

## ΘΕΜΑΤΑ



## Με επιτυχία η συζήτηση για τις εκποιήσεις και το πλαίσιο αφερεγγυότητας

- Μεγάλη επιτυχία σημείωσε η δημόσια συζήτηση για τις εκποιήσεις και το πλαίσιο αφερεγγυότητας που διοργάνωσε ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) με ομιλητές τους κ.κ. Παύλο Ιωάννου, Αλέκο Μαρκίδη, Κωνσταντίνο Κατσαρό και Γεώργιο Καροτσάκη

Λεπτομέρειες σελ. 3

## Γενική Συνέλευση Ιδιοκτητών Ακινήτων



- Ο ΚΣΙΑ συμβάλλει αποτελεσματικά στη θέσπιση των νέων νόμων για τα ακίνητα

Λεπτομέρειες σελ. 2

## Συνάντηση στα Υπ. Εσωτερικών και Οικονομικών για τη φορολογική μεταρρύθμιση



- Έγιναν λάθη στις επανεκτιμήσεις των ακινήτων ως αποτέλεσμα της πίεσης χρόνου

Λεπτομέρειες σελ. 4

## Διαβάστε

Νέος Πρόεδρος του ΚΣΙΑ  
ο κ. Γιώργος Μουσκίδης

σελ. 2

Πρόστιμο σε όσους διαφημίζουν  
πώληση ή ενοικίαση ακινήτου  
χωρίς Πιστοποιητικό Ενεργειακής  
Απόδοσης

σελ. 4

50% επιχορήγηση για  
αναβάθμιση κτιρίων

σελ. 4

## Ο ΚΣΙΑ συμβάλλει αποτελεσματικά στη θέσπιση των νέων νόμων για τα ακίνητα

**Η** παρουσία αξιωματούχων του ΚΣΙΑ στη Βουλή και στις συνεδριάσεις Επιτροπών για νομοθετικά ζητήματα ήταν εντονότερη παρά ποτέ τη χρονιά που πέρασε, σύμφωνα με τον Πρόεδρο του ΚΣΙΑ κ. Γιώργο Στροβολίδη.

Ο κ. Στροβολίδης, μιλώντας στην Ετήσια Γενική Συνέλευση του Συνδέσμου, είπε ότι ο Σύνδεσμος εδώ και χρόνια έχει προωθήσει στον εκάστοτε Υπουργό Εσωτερικών την πρότασή του για φορολογική μεταρρύθμιση και ως αποτέλεσμα αυτού είναι η απλοποίηση των φορολογιών και η υιοθέτηση σημείων της πρότασης του ΚΣΙΑ.

Αναφορικά με το θέμα του Ενοικιοστασίου, ο κ. Στροβολίδης είπε ότι αντιπροσωπεία του ΚΣΙΑ συναντήθηκε με εκπροσώπους της Τρόικας και εξέφρασε την αμετάκλητη θέση του ότι το Ενοικιοστάσιο πρέπει να καταργηθεί. Ακόμα, πρόσθεσε ότι η Διεθνής Ένωση Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI) περιμένει να ολοκληρωθούν οι μελέτες αναφορικά με τις οικονομικές επιπτώσεις



Ο τέως Πρόεδρος του ΚΣΙΑ κ. Στροβολίδης ήταν ο κύριος ομιλητής στη Γενική Συνέλευση

που προκαλεί το Ενοικιοστάσιο σε χώρες της Ευρώπης και θα λάβει τα μέτρα της.

Τέλος, ο κ. Στροβολίδης, ολοκληρώνοντας την παρουσίασή του, είπε ότι παρέλαβε ένα Σύνδεσμο με κύριο χαρακτηριστικό τη φθίνουσα πορεία και ότι τον μετέτρεψε σε ένα Σύνδεσμο με υγιείς οικονομικές καταστάσεις και ένα σοβαρό εκτόπισμα. Ο ΚΣΙΑ, πρόσθεσε, με τις προτάσεις που καταθέτει επηρεάζει τους πολιτικούς παράγοντες, προστατεύοντας τα συμφέροντα των ιδιοκτητών.

### Νέος Πρόεδρος του ΚΣΙΑ εκλέχτηκε ο κ. Γιώργος Μουσκίδης

**Μ**ετά από 8 χρόνια Προεδρίας στον ΚΣΙΑ, ο κ. Γιώργος Στροβολίδης παρέδωσε τη σκυτάλη στον κ. Γιώργο Μουσκίδη, ο οποίος εκλέχτηκε νέος Πρόεδρος παμφηφεί από τα μέλη του Συνδέσμου.

Όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου του ΚΣΙΑ, εξέφρασαν τις ευχαριστίες τους προς το Γιώργο Στροβολίδη για την προσφορά του στο Σύνδεσμο.

Μετά το πέρας των εκλογών στο Σύνδεσμο, τα μέλη του ανέφεραν μεταξύ άλλων ότι ο Γιώργος Στροβολίδης, υπήρξε ένας άξιος Πρόεδρος του Δ.Σ., ο οποίος έθεσε ψηλούς στόχους όταν παρέλαβε την Προεδρεία πριν από 8 χρόνια και κατάφερε να τους πετύχει.

Με τις άοκνες προσπάθειες και τη ακούραστη προσφορά του πέτυχε να προσδώσει μια νέα πνευρή και σοβαρή παρουσία του ΚΣΙΑ στην οικονομική κατάσταση της Κύπρου. Υπήρξε συνεργάσιμος, δίκαιος και αφοσιωμένος στο Σύνδεσμο και καθιέρωσε ένα νέο επίπεδο επικοινωνίας που το χαρακτηρίζει το ήθος, η συνεργασία και η αξιοπρέπεια.

Η προσφορά του κ. Στροβολίδη, ως εκπρόσωπος του ΚΣΙΑ από τη θέση του Επίτιμου Προέδρου θα είναι καθοριστικής σημασίας.

Τα μέλη του ΚΣΙΑ ψήφισαν το νέο Διοικητικό Συμβούλιο μετά το πέρας της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης του Συνδέσμου, το οποίο δεν χαρακτηρίζεται από μεγάλες αλλαγές.

Πιο συγκεκριμένα, οι αξιωματούχοι του Διοικητικού Συμβουλίου που ψηφίστηκαν είναι:

**Μουσκίδης Γιώργος**  
Πρόεδρος

**Στροβολίδης Γιώργος**  
Επίτιμος Πρόεδρος

**Χατζήκυριακου Λουκίας**  
Επίτιμος Πρόεδρος

**Νικολάου Σωτηριάδου Άννα**  
**Ευέλθων Αυγουστή**  
**Σταύρος Αγρότης**  
**Ντίνος Νικολαΐδης**  
Αντιπρόεδρος

**Σωτηριάδης Γιώργος**  
Γενικός Γραμματέας

#### Τα Νέα του **ΚΣΙΑ**

**Έκδοση του Συνδέσμου**  
**Ιδιοκτητών Ακινήτων Κύπρου**  
**(ΚΣΙΑ)**

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

1509 Λευκωσία  
Τηλ. 80080082

Email: ksiaCyprus@gmail.com  
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



Στιγμιότυπα από τη συζήτηση

## Μεγάλη επιτυχία σημείωσε η συζήτηση για τις εκποιήσεις και το πλαίσιο αφερεγγυότητας

**Μ**εγάλη επιτυχία σημείωσε η δημόσια συζήτηση για τις εκποιήσεις και το πλαίσιο αφερεγγυότητας που διοργάνωσε ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) με ομιλητές τους κ.κ. Παύλο Ιωάννου, Αλέκο Μαρκίδη, Κωνσταντίνο Κατσαρό και Γεώργιο Καροτσάκη.

Η δημόσια συζήτηση ξεκίνησε με χαιρετισμό του Επίτιμου Προέδρου του ΚΣΙΑ Γιώργου Στροβολίδη.

Αρχικός ομιλητής της συζήτησης ήταν ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος κ. Παύλος Ιωάννου, ο οποίος ανέλυσε το ρόλο του Επιτρόπου για να βοηθήσει το δανειζόμενο πολίτη.

Ο κ. Ιωάννου εξήγησε ότι ο δανειζόμενος μπορεί να ζητήσει συμβουλές από τον Επίτροπο για τις συζητήσεις ή για το διακανονισμό που θα έχει με την τράπεζα. Υπάρχει περίπτωση ο δανειζόμενος να θελήσει να διορίσει ένα άτομο αρμόδιο (π.χ. λογιστή ή δικηγόρο) ως σύμβουλό του ο οποίος να παρευρίσκεται ή να συμμετέχει στις συζητήσεις με την τράπεζα.

Σε άλλη περίπτωση, συνέχισε ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος, αν ο δανειζόμενος χρειάζεται έναν εγκεκριμένο Διαμεσολαβητή, τότε ο Επίτροπος θα διορίσει το αρμόδιο άτομο, η αμοιβή του οποίου δεν θα ξεπερνά τα €100 από το δανειζόμενο και €100 από την τράπεζα.

Στη συνέχεια, ο δικηγόρος κ. Μαρκίδης, έκανε μια ανάλυση των προβλημάτων που προκύπτουν από ασάφειες και ασυμφωνίες στους Νόμους που

ψηφιστήκαν για το συγκεκριμένο θέμα.

Ο κ. Μαρκίδης έκανε εκτενή αναφορά στο Νόμο που προϋπήρχε αναφορικά με τις εκποιήσεις, τον οποίο είχε τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει το Κτηματολόγιο και οι επηρεαζόμενοι αλλά και πάλι η διαδικασία έπαιρνε περίπου 10 χρόνια και πρόσθεσε ότι και με την ψήφιση των νέων νόμων πάλι η διαδικασία θα χρειάζεται περίπου 10 χρόνια για να ολοκληρωθεί.

Ο κ. Μαρκίδης αναφέρθηκε και στο θέμα της αξίας του ακινήτου για σκοπούς εκποίησης κι είπε ότι βάσει του Νόμου επιτρέπεται να γίνει η εκποίηση αρχικά στο 80% της εκτιμημένης αξίας. Αν μετά την περίοδο 3 μηνών δεν επιτευχθεί πώληση του ακινήτου, τότε μπορεί να εκποιηθεί σε οποιαδήποτε τιμή.

Ο κ. Κωνσταντίνος Κατσαρός, δικηγόρος, αναφέρθηκε στο Διάταγμα απαλλαγής χρεών. Το Διάταγμα, σύμφωνα με τον κ. Κατσαρό, χρειάζεται να εκδοθεί από το δικαστήριο και αφορά χρέη καρτών, υπεραναλήψεις και μη εγγυημένα δάνεια μέχρι €25,000. Το Διάταγμα αυτό μπορεί να το ζητήσει ο οφειλέτης από την Υπηρεσία Αφερεγγυότητας εφόσον τα εισοδήματά του δεν ξεπερνούν τα €200 καθαρά.

Ακολούθως, ο κ. Κατσαρός αναφέρθηκε στο Νόμο για τα Προσωπικά Σχέδια Αποπληρωμής (ΠΣΑ), τα οποία μπορούν να γίνουν συναινετικά και να διαρκέσουν μόνο 5 χρόνια. Υπάρχουν και τα μη συναινετικά Σχέδια Αποπληρωμής, συνέχισε, στα οποία εμπίπτει ένα μεγάλο μέρος των δανείων.

Ο τελευταίος ομιλητής, ο κ. Καροτσάκης, Προϊστάμενος της Υπηρεσίας Αφερεγγυότητας και Κλάδου Πτωχεύσεων και Εκκαθαρίσεων Εταιρειών, εξέφρασε την πεποίθηση ότι το Πλαίσιο θα πετύχει.

Η πολυπλοκότητα του μοντέλου με τους 6 Νόμους, είπε ο κ. Καροτσάκης, δεν μπορούσε να αποφευχθεί για την Κύπρο καθότι ο τρόπος με τον οποίο μέχρι σήμερα δίνονταν τα δάνεια, δηλαδή με εγγυήσεις προσωπικές, με υποθήκη ακινήτων και όχι με την εξάρτηση της αποπληρωμής από τη δυνατότητα εισροών του δανειολήπτη, είναι μοναδικός ανά το παγκόσμιο.

Κατόπιν, αναφέρθηκε στο Νόμο περί Πτωχεύσεων που μέσα στο Πλαίσιο Αφερεγγυότητας έγινε πιο αποτελεσματικός, έτσι ώστε τώρα να μπορεί ο οφειλέτης να κάνει χρήση των προσωπικών του περιουσιακών στοιχείων.

Επίσης, συμπλήρωσε ο κ. Καροτσάκης, μέσα στο Πλαίσιο Αφερεγγυότητας έγινε πιο αποτελεσματικός ο Νόμος Περί Εταιρειών, έτσι ώστε να βοηθηθούν οι εταιρείες που έχουν τη δυνατότητα και θέλουν να παραμείνουν βιώσιμες.

Η συζήτηση ολοκληρώθηκε με τη διαπίστωση του προβλήματος ότι άλλη είναι η αξία του ακινήτου την ώρα που γίνεται η εκτίμηση κι άλλη την ώρα που θα γίνει η εκποίηση.

Η εκδήλωση ολοκληρώθηκε ύστερα από τρεις ώρες περίπου με δεκάδες ερωτήσεις από τους παρευρισκόμενους.

### 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 :**

**P.O.Box 26668, 1646 Λευκωσία**

**Τηλ: 80080082, Email: ksiacyprus@gmail.com**

## Συνάντηση στα Υπ. Εσωτερικών και Οικονομικών για τη φορολογική μεταρρύθμιση

**Α**ντιπροσωπεία του ΚΣΙΑ συναντήθηκε με τον Υπουργό Εσωτερικών κ. Χάσιμο και με τον κ Γιώργο Παυτελή, Επικεφαλής της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών και Θεμάτων Ευρωπαϊκής Ένωσης στο Υπουργείο Οικονομικών. Θέμα και των δύο συναντήσεων ήταν προτεινόμενη φορολογική μεταρρύθμιση των ακινήτων.

Ο Υπουργός Εσωτερικών στη συνάντηση είπε ότι τα βασικά προβλήματα εντοπίζονται στις εκτιμήσεις ακινήτων στις ορεινές περιοχές όπου οι αξίες είναι υπερβολικές.

Λάθη έγιναν, σύμφωνα με τον Υπουργό, για τεμάχια γης τα οποία εμπίπτουν σε παραπάνω από μια πολεοδομικές ζώνες και για ακίνητα που έχουν ανώμαλο έδαφος με μεγάλη κλίση ή κατωφέρεια.

Σε περίπτωση που ο πολίτης ενίσταται στην εκτίμηση της αξίας του ακινήτου του, ο Υπουργός ανέφερε ότι ο πολίτης δεν είναι αναγκασμένος δια νόμου να προβεί σε διορισμό ιδιώτη εκτιμητή, αλλά το κτηματολόγιο μπορεί να το πράξει σε περιπτώσεις που πραγματικά κρίνεται αναγκαίο.

Ο πολίτης μπορεί να παρουσιάσει τα στοιχεία που έχει και τους λόγους της ένστασης του χωρίς τη χρήση εκτιμητή. Έτσι τα έξοδα που θα υποστεί είναι λιγότερα

Ο ΚΣΙΑ από την πλευρά του εισηγήθηκε όπως υπάρξει νέα παράταση για υποβολή ενστάσεων κι ακόμα ζήτησε τη μείωση των εξόδων που πρέπει να καταβάλει ο ιδιοκτήτης σε περίπτωση ένστασης.

Με τη συμβολή του ΚΣΙΑ, εξασφαλίστηκε η παράταση της ένστασης μέχρι τις 31/12/15, ενώ ακόμα αναμένεται απάντηση για τη μείωση των εξόδων σε περίπτωση της ένστασης.

Στη συνάντηση στο Υπουργείο Οικονομικών ήταν παρόντες οι κ.κ. Γιώργος Μουσκίδης (Πρόεδρος ΚΣΙΑ), Γιώργος Στροβολίδης (Επίτιμος Πρόεδρος), Σταύρος Αγρότης (Αντιπρόεδρος) και η κα Χρύση Χρυσσοστόμου (Εκτελεστικός Λειτουργός) οι οποίοι εξέθεσαν τις φορολογικές προτάσεις του Συνδέσμου.

Μετά από μια εποικοδομητική συζήτηση, τα δύο μέρη συμφώνησαν να διατηρήσουν επικοινωνία επί του θέματος.

## Πρόστιμο σε όσους διαφημίζουν πώληση ή ενοικίαση ακινήτου χωρίς Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης

**Π**ρόστιμο σε όσους διαφημίζουν πώληση ή ενοικίαση ακινήτου χωρίς Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, αφού η νομοθεσία προνοεί ότι όλες οι διαφημίσεις προς την προώθηση της πώλησης ή ενοικίασης ακινήτου, πρέπει να αναγράφουν την κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

Τα ακίνητα που προσφέρονται προς πώληση ή προς ενοικίαση πρέπει να συνοδεύονται από το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), το οποίο ο ιδιοκτήτης πρέπει να

παρουσιάζει στον ενοικιαστή ή αγοραστή πριν την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

Το συγκεκριμένο πιστοποιητικό εκδίδεται από το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, μετά από την υποβολή μελέτης εγκεκριμένου μελετητή μέλους του ΕΤΕΚ. Το κόστος έκδοσης του εν λόγω πιστοποιητικού κυμαίνεται γύρω στα δυο ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο

Το πιστοποιητικό αυτό είναι διάρκειας δέκα χρόνων, ανεξαρτήτως σε ποια κατηγορία

βρίσκεται ένα ακίνητο, και δεν εμποδίζει την πώληση ή ενοικίαση του.

Η νομοθεσία περί ρύθμισης της ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων ψηφίστηκε το 2006, με μεταγενέστερες τροποποιήσεις και με ημερομηνία ισχύος από την 1/1/2010. Η υπηρεσία του αρμόδιου υπουργείου που ασχολείται με το θέμα, επέλεξε τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή να ασκήσει έλεγχο και να απαιτήσει εφαρμογή της νομοθεσίας, πέντε χρόνια δηλαδή μετά την ημερομηνία που καθορίστηκε για την εφαρμογή της.

## Έφυγε ο Πάμπης Παντζαρής

**Ε**να από τα παλαιότερα μέλη του Συνδέσμου και μέλος του Συμβουλίου ο κ Πάμπης Παντζαρίης, δεν βρίσκεται πια στη ζωή, αφού απεβίωσε σε ηλικία 91 χρόνων.

Ο κ Παντζαρίης ήταν ένα δραστήριο μέλος του Συνδέσμου και υπηρέτησε το Σύνδεσμο από τη θέση του Ταμία. Κηδεύτηκε στις 16/6/2015 από την εκκλησία των Αγίων Ομολογητών.

Τον ΚΣΙΑ εκπροσώπησε ο επίτιμος Πρόεδρος κ Γιώργος Στροβολίδης, και κατέθεσε στεφάνι εκ μέρους του Συνδέσμου.

## 50% επιχορήγηση για αναβάθμιση κτιρίων

**Ε**πιχορήγηση 50% για αναβάθμιση κτιρίων παρέχεται στην Κύπρο από Ευρωπαϊκά κονδύλια, μέσω της Υπηρεσίας Ενέργειας του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.

Οι επιχορηγήσεις αφορούν:

Α) Ολοκληρωμένη ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων για επίτευξη ενεργειακής κατηγορίας τουλάχιστον β στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) ή για εξοικονόμηση ενέργειας τουλάχιστον 40% σε σχέση με τη συνολική

κατανάλωση ενέργειας του κτιρίου πριν την αναβάθμιση.

Β) Ολοκληρωμένη ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων για να γίνουν κτίρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

Το ποσοστό της δημόσιας χρηματοδότησης θα είναι 50% επί του συνολικού εγκεκριμένου προϋπολογισμού της πρότασης. Το μέγιστο ποσό κορηγίας είναι €200,000. Ο μέγιστος χρόνος για υλοποίηση της επένδυσης είναι 12 μήνες.