

ΘΕΜΑΤΑ

45 χρόνια έντονης δράσης του ΚΣΙΑ

Ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ), συμπληρώνει φέτος 45 χρόνια λειτουργίας και δράσης στον τομέα της προστασίας των συμφερόντων των ιδιοκτητών ακινήτων. Στα πλαίσια της δράσης του, προχώρησε πρόσφατα στην αναβάθμιση της ιστοσελίδας του για πιο άμεση και έγκυρη καθημερινή ενημέρωση. Επίσης δημιούργησε ηλεκτρονική εφημερίδα, που πρωτοκυκλοφόρησε στα μέλη φέτος τον Απρίλιο, ενώ θα ακολουθήσει η δημιουργία της ειδικής σελίδας συζητήσεων (forum). Ο ΚΣΙΑ δεσμεύεται να ενημερώνει σφαιρικά και υπεύθυνα τους ιδιοκτήτες για όλα τα θέματα που αφορούν τα ακίνητα

Οι ιδιοκτήτες εμπιστεύονται το Σύνδεσμο Ιδιοκτητών (ΚΣΙΑ)

Η πλειοψηφία των μελών του Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) θεωρεί το Σύνδεσμο ως ένα πολύ καλό μέσο για να εισακουστούν και να προωθηθούν τα συμφέροντα και οι θέσεις τους σε θέματα ακίνητης περιουσίας.

Αυτό διαφάνηκε από τις απαντήσεις των μελών του ΚΣΙΑ σε έρευνα που πραγματοποίησε για λογαριασμό του Συνδέσμου κατά τους μήνες Δεκέμβριο του 2008 και Ιανουάριο του 2009.

Ανεξάρτητη εταιρεία ερευνών πραγματοποίησε την έρευνα για λογαριασμό του ΚΣΙΑ μεταξύ των μελών του, για να διαπιστώσει κατά πόσον τα μέλη είναι ευχαριστημένα από τη μέχρι τώρα πορεία του Συνδέσμου, αλλά και για να μπορέσει ο Σύνδεσμος να προσφέρει περισσότερες και καλύτερες υπηρεσίες σ' αυτά. Πιο συγκεκριμένα,

Μεγάλη έρευνα με θετικά ευρήματα για τις υπηρεσίες του

σε ερώτηση για ποιο λόγο αποφάσισαν να εγγραφούν μέλη του ΚΣΙΑ, ένα μεγάλο ποσοστό απάντησε ότι η εγγραφή έγινε λόγω της ανάγκης για οργανωμένη αντιπροσωπευτική σε θέματα που αφορούν την ακίνητη περιουσία.

Επιπλέον, ανέφεραν την ανάγκη στήριξης σε θέματα του Ενοικιοστασίου.

Σε ερώτηση κατά πόσο τα μέλη του ΚΣΙΑ είναι ευχαριστημένα από τη μέχρι σήμερα δράση και πορεία του Συνδέσμου, ένα μεγάλο ποσοστό απάντησε «πολύ» και ένα μικρότερο ποσοστό «πάρα πολύ». Έκπληξη αποτέλεσε το γεγονός ότι οι πιο πολλοί ερωτηθέντες τάχθηκαν πολύ θετικά στην εισήγηση για δημιουργία, σαν μέρος της ιστοσελίδας του Συνδέσμου, σελίδας συζητήσεων (forum). Ακόμα, ένα ανάλογο ποσοστό των μελών δήλωσε ότι κατέχει και χειρίζεται ηλεκτρονικό ταχυδρομείο.

Συνέχεια στη σελ.2

ΑΠΟ 01/01/2010

Απαραίτητο και στην Κύπρο το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίων

Από την 1η Ιανουαρίου του 2010 καθίσταται και στην Κύπρο απαραίτητο το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης κτιρίων. Αυτό αναφέρθηκε στο 40ο συνέδριο της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI) που έγινε στη Στοκχόλμη και στο οποίο πήρε μέρος αντιπροσωπεία του Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ). Θέμα του συνεδρίου ήταν «η Επαρκής διαχείριση στα κτίρια και αιεφόρος ανάπτυξη».

Ο κ. Γεώργιος Κατσαράκης, ο οποίος εργάζεται για την υλοποίηση των Οδηγιών στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή ανέλυσε διεξοδικά το θέμα του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης, καθώς και τη νέα υπό διαμόρφωση Οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τη χρήση υλικών στην ανάπτυξη κτιρίων. Όπως χαρακτηριστικά δήλωσε ο κ. Κατσαράκης, μέχρι το 2020 η κατανάλωση ενέργειας στα κτίρια θα πρέπει να μειωθεί σημαντικά σε όλες τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Για να γίνει αυτό στο εθνικό δίκαιο της κάθε χώρας, θα πρέπει να ενσωματωθούν οι ευρωπαϊκές οδηγίες και να επιτευχθεί η πρακτική εφαρμογή τους.

Συνέχεια στη σελ. 3

Έκπτωση 10% στα ασφάλιστρα κατοικιών για τα μέλη του ΚΣΙΑ

Συμφωνία με βάση την οποία θα παραχωρείται έκπτωση στα ασφάλιστρα για ασφάλειες κατοικίας, συνήφθη μεταξύ του Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) και των Γενικών Ασφαλειών Κύπρου.

Πιο συγκεκριμένα, από το 2007 οι Γενικές Ασφάλειες Κύπρου παραχωρούν στα μέλη του ΚΣΙΑ έκπτωση 10% πάνω στα ασφάλιστρα τους για ασφάλιση Εμπορικών Κινδύνων (Κοινοκτητων οικοδομών και άλλων), με ελάχιστο ποσοστό ασφαλιστρού, μετά από έκπτωση, € 2,31 για κάθε χιλιάδα ασφαλισμένου ποσού. Επίσης παραχωρείται 10% πάνω στα ασφάλιστρα για ασφάλιση κατοικιών (προϊόντα Home Superior, Home Plus και Home Basic) και έκπτωση 10% πάνω στα ασφάλιστρα οχημάτων, για οχήματα εγγεγραμμένα στο μέλος ή /και στη σύζυγο (προϊόντα Comprehensive Plus και Comprehensive Superior).

Πρέπει να σημειωθεί ότι οι προαναφερόμενες εκπτώσεις ισχύουν στις περιπτώσεις όπου η εξόφληση των ασφαλιστρών θα γίνεται σε μία δόση, μέσω αυτόματης τραπεζικής εντολής με την Τράπεζα Κύπρου ή μέσω πιστωτικής κάρτας οποιασδήποτε τράπεζας. Σε αντίθετη περίπτωση οι εκπτώσεις θα μειώνονται κατά 5%.

Για περισσότερες πληροφορίες, τα μέλη του Συνδέσμου μπορούν να αποστεινούνται στις Γενικές Ασφάλειες Κύπρου.

Διαβάστε

Μεγάλη επιτυχία σημείωσε η διάλεξη του ΚΣΙΑ για το Ενοικιοστάσιο

σελ. 2

Δυσανεξία ΚΣΙΑ για τις τελευταίες εξελίξεις σχετικά με το Ενοικιοστάσιο

σελ. 3

Χαστούκι κατά Ενοικιοστασίου από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

σελ. 4

Στα μουλωχτά τα διατάγματα για τα ενοίκια

σελ. 4

Μάθε τα πάντα για την ιδιοκτησία ακινήτων στο www.ksia.org.cy

Ο ΚΣΙΑ, πέρα από την έκδοση της 3μηνιαίας ηλεκτρονικής εφημερίδας του, προχώρησε και στην αναβάθμιση της ιστοσελίδας του, με σκοπό τη συχνότερη ενημέρωση των μελών του και άλλων ενδιαφερομένων για τα θέματα της ιδιοκτησίας ακινήτων.

Η ιστοσελίδα μας με την καθημερινή ενημέρωση της και τα επιλεγμένα θέματα που δημοσιεύει, πληροφορεί τους αναγνώστες της για ότι έχει σχέση με τα ακίνητα.

Τα Νέα του
ΚΣΙΑ

Τριμηνιαία έκδοση του
Συνδέσμου Ιδιοκτητών
Ακινήτων Κύπρου
(ΚΣΙΑ)

Διεύθυνση: Μέγαρο ΚΕΒΕ,
Λεωφ. Γρίβα Διγενή 38 &
Δεληγιώργη 3
Τ.Θ. 21455
1590 Λευκωσία

Τηλ: 22 889747, 22 889800
Φαξ: 22 667593

Email:

rapadouris@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

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

Συνέχεια από σελ. 1

Αναφορικά με την άποψη των μελών του ΚΣΙΑ για τη μηνιαία εφημερίδα «Ακίνητα», που κυκλοφορεί δωρεάν στα μέλη, ένα μεγάλο ποσοστό της τάξης του 74% δήλωσε ότι διαβάζει την εν λόγω εφημερίδα και ένα ποσοστό της τάξης του 70% δήλωσε ότι τη βρίσκει ενδιαφέρουσα. Τέλος, το 64% των μελών δήλωσε ότι γνωρίζει ότι ο Σύνδεσμος είναι μέλος της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI).

Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι πολύ ενθαρρυντικά για το Σύνδεσμο, έτσι ώστε να συνεχίσει τη δράση του ακόμη πιο δυναμικά με στόχο να προστατευθούν περισσότερο τα δικαιώματα και τα συμφέροντα των

ιδιοκτητών ακινήτων. Αντιπροσωπεία του Συνδέσμου θα συνεχίσει να έχει τακτικές επαφές με κυβερνητικούς αξιωματούχους, πολιτικά κόμματα και άλλους για θέματα που αφορούν νομοθεσίες, φορολογίες και τέλη, το Ενοικιοστάσιο και γενικότερα θέματα ακίνητης περιουσίας.

Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι μέσα στα πλαίσια καλύτερης εξυπηρέτησης των μελών του Συνδέσμου, έγινε πρόσφατα αναβάθμιση της ιστοσελίδας του ΚΣΙΑ για πιο άμεση και έγκυρη καθημερινή ενημέρωση, δημιουργήθηκε ηλεκτρονική εφημερίδα, που πρωτοκυκλοφόρησε στα μέλη φέτος τον Απρίλιο, ενώ θα ακολουθήσει η δημιουργία της προαναφερθείσας σελίδας συζητήσεων.

Η καθυστέρηση στην έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας προκαλεί προβλήματα στους ιδιοκτήτες

Πολλά τα προβλήματα των αγοραστών, μετά από την αγορά κατοικίας, λόγω της αδικαιολόγητης καθυστέρησης στην έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας. Το πρόβλημα θα λυθεί μόνο όταν η κυβέρνηση, οι εργολήπτες, οι τράπεζες και οι ιδιοκτήτες συζητήσουν και αποφασίσουν από κοινού για την αντιμετώπιση του προβλήματος αυτού, που πλήττει καίρια εκτός των άλλων και την εικόνα της Κύπρου στο εξωτερικό.

Αυτά τόνισε ο Πρόεδρος του Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) κ. Γιώργος Στροβολίδης σε εκδήλωση που πραγματοποιήθηκε στην Πέγεια από την ομάδα του Cyprus Property Action Group, μιας ανεπίσημης ομάδας ξένων κυρίως αγοραστών ακινήτων στην Κύπρο, που ασχολείται με τα προβλήματα που προκύ-

πτουν από τη μη έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.

Η ομάδα του Cyprus Property Action Group αναφέρθηκε στα προβλήματα που προκύπτουν σε περιπτώσεις ακινήτων που έχουν ανεγερθεί σε γη που έχει υποθηκευτεί από την εταιρεία ανάπτυξης γης, ή σε συγκροτήματα κατοικιών, όπου έστω και μια μονάδα έχει πρόβλημα με την άδεια οικοδομής. Πολλοί φοβούνται ότι η παρούσα κρίση στην οικοδομική βιομηχανία μπορεί να οδηγήσει κάποιες από τις εταιρείες αυτές σε χρεοκοπία, με αποτέλεσμα να καταστεί σχεδόν αδύνατη η έκδοση τίτλων. Επίσης, μερικοί αγοραστές πιστεύουν ότι έχουν υπέρ-χρεωθεί με φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας από τις εταιρείες.

Από την πλευρά του ΚΣΙΑ, ο κ.

Στροβολίδης τόνισε ότι η κυβέρνηση έχει αναγγείλει ότι θα υπάρξει προσπάθεια για την αντιμετώπιση του προβλήματος, στις περιπτώσεις τουλάχιστον που το πρόβλημα αφορά τις άδειες οικοδομής. Το πρόβλημα θα λυθεί μόνο όταν η κυβέρνηση, οι εργολήπτες, οι τράπεζες και οι ιδιοκτήτες συζητήσουν και αποφασίσουν από κοινού για την αντιμετώπιση του προβλήματος αυτού, που πλήττει καίρια και την εικόνα της Κύπρου στο εξωτερικό. Η κυβέρνηση πρέπει να στηρίξει τους ιδιοκτήτες για συμφέρον, όχι μόνο των ιδιοκτητών, αλλά και της ίδιας και του τόπου γενικά. Η κυβέρνηση θα εισπράξει μόνο από τα μεταβιβαστικά τέλη εκατοντάδες εκατομμύρια ευρώ, που θα πληρωθούν από τους ιδιοκτήτες και την έκδοση των τίτλων.

Μεγάλη επιτυχία σημείωσε η διάλεξη του ΚΣΙΑ για το Ενοικιοστάσιο

Πολύ χρήσιμες για τους ιδιοκτήτες οι αναλύσεις των Προέδρων Μαρία Σάββα και Λεούκια Καμμίτση

Μεγάλη επιτυχία σημείωσε η εκδήλωση που διοργάνωσε ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) στις 24 Ιουνίου 2009, στο Μέγαρο του ΚΕΒΕ, για το επίμαχο θέμα του Ενοικιοστασίου.

Εισηγητές στην εκδήλωση ήταν οι Πρόεδροι του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Μαρία Σάββα και Λεούκια Καμμίτση, οι οποίες ανέλυσαν διεξοδικά το θέμα του Ενοικιοστασίου. Ανάμεσα στα θέματα που ανέλυσαν οι δύο Πρόεδροι ήταν οι γενικές πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου νόμου, οι περιοδικές ενοικιάσεις, ο «αέρας» ακι-

νήτων, και η ιδιοκατοίκηση. Η αίθουσα ήταν κατάμεστη από ιδιοκτήτες ακινήτων, επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, δικηγόρους και άλλους ενδιαφερόμενους για την επεξήγηση των προνοιών του Νομού περί Ενοικιοστασίου και την πρακτική εφαρμογή τους.

Ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) συμπληρώνει φέτος 45 χρόνια δράσης για τη δίκαιη προστασία των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών. Ο ΚΣΙΑ δεσμεύεται να ενημερώνει τους ιδιοκτήτες για όλα τα θέματα που αφορούν τα ακίνητα.

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 , 1590 Λευκωσία

Τηλ: 22 889747, 22 889800 - Φαξ: 22 667593



Από το 2010 απαραίτητο και στην Κύπρο το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίων

Συνέντευξη από σελ. 1

Σύμφωνα με τον κ. Κατσαράκη, οι πολιτικοί έχουν θέσει πολύ υψηλούς στόχους, μιλώντας ακόμη και για κατοικίες μηδενικής ενέργειας. Όσον αφορά την Κύπρο, η οδηγία για το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί. Όμως, όλα δείχνουν ότι από την 1η Ιανουαρίου 2010 θα πρέπει όσοι ιδιοκτήτες ακινήτων επιθυμούν είτε να πουλήσουν το ακίνητό τους, είτε να το ενοικιάσουν, θα πρέπει να παρουσιάσουν στους ενδιαφερόμενους το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσίασε η πρόταση του κ. Σταμάτη Περδίου για την υιοθέτηση ενός κοινού πιστοποιητικού ενέργειας σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Ο κ. Περδίας ο οποίος είναι ειδικός σε θέματα ενεργειακής πολιτικής των κτιρίων και συγγραφέας πολλών βιβλίων, ανέλαβε να ετοιμάσει για την UIPI το βιβλίο των ιδιοκτητών ακινήτων στο οποίο θα καταγράφονται όλα όσα χρειάζεται να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ευρώπη.

Διακεκριμένοι ομιλητές ανέλυσαν τους τρόπους μείωσης των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και της απεξάρτησης των χωρών από τα συμ-

Σημαντικά συμπεράσματα σε Συνέδριο της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων - UIPI στη Σουηδία

βατικά καύσιμα, την τακτική επιθεώρηση των κτιρίων για την μέτρηση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα παράλληλα με την ελαχιστοποίηση της ενεργειακής κατανάλωσης για τη θέρμανση και την ψύξη των κτιρίων.

Κατά τη διάρκεια του συνεδρίου οι ιδιοκτήτες εξέφρασαν την άποψη ότι όλοι οι ιδιοκτήτες χρειάζονται βοήθεια υπό τη μορφή φορολογικών κινήτρων, μειωμένο ΦΠΑ στα υλικά και τις υπηρεσίες, χαμηλότοκα δάνεια και εξάλειψη των προβλημάτων τα οποία προκύπτουν από ενοικιαστές που απίθηνται στις ενέργειες του ιδιοκτήτη για βελτιωτικά έργα στο ακίνητό του. Πρέπει να σημειωθεί ότι η φωνή των ιδιοκτητών άρχισε για πρώτη φορά να ακούγεται στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στους κύκλους των πο-

λιτικών το Νοέμβριο του 2008, όταν ο Μπαρόσο ανακοίνωσε επιχορηγήσεις για τεχνολογικές αναβαθμίσεις, ανακαινίσεις και επιδιορθώσεις κτιρίων. Εξέλιξη αυτού είναι το γεγονός ότι σήμερα στην Ιταλία το 55% των εξόδων που γίνονται (είτε από τον ιδιοκτήτη, είτε από τον ενοικιαστή ή από τη διαχειριστική επιτροπή, όταν πρόκειται για πολυκατοικία) είναι αφαιρετέα από τον φόρο εισοδήματος. Στη Σουηδία οι ιδιοκτήτες διεκδικούν 40% εισφορά από το κράτος επί των εξόδων για κάθε KW ενέργειας που εξοικονομείται. Στην Ελλάδα επίσης γίνεται λόγος για 50% επιχορήγηση στα έξοδα για τεχνολογική αναβάθμιση από την κυβέρνηση. Προς το τέλος του συνεδρίου πραγματοποιήθηκε η Διακήρυξη της Στοκχόλμης, σύμφωνα με



Της Άνας Νικολάου - Σωτηριάδου

την οποία για να επιτευχθούν οι εργασίες ανακαίνισης και βελτίωσης των κτιρίων, οι ιδιοκτήτες χρειάζονται πρακτική βοήθεια από την Ευρωπαϊκή Ένωση, από τις κρατικές και από τις τοπικές διοικήσεις. Χρειάζονται επίσης βοήθεια για σωστή και έγκυρη πληροφόρηση καθώς και τεχνολογική καθοδήγηση. Θέση των ιδιοκτητών παραμένει το ότι είναι χροσιμότερο να υπάρξει πιστοποιητικό για την ενεργειακή «καταλληλότητα» για τα κτίρια με την χειρότερη ενεργειακή χρήση και όχι πιστοποιητικό ενέργειας για όλα τα κτίρια.

Ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) δεσμεύεται να ενημερώσει τους ιδιοκτήτες με μια σειρά ομιλιών δραστηριοτήτων για το σχετικό θέμα.

Αντιπρόεδρος ΚΣΙΑ

Έντονη δυσαρέσκεια ιδιοκτητών για τις τελευταίες εξελίξεις που αφορούν το Ενοικιοστάσιο

Ο ΚΣΙΑ κατέθεσε τις απόψεις του στα κόμματα, στον Πρόεδρο της Επιτροπής Νομικών της Βουλής και στους βουλευτές

Την έντονη δυσαρέσκεια του για την πρόσφατη απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με την οποία μειώνεται ο συντελεστής αύξησης των ενοικίων στο 8% κάθε δύο χρόνια, από το 14% που ίσχυε μέχρι τώρα και την πρόταση για τροποποίηση του νόμου, εξέφρασε ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) στις συναντήσεις που είχε με τα κόμματα, με τον Πρόεδρο της Επιτροπής Νομικών της Βουλής κ. Ιωάνη Νικολάου και με βουλευτές.

Αντιπροσωπεία του Συνδέσμου, συναντήθηκε πρόσφατα με την ΕΔΕΚ στις 23 Ιουλίου, καθώς και με το ΔΗΣΥ και με το ΕΥΡΩΚΟ, και μεταξύ άλλων συζήτησε το θέμα του Ενοικιοστασίου, όπου ζήτησε τη στήριξη των κομμάτων για κατάργηση του απαρχαι-

ωμένου συστήματος του Ενοικιοστασίου. Επίσης, η αντιπροσωπεία του ΚΣΙΑ ενημέρωσε τα κόμματα για την απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων να καταβάλει η Πολωνική κυβέρνηση μεγάλη χρηματική αποζημίωση σε ιδιοκτήτη ακινήτου, λόγω περιορισμού του ύψους του ενοικίου του ακινήτου.

Ο ΚΣΙΑ τόνισε ότι οι ιδιοκτήτες είναι αποφασισμένοι να διεκδικήσουν τα δικαιώματά τους, γι' αυτό και ενισχύει την εκστρατεία που άρχισε για εγγραφή νέων μελών. Το ενδεχόμενο προσφυγής στο ΕΔΑΔ για την αντισυνταγματικότητα του νόμου μελετάται, ως ο αποτελεσματικότερος τρόπος επίτευξης των δικαιών των ιδιοκτητών που σήμερα ο νόμος μονομερώς παραβλέπει.



Ο πρόεδρος της ΕΔΕΚ με τον Πρόεδρο και την Αντιπρόεδρο του ΚΣΙΑ

Στα μουλωχτά τα διατάγματα για τα ενοίκια



Του Δημήτρη Ολύμπου

Ο πολυσυζητημένος περί Ενοικιοστασίου Νόμος εφαρμόζεται στον τόπο μας εδώ και πολλά χρόνια. Από το 1983 μέχρι το 2007 έγιναν 21 τροποποιήσεις. Για κάθε τροποποίηση γίνονταν συζητήσεις σε επίπεδο κυβέρνησης ή/και κοινοβουλευτικών επιτροπών της Βουλής. Τους μεν ενοικιαστές αντιπροσώπευε η οργάνωσή τους ΠΟΒΕΚ, τους δε ιδιοκτήτες ο ΚΣΙΑ (Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων).

Παρά τα συγκρουόμενα συμφέροντα, με κρατική παρέμβαση και αμοιβαίες υποχωρήσεις καταλήγαμε σε συμφωνημένες λύσεις. Ένα τέτοιο προϊόν συζητήσεων και συμβιβασμού ήταν το ανώτατο ποσοστό αύξησης στα ενοίκια, μέχρι 14% για κάθε δύο χρόνια.

Αυτό που έγινε στις 3 Μαρτίου 2009 είναι πρωτοφανές. Μας θυμίζει άλλες εποχές και άλλα καθεστώτα. Χωρίς καμιά διαβούλευση με τους ιδιοκτήτες, και για να ικανοποιηθεί το αίτημα της ΠΟΒΕΚ και μόνο, περνούν αθόρυβα από το Υπουργικό Συμβούλιο τα διατάγματα 114 και 115 (αντίγραφα επισυνάπτονται), τα οποία προνοούν μείωση του προαναφερθέντος 14% σε 8%. Στο δε διάταγμα 114 γίνεται ειδική αναφορά στις δυσπραγούσες περιοχές. Ακόμη και οι δυσπραγούντες ιδιοκτήτες, δηλαδή έχουν αγνοηθεί. Μόνο τα συμφέροντα των ενοικιαστών έχουν ληφθεί υπόψη, και με τρόπο που δεν ταιριάζει στις σημερινές αντιλήψεις.

Με όλο το σεβασμό προς τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, ο οποίος υπέγραψε τα διατάγματα, τον Υπουργό Οικονομικών που τα ζήτησε και τον Υπουργό Δικαιοσύνης που είναι ο καθ' ύλη αρμόδιος, θεωρώ ότι η απόφασή τους είναι εντελώς ετεροβαρής. Έπρεπε να ζητήσουν και τις απόψεις και της δικής μας πλευράς. Εφόσον τα τελευταία 25 χρόνια όλα γίνονταν κατόπιν διαβουλεύσεων έτσι έπρεπε να γίνει και σ' αυτή την περίπτωση.

Ζούμε και εμείς σ' αυτή τη Δημοκρατία και απαιτούμε ανάλογο σεβασμό. Σας υπενθυμίζουμε την τεράστια συνεισφορά των ιδιοκτητών στα κρατικά έσοδα, από το φόρο κεφαλαιουχικό κερδών, τα μεταβιβαστικά τέλη και άλλα, τα οποία σίγουρα είναι οι ιδιοκτήτες που επωμίζονται και όχι οι ενοικιαστές.

Μεγαλύτερη απογοήτευση αισθανθήκαμε όταν ζητήσαμε συνάντηση με τον Υπουργό Οικονομικών, αμέσως μετά τη δημοσίευση των διαταγμάτων, για να εκφράσουμε τη δυσαρέσκειά μας και να εξηγήσουμε τις θέσεις μας. Παρόλο που έχουν περάσει τρεις περίπου μήνες, καμιά απάντηση παρά τις υπενθυμίσεις.

Όταν τα ακίνητα ευημερούσαν προσέφεραν εργασία σε χιλιάδες εργαζόμενους και εκατοντάδες εκατομμύρια στα κρατικά ταμεία. Τώρα που υπάρχει κρίση χρειαζόμαστε στήριξη και όχι πτώματα κτυπήματα. Αν η κυβέρνηση θέλει να βοηθήσει τους καταστηματάρχες καλά κάνει. Όχι όμως να γίνεται αυτό σε βάρος μας.

Ταμίας ΚΣΙΑ

Έτοιμα τα νομοσχέδια για τα ακίνητα

Ετοιμάστηκαν τα νομοσχέδια που μόλις την προηγούμενη εβδομάδα ανήγγειλε ο Υπουργός Εσωτερικών κ. Συλικιώτης και αφορούν τους Νόμους Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Περί ακίνητης Ιδιοκτησίας, Περί Ειδικής Εκτέλεσης και Περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών. Πρόκειται για ουσιαστικές αλλαγές που αφορούν μεταξύ άλλων ρυθμίσεις για ατελή, πλήρη και προσωρινό τίτλο ιδιοκτησίας, σύσταση ειδικού ταμείου, σύσταση τριμελούς επιτροπής για εξέταση παρατυπιών στις οικοδομές, δυνατότητα εγγραφής επί του τίτλου επιπρόσθετων υποθηκών, αυταπάγγελτη εγγραφή οικοδομής στον τίτλο από το κτηματολόγιο, γρήγορη έκδοση πιστοποιητικού εκτέλεσης εργασιών με ευθύνη του επιβλέποντα μηχανικού κ.α. Τα 4 νομοσχέδια δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών.

Χαστούκι κατά Ενοικιοστασίου από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

Σημαντικές προεκτάσεις προσλαμβάνει πλέον το θέμα του ενοικιοστασίου μετά από απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων να καταβάλει η Πολωνική κυβέρνηση αποζημίωση σε ιδιοκτήτη ακινήτου, λόγω ελέγχου του ενοικίου.

Πιο συγκεκριμένα, το Δικαστήριο επέβαλε την αποζημίωση των 262.500 ευρώ μεταξύ της Πολωνικής κυβέρνησης και ενός ιδιοκτήτη ακινήτου για το λόγο ότι το σύστημα ελέγχου μισθώματος στην Πολωνία παραβιάζει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα 100.000 ιδιοκτητών.

Η απόφαση αυτή έχει μέγιστη

σημασία για τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, επειδή επηρεάζει τον έλεγχο ενοικίου, όχι μόνο στην ανατολική Ευρώπη. Για παράδειγμα, χιλιά-

€262.500 πληρώνει στον ιδιοκτήτη η πολωνική κυβέρνηση

δες Τσέχοι ιδιοκτήτες έχουν ήδη καταφύγει στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων για τον ίδιο λόγο. Η απόφαση αυτή επηρεάζει και την Κύπρο, η οποία τηρεί τον αναχρονιστικό

θεσμό του Ενοικιοστασίου που βλάπτει τα συμφέροντα των Ιδιοκτητών Ακινήτων.

Ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) χαιρετίζει την απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου και καλεί όλους τους ιδιοκτήτες να εγγραφούν μέλη του για να οργανωθούν όλοι μαζί στην εκστρατεία για κατάργηση του Ενοικιοστασίου, αλλά και στην προώθηση μιας παρόμοιας φύσεως υπόθεσης στα Κυπριακά Δικαστήρια. Όλοι οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να βρουν πληροφορίες για το Σύνδεσμο στην ιστοσελίδα www.ksia.org.cy, ή στο νότιο τμήμα τηλεφώνου 22-889747.

ΕΛΛΑΔΑ

Φθηνότερα και τα ενοίκια στην Αθήνα, λόγω οικονομικής κρίσης



Κάμψη στα ενοίκια, που φτάνει έως και το 25% σε κάποιες περιοχές, έχει σημειωθεί μέσα σε έναν χρόνο, αφενός λόγω του πληθωρισμού προσφερόμενων διαμερισμάτων και αφετέρου, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης.

Όπως σημειώνει η εφημερίδα Τα Νέα, η υποχώρηση είναι μεγαλύτερη στα μικρά διαμερίσματα (γκαρσονιέρες και δωάρια) σε περιοχές του κέντρου των Αθηνών με πολλά παλαιά κτίρια, ενώ τα ενοίκια των μεσαίων και μεγαλύτερων διαμερισμάτων εμφανίζουν ήπια πτώση ή σταθεροποιητικές τάσεις όχι μόνο στην πρωτεύουσα αλλά και σε άλλες μεγάλες πόλεις.

Τα χιλιάδες μικρά διαμερίσματα που κατασκεύασαν τα τελευταία χρόνια οι εργολάβοι για να καλύψουν την έλλειψη που υπήρχε σε αυτήν την κατηγορία αύξησαν υπερβολικά την προσφορά σε πολλές πόλεις, γεγονός που φάνηκε όταν ξέσπασε η κρίση. Το πρόβλημα φάνηκε ιδιαίτερα στις γειτονιές που βρίσκονται κοντά στα πανεπιστήμια, όπου πολλοί κατασκευαστές άρχισαν να γεμίζουν τις πολυκατοικίες τους με μικρά διαμερίσματα. Έτσι, εδώ και αρκετούς μήνες πολλοί ιδιοκτήτες αναγκάζονται να μειώσουν την τιμή προκειμένου να τα νοικιάσουν.

Η πτώση είναι μεγαλύτερη σε περιοχές του κέντρου των Αθηνών (Πατησίων, Κυψέλη, Πλ. Αμερικής, Εξάρχεια κ.λπ.) και ήπια εκεί όπου συγκεντρώνεται η μεγαλύτερη ζήτηση από φοιτητές, όπως Ζωγράφου, Ιλίσια, Γουδή, Καισαριανή. Είναι, ωστόσο, η πρώτη φορά τα τελευταία δέκα χρόνια που ακόμη και περιοχές στις οποίες κάθε χρόνο τα ενοίκια κάνουν limit-up φέτος γνωρίζουν ελαφρά μείωση, της τάξης του 5% σύμφωνα με τους μεσίτες. Στο μεταξύ, το φρένο στην αγορά κατοικίας αναζωπύρωσε, το πρώτο εξάμηνο του έτους, το ενδιαφέρον για ενοίκιαση ακινήτων. Γρήγορα όμως πολλοί ιδιοκτήτες αντιλήφθηκαν ότι οι ζητούμενες τιμές, στη συγκεκριμένη συγκυρία, είναι πάνω από τις δυνατότητες πολλών αγοραστών. Έτσι, προκειμένου να μη μείνουν κενά τα σπίτια, είτε δέχονται να παζαρέψουν χαμηλότερο ενοίκιο κατά 10%-15%, είτε στα ήδη μισθωμένα προχωρούν σε σιωπηρή συμφωνία με τον ενοικιαστή να μην του αυξήσουν το μίσθωμα μετά το πέρας του ενός έτους. Σε κάθε περίπτωση, οι καθοριστικοί μήνες για την πορεία της αγοράς τόσο των φοιτητικών διαμερισμάτων όσο και γενικότερα των ενοικίων θα είναι το τρίμηνο Σεπτεμβρίου - Νοεμβρίου, το πιο «ζεστό» παραδοσιακά στην αγορά κατοικίας.

ΕΥΡΩΠΗ

Πτώση άμεσων επενδύσεων σε ακίνητα



Πτώση 42% σημείωσαν οι άμεσες επενδύσεις στην ευρωπαϊκή αγορά επαγγελματικής στέγης στο πρώτο εξάμηνο του 2009, συγκριτικά με τους τελευταίους έξι μήνες του 2008, με την απουσία των αγοραστών να είναι εμφανής λόγω έλλειψης τραπεζικού δανεισμού, σύμφωνα με στοιχεία της Jones Lang LaSalle (JLL).

Οι επενδύσεις στο εξάμηνο Ιανουαρίου - Ιουνίου μειώθηκαν στα 24 δισ. ευρώ, αν και τα επίπεδα στο δεύτερο τρίμηνο ήταν αντίστοιχα με αυτά του πρώτου, γεγονός που υποδηλώνει ότι η αγορά ίσως να έχει φθάσει το κατώτατο σημείο, σύμφωνα με την εταιρεία συμβούλων σε θέματα real estate. Στέλεχος της JLL ανέφερε ότι μπορεί να υπάρξει αύξηση στον όγκο συναλλαγών στο δεύτερο εξάμηνο. Με τις αγορές χρέους όμως να εξακολουθούν να δέχονται πιέσεις, οι περισσότερες αγορές φέτος πραγματοποιήθηκαν από εύπορους ιδιώτες ή άλλους αγοραστές που διέθεταν στα χέρια τους ρευστό. Η βρετανική παραμένει η μεγαλύτερη αγορά της Ευρώπης με επενδύσεις αξίας 8 δισ. ευρώ, εκπροσωπώντας το 35% των συνολικών συναλλαγών στο πρώτο εξάμηνο του 2009. Ακολουθεί η Γερμανία με επενδύσεις αξίας 3,4 δισ. ευρώ.

ΚΟΣΜΟΣ

Σε πτωτική πορεία τα επαγγελματικά ακίνητα στις ΗΠΑ και το α' τρίμηνο



Σε ελεύθερη πώση βρίσκονται οι αξίες των επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία και καταστήματα) των ΗΠΑ, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέθεσε η IPD (International Property Databank), στην πρώτη της ανάλυση για την αγορά real estate στην απέναντι πλευρά του Ατλαντικού. Συγκεκριμένα, η έκθεση διαπιστώνει ότι οι αξίες υποχώρησαν κατά 10,5% εντός του πρώτου τριμήνου του έτους, όταν καθόλη τη διάρκεια του 2008 η μείωση είχε διαμορφωθεί σε 12,2%. Εν ολίγοις, οι ιδιοκτήτες γραφείων και καταστημάτων/εμπορικών κέντρων έχουν δει τα περιουσιακά τους στοιχεία να χάνουν 22,7% της αξίας τους (κατά μέσο όρο) από τις αρχές του 2008 και μέχρι τα τέλη Μαρτίου του 2009, δείγμα της βαθιάς κρίσης που έχει πλήξει την αγορά ακινήτων των ΗΠΑ. Όσον αφορά τις αποδόσεις αυτές εμφανίζονται μειωμένες κατά 7,4% εντός του 2008, δεδομένου ότι τα ενοίκια ενισχύθηκαν κατά 5,4%. Ωστόσο, κατά το πρώτο τρίμηνο του έτους, το μηνιαίο ενοίκιο αυξήθηκε οριακά κατά 1,4%, με αποτέλεσμα οι συνολικές αποδόσεις να σημειώσουν περαιτέρω πτώση κατά 9,2%.

Στη χειρότερη θέση το 2008 βρέθηκαν τα κτίρια γραφείων, καθώς οι αξίες μειώθηκαν κατά 12,8% και οι αποδόσεις κατά 8,2%. Ακολούθησαν τα διαμερίσματα/κατοικίες, όπου οι τιμές μειώθηκαν κατά 12,2%, τα βιομηχανικά ακίνητα με υποχώρηση της τάξεως του 11,7%, ενώ τη μικρότερη -τηρουμένων των αναλογιών- απώλεια είχαν τα εμπορικά καταστήματα με πτώση 11,4%.

Σύμφωνα με την IPD τη μεγαλύτερη μείωση αξιών κατά το 2008 κατέγραψαν τα ακίνητα στις Δυτικές Πολιτείες των ΗΠΑ, με πτώση 13%, έναντι μείωσης 12,3% των Ανατολικών Πολιτειών. Οι Πολιτείες του Νότου είδαν μειώσεις της τάξεως του 11,1%, ενώ στις Μεσοδυτικές Πολιτείες η πτώση των ακινήτων διαμορφώθηκε σε 11% τον προηγούμενο χρόνο.