

## **ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ Γ. ΔΗΜΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ**

### **ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ**

Τσιμισκή 111, Θεσσαλονίκη 546 22,  
τηλ. 2310 235570, fax: 2310 238199, e-mail: [dionisiosdimou@gmail.com](mailto:dionisiosdimou@gmail.com)

### **ΓΝΩΜΟΛΟΓΗΣΗ**

**Διονύση Γ. Δήμου (ΑΜ 4356)**  
**ΔΝ Δικηγόρου Παρ' Αρείω Πάγω**

**Θέμα: Ερμηνεία διατάξεων τροποποίησης του καθεστώτος αλλαγής του συστήματος κεντρικής θέρμανσης και αποσύνδεσης μεμονωμένου διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικίας**

Με το **αρθρ. 127 του ν. 4495/2017** επήλθε τροποποίηση του καθεστώτος αλλαγής του συστήματος κεντρικής θέρμανσης και αποσύνδεσης μεμονωμένου διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικίας, όπως αυτό είχε διαμορφωθεί με το **αρθρ. 30 παρ. 4 του ν. 3175/2003** και τροποποιήθηκε με το **αρθρ. 13 παρ. 5 του ν. 3661/2008**.

**Ι. Σκοπός του νομοθέτη και βασικές προϋποθέσεις για την αλλαγής του συστήματος κεντρικής θέρμανσης και αποσύνδεσης μεμονωμένου διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικίας**

Κύριος σκοπός του νομοθέτη είναι η **βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης** των κτηρίων - πολυκατοικιών.

Βασική προϋπόθεση που τίθεται στο **αρθ. 127 παρ. 1 του ν. 4495/2017** η **πιστοποίηση του γεγονότος, ότι η αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης επιφέρει βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας του κτιρίου**, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΝΑΚ (αριθμ. ΔΕΠΕΑ/οικ. 178581/2017 ΥπΟικν. Περιβ. & Ενέργ. ΦΕΚ Β΄ 2367/12-7-2017, «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων).

Έτσι λοιπόν, προκειμένου:

- α) να προβεί η οικοδομή στο σύνολο της σε αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης (π.χ. από πετρέλαιο σε φυσικό αέριο) ή
- β) να αποσυνδεθεί μεμονωμένο διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικίας και να εγκαταστήσει ανεξάρτητη μόνιμη

εγκατάσταση θέρμανσης (πχ. από κεντρική θέρμανση πετρελαίου σε ατομική θέρμανση αερίου),

απαιτείται να έχει συνταχθεί **Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης από πτυχιούχο μηχανικό**, όπως αυτή ορίζεται στο αρθρ. 11 παρ. 1 περιπτ. 1.3.1. του ΚΕΝΑΚ, που να βεβαιώνει ότι αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης (π.χ. από πετρέλαιο σε φυσικό αέριο) ή η αποσύνδεση μεμονωμένου διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικίας, επιφέρει βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου στο σύνολό του ή της μεμονωμένης ιδιοκτησίας αντίστοιχα.

## **II. ΝΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ**

### **A. Αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης**

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών η οποία λαμβάνεται με **απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων**, σε περίπτωση που στην οικοδομή που διαθέτει κανονισμό διοίκησης, και ανεξαρτήτως αντίθετης πρόβλεψης του κανονισμού, δύναται να αποφασιστεί η αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης με οποιοδήποτε άλλο σύστημα κεντρικής θέρμανσης (αρθρ. 127 παρ. 1 ν. 4495/2017 που τροποποιεί το αρθρ. 2 παρ. 5 του π.δ. 420/1987).

Σε οικοδομές που δεν έχει συνταχθεί ο, από το άρθρο 4 παρ. 1 και 13 του Νόμου 3741/1929, προβλεπόμενος Κανονισμός Διοικήσεως πολυκατοικίας, η σχετική απόφαση λαμβάνεται βάσει **της απόλυτης πλειοψηφίας των ποσοστών επί του οικοπέδου** που διαθέτουν οι συνιδιοκτήτες.

Αναγκαία προϋπόθεση για την έγκυρη λήψη απόφασης από τη Γ.Σ. είναι η σύνταξη ΜΕΑ από μηχανικό που να αποφαινεται ότι η επιλογή του νέου συστήματος κεντρικής θέρμανσης επιφέρει βελτίωση στην ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου.

### **B. Μόνιμη αποσύνδεση μεμονωμένου διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικίας προκειμένου να εγκατασταθεί αυτόνομο σύστημα θέρμανσης**

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών η οποία λαμβάνεται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων (ή των ποσοστών επί του οικοπέδου, βλέπετε ανωτέρω) δύναται να αποφασιστεί η μόνιμη αποσύνδεση μεμονωμένου διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικίας προκειμένου να εγκατασταθεί σ' αυτήν αυτόνομο σύστημα θέρμανσης.

Αναγκαία προϋπόθεση για την έγκυρη λήψη απόφασης από τη Γ.Σ. είναι η σύνταξη ΜΕΑ από μηχανικό που να αποφαινεται ότι η επιλογή του συστήματος αυτόνομης θέρμανσης επιφέρει βελτίωση στην ενεργειακή αποδοτικότητα του συγκεκριμένου διαμερίσματος.

Η τηρούμενη σύμφωνα με το νόμο (αρθρ. 127 παρ. 2 ν. 4495/2017 που προσθέτει τις παραγράφους 6, 7 και 8 στο αρθρ. 2 του π.δ. 420/1987) διαδικασία είναι η εξής:

**Αίτηση του ιδιοκτήτη** που προτίθεται να εγκαταστήσει αυτόνομο σύστημα θέρμανσης, **προς το διαχειριστή** (ή τον πρόεδρο του Συμβουλίου ή της Επιτροπής των συνιδιοκτητών) **για σύγκληση Γ.Σ.** με θέμα *«λήψη απόφασης για μόνιμη αποσύνδεση από την κεντρική θέρμανση διαμερίσματος - οριζόντιας ιδιοκτησίας»*.

Σε περίπτωση: α) που δεν έχει εκλέγει διαχειριστής, β) που αρνείται ο διαχειριστής να συγκαλέσει την ανωτέρω Γ.Σ. και γ) που ο διαχειριστής αδρανή για χρονικό διάστημα άνω των 30 ημερών να συγκαλέσει τη Γ.Σ. για τη λήψη της ανωτέρω απόφασης, **ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να συγκαλέσει μόνος του τη Γ.Σ.** αναρτώντας πρόσκληση στην είσοδο της οικοδομής στην οποία θα ορίζεται το θέμα της Γ.Σ. ο τόπος και η ημερομηνία συνεδρίασής της, που θα απέχει τουλάχιστον 10 ημέρες από την ημερομηνία ανάρτησης.

Για λόγους διευκόλυνσης της απόδειξης, προτείνεται η αίτηση του ιδιοκτήτη προς το διαχειριστή για σύγκληση Γ.Σ. **να επιδίδεται δια δικαστικού επιμελητή ή ο ενδιαφερόμενος να διαθέτει όμοιο αντίγραφο αυτής, στο οποίο ο διαχειριστής θα αναφέρει ότι έλαβε όμοια αίτηση και την ημερομηνία παραλαβής της.** Επίσης ορθό είναι η πρόσκληση στην ανωτέρω «αυτόβουλη» σύγκληση σε Γ.Σ. από τον ενδιαφερόμενο συνιδιοκτήτη να φωτογραφίζεται απ' αυτόν (με ημερομηνία στην φωτογραφία).

**Αν η Γ.Σ. λάβει αρνητική απόφαση ή δε λάβει απόφαση εντός 30 ημερών από την σύγκληση της, ο ενδιαφερόμενος έχει το δικαίωμα να αποσυνδέσει την ιδιοκτησία του από την κεντρική θέρμανση, με δική του δαπάνη, ευθύνη και επιμέλεια.**

Αναγκαία προϋπόθεση για την έγκυρη αποσύνδεση από την κεντρική θέρμανση είναι η σύνταξη ΜΕΑ από μηχανικό που να αποφαινεται ότι η επιλογή του συστήματος αυτόνομης θέρμανσης επιφέρει βελτίωση στην ενεργειακή αποδοτικότητα του συγκεκριμένου διαμερίσματος.

Στην περίπτωση αυτή ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης οφείλει: α) να μην θίξει την θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών, β) κατά την αποσύνδεσή του

να μονώσει τις σωλήνες κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από το την ιδιοκτησία του, γ) το σύνολο του αναγκαίου εξοπλισμού της αυτόνομης θέρμανσης να τοποθετείται στην ιδιοκτησία του ενδιαφερομένου, αλλά οι σωληνώσεις μπορεί να διέρχονται από την πρόσοψη του κτιρίου ή άλλους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

Ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης οφείλει να εφοδιαστεί με **«έγκριση εργασιών δόμηση μικρής κλίμακας»** από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης του οικείου Δήμου για την εγκατάσταση του αυτόνομου συστήματος θέρμανσης.

Επίσης οφείλει πριν από την έναρξη εγκατάστασης αυτόνομου συστήματος θέρμανσης να γνωστοποιήσει στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες την αποσύνδεσή του καθώς και τα σχέδια όδευσης των σωληνώσεων του μέχρι την ιδιοκτησία του, το χρόνο έναρξης και την αναμενόμενη διάρκεια των εργασιών.

**Στην πράξη θα γνωστοποιείται, με ανάρτηση στον πίνακα ανακοινώσεων ή σε ανάλογο μέρος στην είσοδο της οικοδομής, η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας, το σχέδιο όδευσης των σωληνώσεων και μια βεβαίωση του εργολάβου για το χρόνο έναρξης και αποπεράτωσης των εργασιών.**

Μετά την περάτωση των εργασιών ορθό είναι ο μηχανικός **να εκδίδει βεβαίωση περαίωσης εργασιών** με πιστοποίηση ότι: α) οι εργασίες δεν έθιξαν τη θέρμανση των άλλων ιδιοκτησιών, β) ότι μονώθηκαν οι σωληνώσεις της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την αποκοπτόμενη ιδιοκτησία, και αυτή να παραδίδεται στον διαχειριστή.

### **III. Η ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΗΣ ΑΥΤΟΝΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΙΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ**

Σύμφωνα με την νέα παρ. 8 του αρθρ. 2 του π.δ. 420/1987 η οριζόντια ιδιοκτησία που αυτονομήθηκε βάσει της ανωτέρω διαδικασίας απαλλάσσεται από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, συμμετέχει όμως στις κοινές δαπάνες προληπτικής συντήρησης του και στις έκτακτες δαπάνες.

Τελολογικά θεωρείται ότι δεν συμμετέχει σε όλες τις λειτουργικές δαπάνες της κεντρικής θέρμανσης, συμπεριλαμβανομένης και της κατανάλωσης ρεύματος του καυστήρα, και συμμετέχει μόνο στην τακτική (ετήσια) συντήρηση του καυστήρα, και στις δαπάνες των ανταλλακτικών και σχετικών εργασιών τοποθέτησής τους.

Φυσικά με απόφαση της Γ.Σ. μπορεί να αποφασιστεί η πλήρης απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται.

Με το αρθρ. 127 παρ. 3 ν. 4495/2017 δίδεται αναδρομικότητα ισχύος της ανωτέρω διάταξης που καθορίζει τη συμμετοχή της αυτονομουμένης ιδιοκτησίας στις δαπάνες θέρμανσης, αφού ισχύει και για τις ήδη αυτονομημένες ιδιοκτησίες χωρίς την έγκριση της Γ.Σ. **Η απαλλαγή αφορά φυσικά μέλλουσες κοινόχρηστες δαπάνες θέρμανσης (από τον Νοέμβριο 2017 και έπειτα)** και δεν μπορεί να αναζητηθούν αναδρομικά, βάσει διατάξεων αδικαιολόγητου πλουτισμού, κοινόχρηστες δαπάνες θέρμανσης που καταβλήθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του νόμου.

#### **IV. Τελικά συμπεράσματα**

1. Κρίσιμο στοιχείο για την αυτονόμηση από την κεντρικοί θέρμανση είναι η ύπαρξη τεκμηριωμένης **Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης από πτυχιούχο μηχανικό**, όπως αυτή ορίζεται στο αρθρ. 11 παρ. 1 περιπτ. 1.3.1. του ΚΕΝΑΚ που να βεβαιώνει ότι αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης (π.χ. από πετρέλαιο σε φυσικό αέριο) ή η αποσύνδεση μεμονωμένου διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικίας, επιφέρει βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου στο σύνολό του ή του διαμερίσματος αντίστοιχα. Αν η επιλεγόμενη ενεργειακή λύση επιφέρει βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης, κατά την κρίση του μηχανικού, η διαδικασία θα προχωρήσει. Ζητήματα - προβλήματα θα δημιουργηθούν για την περίπτωση αυτονόμησης από την κεντρική θέρμανση αερίου για δημιουργία ατομικής θέρμανσης αερίου, που δεν φαίνεται επιτρεπτή από το υπάρχον καθεστώς.
2. Η Βούληση των συνιδιοκτητών για αποδοχή ή μη της αυτονόμησης είναι πλέον επουσιώδης, αφού η άρνηση τους δεν στερεί το δικαίωμα στον ενδιαφερόμενο να προβεί στην αυτονόμηση της θέρμανση του διαμερίσματός του.

Ο νομικός σύμβουλος  
Του Σωματείου Εταιριών κοινοχρήστων

Διονύσιος Γ. Δήμου