

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

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 επίλυση ενός σημαντικού αριθμού θεμάτων που συνήθως καθιστούν δύσκολες - ή αναιρούν - πρωτοβουλίες αστικής ανάπτυξης και αναγέννησης που αγγίζουν τον ιδιωτικό χώρο: 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 τιτλοποίησης 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 (βλ. ενδ. F. Alexander and Leslie A. Powell: *Neighborhood Stabilization Strategies for Vacant and Abandoned Properties* στο *Zoning and Planning Law Report* Sept.2011, vol. 341 no 8), αλλά και την Ευρωπαϊκή Ένωση (Statistics on European Cities, February 2013). Η υποβάθμιση τμημάτων των ελληνικών πόλεων, ιδιαίτερα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης έχει ενταθεί από τη σοβούσα επί μακρό χρονικό διάστημα 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 επιτρέπει την αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων πόρων με αποδεκτά κοινωνικό τρόπο.

Ένα εργαλείο για την υλοποίηση αστικών αναπλάσεων

Το προτεινόμενο σχέδιο νόμου μπορεί να αποτελέσει ένα 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 ανάπτυξης, 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 στις αστικές αναπλάσεις. Εκτός από την αποκατάσταση και

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 ανάπτυξης.

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 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.

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 διαφόρων χρήσεων και θέσεων στο κέντρο της Αθήνας.

1. 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 εγκατάλειψη 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.

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, το οποίο και ευχαριστούμε θερμά.
2. Σε μια πρώτη μορφή του το Σχέδιο Νόμου κατατέθηκε το Νοέμβριο του 2014 στο (τότε) Υπουργείο Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και στην παρούσα μορφή του κατατέθηκε το Μάιο του 2016 στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Ευχαριστούμε θερμά όλους όσους διατύπωσαν τις παρατηρήσεις τους επί του σχεδίου νόμου.

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ, ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΑΓΝΩΣΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ 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 κτίσματος (επισήμανση: ως τμήμα κτίσματος θεωρείται όροφος ή τμήμα ορόφου, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία). Ως ακίνητο νοείται το οικόπεδο μετά του κτιρίου 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 ή συντρέχουν αθροιστικά τρεις τουλάχιστον από τις παρακάτω προϋποθέσεις, και οπωσδήποτε οι (α) και (β):

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 τουλάχιστον έτη και χρήζει έργων επισκευής μεγάλης κλίμακας,

δ) είναι ημιτελές έως και του σταδίου των επιχειρημάτων, 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 πέντε (5) 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

έχει εκμισθωθεί για διάστημα μέχρι έξι μήνες τουλάχιστον, ή δεν έχει προωθηθεί στην αγορά προς ενοικίαση ή πώληση, τα τελευταία οκτώ (8) έτη,

ζ) Δεν έχει εκδοθεί άδεια επισκευών κατά τα τελευταία οκτώ (8) 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,

γ) χρήζει επισκευής μικρής κλίμακας ή βελτίωσης και

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

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.

4. Ως επισκευή μικρής κλίμακας κτηρίου ή βελτίωση νοείται εκείνη η οποία δεν υπερβαίνει το 30 % της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, ή άλλως, η βελτίωση της εξωτερικής εμφάνισης του κτιρίου, 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 η οποία υπερβαίνει το 30% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, ή άλλως, απαιτεί 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 των έργων επισκευής μικρής κλίμακας του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας παραγράφου.

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 εμπράγματος 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 εν γένει καταγραφεί ως Δημόσιο Κτήριο. Επιπρόσθετα ενδεικτικά στοιχεία αποτελούν, η μη υποβολή δήλωσης στο έντυπο Ε9 κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη, καθώς και η διακοπή παροχών ΟΚΩ κατά το ίδιο διάστημα.

Άρθρο 2

Όροι και διαδικασίες περιέλευσης της διαχείρισης εγκαταλελειμμένων κτηρίων στο Δήμο

1. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια δύνανται 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.

β) Ο Δήμος έχει γνωστοποιήσει με κάθε πρόσφορο μέσο την πρόθεσή του για ανάληψη της διαχείρισης του κτιρίου, οπωσδήποτε δε, i) έχει κοινοποιήσει τη σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου 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 από την τελευταία κατά

το επόμενο εδάφιο κοινοποίηση, προκειμένου να δηλώσει εγγράφως, εάν προτίθεται να προβεί σε χρήση του κτιρίου, 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 δεκαπέντε (15) ημερών από την πριν από την υποβολή της αίτησης του τελευταίου προς το δικαστήριο, και 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 5 και 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. Η αίτηση του Δήμου προς το δικαστήριο, συνοδεύεται από φάκελο με τα παραπάνω έγγραφα, καθώς και σχέδιο επανάχρησης του κτιρίου, στην οποία περιλαμβάνονται, κατ'ελάχιστον, το είδος και η έκταση της επέμβασης, η σκοπούμενη χρήση, το χρονοδιάγραμμα ενεργειών, και η προέλευση των πόρων για την υλοποίηση του σχεδίου επανάχρησης (ίδιοι πόροι, κοινοτική χρηματοδότηση, ιδιωτική επένδυση, συγχρηματοδότηση). Σε περίπτωση μη υποβολής όλων των παραπάνω στοιχείων, η αίτηση απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Σε περίπτωση χρήσης ιδίων πόρων του Δήμου, αυτοί θα πρέπει να προβλέπονται στον προϋπολογισμό του, και τηρούνται οι διατάξεις της ΥΑ 41179 (ΦΕΚ 2970/Β/2014).

3. Ο κύριος, καθώς και το Δημόσιο, έχουν δικαίωμα υποβολής αντιρρήσεων, οι οποίες κοινοποιούνται στο Δήμο, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα εργάσιμων ημερών από την κατά τα παραπάνω κοινοποίηση της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και

κατατίθενται στο φάκελο του Δικαστηρίου για το ακίνητο μέχρι την προτεραιότητα 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 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 τριών (3) ετών από τη μεταγραφή της ανωτέρω απόφασης ή εντός τεσσάρων (4) ετών σε περίπτωση κτιρίου χαρακτηρισμένου ως διατηρητέου ή μνημείου, ο Δήμος ή ο Διαχειριστής υποχρεούται να προβεί σε υλοποίηση του σχεδίου επανάχρησης του κτιρίου και οπωσδήποτε στις αναγκαίες εργασίες συντήρησης, έτσι ώστε αυτό τουλάχιστον να πληροί τις στοιχειώδεις συνθήκες διαβίωσης, καθώς και να το ασφαλίσει κατά κινδύνου πυρός και βανδαλισμών. Σε περίπτωση δικαστικής προσφυγής από οποιονδήποτε, δίδεται αυτοδικαίως παράταση στην υλοποίηση του σχεδίου επανάχρησης, έως την τελεσιδικία της απόφασης του δικαστηρίου.

7. Η αδειοδότηση των αρμοδίων φορέων για τις επεμβάσεις στο κτήριο, χορηγείται κατά προτεραιότητα εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή του αιτήματος. Συγκεκριμένες αλλαγές και προσαρμογές στις απαιτούμενες μελέτες μπορούν να ζητηθούν τεκμηριωμένα, αναλυτικά και εγγράφως από τις αρμόδιες υπηρεσίες προς τον δικαιούχο του Έργου, μόνο εάν αφορούν την τήρηση των ισχυόντων κανονισμών και διαδικασιών. Μετά την τυχόν επανυποβολή των μελετών, οι αρμόδιοι φορείς εκδίδουν την άδεια επεμβάσεων εντός ενός (2) μηνών.

Σε περίπτωση όπου το κτήριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο ή μνημείο, η αδειοδότηση των αρμοδίων φορέων χορηγείται κατά προτεραιότητα εντός δώδεκα (12) και δεκαοκτώ (18) μηνών αντίστοιχα. Συγκεκριμένες αλλαγές και προσαρμογές στις απαιτούμενες μελέτες μπορούν να ζητηθούν τεκμηριωμένα, αναλυτικά και εγγράφως από τις αρμόδιες υπηρεσίες προς το δικαιούχο του Έργου, μόνον εφόσον αφορούν την τήρηση των ισχυόντων κανονισμών και διαδικασιών. Μετά την επανυποβολή των μελετών οι αρμόδιοι φορείς εγκρίνουν τις μελέτες εντός έξι (6) μηνών. Εντός εικοσιπεντάριων (24) μηνών από την αρχική υποβολή των μελετών εκδίδονται και οι τυχόν Ειδικές Ρυθμίσεις που απαιτούνται.

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 εργασιών επισκευής κόστους τουλάχιστον 5% της αντικειμενικής αξίας του κτηρίου, σε συνδυασμό με τη σύνδεση του ακινήτου με παροχές ΟΚΩ, και την τυχόν δήλωση του ακινήτου στο Κτηματολόγιο, στην οικονομική εφορία και την εξόφληση όλων των τυχόν οφειλών. Οι παραπάνω ενέργειες αποδεικνύονται με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, και οπωσδήποτε από αυτοψίες του Δήμου και την έκδοση άδειας 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 από τις 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. 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 πέντε (5) έτη [όσο για την ολοκλήρωση της περιέλευσης κυριότητας] σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες έναντι συμβολικού ανταλλάγματος ή δωρεάν για τους σκοπούς της παρ. 2 του άρθρου 185 του Ν. 3436/2006.

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 [Πρτείνουμε την εξέταση σχετικής με τους υπέρ του Δημοσίου επιβαλλόμενους φόρους (ΕΝΦΙΑ, ΦΜΑΠ) διάταξης, σε συνεννόηση με το καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργείο Οικονομικών, προκειμένου να μην κληθεί ο Δήμος να τους πληρώσει 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. Όταν Διαχειριστής του κτηρίου είναι ο Δήμος ή δημοτική εταιρεία, αυτοί υποχρεούνται να εγγράφουν 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 πέντε (5) ετών από την περιέλευση της διαχείρισης του 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 κείμενες διατάξεις. Αυτό υποβάλλεται αίτηση από τον τελευταίο 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) πιστοποίηση της επανάχρησης του κτηρίου σύμφωνα με τις προθεσμίες της παραγράφου 6 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 κυριακάτικες εφημερίδες, μιας τοπικής και μίας πανελλαδικής ευρείας κυκλοφορίας, σε δημοτικό ιστότοπο, συνοδευόμενα από 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 μεταγραφητό 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 ή Υποθηκοφυλακείου.

Ο Δήμος οφείλει να αποδώσει στον κύριο τα έσοδα που τυχόν εισέπραξε από την αξιοποίηση αυτού, αφού παρακρατήσει τις πιστοποιημένες δαπάνες αποκατάστασης, συντήρησης και ασφάλισης, τελών και φόρων τους οποίους όφειλε κύριος πριν την περιέλευση της κυριότητας του ακινήτου στο Δήμο αλλά και μετά από αυτή, καθώς και το 20% 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 και 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.

4. Στην περίπτωση μη εμφάνισης του κυρίου, και μετά την πάροδο τριών (3) 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.

5. 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. 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 αξιοποίησής του 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 αυτός συνιστά τον Φορέα Υλοποίησης Έργου του άρθρου 8 του παρόντος νόμου. Τυχόν συναφθείσα από το Δήμο μίσθωση ή παραχώρηση του ακινήτου, συνεχίζεται με τους ίδιους όρους μέχρι τη λήξη της, δεσμεύουσα το νέο κύριο.

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 άλλων σχετικών Ευρωπαϊκών Οδηγιών. Στην περίπτωση εκτίμησης της αγοραίας αξίας επαγγελματικών ακινήτων, προσδιορίζεται και χρησιμοποιείται ενιαίος συντελεστής κεφαλαιοποίησης του μισθώματος για ολόκληρο το κτήριο πλην του ισογείου και των λειτουργικά συνδεδεμένων με αυτό άλλων υπέργειων ή υπόγειων χώρων, εάν αυτοί έχουν εμπορική χρήση. Οι εκθέσεις αποτίμησης της αξίας του ακινήτου έχουν εξαμηνιαία ισχύ, παρελθόντος του χρονικού αυτού διαστήματος, θα πρέπει να επικαιροποιούνται.

6. 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 εταιρεία, εκτός εάν η αξία του βάρους υπερβαίνει την αγοραία αξία του ακινήτου. Το εμπράγματο βάρος αναλαμβάνει ο νέος κύριος, ή όπως άλλως συμφωνηθεί.

7. Ο κατά την παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου νέος κύριος του ακινήτου υποχρεούται να διατηρεί αυτό σε χρήση με οποιοδήποτε τρόπο (ιδιόχρηση, 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 9 του παρόντος νόμου.

8. 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 θεραπεύσιμες παραβάσεις των ισχυόντων κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, κτηριοδομικών και πολεοδομικών κανονισμών.

9. Εφόσον στο ακίνητο έχει εγγραφεί εμπράγματο βάρος, αυτό αναλαμβάνεται από το Δήμο, ή αναζητείται άλλη διευθέτησή του με τον εμπράγματο δανειστή.

Άρθρο 4 Κενά ή Αγνώστων Ιδιοκτητών Κτίρια

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

2. 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. 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 και ερήμην του ιδιοκτήτη κενού κτηρίου.

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 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 κτιρίων 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 του άρθρου 1 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 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 Υπουργών Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης 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 κτιρίων, 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 κτιριακού 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.4269/2014, ή έχουν χαρακτηρισθεί 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.

2. Ο καθορισμός ΖΕΚΠΑ εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, και τη σύμφωνη γνώμη των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργών και του οικείου Δήμου. Οι ΖΕΚΠΑ εγκρίνονται ταυτόχρονα με τη σχετική ΣΜΠΕ, εάν αυτή απαιτείται κατά περίπτωση, και η οποία εκπονείται σύμφωνα με την ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/2006). 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 διαδικασίες.

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

3. Ως ΖΕΚΠΑ ορίζονται περιοχές με προβλήματα σοβαρής υποβάθμισης του κτιριακού αποθέματος, 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 τους ως ΖΕΚΠΑ οι περιοχές πρέπει να ικανοποιούν τις τρεις από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) υπάρχουν εγκαταλελειμμένα ή κενά κτήρια, όπως ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 1 του παρόντος, σε ποσοστό άνω του 20% του συνολικού αριθμού των κτηρίων,

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 εγκαταλελειμμένα ή κενά διατηρητέα ακίνητα όπως αυτά ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 1, σε ποσοστό άνω του 30% του συνόλου των διατηρητέων ακινήτων στην περιοχή,

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

Ως Ευρύτερη Περιοχή της ΖΕΚΠΑ νοείται περιοχή που περιλαμβάνει τουλάχιστον τα περιμετρικά της όμορα οικοδομικά τετράγωνα.

Ως ελάχιστη έκταση της Ζώνης ορίζεται το ένα (1) οικοδομικό τετράγωνο και το σύνολο του κτηριακού αποθέματος εντός αυτής ανέρχεται σε τουλάχιστον 20.000 τ.μ. υπέργειας δόμησης. Στην περίπτωση κατά την οποία μια ΖΕΚΠΑ περιλαμβάνει περισσότερα των πέντε (5) συνεχών οικοδομικών τετραγώνων, είναι δυνατόν το ένα πέμπτο (1/5) 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, και συναρτάται αναγκαία με τις εν λόγω ζώνες. 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. Οι πάσης φύσεως οικονομικές ενισχύσεις χορηγούνται:

α) αποκλειστικά σε ολόκληρα κτήρια για την αποπεράτωση, ανακατασκευή, ανακαίνιση, αποκατάσταση ή εκσυγχρονισμό τους. Παρεμβάσεις σε τμήματα κτηρίων ή οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν ενισχύονται.

β) σε φορείς επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, καθώς και σε μισθωτές, υπό την προϋπόθεση ότι οι τελευταίοι θα κάνουν χρήση των κτηρίων.

γ) ταυτόχρονα στους ιδιοκτήτες και στους μισθωτές των κτηρίων.

Οι παρεχόμενες οικονομικές ενισχύσεις εντός των ΖΕΚΠΑ μπορούν να παρέχονται ταυτόχρονα και με κάθε άλλου είδους ενισχύσεις. Σε κάθε περίπτωση τηρείται το κατά περίπτωση ισχύον εθνικό και ευρωπαϊκό κανονιστικό πλαίσιο περί κρατικών ενισχύσεων.

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 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.

Η Μελέτη Τεκμηρίωσης της ΖΕΚΠΑ περιλαμβάνει κατ'ελάχιστον: i) την οριοθέτηση και τους πολεοδομικούς της στόχους, ii) τα πολεοδομικά μέτρα και οικονομικές ενισχύσεις που προτείνονται, iii) προσεγγιστική εκτίμηση του κόστους παρέμβασης στις ΖΕΚΠΑ, iv) τις πηγές των οικονομικών πόρων που προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν, v) προβολή και εκτίμηση των επιπτώσεων των προτεινόμενων παρεμβάσεων σε αυτές και την ευρύτερη περιοχή τους, σε συσχετισμό με το ύψος και είδος των κατά περίπτωση προτεινόμενων ενισχύσεων και κινήτρων, vi) τον τρόπο και διαδικασίες διαχείρισης της Ζώνης και των προτεινόμενων μέτρων. Για τις ανάγκες εκπόνησης της Μελέτης Τεκμηρίωσης, είναι δυνατή η πρόσβαση σε ανώνυμα 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. Το ειδικότερο Περιεχόμενο της Μελέτης Τεκμηρίωσης δίδεται σε Παράρτημα του παρόντος νόμου.

6. Όταν η διαδικασία ΖΕΚΠΑ κινείται με πρωτοβουλία του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, η σχετική Πρόταση οριοθέτησης και παρεμβάσεων μαζί με τη Μελέτη Τεκμηρίωσης, αποστέλλονται για διατύπωση απόψεων στο Δήμο, καθώς και 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 Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, 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 ιδιωτικού φορέα, ο σχετικός φάκελος κατατίθεται στο Δήμο ή στο Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης 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 Παραγωγικής Ανασυγκρότησης εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών. Με βάση τις απόψεις των παραπάνω φορέων, η Πρόταση Παρεμβάσεων τροποποιείται αιτιολογημένα ή εγκρίνεται από το Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης και κατά περίπτωση την οικεία Περιφέρεια, Υπουργείο ή άλλο δημόσιο φορέα διαχειριστή πόρων που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν, ακόμη και χωρίς τη γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ.

Η Μελέτη Τεκμηρίωσης ΖΕΚΠΑ, το Πρόγραμμα αυτής και η σχετική ΣΜΠΕ, όταν αυτή απαιτείται, τίθενται ταυτόχρονα σε διαβούλευση από το Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης 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 πανελληνίας κυκλοφορίας, καθώς και στα τοπικά ραδιοτηλεοπτικά μέσα.

7. «Φορέας Διαχείρισης» αρμόδιος για την υλοποίηση και παρακολούθηση του ανωτέρω Προγράμματος της ΖΕΚΠΑ μπορεί να αναλαμβάνει: 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 (γ) ο ιδιωτικός φορέας της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, με πρωτοβουλία του οποίου θεσμοθετήθηκε η ΖΕΚΠΑ.

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

Ο Φορέας Διαχείρισης διοικείται από Συμβούλιο, η σύνθεση του οποίου εγκρίνεται με το Προεδρικό Διάταγμα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. Στη σύνθεση των μελών του Συμβουλίου, το άθροισμα του αριθμού των μελών των παραπάνω (α) και (β) φορέων ισούται με τον αριθμό των μελών του φορέα (γ). Στο Συμβούλιο Διαχείρισης εκπροσωπούνται με ένα μέλος έκαστος, οπωσδήποτε ο οικείος (ή οικείοι) Δήμος, το Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, καθώς και κάθε άλλος δημόσιος ή ιδιωτικός φορέας συμμετέχει στη χρηματοδότηση του Προγράμματος, καθώς και ένας εκπρόσωπος του Ελεγκτικού Συνεδρίου χωρίς δικαίωμα ψήφου. Το Συμβούλιο προεδρεύει εκπρόσωπος των υπό (α) και (β) φορέων, με διπλή ψήφο.

Τα μέλη του Συμβουλίου Διαχείρισης ορίζονται με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών, εντός ενός (1) μηνός από την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

8. 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, και Διαχειριστής του μπορεί να είναι:

α) Εταιρεία του Δημοσίου

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, ως Διαχειριστής αυτού μπορεί να είναι και άλλος φορέας, πλέον των παραπάνω, σύμφωνα με τα όσα ορίζουν οι εκάστοτε 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.

9. 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 ευρωπαϊκών Ταμείων, ο χρονισμός των Φάσεων του Προγράμματος εναρμονίζεται υποχρεωτικά με τους Κανονισμούς των Ταμείων για τη συγκεκριμένη Προγραμματική Περίοδο.

Εντός έξι μηνών πριν το πέρας 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 7 του παρόντος άρθρου, λαμβάνοντας υπόψη την 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, 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.

10. Οι διαδικασίες δημοσιοποίησης των ανωτέρω ειδικών Προγραμμάτων, καθώς και οι ειδικότεροι όροι υπαγωγής των ακινήτων, οι αρμοδιότητες του Δήμου ή του Φορέα Διαχείρισης, καθώς και οι ειδικότεροι όροι και διαδικασίες υλοποίησης του Προγράμματος, προβλέπονται από στη Μελέτη Τεκμηρίωσης της παραγράφου 5 του άρθρου αυτού.

11. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Οικονομίας και Ανάπτυξης, καθορίζονται ο τρόπος επιλογής του Φορέα Διαχείρισης, η σύσταση και τα μέλη του Συμβουλίου Διαχείρισης, οι αρμοδιότητες και ο Κανονισμός Λειτουργίας του Συμβουλίου, και η διαδικασία αξιολόγησης του ειδικού Προγράμματος της ΖΕΚΠΑ.

Άρθρο 7

Φορείς Υλοποίησης Έργων εντός ΖΕΚΠΑ

1. «Φορέας Υλοποίησης» Έργου ή ομάδας Έργων που είναι επιλέξιμα, σύμφωνα με το Πρόγραμμα της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παρόντος, εντός των ΖΕΚΠΑ, μπορούν να είναι εταιρείες του Δημοσίου, εταιρείες δραστηριοποιούμενες στον τομέα των κατασκευών, της ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, εταιρείες 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 εγκαταλελειμμένων ή αγνώστων ιδιοκτητών και κενών κτιρίων.

Για την εφαρμογή των παρόντος νόμου, ως «Έργο» νοείται η αποπεράτωση, αποκατάσταση, ανακαίνιση, επισκευή και εκσυγχρονισμός, ενός ή περισσότερων εγκαταλελειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτηρίων, με υποχρεωτικό σκοπό την επανάχρηση, διαχείριση και εκμετάλλευσή τους από το Φορέα Υλοποίησης, ή το Φορέα Διαχείρισης του άρθρου 6 του παρόντος νόμου. Για την υλοποίηση Έργου ή ομάδας Έργων, οι Φορείς Υλοποίησης συνιστούν Εταιρείες Ειδικού Σκοπού.

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

α) με σύμβαση μακροχρόνιας εκμίσθωσης διάρκειας έως 50 ετών, για τους όρους σύναψης της οποίας λαμβάνονται υπόψη οι προβλέψεις δεσμευτικού Επενδυτικού Προγράμματος το οποίο ο Φορέας Υλοποίησης υποβάλλει στον ιδιοκτήτη ή όλους τους συνιδιοκτήτες. Απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η πρότερη έγκριση του δεσμευτικού Επενδυτικού Προγράμματος από το Ταμείο.

β) με σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας,

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

3. 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, εκσυγχρονισμού και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων ή κενών κτιρίων θεωρούνται αναγκαίες και επωφελείς για τους συγκύριους και βαρύνουν αυτούς κατά το ποσοστό συγκυριότητάς τους.

4. Η ανακατασκευή, ανακαίνιση, επισκευή και εκσυγχρονισμός εγκαταλελειμμένων ή κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτηρίων, 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 ή απαλλοτρίωση αυτών υπέρ του Φορέα Υλοποίησης. Το άρθρο 34 του Α.Ν 1539/1938 δεν εφαρμόζεται εντός των ΖΕΚΠΑ.

5. Σε περίπτωση συμφωνίας με τον κύριο για την εκμίσθωση και ανάθεση της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του κτιρίου σε Εταιρεία Ειδικού Σκοπού της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου ή για την κατά κυριότητα μεταβίβαση σε αυτή, 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. Στο ύψος του ανταλλάγματος για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, συνυπολογίζεται και το 50% των ενισχύσεων των πάσης φύσεων οικονομικών ενισχύσεων που παρέχονται από το Πρόγραμμα της ΖΕΚΠΑ.

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

Ο Φορέας Διαχείρισης της ΖΕΚΠΑ 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 2 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 Διαχείρισης 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 Φορέας Διαχείρισης δημοσιοποιεί την πρόθεση για την κατάληψη του κτιρίου από το Φορέα Υλοποίησης, για τους σκοπούς του παρόντος, επί δύο μήνες, σε δύο τουλάχιστον εφημερίδες, πανελληνίας κυκλοφορίας, μία οικονομική και μία πολιτική, καθώς και σε μια τοπική, της καταχώρησης συμπεριλαμβανουσας και φωτογραφία του ακινήτου. Μετά την πάροδο μηνός από την τελευταία δημοσίευση, και εφόσον και πάλι δεν ανταποκριθεί ο κύριος, ο Φορέας Υλοποίησης υποβάλλει σχετική αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου, δικάζοντος κατά τη διαδικασία του άρθρου 8 του παρόντος νόμου, 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. Εφόσον οι πόροι που χρησιμοποιούνται για το Πρόγραμμα που ενισχύει οικονομικά τις ανωτέρω

επεμβάσεις στα κτίρια προέρχονται από Ευρωπαϊκά Ταμεία, τηρούνται τα ειδικότερα προβλεπόμενα στους Κανονισμούς των σχετικών Ευρωπαϊκών Ταμείων ή σε άλλους συναφείς Κανονισμούς και Οδηγίες της Ε.Ε. Στον προσδιορισμό του τιμήματος εξαγοράς δεν λαμβάνονται υπόψη οι οικονομικές ενισχύσεις, πάσης φύσεως μέτρα και κίνητρα, η παροχή των οποίων προβλέπεται από το Πρόγραμμα της ΖΕΚΠΑ, συμπεριλαμβανομένων τυχόν χρηματοδοτήσεων μέσω του Ταμείου της παραγράφου 8 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου.

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. 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 της παρακατάθεσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, μαζί με τις κατά τα άνω εκθέσεις εκτίμησης.

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 νόμου αυτού και του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 3 του ίδιου ως άνω άρθρου, έχουν εφαρμογή και στην περίπτωση του άρθρου αυτού.

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 κτήριο για ισόχρονο διάστημα. Υφιστάμενες μισθώσεις δύναται να καταγγελθούν, μετά από προηγούμενη ειδοποίηση τριών μηνών και καταβολή εννέα μισθωμάτων.

12. Οι Φορείς Υλοποίησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου οφείλουν να προβούν σε υποβολή φακέλου οικοδομικής αδείας εντός δεκατεσσάρων μηνών από την υπογραφή της σύμβασης εκμίσθωσης ή παραχώρησης 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 δικαιώματος 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 μεταγραφικό τίτλο στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογικού Γραφείου.

15. Με απόφαση του Υπουργού Παραγωγικής Ανασυγκρότησης 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 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 καθορίζονται οι ειδικότερες διαδικασίες και λεπτομέρειες για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 9 **Τροποποιούμενες διατάξεις**

Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 11 του άρθρου 8 του ν.4269/2014, προστίθεται η φράση «και οι Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΚΠΑ) του αρ.7 του ν. ...».

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