

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ
Διονύση Γ. Δήμου
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 (αρθρ. 127 του ν. 4495/2017).

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.

I. 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, υπό την έννοια ότι **το υπό εγκατάσταση νέο σύστημα θέρμανσης στην πολυκατοικία ή τη μεμονωμένη ιδιοκτησία είναι ενεργειακά αποδοτικότερο του υφιστάμενου.**

Βασική προϋπόθεση που τίθεται στο αρθρ. 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 ή της μεμονωμένης ιδιοκτησίας, 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, ακόμα και αν υφίσταται** αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό, 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 αποφαίνεται ότι η επιλογή του νέου συστήματος

κεντρικής θέρμανσης επιφέρει βελτίωση στην ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου.

Β. 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 βεβαίωση από διπλωματούχο μηχανικό που να αποφαίνεται 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 βεβαίωση από μηχανικό που να αποφαίνεται ότι η επιλογή του συστήματος αυτόνομης θέρμανσης επιφέρει βελτίωση στην ενεργειακή αποδοτικότητα του συγκεκριμένου διαμερίσματος. Αν το διαμέρισμα ή η οικοδομή θερμαίνεται με υγρά καύσιμα, η σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου ή η εγκατάσταση συστήματος τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλο συστήματος θέρμανσης θεωρείται εκ του νόμου ότι επιφέρει την αναγκαία βελτίωση οπότε δεν απαιτείται βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού.

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 ηλεκτρονική βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, η οποία συντάσσεται μέσω του πληροφοριακού συστήματος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), σύμφωνα με την οποία για την εκτέλεση των εν λόγω εργασιών στην περιοχή του επίμαχου ακινήτου δεν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, και κατά συνέπεια σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, ούτε έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, εφόσον εκ των δεδομένων συνθηκών δεν απαιτούνται λοιπές οικοδομικές εργασίες. Η επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής των προς εκτέλεση εργασιών στο καθεστώς του άρθρου 30 του ν. **4495/2017**, το οποίο προβλέπει την απαλλαγή του ενδιαφερομένου από

την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας ή τη χορήγηση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, ενεργοποιείται, κατά τα ανωτέρω, με την υποβολή της σχετικής ηλεκτρονικής βεβαιώσεως, η οποία, κατά την έννοια του νόμου, εμπεριέχει και αίτηση για την έγκριση της εκτέλεσης των ως άνω εργασιών και λογίζεται ότι γίνεται αυτομάτως δεκτή από την πολεοδομική υπηρεσία (**πρβλ. Σ.τ.Ε. 2210/2020 Ολομ. σκ. 9 και τις εκεί παραπομπές Σ.τ.Ε. 376/2014 Ολομ. σκ. 10, 455/2019, σκ. 9 κ.ά.**), εκτός αν αυτή εκδώσει ρητή πράξη για την απόρριψή της.

Σε αντίθετη περίπτωση οφείλει να προβεί σε σχετική έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης του οικείου Δήμου.

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 ηλεκτρονική βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού του άρθρου 30 του ν. 4495/2017 ή 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 ή ο θερμοδραυλικός που εκτέλεσε τις σχετικές εργασίες **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 αυτονομούμενης 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 κεντρική θέρμανση είναι η ύπαρξη βεβαίωσης Ενεργειακής Απόδοσης από διπλωματούχο 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

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΚΕΙΜΕΝΟ ΝΟΜΟΥ

Άρθρο 127 . 4495/2017 Τροποποίηση διατάξεων του π.δ. **420/1987**, του π.δ. της 27ης Σεπτεμβρίου / 7ης Νοεμβρίου 1985 και του ν. **4342/2015**

1. Η παρ. 5 του **άρθρου 2** του π.δ. **420/1987 (Α 187)**, η οποία προστέθηκε με την παρ. 4 του **άρθρου 30** του ν. **3175/2003 (Α 207)** και τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του **άρθρου 13** του ν. **3661/2008 (Α 89)**, αντικαθίσταται ως εξής:

*«5. Για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων τα οποία περιλαμβάνουν περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων των συνιδιοκτητών για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου ή την εγκατάσταση συστήματος τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλου συστήματος θέρμανσης λαμβάνονται, εφόσον προκύπτει ότι η πιο πάνω αλλαγή βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.), με την απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων του συνόλου των συνιδιοκτητών, ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με την ίδια πλειοψηφία λαμβάνεται κάθε άλλη σχετική απόφαση για την υλοποίηση και ρύθμιση των παραπάνω αποφάσεων, ιδίως για την τροποποίηση ή αντικατάσταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων θέρμανσης, την αλλαγή εξοπλισμού, τις επεμβάσεις στις όψεις του κτιρίου, την όδευση σωληνώσεων και αγωγών, την τοποθέτηση καπναγωγών και καπνοδόχων και εν γένει για κάθε απαραίτητη μεταρρύθμιση, μεταβολή ή επέμβαση στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, αφού ληφθούν υπόψη και τα οριζόμενα στην παρ. 2 του **άρθρου 7** του ν. **2364/1995 (Α 252)**.*

Με την ίδια πλειοψηφία και ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής λαμβάνονται και οι

αποφάσεις για τη μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου κύριων μεμονωμένων ιδιοκτησιών στις οποίες οι ιδιοκτήτες τους προτίθενται να τοποθετήσουν **ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσουν αυτόνομο σύστημα τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλο αυτόνομο σύστημα θέρμανσης**. Και στην περίπτωση αυτή πρέπει να προκύπτει ότι η **ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα της ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.)**.

Η απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών δεν είναι αναγκαία, ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής, όταν η τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης διενεργείται από κύριες μεμονωμένες ιδιοκτησίες σε υφιστάμενες οικοδομές οι οποίες δεν έχουν εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης».

2. Μετά την παρ. 5 του **άρθρου 2** του π.δ. **420/1987** προστίθενται παράγραφοι 6, 7 και 8 ως εξής:

«6. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ανεξαρτήτως ποσοστού συνιδιοκτησίας και αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, μπορεί να ζητήσει εγγράφως από το διαχειριστή της πολυκατοικίας τη σύγκληση συνέλευσης συνιδιοκτητών με θέμα τη λήψη απόφασης για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης ή την αποσύνδεση της ιδιοκτησίας του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5. Σε πολυκατοικίες όπου δεν υπάρχει διαχειριστής ή αν ο διαχειριστής της πολυκατοικίας δεν συγκαλέσει εντός τριάντα (30) ημερών τη συνέλευση, ο ιδιοκτήτης συγκαλεί τη συνέλευση αναρτώντας πρόσκληση στην είσοδο του κτιρίου και καθορίζοντας τόπο συνεδρίασης εντός της πολυκατοικίας και ημερομηνία συνεδρίασης που πρέπει να απέχει τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες από την ημερομηνία ανάρτησης της πρόσκλησης.

7. Αν η συνέλευση συνιδιοκτητών λάβει αρνητική απόφαση ή δεν λάβει απόφαση εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της πρώτης σύγκλησής της, ο ιδιοκτήτης που ζήτησε τη σύγκλησή της δικαιούται, με δική του δαπάνη,

ευθύνη και επιμέλεια και κατά τρόπο που να μη θίγει τη θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών, να αποσυνδέσει την ιδιοκτησία του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την ιδιοκτησία του και να τη συνδέσει αυτόνομα με το δίκτυο φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσει σε αυτήν αυτόνομο σύστημα θέρμανσης κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5. Ο απαιτούμενος εξοπλισμός εγκαθίσταται σύμφωνα με τις προδιαγραφές ασφαλούς λειτουργίας των εγκαταστάσεων, όπως ορίζονται από τις κείμενες διατάξεις κατά περίπτωση, και τοποθετείται εντός της αυτονομούμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε χώρο που ανήκει στην κυριότητα ή στην αποκλειστική χρήση του ιδιοκτήτη. Οι σωληνώσεις της παροχής μπορεί να διέρχονται από την πρόσοψη του κτιρίου ή άλλους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με τους όρους των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων. Πριν από την έναρξη της εγκατάστασης αυτόνομου συστήματος θέρμανσης ο ιδιοκτήτης της αυτονομούμενης ιδιοκτησίας γνωστοποιεί στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας την αποσύνδεσή του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, τον τρόπο όδευσης των σωληνώσεων της παροχής μέχρι την ιδιοκτησία του και το χρόνο έναρξης και την αναμενόμενη διάρκεια των εργασιών εγκατάστασης.

8. Οριζόντια ιδιοκτησία που αυτονομείται με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 7, απαλλάσσεται από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, υποχρεούται όμως να συμμετέχει στις κοινές δαπάνες προληπτικής συντήρησής του και στις έκτακτες δαπάνες. Με απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας μπορεί να αποφασιστεί η πλήρης απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται».

3. Η απαλλαγή του πρώτου εδαφίου της παρ. 8 του **άρθρου 2** του π.δ. **420/1987** εφαρμόζεται και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ίδιου προεδρικού διατάγματος. Στην περίπτωση αυτή, με την αποσύνδεση δεν πρέπει να θίγεται η θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών και, περαιτέρω, πρέπει να έχει γίνει μόνωση των σωλήνων της

κεντρικής θέρμανσης στις ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί. Η απαλλαγή του πρώτου εδαφίου αφορά σε δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

4. Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 3.3.1 του άρθρου 1 του από 27.9.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ 631), όπως το εδάφιο αυτό προστέθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 30 του ν. 3175/2003 (Α 207), διαγράφονται οι λέξεις «με χρήση αερίων καυσίμων».

5. Η μη επιβάρυνση με δαπάνες λειτουργίας και έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης, που προβλέπεται στην παρ. 3.3.1 του άρθρου 1 του από 27.9.1985 προεδρικού διατάγματος εφαρμόζεται και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987. Η μη επιβάρυνση που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο αφορά σε δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου.

6. Καταργείται η παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4342/2015 (Α 143) η οποία προστέθηκε με το άρθρο 39 του ν. 4447/2016 (Α 241).

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΑΡΘΡΟ 127 Τροποποίηση διατάξεων π.δ. 420/1987 (Α' 187), π.δ. της 27 Σεπτ./7 Νοεμ. 1985 (Δ' 631) και ν. 4342/2015 (Α' 143)

Με την παράγραφο 4 του άρθρου 30 ν. 3175/2003 (Α' 207), προστέθηκε διάταξη στο άρθρο 2 του π.δ. 420/1987 (Α' 187), με την οποία εισήχθη η δυνατότητα αλλαγής των συστημάτων κεντρικής θέρμανσης που καταναλώνουν υγρά καύσιμα και η σύνδεση πολυκατοικιών με το δίκτυο φυσικού αερίου με απόφαση της απόλυτης πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, κατά παρέκκλιση τυχόν αντίθετων διατάξεων των κανονισμών των σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με την ίδια πλειοψηφία μπορεί να αποφασιστεί η αποσύνδεση μεμονωμένης ιδιοκτησίας από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με χρήση υγρών καυσίμων και η σύνδεσή της με το δίκτυο φυσικού

αερίου. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, εφαρμόζεται η παράγραφος 3.3.1 του άρθρου 1 του π.δ. της 27 Σεπτ./7 Νοεμ. 1985 (Α' 631), όπως προστέθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 30 ν. 3175/2003 (Α' 207), δηλαδή οι αυτονομούμενες μεμονωμένες ιδιοκτησίες απαλλάσσονται από τις δαπάνες λειτουργίας και τις έκτακτες δαπάνες του κεντρικού συστήματος θέρμανσης.

Στη συνέχεια, με το άρθρο 39 του ν. 4447/2016 (Α' 241) προστέθηκε παράγραφος 8 στο άρθρο 11 ν. 4342/2015 (Α' 143), η οποία ορίζει ότι δεν απαιτείται προηγούμενη έγκριση ή απόφαση οργάνου ή ενημέρωση ή άδεια άλλης αρχής ή φορέα, πέραν των πιστοποιημένων φορέων παροχής ή εγκατάστασης όπου αυτό απαιτείται, για την τοποθέτηση μετρητικών ή ρυθμιστικών διατάξεων ενέργειας ή ανεξάρτητων μονάδων θέρμανσης σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες καταναλωτών σε υφιστάμενα πριν από την έναρξη εφαρμογής του νόμου κτίρια, καθώς και σε όσα κτίρια ανεγερθούν μετά την έναρξη εφαρμογής αυτού. Με τη νομοθετική αυτή προσθήκη επιχειρήθηκε να συμπληρωθεί το καθεστώς για την εγκατάσταση μετρητικών ή ρυθμιστικών διατάξεων ενέργειας και αυτόνομων συστημάτων θέρμανσης σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες πολυκατοικιών, προκειμένου να αντιμετωπιστούν σοβαρά κοινωνικά προβλήματα από την αδυναμία επαρκούς θέρμανσης χιλιάδων νοικοκυριών, την απαξίωση των ιδιοκτησιών πολιτών και τις αντεγκλήσεις μεταξύ συνιδιοκτητών. Η διάταξη της παραγράφου 8 του άρθρου 11 ν. 4342/2015 όμως, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι άφησε αρρύθμιστο το θέμα της κατανομής των δαπανών μετά την εγκατάσταση της ανεξάρτητης μονάδας θέρμανσης, δημιούργησε πολλά ερμηνευτικά ζητήματα και την ανάγκη για θεσμοθέτηση ενός πληρέστερου ρυθμιστικού πλαισίου, το οποίο προωθείται με τις προτεινόμενες διατάξεις. Ειδικότερα, η προτεινόμενη ρύθμιση απαντά στο χρόνιο αίτημα της δυνατότητας αυτονόμησης μεμονωμένων ιδιοκτησιών από το κεντρικό σύστημα θέρμανσης της πολυκατοικίας, ακόμα και σε περιπτώσεις που δεν συγκεντρώνεται το απαραίτητο πλειοψηφικό ποσοστό συναίνεσης από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ. 5 του π.δ. 420/1987.

Με την παράγραφο 1 τροποποιείται η παράγραφος 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987 με σκοπό τη διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής της διάταξης στο

πλαίσιο της γενικότερης πολιτικής για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων. Συγκεκριμένα, **η δυνατότητα αλλαγής των συστημάτων κεντρικής θέρμανσης και η μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου μεμονωμένων ιδιοκτησιών με απόφαση της απόλυτης πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας επεκτείνεται σε όλες τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το υπό εγκατάσταση νέο σύστημα θέρμανσης στην πολυκατοικία ή τη μεμονωμένη ιδιοκτησία είναι ενεργειακά αποδοτικότερο του υφιστάμενου.**

Μετά την παράγραφο 2 προστίθενται νέες παράγραφοι 6, 7 και 8 στο άρθρο 2 του π.δ. 420/1987 Συγκεκριμένα, με τη νέα παράγραφο 6 ρυθμίζεται η διαδικασία σύγκλησης της συνέλευσης συνιδιοκτητών με θέμα τη λήψη απόφασης για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης ή την αποσύνδεση μεμονωμένης ιδιοκτησίας από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου. Με τη νέα παράγραφο 7 ρυθμίζεται **η διαδικασία και οι προϋποθέσεις αποσύνδεσης μεμονωμένης ιδιοκτησίας από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου σε περίπτωση που η συνέλευση συνιδιοκτητών λάβει αρνητική απόφαση ή δεν λάβει απόφαση εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία της πρώτης σύγκλησής της.** Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης που επιθυμεί την αυτονόμηση του διαμερίσματος του δικαιούται να προβεί με δική του δαπάνη, ευθύνη και επιμέλεια στην αποσύνδεση της ιδιοκτησίας του, μονώνοντας τους σωλήνες της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από αυτήν, και, κατά τρόπο που να μη θίγει τη θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών, στην αυτόνομη σύνδεσή της με το δίκτυο φυσικού αερίου ή στην εγκατάσταση σε αυτήν αυτόνομου συστήματος θέρμανσης, πάντα υπό την προϋπόθεση ότι το νέο σύστημα θέρμανσης (φυσικού αερίου ή άλλο) είναι ενεργειακά αποδοτικότερο από αυτό της κεντρικής θέρμανσης.

Κατά τ' άλλα, τηρούνται όλες οι προδιαγραφές ασφαλείας και λαμβάνονται όλες οι πολεοδομικές άδειες κατά την εγκατάσταση του νέου συστήματος και ο απαιτούμενος εξοπλισμός τοποθετείται εντός της αυτονομούμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε χώρο που ανήκει στην κυριότητα ή στην αποκλειστική χρήση του ιδιοκτήτη.

Τέλος, θεσπίζεται **υποχρέωση του ιδιοκτήτη της αυτονομούμενης ιδιοκτησίας να γνωστοποιήσει στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας την αποσύνδεσή του** από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης, τον τρόπο όδευσης των σωληνώσεων της παροχής μέχρι την ιδιοκτησία του και το χρόνο έναρξης και την αναμενόμενη διάρκεια των εργασιών εγκατάστασης. Με τη νέα παράγραφο 8 ορίζεται ότι η οριζόντια ιδιοκτησία που αυτονομείται χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, απαλλάσσεται μεν από το σύνολο των δαπανών καυσίμου της κεντρικής θέρμανσης, **αλλά συνεχίζει να συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες του συστήματος, τακτικές και έκτακτες**. Αυτό σημαίνει ότι για τις τακτικές δαπάνες συντήρησης του καυστήρα, αλλά και εάν στο μέλλον αποφασιστεί η αλλαγή του κεντρικού καυστήρα ή χρειαστεί να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί λόγω βλάβης το κεντρικό σύστημα θέρμανσης, ο ιδιοκτήτης που έχει αυτονομηθεί θα καταβάλει το ποσό που αναλογεί στην ιδιοκτησία του. Τέλος, ορίζεται ότι με απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας μπορεί να αποφασιστεί η πλήρης απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται.

Η παράγραφος 3 περιλαμβάνει μεταβατική διάταξη για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν ήδη αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών με τον προβλεπόμενο από τις νέες διατάξεις τρόπο (με μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης, χωρίς να θίγεται η θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών και με εγκατάσταση ανεξάρτητης, μόνιμης μονάδας θέρμανσης ενεργειακά αποδοτικότερης από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου). Οι ιδιοκτησίες αυτές απαλλάσσονται από τις μελλοντικές δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου, δηλαδή από αυτές που πραγματοποιούνται μετά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου.

Με την παράγραφο 4 τροποποιείται το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 3.3.1 του άρθρου 1 του π.δ. της 27 Σεπτ./7 Νοεμ. 1985 (Δ' 631), με τη διαγραφή των λέξεων «με χρήση αερίων καυσίμων», ώστε η συνολική απαλλαγή από τις δαπάνες λειτουργίας και τις έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης που προβλέπεται στη διάταξη αυτή να καλύπτει όλες τις αποσυνδέσεις μεμονωμένων ιδιοκτησιών με απόφαση της πλειοψηφίας της συνέλευσης

συνιδιοκτητών και την εγκατάσταση σε αυτές ενεργειακά αποδοτικότερης αυτόνομης μονάδας θέρμανσης.

Η παράγραφος 5 περιλαμβάνει μεταβατική διάταξη για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987 (Α' 187), όπως τροποποιείται με τον παρόντα νόμο. Οι ιδιοκτησίες αυτές απαλλάσσονται συνολικά από τις μελλοντικές δαπάνες λειτουργίας και τις έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης, δηλαδή από αυτές που πραγματοποιούνται μετά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου.

Τέλος με την παράγραφο 6 καταργείται η παράγραφος 8 του άρθρου 11 ν. 4342/2015 (Α' 143) που προστέθηκε με το άρθρο 39 του ν. 4447/2016 (Α' 241).