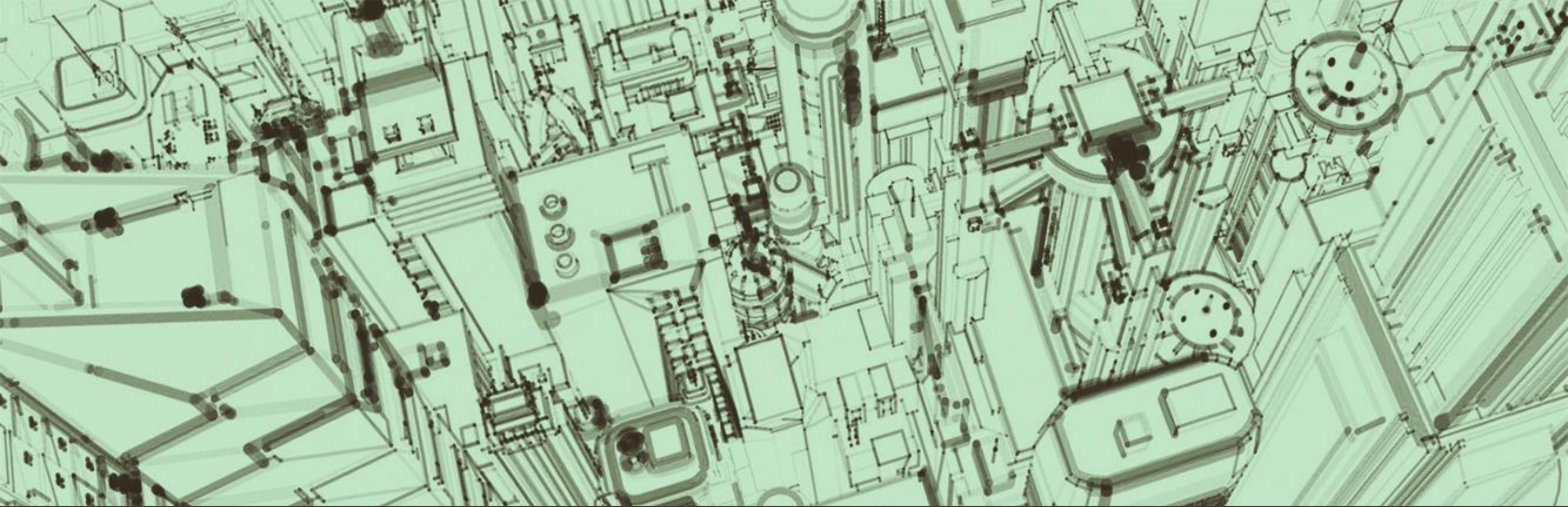




ΟΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ

Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ)



Ποιος είναι ο ΚΣΙΑ

- ΚΣΙΑ αναφέρεται στον Κυπριακό Σύνδεσμο Ιδιοκτητών Ακινήτων
- Ο ΚΣΙΑ ιδρύθηκε πριν από 60 χρόνια και είναι ανάμεσα στους πρώτους συνδέσμους που έχουν εγγραφεί στο ΚΕΒΕ (Κυπριακή Ένωση Εργοδοτών και Επιχειρηματιών)
- Τα μέλη μας καλύπτουν όλους τους διαφορετικούς κλάδους του τομέα των ακινήτων, από ιδιώτες ιδιοκτήτες που διαθέτουν το δικό τους σπίτι ή ένα διαμέρισμα για ενοικίαση, έως μεγάλους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης και γαιοκτήμονες.
- • Η ποικιλία των μελών μας αντικατοπτρίζει τη διαφορετική κλίμακα του τομέα των ακινήτων και τη σημαντική παρουσία που έχουμε στην κοινωνία.

Βασικοί Σκοποί και Επιδιώξεις του ΚΣΙΑ

- Προστασία και Προώθηση των Συμφερόντων των Ιδιοκτητών Ακίνητης Περιουσίας.
- Η ορθολογιστική και βιώσιμη ανάπτυξη του τομέα των ακινήτων.
- Η προσπάθεια για διαμόρφωση και θέσπιση δίκαιων νόμων για την ακίνητη περιουσία.
- Η επιστημονική έρευνα και μελέτη των προβλημάτων που απασχολούν τους ιδιοκτήτες ακινήτων και η προώθηση της επίλυσης τους.
- Η συνεχής παρακολούθηση της Κυβερνητικής Πολιτικής και η ενεργός συμμετοχή στη λήψη αποφάσεων με την έκφραση θέσεων και εισηγήσεων που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία.
- Η τακτική και υπεύθυνη πληροφόρηση πάνω σε όλα τα θέματα που αφορούν την ακίνητη περιουσία.
- Η παροχή ουσιαστικών υπηρεσιών προς τα μέλη.

Οι Προοπτικές Ανάπτυξης της Λάρνακας.

Κανείς δεν αμφισβητεί ότι, αυτήν τη στιγμή, η Λάρνακα είναι η πόλη με τις μεγαλύτερες προοπτικές ανάπτυξης.

➤ Οι κύριοι λόγοι είναι οι εξής:

1. **Απελευθέρωση τριών χιλιομέτρων ακτογραμμής μετά την απομάκρυνση των εγκαταστάσεων πετρελαιοειδών**
 - Η περιοχή αυτή βρίσκεται σε προνομιούχα θέση πολύ κοντά στο κέντρο της πόλης, το λιμάνι και τη μαρίνα καθιστώντας αυτήν την ακτογραμμή ουσιαστικά μια προέκταση του αστικού εμπορικού κέντρου της Λάρνακας
2. **Η Εκπόνηση του Σχεδίου Περιοχής Πρώην Διυλιστηρίων Λάρνακας.**
 - Το τμήμα πολεοδομίας και οικήσεως σε συνεργασία με τον Δήμο και άλλους φορείς αξιοποίησε αυτήν τη μοναδική ευκαιρία.
 - Το Σχέδιο Περιοχής Πρώην Διυλιστηρίων Λάρνακας το οποίο καλύπτει συνολική έκταση 420 εκταρίων γης έθεσε τα πλαίσια για την δημιουργία ενός συγχρόνου αστικού οικοσυστήματος υψηλών προδιαγραφών.

Οι Προοπτικές Ανάπτυξης της Λάρνακας.

3. Πρωτόγνωρες Επενδύσεις.

- Ο συνδυασμός του προ αναφέροντος σωστού πλαισίου και του εκτεταμένου αστικού παραθαλάσσιου μετώπου με μεγάλες δυνατότητες ανάπτυξης είχε ως αποτέλεσμα και πρωτόγνωρο επενδυτικό ενδιαφέρον για την Λάρνακα αλλά και την Κύπρο μας επενδύσεις.
- Η επένδυση στο λιμάνι και τη μαρίνα από τον όμιλο Kition Ocean Holdings, οι οποίες, σύμφωνα με ανακοινώσεις, θα αγγίζουν τα €1,2 δισ, αφορά ανάπτυξη περιοχής περίπου 510.000μ² και περιλαμβάνει το Λιμάνι και Μαρίνα αλλά και την γύρω περιοχή.
- Η επένδυση στη Βόρεια ακτογραμμή της Λάρνακας, Land Of Tomorrow από τον Όμιλο Πετρολίνα η οποία θα καλύψει έκταση 400.000 τετραγωνικών μέτρων και θα προσφέρει μια συνδυασμένη προσφορά κατοικιών, γραφειακών χώρων, καταστημάτων λιανικής και χώρων εστίασης.
- Πολλές άλλες επενδύσεις από Κυπρίους και ξένους που έχουν είδη προχωρήσει όπως για παράδειγμα το Radisson Beach Resort Larnaca, Radisson Blu Hotel Larnaca, LIV Residence.

Οι Προοπτικές Ανάπτυξης της Λάρνακας.

4.Μεγαλύτερη Ακτογραμμή

- Η Λάρνακα κατέχει τη μεγαλύτερη ακτογραμμή στην Κύπρο, με μήκος 75 χιλιομέτρων.
- Η Λάρνακα, εξαιτίας του ότι το παραθαλάσσιο μέτωπο της ήταν παλαιότερα περιορισμένο μεταξύ των αεροδρομίων και των εγκαταστάσεων πετρελαιοειδών, τώρα αρχίζει να αναπτύσσεται τουριστικά. Αυτό το γεγονός έχει προσφέρει την δυνατότητα ανάπτυξης με σύγχρονες πρακτικές και οικολογικές αρχές , αποφεύγοντας τα λάθη που έχουν διαπράξει άλλες πόλεις. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός αειφόρου, υγιούς, ποιοτικού και πολυλειτουργικού αστικού περιβάλλοντος, το οποίο θα είναι φιλικό στον κάτοικο, τον εργαζόμενο και τον επισκέπτη της Λάρνακας.

Οι Προοπτικές Ανάπτυξης της Λάρνακας.

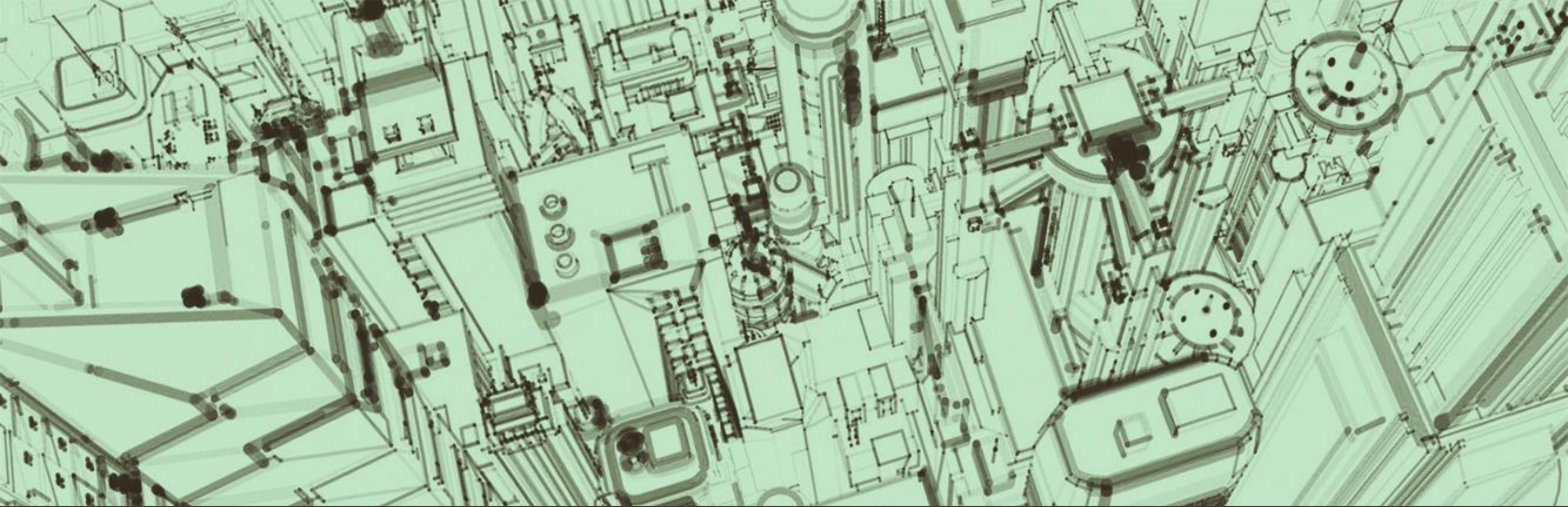
5. Προσβασιμότητα:

- Αποτελεί την τρίτη μεγαλύτερη πόλη της χώρας, διαθέτει το κύριο αεροδρόμιο της Κύπρου, λιμάνι και μαρίνα. Με την προγραμματιζόμενη αναβάθμιση του λιμανιού και της μαρίνας, η Λάρνακα θα προσφέρει σημαντική πρόσβαση σε ολόκληρο το νησί, καθιστώντας την αναμφίβολα, έναν από τους σημαντικότερους κόμβους της Κύπρου.
- Ευνοείται από την κεντρική της θέση που προσφέρει εύκολη πρόσβαση σε άλλες περιοχές. Βρίσκεται σε απόσταση 30 λεπτών από τη Λευκωσία, τη Λεμεσό και την Ελεύθερη Αμμόχωστο.

Οι Προοπτικές Ανάπτυξης της Λάρνακας.

6. Ιστορικός Πλούτος, Πολιτιστική Κληρονομιά και Φυσική Ομορφιά

- Όμορφη, συμπαγής πόλη με εύκολη πρόσβαση και αυθεντικό χαρακτήρα.
- Αποτελεί την παλαιότερη ψυχή της Κύπρου, με ιστορία που χρονολογείται από 10.000 χρόνια.
- Σημαντική τόσο για τους Χριστιανούς όσο και για τους Μουσουλμάνους. Η εκκλησία του Αγίου Λαζάρου, ο προστάτης άγιος της πόλης, και το τζαμί του Hala Sultan είναι πολύ σημαντικά μέρη προσκυνήματος
- Παρά την πλούσια ιστορία της, η Λάρνακα είναι μια σύγχρονη ευρωπαϊκή πόλη που συνδυάζει αρχαίο πολιτισμό και σύγχρονη ζωή.
- Εκτός από την πόλη, η Λάρνακα εκτείνεται σε αγροτικά χωριά και ορεινές περιοχές, προσφέροντας μια ποικιλία εμπειριών στους επισκέπτες, από τις παραδοσιακές αγορές μέχρι τα μοναδικά χειροτεχνήματα και τη φυσική ομορφιά της περιοχής



ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ ΓΙΑ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ)



ΤΟ «ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ» ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

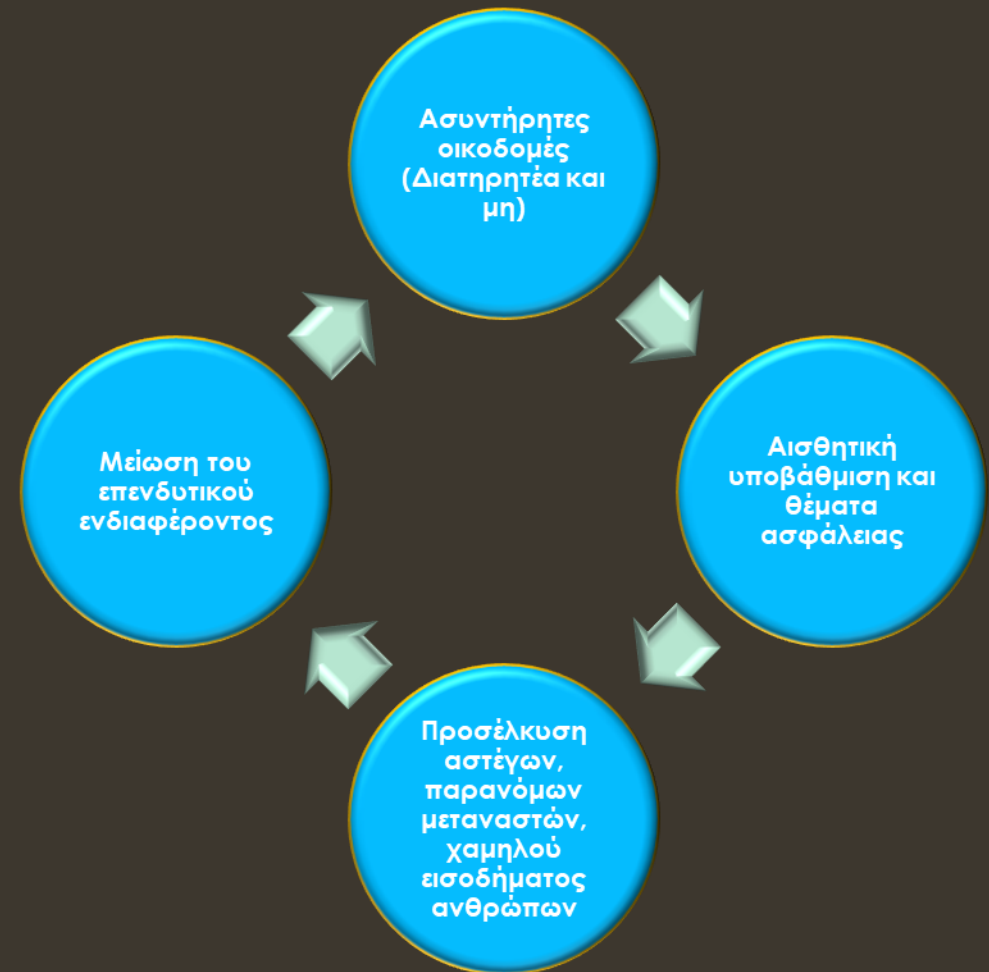
- Το παραδοσιακό κέντρο της πόλης μας, δυστυχώς, αντιμετωπίζει αρκετά προβλήματα εδώ και αρκετό καιρό. Οι λόγοι για αυτό είναι αρκετοί και πολυδιάστατοι. Μερικοί από τους σοβαρότερους λόγους είναι οι εξής:
 - Έλλειψη σχεδιασμού- Το παραδοσιακό κέντρο της πόλης αναπτύχθηκε κάπως άναρχα ειδικά μετά την βάρβαρη Τουρκική εισβολή.
 - Αποκέντρωση (εμπορικά κέντρα, νέες ωραίες οικιστικές περιοχές με σωστό σχεδιασμό, νέες εμπορικές περιοχές με εύκολη πρόσβαση και χώρους στάθμευσης).
 - Κυκλοφοριακό.
 - Γήρανση των υποδομών.
 - Η σταδιακή αποχώριση των μονίμων κατοίκων από την περιοχή.
 - Γήρανση των κτιρίων (διατηρητέων και μη).

ΓΗΡΑΝΣΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Σήμερα λόγω περιορισμένου χρόνου θα επικεντρωθώ στη γήρανση των κτιρίων στο κέντρο της πόλης :

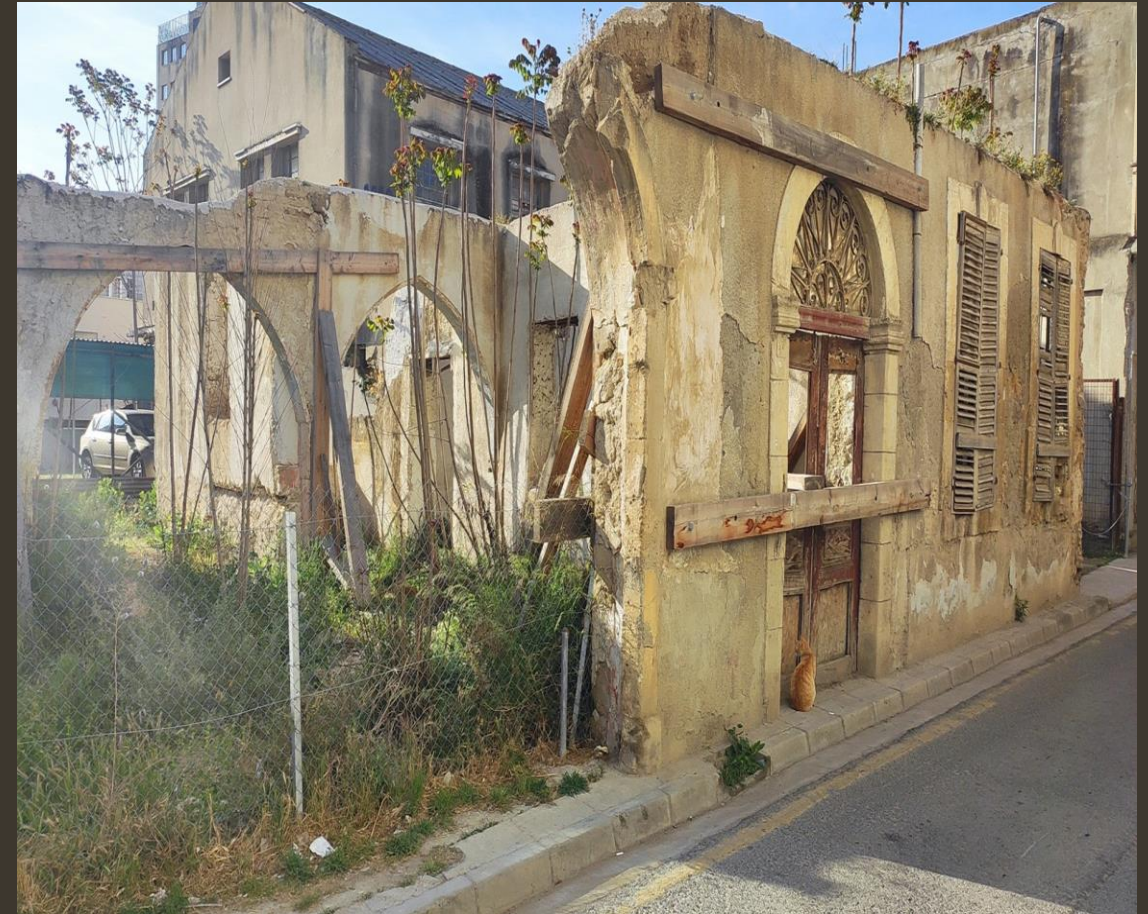
1. Πως η γήρανση των κτιρίων συμβάλλει στην φθίνουσα κατάσταση που επικρατεί.
2. Του λόγους που οι ιδιοκτήτες, γενικά, αποφεύγουν να ανακαινίσουν/αναπαλαιώσουν τα κτίρια τους.

θα παραθέσω σειρά εισηγήσεων, για την επίλυση αυτού του προβλήματος ή έστω στην βελτίωση της τρέχουσας κατάστασης



ΓΗΡΑΝΣΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

- Τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει σημαντικά βήματα προς τη σωστή κατεύθυνση από τον Δήμο, όπως πεζοδρομοποιήσεις δρόμων, δημιουργία πλατειών και δενδροφυτεύσεις για αναζωογόνηση του Κέντρου της Πόλης όμως υπάρχει έλλειψη αποτελεσματικών κινήτρων για αισθητική, στατική και ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων.



ΓΗΡΑΝΣΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

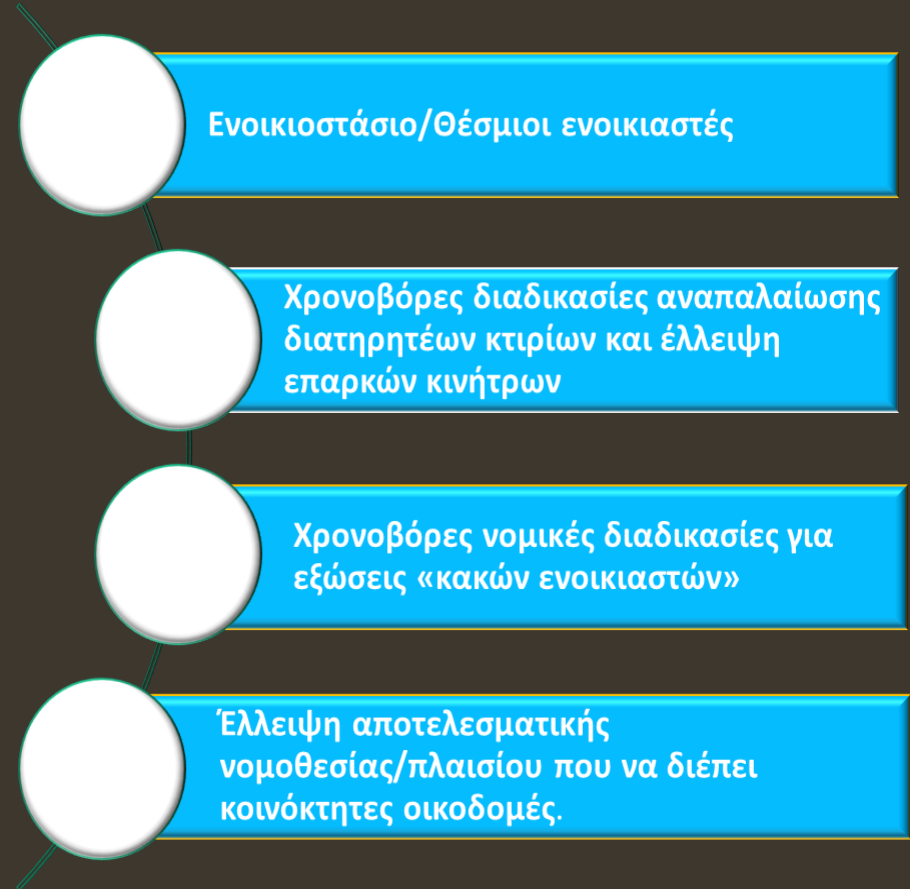
➤ Οι κύριοι λόγοι που ένα μεγάλο μέρος των ιδιοκτήτων δεν ανακαινίζει ή αναπαλαιώνει τα κτίρια τους είναι οι εξής:

1. Απαρχαιωμένες νομοθεσίες και Γραφειοκρατία
2. Έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος.



Απαρχαιωμένες Νομοθεσίες και Γραφειοκρατία

- Η ανάγκη τόσο για νομοθετική μεταρρύθμιση και απλοποίηση των διαδικασιών στον τομέα των ακινήτων είναι επιβεβλημένη όσο ποτέ.
- Αυτή είναι η θέση του Συνδέσμου, που έχει εκφραστεί επανειλημμένα τα τελευταία 15 τουλάχιστον χρόνια.
- Ενώ βρίσκει σύμφωνους σχεδόν όλους τους εμπλεκόμενους (εκτελεστική και νομοθετική εξουσία και άλλους) το θέμα παραμένει στάσιμο.



Ενοικιοστάσιο / Θέσμιοι ενοικιαστές

- Το ενοικιοστάσιο που ρυθμίζεται αυστηρά από μια σειρά νόμων (Περί Ενοικιοστασίου νόμοι 1983 έως 1995), σε συνδυασμό με τον υπερβολικά μεγάλο χρόνο που χρειάζεται για απονομή δικαιοσύνης (λόγω φόρτου εργασίας και μη αποδοτικών διαδικασιών των δικαστηρίων) δημιουργούν τεράστιες στρεβλώσεις στον τομέα, σε βάρος όλων των ενδιαφερομένων μερών και κατ' επέκταση στην ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητας.
- Η νομοθεσία αυτή, που ορθά θεσπίστηκε όταν θεσπίστηκε, είχε σκοπό να αντιμετωπίσει την ραγδαία αύξηση της ζήτησης και την ραγδαία μείωση της προσφοράς που αναπάντεχα προέκυψαν λόγω της βάρβαρης Τουρκικής εισβολής και ψηφίστηκε για να προστατεύσει τους πολίτες από ψηλά ενοίκια στις περιορισμένες εμπορικές περιοχές της τότε εποχής.
- Με την πάροδο του χρόνου και την αναπόφευκτη ομαλοποίηση της κατάστασης, η εν λόγω νομοθεσία έπαυσε να εξυπηρετεί τον σκοπό για τον οποίο είχε θεσπιστεί, αφού οι δυνάμεις της αγοράς εξισορρόπησαν το ύψος της προσφοράς και της ζήτησης.
- Ειδικά τα τελευταία χρόνια με την αποκέντρωση και την δημιουργία εμπορικών κέντρων και άλλων εμπορικών περιοχών στην Πόλη μας η προσφορά ειδικά για τα εμπορικά ακίνητα είναι μεγαλύτερη παρά τη ζήτηση (που και πάλι θα εξισορροπήσουν από της δυνάμεις της αγοράς)

Ενοικιοστάσιο / Θέσμιοι Ενοικιαστές

Η νομοθεσία του Ενοικιοστασίου αφορά μόνο ακίνητα τα οποία:

1. Είναι σε "ελεγχόμενη περιοχή" που έχει κηρυχθεί ως τέτοια με διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου.
 - Σχεδόν όλες οι ελεγχόμενες περιοχές είναι στα κέντρα των πόλεων μας.
2. Και που έχουν κατασκευαστεί και ολοκληρωθεί πριν τις 31.12.1999.
 - Δηλαδή στοχεύει, στην ουσία, τα «Παλαιά» ακίνητα, αυτά, δηλαδή, που λογικά χρειάζονται περισσότερη διόρθωση ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση και που πάσχουν από τις παλιές υποδομές της πόλης, δεν έχουν χώρο στάθμευσης και αλλά πολλά.

Ενοικιοστάσιο/Θέσμιοι ενοικιαστές

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ & ΣΤΡΕΒΛΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟ:

- Ο ιδιοκτήτης, ο οποίος έχει θέσμιο ενοικιαστή στην ουσία δεν μπορεί να πωλήσει το ακίνητό του ή να το εκμεταλλευτεί, επειδή χάνει το δικαίωμα ανάκτησης της περιουσίας του και αξιοποίησής της από τον ίδιο.
- Ακόμη και στην περίπτωση που ο ενοικιαστής δεν καταβάλλει το ενοίκιο, λόγω των χρονοβόρων νομικών διαδικασιών, ο ιδιοκτήτης χρειάζεται τρία και περισσότερα χρόνια, για να πετύχει την έξωση.
- Ενώ οι τράπεζες μπορούν σχετικά γρήγορα να εκποιήσουν το ακίνητο ενός ιδιοκτήτη, επειδή δεν πληρώνει τις δόσεις του (αφού δεν του καταβάλλεται το ενοίκιο), ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να κάνει έξωση έγκαιρα στον κακοπληρωτή ενοικιαστή για να βρει κάποιο άλλο που θα πληρώνει με αποτέλεσμα ο ιδιοκτήτης να χάσει το ακίνητο του.

Ενοικιοστάσιο/Θέσμιοι ενοικιαστές

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ & ΣΤΡΕΒΛΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟ:

- Διατηρεί τα ενοίκια κάτω από το επίπεδο που θα καθόριζε η αγορά και πολύ πιο χαμηλά από τα ενοίκια σε ακίνητα που δεν εμπίπτουν στο ενοικιοστάσιο εκτός του κέντρου της πόλης π.χ. Εμπορικά Κέντρα.
- Είναι σχεδόν αδύνατο να γίνει έξωση ακόμη και εάν συνηγορούν σοβαροί λόγοι.
- Πολλοί ενοικιαστές αυτών των ακινήτων, λόγω των εξευτελιστικά χαμηλών ενοικίων, τα «κρατούν» χωρίς να τα χρησιμοποιούν (και αξιώνουν μεγάλα ποσά από τους ιδιοκτήτες για να τα εγκαταλείψουν) ή τα υπενοικιάζουν σε άλλους με πολύ πιο ψηλά ενοίκια.

Χρονοβόρες Διαδικασίες Αναπαλαίωσης Διατηρητέων Οικοδομών

- Η διαδικασία για αναπαλαίωση διατηρητέων οικοδομών είναι αχρείαστα χρονοβόρα και ψυχοφθόρα.
- Τα κίνητρα τα οποία δίνει η κυβέρνηση δεν είναι αρκετά, όπως έχει φανεί στην πράξη, αφού λίγοι ιδιοκτήτες και επιχειρηματίες έχουν ενδιαφερθεί να εκμεταλλευτούν τα κίνητρα για να αναπαλαιώσουν τις διατηρητέες οικοδομές.
- Σε αρκετές περιπτώσεις και να θέλουν να προχωρήσουν στην αναπαλαίωση εμποδίζονται από υφιστάμενους ενοικιαστές.

Χρονοβόρες Διαδικασίες για Εξώσεις «Κακών Ενοικιαστών»

- Η διαδικασία εξώσεων σε ενοικιαστές που, χωρίς κανένα λόγο, δεν καταβάλλουν τα ενοίκια τους (γνωρίζοντας πως μια προσφυγή στο δικαστήριο θα διαρκέσει πολλά χρόνια μέχρι την εκδίκαση της) αποθαρρύνει ιδιοκτήτες να ανακαινίζουν τα ακίνητα τους αφού νιώθουν πως η επένδυση τους έχει δυσανάλογο κίνδυνο σε σύγκριση με την απόδοση τους λόγω της μεγάλης καθυστέρησης στα δικαστήρια σε περίπτωση που οι ενοικιαστές δεν τηρήσουν τα συμφωνηθέντα.
- Το ίδιο ισχύει και για επιχειρηματίες που θα μπορούσαν να αγοράσουν αυτά τα ακίνητα, να τα ανακαινίσουν/αναπαλαιώσουν με σκοπό να τα ενοικιάσουν αν ένιωθαν ασφάλεια πως υπάρχει γρήγορη και αποτελεσματική δικαστική διαδικασία.
- Η ενοικίαση σε πολλές χώρες θεωρείτε σαν μια «low risk- low return» (μειωμένο ρίσκο – μειωμένη απόδοση) επένδυση.

Χρονοβόρες Διαδικασίες για Εξώσεις «Κακών Ενοικιαστών»

- Στην Κύπρο λόγω αυτής της τεράστιας και αχρείαστης καθυστέρησης που παρατηρείται στα δικαστήρια είναι «high risk- low return» (υψηλό ρίσκο – μειωμένη απόδοση) επένδυση με αποτέλεσμα να μην υπάρχει επενδυτικό ενδιαφέρον.

Ως αποτέλεσμα αυτού:

Τα παλιά κτήρια (διατηρητέα και μη) αφήνονται ασυντήρητα ή εγκαταλείπονται συμβάλλοντας με αυτό το τρόπο στο, ήδη υπάρχον πρόβλημα.

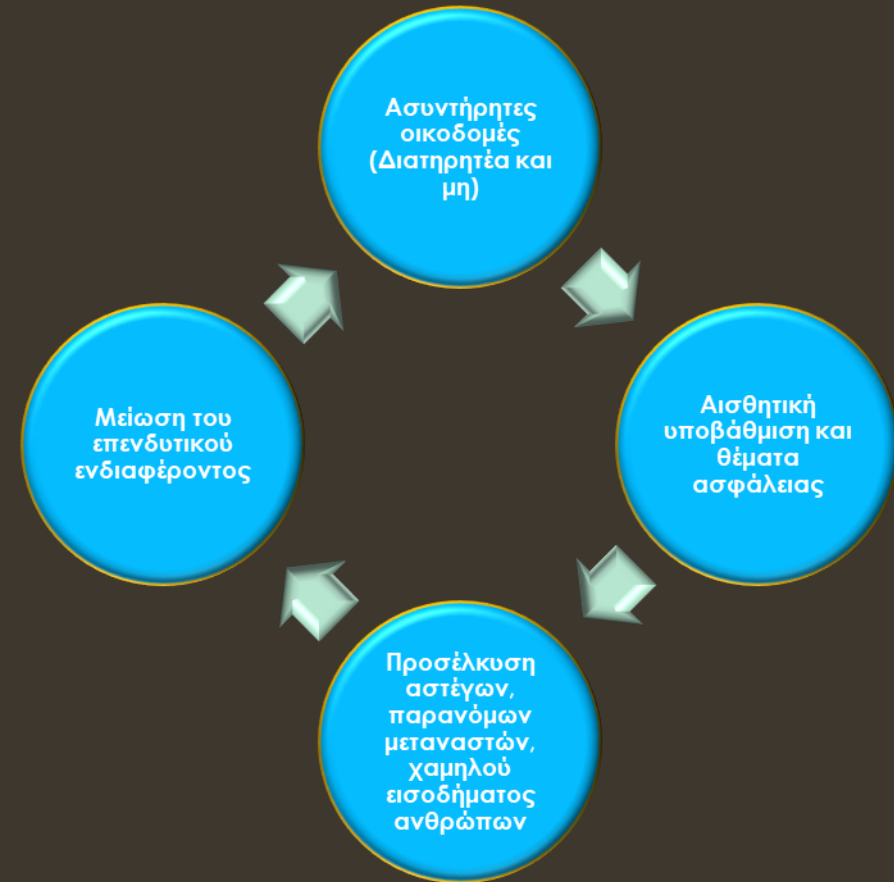
Αυξάνονται τα ενοίκια σε άλλες περιοχές λόγω μείωσης της προσφοράς αφού τα παλιά κτίρια δεν αξιοποιούνται (και άρα δεν είναι μέρος του τι προσφέρεται προς ενοικίαση).

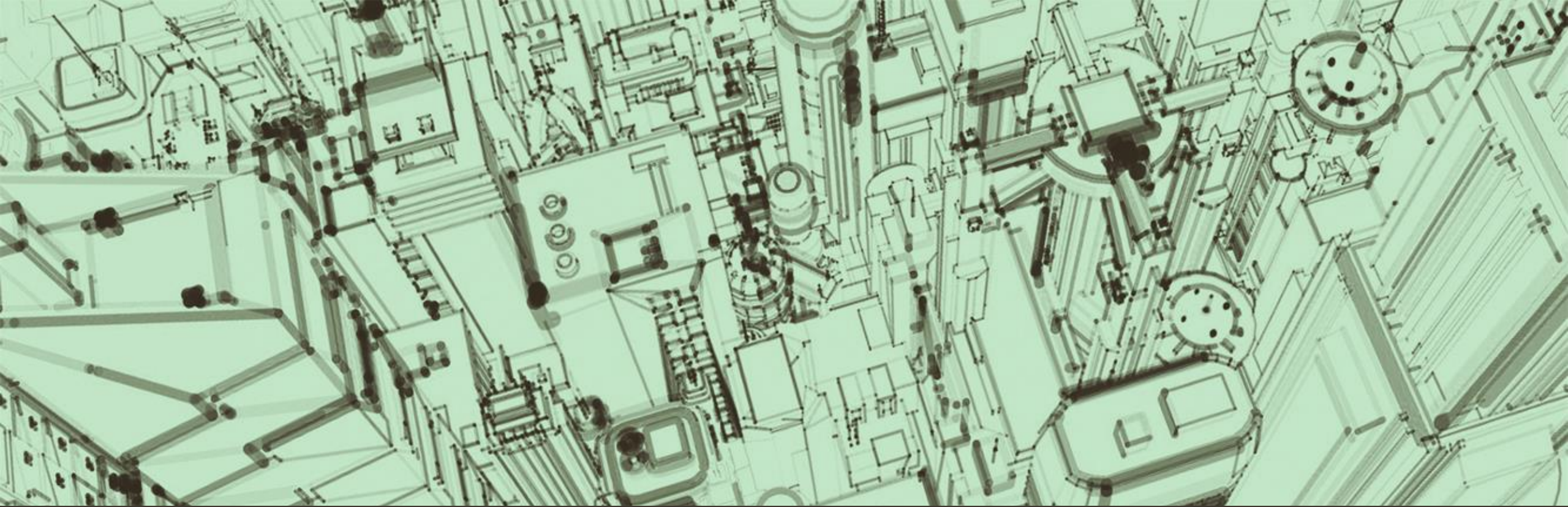
Έλλειψη Αποτελεσματικής Νομοθεσίας / Πλαισίου που να Διέπει Κοινόκτητες Οικοδομές

- Έλλειψη αποτελεσματικής νομοθεσίας/πλαισίου που να διέπει τις διαχειριστικές επιτροπές και να τους δίνει την δυνατότητα να εισπράττουν τα ποσά των κοινοχρήστων εξόδων («κοινόχρηστα»), χωρίς χρονοβόρες νομικές διαδικασίες.
- Χωρίς να μπορούν να εισπράττουν τα κοινόχρηστα πολλά κτίρια δεν μπορούν να διεκπεραιώσουν αναγκαίες επιδιορθώσεις και ανακαινίσεις με αποτέλεσμα να καθίστανται επικίνδυνα και άσχημα και να συμβάλλουν και αυτά στο ήδη υπάρχον πρόβλημα.

Έλλειψη Επενδυτικού Ενδιαφέροντος

Μετά την παράθεση όλων των πιο πάνω προβλημάτων, είναι προφανές, γιατί πολύ λίγοι ιδιοκτήτες είναι πρόθυμοι να επενδύσουν για την ανακαίνιση ή την αναπαλαίωση των ακινήτων τους. Το αποτέλεσμα είναι ο φαύλος κύκλος στο οποίο το κέντρο της πόλης έχει περιπέσει, στον οποίο έχουμε, ήδη, αναφερθεί.





ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ)



ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ-Διατηρητέες Οικοδομές

➤ Να δημιουργηθεί μια πιο γρήγορη και πρακτική διαδικασία από την πλευρά του κράτους, όσον αφορά:

(α) την έγκριση των αρχιτεκτονικών σχεδίων,

(β) την εξέταση και έγκριση των οικοδομικών εργασιών που γίνονται σε μια διατηρητέα οικοδομή και

(γ) τη τελική καταβολή της κρατικής επιχορήγησης (ούτως ώστε ο ιδιοκτήτης να μην εμπλέκεται σε μια μακροχρόνια γραφειοκρατική διαδικασία με τις κυβερνητικές υπηρεσίες).

➤ Η εξαίρεση από το Φόρο εισοδήματος των εισπραχθέντων ενοικίων από διατηρητέα οικοδομή, να επεκταθεί και σε άλλες πιθανές χρήσεις της οικοδομής, όπως π.χ. ως τουριστικού υποστατικού (π.χ. AIRBNB, Μικρά ξενοδοχεία, boutique Hotels) ή της παροχή άδειας χρήσης του υποστατικού π.χ. για ένα συγκεκριμένο event.

ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ-Διατηρητέες Οικοδομές

- Να ξεκαθαρίσει στην νομοθεσία του φόρου εισοδήματος ότι το εγκεκριμένο κόστος αναπαλαίωσης της διατηρητέας οικοδομής, θα μπορεί να αφαιρεθεί από άλλα φορολογήσιμα εισοδήματα του ιδιοκτήτη, για όσα χρόνια χρειαστούν μέχρι το κόστος να αποσβεστεί εξολοκλήρου. Επίσης να διευκρινιστεί, από ποιο έτος ο ιδιοκτήτης θα ξεκινήσει να δικαιούται την φόρο-απαλλαγή (π.χ. από το ίδιο έτος της δαπάνης ή από το έτος τελικής έγκρισης;)
- Να επιβάλλεται μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ από εργολάβους / υπεργολάβους που εκτελούν εργασίες επί διατηρητέας οικοδομής.
- Να μην καταβάλλονται αποχετευτικά τέλη επί διατηρητέας οικοδομής για ένα αριθμό ετών.

ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ - Διαχειριστικών Επιτροπών

Το κτηματολόγιο να δέχεται (όπως θα έπρεπε, βάση της υφιστάμενης νομοθεσίας) την κατάθεση των διαχειριστικών επιτροπών.

1. Να γίνει με νομοθεσία νέος φορέας κάτω από του Υπουργείου εσωτερικών και να δοθεί δύναμη στις διαχειριστικές επιτροπές.
2. Δημιουργία ειδικού Δικαστηρίου που να διέπει θέματα διαχειριστικών επιτροπών για γρήγορη επίλυση διαφορών.
3. Να απαγορεύεται η μεταπώληση ακινήτων αν δεν έχει ο πωλητής αποδείξει πληρωμή των κοινοχρήστων.
4. Να επιβάλλεται με νόμο η ύπαρξη “Contingency Fund” ώστε να καλύπτεται μεγάλο μέρος των εξόδων για 10χρονη (ή και πιο νωρίς) αναβάθμιση του κτηρίου.

Στα μέσα του 2020 ετοιμάστηκε από τον Σύνδεσμο Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης το ΚΕΒΕ και τον ΚΣΙΑ πρόταση νόμου και κατατέθηκε σαν νομοσχέδιο στη Βουλή των Αντιπροσώπων από τους βουλευτές Μάριο Μαυρίδη, Ελένη Μαύρου και Γεώργιο Γεωργίου. Από τότε η υπόθεση εκκρεμεί στην Επιτροπή Εσωτερικών της Βουλής

ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ-Έλλειψη Επενδυτικού Ενδιαφέροντος

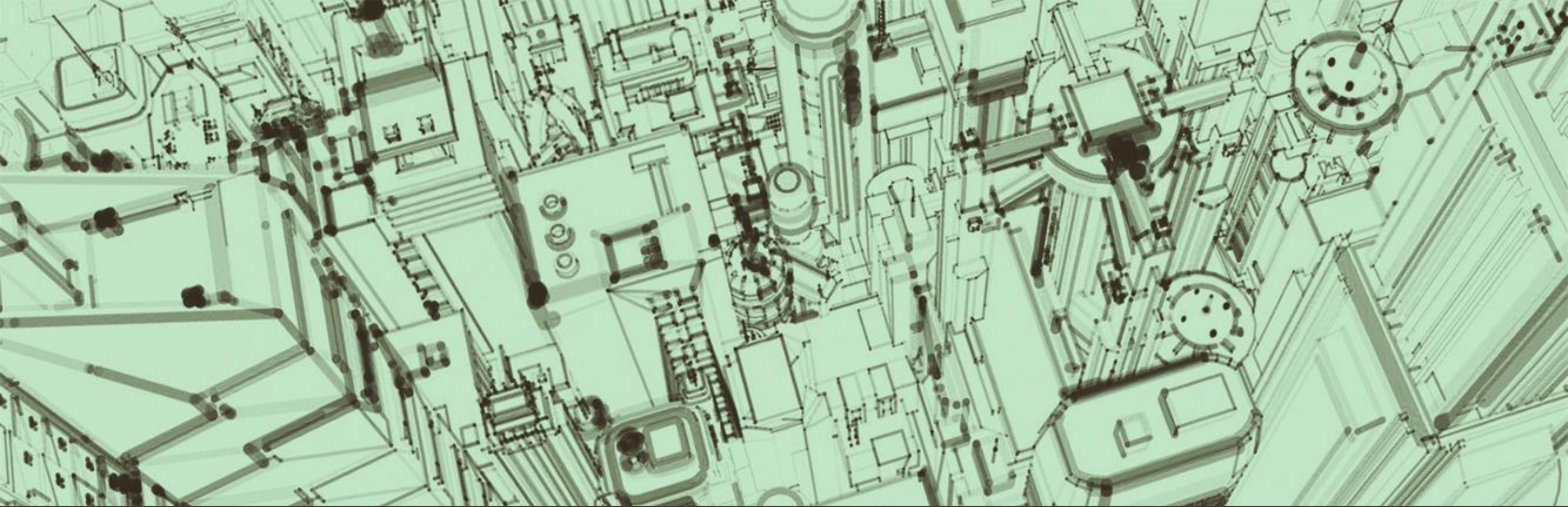
- Νομοθετική μεταρρύθμιση και απλοποίηση των διαδικασιών στο τομέα των ακινήτων.
- Δημιουργία ισχυρών κινήτρων “incentives” από τους Δήμους ή και την κυβέρνηση για αναπαλαίωση και ανακαίνιση ακινήτων στο κέντρο της πόλης.
- Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι σήμερα υπάρχουν περισσότερα από 430.000 κτίρια κατοικιών από τα οποία σχεδόν τα μισά είναι μονοκατοικίες και τα υπόλοιπα είναι πολυκατοικίες με διαμερίσματα. Το 40% των κατοικιών στην Κύπρο έχει ανεγερθεί πριν το 1981 και το 54% μεταξύ 1981 και 2006 και χωρίς προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Είναι προφανές ότι δεν νοείται ενεργειακή αναβάθμιση αυτών των κτιρίων – σύμφωνα με τις Ευρωπαϊκές μας υποχρεώσεις – χωρίς γενική αναβάθμιση της κατάστασης τους.
- Υπάρχουν κονδύλια από την Ευρώπη για την επόμενη εξαετία και είναι μια χρυσή ευκαιρία για δημιουργία αυτών των κινήτρων.

Με καλή συνεργασία μπορούμε !!

- Οι ιδιόκτητες των ακίνητων μπορούν και θέλουν (αφού έχουν και οικονομικό συμφέρον) να συμβάλλουν σε μεγάλο βαθμό στην αναζωογόνηση αλλά και την ανάπτυξη της πόλης.

Για να γίνει αυτό όμως το Κράτος και ο Δήμος πρέπει άμεσα:

1. Να εκσυγχρονίσει τις απαρχαιωμένες νομοθεσίες (Π.Χ. Ενοικιοστάσιο, Έλλειψη αποτελεσματικής νομοθεσίας/πλαισίου που να διέπει κοινότητες οικοδομές)
2. Να μειώσει την γραφειοκρατία και να απλοποιήσει τις αχρείαστα χρονοβόρες και περίπλοκες διαδικασίες. (Π.Χ. εξασφάλιση Πολεοδομικής και Οικοδομικής άδειας αναπαλαιώσεις διατηρητέων οικοδόμων).
3. Να δοθούν γενναιόδωρα και στοχευμένα κίνητρα “incentives” από τους Δήμους και την κυβέρνηση απορροφώντας τα τεράστια κονδύλια που υπάρχουν από την Ευρώπη για την επόμενη δαετια για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων.



Ευχαριστώ πολύ

Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ)

