



ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΚΑΤ' ΟΙΚΟΝ

Με την συμμετοχή στο Πρόγραμμα “ Εξοικονόμηση κατ' οίκον ” εξοικονομούμε χρήματα και ενέργεια και συμβάλλουμε στην προστασία του περιβάλλοντος.

Τα κτίρια στην Ελλάδα είναι ιδιαίτερος ενεργοβόρα και ευθύνονται για το 35% της ενεργειακής κατανάλωσης.

Ο βασικότερος λόγος είναι η παλαιότητά τους και η μη ενσωμάτωση τεχνολογίας σε αυτά. Τα περισσότερα οικοδομήθηκαν πριν το 1980 και αντιμετωπίζουν θέματα όπως:

- μερική ή παντελή έλλειψη θερμομόνωσης
- παλαιάς τεχνολογίας κουφώματα (πλαίσια / μονοί υαλοπίνακες)
- ελλιπή ηλιοπροστασία
- μη επαρκή αξιοποίηση του υψηλού ηλιακού δυναμικού της χώρας
- ανεπαρκή συντήρηση των συστημάτων θέρμανσης/κλιματισμού



Το Υπουργείο Περιβάλλοντος ολοκληρώνοντας το θεσμικό πλαίσιο για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, προχωράει με τη συγχρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σε μια δέσμη οικονομικών κινήτρων, προκειμένου να πραγματοποιηθούν παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων του οικιακού τομέα μέσω του προγράμματος **ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΚΑΤ' ΟΙΚΟΝ**.

Πρόκειται για ένα συγχρηματοδοτούμενο Πρόγραμμα που απευθύνεται σε ιδιοκτήτες κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί πριν το 1980 (δηλαδή πριν την εφαρμογή του Κανονισμού Θερμομόνωσης).

ΣΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΕΝΤΑΧΘΕΙ ΚΑΘΕ ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΙΚΑΝΟΠΟΙΕΙ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ:

ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΩΣ ΚΥΡΙΑ Ή ΠΡΩΤΗ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ 31.12.1989 ΚΑΙ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ

ΕΩΣ 2.100 ΕΥΡΩ/Τ.Μ

ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΤΗ Η ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ.

ΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΩΝ ΟΦΕΛΟΥΜΕΝΩΝ ΕΙΝΑΙ: **ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α.**

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΕΠΙΛΕΞΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ , ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΟ ΔΗΛΩΘΕΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΔΕΝ ΞΕΠΕΡΝΑ ΤΙΣ 40.000 ΕΥΡΩ (ΑΤΟΜΙΚΟ) Ή 60.000 (ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ) ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ.



ΤΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ 100% (ΑΤΟΚΟ ΔΑΝΕΙΟ) ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ ΥΨΟΥΣ 35%.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β.

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΕΠΙΛΕΞΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝΤΟ ΑΤΟΜΙΚΟ Ή ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΔΗΛΩΘΕΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΜΕΤΑΞΥ 40.000 ΚΑΙ 60.000 ΕΥΡΩ Ή 60.000 ΚΑΙ 80.000 ΕΥΡΩ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ.

ΤΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ 100% (ΑΤΟΚΟ ΔΑΝΕΙΟ) ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ ΥΨΟΥΣ 15%.

ΣΤΙΣ ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΟΛΕΣ ΟΙ ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΕΧΝΙΚΑ ΟΡΘΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΌΠΩΣ ΑΠΟΞΗΛΩΣΕΙΣ/ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΟΜΙΔΗ, ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΣΤΕΓΗ. ΚΛΠ

Ο ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΣΕ 4 ΜΗΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ.

ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΛΗΨΗΣ 4/5/6 ετούς ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕ Ή ΧΩΡΙΣ ΕΓΓΥΗΤΗ ΚΑΙ ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.

ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ ΜΕΣΩ ΤΡΑΠΕΖΗΣ.

ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΕΧΕΤΑΙ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ 40%ΤΟΥ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ.

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΚΑΛΥΠΤΕΤΑΙ ΔΑΠΑΝΗ ΓΙΑ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΕΡΓΟΥ ΕΩΣ 250 ΕΥΡΩ ΧΩΡΙΣ ΦΠΑ.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ Η ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΩΝ ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΚΑΛΥΠΤΕΤΑΙ ΚΑΤ'Α 100% ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ.

ΠΟΙΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΝΤΑΙ

1.Τοποθέτηση θερμομόνωσης στο κέλυφος του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του δώματος ή της πλοτής.

2.Αντικατάσταση κουφωμάτων και τοποθέτηση συστημάτων σκίασης. (επίσης εξώπορτα κτιρίου, κουφώματα κλιμακοστασίου, πατζούρια, ρολλά, τέντες)

3.Αναβάθμιση του συστήματος θέρμανσης και παροχής ζεστού νερού χρήσης. (τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίψωνα, αυτονομία θέρμανσης) Ειδικά για την περίπτωση πρότασης αντικατάστασης καυστήρα/λέβητα πετρελαίου με νέο ίδιας τεχνολογίας θα πρέπει με βάση τα χαρακτηριστικά τους και τα αποτελέσματα της ανάλυσης καυσαερίων να τεκμηριώνεται επαρκώς, από τον Ενεργειακό Επιθεωρητή η





ανάγκη για αλλαγή. Εγκατάσταση Φυσικού Αερίου (κεντρικό ή ατομικό) ή σύστημα που λειτουργεί κυρίως με την αξιοποίηση ανανεώσιμης πηγής ενέργειας όπως καυστήρας βιομάζας, αντλίες θερμότητας κλπ.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ, ΟΥΤΕ ΚΑΝ ΑΔΕΙΑ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ, ΕΚΤΟΣ ΠΟΛΥ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ.

Ο ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΕΠΙΛΕΞΙΜΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΥΠΕΡΒΑΙΝΕΙ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΩΝ 15.000 ΕΥΡΩ ΑΝΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ. (ΣΥΜΠΕΡ. ΤΟΥ ΦΠΑ)

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΑΙΤΗΣΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ Ή ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

ΒΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

1. ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ—ΠΡΩΤΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ
2. ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΗΣ & ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ
3. ΥΠΑΓΩΓΗ ΑΙΤΗΣΗΣ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ-ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗΣ
4. ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ—ΔΕΥΤΕΡΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ
5. ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ— ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΗ



1. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ
2. ΔΕΛΤΙΟ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ
3. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ
4. ΕΤΑΚ
5. ΕΝΤΥΠΟ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ
6. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΕΣ
7. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ Ν. 1599/1986
ΑΙΤΟΥΝΤΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ /ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

**ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΕΝΤΑΧΘΟΥΝ ΠΛΕΟΝ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΠΟΥ
ΕΧΟΥΝ ΚΤΙΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΟ 1990.**



8. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ Ν. 1599/1986
ΣΥΓΚΥΡΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
9. ΠΡΟΣΦΑΤΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΟ
10. ΠΡΟΣΦΑΤΟ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΔΗΛΩΣΗΣ Ε1
11. ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ Ε9

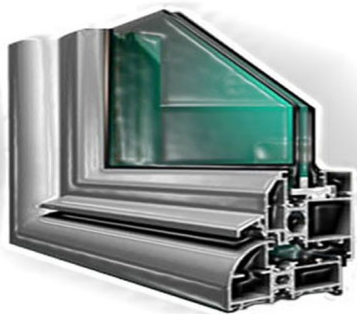
➔ **ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ.** Για να χαρακτηριστεί μια πολυκατοικία ως σύνολο των διαμερισμάτων του κτιρίου επιλέξιμη κατοικία θα πρέπει να τηρούνται τα ακόλουθα :

- Τουλάχιστον το 50% των ιδιοκτησιών (διαμερίσματα ή μη) να χρησιμοποιείται ως κατοικία. Δεν χαρακτηρίζονται όμως ως επιλέξιμες οι ιδιοκτησίες που δεν χρησιμοποιούνται για κατοικία (π.χ κατάστημα στο ισόγειο του κτιρίου).
- Μετά από απόφαση γενικής συνέλευσης υποβάλλεται σχετική αίτηση από εκπρόσωπο του συνόλου των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων με στοιχεία σχετικά με την ικανοποίηση των κριτηρίων επιλεξιμότητας του κτιρίου, καθώς και επιμέρους αιτήσεις από τον καθένα από τους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων που επιθυμούν να ενταχθούν στο πρόγραμμα.
- Υποβάλλεται πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης που αφορά συνολικά στο μέρος του κτιρίου που χρησιμοποιείται ως κατοικία.



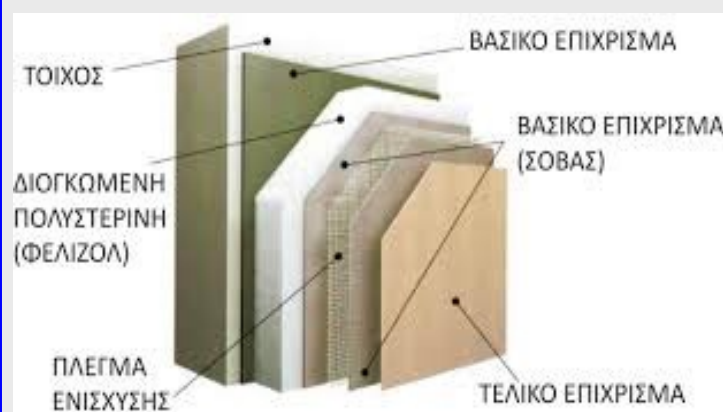
**ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΠΑΛΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΜΕ
ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΩΣ 70% ΚΑΙ ΑΤΟΚΟ ΔΑΝΕΙΟ**

ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ. ΟΙ ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΛΟΥΝ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ ΕΙΝΑΙ: ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ ΚΑΙ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ. ΕΝΑ ΘΕΡΜΟΔΙΑΚΟΠΤΩΜΕΝΟ ΚΟΥΦΩΜΑ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΑ ΑΠΟΜΟΝΩΝΕΙ ΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΜΗ ΕΠΙΤΕΠΟΝΤΑΣ ΤΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ. ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ ΟΙ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΤΕΓΑΝΩΣΗΣ ΜΕ ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ ΕΛΑΣΤΙΚΑ ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ ΜΕ ΔΙΠΛΕΣ ΥΑΛΩΣΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΤΗΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΝΑ ΕΜΠΟΔΙΣΟΥΝ ΤΗΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΗΧΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΣΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΑ. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ. ΜΕ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗΣ ΕΠΙΤΥΓΧΑΝΟΥΜΕ ΜΕΓΑΛΗ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΝΟΝΤΑΣ ΠΟΛΥ ΛΙΓΟΤΕΡΑ ΚΑΥΣΙΜΑ ΓΙΑ ΖΕΣΤΗ ΤΟ ΧΕΙΜΩΝΑ ΚΑΙ ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΡΕΥΜΑ ΓΙΑ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟ ΤΟ ΚΑΛΟΚΑΙΡΙ.

ΕΤΣΙ ΕΧΟΥΜΕ ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΩΤΑ ΧΡΟΝΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ.



Κύριε Διαχειριστά, κάνει κρύο, ανάψτε το καλοριφέρ

Μα κάνει ζέστη, γιατί ανάβετε το καλοριφέρ;

Το ασανσέρ κόλλησε στον 3°. Φτιάξτε το ΤΩΡΑ!

Τα κοινόχρηστα είναι πολλά! ΔΕΝ ΠΛΗΡΩΝΩ!!

Που να βρω μια εταιρεία να αναλάβει **ΥΠΕΥΘΥΝΑ** και **ΑΜΕΣΑ** τα πάντα;;;





ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΕ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΣΚΙΑΣΗΣ

Η ΣΚΙΑΣΗ ΣΤΟΧΕΥΕΙ ΣΤΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΑΝΘΡΩΠΟΥ ΣΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΔΗΜΙΟΥΡΓΩΝΤΑΣ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΞΕΚΟΥΡΑΣΗ, ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΦΩΤΙΣΜΟΥ, ΜΕ ΤΗ ΣΩΣΤΗ ΔΙΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΣΤΟΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΧΩΡΟ.

Τα συστήματα σκίασης μπορούν να ταξινομηθούν σε τρεις μεγάλες κατηγορίες ανάλογα με την τοποθέτησή τους σε σχέση με την εξωτερική επιφάνεια του κτιρίου: **ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ**, **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ**, **ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ**



Να τονισθεί ότι η εξωτερική τοποθέτηση περσίδων κρίνεται πιο αποτελεσματική, αφού τόσο η ανακλώμενη όσο και η απορροφώμενη θερμότητα παραμένουν στο εξωτερικό. (το ηλιακό φως ανακλάται πριν φτάσει στα τζάμια)



ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΑΛΛΟΥΜΙΝΙΟΥ:

- ΧΑΜΗΛΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΚΛΑΣΗΣ ΠΟΥ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΟΤΙ Η ΠΡΟΣΠΗΠΤΟΥΣΑ ΗΛΙΑΚΗ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑ ΑΝΑΚΛΑΤΑΙ ΔΙΑΧΥΤΑ.
- ΧΑΜΗΛΗ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗ ΘΕΡΜΙΚΗ ΕΚΠΟΜΠΗ, ΠΟΥ ΒΟΗΘΑ ΣΤΗ ΜΕΙΩΣΗ ΤΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΑΠΟ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑ, ΑΡΑ ΑΠΟΦΥΓΗ ΥΠΕΡΘΕΡΜΑΝΣΗΣ.
- ΑΣΦΑΛΕΣ (ΜΗ ΤΟΞΙΚΟ, ΑΝΘΕΚΤΙΚΟ, ΔΕΝ ΚΑΙΓΕΤΑΙ)

ΕΩΣ 60% ΜΕΙΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΡΕΥΜΑΤΟΣ

Η εξοικονόμηση ενέργειας με την χρήση συστημάτων σκίασης μπορεί να μεγιστοποιηθεί με την χρήση ειδικών υφασμάτων (SOLAR PROTECTIVE COATING) που θα εφαρμοστούν μπροστά από τα παράθυρα του κτιρίου. Έτσι επιτυγχάνεται σημα-

ντική προστασία από τις βλαβερές ηλιακές ακτίνες, ενώ μειώνεται σημαντικά η ενεργειακή ζήτηση των κτιρίων.

Η ΜΕΛΕΤΗΜΕΝΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΚΙΑΣΗΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΣΥΝΕΙΣΦΕΡΕΙ ΣΤΗ ΜΕΙΩΣΗ ΤΗΣ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑΣ ΕΝΟΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΑΠΟ 5-15 ΒΑΘΜΟΥΣ, ΕΝΩ ΕΠΙΤΡΕΠΕΙ ΝΑ ΔΙΑΠΕΡΑΣΕΙ ΜΕΣΑ ΣΤΟΝ ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΧΩΡΟ ΜΟΝΟ ΤΟ 12% ΤΗΣ ΗΛΙΑΚΗΣ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑΣ.



**ΠΑΠΑΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε.
ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ
ΑΠΟ ΤΟ 1978**



ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ

Το χειμώνα το σύστημα θέρμανσης καταναλώνει για να ζεστάνει τον αέρα των εσωτερικών χώρων. Το σύστημα θέρμανσης πρέπει να καλύψει τις απώλειες θερμότητας για να επιτύχει την επιθυμητή εσωτερική θερμοκρασία.

Μειώνοντας τις απώλειες θερμότητας μέσα από τους τοίχους και τα ανοίγματα, μειώνουμε το κόστος για θέρμανση, περιορίζονται τα κρύα ρεύματα αέρα και το σύστημα θέρμανσης μπορεί να λειτουργήσει πιο αποδοτικά, με συνέπεια να καταναλώνουμε λιγότερο πετρέλαιο ή ρεύμα.

ΑΕΡΟΣΤΕΓΑΝΩΣΗ ΑΝΟΙΓΜΑΤΩΝ. Ο κρύος αέρας που περνάει από τις πόρτες και παράθυρα προκαλεί μεγάλες θερμικές απώλειες. Η βελτίωση της αεροστεγανότητας γίνεται εύκολα τοποθετώντας περιμετρικά του κουφώματος αυτοκόλλητη αεροστεγανωτική ταινία. Τα νέα κουφώματα με διπλά τζάμια προσφέρουν θερμοπροστασία. Επιπρόσθετα της αεροστεγάνωσης των κουφωμάτων μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε τα εξωτερικά ρολά, τα συρόμενα παραθυρόφυλλα ή ακόμα και τις τέντες.

ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΛΟΡΙΦΕΡ. Η παγίδευση αέρα μέσα στο καλοριφέρ γίνεται άμεσα αντιληπτή αφού το ζεστό νερό δεν κυκλοφορεί μέσα στο θερμαντικό σώμα με αποτέλεσμα η επιφάνειά του να είναι κρύα και να μειώνεται η θερμαντική του απόδοση. Να εξαερώνονται περιοδικά τα σώματα του καλοριφέρ. Επίσης μην σκεπάζεται τα σώματα και μη τοποθετείτε έπιπλα μπροστά τους. Μπορούν να τοποθετηθούν στα σώματα θερμοστατικές βαλβίδες και θερμοδομετρητές ούτως ώστε να πιστοποιείται η λειτουργία των σωμάτων καλοριφέρ, να ελέγχεται η πραγματική χρήση τους και η ποσότητα της θερμότητας που αποδίδεται στο χώρο.



ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ. Εάν χρησιμοποιείτε ηλεκτρική ενέργεια για θέρμανση τότε προφέρεται η χρήση αντλιών θερμότητας. Οι αντλίες αυτές προσφέρουν 3-4 φορές περισσότερη θερμότητα από όση ηλεκτρική θερμότητα καταναλώνουν. Η απόδοσή τους όμως εξαρτάται και από την εξωτερική θερμοκρασία και σε περιοχές με πολύ χαμηλές εξωτερικές θερμοκρασίες δεν μπορούν να θερμάνουν εάν δεν υπάρχει ειδική πρόβλεψη. Τα νέα συστήματα χρησιμοποιούν την τεχνολογία inverter προσαρμόζοντας την λειτουργία τους ανάλογα με τα φορτία, μειώνοντας έτσι ακόμα περισσότερο την κατανάλωση ενέργειας.

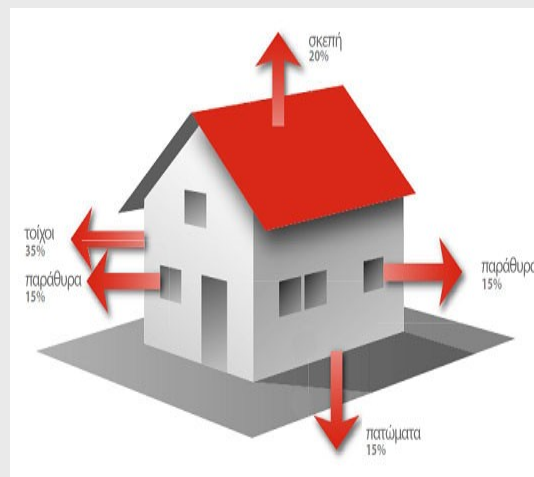
ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑΣ. Ο ηλεκτρικός θερμοσίφωνας είναι από τις πλέον ενεργοβόρες συσκευές. Ρυθμίστε τον θερμοστάτη του θερμοσίφωνα σε κεντρικές εγκαταστάσεις μέχρι 60ο C. Επιπλέον της εξοικονόμησης ενέργειας οι υψηλές θερμοκρασίες ιδιαίτερα σε μπόιλερ συνδεδεμένα με τον λέβητα προκαλούν την δημιουργία αλάτων.



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Σωστά θερμομονωμένοι εξωτερικοί τοίχοι, αποτελούν το πιο ουσιαστικό στοιχείο ενός κτιρίου. Όχι μόνο γιατί μειώνουν τις θερμικές απώλειες αλλά παράλληλα προστατεύουν το κτίριο από τις εξωτερικές περιβαλλοντικές συνθήκες δινοντίας του την επιθυμητή αισθητική.

Οι απώλειες ενός μη μονωμένου εξωτερικού τοίχου, μπορεί να υπερβούν το 35% ενώ το όφελος μεταξύ των συστημάτων εξωτερικής θερμομόνωσης και της κλασικής δικέλυφης τοιχοποιίας φτάνει το 28%.



Η ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΕΝΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗΣ ΕΪΝΑΙ ΤΟ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟ ΒΗΜΑ ΓΙΑ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ.

Τα κτίρια στην Ελλάδα ευθύνονται περίπου για το 36% της συνολικής ενεργειακής κατανάλωσης. Ένας από τους λόγους που τα Ελληνικά κτίρια είναι ιδιαίτερος ενεργοβόρα είναι η παλαιότητά τους και η μη ενσωμάτωση σύγχρονης τεχνολογίας σε αυτά, λόγω έλλειψης σχετικής νομοθεσίας τα τελευταία 30 χρόνια.

Περισσότερα από τα κτίρια αυτά αντιμετωπίζουν θέματα όπως:

- μερική ή παντελή έλλειψη θερμομόνωσης
- Παλαιάς τεχνολογίας κουφώματα
- Ελλιπή ηλιοπροστασία των νοτιών και δυτικών όψεών τους
- Μη επαρκή αξιοποίηση του υψηλού ηλιακού δυναμικού της χώρας
- Ανεπαρκή συντήρηση των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού



ΕΞΥΠΝΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΓΙΑ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ:

- **ΘΕΡΜΑΝΣΗ** :ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΘΕΡΜΟΣΤΑΤΗ ΣΕ ΛΟΓΙΚΗ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ, ΣΥΣΤΗΜΑΤΙΚΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΛΕΒΗΤΑ, ΟΧΙ ΣΚΕΠΑΣΜΕΝΑ ΣΩΜΑΤΑ ΚΑΛΟΡΙΦΕΡ
- **ΦΩΤΙΣΜΟΣ**: ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΛΑΜΠΤΗΡΩΝ ΠΥΡΑΚΤΩΣΕΩΣ ΜΕ ΛΑΜΠΕΣ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗΣ



- ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΗΛΙΑΚΟΥ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ
- ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΙΑΚΟΠΤΗ
- ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ





ΔΙΕΙΣΔΥΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ ΣΤΗΝ ΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ & ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ.

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ 207/19-8-03



ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 2 ΑΡΘΡΟ 1 Π.Δ 420/87

Η εγκατάσταση δικτύου αερίων καυσίμων είναι υποχρεωτική για κάθε νέα οικοδομή που ανεγείρεται μέσα στα διοικητικά όρια των δήμων και κοινοτήτων των νομών Αττικής, Βοιωτίας, Θεσ/νίκης, Μαγνησίας, Λάρισας κλπ.

ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 5 ΑΡΘΡΟ 2 Π.Δ 420/87

Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των συνιδιοκτητών, σχετικά με την αλλαγή καυσίμου σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης με υγρά καύσιμα και την σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου, λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μιάς πλέον των ψήφων των συνιδιοκτητών, ανεξαρτήτως αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό της οικοδομής.

Με την ίδια πλειοψηφία λαμβάνεται κάθε άλλη σχετική απόφαση για την υλοποίηση και ρύθμιση των παραπάνω αποφάσεων, όπως ενδεικτικά για την τροποποίηση ή αντικατάσταση των υφισταμένων εγκαταστάσεων θέρμανσης, για την αλλαγή εξοπλισμού, για επεμβάσεις στις όψεις του κτιρίου, την όδευση σωληνώσεων και αγωγών, την τοποθέτηση καπναγωγών και καπνοδόχων και εν γένει για κάθε απαραίτητη μεταρρύθμιση, μεταβολή ή επέμβαση στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου.

Με την ίδια ως άνω πλειοψηφία δύναται να λαμβάνεται απόφαση για μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με χρήση υγρών καυσίμων και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου, όσων κυρίων μεμονωμένων ιδιοκτησιών προβαίνουν σε τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου, ανεξαρτήτως πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής.

N. 1577/1985 ΑΡΘΡΟ 11 παραγρ. 13

Επιτρέπεται η τοποθέτηση ή η διέλευση ορισμένων λειτουργικών στοιχείων ή εξαρτημάτων των εγκαταστάσεων θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου στις όψεις των κτιρίων, με μέγιστο πλάτος εξοχής των ως άνω στοιχείων ή εξαρτημάτων τα 0.40 μέτρα, σύμφωνα με τους Κανονισμούς Εσωτερικών Εγκαταστάσεων Αερίου .

ΤΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΔΙΚΤΥΑ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΕΡΝΟΥΝ ΜΟΝΟ ΑΠΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΚΗΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΟΠΩΣ Η ΠΛΩΤΗ, ΤΟ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ, ΟΙ ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ ΚΑΠ ΚΑΙ ΟΧΙ ΑΠΟ ΧΩΡΟΥΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΟΠΩΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΚΛΕΙΣΤΑ ΓΚΑΡΑΖ, ΜΠΑΛΚΟΝΙΑ ΚΑΠ. ΑΠΟ ΧΩΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ ΝΑ ΟΔΕΥΟΥΝ ΜΟΝΟ ΣΩΛΗΝΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΝ ΤΗΝ ΙΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ.



ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΘΕΡΜΙΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΩΡΟΜΕΤΡΗΣΗ.

Ακόμη και στις σύγχρονες κατασκευές αυτόνομης θέρμανσης με χρήση ωρομετρητών, η κατανάλωση εκτιμάται απλώς και δεν υπολογίζεται πραγματικά. Τα προβλήματα που απορρέουν από τον τρόπο αυτό υπολογισμού είναι εις βάρος των καταναλωτών.

Για να θεωρείται η ωρομέτρηση δίκαιος τρόπος υπολογισμού της καταναλισκόμενης ενέργειας θα πρέπει να ισχύουν όλα τα παρακάτω :

- η παροχή του νερού να είναι ίδια σε όλα τα διαμερίσματα
- Η διαφορά θερμοκρασίας εισαγωγής και εξαγωγής του νερού να είναι ίδια σε όλα τα διαμερίσματα
- Άψογη μελέτη κατασκευής και συντήρησης.

Τα βασικά μειονεκτήματα της ωρομέτρησης συνοψίζονται στα :

- είναι εύκολα παραβιάσιμο
- Απαγορεύεται η αλλαγή των σωμάτων
- Δεν μετράται πραγματικά η ενέργεια αλλά ο χρόνος που παραμένει ανοιχτή η ηλεκτροβάνα
- Οι ένοικοι δεν έχουν την επιλογή του χώρου θέρμανσης και κατά συνέπεια δεν έχουν κίνητρα για οικονομία.

Τα παραπάνω προβλήματα ελαχιστοποιούνται με την χρήση θερμιδομετρητών . Η λειτουργία των θερμιδομετρητών βασίζεται ουσιαστικά στη σχέση ενέργειας : $Q=K*V*\Delta\theta$ όπου $\Delta\theta$ είναι η διαφορά θερμοκρασίας μεταξύ προσαγωγής και επιστροφής, V είναι η ποσότητα του υγρού και k είναι ο συντελεστής. Το παροχόμετρο της διάταξης μετρά την παροχή του μέσου θερμότητας (συνήθως νερό). Οι θερμοκρασίες προσαγωγής του μέσου μετρούνται από τα αντίστοιχα τοποθετημένα αισθητήρια. Τα παραπάνω δεδομένα αποθηκεύονται στη λογιστική μονάδα και μετά την ολοκλήρωσή τους λαμβάνουμε το ποσό της καταναλισκόμενης ενέργειας.

Γενικά χρησιμοποιούνται ογκομετρητές νερού.





ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΜΕ ΩΡΟΜΕΤΡΗΤΕΣ

Π.Δ 27-9/7-11-1985 ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΤΗΣ ΜΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ, που ισχύει για οικοδομές με άδεια ανέγερσης μετά την 11/4/1985 (νόμος 1562/1985).

Με βάση το **άρθρο 6 παρ. 4** του παραπάνω νόμου, οι δαπάνες της κεντρικής θέρμανσης κατανέμονται με βάση : τις απώλειες που αναλογούν σε κάθε ιδιοκτησία από τις συνολικές θερμικές απώλειες του κτιρίου τις απώλειες κάθε ιδιοκτησίας με βάση τον όγκο και τα εξωτερικά ανοίγματα

Επίσης περιλαμβάνονται οι ειδικές βασικές απώλειες του κτιρίου, οι θερμικές απώλειες που επιβαρύνουν την ιδιοκτησία ή σε περίπτωση που η παροχή σε αυτή από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης διακόπτεται, προσδιορίζονται οι δαπάνες λειτουργίας σε κτίρια χωρίς μετρητές παροχής θερμότητας.

ΤΥΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΥΤΟΝΟΜΙΑΣ ΜΕ ΩΡΟΜΕΤΡΗΤΕΣ :

$$\Pi(\%) = [fi \times ei + (1 - \Sigma(fi \times ei) \times (ei \times \omega i) / (\Sigma(ei \times \omega i)))] \times 100$$

ei = συντελεστής επιβάρυνσης και υπολογίζεται από την εξίσωση $ei = Qi / \Sigma Qi$ όπου **Qi** οι απώλειες του διαμερίσματος **i** και **ΣQi** οι συνολικές απώλειες της οικοδομής

ei x fi = ΠΑΓΙΟ

fi = συντελεστής παραμένουσας επιβάρυνσης της ιδιοκτησίας

ωi = οι ώρες λειτουργίας του μετρητή του κάθε διαμερίσματος

Σωi = οι συνολικές ώρες λειτουργίας των μετρητών όλων των διαμερισμάτων

Άρα λοιπόν παρατηρούμε ότι στην εξίσωση υπάρχει ένα μέρος σταθερό, ανεξάρτητο από την ένδειξη των ωρομετρητών (**ei x fi**) και εξαρτάται από τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του διαμερίσματος (εμβαδόν, απώλειες, παράπλευρες επιφάνειες κλπ).

Υπάρχει όμως και το δεύτερο τμήμα της εξίσωσης, το κλάσμα $(ei \times fi) / \Sigma (ei \times \omega i)$ το οποίο λαμβάνει υπ' όψη τις ενδείξεις των ωρομετρητών. Στον υπολογισμό των ποσοστών συμμετοχής στην δαπάνη θέρμανσης συμμετέχει και το σταθερό και το μεταβλητό μέρος.

Στην επιβάρυνση κάθε διαμερίσματος πέραν από τις ώρες λειτουργίας του έχει σημασία και πόσες ώρες κατανάλωσαν όλες οι ιδιοκτησίες μαζί.

Έτσι λοιπόν συνεπάγεται ότι η τιμή ώρας δεν παραμένει σταθερή κάθε φορά που θα γίνεται η έκδοση των δαπανών θέρμανσης.

Επίσης παρατηρείται ότι ο λόγος ΔΙΤΡΑ / ΩΡΕΣ δεν είναι σταθερός.

Αυτό συμβαίνει διότι οι ώρες που μετρούνται αφορούν τον χρόνο που εμείς θερμαίνουμε το διαμέρισμά μας, ενώ η κατανάλωση εξαρτάται από τον χρόνο λειτουργίας του καυστήρα. Στο χρόνο λειτουργίας του καυστήρα υπεισέρχονται διάφοροι παράγοντες όπως: ποιος ζήτησε θέρμανση και πότε. Κάποιες ώρες ζητά θέρμανση ένα διαμέρισμα και κάποιες άλλες πχ τρία ταυτόχρονα, η θερμοκρασία μέσα στα διαμερίσματα. η θερμοκρασία του περιβάλλοντος .



ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ - ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

1.Ορισμένοι συνιδιοκτήτες επιμένουν ότι κάποιες δαπάνες κοινοχρήστων πρέπει να κατανέμονται σε ίσα μερίδια στις ιδιοκτησίες. Είναι σωστό ?

Όλες οι δαπάνες που αφορούν κοινόχρηστους χώρους ή εγκαταστάσεις σε μία πολυκατοικία, κατανέμονται ανάλογα με τα ΧΙΛΙΟΣΤΑ της κατηγορίας που εμπίπτει η δαπάνη. Κατανομή σε ίσα μερίδια είναι παράνομη.

Στο σημείο αυτό η νομοθεσία είναι κάθετη και συγκεκριμένη.

2.Γιατί υπάρχουν διαφορετικές κατηγορίες κοινοχρήστων δαπανών?

Κάθε ιδιοκτησία δεν έχει την ίδια συμμετοχή σε όλες τις δαπάνες. Ανάλογα με το είδος της δαπάνης διαφέρει και το ποσοστό συμμετοχής κάθε ιδιοκτησίας σε αυτή.

Έτσι ένα διαμέρισμα του 5^{ου} ορόφου έχει μεγαλύτερη συμμετοχή στις δαπάνες ασσανσέρ από ένα ίσου μεγέθους του 1^{ου} ορόφου. Η δαπάνη όμως θέρμανσης με αυτονομία δεν είναι μόνο ανάλογη με το μέγεθος του διαμερίσματος αλλά και με τις ώρες που το κάθε διαμέρισμα ενεργοποίησε το καλοριφέρ του.

3.Ποιός καθορίζει τα χιλιοστά συμμετοχής των ιδιοκτησιών στις κοινοχρήστες δαπάνες?

Ο μηχανικός συντάσσει και τον πίνακα κατανομής χιλιοστών ο οποίος περιέχει τα στοιχεία κάθε διαιρεμένης ιδιοκτησίας του ακινήτου όπως, εμβαδόν, όγκος, αναλογούντες κοινοχρήστοι χώροι, ποσοστό επί του οικοπέδου κλπ.

Στον ίδιο πίνακα καθορίζεται και η συμμετοχή κάθε ιδιοκτησίας στις κοινές δαπάνες του κτιρίου.

Ο πίνακας αυτός αποτελεί μέρος του συμβολαίου που υπογράφεται από τον αγοραστή κατά την αγορά της ιδιοκτησίας του και δεν μπορεί να μεταβληθεί παρά μόνο με συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών και να γίνει νέα συμβολαιογραφική πράξη.

Για την κατανομή δε των δαπανών λαμβάνονται υπ' όψη τα εξής:

- για την συμμετοχή στις ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας,
- για την συμμετοχή στις ΔΑΠΑΝΕΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ο όγκος κάθε ιδιοκτησίας,
- για τις ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας προσαυξημένο με έναν συντελεστή συνήθως 10% για κάθε όροφο προς τα πάνω.

4.Είμαι ιδιοκτήτης διαμερίσματος το οποίο ενοικιάζω. Αυτή την στιγμή είναι κλειστό.

Πρέπει να πληρώνω κοινόχρηστα?

Δεν προβλέπεται έκπτωση στα κοινόχρηστα ιδιοκτησιών οι οποίες για οποιονδήποτε λόγο παραμένουν κλειστές και αχρησιμοποίητες.

Για την θέρμανση όμως υπάρχει εξαίρεση (εφ' όσον αναγράφεται στον κανονισμό).

- Στις πολυκατοικίες που έχουν κεντρική θέρμανση συνήθως υπάρχει μία έκπτωση γύρω στο 50% όταν η ιδιοκτησία παραμείνει κλειστή πλέον των 30 συνεχών ημερών και ενημερωθεί ο διαχειριστής για να σφραγισθούν τα σώματα.
- Στις πολυκατοικίες με αυτονομία θέρμανσης είναι αυτονόητο ότι τα κλειστά διαμερίσματα χρεώνονται μόνο το πάγιο, αφού οι μετρητές δεν καταγράφουν κατανάλωση.



5. Πως γίνεται η κατανομή της δαπάνης θέρμανσης?

Ο τρόπος καταμερισμού των δαπανών κεντρικής θέρμανσης έχει καθοριστεί από την τεχνική οδηγία του ΤΟΤΕΕ Αρ.2427/1983 η οποία θεσπίστηκε με το από 7/11/85 Π.Δ (ΦΕΚ 63/τεύχος 10). Από τις δαπάνες θέρμανσης που αφορούν την συντήρηση ή επισκευή του συστήματος θέρμανσης, κατανέμονται ανάλογα με τα χιλιοστά του κάθε διαμερίσματος, τα οποία είναι ανάλογα με τον όγκο του κάθε διαμερίσματος.

Όσον αφορά την δαπάνη πετρελαίου, αυτή κατανέμεται ανάλογα με τον τύπο θέρμανσης κάθε πολυκατοικίας.

-ΣΤΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΧΩΡΙΣ ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ Όπως και οι δαπάνες επισκευών. Δηλαδή :

ΧΙΛΙΟΣΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Χ ΔΑΠΑΝΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ : ΣΥΝΟΛΟ ΧΙΛΙΟΣΤΩΝ

-ΣΤΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΜΕ ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ Στην περίπτωση αυτή οι δαπάνες που αφορούν την κατανάλωση πετρελαίου κατανέμονται με βάση την μελέτη του Μηχανολόγου ο οποίος έχει υπολογίσει στη μελέτη του τις σχετικές μεταβλητές που χρησιμοποιούνται στον παρακάτω τύπο, σε συνάρτηση με το χρόνο που κάθε ιδιοκτησία χρησιμοποιεί την θέρμανση:

$[fi \times ei + \Omega \times ei / \Sigma \Omega \times ei \times (1 - \Sigma fi \times ei)] \times \Delta \Delta \Delta \Delta \Delta$ όπου

fi= συντελεστής παραμένουσας επιβάρυνσης

ei=συντελεστής επιβάρυνσης

Ω=ώρες κατανάλωσης

6. Στον τύπο της αυτονομίας ποιοι είναι και πως υπολογίζονται οι συντε-λεστές επιβάρυνσης του διαμερίσματος και παραμένουσας επιβάρυνσης?

Η απάντηση είναι λίγο περίπλοκη και αφορά κυρίως τους μηχανολόγους που κάνουν μελέτες θέρμανσης.

Συντελεστής επιβάρυνσης ei είναι ο λόγος της αναλογούσας θερμικής απώλειας προς το άθροισμα των θερμικών απωλειών του κτιρίου και αποτελεί τον βασικό συντελεστή με βάση τον οποίο επιμερίζονται οι δαπάνες θέρμανσης. Δηλαδή **$ei = Qi / \Sigma Qi$**

Συντελεστής παραμένουσας επιβάρυνσης fi της ιδιοκτησίας είναι ο λόγος της θερμότητας που δέχεται όταν είναι κλειστή προς την θερμότητα που δέχεται υπό κανονική λειτουργία. Ο υπολογισμός του συντελεστή αυτού γίνεται βάση διαφόρων άλλων συντελεστών όπως της διέλευσης σωληνώσεων (x), της θερμομόνωσης (ω), του εμβαδού (y), της παράπλευρης επιφάνειας (z) κλπ που εξαρτώνται από τα αρχιτεκτονικά και δομικά στοιχεία κάθε ιδιοκτησίας. Δηλαδή **$fi = \omega - (x + y + z)$**

7. Βλέπω ότι κάθε μήνα, ακόμη και με σταθερή τιμή πετρελαίου η ώρα θέρμανσης χρεώνεται με διαφορετική τιμή. Ο λόγος δηλαδή ΩΡΕΣ/ΛΙΤΡΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ μεταβάλλεται συνεχώς. Γιατί συμβαίνει αυτό?

Ο λόγος αυτός πράγματι δεν είναι σταθερός. Αυτό συμβαίνει διότι οι ώρες που μετρούνται αφορούν τον χρόνο που θερμαίνουμε το διαμέρισμά μας, ενώ η κατανάλωση εξαρτάται από τον χρόνο λειτουργίας του καυστήρα. Στον χρόνο λειτουργίας του καυστήρα υπεσέρχονται και παράγοντες όπως:

-ποιος ζήτησε θέρμανση και πότε. Κάποιες ώρες της ημέρας μπορεί να ζητάει μόνο ένα διαμέρισμα ενώ κάποιες άλλες πέντε ταυτόχρονα κλπ.

-Η θερμοκρασία μέσα στα διαμερίσματα

-Η θερμοκρασία του περιβάλλοντος

Όταν πέντε διαμερίσματα ζητούν θέρμανση για μια ώρα, αυτό δεν σημαίνει ότι ο καυστήρας ανάβει για μια ώρα. Μπορεί στο διάστημα αυτό να ανάψει δύο φορές από 15 λεπτά.

Αν όμως ζητήσουν θέρμανση περισσότερα διαμερίσματα τότε θα λειτουργήσει για μεγαλύτερο διάστημα.

Το ίδιο συμβαίνει και όταν μεταβάλλονται οι συνθήκες μέσα στο διαμέρισμα. Αν έχουμε ανοιχτά παράθυρα το σύστημα θέρμανσης πρέπει να λειτουργήσει περισσότερο για να ανεβάσει την θερμοκρασία στο επιθυμητό επίπεδο που είναι ρυθμισμένος ο θερμοστάτης.



ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

Η καθυστέρηση ή και η πλήρης άρνηση καταβολής των μισθωμάτων στις μισθώσεις των κατοικιών αλλά και στις επαγγελματικές μισθώσεις είναι ένα από τα πλέον συνηθισμένα προβλήματα που αντιμετωπίζουν στην καθημερινότητά τους οι εκμισθωτές ακινήτων. Σύμφωνα με την ΠΟ.ΜΙ.ΔΑ, έχει μεγάλη σημασία ο τρόπος και ο χρόνος που ο κάθε ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης θα αντιδράσει σε ένα τέτοιο γεγονός ιδιαίτερα αν βρίσκεται αντιμέτωπος με συστηματικούς κακοπληρωτές, γιατί κάθε καθυστέρηση και κάθε λάθος είναι εις βάρος του, αφού τις περισσότερες φορές είναι αδύνατη η εισπραξη των μισθωμάτων.

Νομικά υπάρχουν τρεις τρόποι που μπορεί να χρησιμοποιήσει κανείς αν καταφύγει στα αρμόδια δικαστήρια.

1. ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ
2. ΑΓΩΓΗ ΓΙΑ ΔΥΣΤΡΟΠΙΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΚΩΔΙΚΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
3. ΕΚΔΟΣΗ ΔΙΑΤΑΓΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΜΙΣΘΙΟΥ, ΧΩΡΙΣ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΔΙΚΗΣ



ΤΙ ΣΥΜΒΑΙΝΕΙ ΜΕ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΕΙΣΠΡΑΚΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι σε φορολογία υπόκειται η απαίτηση του ποσού και όχι η εισπραξη. Στις περιπτώσεις των μισθωμάτων που αποδεδειγμένα δεν εισπράχθηκαν παρέχεται η δυνατότητα στους φορολογουμένους, να μην φορολογηθούν, εφ' όσον εκχωρήσουν την απαίτησή τους στο Δημόσιο. Αυτό γίνεται με απλή εγγραφή δήλωση του υποχρέου, στην αρμόδια Δ.Ο.Υ, μέσα στο οικονομικό έτος που τα εισοδήματα αυτά φορολογούνται. Παραδίδονται στον προϊστάμενο τα αποδεικτικά της εκχωρούμενης απαίτησης. Ο εκμισθωτής θα συμπληρώσει στο Ε2. Τα στοιχεία του ακινήτου, γράφοντας στο ονοματεπώνυμο ενοικιαστή «εκχώρηση στο Δημόσιο», χωρίς ποσά, αναγράφοντας μόνο τους μήνες μίσθωσης και τον ΑΦΜ του ενοίκου.

ΤΙ ΕΙΝΑΙ Η 'ΔΙΚΑΙΗ ΔΙΚΗ'

Λύση στο πρόβλημα επιχειρεί να δώσει και ο νόμος 4055/2012 στον οποίο προβλέπει τη ΔΙΚΑΙΗ ΔΙΚΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ. Συγκεκριμένα ο ιδιοκτήτης μπορεί να



ΠΑΠΑΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε.

ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Κ. ΚΑΡΤΑΛΗ 238 ΒΟΛΟΣ
ΤΗΛ. 24210 78800 - 24210 22231



προβαίνει σε εξώσεις ακόμη και χωρίς τη διεξαγωγή δίκης, με μια διαδικασία που μπορεί να ολοκληρώνεται σε 50 ημέρες, εφόσον ο ιδιοκτήτης προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Η αποβολή του δύστροπου μισθωτή επιτυγχάνεται πλέον χωρίς την διεξαγωγή δίκης, ενώ με την ίδια διαδικασία θα μπορεί ο ιδιοκτήτης να εισπράττει τα καθυστερούμενα ενοίκια. Επιπλέον με την ίδια δικαστική διαταγή, ο κακοπληρωτής ενοικιαστής καλείται να πληρώσει όχι μόνο τα καθυστερούμενα ενοίκια, αλλά και τα **κοινόχρηστα** καθώς και τους **λογαριασμούς κοινής ωφέλειας**, που τυχόν δεν έχουν πληρωθεί

Συγκεκριμένα για να εκδοθούν αυτές οι αποφάσεις, **θα πρέπει να υπάρχει καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος, να κοινοποιηθεί εξώδικο στον ενοικιαστή μέσα σε 15 ημέρες και να κατατεθούν στο δικαστήριο τα απαραίτητα έγγραφα.**



Ειδικότερα η έγγραφη ενόχληση προς τον ένοικο για την καταβολή των μισθωμάτων, ως απαραίτητη προϋπόθεση της διαταγής απόδοσης μισθίου, επιδίδεται πλέον 15 ημέρες πριν την κατάθεση της αίτησης για έκδοση διαταγής απόδοσης, αντί του προγενεστέρου ενός ολοκλήρου μηνός.

Αξίζει να σημειωθεί ότι πλέον δεν απαιτούνται δυο επιδόσεις της διαταγής απόδοσης, προκειμένου αυτή να εκτελεστεί, αλλά η διαταγή απόδοσης επιδίδεται μία και μόνο φορά με δικαστικό επιμελητή. Παράλληλα η διαταγή απόδοσης αποκτά εκτελεσιμότητα από της εκδόσεως, ενώ η εκτέλεση μπορεί να αρχίσει μετά την παρέλευση 20 ημερών από την επίδοση.

Με την διαταγή απόδοσης χρήσεως μισθίου, ο εκμισθωτής μπορεί μεταξύ άλλων, να ζητήσει με ειδικό καταψηφιστικό αίτημα, να υποχρεωθεί ο μισθωτής να του καταβάλλει και τα ανεξόφλητα ενοίκια, κοινόχρηστα και λογαριασμούς κοινής ωφέλειας.

Άλλη μια σημαντική αλλαγή είναι και η σύντομη παραγραφή της υποχρέωσης φύλαξης εγκαταλελειμμένων κινητών.



ΑΝΤΛΙΕΣ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Οι αντλίες θερμότητας είναι υψηλής απόδοσης συσκευές θέρμανσης-ψύξης για οικιακή χρήση. Απορροφούν θερμότητα από τον εξωτερικό αέρα (**αέρα-αέρα** ή **αέρα-νερού** αντλίες), από το νερό (**νερού-νερού** αντλίες θερμότητας) ή από το έδαφος (**εδάφους-αέρα** αντλίες θερμότητας) και την μεταφέρουν στο σπίτι.

Οι λέβητες αυτοί πιο αποδοτικοί από τους συμβατούς λέβητες, εκπέμπουν λιγότερο CO₂ και είναι πιο οικονομικοί από τους λέβητες πετρελαίου ή αερίου.

Οι αντλίες θερμότητας αέρα-νερού απορροφούν το μεγαλύτερο ποσοστό ενέργειας από τον αέρα του περιβάλλοντος και όχι καταναλώνοντας ορυκτά καύσιμα, και το υπόλοιπο της ενέργειας που απαιτείται για την αύξηση της θερμοκρασίας στο επιθυμητό επίπεδο λαμβάνεται μέσω ηλεκτρικά κινούμενου συμπιεστή.

Η απόδοση μιας αντλίας θερμότητας μετράται με **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ** ο οποίος φτάνει και το 5, που σημαίνει ότι για κάθε μονάδα καταναλισκόμενης ενέργειας παράγονται 5 μονάδες θερμικής ή ψυκτικής ισχύος.

Για μεγαλύτερη οικονομία μπορούν να συνδεθούν με ηλιακούς συλλέκτες και να αντικαταστήσουν τον λέβητα πετρελαίου.



ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΛΕΒΗΤΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ ΜΕ ΑΝΤΛΙΑ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ

Η ΑΝΟΔΟΣ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΤΟΥ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ ΚΑΙ Η ΑΥΞΑΝΟΜΕΝΗ ΡΥΠΑΝΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΥΣΗ ΕΠΙΒΑΛΛΟΥΝ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΤΟΤΗΤΑ ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ ΤΡΟΠΟΥ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΛΥΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΟΥΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΙ ΠΟΡΟΥΣ ΑΠΟ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.

Ο ΛΟΓΟΣ ΠΟΥ Η ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΝΤΛΙΩΝ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΕΙΝΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΤΕΡΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΚΑΥΣΗ ΟΦΕΙΛΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΝΤΛΗΣΗ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.

Η ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΠΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΝΕΤΑΙ ΔΕΝ ΜΕΤΡΑΤΡΕΠΕΤΑΙ ΣΕ ΘΕΡΜΙΚΗ ΑΛΛΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΕΝΟΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΣΥΜΠΙΕΣΤΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΤΛΗΣΗ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟ ΚΑΙ ΠΡΟΣ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.



Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ

Η αντλία θερμότητας είναι μια συσκευή που έχει την δυνατότητα να θερμαίνει ή να ψύχει ένα κτίριο. Ουσιαστικά αντικαθιστά τον λέβητα για την θέρμανση και τα κλιματιστικά για την ψύξη. Μια αντλία θερμότητας μπορεί να δώσει θερμότητα μέσω του αέρα, δηλαδή με αεραγωγούς ή μέσω του νερού, που είναι και ο πιο διαδεδομένος τύπος, όπως ο λέβητας.

Η κύρια διαφορά με τον λέβητα είναι πως δεν παράγει θερμότητα καίγοντας κάποιο καύσιμο αλλά την μεταφέρει. Αντλεί θερμότητα από το περιβάλλον και την μεταφέρει στο χώρο μας και αντίστροφα.

Η θερμότητα που υπάρχει στον εξωτερικό φλοιό της γής προέρχεται από τον ήλιο. Αυτό σημαίνει πως υπάρχει μια αστείρευτη πηγή που τροφοδοτεί την γή με θερμότητα. Μέρος αυτής της θερμότητας αντανακλάται και το υπόλοιπο απορροφάται από το έδαφος, τον αέρα, το νερό και ότι άλλο βρεθεί στον δρόμο της ηλιακής ακτινοβολίας. Η θερμότητα που απορροφάται αποθηκεύεται. Η αποθηκευμένη αυτή θερμότητα δεν μένει στάσιμη αλλά μεταφέρεται από το ένα μέρος στο άλλο και μπορεί επίσης να ταξιδέψει ακόμη και σε άλλη ήπειρο μέσω των ρευμάτων του αέρα ή των ωκεανών. Όμως για να μεταφερθεί η θερμότητα από το ένα σώμα στο άλλο θα πρέπει να υπάρχει διαφορά στη θερμοκρασία τους και ότι θα μεταφερθεί από το θερμότερο στο ψυχρότερο μέχρις ότου να καταλήξουν να κουβαλούν όλα την ίδια ποσότητα που τους αναλογεί και να βρεθούν στην ίδια ενεργειακή στάθμη, δηλαδή στην ίδια θερμοκρασία.

Το νερό για παράδειγμα που βρίσκεται σε μία δεξαμενή στην ταράτσα ενός κτιρίου θα κυλίσει προς το ισόγειο όταν ανοίξουμε την βάνα. Για να γεμίσουμε όμως την δεξαμενή θα πρέπει να δώσουμε την αντίστοιχη ενέργεια στο νερό μέσω μιας αντλίας.

Άρα λοιπόν : το ισόγειο είναι το περιβάλλον, η δεξαμενή είναι ο χώρος μας, το νερό είναι η θερμότητα και η αντλία είναι η αντλία θερμότητας για να μεταφέρουμε την θερμότητα από μια χαμηλή ενεργειακή στάθμη σε μια μεγαλύτερη.

ΓΙΑ ΝΑ ΜΕΤΑΦΕΡΟΥΜΕ ΛΟΙΠΟΝ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΔΑΠΑΝΗΣΟΥΜΕ ΕΝΕΡΓΕΙΑ, Η ΟΠΟΙΑ ΟΜΩΣ ΕΙΝΑΙ ΠΟΛΥ ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ ΑΠΟ ΑΥΤΗ ΠΟΥ ΘΑ ΔΑΠΑΝΟΥΣΑΜΕ ΓΙΑ ΝΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΟΥΜΕ.

ΟΠΟΤΕ ΚΑΘΩΣ Η ΑΝΤΛΙΑ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΔΕΝ ΠΑΡΑΓΕΙ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑ ΑΛΛΑ ΑΠΛΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΦΕΡΕΙ, ΕΙΝΑΙ ΠΟΛΥ ΠΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΣΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΤΙΚΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ. Η ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΠΟΥ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΕΙΝΑΙ ΣΥΝΗΘΩΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΗΣ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ ΤΗΣ ΤΑΞΗΣ ΤΟΥ 1/4 Ή ΚΑΙ ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ ΣΤΟ ΧΩΡΟ.

ΕΠΙΣΗΣ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΟΤΙ ΑΝΗΚΕΙ ΣΤΙΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΓΙΑΤΙ ΤΟ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ ΠΡΟΕΡΧΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΗΛΙΟ.



ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΛΕΒΗΤΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ ΜΕ ΑΝΤΛΙΑ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ

Η ΑΝΟΔΟΣ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΤΟΥ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ ΚΑΙ Η ΑΥΞΑΝΟΜΕΝΗ ΡΥΠΑΝΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΥΣΗ ΕΠΙΒΑΛΛΟΥΝ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ ΤΡΟΠΟΥ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΛΥΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΟΥΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΙ ΠΟΡΟΥΣ ΑΠΟ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.

Ο ΛΟΓΟΣ ΠΟΥ Η ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΝΤΛΙΩΝ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΕΙΝΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΤΕΡΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΚΑΥΣΗ ΟΦΕΙΛΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΝΤΛΗΣΗ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.

Η ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΠΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΝΕΤΑΙ ΔΕΝ ΜΕΤΡΑΤΡΕΠΕΤΑΙ ΣΕ ΘΕΡΜΙΚΗ ΑΛΛΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΕΝΟΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΣΥΜΠΙΕΣΤΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΤΛΗΣΗ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟ ΚΑΙ ΠΡΟΣ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.



ΥΠΕΡΥΘΡΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ

Η Υπέρυθρη ενέργεια είναι μια μορφή ενέργειας, η οποία δεν χρησιμοποιεί τον αέρα ως μέσο διάδοσής της σε αντίθεση με άλλες μορφές. Τα συστήματα υπέρυθρης θερμότητας θερμαίνουν μόνο το 20% του αέρα και περισσότερο από 80% του σώματος.

Οι υπέρυθρες ακτίνες είναι ηλεκτρομαγνητικά κύματα κάτω από τη περιοχή της ερυθρής περιοχής του ορατού φωτός, τα οποία φροντίζουν για την υγεία και την ευεξία μας σε αντίθεση με τις υπεριώδεις ακτίνες.



Η υπέρυθρη θερμική ακτινοβολία δεν έχει καμία σχέση με την βλαβερή υπεριώδη ακτινοβολία, η οποία ευθύνεται για τα εγκαύματα και τις κακώσεις του δέρματος.

Τα υπέρυθρα κύματα είναι μια μορφή ενέργειας, η οποία μπορεί να ζεστάνει αντικείμενα χωρίς να ζεσταίνει τον αέρα γύρω τους.

Η ΥΠΕΡΥΘΡΗ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΕΔΩ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΑ ΓΙΑ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ ΚΑΙ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΘΕΙ ΩΣ ΑΠΟΛΥΤΩΣ ΑΣΦΑΛΗΣ.

ΤΟ ΝΑ ΘΕΡΜΑΝΕΙΣ ΤΟ ΣΠΙΤΙ ΣΟΥ ΜΕ ΥΠΕΡΥΘΡΕΣ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΠΙΟ ΛΙΓΗ ΜΟΥΧΛΑ, ΠΙΟ ΛΙΓΗ ΣΚΟΝΗ, ΛΙΓΟΤΕΡΟΥΣ ΠΟΝΟΥΣ ΣΕ ΑΡΘΡΩΣΕΙΣ, ΛΙΓΟΤΕΡΑ ΑΝΑΠΝΕΥΣΤΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΑ ΛΙΓΟΤΕΡΑ ΕΞΟΔΑ.



ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΕΡΥΘΡΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΔΕΝ ΖΕΣΤΕΝΕΤΑΙ ΤΟΝ ΑΕΡΑ ΑΛΛΑ ΤΟΥΣ ΤΟΙΧΟΥΣ, ΤΟ ΠΑΤΩΜΑ, ΤΑ ΤΑΒΑΝΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΣΤΕΡΕΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΜΕΣΑ ΣΤΟ ΧΩΡΟ, ΧΩΡΙΣ ΝΑ ΞΕΡΕΝΕΤΑΙ Ο ΑΕΡΑΣ Ο ΟΠΟΙΟΣ ΚΡΑΤΑΕΙ ΤΗΝ ΥΓΡΑΣΙΑ ΤΟΥ.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΥΘΡΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ

1. ΌΛΑ ΤΑ ΣΤΕΡΕΑ ΣΩΜΑΤΑ ΖΕΣΤΕΝΟΝΤΑΙ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ
2. Η ΘΕΡΜΟΤΗΤΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΕΤΑΙ ΚΑΙ ΣΙΓΑ-ΣΙΓΑ ΑΝΤΑΝΑΚΛΑΤΑΙ ΣΤΟ ΧΩΡΟ
3. ΟΜΟΙΟΜΟΡΦΗ ΔΙΑΝΟΜΗ ΤΗΣ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ
4. ΟΙ ΥΓΡΟΙ ΤΟΙΧΟΙ ΑΠΟΞΗΡΑΙΝΟΝΤΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΟΝΤΑΣ ΤΟ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟ ΜΟΥΧΛΑΣ
5. Ο ΑΕΡΑΣ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΑΝΕΠΗΡΕΑΣΤΟΣ, ΓΙΑΥΤΟ ΔΕΝ ΕΧΟΥΜΕ ΚΙΝΗΣΕΙΣ ΣΚΟΝΗΣ
6. ΕΧΕΙ ΘΕΤΙΚΗ ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΣΤΟΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ



ΣΥΣΤΗΜΑ ΘΕΡΜΙΔΟΜΕΤΡΗΣΗΣ

Το σύστημα αυτό εφαρμόζεται σε διαμερίσματα πολυκατοικιών με

κεντρική θέρμανση. Μετράμε την κατανάλωση πετρελαίου ή αερίου σε θερμίδες ανά καλοριφέρ και όχι βάσει χιλιοστών ή ωρών. **Έτσι πληρώνουμε για την πραγματική κατανάλωση σύμφωνα με όσα καίμε.**

- σε κάθε σώμα τοποθετείται ένας μετρητής, ο οποίος είναι κατανεμητής δαπανών αφού καταγράφει τις θερμίδες που καταναλώνονται. Το καλοριφέρ δεν αλλάζει.
- Τοποθετείται στο καλοριφέρ ένας νέος διακόπτης στη θέση του παλιού για να ρυθμίζεται την επιθυμητή θερμοκρασία. Οι ενδείξεις του μετρητή αποστέλλονται ασύρματα σε ένα ή δύο δέκτες σε κοινόχρηστο χώρο της πολυκατοικίας. Από αυτά τα σημεία συλλέγουμε τις μετρήσεις (εξ αποστάσεως ή επί τόπου) και εκδίδουμε άμεσα τις δαπάνες θέρμανσης ανά διαμέρισμα και ανά θερμαντικό σώμα.
- Στο λεβητοστάσιο εγκαθίσταται το σύστημα ελέγχου (αντιστάθμιση), το οποίο ρυθμίζει τη θερμοκρασία του νερού ανάλογα με τις επικρατούσες καιρικές συνθήκες επιτυγχάνοντας τη μέγιστη εξοικονόμηση ενέργειας. Λειτουργεί δηλαδή ανάλογα με την εξωτερική θερμοκρασία και τη ζήτηση που υπάρχει επιτυγχάνοντας πραγματική μείωση της καυσίμου ύλης έως και 30%.

ΜΕ ΤΗΝ ΘΕΡΜΙΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΕΧΕΤΕ ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ ΠΟΥ ΕΠΙΘΥΜΕΙΤΕ ΣΕ ΟΠΟΙΟΔΗΠΟΤΕ ΔΩΜΑΤΙΟ ΤΟΥ ΣΠΙΤΙΟΥ ΣΑΣ ΓΙΑ ΝΑ ΖΕΣΤΑΙΝΕΣΤΕ ΟΠΟΤΕ, ΟΣΟ ΚΑΘ'ΟΤΑΝ ΘΕΛΕΤΕ.

ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΠΕΡΙΠΛΟΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ,

ΔΕΝ ΑΛΛΑΖΟΝΤΑΙ ΣΩΛΗΝΕΣ ΚΑΙ ΣΩΜΑΤΑ,

ΔΕΝ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΣΥΝ'ΤΗΡΗΣΗ

ΒΑΖΕΙ ΤΕΛΟΣ ΣΤΟΥΣ ΔΙΑΞΕΦΙΣΜΟΥΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΩΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΚΑΥΣΤΗΡΑ.



ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ Ο ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ. ΜΟΛΙΣ ΑΝΤΙΑΗΦΘΕΙ Η ΘΕΡΜΟΣΤΑΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΗ, ΟΤΙ Η ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ ΧΩΡΟΥ ΕΙΝΑΙ ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ ΤΗΣ ΕΠΙΘΥΜΗΤΗΣ, ΑΝΟΙΓΕΙ ΚΑΙ ΠΕΡΝΑΕΙ ΖΕΣΤΟ ΝΕΡΟ ΣΤΟ ΣΩΜΑ. Ο ΚΑΤΑΝΕΜΗΤΗΣ ΜΕΤΡΑΕΙ ΤΗΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΠΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΝΕΤΑΙ ΟΣΟ Ο ΔΙΑΚΟΠΤΗΣ ΤΟΥ ΣΩΜΑΤΟΣ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΑΝΟΙΚΤΟΣ. ΜΕ ΤΙΣ ΘΕΡΜΟΣΤΑΤΙΚΕΣ ΚΕΦΑΛΕΣ ΕΠΙΤΥΓΧΑΝΟΥΜΕ ΕΛΕΓΧΟ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑΣ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ. Ο ΛΕΒΗΤΑΣ ΟΜΩΣ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΧΕΙ ΣΕ ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ ΖΕΣΤΟ ΝΕΡΟ ΓΙΑ ΝΑ ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΘΕΙ ΣΤΗ ΖΗΤΗΣΗ, ΠΟΥ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΟΤΙ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΖΕΣΤΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΝΟΝΤΑΣ ΧΩΡΙΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΣ ΝΑ ΑΠΟΔΙΔΕΤΑΙ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΣΕ ΚΑΠΟΙΟ ΧΩΡΟ. ΓΙΑ ΝΑ ΕΛΑΧΙΣΤΟΠΟΙΗΘΕΙ Η ΑΣΚΟΠΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΛΕΒΗΤΑ ΤΟΠΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ (ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗ) . ΕΤΣΙ Ο ΛΕΒΗΤΑΣ ΔΙΑΤΗΡΕΙ ΠΑΝΤΑ ΖΕΣΤΟ ΝΕΡΟ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΣ ΟΜΩΣ ΣΑΝ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟ ΤΗΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.

ΛΕΒΗΤΕΣ ΙΟΝΤΩΝ

ΟΙ ΛΕΒΗΤΕΣ ΙΟΝΤΩΝ ΕΙΝΑΙ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ . Η ΠΗΓΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΓΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΙΟΝΤΩΝ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ.

Η διαδικασία της θέρμανσης ιόντων στο λέβητα πραγματοποιείται σε βάρος της αγωγιμότητας ιόντων. Θετικά και αρνητικά ιόντα κινούνται προς τα αντίστοιχα ηλεκτρόδια παρέχοντας ταυτόχρονα θερμική ενέργεια.

Ο λέβητας ιόντων είναι κατάλληλος για θέρμανση σε μεμονωμένα σπίτια, διαμερίσματα και ζεσταίνουν χώρους από 30-400 τετραγωνικά.

- η εγκατάσταση του συστήματος είναι πολύ φθηνότερη από οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση θέρμανσης.
- Καταλαμβάνει ελάχιστο χώρο στο τοίχο του σπιτιού, δεν χρειάζεται ιδιαίτερη θέση στο χώρο , αλλά και ούτε χώρος αποθήκευσης.
- Είναι φιλικό προς το περιβάλλον (χωρίς καπνό και μυρουδιές)
- Γρήγορη εγκατάσταση (περίπου 5 ώρες)
- Ο λέβητας ιόντων είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί σε συνδυασμό με οποιαδήποτε υπάρχουσα εγκατάσταση θέρμανσης, είτε πρόκειται για καλοριφέρ, θερμαινόμενο δάπεδο ή fan coil.
- Οι λέβητες ιόντων δεν παγώνουν.
- Αθόρυβη λειτουργία



ΤΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Γρήγορη άνοδος θερμοκρασίας.
- Οικονομική, υγιεινή και άνετη θέρμανση.
- Γρήγορη και φθηνή εγκατάσταση: λεπτό και ελαφρύ υλικό για την ευρεία εφαρμογή.
- Εύκολο στην συντήρηση και την διαχείριση.
- Φιλικό προς το περιβάλλον: χωρίς καπνό, σκόνη, οσμή, θόρυβο, φωτιά.
- Ομοιόμορφη κατανομή της θερμοκρασίας.
- Ασφαλές.
- Καλό για την υγεία μας: βοηθά στη χαλάρωση των μυών, στην κυκλοφορία του αίματος και στον μεταβολισμό.
- Εξοικονόμηση ενεργειακής κατανάλωσης έως και 50% σε σύγκριση με τα συμβατικά συστήματα θέρμανσης.
- Μούχλα ΤΕΛΟΣ - Η θερμότητα που εκπέμπει είναι ζωτική για εσάς αλλά θανάσιμη για την μούχλα - όπου το τοποθετήσετε η μούχλα θα εξαφανιστεί σε ακτίνα τριών (3) μέτρων για πάντα.
- Αναπνεύστε ελεύθερα ζεσταίνει αντικείμενα, εσάς και όχι τον αέρα, έτσι ο αέρας δεν υπερθερμαίνεται, δεν ξηραίνεται και δεν καίγεται το οξυγόνο.



ΝΟΜΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΟΦΕΙΛΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Ο διαχειριστής αφού εξαντλήσει όλα τα μέσα ειδοποίησης του ιδιοκτήτη μπορεί να στείλει **εξώδικο-διαμαρτυρία** όχληση την οποία θα συντάξει ο δικηγόρος του και θα επιδώσει στον ενδιαφερόμενο ο δικαστικός επιμελητής. Στο εξώδικο γίνεται αναλυτική αναφορά των οφειλομένων ποσών των κοινοχρήστων και των μηνών στους οποίους αναλογούν.



Αφού περάσει η προθεσμία που θέτει το εξώδικο για την καταβολή των κοινοχρήστων ο διαχειριστής μπορεί να συνεχίσει τη διαδικασία με την κατάθεση αγωγής ή αίτηση διαταγής πληρωμής στο Μονομελές Πρωτοδικείο της περιοχής του ακινήτου.

ΑΓΩΓΗ. Προυπόθεση για την σύνταξη αγωγής είναι να έχει αποσταλεί στον ενδιαφερόμενο ειδική ειδοποίηση για την οφειλή του. Θα πρέπει να αναγράφονται όλες οι επί μέρους δαπάνες και όλα τα επί μέρους κονδύλια που αναφέρονται σε κάθε μηνιαία απόδειξη και το συνολικό ποσό οφειλής κάθε μήνα. Επίσης θα πρέπει να δοθεί στο δικηγόρο αντίγραφο του κανονισμού της πολυκατοικίας και να εξεταστεί επίσης η περίπτωση που σε ειδικό άρθρο αναφέρεται **ποινική ρήτρα** σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής των κοινοχρήστων.

ΔΙΑΤΑΓΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ. Η διαταγή πληρωμής έχει σκοπό τη σύντομη ικανοποίηση των χρηματικών απαιτήσεων και τη μείωση της δικαστικής δαπάνης. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να διαμένει ο οφειλέτης στην Ελλάδα και να είναι γνωστής διαμονής. Για την έκδοση της διαταγής πληρωμής ο διαχειριστής θα πρέπει να αποδεικνύει την απαίτησή του για τα ποσά που κατέβαλε στα πλαίσια των εξουσιών του, να αποδεικνύει την απαίτησή του από τον κανονισμό και από τα τιμολόγια καταβολής κοινοχρήστων δαπανών. Το οφειλόμενο ποσό θα πρέπει να καθορίζεται βάση της ποσοστιαίας επιβάρυνσης του συνιδιοκτήτη από το σύνολο των δαπανών που κατέβαλε ο διαχειριστής. Τα έγγραφα που προσκομίζονται στο δικαστήριο για την έκδοση της διαταγής πληρωμής είναι η νομιμοποίηση του διαχειριστή με αντίγραφο του πρακτικού γενικής συνέλευσης, ο κανονισμός της πολυκατοικίας, τα τιμολόγια του συνόλου των κοινοχρήστων δαπανών κατά τους μήνες που δεν κατέβαλε ο οφειλέτης.



Ο οφειλέτης δικαιούται να ασκήσει μέσα σε 15 ημέρες από την κοινοποίηση της διαταγής πληρωμής ανακοπή ενώπιον του ίδιου δικαστηρίου.

Για να καταστεί ο τίτλος της διαταγής πληρωμής εκτελεστός θα πρέπει να γίνει δεύτερη κοινοποίηση της διαταγής στον οφειλέτη και να περάσει άπρακτη δεκαήμερη προθεσμία.



Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ , ΑΥΛΗ

Αυλή θεωρείται ο ελεύθερος χώρος του ακινήτου, δηλαδή εκείνος ο χώρος που δεν έχει οικοδομηθεί.

Επομένως την αυλή αποτελούν ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του ακινήτου, το προκήπιο ή πρασιά, το έδαφος του φωταγωγού της οικοδομής.

Στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ο κύριος διαμερίσματος γίνεται και συγκύριος εξ αδιαιρέτου στα κοινόχρηστα μέρη του ακινήτου, όπως οι πρωτότοιχοι, η στέγη και η αυλή. **ΑΠ 663/71**

Μεταξύ των κοινών μερών της οικοδομής είναι και οι αυλές, που χρησιμεύουν σε όλους τους ιδιοκτήτες, οι οποίοι δικαιούνται να τις χρησιμοποιούν ελεύθερα, να τις επισκευάζουν και να τις διαρρυθμίζουν αρκεί να μην βλάπτουν τα δικαιώματα ή τη χρήση των συνιδιοκτητών τους και να μην αλλάζουν το συνηθισμένο τους προορισμό. **ΜΠρΑθ 15090/81**

Ο ακάλυπτος χώρος ο πολυεδομικά αναγκαίος για την οικοδομή ανήκει αυτοδικαίως σε όλους του συνιδιοκτήτες της εξ αδιαιρέτου. **ΑΠ ΟΛ 370/77**

Ο ακάλυπτος χώρος της πολυκατοικίας είναι κοινόχρηστος και κοινόκτητος και επ' αυτού δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης υπέρ κάποιου εκ των συνιδιοκτητών δεν είναι δυνατόν να αποκτηθεί αυθαιρέτως. **ΕφΑθ 2713/85**

Ο ακάλυπτος χώρος (αυλή) της πολυκατοικίας είναι κατά προορισμό κοινό μέρος της οροφокτησίας, μπορεί όμως να συμφωνηθεί νομίμως ότι θα ανήκει κατά αποκλειστική χρήση σε έναν μόνο από τους συνιδιοκτήτες. **ΑΠ 222/83**

Οι χώροι αποκλειστικής χρήσης διατηρούν τον κοινόκτητο χαρακτήρα τους, ο οποίος επιτρέπει κάθε χρήση προσιδιάζουσα στη φύση τους. **ΑΠ ΟΛ 380/77**

Απαγορεύεται δε κάθε ενέργεια επ' αυτών που θα μεταβάλει το συνήθη προορισμό τους, ανεξάρτητα από το αν θα έχει ή όχι επιπτώσεις σε βάρος των λοιπών συνιδιοκτητών. **ΕφΑθ 7149/84 , ΕφΑθ 11782/79**

Κατά συνέπεια ο έχων την αποκλειστική χρήση κοινόκτητου χώρου δεν δικαιούται να ανεγείρει κτίσμα επ' αυτού γιατί έτσι θα επιφέρει μεταβολή στον προορισμό του. **ΕφΑθ 9058/90**

Η τσιμεντόστρωση από έναν συνιδιοκτήτη του κοινόχρηστου χώρου της αυλής, όταν γίνεται για τον καλλωπισμό της, δεν αποτελεί παράβαση της πράξεως συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά είναι σύμφωνη με τα άρθρα 3 και 5 του Ν 3741/29. Εφόσον, όμως, δεν είναι αναγκαία και επωφελής, έχει γίνει δε μόνο για λόγους αισθητικής, δεν μπορεί να βαρύνει και τους λοιπούς συγκυρίους του ακινήτου, αφού η σχετική δαπάνη δεν έχει πραγματοποιηθεί για την συντήρηση, διοίκηση, χρησιμοποίηση και επισκευή του κοινού πράγματος, ούτε αποτελεί αναγκαίο μέτρο για την συντήρησή του, κατά το άρθρο 788 παρ. 3 ΑΚ. Όμως ο συνιδιοκτήτης που τσιμεντόστρωσε τον παραπάνω χώρο δεν δικαιούται να τον χρησιμοποιεί για την στάθμευση του αυτοκινήτου του, γιατί έτσι θα παρεμποδίζει τη σύγχρησή του από τους άλλους συγκυρίους και θα αλλάζει τον συνηθισμένο προορισμό του ως αυλής. **ΜΠρΑθ 4779/81**



ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΧΡΗΣΗΣ

Με τον κανονισμό μπορεί να απαγορεύεται ορισμένη χρήση των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας. Η απαγόρευση αυτή έχει χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύει τους αντισυμβαλλόμενους και τους ειδικούς διαδόχους τους, καθώς και όσους εκ των υστέρων προσχωρούν στον κανονισμό. **ΑΠ 123/76**

Αν απαγορεύεται ορισμένη χρήση των διαμερισμάτων μιας πολυκατοικίας από κάποιον όρο του κανονισμού της, ο σχετικός περιορισμός έχει τον χαρακτήρα δουλείας και η απαγόρευση αυτή θα ισχύει, έστω κι αν δεν παραβιάζεται η χρήση των συνιδιοκτητών ή η ασφάλειά τους από την τυχόν απαγορευμένη αυτή ενέργεια. Εξάλλου κατάργηση του κανονισμού είτε λόγω αχρηστίας, είτε λόγω επανειλημμένης παραβίασής του από κάποιον συνιδιοκτήτη, δεν επέρχεται. **ΑΠ 179/80**

Όταν ο κανονισμός της οικοδομής απαγορεύει την χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών της ως κυλικείων, κατά μείζονα λόγο δεν επιτρέπει την εγκατάσταση σε αυτές καταστημάτων πώλησης ετοιμών φαγητών (τυρόπιτες, πίτσες κλπ). **ΜΠρ 5309/84Αθ**

Συνιδιοκτήτης που μετατρέπει ισόγειο διαμέρισμα του σε κατάστημα, παρά την απαγόρευση του κανονισμού για μετατροπές στις εξωτερικές προσόψεις της πολυκατοικίας, με καθαίρεση του τοίχου και κατασκευή βιτρινών, διαπράττει παράβαση και οφείλει να επαναφέρει τα πράγματα στην πρότερη κατάσταση. **ΑΠ 1555/85**

Η απαγορευμένη από τον κανονισμό μετατροπή αποθηκευτικού χώρου πολυκατοικίας σε κατάστημα δε νομιμοποιείται με το χαρακτηρισμό της εν λόγω αποθήκης ως χώρου κυρίας χρήσεως από την Πολεοδομία ή με την χορήγηση από την οικεία Αρχή στον χρήστη της νόμιμης άδειας για λειτουργία καφεζαχαροπλαστείου. **ΑΠ ΟΛ 380/77**

Η δημιουργία καταστήματος σε οριζόντια ιδιοκτησία που κατά τον κανονισμό της πολυκατοικίας μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνον ως κατοικία ή ως γραφείο, αποτελεί ανεπίτρεπτη μεταβολή και απαγορεύεται.

Για τον ίδιο λόγο απαγορεύεται να μετατραπεί παράθυρο διαμερίσματος σε εξώπορτα. **ΑΠ 564/88**

Όταν στον κανονισμό ορίζεται ως κανόνας η χρησιμοποίηση των χωριστών ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας ως κατοικιών και γραφείων και απαριθμείται σειρά άλλων χρήσεων, ειδικώς απαγορευομένων (οίκοι ανοχής, λέσχες, σχολεία κλπ) παρέπεται ότι δεν αποκλείεται η εγκατάσταση σε κάποιαν από αυτές ταβέρνας, εφόσον η χρήση αυτή δεν περιλαμβάνεται στις ρητώς απαγορευθείσες. **ΑΠ 468/91**

Αν κάποιος εκμισθώσει την οριζόντια ιδιοκτησία του για χρήση απαγορευμένη από τον κανονισμό, ο οποίος έχει ισχύ νόμου για τις σχέσεις των συνιδιοκτητών π.χ για εγκατάσταση συνεργείου που δημιουργεί, με την λειτουργία του, θορύβους σε βάρος των ενοίκων της πολυκατοικίας, οι λοιποί συνιδιοκτήτες έχουν εναντίον του αξίωση για παράλειψη της παράβασης του κανονισμού, την οποία ο εναγόμενος οφείλει να άρει.

Άλλωστε, βλαπτική χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών απαγορεύεται απευθείας και από το νόμο. **ΕφΑθ 8100/84**

Για να θεωρηθεί η χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας ως καταστήματος ότι αντιβαίνει στον κανονισμό, επειδή συνεπάγεται δημιουργία θορύβων όταν ο κανονισμός απαγορεύει κάθε χρήση που διαταράσσει ουσιαδώς την ησυχία, πρέπει να αποδειχθεί το ουσιαδές των προκαλουμένων οχλήσεων –γιατί η ύπαρξη κάποιων θορύβων, στα πλαίσια του ανεκτού, είναι μοιραία, χωρίς, όμως και να καθιστά έτσι απαγορευμένη τη χρήση που γίνεται. **ΕφΑθ 5871/89**

Αν από τον κανονισμό επιτρέπεται η χρήση οριζοντίων ιδιοκτησιών πολυκατοικίας μόνο ως κατοικιών η μετατροπή διαμερίσματος ως φυσιοθεραπευτηρίου είναι απαγορευμένη. **ΑΠ 1123/88**



Όταν αποτίθενται σε κοινόχρηστους χώρους αντικείμενα ή σταθμεύουν σ' αυτούς μοτοποδήλατα οροφοκτητών νομίμως διώκεται από τους συνιδιοκτήτες τους η απομάκρυνσή τους, αφού παρακωλύουν τη σύγχρηση των χώρων αυτών. **ΕφΑθ 2380/91 , ΑΠ 450/77 , ΑΠ 989/75**



Αν από τον κανονισμό απαγορεύεται ορισμένη χρήση των οριζοντίων της ιδιοκτησιών ή η ενέργεια μεταβολών και προσθηκών στα κοινά μέρη, η απαγόρευση αυτή έχει τον χαρακτήρα αρνητικής δουλείας που υποχρεώνει τον ιδιοκτήτη να απέχει από την απαγορευμένη χρήση ή να μην προχωρεί σε απαγορευμένη ενέργεια, ανεξάρτητα αν τίθεται θέμα παρακώλυσης της χρήσης των συνιδιοκτητών του ή μείωσης της ασφάλειας των ιδίων και του οικοδομήματός τους. Έτσι αν προβλέπεται ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εγκατάσταση επιχειρήσεων που προκαλούν υπερβολικούς θορύβους και δυσσομία, θα πρέπει να αποκλεισθεί η λειτουργία σ' αυτές ταβέρνας-ψησταριάς, γιατί η προσέλευση πελατών μέχρι αργά τη νύχτα θα προκαλεί σίγουρο θόρυβο και το ψήσιμο κρεάτων κλπ. δυσσομία.

Επίσης, όταν από τον κανονισμό απαγορεύεται το άνοιγμα οπών στους τοίχους των κοινοχρήστων χώρων και η αλλαγή της εξωτερικής τους εμφάνισης, εννοείται ότι αποκλείεται η εγκατάσταση καπνοσυλλέκτη δια του κοινόχρηστου φωταγωγού. Επομένως δεν είναι καταχρηστική η άρνηση της συνιδιοκτησίας να δημιουργηθεί η ψησταριά. ΕφΑθ 2423/86



Οι συμφωνίες που περιέχει ο κανονισμός και κατά τις οποίες απαγορεύεται η ανάρτηση διαφημιστικών πινακίδων στην πρόσοψη του κτιρίου έχουν ισχύ δουλείας και νόμου μεταξύ των συνιδιοκτητών. **ΑΠ 517/74 , ΑΠ 179/80**

Δεν επιτρέπεται σε συνιδιοκτήτη να επεκτείνει την ιδιοκτησία του σε βάρος φωταγωγού που είναι κοινόχρηστος χώρος και η μεταβολή της συνηθισμένης χρήσης του είναι ανεπίτρεπτη. **ΕφΑθ 7149/84**

ΠΑΠΑΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε.
ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ
 Κ. ΚΑΡΤΑΛΗ 238 ΒΟΛΟΣ
 ΤΗΛ. 24210 78800 - 24210 22231



ΔΩΜΑ - ΤΑΡΑΤΣΑ

Η πλάκα του δώματος αποτελεί κοινόκτητο μέρος του σκελετού της πολυκατοικίας. **ΑΠ 648/80**

Το δώμα της πολυκατοικίας αποτελεί κατ' αρχή κοινόχρηστο χώρο της, εφόσον δεν προκύπτει νόμιμη συμφωνία των συνιδιοκτητών για την υπέρ ενός από αυτούς αποκλειστική χρήση του. Το δικαίωμα του υψούν είναι αυτοτελές και ξεχωριστό από το δικαίωμα χρήσης του δώματος. **ΑΠ 1611/85 ΕφΑθ 3026/87**

Όταν καθορίζεται στον κανονισμό ότι στο δώμα περιλαμβάνεται ο χώρος για το άπλωμα των ρούχων των ενοίκων δεν παρέπεται ότι αποκλείεται, εντεύθεν και κάθε άλλη χρήση του εν λόγω κοινοχρήστου χώρου και ιδιαίτερα η συγγενική, του τινάγματος των χαλιών. Η άποψη αυτή ενδυναμώνεται ερμηνευτικώς και ενόψει της ρητής απαγορεύσεως, κατά τον κανονισμό, μόνο της τοποθετήσεως κεραιών ραδιοφώνων και τηλεόρασης αναφορικά με την χρήση του παραπάνω χώρου. **ΑΠ 685/85**

Αν εμφανισθούν υγρασίες στην οροφή διαμερίσματος του τελευταίου ορόφου της πολυκατοικίας λόγω κακής κατασκευής της πλάκας του κοινοχρήστου δώματος, η δαπάνη για την στεγανοποίησή του θα επιβαρύνει το σύνολο των συνιδιοκτητών και όχι μόνο τον ιδιοκτήτη της βλαβείσας ιδιοκτησίας. ΑΠ 418/77

Όταν γίνουν εργασίες μόνωσης στην τάρατσα, χωρίς απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ως εκ του κατεπείγοντος χαρακτήρα τους με πρωτοβουλία ενός των συνιδιοκτητών, η δαπάνη πρέπει να επιμεριστεί μεταξύ του συνόλου τους κατά τον λόγο συμμετοχής κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας στα κοινά βάρη. **ΜΠρΑθ 4889/84**

Το δώμα είναι δυνατόν να παραχωρηθεί κατά δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε έναν από τους ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας (όχι σε τρίτον) όχι όμως κατά κυριότητα, αφού ανήκει στα πράγματα αναγκαστικής συγκυριότητας.

Νομίμως ζητείται στην αγωγή οροφοκτητών, των οποίων οι ιδιοκτησίες υπέστησαν βλάβες από την είσοδο των νερών της βροχής λόγω κακής κατασκευής της μόνωσης του δώματος που αρνείται ο διαχειριστής να αποκαταστήσει, να τους επιτραπεί να προβούν οι ίδιοι στη στεγανοποίηση, με προκαταβολή της προυπολογισθείσας δαπάνης από την συνιδιοκτησία, επί αποδόσει λογαριασμού. **ΕφΠατρ 393/92**

Το δώμα είναι κοινόκτητο και κοινόχρηστο πράγμα, μπορεί ωστόσο η χρήση του να παραχωρηθεί σε έναν μόνο ιδιοκτήτη είτε με τη πράξη σύστασης της οροφοκτησίας είτε με ξεχωριστή κοινή συμφωνία των συγκυρίων που θα περιβληθεί τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου και θα μεταγραφεί. **ΑΠ 455/86**

Στη περίπτωση αυτή, η ευθύνη για την διατήρηση του δώματος σε καλή κατάσταση ανήκει στον έχοντα την αποκλειστική του χρήση, η δε δαπάνη συντήρησης και επισκευής βαρύνει κατά το ήμισυ τον χρήστη του και κατά το άλλο ήμισυ το σύνολο των λοιπών ιδιοκτητών, κατά το ποσοστό συμμετοχής εκάστου στα κοινά.



ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

Διαχειριστής οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι το (φυσικό συνήθως ή νομικό) πρόσωπο, στο οποίο ανατίθεται η διοίκηση και διαχείριση της κοινωνίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Ο διαχειριστής είναι όργανο της κοινωνίας και μπορεί να είναι κοινώνος δικαιούχος οριζόντιας ιδιοκτησίας ή και τρίτος.

Το πρόσωπο που ορίστηκε διαχειριστής αποκτά την ιδιότητα αυτή από την στιγμή της αποδοχής του διορισμού του.

Η απόφαση των συνιδιοκτητών για διορισμό διαχειριστή αποτελεί πρόταση προς κατάρτιση σύμβασης και δεν ολοκληρώνεται αν δεν γίνει αποδεκτή από τον διαχειριστή. Επομένως δεν θεωρείται διαχειριστής κάποιος, αν δεν συναινέσει στο διορισμό του, διότι δεν νοείται υποχρεωτικός διορισμός.

Για τον διορισμό του διαχειριστή αποφασίζει η πλειοψηφία της Γενικής Συνέλευσης των ιδιοκτητών. **ΑΠ 41/69**

Εάν δεν προβλέπεται στον κανονισμό η απαιτούμενη πλειοψηφία για την εκλογή διαχειριστή, τότε θα εφαρμοσθεί το άρθρο **789 Α.Κ.** με το οποίο καθιερώνεται πλειοψηφία των κοινωνών (άρα όλων και όχι μόνο των παρόντων) και βέβαια ότι η πλειοψηφία λαμβάνεται κατά τα μέγεθος των μερίδων (και όχι των προσώπων).

Η εκλογή του διαχειριστή με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μη προσβληθείσα εντός εξαμήνου κατ'άρθρο 101 ΑΚ είναι έγκυρη. ΑΠ ΟΛ 410/63 , ΑΠ 410/67

Με την αποδοχή του διορισμού δημιουργείται μεταξύ του διαχειριστή και των κοινωνών/δικαιούχων έννομη σχέση. Ειδικότερα για τον διοριζόμενο από το δικαστήριο διαχειριστή.

Ανάλογα με τις συνθήκες της συγκεκριμένης περίπτωσης, οι σχέσεις διαχειριστή/κοινωνού μπορεί να διαμορφωθούν ως εντολή, σύμβαση εργασίας ή έργου, αντιπροσώπευση κ.λπ.

Η θητεία του διαχειριστή μπορεί να είναι ετήσια ή αορίστου χρόνου.

Ανάλογα με τη σχέση που συνδέει το διαχειριστή με τους λοιπούς δικαιούχους / κοινωνούς εξαρτάται αν η θέση του είναι άμισθη ή έμμισθη.

Ο διαχειριστής κοινώνος ή τρίτος, άμισθος ή έμμισθος, ευθύνεται έναντι των κοινωνών για κάθε πταίσμα.

Έναντι των τρίτων ο διαχειριστής ευθύνεται για τις δικές του πράξεις ή παραλείψεις κατά τις γενικές διατάξεις (**ΕφΑθ 4606/1990**), για τυχόν δε υποχρεώσεις της κοινωνίας μόνον εφόσον είναι κοινώνος και κατά το ποσοστό που αναλογεί στη μερίδα του.

Η συνιδιοκτησία παρίσταται στο δικαστήριο με το διαχειριστή ο οποίος έχει διορισθεί είτε με απόφαση της παρμηφίας των συνιδιοκτητών, είτε σύμφωνα με τον κανονισμό **ΑΠ 175/82 , ΑΠ 1557/81** για κάθε απόφαση σύμφωνα με τα διαχειριστικά του καθήκοντα . **ΑΠ 523/87**

Η λογοδοσία του διαχειριστή θα γίνει στο τέλος της θητείας του, αν δεν υπάρχουν άλλες συμφωνίες και θα απευθυνθεί στην Γενική Συνέλευση. Επομένως δεν υποχρεούται να παρέχει πληροφορίες για την πορεία της διαχείρισής του, ούτε να λογοδοτεί στον κάθε συνιδιοκτήτη χωριστά, γιαυτό και κανείς συνιδιοκτήτης δεν επιτρέπεται να αρνηθεί την καταβολή κοινοχρήστων, με την δικαιολογία ότι ο διαχειριστής δεν του παρέχει ζητούμενες πληροφορίες. **ΕφΑθ 3459/86**





Διάδικος είναι η ενότητα της συνιδιοκτησίας κι όχι ο διαχειριστής, ο οποίος απλώς ενεργεί ως εκπρόσωπος και εντολοδόχος τους. ΑΠ 175/82

Ο διαχειριστής δεν ενάγεται ατομικώς για τα προς τρίτους χρέη της συνιδιοκτησίας και ούτε και ευθύνεται για την πληρωμή τους. Εφαθ 7289/87

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΜΕ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ. Η παμπηφία επιτυγχάνεται δύσκολα και αυτό δημιουργεί δυσλειτουργία στην πολυκατοικία.

Εφ' όσον η ρύθμιση του Ν. 3741/1929 αποκλείει την αυτόνομη αρχή της πλειοψηφίας, τότε η μόνη λύση είναι η προσφυγή στη ρύθμιση του άρθρου 790 Α.Κ, κατά το οποίο κάθε κοινωνός έχει το δικαίωμα να ζητήσει από το δικαστήριο να κανονίσει τη διοίκηση και χρησιμοποίηση του κοινού, κατά τον πιο πρόσφορο και συμφέροντα όλους τους κοινωνούς τρόπο. Το δικαστήριο μπορεί να ορίσει και διαχειριστή. Βέβαια στη περίπτωση αυτή ο Ν. 1562/1985 δίνει την ευχέρεια στη πλειοψηφία (60% ή 65%) των συνιδιοκτητών να ζητήσουν κατάρτιση ή συμπλήρωση του κανονισμού, στον οποίο να προβλεφθούν ειδικές ρυθμίσεις που επιλύουν το θέμα.



Αρμόδιο δικαστήριο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο το οποίο δικάζει με την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, χωρίς να αποκλείεται και η εκδίκαση με την διαδικασία των μισθωτικών διαφορών, εφ' όσον πρόκειται για διαφορά μεταξύ των συνιδιοκτητών.

Η σχετική αγωγή στρέφεται εναντίον των συνιδιοκτητών, που δεν συναινούν στον διορισμό διαχειριστή.

Προσφυγή στο δικαστήριο είναι επιτρεπτή και στη περίπτωση ύπαρξης κανονισμού, που προβλέπει την λήψη αποφάσεων με πλειοψηφία, η οποία όμως δεν μπορεί να επιτευχθεί.

Αν δεν υπάρχει κανονισμός στη πολυκατοικία οι συνιδιοκτήτες μπορούν να ορίσουν διαχειριστή με παμπηφία, στον οποίο δικαιούνται να παράσχουν τα πιο εκτεταμένα δικαιώματα, μεταξύ των οποίων και εκείνα της εκτέλεσης των εργασιών συντήρησης του ακινήτου, της κατανομής δαπανών και της επ' ονόματι της συνιδιοκτησίας παράστασης στα δικαστήρια. **ΑΠ 1557/81**

Η δικαστική απόφαση ισχύει μέχρις ότου οι συνιδιοκτήτες αποφασίσουν νομότυπα τον διορισμό άλλου διαχειριστή ή προκύψουν νεώτερα στοιχεία.



Η δικαστική απόφαση πρέπει να μεταγραφεί για να έχει ισχύ απέναντι στους τρίτους και ειδικότερα στους ειδικούς διαδόχους των συνιδιοκτητών.

Ο διαχειριστής δεν νοείται να έχει περισσότερα δικαιώματα απο κείνα που έχουν οι ιδιοκτήτες. Επομένως όπως κάθε ιδιοκτήτης, ο διαχειριστής έχει την δυνατότητα να προβαίνει σε μεταβολές, προσθήκες, επισκευές και ανανεώσεις των κοινών μερών, με τον όρο να μην βλάπτει τα δικαιώματα των λοιπών ιδιοκτητών, να μην μεταβάλλει τον συνήθη προορισμό των κοινών μερών και να μην μειώνει την

ασφάλεια του οικοδομήματος και των συνιδιοκτητών. **ΑΠ 645/1994 , ΑΠ 480/1997**

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Η Γενική Συνέλευση είναι το κυριαρχικό όργανο της συνιδιοκτησίας και έχει κάθε δυνατότητα και εξουσία θέσπισης κανόνων σωστής λειτουργίας της κοινότητας των συνιδιοκτητών, υπό την προϋπόθεση πάντα να μην αντιβαίνουν στον καταρτισμένο κανονισμό δικαιωμάτων και υποχρεώσεών τους, ο οποίος, έχει ισχύ νόμου για τις σχέσεις των οροφοκτητών μεταξύ τους. **ΑΠ 517/74**

Υπό τις εν λόγω επιφυλάξεις, η Γενική Συνέλευση μπορεί να επιλαμβάνεται κάθε υπόθεσης που αφορά την συνιδιοκτησία και να παίρνει κάθε είδους αποφάσεις, δεσμευτικές για τους συνιδιοκτήτες.

ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ. Ο κανονισμός αναφέρει τους όρους κατά τους οποίους συγκαλείται η Γενική Συνέλευση. Αν η σύγκλησή της γίνει χωρίς να τηρηθούν οι καθοριζόμενες από τον κανονισμό προϋποθέσεις, οι αποφάσεις που θα ληφθούν θα είναι άκυρες. **ΜΠρΑθ 6803/84**

Αν υπάρχει διαχειριστής συγκαλείται από αυτόν, όταν υπάρχει θέμα.

Αν ζητηθεί από τον κατά τις περιστάσεις εύλογο αριθμό κοινών (που εκπροσωπούν το 25% των ψήφων), ή και από ένα κοινό σε περίπτωση επείγοντος, ο διαχειριστής οφείλει να συγκαλέσει την Γενική Συνέλευση.

Αν δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση, εφαρμόζονται οι διατάξεις του αστικού κώδικα για τα σωματεία (ΑΚ 95, 96) μόνο επικουρικά.

Η σύγκληση γίνεται κατά τον πιο πρόσφορο τρόπο. Π.χ με επιστολή προς τους κοινούς, τηλεφωνική ειδοποίηση, ανάρτηση της πρόσκλησης σε εμφανές σημείο κοινόχρηστων χώρων κλπ.

Στην πρόσκληση πρέπει να αναφέρονται τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, ο τόπος και ο χρόνος της συνελεύσεως.

Όταν αξιώνεται από την οικεία διάταξη του κανονισμού, για το κύρος της συγκαλουμένης Γενικής Συνέλευσης, η αποστολή σε κάθε ιδιοκτήτη έγγραφης ατομικής πρόσκλησης με όλα τα θέματα της ημερήσιας προσδιορισμό του τόπου που θα πραγματοποιηθεί πριν από τη συνεδρίαση σχετικά σημεία της πολυκατοικίας αρκεί για την νομιμότητα της και του χρόνου θεί, πέντε ημέρες της, η απλή ανάρτωση σε κεντρικό σημείο της πολυκατοικίας δεν θα εμποδίσει την



Εάν σταλούν προσκλήσεις, για βεβαίωση βής, θα πρέπει να γίνεται με έγγραφη απόδειξη. **ΕφΑθ 9718/84**



ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ – ΨΗΦΟΙ – ΑΠΑΡΤΙΑ . Στη Γενική Συνέλευση μετέχουν όλοι οι κοινωνοί/δικαιούχοι των επί μέρους ιδιοκτησιών. Η συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση είναι δικαίωμα και υποχρέωση όλων των συνιδιοκτητών.

Καθορίζεται επίσης το θέμα της ψήφου όπου η πλειοψηφία υπολογίζεται με βάση το μέγεθος των μερίδων δηλαδή το ποσοστό συγκυριότητας που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Τίθεται πολλές φορές το ερώτημα, αν ο κανονισμός μπορεί να καθορίσει διαφορετική πλειοψηφία, δηλαδή κατά κεφαλή και όχι κατά μερίδες

Το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν.3741/29 δεν ορίζει γι' αυτό.

Η ψηφοφορία με περιφορά πρέπει να θεωρηθεί επιτρεπτή, όταν δεν παραβιάζονται οι διατάξεις για την απαρτία.

Η απαρτία της Γενικής Συνέλευσης συναρτάται με τα θέματα, για τα οποία αυτή συγκαλείται . Έτσι για θέματα, για τα οποία απαιτείται ομόφωνη απόφαση όλων των κοινωνών (π.χ άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 3741/29), για την απαρτία απαιτείται η παρουσία όλων των μελών, ενώ για τα θέματα για τα οποία απαιτείται πλειοψηφία για την απαρτία αρκεί η παρουσία της πλειοψηφίας των μερίδων.

Αν δεν επιτευχθεί απαρτία γίνεται επανάληψη, με νέα πρόσκληση. Συνηθίζεται να προβλέπεται στο κανονισμό μειωμένη απαρτία για την επαναληπτική Γενική Συνέλευση.

Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και αποφασίζει έγκυρα εφόσον παρίσταται και εκπροσωπείται σ' αυτή το 75% των ψήφων.

Αν δεν υπάρξει απαρτία συνέρχεται πάλι μέσα σε δέκα ημέρες σε επαναληπτική συνεδρίαση οπότε οποιοσδήποτε αριθμός παρόντων ή αντιπροσωπευομένων ψήφων αποτελεί απαρτία.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΩΝ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΝ. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης είναι έγκυρες και δεσμευτικές για όλους τους ιδιοκτήτες, ακόμα και για τους απόντες ή διαφωνήσαντες. ΑΠ 114/67 ΕφΑθ 11423/86

Απόφαση της πλειοψηφίας που τροποποιεί κανονιστική διάταξη είναι ανίσχυρη και δεν παράγει δέσμευση για τους διαφωνούντες, αφού δεν θα έχει ληφθεί ομοφώνως. ΑΠ 1035/89 , ΕφΑθ 3615/96 , ΕφΑθ 385/93

Πρόσκληση Σε Συνέλευση

Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των συνιδιοκτητών είναι δυνατόν να ανατραπούν μόνο μετά από ακυρωτική αγωγή παντός έχοντος έννομο συμφέρον, εγχειρομένη εντός εξαμήνου προθεσμίας από της λήψεώς τους, και όχι δια προβολής ενστάσεως. ΑΠ ΟΛ 410/63 , ΑΠ 1489/99 , ΑΠ 410/67 ΑΠ 1039/74



Η προθεσμία των έξι μηνών, που θέτει το άρθρο 101 Α.Κ., μέσα στο οποίο πρέπει να ασκηθεί η ακυρωτική αγωγή, είναι αποσβεστική, λαμβάνεται υπ' όψιν αυτεπαγγέλτως απο το δικαστήριο κατά το άρθρο 180 Α.Κ και η παραίτηση απ' αυτή είναι άκυρη.

Η ακυρωτική αγωγή, που ασκείται μετά την παρέλευση του εξαμήνου, απορρίπτεται ως αβάσιμη, όχι ως απαράδεκτη.

Η εξαμηνιαία προθεσμία αρχίζει από την επομένη της απόφασης της συνέλευσης και όχι από τη γνώση του περιεχομένου.

Απόφαση Γενικής Συνέλευσης αφ' εαυτής άκυρη, κατ' άρθρο 174 ΑΚ, όπως η ληφθείσα απο την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών καθ' υπέρβαση της εξουσίας της, δεν χρήζει προσβολής επί ακυρώσει, καθώς ευθέως αντικειμένη στο νόμο και το καταστατικό. Η πλειοψηφία της Γενικής Συνέλευσης δεν έχει το δικαίωμα να τροποποιεί τον κανονισμό, διότι τούτο ανήκει στην αποκλειστική αρμοδιότητα της παμψηφίας.

Εννοείται ότι η απόφαση για τροποποίηση του κανονισμού, πρέπει να περιβληθεί τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου, που θα μεταγραφεί.

Στη συνέλευση μετέχουν μόνο οι συγκύριοι και όχι οποιοσδήποτε τρίτος (π.χ ένοικος), εκτός αν εκπροσωπεί τον δικαιούμενο συγκύριο.

Χωρίς να έχει προηγηθεί σχετική απόφαση Γενικής Συνέλευσης ούτε υποχρεώσεις για την συνιδιοκτησία μπορεί να αναληφθούν, ούτε βάρη να της επιβληθούν, οπότε δεν δημιουργείται και δέσμευση για τους συνιδιοκτήτες να καταβάλλουν την αναλογία τους σε δαπάνες κοινοχρήστων πραγματοποιούμενες δίχως τέτοια απόφαση, έστω κι αν συμμετείχαν από καιρό σε αυτές εξ' αγνοίας τους. **Εφαθ 4276/87**

Απόφαση της Γενικής Συνέλευσης περί απαλλαγής καταστήματος της πολυκατοικίας από την υποχρέωση συμμετοχής στις δαπάνες θέρμανσης που έχει καθιερωθεί από τον κανονισμό δεν είναι ισχυρή και δεσμευτική για τους συνιδιοκτήτες, εφόσον δεν έχει ληφθεί με παμψηφία και δεν έχει περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού μεταγραφτέου εγγράφου. Εφαθ 7589/84

Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για την βαφή της οικοδομής που λαμβάνεται με την νόμιμη πλειοψηφία είναι νόμιμη, χωρίς να απαιτείται προς τούτο η λήψη της με παμψηφία. Εφαθ 2872/85

Δεν μπορεί να μεταβληθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης (με πλειοψηφία) κοινόχρηστος χώρος σε πάρκιν. Τέτοια μεταβολή θα μπορούσε να αποφασιστεί μόνο από την παμψηφία των συνιδιοκτητών. ΜΠραθ 2788/80

Η Γενική Συνέλευση δεν μπορεί να αποφασίσει τρόπο συμμετοχής των συνιδιοκτητών στις δαπάνες θέρμανσης διαφορετικό από τον προβλεπόμενο στον κανονισμό, γιατί ο καθορισμός της δεν αποτελεί θέμα διαχείρισης, εκμεταλλεύσεως ή χρήσεως κοινών οπότε και μόνον θα είχε αρμοδιότητα επ' αυτού. **ΑΠ 257/77**

Όταν αποφασισθεί από την Γενική Συνέλευση ότι οι τέντες όλων των διαμερισμάτων θα είναι ομοιόμορφες σε χρώμα, ποιότητα και μηχανισμό, η απόφασή της αυτή θα είναι πλήρως δεσμευτική για όλους τους συνιδιοκτήτες. **ΜΠραθ 8366/82**

ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

Ιδιοκτήτης διαμερίσματος που αυθαίρετα αφαιρεί τα θερμαντικά σώματα από αυτό, δεν απαλλάσσεται από την υποχρεωτική καταβολή δαπανών θέρμανσης. **ΕφΑθ 10966/1989**

Κρίθηκε από τον Άρειο Πάγο ότι οι ιδιοκτήτες καταστημάτων πολυκατοικιών υποχρεούνται να πληρώνουν δαπάνες θέρμανσης κατά την αναλογία τους, ανεξάρτητα αν έβγαλαν από μέσα τα θερμαντικά σώματα.

Τη δικαστική διαμάχη είχαν ανοίξει ιδιοκτήτες ισογείων καταστημάτων στις Σέρρες, που εκδήλωσαν άρνηση να συνεισφέρουν στα έξοδα θέρμανσης της πολυκατοικίας, ισχυριζόμενοι ότι στα καταστήματά τους δεν χρησιμοποιούν θερμαντικά σώματα. Ο Άρειος Πάγος έκρινε ότι ο κανονισμός της πολυκατοικίας που είχε καταρτιστεί συμβολαιογραφικά και είχε νόμιμα μεταγραφεί, προέβλεπε ρητά την υποχρέωση των συνιδιοκτητών να πληρώνουν για την θέρμανση, χωρίς δυνατότητα αφαίρεσης των θερμαντικών σωμάτων.

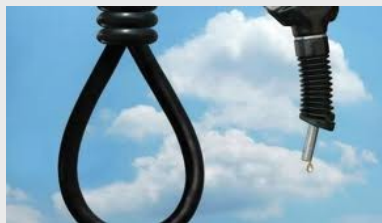
Εκμίσθωση ισογείου καταστήματος σε εταιρία για να το χρησιμοποιήσει για την εγκατάσταση ψυγείων για την συντήρηση κατεψυγμένων ειδών. Ανάλυση από την μισθώτρια να πληρώνει τις δαπάνες θέρμανσης που αναλογούν στο μίσθιο. Αφαίρεση των θερμαντικών σωμάτων από την μισθώτρια. Υποχρέωσή της να πληρώνει τη δαπάνη αυτή διότι η εκμισθώτρια παρέχει σε αυτή τη δυνατότητα θερμάνσεως. **ΕιρΤρικ 294/89 σ.147**

Αγωγή διαχειρίστριας κατά οροφκτήτριας ισογείου καταστήματος που δεν καταβάλει επί σειρά ετών τις δαπάνες θέρμανσης, που αναλογούν, βάσει πίνακα μηχανικού, στο κατάστημά της, λόγω αφαίρεσης των θερμαντικών σωμάτων. Η αφαίρεση των θερμαντικών σωμάτων δεν απαλλάσσει τον συνιδιοκτήτη από την συμμετοχή του στη δαπάνη αυτή. **Εφ.Αθ. 8000/90 σ.115**

Η ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΘΕΡΜΑΝΤΙΚΩΝ ΣΩΜΑΤΩΝ ΔΕΝ ΑΠΑΛΛΑΣΣΕΙ ΤΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΟΥ ΣΤΗ ΣΧΕΤΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ. **ΑΠ 1328/1982 ΕφΑθ 8639/1985 ΕφΘεσ 549/1984**

Οι ιδιοκτήτες καταστήματος δεν απαλλάσσονται από την δαπάνη προμηθείας καύσιμης ύλης, αφού δεν είχαν φροντίσει να κλειστούν οι διακόπτες των θερμαντικών σωμάτων για όσο χρόνο το κατάστημα παρέμεινε αχρησιμοποίητο. **ΕφΚερκ. 159/87**

Τυχόν απόφαση της Γενικής Συνέλευσης περί απαλλαγής ορισμένων ιδιοκτησιών από την υποχρέωσή τους στους κανονισμούς, θέρμανση, δεν είναι δεσμευτική για την συνιδιοκτησία, παμπσηφία και κατάρτιση συμβόλου, που θα έπρεπε περαιτέρω **ΕφΑθ 7589**



Η υποχρέωση συμμετοχής στις δαπάνες θέρμανσης υφίσταται στο ακέραιο έστω και αν ο υπόχρεος διατηρεί ενισχυμένη τη θέρμανση στο διαμέρισμά του και με άλλα μέσα (ηλεκτρικά καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές κλπ), πράγμα που δεν επιδρά επ' αυτής. **ΕφΘεσ 1499/83**



Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Ιδιοκτήτης καταστήματος πολυκατοικίας, το οποίο συμμετέχει (κατά τον κανονισμό και κατά συγκεκριμένο ποσοστό) στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης, ακόμα και όταν δεν γίνεται χρήση της, δεν απαλλάσσεται από την παραπάνω υποχρέωση του, έστω κι αν δεν έχουν τοποθετηθεί θερμαντικά σώματα στην ιδιοκτησία του αλλά διέρχονται δι' αυτής οι σωληνώσεις του καλοριφέρ. **ΑΠ 246/89**

Όταν προβλέπεται η συμμετοχή οριζοντίων ιδιοκτησιών στις δαπάνες θέρμανσης δεν μπορεί να τεθεί θέμα απαλλαγής των ιδιοκτητών τους από την εν λόγω υποχρέωσή τους επειδή δεν θα έχουν τοποθετηθεί σε αυτές θερμαντικά σώματα, γιατί η δυνατότητα τοποθέτησής τους θα υφίσταται. **ΑΠ 1424/86, ΕφΑθ 9201/88**

Απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, με την οποία απαλλάσσονται ορισμένες ιδιοκτησίες από τη συμμετοχή τους στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης της πολυκατοικίας, εφόσον δεν έχει ληφθεί με παμπηφία και δεν έχει μεταγραφεί, δεν είναι δεσμευτική για την συνιδιοκτησία. **ΕφΑθ 7589/84**

Αν δεν υπάρχει ειδική πρόβλεψη στον κανονισμό της πολυκατοικίας για την μειωμένη συμμετοχή των μη χρησιμοποιουμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών της στις δαπάνες κοινοχρήστων η συμμετοχή αυτή βαρύνει τους κυρίους τους στο σύνολό της, μη δυνάμενη να καταργηθεί απ' αυτούς αυτοβούλως. **ΑΠ 246/89, ΕφΑθ 9201/88**

Κατ' ορθή και σύμφωνη με τις επιταγές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών ερμηνεία διάταξης του κανονισμού κατά την οποία είναι υποχρεωτική η συμμετοχή όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας στη δαπάνη κεντρικής θέρμανσης, ο ιδιοκτήτης καταστήματος όπου δεν είναι τοποθετημένα θερμαντικά σώματα απαλλάσσεται από την ανωτέρω υποχρέωση, έστω κι αν ουμπτωματικά η ιδιοκτησία του θερμαίνεται από τις διερχόμενες σωληνώσεις, που συμβαίνει να μην έχουν μονωθεί.

ΑΠ 390/82, ΑΠ 1476/80, ΕφΠατρ 827/87

Οι σωλήνες θέρμανσης που διέρχονται από τα δάπεδα των οριζοντίων ιδιοκτησιών αλλά δεν συνδέουν μόνο τα θερμαντικά σώματα τους, ώστε να τους ανήκουν, είναι κοινόχρηστα πράγματα, των οποίων η επισκευή βαρύνει το σύνολο των συνιδιοκτητών κατά το ποσοστό συμμετοχής εκάστου στις δαπάνες για τα κοινά βάρη.

Όταν η πράξη σύστασης της οροφοκτησίας και ο κανονισμός δεν προβλέπουν εγκαταστάσεις ατομικής θέρμανσης των οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου, οι οποίες και εξυπηρετούνται από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης, τυχόν χωρήσασες προς τούτο κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους, πρέπει να καθαιρεθούν. **ΕφΑθ 3099/90**





ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Κανονισμός είναι η νομική πράξη, με την οποία ρυθμίζονται δεσμευτικά για τους κοινωνούς / δικαιούχους των επί μέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών (και για τους διαδόχους τους) θέματα σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία της έννομης σχέσεως της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Ο κανονισμός μπορεί να συσταθεί είτε με σύμβαση των κοινωνών είτε με δικαστική απόφαση. Η σύμβαση με την οποία καταρτίζεται ο κανονισμός, μπορεί να συναφθεί οποτεδήποτε, πριν από την σύσταση, κατά τη σύσταση, μετά τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Πιο συχνά συναντάμε την μορφή του κανονισμού που περιέχεται σε ενιαίο κείμενο, ο οποίος καταρτίζεται ταυτόχρονα με τη πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Υπάρχουν επίσης δύο είδη κανονισμών : ο **γενικός κανονισμός** που αφορά όλους τους συγκυρίους των διαμερισμάτων μιας πολυκατοικίας και ο **ειδικός κανονισμός** που αφορά μόνο μερικούς από αυτούς. Ο γενικός κανονισμός αφορά όλα τα αντικείμενα της συγκυριότητας ή της αποκλειστικής κυριότητας ενώ ο ειδικός ρυθμίζει κάποια από αυτά. Δεν υπάρχει υποχρέωση των κοινωνών / δικαιούχων των επιμέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών να καταρτίσουν κανονισμό.

Η σύμβαση, με την οποία καταρτίζεται ο κανονισμός, πρέπει να περιβληθεί το συστατικό τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί.

Ο κανονισμός στηρίζεται σε δικαιοπραξία, οι ρυθμίσεις του όμως έχουν κανονιστικό χαρακτήρα και έτσι τελικά **ο κανονισμός επέχει θέση νόμου.**

Προφανώς ο χαρακτηρισμός του κανονισμού ως νόμου οφείλεται στο ότι οι διατάξεις του δεσμεύουν όχι μόνο τα μέρη αλλά και τρίτους δηλαδή εκείνους που μεταγενέστερα αποκτούν τα διαμερίσματα.

Η δέσμευση αυτή σημαίνει, ότι ο μελλοντικός αγοραστής του διαμερίσματος δεν έχει δικαίωμα να αρνηθεί να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του κανονισμού. Έτσι ο νέος ιδιοκτήτης δεν μπορεί να αρνηθεί τη δέσμευσή του από το κανονισμό ή από ορισμένες διατάξεις αυτού, ούτε να προβάλλει άγνοια, εφόσον είναι καταχωρημένος στα δημόσια βιβλία μεταγραφών.

Ο κανονισμός περιέχει ρυθμίσεις (όρους) σχετικά με :

- τα όργανα της κοινωνίας της σχέσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας, δηλαδή το διαχειριστή και τη γενική συνέλευση
- τα δικαιώματα στα κοινά μέρη και τις υποχρεώσεις πχ. Συμμετοχή στις δαπάνες, προσδιορισμό των ποσοστών συμμετοχής, απαγορεύσεις και περιορισμούς χρήσης.
- τον τρόπο επίλυσης των διαφορών

Αν με κάποιο όρο του κανονισμού απαγορεύεται ορισμένη χρήση των διαμερισμάτων, η απαγόρευση ισχύει και αν ακόμη από την απαγορευμένη ενέργεια δεν παραβλάπτεται η χρήση των άλλων συνιδιοκτητών, ούτε η ασφάλεια αυτών ή της πολυκατοικίας στη συγκεκριμένη περίπτωση, χωρίς δε να είναι αναγκαία η έρευνα των προϋποθέσεων αυτών για να κριθεί αν έλαβε χώρα ανεπίτρεπτη ως



και αντίθετη στον κανονισμό ενέργεια κάποιου συνιδιοκτήτη, προς τον σκοπό άρσης της παράνομης κατάστασης που δημιουργήθηκε απ' αυτή.

Οι συμφωνίες των ιδιοκτητών που έχουν συναφθεί με την κατάρτιση εκ μέρους τους του κανονισμού της πολυκατοικίας παραμένουν έγκυρες και ισχυρές έστω και αν είναι αντίθετες προς τον ΓΟΚ, γιατί η τήρηση των ορισμών του τελευταίου δεν επιδρά στο κύρος των συμφωνημένων, αλλ' επισύρει απλώς κατά του παραβάτη τις προβλεπόμενες διοικητικές κυρώσεις.

ΑΠ 99/87 , ΑΠ 901/90 , ΑΠ 598/92.

Ανεξάρτητα λοιπόν από το τι ισχύει από πλευράς πολεοδομικών ρυθμίσεων, η παραβίαση οποιασδήποτε διατάξεως του κανονισμού της πολυκατοικίας παρέχει το δικαίωμα στους ιδιοκτήτες να αξιώσουν να αποκατασταθούν τα πράγματα, όπως οι κανονιστικές προβλέψεις τα έχουν θέλησει.

Όπως κάθε δικαιοπραξία έτσι και ο κανονισμός μπορεί να τροποποιηθεί.

Ο ίδιος ο κανονισμός μπορεί να ορίζει ότι η τροποποίησή του μπορεί να γίνει απο την πλειοψηφία. Σ' αυτή τη περίπτωση η απόφαση της πλειοψηφίας για τροποποίηση του κανονισμού πρέπει να ακολουθεί τους όρους τις διατάξεις του κανονισμού και βέβαια να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί .

Η μειοψηφία δεσμεύεται από τις αποφάσεις της πλειοψηφίας.

Η τροποποίηση του κανονισμού γίνεται με τον ίδιο τρόπο κατά τον οποίο και καταρτίζεται, ήτοι με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών. Δηλαδή παμπσηφία. ΑΠ 216/81 , ΑΠ 116/68

Ο κανονισμός της πολυκατοικίας δεν δεσμεύει το μισθωτή ακόμα, εάν αυτός με το συμφωνητικό της μισθώσεως τον αποδέχτηκε.

Επομένως εάν τον παραβιάσει δεν μπορεί να ασκηθεί εναντίον του ενοικιαστή αγωγή από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες ή τον διαχειριστή για να υποχρεωθεί να συμμορφωθεί με τον κανονισμό. Αντίθετα ο διαχειριστής και οι άλλοι συγκύριοι έχουν δικαίωμα να στραφούν κατά του συνιδιοκτήτη-εκμισθωτή, κατά του οποίου έχουν αξίωση για την παράβαση του κανονισμού. Σε περίπτωση επίσης που μια οριζόντια ιδιοκτησία μισθωθεί για χρήση, που απαγορεύεται από τον κανονισμό της πολυκατοικίας, οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δεν μπορούν να στραφούν κατά του μισθωτή.

Ο κανονισμός δεν καταργείται με αχρηστία. ΑΠ 179/80

Όταν απαιτείται ερμηνεία των διατάξεων που περιλαμβάνει ο κανονισμός επιβάλλεται η προσφυγή στους τιθέμενους από τα άρθρα αρ. 173 και 200 ΑΚ κανόνες, προς αναζήτηση της αληθινής βούλησης των συμβληθέντων μερών. **ΑΠ 1328/82**

Ο κανονισμός εφόσον συνιστάται συμβολαιογραφικώς και έχει μεταγραφεί ξεχωριστά αναπτύσσει εμπράγματα ενέργεια και δεσμεύει τους συμβαλλόμενους και τους διαδόχους τους, καθολικούς και ειδικούς. **ΑΠ 1177/86 , ΕφΑΘ 7030/87**

Οι περιορισμοί και απαγορεύσεις χρήσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών, που εισάγονται με χαρακτηριστήρα δουλείας, δια του κανονισμού, ισχύουν έναντι των συνιδιοκτητών ακόμα και αν με την απαγορευόμενη ενέργεια δεν πρόκειται να παρακωλυθεί η χρήση



των λοιπών οροφокτητών και να θιγεί η ασφάλεια των ιδίων και των διαμερισμάτων τους. **ΑΠ 732/89 , ΑΠ 179/80**

Αν η Γενική Συνέλευση λάβει απόφαση που θα έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις του κανονισμού, η απόφαση αυτή θα είναι ακυρωτέα και κάθε ιδιοκτήτης, ο διαχειριστής ή και τρίτος έχων έννομο συμφέρον, δικαιούται να ζητήσει δικαστικώς την κήρυξη της ακυρότητάς της. **ΕφΑθ 9718/84**

ΕΛΛΕΙΨΗ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ Όταν δεν υπάρχει κανονισμός οι συνιδιοκτήτες μπορούν να ορίσουν με πλειοψηφία διαχειριστή, στον οποίο και να χορηγήσουν τα πιο εκτεταμένα δικαιώματα, ανάμεσα δε στα λοιπά και εκείνα της εκτέλεσης των εργασιών συντήρησης του ακινήτου, της κατανομής των δαπανών και την παράσταση επ'ονόματι των συνιδιοκτητών στα δικαστήρια. **ΑΠ 1557/81, ΕφΘ 1670/84.**

Στη περίπτωση της έλλειψης κανονισμού, η συνεισφορά στα κοινά βάρη, γενικά, επιμερίζεται βάσει της αξίας του ορόφου ή του διαμερίσματος του καθενός. **ΑΠ 1504/86 , ΑΠ 216/81 , ΑΠ 257/78**

NOMOS 1562/1985 ΑΡΘΡΟ 9. (ΦΕΚ Α' 150) Αν υπάρχει ήδη χωριστή κατ' ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησία, δεν έχει όμως καταρτιστεί κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών, η πλειοψηφία τουλάχιστον 60% των συγκυρίων δικαιούται να ζητήσει δικαστικώς, να καταρτιστεί κανονισμός, εφόσον είναι αναγκαίος για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών. Κατά τον ίδιο τρόπο και με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% των συγκυρίων μπορεί να επιτραπεί η συμπλήρωση ή και η τροποποίηση του κανονισμού, όπου εμφανίζει ελλείψεις, που εμποδίζουν τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τον προορισμό του ακινήτου. Προυπόθεση ασκήσεως της αγωγής είναι ότι ο κανονισμός εμφανίζει ελλείψεις που εμποδίζουν την λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τον προορισμό του ακινήτου. Οι ελλείψεις αυτές του κανονισμού δεν απαιτείται να περιορίζουν παντελώς, την λειτουργία της συνιδιοκτησίας, αλλά αρκεί να παρακωλύουν την εύρυθμη λειτουργία της.

Οι διατάξεις του παραπάνω ν. 1562/85 υπερσχύουν εκείνων του ν. 3741/29, ως νεότερες. ΑΠ 878/90

Αν ο κανονισμός επιτρέπει την τροποποίησή του με απόφαση Γενικής Συνέλευσης λαμβανομένη κατά πλειοψηφία, η πλειοψηφία αυτή δεν μπορεί να τον τροποποιήσει ως προς τα προβλεφθέντα ποσοστά συνεισφοράς των οριζοντίων ιδιοκτησιών στις δαπάνες κοινών βαρών της πολυκατοικίας, γιατί ο νόμος ορίζει ότι για μια τέτοια τροποποίηση απαιτείται συναίνεση του συνόλου των οροφокτητών , άνευ της οποίας η απόφαση θα είναι άκυρη, έστω και αν πήρε τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και το τελευταίο μετεγράφη. **ΑΠ 216/81**

Απόφαση της πλειοψηφίας περί τροποποιήσεως κανονιστικής διάταξης είναι ανίσχυρη και δεν δεσμεύει τους διαφωνούντες, εφόσον δεν έχει ληφθεί ομοφώνως. **ΑΠ 1035/89**

ΠΟΙΝΙΚΗ ΡΗΤΡΑ ΛΟΓΩ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Νομίμως συμφωνούνται με τον κανονισμό και ποινικές ρήτρες για την περίπτωση της καθυστέρησης καταβολής των δαπανών συμμετοχής στα κοινόχρηστα. **ΕφΑθ 638/90**

Με τον κανονισμό είναι δυνατό να συμφωνηθεί ότι σε περίπτωση καθυστέρησης εξόφλησης των δαπανών κοινοχρήστων, επί δεκαήμερο μετά την περιέλευση στα χέρια του οφειλέτη συνιδιοκτήτη της σχετικής ειδικής πρόσκλησης του διαχειριστή, ο ανωτέρω θα βαρύνεται και με την καταβολή συγκεκριμένου ποσοστού επί της οφειλής του λόγω **ποινικής ρήτρας**, η οποία και συνομολογείται έτσι εγκύρως υπέρ της νόμιμης δικαιούχου συνιδιοκτησίας. **ΕφΘες 1115/83**

Η προβλεπόμενη από τον κανονισμό πολυκατοικίας **ποινική ρήτρα λόγω καθυστέρησης καταβολής κοινοχρήστων** δαπανών, δεν είναι αντιουνταγματική και η αξίωση καταβολής της από τον διαχειριστή δεν είναι καταχρηστική, επειδή δεν εφαρμόστηκε στο παρελθόν και δεν υποχρεώθηκε ποτέ άλλος συνιδιοκτήτης στην καταβολή της. **ΕφΑθ 3238/93**

Είναι νόμιμος ο όρος του κανονισμού κατά τον οποίο ο συνιδιοκτήτης που θα καθυστερήσει την καταβολή της αναλογίας του στη συμμετοχή στις δαπάνες κοινοχρήστων θα υποχρεούται να πληρώσει στο διαχειριστή το διπλάσιο της οφειλής του, ως ποινική ρήτρα υπέρ του αποθεματικού κεφαλαίου της διαχείρισης της πολυκατοικίας. **ΕφΑθ 638/90**

ΖΩΑ ΣΥΝΤΡΟΦΙΑΣ ΝΟΜΟΣ 4039/2012

Ζώο συντροφιάς είναι κάθε ζώο που συντηρείται ή προορίζεται να συντηρηθεί από τον άνθρωπο, κυρίως μέσα στην κατοικία του, για λόγους ζωοφιλίας ή συντροφιάς. Ζώα συντροφιάς είναι και οι σκύλοι που χρησιμοποιούνται για το κυνήγι (κυνηγετικοί), τη φύλαξη ποιμνίων (ποιμενικοί) και χώρων, την προστασία ατόμων με ειδικές ανάγκες, οι σκύλοι έρευνας και διάσωσης, καθώς και οι σκύλοι που χρησιμοποιούνται από τις ένοπλες δυνάμεις και τα σώματα ασφαλείας.

ΑΡΘΡΟ 8

Διατήρηση ζώων συντροφιάς σε κατοικίες

ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Η ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΔΕΣΠΟΖΟΜΕΝΩΝ ΖΩΩΝ ΣΥΝΤΡΟΦΙΑΣ ΣΕ ΚΑΘΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.

ΣΤΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ, ΠΟΥ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΔΥΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΑΝΩ, ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Η ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΖΩΩΝ ΣΥΝΤΡΟΦΙΑΣ ΣΕ ΚΑΘΕ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗ ΌΤΙ ΑΥΤΑ Α. ΔΙΑΜΕΝΟΥΝ ΣΤΟ ΙΔΙΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΜΕ ΤΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΤΟΥΣ Β. ΔΕΝ ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΝ ΜΟΝΙΜΑ ΣΤΙΣ ΒΕΡΑΝΤΕΣ Ή ΣΤΟΥΣ ΑΝΟΙΧΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΤΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Γ. Η ΠΑΡΑΜΟΝΗ ΣΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

ΤΕΛΕΙ ΥΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ ΤΩΝ ΚΑΝΟΝΩΝ ΕΥΖΩΙΑΣ, ΤΩΝ ΥΓΙΕΙΝΟΜΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΠΕΡΙ ΚΟΙΝΗΣ ΗΣΥΧΙΑΣ Δ. ΕΧΟΥΝ ΕΛΕΓΧΘΕΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ, ΕΧΟΥΝ ΣΗΜΑΝΘΕΙ, ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΙ ΚΑΙ ΦΕΡΟΥΝ ΒΙΒΛΙΑΡΙΟ ΥΓΙΕΙΑΣ.



Δεν μπορεί να απαγορευτεί η διατήρηση ζώων με τον κανονισμό της πολυκατοικίας εφόσον τηρούνται οι παραπάνω προϋποθέσεις.

ΗΛΙΑΚΟΣ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑΣ

ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Η ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΗΛΙΑΞΟΥ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ ΣΤΗΝ ΤΑΡΑΤΣΑ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΚΟΜΗ ΚΑΙ ΑΝ Ο ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΟΡΙΖΕΙ ΟΤΙ Η ΑΚΑΛΥΠΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΗΣ ΤΑΡΑΤΣΑΣ ΕΙΝΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΗ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ, ΧΩΡΙΣ ΝΑ ΑΝΑΦΕΡΕΙ ΤΙΠΟΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΜΕ ΤΗΝ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΗΛΙΑΚΩΝ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΩΝ. Αυτό συμβαίνει κυρίως στους παλιούς κανονισμούς, γιατί δεν



ήταν ευρέως γνωστοί οι ηλιακοί θερμοσίφωνες. Εκτοτε όμως οι συνθήκες έχουν αλλάξει και η τοποθέτηση ηλιακών θερμοσίφωνων σε όλα τα αστικά κέντρα έχει επεκταθεί σε μεγάλο βαθμό, με σκοπό την εξοικονόμηση ηλεκτρικής ενέργειας. Έτσι σε κανονισμούς πολυκατοικιών που δεν προβλέπεται η τοποθέτηση ηλιακών, μπορεί ο συνιδιοκτήτης να τοποθετήσει, αρκεί η τοποθέτηση και η στερέωσή του στο δάπεδο της ταρατσας να γίνει με όλους τους κανόνες της τεχνικής και κατά τρόπο που να μη δημιουργούνται προβλήματα στατικής επάρκειας ή αισθητικής ή βλάπτονται στη χρήση οι λοιποί συνιδιοκτήτες.

Τυχόν άρνηση συνιδιοκτήτη έρχεται σε αντίθεση με τη καλή πίστη και τα χρηστά ήθη, όπως αυτά είναι διαμορφωμένα στην εποχή μας, έτσι ώστε να καθιστούν καταχρηστική την άρνηση του ως αντικείμενη στον κοινωνικό και οικονομικό σκοπό του δικαιώματος της διάταξης του άρθρου 281 ΑΚ.

ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΑ

Η τοποθέτηση κλιματιστικών μηχανημάτων στο δώμα για την εξυπηρέτηση κάποιας οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν αντίκειται κατ' αρχήν στον κανονισμό γιατί δεν μεταβάλλει το κοινόχρηστο δώμα σε αποθηκευτικό χώρο – αλλά απαγορεύεται εφόσον αποδειχθεί ότι εκ της λειτουργίας τους δημιουργούνται θόρυβοι και ανεπιτρεπτες οχλήσεις σε βάρος των λοιπών ιδιοκτησιών του κτιρίου. **ΕφΑθ 9087/99**

Όταν τοποθετείται παρά την απαγόρευση του κανονισμού στο δώμα αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας κλιματιστικό μηχάνημα προς εξυπηρέτησή της, αλλά κατά τρόπο μη θίγοντα την αισθητική του ακινήτου, καταχρηστικώς ασκείται το δικαίωμα της συνιδιοκτησίας να αξιώσει την καθαίρεσή του. **ΑΠ 871/79, ΑΠ 536/73**

Όταν απαγορεύεται από τον κανονισμό η διάνοιξη οπών στους εξωτερικούς τοίχους της οικοδομής, ο συνιδιοκτήτης που επιχειρεί να στερεώσει σωληνώσεις κλιματισμού από την ιδιοκτησία του μέχρι του δώματος, μέσω του φωταγωγού, ενεργεί αντισυμβατικά, αφού άλλωστε καταλαμβάνει έτσι τμήμα του φωταγωγού και της ταρατσας παρεμποδίζοντας τη σύγκρησή τους. **ΕφΑθ 4049/90**

Η τοποθέτηση κλιματιστικού μηχανήματος στο δώμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, που δεν συμμετέχει στο σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, είναι νόμιμη, παρά την τυχόν υφιστάμενη απαγόρευση εκ του κανονισμού και η αξίωση της συνιδιοκτησίας για καθαίρεσή του ασκείται καταχρηστικά. **ΑΠ 871/79, ΑΠ 536/73, ΑΠ 520/71, ΕφΑθ 7444/90**

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Οριζόντια ιδιοκτησία είναι η κυριότητα ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο έδαφος όπου είναι χτισμένη η οικοδομή και με κοινωνία των δικαιούχων των επι μέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών. Η οριζόντια ιδιοκτησία είναι γνωστή και εξαπλώνεται διεθνώς, τόσο με νομοθετική αναγνώριση όσο και με ευρύτατη χρησιμοποίηση στη πράξη.

Η εξάπλωση του θεσμού οφείλεται στις δυνατότητες που παρέχει για την αντιμετώπιση ποικίλων αναγκών όπως :

- αντιμετώπιση του προβλήματος της στέγης
- βελτίωση της ποιότητας της κατοικίας
- περιορισμός των δαπανών κτήσης και συντήρησης
- βελτίωση της μορφής των πόλεων

Η οριζόντια ιδιοκτησία, που είναι η πιο συνηθισμένη μορφή διαιρεμένης ιδιοκτησίας καθώς προϋποθέτει και το μικρότερο κόστος κατασκευής είναι η ιδιοκτησία επί κοινού οικοπέδου με

οικοδομή, στις οποίας τα διαμερίσματα, γραφεία ή καταστήματα έχουν αποκλειστική κυριότητα οι συνιδιοκτήτες, παράλληλα με την αναγκαστική συγκυριότητά τους στα κοινόχρηστα μέρη και στο έδαφος κατά τα αναλογούντα στον καθένα ποσοστά.

Στη χώρα μας η οριζόντια ιδιοκτησία καθιερώθηκε με τον **Ν. 3741/1929**, που είναι ένα λιτό νομοθέτημα. Μέχρι σήμερα η πράξη, η θεωρία και νομολογία έχουν παγιώσει πολλά ειδικά θέματα, τα οποία δεν είχαν προβλεφθεί, είτε διότι δεν είχαν εμφανισθεί, είτε διότι οι διατάξεις του εμπράγματος δικαίου του Αστικού Κώδικα έχουν ως βάση τη κλασική κυριότητα.

Σύμφωνα με τα άρθρα 1 και 3 του Ν 3741/1929, ο όροφος ή μέρος ορόφου (διαμέρισμα) ανάγεται σε αντικείμενο εμπράγματος δικαιώματος.

Το εμπράγματο αυτό δικαίωμα χαρακτηρίζεται « διηρημένη ιδιοκτησία» και παρέχει στον δικαιούχο (ιδιοκτήτη) «πάντα τα εις τον κύριον ανήκοντα δικαιώματα».

Επίσης στο νόμο ορίζονται και τα αντικείμενα που υπάγονται στην αναγκαστική συγκυριότητα (κοινά, κοινόκτητα, κοινόχρηστα) απαριθμώντας τα ενδεικτικά και που πρέπει να είναι όλα τα μέρη του ακινήτου που χρησιμεύουν στη κοινή χρήση όλων των δικαιούχων της οριζόντιας ιδιοκτησίας όπως επίσης και τα αντικείμενα της χωριστής κυριότητας (ιδιόκτητα) που κατ' αρχήν να είναι όλα τα άλλα μέρη του ακινήτου (με την έννοια ότι ανήκουν στη χωριστή κυριότητα εκείνου, στη χρήση του οποίου χρησιμεύουν).





Ο όρος **χρήση** περιλαμβάνει γενικότερα κάθε χρησιμότητα που τα μέρη του ακινήτου παρέχουν σε ένα μόνο ή σε όλους τους δικαιούχους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Έτσι λοιπόν όσα μέρη του ακινήτου εξυπηρετούν την κοινή χρήση πρέπει να αποκαλούνται κοινά, ή κοινόκτητα ή κοινόχρηστα ή αδιαίρετα αντικείμενα.

Τα αντικείμενα αυτά είναι : το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, οι καπνοδόχοι, οι αυλές, τα φρεάτια, οι ανελκυστήρες, οι βόθροι, η εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης, οι κλίμακες, οι διάδρομοι κλπ.

Οι συνιδιοκτήτες με ιδιαίτερες συμφωνίες μπορούν να καθορίσουν ποια είναι κοινόκτητα πράγματα, εάν όμως αυτές οι συμφωνίες έρχονται σε αντίθεση με πολεοδομικές διατάξεις στις οποίες απαγγέλλεται ρητά η ακυρότητα τέτοιων συμφωνιών, ισχύει αυτό που προβλέπει ο νόμος.

Είναι έγκυρο επίσης να συμφωνήσουν οι συνιδιοκτήτες, ότι κοινόκτητο πράγμα δεν θα είναι κοινόχρηστο, αλλά θα ανήκει στην αποκλειστική χρήση ορισμένου ορισμένων συνιδιοκτητών.

ΓΙΑ ΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΕΙ ΣΕ ΚΑΠΟΙΟΝ Η ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΚΑΙ ΝΑ ΕΞΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΧΩΡΙΣΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΟΧΙ ΤΡΙΤΟΣ (ΜΗ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ) ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.

Όροφος ή διαμέρισμα ορόφου είναι το τμήμα της οικοδομής που περικλείεται πανταχόθεν από τοίχους ή άλλα στοιχεία της και προσφέρεται για χωριστή και αυτοτελή χρήση. **ΑΠ 477/93.**

Μόνο οι όροφοι ή τα υπό την έννοια αυτή διαμερίσματα, καθώς και τα προς αυτούς εκ του νόμου εξομοιούμενα υπόγεια ή δωμάτια υπό την στέγη, μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα οριζόντιας ιδιοκτησίας. **ΑΠ 1699/95, ΑΠ 731/2001**

Είναι αδύνατη δε η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί ανοιχτού χώρου.

Ο ν. 3741/29, ο οποίος καθιέρωσε τον θεσμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας και εξακολουθεί να ισχύει σήμερα, εφαρμόζεται σε ακίνητα που βρίσκονται είτε εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης.




ΠΑΠΑΔΙΜΗΤΡΙΟΥ Α.Ε.
ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Κ. ΚΑΡΤΑΛΗ 238 ΒΟΛΟΣ
 ΤΗΛ. 24210 78800 - 24210 22231



ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ & ΧΩΡΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Τα επί μέρους αντικείμενα της οριζόντιας ιδιοκτησίας διακρίνονται σε χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου.

ΤΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΧΩΡΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ανήκουν στο δικαιούχο της αντίστοιχης επί μέρους ιδιοκτησίας. Τα βάρη φέρει ο αντίστοιχος κύριος.

Τόσο ο ν.3741/29 όσο και ο ΑΚ δεν απαριθμούν τα αντικείμενα της χωριστής κυριότητας. Όμως στην χωριστή κυριότητα υπάγονται τα αντικείμενα τα οποία ο δικαιούχος κατασκευάζει ή διατηρεί ίδια δαπάνη.

ΤΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ανήκουν εξ αδιαιρέτου σε όλους τους δικαιούχους των επί μέρους ιδιοκτησιών.

Τα βάρη φέρουν από κοινού όλοι οι συγκύριοι. Ο ν.3741/29 ορίζει τα αντικείμενα που υπάγονται στην αναγκαστική συγκυριότητα. Η απαρίθμηση αυτή είναι ενδεικτική και πρέπει να περιλαμβάνει όλα τα μέρη του ακινήτου που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των δικαιούχων της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Για το λόγο αυτό χρησιμοποιείται ο όρος κοινόχρηστα.

Αν εξυπηρετείται η κοινή χρήση, τα αντίστοιχα μέρη του ακινήτου είναι αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας. Αν δεν εξυπηρετείται η κοινή χρήση αλλά η χρήση ορισμένου δικαιούχου, τα αντίστοιχα μέρη του ακινήτου είναι αντικείμενα της χωριστής κυριότητάς του.

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΧΡΗΣΗΣ

Με τον κανονισμό μπορεί να απαγορεύεται ορισμένη χρήση των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας. Η απαγόρευση αυτή έχει χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύει τους αντισυμβαλλόμενους και τους ειδικούς διαδόχους τους, καθώς και όσους εκ των υστέρων προσχωρούν στον κανονισμό.

ΑΠ 123/76

Αν απαγορεύεται ορισμένη χρήση των διαμερισμάτων μιας πολυκατοικίας από κάποιον όρο του κανονισμού της, ο σχετικός περιορισμός έχει τον χαρακτήρα δουλείας και η απαγόρευση αυτή θα ισχύει, έστω κι αν δεν παραβιάζεται η χρήση των συνιδιοκτητών ή η ασφάλειά τους από την τυχόν απαγορευμένη αυτή ενέργεια.

Εξάλλου κατάργηση του κανονισμού είτε λόγω αχρηστίας, είτε λόγω επανειλημμένης παραβίασής του από κάποιον συνιδιοκτήτη, δεν επέρχεται. **ΑΠ 179/80**

Όταν ο κανονισμός της οικοδομής απαγορεύει την χρήση των οριζοντιών ιδιοκτησιών της ως κυλικείων, κατά μείζονα λόγο δεν επιτρέπει την εγκατάσταση σε αυτές καταστημάτων πώλησης ετοιμών φαγητών (τυρόπιτες, πίτσες κλπ). **ΜΠρ 5309/84Αθ**



Συνιδιοκτητής που μετατρέπει ισόγειο διαμέρισμα του σε κατάστημα, παρά την απαγόρευση του κανονισμού για μετατροπές στις εξωτερικές προσόψεις της πολυκατοικίας, με καθαίρεση του τοίχου και κατασκευή βιτρινών, διαπράττει παράβαση και οφείλει να επαναφέρει τα πράγματα στην πρότερη κατάσταση. **ΑΠ 1555/85**

Όταν στον κανονισμό ορίζεται ως κανόνας η χρησιμοποίηση των χωριστών ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας ως κατοικιών και γραφείων και απαριθμείται σειρά άλλων χρήσεων, ειδικώς απαγορευομένων (οίκοι ανοχής, λέσχες, σχολεία κλπ) παρέπεται ότι δεν αποκλείεται η εγκατάσταση σε κάποιαν από αυτές ταβέρνας, εφόσον η χρήση αυτή δεν περιλαμβάνεται στις ρητώς απαγορευθείσες. **ΑΠ 468/91**

Αν κάποιος εκμισθώσει την οριζόντια ιδιοκτησία του για χρήση απαγορευμένη από τον κανονισμό, ο οποίος έχει ισχύ νόμου για τις σχέσεις των συνιδιοκτητών π.χ για εγκατάσταση συνεργείου που δημιουργεί, με την λειτουργία του, θορύβους σε βάρος των ενοίκων της πολυκατοικίας, οι λοιποί συνιδιοκτήτες έχουν εναντίον του αξίωση για παράλειψη της παράβασης του κανονισμού, την οποία ο εναγόμενος οφείλει να άρει.

Άλλωστε, βλαπτική χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών απαγορεύεται απευθείας και από το νόμο. **ΕφΑθ 8100/84**

Αν από τον κανονισμό επιτρέπεται η χρήση οριζοντίων ιδιοκτησιών πολυκατοικίας μόνο ως κατοικιών η μετατροπή διαμερίσματος ως φυσιοθεραπευτηρίου είναι απαγορευμένη. **ΑΠ 1123/88**

Όταν αποτίθενται σε κοινόχρηστους χώρους αντικείμενα ή σταθμεύουν σ' αυτούς μοτοποδήλατα οροφοκτητών νομίμως διώκεται από τους συνιδιοκτήτες τους η απομάκρυνσή τους, αφού παρακωλύουν τη σύγχρηση των χώρων αυτών.

ΕφΑθ 2380/91 , ΑΠ 450/77 , ΑΠ 989/75

Αν από τον κανονισμό απαγορεύεται ορισμένη χρήση των οριζοντίων της ιδιοκτησιών ή η ενέργεια μεταβολών και προσθηκών στα κοινά μέρη, η απαγόρευση αυτή έχει τον χαρακτήρα αρνητικής δουλείας που υποχρεώνει τον ιδιοκτήτη να απέχει από την απαγορευμένη χρήση ή να μην προχωρεί σε απαγορευμένη ενέργεια, ανεξάρτητα αν τίθεται θέμα παρακώλυσης της χρήσης των συνιδιοκτητών του ή μείωσης της ασφάλειας των ιδίων και του οικοδομήματός τους. Έτσι αν προβλέπεται ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εγκατάσταση επιχειρήσεων που προκαλούν υπερβολικούς θορύβους και δυσσομία, θα πρέπει να αποκλεισθεί η λειτουργία σ' αυτές ταβέρνας-ψησταριάς, γιατί η προσέλευση πελατών μέχρι αργά τη νύχτα θα προκαλεί σίγουρο θόρυβο και το ψήσιμο κρεάτων κλπ. δυσσομία.

Οι συμφωνίες που περιέχει ο κανονισμός και κατά τις οποίες απαγορεύεται η ανάρτηση διαφημιστικών πινακίδων στην πρόσοψη του κτιρίου έχουν ισχύ δουλείας και νόμου μεταξύ των συνιδιοκτητών. **ΑΠ 517/74 , ΑΠ 179/80**



ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΙΑ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ

Η υποχρεωτική εφαρμογή προδιαγραφών ασφαλείας με βάση τους κανόνες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, θα ισχύουν στο εξής, μόνο για τους ανελκυστήρες που εγκαταστάθηκαν μετά το 1999. Αυτό προβλέπει Κοινή Υπουργική Απόφαση, με την οποία παρατείνονται οι προθεσμίες απόκτησης πιστοποιητικού ασφαλούς λειτουργίας και αίρεται η υποχρέωση εφαρμογής των προδιαγραφών που προβλέπει η Οδηγία 95/16 για τους ανελκυστήρες που έχουν εγκατασταθεί πριν από το 1999.

Σύμφωνα με τη νέα ΚΥΑ οι παλιοί ανελκυστήρες ομαδοποιούνται σε τέσσερις κατηγορίες και προσδιορίζονται οι προθεσμίες εντός των οποίων οι ιδιοκτήτες ή οι διαχειριστές θα έχουν την υποχρέωση να αναθέσουν και να πραγματοποιήσουν τον περιοδικό έλεγχο από αναγνωρισμένους φορείς.



Στην περίπτωση που γίνεται χρήση ανταλλακτικών ή αντικατάσταση τμημάτων, τα νέα τμήματα που θα τοποθετούνται, κατά την συντήρηση, πρέπει να φέρουν το σήμα CE, σύμφωνα με το πρότυπο ΕΛΟΤ EN 81.80.

ΣΤΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΟΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΙΣ ΔΙΕΝΕΡΓΟΥΝΤΑΙ ΑΝΑ 45 ΗΜΕΡΕΣ

ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΥΛΩΤΗ

ΌΤΑΝ Η ΧΡΗΣΗ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΥΛΩΤΗ ΕΧΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΕΙ ΕΝΙΑΙΑ ΝΑΖΙ ΜΕ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΜΕΝΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΩΣ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑ ΤΗΣ, Η ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΟΛΥΤΑ ΕΓΚΥΡΗ.

Με σειρά αποφάσεων του και ιδιαίτερα με την αρ. 23/2000 απόφαση της ολομέλειάς του, ο Αρειος Πάγος έχει κρίνει αμετάκλητα ότι η σύσταση ξεχωριστών ιδιοκτησιών στους ανοικτούς χώρους της πυλωτής είναι μεν άκυρη, όποτε και αν έγινε, στην ουσία όμως όλοι οι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων της αυτής πολυκατοικίας διατηρούν την αποκλειστική χρήση των χώρων στάθμευσής τους, όχι σαν ξεχωριστή ιδιοκτησία, αλλά ως δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του συγκεκριμένου χώρου από τον εκάστοτε κύριο συγκεκριμένου διαμερίσματος.



ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΧΟΥΝ ΜΟΝΟ ΟΣΟΙ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΣΥΣΤΑΣΕΩΣ ΝΑ ΕΧΟΥΝ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΥΤΟ



ΕΡΓΟΣΗΜΟ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΙΣΤΡΙΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4144

ΔΙΕΥΡΥΝΕΤΑΙ Ο ΚΥΚΛΟΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΑΜΟΙΒΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΕΡΓΟΣΗΜΟ. ΕΤΣΙ ΠΕΡΑΝ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ ΗΔΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΤΩΝ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΤΟ ΕΡΓΟΣΗΜΟ, ΕΝΤΑΣΣΕΤΑΙ ΚΑΙ Η ΑΚΟΛΟΥΘΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ:



ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΕΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΗΠΟΥΡΙΚΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΠΟΥ

ΔΕΝ ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΑΥΤΗ ΩΣ ΥΠΑΛΛΗΛΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΕΤΑΙΡΙΑΣ Ή ΩΣ ΜΕΛΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.

ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΕΡΓΟΔΟΤΗ ΚΑΙ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥ ΑΝΕΡΧΕΤΑΙ ΣΤΟ 25% ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΝΑΓΡΑΦΟΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΣΗΜΟΥ



ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ

ΒΑΣΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΑΡΞΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΙΝΑΙ Ο ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ. (ΟΠΩΣ ΠΡΟΒΛΕΠΕΙ ΚΑΙ Ο ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ).

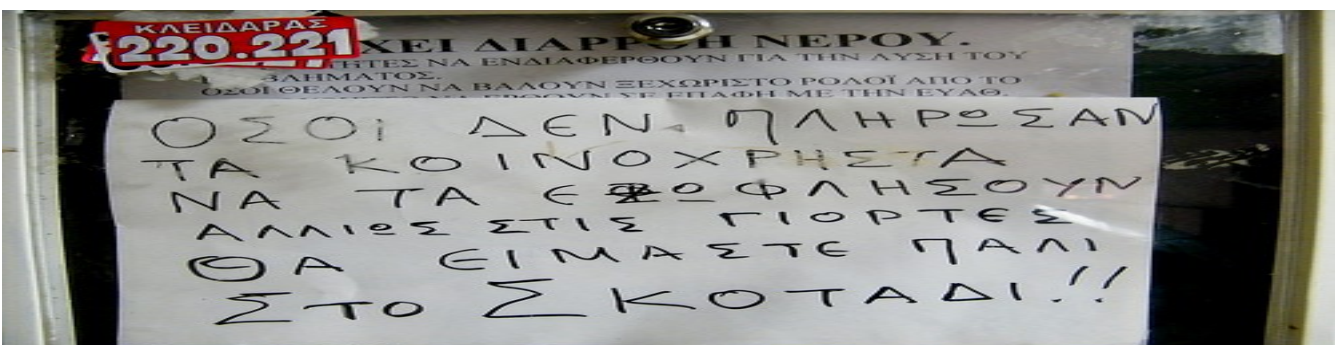
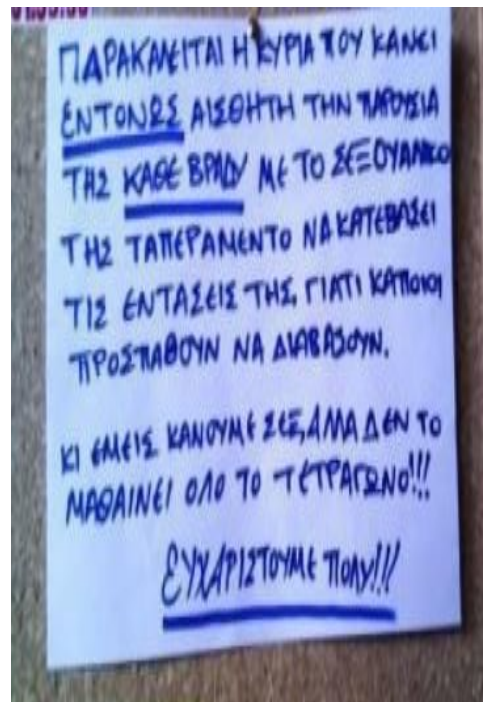
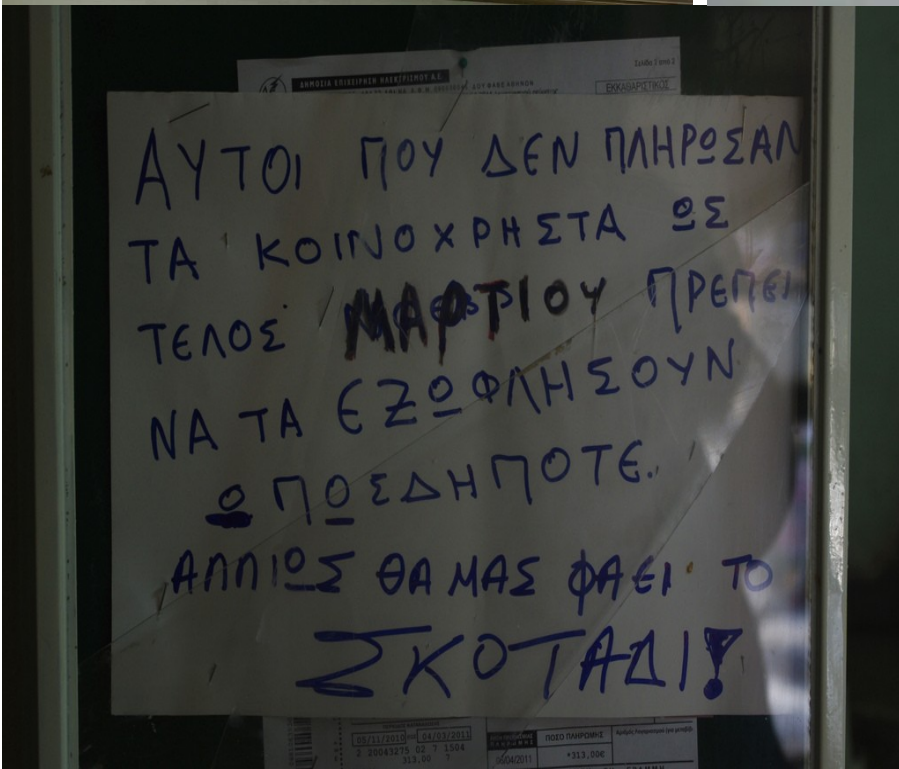
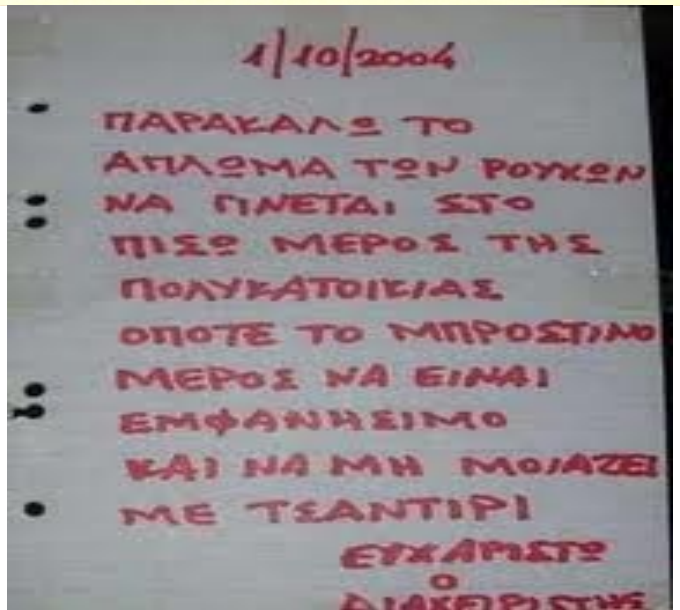
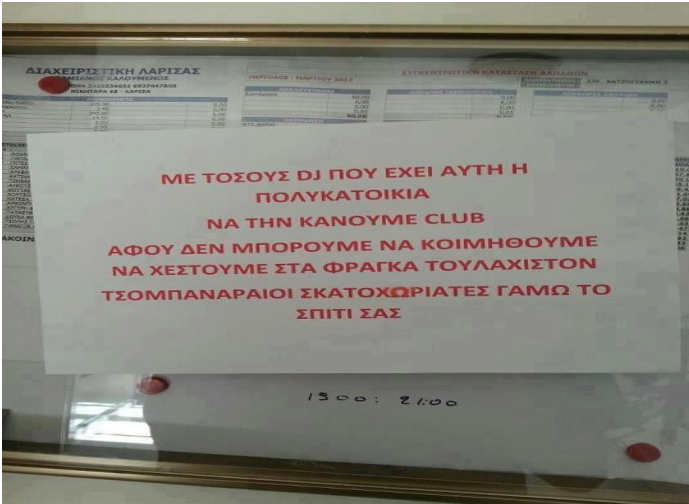
ΤΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΕΙΝΑΙ ΈΝΑ ΤΑΜΕΙΟ ΠΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΟΥΤΩΣ ΩΣΤΕ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ.

ΣΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΤΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ ΤΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΒΑΛΕΙ Ο ΕΝΟΙΚΟΣ. ΟΤΑΝ ΑΥΤΟΣ ΑΦΗΣΕΙ ΤΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΚΑΙ ΑΦΟΥ ΕΞΟΦΛΗΣΕΙ ΤΙΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ, ΤΟ ΠΟΣΟ ΠΟΥ ΚΑΤΕΒΑΛΕ ΣΑΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ, ΤΟΥ ΕΠΙΣΤΡΕΦΕΤΑΙ ΑΤΟΚΩΣ.

ΤΟ ΥΨΟΣ ΤΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ 50% ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΜΕΣΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΥΨΟΣ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΡΟΣΑΡΜΟΖΕΤΑΙ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΟΔΟ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ.



ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΩΝ





Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



SOS!!!
 ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΟΠΩΣ ΕΝΑΣ
 ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΕΝΟΙΚΟΥΣ ΝΑ -
 ΑΝΑΛΑΒΕΙ ΤΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ!
 ΓΙΑΤΙ ΣΕ ΛΥΓΕΣ ΗΜΕΡΕΣ
 ΘΑ ΔΙΑΚΟΠΕΙ Η ΛΥΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ
 ΤΟΥ ΑΣΑΝΣΕΡ !!!

Ρουμπή
 ΕΙΣΤΑΙ ΟΛΟΙ ΔΙΑΔΟΡΟΙ
 ΚΑΙ ΑΝΕΦΘΗΝΟΙ, ΟΙ ΕΝΟΙΚΟΙ
 ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΗΣ
 ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.

ΠΡΟΣ ΤΑ ΑΤΟΜΑ ΠΟΥ ΕΚΤΟΝΩΝΟΝΤΑΙ
 ΣΤΗΝ ΤΑΡΑΤΣΑ:
 ΕΝΗΜΕΡΩΝΟΥΜΕ ΠΡΟΣ Η ΤΑΡΑΤΣΑ
 ΕΙΝΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ
 ΔΕΝ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Ή ΟΠΟΙΑΔΗΠΟΤΕ
 ΑΝΗΘΙΚΗ ΠΡΑΞΗ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΝΑ
 ΑΦΗΝΕΤΕ ΕΚΕΙ ΤΑ "ΙΧΝΗ ΤΟΥ
ΕΓΚΛΗΜΑΤΟΣ"! ΚΡΕΒΑΤΟΚΑΜΑΡΕΣ
 ΔΕΝ ΕΧΕΤΕ ;;
 ΕΥΧΑΡΙΣΤΟ!
 Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ
 Παρακαλώ μην αφήνετε σακούλες
 σκουπιδιών πλέον στην είσοδο της
 Πολυκατοικίας δεδομένου ότι δεν τα
 παίρνει από την είσοδο η υπηρεσία
 καθαριότητας. Να τα τοποθετείτε στους
 κάδους του Δήμου απέναντι (έναντι Σχολής
 Οδηγών επί της Λυκόφρονος).
 Παρακαλούνται ακόμη οι φίλοι οδηγοί
 ταξι, να μην αφήνουν τα μικροσκοπύδια
 τους στην είσοδό μας.

Ο Διαχειριστής
 Δημήτρης Καρβέλης

ΚΑΡΙΟΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ
 ΝΟΜΙΖΙ ΟΤΙ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΕΤΟ
 ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ ΚΑΙ ΣΚΟΡΡΙΖΕΙ
 ΚΟΛΥΒΑ ΕΤΗΝ ΕΙΣΟΔΟ ΤΗΣ
 ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΠΟ ΤΑ ΠΟΛΛΑ
 ΠΟΥ ΕΧΟΥΜΕ ΔΕΙ ΡΙΒΑΛΜΕΙ ΑΥΤΟ.
 ΝΤΡΕΠΟΜΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΟΒΑΘΜΙΗ
 ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.

Τήνου ■■
 Ανακοίνωση
 Πέμπτη 21-10-2010

Αγαπητοί διουτήτες της πολυκατοικίας
 Τήνου ■■,
 Σας ενημερώνω για τια αυτή φορά. Το χρέος της
 πολυκατοικίας μας είναι €2,06% ούτε η υαθαέρ
 υερια θα πληρωθεί ούτε το ρώτα. Για θερφανση
 δην μιλώ. Ξεκάθε το, καθά θα υάνετε να του
 δώστε τα €700 που τον χρεώετε διαφορετικά
 θα αφήνω τα βιβλία εν πολυκατοικίας στο διάφο.
 Η υοφομή του έχει και τα όριά της.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ-ΔΙΑΘΕΣΗ :
6947 560031
24210 47329
ΖΗΤΟΥΝΤΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΙ

ΜΙΑ ΙΔΕΑ ΔΩΡΟΥ

SOLOTUO

Jewels

L'ESCLUSIVO PORTAOCCHIALI DA INDOSSARE

ΓΙΑ ΝΑ ΤΑ ΕΧΕΙΣ ΠΑΝΤΑ..ΠΑΝΩ ΣΟΥ !!



DOPPIO
CONTATTO



Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



ΠΑΠΑΔΟΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε.

ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ

ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

από το
1978



Η **ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ Α.Ε.** ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ ΤΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΤΗΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ.

ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ, ΤΟ ΠΛΗΡΩΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΜΕΝΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΠΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΕΙ (10 ΑΤΟΜΑ) ΚΑΙ Ο ΣΥΓΧΡΟΝΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΟΥ ΔΙΑΘΕΤΕΙ. ΕΙΝΑΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΦΟΓΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΑΣ.

ΣΥΧΝΕΣ ΕΠΙΣΚΕΨΕΙΣ ΑΠΟ ΤΑ ΑΤΟΜΑ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΩΝ.

ΣΥΧΝΕΣ ΕΠΙΣΚΕΨΕΙΣ ΑΠΟ ΤΑ ΑΤΟΜΑ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΓΙΑ ΑΛΛΑΓΗ ΛΑΠΤΗΡΩΝ, ΡΥΘΜΙΣΗ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑΣ ΚΑΥΣΤΗΡΑ, ΡΥΘΜΙΣΗ ΠΙΕΣΗΣ ΑΛΛΑΓΗ ΩΡΩΝ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ

ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΕΡΓΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΗΔΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ (ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ, ΣΥΝΤ. ΚΑΥΣΤΗΡΩΝ, ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ Κ.Λ.Π.)

ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΛΥΨΗ ΔΩΡΕΑΝ ΓΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΘΦΕΙΛΩΝ ΑΠΟ ΔΥΣΤΡΟΠΟΥΣ ΕΝΟΙΚΟΥΣ-ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

Κ.ΚΑΡΤΑΛΗ 238 38221 ΒΟΛΟΣ

ΤΗΛ.: 24210 78.800, 24210 22.231

FAX: 24210 78.801

email: vpapaikon@hotmail.com