

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Νομοσχέδια με τίτλο: «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023», «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023» και «Ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος (Αρ. 2) του 2023»

Πρόκειται για νέο νομοσχέδιο με τον τίτλο: «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023». Με αυτό καταργούνται τα άρθρα 38 ΙΑ έως 38Λ του Μέρους ΙΙΑ και οι Πρότυποι Κανονισμοί για τη Ρύθμιση και Διαχείριση Κοινόκτητων Οικοδομών που αναγράφονται στον Πίνακα του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224.

2. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο με τον τίτλο «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023» 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. Ταυτόχρονα, με το προτεινόμενο νομοσχέδιο ορίζεται Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών και καθορίζονται οι αρμοδιότητες της, καθώς επίσης θεσπίζονται πρότυποι εσωτερικοί κανονισμοί, για τη ρύθμιση της διαχείρισης των κοινόκτητων οικοδομών αλλά και τον καθορισμό των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των ιδιοκτητών, οι οποίοι θα τυγχάνουν εφαρμογής στην περίπτωση μη έκδοσης κανονισμών από τις οικείες Διαχειριστικές Επιτροπές, δυνάμει του προτεινόμενου νόμου για τη ρύθμιση των οποιονδήποτε ζητημάτων. Επιπλέον, παρέχεται η εξουσία στην 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.

3. Για εφαρμογή του εν θέματι νομοσχεδίου, απαιτήθηκε η τροποποίηση του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου (Ν.81(Ι)/2011) και του περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου (Ν.9/1965), αναφορικά με την προσκόμιση, για σκοπούς πώλησης ακινήτων αλλά και μεταβίβασης/ υποθήκευσης ακινήτων, βεβαίωσης από την οικεία Διαχειριστική Επιτροπή ότι για την μονάδα έχουν καταβληθεί τα κοινόχρηστα.

4. Τα προτεινόμενα νομοσχέδια έτυχαν της δέουσας νομοτεχνικής επεξεργασίας από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, ο οποίος και υπέγραψε τη σχετική Αιτιολογική Έκθεση. Τα νομοσχέδια μαζί με αντίγραφο της Αιτιολογικής Έκθεσης καθώς του Ερωτηματολογίου Ανάλυσης Αντικτύπου επισυνάπτονται.

5. Το Υπουργικό Συμβούλιο, κατά τη συνεδρία του ημερομηνίας 3/8/2023, ενέκρινε τα συνημμένα νομοσχέδια και εξουσιοδότησε τον Υπουργό Εσωτερικών να τα καταθέσει στην

Βουλή των Αντιπροσώπων για ψήφιση τους σε Νόμο. Αντίγραφο του Προσχεδίου της εν λόγω Απόφασης επισυνάπτεται.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

28 Αυγούστου 2023

05.01.016
05.01.003.001
05.01.002.001



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Αρ.
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
10 ΑΥΓ. 2023
ΕΛΗΦΘΗ

Αρ. Φακ.: Υ.Σ. 05.05.008
Αρ. Τηλ.: 22602859
Αρ. Φαξ.: 22663492
E-mail: skyriacou@cm.gov.cy

3 Αυγούστου 2023

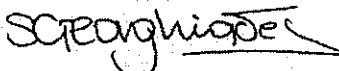
Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών,

Θέμα: Προσχέδιο Απόφασης με τίτλο:

«Νομοσχέδια με τίτλο:

- α) **Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών
Θεμάτων Νόμος του 2023.**
- β) **Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων
(Τροποποιητικός) (Αρ.2) Νόμος του 2023.**
- γ) **Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός)
Νόμος του 2023».**

Έχω οδηγίες να σας αποστείλω το σχετικό με το πιο πάνω θέμα Προσχέδιο Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, που λήφθηκε στη Συνεδρία του ημερ. 3.8.2023, για τις δικές σας ενέργειες.


(Σόνια Γεωργιάδου)

για Γραμματέα
Υπουργικού Συμβουλίου



ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 3/8/2023

Νομοσχέδια με τίτλο:

- α) Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023.
- β) Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ.2) Νόμος του 2023.
- γ) Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023.

Αρ. Απόφασης

(Αρ. Πρότασης 890/2023).

- 1. Το Συμβούλιο αποφάσισε:
 - α) Να εγκρίνει:
 - i) Το νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023», αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στο Παράρτημα Β, της Πρότασης.
 - ii) Το νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2023», αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στο Παράρτημα Β, της Πρότασης.
 - iii) Το νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023», αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στο Παράρτημα Β, της Πρότασης.
 - β) Να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Εσωτερικών:



ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 3/8/2023

- i) Να καταθέσει τα πιο πάνω νομοσχέδια, στη Βουλή των Αντιπροσώπων, για ψήφισή τους σε νόμους.
- ii) Να επιφέρει, στα εν λόγω νομοσχέδια, οποιεσδήποτε τροποποιήσεις κρίνει σκόπιμες κατά το στάδιο της επεξεργασίας και συζήτησής τους στην Βουλή των Αντιπροσώπων, προ της ψήφισής τους, άνευ επαναφοράς τους στο Συμβούλιο.

2. Σκοπός του πιο πάνω νομοσχεδίου που αναφέρεται στην υποπαράγραφο (α)(i) πιο πάνω, είναι ο καθορισμός πλαισίου ρύθμισης για των κοινόκτητων οικοδομών, το οποίο αποσκοπεί στην ομαλή λειτουργία, διαχείριση και εποπτεία τους σε διοικητικό και νομικό επίπεδο, λόγω ανάγκης που προκύπτει από την εξέλιξη της στεγαστικής πραγματικότητας στην Δημοκρατία.

Πηνελόπη Παπαβασιλείου

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Θέμα: Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023.

Η παρούσα Πρόταση αφορά ένα νέο νομοσχέδιο με τον τίτλο: «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023», το οποίο ετοιμάστηκε στα πλαίσια συνεχούς βελτίωσης και εκσυγχρονισμού της νομοθεσίας που ρυθμίζει θέματα κοινόκτητων οικοδομών, με το οποίο καταργούνται τα άρθρα 38 ΙΑ έως 38Λ του Μέρους ΙΙΑ και οι Πρότυποι Κανονισμοί για τη Ρύθμιση και Διαχείριση Κοινόκτητων Οικοδομών που αναγράφονται στον Πίνακα του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224.

2. Σημειώνεται ότι η αναγκαιότητα τροποποίησης του Μέρους ΙΙΑ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, με την κατάργηση των άρθρων 38 ΙΑ έως 38Λ, που ρυθμίζει μέχρι σήμερα μερικώς κάποια γενικά θέματα διαχείρισης κοινόκτητων οικοδομών και δημιουργίας νέας νομοθεσίας, πηγάζει από:

α) τις αδυναμίες και ορισμένα κενά που διαπιστώθηκαν κατά την εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας, περιλαμβανομένου της ανάγκης καθορισμού των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των κύριων των μονάδων για τη ρύθμιση διαφόρων ζητημάτων, αλλά και των αδυναμιών στις υφιστάμενες πρακτικές διαχείρισης τέτοιων οικοδομών καθώς και την ανάγκη για τη διασφάλιση αποτελεσματικότερης εφαρμογής της διαχείρισης λαμβάνοντας υπόψη ότι, ιδιοκτήτες μονάδων διαφεύγουν των υποχρεώσεων τους και πολλά ακίνητα δεν συντηρούνται επαρκώς, με αποτέλεσμα να ελλοχεύουν κίνδυνοι για την ασφάλεια τους και την ασφάλεια τρίτων και

β) την ανάγκη 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. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο με τον τίτλο «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023» 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. Ταυτόχρονα, με το προτεινόμενο νομοσχέδιο ορίζεται Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών και καθορίζονται οι αρμοδιότητες της, καθώς επίσης θεσπίζονται πρότυποι εσωτερικοί κανονισμοί, για τη ρύθμιση της διαχείρισης των κοινόκτητων οικοδομών αλλά και τον καθορισμό των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των ιδιοκτητών, οι οποίοι θα τυγχάνουν εφαρμογής στην περίπτωση μη έκδοσης κανονισμών από τις οικείες Διαχειριστικές Επιτροπές, δυνάμει του προτεινόμενου νόμου για τη ρύθμιση των οποιονδήποτε ζητημάτων. Επιπλέον, παρέχεται η εξουσία στην 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.

4. Για εφαρμογή του εν θέματι νομοσχεδίου, απαιτήθηκε η τροποποίηση του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου (Ν.81(Ι)/2011) και του περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου (Ν.9/1965), αναφορικά με την προσκόμιση, για σκοπούς πώλησης ακινήτων αλλά και μεταβίβασης/ υποθήκευσης ακινήτων, βεβαίωσης από την οικεία Διαχειριστική Επιτροπή ότι για την μονάδα έχουν καταβληθεί τα κοινόχρηστα.

5. Τα νομοσχέδια ετοιμάστηκαν από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με τη συμβολή του Υπουργείου Εσωτερικών και της Επιτροπής Νομοθεσίας, ενώ πραγματοποιήθηκε δημόσια διαβούλευση με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, τον Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, τον Αν. Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων, τον Γενικό Διευθυντή Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ), τον Έφορο Ασφαλίσεων, τον Έπαρχο Λευκωσίας, τον Αν. Έπαρχο Λεμεσού, τον Έπαρχο Λάρνακας, τον Έπαρχο Πάφου, τον Έπαρχο Αμμοχώστου, τον Πρόεδρο Ένωσης Δήμων, τον Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων, τον Πρόεδρο ΕΤΕΚ, τον Πρόεδρο ΟΕΒ, τον Πρόεδρο ΚΕΒΕ, τον Πρόεδρο Συνδέσμου Ανάπτυξης Γης, τον Πρόεδρο Συνδέσμου Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου και τον Σύνδεσμο Εμπορικών Τραπεζών Κύπρου. Επίσης, σχετική διαβούλευση πραγματοποιήθηκε και με το Υπουργείο Οικονομικών, με την επιστολή του οποίου (αρ. φακ. Υ.Ο. 05.09.001, ΤΔΔΠ 10.01.067.002, ημερομηνίας 21/2/2023 – αντίγραφο επισυνάπτεται ως Παράρτημα Α) έγινε συμμόρφωση, έτσι ώστε το εν θέματι νομοσχέδιο να μην δημιουργεί δημοσιονομική επιβάρυνση για το κράτος.

6. Τα προτεινόμενα νομοσχέδια έτυχαν της δέουσας νομοτεχνικής επεξεργασίας από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, ο οποίος και υπέγραψε τη σχετική Αιτιολογική Έκθεση. Τα νομοσχέδια, μαζί με αντίγραφο της Αιτιολογικής Έκθεσης καθώς και με συμπληρωμένο Ερωτηματολόγιο Ανάλυσης Αντικτύπου, επισυνάπτονται της παρούσας Πρότασης (ως Παράρτημα Β).

7. Ο Υπουργός Εσωτερικών, ο οποίος θα είναι ο εισηγητής της παρούσας Πρότασης, αφού ενημερώσει το Υπουργικό Συμβούλιο για το θέμα, θα το καλέσει όπως:

(α) εγκρίνει τα συνημμένα νομοσχέδια που τιτλοφορούνται «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023», «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023» και «Ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος (Αρ. 2) του 2023»,

(β) εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Εσωτερικών να:

(i) καταθέσει στη Βουλή των Αντιπροσώπων τα προτεινόμενα νομοσχέδια, συνοδευόμενα από τη σχετική Αιτιολογική Έκθεση υπογραμμένη από τον Γενικό Εισαγγελέα και το Ερωτηματολόγιο Ανάλυσης Αντικτύπου, για ψήφιση τους σε νόμο,

(ii) επιφέρει αλλαγές σε αυτά, αν κριθεί απαραίτητο, χωρίς επαναφορά στο Υπουργικό Συμβούλιο, στα πλαίσια επεξεργασίας τους από την Βουλή των Αντιπροσώπων

και

(γ) αποφασίσει τη δημοσίευση της Απόφασης που θα ληφθεί με βάση την παρούσα Πρόταση, σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εγκυκλίου 130 (αρ.φα.Υ.Σ.05.13.001, Υ.Σ.05.05.002, ημερ.9.12.2014).

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

25 Ιουλίου 2023

05.01.004



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Αρ.
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
28 Φεβ. 2023
ΕΛΛΗΦΘΗ

Αρ. Φακ.: Υ.Ο. 05.09.001
ΤΔΔΠ 10.01.067.002
Τηλ.: 22601532
Αρ.Φαξ: 22602743
Email: arapamichail@papd.mof.gov.cy

21 Φεβρουαρίου, 2023

Επίτροπο Νομοθεσίας

**Νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών
και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022»**

Αναφέρομαι στη σχετική με το πιο πάνω θέμα επιστολή σας με αρ. φακ. 12.03.1713.001 και ημερ. 14/12/2022, και επιθυμώ να σας πληροφορήσω ότι οι επιφυλάξεις του Υπουργείου Οικονομικών όσον αφορά το εν λόγω Νομοσχέδιο παραμένουν οι ίδιες όπως διατυπώθηκαν στη σχετική επιστολή του Τμήματος Δημόσιας Διοίκησης και Προσωπικού προς τον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερ.14/12/2022.

2. Ως εκ τούτου, θέση του Υπουργείου Οικονομικών είναι ότι το άρθρο 6 του εν λόγω Νομοσχεδίου θα πρέπει να απαλειφθεί. Τυχόν θέματα προσωπικού, εφόσον το Νομοσχέδιο ψηφισθεί από τη Βουλή των Αντιπροσώπων, θα μπορούσαν να εξεταστούν μετά την έναρξη της λειτουργίας των Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης που θα συσταθούν, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμου του 2022 (Ν.37(Ι)/2022).

Γιώργος Παντελή
Γενικός Διευθυντής
Υπουργείου Οικονομικών

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών

Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
(σχετική η επιστολή σας με αρ. φακ. 05.19.001.003.015.001 και ημερ.23/1/2023)

ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΙΤΛΟ:
«Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2023»

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΑΡΘΡΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ

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 Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.
6. Ίδρυση Μητρώου Κοινόκτητων Οικοδομών.
7. Αρμοδιότητες Υπηρεσίας Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

8. Διαχειριστική Επιτροπή κοινόκτητης οικοδομής.

9. Προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή.
10. Διαδικασία σε περίπτωση ανυπαρξίας Διαχειριστικής Επιτροπής.
11. Αμοιβή Διαχειριστικής Επιτροπής.
12. Αρμοδιότητες Διαχειριστικής Επιτροπής.
13. Υποχρεώσεις Διαχειριστικής Επιτροπής.
14. Εξουσίες της Διαχειριστικής Επιτροπής.
15. Σύγκλιση Γενικής Συνέλευσης.
16. Εσωτερικοί Κανονισμοί ρύθμισης, λειτουργίας, χρήσης κλπ. κοινόκτητων οικοδομών.
17. Αποφάσεις των κυρίων μονάδων ή κυρίων της κοινόκτητης οικοδομής.
18. Εγγραφή Εσωτερικών Κανονισμών και δεσμευτικότητα.
19. Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί.

ΜΕΡΟΣ IV - ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

20. Δαπάνες συντήρησης κτλ. κοινόκτητης ιδιοκτησίας.
21. Ενέργειες για μη καταβολή επιβληθέντων ποσών από τους ιδιοκτήτες.
22. Μελέτη καταλληλότητας κοινόκτητης οικοδομής.
23. Ασφάλιση κοινόκτητων οικοδομών.

24. Υποχρεωτική Ενημέρωση Ασφάλισης στην Υπηρεσία Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.
25. Σύναψη Ξεχωριστής Ασφάλισης.
26. Αξία Αντικατάστασης.

ΜΕΡΟΣ V - ΜΕΡΙΚΗ Η ΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

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

ΜΕΡΟΣ VI - ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

32. Αδίκημα λόγω παράλειψης συμμόρφωσης.
33. Διοικητικό Πρόστιμο.
34. Ιεραρχική προσφυγή ενώπιον του Υπουργού.
35. Υποχρεωτική ενημέρωση διεύθυνσης ιδιοκτητών για σκοπούς επικοινωνίας, ειδοποίησης και επίδοσης.
36. Έκδοση Εγκυκλίων.
37. Έκδοση Κανονισμών.

- 38. Κατάργηση.
- 39. Έναρξη Ισχύος.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα Ι Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί Διαχείρισης Κοινόκτητης Οικοδομής.

Παράρτημα ΙΙ Τέλη και Δικαιώματα.

**Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ
ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2023**

ΜΕΡΟΣ Ι: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- Συνοπτικός
Τίτλος. 1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023.
- Ερμηνεία. 2. Στον παρόντα Νόμο, εκτός εάν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια –
- Κεφ. 224. «αξία γενικής εκτίμησης» έχει τη σημασία που αποδίδει στον όρο αυτό
Α3/1960 το άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και
78 του 1965 Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή
10 του 1966 αντικαθίσταται·
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(I) του 1992
90(I) του 1992
6(I) του 1993
58(I) του 1994
40(I) του 1996

ANAK.2331
31(I) του 1998
144(I) του 1999
123(I) του 2001
57(I) του 2005
5(I) του 2006
55(I) του 2006
136(I) του 2006
120(I) του 2007
121(I) του 2007
150(I) του 2007
165(I) του 2007
27(I) του 2010
61(I) του 2010
82(I) του 2010
83(I) του 2010
48(I) του 2011
45(I) του 2012
155(I) του 2013
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
54(I) του 2021
131(I) του 2022
131(I) του 2022.

Κεφ. 96	«Αρμόδια Αρχή ή αρμόδια οικοδομική αρχή» σημαίνει την αρχή που
N.35(Ι) του 1999	είναι υπεύθυνη για την έκδοση της αναγκαίας οικοδομικής άδειας εντός
14 του 1959	της περιοχής ή της διοικητικής της περιφέρειας αναφορικά με την οποία
67 του 1963	εγκαθιδρύεται ή διορίζεται είτε δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (2),
6 του 1964	του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου όπως
65 του 1964	αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, είτε όπως αυτή
12 του 1969	εγκαθιδρύεται ή διορίζεται ή και διαφοροποιείται με οποιαδήποτε άλλη
38/ του 1969	νομοθεσία·
13 του 1974	
28 του 1974	
24 του 1978	
25 του 1979	
80 του 1982	
15 του 1983	
9 του 1986	
115 του 1986	
199 του 1986	
53 του 1987	
87 του 1987	
316 του 1987	
108 του 1988	
243 του 1988	
122 του 1990	
97(Ι) του 1992	
45(Ι) του 1994	
14(Ι) του 1996	
52(Ι) του 1996	
ΑΝΑΚ.5062	
37(Ι) του 1997	
72(Ι) του 1997	
71(Ι) του 1998	
35(Ι) του 1999	
61(Ι) του 1999	
81(Ι) του 1999	
57(Ι) του 2000	
66(Ι) του 2000	
73(Ι) του 2000	
126(Ι) του 2000	
157(Ι) του 2000	
26(Ι) του 2002	
33(Ι) του 2002	

202(Ι) του 2002
 101(Ι) του 2006
 21(Ι) του 2008
 32(Ι) του 2008
 47(Ι) του 2011
 77(Ι) του 2011
 131(Ι) του 2011
 152(Ι) του 2011
 34(Ι) του 2012
 149(Ι) του 2012
 66(Ι) του 2013
 40(Ι) του 2015
 19(Ι) του 2016
 111(Ι) του 2017
 143(Ι) του 2017
 143(Ι) του 2018
 17(Ι) του 2019
 53(Ι) του 2021
 132(Ι) του 2022.

38(Ι) του 2016 «ασφαλιστής» σημαίνει ασφαλιστική εταιρεία η οποία δυνάμει του περί
 88(Ι) του 2017 Ασκήσεως Ασφαλιστικών και Αντασφαλιστικών Εργασιών και Άλλων
 155(Ι) του 2018 Συναφών Θεμάτων Νόμου του 2016 ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου τον
 38(Ι) του 2019 τροποποιεί, δύναται να διεξάγει ασφαλιστικές εργασίες στην Κυπριακή
 19(Ι) του 2020 Δημοκρατία στον κλάδο που σχετίζεται με την επιβαλλόμενη
 123(Ι) του 2020 υποχρέωση ασφαλιστικής κάλυψης·
 30(Ι) του 2021
 66(Ι) του 2021
 170(Ι) του 2021
 79(Ι) του 2022
 80(Ι) του 2022.

159(Ι) του 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.

Κεφ. 224	«εγγεγραμμένος» μαζί με τις γραμματικές παραλλαγές και συγγενείς
A3/1960	εκφράσεις του όρου αυτού, σημαίνει καταχωρισμένος στο Κτηματικό
10 του 1965	Μητρώο που τηρείται δυνάμει των διατάξεων του περί Ακίνητης
75 του 1968	Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, και
51 του 1971	συμπεριλαμβάνει και το μερίδιο στο ακίνητο.
2 του 1978	
16 του 1980	
23 του 1982	
68 του 1984	
82 του 1984	
86 του 1985	
89 του 1986	
12 του 1987	
74 του 1988	
117 του 1988	
43 του 1990	
65 του 1990	
30(I) του 1992	
90(I) του 1992	
6(I) του 1993	
58(I) του 1994	
40(I) του 1996	
ΑΝΑΚ. 2331	
31(I) του 1998	
144(I) του 1999	
123(I) του 2001	
57(I) του 2005	
5(I) του 2006	
55(I) του 2006	
136(I) του 2006	
120(I) του 2007	
121(I) του 2007	
150(I) του 2007	
165(I) του 2007	
27(I) του 2010	
61(I) του 2010	
61(I) του 2010	
82(I) του 2010	

83(I) του 2010
48(I) του 2011
45(I) του 2012
155(I) του 2013
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
54(I) του 2021
130(I) του 2022
131(I) του 2022.

«Εσωτερικοί Κανονισμοί» σημαίνουν τους Εσωτερικούς Κανονισμούς που δύνανται 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 και συμπεριλαμβάνει το πρόσωπο που έχει προς όφελος του εγγεγραμμένο δικαίωμα οίκησης ή και επικαρπίας της μονάδας.

«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» σημαίνει ολόκληρη την κατασκευή της οικοδομής και 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, ή και 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
- 6(Ι) του 1993. (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·

«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 ΙΙ 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 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 την 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 14·

«πρόσωπο» σημαίνει φυσικό ή νομικό πρόσωπο·

Παράρτημα Ι.

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

«τηλεδιάσκεψη», σημαίνει την εξ αποστάσεως λαμβάνουσας χώραν συνεδρία, ήτοι την αμφίδρομη επικοινωνία μεταξύ δύο ή περισσότερων ομάδων ή ατόμων μέσω συστημάτων ήχου, εικόνας και ήχου ή ηλεκτρονικών υπολογιστών ή άλλων μέσων που παρέχουν οι

τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών, νοουμένου ότι ένας έκαστος των μελών που λαμβάνει μέρος στη συνεδρία έχει τη δυνατότητα να ακούει ή να βλέπει και να ακούει όλους τους παρόντες σε κάθε ουσιώδη χρόνο καθ' όλη τη διάρκεια της συνεδρίας.

«Υπηρεσία» σημαίνει την Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας των Διαχειριστικών Επιτροπών όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 5 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,
- (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, και
- (γ) όλες τις οικοδομές που έχουν τα νομικά ή/και φυσικά χαρακτηριστικά της κοινόκτητης οικοδομής, έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής, άδεια διαίρεσης, κατοικούνται και λειτουργούν ως

κοινόκτητη οικοδομή, ανεξαρτήτως αν έχουν εξασφαλίσει πιστοποιητικό της άδειας οικοδομής από την αρμόδια αρχή και αν έχουν εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ : ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ

Υπηρεσία
Εγγραφής
Κοινόκτητων
Οικοδομών και
Εποπτείας
Λειτουργίας
Διαχειριστικών
Επιτροπών.

5.- (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, με Διάταγμα του, κατόπιν 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 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.

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

Ίδρυση Μητρώου Κοινόκτητων Οικοδομών.

6.- (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 Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών.

7.- (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 με τα μέλη που την απαρτίζουν και οι Εσωτερικοί Κανονισμοί της σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου·

- (δ) εκδίδει σχετική Βεβαίωση Εγγραφής και ²⁷ 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 9 και 10 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) επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο σε διαχειριστική επιτροπή ή σε ιδιοκτήτη που παραβαίνει τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και/ή κανονιστικής διοικητικής πράξης που εκδίδεται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου και/ή απόφασης της Υπηρεσίας·
- (η) καλεί σε οποιαδήποτε συνεδρία ή/και συμβουλευεται 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·

- (θ) 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 τους παραπέμπει για επίλυση των διαφορών τους στο Δικαστήριο·
- (ι) 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·
- (ια) 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 ενέργειες που θα πρέπει να ληφθούν για τα διάφορα οικονομικά ή άλλα θέματα που αναφέρονται όταν μια οικοδομή ή μονάδα είναι εγκαταλελειμμένη με τους τυχόν κινδύνους ασφάλειας·

- (ιβ) 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·
 - (ιγ) 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·
 - (ιδ) ετοιμάζει από κοινού με τις υπόλοιπες αρμόδιες Υπηρεσίες και σε συνεννόηση με το Υπουργείο Εσωτερικών για σκοπούς ομοιόμορφης πολιτικής, 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 εμπíπτουν στις αρμοδιότητες της και η ειδοποίησή αυτή γνωστοποιείται με συστημένη ταχυδρόμηση ή με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή δυνάμει επίδοσης με δικαστικό

ή ιδιώτη επιδότη ή/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.

8.-(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 7.

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

(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.

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 ή Πρότυπους Εσωτερικούς Κανονισμούς που τη διέπουν:

Νοείται ότι, η υποχρέωση αυτή επιβάλλεται και σε οικοδομές που έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης 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 συντάξει 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 II και αφού ικανοποιηθεί η Υπηρεσία ότι για την κοινόκτητη οικοδομή συνεχίζει να λειτουργεί η διαχειριστική επιτροπή. Σε αντίθετη περίπτωση ισχύουν οι πρόνοιες των άρθρων 9 και 10 για το διορισμό προσωρινής διαχειριστικής επιτροπής.

Προσωρινή
Διαχειριστική
Επιτροπή.

9.- (1) Αφού εγγραφεί μια κοινόκτητη οικοδομή στο κτηματικό μητρώο, ή έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής, άδεια διαίρεσης και πιστοποιητικό της άδειας οικοδομής, ή έχει άδεια οικοδομής και διαίρεσης και κατοικείται και λειτουργεί ως κοινόκτητη οικοδομή, οι ιδιοκτήτες που υπέβαλαν αίτηση για εγγραφή, 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 ιδιοκτήτες που έκαναν αίτηση για εγγραφή, οφείλουν

να ζητήσουν από την 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 ιδιοκτητών που έκαναν αίτηση για εγγραφή. Αν δεν υπάρχει τέτοια σύσταση, η Υπηρεσία, κατά τη διακριτική της εξουσία, θα διορίζει Διαχειριστική Επιτροπή από τους ιδιοκτήτες 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.

(4) 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.

10.- (1) Στην περίπτωση που η Διαχειριστική Επιτροπή σταμάτησε τη λειτουργία της, ή δεν 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 9:

Νοείται ότι, κατά την υποβολή τέτοιας αίτησης, θα πρέπει να προσκομισθούν έγγραφα ή και δήλωση όπως θα απαιτήσει η Υπηρεσία, που να αποδεικνύουν ότι η εν λόγω αίτηση υποβάλλεται μόνο λόγω ανυπαρξίας της Διαχειριστικής Επιτροπής.

(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.

11. Η αμοιβή της Διαχειριστικής Επιτροπής ορίζεται με απόφαση των ιδιοκτητών των μονάδων σε Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών. Η αμοιβή αποτελεί δαπάνη για την κάλυψη της οποίας οι ιδιοκτήτες οφείλουν να συνεισφέρουν ως ποσό κοινοχρήστων δυνάμει του άρθρου 20. Στις περιπτώσεις προσωρινής ή ανύπαρκτης Διαχειριστικής Επιτροπής, όπως διαλαμβάνεται στα άρθρα 9 ή 10 του παρόντος Νόμου, την αμοιβή της Διαχειριστικής Επιτροπής ορίζει η Υπηρεσία.

Αρμοδιότητες
Διαχειριστικής
Επιτροπής.

12.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή:

- (α) ενεργεί εκ μέρους και για λογαριασμό των ιδιοκτητών,
- (β) είναι υπεύθυνη για την εφαρμογή 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 οποιοσδήποτε 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, ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση 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 τα οποία κατέχουν τα απαραίτητα νομικά έγγραφα που να πιστοποιούν τη συμμόρφωση τους με την ισχύουσα εργασιακή, ασφαλιστική και φορολογική νομοθεσία, 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 ή προκύπτει γενικά σύγκρουση συμφερόντων·

- (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.

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

Υποχρεώσεις
Διαχειριστικής
Επιτροπής.

- (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 ή 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 τμήματα 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 ή εντός είκοσι έξι μηνών και κάθε άλλη συνέλευση που καθορίζεται από το Νόμο αυτό ή τους Εσωτερικούς Κανονισμούς και να διατηρεί μητρώο των αποφάσεων της·
- (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 τους.
- (θ) να τηρεί σε καλή κατάσταση αρχεία της κοινόκτητης οικοδομής στα οποία να καταχωρούνται οι αποφάσεις της Διαχειριστικής Επιτροπής και της Γενικής Συνέλευσης, οι οποιοσδήποτε τρέχουσες και ιστορικές συμφωνίες που έχει συνάψει, οικονομικές καταστάσεις και των λογαριασμών της σε πιστωτικό ίδρυμα, ασφάλειες, προσφορές, στοιχεία τυχών κινητής περιουσίας της κοινόκτητης οικοδομής και στοιχεία των ιδιοκτητών ή και κατόχων της και των οφειλών τους.

(2) Για σκοπούς σύναψης οποιασδήποτε ασφάλισης δυνάμει του εδαφίου (1) του άρθρου 23 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.

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

- (α) Να ιδρύει και να διατηρεί ταμείο και λογαριασμό σε πιστωτικό ίδρυμα από τις συνεισφορές κοινοχρήστων των κυρίων των μονάδων δυνάμει του άρθρου 20 και από άλλα ποσά που κατά καιρούς αποφασίζονται κατά τη γενική ή έκτακτη γενική συνέλευση, που κατά την κρίση της είναι επαρκή 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, ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση και συντήρηση της κοινόκτητης οικοδομής και
 - (iii) για την εκτέλεση ή εκπλήρωση οποιασδήποτε αρμοδιότητας, καθήκοντος ή υποχρέωσης της:

Νοείται ότι, η Διαχειριστική Επιτροπή, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, ανοίγει σχετικό τραπεζικό λογαριασμό σε πιστωτικό ίδρυμα, στο οποίο δηλώνονται τα πρόσωπα διαχείρισης του στα πρακτικά της και με την δυνατότητα ελέγχου ή και παρακολούθησής του, από τους ιδιοκτήτες της κοινόκτητης οικοδομής·

- (β) να ιδρύει και να διατηρεί πάγιο ποσό ως αποθεματικό ταμείο από τις συνεισφορές κοινοχρήστων των κυρίων των μονάδων δυνάμει του άρθρου 20 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·
- (δ) να καθορίζει και επιβάλλει οποιοδήποτε άλλο ποσό πέραν του προβλεπόμενου στο άρθρο 20 και κατόπιν απόφασης του εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) των ιδιοκτητών 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) ποσά, με την επιβολή συνεισφοράς στους ιδιοκτήτες·
- (στ) να συνάπτει σύμβαση δανείου με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το ανάλογο ή και αναγκαίο ποσό με σκοπό την επιδιόρθωση, ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση ή και συντήρηση της κοινόκτητης οικοδομής μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) των συνιδιοκτητών στην κοινόκτητη ιδιοκτησία·
- (ζ) μετά από σχετικό διάταγμα του δικαστηρίου σε μονομερή αίτηση, να ανακτά προσωρινή κατοχή τμήματος χώρου ή μονάδας που βρίσκεται στην κοινόκτητη οικοδομή, όπου ο ιδιοκτήτης δεν ανταποκρίνεται στην άμεση επιδιόρθωση των ζημιών που έχουν προκληθεί από το τμήμα αυτό ή την μονάδα,

με σκοπό την πραγματοποίηση των επισκευών ή συντήρησής που είναι ευλόγως απαραίτητες.

- (η) 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·
- (θ) να εκδίδει πιστοποιητικό εξόφλησης κοινοχρήστων για σκοπούς μεταβίβασης, μίσθωσης 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 καθώς και την αναδρομική είσπραξη της 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 ή πιστωτικού ιδρύματος το οποίο έχει συμφέρον σε μονάδα της κοινόκτητης οικοδομής, οφείλει να εκδώσει:

- (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.

9 του 1965
 51 του 1970
 3 του 1978
 6 του 1981
 181(Ι) του 2002
 59(Ι) του 2006
 122(Ι) του 2007
 52(Ι) του 2008
 26(Ι) του 2010
 120(Ι) του 2011
 142(Ι) του 2014
 197(Ι) του 2014
 4(Ι) του 2015
 27(Ι) του 2015
 32(Ι) του 2015
 42(Ι) του 2015
 46(Ι) του 2015
 53(Ι) του 2015
 75(Ι) του 2015
 76(Ι) του 2015
 133(Ι) του 2015
 139(Ι) του 2015
 ΔΙΟΡΘ. Παρ. Ι(Ι),
 Ε.Ε. 4531
 198(Ι) του 2015
 87(Ι) του 2018
 118(Ι) του 2019
 138(Ι) του 2019
 61(Ι) του 2020
 195(Ι) του 2020
 212(Ι) του 2020
 98(Ι) του 2021
 185(Ι) του 2021
 82(Ι) του 2022
 147(Ι) του 2022
 173(Ι) του 2022
 204(Ι) του 2022
 10(Ι) του 2023.

(γ) πιστοποιητικό εξόφλησης κοινοχρήστων, που είναι αναγκαίο για τη αποξένωση ή για τη μίσθωση της μονάδας σύμφωνα με τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Νόμο, ή και για την εκχώρηση της σύμβασης πώλησης της μονάδας σύμφωνα με τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, ή για τη μίσθωση της μονάδας, με το οποίο θα βεβαιώνεται ότι τα κοινόχρηστα έχουν εξοφληθεί και δεν οφείλεται οποιοδήποτε ποσό:

Νοείται ότι, οι σχετικές βεβαιώσεις και/ή το πιστοποιητικό εξόφλησης κοινοχρήστων δύναται να εκδίδονται και από νόμιμα εντεταλμένο αντιπρόσωπο της Διαχειριστικής Επιτροπής:

Νοείται περαιτέρω ότι, τυχόν άρνηση ή παράλειψη της Διαχειριστικής Επιτροπής να εκδώσει τις οποιεσδήποτε βεβαιώσεις ή και πιστοποιητικό εξόφλησης κοινοχρήστων, μετά την καταβολή των οφειλόμενων ποσών από τον ιδιοκτήτη, δίδει αγώγιμο δικαίωμα στον ιδιοκτήτη για αποζημιώσεις από τυχών ζημιά που προκλήθηκε ή και καταγγελία της πράξης αυτής στην Υπηρεσία, για έκδοση διοικητικού προστίμου.

(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 αυτόν και θα γίνονται αποδεκτά από δημόσιες αρχές ειδικότερα για σκοπούς αποξένωσης της μονάδας δυνάμει μεταβίβασης, αναδιάρθρωσης ή και σύμβαση εκχώρησης.

(5) Όπου απαιτείται η αποτελεσματική συντήρηση ή διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων της κοινόκτητης οικοδομής, η Διαχειριστική Επιτροπή, έχει το δικαίωμα να πραγματοποιήσει επισκευές ή και συντήρηση σε τμήμα ή μονάδα της κοινόκτητης οικοδομής, όταν τέτοιες επισκευές είναι ευλόγως απαραίτητες για να εξασφαλιστεί η ασφαλής και αποτελεσματική κατάληψη ή η ειρηνική απόλαυση της κατοχής οποιασδήποτε μονάδας ή μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής.

(6) Η Διαχειριστική Επιτροπή δεν θα πραγματοποιεί επισκευές ή συντήρηση σύμφωνα με εδάφιο (1) εκτός εάν-

- (α) έχει λάβει όλα τα εύλογα μέτρα για να ζητήσει μέσω ειδοποίησης με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή/και ανάρτηση στην θύρα της μονάδας του από τον ιδιοκτήτη που είχε την ευθύνη για τη διενέργεια τέτοιων επισκευών ή συντήρησης να το πράξει
- (β) παρείχε σε αυτόν εύλογο χρόνο να πραγματοποιήσει τις επισκευές ή τη συντήρηση και
- (γ) εξασφάλισε σχετικό διάταγμα με το οποίο να ανακτά προσωρινή κατοχή τμήματος ή μονάδας για την πραγματοποίηση των επισκευών ή συντήρησης.

(7) Οποιαδήποτε κόστη ή δαπάνες προκύπτουν από την διαδικασία έκδοσης του διατάγματος για προσωρινή κατοχή του τμήματος ή της μονάδας ή και έξοδα επιδιόρθωσης ή συντήρησης από την Διαχειριστική Επιτροπή, είναι απαιτητά με νόμιμο τόκο και ο ιδιοκτήτης του τμήματος ή της μονάδας οφείλει να τα καταβάλει ως νόμιμο χρέος προς την Διαχειριστική Επιτροπή.

(8) Κάθε ειδοποίηση ή επίδοση προς ιδιοκτήτη μονάδας ή μισθωτή μονάδας ή άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο από τη Διαχειριστική Επιτροπή γίνεται μέσω συστημένης ταχυδρόμησης ή με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή δύναμει επίδοσης με δικαστικό ή ιδιώτη επιδότη ή/ και ανάρτησή της στην κοινόκτητη οικοδομή ή/και στην θύρα της μονάδας που βρίσκεται επί αυτής.

Σύγκλιση Γενικής
Συνέλευσης.

15. 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 Πρότυπων Κανονισμών ή 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.

16. (1) Ανεξαρτήτως των κοινοκλήτων 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 κάλυψη 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 της Γενικής Συνέλευσης των ιδιοκτητών των μονάδων του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) τουλάχιστο του μεριδίου στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, ή
- (β) με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των ιδιοκτητών 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, την 12η Φεβρουαρίου 1993, το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία θα υπολογίζεται με βάση την εκάστοτε ισχύουσα αξία γενικής εκτίμησης εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά:

Νοείται περαιτέρω ότι, η Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών της κοινόκτητης οικοδομής είναι δεόντως συγκροτημένη, αποτελεί απαρτία και οι αποφάσεις της είναι δεσμευτικές για όλους τους ιδιοκτήτες είτε αυτοί έχουν δικαίωμα ψήφου είτε όχι σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου και των Κανονισμών.

(3) Οι Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί εφαρμόζονται σε οικοδομές για τις οποίες εκδόθηκε άδεια 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 ή 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 απόφασή στην Γενική Συνέλευση τους του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%), μπορούν να μειώσουν ή να απαλλάξουν από οποιαδήποτε δαπάνη, που προβλέπεται στο εδάφιο (1) του άρθρου 20, 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.

18.- (1) Όλοι οι Εσωτερικοί Κανονισμοί που γίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16, 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 η Διαχειριστική Επιτροπή καταθέσει δεόντως πιστοποιημένο αντίγραφο τους στην Υπηρεσία σύμφωνα με το άρθρο 8 και θα καταχωρεί γι' αυτό σημείωση στο Μητρώο Διαχειριστικών Επιτροπών και Μητρώο Κοινόκτητων Οικοδομών.

Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί. Παράρτημα Ι.

19.- (1) Όταν δεν γίνει εγγραφή Εσωτερικών Κανονισμών δυνάμει του άρθρου 18, οι Πρότυποι Εσωτερικοί Κανονισμοί που εκτίθενται στο Παράρτημα Ι θα λογίζονται εγγεγραμμένοι, σε σχέση με την οικεία κοινόκτητη οικοδομή, ως Εσωτερικοί Κανονισμοί.

(2) Όταν οι εγγεγραμμένοι δυνάμει του άρθρου 18 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.

20.- (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:

Νοείται ότι, εξαιρείται από τις διατάξεις του εδαφίου (1), μονάδα η οποία δυνάμει της άδειας οικοδομής και άδειας διαίρεσης, αφορά έργα υποδομής όπως υποσταθμός της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και αλλά συναφή για τον σκοπό αυτό έργα υποδομής.

(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 απόφασή τους στην Γενική Συνέλευση τους του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%), 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 σύγκεται 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 δύναται να συμπεριλαμβάνει και τα αναλογούντα μηναία ποσά που οφείλει ο ιδιοκτήτης μονάδας στη Διαχειριστική Επιτροπή και ότι αυτά υπόκεινται σε τροποποιήσεις μετά από απόφαση της Διαχειριστικής Επιτροπής.

Ενέργειες για μη καταβολή επιβληθέντων ποσών από τους ιδιοκτήτες.

21. (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 20 και
- (β) να ενεργήσει σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 14 και να απαιτήσει με αγωγή το ποσό που οφείλει ο ιδιοκτήτης, με νόμιμο τόκο 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.

ΚΕΦ.6
14 του 1960
11 του 1965
161 του 1989

228 του 1989
ΑΝΑΚ.3374
51(I) του 1999
134(I) του 1999
58(I) του 2003
66(I) του 2004
138(I) του 2006
62(I) του 2014
101(I) του 2014
138(I) του 2014
109(I) του 2018.

- (γ) να επιβάλει περιορισμούς σχετιζόμενους με την πρόσβαση ή διέλευση σε ή από κοινόχρηστους χώρους, για την επιδιόρθωση ή συντήρηση όπου δεν υπήρχε συνεισφορά, χωρίς όμως να αποκόπτεται η πρόσβαση στην μονάδα του.
- (δ) να επιβάλει χρηματικό πρόστιμο στον ιδιοκτήτη που αρνείται ή αμελεί να καταβάλει τα αναλογούντα σ' αυτόν κοινόχρηστα ή δαπάνες.
- (ε) να ενεργήσει στη βάση των διατάξεων του άρθρου 32.

(2) Σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης μονάδας έχει εκμισθωμένη τη μονάδα του και δεν καταβάλει το ποσό που οφείλει, ο μισθωτής δύναται 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 20.

(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.

22.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή οφείλει να προβαίνει στις αναγκαίες ενέργειες, όταν και εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο ή/και αφού παρέλθουν τα δέκα έτη από την ημερομηνία κατασκευής της κοινόκτητης οικοδομής, 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. Η μελέτη καταλληλότητας θα διεξάγεται ανά δεκαετία εκτός και αν αυτό κριθεί απαραίτητο να γίνει νωρίτερα.

(2) Στην περίπτωση που η σχετική μελέτη αποδείξει την επικινδυνότητα της κοινόκτητης οικοδομής, η Διαχειριστική Επιτροπή οφείλει να ενημερώσει τους ιδιοκτήτες και 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.

23.- (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, 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 ή/και με συσσωρευμένο ποσό ανά έτος ή/και κάθε άλλη ασφάλιση που απαιτείται από οποιοδήποτε άλλο Νόμο.

(2) Για οποιουδήποτε 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, σε Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών στην κοινόκτητη οικοδομή.

(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.

24. (1) Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει υποχρέωση να ενημερώνει γραπτώς την Υπηρεσία για την ασφάλιση της κοινόκτητης οικοδομής.

(2) Η Υπηρεσία, σε περίπτωση που η Διαχειριστική Επιτροπή δεν ασφαλίσει την κοινόκτητη οικοδομή ή δεν ενημερώσει την Υπηρεσία για την ασφάλισή της σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1), ενημερώνει γραπτώς τους ιδιοκτήτες για την υποχρέωση τους αναφορικά με την ασφάλιση της κοινόκτητης οικοδομής καθώς και για τους κινδύνους από την μη ασφάλιση της κοινόκτητης οικοδομής και επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο χίλιων ευρώ (€1.000) ευρώ:

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

Σύναψη
Ξεχωριστής
Ασφάλισης.

25. (1) Οι ιδιοκτήτες των μονάδων έχουν το δικαίωμα 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.

(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.

Αξία
Αντικατάστασης.

26.- (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 καμιά περίπτωση δεν θα είναι μεγαλύτερο του ποσού για το οποίο ασφαλίστηκε η κοινόκτητη οικοδομή ή της συνολικής αγοραίας αξίας των μονάδων αυτής, αφαιρουμένης 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.

27.-(1) Σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής μονάδας από οποιαδήποτε αιτία, μη ασφαλισμένη σύμφωνα με το άρθρο 25, 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.

(3) Ο ιδιοκτήτης που παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί στις υποχρεώσεις που προβλέπονται στα εδάφια (1) και (2), 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.

28. Σε περίπτωση μερικής καταστροφής κοινόκτητης οικοδομής από οποιαδήποτε αιτία, ασφαλισμένη σύμφωνα με το άρθρο 23, 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.

29.-(1) Η κοινόκτητη οικοδομή λογίζεται ολικά κατεστραμμένη, όταν το αποφασίσουν, οι ιδιοκτήτες που κατέχουν το εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) 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 συγκαλείται ειδικά για τον σκοπό αυτό. Η απόφαση πρέπει να λαμβάνεται στην πλειοψηφία του εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) των ιδιοκτητών.

(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 στο Δικαστήριο για απόφαση σχετικά με τα πιο πάνω 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) Σε περίπτωση που το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση, ότι η κοινόκτητη οικοδομή είναι ολικά κατεστραμμένη ή το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση αναφορικά με τα μέτρα που θα ληφθούν δυνάμει του εδαφίου (2), το Δικαστήριο μπορεί με διάταγμα, 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 το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση, ότι η κοινόκτητη οικοδομή δεν είναι ολικά κατεστραμμένη, μπορεί να δώσει οποιοσδήποτε 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 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, το Δικαστήριο με απόφαση ή διάταγμα του αποφασίζει και ως προς την πληρωμή των εξόδων, όπως θα κρίνει σκόπιμο.

Πώληση
κοινόκτητης
οικοδομής
ολικά
κατεστραμμένης.

30. Η απόφαση για την πώληση κοινόκτητης οικοδομής, που έχει ολικά καταστραφεί ή έχει λογιστεί ολικά κατεστραμμένη, χρήζει της συναίνεσης σε Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών του εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75 %).

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

31. Σε περίπτωση ολικής καταστροφής της κοινόκτητης οικοδομής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 29, ή σε περίπτωση πώλησης της κοινόκτητης οικοδομής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 30, 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, 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, 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.

32.- (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, όπως διαλαμβάνεται στις διατάξεις των άρθρων 7(1)(i), 8, 9, 13, 14, 17, 18, 21, 22, 23 και 24 διαπράττει αδίκημα και υπόκειται, σε περίπτωση καταδίκης, σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει το ποσό των €3.000,00.

(2) Χωρίς επηρεασμό του εδαφίου (1), κάθε ιδιοκτήτης ο οποίος δεν καταβάλλει ποσό, το οποίο η Διαχειριστική Επιτροπή απαιτεί από αυτόν σύμφωνα με το εδάφιο (1) του άρθρου 20, εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία που ειδοποιήθηκε για την απαίτηση, είναι ένοχο ποινικού αδικήματος και υπόκειται σε φυλάκιση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τους έξι μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000) ή και στις δύο αυτές ποινές.

(3) Το Δικαστήριο δύναται, επιπρόσθετα ή προς υποκατάσταση οποιασδήποτε άλλης ποινής, να διατάξει πρόσωπο καταδικασθέντα από αυτό όπως καταβάλει στη Διαχειριστική Επιτροπή αποζημίωση μη υπερβαίνουσα τις έξι χιλιάδες ευρώ (€6.000).

(4) Κανένας δεν καταδικάζεται βάσει του ποινικού αδικήματος του εδαφίου (2), αν αποδείξει ότι-

- (α) δεν μπορούσε, καταβάλλοντας εύλογη επιμέλεια για το σκοπό αυτό, να καταβάλει ποσό, το οποίο η Διαχειριστική Επιτροπή απαιτεί από αυτόν σύμφωνα με το εδάφιο (2), εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία που ειδοποιήθηκε για την απαίτηση, ή

(β) δεν κατέβαλε ποσό, το οποίο η Διαχειριστική Επιτροπή απαιτεί από αυτόν σύμφωνα με το εδάφιο (2), εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία που ειδοποιήθηκε για την απαίτηση, επειδή ο ίδιος απαιτεί από την Διαχειριστική Επιτροπή τουλάχιστον το ίδιο ποσό ως αποζημίωση για βάσιμο λόγο, όπως για την σε βάρος του παράβαση σύμβασης ή την σε βάρος του διάπραξη αστικού αδικήματος από τη Διαχειριστική Επιτροπή ή εκ μέρους της Διαχειριστικής Επιτροπής.

(5) 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.

(6) Ποινική δίωξη δυνάμει του παρόντος άρθρου δεν διενεργείται χωρίς την συγκατάθεση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας.

Διοικητικό
Πρόστιμο

33.-(1) Σε περίπτωση που η Υπηρεσία διαπιστώνει ότι ιδιοκτήτης ή η Διαχειριστική Επιτροπή διά πράξης ή παράλειψης σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή, παραβαίνει τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και/ή κανονιστικής διοικητικής πράξης που εκδίδεται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου και/ή απόφασης της Υπηρεσίας, η Υπηρεσία δύναται να επιβάλλει σε τέτοιο ιδιοκτήτη ή στην Διαχειριστική Επιτροπή, διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τα χίλια ευρώ (€1.000), ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης, ανεξάρτητα από το αν συντρέχει ποινική ευθύνη δυνάμει του παρόντος Νόμου ή άλλου νόμου ή κανονιστικής ή διοικητικής πράξης.

Νοείται ότι, ενόσω εκκρεμεί διαδικασία ποινικής δίωξης προσώπου ή διερευνάται το ενδεχόμενο έναρξης της για πράξη ή παράλειψη που συνιστά ποινικό αδίκημα δυνάμει του παρόντος Νόμου, δε δύναται να

αρχίσει διαδικασία επιβολής διοικητικής κύρωσης ή επιβολής διοικητικού προστίμου για την ίδια πράξη ή παράλειψη δυνάμει του παρόντος Νόμου.

(2) Προτού επιβάλει διοικητικό πρόστιμο, η Υπηρεσία ειδοποιεί γραπτώς, διά χειρός ή με συστημένη επιστολή ή μέσω τηλεομοιότυπου ή με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή δυνάμει επίδοσης με δικαστικό ή ιδιώτη επιδότη ή/ και ανάρτησή της στην θύρα της μονάδας που βρίσκεται επί αυτής το επηρεαζόμενο πρόσωπο ή την Διαχειριστική Επιτροπή για την πρόθεσή της να επιβάλει το διοικητικό πρόστιμο, ενημερώνοντας το για τους λόγους για τους οποίους προτίθεται να ενεργήσει τοιοιτοτρόπως και παρέχοντας σε αυτό το δικαίωμα υποβολής παραστάσεων, μέσα σε προθεσμία πέντε εργάσιμων ημερών από την ημέρα της ειδοποίησης:

(3) Η Υπηρεσία επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) του παρόντος άρθρου με γραπτή και αιτιολογημένη απόφασή της, την οποία διαβιβάζει στο επηρεαζόμενο πρόσωπο διά χειρός ή με συστημένη επιστολή ή μέσω τηλεομοιότυπου ή με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή δυνάμει επίδοσης με δικαστικό ή ιδιώτη επιδότη ή/ και ανάρτησή της στην θύρα της μονάδας που βρίσκεται επί αυτής Η απόφαση αυτή:

(α) καθορίζει την παράβαση·

(β) πληροφορεί το επηρεαζόμενο πρόσωπο-

(i) περί του δικαιώματός του να προσβάλει την απόφαση-

(A) με ιεραρχική προσφυγή ενώπιον του Υπουργού, σύμφωνα με το άρθρο 34, και

(B) με προσφυγή στο Διοικητικό Δικαστήριο, σύμφωνα με το άρθρο 146 του Συντάγματος, και

(ii) για τις προθεσμίες εντός των οποίων δύνανται να ασκηθούν τα προαναφερόμενα δικαιώματα· και

(γ) καθίσταται εκτελεστή με τη διαβίβασή της.

(4) Ο Υπουργός δύναται να καθορίζει με οδηγίες του τα ενδεικτικά κριτήρια υπολογισμού του ύψους του επιβαλλόμενου, δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1), διοικητικού προστίμου, χωρίς τούτο να περιορίζει τη διακριτική ευχέρεια της Υπηρεσίας να αποφασίζει ελεύθερα περί του ύψους του επιβαλλομένου διοικητικού προστίμου, με βάση τα κατά περίπτωση πραγματικά περιστατικά:

Νοείται ότι ο μη καθορισμός ενδεικτικών κριτηρίων δεν επηρεάζει τη δυνατότητα επιβολής διοικητικού προστίμου, νοουμένου ότι το πρόστιμο επιβάλλεται από την Υπηρεσία ή το ποσό του προστίμου που επιβάλλεται εγκρίνεται από τον Υπουργό.

(5) Το επηρεαζόμενο πρόσωπο και το εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο ή η Διαχειριστική Επιτροπή δικαιούνται έκαστος να προσβάλλουν, με ιεραρχική προσφυγή ενώπιον του Υπουργού σύμφωνα με το άρθρο 34, την απόφαση της Υπηρεσίας, δυνάμει του παρόντος άρθρου περί επιβολής διοικητικού προστίμου.

(6) Σε περίπτωση άρνησης ή/και παράλειψης προσώπου ή της Διαχειριστικής Επιτροπής, στο οποίο ή στην οποία επιβλήθηκε διοικητικό πρόστιμο δυνάμει του παρόντος Νόμου, να καταβάλει στην Υπηρεσία τέτοιο πρόστιμο, η Υπηρεσία λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

(7) Το διοικητικό πρόστιμο που επιβάλλεται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, συνιστά επιβάρυνση επί της κοινόκτητης

οικοδομής ή και της επηρεαζόμενης μονάδας ή και συμφέρον στην ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία ικανοποιείται κατά προτίμηση έναντι των άλλων δανειστών, αλλά έπεται της τελευταίας υποθήκης.

(8) Σε περίπτωση που το διοικητικό πρόστιμο που επιβλήθηκε δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, προσβλήθηκε επιτυχώς είτε ενώπιον του Υπουργού κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 34, είτε ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου, κατά το άρθρο 146 του Συντάγματος, ισχύουν τα ακόλουθα –

- (α) τα εδάφια (6) και (7) του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζονται αναφορικά με τέτοιο διοικητικό πρόστιμο·
- (β) η Υπηρεσία επιστρέφει οποιοδήποτε καταβληθέν προαναφερόμενο διοικητικό πρόστιμο στο πρόσωπο που το είχε καταβάλει.

Ιεραρχική
προσφυγή
ενώπιον του
Υπουργού

34.- (1) (α) Οποιοδήποτε επηρεαζόμενο πρόσωπο ή το εξουσιοδοτημένο από αυτό πρόσωπο ή η Διαχειριστική Επιτροπή της κοινόκτητης οικοδομής, δύναται να προσβάλει με ιεραρχική προσφυγή ενώπιον του Υπουργού οποιαδήποτε απόφαση της Υπηρεσίας για την επιβολή διοικητικού προστίμου κατά το άρθρο 33 του παρόντος Νόμου.

- (β) Η ιεραρχική προσφυγή ενώπιον του Υπουργού ασκείται εγγράφως μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την ημερομηνία επίδοσης διά χειρός διά χειρός ή της συστημένης επιστολής ή του τηλεομοιότυπου ή του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή της επίδοσης με δικαστικό ή ιδιώτη επιδότη ή/ και της ανάρτησή της στην θύρα της μονάδας που βρίσκεται επί αυτής της κοινοποίησης της προσβληθείσας απόφασης στο επηρεαζόμενο πρόσωπο ή στο εξουσιοδοτημένο από αυτό πρόσωπο ή στην Διαχειριστική Επιτροπή.

(2) Η κατά το εδάφιο (1) του παρόντος άρθρου προσφυγή δεν αναστέλλει την εκτέλεση της απόφασης.

(3) Ο Υπουργός εξετάζει την προσφυγή και, αφού ακούσει τους ενδιαφερομένους ή δώσει την ευκαιρία σε αυτούς να εκθέσουν τις απόψεις τους γραπτώς, αποφασίζει για την τύχη της, σύμφωνα με το εδάφιο (4) του παρόντος άρθρου, το αργότερο εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών.

(4) Ο Υπουργός δύναται να εκδώσει μία από τις ακόλουθες αποφάσεις:

- (α) να επικυρώσει την προσβληθείσα απόφαση·
- (β) να ακυρώσει την προσβληθείσα απόφαση·
- (γ) να τροποποιήσει την προσβληθείσα απόφαση·
- (δ) να προβεί σε έκδοση νέας απόφασης σε αντικατάσταση της προσβληθείσας.

Ο Υπουργός κοινοποιεί την απόφαση που εκδίδει δυνάμει του παρόντος εδαφίου διά χειρός ή μέσω συστημένης επιστολής ή τηλεομοιότυπου ή ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή επίδοσης με δικαστικό ή ιδιώτη επιδότη ή/ και ανάρτησής της στην θύρα της μονάδας που βρίσκεται επί αυτής στον προσφεύγοντα, καθώς και στο επηρεαζόμενο πρόσωπο ή στο εξουσιοδοτημένο από αυτό πρόσωπο ή στην Διαχειριστική Επιτροπή.

Υποχρεωτική
ενημέρωση
διεύθυνσης
ιδιοκτητών για
σκοπούς
επικοινωνίας,

35.- (1) Ο ιδιοκτήτης της μονάδας υποχρεούται να γνωστοποιεί στην Διαχειριστική Επιτροπή την διεύθυνσή του και την διεύθυνση του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή τηλεομοιότυπου του για σκοπούς επικοινωνίας, ενημέρωσης και επίδοσης.

ειδοποίησης και επίδοσης.

- (2) Η πληροφόρηση σύμφωνα με το εδάφιο (1) περιλαμβάνει τουλάχιστο τα ακόλουθα:
- (α) Τα στοιχεία του ιδιοκτήτη της μονάδας·
 - (β) τη διεύθυνση της μόνιμης κατοικίας του ιδιοκτήτη·
 - (γ) τη διεύθυνση του ηλεκτρονικού του ταχυδρομείου ή άλλο ηλεκτρονικό μέσο·
 - (δ) τα στοιχεία του εξουσιοδοτημένου προσώπου του ιδιοκτήτη εάν υπάρχει ειδικό πληρεξούσιο έγγραφο·

Νοείται ότι, ο ιδιοκτήτης σε περίπτωση αλλαγής των στοιχείων επικοινωνίας του για σκοπούς ενημέρωσης και επίδοσης, αλλάζουν οφείλει όπως ενημερώσει κατάλληλα την Διαχειριστική Επιτροπή με τη νέα του διεύθυνση.

(3) Η διεύθυνση ή η διεύθυνση του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή τηλεομοιότυπου που δηλώνεται, ή και γνωστοποιείται από τον ιδιοκτήτη στη Διαχειριστική Επιτροπή σε περιπτώσεις που χρήζει ενημέρωσης ή επικοινωνίας ή ειδοποίησης δυνάμει των διατάξεων του Νόμου και Εσωτερικών Πρότυπων Κανονισμών ή Εσωτερικών Κανονισμών της κοινόκτητης οικοδομής, θεωρείται ως νομότυπη για σκοπούς κλήσης και επίδοσης.

Έκδοση
Εγκυκλίων

36. 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.

37.- (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), οποιοδήποτε 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 της διαχείρισης της κοινόκτητης οικοδομής, ή και οποιοδήποτε άλλων θεμάτων και ζητημάτων που επιδέχονται διαμεσολάβησης δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου·
- (δ) τον καθορισμό του ποσού του διοικητικού προστίμου για τα διάφορα ζητήματα της διαχείρισης της κοινόκτητης οικοδομής ή και άλλων θεμάτων που επιδέχονται επιβολής διοικητικού προστίμου δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου·
- (ε) τον καθορισμό κριτηρίων για εξαίρεση εγγραφής κοινόκτητης οικοδομής από την Υπηρεσία·

(στ) 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 του
Κεφ.224.

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

Έναρξη
ισχύος.

39. Ο παρών Νόμος τίθεται σε ισχύ σε ημερομηνία που καθορίζεται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, η οποία 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 ΙΙ - 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.

ΜΕΡΟΣ IV - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΤΗΣ 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 20 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 εξαμηνιαία ή χρονιαία κατάσταση στην οποία θα αναφέρονται τα έξοδα των προηγούμενων έξι μηνών ή του τελευταίου χρόνου, 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 εξαμηνίας ή του χρόνου, 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, κιγκλίδωμα, 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 οποιοδήποτε μουσικού ή μηχανικού οργάνου ή τη χρησιμοποίηση οποιοδήποτε 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

εξαιρέση 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 τους (3) τρείς μήνες.
- (η) να διατηρεί την μονάδα του σε καλή κατάσταση και δύναται να ασφαρίζει το περιεχόμενο αυτής έναντι φωτιάς, έκρηξης από οποιαδήποτε αιτία, αστικής ευθύνης, κεραυνού, σεισμού, διαρροή νερού από σωλήνες, υδρορροής αποχετευτικού και θέρμανσης σε ασφαλιστή, στο ποσό που 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. Σε τέτοια περίπτωση 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 μηνιαία 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 ακρησιμοποίητη 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 20, 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 είτε αυτοπροσώπως είτε διαδικτυακά/ μέσω υπηρεσίας τηλεδιάσκεψης είτε δυνάμει πληρεξουσίου 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 ή τρεις μήνες από την ημερομηνία κατοχής και λειτουργίας των μονάδων.

15. Κάθε μεταγενέστερη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών θα συγκαλείται μια φορά το χρόνο, εκτός και συμφωνηθεί διαφορετικά, νοουμένου ότι το χρονικό διάστημα, μεταξύ της ημερομηνίας μιας ετήσιας γενικής συνέλευσης και της αμέσως επόμενης δεν μπορεί να

υπερβαίνει τους είκοσι έξι (26) μήνες. Νοείται ότι, η γενική συνέλευση θα συγκαλείται είτε αυτοπροσώπως είτε διαδικτυακά μέσω υπηρεσίας τηλεδιάσκεψης όταν η φυσική παρουσία δεν είναι φυσικά εφικτή, είτε δυνάμει πληρεξουσίου.

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, 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 δέκα 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) Η ειδοποίηση γίνεται με συστημένη ταχυδρόμηση ή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και γίνεται ανάρτηση της στην κοινόκτητη οικοδομή. Ειδοποίηση που αναρτάται σε περίοπτη θέση στην κοινόκτητη οικοδομή θεωρείται ότι δόθηκε σε κάθε ιδιοκτήτη μια ημέρα μετά την ανάρτηση της.

19. Εκτός από τη μελέτη των λογαριασμών, την παρουσίαση της ετήσιας έκθεσης 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 περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) 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.

22. 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.

23. Κατά την έναρξη της γενικής συνέλευσης πρέπει να εκλέγεται Πρόεδρος και Γραμματέας της συνέλευσης οι οποίοι υπογράφουν τα πρακτικά της γενικής συνέλευσης τα οποία κοινοποιούνται στους ιδιοκτήτες είτε ηλεκτρονικά είτε τοποθετούνται στην θύρα/γραμματοκιβώτιο της μονάδας και γίνεται ανάρτηση τους στην κοινόκτητη οικοδομή.

24. 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 απόφασης. Η απαίτηση για διεξαγωγή ψηφοφορίας μπορεί να ανακληθεί. Νοείται ότι η γενική συνέλευση δύναται να διεξαχθεί και διαδικτυακά μέσω υπηρεσίας τηλεδιάσκεψης και οι αποφάσεις της θα δηλώνονται αναλόγως, είτε γραπτώς είτε προφορικώς και θα καταχωρούνται στα πρακτικά.

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

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

27. 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, 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.

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

29. 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.
30. 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.
31. Όταν η μονάδα ανήκει σε περισσότερους από ένα ιδιοκτήτη, οι συγκύριοι μπορούν, με έγγραφο που υπογράφεται από όλους τους συγκυρίους 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.
32. Εκτός αν απαιτείται από ή δυνάμει του Νόμου ομόφωνη απόφαση, κανένας ιδιοκτήτης δεν δικαιούται να ψηφίσει σ' οποιαδήποτε γενική συνέλευση, ή να ψηφιστεί σε Διαχειριστική Επιτροπή, εκτός αν καταβληθούν όλες οι καταβλητέες σε σχέση με τη μονάδα του συνεισφορές και εκδόθηκε σχετική βεβαίωση ή και πιστοποιητικό εξόφλησης.
33. 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.
34. 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.
35. 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.

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

ΜΕΡΟΣ VI - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

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

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

39. Αν διορίστηκε προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει του άρθρου 9 του Νόμου, η θητεία της θα λήγει την ημερομηνία της πρώτης γενικής συνέλευσης.

40. 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.

41. 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.

42. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής μπορούν να επανεκλεγούν.

43. 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.

44. 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.

45. 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 οποιασδήποτε σύμβασης.

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

47. Η Διαχειριστική Επιτροπή τηρεί ελεγμένους λογαριασμούς για σκοπούς του κανονισμού 45 ειδικά στις περιπτώσεις που υπάρχει απόθεμα πέραν των €30,000.

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

49. Σε περίπτωση εκλογής νέας διαχειριστικής επιτροπής από την Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών, τα αρχεία που οφείλει να διατηρεί η κάθε διαχειριστική επιτροπή, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και Κανονισμών, μεταφέρονται στην νέα διαχειριστική επιτροπή εντός (30) ημερών από την εκλογής της:

Νοείται ότι, η χρονική περίοδος φύλαξης και τήρησης των σχετικών αρχείων αποφασίζεται στην Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών με απόφαση της πλειοψηφίας.

50. Η Διαχειριστική Επιτροπή στην ετήσια Γενική Συνέλευση της παρουσιάζει την ετήσια έκθεσή της στην οποία περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων: -

- (α) καταστάσεις εσόδων και δαπανών που σχετίζονται με την περίοδο που καλύπτεται από την έκθεση·
- (β) κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της κοινόκτητης οικοδομής·
- (γ) οικονομικά στοιχεία, ταμείο και πάγιο αποθεματικό·
- (δ) τον προτεινόμενο προϋπολογισμό για το επόμενο οικονομικό έτος·
- (ε) δήλωση της προβλεπόμενης ετήσιας χρέωσης υπηρεσιών για κάθε μονάδα με βάση τον προτεινόμενο προϋπολογισμό·
- (στ) δήλωση οποιασδήποτε προγραμματισμένης δαπάνης για την ανακαίνιση, τη βελτίωση ή τη συντήρηση μη επαναλαμβανόμενης φύσης που πρόκειται να πραγματοποιηθεί στην τρέχουσα περίοδο·
- (ζ) δήλωση της ασφαλιζόμενης αξίας της κοινόκτητης οικοδομής, το ποσό του ασφάλιστρου που χρεώθηκε, το όνομα της ασφαλιστικής εταιρείας με την οποία τηρείται το ασφαλιστήριο συμβόλαιο και μια περίληψη των κυριότερων κινδύνων που καλύπτονται· η) δήλωση που καθορίζει, σε γενικές γραμμές, τον εξοπλισμό πυρασφάλειας που έχει εγκατασταθεί στην ανάπτυξη και τις ρυθμίσεις που ισχύουν για τη συντήρηση αυτού του εξοπλισμού· και
- (ι) δήλωση που αποκαλύπτει πλήρως τυχόν συμβάσεις που έχουν συναφθεί ή είναι σε ισχύ μεταξύ της διαχειριστικής επιτροπής των ιδιοκτητών και τρίτων προσώπων.

51. 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 η 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.

ΜΕΡΟΣ VII – ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΕΔΡΙΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

52. (α) Η Γενική Συνέλευση και η Διαχειριστική Επιτροπή πρέπει να συνεδριάζει με νόμιμη σύνθεση. Δεν είναι νόμιμα συντεθειμένα, αν στη συνεδρίασή της παρίσταται πρόσωπο που δεν είναι εξουσιοδοτημένο από το νόμο, έστω και αν δεν έλαβε μέρος στην ψηφοφορία.

(β) Για να συνεδριάσει νόμιμα η Γενική Συνέλευση και η Διαχειριστική Επιτροπή πρέπει να κληθούν νομότυπα και εμπρόθεσμα όλα τα μέλη του στη συνεδρία, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που το συλλογικό όργανο συνεδριάζει σε τακτές ημέρες και ώρες:

Νοείται ότι, η ειδοποίηση των μελών με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή με άλλο ηλεκτρονικό μέσο στην ηλεκτρονική διεύθυνση που τα μέλη έχουν δηλώσει, θεωρείται ως νομότυπη κλήση.

(γ) Με απόφαση του Προέδρου της Γενικής Συνέλευσης και της Διαχειριστικής Επιτροπής, τα μέλη αυτής δύνανται, σε περίπτωση απουσίας τους στο εξωτερικό ή σε περίπτωση που η φυσική παρουσία τους είναι δυσχερής ή στην περίπτωση που υφίσταται οποιοδήποτε άλλο κώλυμα που παρεμποδίζει την προσέλευση ενός ή περισσότερων ή όλων των μελών της, να συμμετέχουν σε συνεδρία αυτής μέσω τηλεδιασκέψεως:

Νοείται ότι, οι αποφάσεις που λαμβάνονται μέσω τηλεδιασκέψεως λογίζονται ως νόμιμες:

Νοείται περαιτέρω ότι, οποιαδήποτε συνεδρία μέσω τηλεδιασκέψεως λογίζεται ως νόμιμη συνεδρία και κάθε μέλος της Γενικής Συνέλευσης και Διαχειριστικής Επιτροπής που συμμετέχει στη συνεδρία λογίζεται ως παρόν και δικαιούμενο να ψηφίζει:

Νοείται έτι, περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που κρίνεται επιβεβλημένη η αποχώρηση ενός ή περισσότερων μελών για οποιοδήποτε λόγο, η διακοπή της σύνδεσης με το εν λόγω μέλος ή μέλη λογίζεται ως νόμιμη αποχώρηση από τη συνεδρία μέσω τηλεδιασκέψεως:

Νοείται έτι, περαιτέρω ότι, συνεδρία μέσω τηλεδιασκέψεως λογίζεται ότι λαμβάνει χώραν στο συνήθη χώρο εργασίας της Γενικής Συνέλευσης και Διαχειριστικής Επιτροπής ή σε χώρο που ήθελε καθορισθεί επί τούτω”.

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, και που υπολογίστηκε σύμφωνα με άλλες διατάξεις του άρθρου αυτού ή β) δυνάμει του άρθρου 20 του παρόντος 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 ΕΠΕΓΡΑΜΜΕΝΟ 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. της κοινόκτητης ιδιοκτησίας δυνάμει του άρθρου 21 του Νόμου που υπολογίστηκε σύμφωνα με άλλες διατάξεις του άρθρου αυτού.

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

Σημειώσεις:

- * **Θέρμανση:** Έξοδα θέρμανσης, έξοδα συντήρησης και επιδιόρθωσης των μηχανημάτων άλλες εγκαταστάσεις 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, μόνωση, περιβαλλοντική αναβάθμιση.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

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

ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΙΤΛΟ:
«ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
(ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2011 ΕΩΣ 2020»

Συνοπτικός
τίτλος.

81(I) του 2011
32(I) του 2012
48(I) του 2017
210(I) του 2020.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023 και θα διαβάζεται μαζί με τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011 έως 2020 (που στο εξής θα αναφέρεται ως ο «βασικός νόμος») και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμοι του 2011 έως 2023.

Τροποποίηση του
άρθρου 3 του βασικού
νόμου.

2. Το άρθρο 3 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη της ακόλουθης πρότασης στο τέλος της υποπαραγράφου (iii) της επιφύλαξης, μετά την παράγραφο (γ) του εδαφίου (1):

Κεφ. 224.

«καθώς και βεβαίωση της οικείας Διαχειριστικής Επιτροπής, ανάλογα με την περίπτωση, ότι αναφορικά με την εν λόγω μονάδα έχουν καταβληθεί τα κοινόχρηστα τα οποία επιβλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμου ή των Κανονισμών που εκδόθηκαν δυνάμει αυτού.».

ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΙΤΛΟ:

«ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 2) ΤΟΥ 2023»

Συνοπτικός τίτλος.	1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος (Αρ. 2) του 2023 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως 2023 (που στο εξής θα αναφέρεται ως ο «βασικός νόμος») και ο βασικός νόμος και ο παρών θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως (Αρ. 2) του 2023.
9 του 1965	
51 του 1970	
3 του 1978	
6 του 1981	
181(Ι) του 2002	
59(Ι) του 2006	
122(Ι) του 2007	
52(Ι) του 2008	
26(Ι) του 2010	
120(Ι) του 2011	
142(Ι) του 2014	
197(Ι) του 2014	
4(Ι) του 2015	
27(Ι) του 2015	
32(Ι) του 2015	
42(Ι) του 2015	
46(Ι) του 2015	
53(Ι) του 2015	
75(Ι) του 2015	
76(Ι) του 2015	
133(Ι) του 2015	
139(Ι) του 2015	
ΔΙΟΡΘ. Παρ. Ι(Ι), Ε.Ε. 4531	
198(Ι) του 2015	
87(Ι) του 2018	
118(Ι) του 2019	
138(Ι) του 2019	
61(Ι) του 2020	
195(Ι) του 2020	
212(Ι) του 2020	
98(Ι) του 2021	
185(Ι) του 2021	
82(Ι) του 2022.	

Τροποποίηση του άρθρου 18 του βασικού νόμου.

2. Το άρθρο 18 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη στο εδάφιο (3) της ακόλουθης νέας παραγράφου (ε):

Κεφ. 224.

«(ε) βεβαίωση της οικείας Διαχειριστικής Επιτροπής, ανάλογα με την περίπτωση, ότι αναφορικά με την εν λόγω μονάδα έχουν καταβληθεί τα κοινόχρηστα τα οποία επιβλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμου ή των Κανονισμών που εκδόθηκαν δυνάμει αυτού».

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός του παρόντος Νομοσχεδίου είναι ο καθορισμός πλαισίου ρύθμισης για των κοινόκτητων οικοδομών, το οποίο αποσκοπεί στην ομαλή λειτουργία, διαχείριση και εποπτεία τους σε διοικητικό και νομικό επίπεδο, λόγω ανάγκης που προκύπτει από την εξέλιξη της στεγαστικής πραγματικότητας στην Δημοκρατία.

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:

- (α) Λόγω των αδυναμιών και ορισμένων κενών που διαπιστώθηκαν κατά την εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας,
- (β) λόγω της ανάγκης όπως οι αρμοδιότητες του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ενόψει και του τεράστιου όγκου πρόσθετης εργασίας, να επικεντρωθούν μόνο σε θέματα διακατοχής και εγγραφής των κοινόκτητων οικοδομών,
- (γ) λόγω των αδυναμιών 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 να ελλοχεύουν για την ασφάλεια τους και ασφάλεια τρίτων.

Συγκεκριμένα, με το προτεινόμενο Νομοσχέδιο, ρυθμίζονται θέματα που άπτονται της διαχείρισης και λειτουργίας των κοινόκτητων οικοδομών καθώς και η εποπτεία τους από την αρμόδια αρχή. Ο κάθε ιδιοκτήτης μονάδας και η Διαχειριστική Επιτροπή σε κοινόκτητη οικοδομή θα έχουν υποχρεώσεις και δικαιώματα για τη ρύθμιση των διαφόρων ζητημάτων που προκύπτουν από αυτή.

Η προτεινόμενη ρύθμιση θα λύσει αρκετά από τα προβλήματα των ιδιοκτητών σε κοινόκτητες οικοδομές.



Γιώργος Α. Σαββίδης
Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας



ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ

Ι. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ

Γενικές Οδηγίες

- ❖ Συμβουλευτείτε τον **Οδηγό Ανάλυσης Αντίκτυπου (ΑΑ)** για σκοπούς διεξαγωγής της ανάλυσης και συμπλήρωσης του παρόντος ερωτηματολογίου (www.reform.gov.cy)
- ❖ Επιβεβαιώστε ότι το θέμα δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις που εξαιρούνται της διαδικασίας ΑΑ βάσει του πιο πάνω Οδηγού ΑΑ
- ❖ Για σχετική βοήθεια / καθοδήγηση απευθυνθείτε στον αρμόδιο για θέματα Έξυπνης Ρύθμισης, Λειτουργό Σύνδεσμο του Υπουργείου σας
- ❖ Για περαιτέρω βοήθεια μπορείτε να απευθύνεστε στο αρμόδιο Γραφείο Υποστήριξης (Help Desk) υπό την Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης – email: impactassessment@presidency.gov.cy
- ❖ Συμπληρώστε το έντυπο στην ηλεκτρονική του μορφή και αποστείλετε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης – email: impactassessment@presidency.gov.cy
- ❖ Το συμπληρωμένο και κατάλληλα υπογεγραμμένο ερωτηματολόγιο ΑΑ θα πρέπει να συνοδεύει τη νομοθετική πρόταση η οποία υποβάλλεται στη Νομική Υπηρεσία για νομοτεχνικό έλεγχο και παράλληλα να κοινοποιείται στην Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης. Σε περίπτωση εφαρμογής του SME Test, το συμπληρωμένο ερωτηματολόγιο θα προωθείται στη Μονάδα Αξιολόγησης για το SME Test για ποιοτική αξιολόγηση της ανάλυσης των επιπτώσεων στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις.
- ❖ Κατά την υποβολή του προτεινόμενου νομοθετικού μέτρου στο Υπουργικό Συμβούλιο (ΥΣ) για έγκριση, αυτό θα πρέπει να συνοδεύεται από το συμπληρωμένο ερωτηματολόγιο ΑΑ και τη σχετική γνωμάτευση της Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test, όπου εφαρμόζεται.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ		
Τίτλος Προτεινόμενης Νομοθεσίας	«ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022»	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ		
Αρμόδιο Υπουργείο	Υπουργείο Εσωτερικών	
Αρμόδιο Τμήμα/ Υπηρεσία/ Γραφείο εφαρμογής της προτεινόμενης νομοθεσίας	Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας	
Στοιχεία επικοινωνίας λειτουργού αρμόδιου για διεξαγωγή ΑΑ	Όνομα: Βάσος Γιαζός	
	Τίτλος: Κτηματολογικός Λειτουργός Α'	
	e-mail: vyiazos@dls.moi.gov.cy	
	Τηλέφωνο: 22804908	
ΤΥΠΟΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ	Επέλεξε (v)	<i>Προσδιορίστε συνοπτικά, τις σημαντικότερες διατάξεις της νέας νομοθεσίας ή, κατά περίπτωση, τις κύριες διατάξεις που τροποποιούνται, αντικαθίστανται, καταργούνται ή κωδικοποιούνται</i>
Νέα νομοθεσία	v	Νομοθετική ρύθμιση για την λειτουργία και διαχείριση των κοινόκτητων οικοδομών
Κατάργηση (πλήρης) υφιστάμενης νομοθεσίας		
Τροποποίηση / αντικατάσταση / εκσυγχρονισμός / κατάργηση προνοιών υφιστάμενης νομοθεσίας	v	A) Κατάργηση των άρθρων 38 ΙΑ έως 38Λ του Μέρους ΙΙ και οι Πρότυποι Κανονισμοί για τη Ρύθμιση και Διαχείριση Κοινόκτητων Οικοδομών που αναγράφονται στον Πίνακα του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ.224. B) Τροποποίηση του άρθρου 18 περί

¹ Σε περίπτωση νέας νομοθεσίας, να γίνεται αναφορά στις σημαντικότερες διατάξεις του νομοσχεδίου όπου διαφαίνεται το βασικό αντικείμενο, η στόχευση, η ρυθμιζόμενη ομάδα στόχος και οι βασικές ρυθμίσεις που εισάγει το νομοσχέδιο. Σε περίπτωση πλήρους κατάργησης υφιστάμενης νομοθεσίας δεν απαιτείται ο προσδιορισμός των επιμέρους διατάξεων

		Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος του 1965, Γ) Τροποποίηση του άρθρου 3 του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011
Κωδικοποίηση νομοθεσίας		

ΕΝΟΤΗΤΑ Β: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ		
B1	ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΕΥΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	<i>Σύντομη περιγραφή του προβλήματος, της αναγκαιότητας και των επιδιωκόμενων αποτελεσμάτων από την προτεινόμενη ρυθμιστική παρέμβαση</i>
B1.1	Ποιά ανάγκη προτίθεται να καλύψει ή ποιο πρόβλημα επιχειρεί να αντιμετωπίσει η προτεινόμενη νομοθεσία; Γιατί θεωρείται αναγκαία η παρέμβαση της κυβέρνησης;	Με το προτεινόμενο Νομοσχέδιο, ρυθμίζεται η διαχείριση και λειτουργία των κοινόκτητων οικοδομών που δεν υπάρχει μία ολιστική νομοθετική ρύθμιση για όλες τις κοινόκτητες οικοδομές που έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής.
B1.2	Ποιος ο σκοπός της προτεινόμενης νομοθεσίας και τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα από την εφαρμογή της;	Σκοπός του παρόντος νομοσχεδίου είναι η ρύθμιση της λειτουργίας των κοινόκτητων οικοδομών και η διαχείρισή τους.
B2	ΔΕΥΤΕΡΗ ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΛΟΓΩΝ	<i>Περιγραφή νομοθετικής ή μη ρύθμισης που έχει εξεταστεί (προσληπτική ή μη ρύθμισης, αν έχει αξιολογηθεί)</i>
B2.1	Πρώτη επιλογή (προτεινόμενη)	Νομοθετική ρύθμιση
B2.2	Δεύτερη επιλογή	Μη ρύθμιση
B2.3	Τρίτη επιλογή	
	...	
B2α	Αιτιολόγηση της προτεινόμενης επιλογής	Ανάγκη διασφάλισης των νέων διαδικασιών με τις οποίες τροποποιούνται/βελτιώνονται υφιστάμενες νομοθετικές πρόνοιες.
B3	ΔΙΑΛΟΓΟΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ	<i>Περιγραφή της διαδικασίας διαβούλευσης με εμπλεκόμενους φορείς του Δημόσιου Τομέα</i>

B3.1	Έχει πραγματοποιηθεί διάλογος κατά την διαμόρφωση της προτεινόμενης νομοθεσίας ή/και διεξαγωγής της σχετικής ΑΑ με άλλα εμπλεκόμενα υπουργεία/ υπηρεσίες/ τμήματα;		
		Ναι	
B3.2	Σε ποιο στάδιο πραγματοποιήθηκε ο διάλογος, με ποιους φορείς και ποια τα κύρια αποτελέσματά του (συνοπτικά); <i>[Παρακαλώ επισυνάψετε τυχόν διαθέσιμα σχετικά έγγραφα]</i>	Ο διάλογος και η διαβούλευση πραγματοποιήθηκε κατά την επεξεργασία του Νομοσχεδίου, με το Υπουργείο Οικονομικών, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, Αν. Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων, Γενικό Διευθυντή Κυπριακού Οργανισμού Αναπτυξέως Γης (ΚΟΑΓ), Έφορος Ασφαλίσεων, Αν. Έπαρχο Λευκωσίας, Έπαρχο Λεμεσού, Έπαρχο Λάρνακας, Έπαρχο Πάφου, Έπαρχο Αμμοχώστου, Πρόεδρο Ένωσης Δήμων, Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων, Πρόεδρο ΕΤΕΚ, Πρόεδρο ΟΕΒ, Πρόεδρο ΚΕΒΕ, Πρόεδρο Συνδέσμου Ανάπτυξης Γης, Πρόεδρο Συνδέσμου Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου, Σύνδεσμος Εμπορικών Τραπεζών Κύπρου	
B4	ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ	<i>Περιγραφή της διαδικασίας και των αποτελεσμάτων διαβούλευσης με άλλους άμεσα εμπλεκόμενους φορείς (Stakeholders)</i>	
B4.1	Έχει πραγματοποιηθεί δημόσια διαβούλευση κατά την διαμόρφωση της προτεινόμενης νομοθεσίας ή/και διεξαγωγής της σχετικής ΑΑ με εκπρόσωπους άλλων εμπλεκόμενων φορέων;		
		Ναι	Η δημόσια διαβούλευση πραγματοποιήθηκε με εκπροσώπους εμπλεκόμενων φορέων και με το κοινό αφού έγινε και ανάρτηση των προτεινόμενων νομοσχεδίων και στην ιστοσελίδα του Τμήματος από τις 7 Ιουνίου μέχρι και την 11 Ιουλίου 2022.
B4.2	Σε ποιο/α στάδιο/α πραγματοποιήθηκε η διαβούλευση;	Η διαβούλευση έγινε κατά το στάδιο της τελικής διαμόρφωσης του Νομοσχεδίου.	

B4.3	<p>Με ποιους φορείς πραγματοποιήθηκε η διαβούλευση;</p> <p>Σε περίπτωση που εκτιμάται ότι η πρόταση αναμένεται να έχει οικονομικές επιπτώσεις για τις επιχειρήσεις, να εξηγηθεί περαιτέρω κατά πόσο και με ποιο τρόπο συμμετείχαν στη διαβούλευση οι εκπρόσωποι της επιχειρηματικής κοινότητας και κυρίως των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (SME Test)</p>	<p>Υπουργείο Οικονομικών, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, Αν. Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων, Γενικό Διευθυντή Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ), Έφορος Ασφαλίσεων, Αν. Έπαρχο Λευκωσίας, Έπαρχο Λεμεσού, Έπαρχο Λάρνακας, Έπαρχο Πάφου, Έπαρχο Αμμοχώστου, Πρόεδρο Ένωσης Δήμων, Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων, Πρόεδρο ΕΤΕΚ, Πρόεδρο ΟΕΒ, Πρόεδρο ΚΕΒΕ, Πρόεδρο Συνδέσμου Ανάπτυξης Γης, Πρόεδρο Συνδέσμου Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου, Σύνδεσμος Εμπορικών Τραπεζών Κύπρου</p>
B4.4	<p>Τι μέθοδοι χρησιμοποιήθηκαν για τη διεξαγωγή της διαβούλευσης σε κάθε στάδιο και ποια η χρονική διάρκεια της διαβούλευσης στην κάθε περίπτωση;</p>	<p>Επιστολή για διεξαγωγή δημόσιας διαβούλευσης ημερομηνίας 3.06.2022 και ανάρτηση, 20.07.2022 στη ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για διαβούλευση με το κοινό γενικότερα https://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/%ce%b4%ce%b7%ce%bc%cf%8c%cf%83%ce%b9%ce%b1-%ce%b4%ce%b9%ce%b1%ce%b2%ce%bf%cf%8d%ce%bb%ce%b5%cf%85%cf%83%ce%b7/Pages/%ce%94%ce%b9%ce%b1%cf%87%ce%b5%ce%af%cf%81%ce%b9%cf%83%ce%b7%cf%82%20%ce%9a%ce%bf%ce%b9%ce%bd%cf%8c%ce%ba%cf%84%ce%b7%cf%84%cf%89%ce%bd%20%ce%9f%ce%b9%ce%ba%ce%bf%ce%b4%ce%bf%ce%bc%cf%8e%ce%bd%20%ce%ba%ce%b1%ce%b9%20%ce%a3%cf%85%ce%bd%ce%b1%cf%86%cf%8e%ce%bd%20%ce%98%ce%b5%ce%bc%ce%ac%cf%84%cf%89%ce%bd.aspx</p>
B4.5	<p>Ποια τα κύρια αποτελέσματα της διαβούλευσης;</p> <p><i>[Παρακαλώ επισυνάψετε τυχόν διαθέσιμα σχετικά έγγραφα]</i></p>	<p>τα αποτελέσματα της δημόσιας διαβούλευσης κατά κύριο λόγο αφορούσαν θέματα της Γενικής Συνέλευσης των ιδιοκτητών και οι τρόποι σύγκλισης καθώς και λήψης αποφάσεων των διαφόρων θεμάτων που προκύπτουν για την λειτουργία τους, τρόποι είσπραξης</p>

		κοινοχρήστων και δαπανών από τους ιδιοκτήτες, θέματα ασφάλισης, δημιουργία πάγιου ταμείου για σκοπούς συντήρησης και επισκευών	
B5	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	<i>Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων οικονομικής φύσης στις διάφορες ομάδες επηρεαζόμενων</i>	
	Έχει εκπονηθεί ειδική οικονομική μελέτη για το αντικείμενο / σκοπό της προτεινόμενης νομοθεσίας; <i>{Αν Ναι, να επισυναφθεί}</i>		✓
Ι. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στους πολίτες/νοικοκυριά από την προτεινόμενη νομοθεσία			
B5.1	Αφορά ή/και επηρεάζει τους πολίτες/νοικοκυριά; <i>{Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B5.4}</i>	Ναι	Επίλυση διαφόρων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες σε κοινόκτητες οικοδομές με την ρύθμιση νομοθετικού πλαισίου και κανόνων λειτουργίας της κοινόκτητης οικοδομής
B5.2	Επηρεάζει την οικονομική κατάσταση ή/και την καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών ή των διαφόρων ομάδων πληθυσμού?	Όχι	
B5.3	Αναμένεται να έχει επίδραση από πλευράς διοικητικού φόρτου και κόστους για συμμόρφωση των πολιτών με αυτήν?	Όχι	
B5.3α	Εκτίμηση ΔΦ για τους πολίτες (αν Ναι στη B5.3).	<i>{Απάντηση σε €}</i>	
B5.3β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ο ΔΦ για τους πολίτες και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, λαμβανομένου υπόψη των διαφόρων ομάδων πληθυσμού, βάση ποιοτικής προσέγγισης		

II. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στις επιχειρήσεις ² από την προτεινόμενη νομοθεσία			
[Να επισημαίνεται όπου οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι σημαντικές και δυσανάλογα βαρύτερες για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και κυρίως για τις πολύ μικρές ή/και μικρές επιχειρήσεις - {SME Test}]			
B5.4	Αφορά ή/και επηρεάζει τις επιχειρήσεις; Αν ναι, σε ποιους τομείς δραστηριότητας ³ επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα οι επιχειρήσεις; <i>[Αν Ναι εξηγήστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B5.13]</i>	Όχι	
B5.5	Παρακαλώ καταγράψετε (κατά προσέγγιση), τον αριθμό και το αντίστοιχο ποσοστό (%) των επιχειρήσεων στην κάθε κατηγορία βάση μεγέθους που επηρεάζεται από την εν λόγω προτεινόμενη νομοθεσία;		
B5.6	Οδηγεί σε αύξηση του ΔΦ και του κόστους συμμόρφωσης για τις επιχειρήσεις μέσω πρόσθετων νομικών	Όχι	<i>(π.χ. διαδικασίες εγγραφής, αδειοδότησης, γνωστοποίησης, υποβολής εκθέσεων κλπ)</i>

	υποχρεώσεων συμμόρφωσης;		
B5. 6α	Εκτίμηση ΔΦ ανά κατηγορία επιχειρήσεων και συνολικά (αν Ναι στη B5.6).		(Απάντηση σε €)
B5. 6β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να προστικοποιηθεί ο ΔΦ για τις επιχειρήσεις και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, λαμβανομένου υπόψη του μεγέθους των επιχειρήσεων, βάση ποιοτικής προσέγγισης		
B5. 7	Έχει επιπτώσεις στα έσοδα ή τις δαπάνες μίας επιχείρησης;	Όχι	(π.χ. πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις, τέλη, επιχορηγήσεις)

² Οι απαντήσεις πιο κάτω θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις απόψεις που έχουν εκφράσει οι εμπλεκόμενοι φορείς στα πλαίσια των διαδικασιών διαβούλευσης που έχουν πραγματοποιηθεί.

³ Να επισημανθεί ο τομέας βάση του Συστήματος Ταξινόμησης Οικονομικών Δραστηριοτήτων NACE Αναθ. 2 της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας

⁴ Μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ΜΜΕ) θεωρούνται αυτές που εργοδοτούν λιγότερους από 250 υπαλλήλους και των οποίων ο ετήσιος κύκλος εργασιών δεν υπερβαίνει τα €50 εκ. ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού τους δεν υπερβαίνει τα €43 εκ..

B5.8	Έχει επιπτώσεις στις διαδικασίες, το κόστος ή/και τις δυνατότητες για δημιουργία νέας επιχείρησης (start-up) ή για επέκταση των δραστηριοτήτων υφιστάμενης;	Όχι	(π.χ. διαδικασίες εγγραφής εταιρείας, πρόσβαση στη χρηματοδότηση)
B5.9	Έχει επιπτώσεις στις εγχώριες συνθήκες ανταγωνισμού, στην εξωστρέφεια των κυπριακών επιχειρήσεων και γενικότερα στην ανταγωνιστικότητά τους τόσο στην εγχώρια αγορά όσο και στην ενιαία ευρωπαϊκή ή στην παγκόσμια αγορά;	Όχι	(π.χ. όρια τιμών, ποσοστώσεις παραγωγής ή πώλησης, περιορισμοί στην προώθηση, απαιτήσεις προσαρμογής, πιστοποίησης κοκ)
B5.10	Έχει επιπτώσεις στις δυνατότητες / ικανότητες των επιχειρήσεων να καινοτομούν ή και να συμμετέχουν σε δραστηριότητες έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης; Αναμένεται η ανάπτυξη ή η προώθηση της ανάπτυξης νέων καινοτόμων μεθόδων, προϊόντων ή και υπηρεσιών από την εφαρμογή της προτεινόμενης νομοθεσίας;	Όχι	(π.χ. νομοθεσίες βασισμένες στην επίδοση, τεχνολογικά ουδέτερες κοκ)
B5.11	Έχει επιπτώσεις ως προς την ενίσχυση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και της χρήσης των ΤΠΕ γενικότερα, περιλαμβανομένου για σκοπούς συμμόρφωσης προς τη νομοθεσία (digital compliance);	Όχι	(π.χ. νομοθεσίες για ανάπτυξη ή προώθηση η-υπηρεσιών, νέων πληροφοριακών συστημάτων κοκ)
ΜΕΤΡΙΑΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ (SME Test)			
<i>[Να απαντηθεί αν Μικρές και Πολύ Μικρές επιχειρήσεις δεν εξαιρούνται της εφαρμογής]</i>			

της νομοθεσίας και προκύπτει σημαντικός και δυσανάλογος, τόσο ως προς τις άλλες κατηγορίες επιχειρήσεων όσο και ως προς το σκοπό που εξυπηρετεί η νομοθεσία, ΔΦ βάση εκτιμήσεων στη Β5.6 ή άλλες δυσανάλογες επιβαρύνσεις βάση απαντήσεων στις Β5.7-Β5.11 (να διευκρινιστεί πιο κάτω))			
B5.12	Έχουν αξιολογηθεί/προωθούνται μέτρα μετριασμού του αντίκτυπου ή αντισταθμιστικά μέτρα για τις μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις; Αν Ναι, ποια είναι αυτά και γιατί (π.χ. αν κρίνεται δυσανάλογος ο σχετικός αντίκτυπος); Αν Όχι, να αιτιολογηθεί.	Ναι/Όχι	Όχι (βλέπε παραδείγματα μέτρων μετριασμού στον Οδηγό ΑΑ – SME Test)
III. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στα Δημόσια Οικονομικά και την Οικονομία από την προτεινόμενη νομοθεσία			
B5.13	Αφορά ή/και επιφέρει οποιεσδήποτε αλλαγές στο μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας; [Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση Β6.1]	Ναι/Όχι	Όχι
B5.14	Συνεπάγεται αντίκτυπος στον κρατικό προϋπολογισμό τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα;	Όχι	
B5.15	Προκύπτει μακροοικονομικός ή/και άλλος αντίκτυπος στην οικονομία και τις προοπτικές οικονομικής ανάπτυξης της χώρας;	Όχι	(π.χ. πληθωρισμός, ανεργία, χρηματοοικονομική σταθερότητα, επενδύσεις κλπ)
B6	ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων από την προτεινόμενη νομοθεσία στη Δημόσια Υπηρεσία και Διοίκηση	
B6.1	Αφορά ή/και επηρεάζει τη δημόσια υπηρεσία; [Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση Β7.1]	Ναι/Όχι	Όχι

B6.2	Θα επιφέρει οποιαδήποτε αναδιοργάνωση στη Δημόσια Υπηρεσία;	Όχι	
B6.3	Θα επιφέρει αλλαγές στις υποχρεώσεις, διαδικασίες, διοικητικά καθήκοντα και γενικότερα στο φόρτο εργασίας των επηρεαζόμενων φορέων;	Όχι	
B6.3 α	Εκτίμηση ΔΦ για τη Δημόσια Υπηρεσία (αν Ναι στη Β6.3).	(Απάντηση σε € + εξηγήσεις)	
B6.3 β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ο ΔΦ για τη ΔΥ και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, βάση ποιοτικής προσέγγισης.		
B7	ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων κοινωνικής πτυχής από την προτεινόμενη νομοθεσία	
B7.1	Η προτεινόμενη νομοθεσία εμπεριέχει οποιασδήποτε μορφής κοινωνικό αντίκτυπο; [Αν Ναι εξηγήστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση Β8.1]	Όχι	
B7.2	Προκύπτει αντίκτυπος στην απασχόληση και στη δομή και λειτουργία της αγοράς εργασίας;	Όχι	
B7.3	Επηρεάζει τις συνθήκες απασχόλησης και εργασίας;	Όχι	(π.χ. ωράριο, μισθοί, εργασιακή ασφάλεια και ικανοποίηση, υγεία και ασφάλεια, ευκαιρίες επαγγελματικής ανέλιξης, κατάρτισης / επιμόρφωσης κοκ)
B7.4	Προκύπτει αντίκτυπος στις αρχές και αξίες της	Όχι	(π.χ. συνέπεια με το Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της ΕΕ, το Σύνταγμα της ΚΔ κοκ)

	δημοκρατίας ή στο ρόλο, τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις και γενικά τη συμμετοχή των πολιτών στο πλαίσιο λειτουργίας μίας δημοκρατικής κοινωνίας;		
B7.5	Προκύπτει αντίκτυπος στη δημόσια υγεία, στις συνθήκες διαβίωσης, στη φυσική ή πνευματική υγεία των ατόμων, στις δυνατότητες πρόσβασης τους σε υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας;	Όχι	(π.χ. πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας)
B7.6	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα ισότητας (μεταξύ φύλων, εθνικοτήτων, θρησκευτικών ομάδων, ατόμων με αναπηρία, ηλικιακών ομάδων κλπ) και μη διάκρισης;	Όχι	(π.χ. στους τομείς της εκπαίδευσης, της εργασίας, της πρόσβασης στη χρηματοδότηση)
B7.7	Προκύπτει άμεσα ή έμμεσα (π.χ. μέσω οικογένειας, κοινότητας κλπ) αντίκτυπος ως προς τα συμφέροντα, δικαιώματα και συνθήκες ζωής των παιδιών;	Όχι	(π.χ. σε συνάφεια με Σύμβαση ΟΗΕ για τα Δικαιώματα του Παιδιού)
B7.8	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα εγκληματικότητας και δημόσιας ασφάλειας;	Όχι	(π.χ. τάση πολιτών, επίπεδα ελέγχου, ποινές, συστήματα ασφάλειας, υπηρεσίες / μηχανισμοί εκτάκτου ανάγκης κοκ)
B7.9	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα εδαφικής συνοχής μεταξύ των διαφόρων τύπων περιοχών, όπως αστικά κέντρα, ύπαιθρος, ορεινές, παράκτιες, και προοπτικών ανάπτυξης;	Όχι	(π.χ. διαθεσιμότητα και πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες όπως εκπαίδευσης, υγείας, φροντίδας κλπ, ευκαιρίες απασχόλησης, προώθηση επενδύσεων, χρηματοδότηση της ανάπτυξης κοκ)
B7.10	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα διαχείρισης, προστασίας και ασφάλειας	Όχι	(π.χ. νομοθεσία για εισαγωγή και χρήση η-υπογραφής, η-αυθεντικοποίησης κοκ)

	προσωπικών δεδομένων (για πολίτες ή/και επιχειρήσεις);		
B7.1 1	Προκύπτει αντίκτυπος σε ότι αφορά το επίπεδο και την αποτελεσματικότητα του εκπαιδευτικού συστήματος, στην ανάπτυξη πολιτιστικής κουλτούρας ή και στην κοινωνική συνοχή και ενσωμάτωση των νέων;	Όχι	(π.χ. ανάπτυξη γνώσεων και δεξιοτήτων, επαγγελματικού προσανατολισμού κοκ)
B8	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων από την προτεινόμενη νομοθεσία στο περιβάλλον και στην περιβαλλοντική συμπεριφορά	
B8.1	Η προτεινόμενη νομοθεσία εμπεριέχει οποιασδήποτε μορφής περιβαλλοντικό αντίκτυπο; (Αν Ναι εξηγείστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην Ενότητα Γ)	Όχι	
B8.2	Θα επιφέρει αλλαγές στη χρήση των φυσικών πόρων;	Όχι	(π.χ. υδάτινων πόρων, εδάφους, χλωρίδας και πανίδας κοκ)
B8.3	Θα επιφέρει αλλαγές στην άμεση χρήση οποιασδήποτε μορφής ενέργειας ή στην παραγωγική / καταναλωτική συμπεριφορά με επακόλουθες μεταβολές στην κατανάλωση ενέργειας;	Όχι	(π.χ. προώθηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας)
B8.4	Θα επιφέρει αλλαγές στο σύστημα μεταφορών ή/και στις ανάγκες μετακίνησης των πολιτών, με επακόλουθες περιβαλλοντικές επιπτώσεις;	Όχι	(π.χ. προώθηση χρήσης μέσων μαζικής μεταφοράς, αλλαγές στο οδικό δίκτυο, αλλαγή χρήσεων γης κοκ)
B8.5	Θα επιφέρει αλλαγές ή/και επιδράσεις στην ανθρώπινη	Όχι	(π.χ. μέσω νέων ρυθμίσεων για τη χρήση γης που ενδεχομένως να επιφέρουν μεταβολές στις εκπομπές ρύπων, στο

	υγεία και στην ποιότητα ζωής;		θόρυβο κοκ)
B8.6	Θα επιφέρει αλλαγές στη διαχείριση των αποβλήτων εκ μέρους των αρμόδιων αρχών, περιλαμβανομένης της παραγωγής ενέργειας από αυτά;	Όχι	(π.χ. ανακύκλωση, πολιτική τιμολόγησης βάση ρύπανσης κλπ)
B8.7	Θα επιφέρει αλλαγές στο δομημένο περιβάλλον, στο αστικό τοπίο, σε περιοχές ή σημεία σημαντικής πολιτιστικής κληρονομιάς κλπ;	Όχι	(π.χ. αλλαγή σε πολεοδομικούς συντελεστές, χρήση γης κοκ)
B8.8	Θα έχει επιπτώσεις στην κλιματική αλλαγή ή στις δυνατότητες για μετριασμό ή προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή;	Όχι	(π.χ. προώθηση προγραμμάτων προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή)

Γ. ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ

[Το παρόν Τμήμα μπορεί να αξιοποιηθεί για σκοπούς δημοσίευσης των αποτελεσμάτων της ΑΑ]

Συμπληρώστε βάση των απαντήσεων που έχουν δοθεί στις σχετικές ερωτήσεις πιο πάνω

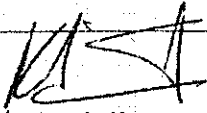
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ

1. Αναγκαιότητα πρότασης και αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών	Αναγκαιότητα νομοθετικής ρύθμισης αντί μη ρύθμισης, καθότι πρόκειται για υιοθέτηση νέου νομοθετικού πλαισίου καθώς και τροποποίησης /βελτίωσης υφιστάμενων Νομοθετικών προνοιών.
2. Διαδικασίες Διαβούλευσης	Υπήρξε διαβούλευση ηλεκτρονικά με το Υπουργείο Οικονομικών, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, Αν. Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων,

		<p>Γενικό Διευθυντή Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ), Έφορος Ασφαλίσεων, Αν. Έπαρχο Λευκωσίας, Έπαρχο Λεμεσού, Έπαρχο Λάρνακας, Έπαρχο Πάφου, Έπαρχο Αμμοχώστου, Πρόεδρο Ένωσης Δήμων, Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων, Πρόεδρο ΕΤΕΚ, Πρόεδρο ΟΕΒ, Πρόεδρο ΚΕΒΕ, Πρόεδρο Συνδέσμου Ανάπτυξης Γης, Πρόεδρο Συνδέσμου Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου, Σύνδεσμος Εμπορικών Τραπεζών Κύπρου και με το ευρύ κοινό. Κατατέθηκαν απόψεις και εισηγήσεις οι οποίες συγκεντρώθηκαν σε επισυνημμένο κατάλογο με τις θέσεις του τμήματος.</p>	
3. Εκτίμηση οικονομικών επιπτώσεων		Δεν υπάρχουν επιπτώσεις	
4. Εκτίμηση επιπτώσεων στη δημόσια υπηρεσία		Δεν υπάρχουν επιπτώσεις	
5. Εκτίμηση κοινωνικών επιπτώσεων		Δεν υπάρχουν επιπτώσεις	
6. Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων		Δεν υπάρχουν επιπτώσεις	
7. Εκτίμηση ΔΦ		Δεν υπάρχει αύξηση του διοικητικού φόρτου	
8. Ειδική ανάλυση επιπτώσεων για Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις {Σύνοψη SME Test}		Δεν υπάρχουν οικονομικές επιπτώσεις	

ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ

Επιβεβαιώνεται ότι το περιεχόμενο της πιο πάνω ΑΑ έχει ελεγχθεί και τα αποτελέσματα

αυτής επικυρώνονται από τον/η Γενικό/ή Διευθυντή/ρια του Υπουργείου	
Υπογραφή	
Όνοματεπώνυμο	Δρ. Κώστας Α. Κωνσταντίνου
Τίτλος/Υπουργείο	Γενικός Διευθυντής Υπουργείου Εσωτερικών
Ημερομηνία	

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ SME TEST (όπου εφαρμόζεται)					
[Το παρόν Τμήμα συμπληρώνεται από εκπρόσωπο της Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test]					
Συμπληρώστε βάση σχετικής αξιολόγησης για το επίπεδο/ποιότητα ανάλυσης στην κάθε υπο-ενότητα και συνολικά [Επιλέξτε με V το καταλληλότερο μεταξύ ME – Μη Επαρκής, I- Ικανοποιητική, Π – Πλήρης και επεξηγήστε αν κρίνεται αναγκαίο]					
1. Αναγκαιότητα πρότασης και αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών ρύθμισης					
2. Διαδικασίες Διαβούλευσης – εμπλοκή επιχειρηματικής κοινότητας					
3. Ανάλυση Αντίκτυπου στο σύνολο και στις επιμέρους κατηγορίες επιχειρήσεων					
4. Προώθηση ή αιτιολόγηση της μη προώθησης μέτρων μετριασμού (όπου εφαρμόζεται)					
Συνολική Αξιολόγηση του SME Test					
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ SME TEST					

Ημερομηνία παραλαβής του συμπληρωμένου ερωτηματολογίου	
Ημερομηνία ολοκλήρωσης ελέγχου SME Test	
ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ / ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ	
Συστάσεις προς το αρμόδιο Υπουργείο:	
Επισημάνσεις προς το Υπουργικό Συμβούλιο:	
ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	
Στοιχεία επικοινωνίας εκπροσώπου Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test	Όνομα:
	Email:
	Τηλέφωνο:
Υπογραφή	

