

Πρόταση Σχεδίου Νόμου για την Αποκατάσταση, Εκσυγχρονισμό και την Επανάχρηση Εγκαταλελειμμένων, Κενών και Άγνωστων Ιδιοκτήτων Κτηρίων

(Έκδοση 2η)

Νικόλαος Τριανταφυλλόπουλος

Επίκουρος Καθηγητής, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Πεδίο Άρεως, 38334 Βόλος,

e-mail: ntriant@uth.gr

Θεοδώρα Ξυθάλη

Δικηγόρος, MSc

e-mail: dxythali@gmail.com

Περίληψη

Βασικός στόχος του προτεινόμενου σχεδίου νόμου, είναι η πρόκληση δημόσιας συζήτησης σχετικά με θέματα διαχείρισης ακινήτων, που συνήθως καθιστούν δύσκολες - ή αναιρούν - πρωτοβουλίες αστικής ανάπτυξης και αναγέννησης που αγγίζουν τον ιδιωτικό χώρο. Τα θέματα αυτά αφορούν την αποκατάσταση και επανάχρηση των κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων. Με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου: α) δίδεται η δυνατότητα σε δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς να αναλαμβάνουν πρωτοβουλίες για την αποκατάσταση, εκσυγχρονισμό και διαχείριση των κτηρίων, β) προωθείται η διαδικασία της αστικής αναγέννησης, καθιστώντας δυνατές τις επεμβάσεις σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, αυτοτελή κτήρια και ομάδες κτηρίων, δηλαδή επεμβάσεις στο επίπεδο του κτηρίου, εντός μιας ευρύτερης περιοχής παρεμβάσεων, γ) αντιμετωπίζεται το θέμα της παρέμβασης σε κτήρια με καθεστώς συνιδιοκτησίας, που σήμερα είναι εξαιρετικά δύσκολη και χρονοβόρα, δ) καθίσταται δυνατή η χρήση νέων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και η εφαρμογή διαφόρων κατηγοριών κινήτρων σε επιλεγόμενες αστικές περιοχές με έντονα προβλήματα υποβάθμισης του κτηριακού αποθέματός τους και έντονων κοινωνικών και οικονομικών προβλημάτων, ε) διευκολύνεται η απορρόφηση και χρήση ευρωπαϊκών πόρων για βιώσιμες επενδύσεις στον αστικό χώρο, και στ) δίδεται η δυνατότητα πιλοποίησης των ακινήτων με καθεστώς συνιδιοκτησίας.

Λέξεις κλειδιά: Διαχείριση Ακινήτων, Αστικές Αναπλάσεις, Επανάχρηση Ακινήτων, Κενά και Εγκαταλελειμμένα Κτήρια.

Οκτώβριος 2016

Η αναγκαιότητα δημιουργίας νέου θεσμικού πλαισίου

Υποβαθμισμένες αστικές περιοχές απαντώνται ακόμη και σε μεγάλες και ευημερούσες πόλεις. Τα αίτια της παραπάνω κατάστασης διαφέρουν από χώρα σε χώρα και από πόλη σε πόλη. Σύμφυτη με την υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος είναι και η απομάκρυνση/μετακίνηση πληθυσμού και επιχειρήσεων, η εγκατάλειψη χώρων και κτιρίων, η δημιουργία γκέτο εθνολογικού, κοινωνικού ή θρησκευτικού χαρακτήρα, η περιθωριοποίηση και η αύξηση της εγκληματικότητας, η πτώση των αξιών των ακινήτων, κλπ. Βασικό στοιχείο της υποβάθμισης αστικών περιοχών αποτελεί η υποβάθμιση του κτηριακού αποθέματός τους.

Οι αρνητικές επιπτώσεις από την εγκατάλειψη κτηρίων στις πόλεις καταγράφονται στη διεθνή βιβλιογραφία από όλους τους ενασχολούμενους με προβλήματα των αστικών κέντρων και περιβαλλοντικά ζητήματα, αλλά και την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υποβάθμιση τμημάτων των ελληνικών πόλεων, ιδιαίτερα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης έχει ενταθεί από τη μακροχρόνια οικονομική κρίση. Όμως η οικονομική κρίση δε θα ξεπερασθεί χωρίς την αναβάθμιση και αξιοποίηση για παραγωγικούς σκοπούς όλων των διαθέσιμων πόρων. Τέτοιος πόρος είναι το κτηριακό απόθεμα, τα κελύφη, που μπορούν να στεγάσουν επιχειρήσεις και κατοίκους, και να δώσουν ζωή στις πόλεις.

Η υιοθέτηση μιας πολιτικής παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση της κατάστασης ή, τουλάχιστον ενός προγράμματος, που θα επιτρέψει την έστω και μερική, πιλοτική, αναβάθμιση των κτιρίων, προς όφελος της κοινωνίας, της οικονομίας, και της πόλης γενικότερα, είναι επιβεβλημένη. Στη σημερινή συγκυρία, περισσότερο παρά ποτέ άλλοτε, υπάρχει ανάγκη θεσμοθέτησης και εφαρμογής εκείνων των μέτρων, που θα δράσουν καταλυτικά στη στήριξη και αναζωογόνηση υποβαθμισμένων περιοχών των ελληνικών πόλεων, θα διευκολύνουν την εφαρμογή κοινωνικών πολιτικών στέγασης ευάλωτων κοινωνικών ομάδων, στη δημιουργία θέσεων εργασίας, και θα προκαλέσουν την κινητοποίηση του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα για την αξιοποίηση μεγάλου μέρους του κτηριακού αποθέματος που έχει καταστεί ανενεργό και προκαλεί την υποβάθμιση μεγάλων, αλλά και μικρότερων περιοχών πόλεων.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος του μεγάλου αριθμού των κενών και εγκαταλελειμμένων παλαιών κτηρίων που παρατηρούνται στις ελληνικές πόλεις, αλλά και σε παραδοσιακούς οικισμούς, είναι αναγκαία η ενεργοποίηση των δημοτικών και δημόσιων αρχών, αλλά και του ιδιωτικού τομέα. Για να επιτευχθεί αυτό, όσο βέβαια είναι δυνατό, δεδομένων των γενικότερων προβλημάτων της χώρας και των πόλεων, κρίθηκε αναγκαία η επεξεργασία ενός ευέλικτου και σαφούς θεσμικού πλαισίου, το οποίο θα επιτρέψει την αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων πόρων με αποδεκτά κοινωνικό τρόπο.

Ένα εργαλείο για την υλοποίηση αστικών αναπλάσεων

Απαιτείται ένα νέο θεσμικό εργαλείο για την υλοποίηση αστικών αναπλάσεων. Ο ισχύων Ν. 2508/1997 (Κεφ. Β) αντιμετωπίζει το θέμα των αστικών αναπλάσεων σε επίπεδο χωρικής ενότητας, και προσπαθεί να ρυθμίσει κανονιστικά το οποιοδήποτε σχεδόν θέμα, πράγμα μάλλον αδύνατο. Περαιτέρω, δεν αντιμετωπίζει ικανοποιητικά τις οικονομικές διαστάσεις των αναπλάσεων και ιδιαίτερα τη χρηματοδότησή τους, ή έστω, δεν είναι σε θέση να υποστηρίξει σύγχρονες μεθόδους χρηματοδότησης.

Ήδη από τη δεκαετία του 1980 έχουν θεσμοθετηθεί οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) και οι Ζώνες Ειδικών Ενισχύσεων (ΖΕΕ) που θα μπορούσαν να θεωρηθούν εργαλεία αστικής ανάπλασης, αποτελεσματικά σε κάποιες περιπτώσεις. Εντούτοις δεν έχουν εκδοθεί ποτέ τα σχετικά εφαρμοστικά διατάγματα, με αποτέλεσμα να μην έχουν ποτέ λειτουργήσει, αν και έχουν θεσμοθετηθεί σε πολλά Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Το σχέδιο νόμου που προτείνεται, εντάσσεται στην εξής θεώρηση: οι αστικές αναπλάσεις αποτελούν τις δυσκολότερες πολεοδομικά παρεμβάσεις, αφού κατά κανόνα καλούνται να επέμβουν σε ήδη δομημένες και προβληματικές περιοχές. Οι στόχοι τους είναι πολλοί και ποικίλουν, το ίδιο και οι συμμετέχοντες. Νομοθετικά, είναι μάλλον απίθανο να προβλεφθούν και να ρυθμισθούν όλες οι περιπτώσεις που μπορούν να απαντηθούν στο πεδίο. Ως εκ τούτου, θεωρούμε ότι απαιτείται η επεξεργασία ενός νέου θεσμικού πλαισίου, το οποίο θα είναι *ευέλικτο*, και θα δημιουργεί ακριβώς ένα πλαίσιο - και όχι ένα πλαίσιο υποχρεωτικών διαδικασιών και δράσεων - για την ενεργοποίηση και συνεργασία του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα¹. Το πλαίσιο αυτό για να λειτουργήσει αποτελεσματικά θα πρέπει να υποστηρίζεται από επιμέρους νομοθετήματα, που θα επιλύουν αυτόνομα ειδικά θέματα, και θα έχουν ίσως πολλαπλές εφαρμογές, και εκτός των περιπτώσεων αναπλάσεων.

Με βάση την παραπάνω λογική, το προτεινόμενο σχέδιο νόμου θεωρούμε ότι αποτελεί ένα «εργαλείο» για την υλοποίηση αστικών αναπλάσεων, εστιασμένο στο κυτταρικό συστατικό του χώρου: την ιδιοκτησία. Η παρέμβαση στην ιδιοκτησία, ιδιαίτερα στην ιδιωτική, είναι ένα από τα περισσότερο σοβαρά και ακανθώδη θέματα που πρέπει να αντιμετωπισθούν σε προγράμματα αστικών αναπλάσεων. Εκτός από την αποκατάσταση και επανάχρηση των παλαιών και απαξιωμένων κτηρίων και ιδιοκτησιών, το νομοσχέδιο επιτρέπει την ταυτόχρονη εφαρμογή και πλαισίου μέτρων, στα πλαίσια ενός Προγράμματος αστικών παρεμβάσεων [βλ. κεφ. Β, περί Ζωνών Ειδικών Κτηριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΚΠΑ)]. Τα πρόσθετα αυτά μέτρα που θα μπορούν να απευθύνονται στους χρήστες των κτηρίων, στους χρήστες του χώρου, και τα οποία

¹ Τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) του Ν. 2742/1999, που ενεργοποιήθηκαν μόλις το 2012 αποτελούν μια περίπτωση ευέλικτων και ολοκληρωμένων προγραμμάτων αστικής αναγέννησης και ανάπλασης.

μπορούν να είναι κίνητρα πολεοδομικά, οικονομικά και κοινωνικά, και θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αστική αναζωογόνηση.

Τέλος σημειώνεται ότι, ανάλογα με τις προθέσεις και τους στόχους της Πολιτείας, το προτεινόμενο σχέδιο νόμου θα μπορούσε να αντικαταστήσει, με κάποιες τροποποιήσεις του, τις ΖΕΚ και ΖΕΕ, προκειμένου να απλοποιηθεί το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς επίσης και να αποτελέσει μορφή *Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ)* του ν. 4447/2016.

Οι στόχοι του Σχεδίου Νόμου

Με το προτεινόμενο θεσμικό πλαίσιο:

- Δίδεται η δυνατότητα σε δημόσιους φορείς και ιδιώτες να αναλάβουν πρωτοβουλίες για την αποκατάσταση, εκσυγχρονισμό και διαχείριση των κτηρίων, προς όφελος της κοινωνίας, της οικονομίας και της εικόνας της πόλης.
- Προωθείται η διαδικασία της αστικής αναγέννησης, καθιστώντας δυνατές στοχευμένες επεμβάσεις σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, αυτοτελή κτήρια και ομάδες κτηρίων, δηλαδή επεμβάσεις στο επίπεδο της μονάδας (ιδιοκτησίας/ιδιοκτήτη/χρήστη), εντός μιας ευρύτερης περιοχής παρεμβάσεων.
- Αντιμετωπίζεται το θέμα της παρέμβασης σε κτήρια με καθεστώς συνιδιοκτησίας, όπου σήμερα η κάθε παρέμβαση είναι εξαιρετικά δύσκολη. Τα εξαιρετικά μεγάλα ποσοστά συνιδιοκτησίας κτηρίων θεωρούνται ως ο σημαντικότερος παράγοντας υποβάθμισής τους.
- Καθίσταται πλέον δυνατή η χρήση νέων χρηματοοικονομικών εργαλείων που έχουν θεσμοθετηθεί από την ευρωπαϊκή ένωση για την προώθηση της αστικής ανάπτυξης, καθώς και η εφαρμογή διαφόρων κατηγοριών κινήτρων σε επιλεγόμενες αστικές περιοχές με έντονα προβλήματα υποβάθμισης του κτηριακού αποθέματός τους και έντονων κοινωνικών και οικονομικών προβλημάτων. Διευκολύνεται έτσι η χρήση και απορρόφηση ευρωπαϊκών πόρων για βιώσιμες επενδύσεις στον αστικό χώρο και τη βελτίωση της κοινωνικοοικονομικής και περιβαλλοντικής κατάστασής του. Σημειώνεται ότι, στην πλειονότητα των περιπτώσεων, για την ενεργοποίηση των διαδικασιών αποκατάστασης και επανάχρησης των απαξιωμένων κτηρίων, είναι απαραίτητη η εφαρμογή κινήτρων στις περιοχές εφαρμογής του, που αφενός θα ενεργοποιήσουν τον ιδιωτικό τομέα και θα προκαλέσουν μοχλεύσεις, και από την άλλη θα κάμψουν τους τυχόν δισταγμούς και αντιρρήσεις των ιδιοκτητών και συνιδιοκτητών κτηρίων να συνεργασθούν για την αποκατάσταση τους.
- Δίδεται η δυνατότητα πιλοποίησης των ακινήτων με καθεστώς συνιδιοκτησίας. Με την «απούλοποίηση» της ιδιοκτησίας, μέσω της εισφοράς σε εταιρεία που θα

μπορεί να αναλαμβάνει το έργο της αποκατάστασης, επανάχρησης και διαχείρισης του κτηρίου, δίδεται:

- α) η δυνατότητα υλοποίησης *ευρέων παρεμβάσεων στο κτήριο* έτσι ώστε να καταστεί σύγχρονο και λειτουργικό και να ικανοποιεί τις προδιαγραφές των επαγγελματικών κτηρίων,
 - β) επιτυγχάνεται η *διασπορά του ρίσκου* της επένδυσης σε όλους τους συμμετέχοντες, δηλαδή στους ιδιοκτήτες, στις επιχειρήσεις που αναλαμβάνουν το έργο, και στους χρηματοδότες αυτού,
 - γ) επιτυγχάνεται η *κοινωνικά δίκαιη κατανομή της γαιοπροσόδου* που μπορεί να παραχθεί από την αποκατάσταση και εκσυγχρονισμό κτηρίων, αλλά και της κατανομής και διαχείρισης του ρίσκου που ενέχουν τέτοιας φύσεως έργα και υποστηρίζονται οι διαδικασίες αστικής ανάπτυξης,
 - δ) διευρύνεται η *δυνατότητα χρήσης ευρωπαϊκών και εθνικών πόρων*, προαπαιτούμενο για την οποία είναι τα - σχετικά - μεγάλα έργα. Τους πόρους αυτούς δεν μπορούν να τους απορροφήσουν, λόγω των ισχυόντων κανονισμών μικροϊδιοκτήτες, και
 - ε) καθίσταται εφικτή η *τραπεζική χρηματοδότηση των έργων*. Σε υποβαθμισμένα αστικά περιβάλλοντα, η χρηματοδότηση των έργων είναι προβληματική, λόγω του μεγάλου ρίσκου αυτών.
- Δίνεται η δυνατότητα αποκατάστασης και χρήσης κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων από Δήμους και δημόσιους φορείς για την *άσκηση κοινωνικής πολιτικής*, όπως η δημιουργία κοινωνικής κατοικίας, χώρων στέγασης ευάλωτων ομάδων όπως νοικοκυριά σε δυσκολία, μεταναστών και προσφύγων.

Της επεξεργασίας των θεσμικών ρυθμίσεων, προηγήθηκαν:

- α) μελέτη της διεθνούς εμπειρίας,
- β) ενδελεχής νομική μελέτη, έτσι ώστε όλες οι θεσμικές ρυθμίσεις να βρίσκουν συνταγματικό έρεισμα, λαμβάνοντας υπόψη κυρίως τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, αλλά και την ευρωπαϊκή νομοθεσία,
- γ) μελέτη των κανονισμών για τη χρήση ευρωπαϊκών και εθνικών πόρων.
- δ) ενδελεχής μελέτη των ευρωπαϊκών και εθνικών κανονισμών περί κρατικών ενισχύσεων και ανταγωνισμού.

Οι δυνατότητες αποτελεσματικής εφαρμογής των προβλέψεων του Νομοσχεδίου και των κινήτρων που είναι δυνατόν και επιτρέπεται να εφαρμοσθούν, ελέγχθηκαν με προσομοιώσεις αποκατάστασης 35 κτηρίων διάφορων χρήσεων και θέσεων, στο κέντρο της Αθήνας.

Τέλος, θα πρέπει να υπογραμμισθεί ότι το προτεινόμενο νομοσχέδιο δεν αποτελεί πιθανόν τη βέλτιστη λύση, με όρους πολεοδομικούς, οικονομικούς, κοινωνικούς και διαχειριστικούς. Ενδεχομένως να μπορούν να προταθούν και άλλες λύσεις για το θέμα των κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων, και οπωσδήποτε το προτεινόμενο σχέδιο επιδέχεται προσθήκες και βελτιώσεις. Εντούτοις, θεωρούμε και ευχόμαστε να αποτελέσει μια βάση προβληματισμού και δημόσιου διαλόγου με στόχο την προώθηση συγκεκριμένων και αποτελεσματικών λύσεων των θεμάτων που πραγματεύεται.

Βασικά στοιχεία του Σχεδίου Νόμου:

Με το προτεινόμενο νομοσχέδιο επίσης:

- Εισάγεται ειδική διαδικασία αναγκαστικής ανάληψης της διαχείρισης και εκμετάλλευσης, εφόσον οι ιδιοκτήτες εγκαταλελειμμένων κτηρίων είτε δεν ενδιαφέρονται να αναλάβουν την αποκατάσταση των κτηρίων τους, η χρήση των οποίων θα ήταν επωφελής για το κοινωνικό σύνολο, αν και δεν επιβαρύνονται οικονομικά.
- Με τις προβλεπόμενες διαδικασίες, λαμβάνεται μέριμνα διασφάλισης των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών, στο πλαίσιο πάντοτε των γενικών αρχών της μη άσκησης αυτών από εκείνους, σε βάρος του κοινωνικού συνόλου, της υγείας, της αναβάθμισης του φυσικού, οικιστικού και κοινωνικού περιβάλλοντος, αλλά και της μη αναγνώρισης δικαιωμάτων προστασίας της ιδιοκτησίας τους, πέραν του βαθμού που οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες προσδιορίζουν με την απραξία και τις επιλογές τους.
- Εισάγεται ειδική πλειοψηφία λήψης αποφάσεων σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, προκειμένου να μην αναιρεθεί ο επιδιωκόμενος στόχος, λόγω αδυναμίας λήψης αποφάσεων, που καθιστούν αδρανή την ιδιοκτησία, σε περίπτωση πλειόνων ιδιοκτητών, ακυρώνοντας έτσι τον κοινωνικό ρόλο της ιδιοκτησίας, και προκαλώντας βλάβη όχι μόνο στους συνιδιοκτήτες ενός κτηρίου, αλλά και στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο, εφόσον με την εγκατάλειψή των ιδιοκτησιών υποβαθμίζεται σταδιακά το αστικό περιβάλλον.
- Η αναγνώριση δικαιωμάτων αναγκαστικής ανάληψης της διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή εξαγοράς για την ανακαίνιση, εκσυγχρονισμό, επισκευή και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων και κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτηρίων, προϋποθέτει τη δημιουργία ειδικών ζωνών, κατά το πρότυπο άλλων χωρών, εντός των οποίων μπορούν να τύχουν εφαρμογής ειδικά κίνητρα ή καθεστώτα ενίσχυσης, μετά από ειδική μελέτη, έτσι ώστε οι εισαγόμενες ρυθμίσεις να τελούν σε πλαίσιο συστηματικής αντιμετώπισης του φαινομένου, λαμβάνοντας υπόψη κριτήρια γεωγραφικής συγκέντρωσης, πολεοδομικά, κοινωνικά και οικονομικά, που ανταποκρίνονται στο στόχο αστικών αναπλάσεων και των μηχανισμών που

προωθούνται από ευρωπαϊκές πρωτοβουλίες και χρηματοδοτήσεις. Για το λόγο αυτό θεσμοθετούνται οι *Ζώνες Ειδικών Κτηριακών Παρεμβάσεων*.

- Δίδεται ευρεία *δυνατότητα μετατροπών στα κτίρια*, προκειμένου αυτά να καταστούν σύγχρονα και λειτουργικά, προς το σκοπό επανάχρησής τους και προσέλκυσης χρηστών και της κοινωνικής και οικονομικής αναζωογόνησης των περιοχών.
- Τέλος, εισάγονται ειδικές ταχείες *διαδικασίες δικαστικής επίλυσης διαφορών*, έτσι ώστε οι νέες ρυθμίσεις να μην καταστούν ανενεργές, συνεπεία μακροχρόνιας δικαστικής εμπλοκής, λαμβανομένων υπόψη των συνεπειών από την εγκατάλειψη των κτιρίων, της ευρείας δημοσιοποίησης που προηγείται των σχετικών πρωτοβουλιών και των προβλεπόμενων κρατικών ενισχύσεων τόσο σε Δήμους όσο και σε ιδιώτες, ως κίνητρο για την ένταξη των σχετικών έργων σε ευρωπαϊκές πρωτοβουλίες και προγράμματα που αποσκοπούν στη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος.

Επισημαίνεται ότι οι οποιοσδήποτε προθεσμίες προτείνονται στο παρόν σχέδιο νόμου (π.χ. έγκρισης μελετών, έκδοσης αδειών, κλπ.) είναι ενδεικτικές και υπό εξέταση. Ομοίως και οι φορείς έγκρισής τους.

Τέλος, κρίνεται η εξέταση της επέκτασης και προσαρμογής της ισχύος των ρυθμίσεων του παρόντος νόμου και σε οικόπεδα εντός των ΖΕΚΠΑ.

Ευχαριστίες - Επισημάνσεις:

1. Το Σχέδιο Νόμου αποτελεί τμήμα των αποτελεσμάτων Ερευνητικού Προγράμματος με επιστημονικό υπεύθυνο τον Ν. Τριανταφυλλόπουλο, που ανατέθηκε στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας και χρηματοδοτήθηκε από το ΙΔΡΥΜΑ ΩΝΑΣΗ, μετά από Σύμφωνα Συνεργασίας που υπογράφηκαν μεταξύ αυτού και τα συναρμόδια Υπουργεία, και το οποίο και ευχαριστούμε θερμά.
2. Πολλές ευχαριστίες οφείλονται στη δικηγόρο κα Θεοδώρα Ξυθάλη, μέλος της ερευνητικής ομάδας, για την αποφασιστικής σημασίας συμβολή της κατά το πρώτο στάδιο επεξεργασίας του σχεδίου νόμου. Για τη θεώρηση και προβληματική που υποστηρίζει το σχέδιο νόμου και τις λύσεις που προτείνει, αλλά και κάθε τυχόν παράλειψη ή σφάλμα, νομικό ή άλλο, ευθύνεται αποκλειστικά ο επιστημονικός υπεύθυνος του προαναφερόμενου ερευνητικού προγράμματος.
3. Ευχαριστούμε θερμά όλους όσους διατύπωσαν τις παρατηρήσεις τους επί του προτεινόμενου σχεδίου νόμου.

4. Η πρώτη εκδοχή του Σχεδίου Νόμου κατατέθηκε το Νοέμβριο του 2014 στο (τότε) Υπουργείο Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Επαναεπεξεργασμένη εκδοχή του κατατέθηκε το Μάιο του 2016 στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το παρόν κείμενο του σχεδίου νόμου αποτελεί νεότερη εκδοχή των προηγούμενων, και αντικαθιστά το αρχικό κείμενο του discussion paper του Οκτωβρίου του 2016, αναγνωρίζοντας έτσι την ανάγκη για συνεχείς βελτιώσεις των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΕΝΑ ΚΤΗΡΙΑ. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΟΥΣ»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Ορισμοί, όροι και διαδικασίες περιέλευσης στους Δήμους, διαχείρισης, κυριότητας εγκαταλελειμμένων ή κενών κτηρίων, γνωστών ή αγνώστων ιδιοκτητών

Άρθρο 1 Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου,

1. Ως **κτήριο** νοείται μονώροφο ή πολυώροφο κτίσμα ή τμήμα κτίσματος². Ως **ακίνητο** νοείται το οικόπεδο μετά του κτηρίου ή το επ' αυτού ποσοστό.

Ως εγκαταλελειμμένο ορίζεται το κτήριο το οποίο δεν χρησιμοποιείται ούτε τεκμαίρεται πρόθεση να χρησιμοποιηθεί από τον κύριό του ή άλλο νόμιμο κάτοχό του.

2. Για την εφαρμογή του παρόντος, κτήριο λογίζεται ως **εγκαταλελειμμένο** όταν συντρέχουν αθροιστικά τρεις τουλάχιστον από τις παρακάτω προϋποθέσεις, και οπωσδήποτε οι (β) και (στ) :

α) η εξωτερική του εμφάνιση, καθώς και του τυχόν περιβάλλοντος χώρου του, παρουσιάζουν εικόνα ερείπωσης, ή έχει εκδοθεί πρωτόκολλο επικινδύνου, ή επικινδύνως ετοιμόρροπου, ή αποτελεί απειλή για τη δημόσια υγεία ή ασφάλεια και εστία παραβατικότητας,

β) αποτελεί εστία μόλυνσης και παραβατικότητας και απειλεί τη δημόσια υγεία ή ασφάλεια,

γ) δεν έχει υποστεί καμιά συντήρηση τα τελευταία δέκα (10) τουλάχιστον έτη και χρήζει έργων επισκευής μεγάλης κλίμακας,

δ) είναι ημιτελές έως και του σταδίου των επιχρισμάτων, στο οποίο δεν έχουν γίνει εργασίες για την αποπεράτωσή του κατά τα τελευταία δεκαπέντε (15) έτη,

ε) δεν διαθέτει ενεργή σύνδεση με δίκτυα παροχών κοινής ωφέλειας (ΟΚΩ) κατά τα τελευταία οκτώ (8) τουλάχιστον έτη,

στ) δεν κατοικείται ή δεν χρησιμοποιείται για την άσκηση νόμιμης δραστηριότητας, ούτε κατέχεται νόμιμα για συνεχόμενο χρονικό διάστημα δέκα (10) ετών τουλάχιστον, και δεν

² Επισήμανση: ως τμήμα κτίσματος θεωρείται όροφος ή τμήμα ορόφου, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία.

έχει εκμισθωθεί για διάστημα μέχρι έξι μήνες τουλάχιστον, ή δεν έχει προωθηθεί στην αγορά προς ενοικίαση ή πώληση, τα τελευταία δέκα (10) έτη,

ζ) Δεν έχει εκδοθεί άδεια επισκευών κατά τα τελευταία δέκα (10) έτη.

Οι παραπάνω υπό 2(α) και 2(β) προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου δεν είναι υποχρεωτικό να συντρέχουν για οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Οι οριζόμενες στα προηγούμενα εδάφια χρονικές περίοδοι μετρώνται πριν την υποβολή του αιτήματος της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του παρόντος.

3. Ως **κενό** ορίζεται το κτήριο, όταν συντρέχουν τουλάχιστον οι τρεις από τις παρακάτω προϋποθέσεις, συμπεριλαμβανομένης απαραίτητα της α):

α) αποτελεί εστία μόλυνσης και παραβατικότητας και απειλεί τη δημόσια υγεία ή ασφάλεια,

β) δεν κατοικείται ή δεν χρησιμοποιείται για την άσκηση νόμιμης δραστηριότητας ούτε κατέχεται νόμιμα, για συνεχόμενο χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών τουλάχιστον, και έχουν διακοπεί οι παροχές ΟΚΩ για το ίδιο διάστημα.

γ) χρήζει επισκευής μικρής κλίμακας ή βελτίωσης και

δ) δεν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις, ότι πρόκειται σύντομα να χρησιμοποιηθεί.

ε) δεν διαθέτει ενεργή σύνδεση με δίκτυα παροχών κοινής ωφέλειας (ΟΚΩ) κατά τα τελευταία τέσσερα (4) τουλάχιστον έτη.

Ως ένδειξη περί του ότι το κτήριο δεν πρόκειται σύντομα να χρησιμοποιηθεί, λαμβάνεται η, πριν από την υποβολή του αιτήματος της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του παρόντος, η μη προώθηση στην αγορά του κτιρίου για εκμίσθωση ή πώληση τα τελευταία πέντε (5) έτη, ή η απουσία ενεργειών μικρής κλίμακας επισκευής του, ή η ανυπαρξία οποιασδήποτε ενέργειας προετοιμασίας του ακινήτου προς χρήση, κατά τις επικρατούσες στην αγορά αντιλήψεις.

Δεν θεωρείται κενό ακίνητο το οποίο:

i) αποτελεί τη μοναδική ή κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη, ο οποίος όμως απουσιάζει λόγω νοσηλείας, ή είναι ένστολος σε υπηρεσία σε άλλη πόλη,

ii) υπάρχει δικαστική απόφαση που δεσμεύει την περιουσία του σχετικού δικαιούχου,

iii) απαγορεύεται η κατοίκησή του για λόγους έρευνας περί ποινικού αδικήματος.

Ως **κενό δημόσιο κτήριο** ορίζεται το κτήριο για το οποίο συντρέχουν οι υπό (β), (γ) και (δ) ανωτέρω προϋποθέσεις. Ως ένδειξη περί του ότι δεν πρόκειται να χρησιμοποιηθεί λαμβάνεται η μη προώθηση στην αγορά του κτιρίου για εκμίσθωση ή πώληση τα τελευταία τρία (3) έτη, ή η απουσία ενεργειών μικρής κλίμακας επισκευής του, ή η ανυπαρξία οποιασδήποτε ενέργειας προετοιμασίας του ακινήτου προς χρήση, και δυνητικά, η ένταξή του σε ενεργό πρόγραμμα αξιοποίησής του κατά την τελευταία διετία.

4. Ως επισκευή μικρής κλίμακας κτηρίου ή βελτίωση νοείται εκείνη η οποία δεν υπερβαίνει το 10% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, ή άλλως, η βελτίωση της εξωτερικής εμφάνισης του κτηρίου, η επισκευή υδραυλικών εγκαταστάσεων, ηλεκτρικών εγκαταστάσεων, θυρών, κουφωμάτων, δαπέδων αυτού και εν γένει η ελάχιστη συντήρηση ή επισκευή, έτσι ώστε το κτήριο να δύναται να χρησιμοποιηθεί, παρέχοντας τις ελάχιστες αποδεκτές εξυπηρετήσεις χρήσης, άμεσα. Ως εκτεταμένη επισκευή κτηρίου νοείται εκείνη για την οποία περιλαμβάνονται εργασίες στους κοινόχρηστους χώρους του κτηρίου, όπως επισκευή ή αποκατάσταση στέγης, αντικατάσταση ή εγκατάσταση ανελκυστήρα, η κατασκευή νέων χώρων υγιεινής και άλλων κοινόχρηστων χώρων, ενίσχυση του φέροντος οργανισμού, και παρεμβάσεις που απαιτούνται από τους οικείους κανονισμούς, για την εκάστοτε υφιστάμενη νόμιμη χρήση του, πλέον έργων επισκευής μικρής κλίμακας του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας παραγράφου, και αθροιστικά με τις εργασίες μικρής κλίμακας ξεπερνούν το 20% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Με απόφαση του Υπουργού Ενέργειας και Περιβάλλοντος, το ποσοστό επί της αντικειμενικής αξίας που καθορίζεται παραπάνω, μπορεί να τροποποιείται ανάλογα, μετά από κάθε μεταβολή των Αντικειμενικών Αξιών των Ακινήτων.

5. Ως νόμιμη κατοχή για τις περιπτώσεις των προηγούμενων παραγράφων, νοείται αυτή που γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές και ειδικές για κάθε χρήση διατάξεις από τον κύριο ή τον νόμιμο εκπρόσωπο αυτού, τον δικαιούχο εμπράγματης δουλείας οίκησης, τον εκμισθωτή ή τον ενυπόθηκο δανειστή.

6. Ως κτήριο **αγνώστου ιδιοκτήτη**, ορίζεται εκείνο για το οποίο υπάρχει η σχετική εγγραφή στα βιβλία του οικείου Κτηματολογίου, ή δεν έχουν κατατεθεί εμπρόθεσμα τίτλοι κυριότητας κατά τη διαδικασία σύστασής του, ή δεν έχει εντοπιστεί καταγραφή στην μερίδα οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου στα βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου, και δεν έχει καταγραφεί ως Δημόσιο Κτίμα. Επιπρόσθετα ενδεικτικά στοιχεία αποτελούν, η μη υποβολή δήλωσης περιουσιολογίου (έντυπο Ε9 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων) κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη, καθώς και η διακοπή παροχών ΟΚΩ κατά το ίδιο διάστημα.

Άρθρο 2

Όροι και διαδικασίες περιέλευσης της διαχείρισης εγκαταλειμμένων κτιρίων στο Δήμο

1. Τα εγκαταλειμμένα κτίρια δύναται να περιέρχονται στη διαχείριση του οικείου Δήμου, για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη, μετά από αίτηση του Δήμου στο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου, δικάζοντος κατά την ειδική διαδικασία του άρθρου 8 του παρόντος νόμου και εφόσον έχουν τηρηθεί οι παρακάτω προϋποθέσεις:

α) Έχει ληφθεί απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την περιέλευση της διαχείρισης του κτιρίου στο Δήμο, στην οποία προσαρτάται βεβαίωση της κατά περίπτωση αρμόδιας

Υπηρεσίας, περί της διαπίστωσης συνδρομής των προϋποθέσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος. Για τη διαπίστωση της συνδρομής των παραπάνω προϋποθέσεων, οι αρμόδιες Υπηρεσίες του Δήμου προβαίνουν σε κάθε πρόσφορη ενέργεια, και οπωσδήποτε διενεργούν αυτοψία και σύνταξη τεχνικής έκθεσης με λεπτομερή φωτογραφική τεκμηρίωση των εξωτερικών και εσωτερικών χώρων του κτηρίου, σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, αναζητούν βεβαιώσεις περί διακοπής παροχών από τους παρόχους ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, και συλλέγουν κάθε πρόσφορο στοιχείο, οικοδομική άδεια ή άδεια εργασιών μικρής κλίμακας, ή άλλο έγγραφο. Για τη λήψη της προβλεπόμενης στη παρούσα παράγραφο απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, απαιτείται η απόλυτη πλειοψηφία των μελών του, και απαιτείται η υποβολή σε αυτό i) μελέτη σκοπιμότητας για την αναγκαιότητα και σχέδιο επανάχρησης του κτηρίου, ii) μελέτης οικονομικής βιωσιμότητας, συμπεριλαμβανομένης της προέλευσης των πόρων (ίδιοι πόροι, κοινοτική χρηματοδότηση, ιδιωτική επένδυση, συγχρηματοδότηση) καθώς και iii) ο προσδιορισμός του φορέα διαχείρισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 10 και 11 του παρόντος άρθρου, και iv) χρονοδιάγραμμα ενεργειών.

β) Ο Δήμος έχει γνωστοποιήσει με κάθε πρόσφορο μέσο την πρόθεσή του για ανάληψη της διαχείρισης του κτηρίου, και οπωσδήποτε: i) έχει κοινοποιήσει τη σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου στο φερόμενο κύριο στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογικού Γραφείου, καθώς και στο Δημόσιο, σε περίπτωση δε περιορισμένης κυριότητας του ακινήτου, η πρόθεση του Δήμου κοινοποιείται τόσο στον ψιλό κύριο, όσο και στον επικαρπωτή του ακινήτου, και ii) έχει εκδώσει σχετική ανακοίνωση-πρόσκληση, με την οποία καλείται ο κύριος να παρουσιασθεί στο Δήμο εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την τελευταία κατά το επόμενο εδάφιο κοινοποίηση, προκειμένου να δηλώσει εγγράφως, εάν προτίθεται να προβεί σε χρήση του κτηρίου, και η προθεσμία αυτή έχει παρέλθει άπρακτη.

γ) Η κατά τα προηγούμενα ανακοίνωση-πρόσκληση τοιχοκολλάται στο δημοτικό κατάστημα, σε εμφανές σημείο επί του ιδίου του ακινήτου, αναρτάται σε δημοτικό ιστότοπο, και δημοσιεύεται δύο τουλάχιστον φορές, με απόσταση ενός μηνός μεταξύ των δύο δημοσιεύσεων, σε εμφανές σημείο δύο τουλάχιστον εφημερίδων πανελληνίας και ευρείας κυκλοφορίας, καθώς και μιας τοπικής.

δ) Εφόσον στο ακίνητο έχει εγγραφεί εμπράγματο βάρος, οι κοινοποιήσεις της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου γίνονται και προς τον εμπράγματο δανειστή, ο οποίος δεν δύναται να εναντιωθεί στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Εναντίωση του δανειστή στην απόφαση είναι δυνατή μόνο εάν έχει ήδη κινηθεί διαδικασία αναγκαστικής κατάσχεσης του ακινήτου και επίκειται πλειστηριασμός. Σε αυτή την περίπτωση, η εναντίωση του δανειστή πρέπει να κοινοποιηθεί στο Δήμο εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών. Σε περίπτωση εναντίωσης του δανειστή, το Δημοτικό

Συμβούλιο υποχρεούται να ανακαλέσει την απόφασή του και να απόσχει περαιτέρω της διαδικασίας.

Σε περίπτωση συναίνεσης του δανειστή, στην αίτηση του Δήμου προς το Δικαστήριο, εκτός από τα έγγραφα της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται και η σχετική έγγραφη συναίνεση ή συμφωνία του Δήμου με το δανειστή. Στην περίπτωση αυτή επίσης, ο εμπράγματος δανειστής, δεν μπορεί να εκπλειστηριάσει το ακίνητο, πριν από την παρέλευση των προθεσμιών της παραγράφου 6 του παρόντος άρθρου, ενώ, από το προϊόν του πλειστηριασμού υποχρεούται να αποδώσει στο Δήμο τις γενόμενες από αυτόν αποδεδειγμένες δαπάνες εργασιών ή ασφάλισης του κτιρίου, εφόσον ο Δήμος δεν έχει εισπράξει αυτές από μισθωτή του. Ο εκ του πλειστηριασμού νέος κύριος δεσμεύεται από τυχόν γενόμενη εκμίσθωση από το Δήμο μέχρι τη λήξη της.

2. Ο κύριος, καθώς και το Δημόσιο, έχουν δικαίωμα υποβολής αντιρρήσεων, οι οποίες κοινοποιούνται στο Δήμο, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1β του παρόντος άρθρου, κοινοποίηση της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και κατατίθενται στο φάκελο του Δικαστηρίου για το ακίνητο μέχρι την προτεραία της συζήτησης της αίτησης του Δήμου. Σε περίπτωση περιορισμένης κυριότητας, αντιρρήσεις μπορούν να υποβάλλονται ταυτόχρονα από τον ψιλό κύριο και τον επικαρπωτή.

3. Ο Δήμος καταθέτει αίτηση περιέλευσης σε αυτόν της διαχείρισης του ακινήτου προς το Μονομελές Πρωτοδικείο. Η αίτηση συνοδεύεται από φάκελο με τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 1α, 1β του παρόντος άρθρου έγγραφα, την έγγραφη συναίνεση του δανειστή, καθώς και τεκμήρια των δημοσιεύσεων στον τύπο, των τοιχοκολήσεων και φωτογραφίες του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής όλων των παραπάνω στοιχείων, η αίτηση απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

4. Το δικαστήριο, αφού ακούσει τις απόψεις των διαδίκων, αποφασίζει για την αποδοχή ή απόρριψη της αίτησης, λαμβάνοντας υπόψη τα τεθέντα υπόψη του έγγραφα, δικαιούται δε ο δικαστής να ζητήσει και κάθε άλλο αναγκαίο κατά την κρίση του στοιχείο που τεκμηριώνει την χρησιμότητα ή αναγκαιότητα περιέλευσης της διαχείρισης του ακινήτου στο Δήμο.

Κατά της απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου, επιτρέπεται η άσκηση έφεσης, εντός προθεσμίας 15 εργάσιμων ημερών, και αναίρεση αποκλειστικά για τους λόγους τους άρθρου 560 ΚΠολΔ. Οι αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου και του Εφετείου, κατά περίπτωση, σημειώνονται στα οικεία βιβλία μεταγραφών στη μερίδα του ιδιοκτήτη στις περιπτώσεις που υφίσταται Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρούνται στο οικείο Κτηματολόγιο, τοιχοκολλώνται σε εμφανές σημείο στα γραφεία του Δήμου, κοινοποιούνται στο Δημόσιο (Σημ: ΓΓ Δημόσιας Περιουσίας) και στο Αστυνομικό Τμήμα της περιοχής του ακινήτου και δημοσιεύονται στις εφημερίδες της παραγράφου 1 γ του παρόντος άρθρου.

5. Μετά τη μεταγραφή της απόφασης του Δικαστηρίου που δέχεται την περιέλευση της διαχείρισης του κτιρίου σε αυτόν, ο Δήμος προβαίνει σε κατάληψη του ακινήτου άνευ άλλης διαδικασίας, συντασσομένου σχετικού πρωτοκόλλου, στο οποίο καταγράφονται και τυχόν ευρισκόμενα σε αυτό κινητά πράγματα, τα οποία απομακρύνονται και φυλάσσονται με ευθύνη του Δήμου ή του Διαχειριστή και λαμβάνει μέτρα απομάκρυνσης και αποτροπής εισόδου σε αυτό τυχόν αυθαιρέτων κατόχων, με σφράγιση, φύλαξη ή οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο μέσο.

6. Εντός τεσσάρων (4) ετών από τη μεταγραφή της ανωτέρω απόφασης ή εντός πέντε (5) ετών σε περίπτωση κτιρίου χαρακτηρισμένου ως διατηρητέου ή μνημείου, ο Δήμος ή ο Διαχειριστής υποχρεούται να προβεί σε υλοποίηση του σχεδίου επανάχρησης του κτηρίου και οπωσδήποτε στις αναγκαίες εργασίες συντήρησης, έτσι ώστε αυτό να πληροί τουλάχιστον τις στοιχειώδεις συνθήκες διαβίωσης, καθώς και να το ασφαλίσει κατά κινδύνου πυρός και βανδαλισμών. Η υλοποίηση του σχεδίου επανάχρησης βεβαιώνεται είτε με την αποδεδειγμένη χρήση αυτού που πρέπει να είναι σύμφωνη με το σχέδιο επανάχρησης του κτηρίου της παρ. 1.α.iii του παρόντος ή τη βεβαίωση εισπραξης εσόδων από το Δήμο. Σε περίπτωση δικαστικής προσφυγής από οποιονδήποτε, δίδεται αυτοδικαίως παράταση στην υλοποίηση του σχεδίου επανάχρησης, έως την τελεσιδικία της απόφασης του δικαστηρίου. Σε περίπτωση μη υλοποίησης του σχεδίου επανάχρησης του ακινήτου εντός των προθεσμιών του παρόντος άρθρου, το ακίνητο μεταγράφεται στον κύριό του, χωρίς τον καταλογισμό σε αυτόν των οποιονδήποτε εξόδων έχουν πραγματοποιηθεί από το Διαχειριστή του κτηρίου.

7. Η αδειοδότηση των αρμοδίων φορέων για τις επεμβάσεις στο κτήριο, χορηγείται κατά προτεραιότητα εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή του αιτήματος. Εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος μπορούν να ζητηθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες συγκεκριμένες αλλαγές και προσαρμογές στις απαιτούμενες μελέτες τεκμηριωμένα, αναλυτικά και εγγράφως, μόνο εφόσον αφορούν την τήρηση των ισχυόντων κανονισμών και διαδικασιών. Μετά την επανυποβολή των μελετών, οι αρμόδιοι φορείς εκδίδουν την άδεια επεμβάσεων εντός ενός (1) μηνός. Σε περίπτωση όπου το κτήριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο ή μνημείο, η αδειοδότηση των αρμοδίων φορέων χορηγείται κατά προτεραιότητα εντός έξι (6) και εννέα (9) μηνών αντίστοιχα. Εντός τριών (3) μηνών από την κατάθεση της αίτησης αδειοδότησης μπορούν να ζητηθούν αιτιολογημένα και εγγράφως από τις αρμόδιες υπηρεσίες συγκεκριμένες αλλαγές και προσαρμογές στις απαιτούμενες μελέτες, μόνον εφόσον αφορούν την τήρηση των ισχυόντων κανονισμών και διαδικασιών. Μετά την επανυποβολή των μελετών οι αρμόδιοι φορείς εγκρίνουν τις μελέτες εντός τριών (3) μηνών. Εντός δώδεκα (12) μηνών από την αρχική υποβολή των μελετών εκδίδονται και οι τυχόν Ειδικές Ρυθμίσεις που τυχόν απαιτούνται για διατηρητέα κτήρια. Σε περίπτωση περίπλοκων έργων αποκατάστασης κτηρίων εμβαδού άνω των 10.000 μ², ο συνολικός χρόνος αδειοδοτήσεων προσαυξάνεται κατά έξι (6) μήνες. Σε περίπτωση μη τήρησης των

ανωτέρω προθεσμιών, η αρμοδιότητα των αδειοδοτήσεων μεταφέρεται στο Τμήμα Αδειοδότησης της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού-Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

8. Σε περίπτωση κατά την οποία, μετά τις ανακοινώσεις της παραγράφου 1 β, και πριν από την υποβολή της αίτησης του Δήμου στο Δικαστήριο εμφανισθεί ο κύριος, αλλά δεν συναινέσει εγγράφως εντός τριάντα (30) ημερών στην επανάχρηση του κτιρίου ή, συναινέσει μεν, αλλά εντός έξι (6) μηνών δεν προβεί σε επανάχρηση του κτιρίου, ο Δήμος, αφού βεβαιώσει εγγράφως τη μη επανάχρηση ή οποιαδήποτε προπαρασκευαστική ενέργεια αυτής, προχωρεί στην υποβολή της αίτησης μετά του φακέλου της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, για την έκδοση απόφασης περιέλευσης της διαχείρισης σε αυτόν.

9. Ως ενέργειες για την επανάχρηση του κτιρίου από τον κύριο νοούνται η έκδοση οικοδομικής άδειας, και οπωσδήποτε η υλοποίηση επισκευών μικρής κλίμακας της παρ. 10 του άρθρου 1, σε συνδυασμό με τη σύνδεση του ακινήτου με παροχές ΟΚΩ, και την τυχόν δήλωση του ακινήτου στο Κτηματολόγιο, στην οικονομική εφορία, την εξόφληση όλων των τυχόν οφειλών, καθώς και βεβαίωση μηχανικού για μη ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών ή την τυχόν πράξη νομιμοποίησης αυθαιρέτου του Ν. 4178/2013. Οι παραπάνω ενέργειες αποδεικνύονται με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, αποδείξεις δαπανών και οπωσδήποτε από αυτοπίες του Δήμου και την έκδοση αδειας εργασιών. Στην περίπτωση εμφάνισης του κυρίου της παρ. 8 του παρόντος άρθρου, ισχύουν οι προθεσμίες της παρ. 7 του παρόντος.

10. Διαχειριστής του κτηρίου είναι είτε ο ίδιος ο Δήμος, είτε δημοτική ανώνυμη εταιρεία του, είτε τρίτο νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, με εμπειρία στη διαχείριση και αξιοποίηση ακινήτων, το οποίο επιλέγεται κατά τις προβλεπόμενες διαδικασίες του ν. 3463/2006. Τυχόν συναφθείσα από το Δήμο μίσθωση ή παραχώρηση του ακινήτου, συνεχίζεται με τους ίδιους όρους μέχρι τη λήξη της, δεσμεύουσα το νέο κύριο. Ο Διαχειριστής λογοδοτεί προς το Δήμο, ενημερώνοντάς τον τουλάχιστον ετησίως για τις ενέργειές του, έχει την ευθύνη του κτιρίου και δικαιούται να διεξάγει δίκες και να ασκεί όλα τα ένδικα μέσα προστασίας της ιδιοκτησίας για λογαριασμό του κυρίου, καθώς και να προβαίνει σε κάθε αναγκαία υλική ή νομική πράξη προς επίτευξη του σκοπού επανάχρησης του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένης και της φυσικής ενοποίησης του ακινήτου με όμορα ακίνητα. Ο Διαχειριστής, κατά την άσκηση της διαχείρισης, ευθύνεται κατά τις διατάξεις περί διοικήσεως αλλότριων του Αστικού Κώδικα.

11. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου ο Δήμος δικαιούται να παραχωρήσει αυτό για χρονικό διάστημα έως δέκα (10) έτη σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες έναντι συμβολικού ανταλλάγματος ή δωρεάν για τους σκοπούς της παρ. 2 του άρθρου 185 του Ν. 3436/2006, υπό την προϋπόθεση ότι από τη μελέτη της παραγράφου 1(α) προκύπτει ο σκοπός της παραχώρησης.

12. Κατά το χρόνο διαχείρισης από το Δήμο ή δημοτική εταιρεία, το ακίνητο απαλλάσσεται από δημοτικά τέλη. Σε άλλη περίπτωση, υπόχρεοι για την καταβολή των δημοτικών φόρων και τελών που αναφέρονται στις παραγράφους 11, 12 και 13 του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 είναι εκείνοι που βαρύνονται με την εξόφληση των λογαριασμών του ηλεκτρικού ρεύματος, κατά τη κείμενη νομοθεσία.

13. Ο Δήμος απαλλάσσεται από την καταβολή τυχόν οφειλόμενων φόρων προς το Δημόσιο, συμπεριλαμβανομένου του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων [*Προτείνουμε την εξέταση σχετικής με τους επιβαλλόμενους φόρους ΕΝΦΙΑ και ΦΜΑ) διάταξης, σε συνεννόηση με το καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργείο Οικονομικών, προκειμένου να μην κληθεί ο Δήμος να τους καταβάλει εάν του περιέλθει η κυριότητα, σε περίπτωση που δεν έχουν πληρωθεί από τον κύριο (ο οποίος Δήμος στο μεταξύ θα έχει προβεί και σε δαπάνες για την αποκατάσταση του κτηρίου)*].

14. Ο Διαχειριστής υποχρεούνται να εγγράφει με τρόπο διακριτό τα έσοδα και έξοδα εν γένει για τη διαχείριση του κτηρίου στους οικείους κωδικούς αριθμούς εσόδων και εξόδων του προϋπολογισμού του. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και διαδικασίες για τον ειδικό αυτό λογαριασμό, που τυχόν απαιτηθούν.

Άρθρο 3

Κατά κυριότητα περιέλευση εγκαταλελειμμένων κτιρίων στους Δήμους

1. Τα ακίνητα του άρθρου 1 παρ. 2, 3 και 6 του παρόντος νόμου δύνανται να περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο Δήμο, εφόσον, μετά την πάροδο τριών (3) ετών, από την περιέλευση της διαχείρισης του κτηρίου σε αυτόν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 2 του παρόντος, δεν εμφανισθεί ο κύριος του ακινήτου ή νόμιμος διάδοχος αυτού.

2. Για την κατά κυριότητα περιέλευση του ακινήτου στο Δήμο, απαιτείται απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η οποία λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3436/2006. Από το Δήμο υποβάλλεται αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου, δικάζοντας κατά την ειδική διαδικασία του άρθρου 8 του παρόντος. Η αίτηση συνοδεύεται, με ποινή απαραδέκτου, α) από την απόφαση του δικαστηρίου που αποδέχθηκε την περιέλευση της διαχείρισης του κτηρίου στο Δήμο, β) πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής, γ) συμφωνητικό μίσθωσης ή παραχώρησης από το Δήμο σε τρίτο ή οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο για την απόδειξη επανάχρησης του κτηρίου από αυτόν, δ) αντίγραφα δημοσιεύσεων του Δήμου για την πρόθεσή του ανάληψης της κυριότητας του ακινήτου, σε δύο τουλάχιστον κυριακάτικες εφημερίδες, μιας τοπικής και μίας πανελλαδικής ευρείας κυκλοφορίας, και σε δημοτικό ιστότοπο στο οποίο αναρτάται και αντιπροσωπευτική φωτογραφία της κύριας όψεως του κτηρίου.

Κατά της απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου, επιτρέπεται η άσκηση έφεσης από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον, στο Πολυμελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου, το οποίο αποφασίζει αμετάκλητα. Η απόφαση του Δικαστηρίου αποτελεί μεταγραφτέο τίτλο για τη μετάθεση της κυριότητας στο Δήμο.

3. Εφόσον στο ακίνητο έχει εγγραφεί εμπράγματο βάρος, αυτό αναλαμβάνεται από το Δήμο, ή όπως άλλως διευθετηθεί με τον εμπράγματο δανειστή.

4. Σε περίπτωση εμφάνισης του κυρίου ή ταυτόχρονα του ψιλού κτηρίου και του επικαρπωτή, εντός τριών (3) ετών από την έκδοση της δικαστικής απόφασης που αποδέχεται την αίτηση περιέλευσης της κυριότητας στο Δήμο, η κυριότητα επανέρχεται σε αυτόν, μετά από αίτησή του προς το Δήμο, συνοδευόμενη από τους τίτλους ιδιοκτησίας του, και μεταγραφή της σχετικής απόφασης του Δήμου στα βιβλία του Κτηματολογίου ή Υποθηκοφυλακείου.

Ο Δήμος οφείλει να αποδώσει στον κύριο τα κατά την παράγραφο 14 του άρθρου 2 έσοδα που τυχόν εισέπραξε από την αξιοποίηση αυτού, αφού παρακρατήσει τις πιστοποιημένες δαπάνες αποκατάστασης, συντήρησης και ασφάλισης, τελών και φόρων τους οποίους όφειλε ο κύριος πριν την περιέλευση της κυριότητας του ακινήτου στο Δήμο αλλά και μετά από αυτή, τυχόν εμπράγματα βάρη που έχουν εξαλειφθεί, καθώς και επιπλέον ποσοστό 20% επί των ανωτέρω εσόδων, για την κάλυψη των διοικητικών δαπανών για την επανάχρηση του κτιρίου. Σε περίπτωση κατά την οποία οι πραγματοποιηθείσες από το Δήμο δαπάνες αποκατάστασης, κατεδάφισης ή διαχείρισης, καθώς και τυχόν εμπράγματα βάρη που έχουν αναληφθεί από το Δήμο υπερβαίνουν τα τυχόν εισπραχθέντα έσοδα ή δεν έχουν πραγματοποιηθεί έσοδα, η επάνοδος της κυριότητας στον κύριο συντελείται μόνο μετά την καταβολή των ανωτέρω δαπανών και βαρών ή, εφόσον ο κύριος παράσχει ισόποση εγγύηση. Ο Δήμος δύναται, προς εξασφάλιση της απαίτησής του, να εγγράψει προσημείωση στο ακίνητο. Ο Δήμος δεν υπέχει υποχρέωση λογοδοσίας για τη διαχείριση του κτιρίου ή τις επ' αυτού επεμβάσεις στον κύριο.

5. Στην περίπτωση μη εμφάνισης του κυρίου ή του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή, και μετά την πάροδο δύο (2) ετών από την κατά κυριότητα περιέλευση του ακινήτου στο Δήμο δυνάμει του παρόντος νόμου, ο Δήμος δύναται να αξιοποιήσει το κτήριο με οποιοδήποτε τρόπο αποφασίσει το Δημοτικό Συμβούλιο, συμπεριλαμβανομένης της πώλησης ή της εισφοράς αυτού σε εταιρεία. Τυχόν συναφθείσα από το Δήμο μίσθωση ή παραχώρηση του ακινήτου σε νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά τις διατάξεις της παρ. 10 του άρθρου 2 του παρόντος, παρατείνεται με τους ίδιους όρους, δεσμεύουσα το νέο κύριο.

6. Δυνάμει των προβλεπόμενων στην παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου, σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου, ο πρώην κύριος, εάν ήθελε εμφανισθεί, έχει δικαίωμα προτίμησης με ίσους όρους στην αγορά του κτιρίου.

7. Σε περίπτωση εισφοράς του ακινήτου σε εταιρεία, ο πρώην κύριος αποκτά το μερίδιο συμμετοχής του ακινήτου στην εταιρεία, με τους ίδιους όρους που αυτό έχει εισφερθεί από το Δήμο. Κατά παρέκκλιση της παρ. 4 του άρθρου 186 του ν. 3463 /2006, στην περίπτωση υπαγωγής ενός κτηρίου σε Πρόγραμμα της παρ. 4 του άρθρου 6 του παρόντος, με φορέα χρηματοδότησης στον οποίο συμμετέχει δημόσιος φορέας ή ΝΠΔΔ, το Δημοτικό Συμβούλιο δύναται να αποφασίσει με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, την απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση του ακινήτου σε ΝΠΙΔ υπό την προϋπόθεση ότι αυτό συνιστά το Φορέα Υλοποίησης Έργου του άρθρου 8 του παρόντος νόμου.

8. Σε περίπτωση κατά την οποία η κατά τα άνω αξιοποίηση, εντάσσεται σε πρόγραμμα ή πρωτοβουλία χρηματοδοτούμενη ή συγχρηματοδοτούμενη από Ευρωπαϊκά Ταμεία, ως ελάχιστη τιμή πώλησης ή συμμετοχής του ακινήτου στο μετοχικό κεφάλαιο εταιρείας με εισφορά του ακινήτου, ορίζεται η μέση αγοραία αξία του ακινήτου στην υφιστάμενη κατάστασή του κατά το χρόνο της πράξης μεταβίβασης της κυριότητας, καθώς και της παρακράτησης των διοικητικών δαπανών της παρ. 3 του παρόντος άρθρου. Η μέση αγοραία αξία του ακινήτου αποτιμάται με βάση δύο (2) μελέτες εκτίμησης από πιστοποιημένους από το ΥΠΟΙΚ εκτιμητές, που εκπονούνται σύμφωνα με τους κανονισμούς των σχετικών εθνικών και ευρωπαϊκών επαγγελματικών προτύπων, και τυχόν κανονισμών των Ευρωπαϊκών Ταμείων και των οδηγιών εφαρμογής αυτών, ή τυχόν άλλων ειδικών Ευρωπαϊκών Οδηγιών. Οι εκθέσεις αποτίμησης της αξίας του ακινήτου έχουν εξαμηνιαία ισχύ, παρελθόντος του χρονικού αυτού διαστήματος, θα πρέπει να επικαιροποιούνται.

9. Με την περιέλευση του ακινήτου στο Δήμο δυνάμει του παρόντος νόμου, σε περίπτωση που στο ακίνητο έχει εγγραφεί εμπράγματο βάρος, ο εμπράγματος δικαιούχος δεν δικαιούται να αρνηθεί την πώληση ή εισφορά αυτού σε Φορέα Υλοποίησης Έργου του άρθρου 8 του παρόντος νόμου. Το εμπράγματο βάρος αναλαμβάνει ο νέος κύριος, ή όπως άλλως συμφωνηθεί.

9. Ο κατά την παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου νέος κύριος του ακινήτου υποχρεούται να διατηρεί αυτό σε χρήση με οποιοδήποτε τρόπο, ιδιόχρηση ή μίσθωση, να καταβάλει τα δημοτικά τέλη και να ικανοποιεί τις φορολογικές υποχρεώσεις του, του Δήμου δυναμένου σε διαφορετική περίπτωση, να ζητήσει την αναστροφή της πώλησης, εντός πέντε ετών από τη σύναψή της, με αίτησή του προς το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου, δικάζοντας κατά τη διαδικασία του άρθρου 8 του παρόντος νόμου.

10. Στην περίπτωση (δ) της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, και αφού τελεσιδικήσει η απόφαση της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, ο Δήμος δύναται να προχωρήσει στην κατεδάφιση του κτηρίου ή τμήματος αυτού, εφόσον διαπιστωθεί ότι το κτήριο έχει ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια ή με σχετική έκθεση των υπηρεσιών του Δήμου τεκμηριώνεται ότι υπάρχουν μη αντιμετωπιζόμενα από τεχνικής και οικονομικής

απόψεως προβλήματα στατικότητας, ή μη θεραπεύσιμες παραβάσεις των ισχυόντων κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, κτηριοδομικών και πολεοδομικών κανονισμών.

Άρθρο 4

Κενά ή Αγνώστων Ιδιοκτητών Κτίρια

1. Κενά κτήρια δύνανται να περιέρχονται στη διαχείριση και κυριότητα των Δήμων με τις προϋποθέσεις και διαδικασίες των άρθρων 2 και 3 του παρόντος.
2. Για αγνώστων ιδιοκτητών κτήρια, εφαρμόζονται οι ισχύουσες σχετικές κτηματολογικές διατάξεις. Εφόσον έχει ήδη αναληφθεί η διαχείριση του ακινήτου από το Δήμο, η κυριότητα αυτού περιέρχεται σε αυτόν.
3. Σε περίπτωση κατά την οποία πρόκειται για κτίρια αγνώστων ιδιοκτητών, ως προς τις προβλεπόμενες στα προηγούμενα άρθρα δημοσιεύσεις και τις σχετικές επιδόσεις, εφαρμόζονται τα άρθρα 134 και 135 του Κ.Π.Δ. Ο οικείος Δήμος προβαίνει και σε κάθε άλλο πρόσφορο τρόπο δημοσιοποίησης της πρόθεσής του ανάληψης της διαχείρισης ή κυριότητας του κτιρίου, κατά τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 1β και 1γ του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.
4. Στις περιπτώσεις των κτιρίων της παρούσας παραγράφου, δεν εφαρμόζεται η διαδικασία υποβολής αντιρρήσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος, ενώ το Δικαστήριο, κατά την εξέταση του αιτήματος του Δήμου, συνεδριάζει και εκδίδει απόφαση, ακόμη και ερήμην του ιδιοκτήτη κενού κτηρίου.
5. Τυχόν εμφάνιση του κυρίου μετά την ανάληψη της διαχείρισης ή κυριότητας, κατά περίπτωση, του ακινήτου από το Δήμο, έχει τις συνέπειες των παραγράφων 8 του άρθρου 2 και 4 του άρθρου 3 του παρόντος, αντίστοιχα.

Άρθρο 5

Γενικές και Εξουσιοδοτικές Διατάξεις

1. Σε περίπτωση κατά την οποία εγκαταλειμμένο ή κενό ή αγνώστου ιδιοκτήτη κτήριο, κατά το χρόνο ανάληψης της διαχείρισης ή κυριότητας αυτού από Δήμο, έχει καταληφθεί αυθαίρετα, ο Δήμος δικαιούται να αποβάλει αυτούς με κάθε μέσο, η δε αστυνομική αρχή υποχρεούται σε άμεση συνδρομή. Οι διατάξεις περί προστασίας Δημοσίων Κτημάτων έχουν εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή.
2. Για τη διαχείριση ή αξιοποίηση εν γένει εγκαταλειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτιρίων, οι Δήμοι δύνανται, κατά παρέκκλιση του άρθρου 107 του ν. 3852/2010, όπως ισχύει, να ιδρύουν εταιρείες ή να συμμετέχουν σε εταιρίες της παραγράφου 6 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου ή σε αντίστοιχες της παραγράφου 2 του άρθρου 7, με ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 30% του μετοχικού τους κεφαλαίου,

εφόσον η ανάληψη εκτέλεσης των έργων ανακαίνισης, επισκευής και εκσυγχρονισμού των κτηρίων του παρόντος νόμου εντάσσεται σε Πρόγραμμα που χρηματοδοτείται ή συγχρηματοδοτείται από εθνικούς ή ευρωπαϊκούς ή ιδιωτικούς πόρους.

3. Οι διατάξεις του άρθρου 34 του Α.Ν 1539/1938 παραμένουν σε ισχύ μόνο για το Δημόσιο. Οι διατάξεις της παραγράφου 11 των άρθρων 1 και 2 του ΝΔ 623/1948 εφαρμόζονται και για τους Δήμους.

4. Οι Δήμοι δύνανται να ιδρύουν, αυτόνομα ή σε συνεργασία με άλλους επαγγελματικούς ή κοινωνικούς φορείς, Δημοτική Τράπεζα Γης, για την τήρηση μητρώου ακινήτων τους, σύμφωνα με το άρθρο 183 του Κώδικα Δήμων, ιδίως κτηρίων εγκαταλελειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών και για τη διαχείριση και αξιοποίηση αυτών. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης καθορίζονται οι προϋποθέσεις και διαδικασίες ίδρυσης και λειτουργίας της Τράπεζας, οι τρόποι αξιοποίησης των ακινήτων και η διάθεση των εσόδων από αυτήν, καθώς και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα.

5. Με κοινή απόφαση των αρμόδιων κατά περίπτωση Υπουργών μπορούν να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, διαδικασίες και αναγκαίες λεπτομέρειες για την εφαρμογή των άρθρων 2 και 3 του παρόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

Παρεμβάσεις σε περιοχές, εργαλεία χωρικού σχεδιασμού

Άρθρο 6

Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων

1. Για την υλοποίηση έργων αποκατάστασης, εκσυγχρονισμού και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων, κενών και αγνώστων ιδιοκτητών κτηρίων, δύνανται να καθορίζονται Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΠΚΑ), εντός οικιστικών περιοχών, με σκοπό την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και εν γένει την οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση των ζωνών αυτών. ΖΕΚΠΑ μπορούν να καθορίζονται και σε περιοχές ή τμήματα αυτών, για τις οποίες έχει εγκριθεί Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) του ν. 2742/1999 στο οποίο προβλέπονται παρεμβάσεις αποκατάστασης και επανάχρησης του κτηριακού αποθέματος, ή προβλέπεται η υπαγωγή τους στο άρθρο 15 του ν. 2508/97, ή στα άρθρα του Κεφαλαίου Β του ν.2508/1997, ή έχουν οριοθετηθεί ή περιγραφεί ως περιοχές που χρήζουν ανάπτυξης από Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) ή Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) του ν.4447/2016, ή έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) ή Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) του ν. 1337/1983, ή άλλο εργαλείο χωρικού σχεδιασμού. Ως ΖΕΚΠΑ μπορούν να καθορίζονται και Παραδοσιακοί Οικισμοί χαρακτηρισμένοι βάσει του ν. 1577/1985 όπως

ισχύει, ή εγκαταλελειμμένοι, μικροί και φθίνοντες οικισμοί για τους οποίους εκπονούνται ή έχουν θεσμοθετηθεί Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) του άρθρου 18 του Ν. 4280/2014.

2. Ο καθορισμός ΖΕΚΠΑ εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργών και του οικείου Δήμου. Οι ΖΕΚΠΑ εγκρίνονται ταυτόχρονα με τη σχετική ΣΜΠΕ, εάν αυτή απαιτείται κατά περίπτωση. ΖΕΚΠΑ μπορούν να ορίζονται και με το Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης των ΤΧΣ και ΕΧΣ, εφόσον έχουν ολοκληρωθεί οι κατωτέρω προβλεπόμενες στο παρόν Μελέτη Τεκμηρίωσης και οι σχετικές διαδικασίες. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα, μπορούν να τροποποιούνται ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, και προγενέστερα ΤΧΣ, ΕΧΣ και ΕΣΠΕΡΑΑ, σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία της παρ. 5α του άρθρου 8 του ν. 4447/2016. Οι ρυθμίσεις των ΖΕΚΠΑ είναι δεσμευτικές για τα υπό εκπόνηση ή μεταγενέστερα ΤΧΣ, ΕΧΣ και ΕΣΠΕΡΑΑ.

Η διαδικασία καθορισμού ΖΕΚΠΑ δύναται να κινηθεί και με πρωτοβουλία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Δήμων, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., με την υποβολή σχετικής πρότασης στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αντίστοιχα.

3. Ως ΖΕΚΠΑ ορίζονται περιοχές με προβλήματα σοβαρής υποβάθμισης του κτιριακού αποθέματος, εντός αυτών και στην Ευρύτερη Περιοχή των οποίων παρατηρείται αυξανόμενη τάση απομάκρυνσης κατοίκων ή σοβαρή μείωση της οικονομικής δραστηριότητας, αυξημένη παραβατικότητα και γενικότερα, υποβάθμιση του ανθρωπογενούς, κοινωνικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Για τον ορισμό της ως ΖΕΚΠΑ μια περιοχή πρέπει να ικανοποιεί τουλάχιστον τρεις από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) να υπάρχουν εγκαταλελειμμένα ή κενά κτήρια, σε ποσοστό άνω του 15% του συνολικού αριθμού των κτηρίων,

β) ποσοστό άνω του 30% των εγκαταλελειμμένων και κενών κτηρίων, χρήζουν εκτεταμένων επισκευών κατά την έννοια της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του παρόντος, προκειμένου να εκσυγχρονισθούν και να προσαρμοσθούν στους ισχύοντες κανονισμούς και στις σύγχρονες απαιτήσεις ασφάλειας, υγιεινής και περιβαλλοντικής διαχείρισης,

γ) να υπάρχουν εγκαταλελειμμένα ή κενά διατηρητέα ακίνητα σε ποσοστό άνω του 30% του συνόλου των διατηρητέων ακινήτων στην περιοχή,

δ) στην Ευρύτερη Περιοχή της να καταγράφεται σε βάθος 20ετίας, συρρίκνωση του πληθυσμού σε ποσοστό τουλάχιστον 10% ή συρρίκνωση των οικονομικών δραστηριοτήτων και μεταβολή της κοινωνικο-οικονομικής διαστρωμάτωσης, συνοδευόμενη από φαινόμενα αυξημένης παραβατικότητας, παράνομης μετανάστευσης και υψηλά ποσοστά ανεργίας, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, της ΕΡΓΑΝΗ και άλλα διαθέσιμα στοιχεία. Ως Ευρύτερη Περιοχή της ΖΕΚΠΑ νοείται περιοχή

που περιλαμβάνει τουλάχιστον τα περιμετρικά της όμορα οικοδομικά τετράγωνα και τα οποία καλύπτονται εξ'ολοκλήρου από τους απογραφικούς τομείς της ΕΛΣΤΑΤ.

Ως ελάχιστη έκταση της ΖΕΚΠΑ ορίζεται το ένα (1) οικοδομικό τετράγωνο υπό την προϋπόθεση και το σύνολο του κτηριακού αποθέματος εντός αυτής ανέρχεται σε τουλάχιστον 8.000 τ.μ. υπέργειας δόμησης. Στην περίπτωση κατά την οποία μια ΖΕΚΠΑ περιλαμβάνει περισσότερα των πέντε (5) συνεχών οικοδομικών τετραγώνων, είναι δυνατόν τα δύο πέμπτα (2/5) των οικοδομικών τετραγώνων αυτής να μην καλύπτουν τις προϋποθέσεις (α), (β) και (γ) της παρούσας παραγράφου, εξαιρουμένων των πλατειών και άλλων κοινόχρηστων χώρων.

4. Εντός των ΖΕΚΠΑ υλοποιείται ειδικό «Πρόγραμμα», το οποίο υλοποιείται με χρηματοδότηση ή συγχρηματοδότηση από εθνικούς, ευρωπαϊκούς ή και από ιδιωτικούς πόρους. Το Πρόγραμμα προβλέπει τη θεσμοθέτηση ειδικών μέτρων και τη χορήγηση ειδικών οικονομικών ενισχύσεων και κινήτρων πολεοδομικού, περιβαλλοντικού ή κοινωνικού χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων αυτών που προβλέπονται στα άρθρα 11 του ν. 1337/1983, 6 του ν. 1512/1985 και 11 του Ν. 2742/1999.

5. Εντός των ΖΕΚΠΑ επιτρέπεται η αιτιολογημένη αλλαγή των χρήσεων γης, αυτοτελών κτηρίων ή οριζόντιων ιδιοκτησιών, σε διατηρητέα ή όχι κτήρια. Η αλλαγή των χρήσεων γης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% των ήδη θεσμοθετημένων από ΓΠΣ ή ΤΧΣ ή ΕΧΣ, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά έχουν εγκριθεί σε χρόνο προγενέστερο των πέντε ετών. Σε περίπτωση που η ΖΕΚΠΑ καλύπτει έως δύο (2) οικοδομικά τετράγωνα, επιτρέπεται η αλλαγή του συνόλου των χρήσεων αυτών.

Κρατικές ενισχύσεις χορηγούνται στις εξής κατηγορίες δικαιούχων:

- α) σε φορείς επιχειρηματικών δραστηριοτήτων για την αποπεράτωση, ανακατασκευή, ανακαίνιση, αποκατάσταση ή εκσυγχρονισμό, με υποχρεωτικό σκοπό την επανάχρηση των κτηρίων. Η παροχή οικονομικών ενισχύσεων για παρεμβάσεις σε μεμονωμένα τμήματα κτηρίων ή οριζόντιες ιδιοκτησίες απαγορεύεται,
- β) σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, υπό την προϋπόθεση ότι οι τελευταίοι θα κάνουν χρήση κτηρίου που έχει αποπερατωθεί, ανακατασκευασθεί, αποκατασταθεί και εκσυγχρονισθεί,
- γ) ταυτόχρονα στις υπό (α) και (β) κατηγορίες δικαιούχων.

Οι παρεχόμενες οικονομικές ενισχύσεις εντός των ΖΕΚΠΑ μπορούν να παρέχονται ταυτόχρονα και με κάθε άλλου είδους ενισχύσεις. Σε κάθε περίπτωση τηρείται το ισχύον εθνικό και ευρωπαϊκό κανονιστικό πλαίσιο περί κρατικών ενισχύσεων, η τήρηση των οποίων εξασφαλίζεται από το Φορέα Διαχείρισης της ΖΕΚΠΑ και το Υπουργείο Ανάπτυξης.

Το είδος των μέτρων, κινήτρων και ενισχύσεων, εγκρίνονται με το προεδρικό διάταγμα της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου.

6. Για το χαρακτηρισμό, την οριοθέτηση, και το Πρόγραμμα της ΖΕΚΠΑ εκπονείται Μελέτη Τεκμηρίωσης, με την οποία:

α) διαπιστώνεται η ύπαρξη των χαρακτηριστικών της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και τεκμηριώνεται η ανάγκη χαρακτηρισμού και οριοθέτησης ΖΕΚΠΑ στη συγκεκριμένη περιοχή,

β) προτείνονται τρόποι και μέτρα παρέμβασης, ειδικά καθεστώτα ενίσχυσης, η ένταση και ο χρονισμός εφαρμογής αυτών, καθώς και πολεοδομικά ή άλλης φύσεως κίνητρα και διευκολύνσεις, καθώς και τυχόν αλλαγές στις χρήσεις γης.

Η Μελέτη Τεκμηρίωσης της ΖΕΚΠΑ περιλαμβάνει κατ'ελάχιστον την τεκμηρίωση και την οριοθέτηση, τους πολεοδομικούς της στόχους, και το Πρόγραμμα της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου, στο οποίο περιγράφονται: i) τα απαιτούμενα πολεοδομικά μέτρα, ii) οι παρεχόμενες οικονομικές ενισχύσεις, iii) προσεγγιστική εκτίμηση του κόστους παρέμβασης στις ΖΕΚΠΑ, iv) τις πηγές των δημόσιων ή ευρωπαϊκών οικονομικών πόρων που προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν, v) εκτίμηση των επιπτώσεων των προτεινόμενων παρεμβάσεων σε αυτές και την ευρύτερη περιοχή τους, σε συσχέτισμό με το ύψος και είδος των κατά περίπτωση προτεινόμενων ενισχύσεων και κινήτρων, vi) έρευνα αγοράς, vii) τον τρόπο και τις διαδικασίες διαχείρισης της Ζώνης και των προτεινόμενων μέτρων, και viii) χρονοδιάγραμμα εφαρμογής των μέτρων και ενισχύσεων. Ιδιαίτερη μέριμνα λαμβάνεται για το χρονισμό αλληλοσυμπληρούμενων μέτρων για την επίτευξη των μέγιστων δυνατών συνεργειών. Ένα Πρόγραμμα ΖΕΚΠΑ μπορεί να συνιστά μια Ολοκληρωμένη Χωρική Επένδυση (Ο.Χ.Ε.). Για τις ανάγκες εκπόνησης της Μελέτης Τεκμηρίωσης, είναι δυνατή η πρόσβαση σε κτηματολογικά στοιχεία που αφορούν το κτηριακό απόθεμα της Ευρύτερης Περιοχής, ακόμη και εάν αυτά δεν έχουν καταστεί οριστικά, και ο αρμόδιος φορέας υποχρεούται να τα παράσχει. Οι προδιαγραφές της Μελέτης Τεκμηρίωσης και του Προγράμματος ΖΕΚΠΑ ορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Οικονομίας και Ανάπτυξης.

7. Όταν η διαδικασία ΖΕΚΠΑ κινείται με πρωτοβουλία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή Ν.Π.Δ.Δ., η σχετική Πρόταση οριοθέτησης και παρεμβάσεων μαζί με τη Μελέτη Τεκμηρίωσης, αποστέλλονται για διατύπωση απόψεων στο Δήμο, στην οικεία Περιφέρεια, Υπουργείο ή άλλο δημόσιο φορέα ο οποίος διαχειρίζεται εθνικούς ή ευρωπαϊκούς πόρους που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν προς διατύπωση απόψεων και προτάσεων.

Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του Δήμου, η Πρόταση οριοθέτησης και Παρεμβάσεων και η Μελέτη Τεκμηρίωσης αποστέλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στην οικεία Περιφέρεια, Υπουργείο ή άλλο φορέα ο οποίος διαχειρίζεται εθνικούς ή ευρωπαϊκούς πόρους που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν, προς διατύπωση απόψεων και προτάσεων. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία Ν.Π.Δ.Δ., ο

σχετικός φάκελος κατατίθεται στο Δήμο ή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ακολουθείται αναλόγως η διαδικασία των προηγούμενων εδαφίων. Σε κάθε περίπτωση, επί της Πρότασης Παρεμβάσεων γνωμοδοτεί οικείο ΣΥΠΟΘΑ. Οι γνώμες των παραπάνω φορέων περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών. Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης των παραπάνω φορέων εντός της προθεσμίας αυτής, η θετική γνώμη τους θεωρείται ως δεοδμένη.

Η Μελέτη Τεκμηρίωσης ΖΕΚΠΑ, το Πρόγραμμα αυτής και η σχετική ΣΜΠΕ, όταν αυτή απαιτείται, τίθενται ταυτόχρονα σε διαβούλευση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τον οικείο Δήμο, επί 15ήμερο, ενώ καταχώρηση σχετικής ανακοίνωσης με τις βασικές προτάσεις της αναρτάται στον ιστότοπο του οικείου Δήμου, δημοσιεύεται σε τουλάχιστον μία εφημερίδα τοπικής και μία πανελλήνιας κυκλοφορίας, καθώς και στα τοπικά ραδιοηλεκτρονικά μέσα.

8. Με βάση τις απόψεις των παραπάνω φορέων, η Μελέτη Τεκμηρίωσης και η ΣΜΠΕ τροποποιούνται ανάλογα και εγκρίνονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το Δήμο και κατά περίπτωση την οικεία Περιφέρεια, Υπουργείο ή άλλο δημόσιο φορέα διαχειριστή πόρων που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν, εντός χρονικού διαστήματος όχι μακρύτερου των έξι (6) μηνών από την ημερομηνία αποστολής της Μελέτης Τεκμηρίωσης στους αρμόδιους φορείς προς γνωμοδότηση.

Σε περίπτωση πρωτοβουλίας καθορισμού ΖΕΚΠΑ από ιδιωτικό φορέα, για την υλοποίηση εντός αυτής των προβλεπόμενων Έργων κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 7 δεν απαιτείται η παροχή οικονομικών ενισχύσεων και κινήτρων, η μελέτη Τεκμηρίωσης και η ΣΜΠΕ εγκρίνονται από τον οικείο Δήμο και το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Ο «Φορέας Διαχείρισης» αρμόδιος για την υλοποίηση και παρακολούθηση του ανωτέρω Προγράμματος της ΖΕΚΠΑ ορίζεται με το προεδρικό διάταγμα θεσμοθέτησής της. Ως Φορέας Διαχείρισης μπορεί να ορίζεται: α) Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, β) Εταιρεία του Δημοσίου ή του Δήμου, γ) Ανώνυμη Εταιρεία στην οποία συμμετέχουν οι υπό (α) και (β) παραπάνω φορείς και υποχρεωτικά (δ) Ανώνυμη Εταιρεία με σύμπραξη των προαναφερόμενων (α) ή (β) ή (γ) προσώπων με ιδιωτικό Ν.Π.Δ.Δ., εάν με πρωτοβουλία αυτού θεσμοθετείται η ΖΕΚΠΑ.

Ο Φορέας Διαχείρισης είναι δυνατόν να έχει αρμοδιότητες για περισσότερες της μιας ΖΕΚΠΑ, εντός του ίδιου, ή όμορων Δήμων.

Ο Φορέας Διαχείρισης διοικείται από Συμβούλιο, με πενταετή θητεία, ο αριθμός των μελών και η σύνθεση του οποίου εγκρίνονται με το Προεδρικό Διάταγμα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. Στο Συμβούλιο Διαχείρισης εκπροσωπούνται με ένα μέλος έκαστος, οπωσδήποτε ο οικίος (ή οικείοι) Δήμος, το Υπουργείο

Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και κάθε άλλος δημόσιος ή ιδιωτικός φορέας ο οποίος συμμετέχει στη χρηματοδότηση του Προγράμματος, καθώς και ένας δικαστικός αντιπρόσωπος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους χωρίς δικαίωμα ψήφου. Το Συμβούλιο προεδρεύει εκπρόσωπος των υπό (α), (β) ή (γ) φορέων της παραγράφου 2 φορέων, με διπλή ψήφο.

10. Για τη χρηματοδότηση του Προγράμματος της ΖΕΚΠΑ, ο Φορέας Διαχείρισης μπορεί να ιδρύει ειδικό Ταμείο για την παροχή οικονομικών ενισχύσεων για την αποκατάσταση, εκσυγχρονισμό και επανάχρηση του κτηριακού αποθέματος. Το Ταμείο μπορεί να έχει τη μορφή Ανώνυμης Εταιρείας ή άλλου Επενδυτικού Οργανισμού. Στην περίπτωση χρήσης δημοσίων πόρων για την παροχή ενισχύσεων, το Ταμείο εποπτεύεται από το κατά περίπτωση Υπουργείο που διαχειρίζεται και παρέχει τους πόρους αυτούς. Διαχειριστής του Ταμείου μπορεί να είναι:

α) Ν.Π.Δ.Δ.,

β) Χρηματοπιστωτικά ιδρύματα,

γ) Εμπορικοί επενδυτικοί οργανισμοί (commercial investment funds) ή διαχειριστές κεφαλαίων,

δ) Εταιρείες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων,

ε) Μη κερδοσκοπικός οργανισμός, μη υπαγόμενος στην Ελληνική Νομοθεσία.

Σε περίπτωση χρήσης ευρωπαϊκών πόρων για τη χρηματοδότηση ή συγχρηματοδότηση του Ταμείου, Διαχειριστής αυτού μπορεί να είναι, πλέον των παραπάνω, και άλλος μη κερδοσκοπικός φορέας που λειτουργεί σύμφωνα με το ευρωπαϊκό δίκαιο σύμφωνα με τα όσα ορίζουν οι εκάστοτε ισχύοντες σχετικοί ευρωπαϊκοί κανονισμοί.

Το Ταμείο λειτουργεί με βάση τον Κανονισμό Λειτουργίας του και συγκεκριμένη Επενδυτική Στρατηγική, τα οποία εγκρίνονται από το Συμβούλιο του Φορέα Διαχείρισης.

11. Το Πρόγραμμα της ΖΕΚΠΑ αναπτύσσεται σε Φάσεις, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο Προεδρικό Διάταγμα της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, και έχει μέγιστη διάρκεια δεκαπέντε (15) έτη. Η μέγιστη διάρκεια κάθε Φάσης είναι πέντε (5) έτη.

Εφόσον για την υλοποίηση του Προγράμματος χρησιμοποιούνται πόροι ευρωπαϊκών Ταμείων, ο χρονισμός των Φάσεων του Προγράμματος εναρμονίζεται υποχρεωτικά με τους Κανονισμούς των Ταμείων για τη συγκεκριμένη Προγραμματική Περίοδο.

Εντός έξι (6) μηνών πριν την ολοκλήρωση κάθε Φάσης, συντάσσεται έκθεση από το Φορέα Διαχείρισης, στην οποία αξιολογούνται τα αποτελέσματα από την εφαρμογή των μέτρων, αναφέρονται πιθανά προβλήματα που παρατηρήθηκαν και προτάσεις επίλυσής τους. Το Συμβούλιο της παραγράφου 9 του παρόντος άρθρου, λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση του Φορέα Διαχείρισης, μπορεί να εισηγηθεί στους εγκρίνοντες την ΖΕΚΠΑ της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, τη συνέχιση ή τη διακοπή της εφαρμογής των μέτρων και ενισχύσεων, και σε περίπτωση ανάγκης τροποποιήσεων αυτών, εισηγείται την έκδοση σχετικής ΚΥΑ στους κατά περίπτωση συναρμόδιους Υπουργούς. Στην περίπτωση ανάγκης υλοποίησης Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων του Ν.

4146/2013 (ΦΕΚ 90/Α/2013) στην περιοχή παρέμβασης και στο πλαίσιο του Προγράμματος της ΖΕΚΠΑ, είναι δυνατή η κατ' εξαίρεση τροποποίησή της πριν την ολοκλήρωση της κάθε προβλεπόμενης Φάσης.

12. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και Οικονομίας και Ανάπτυξης, που εκδίδεται εντός ενός (1) μηνός από την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παραγράφου 2 του παρόντος, ορίζονται η σύσταση και τα μέλη του Συμβουλίου Διαχείρισης, οι αρμοδιότητες και ο Κανονισμός Λειτουργίας του Φορέα Διαχείρισης, καθώς και ο τρόπος, τα στοιχεία και η διαδικασία αξιολόγησης του ειδικού Προγράμματος της ΖΕΚΠΑ.

Άρθρο 7

Φορείς Υλοποίησης Έργων εντός ΖΕΚΠΑ

1. «**Φορέας Υλοποίησης Έργου**», ή ομάδας Έργων, είναι Εταιρεία Ειδικού Σκοπού που συστήνεται από τουλάχιστον δύο (2) συμπράττουσες Εταιρείες: i) του Δημοσίου, ii) δραστηριοποιούμενες στον τομέα των κατασκευών, iii) ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, iv) επενδύσεων σε ακίνητα του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Για την εφαρμογή των παρόντος νόμου, ως «**Έργο**» νοείται:

α) η αποπεράτωση, αποκατάσταση, ανακαίνιση, εκσυγχρονισμός και επανάχρηση, ενός ή περισσότερων εγκαταλελειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτηρίων,

β) η ανακαίνιση, επισκευή, εκσυγχρονισμός και λειτουργία ενός ή περισσότερων κτηρίων που συνίστανται από οριζόντιες ιδιοκτησίες, ένας αριθμός εκ των οποίων, ή το σύνολό τους, μπορεί να χρησιμοποιούνται, και

γ) συνδυασμός των παραπάνω υπό (α) και (β) περιπτώσεων.

Υποχρεωτικοί σκοποί ενός Έργου είναι η επανάχρηση, διαχείριση και εκμετάλλευση κτηρίων από το Φορέα Υλοποίησης Έργου.

2. Ο Φορέας Υλοποίησης επιλέγεται με ανοικτό διαγωνισμό που διενεργείται από το Φορέα Διαχείρισης της ΖΕΚΠΑ. Για την πραγματοποίηση Έργων εντός της ΖΕΚΠΑ είναι δυνατόν να επιλέγονται περισσότεροι του ενός Φορείς Υλοποίησης Έργου. Η επιλογή του Φορέα Υλοποίησης γίνεται από το Φορέα Διαχείρισης με βάση τα εξής κριτήρια:

- i) Τη σημασία του Έργου για την ικανοποίηση των σκοπών της ΖΕΚΠΑ, όπως αυτοί ορίζονται στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, καθώς και τυχόν ειδικότερους σκοπούς που θα ορίζονται στο προεδρικό διάταγμα της ΖΕΚΠΑ.
- ii) Σχέδιο διεύθησης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ακινήτων που συνιστούν κτίσμα. Σε αυτό περιλαμβάνονται έγγραφες συναινέσεις των ιδιοκτητών, καθώς

και περιγραφή των εγκαταλελειμμένων, κενών και αγνώστων ιδιοκτητών ιδιοκτησιών.

- iii) Η εμπειρία των συμπραττόντων του υποψήφιου Φορέα Υλοποίησης.
- iv) Η οικονομική κατάσταση του Φορέα Υλοποίησης.
- v) Δεσμευτικό Επενδυτικό Πρόγραμμα του Έργου και σχεδίου επανάχρησης του ακινήτου. Σε περίπτωση πρόβλεψης παροχής ενισχύσεων από πόρους του Ταμείου της παραγράφου 10 του άρθρου 6, απαιτείται η πρότερη υποβολή και προέγκριση του Δεσμευτικού Επενδυτικού Προγράμματος από αυτό.
- vi) Στην περίπτωση που επί του ακινήτου έχουν εγγραφεί εμπράγματα βάση, ο υποψήφιος Φορέας Υλοποίησης θα πρέπει να προσκομίσει την έγγραφη συναίνεση των δανειστών. Σε περίπτωση δουλειών, θα πρέπει να προσκομίσει έγγραφα που θα αποδεικνύουν τη συναίνεση στη διευθέτησή τους.
- vii) Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του Έργου.

Ειδικότερα κριτήρια επιλογής του Φορέα Υλοποίησης καθώς και του περιεχομένου του Δεσμευτικού Επενδυτικού Προγράμματος Έργου μπορεί να ορίζονται με ΚΥΑ των συναρμόδιων υπουργών. Τα κριτήρια εξειδικεύονται περαιτέρω στην πρόσκληση επιλογής Φορέα Υλοποίησης του Φορέα Διαχείρισης. Το Δεσμευτικό Επενδυτικό Πρόγραμμα μπορεί να τροποποιηθεί σε ποσοστό έως 20% του οικονομικού αντικείμενου του, μετά την έκδοση των απαιτούμενων οικοδομικών αδειών.

Η σύσταση της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού είναι δυνατή μετά την επιλογή των συμπραττόντων εταιρειών ως Φορέα Υλοποίησης Έργου.

3. Στην περίπτωση που η διαδικασία της ΖΕΚΠΑ κινείται με πρωτοβουλία ιδιωτικού φορέα, ο Φορέας Υλοποίησης είναι δυνατόν να ορίζεται από το Φορέα Διαχείρισης.

4. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, η σχετική απόφαση με την οποία εκμισθώνεται ή μεταβιβάζεται ή εισφέρεται το κτήριο στο Φορέα Υλοποίησης Έργου, λαμβάνεται με ειδική πλειοψηφία των συγκυρίων ακινήτων, το ποσοστό των οποίων πρέπει να αντιστοιχεί στο 60% τουλάχιστον του συνολικού εμβαδού του κτηρίου.

5. Η διαχείριση και εκμετάλλευση ή η κυριότητα, κατά περίπτωση, εγκαταλελειμμένων, κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτηρίων μπορεί να περιέρχεται στο Φορέα Υλοποίησης, με τους εξής τρόπους:

- α) με σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας,
- β) με σύμβαση μακροχρόνιας εκμίσθωσης διάρκειας έως πενήντα (50) έτη.
- γ) με εισφορά σε εταιρεία

δ) με i) εξαγορά ή ii) απαλλοτρίωση, εφόσον ο συγκύριος ή οι συγκύριοι, κατά περίπτωση, δε συμφωνούν με τη συμμετοχή τους στο Έργο κατά τους τρόπους των περιπτώσεων (α) και (β) ανωτέρω.

Για τους όρους σύναψης των συμβάσεων των περιπτώσεων (α), (β) ανωτέρω, ακολουθούνται οι προβλέψεις του εγκεκριμένου Δεσμευτικού Επενδυτικού Προγράμματος το οποίο ο Φορέας Υλοποίησης υποβάλλει στον ιδιοκτήτη ή τους συνιδιοκτήτες του κτηρίου.

Με τους ανωτέρω (α) έως (δ) τρόπους μπορούν να περιέρχονται στο Φορέα Υλοποίησης και τα ακίνητα ενός κτηρίου που συνιστά Έργο, πέραν εκείνων που ορίζονται ως εγκαταλελειμμένα, κενά και αγνώστων ιδιοκτητών.

Εντός των ΖΕΚΠΑ, οι Φορείς Υλοποίησης έχουν δικαίωμα προτίμησης έναντι των Δήμων στην περιέλευση της διαχείρισης ή μετάθεσης της κυριότητας σε αυτούς των εγκαταλελειμμένων, κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτηρίων, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά βρίσκονται εντός κτίσματος το οποίο αποτελεί Έργο και έχει ήδη κινηθεί η διαδικασία της παραγράφου 6 του παρόντος άρθρου.

6. Η ανακατασκευή, ανακαίνιση, επισκευή και εκσυγχρονισμός εγκαταλελειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτηρίων, εντός ΖΕΚΠΑ, αποτελεί λόγο δημόσιας ωφέλειας για την εξαγορά ή απαλλοτρίωση αυτών υπέρ του Φορέα Υλοποίησης. Με την έκδοση του προεδρικού διατάγματος καθορισμού ΖΕΚΠΑ, ο Φορέας Διαχείρισης εξουσιοδοτείται για την κήρυξη των απαλλοτριώσεων ή την απευθείας εξαγορά, τμημάτων κτηρίων, για την υλοποίηση Έργου.

Για την εκμίσθωση, μεταφορά κυριότητας ή εισφορά των ακινήτων σε Φορέα Υλοποίησης, δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του ν. 4178/2013. Το άρθρο 34 του Α.Ν 1539/1938 δεν εφαρμόζεται εντός των ΖΕΚΠΑ.

7. Σε περίπτωση συμφωνίας με τον κύριο για την εκμίσθωση και ανάθεση της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του ακινήτου, ή της μετάθεσης της κυριότητας στο Φορέα Υλοποίησης Έργου, το αντάλλαγμα μπορεί να συμφωνείται σε χρήμα (πάγιο μίσθωμα, ποσοστό επί των προσόδων από την εκμετάλλευση του ακινήτου, απευθείας τίμημα) ή σε είδος (ανάληψη μετοχών της εταιρίας ειδικού σκοπού που αναλαμβάνει την κατασκευή και εκμετάλλευση του Έργου) ή σε παροχή δικαιώματος. Το ύψος του ανταλλάγματος σε είδος για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία του πριν από την ένταξη του κτηρίου στο Πρόγραμμα της ΖΕΚΠΑ επί της οποίας μπορεί να συνυπολογίζεται και ποσοστό επί των πάσης φύσεως οικονομικών ενισχύσεων που παρέχονται από το Πρόγραμμα στο Φορέα Υλοποίησης Έργου. Η συμμετοχή των ιδιοκτητών στη δαπάνη εκτέλεσης του Έργου είναι προαιρετική. Σε περίπτωση τυχόν συμμετοχής τους στις δαπάνες υλοποίησης του Έργου, συνυπολογίζεται το ύψος της δαπάνης των ιδιοκτητών. Τυχόν βάρη των ακινήτων διευθετούνται σε συμφωνία με το Φορέα Υλοποίησης.

8. Ο Φορέας Διαχείρισης δύναται να κηρύσσει τμήμα κτηρίου ως απαλλοτριωτέο υπέρ του Φορέα Υλοποίησης, για την υλοποίηση Έργου που εμπίπτει στους σκοπούς της ΖΕΚΠΑ. Ο Φορέας Διαχείρισης μπορεί να προβαίνει, με σχετική απόφασή του, αντί της απαλλοτρίωσης, σε απευθείας εξαγορά τμημάτων κτηρίων. Η αναγκαστική εξαγορά του ακινήτου δύναται να πραγματοποιείται μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, και οπωσδήποτε πριν την έκδοση της δικαστικής απόφασης καθορισμού της αποζημίωσης. Ο Φορέας Διαχείρισης απευθύνει γραπτή δήλωση στο φερόμενο στα βιβλία του Κτηματολογίου ή Υποθηκοφυλακείου κύριο του ακινήτου, επιδιδόμενη σε αυτόν με Δικαστικό Επιμελητή, με την οποία εκδηλώνει την πρόθεσή του για απευθείας εξαγορά του ακινήτου με στόχο την ανακαίνιση, επισκευή και εκσυγχρονισμό του κτηρίου, καλώντας τον ταυτόχρονα σε διαπραγματεύσεις για τη συνεργασία του με το Φορέα Υλοποίησης εντός τριάντα (30) ημερών, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 7 του παρόντος. Η δήλωση του προηγούμενου εδαφίου κατατίθεται και στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο. Στη δήλωση του Φορέα Διαχείρισης θα πρέπει να αναφέρονται ρητά ότι: i) το ακίνητο εμπίπτει εντός ΖΕΚΠΑ, ii) η συμμετοχή στη δαπάνη των εργασιών δεν είναι υποχρεωτική για τον κύριο, iii) υπάρχει έγγραφη συναίνεση των συνιδιοκτητών του κτηρίου στην υλοποίηση του Έργου, και στην περίπτωση εγγραφών εμπραγμάτων βαρών ότι iv) υπάρχει συναίνεση των δανειστών, και v) το τίμημα απόκτησης δια της εξαγοράς που έχει καθορισθεί κατά τις διατάξεις της παραγράφου 9 του παρόντος άρθρου. Αντίγραφο της Δήλωσης μετά της σχετικής έκθεσης επίδοσης, κοινοποιείται στον Εισαγγελέα Πρωτοδικών της έδρας του ακινήτου.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο κύριος δεν ανταποκριθεί θετικά εντός του ανωτέρω διαστήματος, ο Φορέας Διαχείρισης απευθύνει σε αυτόν νέα πρόσκληση με τον ίδιο ως άνω τρόπο και προθεσμία ανταπόκρισης δεκαπέντε (15) ημερών. Ο Φορέας Διαχείρισης δημοσιοποιεί την πρόθεσή του για κατάληψη του ακινήτου από το Φορέα Υλοποίησης Έργου, σε μία τουλάχιστον εφημερίδα πανελληνίας κυκλοφορίας, καθώς και σε μια τοπική, της καταχώρησης συμπεριλαμβανουσας και αντιπροσωπευτικής φωτογραφίας του κτηρίου. Μετά την πάροδο δεκαπέντε (15) ημερών από την τελευταία δημοσίευση, και εφόσον δεν ανταποκριθεί ο κύριος, ο Φορέας Διαχείρισης προβαίνει στην απευθείας εξαγορά του ακινήτου με απόφαση στην υπογραφή της οποίας το Δημόσιο εκπροσωπείται από το μέλος του Συμβουλίου του Φορέα Διαχείρισης δικαστικό αντιπρόσωπο του Ν.Σ.Κ.

9. Το τίμημα της απευθείας εξαγοράς του ακινήτου γίνεται στη μέση αγοραία αξία του που προσδιορίζεται από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους από το Υπουργείο των Οικονομικών εκτιμητές, με δαπάνη του Φορέα Διαχείρισης. Στον προσδιορισμό του τιμήματος εξαγοράς το ακίνητο εκτιμάται στην κατάσταση που βρίσκεται και δεν λαμβάνεται υπόψη η ένταξη του κτηρίου στη ΖΕΚΠΑ, οι οικονομικές ενισχύσεις και πάσης φύσεως μέτρα και κίνητρα, η παροχή των οποίων προβλέπεται από το Πρόγραμμα, συμπεριλαμβανομένων τυχόν χρηματοδοτήσεων μέσω του Ταμείου της παραγράφου 10 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου. Εφόσον οι πόροι που

χρησιμοποιούνται για το Πρόγραμμα που ενισχύει οικονομικά τις ανωτέρω επεμβάσεις στα κτίρια προέρχονται από Ευρωπαϊκά Ταμεία, τηρούνται τα τυχόν ειδικότερα προβλεπόμενα στους Κανονισμούς των σχετικών Ευρωπαϊκών Ταμείων ή σε άλλους συναφείς Κανονισμούς και Οδηγίες της Ε.Ε.

10. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την υπογραφή της απόφασης απευθείας εξαγοράς του ακινήτου, κατατίθεται το τίμημα στο όνομα του δικαιούχου στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, και η απόφαση μεταγράφεται στη μερίδα του Φορέα Υλοποίησης στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο. Προϋπόθεση για την κατά τα άνω μεταγραφή, αποτελεί η προσκόμιση στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο αντιγράφου του καταθετηρίου εγγράφου του τιμήματος εξαγοράς σε ειδικό δεσμευμένο λογαριασμό στο όνομα του κυρίου ή της παρακατάθεσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, μαζί με τις κατά τα άνω εκθέσεις εκτίμησης. Ο Φορέας Υλοποίησης Έργου υποχρεούται να γνωστοποιήσει αμελλητί στον κύριο το λογαριασμό στον οποίο έχει καταθέσει το τίμημα της εξαγοράς. Εντός ενός (1) μηνός από την παρακατάθεση του τιμήματος, ο πρώην κύριος δύναται να εισπράξει το τίμημα, οπότε διακόπτεται η διαδικασία της απαλλοτρίωσης και του δικαστικού προσδιορισμού του τιμήματος. Σε περίπτωση μη είσπραξης του τιμήματος, ακολουθείται η διαδικασία δικαστικού προσδιορισμού αυτού, κατά τα άρθρα 19 και 20 του ν. 2882/2001. Κατά της απόφασης του Εφετείου περί οριστικού προσδιορισμού της οριστικής αποζημίωσης επιτρέπεται μόνο το ένδικο μέσο της αναίρεσης κατά τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

11. Εντός ενός (1) μηνός από την μεταγραφή του ακινήτου λόγω εξαγοράς αυτό παραδίδεται στο Φορέα Υλοποίησης.

12. Οι διατάξεις περί αμέσου αποβολής τυχόν καταπατητών και συνδρομής της αστυνομικής αρχής του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του νόμου αυτού και του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 3 του ίδιου ως άνω άρθρου, έχουν εφαρμογή και στην περίπτωση του άρθρου αυτού.

13. Μετά την παρέλευση των προθεσμιών της παραγράφου 11 του παρόντος άρθρου, ο Φορέας Υλοποίησης Έργου, προβαίνει σε κατάληψη του ακινήτου άνευ άλλης διαδικασίας, συντασσομένου σχετικού πρωτοκόλλου, στο οποίο καταγράφονται και τυχόν ευρισκόμενα σε αυτό κινητά πράγματα, τα οποία απομακρύνονται και φυλάσσονται με ευθύνη του επί εξαμήνου, και λαμβάνει μέτρα απομάκρυνσης και αποτροπής εισόδου σε αυτό τυχόν αυθαιρέτων κατόχων, με σφράγιση, φύλαξη ή οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο μέσο.

14. Στην περίπτωση εξαγοράς, εφόσον για την υλοποίηση των εργασιών επιβάλλεται η εκκένωση του κτιρίου, ο Φορέας Υλοποίησης Έργου υποχρεούται να καταβάλει τις δαπάνες μετεγκατάστασης των χρηστών σε άλλο κτήριο εντός του πολεοδομικού συγκροτήματος. Υφιστάμενες μισθώσεις δύναται να καταγγελθούν, μετά από προηγούμενη ειδοποίηση τριών μηνών και καταβολή εννέα μισθωμάτων.

15. Στην περίπτωση αγνώστων ιδιοκτητών ακινήτων, ο Φορέας Υλοποίησης Έργου απευθύνει στο Δημόσιο αίτημα μίσθωσης, περιέλευσης κατά κυριότητα ή εισφοράς του ακινήτου. Στην περίπτωση κατά την οποία το αίτημα αφορά ακίνητο εμβαδού έως του 30% του συνολικού εμβαδού του κτηρίου, το ακίνητο μεταβιβάζεται υποχρεωτικά στο Φορέα Υλοποίησης Έργου σε τίμημα που καθορίζεται με τη διαδικασία της παρ. 9 του παρόντος άρθρου.

16. Δημόσιο ακίνητο δύναται να μισθώνεται ή να περιέρχεται κατά κυριότητα ή να μετατίθεται η διαχείρισή του ή να εισφέρεται στο Φορέα Υλοποίησης Έργου, μετά από αίτημα εξαγοράς του τελευταίου προς το διαχειριστή του ακινήτου, ακολουθούμενων των διατάξεων της παραγράφου 7 του παρόντος άρθρου.

17. Κενό δημόσιο ακίνητο ή ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, εντός του ίδιου κτηρίου δύναται να μισθώνεται ή να περιέρχεται κατά κυριότητα ή να μετατίθεται η διαχείρισή του ή να εισφέρεται στο Φορέα Υλοποίησης Έργου. Ο τελευταίος απευθύνει αίτημα εξαγοράς προς το διαχειριστή του δημοσίου ακινήτου. Στην περίπτωση κατά την οποία το αίτημα αφορά ακίνητο εμβαδού έως του 40% του συνολικού εμβαδού του κτηρίου, κοινοποιείται ταυτόχρονα και η έγγραφη συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών του κτηρίου, καθώς και το προεδρικό διάταγμα της ΖΕΚΠΑ της παραγράφου 2 του άρθρου 6. Σε αυτή την περίπτωση το ακίνητο μεταβιβάζεται εντός μηνός στο Φορέα Υλοποίησης με τίμημα που καθορίζεται με τη διαδικασία της παρ. 9 του παρόντος άρθρου.

18. Για τη μίσθωση, περιέλευση κατά κυριότητα ή μετάθεσης της διαχείρισης ή εισφοράς ιδιωτικών ή δημοσίων ακινήτων στο Φορέα Υλοποίησης Έργου, είναι δυνατόν να συντάσσονται προσύμφωνα, με ισχύ έως ενός μηνός μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών απόκτησης του συνόλου των αναγκαίων ακινήτων για την υλοποίηση του Έργου.

19. Οι Φορείς Υλοποίησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου οφείλουν να αποπερατώσουν το έργο, εντός προθεσμίας τεσσάρων ετών από την έκδοση της οικοδομικής αδείας, ή, σε περίπτωση διατηρητέου κτιρίου ή μνημείου, εντός πέντε (5) ετών από την έκδοση οικοδομικής αδείας, εκτός της περίπτωσης δικαστικών προσφυγών, οπότε η περίοδος ολοκλήρωσης επιμηκύνεται ανάλογα, μέχρι της τελεσιδικήσεως αυτών. Σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης των εργασιών εντός των προβλεπόμενων ανωτέρω προθεσμιών, η απόφαση εξαγοράς δύναται να ανακληθεί. Σε περίπτωση τυχόν προσβολής της οικοδομικής αδείας, η ολοκλήρωση του Έργου παρατείνεται αναλόγως. Η απόφαση εξαγοράς δύναται να ανακληθεί μετά από αίτηση του προηγούμενου κυρίου ή οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Η αίτηση υποβάλλεται στο εκδόν την απόφαση εξαγοράς Δικαστήριο, εντός εξήντα (60) ημερών από την κοινοποίηση στον αιτούντα σχετικής περί των ανωτέρω γεγονότων έγγραφης απάντησης του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου, που εκδίδεται μετά από αίτησή του.

20. Για την έκδοση των αδειών της προηγούμενης παραγράφου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 2α και 21 του ν. 4030/2011, όπως ισχύει, καθώς και τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 7 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου. Δεν έχουν ισχύ τα προβλεπόμενα από το Ν. 4178/2013 περί νομιμοποίησης αυθαιρέτων. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας κάθε αυθαιρεσία θεωρείται ως μη υφιστάμενη.

21. Επιτρέπεται η ανακατανομή ομάδων οριζοντίων ιδιοκτησιών εντός κτηρίων με τη διάριση, ενοποίηση ή εν γένει μετασχηματισμό αυτών, υπό τις εξής προϋποθέσεις: η κυριότητα των οριζοντίων ιδιοκτησιών θα πρέπει να έχει μετατεθεί στο Φορέα Υλοποίησης Έργου, ή αυτή να προβλέπεται ρητά στη σύμβαση εκμίσθωσης και ανάθεσης διαχείρισης της παρ. 5 του παρόντος άρθρου. Στην ανακατανομή οριζοντίων ιδιοκτησιών, απονέμονται στους συνιδιοκτήτες νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σε περίπτωση κατάργησης οριζοντίων ιδιοκτησιών, αποδίδεται στο συνιδιοκτήτη είτε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία ίσης αξίας με την καταργηθείσα, υπολογιζόμενης με βάση το Δεσμευτικό Επιχειρηματικό Σχέδιο της περιπτώσεως (ν) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου. Πραγματικές δουλείες που τυχόν υπάρχουν σε βάρος των παλαιών ακινήτων αποσβένονται.

22. Με την μίσθωση ή την περιέλευση κατά κυριότητα ή τη μετάθεση της διαχείρισής του ή την εισφορά των ακινήτων κτηρίου στο του Φορέα Υλοποίησης του Έργου, τροποποιείται υποχρεωτικά η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, με πρωτοβουλία αυτού, καταργείται η Γενική Συνέλευση και ο Κανονισμός των Σχέσεων των Συνιδιοκτητών και τη διαχείριση του κτηρίου αναλαμβάνει ο Φορέας Διαχείρισης του Έργου. Η κατά τα ανωτέρω πράξη αποτελεί μεταγραφτέο τίτλο στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογικού Γραφείου.

23. Με απόφαση των συναρμόδιων υπουργών μπορούν να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, διαδικασίες και λεπτομέρειες για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

Διαδικασίες Επίλυσης Διαφορών, Τροποποιούμενες Διατάξεις

Άρθρο 8

Ειδική Διαδικασία Εκδίκασης Αιτήσεων και Διαφορών

Σημείωση: Για την ολοκλήρωση του συγκεκριμένου άρθρου απαιτείται περαιτέρω επεξεργασία από τις υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης. Εδώ καταγράφονται τα σημεία τα οποία θα πρέπει να εξετασθούν και απαραίτητως να συμπεριληφθούν, με την παρούσα ή άλλη μορφή τους στο παρόν σχέδιο νόμου, ή να προκαλέσουν τροποποιήσεις άλλων σχετικών νομοθετημάτων.

Οι αιτήσεις, τα ένδικα μέσα και η επίλυση εν γένει διαφορών που προκύπτουν από τον παρόντα νόμο, με την επιφύλαξη των επομένων παραγράφων, εκδικάζονται κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επομ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Οι παραπάνω υποθέσεις εγγράφονται σε ειδικό πινάκιο. Η Γραμματεία του Δικαστηρίου τηρεί ειδικό βιβλίο, στο οποίο σημειώνονται οι αιτήσεις και τα ένδικα μέσα που υποβάλλονται, καθώς και οι αποφάσεις επ' αυτών.

Οι αιτήσεις μετά των σχετικών φακέλων παραδίδονται αυθημερόν από τη γραμματεία του Δικαστηρίου στο Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου ή, σε περίπτωση έφεσης, στον Πρόεδρο του Δικαστηρίου, για να ορίσει δικάσιμο, η οποία ορίζεται υποχρεωτικά εντός μηνός. Η κλήτευση των διαδίκων γίνεται προ δέκα ημερών.

Οι κοινοποιήσεις προς τους ιδιοκτήτες γίνονται στην τελευταία γνωστή διεύθυνση αυτών, σε περίπτωση δε άγνωστης διαμονής εφαρμόζεται το άρθρο 135 του Κωδ.Πολ.Δικ.

Η πληρεξουσιότητα δίδεται και με ιδιωτικό έγγραφο.

Το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του και αποδεικτικά μέσα που δεν πληρούν τους όρους του νόμου. Για την απόδειξη αρκεί πιθανολόγηση.

Το άρθρο 754 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας έχει εφαρμογή και στη διαδικασία του παρόντος νόμου.

Οι αποφάσεις του δικαστηρίου εκδίδονται υποχρεωτικά εντός μηνός.

Η προθεσμία άσκησης έφεσης είναι δέκα πέντε ημέρες και δεν αναστέλλει την εκτέλεση της πρωτόδικης απόφασης. Το δικαστήριο μπορεί αυτεπαγγέλτως να διατάξει την αναστολή εκτέλεσης της απόφασης, ώσπου να αυτή να γίνει απρόσβλητη με έφεση.

Τα έξοδα της δίκης επιβάλλονται σε βάρος του αιτούντος.

[Με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Δικαιοσύνης είναι δυνατόν να καθορίζονται οι ειδικότερες διαδικασίες και λεπτομέρειες για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου].

Άρθρο 9

Τροποποιούμενες διατάξεις

Σημείωση: Οποιοσδήποτε από τις ισχύουσες διατάξεις πρέπει να τροποποιηθούν, θα πρέπει να εξετασθούν από τα συναρμόδια υπουργεία κατά τη νομοτεχνική επεξεργασία του νομοσχεδίου, εάν αυτό προωθηθεί προς θεσμοθέτηση.