

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ
ΤΟΥ 2022

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΑΡΘΡΩΝ και ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ

Άρθρο

ΜΕΡΟΣ Ι - ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Συνοπτικός τίτλος.
2. Ερμηνεία.
3. Αντικείμενο.
4. Πεδίο Εφαρμογής.

**ΜΕΡΟΣ ΙΙ - ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ**

5. Υπηρεσία Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.
6. Ορισμός Υπηρεσίας Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών, Στελέχωση και Λειτουργία.
7. Ίδρυση μητρώου Κοινόκτητων Οικοδομών.
8. Αρμοδιότητες Υπηρεσίας Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

9. Διαχειριστική Επιτροπή κοινόκτητης οικοδομής.
10. Προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή.
11. Διαδικασία σε περίπτωση ανυπαρξίας Διαχειριστικής Επιτροπής.
12. Αμοιβή Διαχειριστικής Επιτροπής.
13. Αρμοδιότητες Διαχειριστικής Επιτροπής.
14. Καθήκοντα Διαχειριστικής Επιτροπής.
15. Εξουσίες της Διαχειριστικής Επιτροπής.
16. Σύγκληση Γενικής Συνέλευσης.

17. Εσωτερικοί Κανονισμοί ρύθμισης, λειτουργίας, χρήσης κλπ. κοινόκτητων οικοδομών.
18. Αποφάσεις των κυρίων μονάδων ή κυρίων της κοινόκτητης οικοδομής.
19. Εγγραφή Εσωτερικών Κανονισμών και δεσμευτικότητα.
20. Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί.

ΜΕΡΟΣ IV - ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

21. Δαπάνες συντήρησης κτλ. κοινόκτητης ιδιοκτησίας.
22. Ενέργειες για μη καταβολή επιβληθέντων ποσών από τους ιδιοκτήτες
23. Μελέτη καταλληλότητας κοινόκτητης οικοδομής.
24. Ασφάλιση κοινόκτητων οικοδομών.
25. Υποχρεωτική Ενημέρωση Ασφάλισης στην Υπηρεσία Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.
26. Σύναψη Ξεχωριστής Ασφάλισης.
27. Αξία Αντικατάστασης.

ΜΕΡΟΣ V - ΜΕΡΙΚΗ Η ΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

28. Μερική ή ολική καταστροφή μονάδας.
29. Μερική καταστροφή κοινόκτητης οικοδομής.
30. Ολική καταστροφή κοινόκτητης οικοδομής.
31. Πώληση κοινόκτητης οικοδομής ολικά κατεστραμμένης.
32. Συμφέρον των ιδιοκτητών των μονάδων σε περίπτωση καταστροφής ή τερματισμού της κοινόκτητης οικοδομής.

ΜΕΡΟΣ VI - ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

33. Αδίκημα λόγω παράλειψης συμμόρφωσης.
34. Έκδοση Εγκυκλίων.
35. Έκδοση Κανονισμών.
36. Κατάργηση.
37. Έναρξη Ισχύος.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2022

ΜΕΡΟΣ Ι: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

*Συνοπτικός
τίτλος*

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022.

Ερμηνεία.

2. Στον παρόντα Νόμο, εκτός εάν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια –

Κεφ. 224.
Α3/1960
78 του 1965
10 του 1966
75 του 1968
51 του 1971
2 του 1978
16 του 1980
23 του 1982
68 του 1984
82 του 1984
86 του 1985
189 του 1986
12 του 1987
74 του 1988
117 του 1988
43 του 1990
65 του 1990
30(Ι) του 1992
90(Ι) του 1992
6(Ι) του 1993
58(Ι) του 1994
40(Ι) του 1996
ΑΝΑΚ.2331
31(Ι) του 1998
144(Ι) του 1999
123(Ι) του 2001
57(Ι) του 2005
5(Ι) του 2006
55(Ι) του 2006
136(Ι) του 2006
120(Ι) του 2007
121(Ι) του 2007
150(Ι) του 2007
165(Ι) του 2007
27(Ι) του 2010
61(Ι) του 2010
82(Ι) του 2010
83(Ι) του 2010
48(Ι) του 2011
45(Ι) του 2012
155(Ι) του 2013

«αξία γενικής εκτίμησης» έχει τη σημασία που αποδίδει στον όρο αυτό το άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται·

110(I) του 2014
178(I) του 2014
180(I) του 2014
41(I) του 2015
48(I) του 2015
54(I) του 2015
15(I) του 2016
66(I) του 2016
67(I) του 2016
32(I) του 2017
138(I) του 2017
139(I) του 2017
71(I) του 2018
78(I) του 2018
79(I) του 2018
42(I) του 2019
43(I) του 2019
145(I) του 2019.

Κεφ. 96
Ν.35(I)/1999
14/1959
67/1963
6/1964
65/1964
12/1969
38/1969
13/1974
28/1974
24/1978
25/1979
80/1982
15/1983
9/1986
115/1986
199/1986
53/1987
87/1987
316/1987
108/1988
243/1988
122/1990
97(I)/1992
45(I)/1994
14(I)/1996
52(I)/1996
ΑΝΑΚ.5062
37(I)/1997
72(I)/1997
71(I)/1998
35(I)/1999
61(I)/1999
81(I)/1999
57(I)/2000
66(I)/2000
73(I)/2000
126(I)/2000
157(I)/2000
26(I)/2002
33(I)/2002
202(I)/2002
101(I)/2006

«Αρμόδια Αρχή ή αρμόδια οικοδομική αρχή» σημαίνει την αρχή που είναι υπεύθυνη για την έκδοση της αναγκαίας οικοδομικής άδειας εντός της περιοχής ή της διοικητικής της περιφέρειας αναφορικά με την οποία εγκαθιδρύεται ή διορίζεται είτε δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (2), του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, είτε όπως αυτή εγκαθιδρύεται ή διορίζεται ή και διαφοροποιείται με οποιαδήποτε άλλη νομοθεσία·

21(I)/2008
32(I)/2008
47(I)/2011
77(I)/2011
131(I)/2011
152(I)/2011
34(I)/2012
149(I)/2012
66(I)/2013
40(I)/2015
19(I)/2016
111(I)/2017
143(I)/2017
143(I)/2018
17(I)/2019.

N.38(I)/2016
N.88(I)/2017
N.155(I)/2018

«ασφαλιστής» σημαίνει ασφαλιστική εταιρεία η οποία δυνάμει του περί Ασκήσεως Ασφαλιστικών και Αντασφαλιστικών Εργασιών και Άλλων συναφών θεμάτων Νόμου ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου τον τροποποιεί, δύναται να διεξάγει ασφαλιστικές εργασίες στην Κυπριακή Δημοκρατία στον κλάδο που σχετίζεται με την επιβαλλόμενη υποχρέωση ασφαλιστικής κάλυψης·

N. 159(I)/2012

«διαμεσολάβηση» έχει την ερμηνεία που της δίδεται στον περί Ορισμένων Θεμάτων Διαμεσολάβησης σε Αστικές Διαφορές Νόμος·

«Διαχειριστική Επιτροπή» σημαίνει τη διαχειριστική επιτροπή που συστήνεται και ενεργεί δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου·

«Δικαστήριο» σημαίνει Δικαστήριο που ασκεί πολιτική δικαιοδοσία εκτός όπου προβλέπεται άλλο Δικαστήριο στον παρόντα νόμο·

«εγγεγραμμένος» μαζί με τις γραμματικές παραλλαγές και συγγενείς εκφράσεις του όρου αυτού, σημαίνει καταχωρισμένος στο Κτηματικό Μητρώο που τηρείται δυνάμει των διατάξεων του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, και συμπεριλαμβάνει και το μερίδιο στο ακίνητο·

«Εσωτερικοί Κανονισμοί» σημαίνουν τους Εσωτερικούς Κανονισμούς που δύναται οι ιδιοκτήτες της κοινόκτητης οικοδομής να συντάσσουν και εφαρμόζουν, για τη διαχείριση και λειτουργία της κοινόκτητης οικοδομής·

«ιδιοκτήτης» σημαίνει τον κύριο μονάδας ή/και τον κύριο κοινόκτητης οικοδομής·

«Κανονισμοί» σημαίνει τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει των άρθρων 6, 8, 14 και 35 από το Υπουργικό Συμβούλιο.

«κοινόκτητη ιδιοκτησία» σημαίνει κάθε τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που δεν έχει εγγραφεί ως μονάδα.

« κοινόκτητη οικοδομή» έχει τη σημασία που αποδίδει στον όρο αυτό το άρθρο 38B του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται και περιλαμβάνει:

- (i) όλες τις οικοδομές που έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής, άδεια διαίρεσης, πιστοποιητικό της άδειας οικοδομής (πιστοποιητικό έγκρισης, πιστοποιητικό με σημειώσεις ή πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών), δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ανεξαρτήτως αν έχουν εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο, και
- (ii) τις οικοδομές οι οποίες έχουν εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο πριν την έναρξη εφαρμογής του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 1993 ήτοι 12^η Φεβρουαρίου 1993.

6(Ι) του 1993

«κοινόχρηστα» σημαίνει το ποσό που επιβάλλεται σε κάθε ιδιοκτήτη κοινόκτητης οικοδομής για τα έξοδα που απαιτούνται για την επιδιόρθωση και συντήρηση της κοινόκτητης οικοδομής

«κτηματικό μητρώο» σημαίνει το Μητρώο που τηρείται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 51, του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου και περιλαμβάνει μηχανογραφημένο Μητρώο.

«κύριος μονάδας» σημαίνει το πρόσωπο που έχει εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο ως ιδιοκτήτης μονάδας με ξεχωριστό πιστοποιητικό εγγραφής, δυνάμει των διατάξεων του Μέρους II του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, ή το πρόσωπο που δικαιούται να εγγραφεί ως ο κύριος μονάδας είτε αυτή είναι εγγεγραμμένη με τον τρόπο αυτό ή όχι, και περιλαμβάνει αναφορικά με μονάδα που κατέχεται δυνάμει μίσθωσης που έχει εγγραφεί με βάση το Μέρος IV του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, (που στο εξής θα αναφέρεται ως "μακροχρόνια μίσθωση"), τον μακροχρόνιο μισθωτή ή τον μακροχρόνιο υπομισθωτή, που έχει εγγραφεί με βάση ανάλογα με την περίπτωση, εκτός αν η σύμβαση της μίσθωσης προνοεί ότι ο μακροχρόνιος

μισθωτής ή ο μακροχρόνιος υπομισθωτής δεν θα λογίζεται κύριος της μονάδας για τους σκοπούς του Νόμου αυτού· μακροχρόνιος μισθωτής ή μακροχρόνιος υπομισθωτής είναι ο μισθωτής ή υπομισθωτής δυνάμει μίσθωσης ή υπομίσθωσης που έχει εγγραφεί δυνάμει του Μέρους IV του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται·

«κύριος κοινόκτητης οικοδομής» σημαίνει το πρόσωπο που έχει εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο, ως ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας επί της οποίας έχει ανεγερθεί οικοδομή για την οποία έχει εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής, άδεια διαίρεσης και πιστοποιητικό της άδειας οικοδομής, δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, αλλά δεν έχει εκδοθεί ξεχωριστή εγγραφή της μονάδας ή της οικοδομής στο κτηματικό μητρώο σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους II του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται·

«μητρώο κοινόκτητων οικοδομών» και “διαχειριστικών επιτροπών” σημαίνει το μητρώο το οποίο δημιουργείται και τηρείται δυνάμει του άρθρου 7 του παρόντος νόμου, από τη Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας των Διαχειριστικών Επιτροπών·

«μονάδα» σημαίνει όροφο ή τμήμα, ή τμήμα ορόφου, δωμάτιο, γραφείο, διαμέρισμα ή κατάστημα ή οποιοδήποτε άλλο τμήμα ή χώρο κοινόκτητης οικοδομής που μπορεί κατάλληλα και άνετα να τυγχάνει κατοχής και κάρπωσης ως πλήρης χωριστή και αυτοτελής μονάδα για οποιοδήποτε σκοπό για την οποία εξασφαλίστηκε άδεια οικοδομής ή υπολειπόμενα μη αξιοποιούμενα δικαιώματα ανάπτυξης, ανεξαρτήτως αν έχει εκδοθεί ή όχι ξεχωριστή εγγραφή σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους II του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται·

«οικοδομή» σημαίνει μόνιμο οικοδόμημα και περιλαμβάνει τη γη στην οποία είναι κτισμένο·

«περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία» σημαίνει τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που παραχωρήθηκε δυνάμει του άρθρου 38ΣΤ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, για αποκλειστική χρήση μιας ή περισσότερων αλλά όχι όλων των μονάδων·

«πιστοποιητικό» σημαίνει πιστοποιητικό έγκρισης, πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις ή πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, που εκδίδονται δυνάμει των προνοιών του περί Ρυθμίσεως

Οδών και Οικοδομών Νόμου ή άλλο πιστοποιητικό που προβλέπεται στον παρόντα νόμο .

«πιστοποιητικό εξόφλησης» σημαίνει το πιστοποιητικό που εκδίδει η Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει του άρθρου 15·

«πρόσωπο» σημαίνει φυσικό η νομικό πρόσωπο .

«Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί» σημαίνει τους κανονισμούς που εκτίθενται στο Παράρτημα Ι·

«Υπηρεσία» σημαίνει τη Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας των Διαχειριστικών Επιτροπών όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 6 του παρόντος Νόμου .

«Υπουργός» σημαίνει τον Υπουργό Εσωτερικών.

Αντικείμενο.

3. Ο παρών Νόμος καθορίζει το πλαίσιο για τις κοινόκτητες οικοδομές στη Δημοκρατία με σκοπό τη διαχείριση τους και την εύρυθμη λειτουργία τους.

Πεδίο εφαρμογής.

4.-(1) Ο παρών Νόμος εφαρμόζεται σε:

(α) όλες τις κοινόκτητες οικοδομές της Δημοκρατίας οι οποίες έχουν εγγραφεί δυνάμει των διατάξεων του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, και

(β) όλες τις κοινόκτητες οικοδομές που έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής, άδεια διαίρεσης και πιστοποιητικό της άδειας οικοδομής από την αρμόδια αρχή, ανεξαρτήτως αν έχουν εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ : ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ

Υπηρεσία Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.

5.- (1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ιδρύεται Υπηρεσία Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.

(2) Η Υπηρεσία είναι αρμόδια για την ανάπτυξη και τον συντονισμό των απαραίτητων δράσεων για την εγγραφή και την εποπτεία διαχείρισης των κοινόκτητων οικοδομών, άνευ επηρεασμού των

εξουσιών που ασκούνται από άλλα όργανα της Δημοκρατίας σύμφωνα, με την ισχύουσα νομοθεσία.

*Ορισμός Υπηρεσίας
Εγγραφής
Κοινόκτητων
Οικοδομών και
Εποπτείας
Λειτουργίας
Διαχειριστικών
Επιτροπών,
Στελέχωση και
Λειτουργία.*

6. (1) Υπηρεσία, ορίζεται η κατά διοικητική περιφέρεια αρμόδια οικοδομική αρχή όπως υφίσταται ή όπως καθορίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία:

Νοείται ότι, ανεξάρτητα των διατάξεων του παρόντος άρθρου, το Υπουργικό Συμβούλιο, μετά από Διάταγμα του κατόπι υποβολής πρότασης του Υπουργού, δύναται να μεταβιβάζει γραπτώς, σε οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, διοικητική αρχή ή οργανισμό αυτοδιοίκησης στη Δημοκρατία που ασκεί εξουσία ως οικοδομική αρχή δυνάμει οποιουδήποτε νόμου, να ασκεί τις αρμοδιότητες της Υπηρεσίας.

(2) Η Αρμόδια Αρχή στην οποία ανήκει διοικητικά η Υπηρεσία, στελεχώνει με το κατάλληλο προσωπικό για τη διεκπεραίωση των διαφόρων εργασιών της, δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου και Κανονισμών.

(3) Η Αρμόδια Αρχή, καθορίζει την διάρθρωση των υπηρεσιών της Υπηρεσίας, τον αριθμό των θέσεων, τον μισθό και τη μισθολογική κλίμακα κάθε θέσης και καταρτίζει τα σχέδια υπηρεσίας των θέσεων που δύναται να είναι και εναλλάξιμες με άλλες θέσεις της Αρμόδιας Αρχής.

(4) Οποιοδήποτε θέμα αφορά την εσωτερική λειτουργία της Υπηρεσίας, ρυθμίζεται με σχετική απόφασή της Αρμόδιας Αρχής, η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία.

*Ίδρυση Μητρώου
Κοινόκτητων
Οικοδομών.*

7. (1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, η Υπηρεσία δημιουργεί και τηρεί μητρώο για τις Κοινόκτητες Οικοδομές, από στοιχεία μέσω της Κεντρικής Αποθήκης Πληροφοριών και τη συμβολή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, καθώς και των Αρμόδιων Πολεοδομικών, Δημοτικών Αρχών και Επαρχιακών Διοικήσεων της Δημοκρατίας.

(2) Στο μητρώο θα τηρούνται οι κτηματολογικές αναφορές της οικοδομής και η διεύθυνση της.

*Αρμοδιότητες
Υπηρεσίας
Κοινόκτητων
Οικοδομών και
Εποπτείας
Λειτουργίας
Διαχειριστικών
Επιτροπών.*

8.- (1) Η Υπηρεσία έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες, εντός της περιοχής ή της διοικητικής της περιφέρειας, αναφορικά με την οποία εγκαθιδρύεται ή διορίζεται:

(α) Εξετάζει αιτήσεις και αποφασίζει για την εγγραφή και λειτουργία Διαχειριστικών Επιτροπών κοινόκτητων οικοδομών·

(β) εξετάζει αιτήσεις και αποφασίζει για την εξαίρεση Διαχειριστικών Επιτροπών για εγγραφή σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος

νόμου και των σχετικών με τις προϋποθέσεις εξαίρεσης, κανονισμών ·

(γ) καταρτίζει και τηρεί μητρώο για τις Διαχειριστικές Επιτροπές των κοινόκτητων οικοδομών στο οποίο αναγράφεται η Διαχειριστική Επιτροπή και οι Κανονισμοί της σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ·

(δ) εκδίδει σχετική Βεβαίωση Εγγραφής και Λειτουργίας της Διαχειριστικής Επιτροπής της κοινόκτητης οικοδομής δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου ·

(ε) εξετάζει το περιεχόμενο αίτησης για διορισμό Διαχειριστικής Επιτροπής που εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 10 και 11 του παρόντος Νόμου και εισηγείται τον τρόπο λειτουργίας της θέτοντας όρους και προϋποθέσεις ή και την αμοιβή της επιτροπής εάν δεν προέρχεται από τους ιδιοκτήτες, για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα ·

(στ) έχει την ευθύνη και την εποπτεία όπως σ' όλες τις κοινόκτητες οικοδομές λειτουργεί Διαχειριστική Επιτροπή, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου · (ζ) καλεί σε οποιαδήποτε συνεδρία ή/και συμβουλεύεται οποιοδήποτε λειτουργό κρατικής υπηρεσίας ή οργανισμού δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, καθώς και οποιοδήποτε πρόσωπο του οποίου οι απόψεις ή οι εξειδικευμένες γνώσεις σε συγκεκριμένο θέμα, δυνατόν να κριθούν χρήσιμες ή αναγκαίες για το έργο της·

(η) σε περιπτώσεις που προκύπτουν διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών και της Διαχειριστικής Επιτροπής, η Υπηρεσία δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου και των Εσωτερικών Πρότυπων Κανονισμών, διαβουλεύεται με τους ιδιοκτήτες ή παραπέμπει την υπόθεση στο Δικαστήριο·

(θ) σε περιπτώσεις όπου η Διαχειριστική Επιτροπή κοινόκτητης οικοδομής ή ο ιδιοκτήτης ή οι ιδιοκτήτες ανεγείρουν ή ανέχονται ή επιτρέπουν να ανεγείρεται οικοδομή ή κατεδαφίζουν ή ανοικοδομούν ή προβαίνουν σε μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, χωρίς την απαιτούμενη άδεια δυνάμει των διατάξεων του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, η Υπηρεσία δύναται να αποταθεί στο Δικαστήριο και με μονομερή αίτηση (ex parte) να ζητήσει την έκδοση διατάγματος από το Δικαστήριο για την άρση της διαπιστωθείσας παρατυπίας ή και παρανομίας·

(ι) σε περιπτώσεις εγκαταλελειμμένης κοινόκτητης οικοδομής ή μονάδας, η Υπηρεσία, μετά από αίτημα οποιουδήποτε ιδιοκτήτη, ειδοποιεί τους ιδιοκτήτες της εγκαταλελειμμένης κοινόκτητης

οικοδομής ή και της μονάδας που βρίσκεται επί αυτής, για τις αναγκαίες δράσεις ή και ενέργειες που θα πρέπει να ληφθούν για τα διάφορα οικονομικά ή άλλα θέματα που αναφύονται όταν μια οικοδομή ή μονάδα είναι εγκαταλελειμμένη με τους τυχόν κινδύνους ασφάλειας·

(ια) στις περιπτώσεις επικίνδυνης κοινόκτητης οικοδομής ή και επικίνδυνης μονάδας που βρίσκεται επί αυτής, η Υπηρεσία ειδοποιεί άμεσα την Αρμόδια Αρχή για τις τυχόν ενέργειες που θα πρέπει να ληφθούν δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 15, 15Α, 15Β, 15Δ και 15Ε, του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, ή οποιουδήποτε νόμου τον τροποποιεί ή τον αντικαθιστά ·

(ιβ) υποβάλλει εισηγήσεις προς τον Υπουργό για τα κριτήρια εξαίρεσης εγγραφής κοινόκτητης οικοδομής από το μητρώο Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών, καθώς και για οποιαδήποτε ζητήματα χρειάζεται ή επιδέχεται να καθοριστούν δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου και για την καλύτερη εφαρμογή του·

(ιγ) ετοιμάζει ενημερωτικά εγχειρίδια για το κοινό που αφορούν την εύρυθμη λειτουργία των κοινόκτητων οικοδομών καθώς και οποιαδήποτε θέματα που αφορούν τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών σε κοινόκτητες οικοδομές.

(2) Η Υπηρεσία ειδοποιεί τους ιδιοκτήτες κοινόκτητης οικοδομής για θέματα που εμπίπτουν στις αρμοδιότητες της και η ειδοποίηση αυτή γνωστοποιείται με συστημένη ταχυδρόμηση ή δυνάμει επίδοσης με δικαστικό ή ιδιώτη επιδότη και ανάρτησή της στην κοινόκτητη οικοδομή ή και στην θύρα της μονάδας που βρίσκεται επί αυτής.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

*Διαχειριστική
Επιτροπή
κοινόκτητης
οικοδομής.*

9.- (1) Κάθε κοινόκτητη οικοδομή οφείλει να έχει Διαχειριστική Επιτροπή για τη ρύθμιση και διαχείριση των υποθέσεων της, εκτός και αν εξαιρεθεί από την Υπηρεσία, σύμφωνα με το εδάφιο (1) του άρθρου 8 .

(2) Στη Διαχειριστική Επιτροπή δεν μπορούν να μετέχουν άτομα που δεν είναι κύριοι των μονάδων, ή κύριοι της κοινόκτητης οικοδομής.

Παράρτημα ΙΙ.

(3) Η Διαχειριστική Επιτροπή συνίσταται και ενεργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους αυτού και των Πρότυπων Εσωτερικών Κανονισμών ή Πρότυπων Κανονισμών, οφείλει δε να ενημερώνει σχετικά με την εκλογή της, την Υπηρεσία και να υποβάλλει αίτηση

σύμφωνα με το εδάφιο (4) με την καταβολή τέλους εγγραφής και σχετικού ετήσιου τέλους εγγραφής σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙ.

(4) Για την εγγραφή της Διαχειριστικής Επιτροπής στο μητρώο υποβάλλεται αίτηση προς την Υπηρεσία σε καθορισμένο έντυπο συνοδευόμενη από το τέλος που προβλέπεται στο Παράρτημα ΙΙ, μαζί με τους Εσωτερικούς Κανονισμούς που τη διέπουν σε περίπτωση που υιοθετούνται οι από τους Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί.

Νοείται ότι η υποχρέωση αυτή επιβάλλεται και σε κοινόκτητες οικοδομές οι οποίες δεν έχουν εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο και για τις οποίες έχει εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής, άδεια διαίρεσης και, πιστοποιητικό της άδειας οικοδομής από τις αρμόδιες αρχές.

Νοείται περαιτέρω, ότι, παρά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, δίνεται παράταση για υποχρεωτική ενημέρωση της Υπηρεσίας μέχρι και 6 μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος Νόμου.

(5) Η Υπηρεσία λαμβάνει την απόφαση της για εγγραφή της διαχειριστική επιτροπής νοουμένου ότι εξετάσει ότι τα μέλη της διαχειριστικής επιτροπής είναι ιδιοκτήτες της κοινόκτητης οικοδομής και ότι έχουν Εσωτερικούς Κανονισμούς ή υιοθετούν τους Πρότυπους Εσωτερικούς Κανονισμούς

(6) Η εγγραφή της Διαχειριστικής Επιτροπής στο σχετικό Μητρώο Διαχειριστικών Επιτροπών της Υπηρεσίας, προσδίδει στη Διαχειριστική Επιτροπή νομική υπόσταση και βάση αυτής ασκεί τις εξουσίες και τα καθήκοντα που καθορίζονται στον Νόμο και στους Πρότυπους Εσωτερικούς Κανονισμούς.

(7) Η ετήσια ανανέωση της εγγραφής γίνεται με υποβολή αίτησης από τη διαχειριστική επιτροπή και την καταβολή του τέλους του Παραρτήματος ΙΙ και αφού ικανοποιηθεί η Υπηρεσία ότι για την κοινόκτητη οικοδομή συνεχίζει να λειτουργεί η διαχειριστική επιτροπή. Σε αντίθετη περίπτωση ισχύουν οι πρόνοιες των άρθρων 10 και 11 για το διορισμό προσωρινής διαχειριστικής επιτροπής.

*Προσωρινή
Διαχειριστική
Επιτροπή.*

10-(1) Αφού εγγραφεί μια κοινόκτητη οικοδομή στο κτηματικό μητρώο, ή έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής, άδεια διαίρεσης και πιστοποιητικό της άδειας οικοδομής, από την Αρμόδια Αρχή, οι κύριοι των μονάδων που υπέβαλαν αίτηση για εγγραφή, ή και οι κύριοι της κοινόκτητης οικοδομής, οφείλουν να διορίσουν προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή μέχρι να συσταθεί η πρώτη Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει των Πρότυπων Εσωτερικών Κανονισμών. Στην περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό, οι κύριοι των μονάδων που έκαναν αίτηση για εγγραφή, ή και οι κύριοι της κοινόκτητης οικοδομής, οφείλουν να ζητήσουν από τη Υπηρεσία το διορισμό προσωρινής Διαχειριστικής Επιτροπής της οικοδομής και η Υπηρεσία οφείλει να ανταποκριθεί.

(2) Η σύνθεση της προσωρινής Διαχειριστικής Επιτροπής θα ανταποκρίνεται στη σύσταση των κυρίων των μονάδων που έκαναν αίτηση για εγγραφή ή των κυρίων της κοινόκτητης οικοδομής. Αν δεν υπάρχει τέτοια σύσταση, η Υπηρεσία, κατά τη διακριτική της εξουσία, θα διορίζει Διαχειριστική Επιτροπή από τους κύριους των μονάδων ή από τους κύριους της κοινόκτητης οικοδομής ή αν αυτό δεν είναι εφικτό, από άλλα πρόσωπα και στη δεύτερη περίπτωση δύναται να ορίσει αμοιβή για τα πρόσωπα αυτά.

(3) Διαχειριστική Επιτροπή που διορίζεται δυνάμει των εδαφίων (1) και (2) θα λογίζεται για κάθε σκοπό, Διαχειριστική Επιτροπή που συστάθηκε δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού και των Πρότυπων Εσωτερικών Κανονισμών.

(5) Η θητεία της Διαχειριστικής Επιτροπής που διορίζεται δυνάμει του εδαφίου (2) λήγει την ημέρα που ορίζεται από τους Εσωτερικούς Κανονισμούς.

Διαδικασία σε περίπτωση ανυπαρξίας Διαχειριστικής Επιτροπής.

11-(1) Στην περίπτωση που η Διαχειριστική Επιτροπή σταμάτησε τη λειτουργία της, η δεν για ανανέωσε την εγγραφή της λειτουργίας της, η Υπηρεσία διορίζει μετά από αίτηση από οποιοδήποτε ιδιοκτήτη, Διαχειριστική Επιτροπή της κοινόκτητης οικοδομής και θα εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, για τον διορισμό, τον ορισμό αμοιβής και τη νομική της υπόσταση, οι διατάξεις του άρθρου 10.

(2) Στην περίπτωση που οι Εσωτερικοί Κανονισμοί προνοούν για εκλογή της Διαχειριστικής Επιτροπής από τη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών, η Υπηρεσία δεν θα ασκεί τις εξουσίες που της παρέχει το εδάφιο (1), εκτός αν συγκαλέσει γενική συνέλευση των ιδιοκτητών για την εκλογή Διαχειριστικής Επιτροπής και η συνέλευση αυτή δεν καταλήξει σε εκλογή της Διαχειριστικής Επιτροπής ή αν ικανοποιηθεί ότι κάτω από τις περιστάσεις, δεν είναι εφικτή η σύγκληση γενικής συνέλευσης.

Αμοιβή Διαχειριστικής Επιτροπής.

12. Η Υπηρεσία ορίζει την αμοιβή της Διαχειριστικής Επιτροπής που διορίζεται δυνάμει του άρθρου 10 ή του άρθρου 11 η οποία θα αποτελεί δαπάνη για την κάλυψη της οποίας οι ιδιοκτήτες οφείλουν να συνεισφέρουν ως ποσό κοινοχρήστων δυνάμει του άρθρου 21.

Αρμοδιότητες Διαχειριστικής Επιτροπής.

13.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή:

- (α) ενεργεί από μέρους και για λογαριασμό των ιδιοκτητών,
- (β) είναι υπεύνη για την επιβολή του Νόμου και των Εσωτερικών ή Πρότυπων Εσωτερικών Κανονισμών,
- (γ) ασκεί τις εξουσίες και εκτελεί τα καθήκοντα που καθορίζονται από ή δυνάμει του παρόντος νόμου.

(2) Χωρίς να επηρεάζεται η γενικότητα του εδαφίου (1), η Διαχειριστική Επιτροπή δύναται -

(α) Να ενάγει και ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή την κοινόκτητη οικοδομή σε Δικαστήριο·

(β) να ενάγει και να ενάγεται σε σχέση με οποιεσδήποτε ζημιές ή βλάβες που προκλήθηκαν στην κοινόκτητη ιδιοκτησία από οποιοδήποτε πρόσωπο, ανεξάρτητα από το αν το πρόσωπο αυτό είναι ιδιοκτήτης ή όχι·

(γ) να συνάπτει συμβάσεις σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά τη συντήρηση και διαχείριση της κοινόκτητης οικοδομής·

Νοείται ότι, για θέματα ή ζητήματα που προκύπτουν για τη διαχείριση, ασφάλεια και συντήρηση της κοινόκτητης οικοδομής, η Διαχειριστική Επιτροπή με διαφανείς διαδικασίες, θα ενημερώνει τους ιδιοκτήτες για τις προσφορές που λαμβάνονται από φυσικά ή νομικά πρόσωπα και μετά θα προχωρεί στην σύναψη της οποιασδήποτε σύμβασης·

Νοείται περαιτέρω ότι, στην περίπτωση που η σύμβαση αφορά νομικά πρόσωπα αυτά θα πρέπει να είναι εγγεγραμμένα στον Έφορο Εταιρειών και να εξασφαλίζουν τα αναγκαία έγγραφα της εταιρείας που να πιστοποιούν την εγγραφή και τους σκοπούς της εταιρείας ότι αφορούν συντήρηση και διαχείριση οικοδομών.

Νοείται έτι περαιτέρω ότι ουδείς θα μετέχει σε συνεδρία της Διαχειριστικής Επιτροπής για λήψη απόφασης για θέμα που σχετίζεται με πρόσωπο που έχει ιδιάζουσα σχέση ή συγγενικό δεσμό εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι και του τέταρτου βαθμού ή βρίσκεται σε οξεία έχθρα με το άτομο που αφορά η απόφαση ή που έχει συμφέρον για την έκβασή της.

(δ) να ενάγει και να ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου αυτού ή των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού, στο Δικαστήριο,

(ε) να επιβάλλει κυρώσεις προς ιδιοκτήτες για την μη καταβολή κοινοχρήστων σχετιζόμενων με την πρόσβαση ή διέλευση από κοινόχρηστους χώρους, για την επιδιόρθωση των οποίων ο κύριος ή οι κύριοι των μονάδων δεν συνείσφεραν.

Νοείται ότι οι κυρώσεις δεν μπορούν να στερούν την απόλυτη πρόσβαση στην μονάδα.

*Καθήκοντα
Διαχειριστικής
Επιτροπής.*

14.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μεταξύ άλλων, έχει υποχρέωση-

(α) Να ελέγχει, λειτουργεί, διαχειρίζεται και διευθύνει την κοινόκτητη ιδιοκτησία και την κοινόκτητη οικοδομή και να προβαίνει σε κάθε

πράξη που είναι αναγκαία για την επιβολή των Πρότυπων η Εσωτερικών Πρότυπων Κανονισμών και για τη διασφάλιση των υπηρεσιών που καθορίζονται από ή δυνάμει του Νόμου αυτού ή των Κανονισμών·

(β) να διατηρεί σε καλή και λειτουργική κατάσταση και να συντηρεί την κοινόκτητη ιδιοκτησία και τέτοια άλλα μέρη της κοινόκτητης οικοδομής, των βελτιώσεων και προσαρτημάτων, ή δυνάμει του Νόμου αυτού ή των Κανονισμών·

(γ) να συγκαλεί γενική συνέλευση των ιδιοκτητών τουλάχιστο μια φορά το χρόνο και κάθε άλλη συνέλευση που καθορίζεται από το Νόμο αυτό ή τους Εσωτερικούς Κανονισμούς·

(δ) να συμμορφώνεται σε κάθε συμφωνία συμβιβασμού, ειδοποίηση, διαταγή ή άλλη απόφαση οποιουδήποτε αρμόδιου διοικητικού οργάνου, αρχής, διαμεσολάβησης ή Δικαστηρίου ή προσώπου αναφορικά με την κοινόκτητη ιδιοκτησία·

(ε) να συνάπτει οποιαδήποτε ασφάλιση που καθορίζεται από ή δυνάμει του Νόμου αυτού ή των Κανονισμών·

(στ) να καταβάλλει ασφάλιστρα αναφορικά με οποιαδήποτε ασφάλιση που έχει συνάψει·

(ζ) να διαθέτει τα χρήματα της ασφάλισης που εισέπραξε, όπως καθορίζονται από ή δυνάμει του Νόμου αυτού ή των Κανονισμών.

(η) να παρέχει διευκολύνσεις και υπηρεσίες για κοινόχρηστους χώρους μόνο σε ιδιοκτήτες που δεν οφείλουν κοινόχρηστα νοουμένου ότι δεν αποστερεί την απόλυτη πρόσβαση στη μονάδα.

(2) Για σκοπούς σύναψης οποιασδήποτε ασφάλισης δυνάμει του εδαφίου (1) του άρθρου 24 ή οποιασδήποτε άλλης ασφάλισης που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών, η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλιστέο συμφέρον στην αξία αντικατάστασης της κοινόκτητης οικοδομής, καθώς και στο αντικείμενο που ασφαρίζεται.

(3) Καμιά ασφάλιση που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Νόμου αυτού και συνάπτεται από τη Διαχειριστική Επιτροπή σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή δεν υπόκειται σε συμψηφισμό με οποιαδήποτε άλλη ασφάλιση, εκτός από ασφάλιση που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Νόμου αυτού ή των Εσωτερικών Κανονισμών σε σχέση με την ίδια οικοδομή

*Εξουσίες της
Διαχειριστικής
Επιτροπής.*

15.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μεταξύ άλλων, έχει εξουσία-

(α) Να ιδρύει και να διατηρεί ταμείο από τις συνεισφορές κοινοχρήστων των κυρίων των μονάδων δυνάμει του άρθρου 21 και

από άλλα ποσά που κατά καιρούς αποφασίζονται κατά τη γενική συνέλευση ή έκτακτη, που κατά την κρίση της είναι επαρκές και που μπορεί να χρησιμοποιεί-

- (i) για τα έξοδα διαχείρισης και για τον έλεγχο, τη λειτουργία, διεύθυνση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για την πληρωμή ασφαλίσεων ·
- (ii) για επιδιορθώσεις και συντήρηση της κοινόκτητης οικοδομής και
- (iii) για την εκτέλεση ή εκπλήρωση οποιασδήποτε αρμοδιότητας, καθήκοντος ή υποχρέωσης της·

(β) να ιδρύει και να διατηρεί πάγιο ποσό ως αποθεματικό ταμείο από τις συνεισφορές κοινοχρήστων των κυρίων των μονάδων δυνάμει του άρθρου 21 ή και άλλων ποσών που κατά καιρούς αποφασίζονται κατά τη γενική ή έκτακτη γενική συνέλευση, για σκοπούς επιδιορθώσεων ή συντήρησης της κοινόκτητης οικοδομής·

(γ) να καθορίζει και επιβάλλει από καιρό σε καιρό τα ποσά που πρέπει να εισπράττονται από τους ιδιοκτήτες για τους σκοπούς που αναφέρονται στις παραγράφους (α) και (β) και τον χρόνο και τον τρόπο καταβολής τους ·

N.159(1)2012

(δ) να καθορίζει και επιβάλλει οποιοδήποτε άλλο ποσό πέραν του προβλεπόμενου στο άρθρο 21 και κατόπιν απόφασης από τη γενική ή έκτακτη γενική συνέλευση, ως συνεισφορά από τους κυρίους μονάδων για τις ανάγκες της κοινόκτητης οικοδομής και τον χρόνο και τον τρόπο καταβολής του ·

(ε) να εισπράττει τα καθορισμένα σύμφωνα με τις παραγράφους (γ) και (δ) ό ποσά με την επιβολή συνεισφοράς στους ιδιοκτήτες ·

(στ) να συνάπτει σύμβαση δανείου με Πιστωτικό Ίδρυμα για το ανάλογο ή και αναγκαίο ποσό με σκοπό την επιδιόρθωση ή και συντήρηση της κοινόκτητης οικοδομής μετά και από απόφαση του 75% των συνιδιοκτητών στην κοινόκτητη ιδιοκτησία·

(ζ) να ανακτά με αγωγή, ή μετά από συμφωνία συμβιβασμού δυνάμει διαμεσολάβησης, από τους ιδιοκτήτες οποιοδήποτε ποσό χρημάτων που δαπανήθηκε από τη Διαχειριστική Επιτροπή για επιδιορθώσεις ή εργασίες που έγιναν από αυτή ή κατά την κρίση της, με σκοπό τη συμμόρφωση σε οποιαδήποτε ειδοποίηση, διαταγή αρμόδιου διοικητικού οργάνου, Δικαστηρίου, Διαμεσολάβησης, αρχής ή προσώπου σε σχέση με τμήμα της οικοδομής που περιλαμβάνει την μονάδα του ιδιοκτήτη αυτού.

(η) να εκδίδει πιστοποιητικό εξόφλησης κοινοχρήστων για σκοπούς μεταβίβασης ή αποξένωσης της μονάδας από τον ιδιοκτήτη .

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (1) κάθε συνεισφορά που επιβάλλεται μπορεί να απαιτηθεί και πρέπει να καταβληθεί μετά τη λήψη της σχετικής απόφασης και η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί με αγωγή να ανακτήσει τη συνεισφορά από τον ιδιοκτήτη κατά το χρόνο της λήψης της απόφασης ή και κατά το χρόνο της έγερσης της αγωγής.

(3) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μετά από αίτηση ιδιοκτήτη ή οποιουδήποτε κατάλληλα από αυτόν εξουσιοδοτημένου προσώπου, θα εκδίδει:

(α) γραπτή βεβαίωση για το ποσό της συνεισφοράς και ή τον τρόπο καταβολής των κοινοχρήστων του ιδιοκτήτη·

(β) γραπτή βεβαίωση για το καταβληθέν από τον ιδιοκτήτη ποσό της συνεισφοράς κοινοχρήστων.

(γ) πιστοποιητικό εξόφλησης κοινοχρήστων, που είναι αναγκαίο για τη μεταβίβαση μονάδας σύμφωνα με τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Νόμο, Ν. 9/1965 με το οποίο θα βεβαιώνεται ότι τα κοινόχρηστα έχουν εξοφληθεί και δεν οφείλεται οποιοδήποτε ποσό,

(4) Η βεβαίωση και/ή το πιστοποιητικό εξόφλησης κοινοχρήστων που εκδίδονται δυνάμει του εδαφίου (3) θα αποτελούν εκ πρώτης όψεως απόδειξη για τα ζητήματα που πιστοποιούνται σε αυτά προς όφελος κάθε προσώπου που συναλλάσσεται με τον ιδιοκτήτη αυτό και θα γίνεται αποδεχτά από δημόσιες αρχές.

*Σύγκλιση Γενικής
Συνέλευσης*

16. Αν η γενική συνέλευση των ιδιοκτητών δεν συγκληθεί εμπρόθεσμα σύμφωνα με τις διατάξεις των Εσωτερικών Πρότυπων Κανονισμών ή Εσωτερικών Κανονισμών, η Υπηρεσία μπορεί, μετά από αίτηση οποιουδήποτε ιδιοκτήτη, να τη συγκαλέσει και να καθορίσει τα θέματα προς συζήτηση. Στην περίπτωση αυτή θα εφαρμόζονται οι διατάξεις των Εσωτερικών Κανονισμών που διέπουν τη γενική συνέλευση σαν να είχε συγκληθεί η συνέλευση σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές.

*Εσωτερικοί
Κανονισμοί
ρύθμισης,
λειτουργίας, χρήσης
κλπ κοινόκτητων
οικοδομών.*

17.(1) Ανεξαρτήτως των κοινοτήτων οικοδομών που υιοθετούν τους Εσωτερικούς Πρότυπους Κανονισμούς, οι κοινόκτητες οικοδομές θα ρυθμίζονται και θα διέπονται από Εσωτερικούς Κανονισμούς που θα προνοούν για τον έλεγχο, λειτουργία, διαχείριση, διοίκηση, χρήση και κάρπωση των μονάδων και της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και θα ρυθμίζουν τις σχέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή και την κοινόκτητη ιδιοκτησία.

(2) Οι ιδιοκτήτες της κοινόκτητης οικοδομής μπορούν να συντάξουν Εσωτερικούς Κανονισμούς και μπορούν να τους τροποποιούν, να τους αναθεωρούν, να τους αντικαθιστούν ή να τους ανακαλούν:

α) με απόφαση των κυρίων των μονάδων του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) τουλάχιστο του μεριδίου στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, ή

β) με απόφαση των κυρίων της κοινόκτητης οικοδομής του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) του εγγεγραμμένου μεριδίου τους:

Νοείται ότι, για τις οικοδομές που έχουν εγγραφεί πριν την εφαρμογή του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου, Ν6(Ι)/1993, την 12η Φεβρουαρίου 1993, το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία θα υπολογίζεται με βάση την εκάστοτε ισχύουσα αξία γενικής εκτίμησης εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά.

(3) Οι Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί εφαρμόζονται αναφορικά και με κοινόκτητες οικοδομές για τις οποίες εκδόθηκε άδεια οικοδομής και πιστοποιητικό άδειας οικοδομής και δεν καταχωρήθηκαν ακόμα ως κοινόκτητες οικοδομές στο κτηματικό μητρώο:

Νοείται ότι, μετά την εγγραφή των κοινόκτητων οικοδομών, οι κύριοι των μονάδων μπορούν να συντάξουν Εσωτερικούς Κανονισμούς και να τους τροποποιούν, να τους αναθεωρούν, να τους αντικαθιστούν ή να τους ανακαλούν, όπως προβλέπεται στο εδάφιο (2) και να παύσουν να χρησιμοποιούν τους Πρότυπους Εσωτερικούς Κανονισμούς.

(4) Εσωτερικοί Κανονισμοί που συντάσσονται δυνάμει του Μέρους αυτού πρέπει να συνάδουν με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

(5) Κανένας Εσωτερικός Κανονισμός και καμιά τροποποίηση, αναθεώρηση, αντικατάσταση ή ανάκληση οποιουδήποτε Εσωτερικού Κανονισμού δεν μπορεί να επενεργεί έτσι ώστε-

(α) Να απαγορεύεται ή να περιορίζεται η μεταβίβαση των μονάδων με κληρονομική διαδοχή ή οποιαδήποτε μεταβίβαση, μίσθωση, υποθήκευση ή άλλη συναλλαγή αναφορικά με αυτές ή να εξαλείφεται ή να τροποποιείται οποιαδήποτε δουλεία ή δικαίωμα που συστάθηκε από ή δυνάμει ή που είναι επακόλουθο του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου·

(β) να τερματίζονται, μεταβάλλονται ή καταργούνται τα δικαιώματα οποιουδήποτε ιδιοκτήτη·

(γ) να επιβάλλεται σε οποιοδήποτε ιδιοκτήτη υποχρέωση ή πληρωμή η φύση ή ο βαθμός της οποίας δεν ορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Εσωτερικών Κανονισμών, εκτός αν αυτό γίνεται μετά από συναίνεση του ιδιοκτήτη·

(δ) να καθορίζεται ορισμένο τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία και να παραχωρείται αποκλειστικά σε συγκεκριμένη μονάδα, εκτός αν αυτό γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 38ΣΤ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

(6) Οι Εσωτερικοί Κανονισμοί μπορούν να προβλέπουν ότι οι ιδιοκτήτες με ομόφωνη απόφασή τους, μπορούν να μειώσουν ή να απαλλάξουν από οποιαδήποτε δαπάνη, που προβλέπεται στο εδάφιο (1) του άρθρου 21, οποιοδήποτε κύριο μονάδας και να επανεξετάσουν ή ακυρώσουν την απόφασή τους με την εξάλειψη των λόγων στους οποίους βασίστηκε

*Αποφάσεις των
κυρίων μονάδων ή
κυρίων της
κοινόκτητης
οικοδομής.*

17. Κάθε απόφαση των ιδιοκτητών που λαμβάνεται σύμφωνα με τους Εσωτερικούς ή και Πρότυπους Εσωτερικούς Κανονισμούς και καταχωρίζεται στο μητρώο αποφάσεων θα δεσμεύει κάθε ιδιοκτήτη είτε ήταν ιδιοκτήτης κατά το χρόνο λήψης της απόφασης είτε έγινε ιδιοκτήτης μετά από αυτή. Κάθε ιδιοκτήτης μπορεί να επιθεωρεί το μητρώο αποφάσεων σε εύλογο χρόνο.

*Εγγραφή
Εσωτερικών
Κανονισμών και
δεσμευτικότητα.*

19.-(1) Όλοι οι Εσωτερικοί Κανονισμοί που γίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17, και κάθε τροποποίηση, αναθεώρηση ή αντικατάσταση τους θα εγγράφονται δυνάμει του εδαφίου (2) και, αφού γίνει η εγγραφή αυτή, θα δεσμεύουν κάθε ιδιοκτήτη και κάθε μεταγενέστερο ιδιοκτήτη.

(2) Η εγγραφή των Εσωτερικών Κανονισμών ή οποιαδήποτε τροποποίηση, αναθεώρηση ή αντικατάσταση τους θα διενεργείται, αφού ή Διαχειριστική Επιτροπή καταθέσει δεόντως πιστοποιημένο αντίγραφο τους στην Υπηρεσία σύμφωνα με το άρθρο 9 και θα καταχωρεί γι' αυτό σημείωση στο Μητρώο Διαχειριστικών Επιτροπών και Μητρώο Κοινόκτητων Οικοδομών.

*Πρότυποι
Εσωτερικοί
Κανονισμοί.
Παράρτημα Ι.*

20.-(1) Όταν δεν γίνει εγγραφή Εσωτερικών Κανονισμών δυνάμει του άρθρου 19, οι Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί που εκτίθενται στο Παράρτημα Ι θα λογίζονται εγγεγραμμένοι, σε σχέση με την οικεία κοινόκτητη οικοδομή, Εσωτερικοί Κανονισμοί.

(2) Όταν οι εγγεγραμμένοι δυνάμει του άρθρου 19 Εσωτερικοί Κανονισμοί δεν προνοούν για οποιοδήποτε ζήτημα, το ζήτημα αυτό

θα διέπεται από την αντίστοιχη πρόνοια των Πρότυπων Εσωτερικών Κανονισμών.

ΜΕΡΟΣ IV: ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

Δαπάνες συντήρησης κτλ. κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

21.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος άρθρου, οι ιδιοκτήτες συμμετέχουν και συνεισφέρουν μέσω καταβολής κοινοχρήστων στις δαπάνες που είναι αναγκαίες για την ασφάλιση, συντήρηση, επιδιόρθωση, αποκατάσταση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για την εξασφάλιση, διαμόρφωση και συντήρηση των ανέσεων, διευκολύνσεων και υπηρεσιών που καθορίζονται από το Μέρος αυτό ή από τους Εσωτερικούς Κανονισμούς.

(2) Η αναλογία του μεριδίου κάθε ιδιοκτήτη στις δαπάνες θα καθορίζεται στους Εσωτερικούς Κανονισμούς ή και τους Πρότυπους Εσωτερικούς Κανονισμούς με βάση το εμβαδό κάθε μονάδας και δεν συμπεριλαμβάνονται σε αυτό, υπολειπόμενα μη αξιοποιούμενα δικαιώματα ανάπτυξης:

Νοείται ότι το εμβαδό των βεραντών και εξωστών, καλυμμένων και ακάλυπτων, δεν υπολογίζεται για τον καθορισμό της αναλογίας στις δαπάνες για τη θέρμανση. Για τις υπόλοιπες δαπάνες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά στους Εσωτερικούς Κανονισμούς, οι καλυμμένες βεράντες και εξώστες συμμετέχουν με ποσοστό 40% του συντελεστή συνεισφοράς του καλυμμένου χώρου και οι ακάλυπτες βεράντες και εξώστες συμμετέχουν με ποσοστό 20% του συντελεστή συνεισφοράς του καλυμμένου χώρου.

Νοείται περαιτέρω ότι, στην περίπτωση οικοδομής που αποτελείται από μονάδες διαφορετικής χρήσης, η αναλογία του μεριδίου κάθε ιδιοκτήτη στις πιο πάνω δαπάνες μπορεί να καθορίζεται στους Εσωτερικούς Κανονισμούς με βάση και άλλα κριτήρια, συμπεριλαμβανομένων το είδος και την έκταση της γενόμενης χρήσης, επιβάρυνσης, οχληρίας, ρύπανσης ή της επικινδυνότητας που προκαλείται από τη χρήση αυτή.

Νοείται έτι περαιτέρω ότι κάθε επιπρόσθετο ποσό που αποφασίζεται σε γενική ή έκτακτη γενική συνέλευση να καταβληθεί από τους κυρίους μονάδων για επισκευές και συντήρηση που δεν αναφέρεται στους Εσωτερικούς ή Πρότυπους Εσωτερικούς Κανονισμούς, θα υπολογίζεται και επιβάλλεται στη βάση αναλογίας του μεριδίου κάθε κυρίου μονάδας

(3) Οι ιδιοκτήτες με ομόφωνη απόφασή τους, στην περίπτωση που το προβλέπουν οι Εσωτερικοί Κανονισμοί, δύνανται να μειώσουν ή να απαλλάξουν από οποιαδήποτε δαπάνη, που προβλέπεται στο

εδάφιο (1) οποιοδήποτε κύριο μονάδας και να επανεξετάσουν ή ακυρώσουν την απόφασή τους με την εξάλειψη των λόγων στους οποίους βασίστηκε

(4) Οι δαπάνες συντήρησης, επιδιόρθωσης, αποκατάστασης και διαχείρισης περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας βαραίνει τον ιδιοκτήτη της μονάδας στον οποίο παραχωρήθηκε η αποκλειστική χρήση της.

(5) Σε περίπτωση κοινόκτητης οικοδομής που αποτελείται από χωριστά αυτοτελή οικοδομήματα, το καθένα από τα οποία σύγκειται από περισσότερες της μιας μονάδας, οι αναφερόμενοι στα εδάφια (1), (2) και (3) Εσωτερικοί Κανονισμοί μπορούν να καθορίζουν ότι οι δαπάνες για την ασφάλιση, συντήρηση, επιδιόρθωση, αποκατάσταση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας του κάθε οικοδομήματος θα βαρύνουν μόνο τους ιδιοκτήτες του οικείου οικοδομήματος.

(6) Στην περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης μονάδας έχει συνάψει σύμβαση μίσθωσης για την μονάδα του, στην εν λόγω σύμβαση θα γίνεται αναφορά για το μίσθωμα και θα συμπεριλαμβάνει και τα αναλογούντα μηναία ποσά που οφείλει ο κύριος μονάδας στη Διαχειριστική Επιτροπή.

*Ενέργειες για μη
καταβολή
επιβληθέντων
ποσών από
τους ιδιοκτήτες*

22. (1) Αν οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης μονάδας παραλείπει ή αμελεί να καταβάλει τα δυνάμει του παρόντος άρθρου ή των Εσωτερικών Κανονισμών, ή των Πρότυπων Εσωτερικών Κανονισμών ή άλλα αποφασισθέντα από τη Διαχειριστική Επιτροπή αναλογούντα σ' αυτόν πληρωτέα ποσά, η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί:

(α) να προβεί σε οποιαδήποτε δαπάνη εύλογα αναγκαία για τους σκοπούς των εδαφίων (1), (2), (3),(4) και (5) του άρθρου 21 και

(β) να ενεργήσει σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 15 και να απαιτήσει με αγωγή το ποσό που οφείλει ο ιδιοκτήτης και μετά από έκδοση σχετικής απόφασης του Δικαστηρίου, δύναται να εγγράψει εμπράγματο βάρος στην ακίνητη ιδιοκτησία του αμελούς ιδιοκτήτη για το αντίστοιχο ποσό των οφειλόμενων εξόδων σύμφωνα με τον περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμο.

(γ) να επιβάλει περιορισμούς σχετιζόμενους με την πρόσβαση ή διέλευση σε ή ή από κοινόχρηστους χώρους, για την επιδιόρθωση ή συντήρηση δεν υπήρχε συνεισφορά.

ΚΕΦ.6
14 του 1960
11 του 1965
161 του 1989
228 του 1989
ΑΝΑΚ.3374
51(Ι) του 1999
134(Ι) του 1999
58(Ι) του 2003
66(Ι) του 2004
138(Ι) του 2006
62(Ι) του 2014
101(Ι) του 2014
138(Ι) του 2014
109(Ι) του 2018

(2) Σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης μονάδας έχει εκμισθωμένη τη μονάδα του και δεν καταβάλει το ποσό που οφείλει, ο

μισθωτής έχει δικαίωμα να καταβάλει το ποσό που οφείλει ο ιδιοκτήτης της μονάδας στη Διαχειριστική Επιτροπή και στη συνέχεια να αφαιρέσει το καταβληθέν ποσό από το οφειλόμενο στον ιδιοκτήτη της μονάδας μίσθωμα, τηρουμένων των όρων της σχετικής σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με το εδάφιο (6) του άρθρου 21.

(3) Σε περίπτωση καταχώρησης αγωγής από τη Διαχειριστική Επιτροπή εναντίον ιδιοκτήτη για σκοπούς είσπραξης οφειλών σε σχέση με τις δαπάνες του εδαφίου (1), η υπεράσπιση του ιδιοκτήτη γίνεται δεκτή για καταχώρηση από τον Πρωτοκολλητή του Δικαστηρίου μόνο σε περίπτωση που η υπεράσπιση συνοδεύεται:

(α) από απόδειξη του λογιστηρίου του Δικαστηρίου ότι έχει κατατεθεί στο Δικαστήριο το αναφερόμενο στην αγωγή οφειλόμενο ποσό ως καθυστερημένα έξοδα κοινοχρήστων κατά την ημερομηνία καταχώρησης αυτής,

(β) από απόδειξη είσπραξης των κοινοχρήστων από τη Διαχειριστική Επιτροπή ή από απόδειξη της Διαχειριστικής Επιτροπής ή αντιπροσώπου αυτής:

Νοείται ότι, η απόφαση του Πρωτοκολλητή για αποδοχή ή απόρριψη της καταχώρησης της υπεράσπισης τίθεται ενώπιον του Δικαστηρίου, εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών προς τελεσίδικη έγκριση ή απόρριψη, η δε απόφαση του Δικαστηρίου δεν υπόκειται σε έφεση.

*Μελέτη
καταλληλότητας
κοινόκτητης
οικοδομής.*

23.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να προβαίνει στις αναγκαίες ενέργειες, όταν και εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο, ώστε να διενεργείται μελέτη καταλληλότητας της κοινόκτητης οικοδομής (στατικός, μηχανολογικός και ηλεκτρολογικός έλεγχος), από επαγγελματίες, μέλη του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ), οι οποίοι ετοιμάζουν τη σχετική μελέτη και την υποβάλλουν στη Διαχειριστική Επιτροπή.

(2) Στην περίπτωση που η σχετική μελέτη αποδείξει την επικινδυνότητά της κοινόκτητης οικοδομής, η Διαχειριστική Επιτροπή οφείλει να ενημερώσει την Αρμόδια Αρχή για τις αναγκαίες ενέργειες, με βάση τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

*Ασφάλιση
κοινόκτητων
οικοδομών.*

24.- (1) (α) Η Διαχειριστική Επιτροπή οφείλει να ασφαλίζει και να τηρεί πάντοτε ασφαλισμένη την κοινόκτητη οικοδομή για σκοπούς ασφάλισης, έναντι φωτιάς, έκρηξης από οποιαδήποτε αιτία, ~~αστικής~~ ευθύνης, κεραυνού, πλημύρας, διαφυγής υδάτων από οποιαδήποτε

δεξαμενή, συσκευή ή σωλήνα και σεισμού, με το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία αντικατάστασης της οικοδομής.

(β) Επιπρόσθετα, η Διαχειριστική Επιτροπή οφείλει να τηρεί ασφάλιση αστικής ευθύνης κοινόκτητης οικοδομής με ποσό που αποφασίζει ως ελάχιστο ποσό ανά συμβάν και με συσσωρευμένο ποσό ανά έτος και κάθε άλλη ασφάλιση που απαιτείται από οποιοδήποτε άλλο Νόμο.

(2) Για οποιουσδήποτε άλλους κινδύνους η ασφάλιση θα είναι υποχρεωτική, μόνο εφόσον αυτό αποφασιστεί από ποσοστό ιδιοκτησίας πέραν του πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού εμβαδού των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής.

(3) Οι δαπάνες ασφάλισης της κοινόκτητης οικοδομής για σκοπούς ασφάλισης δυνάμει του παρόντος άρθρου κατανέμονται από τη Διαχειριστική Επιτροπή, ανάλογα με την περίπτωση, στους ιδιοκτήτες και ανακτώνται ανάλογα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου. Αν οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί στις απαιτήσεις του εδαφίου αυτού, η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε πράξη και σε οποιαδήποτε δαπάνη εύλογα αναγκαία για το σκοπό αυτό και μπορεί να ανακτήσει είτε δυνάμει διαμεσολάβησης είτε με αγωγή το ποσό που οφείλει ο παραβάτης ιδιοκτήτης σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου αυτού.

(4) Σε περίπτωση που η ζημιά προκαλείται από ιδιοκτήτη μονάδας σε άλλη ή και στην κοινόκτητη οικοδομή και ο ιδιοκτήτης δεν προβαίνει σε επιδιόρθωση και αυτή δεν καλύπτεται από την ασφάλιση, η Διαχειριστική Επιτροπή δύναται να προβεί σε επιδιόρθωση και να απαιτήσει το ποσό επιδιόρθωσης από τον ιδιοκτήτη της μονάδας που προέκυψε ή που προήλθε ή που δημιουργήθηκε η ζημιά ή και η δαπάνη.

*Υποχρεωτική
Ενημέρωση
Ασφάλισης στην
Υπηρεσία.*

25. Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει υποχρέωση να ενημερώνει την Υπηρεσία για την ασφάλιση της κοινόκτητης οικοδομής για σκοπούς ασφάλισης:

Νοείται ότι, παρά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, δίνεται παράταση για την υποχρεωτική ενημέρωση της Υπηρεσίας μέχρι και έξι (6) μήνες μετά από την έναρξη σε ισχύ του παρόντος Νόμου.

26. (1) Οι ιδιοκτήτες των μονάδων οφείλουν να συνάψουν ασφάλιση για το περιεχόμενο των μονάδων τους έναντι φωτιάς, έκρηξης από οποιαδήποτε αιτία, κεραυνού και σεισμού και να γνωστοποιήσουν το γεγονός αυτό στην Διαχειριστική Επιτροπή. Η εν λόγω ασφάλιση θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει και τυχόν κινδύνους και ζημιές που προέρχονται από την μονάδα τους και επηρεάζουν άλλες μονάδες της κοινόκτητης οικοδομής. Αν οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί στις απαιτήσεις του εδαφίου αυτού, η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε πράξη και σε οποιαδήποτε δαπάνη εύλογα αναγκαία για το σκοπό αυτό και μπορεί να ανακτήσει με διαμεσολάβηση ή με αγωγή το ποσό που οφείλει ο παραβάτης ιδιοκτήτης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου .

(2) Οι διατάξεις του παρόντος Μέρους σε καμία περίπτωση μπορούν να ερμηνευθούν ότι αποκλείουν στους ιδιοκτήτες το δικαίωμα σύναψης χωριστής ασφάλισης των μονάδων τους, έναντι οποιωνδήποτε κινδύνων για τους οποίους δυνατό να έχει ή να μην έχει συναφθεί ασφάλιση για ολόκληρη την κοινόκτητη οικοδομή, αλλά η σύναψη τέτοιων ασφαλίσεων και η τυχόν επέλευση οποιουδήποτε κοινού ασφαλιστικού κινδύνου, δεν μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα το συμψηφισμό από τους συγκεκριμένους ασφαλιστές οποιωνδήποτε πληρωτέων ποσών προς τη Διαχειριστική Επιτροπή.

27.- (1) Ο ασφαλιστής υποχρεούται να λαμβάνει όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες ούτως ώστε να ασφαρίζει την κοινόκτητη οικοδομή για σκοπούς ασφάλισης στην αξία αντικατάστασης της.

Νοείται ότι το ποσό αυτό, σε καμία περίπτωση δεν θα είναι μεγαλύτερο του ποσού για το οποίο ασφαλίστηκε η κοινόκτητη οικοδομή ή της συνολικής αγοραίας αξίας των μονάδων αυτής, αφαιρούμενης της αξίας της γης.

(2) Για τους σκοπούς ασφάλισης κοινόκτητης οικοδομής-

(α) η «κοινόκτητη οικοδομή» δεν περιλαμβάνει τη γη στην οποία αυτή είναι οικοδομημένη, και

(β) η «αξία αντικατάστασης της κοινόκτητης οικοδομής» σημαίνει την ολική δαπάνη που απαιτείται για την επανοικοδόμηση οικοδομής ιδίων χαρακτηριστικών και περιλαμβάνει οποιαδήποτε έξοδα για κατεδάφιση ή μετακίνηση χαλασμάτων ή για οποιαδήποτε άλλη σχετική προς αυτή εργασία.

ΜΕΡΟΣ V: ΜΕΡΙΚΗ Η ΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Μερική ή ολική καταστροφή μονάδας.

28.-(1) Σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής μονάδας από οποιαδήποτε αιτία, μη ασφαλισμένη σύμφωνα με το άρθρο 24, ο ιδιοκτήτης, μέσα στο απόλυτα αναγκαίο χρονικό διάστημα και με δική του επιβάρυνση, θα λαμβάνει μέτρα για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της μονάδας και επαναφοράς της στην προηγούμενη της κατάσταση.

(2) Προτεραιότητα πρέπει να δίνεται στην ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση των τμημάτων ή των περιοχών που επηρεάζουν την απρόσκοπτη χρήση και κάρπωση των άλλων μονάδων ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Ο ιδιοκτήτης που παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί στις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο εδάφιο (1), οφείλει, επιπρόσθετα από οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση ή ευθύνη που επιβάλλεται σ' αυτόν από ή δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου ή των Κανονισμών, να αποζημιώσει τους άλλους ιδιοκτήτες, εάν λόγω της αμέλειας ή της παράλειψης του παρατείνεται η διατάραξη της ελεύθερης, απρόσκοπτης και πλήρους χρήσης των μονάδων αυτών ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

Μερική καταστροφή κοινόκτητης οικοδομής.

29. Σε περίπτωση μερικής καταστροφής κοινόκτητης οικοδομής από οποιαδήποτε αιτία, ασφαλισμένη σύμφωνα με το άρθρο 24, η Διαχειριστική Επιτροπή, μόλις λάβει το ανάλογο χρηματικό ποσό της ασφάλισης, θα το διαθέτει για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της κοινόκτητης οικοδομής.

Ολική καταστροφή κοινόκτητης οικοδομής.

30.-(1) Η κοινόκτητη οικοδομή λογίζεται ολικά κατεστραμμένη, όταν το αποφασίσουν, οι ιδιοκτήτες που κατέχουν το εκατόν τοις εκατόν (100%) της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, σε γενική συνέλευση που συγκαλείται για τον σκοπό αυτό:

Νοείται ότι τέτοια απόφαση δεν δεσμεύει αδειούχο ασφαλιστή με τον οποίο έχει συναφθεί ασφάλιση αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή.

(2) Σε περίπτωση που θα ληφθεί απόφαση, δυνάμει του εδαφίου (1), σύμφωνα με την οποία η κοινόκτητη οικοδομή λογίζεται ολικά κατεστραμμένη, οι ιδιοκτήτες θα αποφασίζουν, για τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν καθώς και τον αποχαρακτηρισμό της ως κοινόκτητη και μετατροπή της σε συνιδιόκτητο οικόπεδο με την

αναλογία των μεριδίων τους, σε γενική συνέλευση που θα συγκαλείτε ειδικά για τον σκοπό αυτό. Η απόφαση πρέπει να λαμβάνεται ομόφωνα.

(3) Στην περίπτωση που οι ιδιοκτήτες δεν συμφωνήσουν δυνάμει του άρθρου αυτού σχετικά με-

(α) Το κατά πόσο η κοινόκτητη οικοδομή θα λογιστεί ολικά κατεστραμμένη δυνάμει του εδαφίου (1)· ή

(β) τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν δυνάμει του εδαφίου (2), μπορεί να υποβληθεί αίτηση:

(i) στο Δικαστήριο για να ενεργοποιηθούν οι διαδικασίες διαμεσολάβησης, δυνάμει των διατάξεων του περί Ορισμένων Θεμάτων Διαμεσολάβησης σε Αστικές Διαφορές Νόμου του 2012, ή οποιοδήποτε νόμο τον τροποποιεί είτε τον αντικαθιστά,

(ii) στο Δικαστήριο για απόφαση σχετικά με τα πιο πάνω ζητήματα και

η Διαμεσολάβηση δυνάμει συμφωνίας συμβιβασμού επιλύει τα επίδικα ζητήματα ή το Δικαστήριο έχει δικαιοδοσία να εκδίδει απόφαση αναφορικά με τα επίδικα ζητήματα.

(4) Το Δικαστήριο θα εκδίδει απόφαση ότι η κοινόκτητη οικοδομή είναι ολικά κατεστραμμένη αν ικανοποιείται ότι, αφού ληφθούν υπόψη τα δικαιώματα και τα συμφέροντα των ιδιοκτητών στο σύνολο τους, είναι δίκαιο να θεωρηθεί η κοινόκτητη οικοδομή ολικά κατεστραμμένη.

(5) Στην περίπτωση που με τη διαμεσολάβηση υπάρξει συμφωνία συμβιβασμού ή το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση, ότι η κοινόκτητη οικοδομή είναι ολικά κατεστραμμένη ή αν υπάρξει επίλυση με συμφωνία συμβιβασμού από τον Διαμεσολαβητή ή το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση αναφορικά με τα μέτρα που θα ληφθούν δυνάμει του εδαφίου (2), το Δικαστήριο μπορεί με διάταγμά, να επιβάλει τέτοιους όρους και να δώσει τέτοιες οδηγίες, περιλαμβανομένων οδηγιών για την πληρωμή χρηματικών ποσών, όπως θα κρίνει σκόπιμο για τον δίκαιο καταμερισμό των συνεπειών της απόφασης μεταξύ όλων των ιδιοκτητών.

(6) Στην περίπτωση που με τη συμφωνία συμβιβασμού της διαμεσολάβησης ή το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση, ότι η κοινόκτητη οικοδομή δεν είναι ολικά κατεστραμμένη, μπορεί να δώσει οποιεσδήποτε οδηγίες κρίνει σκόπιμο, περιλαμβανομένων οδηγιών για την επανοικοδόμηση ή αποκατάσταση, εν όλω ή εν μέρει, της κοινόκτητης οικοδομής. Στην ενάσκηση των εξουσιών που του παρέχονται από το εδάφιο αυτό, το Δικαστήριο μπορεί να εκδώσει τέτοια απόφαση ή διατάγματα, όπως θα κρίνει αναγκαίο ή σκόπιμο για την πραγμάτωση των οδηγιών του, περιλαμβανομένων αποφάσεων ή και διαταγμάτων με τα οποία-

(α) Διατάσσεται η διάθεση των χρημάτων της ασφάλισης σε σχέση με ζημιές στην κοινόκτητη οικοδομή που λήφθηκαν από τη Διαχειριστική Επιτροπή·

(β) διατάσσεται η καταβολή χρηματικών ποσών από τους ιδιοκτήτες ή ένα ή μερικούς από αυτούς·

(γ) επιβάλλονται τέτοιοι όροι, όπως το Δικαστήριο θα κρίνει σκόπιμο.

(7) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού η αίτηση προς το Δικαστήριο είτε για σκοπούς απόφασης είτε για σκοπούς ενεργοποίησης της διαδικασίας Διαμεσολάβησης, μπορεί να υποβληθεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή ή από κάποιο ιδιοκτήτη ή οποιοδήποτε πρόσωπο που έχει εγγεγραμμένο εμπράγματο βάρος ή δικαίωμα.

(8) Σε περίπτωση υποβολής τέτοιας αίτησης προς το Δικαστήριο δυνάμει του άρθρου αυτού, κάθε αδειούχος ασφαλιστής που συνήψε ασφάλιση αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή έχει δικαίωμα να εμφανιστεί ενώπιον του Δικαστηρίου.

(9) Το Δικαστήριο μπορεί να τροποποιεί οποιοδήποτε διάταγμα που εξέδωσε δυνάμει του άρθρου αυτού.

(10) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης δυνάμει του άρθρου αυτού, ο Διαμεσολαβητής μέσω συμφωνίας συμβιβασμού ή το Δικαστήριο με απόφαση ή διάταγμα του αναλόγως, αποφασίζει και ως προς την πληρωμή των εξόδων, όπως θα κρίνει σκόπιμο.

*Πώληση
κοινόκτητης
οικοδομής
ολικά
κατεστραμμένης.*

31. Η απόφαση για την πώληση κοινόκτητης οικοδομής, που έχει ολικά καταστραφεί ή έχει λογιστεί ολικά κατεστραμμένη, χρήζει της συναίνεσης των ιδιοκτητών του εκατό τοις εκατό (100%).

*Συμφέρον των
ιδιοκτητών σε
περίπτωση
καταστροφής ή
τερματισμού της
κοινόκτητης
οικοδομής.*

32. Σε περίπτωση ολικής καταστροφής της κοινόκτητης οικοδομής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 30, ή σε περίπτωση πώλησης της κοινόκτητης οικοδομής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 31, ή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τα αντίστοιχα συμφέροντα των ιδιοκτητών :

α) θα είναι τα αντίστοιχα μερίδια των κυρίων των μονάδων στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, όπως αυτός τροποποιείται και αντικαθίσταται, ή

β) θα είναι τα αντίστοιχα εγγεγραμμένα μερίδια των κύριων των κοινόκτητων οικοδομών:

Νοείται ότι για τις οικοδομές που έχουν εγγραφεί πριν την εφαρμογή του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου, Ν6(Ι)/1993, την 12η Φεβρουαρίου 1993, το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία θα υπολογίζεται με βάση την

εκάστοτε ισχύουσα αξία γενικής εκτίμησης, εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά.

ΜΕΡΟΣ VI: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Αδίκημα λόγω παράλειψης συμμόρφωσης.

33.- (1) Διαχειριστική Επιτροπή κοινόκτητης οικοδομής ή ιδιοκτήτης που αμελεί ή παραλείπει να συμμορφωθεί με οποιαδήποτε υποχρέωση επιβαλλόμενη από ή δυνάμει του Νόμου αυτού ή των Κανονισμών, ή των πρότυπων Κανονισμών, διαπράττει αδίκημα και υπόκειται, σε περίπτωση καταδίκης, σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει το ποσό των €3.000,00.

(2) Δικαστήριο που ασκεί ποινική δικαιοδοσία μπορεί, επιπρόσθετα προς την επιβολή της χρηματικής ποινής, δυνάμει του εδαφίου (1) να διατάξει το καταδικαζόμενο πρόσωπο, κάτω από τέτοιους όρους και σε τέτοια προθεσμία που ήθελε κρίνει εύλογο, να προβεί ή αποφύγει τη διενέργεια οποιασδήποτε πράξης ή παράλειψης σε σχέση με την οποία έχει διαπραχθεί το συγκεκριμένο αδίκημα.

Έκδοση Εγ κυκλίων

34. Η Υπηρεσία δύναται να εκδίδει εγκυκλίους για καθορισμό διαδικασιών εφαρμογής των προνοιών του Νόμου, των παρόντων Κανονισμών και Πρότυπων Εσωτερικών Κανονισμών, καθώς και για επεξήγηση τεχνικών ή άλλων θεμάτων όπου χρειάζεται και θα εφαρμόζονται για όλες τις κοινόκτητες οικοδομές στην Δημοκρατία.

Έκδοση Κανονισμών

35.- (1) Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να εκδίδει Κανονισμούς και να τους δημοσιεύει στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας για την καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου αυτού για τις κοινόκτητες οικοδομές στη Δημοκρατία.

(2) Χωρίς να επηρεάζεται η γενικότητα του εδαφίου (1), οποιοιδήποτε τέτοιοι Κανονισμοί μπορούν να προνοούν για όλα ή οποιαδήποτε από τα ακόλουθα ζητήματα:

(α) Τον καθορισμό οποιουδήποτε τύπου αίτησης, ειδοποίησης ή άλλου εγγράφου που επιτρέπεται ή απαιτείται δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού·

(β) τον καθορισμό ή τροποποίηση των τελών ή δικαιωμάτων σε σχέση με οποιοδήποτε έγγραφο ή ζήτημα δυνάμει του Νόμου αυτού·

(γ) τον καθορισμό τελών ή και δικαιωμάτων και τον μηχανισμό Διαμεσολάβησης για τα διάφορα ζητήματα την διαχείρισης της κοινόκτητης οικοδομής, ή και οποιοδήποτε άλλων θεμάτων και ζητημάτων που επιδέχονται διαμεσολάβησης δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου.

(δ) τον καθορισμό κριτηρίων για εξαίρεση εγγραφής κοινόκτητης οικοδομής από την Υπηρεσία.

(ε) γενικά για την καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου αυτού και τον καθορισμό οποιουδήποτε ζητήματος ή πράγματος που χρειάζεται ή επιδέχεται καθορισμό δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού.

*Κατάργηση
Κεφ.224*

36. Με την έναρξη ισχύος του παρόντος Νόμου καταργούνται τα άρθρα 38 ΙΑ έως 38Λ του Μέρους ΙΙ και οι Πρότυποι Κανονισμοί για τη Ρύθμιση και Διαχείριση Κοινόκτητων Οικοδομών που αναγράφονται στο Πίνακα του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου.

*Έναρξη
ισχύος.*

37. Ο παρών Νόμος τίθεται σε ισχύ σε ημερομηνία που καθορίζεται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί για τη Ρύθμιση, Λειτουργία και Διαχείριση Κοινόκτητων Οικοδομών

ΜΕΡΟΣ Ι – ΕΡΜΗΝΕΙΑ

1.-(1) Στους Εσωτερικούς Κανονισμούς αυτούς-

"Νόμος" σημαίνει τον περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμο ή οποιοδήποτε Νόμο που τον τροποποιεί ή τον αντικαθιστά και περιλαμβάνει τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει οποιασδήποτε διάταξης του.

"κάτοχος" σημαίνει κάθε πρόσωπο που νόμιμα έχει στην κατοχή και τον έλεγχο του τη μονάδα ή το ακίνητο.

(2) Εκτός αν προκύπτει διαφορετικά από το κείμενο, λέξεις ή εκφράσεις που περιέχονται στους Κανονισμούς αυτούς έχουν την έννοια που τους απέδωσε ο Νόμος.

ΜΕΡΟΣ II - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

2. Λεπτομερής περιγραφή της κοινόκτητης οικοδομής περιλαμβανομένης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, δηλαδή περιγραφή των δαπέδων, των διάφορων μονάδων, της περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας, του υπογείου, των ορόφων, της στέγης, των εξωτερικών κατασκευών, των χώρων στάθμευσης, των εγκαταστάσεων κλπ.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(Δηλώστε την περιγραφή ως ανωτέρω)

ΜΕΡΟΣ III - ΠΙΝΑΚΑΣ Α' ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ Β'

3.-(1)(α) Η αναλογία της κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει σε κάθε μονάδα, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, όπως αυτός τροποποιείται και αντικαθίσταται και το εκατοστιαίο ποσοστό ψήφων που δικαιούται κάθε κύριος της μονάδας κατά την ψηφοφορία που προβλέπεται στον Κανονισμό 25 θα εκτίθεται σε Πίνακα κατά τον επισυνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Α'.

(β) Η αναλογία του εγγεγραμμένου μεριδίου που ανήκει σε κάθε κύριο της κοινόκτητης οικοδομής και το εκατοστιαίο ποσοστό ψήφων που δικαιούται κάθε κύριος της κοινόκτητης οικοδομής κατά την ψηφοφορία που προβλέπεται στον Κανονισμό 25 θα

εκτίθεται σε Πίνακα κατά τον επισυνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Α'.

Νοείται ότι για τις οικοδομές που έχουν εγγραφεί πριν την εφαρμογή του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου, Ν6(Ι)/1993, την 12η Φεβρουαρίου 1993, το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία θα υπολογίζεται με βάση την εκάστοτε ισχύουσα αξία γενικής εκτίμησης, εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά.

(2) Το μερίδιο του κάθε ιδιοκτήτη στα έξοδα για τη συντήρηση κλπ. της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, όπως προβλέπεται στο άρθρο 21 του Νόμου, θα εκτίθεται σε Πίνακα κατά τον επισυνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Β'.

ΜΕΡΟΣ IV - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Ή ΚΑΤΟΧΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

4. Κάθε ιδιοκτήτης μπορεί να προβαίνει σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις στο εσωτερικό της μονάδας που του ανήκει, να συνενώνει εφαπτόμενες μονάδες, να αυξάνει την έκταση μονάδας που του ανήκει, αφού συγχωνεύσει σε αυτή τμήμα άλλης εφαπτόμενης μονάδας που επίσης του ανήκει ή να συνενώσει ολικά ή μερικά με εσωτερική σκάλα μια ή περισσότερες μονάδες που του ανήκουν με μια ή περισσότερες υπερκείμενες μονάδες που του ανήκουν:

Νοείται ότι καμιά μετατροπή, προσθήκη ή επιδιόρθωση-

(α) Δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη οποιασδήποτε άλλης μονάδας και δεν θα παρεμβαίνει στην κάρπωση της από τον ιδιοκτήτη της άλλης μονάδας

(β) δεν θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, την ομαλή λειτουργία ή κάρπωση της και

(γ) δεν θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο τους τοίχους που υποστηρίζουν την κοινόκτητη οικοδομή και του εξωτερικούς της τοίχους, δεν θα θέτει με οποιοδήποτε τρόπο σε κίνδυνο την ασφάλεια της κοινόκτητης οικοδομής και δεν θα επηρεάζει την εξωτερική εμφάνιση της.

5. Μόλις αναλάβει την κατοχή της μονάδας του, κάθε ιδιοκτήτης έχει υποχρέωση να καταβάλει στη Διαχειριστική Επιτροπή το ποσό των χρημάτων που θα καθοριστεί σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς, το οποίο θα αντιπροσωπεύει το μερίδιο του για την κάλυψη των αρχικών εξόδων διαχείρισης και διεύθυνσης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Επιπρόσθετα οι εκάστοτε ιδιοκτήτες θα καταβάλλουν στη Διαχειριστική Επιτροπή το συνολικό ποσό που θα καθοριστεί σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς αυτούς. Κάθε ιδιοκτήτης θα συνεισφέρει έναντι του ποσού αυτού ανάλογα με το εμβαδόν του, όπως προβλέπεται στο άρθρο 21 του Νόμου και όπως φαίνεται στον Πίνακα Β' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς. Κάθε πρόσωπο που καθίσταται σε μεταγενέστερο στάδιο ιδιοκτήτης έχει την ίδια υποχρέωση συνεισφοράς έναντι του ποσού αυτού. Το ποσό αυτό θα χρησιμοποιείται ως πάγιο αποθεματικό έναντι των κοινών εξόδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, περιλαμβανομένης της ασφάλισης της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με το Νόμο καθώς και για μελλοντικές επιδιορθώσεις ή και επισκευές για την συντήρηση της κοινόκτητης οικοδομής.

6. Η Διαχειριστική Επιτροπή θα υποβάλλει στους ιδιοκτήτες τριμηνιαία κατάσταση στην οποία θα αναφέρονται τα έξοδα των προηγούμενων τριών μηνών, η φύση τους και κατά

ποσό οποιοδήποτε μέλος της Διαχειριστικής Επιτροπής, το οποίο είναι ιδιοκτήτης, έχει συνεισφέρει έναντι των εξόδων αυτών. Οι αρχικές αυτές πληρωμές από τους ιδιοκτήτες θα χρησιμοποιούνται για την πληρωμή των εξόδων που προέκυψαν στον πρώτο χρόνο και τα μεταγενέστερα χρόνια. Αν οι αρχικές αυτές πληρωμές αποδειχθούν ανεπαρκείς για την κάλυψη των εξόδων της τριμηνίας, οι ιδιοκτήτες θα αυξάνουν αντίστοιχα το πιο πάνω ποσό, μετά από γραπτή ειδοποίηση της Διαχειριστικής Επιτροπής σε κάθε ιδιοκτήτη.

7. Κανένας ιδιοκτήτης ή κάτοχος-

(α) Δεν θα χρησιμοποιεί οποιαδήποτε μονάδα-

- (i) για οποιοδήποτε παράνομο σκοπό·
- (ii) για χρήσεις που λόγω της φύσης του υποστατικού δεν υπάρχει έγκριση όπως
.....
(δηλώστε τις μη επιτρεπόμενες χρήσεις ανάλογα με τη φύση του υποστατικού, δηλαδή διαμονή ή εργασία)
- (iii) γενικά για οποιαδήποτε χρήση που είναι δυνατό να προκαλεί θόρυβο, κακοσμία ή άλλη οχληρία ή που θα μπορούσε να αποβεί επιβλαβής για την υγεία ή επικίνδυνη για την ασφάλεια των ιδιοκτητών, μισθωτών, ενοικιαστών, κατόχων ή αυτών που χρησιμοποιούν τις άλλες μονάδες ή που δεν αρμόζει στα ήθη και την κόσμια συμπεριφορά ή

(β) δεν θα χρησιμοποιεί τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας με τέτοιο τρόπο, ώστε να επηρεάζεται η εμφάνιση ή η καλαισθησία της κοινόκτητης οικοδομής ή η απρόσκοπτη και ανενόχλητη χρήση από τους ιδιοκτήτες, μισθωτές, ενοικιαστές, κατόχους ή αυτούς που χρησιμοποιούν τις άλλες μονάδες της κοινόκτητης οικοδομής.

(γ) δεν θα μετατρέπει την αρχικά συμφωνημένη χρήση της μονάδας του σε άλλη χρήση που αντίκειται στους Κανονισμούς αυτούς ή που απαγορεύεται από αυτούς.

(δ) τηρουμένων των δικαιωμάτων του σε σχέση με οποιαδήποτε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε για την αποκλειστική χρήση της μονάδας του δεν θα μετακινεί, αντικαθιστά ή παρεμβαίνει με οποιοδήποτε τρόπο σε οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

8. Κανένας ιδιοκτήτης ή κάτοχος χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση συγκατάθεσης της Διαχειριστικής Επιτροπής και κατά παράβαση των διατάξεων οποιουδήποτε σχετικού Νόμου ή Κανονισμών-

(α) Δεν θα αναρτά, εκθέτει ή τοποθετεί οποιοδήποτε αντικείμενο ή ρουχισμό από εξώστη, βεράντα, οροφή, κιγκλίδωμα, πόρτα ή παράθυρο ή απ' οποιοδήποτε άλλο εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή από οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ώστε να είναι ορατό απ' έξω·

(β) δεν θα εγκαταλείπει, τοποθετεί ή διατηρεί οποιοδήποτε αντικείμενο στην κύρια και τη βοηθητική είσοδο, στη σκάλα, στα πλατύσκαλα, στους διαδρόμους, στην οροφή, στον ανελκυστήρα ή σ' οποιοδήποτε άλλο τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας·

(γ) δεν θα μεταφέρει βαριά αντικείμενα με τον ανελκυστήρα·

(δ) δεν θα μεταβάλλει το χρώμα στα παράθυρα, πόρτες εξώστες, βεράντες, κιγκλιδώματα ή εξωτερικούς τοίχους της κοινόκτητης οικοδομής και γενικά σ' οποιοδήποτε κατασκεύασμα σε εξωτερικό τοίχο, επιφάνεια ή τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής·

(ε) δεν θα αναρτά, τοποθετεί ή επιτρέπει την ανάρτηση ή τοποθέτηση οποιασδήποτε πινακίδας, τοιχοκόλλησης, διαφήμισης, ανακοίνωσης, φωτεινής επιγραφής ή ειδοποίησης οποιουδήποτε είδους σε οποιοδήποτε εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή στη στέγη ή σ' οποιοδήποτε παράθυρο ή άλλο τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής, ώστε αυτή να είναι ορατή απ' έξω·

Νοείται ότι οι ιδιοκτήτες, μισθωτές, ενοικιαστές, κάτοχοι ή αυτοί που χρησιμοποιούν τις μονάδες μπορούν να τοποθετήσουν δίπλα από την κύρια είσοδο και δίπλα από την είσοδο της μονάδας τους, σε κατάλληλη θέση που θα καθοριστεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή, μικρές πινακίδες με τα ονόματα και τα επαγγέλματα τους, των οποίων τις διαστάσεις μπορεί να καθορίσει η Διαχειριστική Επιτροπή

(στ) δεν θα κατέχει, αποθηκεύει ή χρησιμοποιεί οποιαδήποτε αντικείμενα ή υλικά που μπορούν να ενοχλήσουν τους άλλους ιδιοκτήτες, μισθωτές, ενοικιαστές ή κατόχους των μονάδων ή τα πρόσωπα που χρησιμοποιούν τις μονάδες ή τους γείτονες λόγω της οσμής ή του καπνού, της σκόνης ή της αιθάλης που αναδύονται ή παράγονται απ' αυτά και γενικά οποιαδήποτε εύφλεκτα ή επικίνδυνα αντικείμενα ή υλικά ούτε θα κάμνει οτιδήποτε που είναι δυνατό να επηρεάσει ή να ακυρώσει οποιαδήποτε ασφάλεια πυρός σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή ή την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε τμήμα τους ή να αυξήσει τα ασφάλιστρα της ασφάλειας αυτής·

(ζ) δεν θα χρησιμοποιεί στερεά καύσιμα για την παρασκευή φαγητών·

(η) δεν θα ρίχνει στο νεροχύτη, αποχωρητήριο, νιπτήρα, μπιντέ, ντους ή μπανιέρα ή μέσα στο αποχετευτικό σύστημα οποιαδήποτε συμπαγή ή άχρηστα αντικείμενα ή αντικείμενα που είναι δυνατό να κλείσουν τους αγωγούς ή τους σωλήνες, να ρυπάνουν την ατμόσφαιρα ή από τα οποία μπορούν να αναδυθούν εύφλεκτα ή επικίνδυνα αέρια, ούτε θα ρίχνει στους αγωγούς ή στους σωλήνες οτιδήποτε που είναι δυνατό να προκαλέσει ζημιά σ' αυτούς·

(θ) δεν θα εναποθέτει άχρηστα ή σκύβαλα οπουδήποτε αλλού, εκτός από τα σκυβαλοδοχεία ή τους άλλους χώρους που προορίζονται ειδικά για το σκοπό αυτό·

(ι) δεν θα κρεμά, τινάζει, βουρτσίζει, καθαρίζει ή κτυπά χαλιά, μαξιλάρια ή άλλα οικιακά αντικείμενα ή ρουχισμό από οποιοδήποτε εξώστη, βεράντα, οροφή, κιγκλιδωμά, πλατύσκαλο, πόρτα ή παράθυρο οποιασδήποτε μονάδας ή από οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας·

(ια) δεν θα διατηρεί οποιοδήποτε ζώο σε οποιαδήποτε μονάδα:

Νοείται ότι μπορεί να διατηρεί κατοικίδιο ζώο που δεν προκαλεί οποιαδήποτε ενόχληση ή παράβαση οποιουδήποτε ισχύοντος Νόμου ή Κανονισμού·

(ιβ) δεν θα επιτρέπει το τραγούδι ή το παίξιμο οποιουδήποτε μουσικού ή μηχανικού οργάνου ή τη χρησιμοποίηση οποιουδήποτε γραμμοφώνου, ραδιοφώνου, μαγνητοφώνου, τηλεόρασης ή συσκευής εγγραφής με τρόπο που να ενοχλεί οποιοδήποτε ιδιοκτήτη, μισθωτή, ενοικιαστή ή κάτοχο οποιασδήποτε άλλης μονάδας·

(ιγ) δεν θα τοποθετεί ή εγκαθιστά τέντες ή συσκευές κλιματισμού σε εξώστη, βεράντα, οροφή, πόρτα, παράθυρο, φεγγίτη, τοίχο ή άλλη εξωτερική επιφάνεια της κοινόκτητης οικοδομής ή πάνω ή κάτω απ' αυτά, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση της Διαχειριστικής Επιτροπής σχετικά με τη θέση, το χρώμα, το μέγεθος και το σχήμα τους·

(ιδ) δεν θα ανεγείρει, προβάλλει, τοποθετεί ή αναρτά ούτε θα επιτρέπει να ανεγερθεί, προβληθεί, τοποθετηθεί ή αναρτηθεί έξω από τη μονάδα του ή σε οποιοδήποτε εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή σε οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας κεραία ραδιοφώνου ή τηλεόρασης ή σύρμα ή πάσσαλο ή οποιαδήποτε άλλη συσκευή ή αντικείμενο·

(ιε) δεν θα τοποθετεί ή φυτεύει οποιαδήποτε φυτά σε εξώστη, βεράντα, οροφή, παράθυρο, τοίχο ή άλλη εξωτερική επιφάνεια της κοινόκτητης οικοδομής με εξαίρεση διακοσμητικά φυτά σε καλαίσθητες ανθοδόχες ή άλλα κατάλληλα δοχεία που εναρμονίζονται με την όλη εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής, έχουν εγκριθεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή και δεν επιτρέπουν τη διαρροή νερού απ' αυτά·

(ιστ) δεν θα χύνει ή θα επιτρέπει να χύνεται νερό ή άλλα υγρά από τη μονάδα του στις μονάδες των άλλων ιδιοκτητών ή στην κοινόκτητη ιδιοκτησία ή γενικά έξω από την κοινόκτητη οικοδομή.

9. Κάθε ιδιοκτήτης οφείλει-

(α) Να επιτρέπει στη Διαχειριστική Επιτροπή και τους αντιπροσώπους της σε λογικές ώρες και μετά από ειδοποίηση - εννοείται ότι δεν απαιτείται ειδοποίηση για επείγουσες περιπτώσεις - να εισέρχονται στη μονάδα του με σκοπό την επιθεώρηση της και τη συντήρηση, επιδιόρθωση ή αντικατάσταση των σωλήνων, συρμάτων, καλωδίων και αγωγών της μονάδας που μπορούν να χρησιμοποιούνται σε σχέση με την κάρπωση οποιασδήποτε άλλης μονάδας ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή με σκοπό τη συντήρηση, επιδιόρθωση ή αντικατάσταση κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή τη διασφάλιση της τήρησης των Κανονισμών αυτών·

(β) να εκτελεί γρήγορα κάθε εργασία που του επιβάλλεται από αρμόδιο διοικητικό όργανο, αρχή ή πρόσωπο σε σχέση με τη μονάδα του διαφορετική από εργασία σε σχέση με την κοινόκτητη ιδιοκτησία και να καταβάλλει κάθε φόρο, τέλος, επιβάρυνση που καταβλήθηκε για τη μονάδα του·

(γ) να επιδιορθώνει και να συντηρεί τη μονάδα του και να τη διατηρεί σε καλή κατάσταση·

(δ) να καταβάλλει γρήγορα κάθε ποσό που πρέπει να πληρώσει δυνάμει του Νόμου και των Κανονισμών·

(ε) να γνωστοποιεί αμέσως στη Διαχειριστική Επιτροπή κάθε αλλαγή της κυριότητας, κατοχής ή χρήσης της μονάδας του και να διευθετήσει την κάθε οφειλή των κοινόκτητων εξόδων·

(στ) να γνωστοποιεί στη Διαχειριστική Επιτροπή κάθε απουσία του, αν αυτή θα υπερβαίνει τις δεκαπέντε ημέρες.

(η) να ασφαλίζει την μονάδα του έναντι φωτιάς, έκρηξης από οποιαδήποτε αιτία, αστικής ευθύνης, κεραυνού, σεισμού, διαρροή νερού από σωλήνες, υδρορροής αποχετευτικού και θέρμανσης σε αδειούχο ασφαλιστή, για το ποσό αντιστοιχεί στην αξία αντικατάστασης τους καθώς και ζημιών που τυχόν να προκάλεσε η οποιαδήποτε βλάβη από την μονάδα του σε άλλη μονάδα ή στην κοινόκτητη οικοδομή. Να γνωστοποιεί την ασφάλιση της μονάδας του στην Διαχειριστική Επιτροπή.

10. Κάθε ιδιοκτήτης οφείλει, όταν παραχωρεί μίσθωση ή συνάπτει συμφωνία μίσθωσης, ενοικίασης, άδειας χρήσης ή άλλη συμφωνία για την κατοχή ή τη χρήση της μονάδας του, με αντάλλαγμα ή όχι, να διασφαλίζει ως μέρος των υποχρεώσεων του ότι η μίσθωση αυτή, η ενοικίαση, άδεια χρήσης ή άλλη συμφωνία θα διαλαμβάνει όρο με ρητή γνωστοποίηση στο μισθωτή, ενοικιαστή, κάτοχο των υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη, μισθωτή, ενοικιαστή ή κατόχου δυνάμει των Κανονισμών αυτών και με ρητή δέσμευση του μισθωτή, ενοικιαστή ή κατόχου αναφορικά με την άνευ όρων αποδοχή όλων των προνοιών των Κανονισμών αυτών.

Νοείται, ότι σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης συνάψει σύμβαση ενοικίασης, μίσθωσης ή άλλη συμφωνία για την κατοχή ή τη χρήση της μονάδας του, θα διαφαίνονται και θα διασφαλίζονται με το αντάλλαγμα ή όχι, τα αναλογούντα μηναία ποσά που οφείλει ο ιδιοκτήτης στη Διαχειριστική Επιτροπή.

11. Κάθε ιδιοκτήτης δικαιούται να απαιτήσει, μέσω της Διαχειριστικής Επιτροπής ή απευθείας από τον παραβάτη ιδιοκτήτη σε περίπτωση που η Διαχειριστική Επιτροπή αμελεί ή αρνείται να ενεργήσει εκ μέρους του ιδιοκτήτη, όπως ο παραβάτης ιδιοκτήτης αποκαταστήσει κάθε ζημιά που προκλήθηκε λόγω παράβασης οποιασδήποτε από τις διατάξεις των Κανονισμών αυτών.

12. Κάθε ιδιοκτήτης φέρει προσωπική ευθύνη έναντι των άλλων ιδιοκτητών και έναντι κάθε τρίτου για κάθε παράβαση οποιασδήποτε διάταξης των Κανονισμών αυτών από τον ίδιο και από κάθε μισθωτή, ενοικιαστή ή κάτοχο της μονάδας του, με αντάλλαγμα ή όχι, και επίσης για κάθε χειροτέρευση της κατάστασης ή ζημιά της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, που προκλήθηκε με οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη του ιδιοκτήτη ή του μισθωτή, ενοικιαστή ή κατόχου.

13.-(1) Όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών που απορρέουν από τις διατάξεις των Κανονισμών αυτών θα συνεχίζουν να ανήκουν και να βαρύνουν τον κάθε ιδιοκτήτη, είτε κατέχει ή χρησιμοποιεί την μονάδα ο ίδιος ο ιδιοκτήτης είτε όχι. Αν κάποια μονάδα παραμένει αχρησιμοποίητη ή κενή για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, ο ιδιοκτήτης θα παραμένει υπεύθυνος για την εκπλήρωση κάθε υποχρέωσης του και για την καταβολή των εξόδων που αναλογούν στη μονάδα του, όπως καθορίζεται στους Κανονισμούς αυτούς.

(2) Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αρνείται να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό που οφείλει δυνάμει του άρθρου 21, ο μισθωτής ή νόμιμος κάτοχος της μονάδας μπορεί να καταβάλει το πιο πάνω ποσό και να το αφαιρέσει από το ποσό που θα καταβάλει στον ιδιοκτήτη ως ενοίκιο, εκτός αν ιδιωτική συμφωνία προβλέψει διαφορετικά.

ΜΕΡΟΣ V - ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

14. Η πρώτη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών θα συγκαλείται μέσα σε τρεις μήνες από την ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο κτηματικό μητρώο ή τρεις μήνες από την ημερομηνία έκδοσης του πιστοποιητικού άδειας οικοδομής.

15. Κάθε μεταγενέστερη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών θα συγκαλείται μια φορά το χρόνο, νοούμενου ότι το χρονικό διάστημα, μεταξύ της ημερομηνίας μιας ετήσιας γενικής συνέλευσης και της αμέσως επόμενης δεν μπορεί να υπερβαίνει τους δεκατέσσερις μήνες.

16. Κάθε γενική συνέλευση, εκτός από την ετήσια γενική συνέλευση, θα ονομάζεται έκτακτη γενική συνέλευση.

17. Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί, οποτεδήποτε κρίνει σκόπιμο, και έχει υποχρέωση, μετά από γραπτή αίτηση:

(α) των κυρίων των μονάδων του είκοσι πέντε τουλάχιστο τοις εκατόν (25%) του μεριδίου στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, όπως καθορίζεται στο άρθρο 38Θ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, όπως αυτός τροποποιείται και αντικαθίσταται και όπως φαίνεται στον Πίνακα Α' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς,

(β) των κυρίων της κοινόκτητης οικοδομής, του είκοσι πέντε τοις εκατόν (25%) του εγγεγραμμένου μεριδίου τους, να συγκαλέσει έκτακτη γενική συνέλευση. Αν η Διαχειριστική Επιτροπή δεν συγκαλέσει συνέλευση μέσα σε δεκατέσσερις ημέρες από την ημέρα που υποβλήθηκε σ' αυτήν η αίτηση, οι ιδιοκτήτες που υπέβαλαν την αίτηση μπορούν να συγκαλέσουν τη συνέλευση.

Νοείται ότι για τις οικοδομές που έχουν εγγραφεί πριν την εφαρμογή του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου, Ν6(Ι)/1993, την 12η Φεβρουαρίου 1993, το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία θα υπολογίζεται με βάση την εκάστοτε ισχύουσα αξία γενικής εκτίμησης εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά.

18-(α) Για κάθε γενική συνέλευση πρέπει να δίνεται επτά ημερών ειδοποίηση που να καθορίζει τον τόπο, την ημερομηνία και την ώρα της συνέλευσης και, σε περίπτωση ειδικών εργασιών, τη φύση κάθε εργασίας. Τυχαία παράλειψη να δοθεί η ειδοποίηση αυτή σε οποιοδήποτε ιδιοκτήτη ή η μη λήψη της από οποιοδήποτε ιδιοκτήτη δεν καθιστά άκυρη οποιαδήποτε διαδικασία σε τέτοια συνέλευση.

(β) Ειδοποίηση που αναρτάται σε περίοπτη θέση στην κοινόκτητη οικοδομή θεωρείται ότι δόθηκε σε κάθε ιδιοκτήτη μια ημέρα μετά την ανάρτησή της.

19. Εκτός από τη μελέτη των λογαριασμών και την εκλογή των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής από την ετήσια γενική συνέλευση, κάθε εργασία που διεξάγεται σε τέτοια γενική συνέλευση ή έκτακτη γενική συνέλευση θεωρείται ειδική.

20. Εκτός αν προνοείται διαφορετικά στο Νόμο αυτό ή στους Κανονισμούς, καμιά εργασία δεν θα διεξάγεται σε οποιαδήποτε γενική συνέλευση, αν δεν υπάρχει απαρτία των προσώπων που δικαιούνται να ψηφίσουν κατά το χρόνο που η συνέλευση επιλαμβάνεται της εργασίας. Απαρτία υπάρχει αν παρίστανται, προσωπικά ή με πληρεξούσιο, πρόσωπα στα οποία ανήκει το πενήντα τοις εκατόν (50%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, όπως φαίνεται στο άρθρο 38Θ του Νόμου και στον Πίνακα Α' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς ή το πενήντα τοις εκατόν (50%) τουλάχιστο του εγγεγραμμένου μεριδίου των κυρίων της κοινόκτητης οικοδομής.

21. Αν δεν υπάρχει απαρτία μισή ώρα μετά την ώρα που ορίστηκε για τη γενική συνέλευση, η συνέλευση αναβάλλεται για την ίδια ημέρα της επόμενης εβδομάδας, στον ίδιο τόπο και χρόνο. Αν και σ' αυτή τη γενική συνέλευση δεν υπάρχει απαρτία μισή ώρα μετά την ώρα που ορίστηκε για τη γενική συνέλευση, τα πρόσωπα που παρευρίσκονται και δικαιούνται να ψηφίσουν αποτελούν απαρτία.

21. Αν δεν υπάρχει απαρτία μισή ώρα μετά την ώρα που ορίστηκε για τη γενική συνέλευση, οι παρευρισκόμενοι ιδιοκτήτες της κοινόκτητης οικοδομής που δικαιούνται να ψηφίσουν αποτελούν απαρτία.

22. Κατά την έναρξη της γενικής συνέλευσης πρέπει να εκλέγεται Πρόεδρος και Γραμματέας της συνέλευσης.

23. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης θα λαμβάνονται με ανάταση του χεριού, εκτός αν οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης που παρευρίσκεται προσωπικά ή με πληρεξούσιο απαιτήσει τη διεξαγωγή ψηφοφορίας. Αν δεν απαιτηθεί η διεξαγωγή ψηφοφορίας, δήλωση του Προέδρου ότι λήφθηκε απόφαση με ανάταση του χεριού θα αποτελεί αμάχητη απόδειξη για το γεγονός αυτό, χωρίς απόδειξη του αριθμού ή του ποσοστού των ψήφων που δόθηκαν υπέρ ή κατά της αποφάσεως. Η απαίτηση για διεξαγωγή ψηφοφορίας μπορεί να ανακληθεί.

24. Αν απαιτηθεί διεξαγωγή ψηφοφορίας, αυτή διενεργείται με όποιο τρόπο κρίνει σωστό ο Πρόεδρος και το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας θα είναι η απόφαση της συνέλευσης.

25. Σε περίπτωση ισοψηφίας, με ψηφοφορία ή με ανάταση του χεριού, ο Πρόεδρος της συνέλευσης θα έχει δεύτερη ή νικώσα ψήφο.

26. Σε περίπτωση που η απόφαση λαμβάνεται με ανάταση του χεριού κάθε ιδιοκτήτης θα έχει μια ψήφο. Αν η απόφαση λαμβάνεται με ψηφοφορία :

α) κάθε κύριος της μονάδας θα έχει αριθμό ψήφων που αντιστοιχεί στο μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει στη μονάδα του, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, όπως αυτός τροποποιείται και αντικαθίσταται και όπως φαίνεται στον Πίνακα Α' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς ·

(β) κάθε κύριος της κοινόκτητης οικοδομής θα έχει αριθμό ψήφων που αντιστοιχεί στο εγγεγραμμένο του μερίδιο.

27. Οι ψήφοι μπορούν να δίνονται προσωπικά ή με πληρεξούσιο, ανεξάρτητα από το αν η απόφαση λαμβάνεται με ανάταση του χεριού ή με ψηφοφορία.

28. Ο διορισμός πληρεξούσιου αντιπροσώπου πρέπει να γίνεται με έγγραφο υπογραμμένο από αυτόν που διορίζει τον πληρεξούσιο ή από τον αντιπρόσωπο του. Ο πληρεξούσιος μπορεί να είναι γενικός ή για συγκεκριμένη συνέλευση και δεν απαιτείται να είναι ιδιοκτήτης.

29. Αν ο ιδιοκτήτης μονάδας είναι νομικό πρόσωπο, μπορεί να συμμετέχει στη συνέλευση και να ψηφίζει με πληρεξούσιο έγγραφο που διορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν το νομικό πρόσωπο.

30. Όταν η μονάδα ανήκει σε περισσότερους από ένα ιδιοκτήτη, οι συγκύριοι μπορούν, με έγγραφο που υπογράφεται από όλους τους συγκύριους ή τους αντιπροσώπους τους,

να διορίζουν έναν από αυτούς ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο πληρεξούσιο τους για όλες τις γενικές συνελεύσεις ή για συγκεκριμένη γενική συνέλευση.

31. Εκτός αν απαιτείται από ή δυνάμει του Νόμου ομόφωνη απόφαση, κανένας ιδιοκτήτης δεν δικαιούται να ψηφίσει σ' οποιαδήποτε γενική συνέλευση, εκτός αν καταβληθούν όλες οι καταβλητέες σε σχέση με τη μονάδα του συνεισφορές.

32. Αν ο ιδιοκτήτης είναι επίτροπος (trustee), θα ασκεί το δικαίωμα ψήφου σε σχέση με την οικεία μονάδα αποκλεισμένων των δικαιούχων του εμπιστεύματος και οι δικαιούχοι αυτοί δεν έχουν δικαίωμα ψήφου.

33. Οι αποφάσεις στη γενική συνέλευση λαμβάνονται με πλειοψηφία των ψήφων των προσώπων που παρευρίσκονται και έχουν δικαίωμα ψήφου, εκτός αν καθορίζεται από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς μεγαλύτερη ή ειδική πλειοψηφία. Όταν καθορίζεται ειδική πλειοψηφία από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα, καμιά απόφαση σε σχέση με το ζήτημα αυτό δεν είναι έγκυρη, εκτός αν ληφθεί με την πλειοψηφία που καθορίζεται.

34. Απόφαση που επιβάλλει σ' οποιοδήποτε ιδιοκτήτη υποχρέωση ή πληρωμές οποιουδήποτε είδους ή έκτασης που δεν προβλέπονται από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς ή που μεταβάλλει τα δικαιώματα του δεν ισχύει αναφορικά με τον ιδιοκτήτη αυτό, εκτός αν συγκατατίθεται σ' αυτή.

35. Ο γραμματέας της γενικής συνέλευσης οφείλει να τηρεί πρακτικά της διαδικασίας με τον αρμόζοντα τρόπο.

ΜΕΡΟΣ VI - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

36. Κατά την πρώτη γενική συνέλευση οι ιδιοκτήτες ορίζουν τον αριθμό των προσώπων που θα αποτελούν τη Διαχειριστική Επιτροπή, , και εκλέγουν το πρόσωπο ή τα πρόσωπα που αποτελούν τη Διαχειριστική Επιτροπή.

37. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής, πρέπει να είναι ιδιοκτήτες. Αν τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής είναι περισσότερα από ένα, εκλέγεται ταμίας.

38. Αν διορίστηκε προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει του άρθρου 10 του Νόμου, η θητεία της θα λήγει την ημερομηνία της πρώτης γενικής συνέλευσης.

39. Γενική συνέλευση μπορεί να μεταβάλει τον αριθμό των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής που ορίστηκε δυνάμει των Κανονισμών αυτών ή να τον συμπληρώσει με εκλογή νέων μελών, αν για οποιοδήποτε λόγο μειώθηκε ο αριθμός των μελών της:

Νοείται ότι, αν ο αριθμός των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής μειωθεί κάτω από τον αριθμό που ορίστηκε σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς, τα εναπομείναντα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής οφείλουν να συγκαλέσουν σε δέκα ημέρες έκτακτη γενική συνέλευση για την εκλογή νέων μελών.

40. Η θητεία της Διαχειριστικής Επιτροπής, περιλαμβανόμενης της θητείας των μελών που έχουν εκλεγεί δυνάμει του Κανονισμού 38, διαρκεί μέχρι την εκλογή της νέας Διαχειριστικής Επιτροπής στην αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση.

Νοείται ότι οι ιδιοκτήτες, με απόφαση τους που λαμβάνεται σε γενική συνέλευση, μπορούν οποτεδήποτε να τερματίσουν τη θητεία οποιουδήποτε μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής και να το αντικαταστήσουν με άλλο πρόσωπο.

41. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής μπορούν να επανεκλεγούν.

42. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής, αν υπερβαίνουν τα δύο, εκλέγουν μεταξύ τους ένα από αυτά Πρόεδρο. Αν τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής υπερβαίνουν τα δύο, οι αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία. Αν οι ψήφοι υπέρ μιας συγκεκριμένης πρότασης είναι όσες και οι κατά, η απόφαση θεωρείται ότι απορρίφθηκε.

43. Η Διαχειριστική Επιτροπή ασκεί όλες τις εξουσίες και εκτελεί όλα τα καθήκοντα που καθορίζονται στο Νόμο ή τους Πρότυπους Εσωτερικούς Κανονισμούς αυτούς και οποιεσδήποτε άλλες εξουσίες ή καθήκοντα που της αναθέτουν ή της επιβάλλουν οι ιδιοκτήτες σε γενική συνέλευση.

44. Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να εργοδοτεί πρόσωπα ή αντιπροσώπους και να καταβάλλει σ' αυτούς εύλογη αμοιβή, όπως θα κρίνει αναγκαίο.

Νοείται ότι για θέματα ή ζητήματα που προκύπτουν για την διαχείριση, ασφάλεια και συντήρηση της κοινόκτητης οικοδομής, η διαχειριστική επιτροπή με διαφανείς διαδικασίες, θα ενημερώνει τους ιδιοκτήτες για τις προσφορές που λαμβάνονται και αξιολογούνται και θα υποβάλλονται για έγκριση από την πλειοψηφία της γενικής συνέλευσης της κοινόκτητης οικοδομής και μετά θα προχωρεί στην σύναψη της οποιεσδήποτε σύμβασης.

45. Η Διαχειριστική Επιτροπή τηρεί καταστάσεις εσόδων και εξόδων και τις υποβάλλει προς έγκριση με όλες τις σχετικές αποδείξεις και στοιχεία στην τακτική γενική συνέλευση.

46. Η Διαχειριστική Επιτροπή δύναται να τηρεί ελεγμένους λογαριασμούς για σκοπούς του κανονισμού 45.

47. Κάθε ιδιοκτήτης μπορεί σε εύλογο χρόνο να επιθεωρεί τις καταστάσεις εσόδων και εξόδων και τις σχετικές αποδείξεις και στοιχεία.

48. Το οικονομικό έτος σε σχέση με κοινόκτητη οικοδομή αρχίζει την (1^η) πρώτη ημέρα του Ιανουαρίου και λήγει την (31^η) τριακοστή πρώτη ημέρα του Δεκεμβρίου κάθε χρόνου.

Νοείται ότι το πρώτο οικονομικό έτος αρχίζει :

(i) την ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο κτηματικό μητρώο και λήγει την τριακοστή ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου ή

(ii) την ημερομηνία έκδοσης του πιστοποιητικού του άδειας οικοδομής της κοινόκτητης οικοδομής και λήγει την τριακοστή ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου.

Νοείται περαιτέρω ότι, αν η ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο ή ημερομηνία της έκδοσης του πιστοποιητικού της άδειας οικοδομής, είναι μετά την 30ή Ιουνίου, το πρώτο οικονομικό έτος λήγει την τριακοστή πρώτη του Δεκεμβρίου του αμέσως επόμενου της εγγραφής χρόνου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΠΙΝΑΚΑΣ Α΄

(Κανονισμός 3(1))

Κοινόκτητη οικοδομή γνωστή ως “” που βρίσκεται στη
.....

Κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει σε κάθε μονάδα α) δυνάμει του άρθρου 38Θ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, άλλες άλλες τροποποιείται και αντικαθίσταται και που υπολογίστηκε σύμφωνα με άλλες διατάξεις του άρθρου αυτού ή β) δυνάμει του άρθρου 21 του Νόμου που υπολογίστηκε σύμφωνα με άλλες διατάξεις του άρθρου αυτού, ή με βάση την εκάστοτε αξία γενικής εκτίμησης για άλλες οικοδομές που έχουν εγγραφεί πριν την εφαρμογή του Ν.6(Ι)/1993.

ΟΡΟΦΟΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ	ΜΕΡΙΔΙΟ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΠΟΥ ΑΝΑΛΟΓΕΙ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΝΑΔΑ Ή ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΜΕΡΙΔΙΟ ΚΥΡΙΟΥ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΕΚΑΤΟ % ΨΗΦΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΝΑΔΑ Ή ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

ΠΙΝΑΚΑΣ Β΄
(Κανονισμός 3(2))

Κοινόκτητη οικοδομή γνωστή ως “” που βρίσκεται στη
.....

Συμμετοχή των μονάδων στα έξοδα συντήρησης κτλ. άλλες κοινόκτητης ιδιοκτησίας δυνάμει του άρθρου 21 του Νόμου που υπολογίστηκε σύμφωνα με άλλες διατάξεις του άρθρου αυτού.

ΟΡΟΦΟΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΕΜΒΑΔΟΥ ΑΛΛΕΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΟΓΚΟΥ Ή ΕΜΒΑΔΟΥ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΧΩΡΟΥ	ΜΕΡΙΔΙΟ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΠΟΥ ΑΝΑΛΟΓΕΙ ΣΕ ΚΑΘΕ ΜΟΝΑΔΑ Ή ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΜΕΡΙΔΙΟ ΚΥΡΙΟΥ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΕΚΑΤΟ %		
					ΣΤΑ ΕΞΟΔΑ ΣΕ ΚΟΙΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ		ΑΛΛΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ***
					ΘΕΡΜΑΝΣΗ*	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ**	

Σημειώσεις:

* **Θέρμανση:** Κατανάλωση πετρελαίου, έξοδα συντήρησης και επιδιόρθωσης των μηχανημάτων άλλες εγκατάστασης άλλες κεντρικής θέρμανσης.

** **Κοινόχρηστα:** Μισθός καθαρίστριας, υλικά καθαρισμού, συντήρηση ανελκυστήρα, κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, διακόσμηση κοινόχρηστων χώρων, άδειασμα βόθρων και οποιεσδήποτε άλλες δαπάνες αφορούν την παροχή υπηρεσιών.

*** **Άλλες δαπάνες:** Ασφάλιση, γενικές επιδιορθώσεις κοινόκτητης οικοδομής, ανελκυστήρα, υδραυλικών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

Τέλη και Δικαιώματα Υπηρεσίας Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας
Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΙΤΗΣΗΣ	€
Εγγραφή Διαχειριστικής Επιτροπής και Κανονισμών (ετήσια)	20
Αίτημα για τροποποίηση Κανονισμών Διαχείρισης Κοινόκτητης Οικοδομής	20
Έκδοση Βεβαίωσης εγγραφής Διαχειριστικής Επιτροπής	5
Αίτημα για Διορισμό Προσωρινής Διαχειριστικής Επιτροπής	50