

6

**ΚΕΙΜΕΝΟ ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΚΛΕΙΣΙΜΟ ΠΑΡΑΘΥΡΟΥ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΕΚΤΥΠΩΣΗ**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΟΥ

ΑΡΙΘ.: 101515/12 ΒΛΕΠΕΤΕ ΤΟ ΠΛΗΡΕΣ ΚΕΙΜΕΝΟ

Είδος Εγγράφου: ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΟΡΓΑΝΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Αρχή έκδοσης: Γ.Γ.ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΦΕΚ: 3594B

ΠΕΡΙΟΧΗΣ: ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ

Έτος: 2012

Μέγεθος κειμένου: 129 KB

Αριθμ. οικ. 101515/12 (ΦΕΚ 3594 Β/31-12-2013) : Έγκριση και θέση σε ισχύ του Κανονισμού Διοίκησης και Λειτουργίας δύο (2) Λαϊκών πολυκατοικιών, συνολικής δυναμικότητας δέκα οκτώ (18) διαμερισμάτων, στη Δημοτική Ενότητα Αριδαίας του Δήμου Αλμωπίας Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ**

Το πρωτότυπο κείμενο είναι διαθέσιμο σε μορφή pdf, για την προβολή του οποίου μπορείτε να ανατρέξετε στο web site της ΝΟΜΟΤΕΛΕΙΑ.

Έχοντας υπόψη τα κάτωθι:

1. Τις διατάξεις του Β.Δ.775/64 «Περί κωδικοποίησης διατάξεων περί Λαϊκής Κατοικίας» όπως τροποποιήθηκε με τα Π.Δ.228/74, Π.Δ. 778/76 και τους Ν.543/77, Ν.3454/2006 και σήμερα ισχύει
2. Τα άρθρα 1002, 1113 έως 1117 του Αστικού Κώδικα σε συνδυασμό προς τις διατάξεις του Ν.3741/29 «Περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας» ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα και τις διατάξεις του Ν.1024/1971 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου»
3. Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης -Πρόγραμμα Καλλικράτης»
4. Τις διατάξεις του Π.Δ. 142/2010 «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας -Θράκης».
5. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 28252/4-10-2005 Απόφαση του Νομάρχη Πέλλας, για τη σημείωση στα κυρωμένα κτηματολογικά στοιχεία της Συμπληρωματικής Διανομής του συν/σμού Αριδαίας έτους 1979, της μεταβολής που επήλθε δυνάμει της αριθμ. πρωτ. 6649/28-7-2005 Απόφασης

του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, με την οποία παραμένουν στην κυριότητα του Υπουργείου Υγείας Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων τα αριθμ. 920 έως 933 οικοπέδα του Ο.Τ. 134 του Δήμου Αριδαίας.

6. Την υπ' αριθμ. πρωτ. Π2α/Γ.Π.48821/16-8-2007 υπουργική απόφαση (Υπουργείο Υγείας και Κοινων. Αλληλεγγύης) με την οποία ανακλήθηκε η υπ' αριθμ. πρωτ. Γ5β/4896/21-12-1984 υπουργική απόφαση (Υπουργείο Υγείας και Κοινων. Αλληλεγγύης) και εγκρίθηκε η εφαρμογή νέου στεγαστικού προγράμματος Λαϊκής Κατοικίας για τη διάθεση (18) διαμερισμάτων σε άστεγες και άπορες οικογένειες του Δήμου Αριδαίας Ν. Πέλλας

7. Την υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.36049/19-12-2008 Απόφαση του Δ/ντη Τεχνικών Υπηρεσιών Ν. Πέλλας με την οποία εγκρίθηκε το από 26-2-2008 Πρωτόκολλο Προσωρινής και Οριστικής Παραλαβής του έργου: «Στεγαστικό πρόγραμμα κατοικίας στην Αριδαία Ν. Πέλλας».

8. Την υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΥΠ/Γ5/Φ.900/οικ.9683/ 15-7-2010 (Ορθή Επανάληψη) Απόφαση του Νομάρχη Πέλλας με την οποία επικυρώθηκαν οι από 29-6-2010 οριστικοί τελικοί πίνακες δικαιούχων του προγράμματος Λαϊκών Κατοικιών Αριδαίας Ν. Πέλλας.

9. Την υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 69771/03-09-2012 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης με την οποία εγκρίθηκε το από 31-8-2012 πρακτικό κληρώσεως, σύμφωνα με το οποίο κληρώθηκαν δέκα οκτώ (18) διαμερίσματα Λαϊκών Κατοικιών στην Αριδαία του Δήμου Αλμωπίας Ν. Πέλλας, σε ισάριθμους δικαιούχους στεγαστικής αποκατάστασης

10. Τους από 14-11-2012 δύο (2) Πίνακες κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας (Λαϊκές Κατοικίες Κτίρια Α και Β) θεωρημένους από την Δ/νση Τεχνικών Έργων της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας.

11. Τα από 14-11-2012 διαγράμματα κλίμακας 1:200 και 1:500 των δύο (2) Λαϊκών Κατοικιών (κτίρια Α και Β) στο Ο.Τ. 134 της Δημοτικής Ενότητας Αριδαίας του Δήμου Αλμωπίας Ν. Πέλλας), θεωρημένα από την Δ/νση Τεχνικών Έργων της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας

12. Την ανάγκη κατάρτισης Κανονισμού Διοίκησης και Λειτουργίας δύο (2) Λαϊκών πολυκατοικιών συνολικής δυναμικότητας δέκα οκτώ (18) διαμερισμάτων στη Δημοτική Ενότητα Αριδαίας του Δήμου Αλμωπίας Π.Ε. Πέλλας, που ανεγέρθηκαν από το Υπουργείο Υγείας, αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε και θέτουμε σε ισχύ τον κατάρτισθέντα Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας των δύο (2) Λαϊκών πολυκατοικιών συνολικής δυναμικότητας δέκα οκτώ (18) διαμερισμάτων που ανεγέρθηκαν στη Δημοτική Ενότητα Αριδαίας του Δήμου Αλμωπίας της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας, στον οποίο περιλαμβάνονται και περιγράφονται με λεπτομέρεια τα κτηματολογικά στοιχεία κάθε παραχωρούμενου διαμερίσματος και καθορίζονται οι περιορισμοί, οι υποχρεώσεις και υπόλοιποι όροι που αφορούν στην ομαλή διαμονή και συμβίωση των οικογενειών που εγκαταστάθηκαν εκεί και την απρόσκοπτη διοίκηση, λειτουργία και διαχείριση κάθε πολυκατοικίας όπως παρακάτω:

ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ (ΕΠΙ ΚΑΘΕΤΟΥ) ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ ΔΥΟ (2) ΛΑΪΚΩΝ

**ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΙΔΑΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΑΛΜΩΠΙΑΣ Π.Ε. ΠΕΛΛΑΣ**

ΜΕΡΟΣ Α΄

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Ι. Περιγραφή του οικισμού

1. Η έκταση του Ο.Τ. 134 όπου ανεγέρθηκαν οι δύο (2) Λαϊκές πολυκατοικίες στην Αριδαία της Π.Ε. Πέλλας αποτυπώνονται:

α) στο από 14-11-2012 διάγραμμα κλίμακας 1:500 της Πολιτικού Μηχανικού Τ.Ε. Μ. Πασιά της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων Π.Ε. Πέλλας και β) στο από 14-11-2012 απόσπασμα διαγράμματος κλίμακας 1:200 της Πολιτικού Μηχανικού Τ.Ε. Μ. Πασιά της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων Π.Ε. Πέλλας. Στις ανωτέρω δύο (2) Λαϊκές πολυκατοικίες περιλαμβάνονται δέκα οκτώ (18) διαμερίσματα, κατανεμημένα σε δύο (2) χωριστά κτίρια Α και Β, με τα παρακάτω στοιχεία, μαζί με τον αντίστοιχο αριθμό διαμερισμάτων (οριζοντίων ιδιοκτησιών) σε κάθε όροφο, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ

Ονομασία Κτιρίου	Διαμερίσματα ανά όροφο	αριθμός	Σύνολο διαμερισμάτων ανά κτίριο
Α. Κτίριο (Βορειοδυτικά του Ο.Τ.134)	Ισόγειο	3 διαμερίσματα (ΙΣ.1, ΙΣ.2, ΙΣ.3)	9 διαμερίσματα
	Α΄ όροφος	3 διαμερίσματα (Α.1, Α.2, Α.3)	
	Β΄ όροφος	3 διαμερίσματα (Β.1, Β.2, Β.3)	
	Δώμα	Απόληξη κλι- μακοστασίου & φρεατίου ανελκυστήρα	
Β. Κτίριο (Νοτιοανατολικά του Ο.Τ.134)	Ισόγειο	3 διαμερίσματα (ΙΣ.1, ΙΣ.2, ΙΣ.3)	9 διαμερίσματα
	Α΄ όροφος	3 διαμερίσματα (Α.1, Α.2, Α.3)	
	Β΄ όροφος	3 διαμερίσματα (Β.1, Β.2, Β.3)	
	Δώμα	Απόληξη κλι- μακοστασίου & φρεατίου ανελκυστήρα	

--	--	--	--

II. Στοιχεία οικοπεδικού χώρου για το σύνολο του οικισμού Λαϊκών κατοικιών:

1. Το συνολικό εμβαδόν του Ο.Τ. 134 εντός του οποίου εμπίπτουν οι δύο (2) Λαϊκές πολυκατοικίες Αριδαίας είναι 6.944,45 τ.μ. και αφορά στα οικόπεδα με αριθμ. 920 έως και 933 του συν/σμού Αριδαίας, της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1979. Τα επί μέρους εμβαδά των οικοπέδων 920 έως και 933 του Ο.Τ. 134 προκύπτουν από την αρχική απόφαση παραχώρησης της κυριότητας των Ο.Τ. 134 και Ο.Τ. 135 στο Υπουργείο Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων με σκοπό την εφαρμογή προγράμματος οργανωμένης δόμησης στο Δήμο Αριδαίας, σύμφωνα με την αριθμ. πρωτ. 7660/15-7-1988 Απόφαση του Νομάρχη Πέλλας, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με την αριθμ. πρωτ. 28252/4-10-2005 Απόφαση του Νομάρχη Πέλλας, η οποία αποτελεί και τον οριστικό τίτλο μεταβίβασης της κυριότητας της έκτασης του Ο.Τ. 134 στο Υπουργείο Υγείας. Από το συνολικό αυτό εμβαδόν των 6.944,45 τ.μ., το εμβαδόν που καταλαμβάνουν συνολικά τα δύο κτίρια Α και Β ανέρχεται σε 843,34 τ.μ. ήτοι 421,67 τ.μ. ανά έκαστο κτίριο, η δε υπόλοιπη οικοπεδική έκταση εμβαδού 6.101,11 τ.μ. του Ο.Τ. 134 ανήκει στην κυριότητα του Υπουργείου Υγείας και προορίζεται για την κάλυψη μελλοντικών στεγαστικών προγραμμάτων του Υπουργείου Υγείας και την πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων.

2. Σαν οικόπεδο κάθε κτιρίου Λαϊκής πολυκατοικίας με αρίθμηση Α και Β, κατά θέση μέγεθος και σχήμα θεωρείται το άθροισμα της οικοπεδικής έκτασης που:

α) καταλαμβάνει η περιλαμβανόμενη μεταξύ των εξωτερικών όψεων εκάστου κτιρίου Α και Β οικοπεδική έκταση β) καταλαμβάνουν οι κατόψεις των δύο (2) εξωτερικών οικίσκων των λεβητοστασίων που βρίσκονται σε επαφή με τα κτίρια Α και Β και γ) καταλαμβάνουν οι κατόψεις των περιμετρικών ισογείων εξωστών μετά των εξωτερικών κλιμακοστασίων πρόσβασης στο ισόγειο εκάστου κτιρίου. Συνολικά και ανά κτίριο Α και Β, νοείται ως οικόπεδο επί του οποίου υπολογίζονται τα ποσοστά (χιλιοστά) συνιδιοκτησίας των οριζοντίων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων) των κτιρίων Α και Β, έκταση ίση με 421,67 τ.μ. και για κάθε Λαϊκή Πολυκατοικία Α και Β του οικισμού Αριδαίας έχουν ισχύ οι διατάξεις του Ν.3741/1929 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.1024/1971 όπως σήμερα ισχύουν.

III. Περιγραφή των δύο (2) Λαϊκών πολυκατοικιών Α και Β

1. Οι δύο (2) Λαϊκές πολυκατοικίες στην Αριδαία της Π.Ε. Πέλλας, συνολικής δυναμικότητας δέκα οκτώ (18) διαμερισμάτων ανεγέρθηκαν με την υπ' αριθμ. 57/22-4-1999 άδεια οικοδομής που εκδόθηκε από το αρμόδιο τμήμα Πολεοδομίας Αριδαίας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Ν.Α. Πέλλας.

2. Το κτίριο Α τοποθετείται στην Βορειοδυτική πλευρά του Ο.Τ. 134 του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως της Δ.Ε. Αριδαίας και αποτελείται από ισόγειο, δύο (2) άνωθεν του ισογείου ορόφους, δώμα με απόληξη κλιμακοστασίου και φρεατίου ανελκυστήρα μετά του υδραυλικού μηχανισμού, οροφή με κεραμοσκεπή και εξωτερικό οικίσκο λεβητοστασίου σε επαφή με το κτίριο, περιλαμβάνει δε:

α) Κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους που αποτελούνται από μία (1) μία κεντρική είσοδο, ένα (1) κλιμακοστάσιο και ένα (1) υδραυλικό ανελκυστήρα τεσσάρων (4) ατόμων, που αρχίζει από το ισόγειο και

καταλήγει στο δώμα, με τα πλατύσκαλα προσπέλασης των διαμερισμάτων σε κάθε όροφο.

β) Διηρημένες κατ' ορόφους του κτιρίου Α ιδιοκτησίες: Στο Ισόγειο της πολυκατοικίας Α και στους δύο

(2) άνωθεν του Ισογείου ορόφους υπάρχουν τρία (3) διαμερίσματα, ήτοι συνολικά εννέα (9) διαμερίσματα. Αναλυτικά και σε σχέση με την κεντρική είσοδο της οικοδομής Α υπάρχουν: Στο Ισόγειο και ευθεία από την κεντρική είσοδο της οικοδομής, υπάρχει διαμέρισμα με εσωτερική αρίθμηση ΙΣ.2 εμβαδού 58,11 τ.μ. το οποίο αποτελείται από ένα (1) υπνοδωμάτιο, καθιστικό, κουζίνα, αποθήκη και λουτρό. Στον 1ο και 2ο πάνω από το Ισόγειο ορόφους του διαμερίσματος ΙΣ.2 υπάρχουν δύο (2) όμοια κατά διαρρύθμιση διαμερίσματα με εσωτερική αρίθμηση Α.2 και Β.2 εμβαδού 58,11 τ.μ. αντίστοιχα. Αριστερά από την κεντρική είσοδο στο Ισόγειο υπάρχει διαμέρισμα με εσωτερική αρίθμηση ΙΣ.3 εμβαδού 81,19 τ.μ. το οποίο αποτελείται από δύο (2) υπνοδωμάτια, καθιστικό, κουζίνα, λουτρό, χώρο WC και αποθήκη. Στον 1ο και 2ο πάνω από το Ισόγειο ορόφους του διαμερίσματος ΙΣ.3 υπάρχουν δύο (2) όμοια κατά διαρρύθμιση διαμερίσματα με εσωτερική αρίθμηση Α.3 και Β.3 εμβαδού 81,19 τ.μ. αντίστοιχα. Τέλος, δεξιά από την κεντρική είσοδο της οικοδομής, υπάρχει διαμέρισμα με εσωτερική αρίθμηση ΙΣ.1 εμβαδού 103,68 τ.μ. το οποίο αποτελείται από τρία

(3) υπνοδωμάτια, καθιστικό, κουζίνα, λουτρό, χώρο WC και αποθήκη. Στον 1ο και 2ο πάνω από το Ισόγειο ορόφους του διαμερίσματος ΙΣ.1 υπάρχουν δύο (2) όμοια κατά διαρρύθμιση διαμερίσματα με εσωτερική αρίθμηση Α.1 και Β.1 εμβαδού 103,68 τ.μ. αντίστοιχα.

Σε επαφή με το κτίριο Α τοποθετείται ο οικίσκος του λεβητοστασίου της κεντρικής θέρμανσης της οικοδομής, που αποτελείται από το χώρο του καυστήρα - λέβητα και το χώρο της δεξαμενής πετρελαίου. Στο δώμα της οικοδομής Α υπάρχει η απόληξη του κλιμακοστασίου και του φρεατίου του ανελκυστήρα, όπου είναι εγκατεστημένος ο υδραυλικός μηχανισμός λειτουργίας του ανελκυστήρα.

3. Το κτίριο Β τοποθετείται στην Νοτιοανατολική πλευρά του Ο.Τ. 134 του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως της Δ.Ε. Αριδαίας και αποτελείται από ισόγειο, δύο (2) άνωθεν του ισογείου ορόφους, δώμα με απόληξη κλιμακοστασίου και φρεατίου ανελκυστήρα μετά του υδραυλικού μηχανισμού, οροφή με κεραμοσκεπή και εξωτερικό οικίσκο λεβητοστασίου σε επαφή με το κτίριο, περιλαμβάνει δε:

α) Κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους που αποτελούνται από μία (1) μία κεντρική είσοδο, ένα (1) κλιμακοστάσιο και ένα (1) υδραυλικό ανελκυστήρα τεσσάρων

(4) ατόμων, που αρχίζει από το ισόγειο και καταλήγει στο δώμα, με τα πλατύσκαλα προσπέλασης των διαμερισμάτων σε κάθε όροφο.

β) Διηρημένες κατ' ορόφους του κτιρίου Β ιδιοκτησίες: Στο Ισόγειο της πολυκατοικίας Β και στους δύο (2) άνωθεν του ισογείου ορόφους υπάρχουν τρία (3) διαμερίσματα, ήτοι συνολικά εννέα (9) διαμερίσματα. Αναλυτικά και σε σχέση με την κεντρική είσοδο της οικοδομής Β υπάρχουν: Στο Ισόγειο και ευθεία από την κεντρική είσοδο της οικοδομής, υπάρχει διαμέρισμα με εσωτερική αρίθμηση ΙΣ.2 εμβαδού 58,11 τ.μ. το οποίο αποτελείται από ένα (1) υπνοδωμάτιο, καθιστικό, κουζίνα, αποθήκη και λουτρό. Στον 1ο και 2ο πάνω από το Ισόγειο ορόφους του διαμερίσματος ΙΣ.2 υπάρχουν δύο (2) όμοια κατά διαρρύθμιση διαμερίσματα με εσωτερική αρίθμηση Α.2 και Β.2

εμβαδού 58,11 τ.μ. αντίστοιχα. Αριστερά από την κεντρική είσοδο στο Ισόγειο υπάρχει διαμέρισμα με εσωτερική αρίθμηση ΙΣ.3 εμβαδού 81,19 τ.μ. το οποίο αποτελείται από δύο (2) υπνοδωμάτια, καθιστικό, κουζίνα, λουτρό, χώρο WC και αποθήκη. Στον 1ο και 2ο πάνω από το Ισόγειο ορόφους του διαμερίσματος ΙΣ.3 υπάρχουν δύο (2) όμοια κατά διαρρύθμιση διαμερίσματα με εσωτερική αρίθμηση Α.3 και Β.3 εμβαδού 81,19 τ.μ. αντίστοιχα. Τέλος, δεξιά από την κεντρική είσοδο της οικοδομής, υπάρχει διαμέρισμα με εσωτερική αρίθμηση ΙΣ.1 εμβαδού 103,68 τ.μ. το οποίο αποτελείται από τρία (3) υπνοδωμάτια, καθιστικό, κουζίνα, λουτρό, χώρο WC και αποθήκη. Στον 1ο και 2ο πάνω από το Ισόγειο ορόφους του διαμερίσματος ΙΣ.1 υπάρχουν δύο (2) όμοια κατά διαρρύθμιση διαμερίσματα με εσωτερική αρίθμηση Α.1 και Β.1 εμβαδού 103,68 τ.μ. αντίστοιχα.

Σε επαφή με το κτίριο Β τοποθετείται ο οικίσκος του λεβητοστασίου της κεντρικής θέρμανσης της οικοδομής, που αποτελείται από το χώρο του καυστήρα - λέβητα και το χώρο της δεξαμενής πετρελαίου. Στο δώμα της οικοδομής Α υπάρχει η απόληξη του κλιμακοστασίου και του φρεατίου του ανελκυστήρα, όπου είναι εγκατεστημένος ο υδραυλικός μηχανισμός λειτουργίας του ανελκυστήρα.

IV. Κοινόχρηστοι χώροι.

Κάθε διηρημένη ιδιοκτησία (διαμέρισμα) των Λαϊκών πολυκατοικιών Αριδαίας πέραν του μεριδίου επί του οικοπέδου (ποσοστό συνιδιοκτησίας οικοπέδου) όπως αυτό καθορίζεται στην παράγραφο II εδάφιο 2 του παρόντος κεφαλαίου Α και ισούται με 421,67 τ.μ. ανά κτίριο Α και Β, δεν έχει κανένα λόγο και αιτία συμμετοχής ιδιοκτησίας, μαζί με τις υπόλοιπες διηρημένες ιδιοκτησίες της ίδιας ή άλλων πολυκατοικιών στην έκταση η οποία περιλαμβάνεται μεταξύ των κτιρίων των πολυκατοικιών, η οποία ανήκει στην κυριότητα του Υπουργείου Υγείας.

V. Κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, πράγματα εγκαταστάσεις που ανήκουν στους ιδιοκτήτες κάθε πολυκατοικίας.

Οι χώροι και έργα αδιαίρετου ιδιοκτησίας και κοινο-χρησίας οι οποίοι ανήκουν εξ αδιαίρετου σε όλες τις χωριστές ιδιοκτησίες και προορίζονται για κοινή χρήση είναι ολόκληρο το οικόπεδο κατά θέση μέγεθος και σχήμα πάνω στο οποίο ανεγέρθηκε το κτίριο της πολυκατοικίας και εκτενώς περιγράφεται στην παράγραφο II εδάφιο 2 του παρόντος κεφαλαίου Α και ισούται με 421,67 τ.μ. ανά κτίριο Α και Β, οι θεμελιώσεις της οικοδομής, οι κατά τις τέσσερις πλευρές εξωτερικοί τοίχοι, ολόκληρος ο σκελετός της οικοδομής από σιδηροπαγές σκυρόδεμα, οι εσωτερικοί μεσότοιχοι, οι οποίοι χωρίζουν περισσότερες από μια κατοικία ή χώρους ενός ορόφου, η κύρια είσοδος καθώς και κάθε τμήμα, έργο ή εγκατάσταση της οικοδομής, το οποίο εξυπηρετεί αυτήν, το κεντρικό κλιμακοστάσιο με το πλατύσκαλό του, καθώς και τα τυχόν βοηθητικά κλιμακοστάσια, οι ανελκυστήρες, οι εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, οι κύριοι και βοηθητικοί εσωτερικοί και εξωτερικοί δι-άδρομοι προσπέλασης των κατοικιών, οι εκτός των διαμερισμάτων εγκαταστάσεις παροχέτευσης νερού και αποχέτευσης, οι υπόνομοι και τυχόν υπάρχοντες βόθροι με τις εγκαταστάσεις τους, και οι εγκαταστάσεις απο-χέτευσης των μαγειριών λουτρών και αποχωρητηρίων, οι εκτός των διαμερισμάτων ηλεκτρικές εγκαταστάσεις των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων της πολυκατοικίας, τα εξωτερικά επιχρίσματα, η απόληξη του κλιμακοστασίου και του φρεατίου του ανελκυστήρα στο δώμα, ολόκληρο το βατό ή άβατο δώμα, ολόκληρες οι εξωτερικές όψεις της οικοδομής, η κεραμοσκεπή.

VI. Δικαίωμα επέκτασης καθ' ύψος (δικαίωμα υψούν) Στον παρόντα Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας που αποτελεί και συγχρόνως πράξη σύστασης διηρημέ-

νων κατά θέση οριζοντίων (επί καθέτου) συνιδιοκτησιών σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.3741/29 και Ν.1024/71, το δικαίωμα επέκτασης καθ' ύψος (δικαίωμα υψούν) δεν προβλέπεται από τη συστατική πράξη της διηρημένης κατά θέση και κατ' ορόφους συνιδιοκτησίας. Σύμφωνα με τους δύο (2) Πίνακες Κατανομής Ποσοστών Συνιδιοκτησίας που επισυνάπτονται, το άθροισμα της αναλογούσας επιφανείας επί του οικοπέδου των εννέα (9) οριζοντίων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων) ισούται με την έκταση του οικοπέδου εκάστου κτιρίου Α και Β ήτοι 421,67 τ.μ. και συνολικά 843,34 τ.μ.

Ακολουθούν ΠΙΝΑΚΕΣ, των οποίων η επεξεργασία και καταχώρηση δεν είναι δυνατή για τεχνικούς λόγους. Για όσους χρησιμοποιούν DVD να ανατρέξουν στο web site της ΝΟΜΟΤΕΛΕΙΑ, όπου είναι διαθέσιμοι σε μορφή pdf.

ΜΕΡΟΣ Β '

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α '

Δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί της ιδιοκτησίας

1. Κάθε μία από τις διηρημένες ιδιοκτησίες εκ των οποίων αποτελούνται οι πολυκατοικίες που έχουν περιγραφεί στο Α' μέρος, αποτελεί αντικείμενο της ιδιοκτησίας ενός εκάστου, ο οποίος φέρεται στο παραχωρητήριο δικαιούχος του οριζόμενου σ' αυτό διαμερίσματος.

Η κτήση, απαλλοτρίωση και η για οποιοδήποτε αιτία μεταβίβαση και απώλεια της κυριότητας από κάθε ιδιοκτήτη της διηρημένης ιδιοκτησίας, διέπεται από τους ισχύοντες κανόνες δικαίου, οι οποίοι περιλαμβάνονται στις διατάξεις του Νόμου 3741/29, του Νόμου 1024/71, των άρθρων 1002, 1113 έως 1117 Α.Κ. καθώς και στις διατάξεις της περί Λαϊκής Κατοικίας Νομοθεσίας ειδικότερα.:

α) το δικαίωμα της κυριότητας καθώς και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα από κάθε διηρημένη ιδιοκτησία, αφορά σε κάθε χωριστή και προσδιοριζόμενη επακριβώς κατοικία και ενωμένη σε ένα ενιαίο σύνολο μαζί με τα προσαρτήματά της και τα άλλα δικαιώματα συμμετοχής της σε αδιαίρετους χώρους.

β) ο κύριος κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας έχει ως προς την ιδιότητά του αυτή όλα τα εμπράγματα προσωπικά και κάθε άλλης φύσεως δικαιώματα τα οποία ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου και το δικαίωμα της απόλυτης και απεριόριστης διάθεσης απαλλοτρίωση ή με οποιοδήποτε τρόπο, με πράξη εν ζωή ή λόγω θανάτου μεταβίβασης της κυριότητας, νομής και κατοχής της ιδιοκτησίας του, καθώς και της υποθήκευσής της, υπό τους περιορισμούς που αναφέρονται στο εκδιδόμενο παραχωρητήριο και τις διατάξεις της περί Λαϊκής Κατοικίας ισχύουσας νομοθεσίας..

Σε περίπτωση κατά την οποία το δικαίωμα ανήκει ή περιέρχεται σε περισσότερα από ένα πρόσωπα, αυτά καθίστανται συγκύριοι εξ αδιαίρετου, απαγορεύεται δε απόλυτα η αυτούσια διανομή ή διαίρεση της ιδιοκτησίας.

γ) Κάθε νέος ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας, ή όποιος κύριος αυτής με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο, έλκει τα δικαιώματά του από τον δικαιοπάροχο του και ουδέποτε μπορεί να έχει δικαιώματα άλλα, περισσότερα ή διάφορα των δικαιωμάτων αυτού.

δ) Ο κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας, μπορεί να μεταρρυθμίσει εσωτερικά την ιδιοκτησία του, αλλά μόνο κατόπιν γνωμάτευσης της αρμόδιας Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αλμωπίας σε συνεργασία με τη Δ/ νση Τεχνικών Έργων της Π.Ε. Πέλλας και υπό τον όρο ότι δεν θίγονται οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι και έργα της συνιδιοκτησίας, οι τοίχοι η εκ σιδηροπαγούς σκυροκονιάματος κατασκευή της ιδιοκτησίας του ή της όλης οικοδομής καθώς και η ασφάλεια, αντοχή και στερεότητα αυτής.

Απαγορεύεται όμως απόλυτα κάθε μεταρρύθμιση και μεταβολή ή επισκευή εξωτερικά, είτε προς τις οδούς είτε προς τους τυχόν υπάρχοντες φωταγωγούς, τους διαδρόμους και κλιμακοστάσια ή άλλους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους, όπως το να ανοίγει τρύπες και παράθυρα στους τοίχους και γενικά κάθε μεταβολή που θίγει τις σωληνώσεις και τους αγωγούς νερού, οι οποίοι περνούν είτε οριζόντια, είτε κατακόρυφα από την ιδιοκτησία του.

Απαγορεύεται επίσης ο χρωματισμός των εξωτερικών τοίχων της διηρημένης ιδιοκτησίας, ή η αλλαγή του εξωτερικού χρωματισμού των παραθυρόφυλλων, παραθύρων, θυρών των εξωτερικών διακοσμήσεων και γενικά κάθε αλλαγή της εξωτερικής εμφάνισης αυτής, χωρίς απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία θα εγκριθεί από τη Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αλμωπίας σε συνεργασία με τη Δ/νση Τεχνικών Έργων της Π.Ε. Πέλλας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β '

Δικαιώματα υποχρεώσεις και περιορισμοί για τη χρήση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας.

1. Ο ιδιοκτήτης κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτή όπως επιθυμεί, είτε ο ίδιος, είτε ενοικιάζοντας ή παραχωρώντας με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο τη χρήση αυτής, υπό τους περιορισμούς που αναγράφονται στο παραχωρητήριο, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί Λαϊκής Κατοικίας και του κανονισμού αυτού.

2. Απαγορεύεται μέσα σε κάθε κατοικία και τα παραρτήματα αυτής η εγκατάσταση εύφλεκτων και δύσοσμων υλών και αντικειμένων τα οποία επηρεάζουν την ασφάλεια, την στερεότητα και εμφάνιση της κατοικίας.

3. Απαγορεύεται η χρησιμοποίηση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας εν όλω ή εν μέρει σαν δημόσιο ή δημοτικό γραφείο, ιατρείο αφροδισίων και γενικά μεταδοτικών νοσημάτων, οικοτροφείο, σχολείο, παιδικό σταθμό, χαρτοπαικτική λέσχη, χορευτικό κέντρο, χοροδιδασκαλείο, ωδείο, οίκο ανοχής, σε οποιαδήποτε μορφή, φροντιστήριο, εκλογικό κέντρο, εμπορικό κατάστημα και γενικά κάθε χρήση η οποία δημιουργεί προβλήματα στην ησυχία και την ασφάλεια των ενοίκων, η οποία αντίκειται στους Νόμους και τις Αστυνομικές διατάξεις. Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας σαν γραφείο άσκησης ελεύθερου επαγγέλματος, δηλαδή, ιατρού,

δικηγόρου, αρχιτέκτονος, μηχανικού κ.λ.π., αποκλείεται όμως η πληρωμή ή η συγκέντρωση εργατών σ' αυτό.

4. Απαγορεύεται μέσα στις διηρημένες ιδιοκτησίες και τα παραρτήματα αυτών, καθώς και μέσα στους κοινόχρηστους χώρους η εγκατάσταση, διατήρηση και παραμονή οποιωνδήποτε ζώων και πτηνών, επιτρέπεται εξαιρετικά η διατήρηση μικρών κατοικίδιων ζώων ή ωδικών πτηνών στις ιδιοκτησίες και υπό την προϋπόθεση ότι δεν προξενείται ενόχληση για τους λοιπούς ενοίκους.

5. Απαγορεύεται απολύτως κάθε θόρυβος στις ώρες κοινής ανάπαυσης, όπως αυτές καθορίζονται από τις Αστυνομικές Αρχές. Η μουσική είτε λόγω μελέτης είτε λόγω διασκέδασης επιτρέπεται, με εξαίρεση τις ώρες ανάπαυσης.

6. Οι συνιδιοκτήτες και εκείνοι που κάνουν χρήση των διαμερισμάτων οφείλουν να ανέχονται τις τυχόν ενοχλήσεις που μπορεί να έχουν από επιθεώρηση στα διαμερίσματά τους για επισκευή εγκαταστάσεων που αφορούν το κτίριο.

7. Γενικά κάθε ιδιοκτήτης δικαιούται να χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του σαν απόλυτος και απεριόριστος κύριος αυτής, υπό τον όρο όμως ότι δεν θα παρεμποδίζει την άσκηση όμοιων δικαιωμάτων των λοιπών ιδιοκτητών, δεν θα παρενοχλεί και διαταράσσει την ησυχία αυτών και θα τηρεί όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτόν τον κανονισμό, τους Νόμους και τις Αστυνομικές διατάξεις.

8. Σε περίπτωση που μισθωτής ή οποιοσδήποτε με οποιονδήποτε τρόπο κάνει χρήση μιας ιδιοκτησίας και παραβεί όρο του κανονισμού αυτού, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να επιδώξει την έξωση ή αποβολή του παραβάτη και την είσπραξη των ποινικών ρητρών. Σε άρνηση του ιδιοκτήτη, ή παρέλευση εύλογου χρόνου, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δυστροπούντος ιδιοκτήτη, νομιμοποιείται να ασκήσει πλαγιαστικά, σύμφωνα με τον κανονισμό αυτό ο Διαχειριστής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Δικαιώματα και περιορισμοί για τη χρήση των κοινοχρήστων χώρων και έργων

1. Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας έχει επί των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων, έργων, μηχανημάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας όλα τα δικαιώματα που αρμόζουν στο συγκύριο, ανάλογα με τη φύση, το είδος και τον προορισμό αυτών.

2. Οι κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι. Απαγορεύεται η χρησιμοποίησή τους πέραν του απαραίτητου χρόνου από τους συνιδιοκτήτες. Τα πεζοδρόμια, οι προαύλιοι χώροι, η είσοδος, οι κλίμακες, οι διάδρομοι και γενικά κάθε χώρος κοινής χρήσης πρέπει να είναι ελεύθερος όλο το χρόνο, απαγορεύεται δε από τους συνιδιοκτήτες η κατάληψη αυτών με την τοποθέτηση κιβωτίων, αυτοκινήτων και γενικά κάθε αντικειμένου που εμποδίζει την ελεύθερη χρήση αυτών.

3. Απαγορεύεται απολύτως στους ενοίκους να ρίχνουν μέσα στους σωλήνες ή σε αποχετεύσεις στερεά σώματα, δηλαδή συντρίμια πιάτων μαγειρείου, απορρίμματα και κάθε τι που μπορεί να φράξει τους αγωγούς και να μολύνει την ατμόσφαιρα ή να παράγει ατμούς αερίων εύφλεκτους και επικίνδυνους.

4. Απαγορεύεται η ανάρτηση ή τοποθέτηση φωτεινών ή μή επιγραφών στους εξώστες, στην κεραμοσκεπή και στο εξωτερικό γενικά της οικοδομής.

5. Επιτρέπεται η τοποθέτηση μικρών επιγραφών στις πόρτες κάθε διαμερίσματος, οι οποίες θα δείχνουν το όνομα και το επάγγελμα των ενοίκων.

6. Απαγορεύεται να τοποθετηθούν στις ποδιές των παραθύρων και στα στηθαία των εξωστών λουλούδια φυτά και γλάστρες εκτός εάν αυτά εξασφαλίζονται με σιδηρά κιγκλιδώματα ή λοιπές προστατευτικές διατάξεις

7. Επιτρέπεται να τοποθετηθούν γλάστρες και φυτά περιορισμένου μεγέθους και βάρους εντός των εξωστών με τον όρο όμως ότι το πότισμα θα γίνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μην υγραίνονται οι εξώστες και η εξωτερική πρόσοψη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

Κοινά βάρη, δαπάνες της συνιδιοκτησίας και κατανομή αυτών

1. Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας βαρύνεται αυτοδικαίως με την ιδιότητά του αυτή, με τα κοινά βάρη και κοινές δαπάνες που απορρέουν από την συνιδιοκτησία

2. Στις κοινές δαπάνες και βάρη κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει ανάλογα με το αναγραφόμενο στους δύο (2)

Πίνακες του κεφαλαίου Α΄ μέρους Α΄ ποσοστό δαπανών της διηρημένης ιδιοκτησίας του, δηλαδή:

α) Στη συντήρηση και επιδιόρθωση των εξωτερικών τοίχων, πρόσοψης, βασικών τοιχωμάτων, πεζοδρομίων, καπναγωγών, αεραγωγών, υπονόμων και γενικά κάθε άλλου κοινόχρηστου χώρου ή εγκατάσταση που δεν κατονομάζεται ρητά.

β) Στη δαπάνη κατανάλωσης πετρελαίου κεντρικής θέρμανσης, ηλεκτρικού ρεύματος, για τη λειτουργία καθώς και για τον φωτισμό των εισόδων, κλιμακοστασίων, διαδρόμων και γενικά των κοινόχρηστων χώρων.

γ) Στη δαπάνη για την προμήθεια των αναγκαίων σκευών και υλικών για τη χρήση, συντήρηση και καθαριότητα του κτιρίου της πολυκατοικίας και των κοινοχρήστων χώρων και έργων καθώς και κάθε δαπάνη που απορρέει από τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα της πολυκατοικίας.

δ) Στη δαπάνη καταναλώσεως νερού για χρήση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας.

ε) Σε κάθε άλλη δαπάνη που αποφασίζεται από την Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών.

3. Η δαπάνη συντήρησης ή επισκευής οποιασδήποτε βλάβης ή ζημίας προς εξυπηρέτηση διηρημένης ιδιοκτησίας (των εντός αυτής ευρισκομένων) βαρύνει εξ ολοκλήρου τον ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας αυτής, εφόσον η βλάβη δεν οφείλεται σε βλάβη της όλης εγκατάστασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

Ασφάλιση

Α) Η ασφάλιση των κοινοκτητήτων της πολυκατοικίας κατά των κινδύνων φωτιάς είναι υποχρεωτική, εφόσον αυτό προβλέπεται ή θα προβλεφθεί στο μέλλον από την ισχύουσα νομοθεσία ή εφόσον αποφασίσει αυτό η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών κάθε πολυκατοικίας με πλειοψηφία των 700‰, των ψήφων. Η ασφάλιση πρέπει να υπογράφεται κάθε χρόνο και το ποσό αυτής πρέπει να είναι ίσο προς την πραγματική αξία του ασφαλιζόμενου κοινοκτητήτου.

Την ασφάλεια υπογράφει ο διαχειριστής ο οποίος δικαιούται να πάρει την αναλογία των ασφαλιστρών από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες.

Η αναλογία συμμετοχής κάθε συνιδιοκτήτη στη δαπάνη αυτή είναι ίση με το ποσοστό συνιδιοκτησίας του όπως αυτό καθορίζεται στο Μέρος Α΄ Κεφάλαιο Α΄ στον πίνακα στοιχείων και ποσοστών και στη στήλη 16 Γενικές Δαπάνες Κοινοχρήστων επί τοις χιλίοις (‰).

Β) Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από φωτιά των κοινοχρήστων χώρων, εγκαταστάσεων και έργων κάθε ποσό που καταβάλλεται από Ασφαλιστική Εταιρεία ανήκει από κοινού και εξ αδιαίρετου σε όλους τους συνιδιοκτήτες οι οποίοι είναι υποχρεωμένοι να το δαπανήσουν για επισκευή της ζημίας.

Το ποσό εισπράττει από την Ασφαλιστική Εταιρεία ο διαχειριστής της πολυκατοικίας, ο οποίος μετά την γνωμάτευση της αρμόδιας Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, ενεργεί τις επισκευές και αποδίδει μετά το τέλος αυτών λογαριασμό στη Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών.

Γ) Σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής από φωτιά μιας ή περισσότερων διηρημένων διηρημένων ιδιοκτησιών οι ιδιοκτήτες αυτών, εφόσον το είχαν ασφαλίσει υποχρεούνται να δαπανήσουν όλο το ποσό που θα εισπράξουν από την Ασφαλιστική Εταιρεία για αποκατάσταση των ζημιών των ιδιοκτησιών τους. Προτίμηση στην επισκευή και αποκατάσταση των ζημιών έχουν εκείνες που σχετίζονται με την εξώθυρα της διηρημένης ιδιοκτησίας και τα εξωτερικά κουφώματα, επισκευές οι οποίες πρέπει να προηγούνται κάθε άλλης.

Δ) Σε περίπτωση καταστροφής, όχι από φωτιά αλλά από άλλη αιτία, της οποίας το ποσό υπερβαίνει τα τρία τέταρτα (3/4) της αξίας της όλης οικοδομής, η συνιδιοκτησία παύει να υφίσταται κατ' ορόφους σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.3741/29.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

Διοίκηση και διαχείριση της πολυκατοικίας

1) Την διοίκηση και την διαχείριση εκάστης Λαϊκής πολυκατοικίας Α και Β στην Δ.Ε. Αριδαίας, ασκεί η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών. Στη συνέλευση αυτή αυτοδικαίως δικαιούται να μετέχει κάθε ιδιοκτήτης είτε αυτοπροσώπως, είτε με ειδικό πληρεξούσιο. Ο όλος αριθμός των ψήφων είναι χίλιοι (1.000) και κάθε ιδιοκτήτης έχει τόσους ψήφους όσοι είναι τα χιλιοστά της συμμετοχής της ιδιοκτησίας στο σχετικό πίνακα του κεφαλαίου Α΄ του Α΄ μέρους (στήλη 14)

Ο Διαχειριστής βοηθούμενος από ένα βοηθό είναι υπεύθυνος απέναντι στη Γενική Συνέλευση και αποδίδει σ' αυτή λογαριασμό στο τέλος κάθε έτους διαχειρίσεώς του. Σε περίπτωση απουσίας του διαχειριστή ή κωλύματος, τον αναπληρώνει ο βοηθός του.

2) Η τακτική Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών συνέρχεται σε συνεδρίαση τουλάχιστον μία φορά το χρόνο και κατά το μήνα Οκτώβριο με πρόσκληση του Διαχειριστή.

Η πρόσκληση και η κοινοποίηση αυτής προς τους ιδιοκτήτες πρέπει να γίνεται τουλάχιστον 5 ημερολογιακές ημέρες πριν τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση αυτή πρέπει να ορίζεται ο τόπος η ημέρα και η ώρα της Συνέλευσης καθώς και η ημέρα και η ώρα της επαναληπτικής συνεδρίασης στον ίδιο τόπο για την περίπτωση ματαίωσης της πρώτης ελλείψει απαρτίας ή συγκέντρωσης ικανού αριθμού ψήφων, όπου απαιτείται εξαιρετική πλειοψηφία για τη λήψη αποφάσεως.

Σε περίπτωση αμέλειας του Διαχειριστή την τακτική συνέλευση μπορεί να συγκαλέσει κάθε ιδιοκτήτης.

3) Η Γενική Συνέλευσης συνεδριάζει και αποφασίζει εγκαίρως όταν παρίστανται και εκπροσωπούνται σ' αυτή τα επτακόσια πενήντα χιλιοστά (750‰) των ψήφων δηλαδή 750 ψήφοι.

Εάν δεν γίνει απαρτία κατά την πρώτη συνεδρίαση, η Συνέλευση συνέρχεται σε επαναληπτική συνεδρίαση αυτοδικαίως μετά 15 ημέρες, οπότε αυτή αποφασίζει έγκυρα αν παρίστανται 250 ψήφοι (250‰), με εξαίρεση μόνο τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο Νόμος ή ο Κανονισμός αυτός απαιτεί εξαιρετική απαρτία. Έκτακτη Γενική Συνέλευση συγκαλείται οποτεδήποτε είτε με πρόσκληση του Διαχειριστή, είτε με πρόσκληση των ιδιοκτητών, οι οποίοι εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα τέταρτο (1/4) του όλου αριθμού των ψήφων.

Και ο μὲν πρώτος συγκαλεί Γενική Συνέλευση με πρόσκληση για να παρθούν αποφάσεις για ορισμένα θέματα από αυτή, οι δε ιδιοκτήτες προκειμένου να αποφασίσει αυτή για την παύση του διαχειριστή.

5) Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων λαμβάνονται με την πλειοψηφία των ψήφων, εκτός αν ο Νόμος

ή ο Κανονισμός αυτός απαιτούν εξαιρετική πλειοψηφία για τη λήψη αποφάσεων. Σ' αυτές δεν δικαιούνται ψήφους, όσοι δεν έχουν εκπληρώσει τις οικονομικές υποχρεώσεις τους προς τον Διαχειριστή.

6) Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων εφόσον λαμβάνονται σύμφωνα με το Νόμο και τον Κανονισμό αυτό είναι έγκυροι και υποχρεωτικοί από όλους τους συνιδιοκτήτες.

7) Η Γενική Συνέλευση εκλέγει το Διαχειριστή της πολυκατοικίας και το βοηθό του. Αυτοί υποχρεωτικά πρέπει να είναι από τους συνιδιοκτήτες. Η θητεία τους είναι για δύο (2) χρόνια.

8) Ο Διαχειριστής σαν εντολοδόχος του συνόλου των ιδιοκτητών ενεργεί τις τρέχουσες επισκευές των κοινο-κλήτων και πληρώνει τις κοινές δαπάνες από χρήματα που του καταβάλλουν οι υπόχρεοι ιδιοκτήτες, οι οποίοι μετά την πρόσκληση οφείλουν να καταβάλλουν αυτά χωρίς αναβολή, αλλιώς καταβάλλουν αποζημίωση για τυχόν ζημιές των λοιπών ιδιοκτητών.

Για την αντιμετώπιση των τρεχουσών ή έκτακτων δαπανών η Γενική Συνέλευση ορίζει σαν πάγια προκαταβολή ποσό το οποίο υποχρεούνται οι συνιδιοκτήτες να καταβάλλουν στο Διαχειριστή, για την κάλυψη των αναγκών που παρουσιάζονται, με απόδοση λογαριασμού, ποσό το οποίο συνέχεια ανανεώνεται στα χέρια του διαχειριστή, αφού οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταβάλλουν ανελλιπώς τους μηνιαίους λογαριασμούς τους.

Ο Διαχειριστής είναι υπεύθυνος για κάθε ζημιά, η οποία θα προέκυπτε στους συνιδιοκτήτες από υπαιτιότητά του και λογοδοτεί στη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών.

Για δαπάνη επισκευής η οποία υπερβαίνει τα 60 € (ευρώ) απαιτείται αιτιολογημένη γνωμάτευση ενός μηχανικού και πρακτικό έγκρισης υπογραφόμενο από τον διαχειριστή και το βοηθό του. Εάν το ποσό αυτό υπερβαίνει τα 150 € (ευρώ) με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία η μη εκτέλεση της επισκευής θέτει θέμα ασφάλειας του κτιρίου μερικώς ή ολικώς, η έγκριση δίνεται από τη Γενική Συνέλευση που συγκαλείται εκτάκτως.

Ο Διαχειριστής λαμβάνει όλα τα ενδεικνυόμενα μέτρα για την διατήρηση άψογης κατάστασης, καθαριότητας των χώρων γύρω από την πολυκατοικία, την είσοδο αυτής καθώς και όλους τους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας. Για το σκοπό αυτό μπορεί να προσλαμβάνει πρόσωπο, κατά προτίμηση από τους διαμένοντες στην Λαϊκή πολυκατοικία, καταβάλλοντας μηνιαία αποζημίωση μετά των προβλεπομένων ασφαλιστικών εισφορών.

10) Κάθε συνιδιοκτήτης ή μισθωτής ή κάθε ένας που με οποιοδήποτε τρόπο κάνει χρήση του διαμερίσματος, υποχρεούται στην τακτοποίηση του κατά μήνα λογαριασμού κοινοχρήστων δαπανών που του κοινοποιεί ο διαχειριστής, εντός οκτώ (8) ημερολογιακών ημερών. Σε περίπτωση κατά την οποία η πληρωμή του λογαριασμού καθυστερήσει πέραν του 30ημέρου (τριάντα ημερολογιακές ημέρες) υποχρεούνται στην καταβολή ποινικής ρήτρας, πρόσθετου ποσού ίσου προς το 1/2 του οφειλόμενου. Σε περίπτωση καθυστέρησης πέραν των (60) ημερολογιακών ημερών ο διαχειριστής σαν πληρεξούσιος όλων των συνιδιοκτητών, υποχρεούται να επιδιώξει δια της δικαστικής οδού του πειθαναγκασμού εκείνου που δεν πληρώνει τον λογαριασμό, την ποινική ρήτρα και τις λοιπές δικαστικές δαπάνες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

Χρήση κεραμοσκεπής και οροφής δώματος

1) Η πρόσβαση στην κεραμοσκεπή και στην οροφή του δώματος επιτρέπεται κατ' αρχήν για τυχόν επισκευή φθαρμένων κεραμιδιών ή οποιασδήποτε άλλης φθοράς ή τυχόν ενεργειακής θωράκισης, μόνωσης (υγρομόνωσης, θερμομόνωσης) και βελτίωσης της λειτουργίας των Λαϊκών πολυκατοικιών Α και Β κριθεί αναγκαία και πάντοτε λαμβάνοντας τα απαραίτητα μέτρα ασφαλείας. Επίσης η χρήση αυτών είναι κοινή για όλους τους συνιδιοκτήτες αποκλειστικά και μόνο για την επιμελή τοποθέτηση και ασφαλή στερέωση κοινόχρηστων και κοινόκτητων δεκτών ενίσχυσης τηλεοπτικού σήματος ή δορυφορικών δεκτών. Προκειμένου για τοποθέτηση συστημάτων φωτοβολταϊκών πάνελ, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των Γενικών Συνελεύσεων των δύο (2) πολυκατοικιών στις οποίες αναφέρεται ο κανονισμός αυτός και μόνο ύστερα από σχετική μελέτη εξειδικευμένου με το αντικείμενο τεχνικού γραφείου και ύστερα από την αδειοδότηση των αρμοδίων αρχών.

2) Η χρήση της κεραμοσκεπής και της οροφής του δώματος για άπλωμα ρούχων, τίναγμα χαλιών και άλλες δραστηριότητες που δεν περιγράφονται στην ανωτέρω παράγραφο, απαγορεύεται

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄

Γενικές διατάξεις

1) Στον κανονισμό αυτό όλοι οι περιορισμοί της κυριότητας έχουν σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.3741/29 χαρακτήρα δουλείας.

2) Η υπογραφή από οποιονδήποτε αγοραστή κάθε πράξης με την οποία γίνεται κύριος διαμερίσματος, με τις προϋποθέσεις και περιορισμούς πάντοτε της περί λαϊκής κατοικίας Νομοθεσίας, προϋποθέτει την πλήρη γνώση, ανεπιφύλακτη αποδοχή και απόλυτη έγκριση του κανονισμού αυτού από τον παραπάνω, υποχρέωση επίσης έχουν και όλοι οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι των συνιδιοκτητών.

3) Εάν ο ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας παραχωρήσει επί της ιδιοκτησίας του οποιαδήποτε δικαιώματα τα οποία επιτρέπονται από το Νόμο και τον Κανονισμό αυτό, είτε με μίσθωση, είτε με παραχώρηση της χρήσης, είτε με οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο, πρέπει να υποχρεώσει τον τρίτο αυτό στην τήρηση όλων των διατάξεων του κανονισμού αυτού, ευθύνεται όμως πάντοτε και αυτός προσωπικά απέναντι στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες, για κάθε πράξη ή παράλειψη του ατόμου προς τον οποίο έγινε η παραχώρηση.

Οι συνιδιοκτήτες έχουν ίδιο δικαίωμα να ζητήσουν απ'ευθείας από αυτόν στον οποίο έγινε η μεταβίβαση της τήρησης των διατάξεων του κανονισμού και την τακτοποίηση κάθε ζημιάς.

4) Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ συνιδιοκτητών ως προς τα δικαιώματά τους και τις υποχρεώσεις και γενικά κάθε διαφορά μεταξύ οποιωνδήποτε προσώπων, η οποία στρέφεται γύρω από την ερμηνεία και την εφαρμογή του κανονισμού αυτού και τις σύμφωνα με αυτόν γενόμενες συμφωνίες, λύεται σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.3741/29.

5) Σε περίπτωση αθετήσεως όσων περιλαμβάνονται στο μέρος Β΄ κεφάλαιο Β΄, ανεξάρτητα της υποχρέωσης για άμεση διακοπή της αντίθετης για τον κανονισμό χρήσης, επέρχονται οι παρακάτω συνέπειες: Εάν ο συνιδιοκτήτης ήθελε να χρησιμοποιήσει την ιδιοκτησία του κατά παράβαση των παραπάνω υποχρεούται να καταβάλλει στους συνιδιοκτήτες μέσω του διαχειριστή ποινική ρήτρα 30€ (ευρώ). Σε περίπτωση συνέχισης της παράβασης αυτής την 30η ημερολογιακή ημέρα η ποινική ρήτρα διπλασιάζεται ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες συνέπειες, με επιφύλαξη για το δικαίωμα λήψης προσωρινών μέτρων από τον Ειρηνοδίκη.

6) Κάθε πράξη αντίθετη με τον κανονισμό αυτό είναι άκυρη.

7) Κάθε τροποποίηση του παρόντα κανονισμού ενεργείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης και μεταγράφεται στο περιθώριο των αρχικών παραχωρητηρίων μετά σύμφωνη γνώμη των 3/4 των Γενικών Συνελεύσεων των δύο (2) πολυκατοικιών στις οποίες αναφέρεται ο κανονισμός αυτός.

Η απόφαση κάθε Γενικής Συνέλευσης λαμβάνεται με την πλειοψηφία των 600‰ των ψήφων. Κάθε οικιστής είναι υποχρεωμένος να συμμορφωθεί με

τους όρους του Γενικού Κανονισμού Διοίκησης και Λειτουργίας των δύο (2) Λαϊκών πολυκατοικιών Αριδαίας

9) Κάθε παραχωρητήριο που θα εκδοθεί με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα διαμερίσματος των δύο (2) Λαϊκών πολυκατοικιών Αριδαίας Π.Ε. Πέλλας η για οποιοδήποτε λόγο κριθεί απαραίτητο να τροποποιηθεί, πρέπει να παραπέμπει ρητά στην απόφαση αυτή, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο συμπλήρωμά του.

10) Η απόφαση αυτή να μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αλμωπίας (Αριδαία)

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 11 Δεκεμβρίου 2012

© Νομοτέλεια, Ηλείου 13, Αθήνα, τηλ. 210 8227952, fax 210 8843339,
support@nomotelia.gr

