

Μπαίνει τάξη στη διαχείριση

Τέρμα στο πρόβλημα των ακατάλληλων κτιρίων στα οποία διαμένει κόσμος με τις στατικές μελέτες να καθίστανται υποχρεωτικές

Τέρμα στο μπάχαλο με τη διαχείριση των πολυκατοικιών, την αναρχία που υπάρχει και τις αδιέξοδες διαδικασίες που πολλές φορές σχετίζονται και με την ασφάλεια των ενοίκων, επιχειρεί να βάλει νομοσχέδιο που ετοιμάστηκε από την Επιτροπή Νομοθεσίας και ομάδα το Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και προωθείται σύντομα στη Βουλή.

Ιδιοκτήτες διαμερισμάτων καθίσταται έρμαιο κάποιων ενοίκων που αρνούνται να καταβάλλουν κοινόχρηστα, ή να συμβάλουν σε επιδιορθώσεις, με αποτέλεσμα πολυκατοικίες να μένουν ασυ- ντήρητες με κίνδυνο την ασφάλεια των διαμενόντων.

► Οδηγίες ΥΠΕΣ για κα- τάθεση άμεσα στη Βουλή ► Νομοσχέδιο δίνει υπερ- ξουσίες στις Διαχειριστικές Επιτροπές

Οι Διαχειριστικές Επιτροπές, όπου υπάρχουν, είναι αδύνα- μες να λάβουν μέτρα, γι' αυτό και κτήρια μένουν ασυντήρη- τα. Υπάρχουν πολυκατοικίες στις οποίες δεν λειτουργούν τα ασανσέρ, ακάθαρτοι κοι- νώχρηστοι χώροι και χάος με τους ενοίκους σε απώγνωση. Αυτές τις αδυναμίες έρχεται να αντιμετωπίσει η νέα νο- μοθεσία, με βάση την οποία

υποχρεώνονται οι Διαχειριστικές Επιτροπές που αποκτούν σημαντικές εξουσίες, να ζητούν στατι- κές μελέτες κάθε δέκα χρόνια, ενώ μπορούν να παίρνουν στα δικαστήρια όσους αρνούνται να πληρώνουν κοινόχρηστα με τις ποινές να είναι ιδιαίτερα αυστηρές.

Πρόσθετα ιδρύεται Υπηρεσία Εγγραφής Κοι- νόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών στους Δήμους με διευ- ρυμένες εξουσίες. Ο νέος υπουργός Εσωτερικών Κωνσταντίνος Ιωάννου, έδωσε οδηγίες όπως το νομοσχέδιο («Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων



Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022») προωθηθεί αμέσως στη Νομική Υπηρε- σία, προκειμένου να διενεργηθεί ο απαραίτητος νομοτεχνικός έλεγχος και ακολούθως να κατατε- θεί ενώπιον της Βουλής των Αντιπροσώπων προς έγκριση.

Το νομοσχέδιο συντάχθηκε από την Επιτροπή Νομοθεσίας Λουίζα Ζαννέπου και ομάδα το Τμή- ματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και επηρε- άζει χιλιάδες πολίτες που διαμένουν σε πολυκα- τοικίες και το αναμένουν εναγωνίως. Σύμφωνα με την κ. Λουίζα Ζαννέπου, το νομοσχέδιο στοχεύει να λύσει τα πολλά προβλήματα που παρουσιάζο- νται στις πολυκατοικίες ή όπως χαρακτηρίζονται στο νομοσχέδιο κοινόκτητες οικοδομές. Σήμερα υπάρχουν περίπου 200.000 διαμερίσματα ή κα- τοικίες σε συγκροτήματα. Η Επιτροπή, όπως μας ανέφερε, λαμβάνει καθημερινά μηνύματα από πολίτες για τα προβλήματα που υπάρχουν και εκφράζουν αγωνία για την επίλυση τους. Το υφι- στάμενο πλαίσιο διαχείρισης των πολυκατοικιών φαίνεται πλέον να είναι ανεπαρκές αφού η ση- μερινή κατάσταση παρουσιάζεται προβληματική και κάποτε ανεξέλεγκτη, αφού υπάρχουν πολλές

πολυκατοικίες που δεν έχουν καν διαχειριστική επιτροπή και αφήνονται να καταρρέουν ως ασυ- ντήρητες. Υπάρχουν κτήρια πολύ παλιά τα οποία διαρκώς έχουν ανάγκες κυρίως συντήρησης, χωρίς κανένας να μπορεί να τα αναλάβει ή ακόμα και να πληρώσει για τη συντήρηση τους. Σοβαρότερο γίνεται και το πρόβλημα όταν κάποια κτήρια δεν είναι πλέον κατάλληλα για να διαμένει κόσμος με ασφάλεια, με την άρνηση να γίνουν οι απαιτή- τες στατικές μελέτες.

Η σημερινή αρμοδιότητα του Τμήματος Κτη- ματολογίου και Χωρομετρίας, πέραν της εγγραφής των κοινόκτητων οικοδομών είναι, σε περιπτώσεις ανυπαρξίας επιτροπής, να κάνει όλες εκείνες τις ενέργειες μετά από αίτημα ιδιοκτήτη μονάδας για να βοηθήσει τους ιδιοκτήτες όπως ορίσουν Γενική Συνέλευση και να διορίσουν διαχειριστική Επιτροπή. Κανένα άλλο ρόλο όμως δεν έχει στην λειτουργία, διαχείριση των κοινόκτητων οικοδο- μών και να παρέμβει για επίλυση προβλημάτων. Η αρμοδιότητα σήμερα αφορά μόνο για εγγεγραμ- μένες οικοδομές και όχι οικοδομές που δεν έχουν διαιρεθεί ή και δεν έχουν εγγραφεί στο Κτηματο- λογικό Μητρώο ως κοινόκτητες οικοδομές.

Η ομάδα λειτουργιών του Κτηματολογίου με την Επιτροπή ασχολήθηκαν σε αρκετές συνεδρίες εκτεταμένα με όλα τα προβλήματα που εντοπιζό- νται και το νομοσχέδιο στοχεύει να επιλύσει τα ακόλουθα:

- Τη μη καταβολή των κοινοχρήστων από ιδιοκτήτες μονάδων ή και άρνηση τους να συ- μπεριληφθούν στην καταβολή των οποιοδήποτε ενοικίων και η αδυναμία είσπραξης τους.
- Τα θέματα συντήρησης της κοινόκτητης οικοδομής ή και διόρθωσης/επισκευής κοινό- χρηστων χώρων όπως για παράδειγμα οροφής, ανελκυστήρα.
- Την αδυναμία σύγκλησης γενικής συνέλευ- σης ιδιοκτητών όταν κάποιοι απουσιάζουν στο εξωτερικό ή δεν ανευρίσκονται γενικά και δεν είναι εφικτή όπως και την αδυναμία εφαρμογής αποφάσεων της διαχειριστικής επιτροπής ή και είσπραξης ποσών από αυτή.
- Έγερση αγωγής για είσπραξη των οποιο- δήποτε δαπανών που δεν είναι αποτελεσματική αφού η όλη διαδικασία καθυστερεί εξαιρετικά για μακρές περιόδους με αποτέλεσμα η οποιαδήποτε θεραπεία να μην έχει αντίκρισμα.

Επιβάλλεται στατική μελέτη ανά 10ετία

Σύμφωνα με το νομοσχέδιο, για τη συντήρη- ση της κοινόκτητης οικοδομής θα πρέπει:

► Οι ιδιοκτήτες να συμμετέχουν και να συνεισφέρουν μέσω καταβολής κοινοχρήστων στις δαπάνες που είναι αναγκαίες για την ασφάλιση, συντήρηση, επιδιόρθωση, αποκατάσταση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτη- σίας και για την εξασφάλιση, δια- μόρφωση και συντήρηση των ανέσεων, διευκολύνσεων και υπηρεσιών.

► Η αναλογία του μερι- δίου κάθε ιδιοκτήτη στις δα- πάνες θα καθορίζεται στους Εσωτερικούς Κανονισμούς ή και τους Πρότυπους Εσωτε- ρικούς Κανονισμούς με βάση το εμβαδό κάθε μονάδας (με κάποιες διαφοροποιήσεις όσον αφορά τα μη αξιο- ποιούμενα δικαιώματα ανάπτυξης, τις καλυμμέ- νες βεράντες και εξώστες που θα συμμετέχουν με ποσοστό 40% του συντελεστή συνεισφοράς του καλυμμένου χώρου και οι ακάλυπτες βερά- ντες και εξώστες συμμετέχουν με ποσοστό 20%

του συντελεστή συνεισφοράς του καλυμμένου χώρου) και λαμβάνοντας υπόψη επίσης την χρήση της μονάδας (πχ φροντιστήριο κλπ)

► Οι δαπάνες συντήρησης, επιδιόρθωσης, αποκατάστασης και διαχείρισης περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας (αποκλειστικό δικαίω- μα χρήσης) θα βαρύνει τον ιδιοκτήτη της μονάδας στον οποίο παραχωρή- θηκε η αποκλειστική χρήση της.

► Η Διαχειριστική Επι- τροπή θα οφείλει να προβαί- νει στις αναγκαίες ενέργειες, όταν και εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο ή/και αφού πα- ρέλθουν τα δέκα έτη από την ημερομηνία κατασκευής της κοινόκτητης οικοδομής, ώστε να διενεργείται μελέτη καταλληλότητας της κοινόκτητης οικοδομής (στατικός, μη- χανολογικός και ηλεκτρολογικός έλεγχος) από επαγγελματίες, μέλη του ΕΤΕΚ, οι οποίοι θα ετοιμάζουν τη σχετική μελέτη και την υποβάλ- λουν στη Διαχειριστική Επιτροπή. Η μελέτη κα- ταλληλότητας θα διεξάγεται ανά δεκαετία εκτός

Στατικός, μηχανολογικός και ηλεκτρολογικός έλεγχος από επαγγε- λματίες, μέλη του ΕΤΕΚ

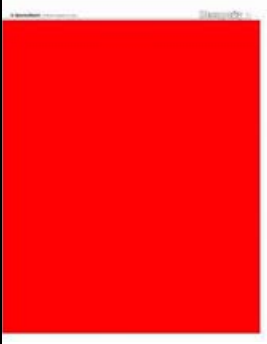


και αν αυτό κριθεί απαραίτητο να γίνει νωρίτερα.

Σημαντικά είναι τα εργαλεία που δίνονται με το νομοσχέδιο στη Διαχειριστική Επιτροπή για την είσπραξη των κοινοχρήστων. Θα μπορεί να τα απαιτήσει με αγωγή κατά του ιδιοκτήτη, με νόμιμο τόκο και μετά από έκδοση σχετικής απόφασης του Δικαστηρίου, δύναται να εγγρά- ψει εμπράγματο βάρος στην ακίνητη ιδιοκτησία του ιδιοκτήτη για το αντίστοιχο ποσό των οφει- λόμενων εξόδων σύμφωνα με τον περί Πολι- τικής Δικονομίας Νόμο. Θα δύναται να επιβάλει περιορισμούς σχετιζόμενους με την πρόσβαση ή διέλευση σε ή από κοινόχρηστους χώρους, για την επιδιόρθωση ή συντήρηση όπου δεν υπήρ-

χε συνεισφορά, χωρίς όμως να αποκόπτεται η πρόσβαση στην μονάδα του. Θα δύναται να επι-βάλει χρηματικό πρόστιμο στον ιδιοκτήτη που αρνείται ή αμελεί να καταβάλει τα αναλογούντα σ' αυτόν κοινόχρηστα ή δαπάνες. Θα δύναται να καταχωρήσει ιδιωτική ποινική στο Δικαστήριο.

Επίσης, για να γίνει αποξένωση της μονά-δας, ή μεταβίβαση, ή πώληση, θα πρέπει να προσάγεται στο Κτηματολόγιο απόδειξη εξόφλη- σης των κοινοχρήστων. Προβλέπεται παρόμοια πρόνοια με τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο ότι, σε περίπτωση καταχώρησης αγωγής από τη Διαχειριστική Επιτροπή εναντίον ιδιοκτήτη για σκοπούς είσπραξης οφειλών, η υπεράσπιση του ιδιοκτήτη θα γίνεται δεκτή για καταχώρη- ση μόνο σε περίπτωση που η υπεράσπιση συ- νοδεύεται 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 ή από απόδειξη είσπραξης των κοινοχρήστων από τη Διαχειριστική Επιτροπή ή από απόδειξη της Δι- αχειριστικής Επιτροπής ή αντιπροσώπου αυτής.



ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Αδικήματα με ποινές φυλάκισης ή πρόστιμα

Δια νόμου γνωστοποίηση διεύθυνσης ιδιοκτήτη

Σύμφωνα με την Επίτροπο Νομοθεσίας, η 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, διαπράττει αδίκημα και υπόκειται, σε περίπτωση καταδίκης, σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει το ποσό των €3.000.

Κάθε ιδιοκτήτης ο οποίος δεν καταβάλει ποσό, το οποίο η Διαχειριστική Επιτροπή απαιτεί από αυτόν (κοινόχρηστα) εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία που ειδοποιήθηκε για την απαίτηση, είναι ένοχος 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 ή και στις δύο αυτές ποινές.

➤ Το Δικαστήριο δύναται να διατάξει το καταδικασθέν πρόσωπο όπως καταβάλει στη Διαχειριστική Επιτροπή αποζημίωση μη υπερβαίνουσα τις έξι χιλιάδες ευρώ.

Διοικητικά πρόστιμα

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 Νόμου και/ή κανονιστικής διοικητικής πράξης και/ή απόφασης της Υπηρεσίας, η Υπηρεσία θα δύναται να επιβάλλει στον ιδιοκτήτη ή στην Διαχειριστική Επιτροπή, διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τα χίλια ευρώ ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης, ανεξάρτητα από το αν συντρέχει ποινική ευθύνη.

Σημαντική επίσης η πρόβλεψη για την υποχρεωτική ενημέρωση της διεύθυνσης ιδιοκτητών για να αντιμετωπιστεί το φαινόμενο των ιδιοκτητών που δεν ανευρίσκονται:

➤ Ο ιδιοκτήτης της μονάδας υποχρεούται να γνωστοποιεί στην Διαχειριστική Επιτροπή την διεύθυνσή του και την διεύθυνση του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του για σκοπούς επικοινωνίας, ενημέρωσης και επίδοσης.



• Το πρόβλημα της ασφάλειας των κοινόκτητων οικοδομών και το πως επηρεάζονται οι αξίες των διαμερισμάτων. Η μη ύπαρξη ελέγχου της κατάστασης της οικοδομής με ειδική έμφαση στις επικίνδυνες οικοδομές.

• Το πρόβλημα με τις Διαχειριστικές Επιτροπές που δεν εκλέγονται νομότυπα, που δεν παρουσιάζουν τους ετήσιους λογαριασμούς και δεν λειτουργούν σύμφωνα με τις αποφάσεις των ιδιοκτητών.

• Τις παράνομες κατασκευές σε κοινόκτητες οικοδομές.

Το νομοσχέδιο, που βρισκόταν υπό μελέτη, για αρκετό καιρό, από ομάδα λειτουργών του Τμήματος κτηματολογίου και Χωρομετρίας και την Επίτροπο Νομοθεσίας, προωθήθηκε στο Υπουργείο Εσωτερικών και έγινε εκτεταμένη διαβούλευση κατά την οποία στάλθηκαν απόψεις από πολλούς φορείς, ιδιώτες, εταιρείες, ΕΤΕΚ, κλπ.

Πολύ σημαντικό είναι ότι διευρύνεται το πεδίο εφαρμογής του και τώρα θα καλύπτει όλες τις κοινόκτητες οικοδομές που έχουν εγγραφεί στο κτηματολόγιο, τις κοινόκτητες οικοδομές που έχουν άδεια οικοδομής και άδεια διαιρέσεως και

πιστοποιητικό τελικής έγκρισης αλλά δεν έχουν εγγραφεί στο κτηματολόγιο και στις κοινόκτητες οικοδομές που έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής και άδεια διαιρέσεως από την αρμόδια αρχή. Η κ. Ζαννέτου εξηγεί ότι με βάση το νομοσχέδιο, ιδρύεται Υπηρεσία Εγγραφής Κοινόκτητων Οικοδομών και Εποπτείας Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών, η οποία αποτελεί μέρος της αρμόδιας οικοδομικής αρχής που με τη μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης θα αναληφθεί από τους επαρχιακούς οργανισμούς. Δηλαδή η κατά διοικητική περιφέρεια αρμόδια οικοδομική αρχή. Είναι άκρως σημαντικό να υπάρχει αυτή η εποπτεία, αναφέρει η Επίτροπος, αφού παρατηρούμε διαρκώς να ψηφίζονται νόμοι αλλά να μην υπάρχουν μηχανισμοί παρακολούθησης της υλοποίησης των προνοιών τους, πόσο μάλλον για ένα τόσο σοβαρό θέμα όπως τις κοινόκτητες οικοδομές.

Ο ρόλος της Υπηρεσίας αυτής θα είναι μεταξύ άλλων: ➤ Η εγγραφή και η εποπτεία διαχείρισης των κοινόκτητων οικοδομών. ➤ Η τήρηση μητρώου κοινόκτητων οικοδομών. ➤ Η τήρηση μητρώου για τις Διαχειριστικές Επιτροπές των κοινόκτητων οικοδομών στο οποίο αναγράφεται

η Διαχειριστική Επιτροπή με τα μέλη που την απαρτίζουν και οι εσωτερικοί κανονισμοί της.

➤ Ο διορισμός Διαχειριστικής Επιτροπής.

➤ Η δυνατότητα επιβολής διοικητικού προστίμου σε διαχειριστική επιτροπή ή σε ιδιοκτήτη που παραβαίνει τις διατάξεις του Νόμου και/ή κανονιστικής διοικητικής πράξης και/ή απόφασης της Υπηρεσίας.

➤ Η παραπομπή στο Δικαστήριο διαφορών μεταξύ των ιδιοκτητών και της Διαχειριστικής Επιτροπής.

Η δυνατότητα υποβολής αίτησης στο Δικαστήριο και με μονομερή αίτηση (ex parte), για έκδοση διατάγματος για την άρση παρατυπίας ή και παρανομίας σε περιπτώσεις όπου η Διαχειριστική Επιτροπή κοινόκτητης οικοδομής ή ο ιδιοκτήτης ανεγείρει ή ανέχεται ή επιτρέπει να ανεγείρεται οικοδομή ή κατεδαφίζει ή ανοικοδομεί ή προβαίνει σε μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, χωρίς την απαιτούμενη άδεια δυνάμει των διατάξεων του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου,

➤ Η λήψη μέτρων για εγκαταλειμμένη ή και επικίνδυνη κοινόκτητη οικοδομή.

Υποχρεωτική ασφάλιση

Η Διαχειριστική Επιτροπή, με βάση το προωθούμενο νομοσχέδιο, οφείλει να ασφαλίσει 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. Σε περίπτωση που η Διαχειριστική Επιτροπή δεν ασφαλίσει την κοινόκτητη οικοδομή ή δεν ενημερώσει την Υπηρεσία για την ασφάλισή της, η Υπηρεσία Ελέγχου των Δήμων ενημερώνει 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 χιλίων ευρώ.



Η Επίτροπος Νομοθεσίας Λουίζα Ζαννέτου

Η εκλογή Διαχειριστικής Επιτροπής

Η συγκρότηση Διαχειριστικής Επιτροπής και εγγραφή της με κατάθεση όλων των απαραίτητων στοιχείων των μελών της καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς λειτουργίας της στην Υπηρεσία Ελέγχου των Δήμων, θα είναι αναγκαστική με ανανέωση της εγγραφής της κάθε έτος. Στη Διαχειριστική Επιτροπή δεν θα μπορούν να μετέχουν άτομα που δεν είναι ένοικοι, ή ιδιοκτήτες. Μερικές από τις αρμοδιότητες/καθήκοντα και εξουσίες της Διαχειριστικής Επιτροπής η οποία θα ενεργεί για λογαριασμό των ιδιοκτητών:

➤ Να ενάγει και ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή την κοινόκτητη οικοδομή σε Δικαστήριο.

➤ Να συνάπτει συμβάσεις σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά τη συντήρηση, ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση και διαχείριση της κοινόκτητης οικοδομής (με διαφανείς διαδικασίες παρουσιάζει τα θέματα αυτά στους ιδιοκτήτες).

➤ Να επιβάλλει κυρώσεις προς ιδιοκτήτες για τη μη καταβολή κοινοχρήστων σχετιζόμενων με την πρόσβαση ή διέλευση από κοινόχρηστους χώρους, για την επιδιόρθωση των οποίων οι ιδιοκτήτες δεν συνεισφέραν, χωρίς αυτές να επηρεάζουν την ελεύθερη πρόσβαση στην μονάδα.

➤ Καθίκων να συνάπτει οποιαδήποτε ασφάλιση που καθορίζεται στο νόμο.

➤ Να συγκαλεί γενική συνέλευση των ιδιοκτητών τουλάχιστο μια φορά το χρόνο και κάθε άλλη συνέλευση που καθορίζεται από το Νόμο αυτό ή τους εσωτερικούς κανονισμούς και να διατηρεί μητρώο των αποφάσεων της.

➤ Να τηρεί σε καλή κατάσταση αρχεία της κοινόκτητης οικοδομής στα οποία να καταχωρούνται οι αποφάσεις της Διαχειριστικής Επιτροπής και της Γενικής Συνέλευσης.

➤ Να ιδρύει και να διατηρεί ταμείο και λογαριασμό σε πιστωτικό ίδρυμα από τις συνεισφορές κοινοχρήστων των ιδιοκτητών των μονάδων για σκοπούς επιδιορθώσεων, πληρωμής εξόδων διαχείρισης και λειτουργίας.

➤ Να ιδρύει και διατηρεί πάγιο ως αποθεματικό ταμείο από τις συνεισφορές των κοινοχρήστων για κάλυψη έκτακτων και επείγουσών αναγκών.

➤ Να επιβάλλει τα ποσά για τα κοινόχρηστα και να τα εισπράττει.

➤ Να ανακτά με διάταγμα (μονομερή αίτηση) προσωρινή κατοχή χώρου ή μονάδας της κοι-

νόκτητης οικοδομής όταν ο ιδιοκτήτης δεν ανταποκρίνεται στην άμεση επιδιόρθωση των ζημιών με σκοπό την πραγματοποίηση των επισκευών ή συντήρησής που είναι ευλόγως απαραίτητες.

➤ Να εκδίδει πιστοποιητικό εξόφλησης κοινοχρήστων για σκοπούς μεταβίβασης ή αποξένωσης της μονάδας από τον ιδιοκτήτη.

Οι κοινόκτητες οικοδομές θα ρυθμίζονται και θα διέπονται από εσωτερικούς κανονισμούς που θα προνοούν για τον έλεγχο, λειτουργία, διαχείριση, διοίκηση, χρήση και κάρπωση των μονάδων και της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και θα ρυθμίζουν τις σχέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή και την κοινόκτητη ιδιοκτησία. Οι ιδιοκτήτες της κοινόκτητης οικοδομής θα μπορούν να συντάξουν εσωτερικούς κανονισμούς και θα μπορούν να τους τροποποιούν, να τους αναθεωρούν, να τους αντικαθιστούν ή να τους ανακαλούν. Κάθε απόφαση των ιδιοκτητών που θα λαμβάνεται σύμφωνα με τους εσωτερικούς ή και πρότυπους εσωτερικούς κανονισμούς και θα καταχωρίζεται στο μητρώο αποφάσεων θα δεσμεύει κάθε ιδιοκτήτη είτε ήταν ιδιοκτήτης κατά το χρόνο λήψης της απόφασης είτε έγινε ιδιοκτήτης μετά από αυτή.