

1. Ποια είναι τα καθήκοντα του διαχειριστή της πολυκατοικίας;

Ο διαχειριστής είναι ο εντολοδόχος των συνιδιοκτητών για την διαχείριση των κοινοχρήστων πραγμάτων ενός κτηρίου. Η εντολή στον διαχειριστή δίδεται από την συνέλευση των συνιδιοκτητών, που συγκαλείται σύμφωνα με τον κανονισμό και το αντικείμενο της εντολής αυτής δηλαδή οι αρμοδιότητες του διαχειριστή προσδιορίζονται επίσης από τον κανονισμό της πολυκατοικίας. Σε γενικές γραμμές όμως οι αρμοδιότητες αυτές είναι:

- Εξόφληση όλων των λογαριασμών κοινοχρήστων δαπανών, όπως ΔΕΗ, ύδρευσης, καθαριότητας, πετρελαίου κλπ.
- Επίβλεψη των τακτικών (π.χ. καθαριότητα) και εκτάκτων εργασιών (π.χ. επισκευή των βλαβών) στους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του κτηρίου.
- Κατανομή των κοινοχρήστων δαπανών και έκδοση αναλυτικού λογαριασμού για κάθε διαμέρισμα χωριστά, ανάλογα με τα χιλιοστά συμμετοχής του.
- Είσπραξη των οφειλών των διαμερισμάτων.
- Έλεγχος του αποθέματος και προμήθεια του πετρελαίου θέρμανσης κατά τους χειμερινούς μήνες.
- Φροντίδα για τα διοικητικά θέματα όπως προβλέπει ο κανονισμός, δηλαδή σύγκληση συνέλευσης του κτιρίου αν υπάρξει ανάγκη και τήρηση των πρακτικών της.
- Γρήγορη ανταπόκριση όταν οι ένοικοι ζητούν την παρέμβασή του για την αποκατάσταση κάποιας ζημιάς ή βλάβης.

Πρακτικά τώρα, ο διαχειριστής είναι το εκτελεστικό όργανο και αφεντικό του είναι η συνέλευση της πολυκατοικίας. Ο διαχειριστής όμως, εκτός ακραίων περιπτώσεων, πρέπει να αφήνεται απερίσπαστος να εκτελεί τα καθήκοντά του σύμφωνα με την κρίση του. Οι συνιδιοκτήτες πρέπει να κατανοήσουν ότι ο διαχειριστής δεν υφίσταται για να ικανοποιεί τα καπρίσια **λίγων**, αλλά για να υπηρετεί τα συμφέροντα **όλων** των ενοίκων. Από την άλλη μεριά ο διαχειριστής πρέπει να αφιερώνει χρόνο για το κτήριο, να ακούει τις γνώμες των συγκατοίκων του αλλά να ενεργεί πάντα κατά την κρίση του και με γνώμονα το μακροπρόθεσμο συμφέρον των πολλών. Ακόμα να φροντίζει να υπάρχει διαφάνεια σε όλες του τις ενέργειες και να μπορεί να αιτιολογήσει τις πράξεις του όταν του ζητηθεί.

2. Τι είναι ο κανονισμός;

Κανονισμός πολυκατοικίας είναι το κείμενο που ρυθμίζει τις σχέσεις των συνιδιοκτητών και γενικά την λειτουργία της πολυκατοικίας. Το κείμενο αυτό είναι μέρος του συμβολαίου που ο κάθε ιδιοκτήτης υπογράφει κατά την αγορά κάθε ιδιοκτησίας. Με την υπογραφή λοιπόν του συμβολαίου, κάθε ιδιοκτήτης αποδέχεται τον κανονισμό της πολυκατοικίας και δεσμεύεται για την εφαρμογή του. Ακόμα κάθε ιδιοκτήτης υποχρεούται σε περίπτωση ενοικίασης της ιδιοκτησίας του σε τρίτο, να δεσμεύει με το συμφωνητικό μισθώσεως τον ενοικιαστή στην τήρηση του κανονισμού.

3. Τι είναι το αποθεματικό της πολυκατοικίας;

Βασική ενέργεια για την έναρξη λειτουργίας της πολυκατοικίας είναι ο σχηματισμός του αποθεματικού της πολυκατοικίας, όταν το προβλέπει ο κανονισμός. Το αποθεματικό είναι ένα ταμείο το οποίο σχηματίζεται με την συμμετοχή όλων ενοίκων της πολυκατοικίας. Τα χρήματα αυτά επιτρέπουν στον διαχειριστή να αντιμετωπίσει τις δαπάνες της πολυκατοικίας μέχρι την έκδοσή και είσπραξη των κοινοχρήστων. Σε περίπτωση που το διαμέρισμα / κατάστημα ενοικιάζεται, το αποθεματικό καταβάλει συνήθως ο ενοικιαστής και το αφαιρεί από τον ενοίκιο. Το ύψος του αποθεματικού ταμείου της πολυκατοικίας ορίζεται είτε από το καταστατικό είτε με απόφαση γενικής συνέλευσης. Καλό θα είναι να ανέρχεται στο μέσο μηνιαίο ύψος των δαπανών, για να μπορεί να καλύψει και πιθανές έκτακτες δαπάνες. Επίσης πρέπει να προσαρμόζεται τακτικά στην άνοδο των δαπανών.

4. Τι γίνεται αν κάποιος αρνηθεί να πληρώσει τα κοινόχρηστα;

Το δυσκολότερο καθήκον ενός διαχειριστή είναι η είσπραξη των κοινοχρήστων. Επειδή η πρόληψη είναι πάντα καλύτερη από την θεραπεία ο διαχειριστής πρέπει να φροντίζει οι χρεώσεις να είναι καθαρές διαφανείς και αιτιολογημένες. Κάθε απορία πρέπει να επιλύεται άμεσα και πειστικά. Η κατανομή των δαπανών πρέπει να γίνεται όσο είναι δυνατόν ομαλά για να μην παρουσιάζονται μήνες με τεράστιες χρεώσεις και άλλοι με μηδαμινές. Ακόμα ο διαχειριστής πρέπει να είναι ευγενικός αλλά επίμονος όταν ζητάει την έγκαιρη εξόφληση των δαπανών. Όσο η οφειλή συσσωρεύεται, τόσο δυσκολότερη είναι η είσπραξή της.

Αν παρ' όλα αυτά κάποιος από τους ιδιοκτήτες αρνείται την εξόφληση της οφειλής του, ο διαχειριστής οφείλει να τον

παραπέμπει στην συνέλευση των συνιδιοκτητών και να αφήσει αυτήν να αποφασίσει για τις περαιτέρω ενέργειες, οι οποίες ενίοτε φτάνουν και στα δικαστήρια. Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης που δυστροπεί καλείται να εξοφλήσει το ποσό προσαυξημένο με τα έξοδα είσπραξης του, τους τόκους υπερημερίας και την ποινική ρήτρα αν προβλέπεται τέτοια από τον κανονισμό.

5. Ο ενοικιαστής ενός διαμερίσματος μετακόμισε χωρίς να εξοφλήσει τα κοινόχρηστα του. Τι γίνεται σ' αυτή την περίπτωση;

Υπόχρεος έναντι της συνιδιοκτησίας του κτηρίου για οποιοσδήποτε οφειλές ενός διαμερίσματος είναι πάντα ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος. Γι' αυτό λοιπόν τα οφειλόμενα κοινόχρηστα της περίπτωσης αυτή πρέπει να κληθεί να πληρώσει ο ιδιοκτήτης.

Γι' αυτό λοιπόν καλό είναι πριν την αναχώρηση ενός ενοικιαστή ο ίδιος σε συμφωνία με τον ιδιοκτήτη πρέπει να ζητηθεί έγγραφη εκκαθάριση από τον διαχειριστή της πολυκατοικίας (όπως και απο ΔΕΗ κ.λ.π) για να αποφευχθούν προβλήματα.

6. Θα ήθελα να ρωτήσω αν για τον επαναχρωματισμό της πολυκατοικίας με χρώμα διαφορετικό από το υπάρχον, αρκεί η λήψη απόφασης με πλειοψηφία. Τι γίνεται αν κάποιος αντιδρούν;

Αν ο κανονισμός δεν προβλέπει κάτι συγκεκριμένο, για το θέμα αυτό απαιτείται λήψη απόφασης με πλειοψηφία (50%+1 ψήφος) σε συνέλευση. Όσοι μειοψηφήσουν υποχρεούνται να σεβαστούν την απόφαση της πλειοψηφίας.

7. Έχω κάνει συμβόλαιο για ένα διαμέρισμα το οποίο ακόμα δεν μου έχει παραδοθεί λόγω αργοπορίας του κατασκευαστή. Παρόλα αυτά η πολυκατοικία κατοικείται και έβγαλαν κοινόχρηστα στο όνομα μου. Πρέπει να πληρώσω αυτά τα κοινόχρηστα αφού δεν κατοικώ στην πολυκατοικία;

Τα κοινόχρηστα πρέπει να πληρωθούν, διότι όταν αρχίσει να λειτουργεί η πολυκατοικία, συνήθως όλοι υποχρεούνται να πληρώνουν κοινόχρηστα (εκτός αν υπάρχει ρητή εξαίρεση στον κανονισμό).

Κατά την άποψή μου όμως τα κοινόχρηστα που πληρώνεις μέχρι να σου παραδοθεί το διαμέρισμα, αν υπάρχει ευθύνη του κατασκευαστή, θα πρέπει να τα ζητήσεις από τον κατασκευαστή. Πιθανώς ακόμη να μπορείς να του ζητήσεις και

περαιτέρω αποζημίωση για την καθυστέρηση, αν έχουν προβλεφθεί οι ανάλογες ποινικές ρήτρες. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να θεωρεί τον εαυτό του τυχερό, αν του ζητήσεις να πληρώσει μόνο τα κοινόχρηστα.

8. Μένω μόνη μου, και στο διαμέρισμά μου για συντροφιά έχω ένα παπαγαλάκι. Ένας από τους ενοίκους της πολυκατοικίας διαμαρτύρεται και απειλεί με εξώδικο αν δεν απομακρυνθεί το πουλί. Έχω το δικαίωμα να το κρατήσω; Τι κυρώσεις μπορεί να έχω;

Το άρθρο 17 της, με αριθμό Υ1β/2000/1995 Υπουργικής Απόφασης «Περί όρων ιδρύσεως και λειτουργίας πτηνοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων» προβλέπει κατά λέξη τα εξής για την διατήρηση κατοικίδιων ζώων και πτηνών στις μονοκατοικίες και πολυκατοικίες:

Επιτρέπεται η διατήρηση σε κάθε κατοικία μόνο ενός σκύλου και μίας γάτας ή δύο σκύλων ή δύο γατών. Προκειμένου για πολυκατοικίες (αποτελούμενες από δύο διαμερίσματα και άνω) επιτρέπεται επίσης η διατήρηση ενός σκύλου και μίας γάτας ή δύο σκύλων ή δύο γατών σε κάθε διαμέρισμα αυτών, ακόμα και εκεί που ο κανονισμός της πολυκατοικίας απαγορεύει τη διατήρηση τέτοιων ζώων, με την προϋπόθεση ότι τα ζώα αυτά θα διατηρούνται στο ίδιο διαμέρισμα όπου διαμένει ο ιδιοκτήτης, και δεν θα παραμένουν μόνιμα στις βεράντες του διαμερίσματος. Απαγορεύεται ρητά η διατήρηση των κατοικίδιων ζώων στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας (πυλωτή, ταράτσα, βεράντες, ακάλυπτους χώρους κλπ) όπως επίσης και σε αυλή ταράτσα, βεράντες, και λοιπούς ανοικτούς χώρους μονοκατοικιών.

Επίσης απαγορεύεται απολύτως η παρουσία και διατήρηση κατοικίδιων ζώων, στα δημόσια κέντρα, και καταστήματα (εμπορικά κλπ) κατά τις ώρες λειτουργίας αυτών. Οι κάτοχοι των διατηρούμενων σύμφωνα με τα παραπάνω, κατοικίδιων ζώων οφείλουν να φροντίζουν για τον τακτικό εμβολιασμό τούτων και να παίρνουν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την τήρηση καθαριότητας στο περιβάλλον τους και την αποφυγή προκλήσεων θορύβων ή άλλων ενοχλήσεων σε βάρος των περίοικων ή των ενοίκων της πολυκατοικίας κατά περίπτωση. Επιτρέπεται η διατήρηση ωδικών και παραδείσιων πτηνών σε κατοικίες, ή διαμερίσματα πολυκατοικιών, ακόμα και εκεί όπου ο κανονισμός της πολυκατοικίας απαγορεύει την διατήρηση τέτοιων πτηνών, με την προϋπόθεση ότι δεν θα δημιουργούνται προβλήματα κοινής ησυχίας ή άλλες ενοχλήσεις στους περίοικους ή τους ενοίκους της πολυκατοικίας, και ότι τα πτηνά αυτά δεν θα διατηρούνται στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας.

Οι ιδιοκτήτες των ζώων ή πτηνών που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις στις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, τιμωρούνται για μεν τα προβλήματα κοινής ησυχίας και οχλήσεως των περίοικων από τους θορύβους που προκαλούνται καθ' οποιονδήποτε τρόπο από τα κατοικίδια ζώα ή πτηνά σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 417 και 459 του Ποινικού κώδικα, για δε τις λοιπές παραβάσεις σύμφωνα με το άρθρο 23 της παρούσας.

Πέρα από τις ανωτέρω κυρώσεις η Υγειονομική υπηρεσία μπορεί να ζητήσει την απομάκρυνση των ζώων ή των πτηνών η οποία θα γίνεται σε συνεργασία με τον οικείο ΟΤΑ και κατόπιν εγγράφου παραγγελίας του αρμόδιου εισαγγελέα. Στις περιπτώσεις αυτές τα ζώα ή τα πτηνά θα παραδίδονται οπωσδήποτε σε φιλοζωικά σωματεία ή συλλόγους με ευθύνη του ιδιοκτήτη αυτών και σύμφωνα με τις ισχύουσες ειδικές διατάξεις του υπουργείου Γεωργίας.

9. Σε περίπτωση αλλαγής ιδιοκτήτη ενός διαμερίσματος τι γίνεται με το αποθεματικό;

Τυπικά ο παλιός ιδιοκτήτης θα πρέπει να το λάβει από τον διαχειριστή, εφόσον στο διαχειριστή το έχει καταθέσει.

Ο διαχειριστής θα πρέπει να το επιστρέψει στον παλιό ιδιοκτήτη και να το εισπράξει από τον νέο.

Για να απλοποιούμε και λίγο την ζωή μας: ο παλιός ιδιοκτήτης μπορεί να το πάρει από τον νέο.

10. Ώρες κοινής ησυχίας

Ώρες μεσημβρινής και νυκτερινής ησυχίας θεωρούνται οι εξής:
Α. Κατά τη θερινή περίοδο από 15:00 έως 17:30 και από 23:00. έως 07:00.

Β. Κατά τη χειμερινή περίοδο από 15:30 έως 17:30 και από 22:00 έως 07:30.

Θερινή περίοδος, λογίζεται το χρονικό διάστημα, από την 1 Απριλίου έως την 30 Σεπτεμβρίου και ως χειμερινή το χρονικό διάστημα, από την 1 Οκτωβρίου έως την 31 Μαρτίου.

11. Ο όροφος κάτω από το διαμέρισμά μου έχει ενοικιαστεί και χρησιμοποιείται σαν σχολή καράτε - γυμναστήριο. Ο θόρυβος που δημιουργείται είναι μεγάλος με αποτέλεσμα να μην μπορούμε να ησυχάσουμε ποτέ. Έχω επανειλημμένα παραπονεθεί αλλά χωρίς αποτέλεσμα. Τι μπορούμε να κάνουμε;

Αν ο κανονισμός της πολυκατοικίας σας απαγορεύει ρητά, αυτή τη χρήσεις (σχολές κ.λ.π.) όπως συμβαίνει συχνά, τότε απλούστατα θα πάτε σε ένα δικηγόρο, θα καταθέσετε αγωγή

κατά του ιδιοκτήτη του χώρου στο αρμόδιο δικαστήριο και θα απαιτήσετε την απομάκρυνση της σχολής και την αποζημίωσή σας για την ταλαιπωρία.

Αν υπάρχει η σχετική απαγόρευση στον κανονισμό, είμαι σίγουρος ότι θα κερδίσετε την αγωγή.

Αν δεν υπάρχει σχετική απαγόρευση μπορείτε να ζητήσετε και να επιμείνετε να γίνονται σεβαστές οι ώρες κοινής ησυχίας.

12. Τι γίνεται σε περίπτωση που ο διαχειριστής της πολυκατοικίας αρνείται να δώσει λογαριασμό για τα κοινόχρηστα ή παρουσιάζει αποδείξεις δαπανών που δεν είναι νόμιμες;

Το θέμα αυτό πρέπει να συζητηθεί σε συνέλευση όπου θα ζητηθεί από τον διαχειριστή να λογοδοτήσει. Αν ο διαχειριστής αμελεί να προκηρύξει συνέλευση, συνήθως ο κανονισμός προβλέπει ότι ένα ορισμένο ποσοστό των συνιδιοκτητών μπορεί να προκηρύξει νόμιμα συνέλευση στην θέση του διαχειριστή.

Σε περίπτωση που τα πράγματα είναι σοβαρά μπορείς ακόμη να καταφύγεις στα δικαστήρια. Μια σχετική δικαστική απόφαση (ΜΠρ Αθ 9706/1981 - ΕΔΠ 1983,44) προβλέπει ότι: Ο διαχειριστής μπορεί να ανακληθεί με δικαστική απόφαση ύστερα από αγωγή συνιδιοκτήτη αν κριθεί ότι είναι υπαίτιος απιστίας ή βαρύτατης αμελείας.

13. Ποιος νόμος διέπει την λειτουργία της πολυκατοικίας

Η νομολογία η σχετική με θέματα πολυκατοικιών είναι διεσπαρμένη (όπως τόσο συχνά συμβαίνει) και είναι δύσκολο δώσουμε

ένα συνοπτικό κατάλογο.

Ωστόσο ο αρχικός νόμος είναι ο Ν3741/1929 ΦΕΚ Α' 4/9-1-1929, ο οποίος έχει θέσει και τις βάσεις για θέματα οροφκτησίας και συναφή με πολυκατοικίες. Κατόπιν έχει συμπληρωθεί κατά καιρούς όπως με το ΝΔ 1024/1971.

14. Υποχρεούνται όλοι οι ιδιοκτήτες, ανεξάρτητα αν διαμένουν ή όχι στην πολυκατοικία, να αναλάβουν χρέη διαχειριστή; Τι προβλέπεται σε περίπτωση άρνησης; Μπορούν οι ενοικιαστές να γίνουν διαχειριστές; Που κυμαίνεται το κόστος διαχείρισης από εταιρία;

Πρέπει να διαβάσετε τον κανονισμό της πολυκατοικίας, διότι μόνο εκεί μπορεί να βρεθεί η απάντηση στο ερώτημά σας. Πάντως ανεξάρτητα από το τι προβλέπεται στον κανονισμό, πρέπει να έχετε υπόψη σας ότι:

Μπορείτε με απλή πλειοψηφία της συνέλευσης να αλλάξετε το σημείο αυτό του κανονισμού, και να επιτρέψετε π.χ. σε μη ιδιοκτήτη να γίνει διαχειριστής έμμισθος ή άμισθος.

Αν κάποιος αρνείται σθεναρά να γίνει διαχειριστής, δεν σας συμφέρει τελικά να τον υποχρεώσετε, διότι δεν θα δείξει το απαιτούμενο ενδιαφέρον και η πολυκατοικία θα παραμεληθεί. Το ίδιο συμβαίνει αν ο ιδιοκτήτης δεν κατοικεί στην πολυκατοικία.

Η λύση στην περίπτωση αυτή είναι να αναθέσετε την διαχείριση σε μια σωστή εταιρεία. Το κόστος άλλωστε είναι τόσο χαμηλό που δεν αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα.

Επιλέξτε μια καταξιωμένη και σοβαρή εταιρεία, καθώς και στο χώρο αυτό έχουν αρχίσει να εισβάλλουν αλεξιπτωτιστές.

Δυστυχώς δεν μπορώ να σας δώσω συγκεκριμένες τιμές, χωρίς να γνωρίζω κάποια πράγματα για την πολυκατοικία. Αν είστε στην Θεσσαλονίκη, μπορείτε να μας στείλετε email (info@ahellas.gr) ή να μας τηλεφωνήσετε στο 2310 300343, για να σας ενημερώσω και να σας δώσω έγγραφη προσφορά.

15. Τι κάνουμε όταν οι αποπάνω θορυβούν υπερβολικά και συνεχώς και δεν δίνουν σημασία σε παρακλήσεις του διαχειριστή και των γειτόνων και σε παρατηρήσεις της αστυνομίας;

Η ερώτησή σου δεν έχει άμεση σχέση με την διαχείριση μίας πολυκατοικίας. Ο διαχειριστής δεν μπορεί να είναι χωροφύλακας.

Η απάντησή που μπορώ να σου δώσω είναι ότι είναι θέμα αστικού κώδικα. Η καλύτερη λύση είναι να συνεννοηθείτε, όλοι εσείς που ενοχλήστε από τους ενοίκους του συγκεκριμένου διαμερίσματος, και να ζητήσετε την βοήθεια δικηγόρου.

16. Για όλο το διάστημα που κατοικώ στην πολυκατοικία σαν ενοικιαστής ήμουν υποχρεωμένος να καταβάλω 3 ευρώ κάθε μήνα για αποθεματικό ταμείο. Τώρα που ξενοικιάζω το διαμέρισμα και φεύγω από την πολυκατοικία θα πρέπει να μου επιστραφούν κάποια χρήματα;

Τα χρήματα που συγκεντρώνονται για σχηματισμό ή προσαύξηση αποθεματικού ταμείου, ή προκαταβολής δαπανών ή εγγύησης ή όπως αλλιώς μπορεί αυτό να ονομαστεί, επιστρέφονται ΕΞ ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ στον ενοικιαστή που αποχωρεί από την πολυκατοικία, αλλά άτοκα. Πρέπει λοιπόν να πάρεις πίσω όλα τα χρήματα που κατέβαλες με κάποια από τις παραπάνω αιτιολογίες, δεν μπορείς όμως να ζητήσεις τόκο.

Προϋπόθεση είναι βέβαια να έχεις εκκαθαρίσει τις υποχρεώσεις σου έναντι της πολυκατοικίας.

17. Στην πολυκατοικία που μένω μου κάνουν παρατηρήσεις για κάθε δραστηριότητα στις ώρες κοινής ησυχίας: για το περπάτημα, το μαγείρεμα, την πτώση αντικειμένων, την τηλεόραση, τον υπολογιστή κ.λ.π. Τελικά τι επιτρέπεται να κάνω τις ώρες κοινής ησυχίας;

Κατά τις ώρες κοινής ησυχίας πρέπει να κάνετε ησυχία! Η συγκατοίκηση στην πολυκατοικία δυστυχώς θέτει σε όλους κάποιους περιορισμούς. Προσπαθήστε να:

- Κρατάτε κλειστές μπαλκονόπορτες και παράθυρα.
- Αν θέλετε να ακούσετε μουσική ή τηλεόραση σε υψηλή ένταση, χρησιμοποιήστε ακουστικά (υπάρχουν και ασύρματα που δεν παρεμποδίζουν τις κινήσεις σας).
- Μην φοράτε τακούνια μέσα στο σπίτι.
- Να προγραμματίζετε τις δραστηριότητες που πιθανόν να προκαλούν θορύβους, εκτός των ωρών κοινής ησυχίας.
- Τοποθετήστε όσα περισσότερα χαλιά και μοκέτες μπορείτε.

Είναι γνωστό ότι οι μεσοτοιχίες και τα πατώματα στις πολυκατοικίες είναι πολύ λεπτά και κάθε θόρυβος μεταφέρεται στα γειτονικά διαμερίσματα. Λάβετε το υπόψη.

18. Αγόρασα την ιδιοκτησία μου για να κατοικήσω, τώρα όμως θέλω να την χρησιμοποιήσω σαν επαγγελματική στέγη. Υπάρχει πρόβλημα;

Συνήθως ο κανονισμός της πολυκατοικίας αποκλείει ρητά ορισμένες χρήσεις για τις ιδιοκτησίες του κτηρίου. Αν προορίζετε λοιπόν την ιδιοκτησία σας για κάποια απ' αυτές της χρήσεις καλύτερα να το ξεχάσετε. Ο κανονισμός συνήθως δεν επιτρέπει χρήσεις υψηλής οχλήσεως όπως μηχανουργεία, χημικά εργαστήρια, χοροδιδασκαλεία, οίκους ανοχής και τα παρόμοια. Για να επέλθει αλλαγή στο σημείο αυτό του κανονισμού συνήθως χρειάζεται παμπηφία, πράγμα πολύ δύσκολο έως αδύνατο. Εκτός από τις χρήσεις οι οποίες απαγορεύονται ρητά από τον κανονισμό, όλες οι άλλες επιτρέπονται.

19. Τι συνιστάτε στους ενοίκους που εγκαθίστανται σε μια καινούργια πολυκατοικία;

Θα αναφέρουμε επιγραμματικά μερικά πράγματα που συνήθως παραβλέπονται από τους ενοίκους μιας νέας πολυκατοικίας:

- Κάθε ένοικος πρέπει να διαβάσει προσεκτικά και να κατανοήσει τον κανονισμό και την οριζόντια ιδιοκτησία.
- Ο διαχειριστής πρέπει να οριστεί και να αναλάβει τα καθήκοντά του αμέσως. Οι καθυστερήσεις θα φέρουν μόνο μπερδέματα και διαμάχες αργότερα.
- Όλοι οι ένοικοι πρέπει νωρίς να φροντίσουν να βρουν τους διάφορους διακόπτες που απομονώνουν τις διάφορες παροχές στο διαμέρισμά τους όπως νερού ηλεκτρικού ρεύματος, θέρμανσης κ.λ.π. Επίσης να προμηθευτούν κλειδιά για να έχουν πρόσβαση στους χώρους αυτούς. Έτσι σε περίπτωση ανάγκης θα είναι προετοιμασμένοι.
- Οι διάφοροι τεχνικοί πριν παραδώσουν τα συστήματα για λειτουργία επισημαίνουν ποιοι μετρητές (θέρμανσης, ύδρευσης κλπ) ανήκουν σε κάθε διαμέρισμα. Καλό είναι ο κάθε ένοικος να επιβεβαιώσει αν οι μετρητές αυτοί είναι πράγματι σωστά αντιστοιχισμένοι.
- Το θέμα της παραλαβής μίας νέας ιδιοκτησίας από τον κατασκευαστή είναι σοβαρό. Καλό είναι ο κάθε ιδιοκτήτης πριν υπογράψει τα σχετικά έγγραφα της παραλαβής να αναθέσει τον έλεγχο σε μηχανικό της εμπιστοσύνης του, για να αποφύγει προβλήματα αργότερα.

20. Αγόρασα ένα διαμέρισμα και υπέγραψα έναν κανονισμό πολυκατοικίας (εγώ και όλοι οι αγοραστές) σύμφωνα με τον οποίο οι οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο ως κατοικία. Ένας από τους συνιδιοκτήτες θέλει τώρα να μετατρέψει το διαμέρισμα σε οδοντιατρείο. Μπορεί να το κάνει;

Αν ο κανονισμός ορίζει ρητά ότι οι ιδιοκτησίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο σαν κατοικίες, τότε δεν επιτρέπεται καμία άλλη χρήση και ειδικά καμία επαγγελματική χρήση. Για να τροποποιηθεί το σημείο αυτό του κανονισμού απαιτείται το 65% των συνιδιοκτητών του κτιρίου, δηλαδή 650 στους 1000 ψήφους (άρθρο 9 νόμος 1562/1985)

21. Παρότι μου έχει ανατεθεί η διαχείριση από την συνέλευση, ο προηγούμενος διαχειριστής δεν μου παραδίδει γιατί λέει ότι διαφωνούν δύο συνιδιοκτήτες. Είναι σωστό;

Εάν η συνέλευση η οποία σας όρισε διαχειριστή έγινε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τον κανονισμό, τότε νόμιμος

διαχειριστής είσαι εσύ πλέον και ο προηγούμενος πρέπει να σου παραδώσει άμεσα την διαχείριση και όλα τα σχετικά. Αν κάποιος συνιδιοκτήτης διαφώνησαν και μειοψήφησαν στην συνέλευση, αυτό δεν αλλάζει την απόφαση η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία. Είναι αυτονόητο ότι για να ισχύει η απόφαση μια συνέλευση, αυτή πρέπει να έχει συγκληθεί και διεξαχθεί ακριβώς όπως προβλέπει ο κανονισμός.

22. Η πολυκατοικία μας έχει αναθέσει σε εταιρία την διαχείριση και πρόσφατα έμαθα ότι δεν υπάρχει κάποιο συμφωνητικό ή έστω κάποιο χαρτί που να δηλώνει τις υποχρεώσεις του γραφείου απέναντι μας.

Το "χαρτί" που ορίζει τα καθήκοντα τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του διαχειριστή της πολυκατοικίας, είτε αυτός είναι ένας από τους συνιδιοκτήτες, είτε κάποια εταιρία, είναι ο κανονισμός της πολυκατοικίας. Όσον αφορά την ανάθεση, αρκεί να συνταχθεί ένα απλό πρακτικό γενικής συνέλευσης, το οποίο να αναθέτει την διαχείριση στο γραφείο. Αν δεν υπάρχει τέτοιο πρακτικό και αν γενικά ποτέ δεν κρατούσατε έγγραφο πρακτικά στις συνελεύσεις της πολυκατοικίας σας, τότε μπορεί να θεωρηθεί ότι η ανάθεση είναι νόμιμη, η θέση όμως του γραφείου είναι πολύ επισφαλής σε περιπτώσεις αμφισβήτησης από δυστροπούντες ενοίκους.

23. Πιστεύω ότι η καθαρίστρια της πολυκατοικίας μας δεν κάνει σωστά την δουλειά της. Για τον λόγο αυτό δεν θέλω να πληρώσω αυτό που μου αναλογεί από τον μισθό της. Μπορώ να το κάνω;

Σου συνιστώ να εξετάσεις αν η χρέωση και η κατανομή της συγκεκριμένης δαπάνης είναι σωστή σύμφωνα με τον κανονισμό. Αν ναι, τότε πρέπει να την πληρώσεις. Ο σωστός τρόπος για να θέσης το ζήτημα είναι στην γενική συνέλευση όπου θα πεις την άποψή σου και θα ζήτησης να ληφθούν κατάλληλα μέτρα, ή και να αλλάξετε καθαρίστρια. Κατόπιν θα ληφθεί απόφαση με πλειοψηφία την οποίας θα πρέπει να σεβαστείς.

24. Είμαι ιδιοκτήτης οροφοδιαμερίσματος τελευταίου ορόφου το οποίο δεν έχει μόνωση. Μπορώ να απαιτήσω την κατασκευή της; Τι μπορώ να κάνω στη περίπτωση που οι άλλοι ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας δεν συναινούν υπέρ της κατασκευής;

Αν στον κανονισμό της πολυκατοικίας σου δεν αναφέρεται τίποτα σχετικό, τότε ισχύει το εξής:
Η παραπάνω εργασία είναι κοινόχρηστη δαπάνη και θα πρέπει

να χρεωθεί στα κοινόχρηστα. Καλό όμως είναι για να μην υπάρχουν διενέξεις να ληφθεί απόφαση, με απλή πλειοψηφία από συνέλευση των συνιδιοκτητών. Αν η πλειοψηφία της συνέλευσης δεν συναινεί στην πραγματοποίηση της, τότε θα αναγκασθείς να πληρώσεις για την εργασία μόνος σου και έπειτα να την διεκδικήσεις σε δικαστήριο. Στην περίπτωση που την κάνεις μόνος καλό είναι να έχεις πάρει τρεις γραπτές προσφορές.

25. **Μπορεί διαχειριστής να μην μου επιτρέψει να κάνω προσωπικό έλεγχο των αποδείξεων δαπανών (πετρέλαιο κ.τ.λ.); Μπορώ να ζητήσω να βγάλω φωτοαντίγραφα των αποδείξεων; Είμαι υποχρεωμένος να πληρώσω κοινόχρηστα για τα οποία δεν υπάρχουν θεωρημένες-νόμιμες αποδείξεις; Επίσης ο διαχειριστή παραγγέλνει και παραλαμβάνει πετρέλαιο μόνος του χωρίς την παρουσία άλλων ενοίκων. Μετά από έλεγχο διαπιστώθηκε έλλειμμα στην ποσότητα που παραλήφθηκε με τον τρόπο αυτό. Τι πρέπει να κάνουμε;**

Οι περισσότεροι κανονισμοί (όπως και η απλή λογική) επιβάλλουν στον διαχειριστή να αιτιολογεί στους ενοίκους τις δαπάνες σε ορισμένα τακτικά διαστήματα. Στα διαστήματα αυτά ο διαχειριστής πρέπει να παρουσιάζει τις δαπάνες και να τις αιτιολογεί με κάθε τρόπο στους ενοίκους οι οποίοι καλούνται να πληρώσουν. Πέραν τούτου έχεις δικαίωμα να ζητήσεις διευκρινήσεις και αποδεικτικά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των νόμιμων παραστατικών, και αν δεν σου επιδειχτούν ή δεν είναι ικανοποιητικά, να καταφύγεις στα αρμόδια δικαστήρια. Πριν απ' αυτό, φυσικά, καλό είναι να συζητηθούν όλα τα παραπάνω στην συνέλευση των συνιδιοκτητών, η οποία θα πρέπει να ζητήσει από τον διαχειριστή να σέβεται ορισμένες αρχές όπως παράδοση πετρελαίου με παρουσία των ενοίκων, θεωρημένα παραστατικά δαπανών κ.λ.π. Αν ο διαχειριστής αρνηθεί να συγκαλέσει έκτακτη συνέλευση, ο κανονισμός συνήθως προβλέπει διαδικασία με την οποία άλλοι συνιδιοκτήτες μπορούν να το κάνουν.

Η δική μας πρακτική σαν επαγγελματίες διαχειριστές είναι να τοιχοκολλούνται ΠΑΝΤΑ φωτοτυπίες των παραστατικών ΟΛΩΝ των δαπανών μαζί με την μηνιαία συγκεντρωτική κατάσταση κοινοχρήστων, αλλά και να επιτρέπουμε ανά πάσα στιγμή τον έλεγχο των παραστατικών των μετρήσεων και των λοιπών στοιχείων από οποιονδήποτε ένοικο το επιθυμεί. Τα παραστατικά και όλα τα σχετικά στοιχεία (μετρήσεις κ.α.) είναι τακτοποιημένα και νοικοκυρεμένα κατά μήνα στον σχετικό φάκελο, για να μπορεί να γίνει εύκολα λεπτομερής έλεγχος. Ακόμη δεν παραδίδουμε ΠΟΤΕ πετρέλαιο χωρίς την παρουσία

και τον έλεγχο τουλάχιστον ενός ενοίκου της πολυκατοικίας. Καλό είναι αυτά τα απλά (και αυτονόητα) πράγματα να τηρούνται απ' όλους για να μην παρουσιάζονται τέτοιου είδους προβλήματα.

26. **Θα ήθελα να ρωτήσω, κατά πόσο είναι νόμιμο να κλείνεται το μπαλκόνι ενός ρετιρέ με κεραμοσκεπή και αλουμιένιες τζαμαρίες; Αν αργότερα τοποθετηθούν εκεί και σώματα καλοριφέρ θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να αλλάξει τα χιλιοστά επιβάρυνσης του ρετιρέ όσον αφορά την θέρμανση και την συμμετοχή του στις κοινόχρηστες δαπάνες;**

Για την νομιμότητα των μετασκευών στο μπαλκόνι του ρετιρέ, αρμόδια είναι η πολεοδομία, στην οποία πρέπει να απευθύνεις τις ερωτήσεις σου. Γενικά όμως ότι τα μπαλκόνια, βεράντες κ.λ.π. αποτελούν ημιυπαίθριους χώρους και σαν τέτοιοι πρέπει να παραμένουν ανοικτοί από την μία τουλάχιστον πλευρά. Όσον αφορά την τοποθέτηση επιπλέον θερμαντικών σωμάτων στον χώρο που δημιουργείται (αλλά και για οποιαδήποτε αλλαγή, σε οποιονδήποτε χώρο, αφορά την θέρμανση αλλά και τα ποσοστά κατανομής δαπανών γενικά) μπορώ να σου απαντήσω με βεβαιότητα ότι για να πραγματοποιηθεί πρέπει να συμφωνήσει η συνέλευση των συνιδιοκτητών, και μάλιστα με ποσοστό 65%. Εάν εγκριθεί η μεταβολή, ο ιδιοκτήτης που την ζήτησε και ο οποίος ωφελείται, πρέπει με δικά του έξοδα να φροντίσει για την σύναξη νέας μελέτης θέρμανσης από Μηχανολόγο Μηχανικό η οποία να λαμβάνει υπόψη τις μεταβολές. Κατόπιν η νέα αυτή μελέτη θέρμανσης θα πρέπει να εγκριθεί και πάλι με ποσοστό 65% από την γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών να πάρει την μορφή συμβολαιογραφικού εγγράφου να υπογραφεί από όλους τους συνιδιοκτήτες και να μεταγραφεί νόμιμα στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

Καταλαβαίνω ότι τα παραπάνω είναι χρονοβόρα και άκρως γραφειοκρατικά, αλλά είναι ο μόνος τρόπος για να γίνει σωστά η συγκεκριμένη μεταβολή.

Πιο απλά ο συνιδιοκτήτης που κάνει την μεταβολή μπορεί να ζητήσει απλά την προφορική άδεια των λοιπών συνιδιοκτητών, είναι όμως έτσι ανοικτός σε μελλοντικές αμφισβητήσεις, οι οποίες, μην έχεις καμιά αμφιβολία, θα παρουσιαστούν αργά ή γρήγορα.

27. **Είμαι συνιδιοκτήτης και κάτοικος σε πολυκατοικία η οποία δεν έχει κανονισμό. Κάποιοι από τους συνιδιοκτήτες ζητούμε την σύσταση κανονισμού, ενώ κάποιοι άλλοι το θεωρούν περιττό. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση;**

Αυτό που προβλέπει σχετικά το άρθρο 9 του νόμου 1562/1985 είναι ότι : " Αν υπάρχει ήδη χωριστή κατ' ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησία, δεν έχει όμως καταρτιστεί κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών, η πλειοψηφία τουλάχιστον 60% των συγκυριών δικαιούται να ζητήσει δικαστικώς, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, να καταρτιστεί κανονισμός εφόσον είναι αναγκαίος για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών". Στην περίπτωση που τελικά δεν μπορέσετε να φτιάξετε κανονισμό, για οποιοδήποτε διαφορά μεταξύ των συνιδιοκτητών, εφαρμογή έχουν οι σχετικοί νόμοι που είναι ο 3741/1929, και άλλοι μεταγενέστεροι που τον συμπληρώνουν σε επιμέρους θέματα, όπως: 960/1979 και 1221/1981 για τους χώρους στάθμευσης, 1512/1985 για θέματα κατανομής δαπανών θέρμανσης, 1562/1985 για διάφορα θέματα κ.ά.

28. **Στον όροφο μου εκτός από την κατοικία μου υπάρχουν τα γραφεία μιας εταιρείας. Η πόρτα του γραφείου μένει πάντα ανοιχτή με αποτέλεσμα να υπάρχει συνεχής ενόχληση από θορύβους και καπνό από τσιγάρα. Ο κανονισμός της πολυκατοικίας δεν προβλέπει κάτι σχετικό. Τι μπορεί να γίνει;**

Τέτοια πράγματα συνήθως δεν προβλέπονται από τους κανονισμούς των πολυκατοικιών. Αυτό που μπορείς να κάνεις είναι να ζητήσεις στην επόμενη συνέλευση των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας (εσύ ή ίδια εάν είσαι ιδιοκτήτρια, ή ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματός σου εάν το ενοικιάζεις) να μπουν κάποιος σχετικοί κανόνες. Μπορείς ακόμη να επικαλεστείς τα άρθρα του Αστικού Κώδικα σχετικά με την παρακώλυση χρήσης γειτονικών ιδιοκτησιών.

29. **Θα ήθελα να μάθω με ποια διαδικασία μπορεί να γίνει τροποποίηση υφισταμένων άρθρων κανονισμού πολυκατοικίας ή προσθήκη άλλων.**

Για κάθε τροποποίηση που θέλετε να κάνετε σύμφωνα με το άρθρο 9 του νόμου 1562/1985 απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του 65% των συνιδιοκτητών και να γίνει μέσω της δικαστικής οδού. Κατόπιν η όποια τροποποίηση στον κανονισμό, πρέπει αυτή να λάβει την μορφή συμβολαιογραφικού εγγράφου να υπογραφεί απ' όλους τους συνιδιοκτήτες και να μεταγραφεί νόμιμα στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.