

ΚΥΡΙΑΚΗ 20/10
ΤΟ ΝΕΟ ΤΕΥΧΟΣ

Insider

Χάος και προβλήματα στη διαχείριση πολυκατοικιών



Do you want to learn more about Funds?

© 15 Οκτωβρίου 2019, 7:53 πμ



Πολυκατοικίες οι οποίες θα μπορούσαν να χωρέσουν σχεδόν το σύνολο του πληθυσμού των Κυπρίων πολιτών υποβαθμίζονται και υποτιμάται η αξία τους όπου οι ιδιοκτήτες δεν συνεργάζονται στη διαχείριση των κτηρίων και σε κάποιες περιπτώσεις εγείρονται ακόμη και θέματα ασφάλειας λόγω παρατεταμένης απουσίας συντήρησης.

Αξίζει να σημειωθεί πως, όπως ανέφερε ο διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου, Ανδρέας Σωκράτους, συνολικά υπάρχουν 29.000 κοινόκτητες οικοδομές οι οποίες αποτελούνται από 175.000 μονάδες και προγραμματίζεται η εγγραφή άλλων 1.000 μονάδων, κάτι το οποίο θα εκτοξεύσει τον αριθμό των μονάδων/ διαμερισμάτων στις 200.000. Στις 30.000 κοινόκτητες οικοδομές θα πρέπει να συνυπολογιστούν και άλλες οι οποίες είχαν εγγραφεί με το προηγούμενο καθεστώς. Το θέμα συζητήθηκε χθες ενώπιον της κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών και όπως προκύπτει από όσα λέχθηκαν, τα προβλήματα που δημιουργούνται, επηρεάζουν τις αξίες των κτηρίων και τις ανέσεις των ενοίκων, ενώ δημιουργούνται και προστριβές μεταξύ τους. Αυτή τη στιγμή θα έπρεπε να υπάρχουν και να λειτουργούν 30.000 διαχειριστικές επιτροπές, αλλά θεωρείται δεδομένο ότι ο αριθμός είναι πολύ μικρότερος, αλλά και σε πολλές περιπτώσεις, ακόμη και εκεί που υπάρχουν διαχειριστικές επιτροπές, δεν λειτουργούν με βάση τη νομοθεσία.

ΔΙΑΒΑΣΤΕ ΕΠΙΣΗΣ: [Ρύθμιση διαχείρισης πολυκατοικιών με πρόταση νόμου](#)



αυθαίρετα, αλλού γίνεται συντήρηση αλλού όχι, αλλού πληρώνουν κοινόχρηστα αλλού όχι. Αλλού υπάρχουν προβλήματα με τον ανελκυστήρα, με το ηλεκτρικό, τον φωτισμό κ.ο.κ.». Ειδικά για τους ανελκυστήρες, ανέφερε ότι επικοινωνήσε μαζί της ηλικιωμένη, η οποία διαμένει στον τέταρτο όροφο πολυκατοικίας, και της είπε απελπισμένα ότι έχει εγκλωβιστεί επειδή δεν λειτουργεί το ασανσέρ και ότι δεν ενδιαφέρονται να το επιδιορθώσουν.

Η κ. Μαύρου πρόσθεσε πως παρατηρείται εικόνα εγκατάλειψης πολυκατοικιών, κάτι το οποίο επηρεάζει την αξία τους, καθώς και τις ανέσεις των ιδιοκτητών ή και των ενοίκων. Αναφερόμενοι σε χώρους στάθμευσης κοινόκτητων οικοδομών, ανέφερε πως σε κάποιες περιπτώσεις μετατρέπονται σε εστίες ακαθαρσιών, βρομιάς και δυσωδίας. Γενικά, επηρεάζονται ανθρώπινες ζωές, είπε η κ. Μαύρου, η οποία πρόσθεσε πως πρέπει να βρεθούν αποτελεσματικοί μηχανισμοί διαχείρισης των κοινόκτητων οικοδομών.

Εθνικό σπορ η παράκαμψη νόμων

Εκ μέρους του υπουργείου Εσωτερικών, ο διευθυντής Κτηματολογίου, Ανδρέας Σωκράτους, χαρακτήρισε το θέμα ακανθώδες και πρόσθεσε πως το ζήτημα δεν είναι ότι δεν υπάρχει νομοθεσία, αλλά ότι «ως εθνικό σπορ και αυτή η νομοθεσία υπάρχει για να μην εφαρμόζεται, επειδή διάφοροι βρίσκουμε τρόπο να την παρακάμπτουμε».

Αυτή τη στιγμή, είπε, στο Τμήμα υπάρχουν εγγεγραμμένες 29.000 κοινόκτητες οικοδομές, οι οποίες αποτελούνται από περίπου 175.000 μονάδες, κάτι το οποίο καταδεικνύει το μέγεθος του προβλήματος. Σε αυτές τις οικοδομές πρέπει να προσθέσουμε άλλες 1.000 οι οποίες είναι ενταγμένες στα προγράμματα της αναγκαστικής έκδοσης τίτλων, είπε ο κ. Σωκράτους, ο οποίος ξεκαθάρισε πως οι περισσότερες κοινόκτητες οικοδομές ανήκουν σε ντιβέλοπερ. Πιθανόν να υπάρχει και αριθμός κοινόκτητων οικοδομών, όχι εξαιρετικά μεγάλος, που λειτούργησαν και πριν την παρούσα νομοθεσία, είπε, για να προσθέσει πως θα εγγραφούν άλλες 15.000-17.000 μονάδες. Συνολικά μιλάμε για περίπου 30.000 κοινόκτητες οικοδομές αποτελούμενες από 200.000 μονάδες, είπε.

Ανέφερε, επίσης, πως πέραν του ότι δεν λειτούργησαν οι διαχειριστικές επιτροπές, η νομοθεσία έδωσε στον διευθυντή του Κτηματολογίου εξουσία να παρακολουθεί και να δημιουργεί τη σύσταση της πρώτης διαχειριστικής επιτροπής σε κάθε κοινόκτητη οικοδομή. Αυτό ήταν και εξακολουθεί να είναι αστοχία της νομοθεσίας, είπε. «Δεν μπορεί το Κτηματολόγιο να τρέχει όπου έχουν κτιστεί κοινόχρηστες οικοδομές να εξετάζει αν δημιουργήθηκαν διαχωριστικές επιτροπές για πρώτη φορά», είπε ο κ. Σωκράτους, ο οποίος πρόσθεσε πως το Τμήμα είχε εισηγηθεί να αναλάβει το έργο η Τοπική Αυτοδιοίκηση. Ανέφερε ότι η πρόταση νόμου που ρυθμίζει τα των διαχειριστικών επιτροπών παρουσιάζει σοβαρές αδυναμίες και εισηγήθηκε ότι την παρακολούθηση θα πρέπει να αναλάβει φορέας που θα συσταθεί γι' αυτό τον σκοπό.

Να επιβάλλεται η είσπραξη κοινοχρήστων

Εκ μέρους του Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων, ο κ. Μουσκίδης ανέφερε ότι οι ιδιοκτήτες ταλαιπωρούνται επειδή οι αξίες των κοινόκτητων οικοδομών μειώνονται λόγω του ότι δεν συντηρούνται, κάτι το οποίο οδηγεί και στον περιορισμό της ποιότητας ζωής των ενοίκων. Παράλληλα, παρατηρείται και μείωση των ενοίκων.

Το κύριο πρόβλημα είναι η μη είσπραξη των κοινοχρήστων, είπε και πρόσθεσε πως δεν υπάρχει ξεκάθαρος κανονισμός ως προς το «τι πληρώνει ποιος». Εισηγήθηκε πως πρέπει να δημιουργηθεί πάγιο ταμείο το οποίο να χρησιμοποιείται για ό,τι προκύψει, ώστε να μην τρέχουν οι διαχειριστικές επιτροπές την τελευταία στιγμή να συγκεντρώσουν χρήματα, είτε για έκτακτα περιστατικά είτε για κοστοβόρες συντηρήσεις. Εισηγήθηκε επίσης ότι πρέπει να επιβληθεί η είσπραξη των οφειλομένων, κάτι με το οποίο συμφώνησε και ο εκπρόσωπος του ΕΤΕΚ, Χρίστος Μαξούλης. Τάχθηκε επίσης υπέρ της διαφάνειας, ώστε να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες πού καταλήγουν τα χρήματα που πληρώνουν.

Εκ μέρους των Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης, ο Παντελής Λεπτός παρατήρησε πως πρέπει να εμποδωθεί πως ένας ενοικιαστής ακινήτου έχει και υποχρεώσεις και δεν πρέπει να αποφεύγει να πληρώσει αυτά που θα πλήρωνε αν είχε δική του οικοδομή. Εισηγήθηκε επίσης, υπό μορφή κινήτρου, όπως στα κοινόχρηστα επιβάλλεται ΦΠΑ 5% αντί 19%. Το κράτος θα καλύψει το μειωμένο ποσό από τις εργασίες συντήρησης που θα εκτελούνται, είπε ο κ. Λεπτός, ο οποίος πρόσθεσε, πως με τις συντηρήσεις θα δημιουργηθούν και θέσεις εργασίας.

Βάσος Βασιλείου

