

# Διαχείριση Κτιρίου (Body Corporate)

Ένας σύντομος οδηγός συγκατοίκησης στην Κουησλάνδη





## Εισαγωγή

Καθώς ο πληθυσμός της Κουησλάνδης συνεχίζει να αυξάνεται με γρήγορο ρυθμό, όλο και περισσότεροι άνθρωποι εκμεταλλεύονται τις ευκαιρίες που προσφέρει η συγκατοίκηση σε κτιριακά συγκροτήματα. Η Κουησλάνδη έχει πάνω από 38.000 τίτλους κτιριακών συγκροτημάτων, με περίπου 355.000 ατομικά διαμερίσματα. Ο τομέας των τίτλων κτιριακών συγκροτημάτων αναπτύσσεται διαρκώς και συνεισφέρει σημαντικά στην οικονομία της Κουησλάνδης.

Η συγκατοίκηση σε κτιριακά συγκροτήματα μπορεί να είναι μια προσιτή επιλογή τρόπου ζωής με πολλά πλεονεκτήματα. Μπορεί να προσφέρει πολλά οφέλη σε μονομελή νοικοκυριά και σε συναρξισούχους που θέλουν μεν να μειώσουν το μέγεθος της κατοικίας τους αλλά να μπορούν επίσης να συνεχίσουν να ζουν ανεξάρτητα. Άτομα με κοινά ενδιαφέροντα μπορούν να συναντιούνται κοινωνικά ή απλά να αναπτύξουν στενότερες σχέσεις με τους γείτονές τους. Οι συγκατοίκοι μπορούν να μοιράζονται εγκαταστάσεις, όπως πισίνες και κήπους, που μπορεί να είναι πάρα πολύ δαπανηρό ή δύσκολο να τις χτίσουν και να τις συντηρούν μόνοι τους.

Όστόσο μαζί με τα πολλά πλεονεκτήματά της, η συγκατοίκηση σε κτιριακά συγκροτήματα ενέχει και ένα ολόκληρο νέο σύνολο υποχρεώσεων που μπορεί σε πολλές περιπτώσεις να διαφέρουν από εκείνες της ιδιοκτησίας μιας παραδοσιακής μονοκατοικίας ή ιδιόκτητου οικοπέδου. Τα μέλη της διαχείρισης κτιρίων, που περιλαμβάνουν όλους τους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων, αποτελούν ζωτικής σημασίας μέρος της συγκατοίκησης, αν λάβουμε υπόψη το ρόλο τους στη λήψη αποφάσεων σε θέματα κοινής ευθύνης για τους συγκατοίκους.

Πολλοί νέοι ιδιοκτήτες και πιθανοί αγοραστές δεν γνωρίζουν επακριβώς τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματά τους που έχουν ως μέλη της διαχείρισης κτιρίου. Γι' αυτό η Κυβέρνηση της Κουησλάνδης έχει εκδώσει το φυλλάδιο – *Διαχείριση Κτιρίου: Ένας σύντομος οδηγός συγκατοίκησης στην Κουησλάνδη*. Ο οδηγός αυτός παρέχει πολύτιμες οδηγίες γύρω από τους τίτλους κτιριακών συγκροτημάτων, τη διαχείριση κτιρίων και τις υποχρεώσεις και δικαιώματα που έχουν οι άνθρωποι ως ιδιοκτήτες και άλλοι που συμμετέχουν στη διαχείριση κτιρίου.

Η έκδοση αυτή είναι ένας γενικός οδηγός για εκείνους που είναι κάτοχοι ενός διαμερίσματος σε ένα κτιριακό συγκρότημα ή σκέπτονται να πραγματοποιήσουν μια αγορά σε κτιριακό συγκρότημα. Παρέχει μια γενική περιγραφή της συγκατοίκησης και του ρόλου της διαχείρισης κτιρίου. Ο οδηγός αυτός δεν προτίθεται να δώσει νομικές συμβουλές αλλά έχει για στόχο του να ενημερώσει καλύτερα τους καταναλωτές, ειδικά πριν υπογράψουν ένα συμβόλαιο αγοράς σε κτιριακό συγκρότημα.

Εάν χρειάζεστε περισσότερες πληροφορίες, η Κυβέρνηση της Κουησλάνδης, μέσω του Γραφείου του Επιτρόπου Διαχείρισης Κτιρίου και Κοινοτικής Διαχείρισης (Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) (Γραφείο BCCM), προσφέρει υπηρεσία πληροφοριών για εκείνους που συμμετέχουν σε τίτλους ιδιοκτησίας σε κτιριακά συγκροτήματα. Το Γραφείο BCCM επίσης παρέχει και μια υπηρεσία επίλυσης διαφορών για να επιλύει οποιοσδήποτε διαφωνίες που μπορούν να προκύψουν στη διαχείριση του κτιρίου και οι οποίες δεν μπορούν να επιλυθούν μεταξύ των συγκατοίκων.

Το φυλλάδιο αυτό διατίθεται επίσης στα Κινεζικά, Γερμανικά, Ιταλικά, Ισπανικά και Βιετναμέζικα για τους μη γνωρίζοντες την Αγγλική γλώσσα.

#### Interpreting Services

If you need interpreting assistance to help you understand this publication, please contact the Translating and Interpreting Service on 13 14 50 (for the cost of a local call) and ask to speak to the Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.

#### Chinese (Simplified)

如果您需要翻译服务帮助您了解这份材料，请打电话到口笔译服务处(号码是 13 14 50。这只需要当地电话的费用)，要求与昆士兰业主法人团体与社区管理委员会办公室 (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通话。

#### Chinese (Traditional)

如果您需要翻譯服務幫助您了解這份材料，請打電話到口筆譯服務處(號碼是 13 14 50。這只需要當地電話的費用)，要求與昆士蘭業主法人團體與社區管理委員會辦公室 (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通話。

#### Dutch

Indien u om deze publicatie te begrijpen hulp van een tolk nodig heeft, neem dan contact op met de 'Translating and Interpreting Service' onder 13 14 50 (lokaal gesprek) en vraag om met het 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management' verbonden te worden.

#### Filipino

Kung kailangan mo ng tulong sa pagpapaliwanag o pag-interpretar upang ikaw ay matulungan na maintindihan ang publikasyong ito, kontakin o tawagan ang Serbisyo sa Pagsasalin sa Wika at Pag-interpretar (Translating and Interpreting Service) sa 13 14 50 (sa halaga ng tawag na lokal) at hilingin na makipag-usap sa Opisina ng Queensland ang Komisyonado para sa Korporasyon at Pangkomunidad na Tagapamahala (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

#### French

Si vous avez besoin d'aide pour comprendre cette publication, veuillez contacter le Translating and Interpreting Service (Service d'interprétation et de traduction) au numéro 13 14 50 (coût d'un appel local) et demander à parler au directeur du Queensland Office for Body Corporate and Community Management (Département du Queensland de la direction des collectivités et sociétés)

#### German

Sollten Sie zum Verständnis dieser Druckschrift Übersetzungshilfe benötigen, wenden Sie sich bitte an den 'Translating and Interpreting Service' unter 13 14 50 (zum Ortsanruf) und bitten Sie darum, mit dem 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.' verbunden zu werden.

#### Greek

Αν χρειάζεστε τη βοήθεια διαρμηνείας για να κατανοήσετε το έγγραφο αυτό, παρακαλούμε επικοινωνήστε με την Υπηρεσία Μετάφρασης και Διαρμηνείας στο 13 14 50 (για το κόστος ενός τοπικού τηλεφωνήματος) και ζητήστε να μιλήσετε με το Γραφείο Κοινοβουλίου του Διευθυντή του Εταιρικού Σώματος και Κοινοτικής Διαχείρισης (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

#### Italian

Per parlare con un interprete che vi aiuti a capire questo testo siete pregati di contattare il Servizio di Traduzione e Interpretariato al numero 13 14 50 (al costo di una chiamata locale) e chiedere di parlare con l'ufficio del Queensland del commissario per il management corporativo e comunitario (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

#### Japanese

本刊行物を理解するのに通訳サービスが必要な場合は、電話番号13 14 50の翻訳および通訳サービスまでお電話ください(料金は市内通話料金と同じ)。クイーンズランド州法人および地域社会管理局長官に連絡したい旨お申し出ください。

#### Polish

Jedli podzrabujesz pomocy tłumacza, aby zrozumieć niniejszą publikację, prosimy zadzwonić do Telefonicznej Służby Tłumaczeń pod numer 13 14 50 (za cenę rozmowy miejscowej) i powiedzieć, że chcesz rozmawiać z Biurem Komisarza ds. Związku Współwłasnościeli Bydnowkw i Zarządzania Społecznego w stanie Queensland (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management).

#### Spanish

En caso de necesitar la ayuda de un intérprete para comprender esta publicación, póngase en contacto con el Servicio de Traducción e Interpretación llamando al 13 14 50 (por el precio de una llamada local) y solicite hablar con la Oficina de Queensland del Comisionado para la Administración de la entidad jurídica y comunitaria.

#### Vietnamese

Nếu cần thông ngôn để giúp quý vị hiểu ấn phẩm này, xin liên lạc với Dịch Vụ Thông Phiên Dịch của số 13 14 50 (tính cước gọi điện thoại địa phương) và xin được nói chuyện với Văn Phòng Ủy Viên Đặc Trách Quản Trị Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng tại Queensland.

## Περιεχόμενα

Τι είναι τίτλος ιδιοκτησίας σε κτιριακό συγκρότημα; .....	4
Τι είναι διαχείριση κτιρίου; .....	4
Η επιτροπή διαχείρισης .....	5
Συντήρηση κοινόχρηστων χώρων .....	5
Ετήσια γενική συνέλευση.....	6
Ποιες είναι οι οικονομικές υποχρεώσεις ενός μέλους της διαχείρισης κτιρίου; .....	6
Ποιοι εσωτερικοί κανονισμοί ισχύουν; .....	8
Το σπίτι είναι εκεί που βρίσκεται η καρδιά .....	8
Αγορά για επένδυση.....	8
Βάλτε τις σωστές βάσεις .....	9
Λίστα ελέγχου αγοραστή .....	10
Τώρα που υπογράψατε το συμβόλαιό σας, τι ακολουθεί; .....	10
Περισσότερες πληροφορίες .....	11

## Τι είναι τίτλος ιδιοκτησίας σε κτιριακό συγκρότημα;

Τίτλος ιδιοκτησίας σε κτιριακό συγκρότημα μπορεί να περιλαμβάνει οποιαδήποτε διπλοκατοικία, συγκρότημα διαμερισμάτων, πολυόροφο συγκρότημα κατοικιών, εμπορικό κέντρο ή πάρκο εμπορικών κτιρίων. Αυτά τα σχήματα αποτελούνται από ατομικές ιδιοκτησίες διαμερισμάτων και κοινόχρηστους χώρους. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας σε κτιριακό συγκρότημα επιτρέπουν ευέλικτους συνδυασμούς κατοίκησης όπου ένα άτομο μπορεί να έχει την αποκλειστική κατοχή ενός τμήματος γης ή μέρους ενός κτιρίου και παράλληλα να μοιράζεται με άλλους ιδιοκτήτες τους κοινόχρηστους χώρους.

Αν σκέφτεστε να αγοράσετε διαμέρισμα ή μεζονέτα, θα πρέπει να γνωρίζετε ότι αγοράζετε τίτλο ιδιοκτησίας σε κτιριακό συγκρότημα. Δεν θα έχετε μόνο ορισμένα δικαιώματα και υποχρεώσεις για την ιδιοκτησία σας, αλλά και για τους κοινόχρηστους χώρους που θα μοιράζεστε με τους άλλους ιδιοκτήτες του συγκροτήματός σας. Συνεπώς, είναι σημαντικό να κατανοήσουν οι πιθανοί ιδιοκτήτες τι είναι οι κοινόχρηστοι χώροι και ποιο θα είναι το κόστος για τη φροντίδα και τη συντήρησή τους. Παραδείγματα κοινόχρηστων χώρων είναι οι κοινόχρηστοι δρόμοι εισόδου, χώροι των γραμματοκιβωτίων, ανελκυστήρες, κλιμακοστάσια, πισίνες, γήπεδα τένις, γήπεδα γκολφ κ.ά.

## Τι είναι η διαχείριση κτιρίου;

Η διαχείριση κτιρίου σε κτιριακό συγκρότημα είναι το σύνολο των ιδιοκτητών ακινήτων στο κτιριακό συγκρότημα. Κάθε νέος ιδιοκτήτης γίνεται αυτομάτως μέλος της διαχείρισης κτιρίου.

Η διαχείριση κτιρίου πρέπει να συμμορφώνεται με τις διατάξεις και τους κανονισμούς του *Νόμου Διαχείρισης Κτιρίου και Κοινοτικής Διαχείρισης 1997 (Body Corporate and Community Management Act 1997 - BCCM Act)*

Η διαχείριση κτιρίου (οι ιδιοκτήτες ή οι εκπρόσωποί τους) αποφασίζουν για θέματα κοινής ευθύνης. Σ' αυτά περιλαμβάνονται:

- διαχείριση και συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων, περιλαμβανομένων του εξοπλισμού και των υπηρεσιών
- καθορισμός των κοινόχρηστων των ιδιοκτητών προκειμένου να χρηματοδοτούν τη λειτουργία της
- ασφάλιση αστικής ευθύνης
- οποιαδήποτε υποχρεωτική ασφάλιση κτιρίου
- θέσπιση και επιβολή κανονισμών κτιριακού συγκροτήματος που σχετίζονται με τη διαχείριση και τον έλεγχο των διαμερισμάτων και των κοινόχρηστων χώρων.

Όταν σκέφτεστε να αγοράσετε διαμέρισμα σε κτιριακό συγκρότημα, θα πρέπει να ερευνήσετε αν υπάρχουν εκκρεμείς οικονομικές υποχρεώσεις – γιατί ως νέος ιδιοκτήτης θα υποχρεούστε να τις πληρώσετε εσείς.

## Η επιτροπή διαχείρισης

Η διαχείριση κτιρίου πρέπει να εκλέξει μια επιτροπή σε κάθε ετήσια γενική συνέλευση. Η επιτροπή αποτελείται από τα εκτελεστικά μέλη (πρόεδρος, γραμματέας και ταμίας) και τυχόν απλά μέλη. Ανάλογα το μέγεθος του κτιριακού συγκροτήματος, ο αριθμός των μελών της επιτροπής ποικίλει, από τουλάχιστον τρία έως και επτά μέλη.

Αν δεν υπάρχουν αρκετά μέλη στη διαχείριση κτιρίου που ενδιαφέρονται να συγκροτήσουν την επιτροπή ή δεν καλύπτεται μια τουλάχιστον από τις εκτελεστικές θέσεις, οι κανονισμοί επιτρέπουν στη διαχείριση κτιρίου να προσλάβει εξωτερικό διαχειριστή κτιρίου που θα εκτελεί τα καθήκοντα της επιτροπής.

## Συντήρηση κοινόχρηστων χώρων

Η διαχείριση κτιρίου είναι υπεύθυνη για τη συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων. Καθώς οι κοινόχρηστοι χώροι μπορεί να περιλαμβάνουν χώρους με γρασίδι, προσβάσεις στο κτίριο, πισίνες, κοινόχρηστες πόρτες και παράθυρα, είναι πολύ σημαντικό για τη διαχείριση κτιρίου να γνωρίζει σε τι είδους σχέδιο είναι καταχωρημένο το κτιριακό συγκρότημα. Ένα κτιριακό συγκρότημα καταχωρημένο ως 'κάθετος ιδιοκτησία' (building format plan) διαφέρει σημαντικά σ' ό,τι αφορά τις ευθύνες απ' ένα κτιριακό συγκρότημα που είναι καταχωρημένο ως 'οριζόντια ιδιοκτησία' (standard format plan). Αντίγραφα των σχεδίων μπορούν να ζητηθούν από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Διαχείρισης Πόρων (Department of Environment and Resource Management). Μπορείτε να επικοινωνήσετε με το Κέντρο Εξυπηρέτησης Υποθηκοφυλακείου (Titles Registration Service Centre) στο 13 13 04.

Η διαχείριση κτιρίου μπορεί να απασχολήσει επαγγελματίες όπως κηπουροί και καθαριστές πισίνας για την απαραίτητη συντήρηση. Σε μερικά μικρότερα συγκροτήματα τα ίδια τα μέλη της διαχείρισης κτιρίου προσφέρουν εθελοντικά τις υπηρεσίες τους. Φυσικά, οι υπηρεσίες επαγγελματιών συνεπάγονται κάποιες δαπάνες, που μαζί με τα άλλα οικονομικά θέματα πρέπει να εξετάζονται από τη διαχείριση κτιρίου στις ετήσιες γενικές συνελεύσεις.

## Ετήσια γενική συνέλευση

Βάσει του νόμου, κάθε διαχείριση κτιρίου πρέπει να συνέρχεται σε ετήσια γενική συνέλευση (Ε.Γ.Σ.). Στην Ε.Γ.Σ. οι ιδιοκτήτες εξετάζουν την οικονομική θέση και την πορεία της διαχείρισης κτιρίου. Η διαχείριση κτιρίου πρέπει να εγκρίνει κάθε χρόνο δύο προϋπολογισμούς:

Τον **διοικητικό προϋπολογισμό** που καλύπτει τις τακτικές δαπάνες όπως:

- γενικές δαπάνες συντήρησης των κοινόχρηστων χώρων
- ασφάλιστρα που πληρώνονται από τη διαχείριση κτιρίου
- άλλες τακτικές δαπάνες (για παράδειγμα εβδομαδιαία φροντίδα του κήπου).

Τον **προϋπολογισμό χρεολυτικού κεφαλαίου** (sinking fund budget) που αφορά κεφαλαιακές ή κτιριακές δαπάνες συντήρησης των επομένων 10 ετών όπως:

- βαφή του κτιρίου (αν είναι στην αρμοδιότητα της διαχείρισης κτιρίου)

- ανακαίνιση της πισίνας
- αγορά ή αντικατάσταση σημαντικού εξοπλισμού (για παράδειγμα, έπιπλα πισίνας, χλοοκοπτικά τρακτέρ κλπ).

Άλλα θέματα που περιλαμβάνονται στην ημερησία διάταξη της Ε.Γ.Σ. είναι:

- εκλογή μελών της επιτροπής διαχείρισης για το επόμενο έτος
- κοινόχρηστα των ιδιοκτητών για τον επόμενο χρόνο (σύμφωνα με τους παραπάνω δύο προϋπολογισμούς)
- ανανέωση των ασφαλιστικών συμβολαίων και ενδεχόμενες νέες ασφαλίσεις
- συζήτηση προτάσεων που υπέβαλαν ιδιοκτήτες.

Ειδικές γενικές συνελεύσεις (γνωστές και ως έκτακτες γενικές συνελεύσεις) είναι δυνατόν να συγκληθούν στη διάρκεια του έτους, όταν υπάρχουν θέματα προς συζήτηση ή πρέπει να ληφθούν επείγουσες αποφάσεις, όπως άμεσες επισκευές, διενέξεις ή τροποποιήσεις των κανονισμών.

## Ποιες είναι οι οικονομικές υποχρεώσεις ενός μέλους της διαχείρισης κτιρίου;

Με βάση τους προϋπολογισμούς, η διαχείριση κτιρίου πρέπει να αποφασίσει για το κόστος των κοινόχρηστων που θα πρέπει να καταβάλει κάθε ιδιοκτήτης καθώς και το χρόνο καταβολής. Τα κοινόχρηστα υπολογίζονται σύμφωνα με τους πίνακες συντελεστών ιδιοκτησίας διαμερίσματος (lot entitlement Schedules)

Υπάρχουν δύο πίνακες συντελεστών ιδιοκτησίας διαμερίσματος (ο πίνακας συμμετοχής και ο πίνακας τόκων) (the contribution schedule and the interest schedule) και οι δαπάνες συντήρησης των κοινόχρηστων χώρων διαιρούνται μεταξύ των ιδιοκτητών με την ίδια αναλογία όπως και με τους συντελεστές του πίνακα συντελεστών ιδιοκτησίας διαμερίσματος.

Ενώ οι δαπάνες συντήρησης των κοινόχρηστων χώρων υπολογίζονται σύμφωνα με τον πίνακα συντελεστών ιδιοκτησίας διαμερίσματος, οι ασφάλειες υπολογίζονται διαφορετικά και εξαρτώνται από τον τύπο του σχεδίου των υποδιαίρέσεων γης που εφαρμόζονται στο οικιστικό συγκρότημα (δηλαδή, 'σχέδιο κάθετης ιδιοκτησίας' ή 'σχέδιο οριζόντιας ιδιοκτησίας'). Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να διαβάσετε το ενημερωτικό φύλλο 'Ασφάλιση' ('Insurance' fact sheet) του Γραφείου Επιτρόπου Διαχείρισης Κτιρίων και Κοινοτικής Διαχείρισης (BCCM Office) ή μέσω του δικτυακού τόπου στο [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

Οι συντελεστές ιδιοκτησίας διαμερίσματος ορίζονται από τον αρχικό ιδιοκτήτη (τον κατασκευαστή) όταν κάνει την πρώτη δήλωση διαχείρισης κτιριακού συγκροτήματος (community management statement) (CMS) για το συγκεκριμένο κτιριακό συγκρότημα. Αντίγραφο της δήλωσης CMS για κάθε τίτλο ιδιοκτησίας σε κτιριακά συγκροτήματα μπορούν να ζητηθούν από το Κέντρο Εξυπηρέτησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Διαχείρισης Πόρων (Environment and Resource Management) στο 07 13 13 04.

Οι συντελεστές ιδιοκτησίας διαμερίσματος μπορούν να αναπροσαρμοστούν αν δεν συμμορφώνονται με το νόμο BCCM Act. Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε με το γραφείο του BCCM στο 1800 060 119 ή επισκεφτείτε το δικτυακό τόπο του BCCM στο [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

## Συγκεκριμένο παράδειγμα

Η Σάλι και ο Τζον είναι ιδιοκτήτες μεζονέτας σ' ένα τοπικό συγκρότημα κατοικιών. Η διαχείριση του κτιρίου τους έχει ένα ταμείο διοικητικών εξόδων που περιλαμβάνει δαπάνες συντήρησης του κοινόχρηστου κήπου, αμοιβές των διαχειριστών του κτιρίου και τον καθαρισμό του κοινόχρηστου δρόμου εισόδου του συγκροτήματος.

Σύμφωνα με τον πίνακα συντελεστών ιδιοκτησίας του διαμερίσμά τους έχει συντελεστή ιδιοκτησίας 3. Οι γείτονες της Σάλι και του Τζον, Άλεξ και Μάθιου, ζουν σε ένα σπίτι με συντελεστή ιδιοκτησίας 2. Το άθροισμα όλων των συντελεστών ιδιοκτησίας του συγκροτήματος είναι 30. Συνεπώς η Σάλι και ο Τζον θα πληρώνουν 3/30 ή το 10% επί του συνόλου των κοινοχρήστων του συγκροτήματος. Η Άλεξ και ο Μάθιου θα πληρώνουν 2/30 ή το 6,6% επί του συνόλου.

## Ποιοι εσωτερικοί κανονισμοί ισχύουν;

Οι εσωτερικοί κανονισμοί είναι μια σειρά κανόνων για ένα κτιριακό συγκρότημα που ρυθμίζουν διάφορα θέματα όπως κατοχή κατοικίδιων ζώων, θόρυβο και στάθμευση στους κοινόχρηστους χώρους. Ο νόμος BCCM Act επιτρέπει στη διαχείριση κτιρίου να υιοθετήσει τυπικούς εσωτερικούς κανονισμούς που ορίζονται στο νόμο BCCM Act, ή να συντάξει εσωτερικούς κανονισμούς που εξυπηρετούν καλύτερα τις συνθήκες του συγκεκριμένου κτιρίου.

Συνιστάται στους ιδιοκτήτες να προμηθευθούν αντίγραφα των κανονισμών ώστε να είναι βέβαιοι ότι γνωρίζουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους.

Οι κανονισμοί για ένα κτιριακό συγκρότημα περιέχονται στη δήλωση διαχείρισης κτιριακού συγκροτήματος (CMS). Η δήλωση είναι ένα έγγραφο που φυλάσσεται στο Υποθηκοφυλακείο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Διαχείρισης Πόρων (Titles Registration - Department of Environment and Resource Management). Αν έχετε απορίες για το ποιο εσωτερικοί κανονισμοί ισχύουν στο συγκρότημά σας, απευθυνθείτε στον γραμματέα της διαχείρισης του κτιρίου σας ή στο Κέντρο Εξυπηρέτησης του Υποθηκοφυλακείου (Titles Registration Service Centre) στο 13 13 04.

## Αγορά για επένδυση

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις σας, ως επενδυτής, είναι τα ίδια με εκείνα του ιδιοκτήτη ή ένοικου. Η ιδιοκτησία σας πρέπει να διατηρείται σε καλή κατάσταση ενώ τα κοινόχρηστά σας και οι επιπλέον δαπάνες θα υπολογίζονται σαν να ζούσατε εκεί.

Όλοι οι ιδιοκτήτες πρέπει να δηλώνουν στη διαχείριση κτιρίου τη διεύθυνση μόνιμης κατοικίας τους στην Αυστραλία ή την επαγγελματική τους διεύθυνση.

Αν ενοικιάζετε διαμέρισμα, είστε υποχρεωμένοι βάσει του *Νόμου Ενοικίασης Κατοικιών και Δωματίων 2008 (Residential Tenancies and Rooming Act 2008)* να δίνετε στον ενοικιαστή σας αντίγραφο των εσωτερικών κανονισμών της διαχείρισης κτιρίου και κάθε νέο κανονισμό όταν συντάσσεται.

Όταν ενοικιάζετε το ακίνητό σας για διάστημα μεγαλύτερο των έξι μηνών, πρέπει να δίνετε στη διαχείριση κτιρίου το όνομα και τη διεύθυνση κατοικίας ή την επαγγελματική διεύθυνση του ενοικιαστή. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την ενοικίαση ακινήτων επικοινωνήστε με τη Αρχή Μίσθωσης Κατοικιών (Residential Tenancies Authority) στο 1300 366 311 ή επισκεφτείτε το [www.rta.qld.gov.au](http://www.rta.qld.gov.au)

## Σπίτι είναι εκεί που βρίσκεται η καρδιά

Όλοι οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων είναι υποχρεωμένοι από το νόμο να διατηρούν την ιδιοκτησία τους σε καλή κατάσταση. Αν το διαμέρισμά τους δεν διατηρείται καθαρό και συγυρισμένο και είναι ορατό από άλλο διαμέρισμα ή από κοινόχρηστο χώρο, η διαχείριση κτιρίου έχει δικαίωμα να προβεί σε επισκευές ή συντήρηση με χρέωση των δαπανών στον ιδιοκτήτη.

## Αρχίστε από σωστή βάση

Εκτός απ' τον έλεγχο των τίτλων κυριότητας, οι πιθανοί αγοραστές πρέπει να συγκεντρώνουν πληροφορίες για τη διαχείριση κτιρίου. Έρευνες μπορούν να γίνουν μέσω των παρακάτω υπηρεσιών:

1. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Διαχείρισης Πόρων (Department of Environment and Resource Management): πάρτε αντίγραφο της δήλωσης CMS. Η δήλωση CMS παρέχει σημαντικές πληροφορίες για το συγκεκριμένο κτιριακό συγκρότημα, περιλαμβανομένων πιθανών μελλοντικών επεκτάσεων του κτιρίου, των συντελεστών ιδιοκτησίας διαμερισμάτων, των εσωτερικών κανονισμών και των πολεοδομικών διατάξεων που αφορούν το συγκεκριμένο συγκρότημα. Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες από το κέντρο εξυπηρέτησης του Υποθηκοφυλακείου (Titles Registration service centre) στο 13 13 04 ή στο [www.derm.qld.gov.au](http://www.derm.qld.gov.au)
2. Υπουργείο Δικαιοσύνης και Γενικού Εισαγγελέα, Γραφείο Επιτρόπου Διαχείρισης Κτιρίων και Κοινωνικής Διαχείρισης (Department of Justice and Attorney-General, Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management (BCCM Office): ερευνήστε για τυχόν δικαστικές εντολές αναφορικά με το συγκρότημα. Παρέχονται επίσης γενικές πληροφορίες σχετικά με τη νομοθεσία για τη διαχείριση κτιρίου. Για περισσότερες πληροφορίες καλέστε το 1800 060 119 ή επισκεφτείτε το [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)
3. Γραμματέας Διαχείρισης Κτιρίου: η έρευνα στα αρχεία της διαχείρισης του κτιρίου σας παρέχει άλλες σημαντικές πληροφορίες όπως αν οι τυχόν βελτιώσεις που έχουν γίνει στο ακίνητο που σκέφτεστε να αγοράσετε έχουν εγκριθεί (κάλυψη μπαλκονιών, εγκατάσταση κλιματισμού), αν ισχύουν κάποιοι συγκεκριμένοι όροι και ποιος είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση και την ασφάλιση. Ελέγξτε επίσης για τις τυχόν συμφωνίες που μπορεί να έχει συνάψει η διαχείριση κτιρίου για την επιστάσια, μίσθωση, ανάθεση της διαχείρισης κοινοχρήστων ή τη συντήρηση των ανελκυστήρων.

## Λίστα ελέγχου αγοραστή

- Γνωρίζετε ότι αγοράζοντας αυτή την ιδιοκτησία θα είστε μέλος της διαχείρισης κτιρίου;
- Είστε ενήμερος για τις τυχόν συμφωνίες που έχει συνάψει η διαχείριση κτιρίου;
- Έχετε διαβάσει και καταλάβει τους κανονισμούς της διαχείρισης κτιρίου και πώς ισχύουν στην περίπτωσή σας;
- Έχετε καταλάβει την πιθανή οικονομική σας συνεισφορά στη διαχείριση κτιρίου;
- Έχετε κατανοήσει τις υποχρεώσεις σας σχετικά με τη συντήρηση του ακινήτου σας;
- Έχετε κατανοήσει το ρόλο της εταιρίας διαχείρισης κτιρίου και του επιτόπιου διαχειριστή (αν ισχύει);
- Έχετε βεβαιωθεί ότι δεν υπάρχουν απλήρωτες δαπάνες στη διαχείριση κτιρίου, εκκρεμείς δικαστικές εντολές ή ελαττώματα στους κοινόχρηστους χώρους ή στο διαμέρισμα;

## Τι ακολουθεί από τη στιγμή που υπογράψατε το συμβόλαιό σας;

Μόλις πραγματοποιήσετε μια αγορά σε κτιριακό συγκρότημα, πρέπει:

- να βεβαιωθείτε ότι ο δικηγόρος σας έστειλε στη διαχείριση κτιρίου το έντυπο BCCM Form 8, - Πληροφορίες για τον κατάλογο των ιδιοκτητών -, ενημερώνοντας τη διαχείριση κτιρίου για την αλλαγή στην ιδιοκτησία. Ο κατάλογος περιλαμβάνει τα ονόματα και τις διευθύνσεις των τωρινών ιδιοκτητών του ακινήτου. Η προσθήκη του δικού σας ονόματος αποτελεί επιβεβαίωση ότι θα λαβαίνετε στο εξής τις ανακοινώσεις της διαχείρισης κτιρίου σχετικά με τις συνελεύσεις, κοινόχρηστα κλπ.

Ο κατάλογος αποτελεί μέρος των αρχείων της διαχείρισης κτιρίου και η πρόσβαση σ' αυτά και σε άλλα αρχεία και έγγραφα προβλέπεται από τις διατάξεις και τους κανονισμούς του νόμου BCCM Act..

- βεβαιωθείτε ότι έχετε αντίγραφο της δήλωσης CMS που σχετίζεται με το ακίνητό σας. Γνωρίζοντας εκ των προτέρων ποιοι είναι οι εσωτερικοί κανονισμοί μπορεί να προληφθούν τυχόν παρεξηγήσεις.

Η δήλωση CMS επίσης περιγράφει τον συντελεστή ιδιοκτησίας του διαμερισμάτος σας (για τον προσδιορισμό των κοινόχρηστων) και σας πληροφορεί για τους πολεοδομικούς κανονισμούς που διέπουν το συγκρότημα.

- ζητήστε αντίγραφο του καταχωρημένου σχεδίου από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Διαχείρισης Πόρων (Department of Environment and Resource Management). Αν προκύψουν ζητήματα συντήρησης και χρειάζεται να ζητήσετε πληροφορίες από το Γραφείο BCCM είναι πολύ χρήσιμο να γνωρίζετε σε ποιο τύπο σχεδίου είναι καταχωρημένο ώστε να σας παρασχεθούν οι σχετικές πληροφορίες.

## Περισσότερες πληροφορίες

### Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management

Το Γραφείο αυτό παρέχει πληροφορίες για τη νομοθεσία διαχείρισης κτιρίου και επιλύει διαφορές όταν αυτές είναι αδύνατο να επιλυθούν από τα συμβαλλόμενα μέρη.

τηλέφωνο: 1800 060 119

δικτυακός τόπος:

[www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

### Department of Environment and Resource Management

#### *Εγγραφή Τίτλων Ιδιοκτησίας*

Στο Υπουργείο Φυσικών Πόρων και Υδάτων εγγράφονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων και άλλες πράξεις, περιλαμβανομένων της εγγραφής σχεδίων και δηλώσεων κοινοτικής διαχείρισης για τις διαχειρίσεις κτιρίων.

τηλέφωνο: 13 13 04

δικτυακός τόπος: [www.derm.qld.gov.au](http://www.derm.qld.gov.au)

### Australian Resident Accommodation Managers' Association Queensland Inc. (ARAMA)

Το Παράρτημα Κουησλάνδης της Ένωσης Διαχειριστών Ακινήτων Αυστραλίας προσφέρει υποστήριξη, πληροφορίες και υπηρεσίες διαχείρισης, επιστασίας και μίσθωσης σε συγκροτήματα ακινήτων στην Κουησλάνδη.

τηλέφωνο: 07 3257 3927

δικτυακός τόπος: [www.qrama.com.au](http://www.qrama.com.au)

### Community Titles Institute Queensland Limited (CTIQ)

Το Ινστιτούτο Τίτλων Κτιριακών Συγκροτημάτων Κουησλάνδης προσφέρει υποστήριξη και πληροφορίες σε διαχειριστές ακινήτων και σε άλλους που σχετίζονται στη διαχείριση κτιριακών συγκροτημάτων στην Κουησλάνδη.

τηλέφωνο: 07 3839 3011

δικτυακός τόπος: [www.ctiq.org.au](http://www.ctiq.org.au)

### The Unit Owners Association of Queensland (Inc)

Η Ένωση Ιδιοκτητών Διαμερισμάτων Κουησλάνδης προσφέρει πληροφορίες, συμβουλές και υποστήριξη σε ιδιοκτήτες διαμερίσματος και μεζονέτας.

τηλέφωνο: 07 3220 0959

δικτυακός τόπος: [www.uoaq.org.au](http://www.uoaq.org.au)

### Queensland Civil and Administrative Tribunal (QCAT)

Αποφάσεις σε περίπλοκες διαφωνίες επί θεμάτων της διαχείρισης κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των ρυθμίσεων δικαιοδοσίας διαμερισμάτων, θεμάτων συμβολαίων και εφέσεων σε εντολές των κριτών.

τηλέφωνο: 1300 753 228

δικτυακός τόπος: [www.qcat.qld.gov.au](http://www.qcat.qld.gov.au)

### Residential Tenancies Authority (RTA)

Παρέχει πληροφορίες και υποστήριξη για θέματα που σχετίζονται με το *Νόμο Ενοικίασης Κατοικιών και Δωματίων 2008 (Residential Tenancies and Rooming Act 2008)* σε ενοικιαστές, εκμισθωτές, κτηματομεσίτες, κατοίκους και χορηγούς υπηρεσιών. Η RTA παρέχει επίσης διαχείριση εγγυήσεων ενοικίου, επίλυση διαφορών και δωρεάν υπηρεσίες επιμόρφωσης του κοινού.

τηλέφωνο: 1300 366 311

δικτυακός τόπος: [www.rta.qld.gov.au](http://www.rta.qld.gov.au)

### Legal Aid Queensland

Δωρεάν παροχή πληροφοριών και συμβουλών σε θέματα που αφορούν το ποινικό, οικογενειακό και αστικό δίκαιο και νομική εκπροσώπηση κοινωνικά και οικονομικά μειονεκτούντων πολιτών της Κουησλάνδης.

τηλέφωνο: 1300 651 188

δικτυακός τόπος:

[www.legalaid.qld.gov.au](http://www.legalaid.qld.gov.au)

### Department of Infrastructure and Planning

Είναι υπεύθυνο για θέματα χωροταξίας, υποδομής και τοπικής αυτοδιοίκησης συμπεριλαμβανομένης της παροχής πληροφοριών σε θέματα που αφορούν τις οικοδομές, υδραυλικά και βιώσιμους οικισμούς.

τηλέφωνο: 07 3227 8548

δικτυακός τόπος: [www.dip.qld.gov.au](http://www.dip.qld.gov.au)

### Queensland Fire and Rescue Service

#### Τμήμα Πυρασφάλειας Κτηρίων

Παρέχει υπηρεσίες πυρόσβεσης και διάσωσης συμπεριλαμβανομένης της επιβολής συμμόρφωσης στα πυροσβεστικά μέτρα ασφάλειας για τα κτήρια.

τηλέφωνο: 07 3274 9905

δικτυακός τόπος: [www.fire.qld.gov.au](http://www.fire.qld.gov.au)

Η έκδοση αυτή παρέχεται από την Κυβέρνηση Κουησλάνδης μέσω του Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.  
Level 4, 363 George Street, Brisbane.

Τηλέφωνο χωρίς χρέωση:  
1800 060 119.

Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο:  
bccm@justice.qld.gov.au

Δικτυακός τόπος:  
www.justice.qld.gov.au/bccm

Οι πληροφορίες που παρέχονται σ' αυτόν τον οδηγό περιγράφουν τις βασικές αρχές συγκατοίκησης σε κτιριακό συγκρότημα όπως ορίζονται από το νόμο *Body Corporate and Community Management Act 1997* (BCCM Act) και λειτουργούν σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του *Body Corporate and Community Management (Standard Module) Regulation 2008* (the Standard Module). Ο τίτλος ιδιοκτησίας σε κτιριακό συγκρότημα διέπεται από το νόμο και τις ρυθμίσεις των BCCM Act και CMS. Οι νόμοι που αναφέρονται είναι περίπλοκοι και μπορεί να εφαρμόζονται με διαφορετικά κριτήρια για διαφορετικές συνθήκες.

Σας συνιστούμε να παίρνετε ανεξάρτητες νομικές συμβουλές αν δεν είστε βέβαιοι για το πώς ισχύουν οι νόμοι διαχείρισης κτιρίου στη συγκεκριμένη σας περίπτωση.

Αντίγραφα του νόμου *Body Corporate and Community Management Act 1997*, των πολεοδομικών κανονισμών και των τυχόν τροποποιήσεών τους μπορείτε να ζητάτε από το Βιβλιοπωλείο της Κυβερνήσεως (Government Bookshop) που λειτουργεί από τις Εκδόσεις SDS ή μέσω:

- του δικτυακού τους τόπου – [www.sdpublications.qld.gov.au](http://www.sdpublications.qld.gov.au)
- ηλεκτρονικό ταχυδρομείο – [service@sds.qld.gov.au](mailto:service@sds.qld.gov.au)
- τηλέφωνο – 13 13 04

Αντίγραφα της νομοθεσίας για τη διαχείριση κτιρίου μπορείτε να κατεβάσετε, δωρεάν, από το δικτυακό τόπο του Γραφείου Γραμματείας της Βουλής (Office of the Parliamentary Council) [www.legislation.qld.gov.au](http://www.legislation.qld.gov.au)



Γραφείο του Επιτρόπου για το Εταιρικό Σώμα και Κοινοτική Διαχείριση  
Τηλέφωνο: 1800 060 119  
Δικτυακός τόπος: [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)