

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022

1. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο με τίτλο « ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022», αποσκοπεί στον καθορισμό ενός πλαισίου ρύθμισης για τις κοινόκτητες οικοδομές στη Δημοκρατία με σκοπό τη διαχείριση, την εποπτεία τους και την εύρυθμη λειτουργία τους.

2. Η αναγκαιότητα τροποποίησης του Μέρους ΙΙΑ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 , που μέχρι σήμερα ρυθμίζει μερικώς κάποια γενικά θέματα διαχείρισης κοινόκτητων οικοδομών πηγάζει από τις ακόλουθες δυο βασικές αιτίες:

- Λόγω των αδυναμιών και ορισμένων κενών που διαπιστώθηκαν κατά την εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας,
- Λόγω της ανάγκης όπως οι αρμοδιότητες του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ενόψει και του τεράστιου όγκου πρόσθετης εργασίας, να περιοριστούν μόνο σε θέματα διακατοχής και εγγραφής των κοινόκτητων οικοδομών.

3. Λαμβάνοντας υπόψη τις διάφορες εξελίξεις – αλλαγές στην στεγαστική πραγματικότητα στην Δημοκρατία και στις υφιστάμενες πρακτικές διαχείρισης των κοινόκτητων οικοδομών, καθώς και την ανάγκη για τη διασφάλιση αποτελεσματικότερης εφαρμογής της διαχείρισης, δεδομένου ότι διάφοροι ιδιοκτήτες μονάδων διαφεύγουν των υποχρεώσεων τους και πολλά ακίνητα δεν συντηρούνται επαρκώς με διάφορους κινδύνους για την ασφάλεια να ελλοχεύουν, οι πρόνοιες της πρότασης νόμου μεταξύ άλλων εισάγει τα ακόλουθα :

3.1 Το πεδίο εφαρμογής του προτεινόμενου νομοσχεδίου, πέραν των εγγεγραμμένων κοινόκτητων οικοδομών, επεκτείνεται και σε όλες τις κοινόκτητες οικοδομές οι οποίες έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής, διαίρεσης και πιστοποιητικό έγκρισης, αλλά δεν έχουν εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο και δεν εκδόθηκαν ξεχωριστοί τίτλοι των μονάδων. (βλ. άρθρο 4)

3.2 Ορισμός της Υπηρεσίας Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας, Λειτουργίας των Διαχειριστικών Επιτροπών η οποία υπάγεται απευθείας στην Αρμόδια Αρχή, για την άσκηση των αρμοδιοτήτων και των εξουσιών που καθορίζονται στο προτεινόμενο νομοσχέδιο (βλ. άρθρα 5, 6 και 8).

4. Η Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας, Λειτουργίας των Διαχειριστικών Επιτροπών, μεταξύ άλλων, θα έχει την ευθύνη:

4.1 Εγγραφής των κοινόκτητων οικοδομών καθώς και τη υποχρεωτική εγγραφή των διαχειριστικών Επιτροπών στην Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας των Διαχειριστικών Επιτροπών, η οποία διατηρεί μητρώο κοινόκτητων οικοδομών και διαχειριστικών επιτροπών. (άρθρα 8-12)

4.2 Θέσπιση Πρότυπων Εσωτερικών Κανονισμών για τη ρύθμιση της διαχείρισης των κοινόκτητων οικοδομών καθώς και τον καθορισμό των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των ιδιοκτητών οι οποίοι θα τυγχάνουν εφαρμογής στην περίπτωση μη έκδοσης κανονισμών δυνάμει του προτεινόμενου νόμου για την ρύθμιση των οποιοδήποτε ζητημάτων. (άρθρα 18-20)

4.3 Υποχρεωτική ασφάλιση των κοινόκτητων οικοδομών και εποπτείας για την υποχρεωτική ασφάλιση των μονάδων και κοινόκτητων οικοδομών (άρθρα 24-27).

5. Εγγραφή των Κοινόκτητων Οικοδομών και της οικείας Διαχειριστικής Επιτροπής σε μητρώο που τηρείται από την Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας των Διαχειριστικών Επιτροπών και ρύθμιση της διαχείρισης τους. Καθορισμός των δικαιωμάτων καθώς και των υποχρεώσεων των κύριων των μονάδων για την ρύθμιση διαφορών ζητημάτων. (άρθρα 9-15).

6. Παρέχεται η εξουσία στη Διαχειριστική Επιτροπή να προβαίνει σε δαπάνες εύλογα αναγκαίες για τη συντήρηση και εύρυθμη λειτουργία των κοινόχρηστων χώρων της κοινόκτητης οικοδομής, τις οποίες ο ιδιοκτήτης αμελεί να καταβάλει. Εισάγεται ο τρόπος καταμερισμού των δαπανών έτσι που η αναλογία στις δαπάνες για εξασφάλιση υπηρεσιών να υπολογίζεται με βάση το εμβαδό κάθε μονάδας. Διενέργεια μελέτης καταλληλότητας, στατικού, μηχανολογικού και ηλεκτρολογικού ελέγχου, κάθε κοινόκτητης οικοδομής από επαγγελματίες εγγεγραμμένους στο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου και για σκοπούς εξασφάλισης της καταλληλότητας των οικοδομών όταν και εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο από την Διαχειριστική Επιτροπή. Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να ανακτήσει είτε με αγωγή το οφειλόμενο ποσό και παράλληλα να εγγράψει εμπράγματο βάρος στην ακίνητη περιουσία του ιδιοκτήτη που έχει αμελήσει. (βλ. άρθρα 21-23).

7. Εισάγονται πρόνοιες για την διαδικασία μερικής και ολικής καταστροφής της μονάδας ή της κοινόκτητης οικοδομής καθώς και το συμφέρον των ιδιοκτητών των μονάδων σε περίπτωση καταστροφής ή τερματισμού της κοινόκτητης οικοδομής. (άρθρα 28-32).

8. Η Διαχειριστική Επιτροπή ή και ο ιδιοκτήτης που αμελεί ή παραλείπει να συμμορφωθεί με οποιαδήποτε υποχρέωση επιβαλλόμενη από το προτεινόμενο νόμο ή τους Κανονισμούς, διαπράττει αδίκημα και σε περίπτωση καταδίκης του υπόκειται σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει το ποσό των €3000,00. (άρθρο 33).

9. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο που κρίνεται αναγκαίο, θα λύσει τα προβλήματα νομικής ερμηνείας της Διαχειριστικής Επιτροπής και πρακτικής υλοποίησης των διαφορών πρακτικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι κοινόκτητες οικοδομές και θα διασφαλίσει την ορθολογική λειτουργία τους και επίλυση των διαφορών ζητημάτων που προκύπτουν.