

Τι Περιέχει και πως Κατασκευάζεται ένας Πίνακας Κατανομής Ποσοστών και Χιλιοστών Οριζόντιου Ιδιοκτησίας



Από τον Παντελή Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. 1971
Αθήνα Ιανουάριος 2025

i. Πρόλογος-Εισαγωγή

Αποφάσισα να γράψω μια μελέτη που αφορά τον πίνακα κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα (και όχι μόνο) , αφετέρου δε παρόμοιες δυσκολίες αντιμετώπισε και η κόρη μου Δέσποινα , Αρχιτέκτων Μηχανικός , όταν πήρε μια δουλειά , όπου της ζητήθηκε από την Συμβολαιογράφο να καταρτίσει ένα πίνακα ποσοστών .

Σκοπός μου είναι να βοηθήσω τους Νέους Μηχανικούς να συντάξουν σωστά και εύκολα ένα πίνακα κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακράς έρευνας .

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Πολιτικός

Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971.

<http://www.advice4u.gr> , <http://www.advice-4u.blogspot.gr/>

Email : info@advice4u.gr

ii. Περιεχόμενα

i. Πρόλογος-Εισαγωγή	1
ii. Περιεχόμενα.....	2
1. Κεφάλαιο 1ο- Ιστορικό	3
2. Κεφάλαιο 2 ^ο - Δομή του Πίνακα Ποσοστών Οριζόντιας Ιδιοκτησίας.....	8
2.1. Μορφή του πίνακα ποσοστών.....	8
3. Κεφάλαιο 3ο - Συμπλήρωση του Πίνακα Ποσοστών	9
5. Κεφάλαιο 5 ^ο - Παράδειγμα Πίνακα Ποσοστών.....	10
5.1. Κλασσικός πίνακας ποσοστών Κεφαλαίου 3.....	11
6. Κεφάλαιο 6ο- Οικοδόμηση Συνιδιόκτητων Ακινήτων	12
7.6. Κάθετη ιδιοκτησία.....	13
7.6.1. Δικαιώματα και αντικείμενα χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας σε κάθετη ιδιοκτησία	13
8.4. Η θερμομόνωση ταράτσας είναι κοινόχρηστη δαπάνη ?	15
iii. Έργα του Ιδίου.....	17
iv. Λίγα Λόγια για τον Συγγραφέα	23
v. Βιβλιογραφία.....	24
vi. Επίλογος.....	25

1. Κεφάλαιο 1ο- Ιστορικό



1 .Η **ανάγκη** σύνταξης του πίνακα κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας πρόέκυψε μετά την έκδοση του **Νόμου 3741 /1929** «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους » στο **άρθρο 1 του οποίου** : αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ'ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος.

Στο άρθρο 4 του ίδιου νόμου αναφέρεται :

Α. παρ.1 : Επιτρέπεται εις τους συνιδιοκτήτας ίνα δι' ιδιαίτερας συμφωνίας, εις ήν είναι απαραίτητος η κοινή πάντων συναίνεσις, κανονίσωσι τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις, να καθορίσωσι γενικάς συνελεύσεις και να δώσωσιν εις καθωρισμένην πλειοψηφίαν,δυναμένην να μεταβληθή αναλόγως της σοβαρότητος των ληφθησομένων αποφάσεων,το δικαίωμα να λαμβάνη εν τω κοινώ συμφέροντι πάσαν απόφασιν σχετικήν με

την συντήρησιν,βελτίωσιν και χρήσιν των κοινών μερών της οικίας.

Β. παρ.2 : Οι συνιδιοκτήται δύνανται, εν ελλείψει παντός κανονισμού κατά τα ανωτέρω,και διά παμψηφίας να ορίσωσιν ένα διαχειριστήν παρέχοντες αυτό δικαιώματα διαχειρίσεως τα πλέον εκτεταμένα,συμπεριλαμβανομένων των της εκτελέσεως των εργασιών της συντηρήσεως, της κατανομής των δαπανών και βαρών και της επ' ονόματί του επί δικαστηρίων παραστάσεως είτε ως εναγομένου είτε ως ενάγοντος.

Στο άρθρο 5 αναφέρεται :

Εν ελλείψει πάσης μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας ως προς τα δικαιώματα και τας υποχρεώσεις αυτών περί των κοινών πραγμάτων, κρατούσι τα εξής:
α.Έκαστος των συνιδιοκτητών δικαιούται να ποιήται απόλυτον χρήσιν των κοινών πραγμάτων,και να προβαίνει εις την επισκευήν και ανανέωσιν αυτών,υπό τον όρο να μη βλάπτη τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών,μηδέ να μεταβάλλη τον συνήθη προορισμόν αυτών.
β.Έκαστος των συνιδιοκτητών υποχρεούται να συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη επί τη βάσει της αξίας του ορόφου ή διαμερίσματος ού είναι κύριος.

Στο άρθρο 13 αναφέρεται :
1.Πάσα σύμβασις κανονίζουσα ή μεταβάλλουσα τα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γίνεται δια συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρίζεται εις το βιβλίον μεταγραφών.

Η ύπαρξη του άρθρου 13 οδήγησε στην ανάγκη εύρεσης ενός εργαλείου που θα οδηγούσε σε ένα περιγραφικό πίνακα ο

οποίος θα βοηθούσε τους συμβολαιογράφους να περιγράψουν τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων .
Έτσι οδηγηθήκαμε στον σημερινό πίνακα κατανομής ποσοστών οριζόντιου ιδιοκτησίας .

2. Ακολουθώντας με το **Νόμο 1024/1971** «περί καθέτου ιδιοκτησίας» ΦΕΚ Α 232/71 (άρθρο 1) , επιτράπηκε να :
συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας, ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλλασσομένων των πολυεδομικών διατάξεων.

Έτσι μπορεί να έχουμε :

α) Μεζονέτες την μια δίπλα στην άλλη και κάθε μια να αποτελεί ξεχωριστή και ανεξάρτητη Οριζόντια ιδιοκτησία

β) Περισσότερες από μία πολυώροφες οικοδομές, την μια δίπλα στην άλλη είτε κολλητά είτε σε απόσταση , με περισσότερα διαμερίσματα, άρα κάθε μια οικοδομή αποτελεί την "κάθετης " και κάθε ανεξάρτητο διαμέρισμα κάθε μιας επίσης αποτελεί οριζόντια. ιδιοκτησία.

γ) Μπορούμε επίσης, να διανείμουμε το δικαίωμα δόμησης επί ενός οικοπέδου, π.χ. σε δυο "τμήματα", έστω κατά 50% στο καθένα και στο οικόπεδο εξ αδιαιρέτου να κτίσουμε σήμερα την μια οικοδομή κατά το 50% του συντελεστή δόμησης και να πουλήσουμε το άλλο "δικαίωμα" - "κάθετη" ή να την ανοικοδομήσουμε αργότερα .

Βασική διαφορά μεταξύ οριζοντίου και καθέτου ιδιοκτησίας , είναι ότι η πρώτη διαμοιράζει μόνο την

οικοδομή (ή τις οικοδομές) αφήνοντας αδιαίρετο το οικόπεδο, ενώ η **δεύτερη διαμοιράζει το οικόπεδο και τα επ' αυτού κτίσματα.**

Τα διαμερίσματα των πολυκατοικιών είναι οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Όλοι οι ιδιοκτήτες έχουν εξ αδιαίρετου δικαιώματα σε όλη την έκταση του οικοπέδου.

Στην κάθετη ιδιοκτησία, διαμοιράζεται το ίδιο το οικόπεδο σε ζώνες αποκλειστικής κυριότητας. Φυσικά τα κτίσματα κάθε ζώνης υπάγονται στην ίδια ιδιοκτησία με το τμήμα στο οποίο είναι οικοδομημένα.

Κανείς δεν απαγορεύει να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε μεζονέτες, αυτό εξάλλου γίνεται στα εκτός σχεδίου οικόπεδα

Τέλος, υπάρχει και η οριζόντιος ιδιοκτησία επί καθέτου, στην οποία συστήνεται οριζόντια ιδιοκτησία πάνω σε μία ζώνη που έχει ήδη μοιραστεί με κάθετο.

3. Τέλος με το **Νόμο 4178/2013 " περί αυθαιρέτων κατασκευών "**, που δημοσιεύτηκε στο **Φ.Ε.Κ. 174/8-8-2013**, επιτρέπεται η σύσταση κάθετης διηρημένης ιδιοκτησίας σε οικόπεδα εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, που απαγορευόταν από το **Νόμο 1024/71, υπό την προϋπόθεση ότι μέσα σε αυτά έχουν ανεγερθεί οικοδομές, ακόμη και αυθαίρετες, πριν από 28-7-2011**.

Ειδικότερα θα πρέπει οι συνιδιοκτήτες του οικοπέδου να συναινέσουν και να υπογράψουν συμβολαιογραφικό προσύμφωνο διανομής, με το οποίο θα κατανέμουν τις ξεχωριστές ιδιοκτησίες τους.

Σε περίπτωση που δεν συναινούν, τότε θα εκδίδεται δικαστική απόφαση, με την επίσπευση του ιδιοκτήτη που κατέχει

τουλάχιστον το 65% του οικοπέδου!

Σύμφωνα με τη νομολογία του συμβουλίου της επικρατείας σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, πριν το 1923 μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η δόμηση, γιατί κατά κανόνα οι περιοχές αυτές είναι κυρίως αγροτικές.

Για το λόγο αυτό τα όρια αρτιότητας των οικοπέδων σε αυτές τις περιοχές είναι μεγάλα ανάλογα με τις χρήσεις γης και το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει κατά περιοχή.

Λόγω των ορίων αρτιότητας δεν επιτρέπεται κατάτμηση των ενιαίων γηπέδων σε μικρότερα ανεξάρτητα και αυτοτελή οικοπέδα με σκοπό τη δόμηση, όπως δεν επιτρέπεται η σύσταση κάθετης διηρημένης ιδιοκτησίας σε αυτά, Σύμφωνα με το νόμο 1024/ 1971, γιατί έτσι θα γινόταν έμμεση καταστροφή των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η ύπαρξη του νόμου αυτού είχε σαν αποτέλεσμα την ανέγερση περισσότερων κτισμάτων στο ενιαίο εξ αδιαίρετου οικόπεδο, με κοινή οικοδομική άδεια, με συντελεστή δόμησης ανάλογο του ποσοστού που κατέχει κάθε ιδιοκτήτης.

Όμως έτσι απαγορευόταν η ανεξάρτητη μεταβίβαση κάθε κτίσματος, με αποτέλεσμα να έχει δημιουργηθεί, **σοβαρό πολεοδομικό αλλά και κοινωνικό πρόβλημα**, και αυτό έρχεται να θεραπεύσει ο **Νόμος 4178/2013**.

Τέλος η διάταξη του αρθρ.34 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ Α' 269/2014), τροποποιεί το αρ.5 παρ.1 του Ν.4178/2013 και προβλέπει πλέον υπό προϋποθέσεις την εφαρμογή του αρ.1 παρ.1 του Ν.δ.1024/1971 σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης

2. Κεφάλαιο 2ο - Δομή του Πίνακα Ποσοστών Οριζόντιας Ιδιοκτησίας



2.1. Μορφή του πίνακα ποσοστών

Ο πίνακας ποσοστών έχει την μορφή κελιών που παρατίθενται οριζόντια και κάθετα δημιουργώντας ένα αρχείο Χ γραμμών και Ψ στηλών .

Η μορφή ήταν πάντα αυτή απλά στην αρχή γινόταν με το χέρι και σχεδιαστικά εργαλεία και με την εξέλιξη της τεχνολογίας γίνεται πια στον υπολογιστή και συνήθως για ευκολία σε υπολογιστικό φύλλο excel ή σε σχέδιο autocad .

3. Κεφάλαιο 3ο - Συμπλήρωση του Πίνακα Ποσοστών



Παρακάτω αναφέρονται οδηγίες για την συμπλήρωση του πίνακα κατανομής ποσοστών.

5. Κεφάλαιο 5^ο - Παράδειγμα Πίνακα Ποσοστών



Ακολουθεί ενδεικτικός πίνακας ως παράδειγμα των παραπάνω.

5.1. Κλαστικός πίνακας ποσοστών Κεφαλαίου 3

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΠΟΣΟΤΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ													
ΔΙΟΚΤΗΣΙΑ:													
ΕΡΓΟ: ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ													
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΔΟΣ: ΔΗΜΟΣ:													
ΟΡΟΦΟΙ	ΣΤΟΙΒΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΔΙΟΚΤΗΣΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΔΙΟΚΤΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΘΑΛΙΝΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (m²)	ΟΓΚΟΣ			ΠΟΣΟΣΤΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΠΙΤΥΧ ΟΙΚΟΔΟΟΥ		ΨΗΦΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΗ ΔΑΠΑΝΗ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
				ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (m²)	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΟΓΚΟΥ ΚΟΝΙΟΡΡΕΨΤΗΤΩΝ (m³)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΟΓΚΟΣ (m³)	ΕΠΙΤΥΧ %	ΣΕ m³		ΕΠΙΤΥΧΕΣ* ΚΟΝΙΟΡΡΕΨΤΑ**	“ΜΕΛΕΤΗΤΡΙΑ”	ΒΕΛΛΙΣΜΑ***	
ΥΠΟΓΕΩ	Y1	1	39,95	119,85	-	119,85	51	12,89	51	51	-	-	ΤΟ ΥΠΟ ΣΤΟΙΒΑ Υ3
	Y2	1	46,45	111,48	-	111,48	48	12,13	48	48	-	-	ΔΑΠΑΝΗ ΧΑΛΟΤΑ ΟΙΣ
	Y3	1	87,84	272,3	34,17	306,47	131	33,12	131	131	-	-	ΤΑΚΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΔΙΑΦΕΡΩΜΑ
ΕΠΙΓΕΩ	ΓΚΑΡΑΖ	1	14,04	28,88	-	28,88	11	2,78	11	11	-	-	ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 4178/13
	K1	1	47,15	228,32	-	228,32	86	24,26	86	86	-	34	-
	I1	3	72,95	219,85	27,46	246,31	105	26,54	105	105	159	53	
Α ΟΡΟΦΟΣ	I2	2	51,3	153,9	19,31	173,21	74	18,71	74	74	112	38	-
	A1	4	83,65	289,95	35,26	318,21	135	34,13	135	135	203	215	-
	A2	4	88,1	284,3	33,17	297,47	127	32,11	127	127	191	202	-
	B1	6	154,54	463,62	58,18	521,8	222	56,12	222	222	336	458	-
ΣΥΝΟΛΟ	-	24	855,97	2138,25	207,55	2345,8	1010	252,79	1000	1000	1000	1000	*** ΥΠΟΛΟΙΠΟΝ ΑΠΟ ΠΡΑΓΜΑΤΟΛΟΓΟ

(ΜΗΝΙΑΣ) 201... Ο ΠΙΝΑΚΑΣ

ΥΠΟΛΟΙΠΗΜΑ	
ΟΡΟΦΟΙ	ΕΠΙΘΑΛΙΝΑ ΚΟΝΙΟΡΡΕΨΙΣΤΗΤΩΝ (m ³)
ΥΠΟΓΕΩ	8.19
ΕΠΙΓΕΩ	25.07
A ΟΡΟΦΟΣ	14.72
B ΟΡΟΦΟΣ	44.16
ΣΥΝΟΛΟ	62.7

ΟΓΚΟΣ ΚΟΝΙΟΡΡΕΨΙΣΤΗΤΩΝ (m ³)	
ΥΠΟΓΕΩ	25.38
ΕΠΙΓΕΩ	93.84
A ΟΡΟΦΟΣ	44.16
B ΟΡΟΦΟΣ	44.16
ΣΥΝΟΛΟ	207.55

**6. Κεφάλαιο 6ο- Οικοδόμηση Συνιδιόκτητων
Ακινήτων
Ν. 1562/1985 Φ.Ε.Κ. 150^A / 115-12-1985**

7.6. Κάθετη ιδιοκτησία

7.6.1. Δικαιώματα και αντικείμενα χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας σε κάθετη ιδιοκτησία

1. Με την υπαγωγή ενός ακινήτου σε κάθετη ιδιοκτησία δημιουργείται μεταβολή στα δικαιώματα κυριότητας ή συγκυριότητας στο ακίνητο.

Το δικαίωμα κυριότητας ή συγκυριότητας που καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο, μόλις αυτό υπαχθεί σε καθεστώς κάθετης ιδιοκτησίας, μετατρέπεται:

α) Σε δύο ή περισσότερα δικαιώματα χωριστής κυριότητας σε μέρος του ακινήτου και ειδικότερα σε συστατικά μέρη του ακινήτου, **δηλαδή σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα που έχουν κτιστεί ή θα κτιστούν στο οικόπεδο** και

β) Σε δικαίωμα αναγκαστικής συγκυριότητας στο υπόλοιπο μέρος του ακινήτου, δηλαδή στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων.

2. Η κυριότητα στα αυτοτελή οικοδομήματα συνδέεται αναγκαστικά με τη συγκυριότητα στο έδαφος και ειδικότερα:

Η κυριότητα σε κάθε αυτοτελές οικοδόμημα συνδέεται αναγκαστικά με ορισμένο ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων και με τη σύνδεση αυτή δημιουργείται ένα νέο σύνθετο,

αδιαίρετο και ενιαίο δικαίωμα κυριότητας, το δικαίωμα της κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο, με το οποίο ταυτόχρονα δημιουργείται αναγκαστική και αδιάλυτη, όσο διαρκεί η κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο, σχέση των ιδιοκτητών των αυτοτελών οικοδομημάτων και συγκυρίων του εδάφους.

3. Κάθε συγκύριος του ακινήτου μετέχει στην αναγκαστική συγκυριότητα με ορισμένο ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων.

4. Το ποσοστό συγκυριότητας που έχει κάθε συγκύριος στο ακίνητο μπορεί να συνδεθεί με την κυριότητα σε ορισμένο αυτοτελές οικοδόμημα στο ακίνητο ή χωριστά τμήματα αυτού με κυριότητα σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα ή από κοινού με ποσοστά συγκυριότητας που ανήκουν σε άλλο ή σε άλλους συγκυρίους, είτε καθ' ολοκληρία είτε κατά μερίδια αυτού με κυριότητα σε ορισμένο ή σε ορισμένα ή σε όλα τα αυτοτελή οικοδομήματα στο ακίνητο.

5. Σε κάθε ακίνητο που υπάγεται σε κάθετη ιδιοκτησία δημιουργούνται τόσες κάθετες ιδιοκτησίες όσες είναι οι κυριότητες σε αυτοτελή οικοδομήματα που συνδέονται αναγκαστικά με ποσοστά συγκυριότητας στο έδαφος.

6. Η κυριότητα και η συγκυριότητα στην κάθετη ιδιοκτησία και η κοινή κυριότητα ή συγκυριότητα στα ακίνητα δεν ταυτίζονται απολύτως μεταξύ τους.

7. Διαφέρουν ως προς την έκταση των αντιστοίχων δικαιωμάτων και ως προς την έκταση των εξουσιών που παρέχουν αντίστοιχα στον κύριο ή τους συγκυρίους του ακινήτου.

8.4. Η θερμομόνωση ταράτσας είναι κοινόχρηστη δαπάνη ?

Ερώτηση :

με έχει καλέσει ένας πελάτης μου γιατί έχει συνέλευση με την πολυκατοικία του για να συζητήσουν αν θα κάνουν μόνωση στην ταράτσα (τα γνωστά θέματα).

Οι πολυκατοικία έχει 4 οροφδιαμερίσματα και αυτός μένει στον 3ο.

Ο πελάτης μου δεν θέλει να βάλει μόνωση για οικονομικούς λόγους.

Αν υπογράψει το 51% είναι υποχρεωμένος να το κάνει?

Το 51% πάει με τα χιλιοστά σωστά?

Απάντηση :

Σωστά τα λες συνάδελφε ,η απόφαση γενικής συνέλευσης με 51% των ψήφων (Στη σύσταση γράφει : ψήφοι !) , **αλλά δεν είναι υποχρεωμένος να το κάνει .**

Η ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ της ταράτσας **δεν είναι υποχρεωτική.**

Σε περίπτωση εφαρμογής της, το κόστος βαρύνει **αναλογικά ΜΟΝΟ** τους ιδιοκτήτες των υποκείμενων ορόφων οι οποίοι **ωφελούνται από την εφαρμογή της** (αναλογικά με τα τετραγωνικά τα οποία αντιστοιχούν στο κάθε μονωμένο κομμάτι).

Μπορεί ιδιοκτήτης υποκείμενου διαμερίσματος του τελευταίου ορόφου να προχωρήσει σε θερμομόνωση τμήματος της ταράτσας που αναλογεί στο υποκείμενο διαμέρισμα **του χωρίς την συναίνεση των υπολοίπων με την προϋπόθεση ότι η τελική μορφή της ταράτσας θα παραμείνει άμεσα προσβάσιμη και χρηστική όπως και πριν τις επεμβάσεις.** Το συνολικό κόστος βαρύνει τον ίδιο.

Συμπερασματικά Δεν υπάρχει υποχρέωση συμμετοχής των υπολοίπων ενοίκων. Είναι καθαρά ένα θέμα που αφορά τους κατοίκους του τελευταίου ορόφου.

iii. Έργα του Ιδίου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης**

13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης
16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές
17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.
18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες
19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας
20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος
21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος
22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση
23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα
24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών

- 25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα**
- 26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης**
- 27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα**
- 29. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι , , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 30. Ν.4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 31. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 32. Απόσταση οικοδομής από την γραμμή αιγιαλού και παραλίας και άλλα σχετικά**
- 33 . Κτιριοδομικός κανονισμός : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 34. Πατάρια και σοφίτες , μικρά μυστικά**
- 35. Χαμηλά κτήρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις**

36. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. ,Δικαιολογητικά - πρότυπα

37. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου .

38. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α΄ - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας).

39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου).

40. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)) .

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/17 - Τμήμα Δ' Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Μέτρα Πρόληψης Αυθαίρετης Δόμησης , Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο).

42. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.

Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο) .

43. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.

44. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).

45. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.

46. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.

47. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων .

48. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης αδειών

49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .

50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .

51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .

52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε

53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης

54. Οικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –
Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.

55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.

56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για
Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.

57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά,
Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.

58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.

59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής
οικοδομής .

60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και
αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις
τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης
οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης

61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων

62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε

63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.

64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης

iv. Λίγα Λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π..

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό για δυο περίπου χρόνια δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.

Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα, αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων.

1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος Δημ.Συμβουλίου στο Δήμο Αιγάλεω.

1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.)

1987 - 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

1995 – 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.

v. Βιβλιογραφία

1. ΘΕΜΑΤΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Ηλίας Κωτσάκης - τέως Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου

2. Νόμος 4178/2013 (ΦΕΚ 174/8-8-2013).

3. Νομικό Συμβούλιο του κράτους : Απόφαση 384/1993.

4. Εφετείο Αθηνών Απόφαση Αριθμός 2232/2016

5. άρθρο 9 του νόμου Ν 1562/1985 (ΦΕΚ 150/Α/1985).

6. Νόμος 4495-2017 ΦΕΚ 167Α - Άρθρο 127

7. Νόμος 1024-1971 «περί καθέτου ιδιοκτησίας».

8. Νόμος 3741-1929 «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους »

9. Πώς επιλύουμε τα προβλήματα της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας *Της Γραμματής Μπακλατσή, Τοπογράφου – Πολεοδόμου Μηχανικού*

vi. Επίλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους που θέλουν να μάθουν τι πρέπει να περιέχει ο πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα (και όχι μόνο) .

Σκοπός μου είναι να βοηθήσω τους Νέους Μηχανικούς να συντάξουν σωστά και εύκολα ένα πίνακα κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακράς έρευνας . Το βοήθημα αυτό έχει σκοπό επίσης να παράσχει όλες τις πληροφορίες (τεχνικές και νομικές), που θεωρούνται απαραίτητες από τον γράφοντα.

ΑΠΟ ΤΑ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΛΕΙΠΕΙ ΕΝΑ ΜΕΓΑΛΟ ΜΕΡΟΣ

ΣΑΣ ΕΔΩΣΑ ΕΝΑ ΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ
ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971.
<http://www.advice4u.gr>

