



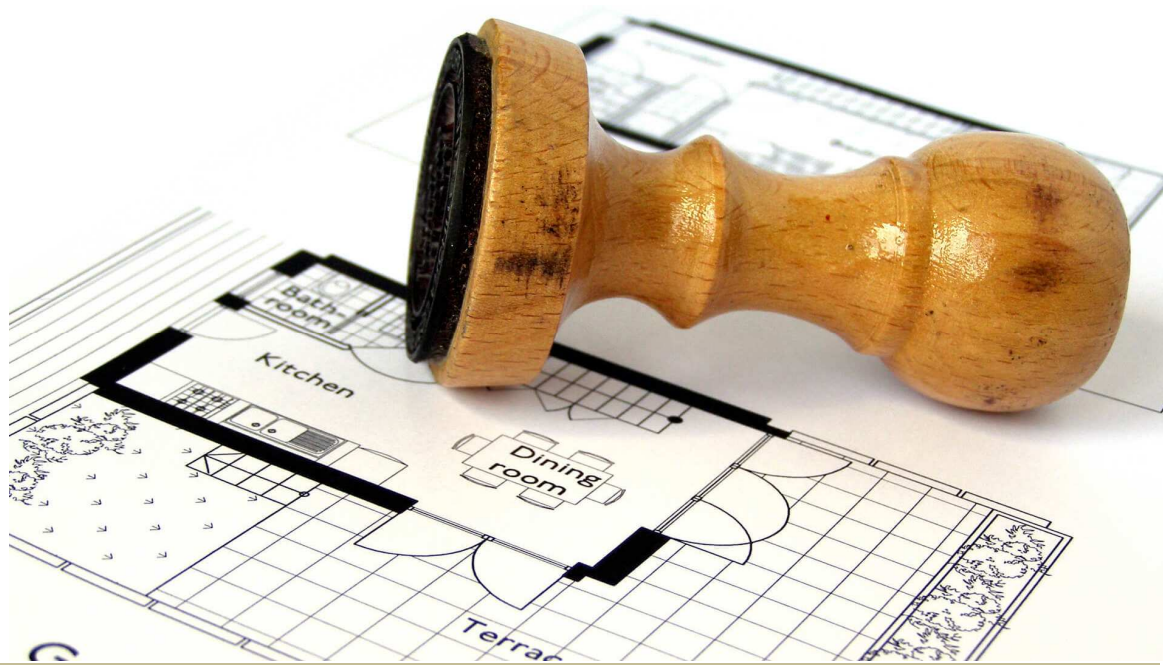
## —αγοράζοντας ακίνητο με ασφάλεια

Κωνσταντίνος Κωνσταντή, Α'  
Αντιπρόεδρος ΕΤΕΚ

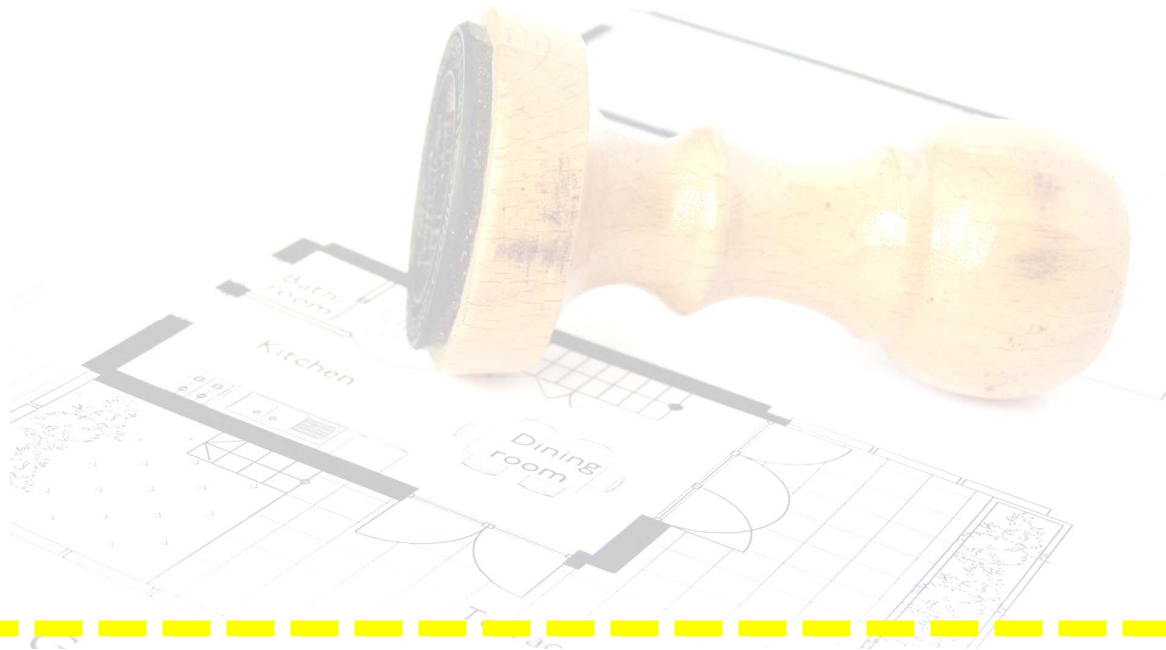


**ΕΤΕΚ**

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ



# 1\_έλεγχος αδειοδοτήσεων



- ✓ τίτλος ιδιοκτησίας οικοπέδου
- ✓ έλεγχος για υποθήκες και βάρη ακινήτου
- ✓ πολεοδομική άδεια / άδεια οικοδομής
- ✓ τήρηση όρων αδειών
- ✓ ...

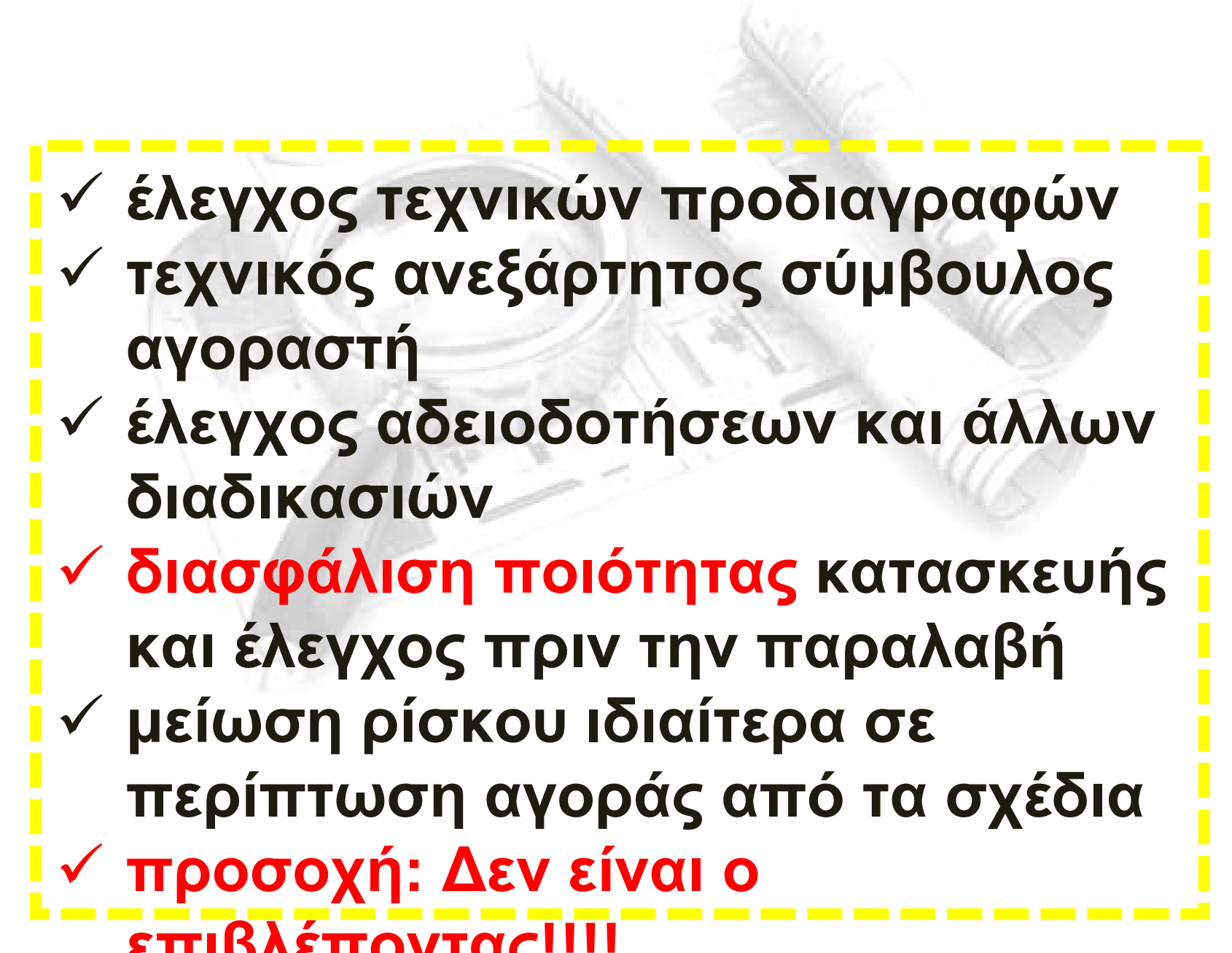
## Στον αέρα χωρίς άδειες το ξενοδοχείο στο Λατοί

ΑΡΧΙΚΗ • ΕΙΔΗΣΕΙΣ • ΤΟΠΙΚΑ • Στον αέρα χωρίς άδειες το ξενοδοχείο στο Λατοί



## 2\_ανεξάρτητη τεχνική συμβουλή



- 
- ✓ έλεγχος τεχνικών προδιαγραφών
  - ✓ τεχνικός ανεξάρτητος σύμβουλος αγοραστή
  - ✓ έλεγχος αδειοδοτήσεων και άλλων διαδικασιών
  - ✓ **διασφάλιση ποιότητας** κατασκευής και έλεγχος πριν την παραλαβή
  - ✓ μείωση ρίσκου ιδιαίτερα σε περίπτωση αγοράς από τα σχέδια
  - ✓ **προσοχή: Δεν είναι ο επιβλέπωντας!!!!**



# Αποτυχία συστήματος οικοδομικών αδειών

Το ΕΤΕΚ κατέθεσε προτάσεις προς τους υποψήφιους Προέδρους

Όλοι ή σχεδόν όλοι έχουν αναγνωρίσει την πλήρη αποτυχία του υφιστάμενου συστήματος οικοδομικών αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης, λόγω της διαδοχάδους και αναχρονιστικής νομοθεσίας. Το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ) θεωρεί ότι η υφιστάμενη νομοθεσία οδηγεί στις 35 (ή και πολλές περισσότερες) μικρές σε μέγεθος και κατακερματισμένες οικοδομικές Αρχές και κατ' επέκταση στην ανομοιομορφία ερμηνείας και αντιμετώπισης τεχνικών απαιτήσεων. Εντοπίζεται, επίσης, παρ' όλη την απουσία χρήσης μέσων ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, όπως δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής, καθυστέρησης στην έκδοση

αδειών και εγκρίσεων, αδυναμία στην επιβολή του νόμου και απουσία της οικοδομικής Αρχής στο εργοτάξιο.

Σύμφωνα με ανακοίνωση, θέση του Επιμελητηρίου είναι ότι η διαδικασία της οικοδομικής αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί σημαντικό δείκτη ανταγωνιστικότητας, σχετίζεται άμεσα με την ευκολία του επιχειρείν και αφορά εξυπηρέτηση των πολιτών και επιχειρήσεων. Παράλληλα, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με θέματα δημόσιας ασφαλείας, προστασίας του πολίτη, καθώς και προστασίας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Όλα τα πιο πάνω, αναφέρει το ΕΤΕΚ, συνθέτουν έναν φαύλο κύκλο, ο οποίος συχνά οδηγεί τον πολίτη ή τον επιχειρηματία

στην παρανομία. Και επειδή η κατάσταση είναι τέτοια η Πολιτεία δείχνει απαράδεκτη ανοχή στην παρανομία.

Εξ αφορμής της προεκλογικής περιόδου το ΕΤΕΚ σημειώνει πως το μεγαλύτερο ίσως πρόβλημα για τη διατήρηση του απαραίτητου status quo είναι η έλλειψη βούλησης και η απροθυμία σύγκρουσης και αλλαγής του κατεστημένου. Συνεπώς το Επιμελητήριο καλεί όλους τους υποψήφιους Προέδρους να ενοστήσουν επί του ζήτηματος και λύσουν επιπλέον τον γόρδιο δεσμό. Θεωρεί πως εάν υπάρχει βούληση, απλά, εύκολα υλοποιήσιμα και με χωρίς μεγάλο φόρτο, βραχυπρόθεσμα μέτρα μπορούν να επιφέρουν ουσιαστικές βελτιώσεις στην υφιστάμενη κατάσταση.



## Ξέσπασε το ΕΤΕΚ: Θα θρηνήσουμε θύματα

ΧΡΥΣΑΝΘΟΣ ΜΑΝΩΛΗΣ, 13.02.2018

2

Like 6



Την ύπαρξη φαύλου κύκλου στην αδειοδότηση οικοδομών καταγγέλλει το ΕΤΕΚ το οποίο προειδοποίησε χθες ότι θα θρηνήσουμε θύματα.

Συνταρακτικές καταγγελίες έκανε χθες ενώπιον της κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών ο Α' αντιπρόεδρος του ΕΤΕΚ Κωνσταντίνος Κωνσταντή, αναφορικά με την απαράδεκτη αλλά και επικίνδυνη κατάσταση που επικρατεί στον οικοδομικό τομέα. Η μεγάλη ολιγωρία στην εξέταση αιτήσεων και την έκδοση αδειών οικοδομής από δήμους και επαρχιακές διοικήσεις οδηγεί στην έναρξη κατασκευών χωρίς την άδεια, ενώ η απουσία οικοδομικού ελέγχου από τις αρμόδιες αρχές ενθαρρύνει την παρανομία κατά την εκτέλεση των έργων και οδηγεί σε παραβίαση και των νόμων για την ασφάλεια στα εργοτάξια, κατήγγειλε μεταξύ άλλων ο κ. Κωνσταντή.



## 3\_έλεγχος σύμβασης



✓ **νομικός και τεχνικός έλεγχος  
σύμβασης**

✓ **προσοχή στις καταχρηστικές ρήτρες!**

επιβολή στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του  
δυσανάλογα ψηλής αποζημίωσης, μονομερής τροποποίηση  
όρων από τον πωλητή της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο,  
υποχρέωση καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις  
υποχρεώσεις του ενώ ο πωλητής δεν εκπληρώνει τις δικές του

✓ **όρος για εξόφληση με εξασφάλιση  
τίτλου ιδιοκτησίας**

✓ **περίοδος επιδιόρθωσης ελαττωμάτων  
τουλάχιστον 12 μηνών**

✓ **καλή (σαφής, αναλυτική) σύμβαση = μείωση  
ρίσκου**

## Εμπλοκή και πάλι για εγκλωβισμένους ιδιοκτήτες

ΑΡΧΙΚΗ • ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ • ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ • Εμπλοκή και πάλι για εγκλωβισμένους ιδιοκτήτες



Στον αέρα βρίσκονται και πάλι οι εγκλωβισμένοι ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι έπεσαν θύματα αφερέγγυων επιχειρηματιών ανάπτυξης γης. Πρόκειται για τη νομοθεσία που αφορά «εγκλωβισμένους» αγοραστές ακινήτων οι οποίοι δεν μπορούν να αποκτήσουν τίτλο ιδιοκτησίας, λόγω της αδυναμίας του επιχειρηματία ανάπτυξης γης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του έναντι των τραπεζών, για τις οποίες έχει τα ακίνητα υποθηκευμένα.

## Να προχωρήσει η εκδίκαση υποθέσεων που αφορούν καταχρηστικές ρήτρες

ΑΡΧΙΚΗ • ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ • ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ • Να προχωρήσει η εκδίκαση υποθέσεων που αφορούν καταχρηστικές...



*Why live & work in Cyprus?*



13 Φεβρουαρίου 2018, 3:56 μμ

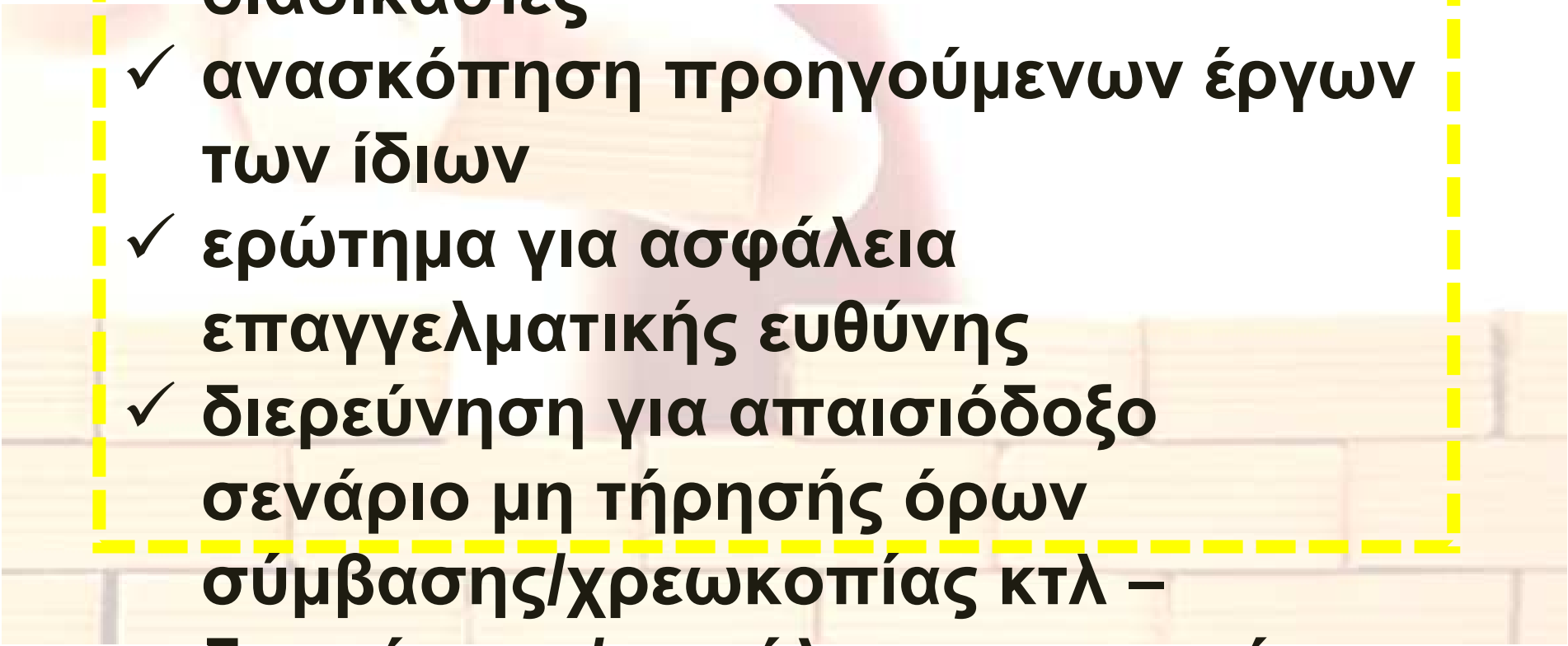


Ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για παραπομπή στη δικαιοσύνη των υποθέσεων που αφορούν καταχρηστικές ρήτρες ντιβέλοπερς εις βάρος αγοραστών, εκπρόσωποι της Νομικής Υπηρεσίας ενημέρωσαν σήμερα την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Ενέργειας,

Ευρωπαϊκού Βιομηχανίας και Τουρισμού  
nnerid=610 zoneid=115 cb=28225e37a9 oadest=https%3A%2F%2Fwww.pwc.com.cv%2Fen%2Fwhv-cv

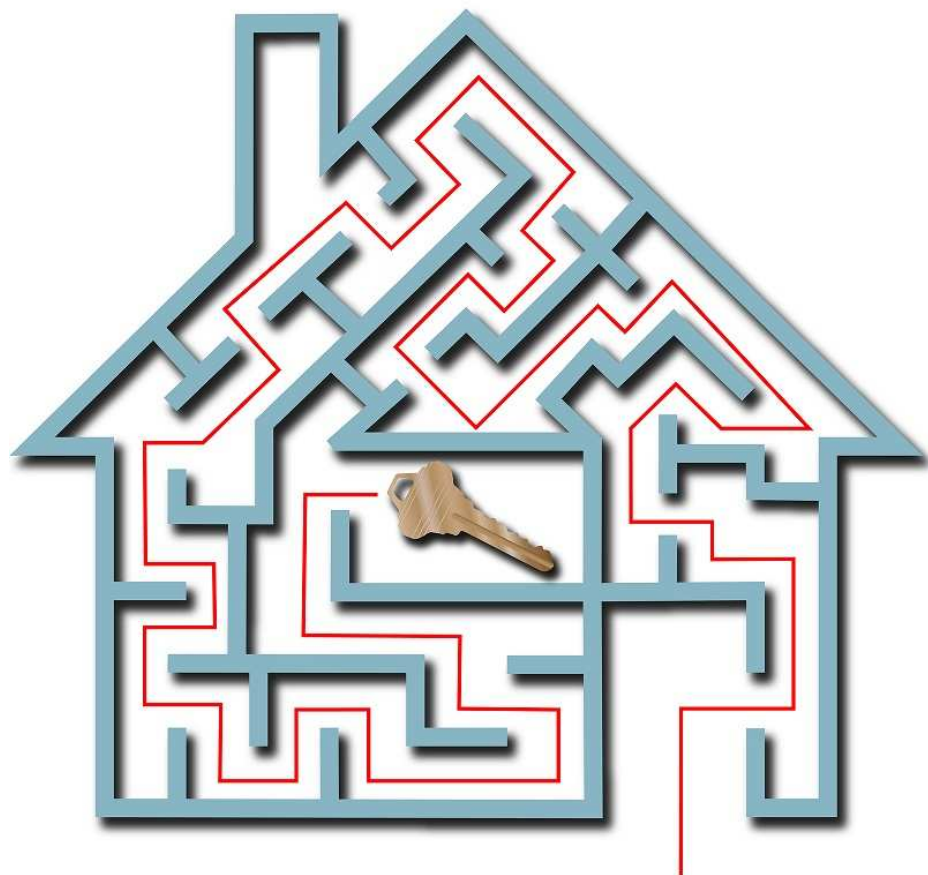


4\_συνεργασία με  
επαγγελματίες

- 
- ✓ διασφάλιση συνεργασίας με επαγγελματίες (πωλητής, κατασκευαστής και άλλοι συνεργάτες) που γνωρίζουν τις διαδικασίες
  - ✓ ανασκόπηση προηγούμενων έργων των ίδιων
  - ✓ ερώτημα για ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης
  - ✓ διερεύνηση για απαισιόδοξο σενάριο μη τήρησής όρων σύμβασης/χρεωκοπίας κτλ –



Αποδεκτικότητα: 11/04/2018



5\_περιβάλλον  
αγοράς



- ✓ **ανάγκη για εκσυγχρονισμό διαδικασιών αδειοδότησης και απαρχαιωμένου οικοδομικού κώδικα**
- ✓ **παντελής απουσία οικοδομικού ελέγχου/ρόλος οικοδομικών αρχών / πρόταση ΕΤΕΚ για ελεγκτή δόμησης**
- ✓ **βελτίωση νομικού/φορολογικού πλαισίου για τιτλοποίηση και μεταβίβαση**
- ✓ **ανάγκη για μείωση γραφειοκρατίας, απλοποίηση νομοθεσίας, αύξηση παραγωγικότητας, βελτίωση χρόνου ανταπόκρισης αρμοδίων αρχών**
- ✓ **έλεγχος και ούθηση επενδύσεων**

11/16/2017

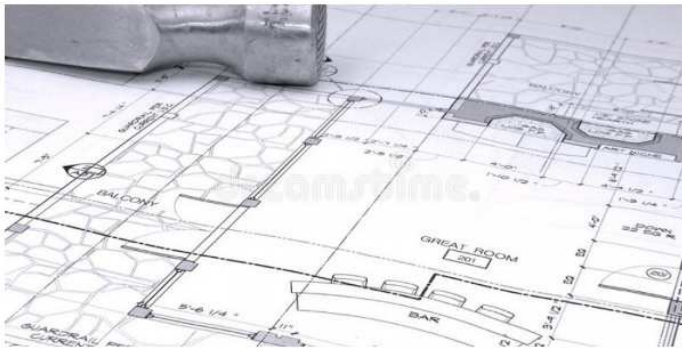
\_PdfLayout

**Capital**.com.cy

News/ Local/ Αρχιτέκτονας «μαϊμού» έδινε αβέρτα πλαστές άδειες οικοδομής

## Αρχιτέκτονας «μαϊμού» έδινε αβέρτα πλαστές άδειες οικοδομής

15.11.2017 12:20 Κυπρος  
SigmaLive



Υπόθεση πρωτοφανή για τα κυπριακά δεδομένα ξεσκέπασε η Αστυνομία, που αφορά αρχιτέκτονα που δεν είναι εγγεγραμμένη στο ΕΤΕΚ, αλλά εξέδιδε άδειες οικοδομής.

## ΕΤΕΚ: Ανεπάρκεια του συστήματος οικοδομικού ελέγχου

Ανεπάρκεια του συστήματος οικοδομικού ελέγχου καταδεικνύει το περιστατικό με τις πλαστές άδειες οικοδομής, αναφέρει, σε ανακοίνωση του, το ΕΤΕΚ.

Όπως σημειώνει, την αδυναμία των αρχών να ασκούν οικοδομικό έλεγχο αποδεικνύει για άλλη μια φορά το περιστατικό με άτομο που φαίνεται πως ασκούσε παράνομα το επάγγελμα του αρχιτέκτονα, χωρίς είναι μέλος του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου και συνεπώς χωρίς να κατέχει άδεια άσκησης επαγγέλματος.

Αναφέρει, επίσης, ότι το περιστατικό περιήλθε εις γνώση του τον περασμένο Σεπτέμβριο, όταν συγκεκριμένη οικοδομική αρχή ζήτησε πληροφόρηση για το εν λόγω άτομο, το οποίο φέρεται να ενεργούσε ως αρχιτέκτονας.

Το ΕΤΕΚ σημειώνει ότι ενημέρωσε την αρχή ότι το άτομο αυτό δεν είναι μέλος του και αφού προσπάθησε ανεπιτυχώς να επικοινωνήσει μαζί του, κατάγγειλε το περιστατικό στην Αστυνομία.

"Με βάση στοιχεία που διαβιβάστηκαν στο ΕΤΕΚ, το υπό αναφορά άτομο είχε αναρτήσει σε ανεγειρόμενη οικοδομή πινακίδα με ανύπαρκτο αριθμό μητρώου μέλους του ΕΤΕΚ και στοιχεία επικοινωνίας άλλου μέλους. Δυστυχώς το συγκεκριμένο περιστατικό, το οποίο από ότι φαίνεται δεν ήταν μεμονωμένο, επιβεβαιώνει τη μεγάλη ανεπάρκεια του οικοδομικού ελέγχου που ασκείται", προσθέτει.

Με την ευκαιρία αυτή, το ΕΤΕΚ επαναφέρει συγκεκριμένες προτάσεις που έχει υποβάλει προς την Πολιτεία για εισαγωγή εκσυγχρονιστικών μέτρων που μεταξύ άλλων βελτιώνουν ουσιαστικά την άσκηση οικοδομικού ελέγχου.

Τέλος, το Επιμελητήριο υπενθυμίζει το κοινό ότι έχει τη δυνατότητα να βεβαιώνεται πως οι μελετητές που επιλέγει έχουν κατάλληλη άδεια άσκησης επαγγέλματος του ΕΤΕΚ, καθώς τα στοιχεία των μελών του που κατέχουν άδεια άσκησης επαγγέλματος είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του ΕΤΕΚ ([www.etek.org.cy](http://www.etek.org.cy)).

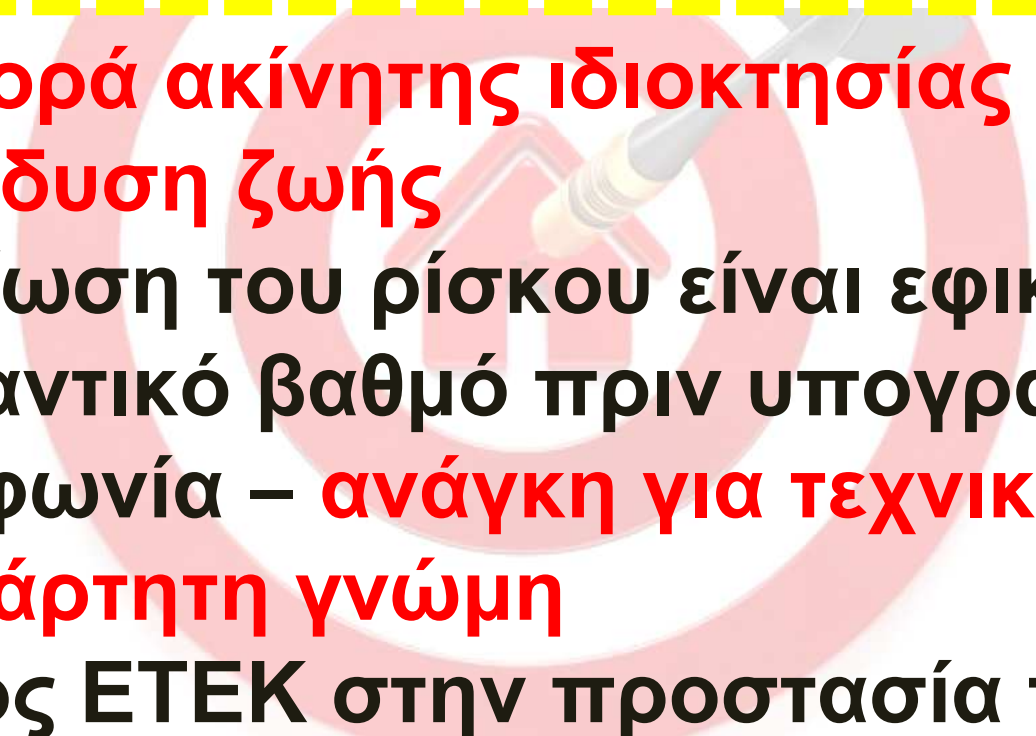
ΠΗΓΗ: ΚΥΠΕ

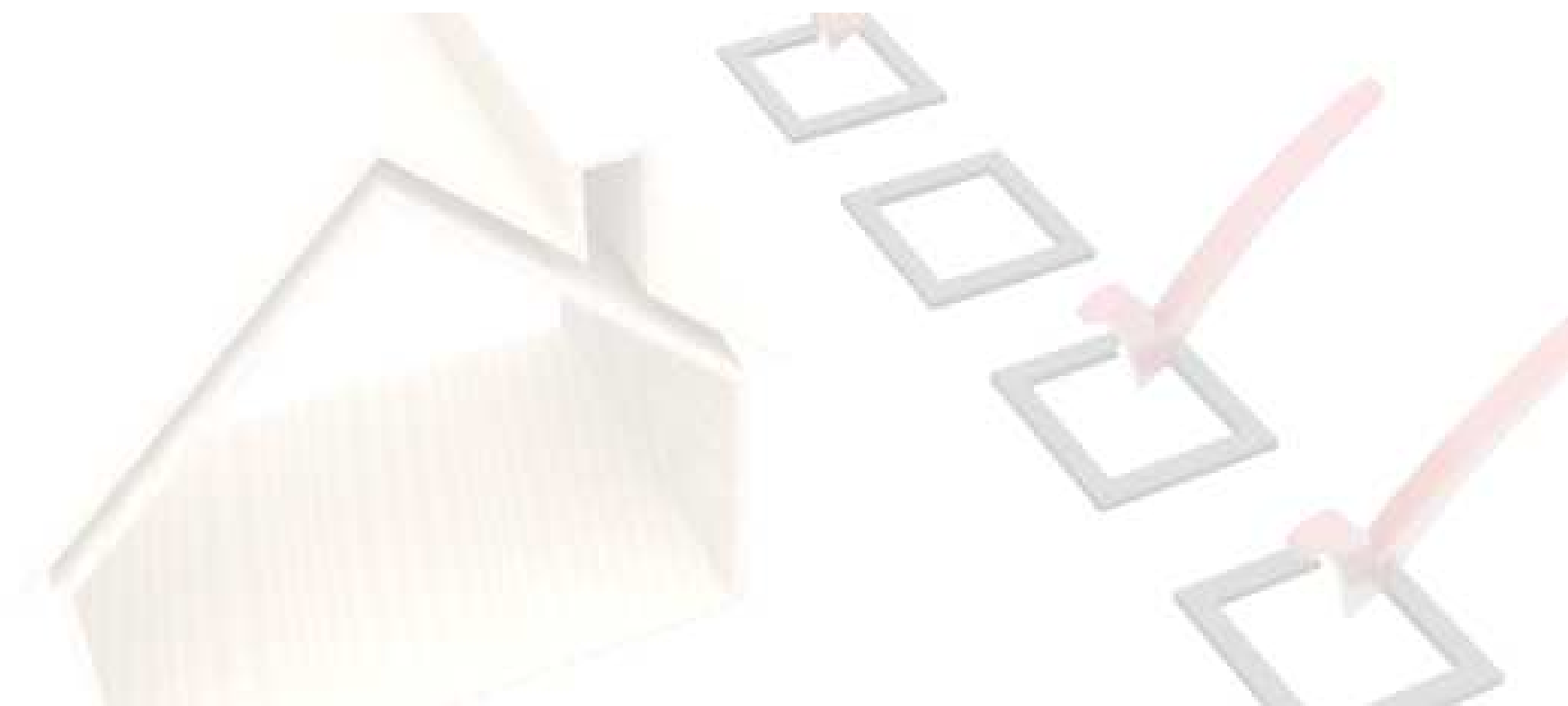
<http://capital.sigmalive.com/story/12749559/etek-aneparkelia-tou-sustimatos-oikodomikou-elegxou>

# Αρχιτέκτονας «μαϊμού» έδινε αβέρτα πλαστές άδειες οικοδομής

## 6\_ρόλος και δράσεις



- 
- ✓ η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας αποτελεί επένδυση ζωής
  - ✓ η μείωση του ρίσκου είναι εφικτή σε σημαντικό βαθμό πριν υπογραφεί η συμφωνία – **ανάγκη για τεχνική ανεξάρτητη γνώμη**
  - ✓ ρόλος ΕΤΕΚ στην προστασία του αγοραστή: ενημέρωση κοινού και δεοντολογία μελών
  - ✓ **συνολική πρόταση ΕΤΕΚ** προς Υπουργό Εσωτερικών
  - ✓ αναγκαιότητα ενίσχυσης της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας του μελετητή / Μητρώο



**ΣΑΣ ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ**