Ένωση ιδιοκτήτων

Κανόνες και κανονισμοί

Ενημερώθηκε και εγκρίθηκε από το Συμβούλιο στις 11 Μαΐου 2015

Αυτοί οι κανόνες και κανονισμοί διέπουν τις καθημερινές δραστηριότητες αρχής γενομένης από την παραπάνω αναφερθείσα ημερομηνία. Στόχους τους είναι να εκφράσουν το κοινό συμφέρον στη διατήρηση ενός ευχάριστου περιβάλλοντος γειτνίασης που χαρακτηρίζεται από σεβασμό και την επιθυμία αύξησης της αξίας των ιδιοκτησιών μέσω συλλογικής κατανόησης.

Οι κανόνες χωρίζονται σε τέσσερις κατηγορίες:

* Επανακαθορισμοί κανόνων που ανήκουν στη Δήλωση ή στους Εσωτερικούς κανονισμούς
* Αποσαφηνίσεις των κανόνων που ανήκουν στη Δήλωση ή στους Εσωτερικούς κανονισμούς
* Κανόνες τους οποίους το Συμβούλιο μπορεί να εφαρμόσει σύμφωνα με τη Δήλωση ή τους Εσωτερικούς κανονισμούς
* Κανόνες που προστέθηκαν ώστε να καλύψουν όρους και δραστηριότητες που δεν αναφέρονται στη Δήλωση ή στους Εσωτερικούς κανονισμούς

Αυτοί οι κανόνες και οι κανονισμοί μπορούν να τροποποιηθούν οποιαδήποτε στιγμή μετά από έγγραφη ειδοποίηση από το Συμβούλιο.

**1. Ορισμοί**

1.1 “Ιδιοκτήτης” είναι ο κάτοχος μίας από τις έξι μονάδες.

1.2 Όλοι οι άλλοι ορισμοί θα έχουν το ίδιο νόημα με εκείνους που καθορίζονται στη Δήλωση.

**2. Γενικοί κανόνες**

2.1 Κάθε Διαμέρισμα θα πρέπει να χρησιμοποιείται μόνο για χρήση κατοικίας, εκτός από επαγγελματικές χρήσεις που επιτρέπονται με τις αρμόδιες διατάξεις, εφόσον όμως δεν υπάρχει καμία εξωτερική ένδειξη.

2.2 Καμία επιζήμια ή προσβλητική δραστηριότητα δεν πρέπει να λαμβάνει χώρα σε οποιοδήποτε Διαμέρισμα, Κοινό χώρο περιορισμένης χρήσης ή Κοινός χώρος, ούτε επιτρέπεται να γίνει οτιδήποτε που θα μπορούσε να ενοχλήσει τους άλλους ένοικους.

2.3 Δεν επιτρέπονται αθλήματα, δραστηριότητες ή παιχνίδια, οργανωμένη ή μη, τα οποία θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημίες στα κτίρια, τις εγκαταστάσεις, τις δομές ή τα οχήματα ή τα οποία είναι πηγή ενόχλησης, στους Κοινούς χώρους περιορισμένης χρήσης ή τους Κοινού χώρους.

2.4 Δεν επιτρέπεται η λειτουργία καταστήματος για ξυλουργικές εργασίες ή άλλες παρόμοιες εργασίες σε οποιοδήποτε Διαμέρισμα ή Κοινό χώρο περιορισμένης χρήσης χωρίς την έγγραφη έγκριση του Συμβουλίου.

**3. Πουλιά, άγρια ζώα και κατοικίδια**

3.1 Κανείς Ιδιοκτήτης δεν πρέπει να προσφέρει καταφύγιο, τροφή ή να κάνει οτιδήποτε που θα προκαλέσει πουλιά, άγρια ζώα ή αδέσποτα κατοικίδια που θα μπορούσαν να ενοχλούν τους άλλους ένοικους.

3.2 Κανείς Ιδιοκτήτης δεν πρέπει να έχει οποιοδήποτε ζώο στο Διαμέρισμά του για οποιονδήποτε λόγο, εκτός από κατοικίδια.

3.3 Το πλήθος των γατών ή σκύλων που μπορεί να έχει οποιοσδήποτε Ιδιοκτήτης στο Διαμέρισμά του περιορίζεται στα εξής:

* Μία γάτα και ένα μικρό σκύλο
* Δύο γάτες
* Δύο μικρούς σκύλους

Δεν επιτρέπονται μεγάλοι σκύλοι, είτε ως κατοικίδια των Ιδιοκτητών είτε ως κατοικίδια επισκεπτών, εκτός από σκύλους-οδηγούς, για τους οποίους θα πρέπει να ληφθεί πρώτα έγγραφη άδεια του Συμβουλίου.

3.4 Οι Ιδιοκτήτες μπορούν να έχουν άλλα είδη από μικρά κατοικίδια ζώα που περιορίζονται σε ενυδρεία ή κλωβούς, υπό την προϋπόθεση ότι δεν ενοχλούν τους ένοικους και δεν προκαλούν άγχος ή κίνδυνο σε περίπτωση διαφυγής τους.

3.5 Τα κατοικίδια πρέπει πάντα να είναι δεμένα με λουρί όταν βρίσκονται σε Κοινό χώρο.

3.6 Τα περιττώματα των κατοικίδιων στους Κοινούς χώρους περιορισμένης χρήσης και στον Κοινό χώρο πρέπει να καθαρίζονται αμέσως από την ιδιοκτήτη τους . Όλα τα περιττώματα κατοικίδιων ζώων πρέπει να σφραγίζονται σε πλαστική σακούλα και να τοποθετούνται στους κάδους απορριμμάτων.

3.7 Το Συμβούλιο μπορεί ανά πάσα στιγμή να ζητήσει την απομάκρυνση, με δαπάνη του Ιδιοκτήτη του, κάθε ζώου που το Συμβούλιο κρίνει ότι ενοχλεί άλλους Ιδιοκτήτες αδικαιολόγητα. Το Διοικητικό μπορεί να ασκήσει αυτήν την αρμοδιότητα για συγκεκριμένα ζώα, ενώ επιτρέπει σε άλλα ζώα να παραμένουν.

**4. Αποθήκευση**

4.1 Ποδήλατα, τρίκυκλα, σκούτερ, πατίνια, παιχνίδια και άλλα προσωπικά αντικείμενα δεν επιτρέπονται σε οποιονδήποτε Κοινό χώρο.

4.2 Τρέιλερ, βάρκες, μικρά φορτηγά, αυτοκινούμενα, λεωφορεία και φορτηγά δεν επιτρέπονται σε οποιονδήποτε χώρο στάθμευσης ή Κοινό χώρο.

4.3 Κανείς Ιδιοκτήτης δεν θα χρησιμοποιεί το γκαράζ του για αποθήκευση προσωπικών αντικειμένων έτσι ώστε να μην υπάρχει αρκετός χώρος για τα οχήματά του.

4.4 Κανείς Ιδιοκτήτης δεν θα χρησιμοποιεί τους χώρους στάθμευσης του στο κοινό γκαράζ για την αποθήκευση προσωπικών αντικειμένων, εκτός αν δοθεί έγγραφη άδεια από το Συμβούλιο. Τα ποδήλατα μπορούν να αποθηκευτούν στο μπροστά μέρος του οριοθετημένου χώρου στάθμευσης ή σε χώρο στάθμευσης του Ιδιοκτήτη που δεν τον χρησιμοποιεί. Τα ποδήλατα πρέπει να στέκονται σε όρθια θέση, στο δικό τους στήριγμα ή σε άλλον εγκεκριμένο τύπο στήριξης ποδηλάτου. Η αποθήκευση οτιδήποτε άλλου εκτός από αυτοκίνητα, μοτοσικλέτες και ποδήλατα στο κοινό γκαράζ μπορεί να αποτελεί παραβίαση του κώδικα πυρασφάλειας και να υπόκειται σε παραπομπή και πρόστιμα από την Πυροσβεστική Υπηρεσία του Μπέλβιου.

**5. Απορρίμματα**

5.1 Οι ιδιοκτήτες θα διατηρούν τα απορρίμματά τους και τους κάδους ανακύκλωσης στον καθορισμένο χώρο απορριμμάτων. Τίποτα άλλο δεν επιτρέπεται σ' αυτήν την περιοχή.

5.2 Τα απορρίμματα είναι οι κάδοι ανακύκλωσης μπορούν να τοποθετηθούν στο δρόμο την ημέρα πριν την ημέρα αποκομιδής, η οποία είναι η Παρασκευή. Οι κάδοι πρέπει να απέχουν περίπου μισό μέτρο ο ένας από τον άλλον, ώστε να διευκολύνεται η αποκομιδή τους από το όχημα. (Η εταιρεία αποκομιδής θα παραπονεθεί και μπορεί να αρνηθεί την αποκομιδή αν οι κάδοι είναι πολύ κοντά ο ένας στον άλλον και απαιτούν χειρωνακτική εργασία.)

5.3 Τα απορρίμματα και οι κάδοι ανακύκλωσης θα συλλέγονται από το δρόμο την ίδια μέρα με την ημέρα αποκομιδής τους. (Ένα όχημα έρχεται συνήθως νωρίς το πρωί και το άλλο νωρίς το απόγευμα.) Εάν ένας Ιδιοκτήτης απουσιάζει, πρέπει να έχει συνεννοηθεί με κάποιον γείτονα ώστε αυτός ο γείτονας να συλλέξει τους κάδους και αν είναι απαραίτητο, να τους τοποθετήσει σε σημείο που δεν εμποδίζει, μέχρι να επιστρέψει ο Ιδιοκτήτης.

**6. Στάθμευση και οχήματα**

6.1 Η Ένωση δεν φέρει καμία ευθύνη για τα οχήματα που σταθμεύουν στους Κοινούς Χώρους του συγκροτήματος.

6.2 Οι Ιδιοκτήτες θα σταθμεύουν τα οχήματά τους μόνο στις οριοθετημένες θέσεις ή χώρους τους στο κοινό γκαράζ, εκτός από τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο 6.4.

6.3 Πέντε θέσεις στάθμευσης δεσμεύονται για επισκέπτες για ολόκληρο το συγκρότημα. Τα εμπορικά οχήματα μπορούν να σταθμεύουν σ' αυτούς τους χώρους μόνο για όσο είναι απαραίτητο προκειμένου να εκτελέσουν τις υπηρεσίες τους.

6.4 Κανείς Ιδιοκτήτης δεν θα σταθμεύει το όχημά τους σε θέση στάθμευσης επισκεπτών, εκτός αν είναι προσωρινά ή για μικρή διάρκεια.

* "Προσωρινά" δεν σημαίνει κατ' επανάληψη.
* "Μικρή διάρκεια" είναι μια χρονική περίοδος έως 24 ώρες.

**7. Εξωτερικοί χώροι**

7.1 Δεν επιτρέπεται κανένα σκουπίδι σε οποιονδήποτε Κοινό χώρο ή Κοινό χώρο περιορισμένης χρήσης.

7.2 Ένα σύστημα καταιονισμού παρέχεται για όλους τους Κοινούς Χώρους και τους Κοινούς χώρους περιορισμένης χρήσης. Η συντήρηση και οποιεσδήποτε αλλαγές σε αυτό το σύστημα και ο λογαριασμός του νερού γι' αυτό το σύστημα είναι ευθύνη του Συμβουλίου.

7.3 Η συντήρηση των εξωτερικών χώρων των Κοινών χώρων είναι ευθύνη του συμβουλίου. Κανείς Ιδιοκτήτης δεν θα κόβει, κουρεύει, αφαιρεί, αντικαθιστά ή αλλάζει με οποιονδήποτε άλλο τρόπο την εμφάνιση ή τη θέση οποιουδήποτε δέντρου, φυτού ή άλλης βλάστησης που βρίσκεται σε οποιονδήποτε Κοινό χώρο χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του Συμβουλίου. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση διακοσμητικών αντικειμένων κήπου ή επίπλων κήπου σε οποιονδήποτε Κοινό χώρο και δεν επιτρέπεται η χρήση των Κοινών χώρω ως επεκτάσεις των Κοινών χώρων περιορισμένης χρήσης.

**8. Αρχιτεκτονική και δομική ακεραιότητα και εξωτερική εμφάνιση**

8.1 Οι συνιδιοκτήτες δικαιούνται να τροποποιούν την εσωτερική διάταξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας τους, απαγορεύεται όμως να θίγουν τα φέροντα στοιχεία της οικοδομής στα οποία εδράζεται η ασφάλεια της και η στερεότητα της.

8.2 Οι τροποποιήσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση του διαμερίσματος ή καταστήματος δεν μπορούν να συνεπάγονται το άνοιγμα θυρών ή ανοιγμάτων στα πλατύσκαλα ή στην κεντρική είσοδο ή το άνοιγμα νέων παραθύρων ή οπών στους εξωτερικούς τοίχους, ως επίσης μετατροπές της πρόσοψης της οικοδομής.

8.3 Απαγορεύεται αλλαγή τύπου χρωματισμού της πρόσοψης, των φωταγωγών, των εξωτερικών τοίχων, των εξωστών, των παραθύρων και των θυρών εισόδου διαμερισμάτων. Απαγορεύεται επίσης από τους συνιδιοκτήτες τίναγμα και εν γένει καθάρισμα των ταπήτων στο πλατύσκαλο, στην κλίμακα ή στους διαδρόμους.

8.4 Τα καλύμματα παραθύρων που είναι ορατά από το εξωτερικό θα πρέπει να είναι σε αποχρώσεις του λευκού.

8.5 Τα δοχεία των φυτών που χρησιμοποιούνται στις εισόδους θα πρέπει να είναι κατασκευασμένα από φυσικά υλικά, όπως ξύλο, τερακότα ή σκυρόδεμα, ή θα πρέπει να είναι χρώματος λευκού για να ταιριάζει με το κτίριο.

8.6 Οι πόρτες των γκαράζ πρέπει να είναι κλειστές ανά πάσα στιγμή όταν το γκαράζ δεν χρησιμοποιείται.

8.7 Κανένα σημάδι οποιουδήποτε είδους δεν επιτρέπεται να αναγράφεται σε κάθε Διαμέρισμα ή σε οποιονδήποτε Κοινό χώρο περιορισμένης χρήσης ή Κοινό χώρο, εκτός από λόγους ασφάλειας και κατεύθυνσης.

8.8 Δεν επιτρέπονται εξωτερικές γραμμές ρούχων, ούτε το άπλωμα των ρούχων σε βεράντες, μπαλκόνια ή άλλους εξωτερικούς χώρους.

8.9 Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα που ο νόμος ορίζει για τους συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζει τη χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες.

**9. Συντήρηση κοινών χώρων**

9.1 Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα που ο νόμος ορίζει για τους συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζει τη χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες.

9.2 Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων, κάθε ποσό που η ασφαλιστική εταιρεία πληρώνει στο διαχειριστή πρέπει να δαπανηθεί για την αποκατάσταση της ζημιάς, ο δε διαχειριστής εισπράττει το ποσό αυτό από την ασφαλιστική εταιρία κατ' εντολή όλων των ενοίκων η οποία του χορηγείται με το παρόν. Τις εργασίες αποκατάστασης ενεργεί ο διαχειριστής ύστερα από γνωμάτευση αρμόδιου μηχανικού και την άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου, όπου απαιτείται. Μετά το τέλος των εργασιών, ο διαχειριστής λογοδοτεί στη γενική συνέλευση.

9.3 Η επισκευή του Ασανσέρ επιμερίζετε βάση των χιλιοστών επί της αναλογίας του καθενός στις δαπάνες των κοινοχρήστων όπως αναφέρει και ο νόμος.

9.4 Όσον αφορά τον επιμερισμό της δαπάνης λειτουργίας του ανελκυστήρα και της δαπάνης τακτικής περιοδικής συντήρησής του, θα γίνεται με βάση τους συντελεστές του παρακάτω πίνακα επιμερισμού δαπάνης για κάθε όροφο:

α)    Ισόγειο 0,00

β)    1ος 1,00

γ)    2ος 1,10

δ)    3ος 1,20  
ε)    4ος 1,30  
στ)    5ος 1,40  
ζ)    6ος 1,50  
η)    7ος 1,60

9.4 Για όλους τους εγκατεστημένους ανελκυστήρες η συντήρηση είναι υποχρεωτική. Η συντήρηση περιλαμβάνει τον κατά τακτά χρονικά διαστήματα έλεγχο των ηλεκτρικών και μηχανικών διατάξεων ασφάλειας, καθώς και των υπόλοιπων εξαρτημάτων του ανελκυστήρα, για εξακρίβωση και εκτίμηση ανασφαλούς λειτουργίας, στην οποία μπορεί να οδηγηθεί η εγκατάσταση του ανελκυστήρα εξαιτίας μιας φθοράς, βλάβης ή και απορρύθμισης των μηχανικών ή/και ηλεκτρικών διατάξεων ασφαλείας και των λοιπών εξαρτημάτων αυτού.

**10. Συντήρηση κτιρίου**

10.1 Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη στην πολυκατοικία είναι η οριζόντια ιδιοκτησία του με τα προσαυξήματα, παραρτήματα και εγκαταστάσεις της και η αναλογία της εξ αδιαιρέτου στα κοινόκτητα, κοινόχρηστα χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας.

10.2 Ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί και δικαιούται να μεταρρυθμίζει εσωτερικά στην ιδιοκτησία του κατά την κρίση του, και υπό τον όρο ότι τα έργα αυτά δεν θα παραβαίνουν διατάξεις του Γ.Ο.Κ., δεν θα θίγουν κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα, τους εξωτερικούς τοίχους της ιδιοκτησίας του, την από σιδηρομπετόν κατασκευή της ιδιοκτησίας του και του όλου κτιρίου και κάθε γενικά στατικό στοιχείο της οικοδομής, ως και την ασφάλεια, την αντοχή και τη στερεότητα της οικοδομής. Κάθε ζημία ή φθορά στη συνιδιοκτησία ή σε αυτοτελή ιδιοκτησία από τις πιο πάνω μεταρρυθμίσεις βαρύνει αυτόν που τις προκαλεί και αν ακόμα οι εργασίες της μεταρρύθμισης έγιναν με άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου και με την επίβλεψη μηχανικού.

10.3 Απαγορεύεται σε κάθε συνιδιοκτήτη η μεταρρύθμιση, η μεταβολή ή η επισκευή εξωτερικά της πρόσοψης της ιδιοκτησίας του, των διαδρόμων, των κλιμακοστασίων ή άλλων κοινοκτήτων και κοινοχρήστων. Επίσης απαγορεύεται να ανοίξει τρύπες στους εξωτερικούς τοίχους της ιδιοκτησίας του (εκτός αν αυτό χρειάζεται για την εγκατάσταση κλιματιστικών μηχανημάτων) και, σε κάθε περίπτωση, ποτέ στις προσόψεις του κτιρίου ή στους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου ει μη μόνο την εγκατάσταση κλιματιστικών μηχανημάτων, τα οποία θα εγκαθίστανται στο δάπεδο των βεραντών, και γενικά απαγορεύεται κάθε μεταβολή, μετάθεση ή αντικατάσταση που θίγει οριζόντιο ή κάθετο δίκτυο αποχέτευσης, σωληνώσεις και αγωγούς ύδρευσης, που περνάει οριζόντια ή κάθετα από την ιδιοκτησία του. Απαγορεύεται επίσης ο χρωματισμός, από τον συνιδιοκτήτη, των εξωτερικών τοίχων της ιδιοκτησίας του και των κιγκλιδωμάτων των εξωστών και σε όλη τους την επιφάνεια ή σε τμήμα αυτής και η αλλαγή του εξωτερικού χρωματισμού των παραθύρων και παραθυροφύλλων, των εξωτερικών διακοσμήσεων και γενικά κάθε μεταβολή της εξωτερικής εμφάνισης του ΚΤΙΡΙΟΥ ή των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων. Τυχόν τέντες θα είναι ομοιόμορφες σε σχήμα και ενιαίου τύπου και χρώματος, κατόπιν αποφάσεως του μηχανικού τής οικοπεδούχου

10.4 Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφόρων αντικειμένων στους κοινόχρηστους χώρους.

10.5 Οι ιδιοκτησίες των ορόφων της πολυκατοικίας θα χρησιμοποιούνται ως κατοικίες ή και γραφεία ελευθέρων επαγγελματιών. Γενικά όλες οι ιδιοκτησίες απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται ως οίκοι ανοχής και γενικά απαγορεύεται κάθε χρήση επικίνδυνη για την ασφάλεια της πολυκατοικίας και ενοχλητική λόγω υπερβολικού θορύβου ή δυσοσμίας, αναθυμιάσεων και καπνών ή είναι αντίθετη στους νόμους, τις αστυνομικές διατάξεις ή προσβάλλει την οικογενειακή ηθική και κοινωνική τάξη και ευπρέπεια..

10.7 Απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ενοικιαστή να αφήνει σ' αυτή εύφλεκτα, δύσοσμα και βαριά πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια, τη στατική ικανότητα της πολυκατοικίας και την εμφάνισή της, καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος ή εργαλείου που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, εξατμίσεις ή αναθυμιάσεις που ενοχλούν τους άλλους συνιδιοκτήτες η μισθωτές.

10.8 Όλοι οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να επιτρέπουν στον διαχειριστή να εισέρχεται στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους, με τεχνίτες ή εργάτες, εφόσον υπάρχει περίπτωση ανώτερης βίας, όπως πυρκαγιάς, διαρροής νερών κ.λπ., που εκθέτει σε κίνδυνο οριζόντια ιδιοκτησία ή όλη την οικοδομή ή τη ζωή και την υγεία των συνιδιοκτητών ή μισθωτών. Η είσοδος στην ιδιοκτησία, στις παραπάνω περιπτώσεις πραγματικού κινδύνου, ακόμα και με παραβίαση της πόρτας ή παρά τη θέληση των ενοίκων, δεν θεωρείται παραβίαση του οικογενειακού ασύλου.

10.9 Κάθε συνιδιοκτήτης ή ενοικιαστής υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις αστυνομικές και υγειονομικές διατάξεις και ειδικότερα εκείνες που αφορούν την καθαριότητα, την ησυχία των ενοίκων και την προστασία της κοινωνικής και ηθικής τάξης.

**11. Τέλη ιδιοκτητών**

11.1 Κάθε κύριος Διαμερίσματος βαρύνεται ανάλογα με τις δαπάνες που απορρέουν από τη λειτουργία, συντήρηση, επισκευή και ανανέωση των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας, όπως αυτές εμφαίνονται στον πίνακα ποσοστών.

* Όλα τα τακτικά έξοδα και επιπλέον αναμενόμενα έξοδα συντήρησης για το έτος και μια επιπλέον συνδρομή για το αποθεματικό, για εργασίες συντήρησης των κοινών χώρων
* Όλα τα τακτικά έξοδα και επιπλέον αναμενόμενα έξοδα συντήρησης για το έτος και μια επιπλέον συνδρομή για το αποθεματικό, για εργασίες συντήρησης των κτιρίων

Τα ετήσια κοινόχρηστα υπολογίζονται με βάση αυτόν τον προϋπολογισμό.

11.2 Η συμμετοχή στο πάγιο των δαπανών θέρμανσης είναι επίσης υποχρεωτική για όλους τους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους, έστω και αν ένας ή μερικοί από αυτούς δεν έκαναν χρήση της παρεχομένης θέρμανσης. Απαγορεύεται σε κάθε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας να αλλάζει την αρχική θέση των θερμαντικών σωμάτων της ιδιοκτησίας ή να κάνει αντικατάστασή τους με άλλα ή να μεταβάλει γενικά τα θερμαντικά σώματα και τους αγωγούς. Για κάθε παραπάνω αναγκαία μεταβολή ή αλλαγή χρειάζεται απόφαση της γενικής συνέλευσης.

11.3 Οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταθέσουν στον διαχειριστή χρηματικό ποσό το ύψος του οποίου θα καθοριστεί από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών. Κάθε συνιδιοκτήτης θα συνεισφέρει στο ποσό αυτό ανάλογα με τη συμμετοχή της ιδιοκτησίας του στη χρήση κοινοχρήστων, όπως καθορίστηκαν πιο πάνω, για να χρησιμεύσει ως πάγια προκαταβολή για τις γενικές δαπάνες της συνιδιοκτησίας.

11.4 Ο διαχειριστής υποχρεούται κάθε μήνα να κατατοπίζει όποιον συνιδιοκτήτη του το ζητήσει για κάθε δαπάνη που έκανε και να εισπράττει από κάθε συνιδιοκτήτη την αναλογία που τον βαρύνει στη δαπάνη που έγινε για να συμπληρωθεί στο ακέραιο η πάγια προκαταβολή στο ύψος που προκαθορίστηκε από τη γενική συνέλευση για την αντιμετώπιση των δαπανών του νέου μηνός.

**12. Ενοικίαση και μίσθωση**

12.1 Κάθε κύριος διαιρεμένης ιδιοκτησίας, όταν μισθώνει ή με οποιοδήποτε τρόπο παραχωρεί τη χρήση αυτής σε τρίτο, πρέπει να υποχρεώνει τον τρίτο με τη σχετική έγγραφη πάντοτε μεταξύ τους συμφωνία να συμμορφώνεται χωρίς αντίρρηση με όλους τους όρους του παρόντος κανονισμού με ποινή έξωσής του, κατά της διατάξεις του Κώδικα της Πολιτικής Δικονομίας, εάν παραβεί τους όρους αυτούς. Ο όρος αυτός είναι υποχρεωτικός για τον τρίτο που την χρησιμοποιεί, ακόμα και σε περίπτωση παράλειψής του στη συμφωνία τους.

12.2 Σε περίπτωση που δεν ασκείται από το συνιδιοκτήτη το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαίωμά του έξωσης ή αποβολής του μισθωτή ή αυτού που με οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του, οι άλλοι συνιδιοκτήτες μπορούν μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης, εκπροσωπούμενοι από το διαχειριστή, να ασκήσουν το πιο πάνω δικαίωμά τους.

12.3 Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό παρακολουθούν κάθε πράξη του, είτε εν ζωή είτε αιτία θανάτου, με την οποία πωλείται ή δωρίζεται ή γενικά απαλλοτριώνεται η οριζόντια ιδιοκτησία του, είτε αυτό αναγράφεται είτε όχι στις σχετικές πράξεις, εξακολουθούν να υπάρχουν στο ακέραιο και να παρακολουθούν τον ιδιοκτήτη σε κάθε περίπτωση ακόμα και σε μη χρησιμοποίηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας από τον ίδιο ή άλλα πρόσωπα από οποιαδήποτε αιτία (ταξίδια κ.λπ.). Στις περιπτώσεις αυτές, ο ιδιοκτήτης ή μισθωτής δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του ανάλογου ποσοστού στις οποιεσδήποτε κοινές δαπάνες όπως αυτές ορίζονται και καθορίζονται στο παρόν. Κάθε διάδοχος ιδιοκτήτη, καθολικός ή ειδικός, και γενικά κάθε πρόσωπο το οποίο έλκει δικαιώματα από τον ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας, υποχρεούται απολύτως από τις διατάξεις του παρόντος κανονισμού, είτε αναγράφεται η υποχρέωση αυτή είτε όχι στη σχετική πράξη.

**13. Παράπονα και επιβολή κανονισμών**

13.1 Ο Διαχειριστής, μετά από απόφαση του Συμβουλίου, ενεργώντας κατ' εντολή και για λογαριασμό όλων των συνιδιοκτητών, όλοι οι ιδιοκτήτες μαζί ή οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης που έχει έννομο συμφέρον, μπορεί ζητήσει δικαστικά τη συμμόρφωση κάθε παραβάτη του παρόντος κανονισμού και την αποκατάσταση κάθε αποθετικής ή θετικής ζημίας η οποία μπορεί να προκύψει.

13.2 Η τακτική γενική συνέλευση συνέρχεται σε τακτή ημέρα και σε χώρο του Κτιρίου που υποδεικνύει ο διαχειριστής κατά μήνα Νοέμβριο ή Δεκέμβριο κάθε χρόνου μετά από πρόσκληση του διαχειριστή που αναρτάται σε πρόσφορο χώρο του Κτιρίου στην οποία αναγράφονται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα της συνεδρίασης και τα προς συζήτηση θέματα. Σε περίπτωση αμέλειας του διαχειριστή τη συνέλευση τη συγκαλεί οποιοσδήποτε συνιδιοκτήτης.

* Έκτατα συγκαλείται η γενική συνέλευση οποτεδήποτε, είτε με πρόσκληση του διαχειριστή είτε με πρόσκληση συνιδιοκτητών που εκπροσωπούν το ένα τέταρτο (1/4) της συνιδιοκτησίας. Η πρόσκληση αυτή πρέπει να γνωστοποιηθεί στους συνιδιοκτήτες κατά τα ανωτέρω και να περιέχει τα προς συζήτηση θέματα, τον τόπο, την ώρα και την ημέρα συνεδρίαση.
* Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μιας ακόμα των ψήφων των παρόντων συνιδιοκτητών εκτός αν κατά το νόμο ή τον παρόντα κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία.
* Η γενική συνέλευση αποφασίζει:

α) για κάθε ζήτημα σχετικό με έκτακτες δαπάνες πάνω από πεντακόσια (500,00) ευρώ, για τις τρέχουσες επισκευές των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων της πολυκατοικίας και

β) για κάθε θέμα που προβλέπεται από το νόμο ή από τον παρόντα κανονισμό. Στη γενική συνέλευση μπορούν να παρευρίσκονται και μισθωτές, χωρίς ψήφο, προς ενημέρωσή τους.

13.3 Εάν ένας Ιδιοκτήτης λαμβάνει μια επιστολή καταγγελίας από το Διοικητικό Συμβούλιο , πριν από την καθορισμένη προθεσμία ο Ιδιοκτήτης μπορεί να απαντήσει εγγράφως προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αρνηθεί την καταγγελία ή να εξηγήσει ελαφρυντικών περιστάσεων. Αν το θέμα δεν μπορεί να επιλυθεί σε εκείνο το σημείο , ο Ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει να συναντηθεί με έναν εκπρόσωπο του Διοικητικού Συμβουλίου για να συζητήσουν το θέμα . Εάν είναι απαραίτητο , ο Ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει νέα συνάντηση με όλο το Διοικητικό Συμβούλιο . Εάν δεν επιτευχθεί επίλυση , το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να προχωρήσει με τη διαδικασία καταγγελίας που περιγράφονται στο 13,2.