

Κοινόχρηστα πολυκατοικιών Ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές



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

i . Εισαγωγή

Ο παρόν οδηγός είναι μια **προσφορά** προς όλους αυτούς που τους απασχολεί το θέμα των κοινοχρήστων και περιγράφει βασικά τι **περιλαμβάνεται** στις δαπάνες των κοινοχρήστων , **πως κατανέμονται** αυτές και **ποιους βαρύνουν**.

Σκοπός είναι να βοηθήσω τους διαχειριστές , ιδιοκτήτες και ενοικιαστές πολυκατοικιών να γνωρίζουν τι πρέπει να περιλαμβάνεται στις δαπάνες κοινοχρήστων, πως κατανέμονται αυτές και ποιοι βαρύνονται απ αυτές.

Το βοήθημα αυτό έχει σκοπό επίσης να παράσχει όλες τις πληροφορίες (τεχνικές και νομικές), που θεωρούνται απαραίτητες από εμένα και τελικά να βοηθήσει στην ομαλή διαβίωση μέσα σε μια κοινότητα όπως είναι αυτή της πολυκατοικίας , με αποφυγή των συγκρούσεων που δημιουργούνται πολλές φορές , ιδιαίτερα σε μια τόσο δύσκολη οικονομικά και κοινωνικά περίοδο.

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακράς έρευνας και όχι πληροφόρηση από ένα «ειδικό» σε θέματα κοινοχρήστων.Το βιβλίο αυτό αφιερώνεται στην κόρη μου Κατερίνα που μου έδωσε την αφορμή να κάνω την έρευνα και να το γράψω .**ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**

Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971.

ii. Πίνακας Περιεχομένων

i . Εισαγωγή	1
ii. Πίνακας Περιεχομένων.....	2
iii. Πρόλογος	3
iii.α. Ορισμός των κοινόχρηστων χώρων	3
iii.β. Χρήση των κοινόχρηστων χώρων	4
iii.γ. Ορισμός των κοινόχρηστων δαπανών	5
1. Κεφάλαιο 1ο - Ο Ρόλος του Διαχειριστή.....	9
2. Κεφάλαιο 2 ^ο - οι Κοινόχρηστες Δαπάνες και η λειτουργία των Πολυκατοικιών	11
2.2. Πως Γίνεται η Κατανομή των κοινοχρήστων δαπανών θέρμανσης	12
2.2.2. Κεντρική θέρμανση με αυτονομία	13
3. Κεφάλαιο 3 ^ο – θέρμανση	16
3.1. Δαπάνες θέρμανσης σε κτίρια χωρίς μετρητές παροχής θερμότητας (άρθρο 1 παράγραφος 3.1.1 Φ.Ε.Κ 631Δ')..	17
4. Κεφάλαιο 4 ^ο - Ογκομέτρηση Δεξαμενής	18
6. Κεφάλαιο 6ο – Ανελκυστήρες	19
6.1. Συντήρηση ανελκυστήρα	20
10. Απαντήσεις σε ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων.....	21
10.4. Η Μόνωση ταράτσας είναι κοινόχρηστη δαπάνη ? ..	21
11. Νομικά Θέματα	22
11.1. Η Συντήρηση του Κελύφους της Οικοδομής είναι Υποχρεωτική.....	22
iv. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα.....	23
v. Έργα του ιδίου	25
vi. Επίλογος.....	31

iii. Πρόλογος

**Παρακάτω παρατίθενται βασικοί ορισμοί
πο αφορούν τα κοινόχρηστα**

iii.α. Ορισμός των κοινόχρηστων χώρων

Στο Άρθρο 2 παράγραφος 1 του 3741/1929 βρίσκουμε:

**«Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία, επί του εδάφους, των
θεμελίων, των πρωτοτοίχων, της στέγης, των καπνοδόχων,
των αυλών, φρεάτων, ανελκυστήρων, βόθρων,
εγκαταστάσεων κεντρικής θερμάνσεως, και παντός άλλου
πράγματος χρησιμεύοντος προς κοινήν των ιδιοκτητών
χρήσιν.»**

iii.β. Χρήση των κοινόχρηστων χώρων

Στο Άρθρο 5 παράγραφος α΄ του 3741/1929 βρίσκουμε:

«**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 βλάβη τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, μηδέ να μεταβάλλη τον συνήθη προορισμόν αυτών.»

Βάσει του παραπάνω **άρθρου** κάθε ένοικος (ιδιοκτήτης ή ενοικιαστής) της πολυκατοικίας έχει την απόλυτη ελεύθερη χρήση των κοινοχρήστων χώρων , όπως κλιμακοστασίου , ανελκυστήρα , δώματος κ.λ.π

iii.γ. Ορισμός των κοινόχρηστων δαπανών

Στο Άρθρο 5 παράγραφος γ' του Ν. 3741/1929 βρίσκουμε:

«**Κοινά βάρη** θεωρούνται η συντήρησις και επισκευή των εν άρθρ. 2 παρ. 1 του παρόντος μερών του ακινήτου, εφ' ων καθορίζεται αναγκαστική μεταξύ των κατ' ιδίαν συνιδιοκτητών συνιδιοκτησία και **οι παντός είδους φόροι** οι βαρύνοντες την κοινήν οικοδομήν.»

Βάσει του παραπάνω άρθρου Οι δαπάνες των κοινοχρήστων διαιρούνται σε δαπάνες που καλύπτουν τα **έξοδα χρήσης** (τακτικές πάγιες δαπάνες) και δαπάνες που καλύπτουν τα **έξοδα συντήρησης**.

Στις δαπάνες χρήσης **περιλαμβάνονται** το ηλεκτρικό ρεύμα (κατανάλωση ,λαμπτήρες ασφάλειες πίνακα κ.λ.π.) , το νερό , η καθαριότητα της πολυκατοικίας(καθαρίστρια , απορρυπαντικά κ.λ.π.) ,το κόστος πετρελαίου ή φυσικού αερίου , η μηνιαία συντήρηση του ανελκυστήρα κ.λ.π.

Στις **δαπάνες συντήρησης** (δηλαδή έκτακτες δαπάνες όπως οι **δαπάνες επισκευής και αντικατάστασης**) **περιλαμβάνονται** οι επισκευές του κτιρίου (τοπικές και συνολικές , όπως πρόσοψη ,αποχέτευση , πεζοδρόμιο, μόνωση

ταράτσας) , η επισκευή του ανελκυστήρα , η επισκευή του καυστήρα κ.λπ.

Στις δαπάνες χρήσης συμμετέχουν ενοικιαστές και ιδιοκτήτες.

Στις δαπάνες συντήρησης συμμετέχουν μόνο οι ιδιοκτήτες.

Σε κάθε περίπτωση , υπερισχύει είναι το συμφωνητικό που έχουν υπογράψει μεταξύ τους κατά την υπογραφή της συμφωνίας μίσθωσης ιδιοκτήτης και ενοικιαστής και βάσει αυτού καθορίζονται οι μεταξύ τους σχέσεις.

ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ : Από το Άρθρο 6 παράγραφος 2 και το άρθρο 7 παράγραφος 1 και 2 του Νόμου 3741/1929 συμπεραίνεται ότι υπάρχουν οι παρακάτω εξαιρέσεις που περιγράφονται :

1. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 6 αναφέρεται:

«Αι κλίμακες και οι κυρίως διάδρομοι, κατασκευάζονται και συντηρούνται δαπάνη των ιδιοκτητών των ορόφων εις ους χρησιμεύει κατά λήγον της αξίας εκάστου.»

Αυτό σημαίνει ότι εάν υπάρξει βλάβη ή ανάγκη συντήρησης στην σκάλα ή το διάδρομο του X Ορόφου , τότε η δαπάνη βαρύνει τους ιδιοκτήτες του ορόφου αυτού σε ανάλογα με την αξία των ιδιοκτησιών τους μέρη.

2. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 7 αναφέρεται:

Επί των ηλιακών δωματίων (ηλιακωτών) εφαρμόζεται ό,τι και επί της στέγης (άρθρο 2, παράγραφος 1 «Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία, επί του εδάφους, των θεμελίων, των πρωτοτοίχων, της στέγης, των καπνοδόχων, των αυλών, φρεάτων, ανελκυστήρων, βόθρων, εγκαταστάσεων κεντρικής θερμάνσεως, και παντός άλλου πράγματος χρησιμεύοντος προς κοινήν των ιδιοκτητών χρήση»).

Αυτό σημαίνει ότι εάν η χρήση του δώματος (ταράτσας) ανήκει σε όλους τους ιδιοκτήτες , η δαπάνη επισκευής τους βαρύνει όλους .

ΚΑΙ ΕΔΩ ΜΠΑΙΝΕΙ Η ΕΞΑΙΡΕΣΗ :

3. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 7 αναφέρεται:

Εάν ταύτα (**σημείωση: δώμα, ταράτσα**) δεν ανήκουν εις την χρήση ενός ή πλειόνων τοιούτων καταβάλλουσι το 1/2 της προς επισκευήν δαπάνης, του ετέρου ημίσεος καταβαλλομένου παρ' αυτών και των λοιπών ιδιοκτητών κατά την εις το προηγούμενον άρθρον αναλογίαν, πλὴν αν υπάρχει αντίθετος συμφωνία.

Αυτό σημαίνει ότι εάν η χρήση του δώματος (ταράτσας) ΔΕΝ ανήκει σε όλους τους ιδιοκτήτες , η δαπάνη επισκευής βαρύνει όλους τους ιδιοκτήτες ΚΑΤΑ 50% , ενώ το

**υπόλοιπο 50% βαρύνει ΜΟΝΟ τους έχοντες το δικαίωμα
χρήσης κατά ποσοστά ανάλογα με την αξία της ιδιοκτησίας
τους .**

1. Κεφάλαιο 1ο - Ο Ρόλος του Διαχειριστή



1.1. Τι πρέπει να γνωρίζει κάθε διαχειριστής

Τι είναι Οροφοκτησία - κάθετη ιδιοκτησία

Η ιδιοκτησία που ανήκει στον καθένα από τους ιδιοκτήτες καθορίζεται με νόμο, ως συνιδιοκτησία κατά ορόφους ή «οριζόντια ιδιοκτησία».

Λειτουργία της συνιδιοκτησίας

Η συνιδιοκτησία για να λειτουργήσει απαιτεί την ύπαρξη οργάνων δηλαδή Διαχειριστή και Γενική Συνέλευση. Αυτά ορίζονται γενικά με νόμο, αλλά και ειδικότερα με τον κανονισμό της πολυκατοικίας που έχει υπογραφεί από τους συμβαλλόμενους και έχει κατατεθεί στο υποθηκοφυλακείο (αποτελεί μέρος της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας).

Κάθε διαχειριστής οφείλει να έχει ένα **αντίγραφο του κανονισμού της πολυκατοικίας**, καθώς και **κατάλογο των ονομάτων των κατοικούντων** στην πολυκατοικία, ιδιοκτητών και ενοικιαστών.

Γενική Συνέλευση της Πολυκατοικίας

Η γενική Συνέλευση συγκαλείται με τον τρόπο και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στον κανονισμό της πολυκατοικίας και συνεδριάζει και αποφασίζει με βάση τις πλειοψηφίες που αναφέρονται σε αυτόν.

Στη γενική συνέλευση συμμετέχουν όλοι οι ιδιοκτήτες όλων των συνιδιοκτησιών του κτηρίου. Οι ψήφοι τους είναι ανάλογοι με το μέγεθος των μεριδίων τους σε χιλιοστά επί του οικοπέδου.

Σε κάθε Γενική συνέλευση εκλέγεται πρόεδρος και γραμματέας για την τήρηση των πρακτικών επί ειδικού βιβλίου, στα οποία αναφέρονται οι παρευρισκόμενοι και οι αποφάσεις που πάρθηκαν.

Κάθε χρόνο , η γενική συνέλευση εκλέγει ως διαχειριστή έναν εκ των συνιδιοκτητών με ετήσια θητεία .

2. Κεφάλαιο 2^ο - οι Κοινόχρηστες Δαπάνες και η λειτουργία των Πολυκατοικιών

ΩΣ ΚΑΙ Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΟΥ ΤΙΣ ΑΦΟΡΑ

Παρακάτω παραθέτω τα ισχύοντα για τις κοινόχρηστες δαπάνες και τη λειτουργία των πολυκατοικιών μαζί με τους σημαντικότερους νόμους , προεδρικά διατάγματα και αποφάσεις δικαστηρίων που σχετίζονται με αυτές (το κείμενο των νόμων στο τέλος του βιβλίου).

2.2. Πως Γίνεται η Κατανομή των κοινοχρήστων δαπανών θέρμανσης

Στις παλαιότερης κατασκευής πολυκατοικίες (πριν την έναρξη ισχύος του Φ.Ε.Κ 631Δ' /1985) για τις οποίες **δεν υπάρχει** διαθέσιμη **μελέτη θέρμανσης**, όπως ο παραπάνω νόμος προβλέπει, για την κατανομή των δαπανών θέρμανσης, διακρίνονται δύο περιπτώσεις:

2.2.2. Κεντρική θέρμανση με αυτονομία

Η κεντρική θέρμανση τίθεται σε λειτουργία , αυτόματα όταν ανοίγει ο θερμοστάτης κάθε διαμερίσματος και υπάρχει σύστημα μέτρησης (συνήθως ωρομετρητές) της θέρμανσης του διαμερίσματος.

Η επιβάρυνση συνεπώς κάθε διαμερίσματος πρέπει να είναι ανάλογη της απορρόφησης θερμότητας από το διαμέρισμα. Στην περίπτωση που χρησιμοποιούνται θερμοδομετρητές για την καταμέτρηση της θερμότητας που απορροφάται στο διαμέρισμα, η μέτρηση εκφράζει την πραγματική ποσότητα θερμότητας που καταναλώθηκε στο διαμέρισμα και η χρέωση πρέπει να είναι ανάλογη των θερμίδων.

Στην περίπτωση που χρησιμοποιούνται ωρομετρητές για την καταμέτρηση της θερμότητας, εκτός από τον χρόνο θέρμανσης του διαμερίσματος έχει σημασία και το «μέγεθος» του διαμερίσματος.

Δηλαδή η χρέωση πρέπει να γίνει ανάλογα με το γινόμενο «μέγεθος» επί ώρες λειτουργίας.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση συστήματος με αυτονομία κατά την θέρμανση ενός διαμερίσματος θερμαίνονται έμμεσα και τα γειτονικά διαμερίσματα.

Για αυτό θεωρείται λογικό ένα μέρος της δαπάνης θέρμανσης

να κατανέμεται με σταθερό (πάγιο) τρόπο, ανάλογα με το «μέγεθος» κάθε διαμερίσματος και το υπόλοιπο ανάλογα με την κατανάλωση (θερμίδες είτε «μέγεθος» επί ώρες θέρμανσης) κάθε διαμερίσματος.

Τυπικά το πάγιο ποσοστό είναι 25-35% και το ποσοστό κατανάλωσης το υπόλοιπο 65-75% της δαπάνης θέρμανσης (κόστος προμήθειας πετρελαίου θέρμανσης, φυσικού αερίου, κλπ).

Σε περίπτωση που στο καταστατικό της πολυκατοικίας δεν προβλέπεται ο τρόπος κατανομής της δαπάνης θέρμανσης, θα πρέπει να υπάρξει **απόφαση της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας**, σχετικά με τον τρόπο κατανομής της δαπάνης (ποσοστά παγίου - λειτουργικού κόστους και συντελεστών κατανομής (χιλιοστών)), η οποία απόφαση να καταγραφεί σε **πρακτικό**.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Τα άρθρα που βρίσκονται στο Νόμο 3741/1929 , σχεδόν στο σύνολο τους ισχύουν εφόσον δεν υπάρχει καταστατικό της πολυκατοικίας ή σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών που να αναφέρει κάτι διαφορετικό. Αν δηλαδή υπάρχει καταστατικό της πολυκατοικίας ή απόφαση γενικής συνέλευση και οι ιδιοκτήτες αποφάσισαν ομόφωνα (και όχι

κατά πλειοψηφία) να κατανέμουν τα κοινόχρηστα εξίσου σε όλα τα διαμερίσματα και όχι βάσει του όγκου τους , τότε μπορούν να παραβλέψουν τη νομοθεσία και να κάνουν αυτό που έχουν ομόφωνα συμφωνήσει .

3. Κεφάλαιο 3^ο - θέρμανση



3.1. Δαπάνες θέρμανσης σε κτίρια χωρίς μετρητές παροχής θερμότητας (άρθρο 1 παράγραφος 3.1.1 Φ.Ε.Κ 631Δ')

Σε κτίρια χωρίς μετρητές παροχής θερμότητας, οι δαπάνες λειτουργίας κατανέμονται με τα παρακάτω ποσοστά π (%)

$$\pi\lambda = f\lambda * \epsilon\lambda * 100$$

$$1 - \Sigma F\lambda * \epsilon\lambda$$

$$\pi i = \epsilon i * \text{-----} * 100$$

$$1 - \Sigma \epsilon\lambda$$

με i διάφορο του λ

όπου λ οι ιδιοκτησίες που θα είναι κλειστές τουλάχιστον για ένα μήνα και που η παροχή θέρμανσης διακόπτεται προσωρινά.

Στην περίπτωση που θερμαίνονται όλες οι ιδιοκτησίες είναι $\Sigma \epsilon\lambda = 0$ οπότε

$$\pi i = \epsilon i * 100$$

4. Κεφάλαιο 4^ο - Ογκομέτρηση Δεξαμενής



Ένα από τα βασικά **καθήκοντα** ενός διαχειριστή κοινοχρήστων είναι η **ογκομέτρηση** της δεξαμενής και η δυνατότητα να γνωρίζει πόσα λίτρα μπήκαν κατά την παραλαβή του πετρελαίου από τον προμηθευτή αλλά και πόσα λίτρα υπάρχουν στην δεξαμενή ανά πάσα στιγμή.

Πριν την προμήθεια και την του πετρελαίου θα πρέπει να έχουμε μετρήσει τις διαστάσεις της δεξαμενής μας έτσι ώστε να γνωρίζουμε με ακρίβεια την χωρητικότητά της καθώς και πόσα λίτρα αντιστοιχούν σε κάθε εκατοστό του ύψους της.

6. Κεφάλαιο 6ο – Ανελκυστήρες



Η Νομοθεσία η σχετική με τους **ανελκυστήρες** , με Θέματα που αφορούν τον διαχειριστή της πολυκατοικίας είναι:
(περιέχονται στο **ΚΥΑ 28425 τ.Β΄ ΦΕΚ 2604 από 22/12/2008**
«Συμπλήρωση διατάξεων σχετικά με την εγκατάσταση, λειτουργία, συντήρηση και ασφάλεια των ανελκυστήρων») .

6.1. Συντήρηση ανελκυστήρα

(άρθρο 4 , παράγραφος 4) .

Η συντήρησης των ανελκυστήρων γίνεται:

1. Για μονοκατοικίες, κάθε δύο μήνες
2. Για **πολυκατοικίες** και ξενοδοχεία μέχρι 200 κλίνες, **κάθε 45 ημέρες (45) ημέρες (8 φορές τον χρόνο)**.
3. Για ανελκυστήρες σε δημόσια κτίρια, για ξενοδοχεία με περισσότερες από 200 κλίνες, για νοσοκομεία και για μεγάλα κτίρια, 2 φορές το μήνα .

10. Απαντήσεις σε ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων

10.4. Η Μόνωση ταράτσας είναι κοινόχρηστη δαπάνη ?

Η ΥΓΡΟΜΟΝΩΣΗ ταράτσας εφόσον υπάρχει πρόβλημα διαρροών σε υποκείμενο διαμέρισμα είναι **ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ** να γίνει ακόμη κι αν δεν υπάρχει σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων και της γενικής συνέλευσης.

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).

Σε περίπτωση μεικτής κατασκευής (θερμομόνωση και υγρομόνωση) τότε το κόστος της κάθε εργασίας χρεώνεται χωριστά σύμφωνα με τα παραπάνω

11. Νομικά Θέματα

11.1. Η Συντήρηση του Κελύφους της Οικοδομής είναι Υποχρεωτική

Η συντήρηση του κελύφους της οικοδομής είναι υποχρεωτική καθώς και η άμεση αποκατάσταση των βλαβών του όπως και κάθε βλάβη σε κοινοχρήστους χώρους. Οι ιδιοκτήτες που αντιμετωπίζουν προβλήματα από αυτά έχουν δικαίωμα να ζητήσουν και να απαιτήσουν την άμεση επίλυση τους (με κοινόχρηστη δαπάνη) και σε αντίθετη περίπτωση να προχωρήσουν μόνοι τους στην επισκευή και να ζητήσουν αποζημίωση το πλήρες κόστος καθώς και κάθε άλλη επιπλέον δαπάνη που θα προκληθεί από την αμέλεια επισκευής της βλάβης από την οικοδομή, τον διαχειριστή και την γενική συνέλευση.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Η γενική συνέλευση της κάθε πολυκατοικίας δεν έχει δικαίωμα να λαμβάνει αυθαίρετες και παράνομες αποφάσεις σε καμιά περίπτωση.

Κάθε απόφαση γενικής συνέλευσης μπορεί να αμφισβητηθεί νόμιμα ακόμη κι αν έχει παρθεί με συντριπτική πλειοψηφία.

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. 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 ημιπαίθριων 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 Αυθαίρετων, 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 οικοπέδα - 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

vi. Επίλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους αυτούς που τους απασχολεί το θέμα των κοινοχρήστων και περιγράφει βασικά τι περιλαμβάνεται στις δαπάνες των κοινοχρήστων, πως κατανέμονται αυτές και ποιους βαρύνουν.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους διαχειριστές, ιδιοκτήτες και ενοικιαστές πολυκατοικιών να γνωρίζουν τι πρέπει να περιλαμβάνεται στις δαπάνες κοινοχρήστων, πως κατανέμονται και ποιοι βαρύνονται απ αυτές .

Το βοήθημα αυτό έχει σκοπό επίσης να παράσχει όλες τις πληροφορίες (τεχνικές και νομικές), που θεωρούνται απαραίτητες από τον συγγραφέα και τελικά να βοηθήσει στην ομαλή διαβίωση μέσα σε μια κοινότητα όπως είναι αυτή της πολυκατοικίας .

**ΣΑΣ ΕΔΩΣΑ ΕΝΑ ΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ
ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ**