



ΤΟΜΟΣ 6

ΓΕΝΙΚΕΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΜΕ ΣΤΟΧΟ
ΤΗ ΛΗΨΗ ΕΓΚΥΡΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΩΝ
ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

Για Διαχειριστές και Συνιδιοκτήτες

68 σελίδες – Τιμή 10,00 €

Στοιχεία του βιβλίου

Συγγραφέας Τερίνα Τσουρού

Εκδότης Τερίνα Τσουρού

1^η έκδοση Σεπτέμβριος 2018

ISBN 978-960-98112-3-1

Εξώφυλλο μαλακό

Σελίδες 68

Μέγεθος 20,5 X 14,5

Η ομαλή και νομότυπη διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων έχει άμεσο αντίκτυπο στην ποιότητα διαβίωσης όλων των ενοίκων, στην κατάσταση του κτιρίου και στην εμπορική αξία των ξεχωριστών ιδιοκτησιών.

Αυτό το βιβλίο

- ✓ **ΕΙΝΑΙ** ένας πλήρης οδηγός για τη νομότυπη οργάνωση και την ομαλή διεξαγωγή Γενικών Συνελεύσεων, με στόχο τη λήψη έγκυρων και κατάλληλων αποφάσεων, προς όφελος όλων των συνιδιοκτητών.
- ✓ **ΠΕΡΙΕΧΕΙ** σε απλή γλώσσα όλες τις θεσμικές προβλέψεις για τη νομότυπη διεξαγωγή μιας Γενικής Συνέλευσης:
 - σύγκληση ▪ απαρτία ▪ πρόσκληση ▪ πλειοψηφία
 - θέματα ημερήσιας διάταξης ▪ δικαίωμα συμμετοχής.
- ✓ **ΕΞΗΓΕΙ** όλες τις θεσμικές προϋποθέσεις για τη λήψη έγκυρων αποφάσεων.
- ✓ **ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ** δοκιμασμένες **διαδικασίες και υποδείγματα** για:
 - 1) τη συμμόρφωση με τις θεσμικές προϋποθέσεις λήψης έγκυρων αποφάσεων,
 - 2) τη σύνταξη και υπογραφή σωστών πρακτικών,
 - 3) τον προσχεδιασμό μέρους των πρακτικών,
 - 4) την αποτελεσματική ενημέρωση των συνιδιοκτητών πριν από μια Γενική Συνέλευση,
 - 5) τη διεξαγωγή επιτυχημένων Γενικών Συνελεύσεων, με τη συνδρομή Προέδρου και Γραμματέα και
 - 6) την ενημέρωση των συνιδιοκτητών για τις αποφάσεις μιας Γενικής Συνέλευσης.

✓ **ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ** επίσης

- κριτήρια διατύπωσης και αξιολόγησης των εισηγήσεων,
- στοιχεία πληρότητας στην καταγραφή των αποφάσεων,
- τρόπους αποτελεσματικής αντιμετώπισης των ατόμων που εμποδίζουν την ομαλή διεξαγωγή μιας Γενικής Συνέλευσης.

Προσοχή: δεν το χρειάζονται όσοι αγόρασαν τον Τόμο 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Γενική Συνέλευση είναι κάθε συνεδρίαση της Συνέλευσης των Ιδιοκτητών, που συγκαλείται με συγκεκριμένη διαδικασία, για τη λήψη αποφάσεων οι οποίες δεσμεύουν όλους τους συνιδιοκτήτες.

Οι **αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων** καθορίζουν τους βασικούς στόχους διαχείρισης και τη δυνατότητα επίτευξής τους.

Μόνο με **ομαλή και νομότυπη διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων** στις οποίες συμμετέχουν αν όχι όλοι, τουλάχιστον οι περισσότεροι συνιδιοκτήτες, μια πολυκατοικία μπορεί να εξασφαλίσει διαχρονικά:

- α) ικανοποιητική ποιότητα διαβίωσης για όλους τους ενοίκους,
- β) διατήρηση του κτιρίου σε καλή κατάσταση,
- γ) βιώσιμη οικονομική διαχείριση,
- δ) αποτροπή υποτίμησης των ξεχωριστών ιδιοκτησιών.

★ Σκοπός του βιβλίου

Το βιβλίο αυτό αποσκοπεί να προσφέρει σε όσους συμμετέχουν στη διοίκηση και διαχείριση μιας πολυκατοικίας:

- α) πλήρη ενημέρωση για τη νομότυπη διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων,
- β) αντικειμενικά κριτήρια για τη διατύπωση και αξιολόγηση των εισηγήσεων και
- γ) μια σειρά από πρακτικές και δοκιμασμένες διαδικασίες για την επίτευξη ομαλών και εποικοδομητικών συζητήσεων με στόχο τη λήψη έγκυρων και κατάλληλων αποφάσεων, που εξυπηρετούν το κοινό συμφέρον των συνιδιοκτητών.

★ Καινοτομίες του βιβλίου

▪ Τεκμηριωμένη παρουσίαση του νομικού πλαισίου

Όλες οι πληροφορίες που διατυπώνονται ως απορρέουσες από το ισχύον νομικό πλαίσιο, τεκμηριώνονται με αυτόλεξει παράθεση ή/και σαφή ένδειξη του σχετικού κειμένου (νομοθέτημα ή απόφαση Δικαστηρίου).

▪ Πληρότητα πληροφόρησης

Καλύπτονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με την οργάνωση και τη διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων.

▪ Διαδικασίες οργάνωσης μιας Γενικής Συνέλευσης

Προτείνονται πρακτικές ενέργειες για:

- 1) αύξηση της συμμετοχής των συνιδιοκτητών στη λήψη των αποφάσεων, με την καθιέρωση του εντύπου «πρόθεσης ψήφου»,
- 2) αποτελεσματική και έγκαιρη ενημέρωση όλων των συνιδιοκτητών για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

▪ Διατύπωση και αξιολόγηση των εισηγήσεων

Προτείνονται αντικειμενικά κριτήρια για την διατύπωση και την αξιολόγηση των εισηγήσεων.

▪ Σύνταξη σωστών πρακτικών

Αναφέρονται και επεξηγούνται τα βασικά στοιχεία πληρότητας στην καταγραφή των αποφάσεων.

Παρέχονται υποδείγματα και διαδικασίες για τη σύνταξη των πρακτικών και την αποφυγή αλλοίωσης του περιεχομένου τους.

▪ **Διεξαγωγή ομαλών Γενικών Συνελεύσεων**

Προτείνονται απλές διαδικασίες για τη διεξαγωγή επιτυχημένων Γενικών Συνελεύσεων και την αποτελεσματική αντιμετώπιση όσων διαταράσσουν την ομαλή και γαλήνια εξέλιξη της συνεδρίασης των συνιδιοκτητών.

▪ **Ενημέρωση των συνιδιοκτητών μετά τη Συνέλευση**

Προτείνεται σύνταξη αποσπάσματος του Πρακτικού με τις αποφάσεις μιας Γενικής Συνέλευσης και παρέχονται σχετικά υποδείγματα.

*** Δομή του βιβλίου**

Το βιβλίο έχει 7 κεφάλαια.

<p>▪ Κεφ.1</p>	<p>Θεσμικά στοιχεία των Γενικών Συνελεύσεων Σύγκληση, απαρτία, πρόσκληση, πλειοψηφία, θέματα ημερήσιας διάταξης, δικαίωμα συμμετοχής, προϋποθέσεις λήψης έγκυρων αποφάσεων.</p>
<p>▪ Κεφ.2</p>	<p>Πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων Σύνταξη και υπογραφή σωστών πρακτικών, υποδείγματα διατύπωσης.</p>
<p>▪ Κεφ.3</p>	<p>Ενημέρωση πριν από μια Γενική Συνέλευση Κριτήρια και υποδείγματα διατύπωσης εκθέσεων και εισηγήσεων και τρόποι αποστολής των εγγράφων αυτών στους συνιδιοκτήτες.</p>
<p>▪ Κεφ.4</p>	<p>Διεξαγωγή Γενικών Συνελεύσεων Χώρος, διάρκεια, ενέργειες πριν την έναρξη, διορισμός Προέδρου και Γραμματέα, κριτήρια αξιολόγησης των εισηγήσεων, τρόποι αντιμετώπισης ατόμων που εκδηλώνουν θυμό, φόβο και παράτυπες συμπεριφορές.</p>

▪ Κεφ.5	Σημαντικότητα των Γενικών Συνελεύσεων Καθίσταται σαφές πως οι Γενικές Συνελεύσεις αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα κοινόκτητα «αγαθά» μιας πολυκατοικίας.
▪ Κεφ.6	Προετοιμασία για τη συμμετοχή σε μια Γ.Σ. Τι συνιστάται να κάνουν οι συνιδιοκτήτες και οι εκπρόσωποι των συνιδιοκτητών, προτού προσέλθουν σε μια Γενική Συνέλευση.
▪ Κεφ.7	Σύνοψη αποφάσεων μιας Γενικής Συνέλευσης Παρέχονται δύο υποδείγματα συνοπτικής αναφοράς των αποφάσεων μιας Γενικής Συνέλευσης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.	Θεσμικά στοιχεία των Γενικών Συνελεύσεων	5
1.1	Σύγκληση των Γενικών Συνελεύσεων	5
1.1.1	Ποιος συγκαλεί τις Γενικές Συνελεύσεις	5
1.1.2	Πώς και πότε συγκαλείται μια Γενική Συνέλευση	6
1.1.2.1	Ελάχιστος χρόνος σύγκλησης	6
1.1.2.2	Τρόπος ενημέρωσης των συνιδιοκτητών	6
1.1.3	Πρόσκληση σε Γενική Συνέλευση	8
1.2	Θέματα ημερήσιας διάταξης	10
1.3	Νομότυπη συμμετοχή στις Γενικές Συνελεύσεις	12
1.3.1	Έντυπο πρόθεσης ψήφου	14
1.3.2	Συμμετοχή μισθωτών και άλλων τρίτων	16
1.3.3	Συγκυριότητα ξεχωριστής ιδιοκτησίας	17
1.3.3.1	Συνιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου	17
1.3.3.2	Ιδιοκτησία με επικαρπωτή και ψιλό κύριο	18
1.4	Απαρτία	18
1.5	Εγκυρότητα αποφάσεων Γενικής Συνέλευσης	19
1.5.1	Προϋποθέσεις για τη λήψη έγκυρων αποφάσεων	20
1.5.2	Απαιτούμενη πλειοψηφία	20
1.5.2.1	Πλειοψηφία προβλεπόμενη από τον κανονισμό	20
1.5.2.2	Πλειοψηφία προβλεπόμενη από το νόμο	21
1.5.3	Παραβίαση του νόμου ή του κανονισμού	21
1.5.3.1	Έγκυρη απόφαση παράβασης του κανονισμού	22
1.5.4	Πως ακυρώνεται μια απόφαση	22
2.	Πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων	23
2.1	Σύνταξη και υπογραφή του πρακτικού	23
2.1.1	Υπογραφή του πρακτικού	24
2.2	Περιεχόμενο του πρακτικού	25
2.2.1	Βασικά στοιχεία λήψης μιας απόφασης	28
2.2.2	Προσχεδιασμένο μέρος του πρακτικού	29
2.3	Παραδείγματα ανακρίβειας πρακτικού	30
2.3.1	Αλλοίωση του πρακτικού	30
2.3.2	Υπογραφή του πρακτικού πριν τη σύνταξη του	31
2.4	Βιβλίο πρακτικών	31
2.4.1	Βιβλίο για χειρόγραφα πρακτικά	31
2.4.2	Βιβλίο για δακτυλογραφημένα πρακτικά	31
2.4.3	Έγγραφα συνημμένα στο πρακτικό	32

3.	Ενημέρωση πριν από τη Γενική Συνέλευση	33
3.1	Αναφορές και εκθέσεις	33
3.1.1	Έκθεση πεπραγμένων διαχειριστικής περιόδου	33
3.1.2	Αναφορά γεγονός ή προβλήματος	34
3.1.3	Αναφορά αμέλειας του διαχειριστή	36
3.2	Εισηγήσεις στη Γενική Συνέλευση	37
3.2.1	Εισηγήσεις για επίλυση τεχνικής αστοχίας	38
4.	Διεξαγωγή Γενικών Συνελεύσεων	41
4.1	Χώρος και διάρκεια της Γενικής Συνέλευσης	41
4.2	Ενέργειες κατά την προσέλευση των ιδιοκτητών	42
4.3	Ενέργειες κατά την έναρξη της συνεδρίας	42
4.4	Διαδικασία ομαλής διεξαγωγής της συνεδρίας	43
4.5	Κριτήρια αξιολόγησης εισηγήσεων και σχολίων	45
4.5.1	Ερωτηματολόγιο αξιολόγησης των εισηγήσεων	45
4.5.2	Αναγνώριση της ποιότητας των σχολίων	46
4.5.3	Νομότυπη αξιολόγηση λογοδοσίας διαχειριστή	46
4.5.4	Σκοπός των εισηγήσεων και των σχολίων	48
4.6	Μη επίτευξη της νόμιμης απαρτίας	48
5.	Σημαντικότητα των Γενικών Συνελεύσεων	49
6.	Προετοιμασία για τη συμμετοχή σε Γ.Σ.	51
7.	Σύνοψη αποφάσεων μιας Γενικής Συνέλευσης	53
7.1	Υπόδειγμα 1 – μόνο οι αποφάσεις	53
7.2	Υπόδειγμα 2 – με συμπληρωματικές πληροφορίες	54
	Πηγές πληροφόρησης	55