

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ:

«ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ, ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΑΓΝΩΣΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α '

Ορισμοί, όροι και διαδικασίες περιέλευσης στους Δήμους, διαχείρισης, κυριότητας εγκαταλειμμένων ή κενών κτιρίων γνωστών ή αγνώστων ιδιοκτητών

Άρθρο 1

Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου,

1. Ως κτίριο νοείται μονώροφο ή πολυώροφο κτίσμα ή τμήμα κτίσματος (όροφος ή τμήμα ορόφου, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία). Ως ακίνητο νοείται το οικόπεδο μετά του κτιρίου ή το επ' αυτού ποσοστό.

2. Για την εφαρμογή του παρόντος, κτίριο λογίζεται ως εγκαταλειμμένο όταν είναι ημιτελές έως και του σταδίου των επιχρισμάτων, στο οποίο δεν έχουν γίνει εργασίες για την αποπεράτωσή του κατά τα τελευταία δεκαπέντε (15) έτη ή συντρέχουν αθροιστικά τρεις τουλάχιστον από τις κατωτέρω περιπτώσεις, οπωσδήποτε δε οι υπό στοιχείο α και β:

α) δεν έχει υποστεί καμιά συντήρηση τα τελευταία οκτώ τουλάχιστον έτη και χρήζει εκτεταμένης επισκευής,

β) η εξωτερική του εμφάνιση, καθώς και του τυχόν περιβάλλοντος χώρου του, παρουσιάζουν εικόνα ερείπωσης ή έχει εκδοθεί πρωτόκολλο επικινδύνου ή επικινδύνως ετοιμόρροπου,

γ) αποτελεί απειλή για τη δημόσια υγεία ή ασφάλεια και εστία παραβατικότητας,

δ) δεν διαθέτει ενεργή σύνδεση με δίκτυα παροχών κοινής ωφέλειας κατά τα τελευταία τρία τουλάχιστον έτη,

ε) δεν κατοικείται ή δεν χρησιμοποιείται για την άσκηση νόμιμης δραστηριότητας, ούτε κατέχεται νόμιμα, και δεν έχει εκμισθωθεί για διάστημα μέχρι ένα έτος τουλάχιστον, ή δεν έχει προωθηθεί στην αγορά προς ενοικίαση ή πώληση, τα τελευταία τρία (3) έτη

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 κτίριο, όταν συντρέχουν τουλάχιστον οι τρεις από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) δεν κατοικείται ή δεν χρησιμοποιείται για την άσκηση νόμιμης δραστηριότητας ούτε κατέχεται νόμιμα, για συνεχόμενο χρονικό διάστημα πέντε ετών τουλάχιστον,

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

γ) χρήζει επισκευής μικρής κλίμακας ή βελτίωσης και

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

Ως επισκευή μικρής κλίμακας ή βελτίωση νοείται εκείνη η οποία δεν υπερβαίνει το 15 % της αντικειμενικής αξίας του κτιρίου μετά την επισκευή ή βελτίωσή του ή, άλλως, η βελτίωση της εξωτερικής εμφάνισης του κτιρίου, η επισκευή υδραυλικών ή ηλεκτρικών εγκαταστάσεων, θυρών, κουφωμάτων ή δαπέδων αυτού και εν γένει η ελάχιστη συντήρηση ή επισκευή, έτσι ώστε το κτίριο να δύναται να χρησιμοποιηθεί, παρέχοντας τις ελάχιστες αποδεκτές εξυπηρετήσεις χρήσης, άμεσα.

Ως ένδειξη περί του ότι το κτίριο δεν πρόκειται σύντομα να χρησιμοποιηθεί, λαμβάνεται η μη προώθηση στην αγορά του κτιρίου για εκμίσθωση ή πώληση τα τελευταία τρία (3) έτη πριν από την υποβολή του αιτήματος της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του παρόντος, σε συνδυασμό με την ανυπαρξία οποιασδήποτε ενέργειας προετοιμασίας του ακινήτου προς χρήση, κατά τις επικρατούσες στην αγορά αντιλήψεις.

4. Ως νόμιμη κατοχή για τις περιπτώσεις των προηγούμενων παραγράφων, νοείται αυτή που γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις από τον κύριο ή τον νόμιμο εκπρόσωπο αυτού, τον δικαιούχο εμπράγματος δουλείας οίκησης, τον εκμισθωτή ή τον ενυπόθηκο δανειστή.

5. Ως κτίριο αγνώστου ιδιοκτήτη, ορίζεται εκείνο για το οποίο υπάρχει η σχετική ένδειξη στα βιβλία του Κτηματολογίου ή Υποθηκοφυλακείου, και το οποίο δεν έχει καταγραφεί στα οικεία βιβλία ως δημόσιο κτήμα. Επιπρόσθετα ενδεικτικά στοιχεία αποτελούν, η μη υποβολή δήλωσης στο έντυπο Ε9 κατά την τελευταία πενταετία, 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, δικάζοντας 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 (αυτοψία, σύνταξη τεχνικής έκθεσης, φωτογραφική τεκμηρίωση, σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος) και συλλέγουν κάθε πρόσφορο στοιχείο (βεβαίωση ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, ΟΤΕ περί διακοπής παροχών, συγκέντρωση τυχόν έγγραφων αναφορών ή πληροφοριών περιοίκων, οικοδομική άδεια ή άδεια εργασιών μικρής κλίμακας, αγγελίες ενοικίασης ή πώλησης κλπ.).

β) Ο Δήμος έχει γνωστοποιήσει με κάθε πρόσφορο μέσο την πρόθεσή του ανάληψης της διαχείρισης του κτιρίου, οπωσδήποτε δε, i) έχει κοινοποιήσει τη σχετική απόφαση στο φερόμενο κύριο στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογικού Γραφείου, καθώς και στο Δημόσιο και ii) έχει εκδώσει σχετική

ανακοίνωση- πρόσκληση, με την οποία καλείται ο κύριος να παρουσιασθεί στο Δήμο εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών, προκειμένου να δηλώσει εγγράφως, εάν προτίθεται να προβεί σε χρήση του κτιρίου, και η προθεσμία αυτή 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, ενώ δημοσιεύεται δύο τουλάχιστον φορές, με απόσταση μεταξύ των δημοσιεύσεων ενός μηνός, σε εμφανές σημείο δύο τουλάχιστον εφημερίδων, πανελλήνιας κυκλοφορίας, μιάς οικονομικής και μιάς πολιτικής, καθώς και μιάς 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 στο αίτημα του Δήμου, εκτός εάν έχει ήδη κινηθεί διαδικασία αναγκαστικής κατάσχεσης και επίκειται πλειστηριασμός. Σε περίπτωση εναντίωσης του δανειστή στην απόφαση του Δήμου, η οποία πρέπει να κοινοποιηθεί στο Δήμο πριν από την υποβολή της αίτησης του τελευταίου προς το δικαστήριο, ο Δήμος 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 5, 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. Η αίτηση του Δήμου προς το δικαστήριο, συνοδεύεται από φάκελο με τα παραπάνω έγγραφα, καθώς και πρόταση επανάχρησης του κτιρίου, στην οποία περιλαμβάνονται, κατ' ελάχιστον, η σκοπούμενη χρήση, το χρονοδιάγραμμα ενεργειών, οι πόροι για την υλοποίησή του σχεδίου επανάχρησης (ίδιοι πόροι, κοινοτική χρηματοδότηση, ιδιωτική επένδυση), καθώς και το είδος ή έκταση της επέμβασης. Σε περίπτωση μη υποβολής των εγγράφων αυτών, η αίτηση απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

3. Ο κύριος, καθώς και το Δημόσιο, έχουν δικαίωμα υποβολής αντιρρήσεων, οι οποίες κοινοποιούνται στο Δήμο, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα ημερών από την κατά τα παραπάνω κοινοποίηση της απόφασης του δημοτικού συμβουλίου και κατατίθενται στο φάκελο του Δικαστηρίου για το ακίνητο μέχρι την προτεραία της συζήτησης της αίτησης του Δήμου.

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 αναγκαιότητα περιέλευσης της διαχείρισης στον Δήμο.

Κατά της απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου, επιτρέπεται η άσκηση έφεσης, εντός προθεσμίας 15 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 στα οικεία Κτηματολογικά Γραφεία, τοιχοκολλώνται σε εμφανές σημείο στα γραφεία του Δήμου, κοινοποιούνται στο Δημόσιο 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, συντασσόμενου σχετικού πρωτοκόλλου, στο οποίο καταγράφονται και τυχόν ευρισκόμενα σε αυτό πράγματα και λαμβάνει μέτρα αποτροπής εισόδου σε αυτό αυθαιρέτων κατόχων.

Εντός τεσσάρων (4) ετών από τη μεταγραφή της ανωτέρω απόφασης ή εντός έξι (6) ετών σε περίπτωση κτιρίου χαρακτηρισμένου ως διατηρητέου ή μνημείου, ο Δήμος υποχρεούται να προβεί σε υλοποίηση του σχεδίου επανάχρησης του κτιρίου και οπωσδήποτε στις αναγκαίες εργασίες συντήρησης, έτσι ώστε αυτό να πληροί τις στοιχειώδεις συνθήκες διαβίωσης, καθώς και να το ασφαλίσει κατά κινδύνου πυρός και βανδαλισμών.

Για την περίπτωση διατηρητέων κτηρίων ή νεωτέρων μνημείων, η έγκριση των αρμοδίων φορέων για τις επεμβάσεις στο κτήριο, χορηγούνται σε αποκλειστική προθεσμία έξι (6) μηνών από την υποβολή του αιτήματος μη συνυπολογιζόμενου του χρόνου για τυχόν απαιτούμενη προσαρμογή των μελετών από τον ενδιαφερόμενο. Σε περίπτωση απράκτου προθεσμίας η έγκριση θεωρείται ως χορηγηθείσα κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη.

6. 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 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.

Ο Δήμος έχει δικαίωμα να ζητήσει από τον κύριο την καταβολή εύλογης χρηματικής εγγύησης για την επανάχρηση του κτιρίου, η οποία καταπίπτει σε περίπτωση αθέτησης από τον κύριο των υποχρεώσεων, τις οποίες συμφωνεί με το Δήμο.

Σε περίπτωση όπου το κτίριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο ή μνημείο, η προθεσμία των έξι μηνών του πρώτου εδαφίου της παραγράφου αυτής, ορίζεται σε είκοσι τέσσερις (24) μήνες με τις αντίστοιχες δεσμευτικές προθεσμίες έγκρισης των επεμβάσεων της παρ 5.

Ως ενέργειες για την επανάχρηση του κτιρίου από τον κύριο νοούνται η έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, η έναρξη εργασιών επισκευής ή συντήρησης, η προώθηση στην αγορά του ακινήτου προς εκμίσθωση ή πώληση σε συνδυασμό με τη σύνδεση του ακινήτου με παροχές ΟΚΩ. Οι παραπάνω ενέργειες αποδεικνύονται

με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, ενδεικτικά από αυτοψίες του Δήμου, έκδοση αδείας εργασιών, δημοσίευση αγγελίας ή εντολή σε μεσίτη για ενοικίαση ή πώληση ή τοποθέτηση σχετικής πινακίδας στο ακίνητο. Ως επανάχρηση νοείται η ιδιοκατοίκηση ή η εκμίσθωση ή παραχώρηση του ακινήτου για κατοικία ή επαγγελματική στέγη σε τρίτο, αποδεικνυόμενη με σχετικό συμφωνητικό.

.

7. Η εκ μέρους του Δήμου διαχείριση του κτιρίου, δύναται να ασκηθεί είτε μέσω της αρμόδιας Διεύθυνσης, που θα ορισθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, είτε μέσω δημοτικής εταιρείας είτε μέσω τρίτου προσώπου, με εμπειρία στη διαχείριση και αξιοποίηση ακινήτων, το οποίο επιλέγεται κατά τις προβλεπόμενες από τον Κώδικα Δήμων διαδικασίες.

Ο Διαχειριστής λογοδοτεί προς το Δήμο, ενημερώνοντας τον τακτικά 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. Ο Δήμος, κατά την άσκηση της διαχείρισης, ευθύνεται κατά τις περί διοικήσεως αλλότριων του Αστικού Κώδικα.

Στο πλαίσιο της διαχείρισης, ο Δήμος δικαιούται να προβεί σε εκμίσθωση του κτιρίου σε τρίτους, να παραχωρήσει αυτό σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες έναντι συμβολικού ανταλλάγματος ή να χρησιμοποιήσει το κτίριο για τη στέγαση πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Ο κύριος του κτιρίου εξακολουθεί να βαρύνεται με τα δημοτικά τέλη και φόρους.

8. Ο Δήμος υποχρεούνται να εγγράφει τα έσοδα και έξοδα εν γένει για τη διαχείριση του κτιρίου σε ειδικό λογαριασμό, ο οποίος, υπό ειδικό κωδικό, τηρείται χωριστά από την υπόλοιπη διαχείριση του δημοτικού προϋπολογισμού.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και διαδικασίες για τον ειδικό αυτό λογαριασμό.

Άρθρο 3

Κατά κυριότητα περιέλευση εγκαταλειμμένων κτιρίων στους Δήμους

1. Τα ακίνητα του άρθρου 2 παρ.1 και 4 παρ. 1 του παρόντος νόμου δύνανται να περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο Δήμο, εφόσον, μετά πάροδο δέκα ετών από την προθεσμία της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του παρόντος, δεν εμφανισθεί ο κύριος του ακινήτου ή νόμιμος κληρονόμος αυτού.

2. Για την κατά κυριότητα περιέλευση του ακινήτου στο Δήμο, υποβάλλεται αίτηση από τον τελευταίο στο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου, δικάζοντας κατά την ειδική διαδικασία του άρθρου 7 του παρόντος. Η αίτηση συνοδεύεται, με ποινή απαραδέκτου, α) από την απόφαση του δικαστηρίου που αποδέχθηκε την περιέλευση της διαχείρισης του κτιρίου στο Δήμο β) πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής, γ) πιστοποίηση ολοκλήρωσης των εργασιών της ανωτέρω παραγράφου 5 του άρθρου 2 του παρόντος, δ) συμφωνητικό μίσθωσης ή παραχώρησης από το Δήμο σε τρίτο ή οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο για την απόδειξη επανάχρησης του κτιρίου από αυτόν, ε) αντίγραφα δημοσιεύσεων του Δήμου για την πρόθεσή του ανάληψης της κυριότητας του ακινήτου, σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες πανελλαδικής κυκλοφορίας, σε δημοτικό

ιστότοπο, καθώς και στα μέσα μαζικής ενημέρωσης, συνοδευόμενα από φωτογραφίες του ακινήτου.

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. Σε περίπτωση εμφάνισης του κυρίου, 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.

Ο Δήμος οφείλει να αποδώσει στον κύριο τα έσοδα που τυχόν εισέπραξε από την αξιοποίηση αυτού, αφού παρακρατήσει τις αποδεδειγμένες δαπάνες αποκατάστασης, συντήρησης και ασφάλισης, τα μη καταβληθέντα δημοτικά τέλη και φόρους, όπως αυτά προκύπτουν από τους οικείους βεβαιωτικούς καταλόγους, καθώς και το 10% των ανωτέρω εσόδων, για την κάλυψη των διοικητικών εν γένει δαπανών για την επανάχρηση του κτιρίου. Σε περίπτωση κατά την οποία οι πραγματοποιηθείσες από το Δήμο δαπάνες (αποκατάστασης και διοικητικές) υπερβαίνουν τα τυχόν εισπραχθέντα έσοδα ή δεν έχουν πραγματοποιηθεί έσοδα, η επάνοδος της κυριότητας στον κύριο συντελείται μόνο μετά την καταβολή των ανωτέρω δαπανών ή, εφόσον ο κύριος παράσχει ισόποση εγγύηση. Ο Δήμος δύναται επίσης, 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. Τυχόν συναφθείσα από το Δήμο μίσθωση ή παραχώρηση συνεχίζεται μέχρι τη λήξη της, δεσμεύουσα τον κύριο.

4. Ο Δήμος δύναται να αξιοποιήσει το ακίνητο, το οποίο περιήλθε κατά κυριότητα σε αυτόν δυνάμει του παρόντος νόμου, με οποιοδήποτε τρόπο αποφασίσει το Δημοτικό Συμβούλιο, συμπεριλαμβανομένης της εισφοράς αυτού σε εταιρεία, καθώς και της πώλησης αυτού, μετά την πάροδο των τριών ετών της προηγούμενης παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Σε περίπτωση πώλησης, ο κύριος, εάν ήθελε εμφανισθεί, έχει δικαίωμα προτίμησης με ίσους όρους στην αγορά του κτιρίου.

Σε περίπτωση κατά την οποία η κατά τα άνω αξιοποίηση, εντάσσεται σε πρόγραμμα ή πρωτοβουλία χρηματοδοτούμενη από Ευρωπαϊκά Ταμεία, ως ελάχιστη τιμή πώλησης, ορίζεται η μέση αγοραία αξία του ακινήτου, όπως αυτή αποτιμάται με βάση τους κανονισμούς των σχετικών ευρωπαϊκών επαγγελματικών προτύπων, τους Κανονισμούς των Ταμείων και τυχόν άλλων ευρωπαϊκών οδηγιών.

Ο Δήμος δύναται επίσης, να προωθήσει το ακίνητο προς πώληση δια μεσιτών, επιλεγόμενων κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, της προσφερθείσας κατά το διαγωνισμό αμοιβής τους, λαμβανομένης από το προϊόν της πώλησης.

5. Σε περίπτωση που στο ακίνητο έχει εγγραφεί εμπράγματο βάρος, ο εμπράγματος δικαιούχος δεν δικαιούται να αρνηθεί την πώληση, την δε εξόφληση της οφειλής αναλαμβάνει ο νέος αγοραστής, συναπτόμενης σχετικής συμφωνίας του αγοραστή με αυτόν.

6. Ο κατά την παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου νέος κύριος του κτιρίου υποχρεούται να διατηρεί αυτό σε χρήση με οποιοδήποτε τρόπο (ιδιοκατοίκηση,

μίσθωση), 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.

7. Στην περίπτωση (γ) της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος, και αφού τελεσιδικήσει η απόφαση της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, ο Δήμος δύναται να προχωρήσει στην κατεδάφιση του κτηρίου, εφόσον διαπιστωθεί ότι το κτήριο έχει ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια ή υπάρχουν μη θεραπεύσιμες παραβάσεις των ισχυόντων κτηριοδομικών και πολεοδομικών κανονισμών.

Άρθρο 4

Κενά ή Αγνώστων Ιδιοκτητών Κτίρια

1. Με τις ίδιες ως άνω προϋποθέσεις και διαδικασίες των άρθρων 2 και 3 του παρόντος δύναται να περιέρχονται στη διαχείριση και κυριότητα των Δήμων κενά ή αγνώστων κυρίων κτίρια.

2. Σε περίπτωση κατά την οποία πρόκειται για κτίρια αγνώστων κυρίων, ως προς τις προβλεπόμενες στα προηγούμενα άρθρα δημοσιεύσεις και τις σχετικές επιδόσεις, εφαρμόζεται το άρθρο 135 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Κατά τα λοιπά, ο οικείος Δήμος προβαίνει και σε κάθε άλλο πρόσφορο τρόπο δημοσιοποίησης της πρόθεσής του ανάληψης της διαχείρισης ή κυριότητας του κτιρίου (ενδεικτικά με ανάρτηση σε δημοτικό ιστότοπο ανακοίνωσης με φωτογραφία του ακινήτου κ.α).

Στις περιπτώσεις των κτιρίων της παρούσας παραγράφου, δεν εφαρμόζεται η διαδικασία υποβολής αντιρρήσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος, ενώ το Δικαστήριο, κατά την εξέταση του αιτήματος του Δήμου, συνεδριάζει και εκδίδει απόφαση, ακόμη κι αν ο κύριος δεν είναι παρών.

3. Τυχόν εμφάνιση του κυρίου μετά την ανάληψη της διαχείρισης ή κυριότητας, κατά περίπτωση, του ακινήτου από το Δήμο, έχει τις συνέπειες των παραγράφων 6 του άρθρου 2 και 3 του άρθρου 3 του παρόντος, αντίστοιχα.

Άρθρο 5

Γενικές και Εξουσιοδοτικές Διατάξεις

1. Σε περίπτωση κατά την οποία εγκαταλειμμένο ή κενό ή αγνώστου κυρίου κτίριο, κατά το χρόνο ανάληψης της διαχείρισης ή κυριότητας αυτού από Δήμο, έχει καταληφθεί από αυθαίρετους κατόχους, 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 28 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 8, με ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 30% του μετοχικού τους κεφαλαίου, εφόσον η ανάληψη εκτέλεσης των έργων ανακαίνισης, επισκευής και εκσυγχρονισμού των κτιρίων του παρόντος νόμου εντάσσεται σε πρόγραμμα ή πρωτοβουλία που χρηματοδοτείται 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 του άρθρου 1 του ΝΔ 623/1948 και του άρθρου 2 του ΝΔ 623/1948 εφαρμόζονται και για τους Δήμους.

4. Οι Δήμοι δύνανται να ιδρύουν, 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 κτιρίων εγκαταλειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών και για τη διαχείριση και αξιοποίηση αυτών. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εσωτερικών 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 Υπουργών Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής και Εσωτερικών καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, διαδικασίες και αναγκαίες λεπτομέρειες για την εφαρμογή των άρθρων 2 και 3 του παρόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

Παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας σε επιλεγόμενες περιοχές, εργαλεία χωρικού σχεδιασμού

ΑΡΘΡΟ 6

Διαδικασία παρέμβασης

1. Ειδικά, σε περιοχές για τις οποίες έχει εγκριθεί Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) του ν.2742/99, ή που προβλέπεται η υπαγωγή τους στο άρθρο 15 του ν.2508/97, ή στα άρθρα του ΚΕΦ Β, του ν.2508/97, ή έχουν περιγραφεί ως περιοχές που χρήζουν ανάπλασης από, ΓΠΣ, Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) ή Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) του ν.4269/14, ή άλλο εργαλείο χωρικού σχεδιασμού, δίνεται η δυνατότητα υπαγωγής κτηρίων, μεμονωμένων ή κατά ομάδες, στις διατάξεις των άρθρων 1-5 και 9 του παρόντος με σκοπό την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και εν γένει την οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση των περιοχών αυτών, σύμφωνα με τις παρακάτω παραγράφους.

2. Η υπαγωγή στο νόμο, τα κατά περίπτωση κίνητρα και οι όροι υπό τους οποίους σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργών μετά από πρόταση του οικείου δήμου. Η διαδικασία δύναται να κινείται και με πρωτοβουλία του ΥΠΕΚΑ. Η διαδικασία υποβολής, αξιολόγησης και υπαγωγής αιτήσεων στις διατάξεις του παρόντος διενεργείται μία φορά ετησίως, κατόπιν δημοσίευσης σχετικής πρόσκλησης του οικείου Δήμου ή του ΥΠΕΚΑ. Η πρόταση υπαγωγής περιλαμβάνει ειδική μελέτη τεκμηρίωσης όπως περιγράφεται στη συνέχεια.

3. Με την Ειδική Μελέτη Τεκμηρίωσης, ειδικότερα:

α) διαπιστώνεται η ύπαρξη των προϋποθέσεων της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού

β) γίνεται καταγραφή και αξιολόγηση του κτιριακού αποθέματος σε επίπεδο τουλάχιστον οικοδομικού τετραγώνου .

γ) τεκμηριώνεται η ανάγκη υπαγωγής των συγκεκριμένων κτηρίων στις διατάξεις του παρόντος νόμου με αναφορά στα υπάρχοντα προβλήματα και στα οφέλη από

την παρέμβαση στο αστικό περιβάλλον, την οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή της περιοχής.

δ) προτείνονται τρόποι και μέτρα παρέμβασης στο κτιριακό απόθεμα συμπεριλαμβανομένων επεμβάσεων μορφολογικού χαρακτήρα σε όμορα ακίνητα της περιοχής με στόχο την συνολική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος.

ε) προτείνονται ειδικά καθεστώτα ενίσχυσης, η ένταση και ο χρονισμός εφαρμογής αυτών, καθώς και πολεοδομικά ή άλλης φύσεως κίνητρα και διευκολύνσεις.

Η εν λόγω μελέτη περιλαμβάνει προσεγγιστική εκτίμηση του κόστους παρέμβασης, τις πηγές των οικονομικών πόρων που προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν, ανάλυση 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.

4. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του ΥΠΕΚΑ, η μελέτη, αποστέλλεται στον οικείο Δήμο, για διατύπωση γνώμης. Όταν η μελέτη εκπονείται με πρωτοβουλία ιδιωτικού φορέα, αποστέλλεται στον οικείο Δήμο, ο οποίος, αφού διατυπώσει τις απόψεις του, προωθεί το σχετικό φάκελο στο ΥΠΕΚΑ. Επί της Μελέτης γνωμοδοτεί το οικείο ΣΥΠΟΘΑ. Οι γνώμες των παραπάνω φορέων πρέπει να περιέλθουν στο ΥΠΕΚΑ εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών μετά την πάροδο των οποίων η μελέτη δύναται να εγκριθεί και χωρίς τις γνώμες αυτές. Εντός της ίδιας προθεσμίας, ο Υπουργός ΠΕΚΑ οφείλει να εγκρίνει ή απορρίψει τη Μελέτη, καθώς επίσης να προβεί αιτιολογημένα σε τροποποίηση αυτής.

Η Μελέτη τίθεται σε διαβούλευση από το ΥΠΕΚΑ ή τον οικείο Δήμο, κατά περίπτωση, 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 ραδιοτηλεοπτικά μέσα.

5. Τα κτήρια της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, μπορούν να εντάσσονται σε ειδικά Προγράμματα, με χρηματοδότηση εθνικών ή και ευρωπαϊκών πόρων, τα οποία προβλέπουν τη θεσμοθέτηση ειδικών μέτρων και τη χορήγηση ειδικών οικονομικών ενισχύσεων και κινήτρων πολεοδομικού, περιβαλλοντικού ή κοινωνικού χαρακτήρα. Για την ένταξή τους ισχύουν κατά περίπτωση οι διατάξεις του οικείου θεσμικού πλαισίου.

6. Για την υλοποίηση και παρακολούθηση των προβλεπόμενων στην ανωτέρω μελέτη προτάσεων, όπως εγκρίνονται με την απόφαση της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, μπορεί να συνιστώνται Φορείς Διαχείρισης, στους οποίους συμμετέχει απαραίτητα ο οικείος Δήμος ή Εταιρίες του Δημοσίου ή των Δήμων, και κατά περίπτωση, ένας ή περισσότεροι από τους παρακάτω φορείς:

α) Χρηματοπιστωτικά ιδρύματα,

β) Εμπορικοί επενδυτικοί οργανισμοί (commercial investment funds) ή διαχειριστές κεφαλαίων.

γ) Εταιρείες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων

7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕΚΑ, Εσωτερικών και των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργών ορίζονται οι λεπτομέρειες σε σχέση με τη διαδικασία υπαγωγής στο νόμο, την υλοποίηση και παρακολούθηση σύμφωνα με το παρόν άρθρο, τα απαραίτητα δικαιολογητικά και τα σχετικά έντυπα.

Άρθρο 7

Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων

1. Για την υλοποίηση έργων αποκατάστασης, εκσυγχρονισμού και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων, κενών και αγνώστων ιδιοκτητών κτιρίων, δύνανται να καθορίζονται Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΚΠΑ), 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.

Ο καθορισμός ΖΕΚΠΑ εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργών. Οι ΖΕΚΠΑ εγκρίνονται ταυτόχρονα με τη σχετική ΣΜΠΕ, η οποία εκπονείται σύμφωνα με τη με αριθμ. 107017/2006 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1225/Β/2006). ΖΕΚΠΑ μπορούν να ορίζονται και με το Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης των ΤΧΣ και ΕΧΣ, εφόσον έχουν ολοκληρωθεί η Μελέτη και οι κατωτέρω προβλεπόμενες στο παρόν άρθρο διαδικασίες.

Η διαδικασία δύναται να κινηθεί και με πρωτοβουλία Δήμου ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, με την υποβολή σχετικής πρότασης στον Υπουργό ΠΕΚΑ ή το Δήμο, αντίστοιχα.

2. Ως ΖΕΚΠΑ ορίζονται περιοχές με προβλήματα σοβαρής υποβάθμισης του κτιριακού αποθέματος, αυξανόμενη τάση απομάκρυνσης κατοίκων ή σοβαρή μείωση της οικονομικής δραστηριότητας, παραβατικότητας και υποβάθμισης του ανθρωπογενούς, πολιτιστικού και κοινωνικού περιβάλλοντος, οι οποίες συγκεντρώνουν τουλάχιστον δύο από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

α) υπάρχουν εγκαταλελειμμένα ή κενά κτίρια, σε ποσοστό άνω του 20% του συνολικού αριθμού των κτιρίων στην περιοχή,

β) ποσοστό άνω του 50% των εγκαταλελειμμένων και κενών κτηρίων, χρήζουν ανακαίνισης και εκτεταμένων επισκευών και παρεμβάσεων, προκειμένου να εκσυγχρονισθούν και να προσαρμοσθούν στους ισχύοντες κανονισμούς και στις σύγχρονες απαιτήσεις ασφάλειας, υγιεινής και περιβαλλοντικής διαχείρισης,

γ) υπάρχουν μη αποκατεστημένα διατηρητέα κτίρια, σε ποσοστό άνω του 30% του συνόλου των διατηρητέων κτιρίων στην περιοχή.

δ) καταγράφεται σε βάθος 20ετίας, συρρίκνωση του πληθυσμού σε ποσοστό τουλάχιστον 10% ή των οικονομικών δραστηριοτήτων και μεταβολή της κοινωνικο-οικονομικής διαστρωμάτωσης, συνοδευόμενη από φαινόμενα παραβατικότητας, παράνομης μετανάστευσης και υψηλά ποσοστά ανεργίας.

3. Για το χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση των ΖΕΚΠΑ και του ειδικού Προγράμματός της, εκπονείται ειδική Μελέτη της παρ. 2 του νέου άρθρου.. του παρόντος, με την οποία:

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

β) προτείνονται τρόποι και μέτρα παρέμβασης, προτείνονται ειδικά καθεστώτα ενίσχυσης, η ένταξη και ο χρονισμός εφαρμογής αυτών, καθώς και πολεοδομικά ή άλλης φύσεως κίνητρα και διευκολύνσεις.

Η εν λόγω Μελέτη περιλαμβάνει προσεγγιστική εκτίμηση του κόστους παρέμβασης στις ΖΕΚΠΑ, τις πηγές των οικονομικών πόρων που προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν, ανάλυση 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.

4. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του ΥΠΕΚΑ, η μελέτη, αποστέλλεται στον οικείο Δήμο, για διατύπωση γνώμης. Όταν η μελέτη εκπονείται με πρωτοβουλία ιδιωτικού φορέα, αποστέλλεται στον οικείο Δήμο, ο οποίος, αφού διατυπώσει τις απόψεις του, προωθεί το σχετικό φάκελο στο ΥΠΕΚΑ. Επί της Μελέτης γνωμοδοτεί το οικείο ΣΥΠΟΘΑ. Οι γνώμες των παραπάνω φορέων πρέπει να περιέλθουν στο ΥΠΕΚΑ εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών μετά την πάροδο των οποίων η μελέτη δύναται να εγκριθεί και χωρίς τις γνώμες αυτές. Εντός της ίδιας προθεσμίας, ο Υπουργός ΠΕΚΑ οφείλει να εγκρίνει ή απορρίψει τη Μελέτη, καθώς επίσης να προβεί αιτιολογημένα σε τροποποίηση αυτής.

Η Μελέτη θεσμοθέτησης ΖΕΚΠΑ, το ειδικό Πρόγραμμα αυτής και η σχετική ΣΜΠΕ τίθενται ταυτόχρονα σε διαβούλευση από το ΥΠΕΚΑ ή τον οικείο Δήμο, κατά περίπτωση, 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 ραδιοτηλεοπτικά μέσα.

5. Εντός των ΖΕΚΠΑ υλοποιούνται ειδικά Προγράμματα, με τα οποία και συναρτώνται αναγκαία οι εν λόγω ζώνες, με χρηματοδότηση εθνικών ή και ευρωπαϊκών πόρων, τα οποία προβλέπουν 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. Οι οικονομικές ενισχύσεις μπορεί να χορηγούνται σε κυρίους ή μισθωτές κτιρίων υπό ανέγερση ή αποπεράτωση, ανακατασκευή, ανακαίνιση, αποκατάσταση ή εκσυγχρονισμό ή σε φορείς επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, προκειμένου να εγκατασταθούν σε αυτά. Η εξειδίκευση του είδους των μέτρων, κινήτρων και ενισχύσεων, ο χρονισμός αυτών, η ελάχιστη έντασή τους και οι προϋποθέσεις χορήγησής τους γίνεται με το Διάταγμα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

5. Για την υλοποίηση και παρακολούθηση των ανωτέρω Προγραμμάτων μπορεί να συνιστώνται Φορείς Διαχείρισης, στους οποίους συμμετέχουν, κατά περίπτωση, ένας ή περισσότεροι από τους παρακάτω φορείς:

- α) Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου,
- β) Εταιρίες του Δημοσίου ή των Δήμων,
- γ) Χρηματοπιστωτικά ιδρύματα,
- δ) Εμπορικοί επενδυτικοί οργανισμοί (commercial investment funds) ή διαχειριστές κεφαλαίων.
- ε) Εταιρείες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων.

6. Οι Φορείς Διαχείρισης εποπτεύονται από Συμβούλιο, στο οποίο συμμετέχουν οπωσδήποτε εκπρόσωποι του οικείου Δήμου, της Περιφέρειας και των

συναρμόδιων Υπουργείων της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, και ένας εκπρόσωπος του Ελεγκτικού Συνεδρίου, χωρίς δικαίωμα ψήφου.

7. Τα Προγράμματα της παρούσας παραγράφου αναπτύσσονται σε Φάσεις, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο Προεδρικό Διάταγμα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, και έχουν μέγιστη διάρκεια δεκαπέντε (15) έτη. Η μέγιστη διάρκεια κάθε Φάσης είναι πέντε (5) έτη.

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

Κατά τη διάρκεια κάθε Φάσης και μετά το πέρας του Προγράμματος, συντάσσεται έκθεση αξιολόγησης, στην οποία αναφέρονται τα αποτελέσματα από την εφαρμογή του, πιθανά προβλήματα που παρατηρήθηκαν και προτάσεις επίλυσής τους. Με βάση την έκθεση αξιολόγησης, το Συμβούλιο της παραγράφου 6 του παρόντος άρθρου, λαμβάνοντας υπόψη και σχετική έκθεση του Φορέα Διαχείρισης, μπορεί να εισηγηθεί στους Υπουργούς της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου τη συνέχιση ή όχι της εφαρμογής των μέτρων και ενισχύσεων, ως έχουν ή τροποποιημένων, και την έκδοση σχετικής ΚΥΑ από τους κατά περίπτωση συναρμόδιους Υπουργούς. Στην περίπτωση εμφάνισης ανάγκης υλοποίησης επενδύσεων στρατηγικής σημασίας, στα πλαίσια του ειδικού Προγράμματος της ΖΕΚΠΑ, είναι δυνατή η κατ' εξαίρεση τροποποίησή της πριν την ολοκλήρωση της κάθε προβλεπόμενης Φάσης.

8. Οι διαδικασίες δημοσιοποίησης των ανωτέρω ειδικών Προγραμμάτων, καθώς και οι ειδικότεροι όροι συμμετοχής, οι αρμοδιότητες και χρηματοδότηση των Δήμων ή των Φορέων Διαχείρισης, καθώς και οι ειδικότεροι όροι και διαδικασίες υλοποίησης των Προγραμμάτων, καθορίζονται από τις προβλέψεις της Μελέτης της παραγράφου 3 του άρθρου αυτού.

9. Με κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕΚΑ, Οικονομίας και Ανάπτυξης, καθορίζονται οι προδιαγραφές της Μελέτης της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου, ο τρόπος επιλογής του Φορέα Διαχείρισης, η σύσταση, η ακριβής σύνθεση, οι αρμοδιότητες και ο Κανονισμός Λειτουργίας του Συμβουλίου, και η διαδικασία αξιολόγησης του ειδικού Προγράμματος των ΖΕΚΠΑ.

Άρθρο 8

Φορείς Υλοποίησης Έργων εντός ΖΕΚΠΑ

1. Η ανακατασκευή, ανακαίνιση, επισκευή και εκσυγχρονισμός εγκαταλειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτιρίων, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 1 του νόμου αυτού, εντός των ζωνών της παραγράφου 1 του άρθρου 7, αποτελεί λόγο δημόσιας ωφέλειας για την αναγκαστική εξαγορά αυτών υπέρ του οικείου φορέα. Το άρθρο 34 του Α.Ν 1539/1938 δεν εφαρμόζεται εντός των ΖΕΚΠΑ.

2. «Φορείς Υλοποίησης» των Έργων που είναι επιλέξιμα, σύμφωνα με τα Προγράμματα της παραγράφου 4 του άρθρου 7 του παρόντος, εντός των ΖΕΚΠΑ, μπορούν να είναι εταιρείες του Δημοσίου, εταιρείες δραστηριοποιούμενες στον τομέα των κατασκευών, της ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητα του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Εντός των ΖΕΚΠΑ, οι παραπάνω φορείς έχουν δικαίωμα προτίμησης έναντι του Δημοσίου και των Δήμων στην κίνηση της διαδικασίας περιέλευσης της διαχείρισης ή μετάθεσης της κυριότητας σε αυτούς των εγκαταλειμμένων ή αγνώστων ιδιοκτητών και κενών κτιρίων.

Για την εφαρμογή της παρούσας, ως «Έργο» νοείται η αποπεράτωση, αποκατάσταση, ανακαίνιση, επισκευή και εκσυγχρονισμός ενός ή περισσοτέρων εγκαταλειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτιρίων, προς διαχείριση και εκμετάλλευση. Για την υλοποίηση των παραπάνω προγραμμάτων, οι ανωτέρω φορείς συνιστούν Εταιρείες Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ).

3. Η διαχείριση και εκμετάλλευση ή η κυριότητα, κατά περίπτωση, των παραπάνω κτιρίων μπορεί να περιέρχεται στους φορείς της προηγούμενης παραγράφου 2,

α) με σύμβαση μακροχρόνιας, άνω των 30 ετών, εκμίσθωσης, για τους όρους σύναψης της οποίας λαμβάνονται υπόψη οι προβλέψεις δεσμευτικού Επενδυτικού Προγράμματος, το οποίο ο φορέας υλοποίησης υποβάλλει στον κύριο,

β) με σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας,

γ) με αναγκαστική εξαγορά, εφόσον ο κύριος ή ο συγκύριος, κατά περίπτωση, δεν επιθυμούν ή αδυνατούν να συμμετάσχουν στη χρηματοδότηση του έργου.

4. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, η σχετική απόφαση με την οποία εκμισθώνεται ή μεταβιβάζεται, κατά περίπτωση, το ακίνητο, λαμβάνεται με ειδική πλειοψηφία των συγκυρίων, το ποσοστό συγκυριότητας των οποίων πρέπει να αντιστοιχεί στο 60% τουλάχιστον της επιφανείας του κτιρίου.

Οι δαπάνες ανακατασκευής, ανακαίνισης, επισκευής και εκσυγχρονισμού εγκαταλειμμένων ή κενών κτιρίων θεωρούνται αναγκαίες και επωφελείς για τους συγκύριους και βαρύνουν αυτούς κατά το ποσοστό συγκυριότητάς τους.

5. Σε περίπτωση συμφωνίας με τον κύριο για την εκμίσθωση και ανάθεση της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του κτιρίου στις άνω εταιρείες της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου ή για την κατά κυριότητα μεταβίβαση σε αυτές, το αντάλλαγμα μπορεί να συμφωνείται σε χρήμα (πάγιο μίσθωμα, ποσοστό επί των εσόδων από την εκμετάλλευση του ακινήτου) ή σε είδος (ανάληψη μετοχών της εταιρίας που αναλαμβάνει την κατασκευή και εκμετάλλευση του έργου, τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης) ή σε παροχή δικαιώματος. Η συμμετοχή των ιδιοκτητών στη δαπάνη εκτέλεσης του έργου είναι προαιρετική.

6. Η κατά τα ανωτέρω αναγκαστική εξαγορά των ακινήτων τελεί υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

Ο φορέας απευθύνει γραπτή δήλωση στον φερόμενο στα βιβλία του Κτηματολογίου ή Υποθηκοφυλακείου ως κύριος του κτιρίου, επιδιδόμενη σε αυτόν με Δικαστικό Επιμελητή, με την οποία εκδηλώνει το ενδιαφέρον του για την ανάληψη ανακαίνισης, ανακατασκευής, επισκευής και εκσυγχρονισμού, με δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης του κτιρίου, καλώντας τον ταυτόχρονα σε διαπραγματεύσεις, εντός τριάντα ημερών, για το περιεχόμενο, τους όρους και τη μορφή συνεργασίας τους, καθώς και το προτεινόμενο έργο και τρόπο εκμετάλλευσης του κτιρίου, με βάση το Επενδυτικό Πρόγραμμα της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου. Στη δήλωση του φορέα θα πρέπει να αναφέρεται ρητά, ότι η συμμετοχή στη δαπάνη των εργασιών δεν είναι υποχρεωτική για τον κύριο.

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 ή αρνητικά εντός του ανωτέρω διαστήματος, ο Φορέας απευθύνει σε αυτόν νέα πρόσκληση με τον ίδιο ως άνω τρόπο και προθεσμία ανταπόκρισης άλλων τριάντα ημερών. Εάν και τότε δεν ανταποκριθεί ο κύριος, ο ενδιαφερόμενος Φορέας δημοσιοποιεί την πρόθεσή του κατάληψης του κτιρίου για τους σκοπούς του παρόντος, επί δύο μήνες, σε δύο τουλάχιστον εφημερίδες, πανελλήνιας κυκλοφορίας, μία οικονομική και μία πολιτική, καθώς και σε μια τοπική, της καταχώρησης συμπεριλαμβάνουσας και φωτογραφία του ακινήτου. Μετά πάροδο μηνός από την τελευταία δημοσίευση, και εφόσον και πάλι δεν ανταποκριθεί ο κύριος, ο Φορέας υποβάλλει σχετική αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου, δικάζοντας κατά τη διαδικασία του άρθρου 8 του παρόντος, με το οποίο ζητά την αναγκαστική εξαγορά του ακινήτου.

7. Το τίμημα της εξαγοράς του ακινήτου γίνεται στη μέση αγοραία αξία του που προσδιορίζεται από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές και σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στους Κανονισμούς των σχετικών Ευρωπαϊκών Ταμείων ή άλλους Κανονισμούς και Οδηγίες της Ε.Ε., εφόσον οι πόροι που χρησιμοποιούνται για στο Πρόγραμμα που χρηματοδοτεί τις ανωτέρω επεμβάσεις στα κτίρια, προέρχονται από τα Ταμεία αυτά. Στον προσδιορισμό του τιμήματος εξαγοράς δεν λαμβάνονται υπόψη οι οικονομικές ενισχύσεις, μέτρα και κίνητρα που προβλέπονται από το ειδικό Πρόγραμμα των ΖΕΚΠΑ.

8. Η κατά την παράγραφο 6 του παρόντος άρθρου αίτηση του Φορέα Υλοποίησης για την αναγκαστική εξαγορά του κτιρίου από αυτόν συνοδεύεται, με ποινή απαραδέκτου, από τα αποδεικτικά δημοσιεύσεων και επιδόσεων, καθώς και τις εκθέσεις αποτίμησης της αξίας του ακινήτου της προηγούμενης παραγράφου 7 και από Επενδυτικό Σχέδιο, με το χρονοδιάγραμμα, τον κατά προσέγγιση προϋπολογισμό του έργου και τον τρόπο χρηματοδότησης αυτού. Το δικαστήριο δύναται να δεχθεί ή απορρίψει την αίτηση ή να ζητήσει συμπληρωματικά στοιχεία, τάσσοντας και χρόνο προσκόμισης αυτών. Ο κύριος έχει δικαίωμα παρέμβασης στη σχετική δίκη.

9. Η απόφαση του Δικαστηρίου που δέχεται το αίτημα αναγκαστικής εξαγοράς κοινοποιείται στον κύριο εφόσον αυτός δεν μετείχε στη δίκη. Και αφού καταστεί τελεσίδικη, αποτελεί μεταγραφτέο τίτλο για τη μετάθεση της κυριότητας ή της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του ακινήτου στο Φορέα Υλοποίησης. 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 παρακατάθεσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων του τιμήματος εξαγοράς, μαζί με τις κατά τα άνω εκθέσεις αποτίμησης.

Ο Φορέας Υλοποίησης υποχρεούται να γνωστοποιήσει αμελλητί στον κύριο το λογαριασμό στον οποίο έχει καταθέσει το τίμημα της εξαγοράς.

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

11. Στην περίπτωση αναγκαστικής εξαγοράς, εφόσον για την υλοποίηση των εργασιών επιβάλλεται η εκκένωση του κτιρίου, ο Φορέας Υλοποίησης υποχρεούται να καταβάλει τις δαπάνες μετεγκατάστασης των χρηστών σε άλλο κτίριο για ισόχρονο διάστημα, ενώ τυχόν υφιστάμενες μισθώσεις δύναται να καταγγελθούν, μετά από προηγούμενη ειδοποίηση τριών μηνών και καταβολή εννέα μισθωμάτων.

12. Οι Φορείς Υλοποίησης της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου οφείλουν να προβούν σε υποβολή φακέλου οικοδομικής αδείας εντός δεκατεσσάρων μηνών από την υπογραφή της σύμβασης εκμίσθωσης ή την κατάθεση του τιμήματος αναγκαστικής εξαγοράς, κατά περίπτωση, καθώς και να αποπερατώσουν το έργο, εντός προθεσμίας τεσσάρων ετών από την έκδοση της οικοδομικής αδείας, ή, σε περίπτωση διατηρητέου κτιρίου ή μνημείου, εντός έξι ετών από την έκδοση οικοδομικής αδείας.

Με την επιφύλαξη τυχόν προσβολής της οικοδομικής αδείας, σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης των εργασιών εντός του διαστήματος που ανωτέρω ορίζεται, η απόφαση εξαγοράς δύναται να ανακληθεί, μετά από αίτηση του προηγούμενου κυρίου ή οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, η οποία υποβάλλεται στο εκδόν την απόφαση αναγκαστικής 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.

13. Για την έκδοση των αδειών της προηγούμενης παραγράφου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 2α και 21 του ν. 4030/2011, όπως ισχύει.

14. Επιτρέπεται η ανακατανομή των οριζοντίων ιδιοκτησιών με τη διαίρεση, ενοποίηση ή εν γένει μετασχηματισμό αυτών. Στην περίπτωση αυτή, απονέμονται στους συνιδιοκτήτες νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σε περίπτωση κατάργησης οριζοντίων ιδιοκτησιών, αποδίδεται στο συνιδιοκτήτη είτε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία ίσης αξίας με την καταργηθείσα είτε το ισόποσο, σε μετρητά ή σε είδος, υπολογιζόμενο με βάση την αγοραία αξία της πριν από την ένταξη του ακινήτου στα ειδικά Προγράμματα εντός ΖΕΚΠΑ. Η αξία της οριζόντιας ιδιοκτησίας απομειώνεται κατά το ποσό των δαπανών ανακατασκευής ή μετασχηματισμού που θα αντιστοιχούσε σε αυτήν, σύμφωνα με τον Κανονισμό Σχέσεων Συνιδιοκτητών και τον Πίνακα Κατανομής Δαπανών. Στην περίπτωση αυτή επίσης, τροποποιείται υποχρεωτικά η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, με πρωτοβουλία του φορέα ή οποιουδήποτε των συνιδιοκτητών, μετά από τήρηση της διαδικασίας σύγκλισης της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με τον Κανονισμό των Σχέσεων των Συνιδιοκτητών. Σε περίπτωση διαφωνίας συνιδιοκτήτη σχετικά με το ισάξιο της αποδιδόμενης σε αυτόν ιδιοκτησίας ή του καταβαλλόμενου ποσού, η διαφορά επιλύεται τελεσιδικώς από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου, δικάζοντας κατά την ειδική διαδικασία του άρθρου 8 του παρόντος νόμου.

Η κατά τα ανωτέρω απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών ή η απόφαση του Δικαστηρίου αποτελεί μεταγραφτέο τίτλο στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογικού Γραφείου.

15. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ανάπτυξης και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, διαδικασίες και λεπτομέρειες για την εφαρμογή των παραγράφων 12, 13 και 14 του παρόντος άρθρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

Διαδικασίες Επίλυσης Διαφορών, Τροποποιούμενες Διατάξεις

Άρθρο 9

Ειδική Διαδικασία Εκδίκασης Αιτήσεων και Διαφορών

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 καθορίζονται οι ειδικότερες διαδικασίες και λεπτομέρειες για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 10

Τροποποιούμενες διατάξεις

Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 11 του άρθρου 8 του ν.4269/14, προστίθεται η φράση «και οι Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΚΠΑ) του αρ.7 του ν. ...».

.....

.....