

ΣΕ ΤΕΛΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ Η ΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Θα δεσμεύουν ποσά από τραπεζικούς λογαριασμούς και θα πωλούν ακίνητα

ΓΡΑΦΕΙ: ΓΙΑΝΝΗΣ ΛΥΤΡΑΣ

Μάστιγα αποτελούν για τους δήμους παγκύπρια οι επικίνδυνες οικοδομές, ιδιαίτερα αυτές οι οποίες για χρόνια είναι εγκαταλελειμμένες σε κάποιες γειτονιές και αποτελούν, εκτός από κίνδυνο για τη σωματική ακεραιότητα των πολιτών, πιθανές υγειονομικές βόμβες μέσα σε πυκνοκατοικημένες περιοχές. Το νομοσχέδιο, το οποίο έχει ετοιμαστεί από το Υπουργείο Εσωτερικών, βρίσκεται στη Νομική Υπηρεσία για τον απαραίτητο νομοτεχνικό έλεγχο, ενώ στόχος είναι να κατατεθεί στην Επιτροπή Εσωτερικών της Βουλής, το αργότερο μέχρι το τέλος του τρέχοντος έτους, για να αρχίσει η συζήτησή του. Το εν λόγω νομοσχέδιο θα τροποποιεί τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, περιλαμβάνοντας πρόνοιες σε σχέση με την υποχρέωση των ιδιοκτητών να προβαίνουν σε έλεγχο των οικοδομών τους από εμπειρογνώμονες πιστοποιημένους από το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ). Την ίδια ώρα, όμως, το νομοσχέδιο αναμένεται ότι θα περιλαμβάνει πρόνοια η οποία θα αφορά τις περιπτώσεις επικίνδυνων ή/και εγκαταλελειμμένων οικοδομών των οποίων οι ιδιοκτήτες έχουν αποβιώσει, επιλύοντας με αυτό τον τρόπο ακόμα ένα σοβαρό πρόβλημα το οποίο προκαλούσε πονοκέφαλο στους δήμους.

Ένα ακόμα φαινόμενο το οποίο στοχεύει η νέα νομοθεσία να καταπολεμήσει, είναι η άρνηση ή/και αδιαφορία ιδιοκτητών να συντηρήσουν τα κτήριά τους, αλλά μέσα σε αυτά φιλοξενούν ανθρώπους, κυρίως μετανάστες από τρίτες χώρες, από τους οποίους εισπράττουν ενοίκια. Την ίδια ώρα, οι ένοικοι διατρέχουν σοβαρό κίνδυνο, καθώς όλοι θυμόμαστε το παράδειγμα των αλλοδαπών οι οποίοι διαβιούσαν σε διαμέρισμα σε ένα πολύ παλιό κτήριο του οποίου κατέρρευσε το μπαλκόνι, με αποτέλεσμα εκείνοι να τραυματιστούν.

Οι πρόνοιες

Άρση επικινδυνότητας: Πέραν της υποχρέωσης για συντήρηση των κτηρίων, το νομοσχέδιο θα προβλέπει τον περιοδικό έλεγχο. Πρόκειται για οπτικό έλεγχο της οικοδομής, από τον οποίο θα εκδίδεται πιστοποιητικό επιτυχούς οπτικού ελέγχου, αν αυτή θα είναι η διαπίστωση του εμπειρογνώμονα. Σε αντίθετη περίπτωση, θα καταγράφονται τυχόν φθορές ή βλάβες, οι οποίες θα την καθιστούν

Αυστηρές πρόνοιες περιλαμβάνει το νέο νομοσχέδιο, το οποίο θα τροποποιεί τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, καθώς, σύμφωνα με το Υπουργείο Εσωτερικών, πλέον θα μπορεί η αρμόδια οικοδομική αρχή να παρεμβαίνει εάν δεν το πράττει ο ιδιοκτήτης



δυνατικά επικίνδυνη σε σύντομο χρονικό διάστημα, ή θα εκδίδεται πιστοποιητικό για επικίνδυνη οικοδομή. Τότε, ο επιθεωρητής θα υποχρεούται να ενημερώνει την αρμόδια οικοδομική αρχή, δηλαδή τον δήμο, που θα στέλνει ακολούθως επιστολή στον ιδιοκτήτη με την οποία θα τον ενημερώνει ότι θα πρέπει, εντός τριών ημερών, να άρει την επικινδυνότητα του κτηρίου του -να το κλείσει ή/και να το περιφράξει, ώστε να μην είναι προσβάσιμο και προσεγγίσιμο από το κοινό- και να διορίσει έναν μελετητή ο οποίος θα του υποδείξει πώς θα συντηρήσει σωστά την οικοδομή του.

Αν ο ιδιοκτήτης δεν συμμορφωθεί με τις υποδείξεις, τότε θα υποχρεούται η αρμόδια οικοδομική αρχή να παρέμβει, αίροντας σε πρώτη φάση την επικινδυνότητα της οικοδομής, αλλά και προβαίνοντας στη συνέχεια σε όλες τις απαραίτητες εργασίες για συντήρησή της, ακόμα και κατεδάφισή της, αν αυτό είναι αναγκαίο. Σε μια τέτοια περίπτωση, ο δήμος θα επωμιστεί το κόστος των εργασιών, έχοντας, ωστόσο, το δικαίωμα να το ζητήσει αργότερα από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής. Εισάγεται, μάλιστα, ρύθμιση η οποία θα επιτρέπει τον διακανονισμό της

αποπληρωμής του ποσού από πλευράς του ιδιοκτήτη με τρίαντα έξι ισόποσες μηνιαίες δόσεις.

2 Ποινικά μέτρα: Παρά το γεγονός ότι δίνονται σημαντικές διευκολύνσεις προς τους ιδιοκτήτες, στο νομοσχέδιο εισάγονται και κάποια αυστηρότερα μέτρα, σε περίπτωση που αυτοί αρνηθούν να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Συγκεκριμένα, προωθούνται και ποινικά μέτρα, όπως η εξώδικη ρύθμιση ή η επιβολή διοικητικού προστίμου μέχρι €20.000 ή να εγγραφεί εμπράγματο βάρος -memo στην οικοδομή- μέσω της διαδικασίας του Κτηματολογίου, για να μην έχει τη δυνατότητα ο ιδιοκτήτης να μεταβιβάσει την οικοδομή εάν δεν εξοφληθούν οι οφειλές του.

3 Δέσμευση και πώληση: Ως έσχατο μέτρο, το νομοσχέδιο, το οποίο έχει ετοιμαστεί από το Υπουργείο Εσωτερικών, προβλέπει ακόμα και τη δέσμευση διαθέσιμου χρηματικού ποσού από λογαριασμό του μη συμμορφωμένου ιδιοκτήτη, σε συνεργασία με το πιστωτικό του ίδρυμα. Τέλος, η αρμόδια οικοδομική αρχή θα δικαιούται να υποχρεώσει

τον ιδιοκτήτη να πωλήσει το ακίνητό του, για να εξασφαλίσει τα χρήματα με τα οποία θα αποπληρώσει τις οφειλές του για τις εργασίες συντήρησης ή κατεδάφισης.

Υγειονομικές βόμβες

Αυτό που διαχρονικά αποτελούσε πονοκέφαλο για τις αρμόδιες αρχές, ήταν το ότι δεν είχαν -και εξακολουθούν να μην έχουν- τη δυνατότητα να αναλαμβάνουν δράση όταν πρόκειται για εγκαταλελειμμένες οικοδομές, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης τους δεν βρίσκεται, πλέον, εν ζωή. Κατά συνέπεια, παρατηρείται το φαινόμενο της ύπαρξης ετοιμόρροπων κτηρίων μέσα σε πυκνοκατοικημένες περιοχές, που αποτελούν, ταυτόχρονα, κίνδυνο για τη δημόσια υγεία και την ασφάλεια, αφού μετατρέπονται σε σκουπιδότοπους, με ό,τι αυτό συνεπάγεται. Το πρόβλημα αυτό αναμένεται ότι θα μπει σε τροχιά επίλυσης με τη βοήθεια του υπό αναφορά νομοσχεδίου, αφού μέχρι σήμερα το ισχυρό ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν επέτρεπε οποιαδήποτε παρέμβαση από τις αρμόδιες οικοδομικές αρχές. Στη νέα τροποποιητική νομοθεσία αναμένεται να εισαχθεί πρόνοια στο πλαίσιο του άρθρου 15 της υφιστάμενης, το οποίο προνοεί ότι «η αρμόδια αρχή δύναται με διάταγμα να κλείσει οποιαδήποτε οικοδομή, η οποία σύμφωνα με τη γνώμη της αρχής είναι ακατάλληλη για ανθρώπινη κατοίκηση, λόγω συνθηκών ανθυγιεινών, κακού εξαερισμού ή συνωστισμού ή είναι επικίνδυνη για κατοίκηση λόγω των δομικών της ελαττωμάτων ή ελαττωμάτων πυροπροστασίας. Δύναται, όμως, να απαγορεύσει τη μελλοντική χρήση της οικοδομής για τέτοια κατοίκηση μέχρις ότου ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα, επανοικοδομηθεί, μετατραπεί ή επισκευασθεί με τέτοιο τρόπο ως η αρχή ήθελε ορίσει».

Νέα δημόσια διαβούλευση

Παρά το γεγονός ότι το νομοσχέδιο είχε τεθεί σε δημόσια διαβούλευση προτού διαβιβαστεί στη Νομική Υπηρεσία, κατά τον νομοτεχνικό έλεγχο προέκυψε η ανάγκη για αναθεώρηση, η οποία, εν τέλει, ήταν εκτενής. Ως εκ τούτου, στο πλαίσιο της διαφάνειας, κρίθηκε αναγκαίο το νομοσχέδιο να περάσει εκ νέου από δημόσια διαβούλευση, για περίοδο ακόμα δύο εβδομάδων, μετά και από οδηγίες του υπουργού Εσωτερικών, Κωνσταντίνου Ιωάννου. Στο πλαίσιο αυτό, θα συμπεριληφθεί και το θέμα που αφορά τις εγκαταλελειμμένες οικοδομές, με τις ακριβείς πρόνοιες να αναμένεται να οριστικοποιηθούν μετά το πέρας της δημόσιας διαβούλευσης.



Για πρώτη φορά θα γίνεται παρέμβαση και σε εγκαταλελειμμένες οικοδομές, οι οποίες αποτελούν πιθανές υγειονομικές βόμβες σε κατοικημένες περιοχές