

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

Με σκοπό τη δημιουργία και τη διατήρηση μιας κοινότητας βασισμένης στον αμοιβαίο σεβασμό και την εμπιστοσύνη, η διαχειρίστρια εταιρεία, ο διαχειριστής του κτιρίου και οι ένοικοι του, δεσμεύονται να τηρούν τον παρόντα κανονισμό χρήσης κτιρίου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά και την οικιστική χρήση του κτιρίου, τις ανάγκες και τις απαιτήσεις της ομαλής συμβίωσης σε αυτό και προκειμένου να επιτευχθεί η βιωσιμότητα, η εύρυθμη λειτουργία του και η ασφάλεια των προσώπων, έχουν θεσπιστεί και γίνονται αποδεκτοί οι ακόλουθοι κανόνες.

A. Ορισμοί

1. **Δαπάνες χρήσης διαμερισμάτων:** Δαπάνες που απαιτούνται για τη συνήθη χρήση των διαμερισμάτων, ήτοι αυτές που αφορούν την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας, την ύδρευση και την αποχέτευση, τη θέρμανση και την παροχή υπηρεσιών ασύρματης πρόσβασης στο διαδίκτυο.
2. **Διαμέρισμα:** Κάθε αυτοτελές τμήμα του κτιρίου, το οποίο είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία. Οι εξώστες (μπαλκόνια) εκάστης κατοικίας συμπεριλαμβάνονται στην έννοια του διαμερίσματος.
3. **Διαμονή:** Η μόνιμη και σταθερή εγκατάσταση τρίτου προσώπου σε διαμέρισμα. Τρίτο πρόσωπο που παραμένει σε διαμέρισμα για διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε (15) ημέρων, τεκμαίρεται, ότι έχει εγκατασταθεί μόνιμα και σταθερά σε αυτό.
4. **Διαχειριστής του κτιρίου:** Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, όπως εκπροσωπείται νόμιμα, στο οποίο έχει ανατεθεί η διενέργεια διαχειριστικών πράξεων στο όνομα και για λογαριασμό της υπεκμισθώτριας.
5. **Υπεκμισθώτρια:** Η εταιρεία με την επωνυμία «**IMV DEVELOPMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»,» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ163393906000., Α.Φ.Μ 801791419 και διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) info@unitysmartliving.gr, η οποία εδρεύει στην Θεσσαλονίκη, επί της Βασιλέως Ηρακλείου αρ. 53, όπως αυτή εκπροσωπείται νόμιμα, καθώς και οποιοδήποτε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή οντότητα, που υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της έναντι των μισθωτών.
6. **Εξοπλισμός διαμερισμάτων:** Οποιοδήποτε συστατικό ή παράρτημα (κινητό πράγμα) που βρίσκεται εντός των διαμερισμάτων, ανήκει στην κυριότητα της Υπεκμισθώτριας και εξυπηρετεί τη χρήση του διαμερίσματος. Συστατικά ή

παραρτήματα αποτελούν ιδίως οι ηλεκτρικές συσκευές, η επίπλωση, τα κουφώματα, τα είδη υγιεινής και τα διακοσμητικά στοιχεία.

7. **Εξουσιοδοτημένος συνεργάτης:** Οποιοδήποτε πρόσωπο, στο οποίο ανατίθεται η διενέργεια διαχειριστικών πράξεων στο όνομα και για λογαριασμό της Υπεκμισθώτριας ή του διαχειριστή του κτιρίου.
8. **Επίσκεψη:** Η παραμονή τρίτου προσώπου στο κτίριο για διάστημα ίσο ή μικρότερο των είκοσι τεσσάρων (24) ωρών.
9. **Κανονισμός:** Ο παρών κανονισμός χρήσης κτιρίου.
10. **Κάπνισμα:** Η χρήση προϊόντων και μέσων που παράγουν καπνό ή ατμό με καύση ή θέρμανση στερεών, υγρών ή αερίων υλικών.
11. **Κατάληψη κοινόχρηστων χώρων:** Η σταθερή παραμονή προσώπων ή η τοποθέτηση-εγκατάσταση πραγμάτων σε κοινόχρηστους χώρους, κατά τρόπο που αποκλείει, μόνιμα ή προσωρινά, την πρόσβαση σε αυτούς και αντίκειται στην κατά προορισμό χρήση τους.
12. **Κατοικία:** Στεγασμένος χώρος που χρησιμοποιείται για τη διαμονή προσώπων.
13. **Κατοικίδιο:** Ζώα οποιουδήποτε είδους που διαβιούν με ανθρώπους.
14. **Κεντρικός πίνακας ανακοινώσεων:** Χώρος ανάρτησης οδηγιών και ανακοινώσεων, που απευθύνονται από την εκμισθώτρια ή/και το διαχειριστή του κτιρίου στους υπομισθωτές και σε τρίτα πρόσωπα. Ο κεντρικός πίνακας ανακοινώσεων είναι διαθέσιμος και σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα www.unitysmartliving.gr.
15. **Κοινόχρηστος εξοπλισμός:** Οποιοδήποτε συστατικό ή παράρτημα (κινητό πράγμα), το οποίο βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο, ανήκει στην κυριότητα της εκμισθώτριας και εξυπηρετεί την κοινή χρήση. Συστατικά ή παραρτήματα αποτελούν ιδίως οι ηλεκτρικές συσκευές, η επίπλωση, τα κουφώματα, τα είδη υγιεινής, και τα διακοσμητικά στοιχεία.
16. **Κοινόχρηστοι χώροι:** Κάθε εξωτερικός ή εσωτερικός χώρος του κτιρίου, πλην των διαμερισμάτων, των ταρατσών και των χώρων των συνεργαζόμενων επιχειρήσεων.
17. **Κτίριο:** Η οικοδομή που βρίσκεται στο ακίνητο που βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα Ξάνθης, του Δήμου ΞΑΝΘΗΣ, με προσόψεις επί των οδών Χριστοδούλου Μπρωκούμη (πρώην Μεγάλου Ρεύματος), Κουγιουμτζόγλου και Σταθμού
18. **Υπομισθωτές:** Τα πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμβαση μίσθωσης με την Υπεκμισθώτρια.
19. **Οδηγίες:** Οποιαδήποτε γραπτή ή προφορική κατεύθυνση και υπόδειξη της υπεκμισθώτριας ή/και του διαχειριστή του κτιρίου που δίδεται δια των νομίμων εκπροσώπων τους ή/και εξουσιοδοτημένων συνεργατών αυτών και

αφορά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μισθωτών και τρίτων προσώπων για τη χρήση του κτιρίου (διαμερισμάτων και κοινόχρηστων χώρων) και του περιβάλλοντος χώρου.

20. **Οργανωμένες συναθροίσεις ή εκδηλώσεις:** Οι εκ των προτέρων προγραμματισμένες συγκεντρώσεις ομάδας ατόμων με κοινό σκοπό, οι οποίες λαμβάνουν χώρα εντός του κτιρίου ή στον περιβάλλοντα χώρο.
21. **Περιβάλλον χώρος:** Το ακίνητο που βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα Ξάνθης, με προσόψεις επί των οδών Χριστοδούλου Μπρωκούμη (πρώην Μεγάλου Ρεύματος), Κουγιουμτζόγλου και Σταθμού, πλην του κτιρίου.
22. **Συνεργαζόμενες επιχειρήσεις:** Εταιρείες ή ατομικές επιχειρήσεις, οι οποίες είναι εξουσιοδοτημένες από την υπεκμισθώτρια ή και τον διαχειριστή του κτιρίου να διαθέτουν προϊόντα και να παρέχουν υπηρεσίες εντός του κτιρίου. Τέτοιες είναι ιδίως όσες παρέχουν τεχνικές υπηρεσίες, υπηρεσίες καθαρισμού, χρήσης πλυντηρίων και διάθεσης τροφίμων, ποτών ή άλλων προϊόντων.
23. **Συνήθειες χρήσεις κατοικιών:** Οι χρήσεις, οι οποίες, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, λαμβάνουν χώρα σε ακίνητα που προορίζονται για κατοικίες.
24. **Τρίτα πρόσωπα:** Οποιοδήποτε πρόσωπο πλην της εκμισθώτριας, των μισθωτών, του διαχειριστή του κτιρίου και των εξουσιοδοτημένων συνεργατών.
25. **Φιλοξενία:** Η παραμονή τρίτου προσώπου στο κτίριο, η οποία δε συνιστά μόνιμη και σταθερή εγκατάσταση και διαρκεί για διάστημα μικρότερο των δεκαπέντε (15) ημερών.
26. **Ώρες κοινής ησυχίας:** Κατά τη θερινή περίοδο οι ώρες 15:00 έως 17:30 και 23:00 έως 07:00. Κατά τη χειμερινή περίοδο οι ώρες 15:30 έως 17:30 και 22:00 έως 07:30. Θερινή περίοδος λογίζεται το χρονικό διάστημα από την 1^η Απριλίου έως την 30^η Σεπτεμβρίου. Χειμερινή περίοδος, λογίζεται το χρονικό διάστημα, από την 1^η Οκτωβρίου έως την 31^η Μαρτίου. Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη μεταγενέστερων νομοθετικών διατάξεων που τα τροποποιούν.

B. Γενικοί κανόνες

1. **Δικαιώματα και υποχρεώσεις.** Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις της Υπεκμισθώτριας και των μισθωτών των διαμερισμάτων προβλέπονται α) στο ιδιωτικό συμφωνητικό υπομίσθωσης, β) στον κανονισμό, γ) στις οδηγίες και δ) στο νόμο. Παράβαση των κανόνων που περιλαμβάνονται στα ανωτέρω υπό

α.-δ. συνιστά παράβαση συμβατικών υποχρεώσεων και επιφέρει τα αποτελέσματα που προβλέπονται στη σύμβαση μεταξύ της υπεκμισθώτριας και των μισθωτών και στο νόμο.

2. **Παράδοση και απόδοση διαμερισμάτων.** Η παράδοση των διαμερισμάτων στους υπομισθωτές πραγματοποιείται από την υπεκμισθώτρια ή/και τον διαχειριστή του κτιρίου ή από εξουσιοδοτημένους συνεργάτες και αποδεικνύεται με την υπογραφή ή του συμφωνητικού υπομίσθωσης ή εγγράφου υπό τον τίτλο «ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ-ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ ΜΙΣΘΙΟΥ». Η απόδοση των διαμερισμάτων από τους υπομισθωτές πραγματοποιείται αμέσως μετά τη λήξη της υπομίσθωσης προς την υπεκμισθώτρια ή/και τον διαχειριστή του κτιρίου ή προς εξουσιοδοτημένους συνεργάτες και αποδεικνύεται με την υπογραφή εγγράφου υπό τον τίτλο «ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟ ΑΠΟΔΟΣΗΣ-ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ ΜΙΣΘΙΟΥ».
3. **Αποκλεισμός σιωπηρής αναμίσθωσης.** Ακόμη κι αν μετά την παρέλευση του χρόνου διάρκειας της υπομίσθωσης ο υπομισθωτής/η υπομισθώτρια εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και η υπεκμισθώτρια το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται, δε λογίζεται ότι η υπομίσθωση ανανεώνεται για αόριστο χρόνο.
4. **Υπεκμίσθωση-Παραχώρηση χρήσης.** Η περαιτέρω υπεκμίσθωση και η παραχώρηση χρήσης σε τρίτο πρόσωπο υπό οποιαδήποτε μορφή, ακόμη και άνευ ανταλλάγματος, απαγορεύεται.
5. **Επίσκεψη και φιλοξενία τρίτων προσώπων.** Η επίσκεψη και η φιλοξενία τρίτων προσώπων (παραμονή για διάστημα μικρότερο των δεκαπέντε (15) ημερών) επιτρέπεται χωρίς καμία οικονομική επιβάρυνση. Τα τρίτα πρόσωπα που επισκέπτονται υπομισθωτές ή φιλοξενούνται από αυτούς έχουν κατά την παραμονή τους στο κτίριο όμοιες υποχρεώσεις με τους υπομισθωτές. Οι υπομισθωτές οφείλουν να ενημερώνουν τα πρόσωπα αυτά για τις υποχρεώσεις τους. Σε περίπτωση πρόκλησης οποιασδήποτε ζημίας από αυτά γεννάται ευθύνη και των υπομισθωτών. Σε περίπτωση επίσκεψης ή διανομής τροφίμων, ο υπομισθωτής είναι υποχρεωμένος να μεταβαίνει στην είσοδο του κτιρίου ώστε ο επισκέπτης ή ο διανομέας να εισέρχεται και να εξέρχεται στο κτίριο μόνο με την συνοδεία του υπομισθωτή για λόγους ασφαλείας.
6. **Διαμονή τρίτου προσώπου.** Η διαμονή τρίτων προσώπων σε διαμέρισμα υπομισθωτή επιτρέπεται, μόνο μετά από την προηγούμενη έγκριση της υπεκμισθώτριας και υπό την προϋπόθεση καταβολής του προβλεπόμενου μηνιαίου αντιτίμου από το υπομισθωτή. Η έγκριση δίδεται από την υπεκμισθώτρια ή το διαχειριστή του κτιρίου μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού

ταχυδρομείου. Αιτήματα έγκρισης της διαμονής τρίτου προσώπου υποβάλλονται στην υπεκμισθώτρια ή το διαχειριστή του κτιρίου τουλάχιστον πέντε (5) ημερολογιακές ημέρες προ της πρώτης ημέρας διαμονής του τρίτου προσώπου. Τα αιτήματα υποβάλλονται μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@unitysmartliving.gr, με θέμα “ΑΙΤΗΜΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ” και περιλαμβάνει κατ’ ελάχιστον το ονοματεπώνυμο και το διαμέρισμα του αιτούντος υπομισθωτή, το χρονικό διάστημα της σχεδιαζόμενης διαμονής του τρίτου προσώπου, και δήλωση του υπομισθωτή, ότι έχει ενημερώσει το τρίτο πρόσωπο για τις υποχρεώσεις του κατά τη διαμονή του. Σε περίπτωση που το αίτημα δεν απαντηθεί, θεωρείται, ότι απορρίπτεται.

7. **Κάπνισμα.** Το κάπνισμα επιτρέπεται αποκλειστικά μόνο σε εξωτερικούς χώρους, συμπεριλαμβανομένων των εξωστών (μπαλκονιών). Εντός του κτιρίου (κοινόχρηστοι χώροι και διαμερίσματα) το κάπνισμα απαγορεύεται.
8. **Κατοικίδια.** Κατοικίδια οποιουδήποτε είδους στο κτίριο και στον περιβάλλοντα χώρο δεν επιτρέπονται, πλην ειδικών περιπτώσεων.
9. **Στάθμευση μεταφορικών μέσων.** Η στάθμευση μεταφορικών μέσων κάθε είδους, στο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο δεν επιτρέπεται.
10. **Ώρες κοινής ησυχίας.** Οι ώρες κοινής ησυχίας τηρούνται σε κάθε περίπτωση. Οργανωμένες συναθροίσεις ή εκδηλώσεις κατά τη διάρκεια των ωρών κοινής ησυχίας δεν επιτρέπονται. Κατ’ εξαίρεση και μόνο όταν κρίνεται απολύτως απαραίτητο από την υπεκμισθώτρια, το διαχειριστή του κτιρίου ή εξουσιοδοτημένους συνεργάτες επιτρέπεται η διεκπεραίωση εργασιών κατά τη διάρκεια των ωρών κοινής ησυχίας.
11. **Παρεμβάσεις στην εξωτερική όψη του κτιρίου.** Οποιαδήποτε παρέμβαση, μόνιμη ή προσωρινή, η οποία επηρεάζει την εξωτερική όψη του κτιρίου, όπως ιδίως η έκθεση ενδυμάτων, η τοποθέτηση σημαιών, συμβόλων ή άλλων διακριτικών γνωρισμάτων, δεν επιτρέπεται.
12. **Ασφάλεια κτιρίου – Μέτρα ασφαλείας – Κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης κοινόχρηστων χώρων.** Οι υπουπομισθωτές υποχρεούνται να συμβάλλουν στη διατήρηση της ασφάλειας του κτιρίου, ακολουθώντας τις οδηγίες της υπεκμισθώτριας, του διαχειριστή του κτιρίου και των εξουσιοδοτημένων συνεργατών. Κάθε πρόσωπο, το οποίο εισέρχεται στο κτίριο, υποχρεούται να δηλώνει στους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της ασφάλειας του κτιρίου συνεργάτες, το διαμέρισμα, το οποίο επισκέπτεται και τον υπεκμισθωτή του, καθώς και να δέχεται τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων του. Προκειμένου να επιτραπεί είσοδος τρίτου προσώπου στο

κτίριο, οι υπομισθωτές υποχρεούνται να ενημερώσουν σχετικώς τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της ασφάλειας του κτιρίου συνεργάτες. Η ενημέρωση πρέπει να λαμβάνει χώρα και προ της άφιξης του τρίτου προσώπου. Οι εξουσιοδοτημένοι για την τήρηση της ασφάλειας του κτιρίου συνεργάτες δύνανται να αρνούνται την είσοδο στο κτίριο σε οποιοδήποτε πρόσωπο, εάν κρίνουν, ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις για την ασφάλεια των ενοίκων και του κτιρίου.

13. Για τον έλεγχο εισερχομένων και εξερχομένων προσώπων, καθώς και της καλής χρήσης των κοινόχρηστων χώρων και του κοινόχρηστου εξοπλισμού, η υπεκμισθώτρια έχει εγκαταστήσει στους κοινόχρηστους χώρους κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης και καταγραφής. Με την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού υπομίσθωσης, οι υπομισθωτές δηλώνουν, ότι **παρέχουν τη συγκατάθεσή τους** για χρήση από την υπεκμισθώτρια των μέσων παρακολούθησης και καταγραφής των κοινόχρηστων χώρων, με σκοπό την ασφάλεια των προσώπων και του κτιρίου, καθώς και για την τήρηση των υποχρεώσεων προστασίας και καλής χρήσης των κοινόχρηστων χώρων και του κοινόχρηστου εξοπλισμού.

14. **Έλεγχος διαμερισμάτων.** Η υπεκμισθώτρια, ο διαχειριστής του κτιρίου και οι εξουσιοδοτημένοι συνεργάτες δικαιούνται να επισκέπτονται και να ελέγχουν την κατάσταση των διαμερισμάτων κατόπιν σχετικής ειδοποίησης των υπομισθωτών, η οποία γνωστοποιείται σε αυτούς τουλάχιστον είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από την επίσκεψη μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, στο οποίο αναφέρεται η ημέρα και η ώρα της επίσκεψης. Σε περίπτωση αδυναμίας ελέγχου διαμερίσματος μετά την πρώτη ειδοποίηση για οποιοδήποτε λόγο, η διαδικασία επαναλαμβάνεται. Αν και πάλι δεν καταστεί εφικτός ο έλεγχος του διαμερίσματος για οποιοδήποτε λόγο, η υπεκμισθώτρια, ο διαχειριστής του κτιρίου ή εξουσιοδοτημένος συνεργάτης δύνανται να εισέλθει στο διαμέρισμα με δικά του μέσα και χωρίς τη συγκατάθεση του υπομισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, ουδεμία ευθύνη της υπεκμισθώτριας γεννάται. Η υποχρέωση προηγούμενης ειδοποίησης δεν ισχύει σε έκτακτες περιπτώσεις, όπως ιδίως όταν οι υπομισθωτές παραβιάζουν τις υποχρεώσεις τους, προκαλώντας κίνδυνο ή βλάβη εις βάρος οποιουδήποτε προσώπου ή της εκμισθώτριας. Στις περιπτώσεις αυτές η υπεκμισθώτρια, ο διαχειριστής του κτιρίου ή εξουσιοδοτημένοι συνεργάτες δύνανται να εισέρχονται στα διαμερίσματα άμεσα με δικά τους μέσα, χωρίς να γεννάται ουδεμία ευθύνη τους.

Γ. Κανόνες χρήσης διαμερισμάτων

1. Επιτρεπτή χρήση διαμερισμάτων. Οι υπομισθωτές έχουν την υποχρέωση να χρησιμοποιούν τα διαμερίσματα αποκλειστικά και μόνο ως φοιτητική (δευτερεύουσα) κατοικία του υπομισθωτή. Οι συνήθεις χρήσεις κατοικιών είναι επιτρεπτές υπό τους όρους τήρησης των συμφωνηθέντων μεταξύ της υπεκμισθώτριας και των υπομισθωτών, εκτός αν έχουν απαγορευθεί ειδικώς.

2. Απαγορευμένες χρήσεις διαμερισμάτων. Οποιαδήποτε χρήση, η οποία δε συγκαταλέγεται μεταξύ των συνήθων χρήσεων κατοικιών απαγορεύεται. Ενδεικτικά, απαγορεύεται η χρήση των διαμερισμάτων ως εμπορικών καταστημάτων, γραφείων και επαγγελματικών χώρων κάθε είδους, καθώς και ως χώρων εκδηλώσεων και συναθροίσεων.

3. Δαπάνες χρήσης διαμερισμάτων. Οι δαπάνες χρήσης των διαμερισμάτων ήτοι αυτές που αφορούν την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας, την ύδρευση και την αποχέτευση, την ψύξη και θέρμανση, τα κοινόχρηστα έξοδα και την παροχή υπηρεσιών ασύρματης πρόσβασης στο διαδίκτυο βαρύνουν την υπεκμισθώτρια.

4. Φθορές διαμερισμάτων. Η υπεκμισθώτρια είναι υπεύθυνη και βαρύνεται με τα έξοδα για τις επιδιορθώσεις φθορών των διαμερισμάτων, μόνο αν αυτές προκαλούνται από τη συνήθη χρήση τους. Φθορές που οφείλονται στην κακή χρήση εκ μέρους των υπομισθωτών πρέπει να αναφέρονται στο διαχειριστή του κτιρίου χωρίς καθυστέρηση μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@unitysmartliving.gr και σε περίπτωση κινδύνου με κάθε πρόσφορο μέσο, να αποκαθίστανται άμεσα υπό την επίβλεψή του και με δαπάνες του υπομισθωτή που τις έχει προκαλέσει. Απαγορεύεται η εκτέλεση εργασιών στα διαμερίσματα από συνεργεία ή τεχνικούς που δεν είναι εξουσιοδοτημένοι από την υπεκμισθώτρια ή το διαχειριστή του κτιρίου.

5. Εξοπλισμός διαμερισμάτων. Ο εξοπλισμός των διαμερισμάτων ανήκει στην κυριότητα της υπεκμισθώτριας. Οι υπομισθωτές υποχρεούνται να χρησιμοποιούν τον εξοπλισμό επιδεικνύοντας αυξημένη επιμέλεια, σύμφωνα με τις οδηγίες και την κατά προορισμό χρήση του, να τον διατηρούν λειτουργικό και καθαρό. Η απομάκρυνση του εξοπλισμού από τα διαμερίσματα ή η αντικατάστασή του απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση. Η απαγόρευση ισχύει, ακόμη και αν ο εξοπλισμός που απομακρύνεται από τα διαμερίσματα αντικαθίσταται με ανώτερης ποιότητας ίδιου είδους. Η υπεκμισθώτρια είναι υπεύθυνη και βαρύνεται με τα έξοδα για τις αντικαταστάσεις του εξοπλισμού ή επιδιορθώσεις φθορών του, μόνο αν αυτές προκαλούνται από τη συνήθη χρήση του. Φθορές που οφείλονται στην κακή χρήση εκ μέρους των υπομισθωτών πρέπει να αναφέρονται στο διαχειριστή του κτιρίου χωρίς καθυστέρηση μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@unitysmartliving και σε

περίπτωση κινδύνου με κάθε πρόσφορο μέσο, να αποκαθίστανται άμεσα υπό την επίβλεψή του και με δαπάνες του υπομισθωτή που τις έχει προκαλέσει. Απαγορεύεται η εκτέλεση εργασιών στον εξοπλισμό των διαμερισμάτων από συνεργεία ή τεχνικούς που δεν είναι εξουσιοδοτημένοι από την υπεκμισθώτρια ή το διαχειριστή του κτιρίου.

6. Παρεμβάσεις στο εσωτερικό των διαμερισμάτων. Οποιαδήποτε εργασία αναδιαμόρφωσης, επιδιόρθωσης ή αντικατάστασης στο εσωτερικό των διαμερισμάτων επιτρέπεται να πραγματοποιείται μόνο από τον διαχειριστή του κτιρίου ή/και εξουσιοδοτημένους συνεργάτες. Μεταβολές και παρεμβάσεις στο διαμέρισμα, καθώς και εγκαταστάσεις μόνιμα και σταθερά συνδεδεμένου με τα διαμερίσματα εξοπλισμού οποιουδήποτε είδους εκ μέρους των υπομισθωτών απαγορεύονται. Ιδίως η δημιουργία οπών (τρυπών) στους τοίχους των διαμερισμάτων με οποιοδήποτε μέσο απαγορεύεται. Σε περίπτωση παράβασης της απαγόρευσης αυτής η υπεκμισθώτρια δικαιούται να αξιώσει από το μισθωτή την επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση και πλήρη αποκατάσταση της ζημίας.

7. Υποχρέωση καλής χρήσης των διαμερισμάτων και του εξοπλισμού τους. Οι υπομισθωτές υποχρεούνται να χρησιμοποιούν ορθά και με επιμέλεια τα διαμερίσματα και τον εξοπλισμό τους και να λαμβάνουν όλα τα μέτρα που τους υποδεικνύονται από την υπεκμισθώτρια, το διαχειριστή του κτιρίου ή/και εξουσιοδοτημένους συνεργάτες για την προστασία και τη διατήρηση της καλής κατάστασης αυτών. Σε περίπτωση ζημίας υποχρεούνται να προβαίνουν σε οποιαδήποτε κατά την κρίση τους αναγκαία ή επωφελή ενέργεια για τον περιορισμό της, εκτός εάν δημιουργείται κίνδυνος για τους ίδιους, άλλα πρόσωπα ή την υπεκμισθώτρια. Επιπλέον, υποχρεούνται να ειδοποιούν με μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@unitysmartliving.gr ή με κάθε άλλο πρόσφορο μέσο και χωρίς υπαίτια καθυστέρηση το διαχειριστή του κτιρίου για οποιαδήποτε βλάβη ή χειροτέρευση της κατάστασης των διαμερισμάτων ή/και του εξοπλισμού τους.

8. Καθαριότητα διαμερισμάτων. Οι υπομισθωτές υποχρεούνται να διατηρούν το χώρο των διαμερισμάτων ευπρεπή και καθαρό, σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες. Οι ίδιοι είναι υπεύθυνοι για την τακτική απομάκρυνση των απορριμμάτων από τα διαμερίσματα. Τα διαμερίσματα θα πρέπει να αερίζονται τακτικά και επαρκώς. Για τη διασφάλιση της υγιεινής των διαμερισμάτων, οι υπομισθωτές υποχρεούνται να ακολουθούν τις οδηγίες του διαχειριστή του κτιρίου ή/και των εξουσιοδοτημένων συνεργατών .

9.Επικίνδυνα αντικείμενα εντός των διαμερισμάτων. Η διατήρηση εύφλεκτων, ογκωδών, ρυπογόνων, δύσοσμων ή με άλλο τρόπο επικίνδυνων και βλαβερών αντικειμένων εντός των διαμερισμάτων απαγορεύεται. Για την ασφάλεια των διαμερισμάτων και του κτιρίου δεν επιτρέπεται ιδίως η εγκατάσταση, διατήρηση και χρήση μέσων θέρμανσης και ψύξης, πλην των εγκατεστημένων από την υπεκμισθώτρια. Αν βρεθούν επικίνδυνα αντικείμενα για οποιοδήποτε λόγο εντός των διαμερισμάτων, θα πρέπει να ειδοποιείται αμέσως ο διαχειριστής του κτιρίου μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@unitysmartliving.gr και σε περίπτωση κινδύνου με κάθε πρόσφορο μέσο, προκειμένου αυτά να απομακρυνθούν υπό την επίβλεψή του και με την τήρηση όλων των προβλεπόμενων μέτρων ασφαλείας.

10.Υποχρέωση περιορισμού και ανοχής αρνητικών επενεργειών. Οι υπομισθωτές υποχρεούνται να αποφεύγουν ή να περιορίζουν στο μέτρο του δυνατού τις αρνητικές επενέργειες έναντι των λοιπών υπομισθωτών από τη χρήση των διαμερισμάτων, όπως ιδίως αυτές του ήχου, του θορύβου, της θερμότητας, των δονήσεων και κάθε δραστηριότητας, η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τη χρήση των διαμερισμάτων από τους λοιπούς υπομισθωτές. Ειδικά για τους ήχους και κάθε είδους θορύβους ως επιτρεπτό όριο ορίζεται αυτό των 35 dB. Οι υπομισθωτές είναι υποχρεωμένοι να ανέχονται κάθε αρνητική επένεργεια, αν αυτή είναι αντικειμενικά αδύνατο να αποφευχθεί ή να περιοριστεί ή αν προέρχεται από τη συνήθη χρήση των διαμερισμάτων, των κοινόχρηστων χώρων και του κοινόχρηστου εξοπλισμού, εφόσον δεν βλάπτεται σημαντικά η χρήση του διαμερίσματός τους.

Δ. Κανόνες χρήσης κοινόχρηστων χώρων και κοινόχρηστου εξοπλισμού

1. **Κοινόχρηστοι χώροι και κοινόχρηστος εξοπλισμός.** Οι κοινόχρηστοι χώροι και ο κοινόχρηστος εξοπλισμός χρησιμοποιούνται από τους υπομισθωτές αποκλειστικά και μόνο σύμφωνα με τον κανονισμό, τις οδηγίες του διαχειριστή του κτιρίου και του ΕΟΔΥ και την κατά προορισμό χρήση τους.
2. **Υποχρέωση διατήρησης κοινόχρηστων χώρων σε καλή κατάσταση.** Οι υπομισθωτές οφείλουν να διατηρούν τους κοινόχρηστους χώρους ευπρεπείς και καθαρούς. Τα έξοδα του τακτικού καθαρισμού των κοινόχρηστων χώρων βαρύνουν την εκμισθώτρια. Οποιαδήποτε παρέμβαση, μόνιμη ή προσωρινή, σε κοινόχρηστους χώρους δεν επιτρέπεται. Αν επικίνδυνα αντικείμενα βρεθούν για οποιοδήποτε λόγο σε κοινόχρηστους χώρους, θα πρέπει να ειδοποιείται αμέσως ο διαχειριστής του κτιρίου ή/και οι εξουσιοδοτημένοι

συνεργάτες, προκειμένου αυτά να απομακρυνθούν υπό την επίβλεψη του και με την τήρηση όλων των προβλεπόμενων μέτρων ασφαλείας.

3. **Φθορές σε κοινόχρηστους χώρους.** Η υπεκμισθώτρια είναι υπεύθυνη και βαρύνεται με τα έξοδα για τις επιδιορθώσεις των φθορών στους κοινόχρηστους χώρους, μόνο αν αυτές προκαλούνται από τη συνήθη χρήση τους. Φθορές που οφείλονται στην κακή χρήση και ιδίως στην παραβίαση των οδηγιών πρέπει να αναφέρονται στο διαχειριστή του κτιρίου ή/και τους εξουσιοδοτημένους συνεργάτες χωρίς καθυστέρηση μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@unitysmartliving.gr και σε περίπτωση κινδύνου με κάθε πρόσφορο μέσο, να αποκαθίστανται δε άμεσα υπό την επίβλεψη αυτού και με δαπάνες του προσώπου που τις έχει προκαλέσει.
4. **Κοινόχρηστος εξοπλισμός.** Ο κοινόχρηστος εξοπλισμός ανήκει στην κυριότητα της υπεκμισθώτριας. Οι υπομισθωτές υποχρεούνται να χρησιμοποιούν τον εξοπλισμό επιδεικνύοντας αυξημένη επιμέλεια, σύμφωνα με τις οδηγίες και την κατά προορισμό χρήση του, να τον διατηρούν λειτουργικό και καθαρό. Η απομάκρυνση του ή η αντικατάστασή του απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση. Η απαγόρευση ισχύει, ακόμη και αν ο εξοπλισμός που απομακρύνεται ή αντικαθίσταται με ανώτερης ποιότητας ίδιου είδους.

Ε. Τελικές διατάξεις

1. **Επικοινωνία μεταξύ υπεκμισθώτριας και υπομισθωτών.** Η επικοινωνία μεταξύ αφενός της υπεκμισθώτριας και του διαχειριστή του κτιρίου και αφετέρου των υπομισθωτών θα πραγματοποιείται και με ανταλλαγή μηνυμάτων ηλεκτρονικού (e-mails) από και προς τις διευθύνσεις ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, όπως αυτές έχουν γνωστοποιηθεί. Δηλώσεις έναντι αλλήλων, οι οποίες περιέχονται σε μηνύματα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, θεωρείται, ότι περιέρχονται στο πρόσωπο που απευθύνονται, αμέσως μετά την προσήκουσα αποστολή τους στις ανωτέρω διευθύνσεις ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.
2. **Τροποποίηση του κανονισμού.** Τροποποιήσεις του κανονισμού πραγματοποιούνται μόνο με πρωτοβουλία της υπεκμισθώτριας. Η υπεκμισθώτρια είναι υποχρεωμένη να αναρτά τον τροποποιημένο κανονισμό στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.unitysmartliving.gr, καθώς και να τον αποστέλλει σχετικό μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στους υπομισθωτές. Μετά την παρέλευση τριών (3) ημερολογιακών ημερών από την επομένη της

τήρησης των ως άνω διατυπώσεων, αυτές λογίζονται ως συμφωνημένες και δεσμευτικές.