

ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΙΑΤΗΣ, ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ Κ.Ο. ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΥΠΟΔΟΜΕΣ

831
16-1-2017
Αθήνα, 05.01.2017

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς: - Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Γ. Σταθάκη
(- Αναπλ. Υπουργό ΥΠΕΝ, κ. Σ. Φάμελο)

ΘΕΜΑ: Ανακρίνωση Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) με θέμα: «Αδύνατη η εφαρμογή και λειτουργία της νέας διάταξης (άρθρο 39 του ν.4447/2016) περί δήθεν αυθαίρετης αυτονόμησης από την κεντρική θέρμανση των πολυκατοικιών».

Ο Αναφέρων Βουλευτής

Γιάννης Μανιάτης



Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων Hellenic Property Federation



Σελίδα Μελών |



MENU



Αδύνατη η εφαρμογή και λειτουργία της νέας διάταξης περί δήθεν αυθαίρετης αυτονομίσης από την κεντρική θέρμανση των πολυκατοικιών

Επί της τροπολογίας του άρθρου 39 του πρόσφατου Ν. 4447/2016, η ΠΟΜΙΔΑ συμπληρωματικά παρατηρεί ότι είναι αδύνατη πρακτικά και νομικά η εφαρμογή και λειτουργία της καθόσον :

1. Η επίμαχη διάταξη δεν προσδιορίζει ποιές είναι οι «ανεξάρτητες μονάδες θέρμανσης» οι οποίες μπορούν να εγκατασταθούν χωρίς άδειες και εγκρίσεις κλπ. στα διαμερίσματα πολυκατοικιών. Συνεπώς καθένας που έχει στο διαμέρισμά του τοποθετημένα 1-2 κλιματιστικά, ή ένα απλό τζάκι, ή μια ξυλόσομπα, μπορεί κάλλιστα να ισχυριστεί προσχηματικά ότι αυτό αποτελεί «ανεξάρτητη μονάδα θέρμανσης» και να διεκδικεί απαλλαγή από τη συμμετοχή του στις κοινόχρηστες δαπάνες θέρμανσης.
2. Η διάταξη αυτή δεν ορίζει πουθενά ότι όποιος διαθέτει μια «ανεξάρτητη μονάδα θέρμανσης» απαλλάσσεται από τις υποχρεώσεις του έναντι της συνιδιοκτησίας ως προς τις δαπάνες της κεντρικής θέρμανσης. Συνεπώς όταν η κεντρική θέρμανση λειτουργεί, υποχρεούται στην προβλεπόμενη συμμετοχή στις δαπάνες της.

3. Η διάταξη αυτή δεν προβλέπει καμιά διαδικασία απόφασης γενικής συνέλευσης ή έστω ενημέρωσης της διαχείρισης για την «ανεξαρτητοποίηση» κάποιας ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση. Συνεπώς καθίσταται απόλυτα προβληματική και αμφισβητήσιμη ανά πάσα στιγμή η κατανομή των κοινοχρήστων θέρμανσης όταν κάποιοι θα μπορούν να ισχυρίζονται και να διεκδικούν οποτεδήποτε ακόμη και «αναδρομική ανεξαρτητοποίηση» των ιδιοκτησιών τους.

4. Η διάταξη αυτή δεν καταργεί τους κανόνες και τους κανονισμούς των πολυκατοικιών, τους οποίους, όλοι όσοι ζούν σ' αυτές, είναι τόσο νομικά, όσο και εκ των πραγμάτων, υποχρεωμένοι να σέβονται. Πολυκατοικία χωρίς κανόνες σημαίνει κυριολεκτικά «ζούγκλα».

5. Η ανεξάρτητη θέρμανση που επιχειρεί να κατοχυρώσει η διάταξη αυτή, δεν είναι ούτε οικονομικότερος, ούτε οικολογικότερος τρόπος θέρμανσης, ώστε να «πριμοδοτείται» από το κράτος εις βάρος της κοινωνικής συνοχής των πολυκατοικιών, και ειδικότερα εις βάρος των οικονομικά ασθενέστερων ενοίκων τους.

Η ΠΟΜΙΔΑ δίνει και πάλι στη δημοσιότητα τις (συνημμένες) προτάσεις της προς την ηγεσία του ΥΠΕΚΑ τον Οκτώβριο του 2014, κατά τη διάρκεια της σχετικής δημόσιας διαβούλευσης, με τις οποίες έδωσε θεσμικά, κοινωνικά και πρακτικά ορθές λύσεις στο σημαντικό αυτό πρόβλημα, οι οποίες αγνοήθηκαν εντελώς από τη σημερινή ηγεσία του υπουργείου, στην χωρίς οποιαδήποτε διαβούλευση ψήφιση της επίμαχης τροπολογίας.

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)
Σοφοκλέους 15 & Ατόλου, 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
ΚΟΙΝ. προς τον Υφυπουργό ΠΕΚΑ κ. Ασημάκη Παπαγεωργίου
Ενταύθα

Αθήνα, 16.10.2014

ΘΕΜΑ: Η πρόταση της ΠΟΜΙΔΑ για τα μέτρα διευκόλυνσης της επέκτασης της χρήσης φυσικού αερίου κλπ. για τη θέρμανση των πολυιδιοκτητων κτιρίων.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ

Όπως άριστα γνωρίζετε, ο κοινός νομοθέτης υπήρξε πάντοτε ιδιαίτερα προσεκτικός στο να μην θίγει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που έχουν συμφωνηθεί μεταξύ των συνιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών πολυκατοικιών και επαγγελματικών κτιρίων της χώρας, και να σέβεται απόλυτα τους **συμβολαιογραφικούς κανονισμούς και πίνακες κατανομής ποσοστών** των κοινόχρηστων δαπανών, που έχουν μεταγραφεί στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία.

Βεβαίως η μετά από δεκαετίες αλλαγή των οικονομικών και κοινωνικών συνθηκών επιβάλλει ανάλογη προσαρμογή στις σημερινές συνθήκες. Μέσα στη σημερινή δεινή οικονομική κρίση η οποία περιόρισε σημαντικά το **ομαδικό κοινωνικό αγαθό της κεντρικής θέρμανσης**, στα ίδια κτίρια καλούνται σήμερα να συμβιώσουν νοικοκυριά που τελούν υπό ανομοιογενείς οικονομικές συνθήκες. Σε ορισμένες μεγάλες πόλεις υπάρχει ήδη δίκτυο φυσικού αερίου σε σημαντικό αριθμό δρόμων, όμως ένα μεγάλο ποσοστό πολυόροφων κτιρίων δεν έχει συνδεθεί ακόμη με αυτό, με αποτέλεσμα οι κάτοικοί τους να μην απολαμβάνουν τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της χρήσης του. Οι επαγγελματίες του χώρου πιέζουν συνεχώς για παροχή της δυνατότητας ανεξέλεγκτης αυτονομησης κάθε συνιδιοκτήτη, διαφημίζοντας την μάλιστα λες και έχει ήδη νομοθετηθεί, δημιουργώντας τεράστια σύγχυση στο κοινό με ευνόητα αποτελέσματα!

Η Ομοσπονδία μας πιστεύει ότι ένα τόσο σοβαρό θέμα οφείλουμε **να το προσεγγίσουμε τόσο θεσμικά όσο και κοινωνικά, αποτρέποντας κάθε αυθαιρεσία** που θα συνιστά πραγματική αυτοδικία με ευνόητες συνέπειες για τις πολυκατοικιακές κοινωνίες. Η άποψή μας είναι ότι **πρέπει πρώτα να ενημερωθούν οι γενικές συνελεύσεις των πολυκατοικιών** για τα πλεονεκτήματα της χρήσης φυσικού αερίου, παρουσιάζοντας σ' αυτές τη σημερινή δυνατότητα άμεσης και με χαμηλό κόστος σύνδεσης, και **μόνο σε περίπτωση άρνησης ή αδυναμίας των μελών της να το αποφασίσουν, να γεννάται το δικαίωμα της ατομικής σύνδεσης κάθε ιδιοκτησίας**, με μικρή συμμετοχή στη δαπάνη της κοινής θέρμανσης αν και όταν αυτή συνεχίσει να λειτουργεί, κάτι που επιβάλλεται από ουσιαστικούς αλλά και κοινωνικούς λόγους.

Διαφορετικά, αν επιτρέψουμε άναρχα την αυτόβουλη ατομική θέρμανση με φυσικό αέριο των ισχυρότερων οικονομικά νοικοκυριών, αυτό θα αποτελέσει την απαρχή τεράστιας περαιτέρω υποβάθμισης της ζωής των υπολοίπων μέσα στο ίδιο κτίριο, την κακοποίηση των προσόψεων των οικοδομών, και τελικά τη μετατροπή των γενικών συνελεύσεων των πολυκατοικιών σε πυγμαχικά ριγκ, με χιλιάδες πολιτών να εμπλέκονται σε ατέρμονες και δαπανηρές δικαστικές διαδικασίες!

Εν όψει της έναρξης της διαδικασίας επιδότησης του κόστους μετατροπής των καυστήρων κεντρικής θέρμανσης και διευκολύνσεων για τη σύνδεση εκ μέρους των εταιριών παροχής αερίου και με στόχο την επίτευξη ομαλής προώθησης της χρήσης φυσικού αερίου στα πολυιδιοκτήτα κτίρια της χώρας χωρίς αρνητικές παρενέργειες, **και μετά από την πρόσφατη συνάντησή μας και**

τις κατευθυντήριες γραμμές στις οποίες καταλήξαμε, προτείνουμε την υιοθέτηση εκ μέρους του Υπουργείου σας νομοθετικής ρύθμισης απλής και κατανοητής από όλους, χωρίς να παραπέμπει σε ΚΥΑ και εγκυκλίους, που θα θέτει ως προϋπόθεση την προηγούμενη λήψη θετικής ή αρνητικής απόφασης της γενικής συνέλευσης του κάθε κτιρίου, με την εξής μορφή:

***Σε κάθε κτίριο μπροστά από το οποίο διέρχεται αγωγός φυσικού αερίου θα συγκληθεί από το διαχειριστή ή, σε περίπτωση άρνησης ή αδιαφορίας του από κάθε ενδιαφερόμενο συνιδιοκτήτη, έκτακτη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών θερμαινόμενων ιδιοκτησιών του κτιρίου, με θέμα την αντικατάσταση του κεντρικού καυστήρα πετρελαίου με καυστήρα φυσικού αερίου. Στη συνέλευση αυτή θα λάβουν γνώση οι συνιδιοκτήτες αυτοί για τις υπάρχουσες επιδοτήσεις των εργασιών και διευκολύνσεις καθώς και για το συνολικό κόστος εκτέλεσης των εργασιών και θα αποφασίσουν με απόλυτη πλειοψηφία τους για τη σύνδεση ή μη του κτιρίου με το δίκτυο του φυσικού αερίου.**

***Αν η γενική συνέλευση αρνηθεί, ή δεν αποφασίσει σε σύντομη προθεσμία, ή αν αποφασίσει αλλά δεν προχωρήσει σε άμεση υλοποίηση της σύνδεσης, τότε και μόνον ανοίγει ο δρόμος για όσους συνιδιοκτήτες επιθυμούν, να προχωρήσουν σε ανεξάρτητη σύνδεσή τους με το δίκτυο φυσικού αερίου, γνωστοποιώντας το στο διαχειριστή για να τους διευκολύνει κατά την εκτέλεση των σχετικών εργασιών.**

***Αυτονόμηση μπορεί να προβλεφθεί και σε κτίρια που είναι ήδη συνδεδεμένα με το δίκτυο φυσικού αερίου, αν έχει διακοπεί η λειτουργία των κεντρικών εγκαταστάσεών τους, καθώς και στις υπόλοιπες πολυκατοικίες της χώρας αν πρόκειται να χρησιμοποιηθούν αντλίες θερμότητας αέρος – νερού που είναι ιδιαίτερα χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης.**

***Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις αυτονόμησης, αν εξακολουθήσει να λειτουργεί η κεντρική θέρμανση του κτιρίου, είναι απόλυτα λογικό αλλά και επιβεβλημένο για λόγους έμπρακτης κοινωνικής αλληλεγγύης, οι αυτονομούμενες ιδιοκτησίες, οι οποίες θα επωφελούνται και αυτές από τη λειτουργία της, να συμμετέχουν κατά ένα μικρό μέρος στις κοινόχρηστες δαπάνες της κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, έως το πολύ (20%) όπως περίπου ορίζουν οι περισσότεροι ισχύοντες κανονισμοί για τις αυτονομίες και τις κενές ιδιοκτησίες κλπ., ώστε η αποχώρησή τους να μην καθιστά αδύνατη ή απαγορευτική τη συνέχιση της λειτουργίας της, πράγμα που θα είχε δυσμενέστερες κοινωνικές συνέπειες για τους υπόλοιπους οικονομικά αδύναμους ενοίκους της πολυκατοικίας!**

Κύριε Υπουργέ, με τη θέσπιση της παραπάνω διαδικασίας διευκολύνεται σημαντικά η λήψη θετικής απόφασης για την αντικατάσταση και εκσυγχρονισμό ολόκληρου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης αφού για την πλειοψηφία θα υπολογίζονται τα χιλιοστά μόνον όσων θερμαίνονται και όχι και των υπολοίπων, και έτσι οι γενικές συνελεύσεις θα κληθούν ως κυρίαρχο όργανο, να αποφασίσουν υπεύθυνα ~~-και εν τέλει ελπίζουμε θετικά-~~ για το σημαντικό αυτό θέμα, εν γνώσει των σοβαρών συνεπειών κάθε αδικαιολόγητα αρνητικής απόφασης, ώστε χιλιάδες κτίρια να θερμανθούν με τρόπο ποιοτικό αλλά και πολύ οικονομικότερο από την εγκατάσταση ανεξάρτητων καυστήρων.

Η ΠΟΙΜΙΔΑ δεν μπορεί ποτέ να συμφωνήσει σε οποιαδήποτε λύση που θα αγνοεί και δεν θα σέβεται τους ισχύοντες κανονισμούς των πολυκατοικιών και τους πίνακες κατανομής των βαρών μεταξύ των συνιδιοκτησιών των κτιρίων αυτών, θα ανοίγει το δρόμο σε αυθαίρετες συμπεριφορές που θα τους οδηγήσει σε ατέρμονες διενέξεις και δίκες μεταξύ τους, και γενικότερα θα υποσκάψει κι' άλλο την αξία της πολύπαθης ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας!

Πιστεύοντας απόλυτα στη λειτουργική και κοινωνική διάσταση της πρότασής μας,

Στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος
Στράτος Ι. Παραδιάς
Δικηγόρος-Πρόεδρος UIPI

Ο Αντιπρόεδρος
Χαράλαμπος Τσουτρέλης
Ομοτ. Καθηγητής ΕΜΠ

Η Γεν. Γραμματέας
Αιμιλία Δ. Βαδόκα
Αντιπρόεδρος Ε.Ι.Ε.