



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

15 Ιουνίου 2020

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 2303

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 7750

Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας Ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη:

Α. Τις διατάξεις:

1. Του άρθρου 18 του ν. 4276/2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις» (Α' 155).

2. Των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση - Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης» (Α' 180).

3. Των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.

4. Του ν. 3741/1929 «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (Α' 4).

5. Του ν.δ. 1024/1971 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» (Α' 232).

6. Του ν. 4442/2016 «Νέο θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις» (Α' 230).

7. Του ν. 3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο, Πρόγραμμα Διαύγεια και άλλες διατάξεις» (Α' 112),

8. Του άρθρου 90 του «Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα» που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98).

9. Του π.δ. 127/2017 (Α' 157) «Οργανισμός Υπουργείου Τουρισμού».

10. Του π.δ. 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 121).

11. Της υπ' αρ. 216/8-1-2015 απόφασης της Υπουργού Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα

ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων» (Β' 10).

Β. Την ανάγκη έγκρισης Πρότυπου Κανονισμού Λειτουργίας των Ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας και καθορισμού του ελάχιστου περιεχομένου, που θα διέπει τη λειτουργία των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας και θα προσαρτάται σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, που περιλαμβάνονται με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων στα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας.

Γ. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, σύμφωνα με την υπ' αρ. 3573/02.02.2020 εισήγηση της Προϊσταμένης Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Τουρισμού, αποφασίζουμε:

Την έγκριση Πρότυπου Κανονισμού Λειτουργίας των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας και τον καθορισμό του ελάχιστου περιεχομένου του ως εξής: Καθορίζουμε το ελάχιστο περιεχόμενο του Κανονισμού Λειτουργίας των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΟΡΙΣΜΟΙ - ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

**Άρθρο 1
ΟΡΙΣΜΟΙ**

1. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας: Ως ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας ορίζονται τα τουριστικά καταλύματα της υποπερ. εε' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155). Η ίδρυση και λειτουργία των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 4276/2014, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 63 του ν. 4582/2018 (Α' 208).

2. Διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση: Ως διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ορίζονται οι αυτοτελείς και ανεξάρτητες, οριζόντιες ή κάθετες, διηρημένες ιδιοκτησίες, οι οποίες συστήνονται, με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων, κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4), του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, επί ξενοδοχειακών καταλυμάτων της υποπερ. αα' της περ. α' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, κατηγορίας τριών (3),

τεσσάρων (4) ή πέντε (5) αστέρων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων. Οι ως άνω αυτοτελείς και ανεξάρτητες διηρημένες ιδιοκτησίες επιτρέπεται να μεταβιβάζονται κατά κυριότητα, να συστήνονται επί αυτών εμπράγματα δικαιώματα, καθώς και να αποτελούν αντικείμενο μακροχρόνιας μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 4276/2014. Οι διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση προσμετρώνται στη δυναμικότητα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, λαμβάνονται υπόψη μαζί με τις διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης και τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας για την κατάταξή του κατά τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και μπορούν μέχρι τη μεταβίβαση ή μακροχρόνια μίσθωσή τους σε τρίτους να χρησιμοποιούνται από το ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας ως δωμάτια ή διαμερίσματα προσωρινής διαμονής επισκεπτών ή χρηστών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Μετά τη μεταβίβαση ή μακροχρόνια μίσθωσή τους σε τρίτους επιτρέπεται η συνέχιση της χρήσης τους ως δωματίων ή διαμερισμάτων προσωρινής διαμονής επισκεπτών σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 5 της απόφασης αυτής.

3. Διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης: Ως διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης ορίζονται οι αυτοτελείς και ανεξάρτητες, οριζόντιες ή κάθετες, διηρημένες ιδιοκτησίες, οι οποίες συστήνονται κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929, του ν.δ/τος 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα επί ξενοδοχειακών καταλυμάτων της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, κατηγορίας τριών (3), τεσσάρων (4) ή πέντε (5) αστέρων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων και οι οποίες χρησιμοποιούνται ως χώροι προσωρινής διαμονής επισκεπτών και χρηστών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή ως χώροι συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής χρηστών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή ως εμπορικά καταστήματα ή επιχειρήσεις εντός του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

Οι διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης προσμετρώνται στη δυναμικότητα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, μαζί με τις διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση και τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και λαμβάνονται υπόψη για την κατάταξή του κατά τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κριτήρια.

Οι διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης ανήκουν στον φορέα εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή στον κύριο του ακινήτου, από τον οποίο έλκει δικαιώματα ο φορέας εκμετάλλευσης και δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο πώλησης ή μακροχρόνιας μίσθωσης κατά την έννοια της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

4. Διηρημένες ιδιοκτησίες: Ως διηρημένες ιδιοκτησίες ορίζονται οι διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση και οι διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης.

5. Φορέας διαχείρισης και λειτουργίας ή φορέας διαχείρισης: Ως φορέας διαχείρισης και λειτουργίας ή φορέας διαχείρισης ορίζεται ο φορέας εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ορίζεται από τον Κανονισμό ως αρμόδιο και υπεύθυνο για τη διαχείριση και καλή λειτουργία του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και στο οποίο ανατίθεται αφενός η διοίκηση και διαχείριση των ζητημάτων, τα οποία αφορούν στη λειτουργία του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, και αφετέρου η εποπτεία και άσκηση ελέγχου επί των διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση.

6. Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας Ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας ή Πρότυπος Κανονισμός: Ως Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας Ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας ή Πρότυπος Κανονισμός νοείται ο Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας, ο οποίος διέπει γενικά την λειτουργία των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας και ο οποίος εγκρίνεται με την απόφαση αυτή κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 7 του άρθρου 18 του ν. 4276/2014, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 63 παρ. 2 του ν. 4582/2018.

7. Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας ή Κανονισμός: Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας ή Κανονισμός είναι ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας συγκεκριμένου ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, ο οποίος συντάσσεται με συμβολαιογραφική πράξη και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 18 του ν. 4276/2014, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 63 του ν. 4582/2018.

8. Γενική Συνέλευση: Η Γενική Συνέλευση αποτελείται από τους ιδιοκτήτες των διηρημένων ιδιοκτησιών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

9. Εμπορικά καταστήματα ή επιχειρήσεις: Ως εμπορικά καταστήματα ή επιχειρήσεις νοούνται γενικά οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας που πωλούν εμπορεύματα ή προσφέρουν υπηρεσίες. Τα εμπορικά καταστήματα ή επιχειρήσεις μπορούν να διαιρούνται σε μία ή περισσότερες αυτοτελείς και ανεξάρτητες διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης κατά την έννοια της παρ. 3, ανήκουν στον φορέα εκμετάλλευσης ή στον κύριο του ακινήτου, από τον οποίο έλκει δικαιώματα ο φορέας εκμετάλλευσης και δεν μπορούν να αποτελούν αντικείμενο πώλησης ή μακροχρόνιας εκμίσθωσης κατά την έννοια της παρ. 2.

10. Ως χώροι συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή χώροι συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής νοούνται οι χώροι και αίθουσες συνάθροισης, υποδοχής και αναψυχής του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας (ενδεικτικά εστιατόρια, μπαρ, αίθουσες αναμονής, υποδοχής, αίθουσες και χώροι διασκέδασης, άθλησης και ψυχαγωγίας). Οι χώροι συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας μπορούν να διαιρούνται σε μία ή περισσότερες αυτοτελείς και ανεξάρτητες διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης κατά την έννοια της παρ. 3 του παρόντος, ανήκουν στον φορέα εκμετάλλευσης ή στον κύριο του ακινήτου, από τον οποίο έλκει δικαιώματα ο

φορέας εκμετάλλευσης και δεν μπορούν να αποτελούν αντικείμενο πώλησης ή μακροχρόνιας εκμίσθωσης κατά την έννοια της παρ. 2 του παρόντος.

11. Ως κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις ορίζονται οι χώροι, τα πράγματα και οι εγκαταστάσεις που είτε: α) ανήκουν στην αναγκαστική συγκυριότητα του συνόλου των συνιδιοκτητών εκ του νόμου ή εξυπηρετούν την κοινή χρήση του συνόλου των συνιδιοκτητών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, είτε β) ανήκουν στη συγκυριότητα μέρους των συνιδιοκτητών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή εξυπηρετούν την κοινή χρήση μέρους των συνιδιοκτητών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

12. Κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις: Ως κοινόχρηστοι χώροι νοούνται είτε: α) οι κοινόχρηστοι χώροι κατά την έννοια της παρ. 11 του παρόντος, οι οποίοι δεν έχουν αποδοθεί σύμφωνα με την πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών σε αποκλειστική χρήση, είτε β) οι διηρημένες ιδιοκτησίες τουριστικής χρήσης, οι οποίες τίθενται βάσει της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στην κοινή χρήση του συνόλου ή μέρους των συνιδιοκτητών.

13. Ως συνιδιοκτήτης/-ες διηρημένης/-ων ιδιοκτησίας/ιδιοκτησιών ή συνιδιοκτήτης/-ες ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή συνιδιοκτήτης/-ες νοούνται οι ιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ή τουριστικής χρήσης.

Άρθρο 2 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Με την παρούσα Υπουργική Απόφαση καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενο του κανονισμού λειτουργίας, ο οποίος διέπει τη λειτουργία των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας και προσαρτάται απαραίτητως σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση.

Άρθρο 3 ΤΥΠΟΣ

Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας εκάστου ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας απαιτείται να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 18 του ν. 4276/2014, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 63 του ν. 4582/2018.

Άρθρο 4 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

1. Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας είναι υποχρεωτικός για τους συνιδιοκτήτες του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, καθώς και για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους αυτών, τον φορέα διαχείρισης, καθώς και για όλους τους αποκτώντες εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα εντός του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Καμία πράξη ή σύμβαση με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών που

δημιουργούνται δεν είναι έγκυρη, αν δεν προσαρτάται σ' αυτήν ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας και αν δεν αναφέρεται ρητά σ' αυτήν ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις που προκύπτουν από τον Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας και ότι οι συμβαλλόμενοι αποδέχονται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του. Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας είναι υποχρεωτικός και για τους τρίτους, στους οποίους ο φορέας εκμετάλλευσης έχει αναθέσει συμβατικά υπηρεσίες διαχείρισης (management) του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Για τον σκοπό αυτό ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας προσαρτάται απαραίτητως και αποτελεί συστατικό στοιχείο και των συμβάσεων ανάθεσης των υπηρεσιών διαχείρισης.

2. Όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε διηρημένη ιδιοκτησία που προκύπτουν από τη σύμβαση σύστασης και οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις που αναφέρονται στον Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας έχουν χαρακτήρα δουλείας σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν. 3741/1929 (Α' 4), κάθε δε παράβασή τους μπορεί να αποκρουσθεί από τον φορέα διαχείρισης και από κάθε συνιδιοκτήτη με όλα τα νόμιμα μέσα.

3. Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας είναι ειδικότερος και υπερισχύει των διατάξεων του ν. 3741/1929 και του ν.δ. 1024/1971, οι οποίες σε κάθε περίπτωση εφαρμόζονται συμπληρωματικά για θέματα που δεν καλύπτονται από τον Κανονισμό. Διατάξεις δημόσιας τάξης εφαρμόζονται υποχρεωτικά, εφόσον είναι αυστηρότερες του Κανονισμού, άλλως είναι υποχρεωτική και στις περιπτώσεις αυτές η εφαρμογή του Κανονισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΤΩΝ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΗΣΤΩΝ ΠΟΥ ΕΛΚΟΥΝ ΑΠΟ ΑΥΤΟΥΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.

Άρθρο 5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

1. Ο φορέας διαχείρισης ορίζεται με απόφαση του φορέα εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας διά του Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας και έχει τις ακόλουθες υποχρεώσεις και αρμοδιότητες:

α. Να διατηρεί το σύνολο των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, που απαιτούνται σύμφωνα με τις προδιαγραφές για την εξυπηρέτηση των προς πώληση ή προς μακροχρόνια μίσθωση δωματίων και διαμερισμάτων, σε λειτουργική ετοιμότητα σε όλη τη διάρκεια του έτους. Σε περίπτωση που οι συνιδιοκτήτες του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας έχουν αναθέσει συμβατικά σε τρίτες εταιρείες υπηρεσίες διαχείρισης (management) του ξενοδοχείου, η ευθύνη για τους κοινόχρηστους χώρους και τους χώρους συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας μεταφέρεται στις εταιρείες αυτές, ο φορέας διαχείρισης όμως, υποχρεούται να ελέγχει την

τήρηση των σχετικών υποχρεώσεων παίρνοντας τα κατάλληλα μέτρα, ακόμη δε και την λύση των συμβάσεων διαχείρισης κατ' εφαρμογή σχετικού ειδικού όρου, ο οποίος υποχρεωτικά θα περιέχεται σε αυτές.

β. Να παρέχει υπηρεσίες λειτουργίας και συντήρησης των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων και εγκαταστάσεων, καθώς και των χώρων συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, όπως α) η συντήρηση, ο καθαρισμός, η επισκευή ή αναβάθμισή τους, β) η υδροδότηση, η ηλεκτροδότηση, ο φωτισμός, ο εξαερισμός, ο κλιματισμός, η θέρμανση, η αποχέτευση, γ) οι τηλεπικοινωνίες, δ) η πυρασφάλεια, ε) η απεντόμωση, στ) η αποκομιδή και η διάθεση των απορριμμάτων, ζ) η ασφάλιση, θ) κάθε ενέργεια απαραίτητη για τη συμμόρφωση προς οδηγίες και εντολές δικαστικών αστυνομικών, δημοτικών ή άλλων δημόσιων αρχών.

γ. Να προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες εργασίες καθαριότητας, συντήρησης και επισκευής, με δικό του κατάλληλο προσωπικό ή αναθέτοντας σε τρίτους την παροχή των αντίστοιχων υπηρεσιών.

δ. Να προσλαμβάνει και να διατηρεί το προσωπικό ή τους προστεθέντες ή βοηθούς εκπληρώσεως ή τους υπεργολάβους, που είναι απαραίτητοι για την πλήρη και προσήκουσα λειτουργία του καταλύματος, και να καταβάλλει σε αυτούς κάθε ποσό που προβλέπεται και κάθε ποσό ή ενέργεια που οφείλεται εκ μέρους του ως εργοδότη (ενδεικτικά αναφέρονται μισθοί προσωπικού, αμοιβές υπεργολάβων, ασφαλιστικές εισφορές, παρακρατούμενοι φόροι).

ε. Να καταβάλλει το σύνολο των προβλεπόμενων τελών και φόρων υπέρ δημοσίων ή/και δημοτικών οργανισμών ή/και τρίτων, όπως και κάθε άλλο ποσό που σχετίζεται με τη λειτουργία του καταλύματος.

στ. Να προβαίνει σε κάθε είδους ενέργεια για την εύρυθμη λειτουργία του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, των κοινοχρήστων και κοινόκτητων χώρων και εγκαταστάσεων, των χώρων συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής και την τήρηση των όρων του Κανονισμού.

ζ. Να μεριμνά για τη φύλαξη και ασφάλεια του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, τη ρύθμιση της κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών, την προστασία του περιβάλλοντος.

η. Να προχωρά στην εκμετάλλευση των κοινοχρήστων χώρων, εγκαταστάσεων και των χώρων συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής με τη δυνατότητα προβολής τρίτων επιχειρήσεων.

θ. Να ελέγχει και να εξοφλεί τις κοινοχρήστες δαπάνες, να τις κατανέμει στους συνιδιοκτήτες και να μεριμνά για την έγκαιρη και με κάθε νόμιμο μέσο και ένδικο βοήθημα είσπραξη των αντίστοιχων χρηματικών ποσών κατά τα αναφερόμενα στον Πρότυπο Κανονισμό.

ι. Να υποβάλλει μηνύσεις, να ασκεί αγωγές και εν γένει κάθε ένδικο μέσο και βοήθημα, εναντίον οιοδήποτε ιδιοκτήτη ή τρίτου για κάθε παράνομη πράξη που υποπίπτει στην αντίληψή του.

ια. Να προστατεύει τα συμφέροντα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και των συνιδιοκτητών, με την απαγόρευση πράξεων και ενεργειών σε ιδιοκτήτες ή τρίτους που μπορούν να προκαλέσουν ενόχληση, κίνδυνο, βλα-

βη ή ζημιά σε πρόσωπα και πράγματα, ιδίως λόγω ελαττωματικής λειτουργίας των εγκαταστάσεων ή μη λήψεως των ενδεικνυόμενων μέτρων για την πρόληψη κινδύνου, ζημιών κάθε είδους ή οχλήσεων.

ιβ. Να τηρεί βιβλία διαχείρισης του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, όπως βιβλίο διαχείρισης, βιβλίο εσόδων - εξόδων, βιβλίο πρακτικών γενικής συνέλευσης.

2. Ο φορέας διαχείρισης διατηρεί το αποκλειστικό δικαίωμα να ρυθμίζει την κατεύθυνση πεζών και οχημάτων στους τυχόν ανοιχτούς χώρους του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και να μεριμνά για όλα τα ανακύπτοντα προβλήματα κυκλοφορίας. Ο Κώδικας Οδικής Κυκλοφορίας, όπως εκάστοτε ισχύει, εφαρμόζεται και σε τυχόν ανοιχτούς χώρους του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

3. Ο φορέας διαχείρισης δύναται να αναθέτει αντί αμοιβής σε εξουσιοδοτημένα από αυτόν πρόσωπα την παροχή μέρους ή όλων των παραπάνω αρμοδιοτήτων και εξουσιών.

4. Ο φορέας διαχείρισης (ή τα εξουσιοδοτημένα από αυτόν πρόσωπα) δύνανται κατόπιν ειδικής συμφωνίας με τους συνιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών να συμπεριλαμβάνουν αυτές στη δυναμικότητα του ξενοδοχειακού συνιδιοκτησίας για συγκεκριμένες χρονικές περιόδους, ενημερώνοντας προηγουμένως με κάθε πρόσφορο μέσο την οικεία Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού, και να τις διαθέτουν κατά την κρίση τους, αναλαμβάνοντας την ευθύνη για τη διατήρησή τους σε ευεπρή κατάσταση κατά τη διάρκεια της χρήσης τους.

5. Ο φορέας διαχείρισης δικαιούται να επιβάλει περιορισμούς ως προς τον ανώτατο αριθμό των επισκεπτών που μπορούν να προσέρχονται στις διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση και τη δυνατότητα χρήσης από αυτούς των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, των κοινοχρήστων χώρων στάθμευσης, των χώρων συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής και άλλων ειδικών εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

Άρθρο 6

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

1. Για κάθε άλλο θέμα που δεν εμπίπτει στις παραπάνω αρμοδιότητες του φορέα διαχείρισης ή ρητά ορίζεται στον Κανονισμό, αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών, στην οποία δικαιούται να μετέχει κάθε συνιδιοκτήτης, αυτοπροσώπως ή με ειδικό αντιπρόσωπό του με έγγραφη εξουσιοδότηση. Ο αριθμός των ψήφων κάθε συνιδιοκτήτη αναφέρεται στον πίνακα του υπογράφοντος μηχανικού, που επισυνάπτεται στη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών και στον Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας.

2. Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και έγκυρα αποφασίζει αν είναι παρόντες σ' αυτήν ή εκπροσωπούνται νομίμως, συνιδιοκτήτες που εκπροσωπούν τα τρία τέταρτα (3/4) του συνολικού αριθμού των ψήφων. Αν δεν υπάρχει απαρτία, η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και κατά τον ίδιο χρόνο. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, εκτός αν αλλιώς ορίζει ο νόμος ή ο Κανονισμός.

3. Η τακτική Γενική Συνέλευση συνέρχεται σε τακτική ημέρα και ώρα που ορίζει ο φορέας διαχείρισης σε συγκεκριμένο μήνα κάθε χρόνο, μετά από πρόσκληση που τοιχοκολλείται σε εμφανές σημείο του καταλύματος και κοινοποιείται στους συνιδιοκτήτες είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση ή με συστημένη επιστολή ή με παράδοση της πρόσκλησης ιδιόχειρα σ' αυτούς ή με ηλεκτρονικό μέσο, στην οποία αναγράφονται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα της συνεδρίασης ή της επαναληπτικής αυτής συνεδρίασης, σε περίπτωση μη υπάρξεως απαρτίας, καθώς και τα προς συζήτηση θέματα.

4. Εκτάκτως συγκαλείται η Γενική Συνέλευση οποτεδήποτε, είτε με πρόσκληση του φορέα διαχείρισης είτε με πρόσκληση συνιδιοκτητών που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα τέταρτο (1/4) του συνολικού αριθμού των ψήφων της συνιδιοκτησίας. Η σχετική πρόσκληση πρέπει να κοινοποιηθεί στους συνιδιοκτήτες και τον φορέα διαχείρισης πριν είκοσι (20) τουλάχιστον ημερολογιακές ημέρες ή με συστημένη επιστολή ή με την παράδοσή της σ' αυτούς ή με ηλεκτρονικό μέσο και να αναγράφονται τα προς συζήτηση θέματα.

5. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας ακόμη των ψήφων των νομίμως παρισταμένων συνιδιοκτητών εκτός αν κατά το νόμο ή τον Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία.

6. Ειδικά για τη λήψη από την Γενική Συνέλευση αποφάσεων που αφορούν σε διαφορετική κατανομή των ψήφων, τροποποίηση των ποσοστών στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα και σε κάθε είδους κοινόχρηστες δαπάνες, καθώς και στην τροποποίηση των δικαιωμάτων των διαφόρων συνιδιοκτητών, χρειάζεται παμψηφία, δηλαδή συμφωνία όλων των νομίμως παρισταμένων συνιδιοκτητών, εκτός εάν προβλεφθεί διαφορετικά στον Κανονισμό. Στις ειδικές αυτές περιπτώσεις τα παραπάνω θέματα πρέπει να αναφέρονται ρητώς και σαφώς στη σχετική πρόσκληση προς τους συνιδιοκτήτες.

7. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο πρακτικών το οποίο υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες που παρευρέθηκαν.

8. Στη Γενική Συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν και ένοικοι του καταλύματος χωρίς ψήφο.

Άρθρο 7

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ Ή ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

1. Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση είναι η χωριστή κυριότητα επί της αυτοτελούς και ανεξάρτητης διηρημένης ιδιοκτησίας του, με τα συστατικά και τα παραρτήματά της και η αναλογία της εξ αδιαιρέτου στο έδαφος, καθώς και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις του όλου ακινήτου, όπως ορίζονται κάθε φορά στον Κανονισμό. Για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, και ιδίως των παρ. 3, 4, 5 και 6, ως συνιδιοκτή-

τες νοούνται μόνο οι τρίτοι, στους οποίους έχει τυχόν μεταβιβασθεί η κυριότητα ή έχει εκμισθωθεί ή με άλλο τρόπο παραχωρηθεί διηρημένη ιδιοκτησία προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, και όχι η αρχική ιδιοκτήτρια εταιρεία ή ο φορέας εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, καθώς και η άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του ν. 3741/1929, του ν. 1024/1971, όπως εκάστοτε ισχύουν, του ν. 4002/2011, του άρθρου 18 του ν. 4276/2014, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 63 του ν. 4582/2018, όπως εκάστοτε ισχύουν, καθώς και από τις διατάξεις του Κανονισμού, του οποίου οι διατάξεις είναι ειδικότερες και υπερισχύουν, εκτός εάν είναι αντίθετες σε κανόνες της δημόσιας τάξης που είναι αυστηρότεροι εκείνων του Κανονισμού.

3. Κάθε συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας δικαιούται να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από τον νόμο και τον Κανονισμό, ήτοι να κατοικεί ο ίδιος ή να την εκμισθώνει ή να την παραχωρεί σε τρίτο σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του Κανονισμού, μόνο ως χώρο διαμονής ή κατοικίας, απαγορευόμενης ρητά οποιασδήποτε άλλης χρήσης.

4. Απαγορεύεται η για οποιονδήποτε λόγο διαίρεση ή κατάτμηση διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση από τον ιδιοκτήτη ή τους ιδιοκτήτες της, καθώς και η εν ζωή ή αιτία θανάτου μεταβίβαση ή με οποιονδήποτε τρόπο διάθεση, κατά κυριότητα, νομή και κατοχή, μέρους της ιδιοκτησίας του, ακόμα και αν από την κατασκευή της είναι χωρισμένη. Επιτρέπεται μόνο η μεταβίβαση ολόκληρης της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ή ποσοστού της εξ αδιαιρέτου. Ο κύριος ή οι συγκύριοι διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση δεν έχουν δικαίωμα διαχωρισμού ή υλικής διαίρεσής της με τρόπο που θα δημιουργηθούν από το διαχωρισμό ή τη διαίρεση περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες. Ο κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση έχει ως προς αυτή και τα συστατικά και παραρτήματά της όλα τα δικαιώματα, προσωπικά ή εμπράγματα, που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου, εφόσον η άσκησή τους δεν παραβαίνει τον νόμο και τον Κανονισμό, δεν εμποδίζει την άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων των άλλων συνιδιοκτητών και δεν θίγει την ασφάλεια και την εμφάνιση γενικά των διηρημένων ιδιοκτησιών και του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας εν γένει.

5. Απαγορεύεται η συνένωση δύο αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση από τον ιδιοκτήτη/-τες τους, ακόμη και αν είναι συνεχείς στον ίδιο όροφο ή αν βρίσκονται σε διαφορετικούς ορόφους.

6. Απαγορεύεται η μεταβολή της αρχιτεκτονικής και της αισθητικής του κτιρίου ή των κτιρίων που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς διηρημένης ιδιοκτησίας, καθώς επίσης και η μεταβολή ή μετατροπή ή μετασκευή αντικειμένων

της χωριστής κυριότητάς του, όταν αυτές θίγουν την εσωτερική και εξωτερική αρχιτεκτονική και αισθητική του ή των κτιρίων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

7. Κάθε συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, καθώς και κάθε τρίτος, στον οποίο τυχόν έχει εκμισθωθεί ή παραχωρηθεί με άλλο τρόπο ή σύμβαση, υποχρεούται:

α. Να μην θίγει ή και να προσβάλλει τα δικαιώματα και την αδιατάρακτη άσκηση του δικαιώματος των άλλων συνιδιοκτητών και των φιλοξενουμένων αυτών, καθώς και των λοιπών πελατών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, αναφορικά τόσο με το σύνολο των χώρων των διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, το σύνολο των διηρημένων ιδιοκτησιών τουριστικής χρήσης και το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Γενικά, η χρήση των διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση πρέπει να γίνεται με γνώμονα το υψηλό επίπεδο του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και τις αυξημένες απαιτήσεις με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις ησυχίας, ευπρέπειας, καθαριότητας, καλαισθησίας κ.λπ.

β. Να διατηρεί τη διηρημένη ιδιοκτησία του, τον περιβάλλοντα χώρο και το σύνολο των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του σε άριστη κατάσταση.

γ. Να τηρεί απαρέγκλιτα τους ισχύοντες υγειονομικούς κανονισμούς.

δ. Να ενημερώνει άμεσα τον φορέα διαχείρισης για κάθε αλλαγή της διεύθυνσης κατοικίας του και των λοιπών στοιχείων επικοινωνίας του.

ε. Να μεταχειρίζεται τις υποδομές, τους χώρους συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής, αλλά και όλους τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, τηρώντας την πρόπουσα συμπεριφορά, ως προς τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες και πελάτες του καταλύματος.

στ. Να συμμορφώνεται με τις αστυνομικές και υγειονομικές διατάξεις και ειδικότερα εκείνες που αφορούν στην καθαριότητα, την ησυχία των ενοίκων, την προστασία της κοινωνικής και ηθικής τάξης.

ζ. Να τηρεί πιστά τις ώρες κοινής ησυχίας και σε κάθε περίπτωση να μην προκαλεί υπερβολικό ή μη συνήθη θόρυβο ή να προβαίνει σε κάθε είδους εργασία ή και να ενοχλεί, με οποιοδήποτε τρόπο ή και μέσο, τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες, μισθωτές και πελάτες.

8. Απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση καθώς και σε κάθε τρίτο, στον οποίο τυχόν έχει εκμισθωθεί ή παραχωρηθεί με άλλο τρόπο ή σύμβαση, να αποθηκεύει σε αυτή εύφλεκτα, δύσοσμα και βαρέα πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια, τη στατική επάρκεια της διηρημένης ιδιοκτησίας του και την εμφάνισή της, καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος ή εργαλείου ή εξοπλισμού, που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, εξατμίσεις ή αναθυμιάσεις που βλάπτουν ή ενοχλούν τους άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους ή χρήστες των διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση και των διηρημένων ιδιοκτησιών τουριστικής χρήσης. Επίσης απαγορεύεται η αποθήκευση εύφλεκτων υλικών, τόσο εντός της διηρημένης

ιδιοκτησίας όσο και εντός των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Ειδικότερα στους χώρους στάθμευσης δεν θα πρέπει να φυλάσσεται βενζίνη και κάθε άλλους είδους εύφλεκτο υλικό ή και καύσιμο, πέραν της ποσότητας, που προβλέπεται στα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Άρθρο 8

ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

1. Ζώα: Δεν επιτρέπεται να διαμένουν εντός διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ζώα δύσοσμα, θορυβώδη και βρώμικα, τηρουμένων των διατάξεων της αριθμ. Υ1β/2000/1995 υγειονομικής διάταξης «Περί όρων ιδρύσεως και λειτουργίας πτηνό-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων» (Β' 343). Ειδικώς, επιτρέπονται μικρά κατοικίδια ζώα (ενδεικτικά γάτες, σκύλοι, ψάρια, ωδικά πτηνά) με την προϋπόθεση, ότι οι ιδιοκτήτες-κύριοι αυτών είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την τυχόν όχληση ή ζημία, που τυχόν προκαλέσουν και ότι δεν θα περιφέρονται στις διηρημένες ιδιοκτησίες και στους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του καταλύματος, χωρίς την απαραίτητη συνοδεία του φορέα διαχείρισης ή τρίτου προσώπου επιφορτισμένου με την αρμοδιότητα αυτή, ο οποίος να τα έχει υπό τον άμεσο έλεγχο και επίβλεψή του. Τα περιττώματα των προαναφερομένων κατοικίδιων ζώων θα πρέπει να συλλέγονται άμεσα από τους ιδιοκτήτες τους ή από τρίτο, ο οποίος τα επιβλέπει και τα ελέγχει.

2. Επισκευές - συντηρήσεις:

α. Βλάβες: Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση υποχρεούται να αναφέρει άμεσα στον φορέα διαχείρισης πιθανές βλάβες ή δυσλειτουργίες, που θα υποπέσουν στην αντίληψη του, σε παροχές, σωληνώσεις, εγκαταστάσεις ή άλλα δίκτυα σε εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο της ιδιοκτησίας του, προκειμένου ο φορέας διαχείρισης να φροντίσει για την επισκευή τους.

β. Επισκευές - μετασκευές: Για οποιαδήποτε μεταρρύθμιση, μεταβολή της εσωτερικής διαρρύθμισης ή των όψεων ή επισκευή διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, επιτρεπόμενη εκ του νόμου και των διατάξεων του Κανονισμού, ο ιδιοκτήτης της υποβάλλει σχετικό αίτημα στον φορέα διαχείρισης, ο οποίος φροντίζει για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων από τις αρμόδιες αρχές (ενδεικτικά υπηρεσίες αρμόδιες για έκδοση αδειών δόμησης, υπηρεσίες αρμόδιες για θέματα τουριστικής αδειοδότησης). Η κατασκευή πραγματοποιείται είτε με συνεργεία του φορέα διαχείρισης και δαπάνες του ιδιοκτήτη της διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση είτε και με συνεργεία επιλογής του ιδιοκτήτη, σε κάθε δε περίπτωση ο φορέας διαχείρισης συμμετέχει στη διαμόρφωση της σχετικής σύμβασης και την επίβλεψη του έργου. Κάθε τυχόν μεταβολή, μετάθεση ή αντικατάσταση που θίγει οριζόντιο ή κάθετο δίκτυο υποδομών που διέρχεται από τη διηρημένη ιδιοκτησία προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση εκτελείται αποκλειστικά από τον φορέα διαχείρισης, ο οποίος δικαιούται αμοιβής για την οποιαδήποτε συμμετοχή του στις πιο

πάνω διαδικασίες (μελέτη, έκδοση αδειών και εγκρίσεων, επίβλεψη, κατασκευή).

γ. Εκτέλεση εργασιών: Οποτεδήποτε απαιτείται η εκτέλεση εργασιών επισκευής ή αποκατάστασης ή εργασιών συντήρησης, εντός διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, ο ιδιοκτήτης της υποχρεούται να επιτρέπει την πρόσβαση, μετά από σχετική ειδοποίηση, σε συνεργεία του φορέα διαχείρισης προς το σκοπό επισκευής ή συντήρησης στον κατά το δυνατό συντομότερο χρόνο και να ανέχεται την εκτέλεση αυτών. Ρητά συμφωνείται ότι η σχετική ειδοποίηση πρέπει να κοινοποιείται στον ιδιοκτήτη τουλάχιστον τρεις (3) ημερολογιακές ημέρες πριν την ημερομηνία έναρξης των σχετικών εργασιών, πλην των περιπτώσεων ανωτέρας βίας. Ο ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση επίσης υποχρεούται να επιτρέπει στα συνεργεία του φορέα διαχείρισης την είσοδο στη διηρημένη ιδιοκτησία του, εφόσον υπάρχει περίπτωση ανωτέρας βίας, όπως πυρκαγιά, διαρροή νερού, που εκθέτει σε κίνδυνο το σύνολο ή και μέρος της συγκεκριμένης διηρημένης ιδιοκτησίας ή άλλες διηρημένες ιδιοκτησίες ή οποιοδήποτε άλλο μέρος ή τμήμα ή κοινόχρηστο χώρο και εγκατάσταση του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή ανθρώπινες ζωές ή προκαλεί σημαντική όχληση σε άλλους συνιδιοκτήτες ή πελάτες του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Η είσοδος στις παραπάνω περιπτώσεις πραγματικού κινδύνου, ακόμα και με παραβίαση της πόρτας ή παρά τη θέληση των συνιδιοκτητών ή μισθωτών, δεν θεωρείται παραβίαση του οικογενειακού ασύλου.

3. Χώροι αποκλειστικής χρήσης- περιβάλλον χώρος - δενδροφύτευση: Ακάλυπτοι και υπαίθριοι χώροι του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, καθώς και χώροι συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, για τους οποίους δεν ορίζεται στη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών ότι εξυπηρετούν την κοινή χρήση του συνόλου ή μέρους των συνιδιοκτητών ή τους πελάτες του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, μπορεί να προβλέπεται βάσει της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών ότι ανήκουν στην αποκλειστική χρήση ενός ή περισσότερων συνιδιοκτητών διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση. Ωσαύτως δύναται, εφόσον προβλέπεται στη σύσταση στις διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, να αντιστοιχούν οριοθετημένοι κήποι που θα είναι κοινόκτητοι, αλλά ιδιόχρηστοι. Εφόσον στον φορέα διαχείρισης έχει ανατεθεί διά του Κανονισμού η εκτέλεση και συντήρηση των πάσης φύσεως εργασιών διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και κηποτεχνικών εργασιών (συμπεριλαμβανομένου του ποτίσματος) και η σχετική δαπάνη συμπεριλαμβάνεται στις κοινόχρηστες δαπάνες, κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση υποχρεούται να απέχει από την εκτέλεση εργασιών εκοκαφής ή επιχωμάτωσης στον περιβάλλοντα χώρο της ιδιοκτησίας του και να μη μεταβάλει σε καμία περίπτωση την διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων (πλακοστρώσεις, φύτευση, φράχτες κ.λπ.). Για την εκτέλεση τέτοιων εργασιών, στην περίπτωση που δεν τις έχει αναλάβει ο φορέας διαχείρισης και εφόσον οι εργασίες αυτές επηρεάζουν την εμφάνιση και τη λειτουργία του

καταλύματος, ο συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση οφείλει να λάβει την προηγούμενη έγκριση του φορέα διαχείρισης και να τηρήσει όλους τους κανονισμούς. Στους κήπους αυτούς απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβολή των βασικών κηπουρικών φυτεύσεων (ενδεικτικά χλοοτάπητας, βασικά δένδρα και θάμνοι, φυτά διαχωρισμού ορίων χρήσεως ιδιοκτησιών), οι οποίες είναι αναγκαίες για να προσδώσουν στους ιδιόχρηστους κήπους όψη περίπου ομοειδή προς τους λοιπούς χώρους πρασίνου του καταλύματος. Ειδικά ορίζεται, ότι η υπαίθρια ψησταριά που τυχόν θα εγκατασταθεί θα πρέπει να έχει μικρές διαστάσεις και όγκο και θα πρέπει να είναι κατασκευασμένη από ασφαλή και μη επικίνδυνα υλικά, ο δε συνιδιοκτήτης θα είναι υποχρεωμένος να λάβει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ορθή απαγωγή των αερίων και οσμών από τη χρήση της υπαίθριας ψησταριάς, ώστε να αποτρέπεται η ενόχληση ή ο κίνδυνος πυρκαγιάς ή η πρόκληση ζημιών εν γένει, τόσο εις βάρος των λοιπών διηρημένων ιδιοκτησιών όσο και εις βάρος των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

4. Τηλεφωνική εγκατάσταση: Η εγκατάσταση τηλεφωνικών γραμμών, αλλά και κάθε είδους τηλεφωνικών κέντρων και κέντρων επικοινωνίας, θα πρέπει να γίνεται μόνο από το εξουσιοδοτημένο προς τούτο προσωπικό που έχει ορίσει ο φορέας διαχείρισης.

5. Πινακίδες - επιγραφές: Καμία διαφημιστική πινακίδα, πίνακας ανακοινώσεων, επιγραφή ή σήμα δεν μπορεί να τοποθετηθεί επί διηρημένων ιδιοκτησιών ή επί κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του φορέα διαχείρισης. Σε κάθε περίπτωση τυχόν πινακίδες που θα τοποθετηθούν θα πρέπει να είναι ομοιόμορφες για το σύνολο του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και θα υποδεικνύονται από το φορέα διαχείρισης.

6. Στερεά απορρίμματα - λύματα: Απαγορεύεται η ρήψη στους αποχετευτικούς αγωγούς κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας (όπως νεροχύτη, αποχωρητήριο) αντικειμένων (όπως στερεών σωμάτων, υφασμάτων) και σκουπιδιών που μπορούν να δημιουργήσουν εμφράξεις, μολύνσεις ή ζημιές. Η σχετική παράβαση έχει ως συνέπεια την πλήρη αποζημίωση, εκ μέρους του υπαίτιου, όλων των συνιδιοκτητών διηρημένων ιδιοκτησιών που υπέστησαν βλάβη. Γενικά, απαγορεύεται η απόρριψη υγρών, στερεών και οποιουδήποτε άλλου είδους αποβλήτων στους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του καταλύματος. Η αποκομιδή των στερεών απορριμμάτων γίνεται με μέριμνα του φορέα διαχείρισης, η δε σχετική δαπάνη βαρύνει τους συνιδιοκτήτες ανάλογα με τα οικεία ποσοστά τους.

Τυχόν διαχωρισμός των απορριμμάτων, όπως ξηρά, υάλινα, αλουμίνια, χάρτινα, θα πραγματοποιείται από τον ιδιοκτήτη ή μισθωτή ή χρήστη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, σύμφωνα με τις υποδείξεις του φορέα διαχείρισης. Απαγορεύεται η αποτέφρωση των απορριμμάτων μέσα ή έξω από το χώρο του καταλύματος, καθώς επίσης και η, έστω, προσωρινή τοποθέτησή τους στην είσοδο των διηρημένων ιδιοκτησιών.

7. Στάθμευση: Ο συνιδιοκτήτης ή μισθωτής ή χρήστης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση υποχρεούται να σταθμεύει τόσο τα δικά του αυτοκίνητα, τις μοτοσυκλέτες ή και τα ποδήλατά του, όσο και των επισκεπτών αυτού, αποκλειστικά και μόνο εντός των ενδεδειγμένων προς τούτο χώρων στάθμευσης. Ρητά αναφέρεται ότι στην έννοια των αυτοκινήτων δεν περιλαμβάνονται τα τροχόσπιτα και τα κάθε είδους ρυμουλκούμενα οχήματα (όπως τρέιλερ), η χρήση των οποίων απαγορεύεται ρητώς. Χώροι αποκλειστικής χρήσης της παρ. 2 του παρόντος, που βρίσκονται στους υπαίθριους και ακάλυπτους χώρους του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, οι οποίοι ανήκουν βάσει της σύστασης στην αποκλειστική χρήση συνιδιοκτήτη συγκεκριμένης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, μπορεί να ορίζεται ότι προορίζονται αποκλειστικά για τη στάθμευση αυτοκινήτων, ηλεκτροκινήτων αμαξιδίων και δικύκλων των συνιδιοκτητών διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ή τυχόν τρίτων, στους οποίους έχει εκμισθωθεί ή παραχωρηθεί με άλλο τρόπο ή σύμβαση η συγκεκριμένη διηρημένη ιδιοκτησία.

8. Κατασκευές στα δώματα: Απαγορεύεται η τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων και ατομικών κεραιών τηλεοράσεως στις στέγες ή τα οριζόντια δώματα. Τέτοια είδη καθώς και αντλίες θερμότητας ή συμπιεστές των τυχόν προβλεπόμενων κλιματιστικών συσκευών των διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση τοποθετούνται μόνον κατόπιν εγκρίσεως του φορέα διαχείρισης και στις ειδικά προβλεπόμενες από αυτόν θέσεις. Σε περίπτωση που συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση επιθυμεί την τοποθέτηση δορυφορικής κεραίας, απευθύνεται στο φορέα διαχείρισης, ο οποίος είναι ο μόνος υπεύθυνος για να αποφασίσει την τοποθέτησή της και, σε περίπτωση που αποφασίσει θετικά να υποδείξει τη θέση αυτής.

9. Τμηματική εκτέλεση εργασιών: Επειδή η εκτέλεση των εργασιών κατασκευής μπορεί να γίνεται τμηματικά και σε φάσεις, όλοι οι συνιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση αποδέχονται ότι από τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του καταλύματος διέρχονται τα απαραίτητα οχήματα, φορτηγά και συνεργεία για την εκτέλεση των σχετικών κατασκευαστικών εργασιών. Ο φορέας διαχείρισης καταβάλλει κάθε εύλογη προσπάθεια ώστε να ελαχιστοποιείται η όχληση που προκαλείται από την εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών. Σε κάθε περίπτωση ο φορέας διαχείρισης οφείλει να τηρεί τους κανόνες ασφαλείας, προστασίας, κοινής ησυχίας, όπως νόμος ορίζει.

10. Για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, στην έννοια των ιδιοκτητών διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση περιλαμβάνονται και οι τυχόν μακροχρόνιοι μισθωτές. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεσμεύουν και τους τυχόν τρίτους, στους οποίους έχει εκμισθωθεί ή παραχωρηθεί με άλλο τρόπο ή σύμβαση διηρημένη ιδιοκτησία προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση.

Άρθρο 9

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ Ή ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις συνιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, που προβλέπονται από τον νόμο και τον Κανονισμό, εξακολουθούν να υφίστανται και εξακολουθούν να τηρούνται στο ακέραιο και σε κάθε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο δεν χρησιμοποιείται η συγκεκριμένη διηρημένη ιδιοκτησία. Στις περιπτώσεις αυτές, ο συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ή τυχόν τρίτος, στον οποίο έχει εκμισθωθεί ή παραχωρηθεί με άλλο τρόπο ή σύμβαση, δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής της συμμετοχής του στις κοινόχρηστες δαπάνες, όπως αυτές ορίζονται στον Κανονισμό. Αντιστοίχως, στις περιπτώσεις μη χρησιμοποίησης της διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση από τον ιδιοκτήτη της ή τυχόν τρίτο, στον οποίο έχει εκμισθωθεί ή παραχωρηθεί με άλλο τρόπο ή σύμβαση, δεν επέρχεται στέρηση οποιουδήποτε δικαιώματος που πηγάζει από το νόμο και τον Κανονισμό.

Άρθρο 10

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ Η' ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ Ή ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

1. Κάθε συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, όταν εκμισθώνει ή με οποιονδήποτε τρόπο παραχωρεί τη χρήση αυτής σε τρίτο, οφείλει να τον υποχρεώνει να συμμορφώνεται χωρίς αντίρρηση με όλους τους όρους του Κανονισμού, ο οποίος πάντα προσαρτάται σε κάθε συμφωνία, με ποινή αποβολής του κατά τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, εάν παραβεί τους όρους αυτού. Ο όρος αυτός είναι υποχρεωτικός και θεωρείται συνομολογηθείς για τον τρίτο, ο οποίος σε κάθε περίπτωση δεσμεύεται από τους όρους του παρόντος, ακόμα και σε περίπτωση παράλειψής του στη σχετική συμφωνία.

2. Σε περίπτωση που δεν ασκείται εντός ευλόγου χρόνου από τον ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαίωμά του έξωσης ή αποβολής του μισθωτή ή τρίτου, στον οποίο έχει παραχωρηθεί η χρήση αυτή ή άλλου που τυχόν έλκει δικαιώματα εξ αυτών, ο φορέας διαχείρισης, μόνος του ή κατόπιν απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, δύναται να ασκήσει το δικαίωμα αυτό με εντολή του απρακτούντα συνιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, την οποία χορηγεί ανεκκλήτως με τον Κανονισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ
ΧΩΡΩΝ, ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ, ΕΡΓΩΝ
ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΥΤΩΝ

Άρθρο 11
ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ,
ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Στην περίπτωση ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας, στα οποία συστήνονται οριζόντιες ιδιοκτησίες είτε επί οικοδομών είτε επί αυτοτελών οικοδομημάτων, τα οποία έχουν ήδη υπαχθεί και σε καθεστώς κάθετης ιδιοκτησίας, κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις είναι:

α. Το έδαφος, επί του οποίου θα ανεγερθεί ή ανεγείρεται ή έχει ανεγερθεί η οικοδομή με τον ακάλυπτο χώρο ή την αυλή, εφόσον δεν ορισθεί ότι εξυπηρετεί την αποκλειστική χρήση συνιδιοκτήτη συγκεκριμένης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, οι θεμελιώσεις, τα τοιχώματα προσόψεων, κολώνες, δοκοί επί των οποίων εδράζονται οι εσωτερικοί τοίχοι των διαμερισμάτων ή δωματίων, καθώς και τα πατώματα (οριζόντιοι τοίχοι) επί των οποίων εδράζονται οι εσωτερικοί τοίχοι των διαμερισμάτων ή δωματίων, η στέγη, η ταράτσα, καθώς και το ηλιακό δώμα.

β. Οι καπνοδόχοι, οι κλίμακες, οι διάδρομοι, οι ανελκυστήρες, οι παντός είδους διακοσμήσεις των προσόψεων, και οι προεξοχές αρχιτεκτονικού ή λειτουργικού χαρακτήρα, εκτός εάν παρέχουν χρησιμότητα σε ορισμένους μόνο εκ των ιδιοκτητών, οπότε ανήκουν στη μερική συγκυριότητα αυτών, και εφόσον δεν ορίζεται στη σύσταση ότι ανήκουν στην αποκλειστική χρήση ορισμένων μόνο διηρημένων ιδιοκτησιών.

γ. Το λεβητοστάσιο, οι δεξαμενές και οι αποθηκευτικοί χώροι καυσίμων, τα γενικά δίκτυα ύδρευσης, πυρόσβεσης-πυρανίχνευσης, αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφωνικών συνδέσεων, οι αγωγοί σύνδεσης με τα δίκτυα της πόλης ή των οργανισμών κοινής ωφέλειας, τυχόν χώροι λειτουργίας και εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, καθώς και τα δίκτυα σύνδεσης με υφιστάμενη εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού, οι αγωγοί και εγκαταστάσεις φωτισμού, αερισμού, θέρμανσης και κλιματισμού, οι καπναγωγοί σωλήνες πλην των σε κάθε διηρημένη ιδιοκτησία τμημάτων αυτών, τα θερμαντικά σώματα και λοιπός εξοπλισμός θέρμανσης και κλιματισμού, πλην εκείνου που συμπεριλαμβάνεται σε εκάστη διηρημένη ιδιοκτησία.

δ. Η τυχόν κεντρική κεραία τηλεόρασης (συμβατική και δορυφορική) και το δίκτυο διανομής έως το όριο των επιμέρους διηρημένων ιδιοκτησιών, οι παντός είδους ηλεκτρικοί λαμπτήρες, οι διακόπτες, που είναι τοποθετημένοι σε κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους και γενικά κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και κοινόχρηστο και προορίζεται να εξυπηρετήσει περισσότερες από μία διηρημένες ιδιοκτησίες ή το σύνολο των διηρημένων ιδιοκτησιών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

2. Στην περίπτωση ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας, στα οποία συστήνονται κάθετες ιδιοκτησίες επί αυτοτελών οικοδομημάτων, κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις είναι:

α. Το έδαφος, επί των οποίων θα ανεγερθούν ή ανεγείρονται ή έχουν ανεγερθεί τα αυτοτελή οικοδομήματα, το εσωτερικό δίκτυο δρόμων και πεζοδρόμων, οι πλατείες, τα πάρκα, η τυχόν παραλία, οι κεντρικές εγκαταστάσεις και τα γενικά δίκτυα ύδρευσης, άρδευσης, πυρόσβεσης - πυρανίχνευσης, αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφωνικών συνδέσεων κ.λπ., φωτισμού, θέρμανσης και κλιματισμού στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, ή και στις επί μέρους ιδιοκτησίες, εφ' όσον έχουν προβλεφθεί και υπάρχουν τέτοιες εγκαταστάσεις, οι αγωγοί σύνδεσης με τα δίκτυα της πόλης ή των Ο.Κ.Ω., τυχόν χώροι λειτουργίας και εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, καθώς και τα δίκτυα σύνδεσης με υφιστάμενη εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού, όλες οι εξωτερικές περιφράξεις και γενικά κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και κοινόχρηστο και προορίζεται να εξυπηρετήσει περισσότερες από μία ή το σύνολο των διηρημένων ιδιοκτησιών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

β. Η τυχόν κεντρική κεραία τηλεόρασης, συμβατική και δορυφορική, καθώς και το δίκτυο διανομής έως το όριο των επιμέρους ιδιοκτησιών.

γ. Τα πεζοδρόμια, οι εσωτερικοί δρόμοι και πεζοδρόμοι, οι ράμπες, οι τοίχοι αντιστήριξης και οι τοίχοι αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης των αυλών, των χώρων φύτευσης και λοιπών υπαιθρίων χώρων και κάθε αρχιτεκτονική διαμόρφωση που δεν ανήκει σε συγκεκριμένη διηρημένη ιδιοκτησία. Οι χώροι πρασίνου, όλη η βλάστησή τους, η εγκατάσταση αυτόματου ποτίσματος και τα καθιστικά τους. Διευκρινίζεται ότι οι κήποι των οποίων η χρήση έχει παραχωρηθεί αποκλειστικά σε συγκεκριμένες διηρημένες ιδιοκτησίες δεν αποτελούν κοινόκτητα, αλλά ιδιόχρηστα μέρη του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

3. Ο φορέας διαχείρισης διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλει από καιρό σε καιρό τις διαστάσεις και τη θέση των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων καθώς και τις διαστάσεις, την τοποθεσία και τον τύπο οποιωνδήποτε κτιρίων, πινακίδων ή να επιφέρει άλλες βελτιώσεις στο ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας, χωρίς να θίγει τις διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, τροποποιώντας τον Κανονισμό σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 25.

Άρθρο 12

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ-ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ
ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

1. Κάθε συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση και μακροχρόνια μίσθωση έχει όλα τα δικαιώματα στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα που ο νόμος ορίζει για τους συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζει τη χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες. Όλοι οι συνιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση είναι υποχρεωμένοι, και μετά

την παράδοση σ' αυτούς των διηρημένων ιδιοκτησιών τους, να ανέχονται χωρίς αντιρρήσεις και αξιώσεις αποζημίωσης την συνέχιση εργασιών και τις ενοχλήσεις από αυτές για την αποπεράτωση και διαρρύθμιση των διηρημένων ιδιοκτησιών που ανήκουν στον φορέα εκμετάλλευσης ή τον οικοπεδούχο του ακινήτου και δεν έχουν ακόμη πωληθεί ή αποπερατωθεί.

2. Οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι και να μη γίνεται κατάχρηση χρόνου χρήσης τους από τους δικαιούχους συνιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση. Απαγορεύεται σε κάθε δικαιούχο συνιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση να αφήνει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα, χώρους και εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας έπιπλα, κιβώτια, κινητά πράγματα και ζώα που εμποδίζουν άλλους συνιδιοκτήτες ή ένοικους και να προκαλεί θορύβους και άλλες ενοχλήσεις σ' αυτούς.

Αποκλειστική χρήση τμήματος των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, καθώς και χώρων συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας μπορεί να παραχωρηθεί σε έναν ή περισσότερους συνιδιοκτήτες διηρημένης ιδιοκτησίας ή διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση μόνο με σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης, εφ' όσον δεν παραβιάζεται η συνολική λειτουργία του καταλύματος και δεν παρεμποδίζεται η ελεύθερη διακίνηση και εξυπηρέτηση του συνόλου των συνιδιοκτητών και χρηστών και πελατών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, με παράλληλη τροποποίηση της Σύστασης Διηρημένων Ιδιοκτησιών ή του Κανονισμού σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 25.

3. Κάθε συνιδιοκτήτης ή μισθωτής ή χρήστης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση μπορεί να χρησιμοποιεί τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, που ορίζονται από το νόμο και τον Κανονισμό, με τον όρο να μην εμποδίζεται η χρήση τους από τους δικαιούχους συνιδιοκτήτες ή και κατόχους άλλων διηρημένων ιδιοκτησιών, εκτός από εκείνους που η χρήση τους έχει αποκλειστικά παραχωρηθεί σε συνιδιοκτήτη συγκεκριμένης διηρημένης ιδιοκτησίας ή έχει απαγορευθεί η προσπέλαση ή και καταργηθεί η κοινόχρηστη χρήση τους από το φορέα διαχείρισης. Ειδικότερα, στους κοινόχρηστους ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους επιτρέπεται η πρόσβαση μόνο απ' το εξειδικευμένο προσωπικό του φορέα διαχείρισης.

4. Απαγορεύεται ρητά και απόλυτα οποιαδήποτε αλλαγή, τροποποίηση, προσθήκη ή και κάθε γενικά επέμβαση στους κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, εκ μέρους μεμονωμένων συνιδιοκτητών διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση. Αυθαίρετες επεμβάσεις στα κοινόκτητα ή κοινόχρηστα μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις από μεμονωμένους συνιδιοκτήτες, μισθωτές ή χρήστες διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, καθώς και ζημιές προκαλούμενες σ' αυτά, αποκαθίστανται από το φορέα διαχείρισης μέσα στον απολύτως αναγκαίο χρόνο. Η σχετική δαπάνη καταλογίζεται στο ή στα φυσικά ή

νομικά πρόσωπα που ευθύνονται. Ο φορέας διαχείρισης έχει δικαίωμα να εισπράξει από αυτούς με εκτέλεση του παρόντος και ισόποση με τη δαπάνη ποινική ρήτρα, η οποία προστίθεται στο αποθεματικό του καταλύματος.

Άρθρο 13

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΟΥΣ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Εκτός από τις υπηρεσίες που παρέχει προς τις αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ο φορέας διαχείρισης, παρέχονται προς αυτές και ξενοδοχειακές και άλλες τουριστικές υπηρεσίες δυνάμει ειδικών συμφωνιών με τους συνιδιοκτήτες ή μισθωτές.

Επιτρέπεται η ελεύθερη πρόσβαση των συνιδιοκτητών ή μισθωτών διηρημένων ιδιοκτησιών με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παράγραφο 5 του άρθρου 5, σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις και τους χώρους συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής εντός του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τους πελάτες του ξενοδοχείου.

Η χρήση των χώρων συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής και των εμπορικών καταστημάτων ή επιχειρήσεων γίνεται με όρους όμοιους με αυτούς που ισχύουν κατά περίπτωση για τους πελάτες του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

Παροχή ιδιαίτερων ξενοδοχειακών και άλλων τουριστικών υπηρεσιών γίνεται με ειδική συμφωνία μεταξύ των συνιδιοκτητών, μισθωτών ή χρηστών των διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση και του φορέα διαχείρισης, εφ' όσον παρέχει ο ίδιος τις υπηρεσίες αυτές, ή των διαχειριστριών εταιριών (management), εφ' όσον έχουν αναλάβει αυτές τη διαχείριση του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας ή και των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής εντός του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν όλο το φάσμα ξενοδοχειακών και άλλων τουριστικών υπηρεσιών, όπως καθαρισμός επιπλωμένων κατοικιών, τοποθέτηση και αλλαγές κλινοσκεπασμάτων, υπηρεσία ορόφων (housekeeping), υπηρεσία δωματίου (room service), φύλαξη και αποθήκευση αντικειμένων, πλύσιμο ρούχων, στεγνό καθάρισμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΚΟΙΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΟΥΣ ΣΤΟΥΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ Ή ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

Άρθρο 14

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ - ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ

1. Κάθε συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας βαρύνεται με τις κοινόχρηστες δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων,

έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων του καταλύματος, σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών που συνοδεύει τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών και τον Κανονισμό.

2. Κοινόχρηστες δαπάνες θεωρούνται οι κάθε είδους δαπάνες που γίνονται για την επίτευξη της εύρυθμης λειτουργίας του καταλύματος και ιδίως αυτές που αφορούν τη συντήρηση, λειτουργία, διατήρηση σε ετοιμότητα και αξιοποίηση των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων και την παροχή σχετικών υπηρεσιών - παροχών προς τους συνιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών. Τέτοιες δαπάνες είναι κυρίως αυτές που γίνονται για την ηλεκτροδότηση των κοινόχρηστων χώρων, για τη λειτουργία, συντήρηση και επισκευή των κοινοχρήστων εγκαταστάσεων, την αποκομιδή των απορριμμάτων, τη μισθοδοσία του προσωπικού, τη φύλαξη, καθώς και κάθε άλλη μη ρητά κατονομαζόμενη κοινόχρηστη δαπάνη, που έχει σχέση με τον ευπρεπισμό, τη λειτουργικότητα και την ασφάλεια του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Στις δαπάνες αυτές περιλαμβάνονται αμοιβές προσωπικού, προμήθειες υλικών, ασφαλιστικές εισφορές και κάθε άλλη σχετική δαπάνη.

3. Επίσης, στην έννοια των κοινοχρήστων δαπανών εμπίπτουν οι δαπάνες ύδρευσης και αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνοδότησης, παροχής πληροφοριών (DATA) και εικόνας και κάθε άλλη σχετική δαπάνη, εφ' όσον δεν υπάρχει απ' ευθείας σύνδεση με τα δίκτυα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) και των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΟΚΩ), αλλά οι σχετικές συνδέσεις και παροχές γίνονται με παρεμβολή κεντρικής εγκατάστασης και δικτύων του φορέα διαχείρισης. Το προηγούμενο εδάφιο ισχύει ομοίως και για τις δαπάνες θέρμανσης και κλιματισμού, εφόσον έχει τυχόν εγκατασταθεί κεντρικό σύστημα θέρμανσης ή και κλιματισμού. Ο υπολογισμός των δαπανών θέρμανσης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 27.9/7.11.1985 «Τεχνικός κανονισμός για τον τρόπο κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης σε κτίρια που περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας ιδιοκτησίες» (Δ' 631).

4. Ο καθορισμός του ύψους και ο επιμερισμός των κοινοχρήστων δαπανών γίνεται ανά τρίμηνο από το φορέα διαχείρισης, σχετικός δε πίνακας ανακοινώνεται και κοινοποιείται εγγράφως στους συνιδιοκτήτες, μισθωτές και χρήστες διηρημένων ιδιοκτησιών, οι οποίοι έχουν υποχρέωση πλήρους εξόφλησης των υποχρεώσεων τους εντός δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών από την παραλαβή των κοινοποιήσεων.

5. Οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταθέσουν στον φορέα διαχείρισης, ως πάγια προκαταβολή, χρηματικό ποσό το ύψος του οποίου θα καθοριστεί από τη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών, ανάλογα με την συμμετοχή της διηρημένης ιδιοκτησίας τους στις κοινόχρηστες δαπάνες, όπως καθορίστηκαν πιο πάνω. Αν διαπιστωθεί ότι η πιο πάνω πάγια προκαταβολή δεν επαρκεί για την αντιμετώπιση των κοινών δαπανών, οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να συνεισφέρουν ανάλογα στην αύξησή της, σύμφωνα με σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

6. Ο προσδιορισμός και η κατανομή του ακριβούς ποσοστού και ύψους των εν λόγω, γενικών και ειδικών δαπανών του καταλύματος, έγκειται στην αποκλειστική αρμοδιότητα και κρίση του φορέα διαχείρισης, η οποία τεκμαίρεται αμαχήτως δεσμευτική για το σύνολο των συνιδιοκτητών, μισθωτών, χρηστών, ενοίκων και δραστηριοποιούμενων στο κατάλυμα, ενώ τυχόν αντιρρήσεις που υποβάλλονται εκ μέρους των συνιδιοκτητών ενώπιον των αρμοδίων δικαστικών αρχών δεν αποτελεί νόμιμο λόγο άρνησης καταβολής αυτών.

Άρθρο 15

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟ

1. Εφόσον εγκατασταθεί κεντρικό σύστημα θέρμανσης και κλιματισμού για τις διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, η δαπάνη λειτουργίας επιμερίζεται στις διηρημένες ιδιοκτησίες βάσει των ενδείξεων των οικείων μετρητών. Απαγορεύεται σε κάθε συνιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση να αλλάζει την αρχική θέση των θερμαντικών ή κλιματιστικών σωμάτων της ιδιοκτησίας και των μετρητών παροχής θερμότητας ή να κάνει αντικατάστασή τους με άλλα ή να μεταβάλλει γενικά τα θερμαντικά/ψυκτικά σώματα και τους αγωγούς. Κάθε τυχόν παραπάνω αναγκαία μεταβολή ή αλλαγή εκτελείται από τον φορέα διαχείρισης προσαρμοζόμενης ανάλογα της δαπάνης και με την προϋπόθεση ότι δεν θα παραβλάπτεται η όλη εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης ούτε θα μειώνεται η θερμαντική επιφάνεια και η δυναμικότητα των εγκαταστάσεων των υπολοίπων διηρημένων ιδιοκτησιών.

2. Η τυχόν προκύπτουσα ελάχιστη δαπάνη κάθε συνιδιοκτήτη ή μισθωτή ή χρήστη διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης ή κλιματισμού, σε περίπτωση που ο τελευταίος δεν κάνει χρήση της ιδιοκτησίας του ή δεν κάνει ή δεν επιθυμεί να κάνει χρήση της θέρμανσης ή κλιματισμού, είναι υποχρεωτική εφ' όσον έχει πραγματοποιηθεί σύνδεση με το σύστημα.

Άρθρο 16

ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

Κάθε συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος, ως φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ευθέως υπεύθυνος για την καταβολή των δαπανών που βαρύνουν την διηρημένη ιδιοκτησία του, ανεξαρτήτως εάν τη χρησιμοποιεί ο ίδιος ή εάν την έχει μισθώσει ή παραχωρήσει σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας διηρημένης ιδιοκτησίας, ο εκάστοτε νέος συνιδιοκτήτης ευθύνεται εις ολόκληρον, παράλληλα με τον δικαιοπάροχό του, για την καταβολή κάθε οφειλόμενου ποσού από κοινόχρηστες δαπάνες.

Άρθρο 17

ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ - ΠΟΙΝΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ

1. Σε περίπτωση που συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ή μι-

σθωτής ή τρίτος, στον οποίο τυχόν έχει παραχωρηθεί η χρήση της ως άνω διηρημένης ιδιοκτησίας, καθυστερήσει πέραν των εξήντα (60) ημερολογιακών ημερών την καταβολή στον φορέα διαχείρισης του οφειλόμενου για τις κοινόχρηστες δαπάνες της ιδιοκτησίας του ποσού, υποχρεούται στην καταβολή ποινικής ρήτρας, το ύψος της οποίας ορίζεται με τον Κανονισμό. Το ποσό αυτό περιέρχεται στο αποθεματικό κεφάλαιο της διαχείρισης.

2. Εφόσον υπόχρεος συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ή μισθωτής ή τρίτος, στον οποίο τυχόν έχει παραχωρηθεί η χρήση είναι ασυνεπής για την κάλυψη της αναλογίας του σε κοινόχρηστες δαπάνες ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνοδότησης, παροχής πληροφοριών (DATA) και εικόνας και κάθε άλλης παροχής προς τις διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση που γίνεται με παρεμβολή κεντρικής εγκατάστασης και δικτύων του φορέα εκμετάλλευσης ή του φορέα διαχείρισης, ο φορέας διαχείρισης δικαιούται δια των συμβάσεών του με τους κεντρικούς παρόχους (ενδεικτικά Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., Ο.Τ.Α.) να συμφωνεί με αυτούς την εκ μέρους τους διακοπή των παροχών προς τον δυστροπούντα, εφόσον προβλέπεται από τις οικείες διατάξεις, έστω και εάν ο ίδιος έχει καλύψει τη συνολική υποχρέωση προς τον κεντρικό πάροχο.

3. Η ίδια διαδικασία θα μπορεί να συμφωνείται και να εφαρμόζεται από τους αρμόδιους κατά το νόμο κεντρικούς παρόχους και στις περιπτώσεις που ο υπόχρεος συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ή μισθωτής ή τρίτος, στους οποίους τυχόν έχει παραχωρηθεί η χρήση δεν είναι συνεπής ως προς την κάλυψη των υποχρεώσεών του ως προς τα τέλη ακίνητης περιουσίας (τα οποία υπολογίζονται αναλογικά και σύμφωνα με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας του στο κατάλυμα) και λοιπές σχετικές υποχρεώσεις που κατά το νόμο εισπράττονται από τους παρόχους αυτούς.

Άρθρο 18

ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Εφόσον προβλέπεται από τον Κανονισμό ή εφόσον ληφθεί σχετική απόφαση από τη Γενική Συνέλευση, οι συνιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση είναι υποχρεωμένοι να ασφαλίσουν κατά της φωτιάς την διηρημένη ιδιοκτησία τους σε μία αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία της επιλογής τους για την πραγματική της αξία ή κατά ποσοστό που ορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Επίσης είναι υποχρεωμένοι να παρουσιάσουν στον εκάστοτε φορέα διαχείρισης το σχετικό πιστοποιητικό ή ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Σε περίπτωση που συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση παραλείψει να ασφαλίσει την διηρημένη ιδιοκτησία του ή να παρουσιάσει το σχετικό πιστοποιητικό ή συμβόλαιο ασφαλίσεως, ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να προβεί ο ίδιος στην ασφάλιση της συγκεκριμένης διηρημένης ιδιοκτησίας για λογαριασμό και με εντολή του απρακτούντα συνιδιοκτήτη, την οποία χορηγεί ανεκκλήτως με τον Κανονισμό, ο δε συνιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση να καταβάλει τα ασφαλιστρα

μέσα σε ένα μήνα το αργότερο από την υπογραφή του ασφαλιστηρίου συμβολαίου. Σε περίπτωση ολικής ή μερικής καταστροφής από φωτιά διηρημένης ιδιοκτησίας, ο συνιδιοκτήτης της υποχρεούται να δαπανήσει ολόκληρο το ποσό που θα εισπράξει από την ασφαλιστική εταιρεία για την επισκευή των ζημιών της ιδιοκτησίας του με προτεραιότητα στην επισκευή των ζημιών που σχετίζονται με τους κοινόχρηστους χώρους του καταλύματος (ενδεικτικά. εξώθυρα, εξωτερικά κουφώματα). Σε κάθε περίπτωση η έναντι τρίτων ασφάλιση κατά παντός κινδύνου (φωτιά, διαρροή, ζημιές, σωματικές βλάβες κ.λπ.) είναι υποχρεωτική για όλους τους συνιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών.

Σε περίπτωση ομαδικής ασφάλισης, ο κάθε ιδιοκτήτης οφείλει να πληρώσει το μέρος που του αναλογεί.

Άρθρο 19

ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να διατηρεί συνέχεια και χωρίς διακοπή ασφαλισμένους κατά πυρκαγιάς, σεισμού ή άλλης φυσικής καταστροφής τους κοινόκτητους και κοινοχρήστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρία που έχει την έδρα της στην Ελλάδα, της προτίμησής του, για ποσό ίσο με την πραγματική αξία τους. Τη σύμβαση ασφάλισης υπογράφει ο φορέας διαχείρισης εξ ονόματος και για λογαριασμό όλων των συνιδιοκτητών, στην οποία σύμβαση δηλώνεται η συμμετοχή κάθε συνιδιοκτήτη στην ασφάλιση. Η δαπάνη της ασφάλισης κατανέμεται μεταξύ των συνιδιοκτητών κατά την αναλογία τους στις κοινόχρηστες δαπάνες.

2. Η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) του συνόλου των ψήφων, μπορεί να αποφασίσει και την για άλλους κινδύνους ασφάλιση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων του καταλύματος.

Άρθρο 20

ΒΛΑΒΗ - ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

1. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά, σεισμό, ή άλλη φυσική καταστροφή ή άλλο τυχόν ασφαλιζόμενο κίνδυνο των κοινόκτητων και κοινοχρήστων χώρων, εγκαταστάσεων και πραγμάτων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, το ασφαλισμα ανήκει κοινά και αδιαίρετα σε όλους τους συνιδιοκτήτες, ανάλογα προς το ποσοστό συνιδιοκτησίας εκάστου εξ αυτών, οι οποίοι υποχρεούνται να το δαπανήσουν για την ανόρθωση της γενόμενης ζημιάς ή καταστροφής κατ' αναλογία. Ο φορέας διαχείρισης εισπράττει το ασφαλισμα από την ασφαλιστική εταιρεία, εξ ονόματος και για λογαριασμό των συνιδιοκτητών ως δικαιούχων του ασφαλισματος κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας εκάστου εξ αυτών, και υποχρεούται να το δαπανά για την αποκατάσταση και ανόρθωση της βλάβης ή καταστροφής κατά τα παραπάνω των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων, ύστερα από μελέτη αρμό-

διου μηχανικού και χορήγηση αδείας από την αρμόδια υπηρεσία. Για την είσπραξη του ασφαλισματος από την ασφαλιστική εταιρεία και την εκτέλεση όλων των απαραίτητων εργασιών και επισκευών για την αποκατάσταση της βλάβης ή καταστροφής εξουσιοδοτείται ειδικά ο φορέας διαχείρισης με εντολή των συνιδιοκτητών, η οποία χορηγείται ανέκκλητα με τον Κανονισμό. Μετά την αποπεράτωση των επισκευών και την αποκατάσταση της βλάβης ή καταστροφής, ο φορέας διαχείρισης λογοδοτεί σχετικά στη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών.

2. Σε περίπτωση καταστροφής του καταλύματος από πυρκαγιά ή άλλη αιτία σε ποσοστό πάνω από το μισό (50%) της αξίας του, η έκτακτη γενική συνέλευση αποφασίζει περί του τι θα γίνει με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) τουλάχιστον του συνολικού αριθμού των ψήφων του καταλύματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ

Άρθρο 21 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

1. Οι συνιδιοκτήτες και ο φορέας διαχείρισης οφείλουν να προσπαθούν διαρκώς ώστε κάθε δραστηριότητα εντός του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας να γίνεται με τρόπο τέτοιο ώστε να συμβάλλει διαρκώς στην αειφόρο ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος.

2. Στο πλαίσιο αυτό υποχρεούνται να συμμορφώνονται πλήρως με τους όρους και τις δεσμεύσεις της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, την ισχύουσα νομοθεσία και όλες τις σχετικές και ευρέως αποδεκτές ορθές πρακτικές, στοχεύοντας στην εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και στην πρόληψη της ρύπανσης.

3. Μπορεί να ανατίθεται από το φορέα διαχείρισης σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, κατάλληλης εξειδίκευσης και εμπειρίας, η διαχείριση των περιβαλλοντικών θεμάτων, ως Υπεύθυνος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης. Τα καθήκοντα του Υπεύθυνου Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν τον έλεγχο της τήρησης της ελληνικής και διεθνούς νομοθεσίας για το περιβάλλον και τη λήψη όλων των αναγκαίων αδειών και εγκρίσεων, την επικοινωνία με εξωτερικούς αρμόδιους φορείς (ενδεικτικά υπηρεσίες, τοπική αυτοδιοίκηση) σε ό,τι αφορά τα περιβαλλοντικά θέματα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και οποιοδήποτε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 22 ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ

Ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να έχει καταρτίσει και να διατηρεί επικαιροποιημένα «Σχέδια Έκτακτης Ανάγκης» (Σ.Ε.Α.) και σχέδια πυρασφάλειας, ώστε να αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά τυχόν καταστάσεις έκτακτης ανάγκης. Ως καταστάσεις έκτακτης ανάγκης θεωρούνται οι περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες εμφανίζεται ένα μη επιθυμητό γεγονός με σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον ή και στην ανθρώπινη υγεία ή και στα περιουσιακά στοιχεία του καταλύματος και των συνιδιοκτητών ή χρηστών ή επισκεπτών του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ - ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 23 ΑΓΩΓΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΕΝΕΞΕΩΝ

Η τήρηση των όρων του Κανονισμού από τους συνιδιοκτήτες ή μισθωτές ή τυχόν τρίτους χρήστες των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, η εκπλήρωση όλων γενικά των υποχρεώσεων τους που απορρέουν από αυτόν, καθώς και η αποκατάσταση κάθε θετικής ή αποθετικής ζημίας που τους βαρύνει λόγω παράβασης των παραπάνω όρων και υποχρεώσεων ή γενικά από υπαιτιότητα τους, εξαναγκάζεται, σε περίπτωση άρνησής τους, δικαστικά από το σύνολο των συνιδιοκτητών από κοινού, οι οποίοι εκπροσωπούνται από το φορέα διαχείρισης, που δικαιούται να παρίσταται για λογαριασμό τους σε κάθε αρμόδιο δικαστήριο, ως εναγών ή εναγόμενος ή και με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα διαδίκου. Τα αυτά δικαιώματα έχει και κάθε συνιδιοκτήτης που έχει άμεσο έννομο συμφέρον.

Άρθρο 24 ΙΣΧΥΟΝ ΔΙΚΑΙΟ - ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΑ

Για τις κάθε είδους διαφορές οι οποίες ανάγονται στην ερμηνεία και την εφαρμογή του Κανονισμού, εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό και αρμόδια δικαστήρια τα δικαστήρια του τόπου όπου βρίσκεται το ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας.

Άρθρο 25 ΜΟΝΟΜΕΡΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΔΙΑΔΟΧΟΥΣ ΤΟΥ

1. Ο εκάστοτε εμφανιζόμενος στην πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών οικοπεδούχος δικαιούται οποτεδήποτε να προβαίνει μονομερώς σε τροποποίηση του Κανονισμού, χωρίς τη σύμπραξη των λοιπών συνιδιοκτητών, σχετικά με τις διαστάσεις ή τη θέση ή την αποκλειστική χρήση των κοινόκτητων και κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, καθώς και σχετικά με τις διαστάσεις, την τοποθεσία και τον τύπο οποιωνδήποτε κτιρίων, πινακίδων ή να επιφέρει άλλες βελτιώσεις στο ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας, εφόσον δεν θίγονται οι διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση και δεν παρεμποδίζεται η ελεύθερη διακίνηση και εξυπηρέτηση του συνόλου των συνιδιοκτητών και χρηστών του καταλύματος.

Οι μελλοντικοί συνιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση με την αποδοχή του Κανονισμού θεωρούνται ότι δίνουν στον προαναφερόμενο οικοπεδούχο και στους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους του την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα, που ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα, να προβαίνει μονομερώς ή με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα στις πιο πάνω τροποποιήσεις και αναγνωρίζουν την μονομερή ή με αυτοσύμβαση γενόμενη τροποποίηση ως έγκυρη, νόμιμη και απρόσβλητη και

ότι καταρτίζεται σε εκπλήρωση σχετικής υποχρέωσης που έχουν αναλάβει με την αποδοχή του Κανονισμού ως συστατικού στοιχείου του συμβολαίου κτήσης της διηρημένης ιδιοκτησίας τους.

Τις τροποποιήσεις αυτές ο οικοπεδούχος θα ενεργεί με ειδικές συμβολαιογραφικές πράξεις που θα μεταγραφούν νόμιμα στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο. Για την τροποποίηση του Κανονισμού σχετικά με το σύνολο των διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση απαιτείται η σύμπραξη του συνόλου των συνιδιοκτητών. Για την τροποποίηση του Κανονισμού σχετικά με μία ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, απαιτείται η σύμπραξη των συνιδιοκτητών των συγκεκριμένων διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση.

Οι διατάξεις για τροποποίηση της πράξης του Κανονισμού, των μελλοντικών τροποποιητικών πράξεων αυτής και των σχεδίων και των πινάκων μονομερώς ή με αυτοσύμβαση, δεσμεύουν κάθε ειδικό ή καθολικό διάδοχο διηρημένης ιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και γενικά τον καθένα που θα αποκτήσει από οποιαδήποτε αιτία αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, με μόνη τη δήλωση, ότι προσχωρεί στην παρούσα πράξη. Τα ίδια ακριβώς δικαιώματα με τον

αρχικό οικοπεδούχο, τα οποία ρητά αναφέρονται στο άρθρο αυτό, θα έχουν και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοί του για τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα τους ανήκουν.

2. Ο Κανονισμός μπορεί να τροποποιηθεί με απόφαση του φορέα διαχείρισης και μετά από τυχόν εισηγήσεις των συνιδιοκτητών διηρημένων ιδιοκτησιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, μισθωτών ή όσων έλκουν από αυτούς δικαιώματα, ο οποίος δύναται, αλλά δεν υποχρεούται, να λάβει υπόψη τις εισηγήσεις αυτές.

3. Ο φορέας διαχείρισης γνωστοποιεί εγγράφως σε όλους τους συνιδιοκτήτες ή μισθωτές ή σε όσους έλκουν από αυτούς δικαιώματα, τις τροποποιήσεις του Κανονισμού, οι οποίες αντικαθιστούν τις αντίστοιχες διατάξεις αυτού και έχουν την ίδια ισχύ με τον Κανονισμό. Οι τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες θα υπέχουν μορφή εγγράφων, αυτοτελών οδηγιών, θα ισχύουν από την ημέρα που ορίζεται στη σχετική γνωστοποίηση, η οποία ωστόσο δεν θα έχει αναδρομική ισχύ.

Η απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2020

Ο Υπουργός

ΘΕΟΧΑΡΗΣ ΘΕΟΧΑΡΗΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αίτησης, για την οποία αρκεί η συμπλήρωση των αναγκαίων στοιχείων σε ειδική φόρμα στον ιστότοπο **www.et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας μέσω των ΚΕΠ, είτε με ετήσια συνδρομή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών. Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €. Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α. Τα κείμενα προς δημοσίευση στο ΦΕΚ, από τις υπηρεσίες και τους φορείς του δημοσίου, αποστέλλονται ηλεκτρονικά στη διεύθυνση **webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- Β. Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

- Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημ. Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

Πείτε μας τη γνώμη σας,

για να βελτιώσουμε τις υπηρεσίες μας, συμπληρώνοντας την ειδική φόρμα στον ιστότοπό μας.



* 0 2 0 2 3 0 3 1 5 0 6 2 0 0 0 1 6 *