαβε τις υπ' αριθμούς [redacted] και [redacted] άδειες οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, άρχισε να ανεγείρει στο οικόπεδό του αυτό πολυώροφη οικοδομή (κτίριο Γραφείων και Αποθηκών με ισόγειο χώρο καταστήματος και υπόγειο πάρκινγκ) αποτελούμενη από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο, δεύτερο, τρίτο, τέταρτο και πέμπτο όροφο πάνω από το ισόγειο. Στη συνέχεια, δυνάμει του υπ' αριθμόν [redacted] προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδόπουλου, ο οικοπεδούχος Σταύρος [redacted] ήλθε σε συμφωνία με την εταιρία «[redacted]», ως εργολήπτρια εταιρεία και ανέθεσε σ' αυτήν να αποπερατώσει την ανωτέρω πολυώροφη οικοδομή με δικές της δαπάνες, ευθύνη και επιμέλεια, κατά το σύστημα της αντιπαροχής και σύμφωνα με τους όρους του ανωτέρω προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου, βάσει της μεταγενεστέρως εκδοθείσης υπ' αριθμόν [redacted] άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, σχετικά με την αλλαγή χρήσης ισογείου προς το χώρο καταστημάτων και του 1ου και 2ου ορόφου προς

χώρους γραφείου, αποτελούμενη από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο, δεύτερο, τρίτο, τέταρτο και πέμπτο ορόφους πάνω από το ισόγειο, και σύμφωνα με τα από Ιανουάριου 1996 αντίστοιχα σχεδιαγράμματα κατόψεων και από Σεπτεμβρίου 1996 πίνακα κατανομής ποσοστών του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Πάνου Βερυκοκίδη, τα οποία προσαρτώνται στο προαναφερόμενο προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο.

Για το σκοπό αυτό, ο ανωτέρω οικοπεδούχος Σταύρος [redacted] ανέλαβε την υποχρέωση για αμοιβή της άνω εργολήπτριας εταιρείας και αντάλλαγμα για την από αυτήν ανέγερση της άνω πολυώροφης οικοδομής και ειδικότερα των οριζοντίων ιδιοκτησιών που ορίστηκαν να περιέλθουν στον οικοπεδούχο, όπως μεταβιβάσει στην εργολήπτρια εταιρεία, και κατά τους όρους, συμφωνίες και προϋποθέσεις που αναφέρονται στο ανωτέρω προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο, τα επτακόσια πενήντα τέσσερα χιλιοστά [754/1000] εξ αδιαιρέτου του προπεριγραφέντος οικοπέδου του, μετά των οριζοντίων ιδιοκτησιών που αντιστοιχούσαν στα χιλιοστά αυτά, της εργολήπτριας έχουσας την εντολή και το δικαίωμα, όπως τα μεταβιβαζόμενα αυτά ποσοστά, κατανείμει ελεύθερα και αδέσμευτα και κατά την απόλυτη κρίση της, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που περιέρχονται σ' αυτήν, ορίστηκε δε να παρακρατήσει υπέρ αυτού τα υπόλοιπα διακόσια σαράντα έξι χιλιοστά [246/οοο] εξ αδιαιρέτου, τα οποία αντιστοιχούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που συμφωνήθηκε να περιέρχονται σ' αυτόν, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στο ρηθέν άνω προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο. Ακολούθως, ο ανωτέρω οικοπεδούχος, με την έγκριση και της ανωτέρω ως άνω εργολήπτριας εταιρείας, δυνάμει της υπ' αριθμόν [redacted] πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβολαιογράφου Αθηνών

Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδόπουλου, που έχει μεταγράφει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο [redacted] και αριθμό- [redacted] υπήγαγε το όλο ακίνητο στις διατάξεις του Νόμου 3 741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα σε συνδυασμό με το ΝΔ [redacted], όπου καθορίστηκαν οι αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, και οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις που αποτελούν την οικοδομή, και συντάχθηκε ο Κανονισμός που ρυθμίζει έκτοτε τις σχέσεις των εκάστοτε συνιδιοκτητών και καθορίστηκαν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που περί ήλθαν στον οικοπεδούχο και στην εργολήπτρια εταιρία ως εργολαβικό αντάλλαγμα.

Σύμφωνα με την ανωτέρω πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας: Στον ΥΠΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟ πλην των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων συστάθηκαν ΙΔΙΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, ήτοι δέκα τρεις [13] θέσεις σταθμεύσεων αυτοκινήτων οι οποίες εμφαίνονται στο από Ιανουάριου 1996 σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου με τα στοιχεία Υ-1 έως και Υ-13, η αποκλειστική χρήση των οποίων ορίστηκε να καθορισθεί κατά την υπογραφή των οικείων μεταβιβαστικών συμβολαίων από την εργολήπτρια εταιρεία και δύο ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ οριζόντιες ιδιοκτησίες - αποθήκες, ήτοι: 1] Η υπό στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΕΝΑ [Υα-1] ΑΠΟΘΗΚΗ του υπογείου, με επιφάνεια μέτρα τετρανωνικά χίλια πενήντα οκτώ [1.058,00], και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εξήντα δύο χιλιοστά [62/1000], και 2] η υπό στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΔΥΟ [Υα-2] ΑΠΟΘΗΚΗ του υπογείου, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια τριάντα ένα [631,00], και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου τριάντα οκτώ χιλιοστά [38/1000]· Στον ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟ, πλην των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, συστάθηκε μία

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ οριζόντια ιδιοκτησία - κατάστημα, ήτοι: Το υπό στοιχεία ΓΙΩΤΑ ΕΝΑ [1-1] ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ του ισογείου ορόφου, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια είκοσι τέσσερα [1.624,00], εκ των οποίων το πατάρι καταλαμβάνει μ.τ. εκατόν τριάντα δύο [132,00], με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν εβδομήντα οκτώ χιλιοστά [178/1000]·

Στον ΠΡΩΤΟ [Α'] ΟΡΟΦΟ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ, πλην των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, συστάθηκε μία ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο, ήτοι: το υπό στοιχεία ΑΛΦΑ ΕΝΑ [Α-1] ΓΡΑΦΕΙΟ του πρώτου [Α1] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια σαράντα έξι [1,646,00], με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν εξάντα επτά χιλιοστά [167/1000].

Στον ΔΕΥΤΕΡΟ [Β'] ΟΡΟΦΟ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ, πλην των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, συστάθηκε μία ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο, ήτοι: Το υπό στοιχεία ΒΗΤΑ ΕΝΑ [Β-1] ΓΡΑΦΕΙΟ του δευτέρου [Β1] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια σαράντα έξι [1.646,00], με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν εξήντα επτά χιλιοστά [167/1000].

Στον ΤΡΙΤΟ [Γ] ΟΡΟΦΟ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ πλην των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, συστάθηκε μία ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ οριζόντια ιδιοκτησία, ήτοι: Η υπό στοιχεία ΓΑΜΑ ΕΝΑ [Γ-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ του τρίτου [Γ] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια τριακόσια ενενήντα [1.390,00], με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν σαράντα δύο χιλιοστά [142/1000].

Στον ΤΕΤΑΡΤΟ [Δ] ΟΡΟΦΟ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ πλην των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, συστάθηκε μία ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ οριζόντια ιδιοκτησία, ήτοι η υπό στοιχεία ΔΕΛΤΑ ΕΝΑ [Δ-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ του τετάρτου [Δ'] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια τριακόσια είκοσι επτά [1.327,00], με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν τριάντα τρία χιλιοστά [133/1000].

Στον ΠΕΜΠΤΟ [Ε'] ΟΡΟΦΟ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ πλην των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, συστάθηκε μία ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ οριζόντια ιδιοκτησία, ήτοι: η υπό στοιχεία ΕΨΙΛΟΝ ΕΝΑ [Ε-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ πέμπτου [Ε] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εκατόν τριάντα οκτώ [1.138,00], με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν δέκα τρία χιλιοστά [113/1000].

Σύμφωνα με την ανωτέρω πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας στον οικοπεδούχο Σταύρο [redacted] του Ευθυμίου και της Άννας περιήλθαν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή α/ η υπό στοιχεία ΔΕΛΤΑ ΕΝΑ [Δ-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ του τετάρτου [Δ'] ορόφου υπέρ το ισόγειο και β/ η υπό στοιχεία ΕΨΙΛΟΝ ΕΝΑ [Ε-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ του πέμπτου [Ε] ορόφου υπέρ το ισόγειο.

Όλες οι υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες περιήλθαν στην εργολήπτρια εταιρεία, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος, σύμφωνα με τους όρους του ανωτέρω προσυμφώνου, ήτοι: 1] η υπό στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΕΝΑ [Υα-1] ΑΠΟΘΗΚΗ του υπογείου, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια πενήντα οκτώ [1.058,00], και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εξήντα δύο χιλιοστά [62/1000], 2] η υπό στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΔΥΟ [Υα-2] ΑΠΟΘΗΚΗ του υπογείου, με

επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια τριάντα ένα [631,00], και με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου τριάντα οκτώ χιλιοστά [38/1000], 3] το υπό στοιχεία ΓΙΩΤΑ ΕΝΑ [1-1] ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ του ισογείου ορόφου, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια είκοσι τέσσερα [1.624,001, και με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν εβδομήντα οκτώ χιλιοστά [178/1000], 4] το υπό στοιχεία ΑΛΦΑ ΕΝΑ [Α-1] ΓΡΑΦΕΙΟ του πρώτου [Α'] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια σαράντα έξι [1,646,00], και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν εξήντα επτά χιλιοστά [167/1000], 5] το υπό στοιχεία ΒΗΤΑ ΕΝΑ [Β-1] ΓΡΑΦΕΙΟ του δευτέρου [Β1] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια σαράντα έξι [1.646,00], και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν εξήντα επτά χιλιοστά [167/100], 6] η υπό στοιχεία ΓΑΜΑ ΕΝΑ [Γ-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ του τρίτου [Γ] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια τριακόσια ενενήντα [1.390,00], και με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν σαράντα δύο χιλιοστά [142/1000] μετά των ανωτέρω δέκα τριών [13] ιδιόχρηστων θέσεων στάθμευσης του υπογείου με τα στοιχεία Υ-1 έως Υ-13. Ακολούθως, ο Σταύρος [redacted] του Ευθυμίου και της Άννας, απεβίωσε στην Αθήνα στις δέκα τέσσερις ([redacted]) [redacted], όπως προκύπτει από την υπ' αριθμόν [redacted], Τόμος [redacted], Έτος [redacted] Ληξιαρχική Πράξη Θανάτου του Ληξιαρχείου [redacted] Αττικής, της οποίας επικυρωμένο αντίγραφο με αρ. πρωτ. [redacted] προσαρτάται στην υπ' αριθμόν [redacted] πράξη αποδοχής κληρονομιάς του συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χρήστου Κωνσταντίνου. Ότι ο ανωτέρω αποβιώσας, ο οποίος δεν άφησε διαθήκη, κατά το χρόνο του

θανάτου του, κατέλειπε μοναδικούς κληρονόμους του τη σύζυγό του, Αικατερίνη ή Κατίνα χήρα Σταύρου [redacted] το γένος Προδρόμου και Ευλαμπίας [redacted], κατά ποσοστό κληρονομικής μερίδας ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου, και τον υιό του και ώδε συμβαλλόμενο Πρόδρομο [redacted] του Σταύρου και της Αικατερίνης, κατά ποσοστό κληρονομικής μερίδας τριών τετάρτων (3/4) εξ αδιαιρέτου.

Οι ανωτέρω εξ αδιαθέτου κληρονόμοι, α) δυνάμει της υπ' αριθμόν [redacted] πράξεως αποδοχής κληρονομιάς του συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χρήστου Κωνσταντίνου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο [redacted] και αριθμό [redacted] όπως επαναμεταγράφηκε στον τόμο [redacted] και αριθμό [redacted], αποδέχθηκαν ρητά και ανεπιφύλακτα την ως άνω κληρονομιά του Σταύρου [redacted] του Ευθυμίου και της Άννας, στην οποία συμπεριλαμβάνονταν, μεταξύ άλλων, και οι προπεριγραφείσες δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες του ως άνω οικοπεδούχου, ήτοι α/ η υπό στοιχεία ΔΕΛΤΑ ΕΝΑ [Δ-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ του τετάρτου [Δ'] ορόφου υπέρ το ισόγειο, και β/ η υπό στοιχεία ΕΨΙΛΟΝ ΕΝΑ [Ε-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ του πέμπτου [Ε] ορόφου υπέρ το ισόγειο, οι οποίες και περιήλθαν στην μεν πρώτη εξ αυτών κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατά ποσοστό ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου και στον δεύτερο εξ αυτών κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατά ποσοστό τριών τετάρτων (3/4) εξ αδιαιρέτου και β) δυνάμει της υπ' αριθ. [redacted] πράξεως αποδοχής κληρονομιάς του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χ. Κωνσταντίνου που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο [redacted] και αριθμό [redacted], όπως επαναμεταγράφηκε στον τόμο [redacted] και αριθμό [redacted], αποδέχθηκαν ρητώς και ανεπιφυλάκτως την ως άνω

κληρονομιά του Σταύρου [redacted] του Ευθυμίου και της Άννας, στην οποία συμπεριλαμβάνονταν και τα 754/1000 εξ αδιαιρέτου του ως άνω περιγραφομένου οικοπέδου, μετά των προπεριγραφομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών του Υπογείου, του Ισογείου ορόφου και των πρώτου [Α'], δευτέρου [Β'] και τρίτου [Γ] ορόφων που αντιστοιχούσαν στα χιλιοστά αυτά, τα οποία ως οικοπεδούχο, ο άνω κληρονομούμενος, είχε αναλάβει την υποχρέωση να μεταβιβάσει στην εργολήπτρια εταιρεία κατά τα άνω ρηθέντα.

Ακολούθως, η Αικατερίνη η Κατίνα χήρα Σταυρου [redacted], το γένος Προδρόμου και Ευλάμπιος [redacted], απεβίωσε στις δέκα επτά (1[redacted]) [redacted] στην οικία της, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμόν πρωτ. [redacted] Ληξιαρχική Πράξη Θανάτου του Ληξιαρχείου Δ.Ε. [redacted] Αττικής, της οποίας επικυρωμένο αντίγραφο με στοιχεία Αριθμός [redacted] Τόμος 1 Έτος [redacted], προσαρτάται στην υπ' αριθμόν [redacted] πράξη αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελισάβετ Κων. Βαδιάκα. Η ανωτέρω θανούσα δεν κατέλιπε διαθήκη, κατέλιπε δε μοναδικό εξ αδιαθέτου κληρονόμο της τον αφενός συμβαλλόμενο Πρόδρομο [redacted] του Σταύρου και της Αικατερίνης, ο οποίος και αποδέχθηκε ρητώς και ανεπιφυλάκτως την άνω κληρονομιά αυτής, στην οποία συμπεριλαμβάνεται, μεταξύ άλλων και το ιδανικό μερίδιο του ποσοστού ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου των προπεριγραφόμενων δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών, ήτοι α/ της υπό στοιχεία ΔΕΛΤΑ ΕΝΑ [Δ-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗΣ του τετάρτου [Δ'] ορόφου υπέρ το ισόγειο, και β/ της υπό στοιχεία ΕΨΙΛΟΝ ΕΝΑ [Ε-1] ΓΕΝ, ΑΠΟΘΗΚΗΣ του πέμπτου [Ε] ορόφου υπέρ το ισόγειο, δυνάμει της υπ' αριθμόν [redacted] πράξης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελισάβετ Βαδιάκα, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία

μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο [redacted] και αριθμό [redacted], όπως επαναμεταγράφηκε στον τόμο [redacted] και αριθμό [redacted].

Κατόπιν των ανωτέρω ο Πρόδρομος [redacted] του Σταύρου και της Αικατερίνης, απέκτησε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του και κατά ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%): α) την υπό στοιχεία ΔΕΛΤΑ ΕΝΑ [Δ-1] ΓΕΝ. ΑΠΟΘΗΚΗ του τετάρτου [Δ'] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια τριακόσια είκοσι επτά [1.327,00], και με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν τριάντα τρία χιλιοστά [133/1000] και β) την υπό στοιχεία ΕΨΙΛΟΝ ΕΝΑ [Ε-1] ΓΕΝ, ΑΠΟΘΗΚΗ του πέμπτου [Ε] ορόφου υπέρ το ισόγειο, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εκατόν τριάντα οκτώ [1.138,00], και με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν δέκα τρία χιλιοστά [113/1000].

Ακολούθως οι αυθαιρεσίες που συντέλεστηκαν στο σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών της άνω οικοδομής καθώς και στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους αυτής , **τακτοποιήθηκαν σύμφωνα με το Ν. 4495/2017,** όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στην παρούσα πράξη μου **Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με Α/Α δήλωσης:** [redacted], Κατάσταση Δήλωσης: **Περαιωμένη ,** Α/Α Πρωτοκόλλου: [redacted] **,** Ηλεκτρονικός κωδικός: **01428F40D840AD16** της Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίας Παπαστεργίου (ΑΜ ΤΕΕ: 115779), η οποία βεβαιώνεται ότι είναι πλήρως εξοφλημένη και η οποία φέρει την τεχνική έκθεση της άνω Μηχανικού , σύμφωνα με την οποία : *«Η παρούσα δήλωση αφορά εξαώροφο κτήριο με υπόγειο, ισόγειο κατάστημα, ορόφους Α', Β', Γ', Δ', Ε' και δώμα, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Πλαταιών αρ. 51 και Παραμυθιάς του Δήμου Αθηναίων, περιοχή Κεραμεικός, στο*

Ο.Τ. 81/64, εντός άρτιου και οικοδομήσιμου οικοπέδου επιφανείας 2.389,38 τ.μ. σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Το κτήριο έχει ανεγερθεί σύμφωνα με τις ακόλουθες άδειες: 1. οικοδομική άδεια υπ' αριθμόν [redacted] για ανέγερση οικοδομής με υπόγειο και ισόγειο γκαράζ, 2. οικοδομική άδεια υπ' αριθμόν [redacted] για προσθήκη 1ου, 2ου, 3ου, 4ου, 5ου ορόφων και δώματος επί υπάρχοντος ισογείου και υπογείου, 3. οικοδομική άδεια υπ' αριθμόν [redacted] για αλλαγή χρήσης ισογείου προς χώρο καταστήματος και 1ου και 2ου ορόφου προς χώρους γραφείων. Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά στοιχεία της τελευταίας οικοδομικής άδειας [redacted] η ανά όροφο δόμηση του κτηρίου ήταν: 1. Υπόγειο 2.383,25 τ.μ., 2. Ισόγειο 1.834,35 τ.μ., 3. πατάρι 158τ.μ., 4. Α΄ όροφος 1.834,35 τ.μ., 5. Β΄ όροφος 1.834,35 τ.μ., 6. Γ΄ όροφος 1.585,45 τ.μ., 7. Δ΄ όροφος 1.495,45 τ.μ., 8. Ε΄ όροφος 1.425,45 τ.μ., 9. Δώμα-απόληξη κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων 43,50 τ.μ.. Σύνολο επιφάνειας κτιρίου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια : 12.594,15 τ.μ.. Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε και σύμφωνα με νέα αποτύπωση του κτηρίου, διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν μικρές μεταβολές στον φέροντα οργανισμό του κτηρίου και συγκεκριμένα στα μήκη και στην κλίση των πλευρών του περιγράμματος του κτηρίου. Το πατάρι βρίσκεται στην ίδια θέση που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια αλλά υπήρξε αλλαγή στο περίγραμμα. Σε όλους τους ορόφους (πλην του ισογείου και υπογείου) δεν έχει υλοποιηθεί τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται σε επαφή με τον ακάλυπτο προς την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου. Επίσης ο ανωτέρω αναφερόμενος ακάλυπτος δεν είχε αφαιρεθεί από την εμβαδομέτρηση κάθε ορόφου όπως αυτή αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Το μήκος της εσοχής του Δ΄ και Ε΄ ορόφου στην πλευρά της οδού Παραμυθιάς έχει αυξηθεί. Η εσοχή Ε΄ ορόφου επί της οδού

Παραμυθιάς έχει επεκταθεί κατά περίπου 0,50μ πάνω από την εσοχή του Δ΄ ορόφου, με προσθήκη αντίστοιχου τμήματος προβόλου. Οι εξώστες επί της οδού Πλαταιών έχουν πληρωθεί με οπτοπλινθοδομή στα άκρα τους. Επίσης δεν κατασκευάστηκε στο δώμα ο προθάλαμος της απόληξης του κλιμακοστασίου. Λόγω των παραπάνω έχουν απομειωθεί οι επιφάνειες των επιπέδων, χωρίς να υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης ή κάλυψης σε σχέση με τα εγκεκριμένα μεγέθη. Επί κοινοχρήστου τμήματος του ισογείου του κτηρίου παρατηρήθηκε επέκταση χώρου επιφάνειας 43,80τ.μ. για τη δημιουργία χώρου μηχανημάτων ηλεκτρισμού (ΔΕΗ). Ο συγκεκριμένος χώρος είχε προσμετρήσει στην επιφάνεια του ισογείου στην οικοδομική άδεια και ως εκ τούτου το χτίσιμό του ορίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ως λοιπή πολεοδομική παράβαση. Επίσης διαπιστώθηκε η δημιουργία κατασκευής με χαμηλό τοίχο και συρματόπλεγμα στο τμήμα του μεγάλου ακαλύπτου προς την οδό Μυκάλης για τοποθέτηση μηχανημάτων η οποία επίσης ορίζεται ως λοιπή πολεοδομική παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το καθαρό ύψος του υπογείου μετρήθηκε ως 4,30μ. ενώ σύμφωνα με την οικοδομική άδεια το μικτό ύψος του υπογείου μαζί με την πλάκα προβλεπόταν ως 3,70μ., με υποβάθμιση προς τα κάτω καθώς δεν τροποποιείται το προβλεπόμενο ύψος του κτηρίου. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις υπολογίστηκαν με αναλυτικό προϋπολογισμό και ορίζονται ως 2 λοιπές παραβάσεις (1 λοιπή παράβαση αντιστοιχεί σε προϋπολογισμό [redacted]). Επίσης διαπιστώθηκε η δημιουργία δωματίου επιφάνειας 56,54τ.μ. στο κοινόχρηστο δώμα του κτηρίου στο τμήμα που βρίσκεται μεταξύ του μεγάλου ακαλύπτου προς οδό Μυκάλης και της οδού Πλαταιών. Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία υπολογίζεται ως υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων, χωρίς υπέρβαση κάλυψης και ύψους. Σε τομή που αντιστοιχεί στην οικοδομική άδεια

1120/1996, φαίνεται κατασκευή επί του δώματος, πέραν της απόληξης του κλιμακοστασίου, χωρίς ωστόσο να υπάρχει σχετική κάτοψη και αναφορά του δωματίου σε σύσταση και συμβόλαια (συνέχεια στα σχόλια).

Για το λόγο αυτό τακτοποιείται σύμφωνα με τον Ν.4495/2017 ως αυθαίρετο (φύλλο καταγραφής 2). Στο φύλλο καταγραφής 3 καταγράφεται διαφορετική διαμερισμάτωση για το χώρο του υπογείου καθώς διαπιστώθηκε μετατόπιση της μεσοτοιχίας με το κοινόχρηστο τμήμα του υπογείου που προορίζεται για χώρο στάθμευσης και διαφορετικός διαχωρισμός των ιδιοκτησιών υπογείου. Ως εκ τούτου η επιφάνεια του υπογείου χώρου του καταστήματος μετράται ως 1.019,00τ.μ. αντί 1.058,00τ.μ. που αναφέρονται στην κάτοψη υπογείου της οικοδομικής άδειας. Στα φύλλα καταγραφής 4 και 5 καταγράφεται διαφορετική διαμερισμάτωση Α' και Β' ορόφου αντίστοιχα, καθώς στην άδεια προβλέπονται τρεις ιδιοκτησίες-γραφεία ενώ σύμφωνα με τη σύσταση έχουμε μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία ανά όροφο (Α-1 και Β-1) και κοινόχρηστους χώρους. Με βάση τα ανωτέρω, οι επιφάνειες ανά επίπεδο του κτηρίου (ιδιοκτησίες και κοινόχρηστοι χώροι μαζί) και σύμφωνα με τη νέα αποτύπωση, διαμορφώνονται ως εξής: 1. Υπόγειο 2.383,25 τ.μ. (ομοίως με ΟΑ), 2.Ισόγειο 1.800,80τ.μ. εκ των οποίων στο ισόγειο κατάστημα αναλογεί επιφάνεια 999,50τ.μ., 3. πατάρι 153,65τ.μ., 4. Α΄ όροφος 1.626,63 τ.μ. και 13,92τ.μ. μεταλλικό κλιμακοστάσιο, σύνολο 1.640,55τ.μ., 5. Β΄ όροφος 1.626,63τ.μ. και 13,92τ.μ. μεταλλικό κλιμακοστάσιο, σύνολο 1.640,55τ.μ., 5. Γ΄ όροφος 1.320,08τ.μ. και 13,92τ.μ. μεταλλικό κλιμακοστάσιο, σύνολο 1.334τ.μ., 6. Δ΄ όροφος 1.245,36τ.μ. και 13,92τ.μ. μεταλλικό κλιμακοστάσιο, σύνολο 1.259,28τ.μ., 7. Ε΄ όροφος 1.064,34 τ.μ. και 13,92τ.μ. μεταλλικό κλιμακοστάσιο, σύνολο 1.078,26τ.μ., 8. Δώμα: απόληξη κλιμακοστασίου και

ανελκυστήρων 33,41 τ.μ. και νέο δωμάτιο-αποθήκη 56,54 τ.μ. Όλες οι αυθαιρεσίες που περιγράφονται ανωτέρω δημιουργήθηκαν μέχρι 31/12/1982 και ως εκ τούτου κατατάσσονται στην κατηγορία 2. Το κτήριο εμφαίνεται ως έχει με τη σημερινή του μορφή σε αεροφωτογραφία του ελληνικού κτηματολογίου με κωδικό Υ_BW_82_143205 και ημερομηνία 17-06-1982. Στην αεροφωτογραφία δεν διακρίνεται το κλιμακοστάσιο που εμφαίνεται στην οικοδομική άδεια 1120/1996 σε επαφή με τον ακάλυπτο προς την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου καθώς και το τμήμα που ενώνει το κλιμακοστάσιο με τους κοινόχρηστους ανελκυστήρες, αλλά κατασκευάστηκαν μεταγενέστερα με μεταλλική

κατασκευή στην ίδια θέση που φαίνεται στην τελευταία οικοδομική άδεια. Επίσης το κτήριο διακρίνεται με τη σημερινή του μορφή στην αεροφωτογραφία του ελληνικού κτηματολογίου με κωδικό Υ_BW_79_108399 και ημερομηνία 09-01-1979 και ως εκ τούτου οι αυθαιρεσίες πραγματοποιήθηκαν πριν το χαρακτηρισμό της περιοχής ως ιστορικό κέντρο Αθήνας σύμφωνα με το ΦΕΚ 567/13-10-1979. Για το λόγο αυτό το ακίνητο εξαιρείται από την απαίτηση

έγκρισης από Επιτροπή. Λόγω της κατάταξης των αυθαιρεσιών στην κατηγορία 2, το ακίνητο εξαιρείται από απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας. Στην παρούσα φάση το ισόγειο κατάστημα βρίσκεται σε λειτουργία χρησιμοποιώντας και το αντίστοιχο υπόγειο τμήμα ως αποθήκη, ενώ όλοι οι υπόλοιποι όροφοι (Α', Β', Γ', Δ', Ε') καθώς και τμήμα του υπογείου είναι ημιτελείς με ολοκληρωμένο μόνο το φέροντα οργανισμό».

Η άνω βεβαίωση συνοδεύεται από τις από Αυγούστου 2022 κατόψεις υπογείου (αρ. σχεδίου 01), παταριού (αρ. σχεδίου 03), ισογείου (αρ. σχεδίου 02), Α' ορόφου (αρ. σχεδίου 04) , Β΄ ορόφου (αρ. σχεδίου 05), Γ΄ ορόφου (αρ. σχεδίου 06), Δ΄

ορόφου (αρ. σχεδίου 07), Ε΄ ορόφου (αρ. σχεδίου 08) και δώματος (αρ. σχεδίου 09) της ίδιας, ως άνω, Πολιτικού Μηχανικού, επί των οποίων υπάρχει δήλωση αυτής ότι: «Δηλώνων υπεύθυνα ότι έχω στη διάθεσή μου όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τα έχω υποβάλλει ηλεκτρονικά στο σύστημα του ΤΕΕ εντός της προβλεπόμενης από το Νόμο 4495/2017 προθεσμίας και πριν από οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη . Το παρόν σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή στο ΤΕΕ και συνοδεύει την με α/α δήλωση του Ν.4495/2017 : [redacted] *και με ηλεκτρονικό κωδικό :01428F40D840AD16*» , οι οποίες έχουν προσαρτηθεί στην υπ' αριθμόν 23.717/16-2-2026 πράξη μου και όμοιο αντίγραφο του από Αυγούστου 2022 και με αριθμό σχεδίου (07) σχεδιάγραμμα κάτοψης Δ΄ ορόφου του ίδιου, ως άνω, Πολιτικού Μηχανικού, νόμιμα υπογεγραμμένο από τους εμφανισθέντες κι από εμένα τον Συμβολαιογράφου προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου.

Επιπροσθέτως, ο Πρόδρομος [redacted] του Σταύρου και της Αικατερίνης και η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «[redacted]», ως μοναδικοί ιδιοκτήτες των προπεριγραφεισών αυτοτελών, διηρημένων και ανεξάρτητων οριζοντίων ιδιοκτησιών, που αποτελούσαν το σύνολο της πολυώροφης οικοδομής που έχει ανεγερθεί στο προπεριγραφέν οικόπεδο, κατά τα παραπάνω αναφερόμενα, δυνάμει της υπ' αριθμόν [redacted]-2022 πράξης τροποποίησης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λήδας Νικολάου Ζερβογιάννη-Παρασκευοπούλου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο

[redacted] και αριθμό [redacted] προέβησαν, από κοινού και εκ συμφώνου, στην τροποποίηση της υπ' αριθμόν [redacted] πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδόπουλου 1] σε σχέση με την περιγραφή των αυτοτελών, διηρημένων και ανεξάρτητων οριζοντίων ιδιοκτησιών και κοινοχρήστων χώρων της άνω πολυώροφης οικοδομής, προκειμένου να εναρμονιστεί η πραγματική και νόμιμη κατάσταση αυτών και να αποτυπωθούν ορθά, περιγράφοντας αυτές εκ νέου, καθώς και το σύνολο των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων της άνω οικοδομής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017, 2] κατάργησαν τους χώρους αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο με τα στοιχεία Υ-1 έως Υ-13, και ταυτόχρονα δημιούργησαν έναν κοινόκτητο και κοινόχρηστο στεγασμένο (κλειστό) χώρο θέσεων στάθμευσης στο ισόγειο, 3] καθόρισαν έναν ιδιόχρηστο χώρο στο δώμα, ήτοι την υπό στοιχεία ΣΤ-1 αποθήκη του δώματος η οποία και ορίστηκε ότι θα ανήκει εφεξής στην αποκλειστική χρήση της υπό στοιχεία ΕΨΙΛΟΝ ΕΝΑ [Ε-1] ΑΠΟΘΗΚΗ του πέμπτου [Ε] ορόφου υπέρ το ισόγειο και 4] πρόσθεσαν τις ποσοστιαίες αναλογίες ως προς την κατανομή των δαπανών θέρμανσης.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο ΙΙ.
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ- ΤΙΜΗΜΑ-ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ

Τ ώ ρ α, με το συμβόλαιο αυτό, η πρώτη συμβαλλομένη **Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία** με την επωνυμία **«ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»,** δια του παρισταμένου στο παρόν συμβόλαιο εκπροσώπου της,

δήλωσε ότι την ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία της ανωτέρω οικοδομής, **ήτοι το με στοιχεία «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-5» διαμέρισμα του τετάρτου (Δ΄) υπέρ το ισόγειο ορόφου** της ανωτέρω οικοδομής και μετά του αναλογούντος σε αυτήν **ποσοστού συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου** των τεσσάρων χιλιοστών **(4/1000)** και στ' άλλα κοινόκτητα και κοινόχρηστα της άνω πολυκατοικίας, ως ανεξάρτητη και αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία που την ρυθμίζουν οι παραπάνω διατάξεις "περί οριζόντιας ιδιοκτησίας" του νόμου 3741/1929, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα καθώς και της υπ' αριθμόν [redacted] **πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας** του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδοπούλου, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν [redacted] **πράξη τροποποίησης** της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λήδας Νικολάου Ζερβογιάννη-Παρασκευοπούλου **και όπως αυτή τροποποιήθηκε περαιτέρω** δυνάμει της υπ' αριθμόν **23.717/16-2-2026 πράξης μου τροποποίησης πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας** και **στην κατάσταση που βρίσκεται αυτή σήμερα** και με όλα τα σ' αυτή και απ' αυτή δικαιώματά της, προσωπικά και εμπράγματα και τις σχετικές αγωγές της, ακόμα και εκείνες της προστασίας της νομής και της απόδοσης της χρήσης μισθωμένου ακινήτου και ενστάσεις της και την οποία **υπόσχεται και εγγυάται** απαλλαγμένη από κάθε βάρος, χρέος, προσημείωση, υποθήκη, απαίτηση από κληρονομιά ή άλλη αιτία, από διεκδίκηση και εκνίκηση τρίτου, από κατάσχεση, μεσεγγύηση, φόρους δημόσιους και δημοτικούς, από τέλη, εισφορές και δικαιώματα κάθε φύσεως, από δουλεία οποιασδήποτε φύσεως [εκτός από τις δουλείες που

αναγκαστικά δημιουργήθηκαν από τις διατάξεις του νόμου 3741/1929, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ. και από την ως άνω πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όπως τροποποιηθείσα ισχύει], από μισθωτική σχέση, ρυμοτομία, απαλλοτρίωση, προσκύρωση, ορθογωνισμό και αποζημίωση από τις αιτίες αυτές, από αμφισβήτηση, κάθε φιλονικία, διένεξη, διαφορά και γενικά ελεύθερη από κάθε άλλο νομικό ελάττωμα, την **πωλεί** παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς τον **«ΑΓΟΡΑΣΤΗ» κ. [όνομα]** **[επίθετο]** **του [όνομα πατρός]** **[επίθετο]** **και της [όνομα μητρός]** **[επίθετο]** .

Συνολικό τίμημα της προκειμένης αγοραπωλησίας που συμφωνήθηκε μεταξύ των δύο συμβαλλομένων μερών (πωλήτριας εταιρείας και αγοραστή), όπως εκπροσωπούνται στο παρόν συμβόλαιο και το οποίο αναγνωρίζουν ως τίμημα εύλογο, δίκαιο και αληθινό, για την πώληση και μεταβίβαση της άνω προπεριγραφείσας οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι το ποσό των ευρώ ( ).

Το συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ακινήτου δεν τελεί υπό όρους και αιρέσεις και ολόκληρο το σύνολο του τιμήματος των ευρώ ( ), καταβλήθηκε ολοσχερώς, με τραπεζικά εμβάσματα ως εξής:

Ποσό ευρώ με ένα ισόποσο τραπεζικό έμβασμα στις /2026 και ποσό ευρώ με ένα ισόποσο τραπεζικό έμβασμα στις /2026 από τον με αριθμό IBAN τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί ο

«αγοραστής» στην Τράπεζα με την επωνυμία «[redacted]» στον με αριθμό IBAN GR53 0171 6790 0066 7916 2985 951 τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η «πωλήτρια» εταιρεία στην Τράπεζα με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ », όπως προκύπτει από τα προσαρτώμενα στο παρόν συμβόλαιό μου έγγραφα της Τράπεζας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ» με στοιχεία συναλλαγής [redacted] και [redacted] αντίστοιχα, **σε πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος**

Η καταβολή του άνω τιμήματος έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4251/2014, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (άρθρο 3 παρ. 2 Ν.4587/2018, ΦΕΚ Α 218 άρθρο 68 του Ν. 4589/2019, ΦΕΚ Α 13/29.1.2019 και άρθρο 226 Ν. 4635/2019, ΦΕΚ Α 167/30.10.2019) και όπως ισχύει σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 Νόμου 5038/2023, όπως ισχύει τροποποιηθείς από τον Νόμο 5100/2024.

Κατά συνέπεια, **ολόκληρο το παραπάνω συνολικό συμφωνηθέν τίμημα της παρούσης αγοραπωλησίας των Ευρώ [redacted] ([redacted])** κατέβαλε η «αγοράστρια» στην «πωλήτρια εταιρεία» και αυτή το έλαβε κατά τον τρόπο που αναφέρεται ανωτέρω και **κατά συνέπεια η γενόμενη διά του παρόντος συμβολαίου μου αγορά του ως άνω ακινήτου από τον αγοραστή πληροί τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 100 του Ν.5038/2023,** όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, σε συνδυασμό με την Αριθ. Οικ. 68019/2015 (ΦΕΚ 2272/Β/21-10-2015, σελ. 26286) απόφαση των Υπουργών Εξωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης-Εσωτερικών και σύμφωνα με την υπ' αριθμόν πρωτ. 18414/24-6-2016 απάντηση του Γενικού Γραμματέα της Γενικής Διεύθυνσης Ιθαγένειας και Μεταναστευτικής Πολιτικής

δεδομένου ότι ο αγοραστής – όπως δήλωσε, δια του πληρεξουσίου της – επιθυμεί να χορηγηθεί σε αυτήν μόνιμη άδεια διαμονής στην Ελλάδα, σύμφωνα με το άρθρο 100 του Ν.5038/2023 και **σύμφωνα με το άρθρο 64 παρ. 2γ του Νόμου 5100/2024,** όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, σε συνδυασμό με την Αριθμ. Οικ. 68019/2015 (ΦΕΚ 2272/Β/21-10-2015, σελ. 26286) απόφαση των Υπουργών Εξωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης-Εσωτερικών, **το δε παρόν συμβόλαιό μου πωλήσεως δεν τελεί υπό όρους, προθεσμίες και αιρέσεις** – γεγονός το οποίο βεβαιώ και εγώ ο Συμβολαιογράφος διά του παρόντος – **και το τίμημα αυτού καταβλήθηκε ολοσχερώς καθ' όν τρόπο ορίζει ο νόμος και έχει αποδεχθεί η διοίκηση** και όλα τα πιο πάνω γεγονότα δηλώνονται ρητά στο παρόν συμβόλαιο υπό των ώδε συμβαλλομένων και οι δηλώσεις τους αυτές βεβαιώνονται και από εμένα τον Συμβολαιογράφο.

Έτσι, μετά τα παραπάνω, η πρώτη συμβαλλομένη πωλήτρια εταιρεία με την επωνυμία **Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία** με την επωνυμία **«ΠΛΑΤΑΙΩΝ 51 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»,** αποξενώνεται και απεκδύεται, από κάθε δικαίωμα νομής και κατοχής από την ανήκουσα σ' αυτήν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία, **ήτοι το με στοιχεία «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-5» διαμέρισμα του τετάρτου (Δ΄) υπέρ το ισόγειο ορόφου** της ανωτέρω οικοδομής και μετά του αναλογούντος σε αυτήν **ποσοστού συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου** των τεσσάρων χιλιοστών **(4/1000)**, ο δε «αγοραστής» **κ. [όνομα]** [redacted] **[επίθετο]** [redacted] **του [όνομα πατρός]** [redacted] **[**[redacted] **[επίθετο]** [redacted] **και της [όνομα μητρός]** [redacted] **[επίθετο]** [redacted]

[redacted], καθίσταται αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος αυτής και μπορεί από σήμερα και εφεξής να την κατέχει και νέμεται ελεύθερα όπως αυτός θέλει και κατά πλήρες και απόλυτο ιδιοκτησίας δικαίωμα.-

Ο δε «αγοραστής», δια της παρισταμένης στο παρόν συμβόλαιό μου πληρεξουσίας του, δήλωσε τα εξής:

1) Ότι αποδέχεται την πώληση και μεταβίβαση προς αυτόν από την άνω πωλήτρια εταιρεία της προπεριγραφείσας οριζόντιου ιδιοκτησίας, **ήτοι του με στοιχεία «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-5» διαμερίσματος του τετάρτου (Δ΄) υπέρ το ισόγειο ορόφου** της ανωτέρω οικοδομής και μετά του αναλογούντος σε αυτήν **ποσοστού συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου** των τεσσάρων χιλιοστών **(4/1000)** και στ' άλλα κοινόκτητα και κοινόχρηστα της άνω οικοδομής, την οποία αφού εξέτασε προηγουμένως λεπτομερώς, την βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλη για τον σκοπό που την προορίζει, ότι την παρέλαβε ανεπιφύλακτα στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του και στην κατάσταση που βρίσκεται αυτή σήμερα.

2) Ότι κατέβαλε ολόκληρο το συμφωνηθέν τίμημα των ευρώ [redacted] **(**[redacted]**)** με τον τρόπο που αναφέρεται παραπάνω.

3) Ότι έλαβε και έχει πλήρη γνώση των διατάξεων του Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα καθώς και της υπ' αριθμόν 108.468/13-3-1997 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ευαγγέλου Παπαδοπούλου, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν [redacted] πράξη τροποποίησης της

Συμβολαιογράφου Αθηνών Λήδας Νικολάου Ζερβογιάννη – Παρασκευοπούλου και όπως αυτή τροποποιήθηκε περαιτέρω δυνάμει της υπ' αριθμόν 23.717/16-2-20026 πράξης μου τροποποίησης πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού, στους όρους των οποίων προσχωρεί ρητά και ανεπιφύλακτα, η δε «πωλήτρια εταιρεία» εκχωρεί στον «αγοραστή» όλα τα δικαιώματά της, ως ιδιοκτήτρια, που απορρέουν από τις διατάξεις του Ν.3741/1929 και

4) Τέλος αποδέχεται όλες τις δηλώσεις της «πωλήτριας εταιρείας» και όλα τα παραπάνω εκτεθέντα.-

Επίσης αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται, δήλωσαν και έκαναν αμοιβαία αποδεκτά:

1.- Ότι παραιτούνται από κάθε δικαίωμά τους να διαρρήξουν, ακυρώσουν και γενικά να προσβάλουν το συμβόλαιο αυτό και τη σύμβαση της πώλησης που καταρτίσθηκε για κάθε λόγο ουσιαστικό ή τυπικό και αιτία και για όσα αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, όπως και από κάθε σχετική αγωγή και ένστασή τους.

2.- Ο «αγοραστής», δια της παρισταμένης στο παρόν συμβόλαιο πληρεξουσίας του, δηλώνει ότι παρέχει στην πωλήτρια εταιρεία την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα ισχύουσα και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Α.Κ., όπως αντ' αυτού και για λογαριασμό του υπογράφει και με αυτοσύμβαση κατ' άρθρο 235 του Α.Κ. τυχόν διορθωτική, συμπληρωματική ή τροποποιητική πράξη του παρόντος συμβολαίου μου σχετικά μόνο με την περιγραφή του ακινήτου, τους τίτλους κτήσεως ή τυχόν παραλείψεις προσαρτωμένων εγγράφων ή αναγραφή νόμων που αφορούν μεταβίβαση ή αναγραφή τυχόν εσφαλμένων στοιχείων των συμβαλλομένων

και υπογράφει το σχετικό συμβόλαιο, δηλώσεις και οποιαδήποτε άλλα απαιτούνται έγγραφα και αιτείται και λαμβάνει από οποιαδήποτε δημόσια ή δημοτική αρχή οποιαδήποτε απαιτούνται έγγραφα σε σχέση με τους νόμους 2238/1994, 2242/1994, 2459/1997, Ν.2130/1993 ως επίσης και ό,τι άλλο απαιτείται.

3. Η ανωτέρω οικοδομή δεν είναι ακόμα έτοιμη και η πωλήτρια εταιρεία αναλαμβάνει με δικές της ευθύνες, δαπάνες και φροντίδες, μόνο με το παραπάνω τίμημα και χωρίς καμία άλλη επιβάρυνση του αγοραστή, να προβεί στην αποπεράτωση της παραπάνω οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης, με κατάλληλα υλικά.

4.- Ο «αγοραστής», δια της παρισταμένης στο παρόν συμβόλαιο πληρεξουσίας του, συναινεί και αποδέχεται την εκ μέρους της άνω πωλήτριας εταιρείας τοποθέτηση πινακίδας με τα στοιχεία της άνω πωλήτριας εταιρείας σε οποιοδήποτε σημείο της μεταβιβαζόμενης οριζοντίου ιδιοκτησίας επιλογής της ιδίας (πωλήτριας εταιρείας) και για όσο χρονικό διάστημα αυτή (πωλήτρια εταιρεία) επιθυμεί και σύμφωνα με τους όρους του κανονισμού και ότι ο όρος αυτός θα περιλαμβάνεται και σε τυχόν μισθωτήρια συμβόλαια και θα δεσμεύει και κάθε μελλοντικό ιδιοκτήτη ή μισθωτή.

5. Η πωλήτρια εταιρεία αναλαμβάνει και έχει κάθε αστική και ποινική ευθύνη για ό,τι μπορεί να συμβεί κατά τη διάρκεια της αποπεράτωσης, δηλαδή είτε ατύχημα, είτε δυστύχημα σε βάρος

οποιουδήποτε, είτε αυτός ασχολείται με το έργο, είτε όχι. Είναι μάλιστα υποχρεωμένη να καταβάλει οποιαδήποτε αποζημίωση προέρχεται από τις αιτίες αυτές. Επίσης είναι υποχρεωμένη, κατά την αποπεράτωση της παραπάνω οριζόντιας ιδιοκτησίας να τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές, αστυνομικές και υπόλοιπες διατάξεις των Νόμων, να φέρει ολόκληρη την ευθύνη σε περίπτωση παράβασης και να βαρύνεται στην περίπτωση αυτή με όλες τις ποινές, ή κυρώσεις και γενικά με κάθε επιζήμια συνέπεια που μπορεί να επιβληθεί.

6. Η πωλήτρια εταιρεία είναι υποχρεωμένη να καταβάλει κάθε δαπάνη και κάθε έξοδο γενικότερα που απαιτείται για την αγορά των υλικών, την πληρωμή των ημερομισθίων του τεχνικού και του εργατοτεχνικού προσωπικού, τις εισφορές και τις κρατήσεις υπέρ του Ε.Φ.Κ.Α., ή οποιουδήποτε άλλου Ταμείου, ή οργανισμού κύριας ή επικουρικής ασφάλισης και γενικά με οποιαδήποτε άλλη δαπάνη, μέχρι την αποπεράτωση και παράδοση του έργου. Η παραπάνω απαρίθμηση είναι ενδεικτική και όχι περιοριστική. Γενικότερα, η παραπάνω ιδιοκτησία πρέπει να παραδοθεί στον αγοραστή ελεύθερη και απαλλαγμένη από κάθε οφειλή που μπορεί να προέρχεται από τις αιτίες αυτές.

7. Η πωλήτρια εταιρεία είναι υποχρεωμένη να δεσμεύσει ομοίως με τις αναληφθείσες με το παρόν συμβόλαιο εγγυήσεις και υποχρεώσεις προς τον αγοραστή κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο αναλάβει ή/και συμβληθεί μαζί του για την εκτέλεση και αποπεράτωση κατά τα κατωτέρω οριζόμενα της πωλούμενης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

8.- Η προπεριγραφείσα οριζόντια ιδιοκτησία είναι σήμερα ημιτελής, ευρίσκεται κατά δήλωση των συμβαλλομένων στο στάδιο ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού.

Η αποπεράτωση της άνω οριζοντίου ιδιοκτησίας θα γίνει με επιμέλεια και δαπάνες της «πωλήτριας εταιρείας» , η οποία θα

παραδώσει την εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία στον «αγοραστή» πλήρως αποπερατωμένη , με το «κλειδί», το αργότερο στις τριάντα μία (31) του μηνός Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι επτά (31-12-2027), ρητώς εξαιρουμένων των συνδέσεων ΔΕΚΟ.

9.- Ο αγοραστής διορίζει πληρεξουσία, αντιπρόσωπο και αντίκλητό του δια του παρόντος την πωλήτρια εταιρεία (ή κάθε τρίτο που θα εξουσιοδοτηθεί από αυτήν) όπως αντί αυτού (του αγοραστή) παρίσταται και την εκπροσωπεί ενώπιον της ΕΥΔΑΠ, της ΔΕΗ, του ΟΤΕ, ΔΕΔΔΗΕ, ΑΕΡΙΟ ΑΤΤΙΚΗΣ, καθώς και κάθε άλλου Οργανισμού Κοινής Ωφελείας, ή ενώπιον οποιασδήποτε Δημόσιας και Δημοτικής Αρχής, Υπηρεσίας Δόμησης, Οικονομικής και Τεχνικής Υπηρεσίας οποιουδήποτε Δήμου, με σκοπό την υποβολή αιτήσεων, την πληρωμή των σχετικών τελών, την έκδοση των απαιτούμενων διοικητικών πράξεων και αδειοδοτήσεων που αφορούν στην πωλούμενη στην άνω αγοράστρια ιδιοκτησία και την σύνδεση αυτής με κάθε απαιτούμενο δίκτυο Κοινής Ωφελείας.

10.- Ο «αγοραστής», δια του παρισταμένου στο παρόν συμβόλαιο πληρεξουσίου του, δηλώνει ότι προβαίνει στην αγορά του ως άνω ακινήτου, προκειμένου να αιτηθεί τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή στην αρμόδια Διεύθυνση Αλλοδαπών, σύμφωνα με τον Νόμο 5038/2023, όπως ισχύει τροποποιηθείς, σύμφωνα δε με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 38 του νόμου 4686/2020 περί καθορισμού απαιτούμενων δικαιολογητικών για τη χορήγηση εθνικών θεωρήσεων εισόδου και για την χορήγηση και ανανέωση τίτλου διαμονής.

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ:

1] Οι άνω συμβαλλόμενοι, όπως εκπροσωπούνται, υπέβαλαν ηλεκτρονικά μέσω της ιστοσελίδας **«my property» στο ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής,** την προσαρτώμενη στο παρόν υπ' αριθμόν [redacted] δήλωση φόρου μεταβίβασης και με αριθμό καταχώρησης [redacted] και ημερομηνία [redacted]/2026, με δηλωθέν τίμημα Ευρώ [redacted] ([redacted]) και αντικειμενική αξία ευρώ ([redacted]) και βάσει του τιμήματος των Ευρώ [redacted] καταβλήθηκε από την αγοράστρια φόρος ποσού Ευρώ [redacted] ([redacted]), όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν συμβόλαιο υπ' αριθμό**ν** [redacted]**2026** αποδεικτικό πληρωμής φόρου (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν. 4223/2013) εκδοθέν από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).

Αντίγραφο της δήλωσης αυτής, η οποία συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν οι εδώ συμβαλλόμενοι και με δική τους ευθύνη, θα προσκομισθούν στο αρμόδιο για μεταγραφή του παρόντος Κτηματολογικό Γραφείο.

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω δήλωση επέχει θέση πρωτοτύπου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ. 4 και 5 της υπ' αριθμ. Α.1137/2020 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 2423/18-06-2020 Β').

4] Οι συμβαλλόμενοι, όπως εκπροσωπούνται στο παρόν συμβόλαιο, των οποίων τα πλήρη στοιχεία τους αναγράφονται στην αρχή του παρόντος συμβολαίου και **σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.9.2002** απόφαση του Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και

Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 127/1.10.2002 τ.Β'), δήλωσαν σε μένα τον Συμβολαιογράφο, με ατομική τους ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8, τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτό του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι:

α) Η έδρα της «πωλήτριας εταιρείας» καθώς και η μόνιμη κατοικία του αγοραστή είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος συμβολαίου μου.

β) Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 2242/1994, η οικοδομή όπου βρίσκεται η πωλούμενη ιδιοκτησία, δεν είναι σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο.

γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 1337/1983, ολόκληρη η προαναφερθείσα οικοδομή , στην οποία ευρίσκεται και η προπεριγραφείσα οριζόντια ιδιοκτησία, ανηγέρθη δυνάμει των υπ' αριθμούς Δ-3251/1963 και 678/1978 οικοδομικών αδειών του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών.

δ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1577/1985, δεν άλλαξε η χρήση της οικοδομής, όπως αυτή διαμορφώνεται δυνάμει της με **Α/Α Πράξης: 1735768** με **ημερομηνία έκδοσης 31/12/2025** και με **ημερομηνία ισχύος ως 31/12/2029** άδεια

αποπεράτωσης με αλλαγή χρήσης Α΄, Β΄, Γ΄, Δ΄ , Ε΄ ορόφων σε κατοικία (ΟΧΙ Ε.Ε.Δ.Δ) και τμήματος ισογείου σε κατάστημα, τροποποίησης αρχιτεκτονικών σε όλους τους ορόφους και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό (Φ.Ο.) σε εξαώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Αθηναίων, ούτε άλλαξαν οι διαστάσεις των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων αυτής, πλην των αυθαιρεσιών που τακτοποιήθηκαν σύμφωνα με το Ν.4495/2017

δ) Σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 200 του **Ν.4072/2012** (ΦΕΚ 86/Α/11.04.2012), για την κατάρτιση της παρούσας σύμβασης δεν μεσολάβησε μεσίτης και

ε) Σύμφωνα με το άρθρο 49 του **Ν.4646/2019**, θα προβούν οι ίδιοι σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους.

Εγώ ο Συμβολαιογράφος ρώτησα τους εμφανισθέντες, με τις ιδιότητες που εδώ παρίστανται, αν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλος οικογενειών των ανωτέρω σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5026/2023 κατόπιν καταργήσεως του αρ. 1 του Ν.3213/2003, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4^{α} του Ν. 3242/2004 και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 του Ν. 3327/2005 και μου απάντησαν **αρνητικά**.

<u>3) ΠΡΟΣΑΡΤΩΝΤΑΙ ΣΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ ΜΟΥ:</u>

α) Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1882/1990:

Το με αριθμό πρωτοκόλλου 88048479/19-3-2026 αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο της «πωλήτριας εταιρείας», από το οποίο προκύπτει ότι είναι αυτή ενήμερη για

τα χρέη της στην φορολογική διοίκηση και το οποίο ισχύει για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία ως τις 19/4/2026.

β) Σύμφωνα με το άρθρο 54^{Α} του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 54^{Α} του **Ν.4987/2022**: το με κωδικό [redacted]**19-3-2026** πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ των ετών 2024,2025 και 2026 από το οποίο προκύπτει ότι η πωλήτρια εταιρεία δήλωσε την αρχικώς συσταθείσα και περιελθούσα σε αυτήν οριζόντια ιδιοκτησία του Δ΄ ορόφου συνολικής επιφανείας 1.186,95 τμ, ενώ δεν έχει υποχρέωση να δηλώσει την προπεριγραφείσα και μεταβιβαζόμενη με το παρόν οριζόντια ιδιοκτησία, διότι αυτή συστάθηκε μετά την 1.1^{ου}.2026 και συγκεκριμένα δυνάμει της υπ' αριθμόν 23.717/16-2-2026 πράξης τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Δράγιου και ισχύει το εν λόγω πιστοποιητικό για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία έως τις 31.12.2026.

γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021):

ι.- Η από **16/3/2026** υπεύθυνη δήλωση του εκπροσώπου της πωλήτριας εταιρείας για την προπεριγραφείσα και μεταβιβαζόμενη με το παρόν οριζόντια ιδιοκτησία που έχει το περιεχόμενο που ορίζεται από τον ανωτέρω νόμο και

ιι.- το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ΥΠΟ ΣΤΟΙΧΕΙΑ «ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-5» του Δ΄ υπέρ το ισόγειο ορόφου, με Κωδικό ιδιοκτησίας: [redacted], στο οποίο έχει

ενσωματωθεί η από **16/3/2026** βεβαίωση του Πτυχιούχου Πολιτικού Μηχανικού Παναγιώτη Φακιόλα (Α.Μ/ΤΕΕ: 21615), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (**Κλειδί βεβαίωσης: 48B2F1BF73B99 5820891A89CF45E797A),** με την οποία βεβαιώνει ότι «οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017».

δ) Δεν απαιτείται η προσάρτηση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, διότι η προπεριγραφείσα οριζόντια ιδιοκτησία είναι ημιτελής.

ε) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4611/2019 και την υπ' αριθμόν 15435/913 (ΦΕΚ Β 1559/23-4-2020) απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, τα Αποδεικτικά Ασφαλιστικής Ενημερότητας για την πωλήτρια εταιρεία και ειδικότερα**:**

Το με αρ' πρωτοκόλλου [redacted]/2026 με αρ. συστήματος:000/Φ/[redacted]/2026 και με ημερομηνία 19-3-2026 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας της «πωλήτριας εταιρείας» εκδοθέν ηλεκτρονικά μέσω του ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ) και από το οποίο προκύπτει ότι είναι αυτή ασφαλιστικά ενήμερη και ισχύει το εν λόγω πιστοποιητικό για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία έως τις 18/9/2026 .

στ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2664/1998, επικυρωμένο αντίγραφο εκ του πρωτοτύπου που έχει προσαρτηθεί στο υπ' αριθμόν ……/19-3-2026

συμβόλαιό μου του με αριθμό πρωτοκόλλου 42762/18-3-2026 αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών (ΟΤΑ: Αθηναίων) από το οποίο προκύπτει ότι το προπεριγραφέν οικόπεδο έχει στοιχεία **ΚΑΕΚ 050096334011/0/0**

ζ) Σύμφωνα με το άρθρο 33 του Ν.5076/2023 (Α'207/13.12.2023): Δεν απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ).

η) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/1983, ακριβές αντίγραφο της με **Α/Α Πράξης: 1735768** με **ημερομηνία έκδοσης 31/12/2025** και με **ημερομηνία ισχύος ως 31/12/2029** άδεια αποπεράτωσης με αλλαγή χρήσης Α΄, Β΄, Γ΄, Δ΄ , Ε΄ ορόφων σε κατοικία (ΟΧΙ Ε.Ε.Δ.Δ) και τμήματος ισογείου σε κατάστημα, τροποποίησης αρχιτεκτονικών σε όλους τους ορόφους και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό (Φ.Ο.) σε εξαώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Αθηναίων .

4) Επίσης, εγώ ο Συμβολαιογράφος, υπενθύμισα στους συμβαλλόμενους, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται, **τα παρακάτω:**

Τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950 με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του, τις διατάξεις του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985) των Νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν.1337/1983, Ν.2242/1994, Ν.1329/1983, Ν. 2961/2001, Ν.3842/2010, του Ν.4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, του Ν.2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν.4178/2013, τις

διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010, του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν.4223/2013 και τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4646/2019. Ακόμα την αλληλέγγυα ευθύνη των συμβαλλομένων για την πληρωμή των φόρων και των τελών των μεταβιβαζόμενων ακινήτων της τελευταίας τριετίας (Νόμος 4045/1960), όπως επίσης και τις διατάξεις της παρ.8 του άρθρου 321 του Ν.4072/2012 και την εις ολόκληρο αλληλέγγυα ευθύνη τους για την πληρωμή του φόρου των τριών (3) πριν από την μεταβίβαση ετών, που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα των μεταβιβαζόμενων ακινήτων και προκύπτει από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα της μεταβίβασης.

Επίσης τους υπενθύμισα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 9 του Ν.2744/1999, όπως έχει τροποποιηθεί με το Ν.3481/2006: «Οι καθολικοί ή οι ειδικοί διάδοχοι ιδιοκτητών ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (Ε.Υ.Δ.Α.Π. Α.Ε.), ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την Ε.Υ.Δ.Α.Π. Α.Ε.». και τέλος τις διατάξεις για την μεταγραφή του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και τις συνέπειες από την παράλειψή της.

Έγκριση προκαταρκτικών πράξεων: Οι εμφανισθέντες δήλωσαν ότι έχουν πλήρη γνώση των αιτήσεων και δηλώσεων που υποβλήθηκαν για την προετοιμασία αυτού του συμβολαίου και ότι αυτές υποβλήθηκαν με υπόδειξή τους και με βάση στοιχεία που προσκόμισαν είτε οι ίδιοι, είτε άλλα

πρόσωπα με εντολή των συμβαλλομένων και ότι, σε κάθε περίπτωση, εγκρίνουν τις παραπάνω ενέργειες ως νόμιμες έγκυρες, ισχυρές και απρόσβλητες και σαν να έγιναν από αυτούς τους ίδιους.

Επεξεργασία ατομικών στοιχείων: Εγώ, ο Συμβολαιογράφος, γνωστοποίησα στους εμφανισθέντες ότι με σκοπό τη λειτουργία του Αρχείου μου και την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου, των Πράξεων των αρμοδίων Αρχών και των όρων της παρούσης, τηρώ αρχείο δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα σε ηλεκτρονική ή μη μορφή, στα οποία περιλαμβάνονται και όσα αναφέρονται στην παρούσα και στα λοιπά έγγραφα που έχουν υποβάλει οι συμβαλλόμενοι, τα οποία επεξεργάζομαι, ήτοι, μεταξύ άλλων, συλλέγω, καταχωρώ, διατηρώ, αποθηκεύω, υποβάλλω σε αρμόδιες Αρχές και Υπηρεσίες και χρησιμοποιώ, είτε μόνος, είτε σε συνεργασία με τις παραπάνω Αρχές και Υπηρεσίες σύμφωνα με το νόμο.

Οι δηλώσεις των εμφανισθέντων καταχωρίστηκαν στο συμβόλαιο αυτό, το οποίο γράφτηκε σε είκοσι πέντε (25) φύλλα πρωτοτύπου.

Εισπράχθηκαν ευρώ [redacted] για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ. Για δικαιώματα του παρόντος και ενός (1) αντιγράφου εισπράχθηκαν ποσό Ευρώ [redacted] ([redacted]), επί των οποίων δικαιωμάτων εισπράχθηκε ΦΠΑ 24% Ευρώ [redacted] και συνολικά μετά της άνω εισφοράς εισπράχθηκαν ΕΥΡΩ [redacted] ([redacted]) .

Το συμβόλαιο αυτό, αφού διαβάστηκε καθαρά και μεγαλόφωνα στους εμφανισθέντες που το άκουσαν, το βεβαίωσαν, συμφώνησαν με το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν αυτοί και εγώ ο Συμβολαιογράφος, όπως ορίζει ο νόμος.

ΟΙ ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΝΤΕΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΤΕΝΙΑΔΗΣ

[redacted]

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ
[Τ.Σ.] ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΡ.ΔΡΑΓΙΟΣ
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ-ΑΘΗΝΑ ΑΥΘΗΜΕΡΟΝ
Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ