KONSTA NTINOS GIANNA KOURIS 2022.09.29 06:44:57 +03'00'

ΚΕΡΚΥΡΑ,
24/09/2022

Υπηρεσία Μιας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών
ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ , ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΙΑΚΩΒΟΥ ΠΟΛΥΛΑ 24, ΚΕΡΚΥΡΑ, 49100
Α.Φ.Μ.: 015900582
Ταχ.Δ/νση: ΙΑΚΩΒΟΥ ΠΟΛΥΛΑ 24
Ταχ.Κώδικας: 49100
Τηλέφωνο: 2661022054
Ηλ.Ταχ/μείο: feax@otenet.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΙΑΣ ΣΤΑΣΗΣ

Την 24/09/2022 συστήθηκε η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την επωνυμία **«ΑΜΕΜΤΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, την επωνυμία (ξενόγλωσσα) **«ΑΜΕΜΤΟ SINGLE MEMBER PRIVATE COMPANY»**, το διακριτικό τίτλο **«ΑΜΕΜΤΟ»**, το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) **«ΑΜΕΜΤΟ»**, με τα ακόλουθα στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. **165815833000**
Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης **165815833000**
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου **996834695**
Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **Α ΚΕΡΚΥΡΑΣ (Α΄,Β΄ ΚΕΡΚΥΡΑΣ,ΠΑΞΩΝ)**
Κ.Α.Δ. : **[41202001] ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ Η ΑΛΛΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (ΩΣ ΑΓΑΘΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 33 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΦΠΑ) ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΑΣΚΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΠΑ ΤΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ ΤΟΥΣ, [41202002] ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ Η ΑΛΛΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (ΩΣ ΑΓΑΘΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 33 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΦΠΑ) ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΑΣΚΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΧΩΡΙΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΠΑ ΤΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ ΤΟΥΣ, [68101000] ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, [68201000] ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Προσοχή: Υπενθυμίζουμε ότι, σύμφωνα με το νόμο (παρ. 12 άρθρου τρίτου ν. 4156/2013) «Για κάθε πράξη εκπροσώπησης ή διαχείρισης νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου αρκεί η υπογραφή του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου, το όνομα του και η περιγραφή της ιδιότητας του. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρεωτική ύπαρξη / χρήση εταιρικής σφραγίδας για την απόδειξη της εκπροσώπησης ή / και διαχείρισης των νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου καταργούνται».
Συνεπώς, απαίτηση για χρήση εταιρικής σφραγίδας από το νόμιμο εκπρόσωπο ως προϋπόθεση σε συναλλαγές της εταιρείας όπως πχ για παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή τηλεφωνικών ή διαδικτυακών υπηρεσιών, άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού στο όνομα της εταιρείας είναι παράνομη.

Πρόσβαση στην εγκύκλιο εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4156/2013 σχετικά με την ύπαρξη και χρήση εταιρικής σφραγίδας από τον παρακάτω σύνδεσμο:

Το καταστατικό της εταιρείας καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. και ακολουθεί την παρούσα, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος αυτής

802/23-3-2011 και τους ακόλουθους όρους και της οποίας το καταστατικό έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 1

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΙΔΙΟΤΗΤΑ – ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συνιστάται Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία "ΑΜΕΜΤΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και τον διακριτικό τίτλο "ΑΜΕΜΤΟ".
Για τις διεθνείς συναλλαγές της εταιρείας η επωνυμία μπορεί να αποδίδεται με λατινικούς χαρακτήρες ή σε ξένη γλώσσα.

ΑΡΘΡΟ 2

ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός της Εταιρείας είναι: i) αγοραπωλησίες ακινήτων, εκμετάλλευση ακινήτων, εκμίσθωση αστική-επαγγελματική-βραχυχρόνια-τουριστική, ii) υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, iii) αγοραπωλησίες ιδιόκτητων ακινήτων, iv) υπηρεσίες καταλυμάτων διακοπών και άλλων τύπων καταλύματος σύντομής διάρκειας, v) υπηρεσίες παροχής δωματίου ή μονάδας καταλύματος για επισκέπτες, με καθημερινή καθαριότητα (εκτός χρονομεριστικής μίσθωσης) και vi) εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης κτίσματος ή άλλου είδους κατασκευών (ως αγαθού επένδυσης του άρθρου 33 παράγραφος 4 του Κώδικα ΦΠΑ) για ίδια άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας με ή χωρίς δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ των εισροών τους.
2. Για την επίτευξη του σκοπού της, η εταιρεία μπορεί: α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου. β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο και να συνιστά και κοινοπραξίες. γ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε. δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό. ε) Να αποκτά ακίνητα και μηχανολογικό εξοπλισμό προκειμένου να τα χρησιμοποιεί για την πραγμάτωση των σκοπών της ή να τα εκμεταλλεύεται εκμισθώνοντας τα σε τρίτους και γενικότερα να προβαίνει σε κάθε πράξη που αποσκοπεί στην πραγμάτωση των σκοπών της ή άλλων παρεμφερών. ς) Η Γενική Συνέλευση των μετόχων μπορεί με τροποποίηση του παρόντος να καθορίζει και άλλες δραστηριότητες σαν σκοπό της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 3

ΕΔΡΑ

Έδρα της Εταιρίας ορίζεται η τοποθεσία ΓΙΑΛΟΣ ή ΓΙΑΛΟΣ ΦΑΚΙΟΛΑ της Δημοτικής Κοινότητος Πέλεκα, της Δημοτικής Ενότητος Παρελίων, του Δήμου Κεντρικής Κέρκύρας και Διαποντίων Νήσων.
Με απόφαση της Συνελεύσεως των εταίρων δύναται να ιδρυθούν υποκαταστήματα, πρακτορεία ή άλλες μορφές δευτερεύουσας εγκατάστασης και σε άλλους τόπους της Ελλάδας ή της αλλοδαπής.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της Εταιρίας ορίζεται σε είκοσι (20) έτη, αρχίζει δε, από την ημέρα καταχώρησης του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) του οικείου Επιμελητηρίου και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2042.
Η διάρκεια μπορεί να παραταθεί με απόφαση των εταίρων, που λαμβάνεται με αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 5

ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των ευρώ τριακοσίων είκοσι χιλιάδων (320.000,00), αποτελείται από κεφαλαιακές εισφορές και από την εισφορά των ακινήτων η οποία περιγράφεται στο άρθρο είκοσι οκτώ (28) του παρόντος, ήτοι κεφαλαιακές εισφορές ευρώ είκοσι έξι χιλιάδες (26.000,00) και αξία εισφερομένων ακινήτων (σύμφωνα με την κατωτέρω μνημονευομένη έκθεση ορκωτών ελεγκτών) ευρώ διακόσιες ενενήντα τέσσερις χιλιάδες (294.000,00) και κατανέμεται σε έξι χιλιάδες τετρακόσια (6.400,00) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας πενήντα (50) ευρώ το καθένα, καταβλήθηκε δε, ολοσχερώς από τον μοναδικό εταίρο θωμά θεοδωρίδη του Γεωργίου όπως αναφέρεται στο παρόν άρθρο και στο υπ'αριθμόν είκοσι οκτώ (28) άρθρο του παρόντος, ο οποίος ανέλαβε και το σύνολο των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 6

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

1. Σε κάθε έντυπο της εταιρείας πρέπει απαραίτητα να αναφέρονται η επωνυμία της, το εταιρικό κεφάλαιο και το συνολικό ποσό των τυχόν εγγυητικών εισφορών, ο αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. της εταιρείας, η έδρα της και η ακριβής της διεύθυνση, καθώς και αν η εταιρεία βρίσκεται υπό εκκαθάριση. Αναφέρεται επίσης η ιστοσελίδα της εταιρείας.
2. Η Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία οφείλει μέσα σε ένα μήνα από τη σύστασή της να αποκτήσει εταιρική ιστοσελίδα, όπου πρέπει να εμφανίζονται με μέριμνα και ευθύνη του διαχειριστή τα ονοματεπώνυμα και οι διευθύνσεις των εταίρων με

την κατηγορία εισφορών του καθενός, το πρόσωπο που ασκεί τη διαχείριση, καθώς και οι πληροφορίες της προηγούμενης παραγράφου. Στο Γ.Ε.ΜΗ. καταχωρίζεται και η ιστοσελίδα της εταιρείας. Περισσότερες εταιρείες μπορούν να έχουν κοινή ιστοσελίδα, αν το περιεχόμενό της είναι σαφώς διακριτό ανά εταιρεία.

3. Ενόσω η εταιρεία δεν διαθέτει εταιρική ιστοσελίδα, είναι υποχρεωμένη να δίδει ή να αποστέλλει δωρεάν και χωρίς καθυστέρηση τις πληροφορίες της προηγούμενης παραγράφου σε οποιονδήποτε τις ζητεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

ΑΡΘΡΟ 7

ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Η διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και η εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται με το παρόν στον μοναδικό εταίρο, Θωμά Θεοδωρίδη του Γεωργίου και της Σπυριδούλας, επιχειρηματία, γεννηθέντα την 23/1/1986 στην Κέρκυρα, κάτοικο Πέλεκα Κερκύρας, κάτοχο του υπ' αριθμόν ΑΖ 257114 δελτίου αστυνομικής ταυτότητος, εκδοθέντος την 25/8/2008 από την Υ.Α. Κερκύρας (ΑΦΜ 135663831 ΔΟΥ Κερκύρας), με ηλεκτρονική διεύθυνση tomas.theodoridis@gmail.com, για αόριστο χρόνο και μέχρι ανακλήσεώς του με απόφαση της συνελεύσεως των εταίρων που λαμβάνεται με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 8

ΕΞΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρεία και ενεργεί στο όνομα της κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της.

2. Πράξεις του διαχειριστή, ακόμη και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός αν η εταιρεία αποδείξει ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να τη γνωρίζει. Δεν συνιστά απόδειξη μόνη η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό ή τις τροποποιήσεις του. Περιορισμοί της εξουσίας του διαχειριστή της εταιρείας, που προκύπτουν από το καταστατικό ή από απόφαση των εταίρων, δεν αντιτάσσονται στους τρίτους, ακόμη και αν έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

3. Ο διαχειριστής μπορεί με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο να αναθέτει την άσκηση συγκεκριμένων εξουσιών του σε εταίρους ή τρίτους. Μπορεί επίσης να αναθέτει σ' αυτούς με ιδιωτικό έγγραφο την διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων.

4. Ο διαχειριστής δεν αμείβεται για τη διαχείριση, εκτός αν άλλως αποφασίσει η συνέλευση των εταίρων με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων

ΑΡΘΡΟ 9

ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Η διαχείριση που ανατέθηκε με το παρόν καταστατικό ανακαλείται είτε με απόφαση της συνελεύσεως των εταίρων, που λαμβάνεται οποτεδήποτε με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων, είτε με απόφαση του Δικαστηρίου, αν υπάρχει σπουδαίος λόγος, μετά από αίτηση εταίρων που κατέχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 10

ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΠΙΣΤΕΩΣ

Ο διαχειριστής έχει υποχρέωση πίστεως απέναντι στην εταιρεία. Οφείλει ιδίως: (α) να μην επιδιώκει ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της εταιρείας, (β) να αποκαλύπτει έγκαιρα στους εταίρους τα ίδια συμφέροντα του, που ενδέχεται να ανακύψουν από συναλλαγές της εταιρείας, οι οποίες εμπίπτουν στα καθήκοντα του, καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση ιδίων συμφερόντων με αυτά της εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 42ε του Κ.Ν. 2190/1920, που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, (γ) να μη διενεργεί πράξεις για λογαριασμό του ίδιου ή τρίτων, που ανάγονται στο σκοπό της εταιρείας ούτε να είναι εταίρος προσωπικής εταιρείας, Ε.Π.Ε. ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, που επιδιώκει τον ίδιο σκοπό, εκτός αν οι εταίροι αποφασίσουν ότι επιτρέπονται τέτοιες πράξεις και (δ) να τηρεί εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις.

ΑΡΘΡΟ 11

ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ

1. Ο διαχειριστής οφείλει να τηρεί: (α) «βιβλίο εταίρων» και (β) «ενιαίο βιβλίο πρακτικών αποφάσεων των εταίρων και αποφάσεων της διαχείρισης».

2. Η εταιρεία φέρει το βάρος απόδειξης ότι οι αποφάσεις των εταίρων και του διαχειριστή έλαβαν χώρα την ημερομηνία και ώρα που αναγράφεται στο βιβλίο.

ΑΡΘΡΟ 12

ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Ο διαχειριστής ευθύνεται έναντι της εταιρείας για παραβάσεις του νόμου, του καταστατικού και των αποφάσεων των εταίρων, καθώς και για κάθε διαχειριστικό πταίσμα. Η ευθύνη αυτή δεν υφίσταται προκειμένου για πράξεις ή παραλείψεις που στηρίζονται σε σύννομη απόφαση των εταίρων ή που αφορούν εύλογη επιχειρηματική απόφαση, η οποία ελήφθη με καλή πίστη, με βάση επαρκείς πληροφο-

ρίες και αποκλειστικά προς εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος. Αν περισσότεροι διαχειριστές ενήργησαν από κοινού, ευθύνονται εις ολόκληρο.

2. Με απόφαση των εταίρων μπορεί να απαλλάσσεται ο διαχειριστής μετά την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων μόνο για τα διαχειριστικά πταίσματα, εκτός αν οι εταίροι παρέχουν ομόφωνα γενική απαλλαγή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

ΑΡΘΡΟ 13

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Η συνέλευση των εταίρων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, οι δε αποφάσεις της είναι δεσμευτικές και για τους απόντες ή διαφωνούντες εταίρους.

2. Η συνέλευση των εταίρων είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει:

(α) για τις τροποποιήσεις του καταστατικού, στις οποίες περιλαμβάνονται η αύξηση και η μείωση του κεφαλαίου, (β) για το διορισμό και την ανάκληση του διαχειριστή, (γ) για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, τη διανομή κερδών, το διορισμό ελεγκτή και την απαλλαγή του διαχειριστή από την ευθύνη, (δ) για τον αποκλεισμό εταίρου, (ε) για τη λύση της εταιρείας ή την παράταση της διάρκειας της και (ς) για τη μετατροπή και τη συγχώνευση της εταιρείας.

3. Για όσο διάστημα η εταιρεία είναι μονοπρόσωπη, οι εξουσίες των εταίρων ασκούνται από τον μοναδικό εταίρο. Οι αποφάσεις του μοναδικού εταίρου, οι οποίες λαμβάνονται κατά τον τρόπο αυτό, καταγράφονται σε πρακτικό προσυπογραφόμενο αυθημερόν από παριστάμενο συμβολαιογράφο της έδρας της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 14

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Με την επιφύλαξη του άρθρου 17 του παρόντος, οι αποφάσεις των εταίρων λαμβάνονται σε συνέλευση.

2. Η συνέλευση συγκαλείται τουλάχιστον μία φορά κατ' έτος το αργότερο έως τη δεκάτη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης με αντικείμενο την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (τακτική συνέλευση).

ΑΡΘΡΟ 15

ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΠΟΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΣ

1. Η σύγκληση της συνέλευσης γίνεται από το διαχειριστή προ οκτώ (8) τουλάχιστον ημερών. Η ημέρα της σύγκλησης και η ημέρα της συνέλευσης δεν υπολογίζο-

νται στην προθεσμία αυτή. Απαιτείται προσωπική πρόσκληση των εταίρων με κάθε κατάλληλο μέσο, περιλαμβανομένου του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail).

2. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται να ζητήσουν από το διαχειριστή τη σύγκληση συνέλευσης προσδιορίζοντας τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Αν ο διαχειριστής μέσα σε δέκα (10) ημέρες δεν συγκαλέσει τη συνέλευση, οι αιτούντες εταίροι προβαίνουν οι ίδιοι στη σύγκληση με την προταθείσα ημερήσια διάταξη.

3. Η πρόσκληση της συνέλευσης πρέπει να περιέχει με ακρίβεια τον τόπο και το χρόνο, όπου θα λάβει χώρα η συνέλευση, τις προϋποθέσεις για τη συμμετοχή των εταίρων, καθώς και λεπτομερή ημερήσια διάταξη.

4. Κατά παρέκκλιση από τις προηγούμενες διατάξεις η συνέλευση μπορεί να συνεδριάζει εγκύρως, αν όλοι οι εταίροι είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται και συναινούν (καθολική συνέλευση).

5. Η συνέλευση μπορεί να συνέρχεται στην έδρα της εταιρείας ή και οπουδήποτε αλλού, στο εσωτερικό ή το εξωτερικό, αν συναινούν όλοι οι εταίροι. Η συνέλευση των εταίρων μπορεί να διεξαχθεί με τηλεδιάσκεψη, αν το αξιώσει οποιοσδήποτε εταίρος και υπάρχει σοβαρός λόγος.

ΑΡΘΡΟ 16

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ - ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

1. Στη συνέλευση μετέχουν όλοι οι εταίροι αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο και έχουν το δικαίωμα να λάβουν το λόγο και να ψηφίσουν.

2. Κάθε εταιρικό μερίδιο παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου.

3. Το δικαίωμα ψήφου δεν μπορεί να ασκείται από εταίρο, διαχειριστή ή μη, αν πρόκειται να αποφασισθεί ο ορισμός ειδικού εκπροσώπου για διεξαγωγή δίκης εναντίον του, ή η απαλλαγή από την ευθύνη του, ή ο αποκλεισμός του από την εταιρεία.

4. Η συνέλευση αποφασίζει με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

5. Στις περιπτώσεις που αφορούν την τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, τον αποκλεισμό εταίρου, την λύση ή την παράταση της διαρκείας της εταιρείας ή τέλος την μετατροπή και την συγχώνευσή της, η συνέλευση αποφασίζει με την αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 17

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, οι αποφάσεις των εταίρων, αν είναι ομόφωνες, μπορούν να λαμβάνονται εγγράφως χωρίς συνέλευση.

Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι εταίροι ή οι αντιπρόσωποι τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφαση τους σε έγγραφο, χωρίς συνέλευση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους εταίρους με αναφορά των μειοψηφούντων. Οι υπογραφές των εταίρων μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

ΑΡΘΡΟ 18

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

1. Η μεταβίβαση και η επιβάρυνση των μεριδίων ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας εν ζωή ή αιτία θανάτου είναι ελεύθερη, με την επιφύλαξη των επόμενων άρθρων.

2. Η μεταβίβαση ή επιβάρυνση των εταιρικών μεριδίων εν ζωή γίνεται εγγράφως και επάγεται αποτελέσματα ως προς την εταιρεία και τους εταίρους από τη γνωστοποίηση σε αυτή της μεταβίβασης. Η γνωστοποίηση αυτή είναι έγγραφη και υπογράφεται από τον μεταβιβάζοντα και τον αποκτώντα. Η κοινοποίηση του εγγράφου γνωστοποίησης στην εταιρεία μπορεί να γίνει και με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail). Ο διαχειριστής οφείλει να καταχωρίζει αμέσως τη μεταβίβαση στο βιβλίο των εταίρων, υπό την προϋπόθεση ότι τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση, όπως προβλέπονται στο νόμο και το καταστατικό.

3. Η μεταβίβαση εταιρικού μεριδίου αιτία θανάτου ή λόγω γονικής παροχής επιτρέπεται πάντοτε σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.

4. Η κατάσχεση των εταιρικών μεριδίων είναι δυνατή ακόμη και αν η μεταβίβαση τούτων αποκλείεται ή υπόκειται σε περιορισμούς. Η κατάσχεση γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 1022 επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η σχετική αίτηση του δανειστή και η απόφαση του δικαστηρίου που διατάσσει την κατάσχεση επιδίδονται και στην εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 19

ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Η αύξηση κεφαλαίου γίνεται με αύξηση του αριθμού των εταιρικών μεριδίων. Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος όλοι οι εταίροι έχουν δικαίωμα προτίμησης στο νέο κεφάλαιο, ανάλογα με τον αριθμό των εταιρικών μεριδίων που έχει καθένας. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται με δήλωση προς την εταιρεία μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την καταχώριση της απόφασης των εταίρων στο Γ.Ε.ΜΗ. Το δικαίωμα προτίμησης έχουν μόνο οι εταίροι με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές.

2. Η μείωση κεφαλαίου γίνεται με ακύρωση υφιστάμενων μεριδίων που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές και με τήρηση της αρχής της ίσης μεταχείρισης των εταίρων που έχουν τέτοια μερίδια, μετά από συναίνεση των εταίρων αυτών. Σε περίπτωση μείωσης κεφαλαίου το αποδεσμευόμενο ενεργητικό μπορεί να αποδίδεται στους εταίρους με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές, μόνο αν οι εταιρικοί δανειστές δεν προβάλουν αντιρρήσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΣΧΕΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡΘΡΟ 20

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Αν δεν προβλέπεται κάτι άλλο στον νόμο ή το παρόν καταστατικό, τα εταιρικά μερίδια παρέχουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις, ανεξάρτητα από το είδος της εισφοράς στην οποία αντιστοιχούν. Για την παροχή στους εταίρους νέων δικαιωμάτων ή επιβολή νέων υποχρεώσεων απαιτείται τροποποίηση του καταστατικού με συμφωνία όλων των εταίρων ή τη συναίνεση εκείνου, τον οποίο αφορά η υποχρέωση.

2. Κάθε εταίρος δικαιούται να λαμβάνει γνώση αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο της πορείας των εταιρικών υποθέσεων και να εξετάζει τα βιβλία και τα έγγραφα της εταιρείας. Δικαιούται επίσης με δαπάνες του να λαμβάνει αποσπάσματα του βιβλίου των εταίρων και του βιβλίου πρακτικών σε τακτά χρονικά διαστήματα όχι μεγαλύτερα του τριμήνου. Η εταιρεία μπορεί να αρνηθεί την παροχή πληροφοριών ή την πρόσβαση στα βιβλία αν υπάρχει σοβαρή αιτία στα επιχειρηματικά συμφέροντα της εταιρείας.

3. Κάθε εταίρος δικαιούται να ζητεί πληροφορίες που είναι απαραίτητες για την κατανόηση και την εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της συνέλευσης.

4. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται οποτεδήποτε να ζητήσουν από το δικαστήριο το διορισμό ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή-λογιστή για να διερευνήσει σοβαρές υπόνοιες παράβασης του νόμου ή του καταστατικού και να γνωστοποιήσει το αποτέλεσμα με έκθεση του στους εταίρους και την εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 21

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΕΤΑΙΡΟΥΣ Η ΤΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Κάθε σύμβαση μεταξύ εταιρείας και των εταίρων ή του διαχειριστή πρέπει να καταγράφεται στο βιβλίο πρακτικών της εταιρείας με μέριμνα του διαχειριστή και να ανακοινώνεται σε όλους τους εταίρους μέσα σε ένα μήνα από τη σύναψη της. Αν η εταιρεία είναι μονοπρόσωπη, η καταγραφή αυτή αποτελεί προϋπόθεση του κύρους της σύμβασης, εκτός αν η σύμβαση αφορά τρέχουσες πράξεις που συνάπτονται

υπό κανονικές συνθήκες. Οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής υποβάλλονται στην έγκριση των εταίρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 22

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση αρχίζει την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους και λήγει την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου ημερολογιακού έτους. Η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την νόμιμη σύσταση της εταιρείας και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2022.
Μια φορά το χρόνο, στο τέλος της εταιρικής χρήσης, ο διαχειριστής της εταιρείας υποχρεούται να συντάσσει απογραφή όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της, με λεπτομερή περιγραφή του κάθε στοιχείου. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας καταρτίζονται από τον διαχειριστή της με βάση την απογραφή αυτή.

ΑΡΘΡΟ 23

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Για την κατάρτιση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, που περιλαμβάνουν: (α) τον ισολογισμό, (β) το λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσεως, (γ) τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων και (δ) προσάρτημα, καθώς και την ετήσια έκθεση του διαχειριστή για την εταιρική δραστηριότητα κατά τη χρήση που έληξε, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 42, 42α, 42β, 42γ, 42δ, 42ε, 43, 43α και 43γ του κ.ν. 2190/1920.
2. Με μέριμνα του διαχειριστή γίνεται δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων στο Γ.Ε.ΜΗ. και την ιστοσελίδα της εταιρείας μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη λήξη της εταιρικής χρήσης. Σχετικά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 43β του Κ.Ν. 2190/1920.

ΑΡΘΡΟ 24

ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

1. Για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και τη διανομή κερδών απαιτείται απόφαση των εταίρων.
2. Κάθε έτος και πριν από κάθε διανομή κερδών πρέπει να κρατείται τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Το αποθεματικό αυτό μπορεί μόνο να κεφαλαιοποιείται ή να συμψηφίζεται με ζημίες. Η συνέλευση των εταίρων μπορεί να αποφασίσει τη δημιουργία πρόσθετων αποθεματικών.

3. Για να διανεμηθούν κέρδη, πρέπει αυτά να προκύπτουν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Οι εταίροι αποφασίζουν για τα κέρδη που θα διανεμηθούν.
4. Η συμμετοχή των εταίρων στα κέρδη είναι ανάλογη προς τον αριθμό των μεριδίων που έχει κάθε εταίρος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ
ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ
ΑΡΘΡΟ 25
ΛΟΓΟΙ ΛΥΣΗΣ

1. Η εταιρεία λύεται: (α) οποτεδήποτε με απόφαση των εταίρων, (β) όταν παρέλθει ο ορισμένος χρόνος διάρκειας, εκτός αν ο χρόνος αυτός παραταθεί πριν λήξει με απόφαση των εταίρων, (γ) αν κηρυχθεί σε πτώχευση, και (δ) σε άλλες περιπτώσεις που προβλέπει ο νόμος.
2. Η λύση της εταιρείας, αν δεν οφείλεται στην πάροδο του χρόνου διάρκειας, καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ. με μέριμνα του εκκαθαριστή.

ΑΡΘΡΟ 26
ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ

1. Αν λυθεί η εταιρεία για οποιοδήποτε λόγο, εκτός από την κήρυξη αυτής σε πτώχευση, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Μέχρι το πέρας της εκκαθάρισης η εταιρεία λογίζεται ότι εξακολουθεί και διατηρεί την επωνυμία της, στην οποία προστίθενται οι λέξεις «υπό εκκαθάριση».
2. Η εξουσία των οργάνων της εταιρείας κατά το στάδιο της εκκαθάρισης περιορίζεται στις αναγκαίες για την εκκαθάριση της εταιρικής περιουσίας πράξεις. Ο εκκαθαριστής μπορεί να ενεργήσει και νέες πράξεις, εφ'όσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρείας.
3. Η εκκαθάριση ενεργείται από τον διαχειριστή, εκτός αν αποφάσισαν άλλως οι εταίροι με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.
4. Οι διατάξεις για τον διαχειριστή εφαρμόζονται ανάλογα και στον εκκαθαριστή.

ΑΡΘΡΟ 27
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ

1. Με την έναρξη της εκκαθάρισης ο εκκαθαριστής υποχρεούται να ενεργήσει απογραφή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας και να καταρτίσει οικονομικές καταστάσεις τέλους χρήσεως, οι οποίες εγκρίνονται με απόφαση των εταίρων. Εφόσον η εκκαθάριση εξακολουθεί, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να καταρτίζει στο τέλος κάθε έτους οικονομικές καταστάσεις.

2. Ο εκκαθαριστής υποχρεούται να περατώσει αμελλητί τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να εξοφλήσει τα χρέη της, να εισπράξει τις απαιτήσεις της και να μετατρέψει σε χρήμα την εταιρική περιουσία. Κατά τη ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας ο εκκαθαριστής οφείλει να προτιμά την εκποίηση της επιχείρησης ως συνόλου, όπου τούτο είναι εφικτό.

3. Μετά την ολοκλήρωση της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις περάτωσης της εκκαθάρισης, τις οποίες οι εταίροι καλούνται να εγκρίνουν με απόφαση τους. Με βάση τις καταστάσεις αυτές ο εκκαθαριστής διανέμει το προϊόν της εκκαθάρισης στους εταίρους, ανάλογα με τον αριθμό των μεριδίων καθενός. Στη διανομή προτιμώνται οι εταίροι με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές. Με συμφωνία όλων των εταίρων ο εκκαθαριστής μπορεί να προβεί σε αυτούσια διανομή της περιουσίας.

4. Ο εκκαθαριστής μεριμνά για την καταχώρηση της ολοκλήρωσης της εκκαθάρισης στο Γ.Ε.ΜΗ.

ΑΡΘΡΟ 28

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας που αναφέρεται στο άρθρο 5 του παρόντος καταστατικού από τριακόσιες είκοσι χιλιάδες (320.000,00) ευρώ και τα έξι χιλιάδες τετρακόσια (6.400) εταιρικά μερίδια που αντιστοιχούν σε αυτό, ανελήφθη από τον συμβαλλόμενο στο παρόν ιδρυτή της εταιρείας και καλύπτεται εξ ολοκλήρου κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α. Με ποσό διακόσιες ενενήντα τέσσερις χιλιάδες (294.000,00) ευρώ που αποτελεί την αξία της εισφοράς δυο ακινήτων ιδιοκτησίας του ώδε συμβαλλομένου μοναδικού εταίρου, το οποίο ποσό προσδιορίστηκε νόμιμα από τους ορκωτούς ελεγκτές Επαμεινώνδα Γκιπάλη και Ανδρέα Αλαμάνο και την ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «Redvis Valuations Investments Planning» τους πιστοποιημένους εκτιμητές Σπυρίδωνα Ράπτη και Ιωάννη Καλιγιαννάκη, με την από 12/8/2022 έκθεση εκτίμησής τους.

β. Με την καταβολή μετρητών ποσού είκοσι έξι χιλιάδων (26.000,00) ευρώ.

2. Ο ιδρυτής έχει την υποχρέωση να καταβάλλει σε ειδικό λογαριασμό της εταιρείας, που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), ολόκληρο το αντίτιμο των εις χρήμα εταιρικών μεριδίων που αναλαμβάνει, αμέσως μετά την καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) της ιδρυτικής πράξης με το καταστατικό, μαζί με τη διοικητική απόφαση για τη σύσταση της εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της, όπου απαιτείται.

Η αξία του εισφερομένου ακινήτου ιδιοκτησίας του ιδρυτού αποτιμήθηκε στο ποσό των διακοσίων ενενήντα τεσσάρων χιλιάδων (294.000,00) ευρώ από τους ορκωτούς ελεγκτές Επαμεινώνδα Γκιπάλη και Ανδρέα Αλαμάνο, με την από 14/9/2022 έκθεση εκτίμησης τους που προσαρτάται στο παρόν και έχει κατά λέξη ως εξής:

«Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΘΩΜΑ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΜΕΝΗ ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΥΠΟ ΙΔΡΥΣΗ ιδιωτικη κεφαλαιουχικη εταιρεια σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/18 και του άρθρου 77 του Ν. 4072/2012.

Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας της σκοπούμενης εισφοράς σε είδος, (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της συγκρότησης του εταιρικού κεφαλαίου υπό ίδρυση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας σύμφωνα με την από 26/08/2022 επιστολή του ιδιοκτήτη των ακινήτων.

Ι. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Σ.Ο.Λ. Α.Ε.Ο.Ε. με ΑΜ 218503, μετά την από 26.08.2022 επιστολή του ιδιοκτήτη ακινήτου Θωμά Θεοδωρίδη, με την οποία μας γνωστοποιούσε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας ακινήτων με σκοπό την εισφορά των για συμμετοχή στο κεφάλαιο υπό ίδρυση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας ακινήτων σε υπό ίδρυση ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία των ακινήτων τα οποία προορίζονται να εισφέρει ο Θωμάς Θεοδωρίδης ως ιδρυτής σε υπό ίδρυση ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία και θα αποτελέσει εισφορά σε είδος στο αρχικό της κεφάλαιο.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά την σύσταση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά την σύσταση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και στην αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων τα οποία προορίζονται να εισφερθούν, που μας τέθηκε υπόψη, η αξία των οποίων θα αποτελέσει την αξία εισφοράς σε είδος κατά την σύσταση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας.

Περιουσιακά στοιχεία που θα εισφερθούν

Τα περιουσιακά στοιχεία, που θα αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά την σύσταση της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, καθώς και αντικείμενο αποτίμησης στην παρούσα έκθεση, είναι τα ακόλουθα :

1) Γεωτεμάχιο στην περιοχή «Γυαλός» της Κοινότητας Πέλεκα του Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων, της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, εκτάσεως 2.082,94 τ.μ., εκτός σχεδίου οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν και

2) Γεωτεμάχιο συνορεύον με το ανωτέρω 1.175,51 τ.μ. εκτός σχεδίου οικισμού μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από τον εντολέα, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής :

- Την από 26/08/2022 επιστολή ανάθεσης του κ. Θωμά Θεοδωρίδη
- Αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων, που θα αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά την σύσταση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας.
- Εργασία ειδικών ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία
- Τίτλοι κτήσης των ακινήτων που εισφέρονται
- Πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου για την εξακρίβωση ύπαρξης βαρών επί των ακινήτων.
- Δηλώσεις Ε9 και εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ των ακινήτων που εισφέρονται.

<u>Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν</u>

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες :

1. Επισκόπηση των εισφερθέντων περιουσιακών στοιχείων και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.
2. Εξέταση της εργασίας των ειδικών εκτιμητών, που προσλήφθηκαν από τον ιδιοκτήτη των ακινήτων για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία καθώς και των στοιχείων, των πληροφοριών και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις τους.

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

	Αξία εκτίμησης
Άρθρο 17 Ν4548 *2. Οι εισφορές σε είδος αποτελούνται μόνο από στοιχεία ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης. Τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού δεν μπορεί να περιλαμβάνουν απαιτήσεις που προκύπτουν από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής υπηρεσιών.* *5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση αφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.* *6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.* **Ακίνητο για εισφορά** **1) Αγροτεμάχιο** Αφορά αγροτεμάχιο στην περιοχή «Γυαλός» της Κοινότητας Πέλεκα του Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων, της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, εκτάσεως 2.082,94 τ.μ., εκτός σχεδίου πόλεως άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν. ✓ Αποκτήθηκε το έτος 2019, με το υπ' αριθ. 25.470/14-11-2019	

	Αξία εκτίμησης
συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Κέρκυρας Φιλήμονα Διονυσίου Παϊπέτη και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Μέσης Κέρκυρας. Επίσης έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με αριθ 266781/14-06-2018 ως απόσπασμα κτηματογράφησης. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τμ 2.082,94 ✓ Δεν οφείλεται ΕΝΦΙΑ σύμφωνα με το πιστοποιητικό έκδοσης 17/08/2022 ✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών εκτός από τις παρακάτω περιπτώσεις, που είναι γραμμένες κατά του προκτήτορος του θεόφιλου Γραμμένου του Κωνσταντίνου και της Αναστασίας και υπέρ της « ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΗΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ», ήτοι:1) τη στον τόμο ΞΣΤ' με αύξοντα αριθμό 425 υποθήκη, που γράφτηκε την 21η Νοεμβρίου 1961, δυνάμει της υπ' αριθμόν 8407/02-11-1961, συμβάσεως χρεωλυτικού δανείου, για ποσό Δραχμών (20.000) είκοσι χιλιάδων (58,68 ευρώ) και 2) τη στον τόμο 69 με αύξοντα αριθμό 827 υποθήκη, που γράφτηκε την 15η Ιουλίου 1968, δυνάμει της από 10-07-1968 συμβάσεως χρεωλυτικού δανείου, για ποσό Δραχμών (41.000) σαράντα μίας χιλιάδων (120,32 ευρώ).: ✓ Σύμφωνα με Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη κ. Θωμά Θεοδωρίδη, με ατομική του ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις(2), που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνει ότι οι υποθήκες αυτές είναι παραγεγραμμένες και έχει κινήσει την διαδικασία με την εταιρεία PQH Ενιαία Ειδική Εκκαθάριση Α.Ε. ("PQH") ειδική εκκαθαρίστρια της ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ για να του αποστείλει σχετική βεβαίωση περί διαγραφής των ως άνω υποθηκών. ✓ Η αντικειμενική του αξία του αγροτεμαχίου ανέρχεται σε ποσό 43.325 ευρώ ✓ Η περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο έχει υψηλή εμπορικότητα λόγω τουριστικής ανάπτυξης, βρίσκεται σε μικρή απόσταση από παραλίες της δυτικής ακτής της Κέρκυρας και 13 χλμ από την πόλη της Κέρκυρας. Η πραγματική αξία των	

	Αξία εκτίμησης
εκτός σχεδίου οικοπέδων της περιοχής ανέρχεται σε ευρώ 10-100 ανά τμ.για μεγάλης έκτασης αγροτεμάχια, ενώ για μικρότερα οικοδομήσιμα και σε εξαιρετική θέση, η αξία μπορεί να ξεπεράσει το όριο αυτό. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή, όπως σχετικά προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται σε ποσό ευρώ 279.000 Η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή είναι η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής: 1. Υποθέτουμε ότι η ιδιοκτησία που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα ακίνητα και τις χρήσεις. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων. 2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα ή και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. 3. Υποθέτουμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στα περί τακτοποίησης αυθαιρέτων τμημάτων και εν γένει επιφανειών που δεν συνάδουν με τη νομοθεσία, σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Ν. 4014/2011, Ν. 4178/2013 & Ν. 4495/2017 και τις τροποποιήσεις αυτών. Επίσης αναφέρεται ότι δεν διερευνήθηκε από πλευράς μας η διαβάθμιση των ακινήτων και η έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης από	

	Αξία εκτίμησης
τον ιδιοκτήτη. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναπροσαρμογής της αξίας. Καθώς η παρούσα δεν αποτελεί τεχνικό/πολεοδομικό due diligence, προτείνεται αναλυτικός πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος του κάθε ακινήτου με βάσει τα υπάρχοντα στοιχεία και την ισχύουσα νομοθεσία. 4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των οικοπεδικών ή κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και διερεύνηση των καθεστώτων και νομικών παραμέτρων της κάθε ιδιοκτησίας που αναφέρεται συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των συγκριτικών ακινήτων που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση δεν έχουν ταυτοποιηθεί και βασίζονται στις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν χωρίς να είμαστε σε θέση να τις εγγυηθούμε. 5. Δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των όποιων δικτύων και παροχών απαραίτητων για τη λειτουργία των αναπτύξεων και κτιρίων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες στο κτίριο ή / και στο οικόπεδο και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά καθώς η εργασία δεν αφορά σε τεχνικό έλεγχο (technical due diligence). 6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στο ακίνητο με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης τμημάτων ακινήτων.	

	Αξία εκτίμησης
7. Η εκπόνηση της μελέτης που εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία έχει γίνει χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τυχόν επιπλέον επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή / και αντιλαμβάνεται η αγορά.	
8. Βάσει των υιοθετηθέντων παραδοχών, το υφιστάμενο ακίνητο θεωρείται ότι διαθέτει ή / και δύναται να αποκτήσει όλες τις απαιτούμενες (από την υφιστάμενη κείμενη νομοθεσία) άδειες, οι οποίες απαιτούνται για την απρόσκοπτη, εύρυθμη και ομαλή λειτουργία του.	
9. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές, ενώ έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Καθώς έχει γίνει προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, η REDVIS δεν δύναται να την εγγυηθεί. Οποιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες μισθωτικές αξίες ή τα γεγονότα και εξωτερικούς παράγοντες που τις προσδιορίζουν συνιστά περίπτωση επανεκτίμησης.	
10. Η έκθεση έχει εκπονηθεί και συνταχθεί με βάση συγκεκριμένες οδηγίες, κώδικες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων) (R.I.C.S.) σχετικά με την αξιολόγηση – εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη. Η βάση των αναφερόμενων αξιών της παρούσας έκθεσης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).	
11. Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για εσωτερική πληροφόρηση του πελάτη, στα πλαίσια των διατάξεων περί εισφοράς κεφαλαίου (Άρθρο 17 για αποτί-	

	Αξία εκτίμησης
μηση εταιρικών εισφορών του Ν. 4548/2018). Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Κάθε επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει και με δικά του μέσα / στόχους / τεχνικές αντίστοιχες μελέτες και εκτιμήσεις αξίας και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.	
12. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές της εταιρείας, που ασχολήθηκαν με το έργο της εκτίμησης ενεργούν στο πλαίσιο της εμπιστευτικότητας, με τη μέγιστη δυνατή αντικειμενικότητα και χωρίς σύγκρουση συμφερόντων. Τόσο η REDVIS, ως ΝΠΙΔ (ΑΜΜ 17), όσο και οι εκτιμητές Ράπτης Σπυρίδων (ΑΜΜ 193) και Γιάννης Καλιγιαννάκης (ΑΜΜ 194) είναι ενταγμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.	
Η συνολική αξία του ανωτέρω οικοπέδου εκτιμάται σε ποσό ευρώ 279.000	279.000
_2)**Αγροτεμάχιο** Αφορά αγροτεμάχιο στην περιοχή «Γυαλός» της Κοινότητας Πέλεκα του Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων, της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, εκτάσεως 1.175,51 τ.μ., εκτός σχεδίου πόλεως μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο . ✓ Αποκτήθηκε το έτος 2019, με το υπ' αριθ. 25.471/14-11-2019 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Κέρκυρας Φι-	

	Αξία εκτίμησης
λήμονα Διονυσίου Παϊπέτη , μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Μέσης Κέρκυρας και είχε δηλωθεί στο κτηματολόγιο με αριθ 266841/01-08-2019 εμβαδού 1.629,98 τ.μ., όση η αναφερόμενη στο συμβόλαιο έκταση του αγροτεμαχίου. Με πρόσφατη καταμέτρηση η έκταση του αγροτεμαχίου είναι 1.175,51 τ.μ. όπως και δηλώθηκε στο κτηματολόγιο με αριθ. 912561/20-01-2021 ως απόσπασμα κτηματογράφησης. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τμ 1.629,98 ✓ Δεν οφείλεται ΕΝΦΙΑ σύμφωνα με το πιστοποιητικό έκδοσης 17/08/2022 ✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών Η αντικειμενική του αξία του αγροτεμαχίου ανέρχεται σε ποσό 22.885 ευρώ	

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά την ίδρυση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, σύμφωνα με την από 26/08/2022 επιστολή του ιδιοκτήτη των ακινήτων που προορίζονται να εισφερθούν, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 26/08/2022. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.
2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά την ίδρυση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.
4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της εισφοράς σε είδος και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας της εισφοράς σε

Ειδικότερα στην εταιρεία η οποία ιδρύεται με το παρόν εισφέρονται παραχωρούνται και μεταβιβάζονται κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από τον συμβαλλόμενο στο παρόν ιδρυτής της, τα παρακάτω ακίνητα:

(1). Στην τοποθεσία "Γιαλός" ή "Γιαλός Φακιολά" της Δημοτικής Κοινότητος Πέλεκα, της Δημοτικής Ενότητος Παρελίων, του Δήμου Κεντρικής Κερκύρας & Διαποντίων Νήσων, της Περιφερειακής Ενότητος Κερκύρας, της Περιφερείας Ιονίων Νήσων, περιοχής αρμοδιότητος Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας, γεωτεμάχιο εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δυο χιλιάδων ογδόντα δυο και ενενήντα τεσσάρων εκατοστών (2.082,94), όπως αυτό αποτυπώνεται με ακρίβεια στο ώδε προσαρτώμενο, υπογραφέν υπό του συμβαλλομένου και εμού του συμβολαιογράφου, από Αυγούστου 2022 και υπό κλίμακα 1:200 τοπογραφικό διάγραμμα της τοπογράφου μηχανικού ΤΕ Αλεξάνδρας Χυτήρη, επί του οποίου τοπογραφικού διαγράμματος i) υφίσταται πίνακας συντεταγμένων κορυφών κατά το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987, ii) υφίσταται δήλωση της συνταξάσης μηχανικού κατ'εφαρμογή του άρθρου 5 του Ν. 651/77 κατά την οποία «*δηλώνω υπεύθυνα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.651/77 ότι το γεωτεμάχιο με στοιχεία Α1, Α2, Α3, ..., Α22, Α1 και εμβαδόν 2082,94 τ.μ. βρίσκεται εκτός οικισμού και εντός ζώνης οικισμού Πέλεκα στη θέση Γυαλός Φακιολά ΔΔ Πέλεκα, ΔΕ Παρελίων Δήμου Κεντρικής Κερκύρας και σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση αφού προϋφίσταται αυτοτελώς τις 24-04-77. Απέχει από τη θάλασσα 384 μ. Δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα*», iii) υφίσταται υπεύθυνη δήλωση της συνταξάσης μηχανικού κατά την οποία «*η υπογράφουσα τοπογράφος μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα ότι το απεικονιζόμενο στο παρόν γεωτεμάχιο, όπως αυτό προσδιορίζεται γεωχωρικά σε σχέση με τον αναρτημένο δασικό χάρτη (σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.4495/2017 & τον Ν.4685/2020) με στοιχεία κορυφών περιμέτρου Α1, Α2, Α3, ..., Α22, Α1 και εμβαδόν 2082,94 τ.μ. <u>ΔΕΝ ΕΜΠΙΠΤΕΙ</u> σε περιοχή που διέπεται από τις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας (σύμφωνα με τις παρ. 1, 2, 3, 4, 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 -Α289) δασικές εν γένει εκτάσεις κατά την προσωρινή ανάρτηση (αριθμ. οικ. 11899/22-1-2021 απόφαση της Δ/νσης Δασών Κερκύρας ΑΔΑ: Ω3Σ4ΟΡ1Φ-4ΥΓ)*», iv) περικλείεται υπό των στοιχείων Α1-Α2-Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α9-Α10-Α11-Α12-Α13-Α14-Α15-Α16-Α17-Α18-Α19-Α20-Α21-Α22-Α1 και v) ορίζεται εκ της πλευράς Α1-Α2-Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α9-Α10 επί μέτρων μήκους 1,42 και 9,88 και 8,03 και 11,16 και 9,99 και 6,79 και 7,97 και 10,37 και 10,44 υπό δημοτικής οδού και εκ της πλευράς Α10-Α11-Α12-Α13-Α14-Α15-Α16-Α17-Α18-Α19-Α20-Α21-Α22-Α1 επί μέτρων μήκους 2,67 και 10,72 και 10,21 και 5,52 και 4,02 και 3,83 και 22,52 και 4,56 και 7,66 και 27,58 και 14,40 και 7,69 και 3,24 διαδοχικώς εν μέρει υπό

ακινήτου ιδιοκτησίας Μαρίας Παντελιού και εν μέρει υπό ακινήτου ιδιοκτησίας του ώδε συμβαλλομένου.

(2). Στην τοποθεσία "Γιαλός" ή "Γιαλός Φακιολά" της Δημοτικής Κοινότητος Πέλεκα, της Δημοτικής Ενότητος Παρελίων, του Δήμου Κεντρικής Κερκύρας & Διαποντίων Νήσων, της Περιφερειακής Ενότητος Κερκύρας, της Περιφερείας Ιονίων Νήσων, περιοχής αρμοδιότητος Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας, γεωτεμάχιο εμβαδού κατά μεν τον τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων εξακοσίων είκοσι εννέα και ενενήντα οκτώ εκατοστών (1.629,98), κατά δε, νεωτέρα και ακριβεστέρα εμβαδομέτρηση μέτρων τετραγωνικών χιλίων εκατόν εβδομήντα πέντε και πενήντα ενός εκατοστών (1.175,51), όπως αυτό αποτυπώνεται με ακρίβεια στο ώδε προσαρτώμενο, υπογραφέν υπό του συμβαλλομένου και εμού του συμβολαιογράφου, από Νοεμβρίου 2020 και υπό κλίμακα 1:200 τοπογραφικό διάγραμμα της τοπογράφου μηχανικού ΤΕ Αλεξάνδρας Χυτήρη, επί του οποίου τοπογραφικού διαγράμματος i) υφίσταται πίνακας συντεταγμένων κορυφών κατά το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987, ii) υφίσταται δήλωση της συνταξάσης μηχανικού κατ'εφαρμογή του άρθρου 5 του Ν. 651/77 κατά την οποία «*δηλώνω υπεύθυνα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.651/77 ότι το γεωτεμάχιο με στοιχεία 1, 2, 3, ..., 14, 1 και εμβαδόν 1175,51 τ.μ. βρίσκεται εκτός οικισμού στη θέση Γυαλός Φακιολά ΔΔ Πέλεκα, ΔΕ Παρελίων Δήμου Κεντρικής Κερκύρας και σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Απέχει από τη θάλασσα 384 μ. Δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα*», iii) υφίσταται υπεύθυνη δήλωση της συνταξάσης μηχανικού κατά την οποία «*η υπογράφουσα τοπογράφος μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα ότι το απεικονιζόμενο στο παρόν γεωτεμάχιο, όπως αυτό προσδιορίζεται γεωχωρικά σε σχέση με τον αναρτημένο δασικό χάρτη (σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.4495/2017 & τον Ν.4685/2020) με στοιχεία κορυφών περιμέτρου 1, 2, 3, ..., 14, 1 και εμβαδόν 1175,51 τ.μ. ΔΕΝ ΕΜΠΙΠΤΕΙ σε περιοχή που διέπεται από τις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας (σύμφωνα με τις παρ. 1, 2, 3, 4, 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 - Α289) δασικές εν γένει εκτάσεις κατά την προσωρινή ανάρτηση (αριθμ. οικ. 11899/22-1-2021 απόφαση της Δ/νσης Δασών Κερκύρας ΑΔΑ: Ω3Σ4ΟΡ1Φ-4ΥΓ)*», iv) περικλείεται υπό των αριθμών 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1 και v) ορίζεται εκ της πλευράς 1-2-3-4 επί μέτρων μήκους 14,40 και 27,58 και 7,66 υπό ακινήτου ιδιοκτησίας του ώδε συμβαλλομένου, εκ της πλευράς 4-5-6-7 επί μέτρων μήκους 17,95 και 14,35 και 3,12 υπό ακινήτου ιδιοκτησίας Μαρίας Παντελιού, εκ της πλευράς 7-8 επί μέτρων μήκους 6,78 υπό ακινήτου ιδιοκτησίας μη αναγραφομένου στο τοπογραφικό ιδιοκτήτη, εκ της πλευράς 8-9-10-11 επί μέτρων μήκους 5,90 και 37,67 και 14,72 υπό ακινήτου ιδιοκτησίας του ώδε συμβαλλομένου και

εκ της πλευράς 11-12-13-14-1 επί μέτρων μήκους 8,15 και 4,61 και 3,79 και 3,24 υπό ακινήτου ιδιοκτησίας μη αναγραφομένου στο τοπογραφικό ιδιοκτήτη.
Το πρώτο των ανωτέρω ακινήτων περιήλθε στον ώδε συμβαλλόμενο ιδρυτή εξ αγοράς υπό της Αναστασίας συζύγου Ελευθερίου Γεωργακοπούλου το γένος θεοφίλου Γραμμένου και της Μαρίας, δυνάμει του υπ'αριθμόν 25.470/14 Νοεμβρίου 2019 συμβολαίου των πράξεων του συμβολαιογράφου Κερκύρας Φιλήμονος Δ.Παϊπέτη, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας την 16/12/2019 στο τόμο 541 με α/α μεταγραφής 55070. Στην δικαιοπάροχο αυτού είχε περιέλθει κατά την ψιλή κυριότητα εκ παραχωρήσεως λόγω γονικής παροχής υπό του πατρός της, θεοφίλου Γραμμένου του Κωνσταντίνου και της Αναστασίας, δυνάμει του υπ'αριθμόν 23.054/3 Σεπτεμβρίου 2004 συμβολαίου των πράξεων της τ. συμβολαιογράφου Κερκύρας Ανδρονίκης Μπάκολη-Σπανού, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας στο τόμο 411 με α/α μεταγραφής 42038 και κατά πλήρη κυριότητα μετά τον επισυμβάντα την 31η Μαρτίου 2005 θάνατο του επικαρπωτή πατρός της, οπότε και συνενώθηκε η επικαρπία στο πρόσωπο αυτής, καταστάσης ούτω πλήρους και αποκλειστικής κυρίας του ακινήτου αυτού. Το εν λόγω συμβόλαιο γονικής παροχής (23.054/3-9-2004) διορθώθηκε και συμπληρώθηκε i) δυνάμει της υπ'αριθμόν 24.118/2 Μαΐου 2018 πράξεως του συμβολαιογράφου Κερκύρας Φιλήμονος Δ.Παϊπέτη, νομίμως μεταγραφείσης στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας την 8/5/2018 στο τόμο 530 με α/α μεταγραφής 53970 και ii) δυνάμει της υπ'αριθμόν 25.271/26 Αυγούστου 2019 πράξεως του συμβολαιογράφου Κερκύρας Φιλήμονος Δ.Παϊπέτη, νομίμως μεταγραφείσης στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας την 25/10/2019 στο τόμο 540 με α/α μεταγραφής 54927. Στον δικαιοπάροχο αυτής, θεόφιλο Γραμμένο του Κωνσταντίνου και της Αναστασίας, τούτο είχε περιέλθει εξ αγοράς υπό των Γεωργίου, Ελένης και Αγγελικής αδελφών Φακιολά του Αλεξίου, δυνάμει του υπ'αριθμόν 2.767/4 Νοεμβρίου 1961 συμβολαίου των πράξεων του τ. συμβολαιογράφου Κερκύρας Νικήτα Γ.Λυμπερόπουλου, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία των μεταγραφών του Δήμου Μεσοχωριτών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας την 7/11/1961 στο τόμο 84 με α/α μεταγραφής 8210. Στους δικαιοπαρόχους τέλος αυτού, ήτοι στους Γεώργιο, Ελένη και Αγγελική αδελφούς Φακιολά του Αλεξίου τούτο είχε περιέλθει i) κατά ποσοστό πενήντα επί τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου στον εξ αυτών Γεώργιο Φακιολά εκ της ενδιαθήκου κληρονομίας του κατά την 30η Ιουνίου 1960 αποβιώσαντος προς πατρός θείου του, Ευαγγέλου Φακιολά του Γεωργίου, δυνάμει της υπ'αριθμόν 1.100/10-11-1956 δημοσίας αυτού διαθήκης συνταγείσης ενώπιον του τ. συμβολαιογράφου Κερκύρας Σπυρίδωνος Κ. Καρούμπη, του οποίου την κληρονομία είχε αποδεχθεί αυτός δια της υπ'αριθμόν

2.758/23 Οκτωβρίου 1961 πράξεως του τ. συμβολαιογράφου Κερκύρας Νικήτα Γ. Λυμπερόπουλου και ii) κατά ποσοστό ενός τρίτου (1/3) εξ αδιαιρέτου ποσοστού πενήντα επί τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου στους Γεώργιο, Ελένη και Αγγελική αδελφούς Φακιολά του Αλεξίου, εκ της εξ αδιαθέτου κληρονομίας του κατά την 2α Μαρτίου 1956 αποβιώσαντος πατρός των, Αλεξίου Φακιολά του Γεωργίου, του οποίου την κληρονομία είχαν αποδεχθεί αυτοί δια της υπ'αριθμόν 2.759/23 Οκτωβρίου 1961 πράξεως του τ. συμβολαιογράφου Κερκύρας Νικήτα Γ. Λυμπερόπουλου.

Το δεύτερο των ανωτέρω ακινήτων περιήλθε στον ώδε συμβαλλόμενο ιδρυτή εξ αγοράς υπό της Αναστασίας συζύγου Ελευθερίου Γεωργακοπούλου το γένος Θεοφίλου Γραμμένου και της Μαρίας, δυνάμει του υπ'αριθμόν 25.471/14 Νοεμβρίου 2019 συμβολαίου των πράξεων του συμβολαιογράφου Κερκύρας Φιλήμονος Δ.Παϊπέτη, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας την 16/12/2019 στο τόμο 541 με α/α μεταγραφής 55071. Στην δικαιοπάροχο αυτού είχε περιέλθει κατά την ψιλή κυριότητα εκ παραχωρήσεως λόγω γονικής παροχής υπό του πατρός της, Θεοφίλου Γραμμένου του Κωνσταντίνου και της Αναστασίας, δυνάμει του υπ'αριθμόν 23.054/3 Σεπτεμβρίου 2004 συμβολαίου των πράξεων της τ. συμβολαιογράφου Κερκύρας Ανδρονίκης Μπάκολη-Σπανού, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας στο τόμο 411 με α/α μεταγραφής 42038 και κατά πλήρη κυριότητα μετά τον επισυμβάντα την 31η Μαρτίου 2005 θάνατο του επικαρπωτή πατρός της, οπότε και συνενώθηκε η επικαρπία στο πρόσωπο αυτής, καταστάσης ούτω πλήρους και αποκλειστικής κυρίας του ακινήτου αυτού. Το εν λόγω συμβόλαιο γονικής παροχής (23.054/3-9-2004) διορθώθηκε και συμπληρώθηκε i) δυνάμει της υπ'αριθμόν 24.118/2 Μαΐου 2018 πράξεως του συμβολαιογράφου Κερκύρας Φιλήμονος Δ.Παϊπέτη, νομίμως μεταγραφείσης στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας την 8/5/2018 στο τόμο 530 με α/α μεταγραφής 53970 και ii) δυνάμει της υπ'αριθμόν 25.271/26 Αυγούστου 2019 πράξεως του συμβολαιογράφου Κερκύρας Φιλήμονος Δ. Παϊπέτη, νομίμως μεταγραφείσης στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας την 25/10/2019 στο τόμο 540 με α/α μεταγραφής 54927. Στον δικαιοπάροχο αυτής, Θεόφιλο Γραμμένο του Κωνσταντίνου και της Αναστασίας, τούτο είχε περιέλθει εξ αγοράς υπό της Μαρίας συζύγου Ιωάννου Παντελιού το γένος Γεωργίου Φακιολά, δυνάμει του υπ'αριθμόν 1.843/11 Οκτωβρίου 1957 συμβολαίου των πράξεων του τ. συμβολαιογράφου Κερκύρας Σπυρίδωνος Κ.Καρούμπη, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία των μεταγραφών του Δήμου Μεσοχωριτών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κερκύρας την 16/10/1957 στο τόμο 84 με α/α μεταγραφής 7612.

Ήδη δια του παρόντος συμβολαίου, ο ώδε συμβαλλόμενος ιδρυτής σήμερα παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην ι-

δρυομένη εταιρεία υπό την επωνυμία "ΑΜΕΜΤΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", τα προπεριγραφέντα ακίνητα, με όλα τα παρακολουθήματα και παραρτήματά τους και με όλα τα δικαιώματά του σε αυτά και από αυτά, προσωπικά και εμπράγματα και τις σχετικές αγωγές του, ακόμη και εκείνες της προστασίας της νομής και της απόδοσης μισθωμένου ακινήτου και όλες γενικά τις αξιώσεις και τις ενστάσεις του. Ο ιδρυτής δηλώνει ότι α) αποξενώνεται και αποκδύεται από κάθε τίτλο και δικαίωμά του κυριότητας, νομής και κατοχής στα προπεριγραφέντα ακίνητα, β) αναγνωρίζει και αποκαθιστά την ανωτέρω εταιρεία αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο αυτών, η οποία μπορεί στο εξής να τα κατέχει, νέμεται και διαθέτει όπως θέλει και κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας και γ) εγγυάται και υπόσχεται τα πωλούμενα ακίνητα ελεύθερα από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση και αναγγελλόμενη απαίτηση τρίτου, μεσεγγύηση, κληρονομικά ή από προίκα δικαιώματα τρίτων, εκνίκηση, διεκδίκηση, δουλείες πραγματικές και προσωπικές, ρυμοτομία, αποζημίωση οδών και παρόδιων γειτόνων, προσκύρωση, τακτοποίηση, μεσοτοιχίες και αποζημίωση μεσοτοιχιών, μίσθωση, παραχώρηση της χρήσης με οποιονδήποτε τρόπο, αφειλή οποιωνδήποτε φόρων, τελών και εισφορών, δημόσιων και δημοτικών ή υπέρ ασφαλιστικών οργανισμών, κύριας ή επικουρικής ασφάλισης, από κάθε δικαίωμα τρίτου και γενικά ελεύθερα από κάθε νομικό ελάττωμα και από κάθε δικαστική ή εξώδικο φιλονεικία, διένεξη και αμφισβήτηση. Η ιδρυομένη εταιρεία δια του ώδε μόνου εταίρου της, δήλωσε ότι αποδέχεται την μεταβίβαση των προπεριγραφέντων ακινήτων, η οποία γίνεται με το συμβόλαιο αυτό, ότι τα παρέλαβε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συμφώνησε και αποδέχθηκε όλα όσα προαναφέρθηκαν. Τέλος, οι συμβαλλόμενοι, όπως εδώ παρίστανται και νομίμως εκπροσωπούνται, δηλώνουν ότι παραιτούνται από κάθε δικαίωμά τους προσβολής, διάρρηξης ή ακύρωσης του παρόντος και της μεταβίβασης που έγινε, για κάθε λόγο και αιτία και ειδικά για τους λόγους που προβλέπονται από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα. Σημειώνεται ότι: α) οι συμβαλλόμενοι, όπως εδώ παρίστανται και νομίμως εκπροσωπούνται, δήλωσαν υπεύθυνα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1599/1986 ότι στη σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης, β) μόνιμη κατοικία των συμβαλλομένων είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος και τη δήλωση αυτή κάνουν σύμφωνα με τον Ν. 1599/1986, γ) οι συμβαλλόμενοι, όπως εδώ παρίστανται και νομίμως εκπροσωπούνται, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σ'εμένα τον Συμβολαιογράφο με ατομική του 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 εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι: i) τα προπεριγραφέντα γήπεδα δεν βρίσκονται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994 και ii) εντός αυτών δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β 31/14-1-2014), αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας, δ) για την παρούσα σύμβαση, οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στη ΔΟΥ Κερκύρας την υπ' αριθμόν 1118/23-9-2022 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, ένα αντίγραφο της οποίας μου επεδείχθη και θα το αποστείλω στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για τη μεταγραφή του παρόντος. Ο φόρος που αναλογεί στην δήλωση είναι (9.084,60) ευρώ και καταβλήθηκε όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν υπό α/α 20220283488/23-9-2022 αποδεικτικό καταβολής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, ε) εγώ ο συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους, όπως εδώ παρίστανται και νομίμως εκπροσωπούνται, αν έχουν στην Ελλάδα την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 3213/2003 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παράγραφος 4α του Ν. 3242/2004 και της περιπτώσεως δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν. 3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παράγραφος 2 του Ν. 3327/2005) και μου απάντησαν αρνητικά, ς) ο ιδρυτής δήλωσε ότι δεν έχει στην Ελληνική Επικράτεια αγροτικά ακίνητα εκτάσεως πάνω από διακόσια πενήντα (250) στρέμματα και ότι τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα δεν προέρχονται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησίας του, δεν αποτελούν δασική ή αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχονται από αγροτική αποκατάστασή του και ζ) οι συμβαλλόμενοι, όπως εδώ παρίστανται και νομίμως εκπροσωπούνται, δήλωσαν υπεύθυνα ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997, ότι δηλαδή τα μεταβιβαζόμενα με το παρόν ακίνητα δεν βρίσκονται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων. Προσαρτώνται στο παρόν: i) το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 74980948/25-8-2022 αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο του ιδρυτού, ισχύος έως την 25/9/2022, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, την εγκυρότητα του οποίου επαλήθευσα από τη σχετική εφαρμογή της ΑΑΔΕ, από το οποίο προκύπτει ότι αυτός είναι ενήμερος στα χρέη του προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του

Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), ii) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, η από 23/8/2022 βεβαίωση της τοπογράφου μηχανικού ΤΕ Αλεξάνδρας Χυτήρη (κλειδί βεβαίωσης: 4FBBD13576E9F78F), η οποία εμπεριέχεται στο πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτηρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας με αριθμό γηπέδου 230021 και κωδικό ιδιοκτησίας 230021-3080140-1, κατά την το πρώτο των μεταβιβαζομένων ακινήτων είναι αδόμητο. Επίσης, στο παρόν προσαρτάται η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση του ιδρυτού με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο, iii) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, η από 23/8/2022 βεβαίωση της τοπογράφου μηχανικού ΤΕ Αλεξάνδρας Χυτήρη (κλειδί βεβαίωσης: 081117D199630BB3), η οποία εμπεριέχεται στο πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτηρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας με αριθμό γηπέδου 230024 και κωδικό ιδιοκτησίας 230024-3080152-1, κατά την το δεύτερο των μεταβιβαζομένων ακινήτων είναι αδόμητο. Επίσης, στο παρόν προσαρτάται η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση του ιδρυτού με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο, iv) η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 31786/22-8-2022 βεβαίωση του Δήμου Κεντρικής Κερκύρας και Διαποντίων Νήσων (Αυτοτελές Τμήμα Δ.Ε.Παρελίων) περί μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας για το πρώτο των μεταβιβαζομένων ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017, v) η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 31785/22-8-2022 βεβαίωση του Δήμου Κεντρικής Κερκύρας και Διαποντίων Νήσων (Αυτοτελές Τμήμα Δ.Ε.Παρελίων) περί μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας για το δεύτερο των μεταβιβαζομένων ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017, vi) τα πιστοποιητικά με κωδικούς P21EM1DZ81EZNC071VJ16W8MM και PB9JQl73R9CJFCBJ3WL3DOHW8 τα οποία εκδόθηκαν την 16/9/2022 μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παράγραφος 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1004/2015 της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, από το οποίο προκύπτει ότι ο ιδρυτής συμπεριέλαβε τα ανωτέρω ακίνητα στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2020 και 2021 και έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφομένων ετών / έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης. / Για τα ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΦΑΠ και ο ΕΝΦΙΑ / έχουν ρυθμιστεί και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022, vii) το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 2360727 και υπ'αριθμόν συστήματος 000/Φ/1257197/2022 από 25/8/2022 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας τού ιδρυτού, το οποίο εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Ε-

θνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.), σύμφωνα με το Ν. 4611/2019, με λήξη ισχύος την 24/2/2023 και viii) τα υπό κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος 1598784 (πρώτο ακίνητο) και 912561 (δεύτερο ακίνητο) αποδεικτικά υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος της e-ktimatologio εκ του οποίου προκύπτει ότι τα ανωτέρω τοπογραφικά διαγράμματα αναρτήθηκαν νομίμως την 18/8/2022 και 20/1/2021 αντίστοιχα.

Ο μοναδικός εταίρος οπουδήποτε και αν κατοικεί ή διαμένει, λογίζεται για τις σχέσεις του με την εταιρεία, ότι έχει την μόνιμη κατοικία του στην έδρα της εταιρείας, υπόκειται δε, στους ελληνικούς νόμους και την δωσιδικία των Δικαστηρίων της Κερκύρας. Για οποιοδήποτε θέμα που δεν προβλέπεται ειδικώς στο παρόν καταστατικό, εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Νόμου 4072/2012, συμπληρωματικώς δε, οι διατάξεις του Νόμου 2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιρειών", όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και γενικώς οι διατάξεις περί εταιρειών της ισχύουσας νομοθεσίας. Υπέμνησα στον συμβαλλόμενο: 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 Ν.4278/2014 "περί φάρων" κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο Δημόσιο δεν μπορεί να πωληθεί, εκμισθωθεί ή εκχωρηθεί σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δεν ανήκει στο Δημόσιο απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού, 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. 4583/2018, 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. 3843/2010, του Ν.4178/2013, του Ν. 4495/2017, τις διατάξεις του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν.4223/ 2013, της παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεταγραφής και τις συνέπειες παραλείψεώς της καθώς και τις διατάξεις της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β 31/14-1-2014). Στον συμβαλλομένο υπέμνησα τέλος, τις διατάξεις του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία Δεδομένων (GDPR) σύμφωνα με τον Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής 2016/679 όπως αυτός τροποποιήθηκε την 25/5/2018 και αυτός μου χορήγησε συγκατάθεση για χρήση των προσωπικών του δεδομένων εντός των πλαισίων της ελληνικής νομοθεσίας για την ολοκλήρωση της παρούσας δικαιοπραξίας, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κανονισμού καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4646/2019 περί της υποχρεώσεως υποβολής δηλώσεως στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας

του, οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και αυτός μου δήλωσε ρητώς ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτόν. Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε δέκα έξι (16) φύλλα πρωτοτύπου. Επικολλήθηκε τέλος μεγαροσήμου (4,00) ευρώ για το πρωτότυπο και (4,00) ευρώ για τα αντίγραφα. Για δικαιώματα του παρόντος καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως δυο (2) αντιγράφων εισπράχθηκαν ευρώ (2.583,00). Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α. ευρώ (619,92). Το συμβόλαιο αυτό διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να το ακούσει ο συμβαλλόμενος, ο οποίος βεβαίωσε ολόκληρο το περιεχόμενό του και το υπέγραψε αυτός και εγώ ο συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

Ο ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ
υπ/θ.Θεοδωρίδης

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ
Τ.Σ. υπ/Κ.Ζ.Γιαννακούρης
Ακριβές αντίγραφο - Κέρκυρα αυθημερόν
Ο Συμβολαιογράφος Κερκύρας