

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)

Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, 105 51 Αθήνα, τηλ. 210-32.13.211
Τηλεφωνική Ενημέρωση: 210-32.28.500 Fax: 210-32.52.470

HELLENIC PROPERTY FEDERATION

15 Sofokleous str. Athens 105 51 GREECE
www.pomida.gr mail@pomida.gr



Προς τον Υπουργό ΠΕΚΑ κ. Γιάννη Μανιάτη
Προς τον Υφυπουργό ΠΕΚΑ κ. Ασημάκη Παπαγεωργίου
Ενταύθα

Αθήνα, 27.10.2014

ΘΕΜΑ: Συμπληρωματική πρόταση της ΠΟΜΙΔΑ για μείωση του ποσοστού παραμένουσας επιβάρυνσης των αυτονομούμενων ιδιοκτησιών και επέκταση της δυνατότητας αυτονόμησης και σε άλλες κατηγορίες οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ, κύριε Υφυπουργέ

Εκ μέρους του Δ.Σ. της ΠΟΜΙΔΑ σας ευχαριστούμε θερμότατα για την αποδοχή των προτάσεων μας κατά την κατάρτιση του σε διαβούλευση ευρισκομένου σχεδίου νόμου το οποίο συμπεριλαμβάνει ρηξικέλευθη νέα ρύθμιση για το παραπάνω ακανθώδες θέμα. Οι ενστάσεις που προβλήθηκαν από μερίδα του Τύπου αλλά και ενδιαφερομένους για αυτονόμηση που συμμετείχαν ως τώρα στη διαβούλευση, εστιάζονται όχι βεβαίως στην ανάγκη προηγούμενης σύγκλησης των γενικών συνελεύσεων των συνιδιοκτητών, αλλά αποκλειστικά στην υποχρέωση συμμετοχής των ανεξαρτητοποιούμενων στη δαπάνη τυχόν συνέχισης λειτουργίας της κεντρικής θέρμανσης της πολυκατοικίας.

Φαίνεται όμως ότι οι διαμαρτυρόμενοι δεν λαμβάνουν υπόψη τους αφενός **ότι η κάθε είδους αυτόνομη θέρμανση ούτε οικονομική, ούτε οικολογική είναι**, και αφ'ετέρου ότι, αν η ανάγκη ανεξαρτητοποίησής τους προέκυψε από τη διακοπή της λειτουργίας της υπάρχουσας κεντρικής θέρμανσης, τότε δεν θα υπάρχει **καμιά οικονομική συμμετοχή τους**, ενώ αν υπάρξει μελλοντική λειτουργία της, η μικρή συμμετοχή τους θα έχει γι'αυτούς **προφανή ανταποδοτικό χαρακτήρα** και δεν θα αποτελεί δήθεν ...«χαράτσι»!

Με αφορμή αυτές τις επισημάνσεις, προβήκαμε σε επισταμένη επεξεργασία των δεδομένων της παραμένουσας συμμετοχής των αυτονομούμενων ιδιοκτησιών, και ιδιαίτερα όσων είχαν αυτονομία με ωρομετρητές, ο καταμερισμός της συμμετοχής στις δαπάνες των οποίων καθορίζεται από το Π.Δ. της 27-9 / 7-11-1985 (ΦΕΚ Δ'631) «Τεχνικός Κανονισμός για τον τρόπο κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης σε κτίρια που περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας ιδιοκτησίες»). Για την κατανόηση του θέματος σας παραθέτουμε **κλασσικό υπόδειγμα πίνακα μελέτης κατανομής δαπανών συστήματος κεντρικής θέρμανσης με ωρομετρητές αυτονομίας, σε πολυκατοικία του 1991 στον Χολαργό με πιλοτή και 4 ορόφους, ο οποίος έχει ως εξής:**

Διαμ/μ'Οροφος	Εμβαδόν	Qολ	Qαν	Qχ	QB,ολ	V	QIδ	ει	f	f. ει	ει,νέο	f. ει,νέο
A1	1ος	132	10540	1597	1302	289,8	9520	0,125	0,25	0,031	0,122	0,031
A2	1ος	129	10840	2071	1620	305	10660	0,140	0,25	0,035	0,138	0,035
B1	2ος	111	7040	1596	1314	250,1	8624	0,113	0,35	0,040	0,111	0,039
B2	2ος	147	8140	1786	1512	332,5	10895	0,143	0,35	0,050	0,141	0,049
Γ1	3ος	125	9440	1596	1314	281	9321	0,123	0,35	0,043	0,12	0,042
Γ2	3ος	161	10220	1976	1590	362,9	11858	0,156	0,39	0,061	0,171	0,067
Δ	4ος	195	19890	3036	2274	433,1	15206	0,2600	0,29	0,058	0,197	0,057
Σύνολο		1000	76110	13658	10926	51526	2254,0	1,000		0,318	1	0,319

Στον πίνακα αυτόν βλέπουμε ότι η συμμετοχή εκάστου διαμερίσματος προσδιορίζεται από τον συντελεστή f_i . Για τα κλειστά διαμερίσματα η συμμετοχή ανέρχεται σε f_i όπου f_i είναι ο "συντελεστής παραμένουσας επιβαρύνσεως", δηλαδή το επονομαζόμενο "πάγιο". Παρατηρείται ότι ο συντελεστής αυτός είναι χαμηλότερος στα διαμερίσματα του 1ου ορόφου A1 και A2 (25%) επειδή αυτά είναι επί της πυλωτής καθώς και στο διαμέρισμα του Δ ορόφου (29%), και λόγω της ακραίας θέσης τους έχουν μεγαλύτερες θερμικές απώλειες, αφού δεν θερμαίνονται από τα υπερκείμενα/υποκείμενά τους. Ο συντελεστής αυτός προκύπτει βάσει του ΠΔ 27/1985 (άρθρο 1 παράγραφος 4) (<http://www.koino.gr/fek631.doc>) ως εξής: $f = \omega - (x + y + z)$. Συνεπώς, ενώ η νομοθετική πρόθεση είναι να μειωθεί η παραμένουσα συμμετοχή, όχι όμως και να καταργηθεί πλήρως, το καθοριζόμενο στο σ.ν. ανώτατο όριο ποσοστού 25% για τα αυτονομούμενα διαμερίσματα σημαίνει πρακτικά ότι, σε περίπτωση επαναλειτουργίας της κεντρικής θέρμανσης, οι ιδιοκτήτες των μεν ακραίων διαμερισμάτων θα πληρώνουν περίπου με το ίδιο πάγιο ποσοστό που πλήρωναν πριν, ενώ όλοι οι άλλοι συνιδιοκτήτες των μεσαίων ορόφων (με ποσοστό παγίου 35-39%) θα οφελούνται πολλαπλώς αφού θα υποχρεούνται να πληρώνουν μόνον 25%, δηλαδή σημαντικά λιγότερο!

Ετσι λοιπόν, για να μην αποτελέσει το θέμα αυτό ένα απόλυτα απαγορευτικό αντικίνητρο για την ανεξαρτητοποίηση κάθε ενδιαφερομένου, προτείνουμε να προσεγγιστεί το θέμα του καθορισμού του ύψους της παραμένουσας επιβαρύνσεως με κριτήριο το ποσοστό (πάγιο) με το οποίο βαρυνόταν το κάθε διαμέρισμα πριν την ανεξαρτητοποίησή του, και συγκεκριμένα να καθοριστεί η παραμένουσα επιβάρυνση στο 50% του ποσοστού αυτού. ώστε το έλλειμμα που θα προκύψει από την αυτονόμηση να ισομοιραστεί μεταξύ αυτονομούμενων και παραμενόντων. Δηλαδή προτείνουμε οι ανεξαρτητοποιούμενες ιδιοκτησίες να παραμείνουν υπόχρεες απέναντι στη συνιδιοκτησία, κατά το ήμισυ (50%) του παγίου ποσοστού τους. Ταυτόχρονα όμως προτείνουμε να ισχύσει και ανώτατο όριο ποσοστού παραμένουσας επιβαρύνσεως μειωμένο στο 20%, αντί του 25% που έχει οριστεί ως γενικό ανώτατο όριο στο υπό διαβούλευση σ.ν.

Κατ'αναλογία, στις περιπτώσεις συστημάτων κεντρικής θέρμανσης χωρίς ωρομετρητές ή θερμιδομετρητές, προτείνουμε να καθοριστεί και εδώ η συμμετοχή στο ήμισυ (50%) του μειωμένου ποσοστού συμμετοχής που προβλέπεται από τον κανονισμό του κτιρίου για τις κενές και μη χρησιμοποιούμενες ιδιοκτησίες, με ανώτατο όριο και εδώ το 20%.

Τέλος στις περιπτώσεις πολυκατοικιών ο κανονισμός των οποίων ουδεμία μείωση προβλέπει για τα κενά διαμερίσματα, (δηλαδή οι ιδιοκτήτες τους υποχρεούνται σε συμμετοχή κατά το 100% του προβλεπόμενου ποσοστού), προτείνουμε να οριστεί εκ του νόμου ως ποσοστό μειωμένης συμμετοχής τους το αυτό ποσοστό 20% επί της συμμετοχής τους βάσει του πίνακα κατανομής της δαπάνης θέρμανσης του κτιρίου.

Επί πλέον των ανωτέρω, προτείνουμε και τη δυνατότητα αυτονόμησης τεσσάρων συγκεκριμένων κατηγοριών μεμονωμένων ιδιοκτησιών των πολυκατοικιών με μειωμένες προϋποθέσεις, που κατωτέρω αναλυτικά αναφέρουμε.

Συγκεκριμένα προτείνουμε τη συμπλήρωση του κειμένου της διαβούλευσης ως εξής:

*Η παράγραφος 7 του άρθρου 9 να διαμορφωθεί ως εξής:

«7. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις αυτονομησης, εφόσον εξακολουθεί να λειτουργεί ή λειτουργήσει στο μέλλον η κεντρική θέρμανση, οποιαδήποτε οριζόντια ιδιοκτησία έχει αυτονομηθεί με βάση τις διατάξεις του παρόντος, υποχρεούται να συμμετέχει στις κοινές δαπάνες λειτουργίας και συντήρησης του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, καταβάλλοντας προς τη διαχείριση του:

1. Επί συστήματος κεντρικής θέρμανσης με ωρομετρητές ή θερμοδομετρητές αυτονομίας, το 50% του προβλεπόμενου από τη σχετική μελέτη ποσοστού της πάγιας συμμετοχής τους (χαρακτηρισιζόμενο υπό στοιχείο f στο άρθρο 4 του Π.Δ. της 27-9 / 7-11-1985 (ΦΕΚ Δ'631) «Τεχνικός Κανονισμός για τον τρόπο κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης σε κτίρια που περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας ιδιοκτησίες»), με ανώτατο όριο το 20%,

2. Επί συστήματος κεντρικής θέρμανσης χωρίς ωρομετρητές ή θερμοδομετρητές, το 50% του μειωμένου ποσοστού συμμετοχής που προβλέπεται από τον κανονισμό του κτιρίου για τις κενές και μη χρησιμοποιούμενες ιδιοκτησίες, με ανώτατο όριο το 20% επί του προβλεπόμενου από τον πίνακα κατανομής της δαπάνης κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, ποσοστού που θα κατέβαλε κάθε αυτονομούμενη ιδιοκτησία αν παρέμενε συνδεδεμένη, και

3. Αν δεν προβλέπεται από τον κανονισμό κανένα ποσοστό μείωσης της συμμετοχής για τις κενές και μη χρησιμοποιούμενες ιδιοκτησίες, γι' αυτές θα οφείλεται το 20% του προβλεπόμενου από τον πίνακα κατανομής της δαπάνης κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, ποσοστού που θα κατέβαλε κάθε αυτονομούμενη ιδιοκτησία αν παρέμενε συνδεδεμένη.

Η γενική συνέλευση του κτιρίου μπορεί οποτεδήποτε με απόφαση της απόλυτης πλειοψηφίας της παρ. 3 του παρόντος άρθρου, να καθορίσει ποσοστό πάγιας συμμετοχής μικρότερο από 20% ή και πλήρη απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται με βάση τις διατάξεις του παρόντος.

Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου δεν θίγουν αποφάσεις γενικών συνελεύσεων που έχουν στο παρελθόν παραχωρήσει αυτονομία με βάση άλλες διατάξεις.»

*Επίσης προτείνουμε, κάτω από την παράγραφο 8 να προστεθούν εμβόλιμα οι εξής δύο νέες παράγραφοι 9 και 10 με τις οποίες να επιτραπεί η αυτονομηση μεμονωμένων ιδιοκτησιών των πολυκατοικιών σε δύο περιπτώσεις με φυσικό αέριο και σε άλλες δύο με κάθε κατάλληλο μέσο θέρμανσης, με μειωμένες ή καθόλου προυποθέσεις, λόγω της φύσης της κάθε μίας από τις περιπτώσεις αυτές:

«9. Δυνατότητα αυτόνομης θέρμανσης με φυσικό αέριο, χωρίς προηγούμενη απόφαση γενικής συνέλευσης, αλλά με τους όρους της παρ. 7 του παρόντος άρθρου παρέχεται σε ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε κτίρια περιοχών με δίκτυο φυσικού αερίου στα οποία υπάρχει η προβλεπόμενη υποχρεωτική κατά την κατασκευή τους προεγκατάσταση ατομικών σωληνώσεων φυσικού αερίου (π.δ. 420/87, όπως τροποποιήθηκε με το ν.3175/2003) αλλά σήμερα η κεντρική θέρμανση λειτουργεί με πετρέλαιο, ή δεν υπάρχει κεντρική θέρμανση σε λειτουργία, καθώς και στα κτίρια της περιοχής του ιστορικού κέντρου της Αθήνας όπου βάσει της ΚΥΑ 4241/796/2000 είναι υποχρεωτική η χρήση αποκλειστικά φυσικού αερίου για κεντρική θέρμανση αλλά σήμερα αυτή εξακολουθεί να λειτουργεί με πετρέλαιο, ή δεν υπάρχει κεντρική θέρμανση σε λειτουργία.

10. Δυνατότητα αυτόνομης θέρμανσης με κάθε τρόπο, χωρίς προηγούμενη απόφαση γενικής συνέλευσης και χωρίς τους όρους της παρ. 7 του παρόντος άρθρου παρέχεται σε ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε κτίρια που υπάγονται στη νομοθεσία περί οριζοντίου ιδιοκτησίας στα οποία κατά την κατασκευή τους δεν εγκαταστάθηκε ποτέ σύστημα κεντρικής θέρμανσης καθώς επίσης και στις οριζόντιες ιδιοκτησίες κάθε κτιρίου της χώρας που από την κατασκευή τους δεν είναι συνδεδεμένες με το σύστημα κεντρικής θέρμανσης.»

Στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση και συνεργασία

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος
Στράτος Ι. Παραδιάς
Δικηγόρος Α.Π.
Πρόεδρος UIPI

Ο Αντιπρόεδρος
Χαράλ. Τσουτρέλης
Ομότιμος
Καθηγητής ΕΜΠ

Ο Ενεργ. Σύμβουλος
**Απόστολος
Ευθυμιάδης**
Ηλεκτρ.- Μηχανολόγος

Η Γεν. Γραμματεύς
της ΠΟΜΙΔΑ
Αιμιλία Δ. Βαδόκα
Αντιπρόεδρος Ε.Ι.Ε.