



## ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

### ΑΡΘΡΟ 1

Ο Κανονισμός αυτός, ο οποίος θα μεταγραφεί νόμιμα, είναι υποχρεωτικός για την εμφανισθείσα και για τους διαδόχους της. Καμία πράξη, έγγραφο ή σύμβαση διάθεσης ή μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι άρτια και έγκυρη αν δεν αναφέρεται ρητά ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις του κανονισμού αυτού και ότι αυτός στον οποίο γίνεται η μεταβίβαση, η μίσθωση ή η παραχώρηση, αποδέχεται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του. Ανεξάρτητα από τη ρητή ή μη αποδοχή του, ο παρών κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε πράξης δυνάμει της οποίας θα γίνεται σύσταση εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος σε αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία από αυτές που περιγράφονται παραπάνω.

Όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία και οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις που αναφέρονται στον κανονισμό αυτό έχουν χαρακτήρα πραγματικής δουλείας σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 3741/1929, κάθε δε παράβασή τους μπορεί να αποκρουσθεί από το διαχειριστή και από κάθε συνιδιοκτήτη ακόμα και με αίτηση για ασφαλιστικά μέτρα χωρίς να αποκλείονται ειδικές κυρώσεις που προβλέπονται στον παρόντα κανονισμό.

Ο παρών κανονισμός είναι επικρατέστερος των διατάξεων του Ν. 3741/1929 όπου δεν πρόκειται για διατάξεις Δημόσιας Τάξης. Διατάξεις του παραπάνω νόμου συμπληρώνουν τον παρόντα κανονισμό.

### ΑΡΘΡΟ 2

## ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι είναι, ενδεικτικά, το οικόπεδο, κατά την καλυμμένη από την οικοδομή επιφάνειά του και κατά την ακάλυπτη, οι θεμελιώσεις, οι εξωτερικοί τοίχοι, οι μεσότοιχοι που χωρίζουν αυτοτελείς ιδιοκτησίες από άλλες ή από κοινόκτητους χώρους, οι μανδρότοιχοι, η από σκυρόδεμα κατασκευή, οι κλίμακες, τα πλατύσκαλα, η ταράτσα (δώμα) κατά

την ακάλυπτη επιφάνειά της και οι σκεπές, οι διάδρομοι που οδηγούν από τα πλατύσκαλα στις οριζόντιες ιδιοκτησίες και κάθε χώρος που δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, η ελεύθερη και ακάλυπτη επιφάνεια του αγροτεμαχίου, πλην τους ιδιόχρηστους χώρους, οι γενικές εγκαταστάσεις για το νερό και το ηλεκτρικό ρεύμα, το σύστημα ύδρευσης, φωτισμού και θέρμανσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, οι αγωγοί σύνδεσης των αποχετεύσεων με το αποχετευτικό δίκτυο της πόλης ή τον βόθρο, τα εξωτερικά επιχρίσματα και οι διακοσμήσεις και γενικά η εξωτερική όψη της πολυκατοικίας με τα εξωτερικά κουφώματα προς τους δρόμους και προς τις γειτονικές ιδιοκτησίες, όλες οι εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους και γενικά κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και κοινόχρηστο και προορίζεται να εξυπηρετήσει περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες ή όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της οικοδομής και ακόμα που έχει σχέση με την ασφάλεια, τη στερεότητα και την εμφάνιση της οικοδομής.

### ΑΡΘΡΟ 3

#### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

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.
2. Οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθερα και να μη γίνεται κατάχρηση χρόνου χρήσης τους από τους δικαιούχους συνιδιοκτήτες και ειδικότερα πέραν του απολύτως αναγκαίου χρόνου κατά περίπτωση και στον πλέον κατάλληλο δυνατό χρόνο. Απαγορεύεται σε κάθε δικαιούχο συνιδιοκτήτη να αφήνει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, έπιπλα, κιβώτια, εμπορεύματα και άλλα κινητά πράγματα και αυτοκίνητα ή ζώα που εμποδίζουν ή ενοχλούν άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους και να προκαλεί θορύβους και άλλες ενοχλήσεις σ'

αυτούς. Επίσης έχει υποχρέωση να φροντίζει για την καλή συντήρηση και κανονική και απρόσκοπτη χρήση των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων.

κοινόχρηστος χώρος .

3.) απαγορεύεται η τοποθέτηση ή ανάρτηση στους εξώστες και στους κοινόχρηστους χώρους, διαφημιστικής ή άλλης πινακίδας (ταμπέλας) ή σήματος.

#### ΑΡΘΡΟ 4

#### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

#### ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ

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.

2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας των αυτοτελών ιδιοκτησιών του καθώς και η άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του Ν. 3741/1929 "περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας", όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, και του παρόντος κανονισμού, του οποίου οι διατάξεις είναι επικρατέστερες, αν δεν είναι αντίθετες στους κανόνες της δημόσιας τάξης.

3. Απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση η μεταβίβαση ή με οποιονδήποτε τρόπο απαλλοτρίωση κατά κυριότητα, νομή και κατοχή μέρους της ιδιοκτησίας του ακόμα και αν από την κατασκευή της είναι χωρισμένη, επιτρέπεται όμως η μεταβίβασή της κατ' ιδανικά μέρη.

4. Ο ιδιοκτήτης δύο ή και περισσότερων γειτονικών στον ίδιο όροφο οριζοντίων ιδιοκτησιών, ή και ιδιοκτησιών που βρίσκονται η μία πάνω από την άλλη, δικαιούται να τις χρησιμοποιεί ενιαία ή και να τις ενώνει, καταργώντας τους βοηθητικούς χώρους που δεν χρειάζονται, με τον περιορισμό να μην επηρεάζεται η λειτουργία ή η χρησιμοποίηση ή η στατική ικανότητα και γενικά

η ασφάλεια της πολυκατοικίας ή κάποιας οριζόντιας ιδιοκτησίας ή η εμφάνιση της πολυκατοικίας.

5. 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.

6. Ο κύριος διαιρεμένης ιδιοκτησίας έχει ως προς αυτή όλα τα δικαιώματα, προσωπικά ή εμπράγματα, που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου εφόσον η άσκησή τους δεν παραβαίνει το νόμο και τον παρόντα κανονισμό, δεν εμποδίζει την άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων των άλλων ιδιοκτητών, δεν τους ενοχλεί ούτε θίγει την ασφάλεια και την καλαισθησία γενικά του κτιρίου.

7. Απαγορεύεται σε κάθε συνιδιοκτήτη η μεταρρύθμιση, η μεταβολή ή η επισκευή εξωτερικά της πρόσοψης της ιδιοκτησίας του, των διαδρόμων, των κλιμακοστασίων ή άλλων κοινοκλήτων 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 κοινοκτητών και κοινοχρήστων. Τυχόν τέντες θα είναι ομοιόμορφες σε σχήμα και ενιαίου τύπου και χρώματος, κατόπιν αποφάσεως του μηχανικού της οικοπεδούχου.

8: Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφόρων αντικειμένων στους κοινόχρηστους χώρους.

## ΑΡΘΡΟ 5

### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας στην πολυκατοικία μπορεί και δικαιούται να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από το νόμο και τον παρόντα κανονισμό, με τους παρακάτω περιορισμούς:

1. 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 δυσσομίας, αναθυμιάσεων και καπνών ή είναι αντίθετη στους νόμους, τις αστυνομικές διατάξεις ή προσβάλλει την οικογενειακή ηθική και κοινωνική τάξη και ευπρέπεια.

2. 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 ή μισθωτές.

3. 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.

4. 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.

## ΑΡΘΡΟ 6

### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

#### ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

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.

## ΑΡΘΡΟ 7

### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ

#### ΜΙΣΘΩΣΗΣ Ή ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

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.

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.

## ΑΡΘΡΟ 8

### ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Κάθε κύριος διαιρεμένης ιδιοκτησίας 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 εμφανίζονται στον πίνακα ποσοστών.

## ΑΡΘΡΟ 9

### ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ

1. Η κεντρική θέρμανση θα είναι αυτόνομη και θα λειτουργεί από τις δέκα πέντε (15) Οκτωβρίου μέχρι τις δεκαπέντε (15) Απριλίου κάθε έτους. Οι ημερομηνίες αυτές μπορούν να τροποποιηθούν από την Γενική Συνέλευση.

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.

#### ΑΡΘΡΟ 10

##### ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΟΙΝΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ

1. 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.
2. 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.
3. Οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται αμέσως με την πρόσκλησή τους από το διαχειριστή να του καταβάλουν τα πιο πάνω χρηματικά ποσά, αλλιώς ευθύνονται κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 11 του παρόντος. Αν διαπιστωθεί ότι η πιο πάνω πάγια προκαταβολή δεν επαρκεί για τις κοινές δαπάνες, οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να συνεισφέρουν ανάλογα στην αύξησή της μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης.

#### ΑΡΘΡΟ 11



Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή των δαπανών που βαρύνουν την ιδιοκτησία του όπως καθορίστηκαν παραπάνω, ανεξάρτητα από το τι συμφώνησε ή θα συμφωνήσει με τους μισθωτές της ιδιοκτησίας του ή αυτούς που την χρησιμοποιούν από οποιαδήποτε αιτία. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο εκάστοτε κύριος αυτής είναι προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή κάθε ποσού που χρωστούσε ο δικαιοπάροχος του στην συνιδιοκτησία από κοινές δαπάνες της (της συνιδιοκτησίας).

#### ΑΡΘΡΟ 12

Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή μισθωτής ή άλλος με οποιοδήποτε τίτλο κάτοχος οριζόντιας ιδιοκτησίας καθυστερήσει πέραν του ενός (1) μηνός την καταβολή στο διαχειριστή ποσού που οφείλει για τις δαπάνες των κοινοχρήστων της ιδιοκτησίας του, υποχρεούται στην καταβολή διπλάσιου ποσού ως ποινική ρήτρα. Το ποσόν αυτό επαυξάνει το αποθεματικό κεφάλαιο της διαχείρισης.

#### ΑΡΘΡΟ 13

#### ΔΙΟΙΚΗΣΗ

1. Η πολυκατοικία διοικείται από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών, στην οποία δικαιούται να μετέχει κάθε συνιδιοκτήτης αυτοπροσώπως ή με ειδικό αντιπρόσωπό του, οριζόμενο με έγγραφη εξουσιοδότηση. Ο αριθμός των ψήφων κατά τον παραπάνω πίνακα κατάταξης είναι χίλιες (1000).
2. Η γενική συνέλευση συνεδριάζει και αποφασίζει έγκυρα αν είναι παρόντα σ' αυτή ή εκπροσωπούνται τα τρία τέταρτα (3/4) της όλης συνιδιοκτησίας. Αν δεν γίνει απαρτία, η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και κατά τον ίδιο χρόνο. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, εκτός αν αλλιώς ορίζει ο νόμος ή ο παρών κανονισμός.
3. Η τακτική γενική συνέλευση συνέρχεται σε τακτή ημέρα και σε χώρο του Κτιρίου που υποδεικνύει ο διαχειριστής κατά μήνα Νοέμβριο ή Δεκέμβριο

κάθε χρόνο 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.

4. 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 συνεδρίασης.

5. 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.

6: Για αποφάσεις αλλαγής του προορισμού της οικοδομής και για αποφάσεις που αφορούν σε διαφορετική κατανομή των ψήφων, τροποποίηση των ποσοστών στα κοινόκτητα και σε κάθε είδους δαπάνες καθώς και στην τροποποίηση των δικαιωμάτων των διαφόρων συνιδιοκτητών ή για οποιαδήποτε αλλαγή ή τροποποίηση των όψεων του κτιρίου, οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται με τα ποσοστά που ορίζει ο νόμος. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης, εφόσον λαμβάνονται σύμφωνα με το νόμο και τον παρόντα κανονισμό, υποχρεώνουν όλους τους συνιδιοκτήτες, ακόμα και τους απόντες.

7. Η γενική συνέλευση αποφασίζει: α) για κάθε ζήτημα σχετικό με έκτατες δαπάνες πάνω από πεντακόσια (500,00) ευρώ, για τις τρέχουσες επισκευές των κοινοκτητών 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.

ΑΡΘΡΟ 14

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

1. Η τακτική γενική συνέλευση εκλέγει έναν από τους συνιδιοκτήτες ή και μη συνιδιοκτήτη ως διαχειριστή της πολυκατοικίας. Ο διαχειριστής μπορεί να εκλεγεί και από την έκτατη γενική συνέλευση που συγκαλείται γι' αυτό το σκοπό, αν αυτός που εξελέγη προηγούμενα παραιτήθηκε ή απεβίωσε ή αν το θέμα της έκτατης γενικής συνέλευσης είναι η παύση του εκλεγμένου διαχειριστή και η εκλογή νέου. Ο διαχειριστής εκλέγεται για ένα χρόνο που αρχίζει την πρώτη (1η) Ιανουαρίου κάθε χρόνου και λήγει στις τριάντα μία (31) Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου και είναι επανεκλέξιμος. Σε κάθε περίπτωση εξακολουθεί η θητεία του μέχρις ότου αναλάβει τα καθήκοντα του ο νέος διαχειριστής. Η υπηρεσία του διαχειριστή είναι υποχρεωτική για όλους τους συνιδιοκτήτες. Η γενική συνέλευση μπορεί να απαλλάξει κάποιον συνιδιοκτήτη από τα καθήκοντα του διαχειριστή.

2. Ο διαχειριστής, ως εντολοδόχος των συνιδιοκτητών και από χρήματα καταβληθέντα από αυτούς σύμφωνα με τα οριζόμενα στο σχετικό άρθρο ειδικότερα, καταβάλλει τις κοινές δαπάνες που βαρύνουν τους συνιδιοκτήτες από τη χρήση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων και ενεργεί τις επισκευές των κοινοκτητών και κοινοχρήστων. Επίσης λογοδοτεί στη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών ως υπεύθυνος για κάθε ζημία των συνιδιοκτητών λόγω παράβασης νόμου ή όρων του παρόντος κανονισμού.

3. Ο διαχειριστής τηρεί με δική του ευθύνη το αρχείο της διαχείρισης, το οποίο παραδίδει στον διάδοχό του με σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής. Στο αρχείο τούτο φυλάσσει: α) αντίγραφο του παρόντος κανονισμού και των πράξεων που τροποποιούν ή τυχόν αντικαθιστούν αυτόν. β) Τα πρακτικά της συνέλευσης των συνιδιοκτητών και γ) για μια πενταετία την αλληλογραφία, τους λογαριασμούς, τις αποδείξεις πληρωμών και γενικά κάθε σχετικό με τη διαχείριση. Όλα τα παραπάνω ο διαχειριστής υποχρεούται να έχει στη διάθεση των συνιδιοκτητών, στους οποίους θα δίνει κάθε σχετική πληροφορία και αντίγραφα που θα του ζητηθούν, με έξοδα εκείνου που θα τα ζητήσει.

4. Ο διαχειριστής μπορεί, χωρίς προηγούμενη απόφαση της γενικής συνέλευσης, να ενεργεί τις αναγκαίες και επείγουσες επισκευές της πολυκατοικίας και να πληρώνει τις σχετικές δαπάνες όταν αυτές δεν υπερβαίνουν τα πεντακόσια (500,00) ευρώ, αν όμως υπερβαίνουν το ποσό αυτό υποχρεούται να συγκαλεί τη γενική συνέλευση για τη λήψη απόφασης. Το προαναφερόμενο ποσό θα αναπροσαρμόζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών.

#### ΑΡΘΡΟ 15

#### ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ.

1. Ο διαχειριστής, μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης, διατηρεί συνέχεια ασφαλισμένους τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, από κινδύνους πυρκαγιάς για ποσό ίσο με την πραγματική τους αξία, σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία εδρεύουσα στην Ελλάδα. Τη σύμβαση ασφάλισης υπογράφει ο διαχειριστής για λογαριασμό όλων των συνιδιοκτητών. Η δαπάνη ασφάλισης κατανέμεται μεταξύ των συνιδιοκτητών κατά την αναλογία τους στο οικόπεδο. Οι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι να ασφαλίζουν τις ιδιοκτησίες τους από κινδύνους πυρκαγιάς στην τρέχουσα αξία και να προσκομίζουν φωτοτυπία του ασφαλιστηρίου τους στον διαχειριστή.

2. Η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) του συνόλου των ψήφων των συνιδιοκτητών μπορεί να αποφασίσει και την ασφάλιση των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων και των ιδιοκτησιών και από άλλους κινδύνους.

#### ΑΡΘΡΟ 16

#### ΒΛΑΒΗ Ή ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής των κοινοκλήτων 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 εταιρεία 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.

#### ΑΡΘΡΟ 17

### ΕΥΘΥΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ.

Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας ευθύνεται απέναντι στους άλλους ιδιοκτήτες για την τήρηση των όρων του παρόντος κανονισμού από τον ίδιο, και τους καθ' οιονδήποτε τρόπο αντλούντες δικαιώματα χρήσης της ιδιοκτησίας του. Ο διαχειριστής για κάθε παράβαση δικαιούται α) να ζητά ασφαλιστικά μέτρα για διατάραξη και β) να εισπράττει ακόμη και με εκτέλεση του παρόντος ποσό ίσο με το διπλάσιο της αναλογίας του στις δαπάνες κοινοχρήστων του τρέχοντα μήνα σαν ποινική ρήτρα.

#### ΑΡΘΡΟ 18

### ΑΓΩΓΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΕΝΕΞΕΩΝ.

Ο Διαχειριστής, μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης, 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.

#### ΑΡΘΡΟ 19

### ΜΟΝΟΜΕΡΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΗΝΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ Συμφωνείται ότι η οικοπεδούχος δικαιούται να τροποποιεί μονομερώς, χωρίς την σύμπραξη των μελλοντικών ιδιοκτητών, την παρούσα πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, τα σχέδια, και τον πίνακα που προσαρτώνται στο παρόν. Οι τροποποιήσεις αυτές θα αφορούν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν

στην οικοπεδούχο και δεν έχουν ακόμη μεταβιβαστεί σε τρίτα πρόσωπα και δεν θα θίγουν τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας. Με τις τροποποιήσεις αυτές μπορεί να συνενώνει δύο ιδιοκτησίες σε μία, να διαιρεί μία ιδιοκτησία σε περισσότερες, ή και να αποσπά τμήμα μιας ή περισσότερων ιδιοκτησιών και να το προσαρτά σε άλλη. Στις πιο πάνω τροποποιήσεις δικαιούται να προβαίνει χωρίς τη σύμπραξη των μέχρι τότε συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, βάσει δικαιώματος που του χορηγείται με το παρόν και ρητής και ανέκκλητης εντολής και πληρεξουσιότητας, επειδή αφορά και το δικό του συμφέρον, η οποία του χορηγείται και ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα σε συνδυασμό και με το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα. Τα ίδια δικαιώματα έχει και κάθε νέος ιδιοκτήτης για τις ιδιοκτησίες που της ανήκουν.

Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεσμεύουν κάθε νέο ιδιοκτήτη που θα αποκτήσει με οποιαδήποτε αιτία αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία της πολυκατοικίας, με μόνη τη δήλωσή του ότι προσχωρεί στην παρούσα πράξη.

#### ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ:

Στην εμφανισθείσα υπέμνησα τα ακόλουθα:

- 1) Τις διατάξεις "περί μεταγραφής" του Αστικού Κώδικα και τις συνέπειες σε περίπτωση παράλειψής της.
- 2) Κατά δήλωση της εμφανισθείσας, σύμφωνα με το Ν. 1599/1986, η μόνιμη κατοικία της είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος.
- 2) Δεν έχει αλλάξει η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του ακινήτου που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο ούτε οι διαστάσεις των κοινοχρήστων, σύμφωνα με τον Ν.1577/1985 (αν το ακίνητο κτίστηκε μετά από την 1.1.1986).
- 3) Προσαρτάται στο υπ'αριθμόν 6229/18.3.2010 συμβόλαιό μου , αντίγραφο της υπ' αριθμ. 194/1998 άδειας οικοδομής του πολεοδομικού γραφείου Νάξου.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε η πράξη αυτή, σε δέκα εννέα (19) φύλλα, για την οποία, με δύο (2) αντίγραφα, εισέπραξα για τέλη και δικαιώματά μου ευρώ τριακόσια οκτώ (308,00€), εκ των οποίων καθαρή αμοιβή ευρώ διακόσια εβδομήντα οκτώ ευρώ και σαράντα εννέα λεπτά (278,49€) και δικαιώματα υπέρ του Ε.Τ.Α.Α. (ΤΑΝ και Τ.Σ.) και λοιπά τέλη ευρώ είκοσι εννέα και πενήντα ένα λεπτά (29,51€) και την οποία διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να την ακούσει η εμφανισθείσα, ενώ ο διερμηνέας ερμήνευε η οποία βεβαίωσε ολόκληρο το περιεχόμενό της και την υπέγραψε, ο διερμηνέας καθώς και εγώ η συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΙΣΑ

Ακολουθεί η υπογραφή

Ο ΔΙΕΡΜΗΝΕΑΣ

ακολουθεί η υπογραφή

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ