***Άρθρο Φ:***

*Νομοσχέδιο με τίτλο ‘Περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και συναφών θεμάτων Νόμος του 2023’*

*-----------------------------------------------------------------------------------------------*

To Yπουργείο Εσωτερικών έχει προωθήσει πρόσφατα ένα νέο νομοσχέδιο που αφορά τη Διαχείριση Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων, στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών.

Σε μια εποχή που ο αριθμός των κοινόκτητων κτιρίων αγγίζει τις 70,000 με πέραν των 200,000 μονάδων, το Νομοσχέδιο αυτό έρχεται να ρυθμίσει την ομαλή λειτουργία τους εποπτεύοντας την καταγραφή και τη διαχείριση τους τόσο σε διοικητικό όσο και σε νομικό επίπεδο.

Το εν λόγω νομοσχέδιο καθορίζει, μεταξύ άλλων, το πλαίσιο λειτουργίας της Υπηρεσίας εγγραφής κοινόκτητων οικοδομών, τη δημιουργία σχετικού μητρώου και την εποπτεία λειτουργίας διαχειριστικών επιτροπών.

Άλλα θέματα που ρυθμίζει το νομοσχέδιο, είναι οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και η αμοιβή των διαχειριστικών επιτροπών, η συντήρηση και ασφάλιση κοινόκτητων οικοδομών και η υποχρέωση πραγματοποίησης μελέτης καταλληλόλητας κοινόκτητης οικοδομής μετά από 10 έτη.

Το νομοσχέδιο εφαρμόζεται όχι μόνο για τις εγγεγραμμένες κοινόκτητες οικοδομές αλλά επεκτείνεται σε όλες τις κοινόκτητες οικοδομές, οι οποίες έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής και διαίρεσης, ανεξάρτητα του γεγονότος ότι δεν έχουν εξασφαλίσει πιστοποιητικό έγκρισης ή/και δεν έχουν εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο και κατ’ επέκταση δεν έχουν εκδοθεί ξεχωριστοί τίτλοι των μονάδων.

Η Υπηρεσία θα εισπράττει τέλος εγγραφής στο μητρώο, θα εκδίδει βεβαίωση εγγραφής και λειτουργίας της κάθε διαχειριστικής επιτροπής κοινόκτητης οικοδομής, και θα μπορεί να επιβάλει πρόστιμο σε διαχειριστική επιτροπή ή σε ιδιοκτήτη που παραβαίνει τις διατάξεις του Νόμου και θα διαβουλεύεται όπου χρειάζεται με τους ιδιοκτήτες ή/και θα τους παραπέμπει στο δικαστήριο για επίλυση των διαφορών τους.

Οι αρμοδιότητες της διαχειριστικής επιτροπής αφορούν την πραγματοποίηση γενικής συνέλευσης τουλάχιστον εντός 26 μηνών, όπου θα καλούνται και θα ενημερώνονται όλοι οι ιδιοκτήτες, για τη σύναψη συμφωνιών με διαφανείς διαδικασίες, για θέματα που αφορούν τη συντήρηση (π.χ ανελκυστήρα), τη καθαριότητα και την ενεργειακή αναβάθμιση της οικοδομής.

Εξυπακούεται, ότι διαφανείς διαδικασίες σημαίνει να ενημερώνονται συστηματικά οι ιδιοκτήτες για τις προσφορές που λαμβάνονται από φυσικά και νομικά πρόσωπα.

Άλλες εξουσίες που παρέχονται στη διαχειριστική επιτροπή, είναι η τήρηση ταμείου και τραπεζικού λογαριασμού με αναφορά σε έσοδα και έξοδα, είσπραξη κοινοχρήστων τελών και αποστολή αποδείξεων εξόφλησης κοινοχρήστων.

Για τυχόν επιβολή επιπλέον έκτακτων τελών/χρεώσεων, όπως για παράδειγμα για την αντικατάσταση ανελκυστήρα ή βάψιμο κτιρίου, η διαχειριστική επιτροπή θα πρέπει να εξασφαλίζει την συγκατάθεση τουλάχιστον του 75% των ιδιοκτητών σε έκτακτη γενική συνέλευση.

Με τη στήριξη της Ομοσπονδίας Εργοδοτών & Βιομηχάνων (ΟΕΒ), έχει συσταθεί και έχει ενταχθεί στη δύναμη της ο Σύνδεσμος Διαχειριστών Κοινόκτητων Οικοδομών Κύπρου (ΣΥΔΙΚΟΙΚ), στον οποίο έχουν εγγραφεί μέλη επιχειρήσεις του κλάδου.

Με στόχο την εξασφάλιση παροχής υψηλού επιπέδου υπηρεσίες, ο ΣΥΔΙΚΟΙΚ έχει καθορίσει κριτήρια για τις επιχειρήσεις διαχείρισης κοινόκτητων οικοδομών που μπορούν να εγγραφούν μέλη του, όπως: α) να είναι εγγεγραμμένες στον Έφορο Εταιρειών, β) να διατηρούν εγγεγραμμένο γραφείο, και γ) να αναγράφεται στο ιδρυτικό Καταστατικό ότι εξασκούν τη διαχείριση κοινόκτητων οικοδομών.

Συμπερασματικά, θα μπορούσε να λεχθεί ότι το προτεινόμενο Νομοσχέδιο είναι μια θετική εξέλιξη για τον τομέα διαχείρισης κοινόκτητων οικοδομών, αφού με ψήφισή του θα διευκρινιστούν θέματα που μέχρι σήμερα δεν είναι ξεκάθαρα, με αποτέλεσμα πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων σε κοινόχρηστες οικοδομές να νιώθουν αδικημένοι λόγω της ανευθυνότητας κάποιων που δεν εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους.

Κυριάκος Αγγελίδης

Συντονιστής Επιχειρηματικών Συνδέσμων ΟΕΒ

(Words: 520)

KA231018SYN