



Αθήνα, 14 Ιουλίου 2026

ΑΝΑΦΟΡΑ

ΠΡΟΣ: Υπουργό Δικαιοσύνης

Θέμα: **«Προτάσεις βελτίωσης του σχεδίου νόμου για την οριζόντια ιδιοκτησία και τη λειτουργία των πολυκατοικιών»**

Κύριε Υπουργέ,

Καταθέτω ως Αναφορά το συνημμένο υπόμνημα πολίτη, το οποίο περιλαμβάνει παρατηρήσεις και προτάσεις σχετικά με το υπό κατάρτιση σχέδιο νόμου για την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου που διέπει την οριζόντια ιδιοκτησία και τη λειτουργία των πολυκατοικιών.

Οι προτάσεις που διατυπώνονται αναδεικνύουν ζητήματα που απασχολούν χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων και χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής κατά την ολοκλήρωση της νομοθετικής διαδικασίας.

Ειδικότερα, προτείνονται:

1. Η αναπροσαρμογή της συμμετοχής στις κοινόχρηστες δαπάνες στις περιπτώσεις όπου, μετά από νομιμοποίηση ή τακτοποίηση χώρων, έχει μεταβληθεί ουσιαδώς η επιφάνεια οριζόντιας ιδιοκτησίας, ώστε η κατανομή των κοινοχρήστων να ανταποκρίνεται στα πραγματικά τετραγωνικά μέτρα κάθε ιδιοκτησίας.
2. Η σταδιακή αντικατάσταση των παλαιών συστημάτων ωρομέτρησης από θερμιδομετρητές, όπου αυτό είναι τεχνικά εφικτό, προκειμένου να εξασφαλίζεται δικαιότερη και ακριβέστερη κατανομή του κόστους θέρμανσης μεταξύ των συνιδιοκτητών.
3. Η πρόβλεψη ειδικών εγγυήσεων για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών και λοιπών ενεργειακών εγκαταστάσεων στους κοινόχρηστους χώρους, ώστε να ρυθμίζονται με σαφήνεια ζητήματα ευθύνης, συντήρησης, ασφάλειας, πρόσβασης στην ταράτσα, ασφαλιστικής κάλυψης και αποξήλωσης του εξοπλισμού μετά το τέλος της ωφέλιμης διάρκειας ζωής του.

Περαιτέρω, θεωρώ ότι θα ήταν σκόπιμο να εξεταστεί η ενσωμάτωση επιπλέον διατάξεων που θα ενισχύσουν τη διαφάνεια και την εύρυθμη λειτουργία των πολυκατοικιών, όπως:

- η υποχρεωτική ηλεκτρονική τήρηση και πρόσβαση όλων των συνιδιοκτητών στα οικονομικά στοιχεία, τα παραστατικά και τις αποφάσεις της διαχείρισης, καθώς και
- η δυνατότητα πρόβλεψης επαγγελματικής διαχείρισης σε μεγάλες πολυκατοικίες, όπου η πολυπλοκότητα της διοίκησης και των οικονομικών συναλλαγών καθιστά αναγκαία την ύπαρξη εξειδικευμένης διαχείρισης.

Κατόπιν των ανωτέρω, παρακαλείται ο κ. Υπουργός να εξετάσει τις συνημμένες προτάσεις και να ενημερώσει τη Βουλή εάν προτίθεται να τις λάβει υπόψη κατά την οριστικοποίηση του σχεδίου νόμου ή κατά τη συζήτησή του στη Βουλή.

Ο αναφέρων Βουλευτής

Γεώργιος Μανούσος
B2 Δυτικού Τομέα Αθηνών

Θα ήθελα να θίξω ως σκεπτόμενος πολίτης, τα παρακάτω τρία θέματα:

1. Ως γνωστόν η συμμετοχή των ιδιοκτησιών στις κοινόχρηστες δαπάνες, γίνεται κυρίως με βάση το εμβαδόν του διαμερίσματος (βέβαια συνυπολογίζονται και άλλοι παράγοντες, όπως ο όροφος, η εξωτερική επιφάνεια, ο προσανατολισμός κλπ). Όμως με τις νομιμοποιήσεις των ημιυπαίθριων, που έχουν γίνει κατά καιρούς, σε πολλά διαμερίσματα έχουν αυξηθεί κατά πολύ τα τετραγωνικά τους μέτρα, χωρίς όμως παράλληλα να έχει αυξηθεί αντίστοιχα και η συμμετοχή τους στις κοινόχρηστες δαπάνες.. Π.χ. σήμερα διαμερίσματα των 60 τετραγωνικών αρχικά που έγιναν 90 τετραγωνικά με τη νομιμοποίηση των ημιυπαίθριων εξακολουθούν να πληρώνουν κοινόχρηστα σαν να ήταν 60 τετραγωνικά. Εκτιμώ ότι στο νέο νόμο πρέπει να αποκατασταθεί αυτή η αδικία και να υπάρχει η υποχρέωση (εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, π.χ. ενός έτους) επανυπολογισμού των κοινοχρήστων δαπανών σύμφωνα με τα πραγματικά τετραγωνικά κάθε διαμερίσματος.

2. Το νομοσχέδιο δήθεν αποσκοπεί στην μείωση των εντάσεων μεταξύ των ιδιοκτητών και (απ' όσο γνωρίζω) αφήνει στο "απυρόβλητο" τους ωρομετρητές. Η ωρομέτρηση είναι ένα σύστημα διάτρητο σε παραβιάσεις και εντελώς ανασφαλές για την ορθότητα των μετρήσεών του. Δεν συνδέεται η πραγματική κατανάλωση με την δαπάνη που καλείται ο καταναλωτής να πληρώσει, αντιθέτως οι θερμιδομετρητές μετράνε με απόλυτη ακρίβεια πόση από την ενέργεια θέρμανσης, που παρήγαγε ο λέβητας της πολυκατοικίας, πήρε το κάθε διαμέρισμα. Ο «Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων» (ΚΕΝΑΚ) ΦΕΚ Νο. 407, 09/04/2010 Απόφαση Αριθμ. Δ6/Β/οικ. 5825 επιβάλλει την χρήση θερμιδομετρητών ως το μοναδικά αποδεκτό δίκαιο σύστημα καταγραφής κατανάλωσης θερμικής ενέργειας για θέρμανση αλλά και Ζεστό Νερό Χρήσης. Ομοίως τεκμηριώθηκε και στις σχετικές οδηγίες Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων με την ΤΟΤΕΕ υπ' αριθμ 20701-1,5.2.1. Αυτά όμως ισχύουν για τα κτήρια που κτίστηκαν μετά το 2012. Για τα παλαιότερα, καμία πρόβλεψη. Ως γνωστόν τις προηγούμενες δεκαετίες οι ωρομετρητές επικρατούσαν στην αγορά για τον απλό λόγο ότι αποτελούσαν την φθηνότερη "λύση". Πιο σωστή είναι η έκφραση ότι οι ωρομετρητές «επιβλήθηκαν» στην αγορά από τους εργολάβους και κατασκευαστές λόγω της ασύγκριτα χαμηλής τιμής τους σε σχέση με τα υπόλοιπα συστήματα μέτρησης της κατανάλωσης με τη συνήθη τακτική του «βάλει το πιο φθηνό να τελειώνουμε...». Σύμφωνα με τα παραπάνω εκτιμώ ότι στο νέο νομοσχέδιο θα πρέπει να προβλέπεται η αντικατάσταση όλων των ωρομετρητών με θερμιδομετρητές, αφού δοθεί ένα εύλογο χρονικό διάστημα (π.χ. ενός έτους) για την σχετική εφαρμογή.

3. Εκτιμώ ότι το εν λόγω νομοσχέδιο είναι ένα ωραίο περιτύλιγμα για να βάλουν ένα ακόμα λιθαράκι στην προώθηση της μεγάλης πομφόλυγας αλλά και συνάμα μεγάλης «μπίζνας» που λέγεται ΑΠΕ. Έρχονται λοιπόν - σύμφωνα με τα δημοσιεύματα- να απλοποιήσουν τη διαδικασία εγκατάστασης των φωτοβολταϊκών και στις ταρατσες μας. Δεν φτάνει που ζούμε σε μη ανθρώπινες και ανασφαλείς πόλεις θέλουν με τα φωτοβολταϊκά και τις αντλίες θερμότητας να μας αποτελειώσουν, καθώς:

3.3.1. Η λειτουργία και συντήρησή τους θα αποτελέσει ένα ακόμη στοιχείο τριβής των συνιδιοκτητών και θα προσθέσει αρκετές εργατοώρες ενασχόλησης με τα κοινά στον διαχειριστή

3.3.2. Οι τaráτσες μας θα γίνουν απροσπέλαστες και ένας εξαιρετικά επικίνδυνος χώρος, ιδιαίτερα για τα παιδιά.

3.3.3. Αυτές οι συσκευές καταστρέφουν το μικροκλίμα.

Καλό θα ήταν επομένως το Υπουργείο που συντάσσει το σχέδιο νόμου, να λάβει όλα τα ανωτέρω υπόψιν. Σας ευχαριστώ.