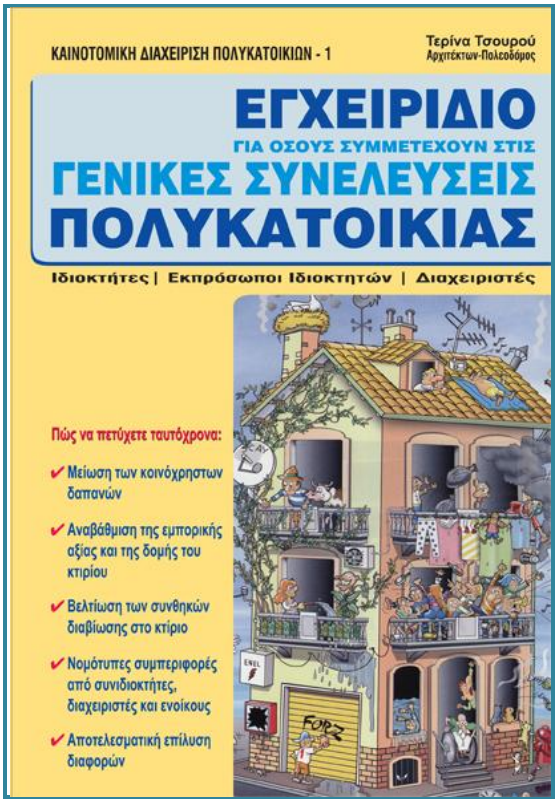
ΤΟΜΟΣ 1 «ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΓΙΑ ΟΣΟΥΣ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΙΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ



ΤΟΜΟΣ 1

ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΓΙΑ ΟΣΟΥΣ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΙΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Διαχειριστές, Ιδιοκτήτες, Εκπρόσωποι Ιδιοκτητών

422 σελίδες – Τιμή 40,00 €

Στοιχεία του βιβλίου
Συγγραφέας **Τερίνα Τσουρού**
Εκδότης **Τερίνα Τσουρού**
1η έκδοση **Ιούνιος 2018**
ISBN **978-960-98112-1-7**
Εξώφυλλο **μαλακό**
Σελίδες **422**
Μέγεθος **20,5 X 14,5**

Το σημαντικότερο θεσμικό όργανο διοίκησης και διαχείρισης μιας πολυκατοικίας δεν είναι ο διαχειριστής, όπως νομίζουν οι περισσότεροι, αλλά η Συνέλευση των Ιδιοκτητών.
Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων **καθορίζουν** τους **βασικούς στόχους διαχείρισης** και τη **δυνατότητα επίτευξής** τους.

Αυτό το βιβλίο

✓ **ΕΙΝΑΙ** ένας **πλήρης** οδηγός για ιδιοκτήτες διαμερισμάτων και διαχειριστές πολυκατοικίας, που μπορεί να αξιοποιηθεί στο έπακρο σε **περιόδους οικονομικής κρίσης**.

✓ **ΠΕΡΙΕΧΕΙ** σε απλή γλώσσα την **ισχύουσα νομοθεσία** και σημαντικές **αποφάσεις δικαστηρίων** για θέματα **συνιδιοκτησίας,** καθώς και τις στοιχειώδεις **οικονομοτεχνικές γνώσεις** που συνιστάται να διαθέτουν οι διαχειριστές και όλοι όσοι συμμετέχουν στις Γενικές Συνελεύσεις, προκειμένου:
▪ Να αντιλαμβάνονται σωστά και να ασκούν νομότυπα το θεσμικό τους ρόλο.
▪ Να συμβάλλουν συνυπεύθυνα και αλληλέγγυα στην εμπορική, δομική και κοινωνική **αναβάθμιση του κτιρίου.**
▪ Να αποφασίζουν με αντικειμενικά κριτήρια, στοχεύοντας στην επίτευξη ποιοτικών συνθηκών διαβίωσης σε **όλο** το κτίριο και για **όλους** τους συνιδιοκτήτες και ενοίκους.

✓ **ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ** μια απόλυτα **καινοτομική προσέγγιση** στη διαχείριση πολυκατοικιών, προτείνοντας αποτελεσματικά εργαλεία management - ειδικά προσαρμοσμένα σε πολύ-κατοικίες - για τον καθορισμό και την επίτευξη **ποιοτικών στόχων** με **το μικρότερο δυνατό κόστος,** όπως:
▪ προγραμματισμό τακτικής και έκτακτης συντήρησης με ετήσιο προϋπολογισμό δαπανών,

▪ τρόπους μείωσης των δαπανών κοινοχρήστων, διατηρώντας ταυτόχρονα το κτίριο σε καλή κατάσταση,
▪ νομότυπη και αδιατάρακτη διεξαγωγή Γενικών Συνελεύσεων,
▪ αντικειμενικά κριτήρια για την αξιολόγηση:
α) των εισηγήσεων στις Γενικές Συνελεύσεις,
β) των προσφορών από δυνητικούς προμηθευτές,
γ) της προτεραιότητας των εργασιών συντήρησης,
δ) του έργου του εκάστοτε διαχειριστή, κ.α..

✷ Σκοπός του βιβλίου

Πρώτιστος σκοπός του βιβλίου αυτού είναι να **βοηθήσει τους διαχειριστές και τους συνιδιοκτήτες** πολυκατοικίας:
1) Να αποκομίσουν όλες τις απαιτούμενες γνώσεις για το ισχύον νομικό πλαίσιο που διέπει τη συνιδιοκτησία και τις στοιχειώδεις οικονομοτεχνικές γνώσεις για τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινόκτητων μερών.
2) Να αντιληφθούν τη συνυπευθυνότητα τους για ότι συμβαίνει στην ιδιοκτησία τους.
3) Να κατανοήσουν και να αξιοποιήσουν τις νομότυπες δυνατότητες που έχουν, προκειμένου να αποτρέψουν την υποβάθμιση της ποιότητας διαβίωσης στο κτίριο και την εμπορική αξία της ιδιοκτησίας τους.
4) Να συνεισφέρουν ενεργά και σύννομα στη διοίκηση και διαχείριση της πολυκατοικίας.
5) Να συμβάλλουν στην αποτελεσματική διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων και στη λήψη έγκυρων και εποικοδομητικών αποφάσεων.

✷ Καινοτομίες του βιβλίου

▪ Τρόπος ανάπτυξης θεμάτων

Κάθε θέμα αναπτύσσεται αναφέροντας:
α) τις διατάξεις του νομικού πλαισίου στις οποίες υπάγεται το βασικό θέμα και οι τυχόν υπο-περιπτώσεις του,
β) τη σωστή ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων αυτών,
γ) κάποιες από τις πλέον διαδεδομένες παράτυπες ή/και λανθασμένες πρακτικές.

▪ Τεκμηρίωση πληροφοριών

Όλες οι πληροφορίες που διατυπώνονται ως απορρέουσες από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο ή τη νομολογία, τεκμηριώνονται με αυτολεξεί παράθεση ή/και σαφή ένδειξη του σχετικού κειμένου.

- **Προληπτική συντήρηση**

Προτείνονται αποτελεσματικές ενέργειες συντήρησης που αναχαιτίζουν την εμφάνιση ή/και την επέκταση της φθοράς των κοινόκτητων μερών και συνεπώς μειώνουν το κόστος των επισκευών.

- **Οργάνωση και διεξαγωγή Γενικών Συνελεύσεων**

Προτείνονται αποτελεσματικές διαδικασίες για:
1) την οργάνωση των Γενικών Συνελεύσεων,
2) τη λήψη έγκυρων αποφάσεων που εξασφαλίζουν την εύρυθμη λειτουργία της πολυκατοικίας,
3) τη σύνταξη σωστών πρακτικών, και
4) την αποτροπή διατάραξης των συνεδριάσεων με αυθαίρετες, παράτυπες, ανεύθυνες και επιζήμιες συμπεριφορές.

- **Προϋπολογισμός ετήσιων δαπανών κοινοχρήστων**

Προτείνεται η οικονομική διαχείριση με την κατάρτιση ετήσιου προϋπολογισμού των δαπανών κοινοχρήστων, που εξασφαλίζει ταυτόχρονα:
1) Προ-έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των δαπανών που μπορεί να κάνει ο διαχειριστής.
2) Βραχυμεσοπρόθεσμο προγραμματισμό των δαπανηρών επισκευών που χρήζει το κτίριο.
3) Πρόβλεψη των μηνιαίων χρεώσεων σε κάθε ιδιοκτησία.

- **Προγραμματισμός έκτακτης συντήρησης**

Προτείνεται βραχυμεσοπρόθεσμος προγραμματισμός των εργασιών έκτακτης συντήρησης για:
α) τον καθορισμό των προτεραιοτήτων,
β) την έγκαιρη και σταδιακή συλλογή των απαιτούμενων οικονομικών πόρων, και
γ) τη διαχρονική διατήρηση του κτιρίου σε καλή κατάσταση.

Δομή του βιβλίου

Το βιβλίο χωρίζεται σε πέντε θεματικές ενότητες.

Ενότητα 1: Νομικό πλαίσιο πολυκατοικίας

- Κεφ.1 Νομικό πλαίσιο πολυκατοικίας
- Κεφ.2 Σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας
- Κεφ.3 Κανονισμός
- Κεφ.4 Κοινόκτητα μέρη

Ενότητα 2: Όργανα διοίκησης και διαχείρισης

- Κεφ.5 Συνέλευση ιδιοκτητών
- Κεφ.6 Γενικές Συνελεύσεις
- Κεφ.7 Διαχειριστής

Ενότητα 3: Οικονομική διαχείριση

- Κεφ.8 Δαπάνες κοινοχρήστων
- Κεφ.9 Αποθεματικό
- Κεφ.10 Διαχείριση δαπανών κοινοχρήστων
- Κεφ.11 Ετήσιος προϋπολογισμός
- Κεφ.12 Τρόποι μείωσης δαπανών κοινοχρήστων

Ενότητα 4: Τεχνική διαχείριση

- Κεφ.13 Τακτική συντήρηση
- Κεφ.14 Έκτακτη συντήρηση
- Κεφ.15 Εναλλακτική προσέγγιση της συντήρησης
- Κεφ.16 Προσθήκες στα κοινόκτητα μέρη

Ενότητα 5: Ειδικά θέματα

- Κεφ.17 Αρχείο διαχείρισης
- Κεφ.18 Κατοικίδια ζώα
- Κεφ.19 Ασφαλιστήρια συμβόλαια
- Κεφ.20 Έμμισθο προσωπικό
- Κεφ.21 Προσωπικά δεδομένα
- Κεφ.22 Θέρμανση

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
	Ενότητα 1η - ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	
1.	**ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**	9
1.1	**Ορισμός της πολυκατοικίας από θεσμική άποψη**	10
1.2	**Θεσμικό πλαίσιο συνιδιοκτησίας**	11
1.2.1	Ειδικές διατάξεις	11
1.2.2	Γενικές διατάξεις	11
1.2.3	Νόμος 3741/1929	11
1.2.4	ΝΔ 1024/1971	12
1.2.5	Άρθρα Αστικού Κώδικα 1002 και 1117	13
1.2.6	Άρθρα Αστικού Κώδικα για τη συγκυριότητα	13
1.2.7	Άρθρα Αστικού Κώδικα για κοινωνία δικαιώματος	14
1.3	**Νομική και τεχνική ορολογία συνιδιοκτησίας**	16
1.4	**Νομικό πλαίσιο ειδικών θεμάτων**	18
1.4.1	Ειδικά διοικητικά θέματα	19
1.4.1.1	Νομική φύση σχέσης διαχειριστή/συνιδιοκτησίας	19
1.4.1.2	Λογοδοσία διαχειριστή	19
1.4.1.3	Δικαστικός διορισμός διαχειριστή	20
1.4.1.4	Ανάκληση διαχειριστή	20
1.4.1.5	Ευθύνες του διαχειριστή	20
1.4.1.6	Παραίτηση διαχειριστή	20
1.4.1.7	Δικαστική κατάρτιση κανονισμού	20
1.4.1.8	Δικαστική τροποποίηση κανονισμού	21
1.4.1.9	Διαμεσολάβηση σε διαφορές συνιδιοκτησίας	21
1.4.1.10	Κατοικίδια ζώα ωδικά πτηνά	22
1.4.1.11	Επεξεργασία προσωπικών δεδομένων	22
1.4.2	Ειδικά τεχνικά θέματα	22
1.4.2.1	Σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου	22
1.4.2.2	Αποκοπή από την κεντρική θέρμανση	23
1.4.2.3	Κατανομή δαπανών κεντρικής θέρμανσης	23
1.4.2.4	Κατανομή δαπανών ανελκυστήρων	23
1.4.2.5	Καταχώρηση ανελκυστήρων	23
1.4.2.6	Συντήρηση ανελκυστήρων	24
1.4.2.7	Συντήρηση πυροσβεστήρων	24
1.4.2.8	Άδεια μικρής κλίμακας	24
1.4.2.9	Συντήρηση εγκατάστασης θέρμανσης	24
1.5	**Νομολογία σχετική με θέματα πολυκατοικιών**	24

2.	**ΣΥΣΤΑΣΗ ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**	25
2.1	**Οριζόντια ιδιοκτησία**	26
2.1.1	Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας	26
2.1.2	Αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας	27
2.1.3	Περιεχόμενο μιας συστατικής πράξης	28
2.1.4	Τροποποίηση της συστατικής πράξης	29
2.2	**Κάθετη ιδιοκτησία**	30
2.2.1	Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας	30
2.2.2	Αντικείμενο κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία	32
2.2.3	Περιεχόμενο μιας συστατικής πράξης	32
2.2.4	Απλή και σύνθετη συνιδιοκτησία	33
2.3	**Απεικόνιση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας**	34
3.	**ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ**	35
3.1	**Τι είναι ο κανονισμός**	36
3.1.1	Αρχική νομοθετική πρόβλεψη	36
3.2	**Δεσμευτικότητα του κανονισμού**	37
3.2.1	Πρακτικές συνέπειες της δεσμευτικότητας	38
3.3	**Κατάρτιση του κανονισμού**	38
3.3.1	Μαζί με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας	38
3.3.2	Μετά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας	39
3.3.2.1	Συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών	39
3.3.2.2	Προσφυγή στο δικαστήριο	39
3.4	**Περιεχόμενο του κανονισμού**	40
3.4.1	Ταξινόμηση των διατάξεων του κανονισμού	41
3.4.2	Ενδεικτικό περιεχόμενο ενός κανονισμού	41
3.4.3	Τι δεν επιτρέπεται να περιέχει ο κανονισμός	42
3.5	**Τροποποίηση του κανονισμού**	43
3.5.1	Τροποποίηση με απόφαση της Συνέλευσης	43
3.5.2	Τροποποίηση με δικαστική απόφαση	44
3.5.3	Τροποποιήσεις που απαιτούν παμψηφία	44
3.5.4	Ανεπίτρεπτες τροποποιήσεις του κανονισμού	45
3.6	**Συμπλήρωση του κανονισμού**	45
3.7	**Περιορισμοί εκ του κανονισμού**	45
3.7.1	Περιορισμοί στις διαιρεμένες ιδιοκτησίες	46
3.7.1.1	Μετατροπές στις διαιρεμένες ιδιοκτησίες	46
3.7.1.2	Χρήση των διαιρεμένων ιδιοκτησιών	47
3.7.1.3	Ενδεικτικές αποφάσεις δικαστηρίων	48
3.7.1.3.1	Κάλυψη βιτρίνας καταστήματος	48
3.7.1.3.2	Μετατροπή διαμερισμάτων σε καταστήματα	48
3.7.1.3.3	Εγκατάσταση ψησταριάς στο ισόγειο	49
3.7.1.3.4	Αγωγή για κλείσιμο κομμωτηρίου	49
3.7.1.3.5	Αγωγή για κλείσιμο καταστήματος	49

3.7.1.3.6	Ράμπα σε συνεργείο αυτοκινήτων	50
3.7.1.3.7	Περιορισμός χρήσης καταστήματος	50
3.7.1.3.8	Μετατροπή διαμερίσματος σε καταστήματα	50
3.7.1.3.9	Συμπερασματικές παρατηρήσεις	50
3.7.1.4	Τι ισχύει όταν δεν υπάρχει κανονισμός	51
3.8	**Παραβίαση του κανονισμού**	51
3.9	**Υπερίσχυση νομοθεσίας ή κανονισμού**	52
4.	**ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ/ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΜΕΡΗ**	53
4.1	**Προσδιορισμός των κοινόκτητων μερών**	54
4.1.1	Διαφορά κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων	55
4.1.2	Ποια είναι τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη	55
4.1.2.1	Εξάλειψη αμφιβολιών και αμφισβητήσεων	56
4.1.2.1.1	Τοίχοι και δάπεδα	56
4.1.2.1.2	Ανελκυστήρες	59
4.1.2.1.3	Δίκτυο ύδρευσης, αποχέτευσης και θέρμανσης	60
4.1.2.1.4	Ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου	62
4.1.2.1.5	Στέγη και δώμα	63
4.1.2.1.6	Κλιμακοστάσιο	63
4.1.2.1.7	Διάφορα άλλα κοινόκτητα μέρη	63
4.2	**Χρήση των κοινόκτητων μερών**	64
4.2.1	Ανεπίτρεπτες παρεμβάσεις στα κοινόκτητα μέρη	65
4.2.1.1	Αλλοίωση της αισθητικής του κτιρίου	65
4.2.1.1.1	Κατασκευή σε μπαλκόνι	66
4.2.1.2	Αποκλεισμός συνιδιοκτητών από κοινόκτητο	66
4.2.1.3	Άλλες παρεμβάσεις σε κοινόκτητους χώρους	67
4.3	**Αποκλειστική χρήση κοινόκτητων μερών**	69
4.3.1	Θέσεις στάθμευσης στην πιλοτή	70
4.3.1.1	Πληροφορίες για την πιλοτή	71
4.3.1.2	Αποκλειστική θέση στάθμευσης στην πιλοτή	73
4.3.2	Αποκλειστική χρήση δώματος	74
4.3.2.1	Κεραίες τηλεόρασης στο δώμα	75
4.3.2.2	Ηλιακοί θερμοσίφωνες στο δώμα	76
4.3.2.2.1	Αξίωση που κρίθηκε καταχρηστική	78
4.3.2.2.2	Άδεια τοποθέτησης ηλιακού θερμοσίφωνα	78
4.3.3	Αποκλειστική χρήση ακάλυπτου χώρου	79
4.3.4	Δαπάνες κοινών μερών με αποκλειστική χρήση	79
4.4	**Διαχωρισμός δαπανών βλάβης και ζημιών**	79
4.5	**Φορολογική δήλωση κοινόκτητων μερών**	80
	Ενότητα 2η – ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ	
5.	**ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ**	83
5.1	**Θεσμικός ρόλος της Συνέλευσης**	84
5.1.1	Περιορισμοί στην εξουσία λήψης αποφάσεων	85

5.1.2	Νομική μορφή της Συνέλευσης	86
5.2	**Αρμοδιότητες της Συνέλευσης**	**86**
5.3	**Ευθύνη της Συνέλευσης**	87
5.4	**Συνεδριάσεις της Συνέλευσης**	88
6.	**ΓΕΝΙΚΕΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΙΣ**	89
6.1	**Θεσμικά στοιχεία των Γενικών Συνελεύσεων**	89
6.1.1	Σύγκληση των Γενικών Συνελεύσεων	90
6.1.1.1	Ποιος συγκαλεί τις Γενικές Συνελεύσεις	91
6.1.1.2	Πώς και πότε συγκαλείται μια Γενική Συνέλευση	91
6.1.1.2.1	Ελάχιστος χρόνος σύγκλησης	92
6.1.1.2.2	Τρόπος ενημέρωσης των συνιδιοκτητών	92
6.1.1.3	Πρόσκληση σε Γενική Συνέλευση	94
6.1.2	Θέματα ημερήσιας διάταξης	95
6.1.3	Νομότυπη συμμετοχή στις Γενικές Συνελεύσεις	97
6.1.3.1	Έντυπο πρόθεσης ψήφου	99
6.1.3.2	Συμμετοχή μισθωτών και άλλων τρίτων	101
6.1.3.3.	Συγκυριότητα ξεχωριστής ιδιοκτησίας	102
6.1.3.3.1	Συνιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου	102
6.1.3.3.2	Ιδιοκτησία με επικαρπωτή και ψιλό κύριο	103
6.1.4	Απαρτία	103
6.1.5	Εγκυρότητα αποφάσεων Γενικής Συνέλευσης	104
6.1.5.1	Προϋποθέσεις για τη λήψη έγκυρων αποφάσεων	105
6.1.5.2	Απαιτούμενη πλειοψηφία	105
6.1.5.2.1	Πλειοψηφία προβλεπόμενη από τον κανονισμό	105
6.1.5.2.2	Πλειοψηφία προβλεπόμενη από το νόμο	106
6.1.5.3	Παραβίαση του νόμου ή του κανονισμού	106
6.1.5.3.1	Έγκυρη απόφαση παράβασης του κανονισμού	107
6.1.5.4	Πως ακυρώνεται μια απόφαση	107
6.2	**Πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων**	108
6.2.1	Σύνταξη και υπογραφή του πρακτικού	108
6.2.1.1	Υπογραφή του πρακτικού	109
6.2.2	Περιεχόμενο του πρακτικού	110
6.2.2.1	Βασικά στοιχεία λήψης μιας απόφασης	111
6.2.2.2	Προσχεδιασμένο μέρος του πρακτικού	112
6.2.3	Παραδείγματα ανακρίβειας πρακτικού	113
6.2.3.1	Αλλοίωση του πρακτικού	113
6.2.3.2	Υπογραφή του πρακτικού πριν τη σύνταξη του	113
6.2.4	Βιβλίο πρακτικών	114
6.2.4.1	Βιβλίο για χειρόγραφα πρακτικά	114
6.2.4.2	Βιβλίο για δακτυλογραφημένα πρακτικά	114
6.2.4.3	Έγγραφα συνημμένα στο πρακτικό	114
6.3	**Σωστή ενημέρωση πριν από τη Γενική Συνέλευση**	**115**

6.3.1	Αναφορές και εκθέσεις	115
6.3.1.1	Έκθεση πεπραγμένων διαχειριστικής περιόδου	115
6.3.1.2	Αναφορά γεγονότος ή προβλήματος	116
6.3.1.3	Αναφορά αμέλειας του διαχειριστή	118
6.3.2	Εισηγήσεις στη Γενική Συνέλευση	119
6.3.2.1	Εισηγήσεις για επίλυση τεχνικής αστοχίας	120
6.4	**Διεξαγωγή Γενικών Συνελεύσεων**	123
6.4.1	Χώρος και διάρκεια της Γενικής Συνέλευσης	123
6.4.2	Ενέργειες κατά την προσέλευση των ιδιοκτητών	124
6.4.3	Ενέργειες κατά την έναρξη της συνεδρίας	124
6.4.4	Διαδικασία ομαλής διεξαγωγής της συνεδρίας	125
6.4.5	Κριτήρια αξιολόγησης εισηγήσεων και σχολίων	127
6.4.5.1	Ερωτηματολόγιο αξιολόγησης των εισηγήσεων	127
6.4.5.2	Αναγνώριση της ποιότητας των σχολίων	128
6.4.5.3	Νομότυπη αξιολόγηση λογοδοσίας διαχειριστή	128
6.4.5.4	Σκοπός των εισηγήσεων και των σχολίων	129
6.4.6	Μη επίτευξη της νόμιμης απαρτίας	130
6.5	**Σημαντικότητα των Γενικών Συνελεύσεων**	130
6.6	**Προετοιμασία για τη συμμετοχή σε Γ.Σ.**	131
7.	**ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ**	133
7.1	**Θεσμικός ρόλος του διαχειριστή**	134
7.1.1	Γιατί έχει καθιερωθεί ο θεσμός του διαχειριστή	134
7.1.2	Σχέση διαχειριστή με τους συνιδιοκτήτες	135
7.2	**Διορισμός ή εκλογή διαχειριστή**	137
7.2.1	Πολυκατοικίες που διαθέτουν κανονισμό	137
7.2.2	Πολυκατοικίες που δεν διαθέτουν κανονισμό	138
7.2.3	Διορισμός διαχειριστή από το Δικαστήριο	138
7.3	**Ποιος μπορεί να αναλάβει τη διαχείριση**	140
7.3.1	Πολυκατοικίες που διαθέτουν κανονισμό	140
7.3.2	Πολυκατοικίες που δεν διαθέτουν κανονισμό	141
7.3.3	Διαχειριστική επιτροπή	141
7.3.4	Πλείονες διαχειριστές (συνδιαχειριστές)	141
7.3.4.1	Προτεινόμενες εναλλακτικές επιλογές	142
7.3.4.1.1	Διορισμός αναπληρωτή διαχειριστή	143
7.3.5	Εταιρείες διαχείρισης	144
7.3.5.1	Έγκυρη ανάθεση της διαχείρισης σε εταιρεία	144
7.3.5.2	Συνέπειες ανάθεσης της διαχείρισης σε εταιρεία	145
7.3.5.2.1	Θεσμικές συνέπειες	145
7.3.5.2.2	Οικονομικές συνέπειες	145
7.3.5.2.3	Πρακτικές συνέπειες	147
7.3.5.3	Συνιστώμενη μορφή συνεργασίας με εταιρείες	148
7.4	**Χρονικά ορόσημα στη θητεία ενός διαχειριστή**	148

7.4.1	Έναρξη της θητείας του διαχειριστή	148
7.4.2	Διάρκεια της θητείας του διαχειριστή	148
7.4.3	Λήξη της θητείας του διαχειριστή	149
7.4.3.1	Κανονική λήξη της θητείας του διαχειριστή	150
7.4.3.1.1	Άρνηση παράδοσης της διαχείρισης	150
7.4.3.1.2	Συναινετική παράταση της θητείας	150
7.4.3.2	Πρόωρη λήξη της θητείας του διαχειριστή	151
7.4.3.2.1	Ανάκληση ή απόλυση του διαχειριστή	151
7.4.3.2.2	Αμφισβήτηση του διαχειριστή	152
7.4.3.2.3	Ανάκληση του διαχειριστή από το Δικαστήριο	153
7.4.3.2.3.1	Ενδεικτικές περιπτώσεις βαρύτατης αμέλειας	153
7.4.3.2.4	Παραίτηση του διαχειριστή	154
7.4.3.2.4.1	Σπουδαίοι λόγοι παραίτησης του διαχειριστή	154
7.4.3.2.5	Αδυναμία συνέχισης της θητείας	154
7.5.	**Αρμοδιότητες-καθήκοντα του διαχειριστή**	155
7.5.1	Εκπροσώπηση της συνιδιοκτησίας	155
7.5.1.1	Εκπροσώπηση έναντι των Αρχών	155
7.5.1.1.1	Πολεοδομία	156
7.5.1.1.2	ΙΚΑ	156
7.5.1.1.3	ΥΠΕΚΑ και Περιφερειακές Αυτοδιοικήσεις	157
7.5.1.1.4	Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση	157
7.5.1.1.5	Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	157
7.5.1.1.6	Αρμόδια ΔΟΥ	158
7.5.1.1.7	ΔΕΗ και ΕΥΔΑΠ	158
7.5.1.2	Εκπροσώπηση της συνιδιοκτησίας έναντι τρίτων	158
7.5.1.2.1	Εταιρεία Διανομής Φυσικού Αερίου	158
7.5.1.2.2	Προμηθευτές πετρελαίου	159
7.5.1.2.3	Προμηθευτές προϊόντων και υπηρεσιών	159
7.5.1.2.4	Οποιοσδήποτε τρίτος	159
7.5.2	Συντήρηση των κοινόκτητων μερών	160
7.5.3	Οικονομική διαχείριση της συνιδιοκτησίας	160
7.5.4	Διοικητικές αρμοδιότητες	160
7.5.5	Τήρηση αρχείου διαχείρισης	161
7.5.6	Παρεμβάσεις στο έργο του διαχειριστή	161
7.6	**Ευθύνες του διαχειριστή**	162
7.6.1	Ευθύνες προς τους συνιδιοκτήτες	162
7.6.2	Ευθύνες προς τρίτους	163
7.7	**Λογοδοσία του διαχειριστή**	164
7.7.1	Γιατί λογοδοτεί ο διαχειριστής	164
7.7.2	Σε ποιόν και πότε λογοδοτεί ο διαχειριστής	165
7.7.3	Περιεχόμενο και μορφή λογοδοσίας	167
7.7.3.1	Υπόδειγμα για κλείσιμο ταμείου	168

7.7.3.2	Υπόδειγμα για ανακοίνωση συνολικών δαπανών	169
7.7.3.3	Συνιστώμενες πρακτικές λογοδοσίας	170
7.7.4	Τι γίνεται αν δεν παρασχεθεί λογοδοσία	171
7.7.5	Τι γίνεται αν διαπιστωθεί έλλειμμα χρημάτων	172
7.7.6	Απαλλαγή του διαχειριστή από κάθε ευθύνη	173
7.8	**Αμειβόμενοι βοηθοί διαχειριστή**	174
7.8.1	Έμμισθοι βοηθοί διαχειριστή	174
7.8.2	Εταιρεία διαχείρισης με καθήκοντα βοηθού	175
7.8.2.1	Έκδοση κοινοχρήστων	176
7.8.2.2	Εκτέλεση εργασιών τακτικής συντήρησης	177
7.8.2.2.1	Πακέτα τακτικής συντήρησης	177
7.8.2.2.2	Επιλογή υπηρεσιών προς ανάθεση σε εταιρεία	178
7.8.2.3	Διορισμός εταιρείας ως διαχειριστή	178
7.8.2.3.1	Επιπλέον κριτήρια αξιολόγησης	178
7.8.2.3.2	Συνιστώμενη ανάθεση σε εταιρεία	180
7.9	**Βαθμός δυσκολίας της διαχείρισης**	180
7.9.1	Ηλικία του κτιρίου	180
7.9.2	Κατάσταση φθοράς των κοινόκτητων μερών	181
7.9.3	Σύνθεση ενοίκων	182
7.9.4	Αντίληψη των συνιδιοκτητών για το ρόλο τους	182
7.9.5	Καταβολή οφειλόμενων κοινοχρήστων	183
7.9.6	Διαθεσιμότητα αποθεματικού	183
7.9.8	Βοήθεια στο διαχειριστή από συνιδιοκτήτες	183
7.9.9	Ύπαρξη έμμισθου βοηθού διαχειριστή	184
7.9.10	Οργανωμένη διαχείριση	184
7.9.11	Διαβάθμιση δυσκολίας της διαχείρισης	184
7.10	**Συνεισφορά συνιδιοκτητών στη διαχείριση**	185
7.11	**Παράδοση-παραλαβή της διαχείρισης**	188
7.11.1	Υπόδειγμα πρωτοκόλλου παράδοσης παραλαβής	189
7.12	**Επικοινωνία με το διαχειριστή**	190
7.12.1	Επικρατέστερος τρόπος επικοινωνίας	191
7.12.2	Πότε συνιστάται η προφορική επικοινωνία	192
7.12.2.1	Επείγουσες περιπτώσεις	192
7.12.2.1.1	Τι να κάνετε όταν απουσιάζει ο διαχειριστής	193
7.12.2.1.2	Πληρωμή τεχνικού από συνιδιοκτήτη	193
7.12.2.1	Πληρωμή κοινοχρήστων οφειλών	194
7.12.3	Πότε συνιστάται η γραπτή επικοινωνία	195
7.12.3.1	Πλεονεκτήματα για τον αποστολέα	195
7.12.3.2	Πλεονεκτήματα για το διαχειριστή	195
7.12.3.3	Μέσα γραπτής επικοινωνίας με το διαχειριστή	196
7.12.3.3.1	Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (email)	196
7.12.3.3.2	Σημείωμα	196

7.12.3.3.3	Ταχυδρομική επιστολή	197
7.12.3.3.4	Μη-επείγουσες περιπτώσεις	197
7.12.4	Θέματα μη αρμοδιότητας του διαχειριστή	199
7.12.5	Αποτελεσματική διαδικασία επικοινωνίας	199
7.12.5.1	Πρόταση τυποποιημένης διαδικασίας	200
7.12.5.2	Εξαίρεση από την τυποποιημένη διαδικασία	200
7.12.6	Παράτυπες υποδείξεις στο διαχειριστή	200
7.12.7	Επικοινωνία μη συνιδιοκτητών με το διαχειριστή	202
7.13	**Επικοινωνία από το διαχειριστή**	203
7.13.1	Προφορική επικοινωνία	203
7.13.2	Γραπτή επικοινωνία	203
7.13.2.1	Απλή ενημέρωση συγκεκριμένων ατόμων	204
7.13.2.2	Απλή ενημέρωση όλων των ενοίκων	204
7.13.2.3	Ερωτηματολόγιο προς όλους τους ενοίκους	204
7.13.2.4	Μηνιαία χρέωση κοινοχρήστων	204
7.13.2.5	Πρόσκληση σε Γενική Συνέλευση	205
7.13.2.6	Ενημερωτικά έγγραφα για Γενική Συνέλευση	205
7.13.2.7	Υπενθύμιση καταβολής κοινοχρήστων	205
7.13.3	Πίνακας ανακοινώσεων	206
7.13.3.1	Συνιστώμενος τύπος πίνακα ανακοινώσεων	206
7.13.3.2	Δικαίωμα ανάρτησης στον πίνακα	206
	Ενότητα 3η – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ	
8.	**ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ**	209
8.1	**Ποιες είναι οι κοινόχρηστες δαπάνες**	210
8.2	**Ταξινόμηση των κοινόχρηστων δαπανών**	211
8.2.1	Ταξινόμηση κατά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο	211
8.2.1.1	Αναγκαίες δαπάνες	211
8.2.1.2	Επωφελείς δαπάνες	213
8.2.2	Ταξινόμηση δαπανών ανάλογα με το σκοπό	214
8.2.2.1	Δαπάνες λειτουργίας	214
8.2.2.2	Δαπάνες συντήρησης ή/και επισκευής	214
8.2.2.2.1	Τακτική συντήρηση	214
8.2.2.2.2	Έκτακτη συντήρηση ή επισκευή	215
8.2.2.3	Δαπάνες προστασίας	215
8.2.2.4	Δαπάνες εναρμόνισης με τις κείμενες διατάξεις	215
8.2.2.5	Δαπάνες διεκπεραίωσης της διαχείρισης	215
8.2.2.6	Δαπάνες ανακαίνισης	215
8.3	**Συνοπτικός πίνακας δαπανών κοινοχρήστων**	216
9.	**ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ**	219
9.1	**Αρχικό αποθεματικό: νεόκτιστη πολυκατοικία**	220
9.1.1	Πόσο πρέπει να είναι το αρχικό αποθεματικό	220
9.2	**Τακτικό αποθεματικό σε παλιά πολυκατοικία**	221

9.3	**Χρέωση τακτικού αποθεματικού**	222
9.4	**Ποιοι συμμετέχουν στο τακτικό αποθεματικό**	223
9.4.1	Δύο λανθασμένες απόψεις στο διαδίκτυο	223
9.5	**Διαχείριση του τακτικού αποθεματικού**	224
9.6	**Επιστροφή του αποθεματικού σε ιδιοκτήτες**	225
9.7	**Ειδικά αποθεματικά**	226
9.7.1	Χρέωση ειδικών αποθεματικών στα κοινόχρηστα	226
9.7.2	Ποιοι συμμετέχουν στα ειδικά αποθεματικά	226
9.7.3	Μηνιαίες χρεώσεις ειδικών αποθεματικών	227
10.	**ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ**	229
10.1	**Περιοδική χρέωση δαπανών στα κοινόχρηστα**	230
10.2	**Καταμερισμός δαπανών**	231
10.2.1	Συμμετοχή στις γενικές δαπάνες	232
10.2.2	Συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρων	232
10.2.3	Συμμετοχή στις δαπάνες θέρμανσης	234
10.2.4	Συμμετοχή στις δαπάνες εκκένωσης βόθρου	265
10.3	**Υπόχρεοι για την καταβολή των κοινοχρήστων**	236
10.4	**Μισθωμένες ιδιοκτησίες**	237
10.5	**Απαλλαγή από την υποχρέωση συμμετοχής**	237
10.5.1	Κλειστά διαμερίσματα	238
10.5.2	Διαμερίσματα με αυτόνομη θέρμανση	239
10.5.3	Αποκλειστική χρήση κοινόκτητων μερών	239
10.5.4	Αδυναμία χρήσης κοινόκτητων πραγμάτων	240
10.6	**Πληρωμή των οφειλών κοινοχρήστων**	240
10.6.1	Άρνηση πληρωμής οφειλών κοινοχρήστων	241
10.6.2	Πληρωμή στο Ταμείο Παρακατ/κών και Δανείων	243
10.6.3	Συμπερασματικές παρατηρήσεις	244
10.7	**Συσσώρευση οφειλών κοινοχρήστων**	245
10.7.1	Γιατί συσσωρεύονται μεγάλες οφειλές	245
10.7.1.1	Οικονομική δυσπραγία	246
10.7.1.2	Δυστροπία	246
10.7.1.3	Αδιαφορία	246
10.7.1.4	Αδράνεια του διαχειριστή ή της Συνέλευσης	246
10.7.2	Μέτρα για την αποτροπή συσσώρευσης οφειλών	246
10.7.2.1	Ενέργειες του διαχειριστή	247
10.7.2.2	Ενέργειες της Συνέλευσης Ιδιοκτητών	247
10.8	**Δικαστική διεκδίκηση οφειλών κοινοχρήστων**	248
10.8.1	Άσκηση αγωγής	248
10.8.2	Έκδοση διαταγής πληρωμής	249
10.8.3	Υποχρεωτική διαμεσολάβηση από 17/10/18	250
11.	**ΕΤΗΣΙΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**	251
11.1	**Πλεονεκτήματα του ετήσιου προϋπολογισμού**	252

11.1.1	Πλεονεκτήματα για ιδιοκτήτες εκμισθωτές	254
11.2	**Κατάρτιση και έγκριση του προϋπολογισμού**	254
11.3	**Στοιχεία κατάρτισης του προϋπολογισμού**	255
11.3.1	Δαπάνες με γνωστό κόστος	255
11.3.2	Δαπάνες με κυμαινόμενο κόστος	255
11.3.3	Στόχοι ετήσιου προϋπολογισμού	256
11.3.4	Προϋποθέσεις υλοποίησης στόχων	256
11.4	**Παραδείγματα ετήσιων προϋπολογισμών**	257
11.4.1	Παράδειγμα 1^{ο} ετήσιου προϋπολογισμού	257
11.4.2	Παράδειγμα 2^{ο} ετήσιου προϋπολογισμού	259
12.	**ΤΡΟΠΟΙ ΜΕΙΩΣΗΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΏΝ**	261
12.1	**Λανθασμένοι τρόποι μείωσης των δαπανών**	262
12.1.1	Κατάργηση βασικών παροχών	262
12.1.1.1	Σβήσιμο κεντρικής θέρμανσης	262
12.1.1.2	Ακινητοποίηση ανελκυστήρα	263
12.1.1.3	Ανασφάλιστοι κοινόκτητοι χώροι	263
12.1.1.4	Ανύπαρκτοι πυροσβεστήρες	263
12.1.1.5	Απασχόληση ανασφάλιστου προσωπικού	264
12.1.1.6	Πληρωμές εργασιών χωρίς παραστατικό	264
12.1.2	Πλημμελής συντήρηση κοινόκτητων μερών	264
12.1.2.1	Ανελκυστήρες	264
12.1.2.2	Καθαριότητα	264
12.1.2.3	Εξοπλισμός θέρμανσης	265
12.1.2.4	Πυροσβεστήρες	265
12.1.2.5	Φρεάτια αποχέτευσης	265
12.1.2.6	Χαλασμένος εξοπλισμός	265
12.1.2.7	Απολύμανση-απεντόμωση-μυοκτονία	266
12.1.2.8	Κήπος	266
12.2	**Σωστοί τρόποι μείωσης δαπανών**	266
12.2.1	Ενέργειες σωστής μείωσης δαπανών	267
12.2.1.1	Μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος	267
12.2.1.2	Ανάθεση καθαριότητας σε συνεργείο	267
12.2.1.3	Μείωση δαπάνης πετρελαίου θέρμανσης	268
12.2.1.3.1	Αντικατάσταση μηχανημάτων θέρμανσης	268
12.2.1.3.2	Τακτική συντήρηση καυστήρα/λέβητα	269
12.2.1.3.3	Καλή ποιότητα πετρελαίου σε καλή τιμή	269
12.2.1.3.4	Αποτροπή κλοπής ή νοθείας του πετρελαίου	270
12.2.1.3.5	Προσθήκη βελτιωτικού στο πετρέλαιο	270
12.2.1.3.6	Καλή μόνωση σωλήνων	270
12.2.1.3.7	Μέτρα εξοικονόμησης στα διαμερίσματα	270
12.2.1.4	Προληπτική συντήρηση και σωστές επεμβάσεις	272

Ενότητα 4η – ΤΕΧΝΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

13.	**ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ**	275
13.1	**Ποιές είναι οι εργασίες τακτικής συντήρησης**	276
13.1.1	Ανελκυστήρες	276
13.1.2	Φρεάτια αποχέτευσης	277
13.1.3	Πυροσβεστήρες	277
13.1.4	Μηχανισμός επαναφοράς εξώπορτας	277
13.1.5	Καυστήρας – Λέβητας - Καπνοδόχος	278
13.1.6	Δεξαμενή πετρελαίου	278
13.1.7	Καπνοδόχος - Καπναγωγός	279
13.1.8	Απολύμανση – Απεντόμωση - Μυοκτονία	279
13.1.9	Μικροεπισκευές: ηλεκτρολογικά και υδραυλικά	280
13.2	Συχνότητα και κόστος τακτικής συντήρησης	280
14.	**ΕΚΤΑΚΤΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ**	281
14.1	**Κατάλογος εργασιών έκτακτης συντήρησης**	282
14.1.1	Υδραυλικές εργασίες	282
14.1.1.1	Κοινόκτητο δίκτυο ύδρευσης	282
14.1.1.2	Κοινόκτητο δίκτυο αποχέτευσης	282
14.1.1.3	Κοινόκτητο δίκτυο απομάκρυνσης ομβρίων	283
14.1.2	Ηλεκτρολογικές εργασίες	283
14.1.3	Οικοδομικές εργασίες	283
14.1.4	Εξειδικευμένες εργασίες	285
14.1.4.1	Ανελκυστήρες	285
14.1.4.2	Πυροσβεστήρες	285
14.1.4.3	Τζάμια και κρύσταλλα	286
14.1.4.4	Μεταλλικές κατασκευές	286
14.1.4.5	Δένδρα και φυτά κήπου ή αυλής	286
14.1.4.6	Δάπεδα	286
14.1.4.7	Θυροτηλέφωνα και θυροτηλεοράσεις	287
14.1.4.8	Κλειδαριές και ειδικοί μηχανισμοί	287
14.1.4.9	Κεντρική κεραία τηλεόρασης	287
14.1.4.10	Κουφώματα	287
14.1.4.11	Εγκατάσταση θέρμανσης	287
14.2	Σωστή διαχείριση έκτακτης συντήρησης	288
15.	**ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ**	289
15.1	**Προληπτική συντήρηση**	290
15.1.1	Αποτροπή επέκτασης φθοράς	290
15.1.2	Μέτρα εξουδετέρωσης αιτίας φθοράς	292
15.1.2.1	Μαρκίζες και ποδιές μπαλκονιών	292
15.1.2.2	Περιμετρικός τοίχος ακάλυπτου	293
15.1.2.3	Τοιχίο στήριξης κάγκελων στην ταράτσα	294
15.1.2.4	Διείσδυση νερού σε οροφή μπαλκονιού	295

15.1.2.5	Ζημιά στο κτιστό στηθαίο της ταράτσας	296
15.2	**Προγραμματισμός έκτακτης συντήρησης**	297
15.2.1	Παράδειγμα προγράμματος έκτακτης συντήρησης	298
15.2.2	Παράδειγμα προγράμματος έκτακτων εργασιών	298
16.	**ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΣΤΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ ΜΕΡΗ**	299
16.1	**Προσθήκες που επιβάλλει η νομοθεσία**	300
16.1.1	Αναβάθμιση ανελκυστήρων	300
16.2	**Προσθήκες με απόφαση των συνιδιοκτητών**	301
	Ενότητα 5η – ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	
17.	**ΑΡΧΕΙΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ**	305
17.1	**Απαραίτητα έγγραφα αρχείου διαχείρισης**	306
17.1.1	Υποδιαίρεση αρχείου διαχείρισης	306
17.1.1.1	Τεχνικό υποαρχείο	307
17.1.1.2	Οικονομικό υποαρχείο	307
17.1.1.3	Διοικητικό υποαρχείο	308
17.1.1.4	Υποαρχείο νομοθεσίας	308
17.2	Παραδείγματα χρησιμότητας των αρχείων	308
17.2.1	Παράδειγμα 1ο – μελέτη θέρμανσης	308
17.2.2	Παράδειγμα 2ο – θέση σωλήνων	309
17.2.3	Παράδειγμα 3ο – εγχειρίδια χρήσης	309
17.2.4	Παράδειγμα 4ο – τετράδιο οικοδομικών εργασιών	309
17.2.5	Παράδειγμα 5ο – στατική μελέτη	309
17.2.6	Παράδειγμα 6ο – συμβάσεις προμηθευτών	309
17.3	Διαδικασία συμπλήρωσης αρχείου	310
17.3.1	Συνεισφορά συνιδιοκτητών για το αρχείο	310
18.	**ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΑ ΖΩΑ**	311
18.1	**Φιλοξενία ζώων συντροφιάς**	312
18.1.1	Παραμονή ζώων σε κοινόχρηστους χώρους	312
18.1.2	Περιορισμοί στη βούληση της συνιδιοκτησίας	312
18.1.3	Βλάβες ή ζημιές που προκαλούνται από ζώα	312
18.1.4	Υποχρεώσεις κατόχων σκύλων	313
18.1.5	Κυρώσεις και πρόστιμα	313
18.1.6	Αρμόδιες αρχές για τη βεβαίωση παραβάσεων	314
18.1.7	Πότε παρεμβαίνει ο διαχειριστής	315
18.2	**Αδέσποτος σκύλος στην είσοδο της πολυκατοικίας**	316
18.3	**Διατήρηση ωδικών πτηνών σε διαμερίσματα**	318
19.	**ΑΣΦΑΛΙΣΤΗΡΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ**	319
19.1	**Ασφάλιση κοινόκτητων μερών του κτιρίου**	320
19.1.1	Ασφαλιστική κάλυψη από σεισμό	320
19.1.2	Η ασφάλιση προβλέπεται στον κανονισμό	321
19.1.3	Η ασφάλιση δεν προβλέπεται στον κανονισμό	322
19.1.4	Όταν δεν υπάρχει κανονισμός	323

19.2	**Αστική ευθύνη**	323
19.2.1	Συχνότερα ατυχήματα	324
19.2.1.1	Πτώση και τραυματισμός ατόμου	324
19.2.1.2	Πτώση στοιχείου από το κέλυφος του κτιρίου	326
19.2.1.3	Ατύχημα από αστοχία του ανελκυστήρα	326
19.3	**Νομική προστασία**	327
19.3.1	Ενδεικτικό ετήσιο κόστος νομικής προστασίας	327
19.3.2	Ενδεικτικές καλύψεις νομικής προστασίας	327
19.4	**Ομαδική ασφάλιση**	328
19.5	**Καταμερισμός ασφαλίστρων**	328
20.	**ΕΜΜΙΣΘΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ**	329
20.1	**Επικρατέστερες πρακτικές για το προσωπικό**	330
20.2	**Αρμόδια όργανα της πολυκατοικίας**	330
20.2.1	Αρμοδιότητες της Συνέλευσης για το προσωπικό	331
20.2.1.1	Τι ισχύει ειδικά για τους θυρωρούς	331
20.2.2	Αρμοδιότητες του διαχειριστή για το προσωπικό	332
20.3	**Πότε συνιστάται η απόλυση ενός υπαλλήλου**	332
20.3.1	Υπαιτιότητα υπαλλήλου	333
20.3.1.1	Πλημμελής εκτέλεση καθηκόντων	333
20.3.1.2	Αντισυμβατική συμπεριφορά	333
20.3.1.3	Ανέντιμες συναλλαγές	334
20.3.1.3.1	Είσπραξη προμήθειας από προμηθευτές	334
20.3.1.3.2	Συμμετοχή στην κλοπή πετρελαίου	334
20.3.1.3.3	Απαίτηση έξτρα αμοιβής	334
20.3.2	Οικονομική αδυναμία του εργοδότη	335
20.4	**Άτυπη απασχόληση προσωπικού**	336
21.	**ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ**	337
21.1	**Βασικές έννοιες για τα προσωπικά δεδομένα**	338
21.1.1	Ορισμός προσωπικών δεδομένων	338
21.1.2	Έννοια «επεξεργασίας προσωπικών δεδομένων»	338
21.1.3	Νόμιμη συλλογή προσωπικών δεδομένων	338
21.1.4	Νόμιμη επεξεργασία προσωπικών δεδομένων	339
21.1.5	Νόμιμη επεξεργασία ευαίσθητων δεδομένων	339
21.2	**Εποπτεύουσα Αρχή για τα προσωπικά δεδομένα**	340
21.2.1	Επικοινωνία με την Εποπτεύουσα Αρχή	340
21.3	**Προσωπικά δεδομένα σε πολυκατοικίες**	340
21.3.1	Γενικός κανόνας για τις πολυκατοικίες	341
21.3.2	Αρμόδιοι επεξεργασίας προσωπικών δεδομένων	342
21.3.3	Ανάρτηση συγκεντρωτικών καταστάσεων	344
21.3.4	Σχόλια για τη γνωμοδότηση	346
21.4	**Προτεινόμενη εναλλακτική πρακτική**	348
21.4.1	Ενημέρωση για τις οφειλές κοινοχρήστων	349

21.5	**Τοποθέτηση κάμερας σε κοινόχρηστους χώρους**	349
21.5.1	Τοποθέτηση εικονικής κάμερας σε πολυκατοικία	350
21.2	**Επικείμενη νέα νομοθεσία**	352
22.	**ΘΕΡΜΑΝΣΗ**	353
22.1	**Στοιχειώδεις πληροφορίες για τη θέρμανση**	354
22.1.1	Μέρη μιας κεντρικής εγκατάστασης θέρμανσης	354
22.1.1.1	Πρόσθετος εξοπλισμός	356
22.1.2	Αυτονομία θέρμανσης	357
22.1.2.1	Αυτονομία με ωρομέτρηση	358
22.1.2.2	Αυτονομία με θερμιδομέτρηση	359
22.1.2.3	Σύγκριση ωρομέτρησης με θερμιδομέτρηση	360
22.1.2.4	Πάγιο θέρμανσης	360
22.1.2.5	Αυτονομία στις πολυκατοικίες με δισωλήνιο	360
22.1.3	Πετρέλαιο ή φυσικό αέριο;	361
22.1.3.1	Περιβαλλοντικές επιπτώσεις θέρμανσης	361
22.1.3.2	Ενεργειακό κόστος θέρμανσης	362
22.1.3.3	Μετατροπή από πετρέλαιο σε φυσικό αέριο	364
22.2	**Αιτίες ανεπαρκούς θέρμανσης**	365
22.2.1	Τι είναι η θερμική άνεση	366
22.2.2	Τι επηρεάζει την αίσθηση θερμικής άνεσης	366
22.2.2.1	Προσωπικοί παράγοντες	366
22.2.2.2	Περιβαλλοντικοί παράγοντες	367
22.2.3	Σωστή θέση θερμαντικών σωμάτων	369
22.2.4	Συμπερασματικές παρατηρήσεις	370
22.3	**Αποσύνδεση από την κεντρική θέρμανση**	371
22.3.1	Προϋποθέσεις αποσύνδεσης για φυσικό αέριο	371
22.3.1.1	Ποσοστό ψήφων για την έγκριση	371
22.3.1.2	Εργασίες σε κοινόκτητους χώρους	372
22.3.1.3	Συμμετοχή στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης	373
22.3.1.4	Ανακεφαλαίωση των προϋποθέσεων αποσύνδεσης	374
22.3.1.5	Υποτιμημένες επιπτώσεις αποσύνδεσης	374
22.3.1.5.1	Τεχνικές επιπτώσεις αποσύνδεσης	376
22.3.1.5.2	Κτιριακές επιπτώσεις αποσύνδεσης	376
22.3.1.5.3	Οικονομικές επιπτώσεις αποσύνδεσης	378
22.3.1.5.4	Κοινωνικές επιπτώσεις αποσύνδεσης	378
22.3.1.5.5	Επιπτώσεις αποσύνδεσης στην ασφάλεια	380
22.3.1.5.6	Συμπεράσματα για την αποσύνδεση	380
22.3.2	Άρθρο 127 του Νόμου 4495/2017	381
22.3.2.1	Εγκύκλιος Π.ΟΜ.ΙΔ.Α. – Νοέμβριος 2017	384