



1. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑΣ

Ο πιο διαδεδομένος τρόπος επίλυσης των στεγαστικών αναγκών του αστικού πληθυσμού σε κατοικία και επαγγελματική στέγη είναι, από πολλές δεκαετίες σε παγκόσμια βάση, η κατασκευή και κατοίκηση σε πολυόροφα αστικά κτίρια. Η συγκατοίκηση όμως πολλών ανθρώπων στο ίδιο κτίριο έχει πλεονεκτήματα, αλλά και μειονεκτήματα, συνεργασία αλλά και συχνά και σημαντικές διαφορές και αντιδικίες, οι οποίες λύνονται αποκλειστικά από το αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο, με την ειδική σύντομη διαδικασία που εφαρμόζεται και για τις μισθωτικές διαφορές. Η λειτουργία της συνιδιοκτησίας απαιτεί την ύπαρξη οργάνων (Διαχειριστής-Γενική Συνέλευση) καθώς και διαδικασιών. Αυτά προσδιορίζονται γενικά από το νόμο 3741/29 όπως ισχύει σήμερα, και ειδικότερα από τον ίδιο τον «κανονισμό πολυκατοικίας» που έχουν υπογράψει οι συμβαλλόμενοι και έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, ο οποίος αποτελεί και τον «καταστατικό χάρτη» κάθε πολυόροφου κτιρίου. Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται με τον τρόπο και τις προθεσμίες που αναφέρεται στον κανονισμό και συνεδριάζει και αποφασίζει με τις πλειοψηφίες που αναφέρονται σ' αυτόν. Δικαίωμα συμμετοχής έχουν όλοι οι ιδιοκτήτες οποιασδήποτε ιδιοκτησίας στο κτίριο, οι οποίοι ψηφίζουν πάντοτε κατά το μέγεθος των μερίδων τους στα χιλιοστά επί του οικοπέδου. Σε κάθε Γενική Συνέλευση εκλέγεται πρόεδρος και γραμματέας για την τήρηση των πρακτικών, στα οποία πρέπει να καταγράφεται ποιοι παρέστησαν, πόσα χιλιοστά έχει ή εκπροσωπεί ο καθένας και τι αποφάσισαν. Τα πρακτικά καθαρογράφονται πάντοτε στο ειδικό βιβλίο πρακτικών της διαχείρισης. Η Γενική Συνέλευση συνήθως κατ' έτος εκλέγει ένα των συνιδιοκτητών ως διαχειριστή με ετήσια θητεία, ενώ σε πολλά κτίρια εκλέγεται και τριμελής διαχειριστική επιτροπή που βοηθά το διαχειριστή στο έργο του και ελέγχει τα οικονομικά του στοιχεία.

2. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Διαχειριστής πολυκατοικίας εκλέγεται ένας από τους συνιδιοκτήτες του, κατά προτίμηση κάτοικος του ίδιου κτιρίου. Συχνά, λόγω της απροθυμίας πολλών συνιδιοκτητών να εκτελέσουν τα καθήκοντα του διαχειριστή, οι συνιδιοκτήτες μαζί με το διαχειριστή, προχωρούν και στην εκλογή και βοηθού διαχειριστή, ο οποίος μπορεί να είναι ελεύθερος επαγγελματίας, ή ακόμη και εταιρία, ή και ο θυρωρός της πολυκατοικίας, σύμφωνα και με την ισχύουσα συλλογική σύμβαση εργασίας των θυρωρών, ο οποίος και επιμελείται τις πληρωμές και εισπράξεις έναντι μικρής προσαύξησης του μισθού του. Σε κάθε τέτοια περίπτωση χρειάζεται στενή παρακολούθηση των εξελίξεων από το διαχειριστή δεδομένου

ότι απέναντι στη συνιδιοκτησία, υπεύθυνος για κάθε ζημιά είναι ο ίδιος ο διαχειριστής και όχι ο βοηθός του. Ο διαχειριστής λογοδοτεί στη Γενική Συνέλευση κατά το πέρας της θητείας του. Πάντως η προφανής σε πολλά κτίρια απροθυμία ανάληψης των καθηκόντων του διαχειριστή αποτελεί δυστυχώς προοίμιο πολλών δεινών για το μέλλον της κατάστασης των κτιρίων της χώρας μας. Συνιστούμε σε όλους τους συνιδιοκτήτες, και ιδιαίτερα σε όσους έχουν περισσότερες από μία ιδιοκτησία σε ένα κτίριο, να αναλαμβάνουν και να εκτελούν τα καθήκοντα του διαχειριστή, και να μην περιμένουν ότι κάποιος άλλος θα επιμεληθεί τα περιουσιακά τους στοιχεία! Κάθε διαχειριστής οφείλει να έχει στα χέρια του και να τηρεί τα εξής απλά έγγραφα, βιβλία και φακέλους:

1. Αντίγραφο της πράξης σύστασης οροφοκτησίας και κανονισμού του κτιρίου. Αν δεν έχει παραλάβει κανονισμό από τον προκάτοχό του, μπορεί να το ζητήσει από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο αναφέροντας στην αίτησή του τον τόμο και αριθμό μεταγραφής του, που είναι γραμμένος σε όλα τα συμβόλαια των ιδιοκτησιών του ακινήτου, ή από το Συμβολαιογράφο που τον συνέταξε.
2. Κατάσταση των ονομάτων των συνιδιοκτητών του κτιρίου, με τις διευθύνσεις και τηλέφωνά τους.
3. Βιβλίο πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης.
4. Βιβλίο Ταμείου στο οποίο να καταχωρίζει τις μηνιαίες εισπράξεις και πληρωμές.
5. Φάκελο αποδείξεων δαπανών και καταστάσεων κατανομής κοινοχρήστων.
6. Φάκελο με όλα τα σημαντικά έγγραφα του κτιρίου (άδεια και σχέδια οικοδομής, ανελκυστήρα, κεντρικής θέρμανσης, αποχέτευσης, αποδείξεις πληρωμής τελών σύνδεσης κτιρίου με αποχέτευση, συμβάσεις με συνεργεία καθαριότητας, ανελκυστήρα, προσωπικό κλπ.). Τα παραπάνω έγγραφα, βιβλία και στοιχεία, καθώς και το εκάστοτε υπόλοιπο του διαχειριστικού ταμείου κάθε διαχειριστής παραλαμβάνει από τον προηγούμενο και παραδίδει στον επόμενο διαχειριστή με έγγραφη απόδειξη.

3. ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ - ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Ο διαχειριστής επιμελείται όλων των υποθέσεων της πολυκατοικίας, και εκτελεί κάθε απαραίτητη εργασία συντήρησης ή επισκευής των κοινοχρήστων μερών του κτιρίου. Συχνά προβλέπεται ότι μπορεί μόνος του να προβαίνει σε δαπάνες μέχρι κάποιο όριο, πέρα από το οποίο χρειάζεται απόφαση της γενικής Συνέλευσης. Φροντίζει για την διανομή των λογαριασμών κοινοχρήστων και την έγκαιρη εισπραξή τους, καθώς και την εξόφληση των λογαριασμών κοινής ωφέλειας που βαρύνουν την πολυκατοικία. Όλοι οι συνιδιοκτήτες και ένοικοι οφείλουν να βοηθούν το διαχειριστή στο έργο του. Στις καινούργιες πολυκατοικίες, είναι πολύ σημαντικό ο πρώτος διαχειριστής, να είναι πρόσωπο ικανό να δρομολογήσει τη σωστή λειτουργία του κτιρίου, να ολοκληρώσει τον κοινόχρηστο εξοπλισμό και να τον θέσει σε λειτουργία, να επιλέξει το προσωπικό του κτιρίου. Πρώτο μέλημά του είναι να συγκεντρώσει το αρχικό κεφάλαιο (αποθεματικό) του ταμείου της πολυκατοικίας, σύμφωνα με τον κανονισμό, που θα του επιτρέπει να αντιμετωπίζει τις τρέχουσες δαπάνες, λογαριασμούς κλπ., μέχρις ότου τις εισπράξει από τους ενοίκους τον επόμενο μήνα. Στα καθήκοντα του διαχειριστή είναι και η επιλογή και πρόσληψη του προσωπικού της πολυκατοικίας. Οι απαραίτητες νομικές διαδικασίες πρόσληψης περιγράφονται αναλυτικά στην ισχύουσα συλλογική σύμβαση ΠΟΜΙΔΑ-θυρωρών και καλό είναι να τις διαβάσετε προσεκτικά πριν από κάθε κίνησή σας. Η απόλυση θυρωρού αποφασίζεται έγκυρα μόνον από τη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών του κτιρίου και με ελάχιστο ποσοστό 501 ψήφων. Περισσότερα στην σελίδα «Προσωπικό Κτιρίων» του www.idioktisia.gr

4. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Όλοι οι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι να συμμετέχουν στις κοινές δαπάνες, όπως ορίζει ο κανονισμός, και να καταβάλουν έγκαιρα στο διαχειριστή την αναλογία τους. Οι μη χρησιμοποιούμενες (κλειστές) ιδιοκτησίες εξακολουθούν να βαρύνονται με πλήρη συμμετοχή, εκτός από τη θέρμανση όπου ενδέχεται ο κανονισμός να προβλέπει κάποια μείωση, και με τις συγκεκριμένες προϋποθέσεις που προβλέπεται η μείωση αυτή. Για τις μισθωμένες ιδιοκτησίες, τα κοινόχρηστα καταβάλλονται από τους ενοικιαστές τους, όμως, σε περίπτωση άρνησης πληρωμής τους, τελικά υπεύθυνοι απέναντι στη συνιδιοκτησία είναι οι ιδιοκτήτες τους. Γι' αυτό και ο διαχειριστής πρέπει να ενημερώνει αμέσως κάθε ιδιοκτήτη μισθωμένης ιδιοκτησίας για την καθυστέρηση πληρωμής από τον ενοικιαστή του, ζητώντας του να τα καταβάλει ο ίδιος! Μόνον αυτό θα ενεργοποιήσει άμεσα τον ιδιοκτήτη να ζητήσει την εξόφληση της οφειλής από τον υπόχρεο ενοικιαστή ή αλλιώς να λάβει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα. Η συνιδιοκτησία βαρύνεται με τις δαπάνες καθαρισμού, φωτισμού, δημοτικών τελών, ύδρευσης των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων, με τις αμοιβές και εισφορές για το θυρωρό, την καθαρίστρια, τον κηπουρό, με τις δαπάνες επισκευής της τaráτσας, των προσόψεων και γενικά των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου. Ειδικότερα στις δαπάνες για αντικατάσταση ή ανακαίνιση ανελκυστήρα και κεντρικής θέρμανσης

βαρύνονται οι ιδιοκτησίες που εξυπηρετούνται από τις εγκαταστάσεις αυτές, κατά το λόγο της αντίστοιχης στήλης, και όχι, π.χ., τα καταστήματα του ισογείου του κτιρίου που δεν θερμαίνονται και δεν χρησιμοποιούν ανελκυστήρα. Τέλος στις σωληνώσεις ύδρευσης, αποχέτευσης και κεντρικής θέρμανσης η συνιδιοκτησία βαρύνεται για τα κοινόχρηστα τμήματά τους, ενώ για τα τμήματα που εξυπηρετούν μόνο μια ιδιοκτησία ευθύνεται ο ιδιοκτήτης της.

5. ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Κάθε φθινόπωρο, πριν από την έναρξη λειτουργίας της κεντρικής θέρμανσης, ο διαχειριστής πρέπει να καλέσει το συνεργείο για την τακτική συντήρηση του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου. Ο τρόπος κατανομής των δαπανών θέρμανσης στις παλαιότερες πολυκατοικίες καθορίζεται από τον πίνακα κατανομής αναλογιών, πολλοί κανονισμοί προβλέπουν μειωμένη συμμετοχή σε ιδιοκτησίες που παραμένουν κλειστές και αχρησιμοποίητες, εφόσον τα σώματα έχουν κλειστές στρόφιγγες και έχει ενημερωθεί προκαταβολικά η διαχείριση γι' αυτό. Στις νεώτερες πολυκατοικίες με σύστημα αυτονομίας ένα ποσοστό των δαπανών, περίπου το 20%, κατανέμεται σε όλες τις ιδιοκτησίες, ενώ το μεγαλύτερο μέρος κατανέμεται στις ιδιοκτησίες βάσει των θερμίδων και των ωρών κατανάλωσης, χωρίς όμως να επιτυγχάνεται οικονομία. Πραγματική αυτόνομη χρέωση αλλά και οικονομία στην κατανάλωση εξασφαλίζουν μόνον τα νεώτερης τεχνολογίας συστήματα που καταγράφουν τις εκλυόμενες θερμίδες ανά θερμαντικό σώμα, τα οποία τώρα εφαρμόζονται και στη χώρα μας στα υπάρχοντα συστήματα κεντρικής θέρμανσης. Προσοχή, επειδή ενδέχεται κάποιοι να επιχειρήσουν να σας παραδώσουν ποσότητα πετρελαίου θέρμανσης μικρότερη από αυτή που παραγγείλατε, κατά την παραλαβή πετρελαίου θέρμανσης πρέπει ο διαχειριστής να είναι πάντοτε παρών, να γνωρίζει τις ακριβείς διαστάσεις της δεξαμενής του, έτσι ώστε να ξέρει σε πόσα λίτρα καυσίμου αντιστοιχεί το κάθε εκατοστό στη βέργα μέτρησης. Εφόσον η δεξαμενή σας είναι ορθογώνια παραλληλεπίπεδη, πρέπει να ξέρει πόσα λίτρα πετρελαίου αντιστοιχούν σε κάθε εκατοστό ύψους της δεξαμενής σας, αρκεί να κάνει την παρακάτω πράξη: (μήκος σε εκατοστά) Χ (πλάτος σε εκατοστά) δια 1.000. Πρακτική συμβουλή: Μην παραγγέλετε πετρέλαιο σε αγνώστους προμηθευτές και επιχειρήσεις. Αν αντίθετα, ανήκετε στους τυχερούς που εμπρός από το ακίνητό τους διέρχεται αγωγός φυσικού αερίου, σπεύσατε να συνδεθείτε και απαλλαγείτε από όλα τα προβλήματα! Σύμφωνα με πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις, η απλή πλειοψηφία των 501 χιλιοστών της γεν. συνέλευσης των συνιδιοκτητών μπορεί να αποφασίσει την αλλαγή του καυσίμου σε φυσικό αέριο και κάθε άλλη απαραίτητη εργασία. Η δίοδος σωληνώσεων παροχής φυσικού αερίου μέσα από κοινόχρηστους χώρους, επιτρέπεται χωρίς να χρειάζεται κάποια ιδιαίτερη διαδικασία ή άδεια, επιτρέπεται δε η χρησιμοποίηση φυσικού αερίου και από μεμονωμένους χρήστες μέσα σε πολυκατοικία, υπό προϋποθέσεις.

6. ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Ολοι σχεδόν οι οργανωμένοι κανονισμοί πολυκατοικιών ρητά επιβάλλουν στο διαχειριστή να προβαίνει σε ασφάλιση των κοινόχρηστων μερών και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας από πυρκαιά, πλημμύρα, έκρηξη, σεισμό και τους λοιπούς συνήθεις κινδύνους. Το κέρδος σε περίπτωση ζημιάς τους δεν είναι μόνον ότι θα αποκατασταθούν οι ζημιές, αλλά και ότι θα αποφευχθούν οι μετέπειτα συγκρούσεις των συνιδιοκτητών σχετικά με την κάλυψη της σοβαρότατης δαπάνης αποκατάστασης. Ο διαχειριστής οφείλει συνεπώς όχι μόνον να ασφαλίζει τα κοινόκτητα αλλά και να παροτρύνει τους συνιδιοκτήτες να ασφαλίζουν και τις ιδιοκτησίες τους από τους συνήθεις κινδύνους, δεδομένου ότι όταν αυτοί επέλθουν, π.χ. πυρκαιά, ή, το πλέον σύνθηδες, ζημιές σε υποκείμενα διαμερίσματα από διαρροή υδάτων από το υπερκείμενο, ο υπαίτιος θα αναγκαστεί να αποζημιώσει και τις ζημιές σε άλλες ιδιοκτησίες του κτιρίου. Το πρόγραμμα ασφάλισης κοινοχρήστων χώρων «ΠΟΜΙΔΑ-INTERAMERICAN» καλύπτει πλήρως όλους τους παραπάνω κινδύνους, τη λειτουργία των ανελκυστήρων καθώς και την αστική ευθύνη του διαχειριστή για ατυχήματα τρίτων. Πληροφορίες από το Γραφείο Ασφάλισης Κτιρίων της ΠΟΜΙΔΑ, τηλ. 210-3230400, insurance@pomida.gr, και από την η σελίδα «Ασφάλισης Κτιρίων» του www.idioktisia.gr 7. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ Οι χώροι στάθμευσης που βρίσκονται στο ανοικτό τμήμα της πυλωτής συνήθως ανήκουν έγκυρα κατ' αποκλειστική χρήση σε συγκεκριμένες ιδιοκτησίες, θεωρούνται παρακολουθήματα των ιδιοκτησιών αυτών και δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χωριστής ιδιοκτησίας, αντίθετα με τις κλειστές θέσεις του ισογείου και τις θέσεις του υπογείου. Χώροι στάθμευσης στην πυλωτή που έχουν δημιουργηθεί με νόμιμα μεταγραφωμένα συμβόλαια με χιλιοστά επί του οικοπέδου, είναι τυπικά άκυρες ως ανεξάρτητες ιδιοκτησίες αλλά όμως απόλυτα έγκυρες («κατά μετατροπή») ως δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης από ιδιοκτήτη χώρου οριζόντιας ιδιοκτησίας κύριας χρήσης μέσα στην πολυκατοικία. Περισσότερα στην αντίστοιχη σελίδα του www.idioktisia.gr

8. ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΜΕΡΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ-ΔΗΛΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ Σε πολλές, παλαιές κυρίως, πολυκατοικίες, υπάρχει το πρώην διαμέρισμα του θυρωρού το οποίο ο διαχειριστής εκμισθώνει για λογαριασμό της συνιδιοκτησίας, και τα έσοδά του συγκεντρώνονται, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, σε ειδικό λογαριασμό της διαχείρισης, για να χρηματοδοτούνται τα έξοδα επισκευών του κτιρίου. Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 2238/94 περί φορολογίας εισοδήματος, τα μισθώματα που εισπράχθηκαν καθ' όλη τη διάρκεια του έτους πρέπει να δηλωθούν από το διαχειριστή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής του κτιρίου μέχρι την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Ο διαχειριστής οφείλει να υποβάλλει τις σχετικές δηλώσεις σε τρία αντίτυπα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της διεύθυνσης της πολυκατοικίας και να καταβάλλει ως φόρο εισοδήματος ποσοστό 25% επί των εισπραχθέντων μισθωμάτων. Με τον τρόπο αυτό απαλλάσσονται από κάθε άλλη ατομική φορολογική υποχρέωση οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου, και σε περίπτωση που θα χρειαστεί βεβαίωση δήλωσης του καταβαλλομένου μισθώματος, εκδίδεται μία και μόνη βεβαίωση, στο όνομα της διαχείρισης.

9. ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ

Σε κάθε πολυόροφη οικοδομή η εγκατάσταση που καθημερινά «δίνει εξετάσεις» είναι ο ανελκυστήρας, ο οποίος στην πραγματικότητα είναι ένα μεταφορικό μέσο, και σαν τέτοιο χρειάζεται προσοχή στην κατασκευή του, στην ασφαλή λειτουργία του, στην επιμελή συντήρησή του και την ασφάλισή του για ζημιές στον ίδιο ή αστική ευθύνη προς τρίτους. Η εικόνα του και η κατάστασή του χαρακτηρίζει ολόκληρο το κτίριο. Ο διαχειριστής θα πρέπει να ενημερωθεί από την ιστοσελίδα της ΠΟΜΙΔΑ για τη νόμιμη αδειοδότηση, λειτουργία, συντήρηση και επιθεώρηση ασφαλείας των παλαιών και νέων ανελκυστήρων, να γνωρίζει να εκτελεί τη διαδικασία απεγκλωβισμού ατόμων από το θάλαμο και σε κάθε βλάβη του να καλεί το συνεργείο συντήρησης ή την Πυροσβεστική Υπηρεσία (τηλ. 199). Στη χώρα μας εφαρμόζεται σταδιακά η σύσταση της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την επιθεώρηση ασφαλείας των παλαιών ανελκυστήρων. Οι προθεσμίες για κάθε ανελκυστήρα, ο κατάλογος των πιστοποιημένων εταιρειών επιθεώρησης ανελκυστήρων και το κείμενο της σχετικής ΚΥΑ δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα μας [www. idioktisia. gr](http://www.idioktisia.gr). Η ΠΟΜΙΔΑ διανέμει στα μέλη της πλήρες υπόδειγμα συμφωνητικού συντήρησης ανελκυστήρα ώστε να είναι σαφή τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις συντηρητή & διαχειριστή.

10. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΠΡΟΣΩΠΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΘΗΝΑΣ

Ο Δήμος Αθηναίων συνεχίζει σε μόνιμη μορφή το πρόγραμμα εξωραισμού των προσώπων των ιδιωτικών κτιρίων της πόλης. Το πρόγραμμα προβλέπει σημαντικότερες διαδικαστικές διευκολύνσεις αλλά και οικονομική ενίσχυση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών ακινήτων. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες και διαχειριστές πολυκατοικιών της Αθήνας μπορούν να απευθύνονται καθημερινά στην «Αναπτυξιακή Εταιρεία», του Δήμου Αθηναίων, Κολωνού 34, 10437, Αθήνα, prosospsi@aeda.gr τηλ. 210 5203120. Περισσότερα στην αντίστοιχη σελίδα του www.idioktisia.gr

ΠΗΓΗ: ΠΟΜΙΔΑ