



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**Αθήνα, 16.12.2025
Α. Π. : 25780**

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΚΑΛΗΣ ΝΟΜΟΘΕΤΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΡΩΝ**

ΠΡΟΣ:
Εθνικό Τυπογραφείο
(για δημοσίευση)

Ταχ. δ/ση: Λεωφ. Βασ. Αμαλίας 14
105 57 ΑΘΗΝΑ

ΦΕΚ Β' 7076

Πληροφορίες: Ε. Παναγοπούλου
Τηλ.: 210 3736 116
email: panagopoulou_e@mintour.gr

**Θέμα: «Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας & Λειτουργίας Μικτών Τουριστικών
Καταλυμάτων Μικρής Κλίμακας»**

**ΑΠΟΦΑΣΗ
Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

Έχοντας υπόψη:

Α. Τις διατάξεις:

1. της παρ. 5 του άρθρου 18Α του ν. 4276/2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις» (Α' 155) όπως προστέθηκε με το άρθρο 33 του ν.4875/2021 (Α' 250),
2. του άρθρου 10Α 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) όπως προστέθηκε με το άρθρο 6 του ν.5121/2024 (Α' 106),
3. των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα,
4. του ν. 3741/1929 «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» (Α' 4),
5. του ν. 1024/1971 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» (Α' 232),

6. 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) όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133),
7. του π.δ. 127/2017 «Οργανισμός του Υπουργείου Τουρισμού» (Α' 157),
8. του π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).

Β. Την ανάγκη καθορισμού πρότυπου κανονισμού συνιδιοκτησίας και λειτουργίας και του ελαχίστου περιεχομένου αυτού, βάσει του οποίου συντάσσεται ο προβλεπόμενος από το άρθρο 18Α του ν. 4276/2014 (Α' 155) Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας ο οποίος εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού και διέπει τη λειτουργία του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας ενώ προσαρτάται σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας.

Γ. Το γεγονός ότι η απόφαση αυτή δεν αφορά σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ.

Δ. Την υπ' αριθ. 13383/30.06.2025 εισήγηση της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Τουρισμού, σύμφωνα με την οποία οι διατάξεις της παρούσας δεν επιφέρουν επιβάρυνση στον Προϋπολογισμό του Υπουργείου Τουρισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την έγκριση Πρότυπου Κανονισμού Λειτουργίας, καθώς και τον καθορισμό του ελάχιστου περιεχομένου του, των μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας, ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΟΡΙΣΜΟΙ - ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**Άρθρο 1****ΟΡΙΣΜΟΙ**

1.1. Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας: Μικτά τουριστικά καταλύματα της υποπερ. ζζ της περ. α΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 ν. 4276/2014 (Α΄ 155) είναι ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα΄ της περ. α΄ της παρ. 2 του ανωτέρω άρθρου τα οποία αναγείρονται σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ΄ της περ. β΄ της παρ. 2 του ανωτέρω άρθρου.

1.2. Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες είναι τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα της υποπερ. ββ΄ της περ. β΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 ν. 4276/2014 (Α΄ 155), μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας σαράντα (40) τ.μ. τουλάχιστον εκάστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση, οι οποίες αποτελούν συστατικό στοιχείο των μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας. Οι ως άνω τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 10 Α του ν. 4002/2011, να αποτελούν αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και του ν.δ. 1024/1971, να μεταβιβάζονται κατά κυριότητα και να συστήνονται επί αυτών εμπράγματα δικαιώματα, καθώς και να αποτελούν αντικείμενο μακροχρόνιας εκμίσθωσης.

1.3. Φορέας Διαχείρισης και Λειτουργίας: Φορέας διαχείρισης και λειτουργίας, εφεξής «φορέας διαχείρισης», αρμόδιος και υπεύθυνος για τη διαχείριση και την καλή λειτουργία του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας είναι η ιδιοκτήτρια εταιρεία, ή όποιος, δια του κανονισμού συνιδιοκτησίας και λειτουργίας τυχόν αποκτήσει τη διαχείριση των ζητημάτων που αφορούν τη λειτουργία του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, καθώς και την εποπτεία και την άσκηση ελέγχου επί των εντός αυτού επί μέρους αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών.

1.4. Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας: Ως Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας νοείται ο Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας ο οποίος διέπει γενικά την λειτουργία των μικτών τουριστικών

καταλυμάτων μικρής κλίμακας και ο οποίος εγκρίνεται με την απόφαση αυτή κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 5 του άρθρου 18Α του ν. 4276/ 2014, όπως προστέθηκε με το άρθρο 33 του ν. 4875/2021.

1.5. Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας ή Κανονισμός: Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας ή Κανονισμός είναι ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας συγκεκριμένου μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, ο οποίος συντάσσεται με συμβολαιογραφική πράξη και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 18Α του ν.4276/2014, όπως προστέθηκε με το άρθρο 33 του ν. 4875/2021.

1.6. Ως συνιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας νοούνται οι ιδιοκτήτες τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση.

Άρθρο 2

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Με την απόφαση αυτή καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενο του κανονισμού συνιδιοκτησίας και λειτουργίας, ο οποίος διέπει τη λειτουργία των μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας και προσαρτάται απαραίτητως σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας, σύμφωνα με τη παράγραφο 2 του άρθρου 18 Α του ν.4276/2014.

Άρθρο 3

ΤΥΠΟΣ

Ο Κανονισμός συνιδιοκτησίας και λειτουργίας καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού σύμφωνα με τα οριζόμενα στη παράγραφο 2 του άρθρου 18 Α του ν.4276/2014.

Άρθρο 4

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

4.1. Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας είναι υποχρεωτικός για την ιδιοκτήτρια εταιρεία και για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους της, το φορέα διαχείρισης, καθώς και για όλους τους αποκτώντες εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα εντός του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. Καμιά πράξη ή σύμβαση με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών που δημιουργούνται δεν είναι άρτια και έγκυρη αν δεν προσαρτάται σ' αυτήν ο Κανονισμός και αν δεν αναφέρεται ρητά σ' αυτήν ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις που προκύπτουν από τον κανονισμό αυτό και ότι οι συμβαλλόμενοι αποδέχονται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενο του. Ο Κανονισμός είναι επίσης υποχρεωτικός και για τις τυχόν τρίτες εταιρείες στις οποίες η ιδιοκτήτρια εταιρεία έχει αναθέσει συμβατικά υπηρεσίες διαχείρισης (management) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή/και των έργων ειδικής τουριστικής υποδομής του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. Για το σκοπό αυτό ο Κανονισμός προσαρτάται απαραίτητως και αποτελεί συστατικό στοιχείο και των συμβάσεων ανάθεσης των υπηρεσιών διαχείρισης.

4.2. Όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε διηρημένη ιδιοκτησία και οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις που αναφέρονται στον Κανονισμό αυτόν έχουν χαρακτήρα δουλείας πραγματικής σύμφωνα με το άρθρο 13 Ν. 3741/1929, κάθε δε παράβαση τους μπορεί ν' αποκρουσθεί από το φορέα διαχείρισης και από κάθε συνιδιοκτήτη, με όλα τα νόμιμα μέσα.

4.3. Ο Κανονισμός είναι ειδικότερος και υπερισχύει των διατάξεων του ν.3741/1929, εκτός εάν πρόκειται για διατάξεις δημοσίας τάξης. Διατάξεις του παραπάνω νόμου συμπληρώνουν τον Κανονισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΤΩΝ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΗΣΤΩΝ ΠΟΥ ΕΛΚΟΥΝ ΑΠ' ΑΥΤΟΥΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Άρθρο 5**ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ**

5.1. Ο φορέας διαχείρισης έχει τις ακόλουθες υποχρεώσεις και αρμοδιότητες:

5.1.1.α. Να διατηρεί το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας που απαιτούνται σύμφωνα με τις προδιαγραφές για την εξυπηρέτηση των προς πώληση ή προς μακροχρόνια εκμίσθωση τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σε λειτουργική ετοιμότητα σε όλη τη διάρκεια του έτους. Σε εποχιακής λειτουργίας επιχειρήσεις κατά την περίοδο από 1η Νοεμβρίου έως 31η Μαρτίου, και εφόσον η συνολική μέση πληρότητα του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας είναι μικρότερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), ο φορέας διαχείρισής του οφείλει να διατηρεί σε λειτουργική ετοιμότητα την υποδοχή του ξενοδοχείου, τουλάχιστον ένα (1) εστιατόριο και ένα (1) μπαρ, τις αθλητικές εγκαταστάσεις και τις εγκαταστάσεις που είναι αναγκαίες για την τήρηση των κανόνων υγείας και ασφαλείας της μονάδας. Σε περίπτωση που η ιδιοκτήτρια εταιρεία έχει τυχόν αναθέσει συμβατικά σε τρίτες εταιρίες υπηρεσίες διαχείρισης (management) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων η ευθύνη για τους κοινόχρηστους χώρους και τους χώρους συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής του καταλύματος μεταφέρεται στις εταιρείες αυτές ή/και των έργων ειδικής τουριστικής υποδομής, η ευθύνη για τους χώρους του ξενοδοχειακού καταλύματος και του έργου ειδικής τουριστικής υποδομής μεταφέρεται στις εταιρείες αυτές, ο φορέας διαχείρισης όμως υποχρεούται να ελέγχει την τήρηση λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα μέχρι και τη 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 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. Να προσλαμβάνει και να διατηρεί το προσωπικό 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 κλπ.)

5.1.4. 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.

5.1.5. Να προβαίνει σε κάθε είδους ενέργεια για την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος και των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων και εγκαταστάσεων, των χώρων συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής και την τήρηση των όρων του Κανονισμού.

5.1.6. Να μεριμνά για τη φύλαξη του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, τη ρύθμιση της κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών, την προστασία του περιβάλλοντος.

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

5.1.8. Να ελέγχει και να εξοφλεί τις κοινόχρηστες 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 παρόντα Πρότυπο Κανονισμό.

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

5.1.10. Να προστατεύει τα συμφέροντα του καταλύματος και των συνιδιοκτητών, με την απαγόρευση πράξεων και ενεργειών σε ιδιοκτήτες ή τρίτους που μπορούν να προκαλέσουν ενόχληση, κίνδυνο, βλάβη ή ζημιά σε πρόσωπα και πράγματα, ιδίως

λόγω ελαττωματικής λειτουργίας των εγκαταστάσεων ή μη λήψεως των ενδεικνυομένων μέτρων για την πρόληψη κινδύνου, ζημιών κάθε είδους ή οχλήσεων.

5.1.11. Να τηρεί βιβλία διαχείρισης του καταλύματος, όπως βιβλίο διαχείρισης, βιβλίο εσόδων - εξόδων, βιβλίο πρακτικών γενικής συνέλευσης κλπ.

5.2. Ο φορέας διαχείρισης διατηρεί το αποκλειστικό δικαίωμα να ρυθμίζει την κατεύθυνση πεζών και οχημάτων στους χώρους του καταλύματος και να μεριμνά για όλα τα ανακύπτοντα προβλήματα κυκλοφορίας. Ο Κώδικας Οδικής Κυκλοφορίας, όπως εκάστοτε ισχύει, εφαρμόζεται και εντός του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας.

5.3. Ο φορέας διαχείρισης δύναται να αναθέτει έναντι αμοιβής σε εξουσιοδοτημένα από αυτόν πρόσωπα την άσκηση μέρους ή όλων των παραπάνω αρμοδιοτήτων και εξουσιών.

5.4. Ο φορέας διαχείρισης (ή τα εξουσιοδοτημένα από αυτόν πρόσωπα) δύνανται κατόπιν ειδικής συμφωνίας με τους ιδιοκτήτες τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών να συμπεριλαμβάνουν αυτές στη δυναμικότητα του ξενοδοχειακού καταλύματος για συγκεκριμένες χρονικές περιόδους, ενημερώνοντας προηγουμένως με κάθε πρόσφορο μέσο την οικεία Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού του Υπουργείου Τουρισμού και να τις διαθέτουν κατά την κρίση τους, αναλαμβάνοντας όλες τις ευθύνες για τη διατήρησή τους σε καλή κατάσταση κατά τη διάρκεια της χρήσης τους.

5.5. Ο φορέας διαχείρισης δικαιούται να επιβάλει περιορισμούς ως προς τον ανώτατο αριθμό των επισκεπτών που μπορούν να προσέρχονται στις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και τη δυνατότητα χρήσης από αυτούς των κοινοχρήστων χώρων των ξενοδοχείων και των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, της τυχόν παραλίας, των χώρων στάθμευσης και άλλων ειδικών εξυπηρετήσεων του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας.

Άρθρο 6

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

6.1. Για κάθε άλλο θέμα που δεν εμπίπτει στις παραπάνω αρμοδιότητες του φορέα διαχείρισης ή ρητά ορίζεται στον παρόντα 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.

6.2. Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και έγκυρα αποφασίζει αν είναι παρόντες σ' αυτήν ή εκπροσωπούνται 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.

6.3. Η τακτική Γενική Συνέλευση συνέρχεται σε τακτή ημέρα και ώρα που ορίζει ο φορέας διαχείρισης κατά 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 ιδιόχειρα σ' αυτούς της πρόσκλησης ή με ηλεκτρονικό τρόπο, στην οποία αναγράφονται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα της συνεδρίασης καθώς και της επαναληπτικής της, σε περίπτωση μη υπάρξεως απαρτίας και τα προς συζήτηση θέματα.

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

6.5. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μιας ακόμη των ψήφων των νομίμως παρισταμένων συνιδιοκτητών εκτός αν κατά το νόμο ή τον Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία. 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 δαπάνες, καθώς και στην τροποποίηση των

δικαιωμάτων των διαφόρων συνιδιοκτητών, χρειάζεται παμψηφία, δηλαδή συμφωνία όλων των νομίμως παρισταμένων συνιδιοκτητών. Στις ειδικές αυτές περιπτώσεις τα παραπάνω θέματα πρέπει να αναφέρονται ρητώς και σαφώς στην σχετική πρόσκληση προς τους συνιδιοκτήτες.

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

6.7. Στη Γενική Συνέλευση έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ένοικοι του καταλύματος χωρίς όμως δικαίωμα ψήφου.

Άρθρο 7

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

7.1. Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας είναι η διηρημένη ιδιοκτησία του, με τα προσαρτήματα, τα συστατικά και τις εγκαταστάσεις της και η αναλογία της εξ αδιαιρέτου στα κοινόκτητα, κοινόχρηστα, χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις του όλου ακινήτου. Για την εφαρμογή του παρόντος στην έννοια των συνιδιοκτητών περιλαμβάνονται και οι τυχόν μακροχρόνιοι μισθωτές.

7.2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας των αυτοτελών ιδιοκτησιών του, καθώς και η άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», του ν. 1024/1971 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου», όπως εκάστοτε ισχύουν, του ν. 4002/2011, του ν. 4276/2014 και του παρόντος Κανονισμού, του οποίου οι διατάξεις είναι ειδικότερες και υπερισχύουν, εκτός εάν είναι αντίθετες σε κανόνες της δημόσιας τάξης που είναι αυστηρότεροι εκείνων του Κανονισμού.

7.3. Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας δικαιούται να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, ήτοι να κατοικεί ο ίδιος ή να την εκμισθώνει ή να παραχωρεί με οποιονδήποτε νόμιμο και σύμφωνο με τον Κανονισμό τρόπο τη χρήση της σε τρίτο μόνο ως τουριστική επιπλωμένη κατοικία,

απαγορευόμενης ρητά οποιασδήποτε άλλης χρήσης. Η μίσθωση δεν μπορεί να είναι διάρκειας μικρότερης των (3) τριών μηνών.

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

7.5. 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:

7.5.1. 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 μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, αναφορικά τόσο με το σύνολο των χώρων των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, όσο και με το σύνολο των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων του καταλύματος. Γενικά, η χρήση των διηρημένων ιδιοκτησιών πρέπει να γίνεται με γνώμονα το υψηλό επίπεδο του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας και τις αυξημένες απαιτήσεις με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις ησυχίας, ευπρέπειας, καθαριότητας, καλαισθησίας κλπ.

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

7.5.3. Να τηρεί απαρέγκλιτα τους ισχύοντες υγειονομικούς κανονισμούς.

7.5.4. Να ενημερώνει άμεσα το φορέα διαχείρισης αναφορικά με κάθε αλλαγή της διεύθυνσης κατοικίας του, και των λοιπών στοιχείων επικοινωνίας μαζί του.

7.5.5. Να μεταχειρίζεται τις υποδομές του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, τους χώρους συνάθροισης, εξυπηρέτησης και αναψυχής αλλά και όλους τους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις, τηρώντας την πρέπουσα συμπεριφορά, ως προς τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες και πελάτες του καταλύματος.

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

7.5.7. 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.

7.6. Απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας ή σε ένοικο να αποθηκεύει σε αυτή εύφλεκτα, δύσοσμα και βαρέα πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια, τη στατική επάρκεια της ιδιοκτησίας και την εμφάνιση της, καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος ή εργαλείου που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, εξατμίσεις ή αναθυμιάσεις που βλάπτουν ή ενοχλούν τους άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους. Επίσης απαγορεύεται η αποθήκευση εύφλεκτων υλικών, τόσο εντός της ιδιοκτησίας του όσο και εντός των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. Επιπλέον, 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

8.1. Ζώα: Επιτρέπεται η φιλοξενία ζώων σύμφωνα με την υπ' αριθ. Υ1β/2000/1995 υγειονομική διάταξη «Περί όρων ιδρύσεως και λειτουργίας πτηνό - κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων» (ΦΕΚ Β' 343). Ειδικώς επιτρέπονται κατοικίδια ζώα (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 περιφέρονται στους κοινόχρηστους χώρους του καταλύματος, χωρίς την απαραίτητη συνοδεία του φορέα διαχείρισης ή τρίτου προσώπου επιφορτισμένου με την αρμοδιότητα αυτή, ο οποίος τα έχει υπό τον άμεσο έλεγχο και επίβλεψή του. Τα περιπτώματα των προαναφερομένων κατοικίδιων ζώων συλλέγονται άμεσα από τους ιδιοκτήτες τους ή από τρίτο, ο οποίος τα επιβλέπει και τα ελέγχει.

8.2. Επισκευές - συντηρήσεις:

8.2.1. Βλάβες: Κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να αναφέρει άμεσα στο φορέα διαχείρισης πιθανές βλάβες ή δυσλειτουργίες που διαπιστώνει σε παροχές, σωληνώσεις ή εγκαταστάσεις σε εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο της ιδιοκτησίας του, προκειμένου ο τελευταίος να φροντίσει για την επισκευή τους.

8.2.2. Επισκευές - μετασκευές: Για οποιαδήποτε μεταρρύθμιση, μεταβολή της εσωτερικής διαρρύθμισης ή των όψεων, ή επισκευή διηρημένης ιδιοκτησίας, επιτρεπόμενη εκ του νόμου και των διατάξεων του Κανονισμού, ο ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετικό αίτημα στο φορέα διαχείρισης, ο οποίος φροντίζει για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων (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, είτε και με συνεργεία επιλογής του ιδιοκτήτη, αλλά με τη συμμετοχή του φορέα διαχείρισης 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 την ιδιοκτησία εκτελείται αποκλειστικά από το φορέα διαχείρισης, ο οποίος δικαιούται αμοιβής για την οποιαδήποτε συμμετοχή του στις πιο πάνω διαδικασίες (μελέτη, έκδοση αδειών και εγκρίσεων, επίβλεψη, κατασκευή).

8.2.3. Εκτέλεση εργασιών: Οποτεδήποτε απαιτείται η εκτέλεση εργασιών επισκευής/αποκατάστασης ή εργασιών συντήρησης, εντός διηρημένης ιδιοκτησίας, 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 δεν μπορεί να κοινοποιείται στον ιδιοκτήτη αργότερα από τρεις (3) ημερολογιακές ημέρες πριν από την ημερομηνία έναρξης των σχετικών εργασιών, πλην των περιπτώσεων ανωτέρας

βίας. Υποχρεούνται, ακόμη, να επιτρέπει στα συνεργεία του φορέα διαχείρισης την είσοδο στην ιδιοκτησία του εφόσον υπάρχει περίπτωση ανωτέρας βίας, όπως πυρκαγιάς, διαρροής νερού κλπ., που εκθέτει σε κίνδυνο το σύνολο ή/και μέρος της ιδιοκτησίας ή οποιοδήποτε μέρος του καταλύματος ή ανθρώπινες ζωές ή προκαλεί σημαντική όχληση σε άλλους συνιδιοκτήτες ή πελάτες του συγκροτήματος. Η με οποιοδήποτε τρόπο είσοδος στις παραπάνω περιπτώσεις πραγματικού κινδύνου, ακόμα παρά τη θέληση των συνιδιοκτητών ή μισθωτών, δεν θεωρείται παραβίαση οικιακού ασύλου.

8.3. Χώροι αποκλειστικής χρήσης- Περιβάλλον χώρος - δεντροφύτευση: Κάθε ιδιοκτήτης τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας (είτε υφιστάμενης είτε υπό ανέγερση) έχει στη διάθεσή του έναν συγκεκριμένα οριοθετημένο κήπο. Ο κήπος αυτός ανήκει από κοινού σε όλους τους ιδιοκτήτες (είναι κοινόκτητος), αλλά μόνο ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης τον χρησιμοποιεί αποκλειστικά (είναι ιδιόχρηστος). Εφόσον ο φορέας διαχείρισης έχει βάσει του ισχύοντος Κανονισμού αναλάβει την 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 συνιδιοκτήτης υποχρεούται να απέχει από την εκτέλεση εργασιών εκσκαφής ή επιχωμάτωσης στον περιβάλλοντα χώρο της ιδιοκτησίας του και να μη μεταβάλει σε καμία περίπτωση την υφιστάμενη διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων (πλακοστρώσεις, φύτευση, φράχτες κλπ.). 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 οφείλει να λάβει την προηγούμενη έγκριση του φορέα διαχείρισης και να τηρήσει όλους τους κανονισμούς. Στους κήπους αυτούς απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβολή των βασικών κηποτεχνικών φυτεύσεων (π.χ. χλοοτάπητας, βασικά δένδρα και θάμνοι, φυτά οριοθέτησης χρήσεως ιδιοκτησιών κτλ.), οι οποίες διατηρούνται υποχρεωτικά προκειμένου να εξασφαλίζεται ομοιομορφία και αισθητική συνοχή με τους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους πρασίνου του καταλύματος. Ειδικά ορίζεται ότι η υπαίθρια ψησταριά που τυχόν εγκαθίσταται πρέπει να έχει μικρές διαστάσεις και όγκο και πρέπει να είναι κατασκευασμένη από ασφαλή και μη επικίνδυνα υλικά, ο δε ιδιοκτήτης 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 ιδιοκτησιών του καταλύματος, όσο και των όμορων αυτών ιδιοκτησιών.

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

8.5. Πινακίδες - επιγραφές: Καμία διαφημιστική πινακίδα, πίνακας ανακοινώσεων, επιγραφή ή σήμα δεν μπορεί να τοποθετηθεί επί διηρημένης ιδιοκτησίας ή επί των κοινόχρηστων χώρων του καταλύματος, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του φορέα διαχείρισης. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν πινακίδες που τοποθετούνται πρέπει να είναι ομοιόμορφες για το σύνολο του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας και υποδεικνύονται από το φορέα διαχείρισης.

8.6. Στερεά απορρίμματα - λύματα: Απαγορεύεται η ρίψη στους αποχετευτικούς αγωγούς κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας (νεροχύτη, αποχωρητηρίου κλπ.) αντικειμένων (στερεών σωμάτων, υφασμάτων κλπ.) και σκουπιδιών που μπορούν να δημιουργήσουν εμφράξεις, μολύνσεις ή ζημιές. Η σχετική παράβαση έχει ως συνέπεια την πλήρη αποζημίωση εκ μέρους του υπαιτίου όλων των συνιδιοκτητών που υπέστησαν βλάβη. Γενικά, απαγορεύεται η απόρριψη υγρών, στερεών και οποιουδήποτε άλλου είδους αποβλήτων στους κοινόχρηστους χώρους 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 π.χ. ξηρά, υάλινα, αλουμίνια, χάρτινα κλπ. πραγματοποιείται από τον Ιδιοκτήτη/Μισθωτή/ΕΕΠ, σύμφωνα με τις υποδείξεις του φορέα διαχείρισης. Απαγορεύεται η αποτέφρωση των απορριμμάτων μέσα ή έξω από το χώρο του καταλύματος, καθώς και η, έστω, προσωρινή τοποθέτησή τους στην είσοδο των διακεκριμένων ιδιοκτησιών.

8.7. Στάθμευση: Ο ιδιοκτήτης 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 (τρέιλερ κλπ.). Οι χώροι στάθμευσης που βρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο των κατοικιών, καθώς και οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης που ανήκουν στην αποκλειστική χρήση των ιδιοκτητών, προορίζονται αποκλειστικά για τη στάθμευση αυτοκινήτων, ηλεκτροκινήτων αμαξιδίων και δικύκλων των ιδιοκτητών κατοικιών του καταλύματος ή των ενοίκων τους.

8.8. Κατασκευές στα δώματα: Απαγορεύεται η τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων και ατομικών κεραιών τηλεόρασης στις στέγες ή τα οριζόντια δώματα των κατοικιών. Τέτοια είδη καθώς και αντλίες θερμότητας ή συμπιεστές των τυχόν προβλεπομένων κλιματιστικών συσκευών των διακεκριμένων ιδιοκτησιών τοποθετούνται μόνον κατόπιν εγκρίσεως του φορέα διαχείρισης και στις ειδικά προβλεπόμενες από αυτόν θέσεις. Σε περίπτωση που κάποιοι από τους ενοίκους επιθυμούν την τοποθέτηση δορυφορικής κεραίας, απευθύνονται στο φορέα διαχείρισης, ο οποίος είναι ο μόνος υπεύθυνος για να αποφασίσει και να υποδείξει τη θέση αυτής.

8.9. Τμηματική εκτέλεση εργασιών: Επειδή η εκτέλεση των εργασιών κατασκευής μπορεί να γίνεται τμηματικά και σε φάσεις, όλοι οι συνιδιοκτήτες αποδέχονται ότι από τους κοινόχρηστους χώρους 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

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας που προβλέπονται από τον παρόντα Κανονισμό εξακολουθούν να υφίστανται και πρέπει να εξακολουθούν να τηρούνται στο ακέραιο και σε κάθε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο δεν χρησιμοποιείται η ιδιοκτησία. Στις περιπτώσεις αυτές, ο ιδιοκτήτης ή ο ένοικος δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής της συμμετοχής του στις κοινές δαπάνες, όπως αυτές ορίζονται στον παρόντα Κανονισμό. Αντιστοίχως, στις περιπτώσεις μη χρησιμοποίησης της διηρημένης ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη ή ένοικο, δεν επέρχεται στέρηση οποιουδήποτε δικαιώματος πηγάζοντος από το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό.

Άρθρο 10

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ Η` ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

10.1. Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας, 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 παρόντος Κανονισμού (ο οποίος πάντα προσαρτάται σε κάθε συμφωνία), με ποινή αποβολής του κατά τις διατάξεις του Κώδικα της 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.

10.2. Σε περίπτωση που δεν ασκείται εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος από το συνιδιοκτήτη το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαίωμά του αποβολής του μισθωτή 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 ως άνω ιδιοκτήτη ή ιδιοκτητών, την οποία χορηγεί ανεκκλήτως στο Φορέα με τον παρόντα Κανονισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄**ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ
ΧΩΡΩΝ, ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ, ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙ
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΥΤΩΝ****Άρθρο 11****ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

11.1. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις είναι:

11.1.1. 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 κλπ., φωτισμού, θέρμανσης και κλιματισμού στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, ή και στις επί μέρους ιδιοκτησίες, εφόσον έχουν προβλεφθεί και υπάρχουν τέτοιες εγκαταστάσεις, οι αγωγοί σύνδεσης με τα δίκτυα της πόλης ή των Ο.Κ.Ω., 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 ιδιοκτησίες ή όλες τις ιδιοκτησίες του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας.

11.1.2. Οι τυχόν διαχωριστικοί μεσότοιχοι και η κοινή θεμελίωση των υφιστάμενων και προς ανέγερση κατοικιών, καθώς και οι περιφράξεις που διαχωρίζουν τα τμήματα αποκλειστικής χρήσεως των κατοικιών.

11.1.3. Η τυχόν κεντρική κεραία τηλεόρασης (συμβατική και δορυφορική) και το δίκτυο διανομής έως το όριο των επιμέρους ιδιοκτησιών.

11.1.4. Οι χώροι λειτουργίας του βιολογικού καθαρισμού, οι εγκαταστάσεις και τα πεδία διάθεσης.

11.1.5. Οι χώροι και οι εγκαταστάσεις περισυλλογής απορριμμάτων.

11.1.6. Τα πεζοδρόμια, οι εσωτερικοί δρόμοι και πεζόδρομοι, 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 ιδιοκτησία. Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση ύπαρξης και λειτουργίας γηπέδου γκολφ εντός του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, η κυκλοφορία στους χώρους του γηπέδου και στους διαδρόμους

κυκλοφορίας γίνεται μόνο με την έγκριση του φορέα διαχείρισης και του υπευθύνου λειτουργίας του γκολφ και οπωσδήποτε χωρίς χρήση αυτοκινήτων, έτσι ώστε να μη παρακωλύεται η δραστηριότητα των παικτών και να μη δημιουργούνται προβλήματα ασφαλείας και καλής κατάστασης του χλοοτάπητα.

11.1.7. Οι χώροι πρασίνου, μαζί με όλη τη βλάστησή τους, την εγκατάσταση αυτόματου ποτίσματος και τα καθιστικά τους, αποτελούν κοινόχρηστα τμήματα του καταλύματος. Διευκρινίζεται ότι οι κήποι, η αποκλειστική χρήση των οποίων έχει παραχωρηθεί σε συγκεκριμένες υφιστάμενες ή μελλοντικές ιδιοκτησίες, συνιστούν κοινόκτητα αλλά ιδιόχρηστα μέρη του καταλύματος.

11.2. Ο φορέας διαχείρισης διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλλει, όποτε αυτός κρίνει 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 μικτό τουριστικό κατάλυμα μικρής κλίμακας, χωρίς να θίγει τις υπάρχουσες (ή μέλλουσες να δημιουργηθούν) τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, τροποποιώντας τον οικείο κανονισμό σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 25.

Άρθρο 12

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

12.1. Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας 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 ιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών είναι υποχρεωμένοι και μετά την παράδοση σ' αυτούς των ιδιοκτησιών τους, να ανέχονται χωρίς αντιρρήσεις και αξιώσεις αποζημιώσεως την συνέχιση εργασιών και τις ενοχλήσεις απ' αυτές για την αποπεράτωση και διαρρύθμιση ιδιοκτησιών που ανήκουν στην αρχική οικοπεδούχο εταιρία και δεν έχουν ακόμη πωληθεί ή αποπερατωθεί.

12.2. 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. Απαγορεύεται σε κάθε δικαιούχο συνιδιοκτήτη να

αφήνει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, έπιπλα, κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα και ζώα που εμποδίζουν άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους και να προκαλεί θορύβους και άλλες ενοχλήσεις σ' αυτούς.

12.3. Αποκλειστική χρήση τμήματος των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων μπορεί να παραχωρηθεί μόνο με σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης, εφόσον δεν παραβιάζει τη συνολική λειτουργία του καταλύματος και δεν παρεμποδίζει την ελεύθερη διακίνηση και εξυπηρέτηση του συνόλου των ενοίκων, με παράλληλη τροποποίηση του οικείου κανονισμού σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 25.

12.4. Ο κάθε ιδιοκτήτης/μισθωτής/δικαιούχος χρήσης μπορεί να χρησιμοποιήσει τους κοινόχρηστους χώρους που αφενός αναφέρονται στον παρόντα Κανονισμό αφετέρου οριοθετούνται εκ του νόμου, με τον όρο να μην εμποδίζεται η χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες ή/και κατόχους, εκτός από εκείνους που η χρήση τους έχει αποκλειστικά παραχωρηθεί απ' το διαχειριστή σε κάποιο εκ των ανωτέρω φυσικών ή νομικών προσώπων 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 από το εξειδικευμένο προσωπικό της Διαχείρισης.

12.5. Απαγορεύεται ρητά και απόλυτα οποιαδήποτε αλλαγή, τροποποίηση, προσθήκη ή και κάθε γενικά επέμβαση στους κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, εκ μέρους μεμονωμένων συνιδιοκτητών. Αυθαίρετες επεμβάσεις στα κοινόκτητα ή κοινόχρηστα μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις από μεμονωμένους συνιδιοκτήτες/μισθωτές ή ζημίες προκαλούμενες σ' αυτά, αποκαθίστανται από το φορέα διαχείρισης μέσα στον απολύτως αναγκαίο χρόνο. Η σχετική δαπάνη καταλογίζεται στον 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 ο φορέας διαχείρισης, παρέχονται προς αυτές και ξενοδοχειακές και άλλες τουριστικές υπηρεσίες.

Επιτρέπεται η ελεύθερη πρόσβαση των συνιδιοκτητών ή μισθωτών διηρημένων ιδιοκτησιών με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παράγραφο 5.5 του άρθρου 5, σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους του καταλύματος και των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τους πελάτες του ξενοδοχείου.

Η χρήση των καταστημάτων (εστιατορίων, μπαρ, χώρων παιγνίων, spa, γηπέδων γκολφ κλπ) γίνεται με όρους ανάλογους με αυτούς που ισχύουν κατά περίπτωση για τους πελάτες των ξενοδοχειακών καταλυμάτων και των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

Παροχή ιδιαιτέρων ξενοδοχειακών και άλλων τουριστικών υπηρεσιών γίνεται με ειδική συμφωνία μεταξύ των ενοίκων των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και του φορέα διαχείρισης (εφόσον παρέχει ο ίδιος τις υπηρεσίες αυτές), ή των διαχειριστριών εταιριών (management), εφόσον έχουν αναλάβει αυτές τη διαχείριση των ξενοδοχείων ή/και των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν όλο το φάσμα ξενοδοχειακών και άλλων τουριστικών υπηρεσιών, όπως καθαρισμός επιπλωμένων κατοικιών, τοποθέτηση και αλλαγές κλινοσκεπασμάτων, housekeeping, room service, φύλαξη και αποθήκευση αντικειμένων, πλύσιμο ρούχων, στεγνό καθάρισμα κλπ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' ΚΟΙΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΟΥΣ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Άρθρο 14

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ - ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ

14.1. Καθένας των συνιδιοκτητών του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας βαρύνεται με τις κοινόχρηστες δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων του καταλύματος, σύμφωνα με τον πίνακα

κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών που συνοδεύει την Σύσταση Διηρημένων Ιδιοκτησιών και τον Κανονισμό.

14.2. 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 κοινοχρήστων χώρων, εγκαταστάσεων και οικοδομημάτων και την παροχή σχετικών υπηρεσιών - παροχών προς τους ιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών. Τέτοιες δαπάνες είναι κυρίως αυτές που γίνονται για την ηλεκτροδότηση των κοινοχρήστων 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 μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. Στις δαπάνες αυτές περιλαμβάνονται αμοιβές προσωπικού, προμήθειες υλικών, ασφαλιστικές εισφορές και κάθε άλλη σχετική δαπάνη.

14.3. Επίσης, στην έννοια των κοινοχρήστων δαπανών εμπίπτουν οι δαπάνες ύδρευσης και αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνοδότησης, παροχής DATA και εικόνας και κάθε άλλη σχετική δαπάνη, εφ' όσον δεν υπάρχει απευθείας σύνδεση των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών με τα δίκτυα των ΟΤΑ και των ΟΚΩ, αλλά οι σχετικές συνδέσεις και παροχές γίνονται με παρεμβολή κεντρικής εγκατάστασης και δικτύων του φορέα διαχείρισης. Ομοίως οι δαπάνες θέρμανσης και κλιματισμού, εφόσον έχει τυχόν εγκατασταθεί κεντρικό σύστημα θέρμανσης ή/και κλιματισμού για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες. 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), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

14.4. 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 ιδιοκτήτες, μισθωτές και χρήστες, οι οποίοι έχουν υποχρέωση πλήρους εξόφλησης των υποχρεώσεών τους εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την παραλαβή των κοινοποιήσεων.

14.5. Οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταθέσουν στο φορέα διαχείρισης, ως πάγια προκαταβολή, χρηματικό ποσό το ύψος του οποίου θα καθοριστεί από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών, ανάλογα με την συμμετοχή της 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, όπως η γενική συνέλευση θα αποφασίσει σχετικώς.

14.6. Ο προσδιορισμός και 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 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

15.1. Εφόσον εγκατασταθεί κεντρικό σύστημα θέρμανσης και κλιματισμού για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, η δαπάνη λειτουργίας επιμερίζεται στις διηρημένες ιδιοκτησίες βάσει των ενδείξεων των οικείων μετρητών. Απαγορεύεται σε κάθε ιδιοκτήτη διηρημένης ιδιοκτησίας 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 το 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 ιδιοκτησιών.

15.2. Η τυχόν προκύπτουσα ελάχιστη δαπάνη κάθε ιδιοκτήτη ή ενοίκου στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης/κλιματισμού, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης ή ένοικος δεν κάνει χρήση της ιδιοκτησίας του ή δεν κάνει ή δεν επιθυμεί να κάνει χρήση της θέρμανσης/κλιματισμού είναι υποχρεωτική εφόσον έχει πραγματοποιηθεί σύνδεση με το σύστημα.

Άρθρο 16**ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ**

Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος, ως φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ευθέως υπεύθυνος για την καταβολή των δαπανών που βαρύνουν την ιδιοκτησία του, ανεξάρτητα από το αν χρησιμοποιεί ο ίδιος ή έχει μισθώσει ή καθ' οιονδήποτε τρόπο, με ή χωρίς αντάλλαγμα, έχει παραχωρήσει την ιδιοκτησία του σε τρίτο. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας διηρημένης ιδιοκτησίας, ο εκάστοτε κύριος ή δικαιούχος ευθύνεται εις ολόκληρον, παράλληλα με τον προκάτοχό του, για την καταβολή κάθε οφειλόμενου ποσού από δαπάνες κοινοχρήστων.

Άρθρο 17**ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ - ΠΟΙΝΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ**

1. Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας ή μισθωτής ή άλλος με οποιοδήποτε τίτλο κάτοχος καθυστερήσει πέραν των εξήντα (60) ημερών την καταβολή στο φορέα διαχείρισης του ποσού που οφείλει για τις δαπάνες των κοινοχρήστων της ιδιοκτησίας του, υποχρεούται στη καταβολή ποσού ως ποινική ρήτρα, το ύψος της οποίας ορίζεται με τον Κανονισμό. Το ποσό αυτό περιέρχεται στο αποθεματικό κεφάλαιο της διαχείρισης.
2. Εφόσον στις κοινόχρηστες δαπάνες περιλαμβάνονται και δαπάνες ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνοδότησης, παροχής DATA και εικόνας και κάθε άλλης παροχής προς τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες που γίνεται όχι απευθείας από τους κεντρικούς παρόχους (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΟΤΑ κλπ.), αλλά με παρεμβολή κεντρικής εγκατάστασης και δικτύων του φορέα διαχείρισης, οι δε υπόχρεοι ιδιοκτήτες ή μισθωτές είναι ασυνεπείς ως προς την κάλυψη της αναλογίας τους στις δαπάνες αυτές, ο φορέας διαχείρισης δικαιούται διά των συμβάσεών του με τους κεντρικούς παρόχους, ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΟΤΑ κλπ. να συμφωνεί με αυτούς την εκ μέρους τους διακοπή των παροχών προς τους δυστροπούντες, έστω και εάν ο ίδιος έχει καλύψει τη συνολική υποχρέωση προς τον κεντρικό πάροχο.
3. Η ίδια διαδικασία μπορεί να συμφωνείται και να εφαρμόζεται από τους αρμόδιους κατά το νόμο κεντρικούς παρόχους και στις περιπτώσεις που οι υπόχρεοι

ιδιοκτήτες ή μισθωτές δεν είναι συνεπείς ως προς την κάλυψη των υποχρεώσεων τους από τέλη ακίνητης περιουσίας (επί των διηρημένων ιδιοκτησιών τους 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 είναι υποχρεωμένοι να ασφαλίσουν κατά της πυρκαγιάς την διηρημένη ιδιοκτησία τους για την πραγματική της αξία ή κατά ποσοστό ανάλογα με την απόφαση της γενικής συνέλευσης και σε μία αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία της εκλογής τους. Επίσης είναι υποχρεωμένοι να παρουσιάσουν στον εκάστοτε φορέα διαχείρισης το σχετικό πιστοποιητικό ή το ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Σε περίπτωση που κάποιος συνιδιοκτήτης παραλείψει να ασφαλίσει την διηρημένη ιδιοκτησία του ή να παρουσιάσει το σχετικό πιστοποιητικό ασφαλίσεως, ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να προβεί αυτεπάγγελα στην ασφάλιση της διηρημένης ιδιοκτησίας, ο δε ιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση να καταβάλει τα ασφάλιστρα μέσα σε ένα μήνα το αργότερο από την υπογραφή του ασφαλιστηρίου συμβολαίου. Σε περίπτωση ολικής ή μερικής καταστροφής από πυρκαγιά διηρημένης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης 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 (π.χ. εξώθυρα, εξωτερικά κουφώματα κλπ.). Σε κάθε περίπτωση η ασφάλεια προς τρίτους από πυρκαγιά, διαρροή κλπ. είναι υποχρεωτική ανεξάρτητα από την όποια απόφαση της γενικής συνέλευσης.

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

Άρθρο 19

ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

19.1. Ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να διατηρεί συνέχεια και χωρίς διακοπή ασφαλισμένους τους κοινοκτήτους και κοινοχρήστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα του καταλύματος σε μια αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία που έχει την έδρα της στην Ελλάδα, της προτίμησής του, από κινδύνους πυρκαγιάς, σεισμού, ή άλλης φυσικής καταστροφής, 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 του καθένα από τους συνιδιοκτήτες στην ασφάλιση. Η δαπάνη της ασφάλισης κατανέμεται μεταξύ των συνιδιοκτητών κατά την αναλογία τους στις κοινόχρηστες δαπάνες.

19.2. 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 ΤΟΥ ΜΙΚΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΜΙΚΡΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑΣ

20.1. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά, σεισμό, ή άλλη φυσική καταστροφή, των κοινοκτητών και κοινοχρήστων του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, κάθε ποσό που πληρώνει στο φορέα διαχείρισης η ασφαλιστική εταιρεία ανήκει κοινά και αδιαίρετα σε όλους τους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι υποχρεούνται να δαπανήσουν το ποσό τούτο για την ανόρθωση της ζημίας που έγινε κατ' αναλογία. Το ποσό αυτό το εισπράττει ο φορέας διαχείρισης, ο οποίος εξουσιοδοτείται ειδικά προς τούτο από τους συνιδιοκτήτες και ύστερα από μελέτη του αρμόδιου μηχανικού και άδεια του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου ενεργεί τις επισκευές και λογοδοτεί μετά την αποπεράτωσή τους στη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών.

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄**ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ****Άρθρο 21****ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ**

21.1. Οι συνιδιοκτήτες και ο φορέας διαχείρισης οφείλουν να ενεργούν εντός του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας προσηκόντως και σύμφωνα με τους κανόνες και την ισχύουσα νομοθεσία, που διέπουν την αειφόρο ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος.

21.2. Στο πλαίσιο αυτό υποχρεούνται να συμμορφώνονται πλήρως με τους εγκεκριμένους για το μικτό τουριστικό κατάλυμα μικρής κλίμακας περιβαλλοντικούς όρους, την ισχύουσα νομοθεσία και όλες τις σχετικές και ευρέως αποδεκτές ορθές πρακτικές, στοχεύοντας στην εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και στην πρόληψη της ρύπανσης.

21.3. Μπορεί να ανατίθεται από το φορέα διαχείρισης σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, κατάλληλης εξειδίκευσης και εμπειρίας, η διαχείριση των περιβαλλοντικών θεμάτων, ως Υπεύθυνο 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, την επικοινωνία με εξωτερικούς αρμόδιους φορείς (υπηρεσίες, τοπική αυτοδιοίκηση κλπ) σε ό,τι αφορά τα περιβαλλοντικά θέματα του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας και οποιοδήποτε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 22**ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ**

Ο φορέας διαχείρισης υποχρεούται να έχει καταρτίσει και να διατηρεί επικαιροποιημένα «Σχέδια Έκτακτης Ανάγκης» (ΣΕΑ) 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 της συνιδιοκτησίας που τυχόν τους βαρύνει από παράβαση των παραπάνω όρων και υποχρεώσεων ή γενικά από υπαιτιότητά τους, εξαναγκάζεται, σε περίπτωση άρνησης τους, δικαστικά από το σύνολο των συνιδιοκτητών από κοινού, οι οποίοι εκπροσωπούνται από το φορέα διαχείρισης που δικαιούται να παρίσταται για λογαριασμό τους σε δικαστήριο, ως ενάγων 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 παρόντος Κανονισμού, εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό και αρμόδια δικαστήρια τα δικαστήρια του τόπου όπου βρίσκεται το μικτό τουριστικό κατάλυμα μικρής κλίμακας.

Άρθρο 25

ΜΟΝΟΜΕΡΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΔΙΑΔΟΧΟΥΣ ΤΗΣ

25.1. Ο εκάστοτε εμφανισθείς στην πράξη αρχικός ιδιοκτήτης (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) και οι δικαιοπάροχοί του δικαιούνται οποτεδήποτε να προβαίνει μονομερώς σε τροποποίηση του Κανονισμού, χωρίς τη σύμπραξη των συνιδιοκτητών, σχετικά με τις διαστάσεις ή τη θέση ή την αποκλειστική χρήση των

κοινοχρήστων και κοινόκτητων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, καθώς και σχετικά με τις διαστάσεις, την τοποθεσία και τον τύπο οποιωνδήποτε κτιρίων, πινακίδων ή να επιφέρει άλλες βελτιώσεις στο μικτό τουριστικό κατάλυμα μικρής κλίμακας, εφόσον δεν θίγει τις υπάρχουσες (ή μέλλουσες να δημιουργηθούν) τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και δεν παρεμποδίζει την ελεύθερη διακίνηση και εξυπηρέτηση του συνόλου των ενοίκων του καταλύματος. Οι μελλοντικοί συνιδιοκτήτες με την αποδοχή του Κανονισμού θεωρούνται ότι δίνουν στον προαναφερόμενο αρχικό ιδιοκτήτη 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 αυτοσύμβαση αυτή ως έγκυρη, νόμιμη και απρόσβλητη και ότι καταρτίζεται σε εκπλήρωση σχετικής υποχρέωσης αυτών που την ανέλαβαν με την αποδοχή του Κανονισμού ως συστατικού στοιχείου του συμβολαίου αγοραπωλησίας.

Τις τροποποιήσεις αυτές ο αρχικός ιδιοκτήτης ενεργεί με ειδικές συμβολαιογραφικές πράξεις που μεταγράφονται νόμιμα στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο. Για την τροποποίηση του Κανονισμού σχετικά με το σύνολο των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες συνιδιοκτησίες απαιτείται η σύμπραξη του συνόλου των συνιδιοκτητών. Για την τροποποίηση του Κανονισμού σχετικά με μία ή περισσότερες τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες συνιδιοκτησίες απαιτείται η σύμπραξη των συνιδιοκτητών των συγκεκριμένων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών.

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 του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας και γενικά τον καθένα που θα αποκτήσει από οποιαδήποτε αιτία αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία, με μόνη τη δήλωση ότι προσχωρεί στην παρούσα πράξη. Τα ίδια ακριβώς δικαιώματα με τον αρχικό οικοπεδούχο, τα οποία ρητά αναφέρονται στο άρθρο αυτό, έχουν και οι διάδοχοι αυτής για τις αυτοτελείς ιδιοκτησίες που τους ανήκουν.

25.2. Ο Κανονισμός μπορεί να τροποποιηθεί με απόφαση του φορέα διαχείρισης και μετά από τυχόν εισηγήσεις των ιδιοκτητών, μισθωτών ή όσων έλκουν από αυτούς δικαιώματα, ο οποίος δύναται, αλλά δεν υποχρεούται, να λάβει υπόψη τις εισηγήσεις αυτές.

25.3. Ο φορέας διαχείρισης γνωστοποιεί εγγράφως σε όλους τους ιδιοκτήτες 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 υπέχουν μορφή εγγράφων, αυτοτελών οδηγιών, ισχύουν από την ημέρα που ορίζεται στη σχετική γνωστοποίηση, η οποία ωστόσο δεν έχει αναδρομική ισχύ.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ

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

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

- Γραφείο Υπουργού Τουρισμού
- Προϊσταμένη Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
- Διεύθυνση Νομοθετικού Συντονισμού και Καλής Νομοθέτησης
- ΕΥΠΑΤΕ