

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η **ΣΥΜΦΩΝΙΑ** αυτή γίνεται σήμερα την **XX.XX.202X** στη Λευκωσία, μεταξύ της εταιρείας **CNC DEVELOPMENTS LIMITED** με αριθμό εγγραφής **HE401255**, η οποία για τους σκοπούς και όρους της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ** θα καλείται ως ο **“ΠΩΛΗΤΗΣ”**, του **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ** από την Λευκωσία με αριθμό δελτίου ταυτότητας **888207** ο οποίος για τους σκοπούς και όρους της παρούσας συμφωνίας θα καλείται ως ο **“ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ”** και της **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** από την Λευκωσία με αριθμό δελτίου ταυτότητας **XXXXXX** η οποία για τους σκοπούς και όρους της παρούσας συμφωνίας θα καλείται ως ο **“ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ”**.

Η **ΣΥΜΦΩΝΙΑ** διαλαμβάνει και επιμαρτυρεί τα ακόλουθα:

1. Επειδή ο **ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ** είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης των δύο εφαπτόμενων τεμαχίων που περιγράφονται πιο κάτω, για τα οποία έχει εξασφαλιστεί πολεοδομική και οικοδομική άδεια για την ανέγερση πολυκατοικίας 9 διαμερισμάτων με όνομα **CNC ONE**, τα οποία για τους σκοπούς της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ** θα καλούνται μαζί το **“ΑΚΙΝΗΤΟ”**.

Τεμάχιο 1

Επαρχία: Λευκωσία
Δήμος: Στροβόλου
Οδός: Νικοδήμου Μυλωνά 6
Αρ. Εγγραφής: 9/1410
Φύλλο: 30
Σχέδιο: 06W1
Τεμάχιο: 1370

Τεμάχιο 2

Επαρχία: Λευκωσία
Δήμος: Στροβόλου
Οδός: Νικοδήμου Μυλωνά 8
Αρ. Εγγραφής: 9/2222
Φύλλο: 30
Σχέδιο: 06W1
Τεμάχιο: 2111A

Αντίγραφα των πιστοποιητικών εγγραφής του **ΑΚΙΝΗΤΟΥ** και της σχετικής άδειας οικοδομής επισυνάπτονται ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1** και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ**.

2. Επειδή ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** θα ανεγείρει την πολυκατοικία **CNC ONE** επί του **ΑΚΙΝΗΤΟΥ** μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνεται και το διαμέρισμα με αρίθμηση **XXX**, χώρο στάθμευσης με αρίθμηση **X** και αποθήκη με αρίθμηση **X**, και βεράντα οροφής με αρίθμηση **X** εν τοις εφεξής καλούμενα ως το **“ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ”**, όπως αυτά σημειώνονται με κίτρινο χρώμα στα μονογραφημένα αρχιτεκτονικά σχέδια που επισυνάπτονται μαζί με τις προδιαγραφές του έργου ως **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2** και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ**.
3. Επειδή ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** επιθυμεί να πωλήσει το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ** στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** και επειδή ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** επιθυμεί να αγοράσει το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ** από τον **ΠΩΛΗΤΗ**.
4. Επειδή ο **ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ** επιθυμεί να μεταβιβάσει στον **ΠΩΛΗΤΗ** μερίδιο επί του **ΑΚΙΝΗΤΟΥ** που αναλογεί στο **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ** με την ολοκλήρωση του έργου.

5. Ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** συμφωνεί και αναλαμβάνει να πληρώσει στον **ΠΩΛΗΤΗ** σαν **ΤΙΜΗΜΑ ΑΓΟΡΑΣ** του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** το ποσό των **€180,000 (εκατόν ογδόντα χιλιάδες ευρώ) πλέον Φ.Π.Α.** το οποίο θα πληρωθεί ως ακολούθως:
- με την υπογραφή της παρούσας συμφωνίας το **30%** του πιο πάνω ποσού,
 - με την παράδοση του σκελετού κατόπιν βεβαίωσης του Επιβλέποντα Μηχανικού του **ΠΩΛΗΤΗ** το **50%** του πιο πάνω ποσού,
 - με την παράδοση του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** κατόπιν βεβαίωσης του Επιβλέποντα Μηχανικού του **ΠΩΛΗΤΗ** το **20%** του πιο πάνω ποσού.
6. Με την καταβολή του κάθε ποσού ως αναφέρεται πιο πάνω θα καταβάλλεται από τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** πρόσθετα και ο Φ.Π.Α. 19%. Μειωμένο Φ.Π.Α. 5% θα χρεώνεται μόνον εφόσον ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** έχει προσκομίσει στον **ΠΩΛΗΤΗ** τη σχετική έγκριση από τις αρμόδιες αρχές. Οποιαδήποτε αλλαγή στον Φ.Π.Α. κατά την ημερομηνία πληρωμής των πιο πάνω ποσών θα επιβαρύνει ή επωφελεί τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ**.
7. Εάν και εφόσον ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** παραλείψει ή/και αδυνατεί ή/και αρνείται για οποιονδήποτε λόγο να καταβάλει στον **ΠΩΛΗΤΗ** τα ποσά εντός δέκα ημερών ως ορίζεται πιο πάνω, όλα τα ποσά τα οποία οφείλονται από τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** στον **ΠΩΛΗΤΗ** καθίστανται αυτομάτως και χωρίς οποιανδήποτε ειδοποίηση απαιτητά και τοκοφόρα προς 10% τον χρόνο, καθώς επίσης ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** δικαιούται κατόπιν γραπτής προειδοποίησης τριάντα ημερών προς τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** να ακυρώσει την παρούσα **ΣΥΜΦΩΝΙΑ**, να πωλήσει το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ**, να κρατήσει προς όφελος του ποσά που έχει λάβει από τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** ως αποζημίωση καθώς και να απαιτήσει από τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** οποιανδήποτε ζημιά πιθανόν να προκύψει. Με την γραπτή ακύρωση της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ** ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** παύει να έχει οποιανδήποτε υποχρέωση προς τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ**.
8. Ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** θα παραδώσει το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ** στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** εφόσον ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** έχει ξοφλήσει πλήρως τα ποσά που αναφέρονται πιο πάνω. Από την ημερομηνία παράδοσης του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** από τον **ΠΩΛΗΤΗ** στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ**, που θα βεβαιώνεται με γραπτή επιστολή του Επιβλέποντα Μηχανικού του **ΠΩΛΗΤΗ** ότι το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ** έχει συμπληρωθεί σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά σχέδια και τις προδιαγραφές, ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** οφείλει να καταβάλλει όλους τους φόρους, τέλη, δικαιώματα ασφάλιστρα και επιβαρύνσεις που σχετίζονται με το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ**. Η γραπτή βεβαίωση του Επιβλέποντα Μηχανικού του **ΠΩΛΗΤΗ** θα είναι δεσμευτική και για τις δυο πλευρές και ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** υποχρεούται να παραλάβει το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ** από τον **ΠΩΛΗΤΗ** και να καταβάλει την τελευταία πληρωμή στον **ΠΩΛΗΤΗ** ως ορίζεται στις πιο πάνω παραγράφους της **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ**.
9. Ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** θα μεταβιβάσει στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ** ελεύθερο από οποιονδήποτε εμπράγματο βάρος ή υποθήκη αμέσως μετά την έκδοση του ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** νοουμένου ότι ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** έχει πρώτα ξοφλήσει οποιαδήποτε ποσά οφείλει στον **ΠΩΛΗΤΗ** καθώς και φόρους, τέλη, δικαιώματα, ασφάλιστρα και επιβαρύνσεις που

σχετίζονται με το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ**. Νοείται ότι ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** θα προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ**. Ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** υποχρεούται να αποδεχτεί την μεταβίβαση του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** από τον **ΠΩΛΗΤΗ**.

10. Τα μεταβιβαστικά δικαιώματα και οποιαδήποτε άλλα έξοδα, τέλη, δικαιώματα που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την μεταβίβαση θα βαρύνουν αποκλειστικά τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** ενώ κεφαλαιουχικοί ή άλλοι φόροι που ήθελαν προκύψει από την πώληση τον **ΠΩΛΗΤΗ**.
11. Από την ημέρα παράδοσης του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** αυτός θα δικαιούται απρόσκοπτη χρήση, κατοχή και εκμετάλλευση του.
12. Το **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ** θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο ως κατοικία ή όπως προβλέπεται από τους κανονισμούς και μετά την έκδοση της σχετικής τελικής άδειας.
13. Ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** δεν έχει το δικαίωμα να προβεί σε οποιεσδήποτε αλλαγές επί του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** που θα επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση της πολυκατοικίας και δεν δικαιούται οποιανδήποτε αλλαγή η οποία θα είναι σε αντίθεση με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και τις σχετικές άδειες.
14. Οποιαδήποτε σχέδια, διαφημιστικά ή προοπτικά τα οποία δεν προσυπογράφονται και δεν περιλαμβάνονται στη **ΣΥΜΦΩΝΙΑ** δεν αποτελούν μέρος αυτής και δεν δεσμεύουν τον **ΠΩΛΗΤΗ**.
15. Οι διαστάσεις του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** θα είναι βάση των αρχιτεκτονικών σχεδίων και της σχετικής άδειας οικοδομής κατά μέγιστη δυνατή προσέγγιση και κανείς από τους συμβαλλόμενους θα έχει από τον άλλο οποιανδήποτε απαίτηση για οποιανδήποτε διαφορά πιθανόν να προκύψει.
16. Ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** αναλαμβάνει να ολοκληρώσει την ανέγερση του διαμερίσματος και να το παραδώσει στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** εντός 14 μηνών από την υπογραφή της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ**. Ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** δικαιούται 8 εβδομάδες περίοδο χάριτος μετά τον προσυμφωνημένο χρόνο παράδοσης.
17. Νοείται ότι εάν η αποπεράτωση και παράδοση κατά το πιο πάνω χρονικό όριο καθίσταται αδύνατη λόγω ανωτέρας βίας ή οποιονδήποτε άλλων απρόσμενων συνθηκών, όπως καιρικές συνθήκες, ατύχημα, γενική έλλειψη υλικών ή εργατικού προσωπικού και οποιασδήποτε άλλης αίτιας που επηρεάζει την ανέγερση και που είναι υπεράνω του ελέγχου του **ΠΩΛΗΤΗ**, τούτος θα δικαιούται εύλογη παράταση του πιο πάνω χρονικού ορίου και ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** δεν θα δικαιούται καμία αποζημίωση η άλλη θεραπεία.
18. Μετά την παράδοση του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ**, ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** θα δικαιούται να συνεχίσει τις εργασίες στην πολυκατοικία μέχρι την τελική

αποπεράτωσή της και ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** οφείλει να παρέχει οποιεσδήποτε διευκολύνσεις που ίσως απαιτηθούν από τον **ΠΩΛΗΤΗ** για την εύρυθμη εκτέλεση των εργασιών.

19. Η κυριότητα της κοινόχρηστης στέγης και των κοινόχρηστων χώρων της πολυκατοικίας θα παραμείνει στον **ΠΩΛΗΤΗ** μέχρι και την πλήρη αποπεράτωση του έργου και ακολούθως θα ανήκει κατά συγκυριότητα στους ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας. Η κυριότητα των βεραντών οροφής όπως φαίνονται στα σχέδια θα ανήκει αποκλειστικά και μόνο στους αγοραστές τους.
20. Μετά την παράδοση του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** υποχρεούται να το ασφαλίσει με Ασφάλεια Πυρός και δικαιούχος της ασφάλειας θα είναι ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** μέχρι την μεταβίβαση του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ**. Σε αντίθετη περίπτωση ο **ΠΩΛΗΤΗΣ** θα συνεχίζει να ασφαλίζει το ακίνητο με Ασφάλεια Πυρός και θα χρεώνει τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** μέχρι την μεταβίβαση του **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** στον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ**.
21. Σε περίπτωση που απαιτηθούν επιπρόσθετες εργασίες από τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** αυτές θα πρέπει να συμφωνηθούν από κοινού και γραπτώς μεταξύ του **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** και **ΠΩΛΗΤΗ** και το σχετικό συμφωνημένο κόστος θα προπληρώνεται από τον **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** στον **ΠΩΛΗΤΗ**.
22. Ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** μπορεί να χαρτοσημάνει την παρούσα **ΣΥΜΦΩΝΙΑ** και έχει το δικαίωμα να την καταθέσει στο κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης.
23. Η παρούσα **ΣΥΜΦΩΝΙΑ** δεν τροποποιείται, δεν συμπληρώνεται, δεν εφαρμόζεται, δεν εκχωρείται παρά μόνο με γραπτή πράξη υπογεγραμμένη από τα συμβαλλόμενα μέρη.
24. Όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που δίνονται και επιβάλλονται στα αντίστοιχα συμβαλλόμενα μέρη της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ** επεκτείνονται και δεσμεύουν τους διάφορους διαδόχους, κληρονόμους, εκτελεστές και διαχειριστές των εν λόγω συμβαλλόμενων μερών.
25. Σε περίπτωση που κάποιος από τους όρους της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ** κριθεί άκυρος, οι λοιποί της όροι παραμένουν σε ισχύ, ως εάν ο άκυρος όρος να μην είχε ποτέ συμπεριληφθεί σε αυτή.
26. Η παρούσα **ΣΥΜΦΩΝΙΑ** διέπεται από το δίκαιο της Κυπριακής Δημοκρατίας και για οποιαδήποτε διαφορά τυχόν ανακύψει αρμόδια είναι τα Επαρχιακά δικαστήρια της Λευκωσίας.
27. Η υπογραφή του **ΑΓΟΡΑΣΤΗ** συνιστά και συνομολογείται ως αμάχητο τεκμήριο ότι ο **ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ** έχει διαβάσει και κατανοήσει τους όρους της παρούσας **ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ** καθώς και ότι τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

Σε επιβεβαίωση και πιστή τήρηση των ανωτέρω όρων, οι συμβαλλόμενοι θέτουν τις υπογραφές τους πιο κάτω στην παρουσία των πιο κάτω μαρτύρων.

ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ:

MARTYRES:

.....

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Α.Δ.Τ. XXXXXX
ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ

.....

MARTYΡΑΣ 1

.....

CNC DEVELOPMENTS LIMITED
ΠΩΛΗΤΗΣ

.....

MARTYΡΑΣ 2

.....

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ
Α.Δ.Τ. 888207
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ