



ΤΟΜΟΣ 7

ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

▪ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ▪ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

Εγχειρίδιο για Διαχειριστές και Ιδιοκτήτες

110 σελίδες – Τιμή 15,00 €

Στοιχεία του βιβλίου

Συγγραφέας **Τερίνα Τσουρού**

Εκδότης **Τερίνα Τσουρού**

1^η έκδοση **Σεπτέμβριος 2018**

ISBN **978-960-98112-4-8**

Εξώφυλλο **μαλακό**

Σελίδες **112**

Μέγεθος **20,5 X 14,5**

Οι περισσότερες διενέξεις μεταξύ συνιδιοκτητών και διαχειριστών δεν είναι μόνο δυσάρεστες αλλά και **παράνομες** σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο.

Αυτό το βιβλίο

✓ **ΕΙΝΑΙ** ένας πλήρης οδηγός των θεσμικών δικαιωμάτων, υποχρεώσεων, αρμοδιοτήτων και εξουσιών που έχουν οι διαχειριστές και οι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων μιας πολυκατοικίας.

✓ **ΕΞΗΓΕΙ** τι είναι και πώς γίνεται νομότυπα η **λογοδοσία** του διαχειριστή, καθώς και το **ρόλο των Εταιρειών Διαχείρισης**.

✓ **ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ** μια σειρά από δοκιμασμένες διαδικασίες για την **αποτελεσματική επικοινωνία** μεταξύ διαχειριστών και συνιδιοκτητών.

Προσοχή: δεν το χρειάζονται όσοι αγόρασαν τον Τόμο 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Είναι ευρέως διαδεδομένη η λανθασμένη αντίληψη πως η διοίκηση - διαχείριση μιας πολυκατοικίας, είναι αποκλειστική αρμοδιότητα και ευθύνη ενός ατόμου: του διαχειριστή.

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, η διοίκηση και διαχείριση μιας πολυκατοικίας είναι **συναρμοδιότητα και συνυπευθυνότητα όλων των συνιδιοκτητών** και ασκείται μέσω του διαχειριστή, που είναι ο νόμιμα διορισμένος εκπρόσωπός τους.

* Σκοπός του βιβλίου

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

α) Πλήρη ενημέρωση για τη νομότυπη άσκηση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεών τους είτε ως συνιδιοκτήτες, είτε ως διαχειριστές.

β) Αντικειμενική και ορθή πληροφόρηση για την κατανόηση του ρόλου και των ευθυνών του εκάστοτε διαχειριστή και όλων των συνιδιοκτητών για την εύρυθμη λειτουργία της πολυκατοικίας και την αποτροπή δομικής, εμπορικής και κοινωνικής υποβάθμισης του κτιρίου.

γ) Μια σειρά από πρακτικές και δοκιμασμένες διαδικασίες για την επίτευξη αλληλέγγυης και συνυπεύθυνης διοίκησης και διαχείρισης της πολυκατοικίας, που αποτελεί το θεμέλιο λίθο για τη διαχρονική εξυπηρέτηση του κοινού συμφέροντος όλων των συνιδιοκτητών.

★ Καινοτομίες του βιβλίου

▪ **Τεκμηριωμένη παρουσίαση του νομικού πλαισίου**

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

▪ **Πληρότητα πληροφόρησης**

Καλύπτονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη νομότυπη άσκηση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του διαχειριστή και των συνιδιοκτητών όσον αφορά στη διοίκηση και διαχείριση της πολυκατοικίας.

▪ **Επικοινωνία από και προς το διαχειριστή**

Προτείνονται πρακτικές διαδικασίες για:

- 1) τη νομότυπη και αποτελεσματική επικοινωνία με το διαχειριστή,
- 2) τη νομότυπη και αποτελεσματική επικοινωνία από το διαχειριστή .

▪ **Εξάλειψη παρερμηνειών και αυθαιρειών**

Εντοπίζονται και εξαλείφονται οι επικρατούσες παρερμηνείες του νομικού πλαισίου που οδηγούν σε πληθώρα αυθαίρετων ενεργειών και παράτυπων συμπεριφορών από συνιδιοκτήτες και διαχειριστές.

▪ **Υπόδειγμα παροχής λογοδοσίας του διαχειριστή**

Διευκρινίζεται η έννοια της λογοδοσίας κατά το ισχύον νομικό πλαίσιο και παρέχεται υπόδειγμα εντύπων για την παροχή λογοδοσίας από το διαχειριστή στη Συνέλευση των Ιδιοκτητών.

▪ **Ρόλος εταιρειών διαχείρισης**

Περιγράφονται οι υπηρεσίες που μπορούν να αναλάβουν οι εταιρείες διαχείρισης, σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο και προς όφελος της συνιδιοκτησίας.

▪ **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 αποτελείται από 2 ενότητες και 14 κεφάλαια.

Ενότητα 1^η : ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ	
▪ Κεφ.1	Θεσμικός ρόλος της Συνέλευσης Περιορισμοί στην εξουσία λήψης αποφάσεων, νομική μορφή, αρμοδιότητες και ευθύνη, σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο.
Ενότητα 2^η : ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	
▪ Κεφ.2	Θεσμικός ρόλος του διαχειριστή Τι προβλέπει το ισχύον νομικό πλαίσιο για το διαχειριστή.
▪ Κεφ.3	Διορισμός ή εκλογή διαχειριστή Διορισμός από τη Συνέλευση και από το Δικαστήριο.
▪ Κεφ.4	Ποιος μπορεί να αναλάβει τη διαχείριση Συνιδιοκτήτες, τρίτοι, εταιρείες διαχείρισης.
▪ Κεφ.5	Χρονικά ορόσημα στη θητεία ενός διαχειριστή Έναρξη, διάρκεια, λήξη, άρνηση παράδοσης, συναινετική παράταση, ανάκληση, παραίτηση.

▪ Κεφ.6	Αρμοδιότητες και καθήκοντα του διαχειριστή Εκπροσώπηση της συνιδιοκτησίας, συντήρηση κοινόκτητων μερών, οικονομική διαχείριση, διοικητικές αρμοδιότητες.
▪ Κεφ.7	Ευθύνες του διαχειριστή Προς τους συνιδιοκτήτες και τρίτους.
▪ Κεφ.8	Λογοδοσία του διαχειριστή Τι είναι, που και πως παρέχεται.
▪ Κεφ.9	Αμειβόμενοι βοηθοί διαχειριστή Έμμισθοι και εταιρείες διαχείρισης.
▪ Κεφ.10	Βαθμός δυσκολίας της διαχείρισης Διευκρινίζονται οι παράγοντες που καθιστούν τη διαχείριση από πολύ εύκολη έως και πολύ δυσχερή.
▪ Κεφ.11	Συνεισφορά συνιδιοκτητών στη διαχείριση Πως μπορούν να βοηθήσουν το διαχειριστή οι συνιδιοκτήτες, χωρίς αθέμιτες παρεμβάσεις στο έργο του.
▪ Κεφ.12	Παράδοση-παραλαβή της διαχείρισης Πότε και πώς γίνεται.
▪ Κεφ.13	Επικοινωνία με το διαχειριστή Περιγράφονται οι συνιστώμενοι τρόποι επικοινωνίας με το διαχειριστή.
▪ Κεφ.14	Επικοινωνία από το διαχειριστή Περιγράφονται οι συνιστώμενοι τρόποι επικοινωνίας από το διαχειριστή.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
	Ενότητα 1^η – ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ	
1.	Θεσμικός ρόλος της Συνέλευσης	6
1.1	Περιορισμοί στην εξουσία λήψης αποφάσεων	7
1.2	Νομική μορφή της Συνέλευσης	8
1.3	Αρμοδιότητες της Συνέλευσης	8
1.4	Ευθύνη της Συνέλευσης	9
1.5	Συνεδριάσεις της Συνέλευσης	10
	Ενότητα 2^η – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	
2.	Θεσμικός ρόλος του διαχειριστή	13
2.1	Γιατί έχει καθιερωθεί ο θεσμός του διαχειριστή	13
2.2	Σχέση διαχειριστή με τους συνιδιοκτήτες	14
3.	Διορισμός ή εκλογή διαχειριστή	17
3.1	Πολυκατοικίες που διαθέτουν κανονισμό	17
3.2	Πολυκατοικίες που δεν διαθέτουν κανονισμό	18
3.3	Διορισμός διαχειριστή από το Δικαστήριο	19
4.	Ποιος μπορεί να αναλάβει τη διαχείριση	20
4.1	Πολυκατοικίες που διαθέτουν κανονισμό	20
4.2	Πολυκατοικίες που δεν διαθέτουν κανονισμό	21
4.3	Διαχειριστική επιτροπή	21
4.4	Πλείονες διαχειριστές (συνδιαχειριστές)	21
4.4.1	Προτεινόμενες εναλλακτικές επιλογές	22
4.4.1.1	Διορισμός αναπληρωτή διαχειριστή	23
4.5	Εταιρείες διαχείρισης	24
4.5.1	Έγκυρη ανάθεση της διαχείρισης σε εταιρεία	24
4.5.2	Συνέπειες ανάθεσης της διαχείρισης σε εταιρεία	25
4.5.2.1	Θεσμικές συνέπειες	25
4.5.2.2	Οικονομικές συνέπειες	25
4.5.2.3	Πρακτικές συνέπειες	27
4.5.3	Συνιστώμενη μορφή συνεργασίας με εταιρείες	28
5.	Χρονικά ορόσημα στη θητεία ενός διαχειριστή	29
5.1	Έναρξη της θητείας του διαχειριστή	29
5.2	Διάρκεια της θητείας του διαχειριστή	29
5.3	Λήξη της θητείας του διαχειριστή	30
5.3.1	Κανονική λήξη της θητείας του διαχειριστή	30
5.3.1.1	Άρνηση παράδοσης της διαχείρισης	31
5.3.1.2	Συναινετική παράταση της θητείας	31

5.3.2	Πρώωρη λήξη της θητείας του διαχειριστή	32
5.3.2.1	Ανάκληση ή απόλυση του διαχειριστή	32
5.3.2.2	Αμφισβήτηση του διαχειριστή	33
5.3.2.3	Ανάκληση του διαχειριστή από το Δικαστήριο	34
5.3.2.3.1	Ενδεικτικές περιπτώσεις βαρύτατης αμέλειας	34
5.3.2.4	Παραίτηση του διαχειριστή	35
5.3.2.4.1	Σπουδαίοι λόγοι παραίτησης του διαχειριστή	35
5.3.2.5	Αδυναμία συνέχισης της θητείας	35
6.	Αρμοδιότητες-καθήκοντα του διαχειριστή	37
6.1	Εκπροσώπηση της συνιδιοκτησίας	37
6.1.1	Εκπροσώπηση έναντι των Αρχών	37
6.1.1.1	Πολοδομία	38
6.1.1.2	ΙΚΑ	38
6.1.1.3	ΥΠΕΚΑ και Περιφερειακές Αυτοδιοικήσεις	38
6.1.1.4	Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση	39
6.1.1.5	Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	39
6.1.1.6	Αρμόδια ΔΟΥ	39
6.1.1.7	ΔΕΗ και ΕΥΔΑΠ	40
6.1.2	Εκπροσώπηση της συνιδιοκτησίας έναντι τρίτων	40
6.1.2.1	Εταιρεία Διανομής Φυσικού Αερίου	40
6.1.2.2	Προμηθευτές πετρελαίου	40
6.1.2.3	Προμηθευτές προϊόντων και υπηρεσιών	41
6.1.2.4	Οποιοσδήποτε τρίτος	41
6.2	Συντήρηση των κοινότητας μερών	41
6.3	Οικονομική διαχείριση της συνιδιοκτησίας	42
6.4	Διοικητικές αρμοδιότητες	42
6.5	Τήρηση αρχείου διαχείρισης	43
6.6	Παρεμβάσεις στο έργο του διαχειριστή	43
7.	Ευθύνες του διαχειριστή	45
7.1	Ευθύνες προς τους συνιδιοκτήτες	45
7.2	Ευθύνες προς τρίτους	46
8	Λογοδοσία του διαχειριστή	47
8.1	Γιατί λογοδοτεί ο διαχειριστής	47
8.2	Σε ποιόν και πότε λογοδοτεί ο διαχειριστής	48
8.3	Περιεχόμενο και μορφή λογοδοσίας	50
8.3.1	Υπόδειγμα για κλείσιμο ταμείου	51
8.3.2	Υπόδειγμα για ανακοίνωση συνολικών δαπανών	52
8.3.3	Συνιστώμενες πρακτικές λογοδοσίας	53
8.4	Τι γίνεται αν δεν παρασχεθεί λογοδοσία	54
8.5	Τι γίνεται αν διαπιστωθεί έλλειμμα χρημάτων	55
8.6	Απαλλαγή του διαχειριστή από κάθε ευθύνη	56

9.	Αμειβόμενοι βοηθοί διαχειριστή	57
9.1	Βοήθεια διαχειριστή από έμμισθο προσωπικό	57
9.2	Εταιρεία διαχείρισης με καθήκοντα βοηθού	58
9.2.1	Έκδοση κοινοχρήστων	59
9.2.2	Εκτέλεση εργασιών τακτικής συντήρησης	60
9.2.2.1	Πακέτα τακτικής συντήρησης	60
9.2.2.2	Επιλογή υπηρεσιών προς ανάθεση σε εταιρεία	61
9.2.3	Διορισμός εταιρείας ως διαχειριστή	61
9.2.3.1	Επιπλέον κριτήρια αξιολόγησης	61
9.2.3.2	Συνιστώμενη ανάθεση σε εταιρεία	63
10.	Βαθμός δυσκολίας της διαχείρισης	64
10.1	Ηλικία του κτιρίου	64
10.2	Κατάσταση φθοράς των κοινόκτητων μερών	65
10.3	Σύνθεση ενοίκων	66
10.4	Αντίληψη των συνιδιοκτητών για το ρόλο τους	66
10.5	Καταβολή οφειλόμενων κοινοχρήστων	67
10.6	Διαθεσιμότητα αποθεματικού	67
10.8	Βοήθεια στο διαχειριστή από συνιδιοκτήτες	67
10.9	Ύπαρξη έμμισθου βοηθού διαχειριστή	68
10.10	Οργανωμένη διαχείριση	68
10.11	Διαβάθμιση δυσκολίας της διαχείρισης	68
11.	Συνεισφορά συνιδιοκτητών στη διαχείριση	69
12.	Παράδοση-παραλαβή της διαχείρισης	73
12.1	Υπόδειγμα πρωτοκόλλου παράδοσης παραλαβής	74
13.	Επικοινωνία με το διαχειριστή	75
13.1	Επικρατέστερος τρόπος επικοινωνίας	76
13.2	Πότε συνιστάται η προφορική επικοινωνία	77
13.2.1	Επείγουσες περιπτώσεις	77
13.2.1.1	Τι να κάνετε όταν απουσιάζει ο διαχειριστής	78
13.2.1.2	Πληρωμή τεχνικού από συνιδιοκτήτη	78
13.2.1	Πληρωμή κοινοχρήστων οφειλών	79
13.3	Πότε συνιστάται η γραπτή επικοινωνία	80
13.3.1	Πλεονεκτήματα για τον αποστολέα	80
13.3.2	Πλεονεκτήματα για το διαχειριστή	80
13.3.3	Μέσα γραπτής επικοινωνίας με το διαχειριστή	81
13.3.3.1	Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (email)	81
13.3.3.2	Σημείωμα	81
13.3.3.3	Ταχυδρομική επιστολή	82
13.3.3.4	Μη-επείγουσες περιπτώσεις	82
13.4	Θέματα μη αρμοδιότητας του διαχειριστή	84
13.5	Αποτελεσματική διαδικασία επικοινωνίας	84
13.5.1	Πρόταση τυποποιημένης διαδικασίας	85

13.5.2	Εξαίρεση από την τυποποιημένη διαδικασία	85
13.6	Παράτυπες υποδείξεις στο διαχειριστή	86
13.7	Επικοινωνία μη συνιδιοκτητών με το διαχειριστή	87
14.	Επικοινωνία από το διαχειριστή	89
14.1	Προφορική επικοινωνία	89
14.2	Γραπτή επικοινωνία	89
14.2.1	Απλή ενημέρωση συγκεκριμένων ατόμων	89
14.2.2	Απλή ενημέρωση όλων των ενοίκων	90
14.2.3	Ερωτηματολόγιο προς όλους τους ενοίκους	90
14.2.4	Μηνιαία χρέωση κοινοχρήστων	90
14.2.5	Πρόσκληση σε Γενική Συνέλευση	90
14.2.6	Ενημερωτικά έγγραφα για Γενική Συνέλευση	91
14.2.7	Υπενθύμιση καταβολής κοινοχρήστων	91
14.3	Πίνακας ανακοινώσεων	92
14.3.1	Συνιστώμενος τύπος πίνακα ανακοινώσεων	92
14.3.2	Δικαίωμα ανάρτησης στον πίνακα	92
	Πηγές πληροφόρησης	93