

Συχνές Ερωτήσεις

Οι πιο Συχνές Ερωτήσεις όσον αφορά τις ευθύνες και αρμοδιότητες του διαχειριστή της πολυκατοικίας

Ποια είναι τα καθήκοντα του διαχειριστή της πολυκατοικίας;

Ο διαχειριστής είναι ο εντολοδόχος των συνιδιοκτητών για τη διαχείριση των κοινοχρήστων πραγμάτων ενός κτηρίου. Η εντολή στον διαχειριστή δίδεται από την συνέλευση των συνιδιοκτητών, που συγκαλείται σύμφωνα με τον κανονισμό και το αντικείμενο της εντολής αυτής, δηλαδή οι αρμοδιότητες του διαχειριστή, προσδιορίζονται επίσης από τον κανονισμό της πολυκατοικίας. Σε γενικές γραμμές όμως οι αρμοδιότητες αυτές είναι:

- Εξόφληση όλων των λογαριασμών κοινοχρήστων δαπανών, όπως ΔΕΗ, ύδρευσης, καθαριότητας, πετρελαίου κλπ.
- Επίβλεψη των τακτικών (π.χ. καθαριότητα) και εκτάκτων εργασιών (π.χ. επισκευή των βλαβών) στους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του κτηρίου.
- Κατανομή των κοινοχρήστων δαπανών και έκδοση αναλυτικού λογαριασμού για κάθε διαμέρισμα χωριστά, ανάλογα με τα χιλιοστά συμμετοχής του.
- Είσπραξη των οφειλών των διαμερισμάτων.
- Έλεγχος του αποθέματος και προμήθεια του πετρελαίου θέρμανσης κατά τους χειμερινούς μήνες.
- Φροντίδα για τα διοικητικά θέματα όπως προβλέπει ο κανονισμός, δηλαδή σύγκληση συνέλευσης του κτιρίου αν υπάρξει ανάγκη και τήρηση των πρακτικών της.
- Γρήγορη ανταπόκριση όταν οι ένοικοι ζητούν την παρέμβασή του για την αποκατάσταση κάποιας ζημιάς ή βλάβης.

Πρακτικά τώρα, ο διαχειριστής είναι το εκτελεστικό όργανο και προϊστάμενός του είναι η συνέλευση της πολυκατοικίας. Ο διαχειριστής όμως, εκτός ακραίων περιπτώσεων, πρέπει να αφήνεται απερίσπαστος να εκτελεί τα καθήκοντά του σύμφωνα με την κρίση του. Οι συνιδιοκτήτες πρέπει να κατανοήσουν ότι ο διαχειριστής δεν υφίσταται για να ικανοποιεί τα καπρίτσια λίγων, αλλά για να υπηρετεί τα συμφέροντα όλων των ενοίκων. Από την άλλη μεριά ο διαχειριστής πρέπει να αφιερώνει χρόνο για το κτήριο, να ακούει τις γνώμες των συγκατοίκων του αλλά να ενεργεί πάντα κατά την κρίση του και με γνώμονα το μακροπρόθεσμο συμφέρον των πολλών.

Τι είναι ο κανονισμός;

Κανονισμός πολυκατοικίας είναι το κείμενο που ρυθμίζει τις σχέσεις των συνιδιοκτητών και γενικά την λειτουργία της πολυκατοικίας. Το κείμενο αυτό είναι μέρος του συμβολαίου που ο κάθε ιδιοκτήτης υπογράφει κατά την αγορά κάθε ιδιοκτησίας. Με την υπογραφή λοιπόν του συμβολαίου, κάθε ιδιοκτήτης αποδέχεται τον κανονισμό της πολυκατοικίας και δεσμεύεται για την εφαρμογή του. Ακόμα κάθε ιδιοκτήτης υποχρεούται σε περίπτωση ενοικίασης της ιδιοκτησίας του σε τρίτο, να δεσμεύει με το συμφωνητικό μισθώσεως τον ενοικιαστή στην τήρηση του κανονισμού.

Τι είναι το αποθεματικό της πολυκατοικίας;

Βασική ενέργεια για την έναρξη λειτουργίας της πολυκατοικίας είναι ο σχηματισμός του αποθεματικού της πολυκατοικίας, όπως προβλέπει ο κανονισμός. Το αποθεματικό είναι ένα ταμείο το οποίο σχηματίζεται με την συμμετοχή όλων των ιδιοκτητών της πολυκατοικίας. Τα χρήματα αυτά επιτρέπουν στον διαχειριστή να αντιμετωπίσει τις δαπάνες της πολυκατοικίας μέχρι την έκδοσή και είσπραξη των κοινοχρήστων. Το ύψος του αποθεματικού ταμείου της πολυκατοικίας πρέπει να είναι περίπου 50% περισσότερο από το μέσο μηνιαίο ύψος των δαπανών, για να μπορεί να καλύψει και πιθανές καθυστερήσεις στην εξόφληση οφειλών. Επίσης πρέπει να αναπροσαρμόζεται τακτικά στην άνοδο των δαπανών. Διαφορετικά ο διαχειριστής θα αναγκάζεται να καλύπτει μέρος των δαπανών της πολυκατοικίας από την τσέπη του.

Τι γίνεται αν κάποιος αρνηθεί να πληρώσει τα κοινόχρηστα;

Το δυσκολότερο καθήκον ενός διαχειριστή είναι η είσπραξη των κοινοχρήστων. Επειδή η πρόληψη είναι πάντα καλύτερη από την θεραπεία ο διαχειριστής πρέπει να φροντίζει οι χρεώσεις να είναι καθαρές, διαφανείς και αιτιολογημένες. Κάθε απορία πρέπει να επιλύεται άμεσα και πειστικά. Η κατανομή των δαπανών πρέπει να γίνεται όσο είναι δυνατόν ομαλά για να μην παρουσιάζονται μήνες με τεράστιες χρεώσεις και άλλοι με μηδαμινές. Ακόμα ο διαχειριστής πρέπει να είναι ευγενικός αλλά επίμονος όταν ζητάει την έγκαιρη εξόφληση των δαπανών. Όσο η οφειλή συσσωρεύεται, τόσο δυσκολότερη είναι ή είσπραξή της. Αν παρ' όλα αυτά κάποιος από τους ιδιοκτήτες αρνείται την εξόφληση της οφειλής του, ο διαχειριστής οφείλει να τον παραπέμψει στην συνέλευση των συνιδιοκτητών και να αφήσει αυτήν να αποφασίσει για τις περαιτέρω ενέργειες, οι οποίες ενίοτε φτάνουν και στα δικαστήρια. Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης που δυστροπεί καλείται να εξοφλήσει το ποσό προσαυξημένο με τα έξοδα είσπραξης του, τους τόκους υπερημερίας και την ποινική ρήτρα αν προβλέπεται τέτοια από τον κανονισμό.

Ο ενοικιαστής ενός διαμερίσματος μετακόμισε χωρίς να εξοφλήσει τα κοινόχρηστα του. Τι γίνεται σ' αυτή την περίπτωση;

Υπόχρεος έναντι της συνιδιοκτησίας του κτηρίου για οποιεσδήποτε οφειλές ενός διαμερίσματος είναι πάντα ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος. Γι' αυτό λοιπόν τα οφειλόμενα κοινόχρηστα της περίπτωσης αυτής πρέπει να κληθεί να πληρώσει ο ιδιοκτήτης. Καλό είναι πριν την αναχώρηση ενός ενοικιαστή ο ίδιος σε συμφωνία με τον ιδιοκτήτη πρέπει να ζητηθεί έγγραφη εκκαθάριση από τον διαχειριστή της πολυκατοικίας (όπως και από ΔΕΗ κ.λπ.) για να αποφευχθούν προβλήματα.

Έχω κάνει συμβόλαιο για ένα διαμέρισμα το οποίο ακόμα δεν μου έχει παραδοθεί λόγω αργοπορίας του κατασκευαστή. Παρόλα αυτά η πολυκατοικία κατοικείται και έβγαλαν κοινόχρηστα στο όνομα μου. Πρέπει να πληρώσω αυτά τα κοινόχρηστα αφού δεν κατοικώ στην πολυκατοικία;

Τα κοινόχρηστα πρέπει να πληρωθούν, διότι όταν αρχίσει να λειτουργεί η πολυκατοικία, συνήθως όλοι υποχρεούνται να πληρώνουν κοινόχρηστα (εκτός αν υπάρχει ρητή εξαίρεση

στον κανονισμό). Κατά την άποψή μας όμως τα κοινόχρηστα που πληρώνεις μέχρι να σου παραδοθεί το διαμέρισμα, αν υπάρχει ευθύνη του κατασκευαστή, θα πρέπει να τα ζητήσεις από τον κατασκευαστή. Πιθανώς ακόμη να μπορείς να του ζητήσεις και περαιτέρω αποζημίωση για την καθυστέρηση, αν έχουν προβλεφθεί οι ανάλογες ποινικές ρήτρες. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να θεωρεί τον εαυτό του τυχερό, αν του ζητήσεις να πληρώσει μόνο τα κοινόχρηστα.

Μένω μόνη μου, και στο διαμέρισμά μου για συντροφιά έχω ένα παπαγαλάκι. Ένας από τους ενοίκους της πολυκατοικίας διαμαρτύρεται και απειλεί με εξώδικο αν δεν απομακρυνθεί το πουλί. Έχω το δικαίωμα να το κρατήσω; Τι κυρώσεις μπορεί να έχω;

Το άρθρο 17 της, με αριθμό Υ1β/2000/1995 Υπουργικής Απόφασης «Περί όρων ιδρύσεως και λειτουργίας πτηνο-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων» προβλέπει κατά λέξη τα εξής για την διατήρηση κατοικίδιων ζώων και πτηνών στις μονοκατοικίες και πολυκατοικίες: Επιτρέπεται η διατήρηση σε κάθε κατοικία μόνο ενός σκύλου και μίας γάτας ή δύο σκύλων ή δύο γατών. Προκειμένου για πολυκατοικίες (αποτελούμενες από δύο διαμερίσματα και άνω) επιτρέπεται επίσης η διατήρηση ενός σκύλου και μίας γάτας ή δύο σκύλων ή δύο γατών σε κάθε διαμέρισμα αυτών, ακόμα και εκεί που ο κανονισμός της πολυκατοικίας απαγορεύει τη διατήρηση τέτοιων ζώων, με την προϋπόθεση ότι τα ζώα αυτά θα διατηρούνται στο ίδιο διαμέρισμα όπου διαμένει ο ιδιοκτήτης, και δεν θα παραμένουν μόνιμα στις βεράντες του διαμερίσματος. Απαγορεύεται ρητά η διατήρηση των κατοικίδιων ζώων στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας (πυλωτή, ταράτσα, βεράντες, ακάλυπτους χώρους κλπ) όπως επίσης και σε αυλή ταράτσα, βεράντες, και λοιπούς ανοικτούς χώρους μονοκατοικιών. Επίσης απαγορεύεται απολύτως η παρουσία και διατήρηση κατοικίδιων ζώων, στα δημόσια κέντρα και καταστήματα (εμπορικά κλπ) κατά τις ώρες λειτουργίας αυτών. Οι κάτοχοι των διατηρούμενων σύμφωνα με τα παραπάνω, κατοικίδιων ζώων οφείλουν να φροντίζουν για τον τακτικό εμβολιασμό τούτων και να παίρνουν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την τήρηση καθαριότητας στο περιβάλλον τους και την αποφυγή προκλήσεων θορύβων ή άλλων ενοχλήσεων σε βάρος των περίοικων ή των ενοίκων την πολυκατοικίας κατά περίπτωση. Επιτρέπεται η διατήρηση ωδικών και παραδείσιων πτηνών σε κατοικίες, ή διαμερίσματα πολυκατοικιών, ακόμα και εκεί όπου ο κανονισμός της πολυκατοικίας απαγορεύει την διατήρηση τέτοιων πτηνών, με την προϋπόθεση ότι δεν θα δημιουργούνται προβλήματα κοινής ησυχίας ή άλλες ενοχλήσεις στους περίοικους ή τους ενοίκους της πολυκατοικίας, και ότι τα πτηνά αυτά δεν θα διατηρούνται στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας. Οι ιδιοκτήτες των ζώων ή πτηνών που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις στις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, τιμωρούνται για μεν τα προβλήματα κοινής ησυχίας και οχλήσεως των περίοικων από τους θορύβους που προκαλούνται καθ' οποιοδήποτε τρόπο από τα κατοικίδια ζώα ή πτηνά σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 417 και 459 του Ποινικού κώδικα, για δε τις λοιπές παραβάσεις σύμφωνα με το άρθρο 23 της παρούσας. Πέρα από τις ανωτέρω κυρώσεις η Υγειονομική υπηρεσία μπορεί να ζητήσει την απομάκρυνση των ζώων ή των πτηνών η οποία θα γίνεται σε συνεργασία με τον οικείο ΟΤΑ και κατόπιν εγγράφου

παραγγελίας του αρμόδιου εισαγγελέα. Στις περιπτώσεις αυτές τα ζώα ή τα πτηνά θα παραδίδονται οπωσδήποτε σε φιλοζωικά σωματεία ή συλλόγους με ευθύνη του ιδιοκτήτη αυτών και σύμφωνα με τις ισχύουσες ειδικές διατάξεις του υπουργείου Γεωργίας.

Ποιες είναι οι ώρες κοινής ησυχίας;

- Κατά τη θερινή περίοδο από 15:00 έως 17:30 και από 23:00. έως 07:00.
- Κατά τη χειμερινή περίοδο από 15:30 έως 17:30 και από 22:00 έως 07:30.

Θερινή περίοδος, λογίζεται το χρονικό διάστημα, από την 1 Απριλίου έως την 30 Σεπτεμβρίου και ως χειμερινή το χρονικό διάστημα, από την 1 Οκτωβρίου έως την 31 Μαρτίου.

Τι γίνεται σε περίπτωση που ο διαχειριστής της πολυκατοικίας αρνείται να δώσει λογαριασμό για τα κοινόχρηστα ή παρουσιάζει αποδείξεις δαπανών που δεν είναι νόμιμες;

Το θέμα αυτό πρέπει να συζητηθεί σε συνέλευση όπου θα ζητηθεί από τον διαχειριστή να λογοδοτήσει. Αν ο διαχειριστής αμελεί να προκηρύξει συνέλευση, συνήθως ο κανονισμός προβλέπει ότι ένα ορισμένο ποσοστό των συνιδιοκτητών μπορεί να προκηρύξει νόμιμα συνέλευση στην θέση του διαχειριστή. Σε περίπτωση που τα πράγματα είναι σοβαρά μπορείς ακόμη να καταφύγεις στα δικαστήρια. Μια σχετική δικαστική απόφαση (ΜΠρ Αθ 9706/1981 – ΕΔΠ 1983,44) προβλέπει ότι: Ο διαχειριστής μπορεί να ανακληθεί με δικαστική απόφαση ύστερα από αγωγή συνιδιοκτήτη αν κριθεί ότι είναι υπαίτιος απιστίας ή βαρύτατης αμελείας.

Υποχρεούνται όλοι οι ιδιοκτήτες, ανεξάρτητα αν διαμένουν ή όχι στην πολυκατοικία, να αναλάβουν χρέη διαχειριστή; Τι προβλέπεται σε περίπτωση άρνησης; Μπορούν οι ενοικιαστές να γίνουν διαχειριστές; Που κυμαίνεται το κόστος διαχείρισης από εταιρία;

Πρέπει να διαβάσετε τον κανονισμό της πολυκατοικίας, διότι μόνο εκεί μπορεί να βρεθεί η απάντηση στο ερώτημά σας. Πάντως ανεξάρτητα από το τι προβλέπεται στον κανονισμό, πρέπει να έχετε υπόψη σας ότι: Μπορείτε με απλή πλειοψηφία της συνέλευσης να αλλάξετε το σημείο αυτό του κανονισμού, και να επιτρέψετε π.χ. σε μη ιδιοκτήτη να γίνει διαχειριστής έμμισθος ή άμισθος. Αν κάποιος αρνείται σθεναρά να γίνει διαχειριστής, δεν σας συμφέρει τελικά να τον υποχρεώσετε, διότι δεν θα δείξει το απαιτούμενο ενδιαφέρον και η πολυκατοικία θα παραμεληθεί. Το ίδιο συμβαίνει αν ο ιδιοκτήτης δεν κατοικεί στην πολυκατοικία. Η λύση στην περίπτωση αυτή είναι να αναθέσετε την διαχείριση σε μια σωστή εταιρεία. Το κόστος άλλωστε είναι τόσο χαμηλό που δεν αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα. Επιλέξτε μια καταξιωμένη και σοβαρή εταιρεία, καθώς και στο χώρο αυτό έχουν αρχίσει να εισβάλουν αλεξιπτωτιστές. Δυστυχώς δεν μπορώ να σας δώσω συγκεκριμένες τιμές, χωρίς να γνωρίζω κάποια πράγματα για την πολυκατοικία.

Στην πολυκατοικία που μένω μου κάνουν παρατηρήσεις για κάθε δραστηριότητα στις ώρες κοινής ησυχίας π.χ για το περπάτημα, το μαγείρεμα, την πτώση αντικειμένων, την τηλεόραση, τον υπολογιστή κ.λπ. Τελικά τι επιτρέπεται να κάνω τις ώρες κοινής ησυχίας;

Κατά τις ώρες κοινής ησυχίας πρέπει να κάνετε ησυχία! Η συγκατοίκηση στην πολυκατοικία δυστυχώς θέτει σε όλους κάποιους περιορισμούς. Προσπαθήστε να: Κρατάτε κλειστές μπαλκονόπορτες και παράθυρα. Αν θέλετε να ακούσετε μουσική ή τηλεόραση σε υψηλή ένταση, χρησιμοποιήστε ακουστικά (υπάρχουν και ασύρματα που δεν παρεμποδίζουν τις κινήσεις σας). Μην φοράτε τακούνια μέσα στο σπίτι. Να προγραμματίζετε τις δραστηριότητες που πιθανόν να προκαλούν θορύβους, εκτός των ωρών κοινής ησυχίας. Τοποθετήστε όσα περισσότερα χαλιά και μοκέτες μπορείτε. Είναι γνωστό ότι οι μεσοτοιχίες και τα πατώματα στις πολυκατοικίες είναι πολύ λεπτά και κάθε θόρυβος μεταφέρεται στα γειτονικά διαμερίσματα.

Αγόρασα την ιδιοκτησία μου για να κατοικήσω, τώρα όμως θέλω να την χρησιμοποιήσω σαν επαγγελματική στέγη. Υπάρχει πρόβλημα;

Συνήθως ο κανονισμός της πολυκατοικίας αποκλείει ρητά ορισμένες χρήσεις για τις ιδιοκτησίες του κτηρίου. Αν προορίζετε λοιπόν την ιδιοκτησία σας για κάποια από αυτές της χρήσεις καλύτερα να το ξεχάσετε. Ο κανονισμός συνήθως δεν επιτρέπει χρήσεις υψηλής οχλήσεως όπως μηχανουργεία, χημικά εργαστήρια, χοροδιδασκαλεία, οίκους ανοχής και τα παρόμοια. Για να επέλθει αλλαγή στο σημείο αυτό του κανονισμού συνήθως χρειάζεται παμπσηφία, πράγμα πολύ δύσκολο έως αδύνατο. Εκτός από τις χρήσεις οι οποίες απαγορεύονται ρητά από τον κανονισμό, όλες οι άλλες επιτρέπονται.

Τι συνιστάτε στους ενοίκους πού εγκαθίστανται σε μια καινούργια πολυκατοικία;

Θα αναφέρουμε επιγραμματικά μερικά πράγματα που συνήθως παραβλέπονται από τους ενοίκους μιας νέας πολυκατοικίας:

- Κάθε ένοικος πρέπει να διαβάσει προσεκτικά και να κατανοήσει τον κανονισμό και την οριζόντια ιδιοκτησία.
- Ο διαχειριστής πρέπει να οριστεί και να αναλάβει τα καθήκοντά του αμέσως.
- Οι καθυστερήσεις θα φέρουν μόνο μπερδέματα και διαμάχες αργότερα.
- Όλοι οι ένοικοι πρέπει νωρίς να φροντίσουν να βρουν τους διάφορους διακόπτες πού απομονώνουν τις διάφορες παροχές στο διαμέρισμά τους όπως νερού ηλεκτρικού ρεύματος, θέρμανσης κ.λπ.
- Επίσης να προμηθευτούν κλειδιά για να έχουν πρόσβαση στους χώρους αυτούς. Έτσι σε περίπτωση ανάγκης θα είναι προετοιμασμένοι.
- Οι διάφοροι τεχνικοί πριν παραδώσουν τα συστήματα για λειτουργία επισημαίνουν ποιοι μετρητές (θέρμανσης, ύδρευσης κλπ) ανήκουν σε κάθε διαμέρισμα. Καλό είναι ο κάθε ένοικος να επιβεβαιώσει αν οι μετρητές αυτοί είναι πράγματι σωστά αντιστοιχημένοι.
- Το θέμα της παραλαβής μίας νέας ιδιοκτησίας από τον κατασκευαστή είναι σοβαρό. Καλό είναι ο κάθε ιδιοκτήτης πριν υπογράψει τα σχετικά έγγραφα της παραλαβής να αναθέσει τον έλεγχο σε μηχανικό της εμπιστοσύνης του, για να αποφύγει προβλήματα αργότερα.

Πώς γίνεται η κατανομή της δαπάνης του πετρελαίου;

Ο τρόπος καταμερισμού των δαπανών κεντρικής θέρμανσης έχει καθοριστεί από την τεχνική οδηγία του ΤΟΤΕΕ Αρ. 2427/1983 η οποία θεσπίστηκε με το από 7/11/85 Π.Δ. (ΦΕΚ 63/ Τεύχος Δ"). Από τις δαπάνες θέρμανσης αυτές που αφορούν την συντήρηση ή την επισκευή του συστήματος θέρμανσης, κατανέμονται ανάλογα με τα χιλιοστά (ποσοστό) του κάθε διαμερίσματος στην κατηγορία θέρμανσης. Τα χιλιοστά αυτά είναι ανάλογα τον όγκο του κάθε διαμερίσματος. Σήμερα οι μηχανικοί για τον καθορισμό των χιλιοστών αυτών λαμβάνουν υπ" όψιν τους όχι μόνο τον όγκο αλλά και τις θερμικές απώλειες κάθε διαμερίσματος λόγω ανοιγμάτων, εξωτερικών επιφανειών, τύπου μόνωσης και άλλων παραμέτρων.

Όσον αφορά την δαπάνη πετρελαίου, αυτή κατανέμεται ανάλογα με τον τύπο θέρμανσης κάθε πολυκατοικίας:

- Πολυκατοικίες ΧΩΡΙΣ αυτονομία θέρμανσης: Στις πολυκατοικίες με θέρμανση αυτού του τύπου η δαπάνη πετρελαίου θέρμανσης κατανέμεται όπως και η δαπάνες επισκευών κλπ του συστήματος σύμφωνα με τον τύπο: Όπου: K = η ζητούμενη κατανάλωση του διαμερίσματος σε Ευρώ. Π = η συνολική κατανάλωση πετρελαίου της πολυκατοικίας σε Ευρώ. $\chi\delta$ = τα χιλιοστά του διαμερίσματος = Το άθροισμα των χιλιοστών όλων των διαμερισμάτων. Διαιρούμε δηλαδή το ποσό που θέλουμε να κατανείμουμε με το άθροισμα των χιλιοστών όλων των διαμερισμάτων και πολλαπλασιάζουμε το πηλίκο με τα χιλιοστά κάθε διαμερίσματος για να βρούμε την συμμετοχή του.
- Πολυκατοικίες ΜΕ αυτονομία θέρμανσης: Ένα ποσοστό του καταναλωθέντος πετρελαίου (το οποίο καθορίζεται από τον κανονισμό της πολυκατοικίας) κατανέμεται ανάλογα με τον όγκο της κάθε ιδιοκτησίας. Το υπόλοιπο κατανέμεται ανάλογα με τον όγκο του διαμερίσματος σε συνάρτηση με τους ώρες χρήσεως της θέρμανσης από το αντίστοιχο διαμέρισμα σύμφωνα με τον τύπο: Όπου: K = η ζητούμενη κατανάλωση του διαμερίσματος σε δραχμές. Π = η συνολική κατανάλωση πετρελαίου της πολυκατοικίας σε δραχμές. $\chi\delta$ = τα χιλιοστά του διαμερίσματος. $\omega\delta$ = ή μέτρηση του διαμερίσματος το διάστημα που μας ενδιαφέρει. = Το άθροισμα των γινομένων των ωρών επί τα χιλιοστά όλων των διαμερισμάτων.
- Αυτονομία θέρμανσης με υπολογισμό των θερμικών απωλειών: Στην περίπτωση αυτή οι δαπάνες που αφορούν την κατανάλωση πετρελαίου κατανέμονται με βάση την μελέτη του Μηχανολόγου Μηχανικού που έχει σχεδιάσει το σύστημα κεντρικής θέρμανσης της πολυκατοικίας. Ο Μηχανικός έχει υπολογίσει στην μελέτη του τις σχετικές μεταβλητές οι οποίες χρησιμοποιούνται στον παρακάτω τύπο σε συνάρτηση με τον χρόνο που κάθε ιδιοκτησία χρησιμοποιεί την θέρμανση, ως ακολούθως: Όπου: K = η ζητούμενη κατανάλωση του διαμερίσματος σε Ευρώ. Π = η συνολική κατανάλωση πετρελαίου της πολυκατοικίας σε Ευρώ. e_i = ο συντελεστής επιβάρυνσης του διαμερίσματος. f_i = ο συντελεστής παραμένουσας επιβάρυνσης του

διαμερίσματος. $\Omega\delta =$ ή μέτρηση του διαμερίσματος το διάστημα πού μας ενδιαφέρει.= Το άθροισμα των γινωμένων των ωρών επί συντελεστές επιβάρυνσης όλων

Τι είναι το πάγιο θέρμανσης;

Ακόμα και στις πολυκατοικίες με αυτονομία θέρμανσης, ένα μέρος του πετρελαίου κατανέμεται όχι λαμβάνοντας υπόψιν την κατανάλωση και τα χιλιοστά θέρμανσης, όπως φαίνεται από τον παραπάνω τύπο, αλλά αποκλειστικά ανάλογα με τα χιλιοστά θέρμανσης κάθε διαμερίσματος. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι ένα διαμέρισμα θα χρεωθεί με ένα (μικρό) μέρος του πετρελαίου πού καταναλώθηκε ακόμα και αν δεν έχει χρησιμοποιήσει καθόλου την θέρμανση του. Αυτό συμβαίνει για δύο λόγους: Πρώτον το σύστημα θέρμανσης μιας πολυκατοικίας έχει βελτιστοποιηθεί για την θέρμανση χώρων συγκεκριμένου όγκου. Αν χρησιμοποιείται για μικρότερους χώρους δεν λειτουργεί με τους βέλτιστους όρους και άρα υπάρχει σπατάλη καυσίμου. Δεύτερο και σημαντικότερο: Ένας χώρος πού δεν θερμαίνεται λειτουργεί σαν μια ψυχρή μάζα πού απορροφά θερμότητα από τις γειτονικές ιδιοκτησίες με αποτέλεσμα αυτές να χρειάζονται περισσότερο καύσιμο για να θερμανθούν.

Στην πολυκατοικία μου ορισμένα διαμερίσματα και καταστήματα είναι ακόμα απούλητα και ακατοίκητα. Ο κατασκευαστής, μέσω του κανονισμού, φρόντισε να απαλλάξει τον εαυτό του από την υποχρέωση καταβολής οποιασδήποτε δαπάνης θέρμανσης για τα διαμερίσματα και τα καταστήματα που παραμένουν απούλητα και ακατοίκητα. Είναι σωστό αυτό; Τι μπορεί να γίνει;

Ο κατασκευαστής έβαλε αυτόν τον όρο στον κανονισμό, ο οποίος έλαβε την μορφή συμβολαιογραφικού εγγράφου, και τον οποίο, όλοι εσείς (οι συνιδιοκτήτες) όταν αποκτήσατε ιδιοκτησίες στο συγκεκριμένο κτίριο κληθήκατε να αποδεχτείτε, είτε υπογράφοντας τον (κανονισμό) ενώπιον συμβολαιογράφου, είτε με όρο στα συμβόλαια που υπογράψατε. Σε ερωτώ λοιπόν: Δε είδες τον όρο αυτό (την απαλλαγή του κατασκευαστή) όταν υπέγραφες; Γιατί κακίζεις εκ των υστέρων τον κατασκευαστή για κάτι που ρητά, εγγράφως και αμοιβαία έχετε συμφωνήσει εκ των προτέρων; Δυστυχώς τώρα είναι αργά για να υπαναχωρήσεις, εκτός αν πιστεύεις ότι μεταχειρίστηκε κάποιο δόλο, οπότε θα πρέπει να αποφανθείς στον δικηγόρο σου.

Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με τον τύπο στην αυτονομία θέρμανσης με υπολογισμό των θερμικών απωλειών: Ποιοι είναι και πως υπολογίζονται οι συντελεστές επιβάρυνσης του διαμερίσματος και παραμένουσας επιβάρυνσης του διαμερίσματος ει και fi.

Η απάντηση στην ερώτησή σου είναι αρκετά πολύπλοκη και μακροσκελής και αφορά κυρίως μηχανικούς που κάνουν μελέτες θέρμανσης. Θα σου απαντήσω όμως με συντομία, για να αποκτήσεις μια γενική ιδέα για το θέμα. Λαμβάνω ως δεδομένο ότι έχεις ήδη τις βασικές γνώσεις για το θέμα του υπολογισμού της κατανομής δαπανών θέρμανσης σε πολυκατοικίες. Συντελεστής επιβάρυνσης ει μιας ιδιοκτησίας i ορίζεται ο λόγος της αναλογούσης θερμικής απώλειας Q_i προς το άθροισμα των θερμικών απωλειών του κτιρίου

ΣΟΙ και αποτελεί τον βασικό συντελεστή με βάση τον οποίο επιμερίζονται οι δαπάνες κεντρικής θέρμανσης. Συντελεστής παραμένουσας επιβάρυνσης ή της ιδιοκτησίας λ ορίζεται ο λόγος Q_L'/Q_L δηλαδή ο λόγος της θερμότητας που δέχεται όταν (η ιδιοκτησία) είναι κλειστή προς την θερμότητα που δέχεται υπό κανονική λειτουργία. Ο υπολογισμός του συντελεστή αυτού γίνεται κατά προσέγγιση (κατόπιν προτάσεως της επιτροπής που γνωμοδότησε για την ΤΟΤΕΕ 2427/83) βάση διαφόρων άλλων συντελεστών όπως της διέλευσης σωληνώσεων, της θερμομόνωσης, του εμβαδού, της παράπλευρης επιφάνειας κ.α. οι οποίοι εξάρτιούνται από τα αρχιτεκτονικά και δομικά στοιχεία κάθε ιδιοκτησίας. Για περισσότερα στοιχεία αναζητήστε το βιβλίο «Κατανομή ποσοστών κεντρικής θέρμανσης» Γ. Μαλαχία – Π. Μιχάλη Εκδόσεις ΙΩΝ τηλ. 210 5747729 & 5751438.

Με τι ποσοστό συμμετέχουν τα κλειστά διαμερίσματα μιας πολυκατοικίας στη θέρμανση και ποιος νόμος το ορίζει;

Δεν υπάρχει νόμος που καθορίζει ειδικά το ποσοστό συμμετοχής των κλειστών διαμερισμάτων στην θέρμανση ή σε όποια άλλη δαπάνη. Αυτό συνήθως καθορίζεται με συμφωνία ανάμεσα στους συνιδιοκτήτες. Η συμφωνία αυτή είναι ο κανονισμός της πολυκατοικίας. Συνήθως οι κανονισμοί των πολυκατοικιών προβλέπουν κάποια έκπτωση στις δαπάνες πετρελαίου για κλειστά διαμερίσματα, υπό κάποιες προϋποθέσεις, σε περίπτωση βέβαια που δεν υπάρχει αυτονομία. Αν κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται από τον κανονισμό μπορεί να συζητηθεί και να διευθετηθεί σε κάποια συνέλευση των συνιδιοκτητών. Πιστεύω όμως ότι για να ληφθεί κάποια απόφαση στο συγκεκριμένο θέμα απαιτείται παμφηφία, πρέπει δηλαδή να γίνει αποδεκτό από όλους ανεξαιρέτως τους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας. Και αυτό διότι το θέμα άπτεται του τρόπου κατανομής των δαπανών, για την μεταβολή του οποίου ο νομός απαιτεί συμφωνία όλων (παμφηφία) των ιδιοκτητών. Αν δεν προβλέπεται έκπτωση από τον κανονισμό και δεν γίνει δεκτό κάτι τέτοιο από την συνέλευση, τότε πιστεύω ότι δεν μπορεί να γίνει έκπτωση. Σε πολυκατοικίες που έχουν αυτονομία και όπου εφαρμόζεται το σύστημα με τον υπολογισμό των θερμικών απωλειών, προβλέπεται η συμμετοχή των κλειστών διαμερισμάτων με βάση κάποιες παραμέτρους. Συμβουλευτείτε μηχανικό για την περίπτωση αυτή.

Είμαι διαχειριστής στην πολυκατοικία μου και κατανέμω την δαπάνη του πετρελαίου ως εξής: Διαιρώ την συνολική αξία (του πετρελαίου που καταναλώθηκε) με το άθροισμα των μονάδων όλων των διαμερισμάτων και κατόπιν πολλαπλασιάζω το πηλίκο με τις εκάστοτε μονάδες του κάθε διαμερίσματος. Είναι σωστό;

Δυστυχώς ο τρόπος υπολογισμού σου είναι λανθασμένος διότι λαμβάνεις υπ όψη σου μόνο τον χρόνο θέρμανσης κάθε διαμερίσματος, και όχι το μέγεθός του. Αυτό σημαίνει ότι π.χ. μία γκαρσονιέρα πληρώνει την κάθε ώρα θέρμανσης το ίδιο με ένα πεντάρι. Ο τρόπος αυτός δεν συμφωνεί με την νομοθεσία και είναι άδικος. Η ποσότητα καυσίμου που απαιτείται για την θέρμανση ενός χώρου, εξαρτάται άμεσα ΚΑΙ από τον όγκο του χώρου. Αυτό που μπορείτε να κάνετε είναι να χρησιμοποιήσετε τους όγκους των διαμερισμάτων (ή το εμβαδό εφ' όσον όλα τα διαμερίσματα έχουν το ίδιο ύψος) στη θέση των χιλιοστών και να εφαρμόσετε τον τύπο που θα δείτε στην παραπάνω σχετική απάντηση. Σου υπενθυμίζω

ότι , αν δεν υπάρχει άλλος τρόπος, μπορείτε να δείτε τα εμβαδά των διαμερισμάτων στους λογαριασμούς της ΔΕΗ. Στην παρούσα απάντησή μου, θεωρώ ότι οι μετρητές θέρμανσης μετρούν ώρες (φέρουν την ένδειξη h ή hours) και όχι κάτι άλλο.

Είμαι ιδιοκτήτης διαμερίσματος και επιθυμώ να αποκτήσω πλήρη αυτονομία στην θέρμανση, δηλαδή να εγκαταστήσω ολοκληρωμένο δικό μου σύστημα θέρμανσης με καυστήρα, λέβητα κ.λπ. Μπορώ να απαλλαγώ εξ' ολοκλήρου από συμμετοχή στις δαπάνες θέρμανσης της πολυκατοικίας μου;

Κάθε ιδιοκτήτης δικαιούται, κατά την άποψή μου, να εγκαταστήσει ανεξάρτητο σύστημα θέρμανσης της επιλογής του. Αυτό που δεν δικαιούται να κάνει σε καμία περίπτωση είναι να καταλάβει κοινόχρηστο χώρο ή τμήμα κοινοχρήστου χώρου για δική του χρήση (εγκατάσταση του συστήματος), χωρίς την σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών, εκτός βέβαια εάν κάτι τέτοιο προβλέπεται και επιτρέπεται ρητά από τον κανονισμό της πολυκατοικίας. Μπορείς λοιπόν να εγκαταστήσεις δικό σου σύστημα αρκεί αυτό να γίνει σε δικό σου ιδιόκτητο και όχι κοινόκτητο / κοινόχρηστο χώρο. Στο θέμα της συμμετοχής σου στις δαπάνες θέρμανσης, κατά την άποψή μου και πάλι: Παραμένεις υπόχρεος εις ολόκληρο, όσον αφορά την συμμετοχή σου στις δαπάνες συντήρησης και επισκευών του κοινόχρηστου συστήματος θέρμανσης. Για τις δαπάνες αγοράς πετρελαίου αν η συνέλευση των συνιδιοκτητών δεν δέχεται την ολοκληρωτική απαλλαγή σου, μπορείς σε πρώτη φάση να επιδιώξεις: Αν δεν υπάρχει αυτονομία θέρμανσης θα πρέπει να σου αναγνωριστεί τουλάχιστον το ευεργέτημα (έκπτωση) που προβλέπει ο κανονισμός για τα κλειστά διαμερίσματα. Αν υπάρχει αυτονομία θέρμανσης θα πρέπει να πληρώνεις μόνο το πάγιο θέρμανσης εάν ο κανονισμός προβλέπει τέτοιο. Αν καταφύγει σε δικαστήριο για να απαλλαγείς εξ ολοκλήρου από την υποχρέωση συμμετοχής στην δαπάνη αγοράς πετρελαίου μπορεί να δικαιωθείς. Υπάρχει τέτοιο δικαστικό προηγούμενο, αλλά δεν είναι φυσικά σίγουρο ότι ταυτίζεται απόλυτα με την δική σου περίπτωση. Δεν γνωρίζω όμως να υπάρχει νόμος που να καλύπτει την συγκεκριμένη περίπτωση. Αν καταφύγει σε δικαστήριο για να απαλλαγείς εξ ολοκλήρου από την υποχρέωση συμμετοχής στην δαπάνη αγοράς πετρελαίου μπορεί να δικαιωθείς. Υπάρχει τέτοιο δικαστικό προηγούμενο, αλλά δεν είναι φυσικά σίγουρο ότι ταυτίζεται απόλυτα με την δική σου περίπτωση. Δεν γνωρίζω όμως να υπάρχει νόμος που να καλύπτει την συγκεκριμένη περίπτωση.

Ποιος νόμος διέπει την λειτουργία της πολυκατοικίας;

Η νομολογία η σχετική με θέματα πολυκατοικιών είναι διασπαρμένη (όπως τόσο συχνά συμβαίνει) και είναι δύσκολο δώσουμε ένα συνοπτικό κατάλογο. Ωστόσο ο αρχικός νόμος είναι ο Ν3741/1929 ΦΕΚ Α' 4/9-1-1929, ο οποίος έχει θέσει και τις βάσεις για θέματα οροφκτησίας και συναφή με πολυκατοικίες. Κατόπιν έχει συμπληρωθεί κατά καιρούς όπως με το ΝΔ 1024/1971.

Μελετώ τα κοινόχρηστα μου κάθε μήνα. Βλέπω ότι κάθε μήνα (ακόμη και με σταθερή τιμή πετρελαίου) η ώρα θέρμανσης χρεώνεται με διαφορετική τιμή. Ο λόγος δηλαδή ώρες / λίτρα πετρελαίου μεταβάλλεται συνεχώς. Γιατί συμβαίνει αυτό;

Ο λόγος Λίτρα / Ώρες πράγματι δεν είναι σταθερός. Αυτό συμβαίνει διότι οι ώρες που μετρούνται αφορούν τον χρόνο που εμείς θερμαίνουμε το διαμέρισμά μας, ενώ η κατανάλωση εξαρτάτε από τον χρόνο λειτουργίας του καυστήρα. Στον χρόνο λειτουργίας του καυστήρα υπεισέρχονται διάφοροι μεταβλητοί παράγοντες όπως: Ποιος ζήτησε θέρμανση και πότε. Κάποιες ώρες της ημέρας θέρμανση μπορεί να ζητάει μόνο ένα διαμέρισμα, κάποιες άλλες πέντε διαμερίσματα ταυτόχρονα κ.λπ. Η θερμοκρασία μέσα στα διαμερίσματα. Διαφέρει ανάλογα με τις συνθήκες κάθε οικογένειας (ρύθμιση θερμοστάτη, συχνός πολύωρος αερισμός ή όχι). Η θερμοκρασία του περιβάλλοντος που αλλάζει. Και πολλοί άλλοι. Σημειώστε ότι όταν πέντε διαμερίσματα ζητούν θέρμανση για μία π.χ. ώρα, αυτό δεν σημαίνει ότι ο καυστήρας ανάβει για μία ώρα. Μπορεί στο διάστημα της μίας αυτής ώρας ο καυστήρας να ανάψει δύο φορές από 10 λεπτά. Αν στο διάστημα της ώρας αυτή ζητήσουν θέρμανση περισσότερα διαμερίσματα ο καυστήρας θα λειτουργήσει για μεγαλύτερο διάστημα και ούτω καθεξής. Το ίδιο συμβαίνει με την λειτουργία του καυστήρα αν μεταβάλλονται οι συνθήκες μέσα στο διαμέρισμα. Αν π.χ. έχουμε ανοιχτά τα παράθυρα μας το σύστημα θέρμανσης πρέπει να λειτουργήσει για περισσότερο χρόνο για να ανεβάσει την θερμοκρασία στο επιθυμητό επίπεδο όπου είναι ρυθμισμένος ο θερμοστάτης. Η απάντησή μου είναι πολύ απλοποιημένη, αλλά το συμπέρασμα είναι ότι η διακύμανση είναι όχι μόνο αναμενόμενη αλλά και αναπόφευκτη.

Ορισμένοι από τους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας μας επιμένουν ότι κάποιες από τις δαπάνες των κοινοχρήστων πρέπει να κατανέμονται σε ίσα μερίδια στις ιδιοκτησίες. Είναι σωστό;

Όλες οι δαπάνες που αφορούν κοινόχρηστους χώρους ή εγκαταστάσεις σε μία πολυκατοικία, ανεξάρτητα αν αφορούν ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές, κατανέμονται ανάλογα με τα ΧΙΛΙΟΣΤΑ της σχετικής κατηγορίας στην οποία εμπίπτει η δαπάνη. Κατανομή σε ίσα μερίδια είναι άδικη και παράνομη. Στο σημείο αυτό η νομοθεσία είναι κάθετη και συγκεκριμένη, και μην ακούσετε οποιονδήποτε προσπαθήσει να σας πείσει για το αντίθετο. Αν πιστεύετε ότι μια δαπάνη πρέπει να κατανεμηθεί εξ ίσου, αυτό είναι τεκμήριο ότι η δαπάνη αυτή δεν αφορά τα κοινόχρηστα και κατ' επέκταση ούτε τον διαχειριστή. Τέτοιες δαπάνες μπορεί να αφορούν εγκαταστάσεις ή εξαρτήματα που ενώ είναι τοποθετημένα έξω από την ιδιοκτησία, ωστόσο αποτελούν μέρος της. Π.χ. ηλεκτροβάνια, μετρητές θέρμανσης και ύδρευσης κ.α. Εξαιρείται η περίπτωση όπου έχει γίνει αντίθετη ρητή και συγκεκριμένη πρόβλεψη στον κανονισμό της πολυκατοικίας. Αυτό όμως είναι εξαιρετικά σπάνιο, και η εφαρμογή του πρέπει να γίνεται με προσοχή.

Είμαι ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος το οποίο ενοικιάζω. Αυτή την στιγμή είναι κλειστό γιατί δεν έχω ακόμα βρει τον κατάλληλο ενοικιαστή. Πρέπει να εξακολουθήσω να πληρώνω κοινόχρηστα;

Στις περισσότερες περιπτώσεις οι κανονισμοί των πολυκατοικιών δεν προβλέπουν έκπτωση στα κοινόχρηστα ιδιοκτησιών οι οποίες για οποιοδήποτε λόγο παραμένουν κλειστές και ακρησιμοποίητες, με δύο εξαιρέσεις:

- Στις πολυκατοικίες που δεν έχουν αυτονομία θέρμανσης συνήθως υπάρχει μία έκπτωση γύρω στο 50 %. Και στην περίπτωση όμως αυτή πρέπει να συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις οι οποίες συνήθως είναι: Να παραμείνει η ιδιοκτησία τελείως κλειστή και για διάστημα μεγαλύτερο των 30 – 60 ημερών. Να απομονωθούν και να σφραγιστούν τα σώματα του καλοριφέρ, με ευθύνη του διαχειριστή, ο οποίος πρέπει επίσης να τα αποσφραγίσει. Στις πολυκατοικίες με αυτονομία θέρμανσης είναι αυτονόητο ότι στα κλειστά διαμερίσματα χρεώνεται μόνο το πάγιο θέρμανσης, αφού οι μετρητές δεν καταγράφουν κατανάλωση.
- Στους κανονισμούς πολυκατοικιών υπάρχει συνήθως ειδική πρόβλεψη με την οποία ο κατασκευαστής της πολυκατοικίας απαλλάσσεται για ορισμένο χρονικό διάστημα από τα κοινόχρηστα για τις ιδιοκτησίες που έχει στην ιδιοκτησία του και παραμένουν απούλητες και αχρησιμοποίητες.

Ορισμένα διαμερίσματα στην πολυκατοικία μου εμφανίσθηκαν στα σχέδια της άδειας με συγκεκριμένο εμβαδόν. Σήμερα το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο, διότι έκλεισαν τους ημιυπαίθριους χώρους, χωρίς να το δηλώσουν, δηλαδή παράνομα. Όμως τα χιλιοστά θέρμανσης παραμένουν εκείνα που είχαν υπολογιστεί αρχικά, με αποτέλεσμα κάποιοι να πληρώνουν μεγαλύτερα ποσά από εκείνα που τους αναλογούν. Οι ιδιοκτήτες των ευνοημένων διαμερισμάτων δεν δέχονται καμία αλλαγή και υπολογισμό της δαπάνης θέρμανσης με βάση τα πραγματικά χιλιοστά; Είναι σωστό;

Οριστική λύση είναι να ζητήσετε από έναν μηχανολόγο μηχανικό (κατά προτίμηση αυτόν που εξ αρχής έκανε την μηχανολογική μελέτη κατασκευής της πολυκατοικίας) να σας φτιάξει μια μελέτη θέρμανσης με βάση το παραπάνω Π.Δ.Ο νόμος ορίζει ότι μια διαφορετική συμφωνία για την κατανομή δαπανών μπορεί να έχει την μορφή απλής απόφασης συνέλευση που όμως θα γίνει αποδεκτή και θα υπογραφεί απ' ΟΛΟΥΣ τους συνιδιοκτήτες. Για να έχετε όμως το κεφάλι σας ήσυχο, καλό είναι να γίνει συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο επίσης θα υπογράψουν όλοι και θα μεταγραφεί. Έτσι θα λυθούν όλα τα προβλήματα, με την προϋπόθεση βέβαια ότι η μελέτη αυτή θα εφαρμόζεται στο εξής από τον διαχειριστή. Αν φυσικά κάποιοι «ευνοημένοι» αρνούνται την λύση αυτή μπορείτε με αγωγή σας είτε ομαδικά είτε ατομικά να ζητήσετε από το αρμόδιο δικαστήριο να τους αναγκάσει. Στην περίπτωση αυτή βέβαια θα ανακύψουν και τα ζητήματα της καταπάτησης του οικοδομικού κανονισμού κ.λπ

Τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας μου δεν τροφοδοτούνται με ζεστό νερό από θερμοσίφωνα, αλλά από μπόιλερ το οποίο λειτουργεί με πετρέλαιο, το οποίο αποθηκεύεται σε ειδική δεξαμενή. Πώς θα πρέπει να γίνεται η κατανομή της δαπάνης αγοράς αυτού του πετρελαίου;

Αν υπάρχει σύστημα θέρμανση νερού με καυστήρα πετρελαίου και το σύστημα αυτό είναι χωριστό απ' αυτό της θέρμανσης (καλοριφέρ), ο καλύτερος τρόπος για να γίνει κατανομή της δαπάνης του πετρελαίου αυτού του συστήματος είναι να εγκατασταθεί σε κάθε ιδιοκτησία υδρόμετρο ζεστού νερού (υπάρχουν ειδικά τέτοια), το οποίο να μετρά την κατανάλωση ζεστού νερού (σε κυβικά μέτρα) κάθε ιδιοκτησίας. Κατόπιν θα γίνεται

κατανομή της δαπάνης πετρελαίου βάση των ενδείξεων των υγρομέτρων. Αν για τεχνικούς λόγους δεν είναι δυνατή η εγκατάσταση υγρομέτρων, η κατανομή μπορεί να γίνει βάση των ατόμων που μόνιμα κατοικούν σε κάθε ιδιοκτήτης.

Τι κάνουμε όταν οι από πάνω θορυβούν υπερβολικά και συνεχώς και δεν δίνουν σημασία σε παρακλήσεις του διαχειριστή και των γειτόνων και σε παρατηρήσεις της αστυνομίας;

Η ερώτησή δεν έχει άμεση σχέση με την διαχείριση μίας πολυκατοικίας. Ο διαχειριστής δεν μπορεί να είναι χωροφύλακας. Η απάντησή που μπορώ να δώσω είναι ότι είναι θέμα αστικού κώδικα. Η καλύτερη λύση είναι να συνεννοηθείτε, όλοι εσείς που ενοχλήστε από τους ενοίκους του συγκεκριμένου διαμερίσματος, και να ζητήσετε την βοήθεια δικηγόρου.