

## ΘΕΜΑΤΑ

## Στις 8 Μαΐου 2012 η Ετήσια Γενική Συνέλευση του ΚΣΙΑ

Τη Τρίτη 8 Μαΐου 2012 και ώρα 12:00 το μεσημέρι θα πραγματοποιηθεί η Ετήσια Γενική Συνέλευση του Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ), στο ΚΕΒΕ, στον 7ο όροφο.

Κύριος ομιλητής στη Συνέλευση θα είναι ο Πρόεδρος του ΚΣΙΑ κ. Γιώργος Στροβολίδης, ο οποίος θα αναφερθεί στο φορολογικό σύστημα των ακινήτων, στο θέμα του Ενοικιοστασίου, στους τίτλους ιδιοκτησίας, στη σχέση του ΚΣΙΑ με τη UIPI και στο σχέδιο δράσης του συνδέσμου κατά το 2012.



Στιγμιότυπο από τη συνάντηση

## Συνάντηση ΚΣΙΑ με το Δήμαρχο Λευκωσίας

### ● Πρόεδρος ΚΣΙΑ:

Η μέχρι τώρα συνεργασία του συνδέσμου με το Δημαρχείο ήταν άψογη και αυτή η σχέση θα συνεχιστεί και θα ενδυναμωθεί

Λεπτομέρειες στη σελ. 2

### Απόρριψη αίτησης διατάγματος ανάκτησης κατοχής

- Το δικαστήριο απέρριψε την αίτηση ιδιοκτήτριας που ζητούσε διάταγμα έξωσης του ενοικιαστή της

Λεπτομέρειες στη σελ. 4

### Στους ενοικιαστές πλέον η ευθύνη αποπληρωμής των τελών για τα σκύβαλα

- Ο ΚΣΙΑ καλεί τους Δήμους και τις άλλες Αρχές να σταματήσουν να χρεώνουν τους ιδιοκτήτες για τέλη και φόρους που ανήκουν στους ενοικιαστές

Λεπτομέρειες στη σελ. 3

## Διαβάστε

Σύντομα παρατείνεται η μεταβατική περίοδος κατάθεσης συμβάσεων στο Κτηματολόγιο

σελ. 3

Ένσταση για το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού

σελ. 3

Παράλογο το αίτημα της ΠΟΒΕΚ για πάγωμα των ενοικίων

σελ. 5

**Ο ΚΣΙΑ συνεχίζει την αναβάθμιση της ιστοσελίδας του**

Μια νέα υπηρεσία παρουσιάζει ο ΚΣΙΑ στα μέλη του μέσω της ιστοσελίδας του. Πιο συγκεκριμένα, ο ΚΣΙΑ προχώρησε σε περαιτέρω αναβάθμιση της ιστοσελίδας του, προσφέροντας στα μέλη του τη δυνατότητα να ακούν και να βλέπουν μαγνητοσκοπημένες συζητήσεις σχετικά με τον τομέα των ακινήτων.

Ο ΚΣΙΑ έχει σκοπό να προχωρήσει και σε άλλες αναβαθμίσεις της ιστοσελίδας του, έτσι ώστε να παρέχει έγκαιρη και έγκυρη ενημέρωση, όχι μόνο στα μέλη του, αλλά και σε όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων.



Από αριστερά ο κ. Γιάννος Πίπης, ο Αντιπρόεδρος κ. Σπύρος Σπυριδάκης, ο Πρόεδρος κ. Γιώργος Στροβολίδης, ο Δήμαρχος κ. Κωνσταντίνος Γιωρκάτζης, η Αντιπρόεδρος κα. Άννα Νικολάου-Σωτηριάδου και ο κ. Δημήτρης Δημάδης

## Συνάντηση ΚΣΙΑ με το Δήμαρχο Λευκωσίας

Συνάντηση με το νέο Δήμαρχο Λευκωσίας κ. Κωνσταντίνο Γιωρκάτζη είχε αντιπροσωπεία του Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) τη Δευτέρα 26 Μαρτίου 2012.

Ο Πρόεδρος του ΚΣΙΑ κ. Στροβολίδης, αφού ευχαρίστησε το Δήμαρχο για τη συνάντηση, ανέφερε ότι η μέχρι τώρα συνεργασία του συνδέσμου με το Δημαρχείο ήταν άψογη και ότι σίγουρα η συνεργασία αυτή θα συνεχιστεί και θα ενδυναμωθεί.

Αρχικά, ο κ. Στροβολίδης, αναφέρθηκε στους λόγους που οδήγησαν στο μαρασμό του κέντρου της Λευκωσίας και ιδιαίτερα στην εντός των τειχών πόλη. Ακολούθως, έκανε ιδιαίτερη αναφορά στον καθοριστικό ρόλο που έπαιξε ο αναχρονιστικός Νόμος του Ενο-

κιοστασίου. Στο σημείο αυτό ο κ. Γιωρκάτζης έδειξε ιδιαίτερη κατανόηση. Επίσης, ο κ. Στροβολίδης αναφέρθηκε στα τέλη που καλούνται να πληρώσουν οι ιδιοκτήτες και πιο συγκεκριμένα για το ύψος και τον τρόπο καθορισμού τους. Ο κ. Γιωρκάτζης για το συγκεκριμένο θέμα απάντησε ότι το επίπεδο των χρεώσεων των τελών για την επαρχία Λευκωσίας θεωρείται πολύ λογικό σε σχέση με τις άλλες πόλεις.

Από την πλευρά του, ο Δήμαρχος Λευκωσίας τόνισε ότι η συμβολή όλων των εμπλεκόμενων στην υλοποίηση των βασικών αναπτυξιακών στόχων που αφορούν τα τρία ουσιαστικά έργα (α) της Πλατείας Ελευθερίας, (β) του Μεγάλου Πολιτισμού και (γ) της αναδιαμόρφωσης του παλιού ΓΣΠ, είναι πολύ σημαντική.

Ακολούθως ενημέρωσε τους παρευρισκομένους για το έργο που έχει να επιτελέσει ο ίδιος μαζί με το νεοσύστατο συμβούλιο. Επίσης αναφέρθηκε στην πρόσφατη απόφαση του Δήμου Λευκωσίας να αναθέσει (μετά από πανευρωπαϊκό διαγωνισμό) σε εμπειρογνώμονες από το Ηνωμένο Βασίλειο την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής για το κέντρο της πόλης. Πρόσθεσε ότι αυτή η μελέτη έχει ήδη ξεκινήσει.

Τέλος, σημειώνεται ότι έγινε αποδεκτή από το Δήμαρχο η πρόταση του ΚΣΙΑ για τη σύσταση επιτροπής δράσης, στην οποία θα παρευρίσκεται και εκπρόσωπος του συνδέσμου για την πρακτική αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν.

Τα Νέα του  
**ΚΣΙΑ**

Τριμηνιαία έκδοση του Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων Κύπρου (ΚΣΙΑ)

Διεύθυνση: Μέγαρο ΚΕΒΕ, Λεωφ. Γρίβα Διγενή 38 & Δεληγιώργη 3  
Τ.Θ. 21455  
1509 Λευκωσία  
Τηλ: 22 889708, 22 889800  
Φαξ: 22 667593  
Email: ksia@ccci.org.cy  
Website: www.ksia.org.cy

Δημοσιογραφική και τεχνική επεξεργασία  
FMW Financial Media Way  
Αρμενίας 23 Β, Γραφείο 101, 2003, Στρόβολος, Λευκωσία  
Τηλ: 22 342005  
Φαξ: 22 342006  
Email: info@fmw.com.cy

**Προβολή επιχειρήσεων**

Οι επιχειρήσεις που επιθυμούν να προβάλουν τα προϊόντα και τις υπηρεσίες τους, είτε από την ηλεκτρονική μας έκδοση "Τα Νέα του ΚΣΙΑ", είτε από την ιστοσελίδα μας [www.ksia.org.cy](http://www.ksia.org.cy)

μπορούν να απευθυνθούν στα γραφεία του Συνδέσμου για να προμηθευτούν τον τιμοκατάλογο για τις διαφημίσεις.

**ΑΙΤΗΣΗ ΣΥΝΔΡΟΜΗΣ ΜΕΛΟΥΣ**

Επιθυμώ να εγγραφώ μέλος του ΚΣΙΑ και τα στοιχεία μου είναι τα εξής:

Όνοματεπώνυμο: .....

Διεύθυνση: .....

Τηλ. : ..... E-mail : .....

Ημερομηνία : ...../...../..... Υπογραφή: .....



Παρακαλούμε, όπως η αίτηση συνδρομής αποσταλεί στον ΚΣΙΑ :

Μέγαρο ΚΕΒΕ Λεωφ.Γρίβα Διγενή 38 & Δεληγιώργη 3, Τ.Θ. 21455, 1509 Λευκωσία

Τηλ: 22 889708, 22 889800 - Φαξ: 22 667593

## Στους ενοικιαστές πλέον η ευθύνη αποπληρωμής των τελών για τα σκύβαλα

**Σ**τους ενοικιαστές κατοικιών και υποστατικών, αντί στους ιδιοκτήτες, μεταφέρεται οριστικά η ευθύνη για αποπληρωμή σκυβάλων. Αυτό προκύπτει από σχετική έκθεση της Επιτροπής Διοικήσεως, η οποία επιλήφθηκε πρόσφατα σχετικού παραπόνου ιδιοκτήτη, ο οποίος κλήθηκε να καταβάλει τα τέλη σκυβάλων των ενοικιαστών του.

Όπως γνωμάτευσε η Επιτροπή Διοικήσεως «με την επιβολή τελών των σκυβάλων στους ιδιοκτήτες αντί στους ενοικιαστές, ο Δήμος επιλέγει την ευκολότερη λύση για την υπηρεσία του και όχι την λιγότερο επαχθή για τους ιδιοκτήτες και γι' αυτό το λόγο η απόφαση του είναι άδικη και ανεπι-

### Με πρόσφατη απόφαση της Επιτροπής Διοικήσεως

εικής σε σχέση με αυτούς, ενώ δεν είναι ανέφικτη η επιβολή των τελών στους ενοικιαστές».

Ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) χαιρετίζει τη θέση της Επιτροπής Διοικήσεως και θεωρεί ότι αυτή ξεκαθαρίζει οριστικά το θέμα για τα μέλη του.

Ταυτόχρονα, ο ΚΣΙΑ καλεί τους Δήμους και άλλες Αρχές να σταματήσουν την εύκολη πρακτική της χρέωσης των ιδιοκτητών για τέλη και φόρους που ανήκουν στους ενοικιαστές. Ιδιαίτερα, καλεί το Δήμο Λεμεσού, εναντίον του

οποίου έγινε το παράπονο, όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις υποδείξεις της Επιτροπής Διοικήσεως και να καταργήσει την πολιτική που εξασκεί τα τελευταία χρόνια.

Σήμερα οι ιδιοκτήτες καλούνται να πληρώνουν φόρους και τέλη σε απρόσοδα ακίνητα και επιπλέον κάποιιοι υποχρεώνονται να μειώνουν το ποσό ενοικίου τους, λόγω των οικονομικών δυσχερειών των ενοικιαστών τους, παρά τους περιορισμούς που έχουν από τον ετεροβαρή νόμο του ενοικιοστασίου.

## Σύντομα παρατείνεται η μεταβατική περίοδος κατάθεσης συμβάσεων στο Κτηματολόγιο

**Ο** ΚΣΙΑ παρευρέθηκε την Πέμπτη, 15 Μαρτίου 2012 στη Συνεδρία της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Νομικών.

Θέμα της συζήτησης ήταν η πρόταση νόμου του Βουλευτή κ. Γιάννου Λαμάρη για τροποποίηση του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου.

Στη συνεδρία παρευρέθηκαν εκπρόσωποι του Υπουργείου Εσωτερικών, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, της Γενικής Εισαγγελίας και του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης. Ο Σύνδεσμος εκπροσωπήθηκε από τον Πρόεδρο κ. Γιώργο Στροβολίδη και το Γενικό Γραμματέα κ. Παναγιώτη Παναγή. Σκοπός της τροποποίησης είναι να παραταθεί από έξι σε δώδεκα μήνες η μεταβατική περίοδος που προβλέφθηκε στο Νόμο, εντός της οποίας δόθηκε η δυνατότητα να κατατίθενται στο αρμόδιο επαρχιακό κτηματολογικό γραφείο, για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης τους, οι συμβάσεις πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας οι οποίες συνομολογήθηκαν πριν από την έναρξη της ισχύος του, έστω κι αν έχει παρέλθει η σχετική νομοθεσία, με βάση το νόμο που ίσχυε κατά τη συνομολόγηση των εν λόγω συμβάσεων. Όλοι οι παρόντες συμφώνησαν με την προτεινόμενη τροποποίηση κι έτσι αναμένεται σύντομα να τεθεί προς ψηφοφορία στην ολομέλεια της Βουλής.

## Ένσταση για νέο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού

**Σ**ε πρόσφατη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου του ΚΣΙΑ παρευρέθηκε η κα Ντίνα Κωνσταντίνου, μέλος του Συνδέσμου από τη Λεμεσό. Η κα Κωνσταντίνου ενημέρωσε λεπτομερώς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για την ένσταση που έχει υποβάλει μαζί με ακόμη 50 άτομα περίπου για το νέο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού, και συγκεκριμένα για την περιοχή Υψούπολη.

Ο ΚΣΙΑ απέστειλε επιστολή στον Υπουργό Εσωτερικών στην οποία εξέφραζε τη στήριξη του προς την ένσταση της κας Κωνσταντίνου καθώς θεωρεί ότι οι λόγοι της ένστασης πιστοποιούνται.

Η ένσταση θα μελετηθεί και ο Υπουργός Εσωτερικών θα διαμορφώσει τις δικές του συστάσεις και παρατηρήσεις προς το Υπουργικό Συμβούλιο, αφού λάβει υπόψη την προπαρασκευαστική εργασία και τις εισηγήσεις τετραμελούς Επιτροπής Μελέτης Ενστάσεων (ΕΜΕ).

## Απόρριψη αίτησης διατάγματος ανάκτησης κατοχής

**Η** εκκένωση και παράδοση υποστατικού στον ιδιοκτήτη που κατέχεται από θέσμιο ενοικιαστή δεν είναι εύκολη υπόθεση, αφού ο άδικος για τους ιδιοκτήτες Περί Ενοικιοστασίου Νόμος προστατεύει το θέσμιο ενοικιαστή σε μεγάλο βαθμό. Σύμφωνα με το Νόμο, διάταγμα ανάκτησης κατοχής εκδίδεται από το Δικαστήριο μόνο για δύο λόγους, όταν το ακίνητο απαιτείται λογικά από τον ιδιοκτήτη για δική του χρήση και όταν ο ιδιοκτήτης το χρειάζεται για να προβεί σε «ουσιωδώς σημαντικές αλλαγές» για αξιοποίηση και ανάπτυξη του και το αίτημα του κρίνεται λογικό.

Αν ο ιδιοκτήτης ακινήτου χρειάζεται το ακίνητό του πραγματικά για δική του χρήση τότε εκείνο που θα πρέπει να προσέξει προσφεύγοντας στο δικαστήριο για έκδοση διατάγματος ανάκτησης κατοχής είναι το αν υπάρχει στη γύρω περιοχή παρόμοια φύσης ακίνητο με παρόμοιο ενοίκιο στο οποίο να μπορεί να μεταστεγαστεί ο ενοικιαστής του. Σημαντικό ρόλο στην απόφαση του δικαστηρίου είναι και η απόδειξη ότι η τλαιπωρία που θα υποστεί ο ενοικιαστής είναι μικρότερη σε σχέση με αυτή που θα υποστεί ο ιδιοκτήτης, αν στεγαστεί κάπου αλλού.

Αν ο ιδιοκτήτης ακινήτου θελήσει να λάβει κατοχή του ακινήτου του για σκοπούς βελτίωσης, αλλαγής ή αξιοποίησής του, θα πρέπει να προσέξει να έχει πρώτα εξασφαλίσει άδεια οικοδομής, στην οποία θα φαίνεται ότι οι προτεινόμενες αλλαγές είναι ουσιαστικές και ότι η παραμονή του ενοικιαστή στο ακίνητο κατά την εκτέλεση των εργασιών εμποδίζει τη διεκπεραίωσή τους.

Σε πρόσφατη απόφασή του το Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση ιδιοκτήτριας που ζητούσε διάταγμα έξωσης του ενοικιαστή της ισχυριζόμενη ότι λόγω της παράνομης χρήσης του ενοικιαζόμενου υποστατικού της (ως κατάσταση



**Δεν αρκεί μόνο να αναγράφεται στο συμβόλαιο ότι η εγγύηση θα συνεχιστεί μέχρι την παράδοση από τον ενοικιαστή του ακινήτου**

πώλησης σεξουαλικών ειδών ) έχει απορριφθεί από την Πολεοδομία άδεια για περαιτέρω ανάπτυξη του κτιριακού συγκροτήματος.

Στην πραγματικότητα, η ιδιοκτήτρια είχε προβεί σε αυθαιρεσίες επί της οικοδομής της κτίζοντας παράνομα υποστατικά. Ακόμα συμφωνούσε και σε παρανομίες που έκαναν ενοικιαστές της. Η ίδια δεν προέβη στην άρση της δικής της παρανομίας και δεν συμμορφώθηκε με τους όρους της Πολεοδομίας, αλλά επικαλέστηκε σαν εμπόδιο την παράνομη χρήση του ενοικιαζόμενου καταστήματος.

Αν λοιπόν οι προθέσεις του ιδιοκτήτη σε περιπτώσεις έξωσης δεν είναι ειλικρινείς τότε καλύτερα να μελετάται σε βάθος η υπόθεση προτού καταλήξει στο δικαστήριο. Η παράνομη λειτουργία ενοικιαζόμενου υποστατικού μπορεί να διωχτεί ποινικά από το Δημαρχείο ή άλλη αρμόδια αρχή. Η καταδίκη από Ποινικό Δικαστήριο που αφορά τέτοια παράνο-

μη λειτουργία μπορεί να αποτελέσει λόγο έξωσης του ενοικιαστή. Συγκεκριμένα, η Δικαστής κ. Καμμίση τονίζει ότι « Αν είχε προηγηθεί καταδίκη από ποινικό Δικαστήριο που αφορούσε τη χρήση του επίδικου, θα εδύνατο να υποστηριχθεί ενώπιον μας λόγος έξωσης, άλλος βέβαια από αυτούς που προβάλλονται με την παρούσα Αίτηση.»

Σε μια άλλη εξέλιξη το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεως σε πρόσφατη απόφασή του αναφέρεται στο κατά πόσο συνεχίζει να ισχύει η εγγύηση μετά τη λήξη του συμβολαίου ενοικιάσεως. Κρίνεται σημαντικό να γίνεται στη συμφωνία ενοικίασης ρητή αναφορά στο ότι η

εγγύηση που καταβάλλεται συνεχίζει να ισχύει και αφού λήξει η συμφωνία και όταν λήξει η ενοικίαση. Ειδικά να αναφέρεται στη συνέχιση της ισχύος της εγγύησης όταν δυνάμει του Νόμου γίνεται παράταση της ενοικίασης κι όταν ακόμα η ενοικίαση γίνεται θέσμια.

Δεν αρκεί μόνο να αναγράφεται στο συμβόλαιο ότι η εγγύηση θα συνεχιστεί μέχρι την παράδοση από τον ενοικιαστή του ακινήτου.

Δυστυχώς ο Νόμος είναι άδικος για τους ιδιοκτήτες οι οποίοι καλούνται να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί για να αποφεύγουν όσο καλύτερα γίνεται τις αρνητικές συνέπειες που δημιουργούνται από την υπερπροστασία των ενοικιαστών. Ο ΚΣΙΑ τάσσεται σταθερά εναντίον του ενοικιοστασίου και μάλιστα σήμερα που οι συνθήκες της αγοράς είναι τέτοιες που υπάρχει υπέρ πληθώρα διαθέσιμων ακινήτων.

Τα ενοικιαστήρια έγγραφα που παρέχονται από τον ΚΣΙΑ μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τους ιδιοκτήτες μέλη του συνδέσμου. Πληροφορίες από το γραμματέα κ. Παναγή στο ΚΕΒΕ.

**Άννα Σωτηριάδου Νικολάου**  
**Αντιπρόεδρος ΚΣΙΑ**

# Παράλογο το αίτημα της ΠΟΒΕΚ για πάγωμα των ενοικίων

**Σ**υμβαίνει το εξής πρωτάκουστο: ενώ υπάρχει σήμερα η τάση παγκύπρια για μείωση των ενοικίων, τόσο της οικιστικής όσο και της επαγγελματικής στέγης, η ΠΟΒΕΚ ζητά το πάγωμά τους. Αυτό αποτελεί τρανή απόδειξη ότι μερικά από τα μέτρα που η οργάνωση των καταστηματαρχών κατά καιρούς εισηγείται είναι εκτός τόπου και χρόνου.

Η μείωση των ενοικίων είναι αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης που πλήττει σήμερα αδυσώπητα ιδιοκτήτες και ενοικιαστές. Η πίεση στα έσοδα/εισπράξεις των επιχειρήσεων οδηγεί, σε πολλές περιπτώσεις, σε κινήσεις αναθεώρησης των εξόδων τους και τα ενοίκια είναι συνήθως ένα σημαντικό μέρος αυτών. Ο ιδιοκτήτης συχνά επιδεικνύει κατανόηση και χαμηλώνει το ύψος του υφιστάμενου ενοικίου σε ένα κοινά αποδεκτό επίπεδο, ακόμα και όταν ο ενοικιαστής του είναι δεσμευμένος, βάσει του ενοικιαστήριου εγγράφου που έχει υπογράψει, σε πιο ψηλό ενοίκιο.

Αυτό συμβαίνει γιατί ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να ρισκάρει να μείνει ξενοίκιαστο το ακίνητό του, αν ο ενοικιαστής δεν καταφέρνει να καταβάλλει το ενοίκιο και πρέπει να το εγκαταλείψει. Η μείωση του ενοικίου πλήττει αναπόφευκτα το εισόδημα του ιδιοκτήτη, κάτι που μπορεί να είναι επώδυνο γι' αυτόν, ιδίως εάν πρόκειται για μικροϊδιοκτήτη. Αλλά και για νέες ενοικιάσεις τα ενοίκια είναι σημαντικά πιο κάτω από τα επίπεδα προηγούμενων ετών, ιδίως σε επαγγελματικά υποστατικά, αφού υπάρχει πληθώρα άδειων υποστατικών. Οι μειώσεις μπορεί να φθάνουν και το 30%. Σίγουρα τα υποστατικά που είναι μοναδικά, λόγω της κεντρικής τους θέσης σε περιοχή που δεν υπάρχει επαρκής προσφορά υποστατικών, και/η άλλων χαρακτηριστικών, επηρεάζονται λιγότερο, αυτά όμως είναι οι εξαιρέσεις. Υπάρχουν επίσης οι περιπτώσεις όπου τα ενοίκια ήταν ήδη χαμηλά σε σχέση με την αγορά.

Τα πιο πάνω επιβεβαιώνουν τη ορθότητα της θέσης του ΚΣΙΑ ότι ο μόνος



**Μόνο όταν τα ενοίκια είναι ελεύθερα θα δέχονται οι ιδιοκτήτες να συμβάλλουν με σοβαρές μειώσεις, όταν οι καιροί είναι δύσκολοι και το απαιτούν**

αποδεκτός μηχανισμός στην ελεύθερη αγορά για καθορισμό των ενοικίων είναι η προσφορά και η ζήτηση, και ότι ο οποιοσδήποτε μηχανισμός επιβολής πλαφόν ή καθήλωσης ενοικίων στρεβλώνει την αγορά. Στις σημερινές συνθήκες η θέση αυτή είναι εις βάρος των ιδιοκτητών, είναι όμως η πιο σωστή διαχρονικά.

Συχνά ο ενοικιαστής είναι είτε ο ίδιος μεγαλοκτηματίας ή μεγαλοεπιχειρηματίας ή εισοδηματίας με ψηλά εισοδήματα. Προς τι η προστασία του, με την επιβολή πλαφόν ή πάγωμα του ενοικίου; Πόσο μάλλον όταν ο ιδιοκτήτης τυγχάνει να έχει πολύ χαμηλότερα εισοδήματα.

Σε τέτοιες η περιπτώσεις η επιβολή από το κράτος "κοινωνικής πολιτικής" είναι κατάφορα άδικη. Θέση του ΚΣΙΑ είναι ότι η οποιαδήποτε κοινωνική πολιτική σε σχέση με τα ενοίκια πρέπει να εφαρμόζεται στοχευμένα από τα κρατικά ταμεία κι όχι εις βάρος μιας κατηγο-

ρίας πολιτών προς όφελος μιας άλλης. Είναι δυνατόν οι ιδιοκτήτες να καλούνται να επιχορηγήσουν οι ίδιοι τον κάθε ενοικιαστή ή την επιχείρησή του, όσον επικερδής και αν είναι αυτή; Κι αν αυτός ο ενοικιαστής είναι σε καλύτερη οικονομική θέση από τους ίδιους;

Ο ΚΣΙΑ υποστηρίζει ότι το Ενοικιοστάσιο, ακόμα και σε συνθήκες οικονομικής ανάπτυξης αποτυγχάνει σε ένα από τους κύριους σκοπούς του, αφού δεν βοηθά στη συγκράτηση του ύψους των ενοικίων. Απεναντίας, αποθαρρύνει την επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων και προωθεί τους ιδιοκτήτες ακινήτων στο να μην προσφέρουν τα ακίνητα τους στην αγορά, για να αποφύγουν τα προβλήματα με μελλοντικούς ενοικιαστές.

Επιπλέον, το Ενοικιοστάσιο αποθαρρύνει τους ιδιοκτήτες από το να συμφωνήσουν σε μείωση του ενοικίου, όταν ξέρουν ότι οι επερχόμενες αυξήσεις θα εξαρτώνται από τις δεσμευτικές ρυθμίσεις βάσει του Ενοικιοστασίου. Μόνο οι μηχανισμοί της ελεύθερης αγοράς θα λειτουργήσουν δίκαια τόσο για τους ιδιοκτήτες όσο για τους ενοικιαστές. Μόνο όταν τα ενοίκια είναι ελεύθερα θα δέχονται οι ιδιοκτήτες να συμβάλλουν με σοβαρές μειώσεις, όταν οι καιροί είναι δύσκολοι και το απαιτούν. Αλλιώς θα προτιμούν να μένουν προσωρινά άδεια τα υποστατικά τους μέχρι να αλλάξουν οι συνθήκες.

Πριν από την ένταξη της Κύπρου στην Ε.Ε. υπήρχαν ορισμένες υπηρεσίες και αγαθά όπως το γάλα, το ψωμί και τα καύσιμα για τα οποία επενέβαινε το κράτος με πλαφόν στην τιμή. Σήμερα καμιά υπηρεσία και κανένα αγαθό δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε τέτοιους μηχανισμούς.

Ο ΚΣΙΑ δεν διαφωνεί στο να υπάρχει επέμβαση, όταν υπάρχουν μονοπωλιακές καταστάσεις. Στις περιπτώσεις αυτές οι αρμόδιες υπηρεσίες του κράτους χρειάζεται να επεμβαίνουν στους μηχανισμούς της ελεύθερης αγοράς για να προστατεύεται ο καταναλωτής.

Συνέχεια από σελ. 5

Όμως στην περίπτωση παγώματος ή επιβολής πλαφόν στα ενοίκια η κοινωνική πολιτική που επιχειρείται να εξασκηθεί καταλήγει να γίνεται άδικα και αστόχευτα, όπως εξηγήσαμε πιο πάνω.

Σήμερα που η Μακαρίου, η Ονασαγόρου και πολλοί άλλοι εμπορικοί δρόμοι στα κέντρα των πόλεων αδειάζουν, χρειάζεται

να λαμβάνονται μελετημένες αποφάσεις. Οι συνέπειες επιπόλαιων επιλογών πιθανόν να είναι σοβαρές. Όπως για όλα τα αγαθά και τις υπηρεσίες τα ενοίκια πρέπει να καθορίζονται από την ελεύθερη αγορά. Αυτό ισχύει σε ολόκληρη την Ευρώπη και τον πλείστο κόσμο, όχι μόνο στην Κύπρο. Άλλως γιατί δεν έχουν υιο-

θετήσει τη λαμπρή ιδέα της ΠΟΒΕΚ και άλλες χώρες στο εξωτερικό; Η ΠΟΒΕΚ πρέπει να αρθεί στο ύψος των περιστάσεων και να συνεργαστεί με τον ΚΣΙΑ για την εξεύρεση κοινά αποδεκτών μέτρων για μείωση των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης.

**Γιώργος Στροβολίδης**  
Πρόεδρος ΚΣΙΑ

## Σχέδιο δράσης για το 2012

**Κ**ατά το 2012, σκοπός του συνδέσμου είναι η συνέχιση της δυναμικής παρουσίας του στα τοπικά και διεθνή δρώμενα αναφορικά με την ακίνητη περιουσία. Μεταξύ άλλων ο σύνδεσμος θα δραστηριοποιηθεί δυναμικά στους εξής τομείς:

**Φορολογίες ακινήτων.** Θα συνεχιστούν οι παρεμβάσεις - στα πλαίσια διόρθωσης και βελτίωσης των φορολογικών επιβαρύνσεων που μαστίζουν τους ιδιοκτήτες - προς τα κέντρα λήψεων αποφάσεων. Θα συνεχιστούν επίσης οι ενέργειες που έχουν αρχίσει για κατάργηση της Έκτακτης Αμυντικής Εισφοράς στα ενοίκια προς εξάλειψη της άδικης διπλής φορολόγησής τους.

**Θέσπιση δίκαιων νόμων και τροποποιήσεων νόμων αναφορικά με την ακίνητη ιδιοκτησία.** Ο ΚΣΙΑ θα εντείνει τις προσπάθειες που καταβάλλει κατά την παρακολούθηση της κυβερνητικής πολιτικής στα θέματα θέσπισης νόμων, κανονισμών και τροποποιήσεων νόμων μέσω της έντονης παρουσίας του στην Βουλή.

**Τέλη και χρεώσεις από τους Δήμους.** Σε συνεργασία με ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες παρακολουθούνται οι διαφορές χρεώσεις, καθώς και η πολιτική που ακολουθείται από τους Δήμους και τα συμβούλια. Υποβάλλονται παράπονα και γίνεται σχετική ενημέρωση προς όλα τα μέλη.

**Αναβάθμιση του κέντρου της Λευκωσίας.** Ο αστικός σχεδιασμός, η αιεφόρος ανάπτυξη και η αξιοποίηση της μελέτης του συνδέσμου για την ενδυνάμωση του κέντρου είναι μέσα στις επιδιώξεις

του ΚΣΙΑ. Σε συνεργασία με το Δήμο Λευκωσίας και άλλους συνδέσμους θα διοργανωθεί ημερίδα / συζήτηση με σκοπό την κινητοποίηση όλων προς μια ομαδική πορεία για αναβίωση του κέντρου.

**Το Ενοικιοστάσιο στο ΕΔΑΔ.** Ο ΚΣΙΑ ξεκίνησε μια πορεία προσφυγής για την αντισυνταγματικότητα του Νόμου του Ενοικιοστασίου στο ΕΔΑΔ. Αναμένεται μια προκαταρκτική απόφαση του Δικαστηρίου και στη συνέχεια ο ΚΣΙΑ θα αποφασίσει σε ποιο βαθμό και με ποιο τρόπο θα εμπλακεί στην συγκεκριμένη υπόθεση (νοουμένου πάντα ότι είναι σύμφωνοι οι αιτητές).

**Υπηρεσίες και οικονομικά οφέλη προς τα μέλη.** Η συνεργασία με τις Γενικές Ασφάλειες Κύπρου θα συνεχιστεί και θα καταβληθούν προσπάθειες έτσι ώστε να δοθούν περισσότερα και ελκυστικότερα οφέλη στα μέλη. Επιπλέον, θα συνεχιστούν οι δωρεάν συμβουλευτικές υπηρεσίες στα θέματα ακινήτων και η δωρεάν ταχυδρομική αποστολή προς τα μέλη της μηνιαίας εφημερίδας ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.

**Ανανέωση αξιωματούχων και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.** Γίνεται προσπάθεια ένταξης νέων μελών στο Δ.Σ. και ανανέωσης των αξιωματούχων.

**Απλοποίηση διαδικασιών πληρωμής μέσω πιστωτικής κάρτας.** Θα γίνουν προσπάθειες συνέχισης της βελτιωμένης κατάστασης εισπράξεων που υπήρχε τα προηγούμενα χρόνια. Παράλληλα, θα επιδιωχθεί η ουσιαστική αύξηση του αριθμού των μελών με τη συνεχή προσπάθεια για προβολή του ΚΣΙΑ στα ΜΜΕ.

**Συνεργασία με τη Διεθνή Ένωση Ιδιοκτητών Ακινήτων UIPI.** Μέσα από τη συμμετοχή του στο διεθνή οργανισμό UIPI, ο ΚΣΙΑ προσφέρει στα μέλη του τη δυνατότητα έγκαιρης πληροφόρησης για τα δρώμενα στα θέματα ακινήτων σε όλες τις κύριες Ευρωπαϊκές αγορές.

**Αναβάθμιση της ιστοσελίδας του συνδέσμου.** Ο σύνδεσμος συνεχίζει την τεχνολογική αναβάθμιση της ιστοσελίδας, με στόχο την πιο έγκυρη και ουσιαστική ενημέρωση των μελών. Μέσα στα πλαίσια αυτά, έχει ενσωματωθεί η υπηρεσία του βίντεο με την οποία παρέχεται η δυνατότητα στα μέλη να δουν και να ακούσουν συζητήσεις σχετικές με θέματα ακινήτων. Άλλες εφαρμογές που θα έχουν άμεσο όφελος για τα μέλη βρίσκονται υπό μελέτη.

**Διαφωτιστικά σεμινάρια προς τα μέλη.** Προγραμματίζεται σειρά ενημερωτικών σεμιναρίων. Θα γίνει προσπάθεια να γίνει το 2012 τουλάχιστον ένα σεμινάριο σε άλλη πόλη, αρχικά ίσως την Λεμεσό και στη συνέχεια και στις άλλες πόλεις.

**Ηλεκτρονική εφημερίδα στα μέλη.** Θα συνεχιστεί η αποστολή της ηλεκτρονικής εφημερίδας προς τα μέλη.

**Συνεργασία με τη Financial Media Way (FMW).** Η συνεργασία με την FMW θα συνεχιστεί κατά το 2012.

**Πρωώθηση συνεργασίας με άλλους συνδέσμους.** Όπου είναι δυνατή και απαραίτητη θα προωθηθεί συνεργασία με άλλους συνδέσμους.

**Άννα Νικολάου – Σωτηριάδου**  
Αντιπρόεδρος ΚΣΙΑ