

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (ΚΕΦ.224)

ΜΕΡΟΣ VI - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

36. Κατά την πρώτη γενική συνέλευση οι κύριοι ορίζουν τον αριθμό των προσώπων που θα αποτελούν τη Διαχειριστική Επιτροπή, τα οποία δεν μπορεί να υπερβαίνουν τα πέντε, και εκλέγουν το πρόσωπο ή τα πρόσωπα που αποτελούν τη Διαχειριστική Επιτροπή.

37. Αν τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής είναι περισσότερα από ένα, εκλέγεται ταμίας. Αν τα μέλη δεν υπερβαίνουν τα δύο, αυτά πρέπει να είναι κύριοι μονάδων.

38. Αν διορίστηκε προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει του άρθρου 38ΚΓ του Νόμου, η θητεία της θα λήγει την ημερομηνία της πρώτης γενικής συνέλευσης.

39. Γενική συνέλευση μπορεί να μεταβάλει τον αριθμό των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής που ορίστηκε δυνάμει των Κανονισμών αυτών ή να τον συμπληρώσει με εκλογή νέων μελών, αν για οποιοδήποτε λόγο μειώθηκε ο αριθμός των μελών της:

Νοείται ότι, αν ο αριθμός των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής μειωθεί κάτω από τον αριθμό που ορίστηκε σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς, τα εναπομείναντα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής οφείλουν να συγκαλέσουν σε δέκα ημέρες έκτακτη γενική συνέλευση για την εκλογή νέων μελών.

40. Η θητεία της Διαχειριστικής Επιτροπής, περιλαμβανόμενης της θητείας των μελών που έχουν εκλεγεί δυνάμει του Κανονισμού 38, διαρκεί μέχρι την εκλογή της νέας Διαχειριστικής Επιτροπής στην αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση:

Νοείται ότι οι κύριοι, με απόφαση τους που λαμβάνεται σε γενική συνέλευση, μπορούν οποτεδήποτε να τερματίσουν τη θητεία οποιουδήποτε μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής και να το αντικαταστήσουν με άλλο πρόσωπο.

41. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής μπορούν να επανεκλεγούν.

42. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής, αν υπερβαίνουν τα δύο, εκλέγουν μεταξύ τους ένα από αυτά Πρόεδρο. Αν τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής υπερβαίνουν τα δύο, οι αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία. Αν οι ψήφοι υπέρ μιας συγκεκριμένης πρότασης είναι όσες και οι κατά, η απόφαση θεωρείται ότι απορρίφθηκε.

43. Η Διαχειριστική Επιτροπή ασκεί όλες τις εξουσίες και εκτελεί όλα τα καθήκοντα που καθορίζονται στο Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς και οποιεσδήποτε άλλες εξουσίες ή καθήκοντα που της αναθέτουν ή της επιβάλλουν οι κύριοι σε γενική συνέλευση.

44. Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να εργοδοτεί πρόσωπα ή αντιπροσώπους και να καταβάλλει σ' αυτούς εύλογη αμοιβή, όπως θα κρίνει αναγκαίο.

45. Η Διαχειριστική Επιτροπή τηρεί καταστάσεις εσόδων και εξόδων και τις υποβάλλει προς έγκριση με όλες τις σχετικές αποδείξεις και στοιχεία στην τακτική γενική συνέλευση.

46. Κάθε κύριος μπορεί σε εύλογο χρόνο να επιθεωρεί τις καταστάσεις εσόδων και εξόδων και τις σχετικές αποδείξεις και στοιχεία.

47. Το οικονομικό έτος σε σχέση με κοινόκτητη οικοδομή αρχίζει την πρώτη ημέρα του Ιανουαρίου και λήγει την τριακοστή πρώτη ημέρα του Δεκεμβρίου κάθε χρόνου:

Νοείται ότι το πρώτο οικονομικό έτος αρχίζει την ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο και λήγει την τριακοστή ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου:

Νοείται περαιτέρω ότι, αν η ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο είναι μετά την 30ή Ιουνίου, το πρώτο οικονομικό έτος λήγει την τριακοστή πρώτη του Δεκεμβρίου του αμέσως επόμενου της εγγραφής χρόνου.

Διαχειριστική Επιτροπή κοινόκτητων οικοδομών

38ΚΒ. Κάθε κοινόκτητη οικοδομή πρέπει να έχει Διαχειριστική Επιτροπή για τη ρύθμιση και διαχείριση των υποθέσεων της. Η Διαχειριστική Επιτροπή συνίσταται και ενεργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους αυτού και των Κανονισμών.

- [ΚΕΦ.224](#)

Πρώτη Διαχειριστική Επιτροπή

38ΚΓ.-(1) Αφού εγγραφεί μια κοινόκτητη οικοδομή στο Κτηματικό Μητρώο, ο Διευθυντής οφείλει αν το ζητήσουν οι κύριοι των μονάδων που έκαναν αίτηση για εγγραφή, να διορίσει γραπτώς προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή του υποστατικού, μέχρι να συσταθεί η πρώτη Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει των Κανονισμών. Η σύνθεση της προσωρινής Διαχειριστικής Επιτροπής θα ανταποκρίνεται στη σύσταση των κυρίων των μονάδων που έκαναν αίτηση για

εγγραφή. Αν δεν υπάρχει τέτοια σύσταση, ο Διευθυντής, κατά τη διακριτική του εξουσία, θα διορίζει Διαχειριστική Επιτροπή από τους κυρίους των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής ή, αν αυτό δεν είναι εφικτό, από άλλα πρόσωπα, στη δεύτερη περίπτωση μπορεί να ορίσει αμοιβή γι' αυτό.

(2) Διαχειριστική Επιτροπή που διορίζεται δυνάμει του εδαφίου (1) θα λογίζεται για κάθε σκοπό Διαχειριστική Επιτροπή που συστάθηκε δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού και των Κανονισμών.

(3) Η θητεία Διαχειριστικής Επιτροπής που διορίζεται δυνάμει του εδαφίου (1) λήγει την ημέρα που ορίζεται από τους Κανονισμούς.

- [ΚΕΦ.224](#)

Διαδικασία σε περίπτωση ανυπαρξίας Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΔ.-(1) Αν δεν συστάθηκε Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών ή αν η Διαχειριστική Επιτροπή σταμάτησε να λειτουργεί, ο Διευθυντής μπορεί να διορίσει Διαχειριστική Επιτροπή της κοινόκτητης οικοδομής και θα εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, για το διορισμό, τον ορισμό αμοιβής και τη νομική της υπόσταση, οι διατάξεις του άρθρου 38ΚΓ.

(2) Όταν οι Κανονισμοί προνοούν για εκλογή της Διαχειριστικής Επιτροπής από τη γενική συνέλευση, ο Διευθυντής δεν θα ασκεί τις εξουσίες που του παρέχει το εδάφιο (1), εκτός αν συγκαλέσει γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων για την εκλογή Διαχειριστικής Επιτροπής και η συνέλευση αυτή δεν εκλέξει Διαχειριστική Επιτροπή ή αν ικανοποιηθεί ότι κάτω από τις περιστάσεις δεν είναι εφικτή η σύγκληση γενικής συνέλευσης.

- [ΚΕΦ.224](#)

Αμοιβή Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΕ. Η οριζόμενη από το Διευθυντή αμοιβή της Διαχειριστικής Επιτροπής που διορίζεται δυνάμει του άρθρου 38ΚΓ ή του άρθρου 38ΚΔ θα αποτελεί δαπάνη για την κάλυψη της οποίας οι κύριοι των μονάδων οφείλουν να συνεισφέρουν δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ.

- [ΚΕΦ.224](#)

Αρμοδιότητες Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΣΤ.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή θα ενεργεί από μέρους και για λογαριασμό των κυρίων των μονάδων, θα είναι υπεύνη για την επιβολή των Κανονισμών, θα έχει τις εξουσίες και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από ή δυνάμει του

Μέρους αυτού ή των Κανονισμών και θα ασκεί τις εξουσίες και θα εκτελεί τα καθήκοντα που καθορίζονται από ή δυνάμει αυτών.

(2) Χωρίς να επηρεάζεται η γενικότητα του εδαφίου (1), η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί-

(α) Να ενάγει και ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή την κοινόκτητη οικοδομή.

(β) να ενάγει για και σε σχέση με οποιεσδήποτε ζημιές ή βλάβες που προκλήθηκαν στην κοινόκτητη ιδιοκτησία από οποιοδήποτε πρόσωπο, ανεξάρτητα από το αν το πρόσωπο αυτό είναι κύριος μονάδας ή όχι.

(γ) να συνάπτει συμβάσεις σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά τη συντήρηση και διαχείριση της κοινόκτητης οικοδομής.

(δ) να ενάγει και ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου αυτού ή των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Καθήκοντα Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΖ.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει, μεταξύ άλλων υποχρέωση-

(α) Να ελέγχει, λειτουργεί, διαχειρίζεται και διευθύνει την κοινόκτητη ιδιοκτησία και να προβαίνει σε κάθε πράξη που είναι αναγκαία για την επιβολή των Κανονισμών και τον έλεγχο, λειτουργία, διαχείριση και διεύθυνση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για τη διασφάλιση των υπηρεσιών που καθορίζονται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών .

(β) να διατηρεί σε καλή κατάσταση και λειτουργικότητα και να συντηρεί την κοινόκτητη ιδιοκτησία και τέτοια άλλα τμήματα της κοινόκτητης οικοδομής και των βελτιώσεων συστατικών και προσαρτημάτων, όπως θα ανατεθεί σ' αυτή από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών .

(γ) να εκτελεί τα καθήκοντα που επιβάλλονται σ' αυτή από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών .

(δ) να συγκαλεί γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων τουλάχιστο μια φορά το χρόνο και κάθε άλλη συνέλευση που καθορίζεται από το Μέρος αυτό ή τους Κανονισμούς .

(ε) να συμμορφώνεται σε κάθε ειδοποίηση, διαταγή ή άλλη απόφαση οποιουδήποτε αρμόδιου διοικητικού οργάνου, αρχής ή προσώπου αναφορικά με την κοινόκτητη ιδιοκτησία ·

(στ) να συνάπτει οποιαδήποτε ασφάλιση που καθορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών ·

(ζ) να καταβάλλει ασφάλιστρα αναφορικά με οποιαδήποτε ασφάλιση που συνήψε ·

(η) να διαθέτει τα χρήματα της ασφάλισης που εισέπραξε, όπως καθορίζονται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών.

(2) Για τη σύναψη οποιασδήποτε ασφάλισης δυνάμει του εδαφίου 2 του άρθρου 381B η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλιστέο συμφέρον στην αξία αντικατάστασης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και τη σύναψη οποιασδήποτε ασφάλισης που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλιστέο συμφέρον στο αντικείμενο που ασφαρίζεται.

(3) Καμιά ασφάλιση που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού και συνάπτεται από τη Διαχειριστική Επιτροπή σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή δεν υπόκειται σε συμψηφισμό με οποιαδήποτε άλλη ασφάλιση, εκτός από ασφάλιση που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών σε σχέση με την ίδια οικοδομή.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εξουσίες της Διαχειριστικής Επιτροπής

38KH.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μεταξύ άλλων, έχει εξουσία-

(α) Να ιδρύει και να διατηρεί ταμείο που κατά την κρίση της είναι επαρκές και που μπορεί να χρησιμοποιεί-

(i) Για τα έξοδα διαχείρισης και για τον έλεγχο, τη λειτουργία, διεύθυνση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για την πληρωμή ασφαλίσεων · και

(ii) για την εκτέλεση ή εκπλήρωση οποιασδήποτε αρμοδιότητας, καθήκοντος ή υποχρέωσης της ·

(β) να καθορίζει από καιρό σε καιρό τα ποσά που πρέπει να εισπράττονται για τους σκοπούς που αναφέρονται στην παράγραφο (α) και το χρόνο και τον τρόπο καταβολής του ποσού που πρέπει να καταβληθεί δυνάμει του άρθρου 381Α από κάθε κύριο μονάδας·

(γ) να εισπράττει τα καθορισμένα με τον τρόπο αυτό ποσά με την επιβολή συνεισφοράς στους κυρίους των μονάδων δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ·

(δ) να ανακτά με αγωγή από τον κύριο μονάδας οποιοδήποτε ποσό χρημάτων που δαπανήθηκε από τη Διαχειριστική Επιτροπή για επιδιορθώσεις ή εργασίες που έγιναν από αυτή ή κατά την κρίση της με σκοπό τη συμμόρφωση σε οποιαδήποτε ειδοποίηση διαταγή αρμόδιου διοικητικού οργάνου, αρχής ή προσώπου σε σχέση με τμήμα της οικοδομής που περιλαμβάνει τη μονάδα του κυρίου αυτού.

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (3) κάθε συνεισφορά που επιβάλλεται όπως προβλέπεται στο εδάφιο (1) μπορεί να απαιτηθεί και πρέπει να καταβληθεί μετά τη λήψη της σχετικής απόφασης και η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί με αγωγή να ανακτήσει τη συνεισφορά από τον κύριο της μονάδας κατά το χρόνο της λήψης της απόφασης και από τον κύριο της μονάδας κατά το χρόνο της έγερσης της αγωγής, αφού και οι δύο ευθύνονται από κοινού και χωριστά.

(3) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μετά από αίτηση κυρίου μονάδας ή οποιουδήποτε προσώπου εξουσιοδοτημένου γραπτά από αυτόν θα πιστοποιεί-

(α) Το ποσό της συνεισφοράς του κυρίου της μονάδας·

(β) τον τρόπο καταβολής της συνεισφοράς · και

(γ) το ποσό της συνεισφοράς που καταβλήθηκε από τον κύριο της μονάδας.

Η πιστοποίηση θα αποτελεί εκ πρώτης όψεως απόδειξη για τα ζητήματα που πιστοποιούνται σε αυτή προς όφελος κάθε προσώπου που συναλλάσσεται με τον κύριο αυτό.