



ΟΔΗΓΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ 2011

10 ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.

Πρόεδρος - Διοικ. Συμβούλιο
Σκοπός - Αγώνες & Επιτυχίες
Πανελλήνιο Δίκτυο ΠΟΜΙΔΑ
INTRANET Σωματείων
Διεθνής Ημέρα Ιδιοκτησίας
WPI-Διεθνής Εν. Ιδιοκτητών

ΕΠΙΚΑΙΡΟΤΗΤΑ

Δελτία Τύπου - Προτάσεις
Οι Εκδηλώσεις της ΠΟΜΙΔΑ
Το Ετήσιο Συνέδριο ΠΟΜΙΔΑ
Τα Νέα της Αγοράς Ακινήτων

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ
Γραφεία Ενημέρωσης Μελών
Τηλεφωνική Ενημέρωση
Ενημερωτικά Σεμινάρια
Συχνές Ερωτήσεις
Απόδημοι Ιδιοκτήτες
Χρήσιμοι Σύνδεσμοι

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΤΑ ΜΕΛΗ

Τα 10 Δικαιώματα Μελών
Εξυπηρέτηση Μελών On-Line
Ασφάλιση Κτηρίων Μελών
Εκτίμηση Ακινήτων
Υπολογισμός Αντικ. Αξιών
Αγγελίες Κατοικιών RENTO
Διαχείριση Κτηρίων
Ενεργειακή Αναβάθμιση
Πρόγραμμα P.L.A.N.
Προκηρύξεις για Ακίνητα

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εμπορικές Μισθώσεις
Μισθώσεις Κατοικιών
Μισθώσεις Δημοσίου
Φοιτητικές Μισθώσεις
Οδηγός Ιδιοκτήτη-Διαχ/στή
Συμβουλές για Εκμισθωτές
Συμβουλές για Ενοικιαστές
Καυστήρηση Μισθωμάτων
Τιμήριθμος Μισθωμάτων

ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Παρατηρητήριο Φορολογίας
Φορολογικές Κλίμακες
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας
Φόρος Μεταβίβασης Ακιν.
Φόρος Εισοδήματος
Τέλη Δήμου Αθηναίων

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ-ΤΕΧΝΙΚΑ

Αλλαγή χρήσης (ημιπαθήριο)
Πιστοπ/κό Energy. Απόδοσης
Πρόγραμμα Οικο-Αναβάθμιση
Φοτοβολταϊκά Συστ. - Α.Π.Ε.
Ανακαίνιση Προσώψεων
Διατηρητέα Κτίρια - Μ.Σ.Δ.
Περιβάλλον-Πρόσπο

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Διαχείριση Πολυκατοικιών
Υπηρεσίες Διαχείρισης
Ασφάλιση Κοινόχρηστων
Έλεγχος Ανελαστικτήρων
Κεντρική Θέρμανση
Προσωπικό Κτηρίων
Χώροι Στάθμευσης

ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ - ΑΓΟΡΑ

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
Ιδιοκτησιακό Εκτ.Σχ.-Δασικό
Δεσμεύσεις Ακινήτων
Απαλοτριώσεις Ακινήτων
Αγορά Ακινήτων - Οικοδομή
Παρατηρητήριο Αγοράς
Έρευνες - Στατιστικά

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΜΕΛΩΝ ΠΟΜΙΔΑ



1. ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ. Γίνεται με πολλούς τρόπους, και σταδιακά. Πρώτα το ανακοινώνετε στους υπάρχοντες ενοίκους του κτιρίου, αν εκείνοι επιθυμούν να επεκταθούν ή να το συστήσουν σε δικούς τους ενδιαφερόμενους. Λίγες ημέρες μετά, τοποθετείτε μισθωτήριο στην είσοδο του κτιρίου μας, ώστε να το πληροφορηθούν οι περίοικοι. Αργότερα ενημερώνετε το γνωστό επίσημο μεσίτη σας. **Μην υπογράφετε εντολές εξεύρεσης ενοικιαστή σε άγνωστους σε σας μεσίτες, ή χωρίς να αναφέρεται το όνομα του υποψήφιου ενοικιαστή! Προπαντός μην δέχεστε ποτέ να πληρώσετε χρήματα προκαταβολικά σε όσα "γραφεία εξυπηρέτησεων" σας υπόσχονται ότι δήθεν θα σας βρουν ενοικιαστή για το ακίνητό σας!** Αν εκμισθώνετε ακίνητα για φοιτητές, δηλώστε τα στο γραφείο στέγασης του πλησιέστερου πανεπιστημίου ή ΤΕΙ. Παράλληλα δημοσιεύστε αγγελίες στον Τύπο. Όσο σοβαρότερα είναι τα έντυπα στα οποία θα δημοσιεύσετε, τόσο σοβαρότεροι θα είναι και οι ενδιαφερόμενοι που θα εμφανιστούν.

2. ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ. Ο νόμος και οι διεθνείς συμβάσεις απαγορεύουν τον αποκλεισμό ενοικιαστών με βάση την εθνικότητα, το χρώμα, τη θρησκεία, το φύλο, την ηλικία, τις προσωπικές προτιμήσεις του καθενός κλπ. Επειδή η **μίσθωση είναι διαρκής σχέση, το πρωτεύον κριτήριο επιλογής μεταξύ πολλών υποψήφιων ενοικιαστών, δεν είναι το ύψος του μισθώματος που μας προσφέρουν, ούτε τα παραπάνω χαρακτηριστικά του, αλλά αποκλειστικά η φερεγγυότητα και συνέπεια του ενοικιαστή,** δηλαδή η δυνατότητά του να ανταποκρίνεται σταθερά και έγκαιρα κάθε μήνα στις οικονομικές υποχρεώσεις του από τη μίσθωση αυτή (μισθώματα, κοινόχρηστα και λογαριασμοί κοινής ωφέλειας), κάτι δηλαδή, που, δυστυχώς, εκ των πραγμάτων είναι δυσχερές να εκτιμηθεί προκαταβολικά! **Γι' αυτό μιλήστε προσωπικά και διεξοδικά με κάθε ενδιαφερόμενο, ενημερώστε τον για όλα αυτά και ιδιαίτερα σε μισθώσεις με μεγάλο αντικείμενο, αν πρόκειται για εντελώς άγνωστο σ' εσάς υποψήφιο μισθωτή, μη διστάσετε να του ζητήσετε στοιχεία για τη φερεγγυότητά του, ή να συνοπράψετε το μισθωτήριο κάποιου αξιόχρεου εγγυητή.**

3. ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΜΕ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ. Μην δέχεστε ποτέ "προκαταβολή" χωρίς υπογραφή μισθωτηρίου! Μην δώσετε ΠΟΤΕ κλειδιά ή δικαίωμα εγκατάστασης σε υποψήφιο ενοικιαστή, **πριν υπογράψετε οπωσδήποτε το έγγραφο μισθωτήριο που θα συμπληρώσετε εσείς ή θα συντάξει ο δικηγόρος σας, το οποίο θα αναφέρει τα πλήρη στοιχεία ταυτότητάς του, τον ΑΦΜ του, και τα στοιχεία συζύγου και των ατόμων που θα μένουν στο μίσθιο, τη χρήση του μισθίου κλπ.** Αν είναι αλλοδαπός, θα πρέπει να αναγραφεί και ο αριθμός της αδείας παραμονής του στη χώρα μας. **Μην νοικιάζετε ποτέ ακίνητο με δική σας τηλεφωνική σύνδεση! Ωστόσο αν ήδη μισθωμένο ακίνητό σας έχει τηλεφωνική σύνδεση, μεταβιβάστε την άμεσα, δωρεάν στο μισθωτή σας!**

4. ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ. Να χρησιμοποιείτε πάντοτε τα υποδείγματα μισθωτηρίων που διανέμονται από τα Γραφεία Ενημέρωσης της Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α. (Σοφοκλέους 15, Αθήνα, και σε όλες τις μεγάλες πόλεις της Ελλάδος) και αυτόματα, **μέσω της ηλεκτρονικής μας σελίδας!** για μισθώσεις με σημαντικό αντικείμενο (επαγγελματικές κλπ.) να απευθύνετε **πάντοτε στο Δικηγόρο σας!** Προσέξτε ιδιαίτερα και απευθυνθείτε **οπωσδήποτε σε Δικηγόρο** αν σας ζητηθεί να υπογράψετε μισθωτήριο συνταγμένο από το μισθωτή! Να καταθέτετε πάντοτε τα μισθωτήρια στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. σας, **μέσα σε 30 ημέρες από την ημερομηνία σύνταξής τους.**

5. ΔΙΑΡΚΕΙΑ. Ο νόμος ορίζει ότι οι μισθώσεις κατοικιών έχουν τριετή νόμιμη διάρκεια, **υποχρεωτική τόσο για τον ιδιοκτήτη - εκμισθωτή, όσο και για τον ενοικιαστή. Οι επαγγελματικές μισθώσεις έχουν δωδεκαετή διάρκεια και οι εμπορικές παίρνουν αυτόματη παράταση τεσσάρων ακόμη ετών αν ο εκμισθωτής δεν καταβάλει αποζημίωση 24 ενοικίων.** Η διάρκεια που συμφωνείται και αναγράφεται στις επαγγελματικές μισθώσεις είναι συνήθως μικρότερη, λαμβανομένου υπόψη ότι ο μισθωτής μπορεί να φύγει και πριν τη λήξη τους, αν περάσει **ένα έτος** από την έναρξή τους, **οφείλει όμως να προειδοποιήσει εγγράφως τον ιδιοκτήτη προ τριμήνου και να τον αποζημιώσει με ένα μηνιαίο μίσθωμα, επιστρέφοντας και την εγγύηση αν δεν εκκρεμεί οποιαδήποτε οφειλή.**

6. ΜΙΣΘΩΜΑ. Καθορίζεται ελεύθερα από τα ενδιαφερόμενα μέρη, όπως και η παραπέρα ετήσια προσαύξηση του. Να αναγράφεται στο μισθωτήριο ολόκληρο το μίσθωμα και το τέλος χαρτοσήμου 3,6% για τις επαγγελματικές μισθώσεις (καταργήθηκε στις μισθώσεις κατοικιών) και να προσδιορίζετε επακριβώς την ετήσια προσαύξηση. **Να μην αποδέχεστε ποτέ, ακόμα και τυχόν πρόταση του ενοικιαστή σας για δήλωση μικρότερου μισθώματος. Μην ξεχνάτε ποτέ ότι ο καλός μισθωτής είναι πάντοτε προτιμότερος από το καλό μίσθωμα. Γι αυτό μην επιδώκετε ποτέ παράλογα μισθώματα, γιατί τελικά θα βγείτε χαμένοι!**

7. ΧΡΗΣΗ. Να προσδιορίζετε πάντοτε ειδικά το σκοπό της χρήσης (ως κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία, κατάστημα, γραφείο, εργαστήριο, αποθήκη, χώρος στάθμευσης κλπ.) και το επαγγελματικό αντικείμενο (εμπορία ενδυμάτων, αυτοκινήτων κλπ.). **Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται αν θα χρησιμοποιηθεί ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφετέρια, κομμωτήριο, γυμναστήριο, εκπαιδευτήριο κλπ.), οπότε χρειάζεται προέγκριση και άδεια της αρχής η οποία εκδίδεται μόνο αν το μίσθιο πληροί συγκεκριμένες προϋποθέσεις εμβადού, πολεοδομικής νομιμότητας κλπ.**

8. ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ. Στοιχειώδης πράξη προνοίας για κάθε εκμισθωτή είναι να ασφαλίσει από την πρώτη μέρα της μίσθωσης κάθε ακίνητο που νοικιάζει σε τρίτους, κατοικία ή επαγγελματική στέγη. **Μην εκμισθώνετε ποτέ ανασφάλιστο ακίνητο, ιδιαίτερα τώρα που η ΠΟΜΙΔΑ έχει δημιουργήσει το μοναδικό πρόγραμμα ασφάλισης κτιρίων ΠΟΜΙΔΑ - INTERAMERICAN** που σας καλύπτει πλήρως από κάθε ατυχία, φυσική καταστροφή, ανευθύνη συμπεριφορά ή και κακοβουλία οποιουδήποτε σε βάρος της περιουσίας σας! Αν είστε ιδιοκτήτης όλου του κτιρίου ασφαλιστείτε και για την αστική ευθύνη διαχειριστή, ανελκυστήρα κλπ. **Υπολογίστε το ετήσιο κόστος της ασφάλισης στο πρόγραμμά μας που είναι χονδρικά μόνον περί τα 40 ευρώ για γκαρσονιέρα έως τριάρι, 50 ευρώ για τεσσάρι κ.ο.κ.!** **ΝΟΙΚΙΑΣΜΕΝΟ ΝΑΙ, ΑΝΑΣΦΑΛΙΣΤΟ ΟΧΙ!!!**

9. ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ. Να μην ξεχνάτε ποτέ ότι η μίσθωση ακινήτου, ιδιαίτερα της κατοικίας, είναι και αυτή μία **διαρκής ανθρώπινη σχέση,** γι αυτό και πρέπει να αντιμετωπίζετε τον αντισυμβαλλόμενο σας **πρώτα ως άνθρωπο!** Γενικά μην προσφεύγετε ποτέ στα δικαστήρια αν πρώτα δεν εξαντλήσετε κάθε περιθώριο συνεννόησης με τον ενοικιαστή σας! **Ιδιαίτερα σήμερα, είναι καθήκον μας να στηρίξουμε με κάθε τρόπο τους επαγγελματίες και τις επιχειρήσεις της χώρας μας, και στο κέντρο που χειμάζεται ιδιαίτερα, αλλά και στις τοπικές αγορές. Γι αυτό και οι ιδιοκτήτες ακινήτων έκαναν και θα κάνουν, οικειοθελώς και ο καθένας κατά την κρίση του, κάθε αναγκαία κατά περίπτωση συμφωνία και προσαρμογή των καταβαλλομένων ενοικίων, με στόχο, μέσα στη σημερινή κρίση, να μη χαθεί ούτε ένας από τους υπάρχοντες ενοικιαστές!**

10. ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΕ ΚΑΘΕ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗ! Η ΠΟΜΙΔΑ σας υπενθυμίζει ότι η μίσθωση αλλά και κάθε τροποποίηση, αναπροσαρμογή μισθώματος κλπ. είναι συναλλαγές με σοβαρότατες συνέπειες, συχνά ανεπανόρθωτες! Να είσατε λοιπόν πάντοτε προεκτικτικοί και να μην κάνετε καμιά ενέργεια αν δεν συμβουλευθείτε προηγουμένως το Δικηγόρο σας ή την οργάνωσή μας, **ιδιαίτερα αν δεν έχετε εμπειρία από εκμισθώσεις ακινήτων!** Γι αυτό πρέπει να είστε πάντοτε μέλη της οργάνωσής μας!



ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

A. ΔΙΑΡΚΕΙΑ:

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ:

B. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Κάθε συμφωνία των συμβαλλομένων ως προς το ύψος και τη διαμόρφωση του μισθώματος, όποτε και αν γίνει, είναι πάντοτε έγκυρη. Όμως οι σημερινές οικονομικές συνθήκες επιβάλλουν συχνά την συμβατική αναθεώρηση των συμφωνημένων μισθωμάτων, αν αυτά διαμορφώνονται βάσει υψηλών ετήσιων ποσοστών αυξήσεων που υπερβαίνουν ουσιαστικά τον την εξέλιξη του τιμαρίθμου, ή την τρέχουσα μισθωτική αξία των ακινήτων της περιοχής. Αν δεν υπάρχει συγκεκριμένη συμφωνία αναπροσαρμογής ή τα μέρη διαφωνούν, ισχύουν τα εξής:

1. ΣΤΑΔΙΑΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ. Πρώτα ερευνάται το μισθωτήριο για ύπαρξη συμφωνίας σταδιακής αναπροσαρμογής. Αν το μισθωτήριο ρητά ορίζει ότι η αύξηση συνεχίζεται και μετά, η συμφωνία είναι απόλυτα έγκυρη και ο ιδιοκτήτης πρέπει να φροντίζει για την επακριβή εφαρμογή της. Έγκυρη είναι σήμερα και η συμφωνία για ετήσια αύξηση του μισθώματος σύμφωνα με το ύψος του τιμαρίθμου. Αν το μισθωτήριο προέβλεπε ετήσια αναπροσαρμογή σε σταθερό ποσοστό κάθε χρόνο, αλλά μόνο για το συμβατικό χρόνο, η απόφαση 9/92 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου έχει κρίνει ότι αυτό ισχύει κατ'επέκταση και κατά τη διάρκεια της αναγκαστικής παράτασης της μίσθωσης.

2. ΚΑΤΩΤΑΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 6%. Εφόσον δεν υπάρχει καμία συμφωνία για σταδιακή αύξηση του ενοικίου, μετά την πρώτη διετία ερευνάται αν το μίσθωμα που εισπράττεται σήμερα είναι τουλάχιστον ίσο με το 6% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, με βάση τις σημερινές αντικειμενικές αξίες. Επί ακαλύπτων χώρων το ποσοστό είναι 4% ετησίως.

3. ΕΤΗΣΙΑ ΤΙΜΑΡΙΘΜΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ. Ο εκμισθωτής μετά από την διαδικασία αυτή της εφ'άπαξ διεκδίκησης του 6%, έχει δικαίωμα κάθε χρόνο να ζητά από τον μισθωτή την αύξηση του ενοικίου κατά ποσοστό 75% της μέσης ετήσιας αυξήσεως του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτός ανακοινώνεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (Ε.Σ.Υ.Ε. - απλή δωδεκάμηνη μεταβολή). Το ποσοστό της αύξησης του Δ.Τ.Κ. μεταδίδεται πάντοτε από το **24ωρο τηλεφωνικό δελτίο ειδήσεων της ΠΟΜΙΔΑ (τηλ. 210 32.28.500) και δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα μας και το περιοδικό μας.**

Η ετήσια αύξηση αυτή δίδεται πάντοτε πάνω στο καταβαλλόμενο μίσθωμα, ακόμη και όταν αυτό ήδη υπερβαίνει το 6%. Η αναπροσαρμογή του μισθώματος και στις δύο περιπτώσεις (6% ή ετήσια τιμαριθμική αύξηση) απαιτεί κατά τον νόμο έγγραφη (εξώδικη) όχληση του μισθωτή από τον εκμισθωτή, η οποία θα περιλαμβάνει λεπτομερή υπολογισμό του μισθώματος, ή του ποσοστού της ετήσιας αύξησής του, καθώς και πρόσκλησή του να το καταβάλει από την ημέρα κοινοποίησής του εγγράφου.

4. ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ. (Καλή πίστη-συναλλακτικά ήθη, άρθρο 288 Α.Κ.). Η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου έκρινε ότι το μίσθωμα μπορεί είτε να αυξηθεί, είτε και να μειωθεί, αν αυτό επιβάλλεται από την εφαρμογή των αρχών της καλής πίστεως και των χρηστών συναλλακτικών ηθών. Αυτό πρακτικά μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε περιπτώσεις μεγάλης απόκλισης του μισθώματος από τη σημερινή συναλλακτική πραγματικότητα, είτε προς τα επάνω είτε προς τα κάτω, και παρόδου αρκετού χρόνου από την κατάρτιση της συμφωνίας.

5. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΛΟΓΩ ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΥΝΘΗΚΩΝ. (Απρόβλεπτη μεταβολή των συνθηκών υπό τις οποίες συμφωνήθηκε μια περιοδική παροχή) μπορεί να διαταχθεί από το δικαστήριο σε κάθε περίπτωση, αν συντρέχουν και αποδειχθούν οι σχετικές προϋποθέσεις του άρθρου 388 Α.Κ. Την διάταξη αυτή προειδοποίησε ότι θα χρησιμοποιήσει δικαστικά το Υπουργείο Οικονομικών εναντίον των εκμισθωτών κτιρίων προς το Δημόσιο τομέα αν δεν δεχθούν τη μείωση και εν συνεχεία τριετές «πάγωμα» των μισθωμάτων που τους καταβάλει.

Γ. ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ –ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.

Καταγγελία εμπορικών μισθώσεων επιτρέπεται πάντοτε, ακόμη και κατά τη διάρκεια του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης για τούς εξής γενικούς λόγους:

- **για καθυστέρηση ή δυστροπία** στην καταβολή του ενοικίου, των τυχόν κοινοχρήστων και των λογαριασμών κοινής ωφέλειας που βαρύνουν το μισθωτή. Λεπτομέρειες κατωτέρω.
- **για αντισυμβατική μόνιμη παραχώρηση** της χρήσης του σε τρίτους (είτε υπομίσθωση, είτε πρόσληψη συνταίρου χωρίς την τήρηση των νόμιμων προϋποθέσεων του άρθρου 11 του Π.Δ. για τις εμπορικές μισθώσεις (μέχρι 65 %, ανακοίνωση στον ιδιοκτήτη και αύξηση 20%). Σε τέτοιες περιπτώσεις απαιτείται άμεση διαμαρτυρία του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, διαφορετικά αν αδιαφορήσει, θεωρείται ότι ανέχθηκε και αποδέχθηκε την παραχώρηση.
- **για κακή χρήση του ακινήτου** (σοβαρές φθορές από πρόθεση του ακινήτου κλπ., ή αντισυμβατική (απαγορευόμενη) αλλαγή της χρήσης του, π.χ. από συγκεκριμένη επαγγελματική χρήση σε άλλη).

10 ΕΙΔΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ – ΛΗΞΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:

- **Λόγω συμπλήρωσης 16ετίας, χωρίς καταβολή αποζημίωσης** (άρθ 58 επ. πδ. 34/95).
- **Λόγω συμπλήρωσης 12ετίας σε μισθώσεις ελευθέρων επαγγελματιών, ή του δημοσίου τομέα, όπου δεν ασκείται εμπορική επιχείρηση, χωρίς καταβολή αποζημίωσης.**
- **Λόγω συμπλήρωσης 12ετίας, με αποζημίωση 24 μηνιαίων μισθωμάτων.** Η αγωγή αυτή επιτρέπεται μόνον εντός εννέα μηνών από την συμπλήρωση της 12ετίας, με καταβολή της παραπάνω αποζημίωσης. Αν περάσει το εννεάμηνο χωρίς ο εκμισθωτής να ασκήσει αγωγή ζητώντας το μίσθιο, τότε η μίσθωση θεωρείται ότι παρατάθηκε αυτόματα για μια τετραετία από τη λήξη της (12+4=16). Κατά τη λήξη της 16ετίας ο εκμισθωτής δικαιούται να ζητήσει το μίσθιο χωρίς καμία αποζημίωση, όπως ανωτέρω αναφέρεται.
- **Λόγω ιδιόχρησης,** με αποζημίωση 16-30 μηνιαία μισθώματα, (30-40 μισθώματα αν ασκηθεί εντός διετίας το ίδιο επάγγελμα), (άρθρο 16 επ., βλ. προϋποθέσεις).
- **Λόγω ανοικοδόμησης.** (άρθρο 23 επ.) με αποζημίωση 12-18 μισθώματα, εκτός αν πρόκειται για ακάλυπτο χώρο, και υπό προϋποθέσεις.
- **Λόγω ιδιοκατοίκησης.** (άρθρο 37) με αποζημίωση 8 –18 μισθ., βλ. προϋποθέσεις.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΜΕΛΩΝ ΠΟΜΙΔΑ ΜΕ:



INTERAMERICAN

Μεγάλη και Σίγουρη



- **Λόγω μετατροπής της χρήσης του μισθίου** και πάλι σε κύρια κατοικία, **χωρίς αποζημίωση**. (άρθρο 38)
- **Λόγω κατεδάφισης κτιρίου** χαρακτηρισμένου ως ετοιμόρροπο, **χωρίς αποζημίωση**. (άρθρο 39).
- **Λόγω πτώχευσης του μισθωτή, χωρίς αποζημίωση**. (άρθρο 40).
- **ΔΕΝ καταβάλλεται αποζημίωση στην οικειοθελή αποχώρηση του μισθωτή.**

ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΜΙΣΘΩΤΗ:

Και ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει μία μίσθωση πριν από τη συμβατική ή νόμιμη λήξη της, (άρθρο 43, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 17 του ν. 3853/2010). Πορυποθέσεις:

1. Η καταγγελία πρέπει να είναι **έγγραφη** και να κοινοποιηθεί με δικαστικό επιμελητή στον εκμισθωτή.
2. Για να είναι έγκυρη πρέπει να έχει παρέλθει **έτος** από την έναρξη της μίσθωσης.
3. Η μίσθωση λύνεται **τρεις μήνες** μετά την ημέρα της κοινοποίησης της καταγγελίας.
4. Κατά την απόδοση του ακινήτου στον εκμισθωτή ο αποχωρών μισθωτής οφείλει να καταβάλει στον εκμισθωτή αποζημίωση ύψους ενός **μηνιαίου μισθώματος, δικαιούται όμως σε επιστροφή της εγγύησης που έχει καταβάλει**, αφού εξοφλήσει πρώτα κάθε άλλη εκκρεμότητα.
5. Αν δεν τηρηθεί επακριβώς η παραπάνω διαδικασία η μίσθωση δεν λύνεται και ο μισθωτής εξακολουθεί να οφείλει όλα τα επόμενα μισθώματα.



ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Όλες οι παλαιές και νέες μισθώσεις κύριας κατοικίας, διέπονται σήμερα αποκλειστικά από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, και από το άρθρο 4 του ν. 2235/94 το οποίο ορίζει ότι:

1. ΔΙΑΡΚΕΙΑ: Η μίσθωση κύριας κατοικίας **έχει τριετή ελάχιστη διάρκεια, υποχρεωτική και για τα δύο μέρη**, ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί βραχύτερος χρόνος. Συντόμηση της τριετίας επιτρέπεται μόνο με **νεότερη συμβολαιογραφική πράξη**, καταρτιζόμενη τουλάχιστον έξη μήνες μετά την έναρξη της μίσθωσης.

2. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ: Κάθε συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος είναι **απολύτως έγκυρη**. Σκόπιμο είναι κάθε τέτοια συμφωνία να περιλαμβάνεται στο μισθωτήριο.

3. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΤΡΙΕΤΙΑΣ: Στις περιπτώσεις που ο συμβατικός χρόνος ορίστηκε μικρότερος από την τριετία χωρίς να συμφωνηθεί ο τρόπος αναπροσαρμογής του ενοικίου για το υπόλοιπο διάστημα μέχρι τη συμπλήρωσή της, τότε το καταβαλλόμενο μίσθωμα μέχρι τη λήξη της τριετίας θα αυξάνεται ετησίως όπως και στις επαγγελματικές μισθώσεις ήτοι κατά **ποσοστό ίσο με 75% της αύξησης του τιμαρίθμου**, το ποσοστό της οποίας μεταδίδεται πάντοτε από το **24ωρο τηλεφωνικό δελτίο ειδήσεων της ΠΟΜΙΔΑ (τηλ. 210 32.28.500)** και δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα μας και το περιοδικό μας.

4. ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: Στις παραπάνω ρυθμίσεις υπάγονται μόνο οι μισθώσεις στις οποίες το μίσθιο χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία του μισθωτή. Δεν υπάγονται στις διατάξεις αυτές οι μισθώσεις για δευτερεύουσα ή εξοχική κατοικία, ή προσωρινή διαμονή. Αν το μίσθιο χρησιμοποιείται για **οικογενειακή στέγη**, πρέπει κατά τη σύνταξή του να αναγράφεται **το πλήρες ονοματεπώνυμο της/του συζύγου**.

5. ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΛΟΓΩ ΛΗΞΗΣ: **Μοναδική προϋπόθεση** για την καταγγελία μίσθωσης κύριας κατοικίας από τον εκμισθωτή είναι η **παρέλευση τριετίας από την έναρξή της**, ανεξάρτητα από το είδος της κατοικίας, το μέγεθος, και το χρόνο σύναψης της μίσθωσης.

6. ΥΠΕΝΘΥΜΙΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ: Η Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α. **ΥΠΕΝΘΥΜΙΖΕΙ** ότι ο **δίκαιος αγώνας μας για την απελευθέρωση των μισθώσεων διήρκεσε 19 χρόνια για να επιτύχουμε την ομαλή και επ' ωφελεία όλων, λειτουργία της αγοράς, και ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΕΙ** όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων ότι είναι **πολλοί εκείνοι που νοσταλγούν το ενοικιοστάσιο και αναζητούν προφάσεις για την επαναφορά του!**

Ας μην ξεχνούν λοιπόν ποτέ αφ ενός ότι ο **καλός μισθωτής είναι προτιμότερος από το «καλό» μίσθωμα** και αφ ετέρου ότι **δεν πρέπει ποτέ να φτάνουν στα δικαστήρια** εάν προηγουμένως δεν **εξαντλήσουν όλα τα μέσα συμβιβαστικής επίλυσης των διαφορών τους με τον ενοικιαστή τους!**

ΜΗ ΠΛΗΡΩΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ

Το πρόβλημα που δυστυχώς αντιμετωπίζουν όλο και συχνότερα σήμερα οι εκμισθωτές κάθε είδους ακινήτων, είναι η καθυστέρηση καταβολής των μισθωμάτων, άλλοτε από πραγματική οικονομική δυσκολία του μισθωτή, και άλλοτε από συστηματική ασυνέπεια στις υποχρεώσεις του. Στην πρώτη περίπτωση υπάρχει πάντοτε κατανόηση και υπομονή, στη δεύτερη όμως έχει μεγάλη σημασία ο τρόπος και ο χρόνος που ο κάθε ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης θα αντιδράσει, γιατί εκτός από τα μισθώματα που θα χάσει, θα υποχρεωθεί να πληρώσει ο ίδιος τόσο **τους ανεξόφλητους λογαριασμούς κοινής ωφελείας**, όσο και στη διαχείριση του κτιρίου τα **ανεξόφλητα κοινόχρηστα**. Αποβολή μισθωτή μπορεί να γίνει **μόνον** από αρμόδιο δικαστικό επιμελητή σε εκτέλεση **δικαστικής απόφασης**. **Νομικά υπάρχουν τρεις διαδικασίες που μπορεί να ακολουθήσει κανείς στα αρμόδια δικαστήρια:**

1. **Καταγγελία** της μίσθωσης σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα
2. **Αγωγή** για δυστροπία σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και
3. **Εκδοση διαταγής απόδοσης μίσθου**, χωρίς διεξαγωγή δίκης.

Η επιλογή της ενδεδειγμένης σε κάθε περίπτωση διαδικασίας, αποτελεί επιλογή και ευθύνη του Δικηγόρου σας, ανάλογα με τις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε μίσθωσης. Η δική σας η ευθύνη βέβαια εντοπίζεται στην επιλογή του κατάλληλου Δικηγόρου, ο οποίος θα μπορέσει να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά και όσο γίνεται ταχύτερα τη δυσάρεστη αυτή κατάσταση. Σε περίπτωση που δεν γνωρίζετε που να απευθυνθείτε, **το πανελλήνιο δίκτυο της ΠΟΜΙΔΑ** είναι η πιό φερέγγυα λύση!

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΜΕΛΩΝ ΠΟΜΙΔΑ ΜΕ:

KNAUF



INTERAMERICAN

Μεγάλη και Σίγουρη





ΟΔΗΓΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ – 10 ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

1. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑΣ

Ο πιο διαδεδομένος τρόπος επίλυσης των στεγαστικών αναγκών του αστικού πληθυσμού σε κατοικία και επαγγελματική στέγη είναι, από πολλές δεκαετίες σε παγκόσμια βάση, η κατασκευή και κατοίκηση σε πολυόροφα αστικά κτίρια. Η συγκατοίκηση όμως πολλών ανθρώπων στο ίδιο κτίριο έχει πλεονεκτήματα, αλλά και μειονεκτήματα, συνεργασία αλλά και συχνά και σημαντικές διαφορές και αντιδικίες, οι οποίες λύνονται αποκλειστικά από το αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο, με την ειδική σύντομη διαδικασία που εφαρμόζεται

και για τις μισθωτικές διαφορές. Η λειτουργία της συνιδιοκτησίας απαιτεί την ύπαρξη οργάνων (Διαχειριστής-Γενική Συνέλευση) καθώς και διαδικασιών. Αυτά προσδιορίζονται γενικά από το νόμο 3741/29 όπως ισχύει σήμερα, και ειδικότερα από τον ίδιο τον «κανονισμό πολυκατοικίας» που έχουν υπογράψει οι συμβαλλόμενοι και έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, ο οποίος αποτελεί και τον **«καταστατικό χάρτη» κάθε πολυόροφου κτιρίου.**

Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται με τον τρόπο και τις προθεσμίες που αναφέρεται στον κανονισμό και συνεδριάζει και αποφασίζει με τις πλειοψηφίες που αναφέρονται σ' αυτόν. Δικαίωμα συμμετοχής έχουν όλοι οι ιδιοκτήτες οποιασδήποτε ιδιοκτησίας στο κτίριο, οι οποίοι ψηφίζουν πάντοτε **κατά το μέγεθος των μερίδων τους στα χιλιοστά επί του οικοπέδου.** Σε κάθε Γενική Συνέλευση εκλέγεται πρόεδρος και γραμματέας για την τήρηση των πρακτικών, στα οποία πρέπει να καταγράφεται ποιοι παρέστησαν, πόσα χιλιοστά έχει ή εκπροσωπεί ο καθένας και τι αποφάσισαν. Τα πρακτικά καθαρογράφονται πάντοτε στο ειδικό βιβλίο πρακτικών της διαχείρισης. Η Γενική Συνέλευση συνήθως κατ' έτος εκλέγει ένα των συνιδιοκτητών ως διαχειριστή με ετήσια θητεία, ενώ σε πολλά κτίρια εκλέγεται και τριμελής διαχειριστική επιτροπή που βοηθά το διαχειριστή στο έργο του και ελέγχει τα οικονομικά του στοιχεία.

2. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Διαχειριστής πολυκατοικίας εκλέγεται ένας από τους συνιδιοκτήτες του, κατά προτίμηση κάτοικος του ίδιου κτιρίου. Συχνά, λόγω της απροθυμίας πολλών συνιδιοκτητών να εκτελέσουν τα καθήκοντα του διαχειριστή, οι συνιδιοκτήτες μαζί με το διαχειριστή, προχωρούν και στην εκλογή και βοηθού διαχειριστή, ο οποίος μπορεί να είναι ελεύθερος επαγγελματίας, ή ακόμη και εταιρία, ή και ο θυρωρός της πολυκατοικίας, σύμφωνα και με την ισχύουσα συλλογική σύμβαση εργασίας των θυρωρών, ο οποίος και επιμελείται τις πληρωμές και εισπράξεις έναντι μικρής προσαύξησης του μισθού του. Σε κάθε τέτοια περίπτωση χρειάζεται **στενή παρακολούθηση των εξελίξεων από το διαχειριστή** δεδομένου ότι απέναντι στη συνιδιοκτησία, υπεύθυνος για κάθε ζημιά είναι ο ίδιος ο διαχειριστής και όχι ο βοηθός του. Ο διαχειριστής λογοδοτεί στη Γενική Συνέλευση κατά το πέρας της θητείας του.

Πάντως η προφανής σε πολλά κτίρια απροθυμία ανάληψης των καθηκόντων του διαχειριστή αποτελεί δυστυχώς προοίμιο πολλών δεινών για το μέλλον της κατάστασης των κτιρίων της χώρας μας. **Συνιστούμε σε όλους τους συνιδιοκτήτες, και ιδιαίτερα σε όσους έχουν περισσότερες από μία ιδιοκτησία σε ένα κτίριο, να αναλαμβάνουν και να εκτελούν τα καθήκοντα του διαχειριστή, και να μην περιμένουν ότι κάποιος άλλος θα επιμεληθεί τα περιουσιακά τους στοιχεία!**

Κάθε διαχειριστής οφείλει να έχει στα χέρια του και να τηρεί τα εξής απλά έγγραφα, βιβλία και φακέλους:

1. Αντίγραφο της **πράξης σύστασης οροφокτησίας και κανονισμού** του κτιρίου. Αν δεν έχει παραλάβει κανονισμό από τον προκάτοχο του, μπορεί να το ζητήσει από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο αναφέροντας στην αίτησή του τον τόμο και αριθμό μεταγραφής του, που είναι γραμμένος σε όλα τα συμβόλαια των ιδιοκτησιών του ακινήτου, ή από το Συμβολαιογράφο που τον συνέταξε.

2. **Κατάσταση** των ονομάτων των συνιδιοκτητών του κτιρίου, με τις διευθύνσεις και τηλέφωνα τους.

3. **Βιβλίο πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης.**

4. **Βιβλίο Ταμείου** στο οποίο να καταχωρίζεται τις μηνιαίες εισπράξεις και πληρωμές.

5. **Φάκελο αποδείξεων δαπανών και καταστάσεων κατανομής κοινοχρήστων.**

6. **Φάκελο με όλα τα σημαντικά έγγραφα του κτιρίου** (άδεια και σχέδια οικοδομής, ανελκυστήρα, κεντρικής θέρμανσης, αποχέτευσης, αποδείξεις πληρωμής τελών σύνδεσης κτιρίου με αποχέτευση, συμβάσεις με συνεργεία καθαριότητας, ανελκυστήρα, προσωπικό κλπ.).

Τα παραπάνω έγγραφα, βιβλία και στοιχεία, καθώς και το εκάστοτε υπόλοιπο του διαχειριστικού ταμείου κάθε διαχειριστής **παραλαμβάνει από τον προηγούμενο και παραδίδει στον επόμενο διαχειριστή** με έγγραφη απόδειξη.

3. ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ - ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Ο διαχειριστής επιμελείται όλων των υποθέσεων της πολυκατοικίας, και εκτελεί κάθε απαραίτητη εργασίας συντήρησης ή επισκευής των κοινοχρήστων μερών του κτιρίου. Συχνά προβλέπεται ότι μπορεί μόνος του να προβαίνει σε δαπάνες μέχρι κάποιο όριο, πέρα από το οποίο χρειάζεται απόφαση της γενικής Συνέλευσης. Φροντίζει για την διανομή των λογαριασμών κοινοχρήστων και την έγκαιρη είσπραξή τους, καθώς και την εξόφληση των λογαριασμών κοινής ωφέλειας που βαρύνουν την πολυκατοικία. **Όλοι οι συνιδιοκτήτες και ένοικοι οφείλουν να βοηθούν το διαχειριστή στο έργο του.**

Στις καινούργιες πολυκατοικίες, είναι πολύ σημαντικό ο πρώτος διαχειριστής, να είναι πρόσωπο ικανό να δρομολογήσει τη σωστή λειτουργία του κτιρίου, να ολοκληρώσει τον κοινόχρηστο εξοπλισμό και να τον θέσει σε λειτουργία, να επιλέξει το προσωπικό του κτιρίου. Πρώτο μέλημά του είναι να συγκεντρώσει το αρχικό κεφάλαιο (αποθεματικό) του ταμείου της πολυκατοικίας, σύμφωνα με τον κανονισμό, που θα του επιτρέπει να αντιμετωπίζει τις τρέχουσες δαπάνες, λογαριασμούς κλπ., μέχρις ότου τις εισπράξει από τους ενοίκους τον επόμενο μήνα.

Στα καθήκοντα του διαχειριστή είναι και η επιλογή και πρόκληση του προσωπικού της πολυκατοικίας. Οι απαραίτητες νομικές διαδικασίες πρόσληψης περιγράφονται αναλυτικά στην ισχύουσα συλλογική σύμβαση ΠΟΜΙΔΑ-θυρωρών και καλό είναι να τις διαβάσετε προσεκτικά πριν από κάθε κίνησή σας. Η απόλυση θυρωρού αποφασίζεται έγκυρα μόνον από τη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών του κτιρίου και με ελάχιστο ποσοστό 501 ψήφων. Περισσότερα στην σελίδα «Προσωπικό Κτιρίων» του www.idioktisia.gr

4. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Όλοι οι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι να συμμετέχουν στις κοινές δαπάνες, όπως ορίζει ο κανονισμός, και να καταβάλουν έγκαιρα στο διαχειριστή την αναλογία τους. Οι μη χρησιμοποιούμενες (κλειστές) ιδιοκτησίες εξακολουθούν να βαρύνονται με πλήρη συμμετοχή, εκτός από τη θέρμανση όπου ενδέχεται ο κανονισμός να προβλέπει κάποια μείωση, και με τις συγκεκριμένες προϋποθέσεις που προβλέπεται η μείωση αυτή. Για τις μισθωμένες ιδιοκτησίες, τα κοινόχρηστα καταβάλλονται από τους ενοικιαστές τους, όμως, σε περίπτωση άρνησης πληρωμής

τους, τελικά υπεύθυνοι απέναντι στη συνιδιοκτησία είναι οι ιδιοκτήτες τους. **Γ' αυτό και ο διαχειριστής πρέπει να ενημερώνει αμέσως κάθε ιδιοκτήτη μισθωμένης ιδιοκτησίας για την καθυστέρηση πληρωμής από τον ενοικιαστή του, ζητώντας του να τα καταβάλει ο ίδιος!** Μόνον αυτό θα ενεργοποιήσει άμεσα τον ιδιοκτήτη να ζητήσει την εξόφληση της οφειλής από τον υπόχρεο ενοικιαστή ή αλλιώς να λάβει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα.

Η συνιδιοκτησία βαρύνεται με τις δαπάνες καθαρισμού, φωτισμού, δημοτικών τελών, ύδρευσης των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων, με τις αμοιβές και εισφορές για το θυρωρό, την καθαρίστρια, τον κηπουρό, με τις δαπάνες επισκευής της ταράτσας, των προσόψεων και γενικά των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου.

Ειδικότερα στις δαπάνες για αντικατάσταση ή ανακαίνιση ανελκυστήρα και κεντρικής θέρμανσης βαρύνονται οι ιδιοκτησίες που εξυπηρετούνται από τις εγκαταστάσεις αυτές, κατά το λόγο της αντίστοιχης στήλης, και όχι, π.χ., τα καταστήματα του ισόγειου του κτιρίου που δεν θερμαίνονται και δεν χρησιμοποιούν ανελκυστήρα.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΚΤΙΡΙΩΝ ΜΕΛΩΝ ΠΟΜΙΔΑ
ΜΕ ΤΗΝ



Τέλος στις σωληνώσεις ύδρευσης, αποχέτευσης και κεντρικής θέρμανσης η συνιδιοκτησία βαρύνεται για τα κοινόχρηστα τμήματά τους, ενώ για τα τμήματα που εξυπηρετούν μόνο μια ιδιοκτησία ευθύνεται ο ιδιοκτήτης της.

5. ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Κάθε φθινόπωρο, πριν από την έναρξη λειτουργίας της κεντρικής θέρμανσης, ο διαχειριστής πρέπει να καλέσει το συνεργείο για την τακτική συντήρηση του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου. Ο τρόπος κατανομής των δαπανών θέρμανσης στις παλαιότερες πολυκατοικίες καθορίζεται από τον πίνακα κατανομής αναλογιών, πολλοί κανονισμοί προβλέπουν μειωμένη συμμετοχή σε ιδιοκτησίες που παραμένουν κλειστές και αχρησιμοποίητες, εφόσον τα σώματα έχουν κλειστές στρόφιγγες και έχει ενημερωθεί προκαταβολικά η διαχείριση γι' αυτό. Στις νεώτερες πολυκατοικίες με σύστημα αυτονομίας ένα ποσοστό των δαπανών, περίπου το 20%, κατανέμεται σε όλες τις ιδιοκτησίες, ενώ το μεγαλύτερο μέρος κατανέμεται στις ιδιοκτησίες βάσει των θερμίδων και των ωρών κατανάλωσης, χωρίς όμως να επιτυγχάνεται οικονομία. Πραγματική αυτόνομη χρέωση αλλά και οικονομία στην κατανάλωση εξασφαλίζουν μόνον τα νεώτερης τεχνολογίας συστήματα που καταγράφουν τις εκλυόμενες θερμίδες ανά θερμαντικό σώμα, τα οποία τώρα εφαρμόζονται και στη χώρα μας στα υπάρχοντα συστήματα κεντρικής θέρμανσης.

Προσοχή, επειδή ενδέχεται κάποιοι να επιχειρήσουν να σας παραδώσουν ποσότητα πετρελαίου θέρμανσης μικρότερη από αυτή που παραγγείλατε, **κατά την παραλαβή πετρελαίου θέρμανσης πρέπει ο διαχειριστής να είναι πάντοτε παρών**, να γνωρίζει τις ακριβείς διαστάσεις της δεξαμενής του, έτσι ώστε να ξέρει σε πόσα λίτρα καυσίμου αντιστοιχεί το κάθε εκατοστό στη βέργα μέτρησης. Εφόσον η δεξαμενή σας είναι ορθογώνια παραλληλεπίπεδη, πρέπει να ξέρει πόσα λίτρα πετρελαίου αντιστοιχούν σε κάθε εκατοστό ύψους της δεξαμενής σας, αρκεί να κάνει την παρακάτω πράξη:

(μήκος σε εκατοστά) Χ (πλάτος σε εκατοστά) δια 1.000. Πρακτική συμβουλή: Μην παραγγέλετε πετρέλαιο σε αγνώστους προμηθευτές και επιχειρήσεις.

Αν αντίθετα, ανήκετε στους τυχερούς που εμπρός από το ακίνητό τους διέρχεται αγωγός φυσικού αερίου, σπεύσατε να συνδεθείτε και απαλλαγείτε από όλα τα προβλήματα! Σύμφωνα με πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις, **η απλή πλειοψηφία των 501 χιλιοστών της γεν. συνέλευσης των συνιδιοκτητών μπορεί να αποφασίσει την αλλαγή του καυσίμου σε φυσικό αέριο** και κάθε άλλη απαραίτητη εργασία. Η δίοδος σωληνώσεων παροχής φυσικού αερίου μέσα από κοινόχρηστους χώρους, επιτρέπεται χωρίς να χρειάζεται κάποια ιδιαίτερη διαδικασία ή άδεια, επιτρέπεται δε η χρησιμοποίηση φυσικού αερίου και από μεμονωμένους χρήστες μέσα σε πολυκατοικία, υπό προϋποθέσεις.

6. ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Όλοι σχεδόν οι οργανωμένοι κανονισμοί πολυκατοικιών ρητά επιβάλλουν στο διαχειριστή να προβαίνει σε ασφάλιση των κοινόχρηστων μερών και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας από πυρκαϊά, πλημμύρα, έκρηξη, σεισμό και τους λοιπούς συνήθεις κινδύνους. Το κέρδος σε περίπτωση ζημιάς τους δεν είναι μόνον ότι θα αποκατασταθούν οι ζημιές, αλλά και ότι θα αποφευχθούν οι μετέπειτα συγκρούσεις των συνιδιοκτητών σχετικά με την κάλυψη της σοβαρότατης δαπάνης αποκατάστασης. Ο διαχειριστής οφείλει συνεπώς όχι μόνον να ασφαρίζει τα κοινόκτητα αλλά και να παροτρύνει τους συνιδιοκτήτες να ασφαλίζουν και τις ιδιοκτησίες τους από τους συνήθεις κινδύνους, δεδομένου ότι όταν αυτοί επέλθουν, π.χ. πυρκαϊά, ή, το πλέον σύνθητες, ζημιές σε υποκείμενα διαμερίσματα από διαρροή υδάτων από το υπερκείμενο, ο υπαίτιος θα αναγκαστεί να αποζημιώσει και τις ζημιές σε άλλες ιδιοκτησίες του κτιρίου.

Το πρόγραμμα ασφάλισης κοινοχρήστων χώρων «ΠΟΜΙΔΑ-INTERAMERICAN» καλύπτει πλήρως όλους τους παραπάνω κινδύνους, τη λειτουργία των ανελκυστήρων καθώς και την αστική ευθύνη του διαχειριστή για ατυχήματα τρίτων. Πληροφορίες από το Γραφείο Ασφάλισης Κτιρίων της ΠΟΜΙΔΑ, τηλ. 210-3230400, insurance@pomida.gr, και από την η σελίδα «Ασφάλισης Κτιρίων» του www.idioktisia.gr

7. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Οι χώροι στάθμευσης που βρίσκονται στο ανοικτό τμήμα της πυλωτής συνήθως ανήκουν έγκυρα κατ' αποκλειστική χρήση σε συγκεκριμένες ιδιοκτησίες, θεωρούνται παρακολουθήματα των ιδιοκτησιών αυτών και δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χωριστής ιδιοκτησίας, αντίθετα με τις κλειστές θέσεις του ισογείου και τις θέσεις του υπογείου. Χώροι στάθμευσης στην πυλωτή που έχουν δημιουργηθεί με νόμιμα μεταγραφμένα συμβόλαια με χιλιοστά επί του οικοπέδου, είναι τυπικά άκυρες ως ανεξάρτητες ιδιοκτησίες αλλά όμως **απόλυτα έγκυρες («κατά μετατροπή»)** ως δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης από ιδιοκτήτη χώρου οριζόντιας ιδιοκτησίας κύριας χρήσης μέσα στην πολυκατοικία. Περισσότερα στην αντίστοιχη σελίδα του www.idioktisia.gr

8. ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΜΕΡΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ-ΔΗΛΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ

Σε πολλές, παλαιές κυρίως, πολυκατοικίες, υπάρχει το πρώην διαμέρισμα του θυρωρού το οποίο ο διαχειριστής εκμισθώνει για λογαριασμό της συνιδιοκτησίας, και τα έσοδά του συγκεντρώνονται, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, σε ειδικό λογαριασμό της διαχείρισης, για να χρηματοδοτούνται τα έξοδα επισκευών του κτιρίου. Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 2238/94 περί φορολογίας εισοδήματος, τα μισθώματα που εισπράχθηκαν καθ' όλη τη διάρκεια του έτους **πρέπει να δηλωθούν από το διαχειριστή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής του κτιρίου μέχρι την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.** Ο διαχειριστής οφείλει να υποβάλλει τις σχετικές δηλώσεις σε τρία αντίτυπα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της διεύθυνσης της πολυκατοικίας και να καταβάλλει ως **φόρο εισοδήματος ποσοστό 25%** επί των εισπραχθέντων μισθωμάτων. Με τον τρόπο αυτό απαλλάσσονται από κάθε άλλη φορολογική υποχρέωση οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου, και σε περίπτωση που θα χρειαστεί βεβαίωση δήλωσης του καταβαλλομένου μισθώματος, εκδίδεται μία και μόνη βεβαίωση, στο όνομα της διαχείρισης.

9. ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ

Σε κάθε πολυόροφη οικοδομή η εγκατάσταση που καθημερινά «δίνει εξετάσεις» είναι ο ανελκυστήρας, ο οποίος στην πραγματικότητα είναι ένα μεταφορικό μέσο, και σαν τέτοιο χρειάζεται προσοχή στην κατασκευή του, στην ασφαλή λειτουργία του, στην επιμελή συντήρησή του και την ασφάλισή του για ζημιές στον ίδιο ή αστική ευθύνη προς τρίτους. Η εικόνα του και η κατάστασή του χαρακτηρίζει ολόκληρο το κτίριο.

Ο διαχειριστής θα πρέπει να ενημερωθεί από την ιστοσελίδα της ΠΟΜΙΔΑ για τη νόμιμη αδειοδότηση, λειτουργία, συντήρηση και επιθεώρηση ασφαλείας των παλαιών και νέων ανελκυστήρων, να γνωρίζει να εκτελεί τη διαδικασία απεγκλωβισμού ατόμων από το θάλαμο και σε κάθε βλάβη του να καλεί το συνεργείο συντήρησης ή την Πυροσβεστική Υπηρεσία (τηλ. 199). Στη χώρα μας εφαρμόζεται σταδιακά η σύσταση της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την επιθεώρηση ασφαλείας των παλαιών ανελκυστήρων. Οι προθεσμίες για κάθε ανελκυστήρα, ο κατάλογος των πιστοποιημένων εταιρειών επιθεώρησης ανελκυστήρων και το κείμενο της σχετικής ΚΥΑ δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα μας www.idioktisia.gr. Η ΠΟΜΙΔΑ διανέμει στα μέλη της **πλήρες υπόδειγμα συμφωνητικού συντήρησης ανελκυστήρα** ώστε να είναι σαφή τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις συντηρητή & διαχειριστή.

10. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΠΡΟΣΩΠΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΘΗΝΑΣ

Ο Δήμος Αθηναίων συνεχίζει σε μόνιμη μορφή το πρόγραμμα εξωραισμού των προσώπων των ιδιωτικών κτιρίων της πόλης. Το πρόγραμμα προβλέπει σημαντικότερες διαδικαστικές διευκολύνσεις αλλά και οικονομική ενίσχυση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών ακινήτων. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες και διαχειριστές πολυκατοικιών της Αθήνας μπορούν να απευθύνονται καθημερινά στην «Αναπτυξιακή Εταιρεία», του Δήμου Αθηναίων, Κολωνού 34, 10437, Αθήνα, prosopsi@aeda.gr τηλ. 210 5203120. Περισσότερα στην αντίστοιχη σελίδα του www.idioktisia.gr



ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΔΗΛΩΣΑΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΩΝ ΤΗΣ ΠΟΜΙΔΑ

«ΟΙΚΟ-ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ»

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΡΟΙΟΝΤΑ	ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	ΕΚΠΤΩΣΗ
	Ολοκληρωμένο πρόγραμμα θερμομόνωσης-λειτουργικής αναβάθμισης κτιρίων “KNAUF – Όλα κάτω από μια στέγη”	KNAUF ΓΥΦΟΠΟΙΑ ΑΒΕΕ Ευριπίδου 10, 176 74 Καλλιθέα & Πανελλήνιο Δίκτυο Αντιπροσώπων Τηλ. +30 210 9310567, Fax: +30 210 9310568 www.knauf.gr knauf@knauf.gr	15%
	Θερμομονωτικά συστήματα ενεργειακών κουφωμάτων αλουμινίου ALUMINCO	ALUMINCO A.E. Οινόφυτα Βοιωτίας 32011 Τηλ. +30 22620 47000 -274, Fax: +30 22620 47095 www.aluminco.gr	10%
	Σύγχρονα θερμομονωτικά υλικά και συστήματα δόμησης και αναβάθμισης κτιρίων YONG-THRAKON	YONG-THRAKON Hellas Τηλ:+30 210 3633512-3, Fax: +30 210 3640230 Λεωφ. Συγγρού130, 7ος Όροφος, 17671, Αθήνα www.ytong.gr www.thrakon.gr	15%
	Χρώματα εξωτερικών & εσωτερικών χώρων και ενεργειακής εξοικονόμησης VITEX	VITEX - ΑΦΟΙ ΓΙΑΝΝΙΔΗ Α.Ε. Ήμερος Τόπος, Τ.Θ. 13919 Ασπρόπυργος Τηλ: +30 210 5589500, Fax: +30 210 4835007 www.vitex.gr info@vitex-hermes.gr	10%
	Χρώματα & συστήματα θερμομόνωσης κελύφους και στέγης κτιρίων BIOCLIMA	DRUCKFARBEN HELLAS AE Λεωφ. Μεγαρίδος19300, Θέση Καλλιστήρι - Ασπρόπυργος Τηλ: +30 210 5519300, Fax: +30 210 5519301 www.druckfarben.gr paints.info@druckfarben.gr	10%
	Εξωτερική θερμομόνωση Χρώματα CAPAROL	NOVENTA A.E. Ρεθύμνου 1, Αθήνα 10682 Τηλ. +30 210 8218502, Fax: +30 210 8218201 www.noventa.gr info@noventa.gr	10%
	Αντηλιακές μεμβράνες υαλοπινάκων 3M	3M HELLAS ΜΕΠΕ Λ. Κηφισίας 20, Μαρούσι 15125 Τηλ. +30 210 6885221, Fax: +30 210 6843281 www.3M.gr tkonstantinidis@mmm.com	10-15%
	Είδη υγιεινής Υδραυλικά Ειδικότητα: Πλακίδια, νέα και όλα τα παλαιά σχέδια ΤΟ ΠΑΛΑΙΟ ΠΛΑΚΑΚΙ	ΣΤΡΑΤΟΣ ΨΑΡΑΔΕΛΛΗΣ Αριστοτέλους 16, Αθήνα 10432 Τηλ. +30 210 5240092, Fax: +30 210 5202936 psaradellhs@yahoo.gr	15%
	Εγκαταστάσεις, ανακαινίσεις, επισκευές, συντηρήσεις ανελκυστήρων THYSSEN	THYSSENKRUPP ELEVATORS HELLAS S.A. Σεπολίων 37, Αθήνα, 10445 Τηλ. +30 210 8252766, Fax: +30 210 8259777 kmelev@otenet.gr	5 - 10%
	Ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμιση κατοικιών & επαγγελματικών χώρων ΑΛΚΥΩΝ	ΑΛΚΥΩΝ R.E.BUILDING SERVICES Λ. Βουλαγιμένης 170, Δάφνη, Τηλ. +30 210 9732777 www.alkyongroup.gr alkserv@otenet.gr	12%
	Ανακαινίσεις-αναβαθμίσεις επαγγελματικών και ιδιωτικών χώρων	ΜΕΤΑΠΛΑΣΗ – ΚΤΙΡΙΑΚΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ Σαλαμίνος 42, Μαρούσι Τ.Κ 15124, Τηλ. +30 210 6128641, Fax: +30 210 6128906 www.metaplasis.gr contact@metaplasis.gr	13%
	Πράσινη αναβάθμιση κατοικιών	ΕΥ ΕΡΓΩ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Σολωμού 9, Νέο Ψυχικό, 154 51 Αθήνα Τηλ: +30 210 6746640, Fax: +30 210 6749413 www.kanetoprasino.gr info@kanetoprasino.gr	15%
	Σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης τοίχων, οροφών, ανοιγμάτων	POLYKEM AE Οδός Λεύκης 111, 145 68 Κρουονέρι Αττικής, Τηλ. +30 210 8161857, Fax: +30 210 8161506 www.polykem.gr info@polykem.gr	10%
	Εξωτερική θερμομόνωση κτιρίων	JUBILAND ΕΠΕ Λ. Κηφισίας 119 – Εμπ.Κέντρο FORUM, 15124 Μαρούσι Τηλ 210 6124 217 www.jubiland.gr info@jubiland.gr	15 - 25%
	NEOPOR, πρωτοποριακό μονωτικό υλικό της BASF από διογκωμένη πολυστερίνη	ΑΥΛΙΔΑ: ΜΟΝΩΣΗ-ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑ ΑΒΕΕ 70 χλμ. Εθν. Οδού Αθηνών-Λαμίας, Αυλίδα Τηλ: +30 22620 89850-1, Fax: +30 22620 89852 www.monosi-syskevasia.com monosi@otenet.gr	10%
	Μονώσεις κάθε είδους βιομηχανικά-σταμπωτά δάπεδα, υδρορροές αλουμινίου	ΕΥΒΟΙΑ: ΑΝΔΡΕΟΥ Α.Ε. Ι. Κιαπέκου (Πάρκο Λαού) Χαλκίδα Τηλ. +30 22210 79950, Fax: +30 22210 79700 www.andreoy.gr info@andreoy.gr	10%
	Νέα υλικά εξωτερικής θερμομόνωσης και στεγάνωσης υψηλών προδιαγραφών	ΑΡΓΟΛΙΔΑ: FIBREX HELLAS A.E. 3ο χλμ. Αργούς – Ινάχου, Αργός Τηλ. +30 27510 24988, Fax: +30 27510 24780 www.fibrexhellas.gr info@fibrexhellas.gr	15%

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΜΕΛΩΝ ΠΟΜΙΔΑ ΜΕ:



Μεγάλη και Σίγουρη

10 ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΝΑ ΓΙΝΕΤΕ ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ ΠΟΜΙΔΑ:

Κάθε μέλος της Ένωσης Ιδιοκτητών Ελλάδος, (κεντρικού σωματείου της ΠΟΜΙΔΑ) αποκτά από τη στιγμή εγγραφής του μέχρι το τέλος του ημερολογιακού έτους για το οποίο πληρώνει, την κάρτα μέλους με τα στοιχεία επαφής του με την οργάνωση και το δικαίωμα να επισκέπτεται όσες φορές χρειάζεται το Γραφείο Ενημέρωσης (Σοφοκλέους 15) και να ενημερώνεται σχετικά με την ακίνητη ιδιοκτησία του με τους εξής τρόπους:

- 1. ΠΡΟΦΟΡΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΕΜΠΕΙΡΟΥΣ ΝΟΜΙΚΟΥΣ**, μέλη του Δ.Σ. του σωματείου μας, από το Γραφείο Ενημέρωσης.
- 2. ΠΡΟΦΟΡΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΜΠΕΙΡΟ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟ ΜΑΣ** καθ' όλη την περίοδο υποβολής των φορολογικών δηλώσεών τους (Δευτέρα και Πέμπτη 6-8 μ.μ.).
- 3. ΠΡΟΦΟΡΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΕΜΠΕΙΡΟΥΣ ΤΕΧΝΙΚΟΥΣ ΜΑΣ** καθ' όλη την περίοδο υποβολής δηλώσεων νομιμοποίησης χώρων (Δευτέρα και Πέμπτη 6-8 μ.μ.).
- 4. ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ "HELP LINE"**, κάθε μέρα, Δευτέρα ως Παρασκευή, 3-5 μ.μ. το απόγευμα, στον τηλεφωνικό αριθμό και με τον ειδικό κωδικό που αναγράφεται στην κάρτα μέλους τους, ή στο e-mail που έλαβαν κατά τη διαδικτυακή εγγραφή τους.
- 5. ΕΤΟΙΜΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ** μισθωτηρίων κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, εξοχικών, φοιτητικών, αγρομισθώσεων, τροποποιήσεων, υπομισθώσεων κλπ.
- 6. ΤΟΝ ΟΔΗΓΟ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΚΑΙ ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ** με όλα τα βασικά που πρέπει να γνωρίζει ένας ιδιοκτήτης και εκμισθωτής ακινήτου ή διαχειριστής κτιρίου.
- 7. ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ** μας "ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ" στο σπίτι τους.
- 8. ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΑ ΣΕΜΙΝΑΡΙΑ** από τους πλέον ειδικούς για τα θέματα που μας απασχολούν.
- 9. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΜΑΣ**, όπως ασφάλιση κτιρίων και κοινοχρήστων χώρων, εκπαιδευτικό πρόγραμμα υλικών και υπηρεσιών ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων, δωρεάν εκτίμηση των ακινήτων τους, διαχείριση πολυκατοικιών, νομική βοήθεια στο εξωτερικό.
- 10. ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΤΙΑΚΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΜΑΣ!** Κάθε εγγραφόμενος αποκτά αυτοστιγμεί username και password για την άμεση, μέρα και νύχτα, πρόσβαση μέχρι το τέλος του ημερολογιακού έτους για το οποίο πληρώνει, στην Περιοχή Μελών της ιστοσελίδας μας www.idioktisia.gr, στην «ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ» ΤΗΣ ΠΟΜΙΔΑ για ανάγνωση και εκτύπωση πολλών δεκάδων χρήσιμων εγγράφων (νόμων, εγκυκλίων, οδηγιών, υποδειγμάτων κλπ καθώς και ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΩΝ ON-LINE προς τους ειδικούς μας!

ΚΑΙ 5 ΤΡΟΠΟΙ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΗΣ ΣΥΝΔΡΟΜΗΣ ΣΑΣ (40€):

1. Με μετρητά στο κεντρικό γραφείο μας Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, 4^{ος} όροφος.
2. Με την πιστωτική σας κάρτα μέσα από την ηλεκτρονική σελίδα μας www.pomida.gr
3. Με επώνυμη κατάθεσή σας στην Τράπεζα Πειραιώς (λογ. 5032-045921-341), στη EUROBANK (λογ. 0026.0222.81.0100779993), στην ΕΜΠΟΡΙΚΗ Τράπεζα (λογ. 84 64 95 54), το Ταχυδρ. Ταμειτήριο (POSTBANK) (λογ. 88534241-1) την ASPIS BANK (λογ. 101-03-6362).
4. Με ταχυδρομική επιταγή προς την «ΕΝΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ», Post Restant Κεντρικό Ταχυδρομείο Αθηνών, Αθήνα 102.00, γράφοντας το ονοματεπώνυμο και την διεύθυνσή σας.
5. Μέσω του ασφαλιστή σας της «INTERAMERICAN» κατά την εγγραφή και ταυτόχρονη ασφάλισή σας στο πρόγραμμά μας ασφάλισης κτιρίων ΠΟΜΙΔΑ - INTERAMERICAN.

Η ετήσια συνδρομή μειώνεται στα 25 ευρώ στις εξής δύο περιπτώσεις:

- A. Αν ταυτόχρονα με τη συνδρομή του τρέχοντος έτους (40 ευρώ), καταβάλετε με οποιοδήποτε τρόπο και τη συνδρομή ενός έως τεσσάρων ακόμη επομένων ετών.
- B. Αν συμμετέχετε στο πρόγραμμά μας της ομαδικής ασφάλισης κτιρίων.

ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ 15 & ΑΙΟΛΟΥ, ΑΘΗΝΑ 10551

Τηλ. Γραμματείας 210-32 13 211 • Τηλ. Ειδήσεων 32.28.500 • Fax 32.52.470 • www.idioktisia.gr • mail@pomida.gr

ΑΛΛΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΓΙΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΜΑΣ:

Η ΠΟΜΙΔΑ έχει εξασφαλίσει τα εξής προγράμματα ειδικών υπηρεσιών προς τα μέλη των σωματείων της, τα οποία σχετίζονται άμεσα με την ιδιότητά τους ως ιδιοκτητών κάθε είδους ακινήτων:

ΠΟΜΙΔΑ – ΟΙΚΟΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ πρόγραμμα αγοράς υλικών και υπηρεσιών ενεργειακής και λειτουργικής αναβάθμισης με ειδικές εκπτώσεις για τα μέλη μας από όλη τη χώρα, www.pomida.gr

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ και κάθε είδους υπηρεσίες κοινοχρήστων πολυκατοικιών και μεγάρων, ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων, από την εξειδικευμένη εταιρεία «**ΑΛΚΥΩΝ GROUP SERVICES**», τηλ. 210 9732777, www.alkyongroup.gr

ΔΩΡΕΑΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ των μελών μας, στην Αττική και πολλές μεγάλες πόλεις της χώρας. Πληροφορίες από την ιστοσελίδα μας www.pomida.gr και το Γραφείο Ενημέρωσης της ΠΟΜΙΔΑ.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΟΥ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ & ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, έγκυρο περιοδικό για νομικά θέματα μισθώσεων, συνιδιοκτησίας κλπ. με έκπτωση 20% από τις Εκδόσεις **B. Κατσαρός**, Ασκληπιού 26-28, τηλ. 210 3600702, www.v-katsaros.gr. Ετήσια συνδρομή μελών: ιδιώτες: 38 ευρώ, εταιρίες: 80 ευρώ.

ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕΣΩ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ από τη δωρεάν υπηρεσία **RENTO**, www.rento.gr, με δωρεάν φωτογράφιση ακινήτων των μελών μας.

ΔΩΡΕΑΝ ΠΡΟΣΒΑΣΗ στο διαδικτυακό πρόγραμμα υπολογισμού αντικειμενικών αξιών e-axies της εταιρίας λογισμικού "**B-LOGICA**", www.blogica.com

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΟΒΟΗΘΕΙΑΣ P.L.A.N. (Property Legal Advice Network), νομική βοήθεια σε θέματα ακίνητης περιουσίας σε άλλες χώρες, μέσω του δικτύου μελών της Διεθνούς Ενώσεώς μας (UIPI) www.pomida.gr

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΜΕΛΩΝ ΠΟΜΙΔΑ ΜΕ:



INTERAMERICAN

Μεγάλη και Σίγουρη



ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ – ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ «ΠΟΜΙΔΑ-INTERAMERICAN»

Το πρόγραμμα ομαδικής ασφάλισης των κτιρίων των μελών της ΠΟΜΙΔΑ, το οποίο σήμερα υλοποιείται από την εταιρεία «INTERAMERICAN», είναι το μεγαλύτερο πρόγραμμα ομαδικής ασφάλισης κτιρίων στη χώρα μας. Το πρόγραμμα ήταν αντικείμενο μελέτης και καρπός μειοδοτικού διαγωνισμού που προκηρύχθηκε με αίτημα της ΠΟΜΙΔΑ μέσω της Ένωσης Ασφαλιστικών Εταιρειών Ελλάδος (ΕΕΑΕ) και με πρόσκληση όλων των ασφαλιστικών Εταιρειών της χώρας και συμμετοχή πολλών από αυτές.

Η ΠΟΜΙΔΑ προσκαλεί όλα τα μέλη των σωματείων της σε όλη τη χώρα, αλλά και όσους θέλουν τώρα να γίνουν μέλη της, να συμμετάσχουν στο πρόγραμμα, εξασφαλίζοντας:



1. Πλήρη κάλυψη κτιρίων από ουσιαστικά όλους τους κινδύνους που μπορεί να τα απειλήσουν.

Το πρόγραμμα περιλαμβάνει πληρέστερες παροχές και καλύψεις από όλους τους κινδύνους που απειλούν τα κτίρια και τους ιδιοκτήτες τους στη χώρα μας, με τα ελάχιστα δυνατά απαλλασσόμενα όρια. Οι πλήρεις όροι και προϋποθέσεις του προγράμματος δημοσιεύονται στην σελίδα «Ασφάλιση Κτιρίων Μελών» της ιστοσελίδας μας.

2. Χαμηλά και σταθερά ασφάλιστρα ανά τ.μ., χωρίς πρόσθετες επιβαρύνσεις.

Το πρόγραμμα έχει τελικό κόστος χωρίς πραγματικό ανταγωνιστή στην ασφαλιστική αγορά! Το τελικό κόστος ανέρχεται μόλις σε **0,6 % για κτίρια επαγγελματικής χρήσης και κοινόχρηστους χώρους και 0,7% για κτίρια κατοικιών (0,525€/τ.μ.), και ασφαλιτέα αξία καινούργιους κτίσματος ν 750€ ή 1.000€/τ.μ.). Έτσι κατοικία 100 τ.μ. με αναλογία κοινόχρηστων χώρων, αποθήκη και γκαράζ, καλύπτεται για φωτιά και 30 ακόμη κινδύνους με συνολικό ετήσιο ασφάλιστρο από μόλις 52,50€, ενώ επαγγελματική στέγη, από μόλις 45€ ετησίως. Ελάχιστο ποσό ετήσιου ασφαλίστρου: 40 ευρώ. Δείτε στην ιστοσελίδα μας τους αυτόματους υπολογιστές ασφαλιστρών!**

3. Προαιρετικές καλύψεις για σεισμό και για την αξία του περιεχομένου.

Το ασφάλιστρο για σεισμό, ανεξάρτητα από την τοποθεσία του κτιρίου, κατασκευής μετά το 1960, είναι **1,42%.** Για το περιεχόμενο το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε **300€/τ.μ.** και το ασφάλιστρο περιεχομένου κατοικιών σε **0,54€/τ.μ.**

4. Αποζημίωση κτιρίου και περιεχομένου σε αξία καινούργιους.

Αξία καινούργιους σε περίπτωση ζημίας σημαίνει ότι η αποκατάσταση των ζημιών θα γίνεται χωρίς έκπτωση παλαιότητας δηλαδή θα αποζημιώνεται η συνηθισμένη πραγματική δαπάνη που απαιτείται για την ανοικοδόμηση ολόκληρης ή μέρους της ασφαλιζόμενης οικοδομής, ανάλογα με την έκταση της ζημίας, και χωρίς έκπτωση λόγω της παλαιότητας της οικοδομής. Όμως το ποσό της αποζημίωσης με αξία

καινούργιους δεν θα μπορεί ποτέ να υπερβαίνει το ποσό των πραγματικά γενομένων δαπανών

αποκατάστασης της επελευθέρωσης ζημίας, ούτε την ασφαλισμένη ανά τ.μ. αξία.

5. Ειδικό πρόγραμμα ασφάλισης κοινόχρηστων χώρων πολυκατοικιών.

Το πρόγραμμα «ΠΟΜΙΔΑ-INTERAMERICAN» για την **ασφάλιση κοινόχρηστων χώρων** προβλέπει εκτός από την ασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων από όλους τους κινδύνους, και την **κάλυψη της αστικής ευθύνης του διαχειριστή** για ζημιές που μπορεί να προκληθούν σε τρίτους από την λειτουργία των εγκαταστάσεων με ετήσιο ασφάλιστρο 3€ ανά διαμέρισμα (όχι όμως λιγότερο από 60€ για ολόκληρο το κτίριο μέχρι 6 διαμερίσματα ή γραφεία και 90€ για περισσότερα), αλλά και την **κάλυψη της αστικής ευθύνης των συνιδιοκτητών από τη λειτουργία του ανελκυστήρα** με ετήσιο ασφάλιστρο 5€ ανά ανελκυστήρα.

Πληροφορίες και συμμετοχή στο πρόγραμμα, στα γραφεία της ΠΟΜΙΔΑ, Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, στα τηλέφωνα 210-3230400 και 210-9902900, και στα δίκτυα της INTERAMERICAN και της ΠΟΜΙΔΑ σε όλη τη χώρα. E-mail: insurance@pomida.gr, Διαδίκτυο: www.pomida.gr

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΟΜΑΔΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΟΜΙΔΑ – INTERAMERICAN ΑΥΤΟΜΑΤΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΟΥ ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΟΥ 100 τ.μ. (www.pomida.gr)

Τιμολόγηση ασφάλισης κατοικίας

Τετραγωνικά μέτρα κατοικίας:

Αντικείμενο προς ασφάλιση: Κτίριο Κτίριο & Περιεχόμενο

Κατασκευαστικό κόστος ανά τ.μ.: € 750 € 1.000

Κάλυψη σεισμού: ΟΧΙ ΝΑΙ, με απαλλαγή 4% ΝΑΙ, με απαλλαγή 2%

Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο για το Κτίριο: € 75.000,00
Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο για το Περιεχόμενο: € 0,00

Τελικό ετήσιο ασφάλιστρο: € 52,50

INTERAMERICAN

Τιμολόγηση Ασφάλισης Επαγγελματικών Ακινήτων

Επαγγελματική ομάδα:

Ομάδα 7: Περιλαμβάνει όλες τις επιχειρήσεις ανεξαρτήτου είδους (εκτός των ιερικών και εκπαίδευσης) οι οποίες προβαίνουν σε οποιαδήποτε μορφή επέμβασης ή service.

Αντικείμενο προς ασφάλιση: Κτίριο Περιεχόμενο Κτίριο & Περιεχόμενο

Τετραγωνικά Μέτρα:

Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο για το Κτίριο:
(Εάν το επιθυμείτε, μπορείτε να πληρωθείτε μεγαλύτερο ασφαλιζόμενο κεφάλαιο)

Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο για το Περιεχόμενο:

Τελικό ετήσιο ασφάλιστρο

Χωρίς κάλυψη σεισμού: € 45,00
Με κάλυψη Σεισμού (απαλλαγή 2%): € 151,50

Σημειώσεις:

- Τα ελάχιστα τελικά ετήσια ασφάλιστρα είναι €40.
- Η διάρκεια ασφάλισης είναι 12μηνια και επίσης ανανεώσιμη.

INTERAMERICAN

Τιμολόγηση Ασφάλισης Κοινόχρηστων Χώρων & Αστικής Ευθύνης Διαχειριστή

Τετραγωνικά Μέτρα Κοινόχρηστων Χώρων:

Αριθμός Διαμερισμάτων:

Αριθμός Ανελκυστήρων:

Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο Κοιν. Χώρων:
(Εάν το επιθυμείτε, μπορείτε να πληρωθείτε μεγαλύτερο ασφαλιζόμενο κεφάλαιο)

Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο Αστικής Ευθύνης:
(Ανάπε Οριο Ευθύνης)

Τελικό ετήσιο ασφάλιστρο

Χωρίς κάλυψη σεισμού: € 140,00
Με κάλυψη Σεισμού (απαλλαγή 2%): € 246,50

Σημειώσεις:

- Η διάρκεια ασφάλισης είναι 12μηνια και επίσης ανανεώσιμη.
- Περιλαμβάνεται και κάλυψη Αστικής Ευθύνης για απόχημα λόγω χρήσης ανελκυστήρα

INTERAMERICAN