

ΠΙΝΑΚΑΣ

(Άρθρο 4)

Παράρτημα

(Άρθρο 38ΚΑ)

Πρότυποι Κανονισμοί για τη Ρύθμιση και Διαχείριση Κοινόκτητων Οικοδομών

ΜΕΡΟΣ Ι — ΕΡΜΗΝΕΙΑ

1.—(1) Στους Κανονισμούς αυτούς—

"Νόμος" σημαίνει το Μέρος 11Α του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου ή οποιοδήποτε Νόμο που τον τροποποιεί ή τον αντικαθιστά και περιλαμβάνει τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει οποιασδήποτε διάταξής του.

"κύριος" σημαίνει τον κύριο μονάδας.

(2) Εκτός αν προκύπτει διαφορετικά από το κείμενο, λέξεις ή εκφράσεις που περιέχονται στους Κανονισμούς αυτούς έχουν την έννοια που τους απέδωσε ο Νόμος.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ — ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

2. (Λεπτομερής περιγραφή της κοινόκτητης οικοδομής περιλαμβανομένης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, δηλαδή περιγραφή των δαπέδων, των διάφορων μονάδων, της περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας, του υπογείου, των ορόφων, της στέγης, των εξωτερικών κατασκευών, των χώρων στάθμευσης, των εγκαταστάσεων κλπ.)

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ—ΠΙΝΑΚΑΣ Α' ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ Β'

3.—(1) Η αναλογία της κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει σε κάθε μονάδα, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του Νόμου, και το εκατοστιαίο ποσοστό ψήφων που δικαιούται κάθε κύριος κατά την ψηφοφορία που προβλέπεται στον Κανονισμό 25 θα εκτίθεται σε Πίνακα κατά τον επισυνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Α'.

Πίνακας Α

(2) Το μερίδιο του κάθε κύριου στα έξοδα για τη συντήρηση κλπ. της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΑ του Νόμου, θα εκτίθεται σε Πίνακα κατά τον επισυνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Β'.

Πίνακας Β

ΜΕΡΟΣ ΙV—ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΥΡΙΩΝ Ή ΚΑΤΟΧΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

4. Κάθε κύριος μπορεί να προβαίνει σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις στο εσωτερικό της μονάδας που του ανήκει, να συνενώνει εφαπτόμενες μονάδες, να αυξάνει την έκταση μονάδας που του ανήκει, αφού συγχωνεύσει σε αυτή τμήμα άλλης εφαπτόμενης μονάδας που επίσης του ανήκει ή να συνενώσει ολικά ή μερικά με εσωτερική σκάλα μια ή περισσότερες μονάδες που του ανήκουν με μια ή περισσότερες υπερκείμενες μονάδες που του ανήκουν:

Νοείται ότι καμιά μετατροπή, προσθήκη ή επιδιόρθωση—

- (α) Δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τα δικαιώματα του κυρίου οποιασδήποτε άλλης μονάδας και δεν θα παρεμβαίνει στην κάλυψή της από τον κύριο της άλλης μονάδας·
- (β) δεν θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, την ομαλή λειτουργία ή κάλυψή της· και
- (γ) δεν θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο τους τοίχους που υποστηρίζουν την κοινόκτητη οικοδομή και του εξωτερικούς της τοίχους, δεν θα θέτει με οποιοδήποτε τρόπο σε κίνδυνο την ασφάλεια της κοινόκτητης οικοδομής και δεν θα επηρεάζει την εξωτερική εμφάνισή της.

5. Μόλις αναλάβει την κατοχή της μονάδας του, κάθε κύριος έχει υποχρέωση να καταβάλει στη Διαχειριστική Επιτροπή ή τον πωλητή, αν δεν έχει ακόμα διοριστεί Διαχειριστική Επιτροπή, το ποσό των χρημάτων που θα καθοριστεί σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς, το οποίο θα αντιπροσωπεύει το μερίδιό του για την κάλυψη των αρχικών εξόδων διαχείρισης και διεύθυνσης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Επιπρόσθετα οι εκάστοτε κύριοι θα καταβάλλουν στη Διαχειριστική Επιτροπή το συνολικό ποσό που θα καθοριστεί σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς αυτούς. Κάθε κύριος θα συνεισφέρει έναντι του ποσού αυτού ανάλογα με το εμβαδόν του, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΑ του Νόμου και όπως φαίνεται στον Πίνακα Β' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς. Κάθε πρόσωπο που καθίσταται σε μεταγενέστερο στάδιο κύριος μονάδας έχει την ίδια υποχρέωση συνεισφοράς έναντι του ποσού αυτού. Το ποσό αυτό θα χρησιμοποιείται ως πάγιο αποθεματικό έναντι των κοινών εξόδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, περιλαμβανομένης της ασφάλισης της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με το Νόμο.

Πίνακας Β

6. Η Διαχειριστική Επιτροπή θα υποβάλλει στους κυρίους τριμηνιαία κατάσταση στην οποία θα αναφέρονται τα έξοδα των προηγούμενων τριών μηνών, η φύση τους και κατά πόσο οποιοδήποτε μέλος της Διαχειριστικής Επιτροπής, το οποίο είναι κύριος, έχει συνεισφέρει έναντι των εξόδων αυτών. Οι αρχικές αυτές πληρωμές από τους κυρίους θα χρησιμοποιούνται για την πληρωμή των εξόδων που προέκυψαν στο πρώτο και τα μεταγενέστερα χρόνια. Αν οι αρχικές αυτές πληρωμές αποδειχθούν ανεπαρκείς για την κάλυψη των εξόδων της τριμηνίας, οι κύριοι θα αυξάνουν αντίστοιχα το πιο πάνω ποσό, μετά από γραπτή ειδοποίηση της Διαχειριστικής Επιτροπής σε κάθε κύριο.

7. Κανένας κύριος ή κάτοχος —

(α) Δεν θα χρησιμοποιεί οποιαδήποτε μονάδα—

- (i) Για οποιοδήποτε παράνομο σκοπό·
- (ii) (δηλώστε τις μη επιτρεπόμενες χρήσεις αναλόγα με τη φύση του υποστατικού, δηλαδή διαμονή ή εργασία)·
- (iii) γενικά για οποιαδήποτε χρήση που είναι δυνατό να προκαλεί θόρυβο, κακοσμία ή άλλη οχληρία ή που θα μπορούσε να αποβεί επιβλαβής για την υγεία ή επικίνδυνη για την ασφάλεια των κυρίων, μισθωτών, ενοικιαστών, αδειούχων, κατόχων ή αυτών που χρησιμοποιούν τις άλλες μονάδες ή που δεν αρμόζει στα ήθη και την κόσμια συμπεριφορά· ή
- (iv) τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας με τέτοιο τρόπο, ώστε να επηρεάζεται η εμφάνιση ή η καλαισθησία της κοινόκτητης οικοδομής ή η απρόσκοπτη και ανενόχλητη χρήση από τους κυρίους, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχους, κατόχους ή αυτούς που χρησιμοποιούν τις άλλες μονάδες της κοινόκτητης οικοδομής·

(β) δεν θα μετατρέπει την αρχικά συμφωνημένη χρήση της μονάδας του σε άλλη χρήση που αντίκειται στους Κανονισμούς αυτούς ή που απαγορεύεται από αυτούς·

(γ) τηρουμένων των δικαιωμάτων του σε σχέση με οποιαδήποτε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε για την αποκλειστική χρήση της μονάδας του δεν θα μεταβιβάζει, αντικαθιστά ή παρεμβαίνει με οποιοδήποτε τρόπο σε οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

8. Κανένας κύριος ή κάτοχος χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση συγκατάθεσης της Διαχειριστικής Επιτροπής και κατά παράβαση των διατάξεων οποιουδήποτε σχετικού Νόμου ή Κανονισμών—

- (α) Δεν θα αναρτά, εκθέτει ή τοποθετεί οποιοδήποτε αντικείμενο ή ρουχισμό από εξώστη, βεράντα, οροφή, κιγκλίδωμα, πόρτα ή παράθυρο ή απ' οποιοδήποτε άλλο εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή από οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ώστε να είναι ορατό απ' έξω·
- (β) δεν θα εγκαταλείπει, τοποθετεί ή διατηρεί οποιοδήποτε αντικείμενο στην κύρια και τη βοηθητική είσοδο, στη σκάλα, στα πλατώσκαλα,

στους διαδρόμους, στην οροφή, στον ανελκυστήρα ή σ' οποιοδήποτε άλλο τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας·

- (γ) δεν θα μεταφέρει βαριά αντικείμενα με τον ανελκυστήρα·
- (δ) δεν θα μεταβάλλει το χρώμα στα παράθυρα, πόρτες εξώστες, βεράντες, κυκλιδώματα ή εξωτερικούς τοίχους της κοινόκτητης οικοδομής και γενικά σ' οποιοδήποτε κατασκεύασμα σε εξωτερικό τοίχο, επιφάνεια ή τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής·
- (ε) δεν θα αναρτά, τοποθετεί ή επιτρέπει την ανάρτηση ή τοποθέτηση οποιασδήποτε πινακίδας, τοιχοκόλλησης, διαφήμισης, ανακοίνωσης, φωτεινής επιγραφής ή ειδοποίησης οποιοδήποτε είδους σε οποιοδήποτε εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή στη στέγη ή σ' οποιοδήποτε παράθυρο ή άλλο τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής, ώστε αυτή να είναι ορατή απ' έξω:

Νοείται ότι οι κύριοι, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχοι κάτοχοι ή αυτοί που χρησιμοποιούν τις μονάδες μπορούν να τοποθετήσουν δίπλα από την κύρια είσοδο και δίπλα από την είσοδο της μονάδας τους, σε κατάλληλη θέση που θα καθοριστεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή, μικρές πινακίδες με τα ονόματα και τα επαγγέλματά τους, των οποίων τις διαστάσεις μπορεί να καθορίσει η Διαχειριστική Επιτροπή·

- (στ) δεν θα κατέχει, αποθηκεύει ή χρησιμοποιεί οποιαδήποτε αντικείμενα ή υλικά που μπορούν να ενοχλήσουν τους άλλους κυρίους, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχους ή κατόχους των μονάδων ή τα πρόσωπα που χρησιμοποιούν τις μονάδες ή τους γείτονες λόγω της οσμής ή του καπνού, της σκόνης ή της αιθάλης που αναδύονται ή παράγονται απ' αυτά και γενικά οποιαδήποτε εύφλεκτα ή επικίνδυνα αντικείμενα ή υλικά ούτε θα κάμνει οτιδήποτε που είναι δυνατό να επηρεάσει ή να ακυρώσει οποιαδήποτε ασφάλεια πυρός σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή ή την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε τμήμα τους ή να αυξήσει τα ασφάλιστα της ασφάλειας αυτής·
- (ζ) δεν θα χρησιμοποιεί στερεά καύσιμα για την παρασκευή φαγητών·
- (η) δεν θα ρίχνει στο νεροχύτη, αποχωρητήριο, νιπτήρα, μπιντέ, ντους ή μπανιέρα ή μέσα στο αποχετευτικό σύστημα οποιαδήποτε συμπαγή ή άχρηστα αντικείμενα ή αντικείμενα που είναι δυνατό να κλείσουν τους αγωγούς ή τους σωλήνες, να ρυπάνουν την ατμόσφαιρα ή από τα οποία μπορούν να αναδυθούν εύφλεκτα ή επικίνδυνα αέρια, ούτε θα ρίχνει στους αγωγούς ή στους σωλήνες οτιδήποτε που είναι δυνατό να προκαλέσει ζημιά σ' αυτούς·
- (θ) δεν θα εναποθέτει άχρηστα ή σκύβαλα οποιαδήποτε αλλού, εκτός από τα σκυβαλοδοχεία ή τους άλλους χώρους που προορίζονται ειδικά για το σκοπό αυτό·
- (ι) δεν θα κρεμά, τινάζει, βουρτσίζει, καθαρίζει ή κτυπά χαλιά, μαξιλάρια ή άλλα οικιακά αντικείμενα ή ρουχισμό από οποιοδήποτε

εξώστη, βεράντα, οροφή, κυγκλιδώμα, πλατυσαλά, πόρτα ή παραθύρο οποιασδήποτε μονάδας ή από οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας·

(ια) δεν θα διατηρεί οποιοδήποτε ζώο σε οποιαδήποτε μονάδα·

Νοείται ότι μπορεί να διατηρεί κατοικίδιο ζώο που δεν προζυγαλει οποιαδήποτε ενόχληση ή παράβαση οποιοδήποτε ισχύοντος Νόμου ή Κανονισμού·

(ιβ) δεν θα επιτρέπει το τραγούδι ή το παίξιμο οποιοδήποτε μουσικού ή μηχανικού οργάνου ή τη χρησιμοποίηση οποιοδήποτε γραμμοφώνου, ραδιοφώνου, μαγνητοφώνου, τηλεόρασης ή συσκευής εγγραφής με τρόπο που να ενοχλεί οποιοδήποτε κύριο, μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχο κάτοχο οποιασδήποτε άλλης μονάδας·

(ιγ) δεν θα τοποθετεί ή εγκαθιστά τέντες ή συσκευές κλιματισμού σε εξώστη, βεράντα, οροφή, πόρτα, παράθυρο, φεγγίτη, τοίχο ή άλλη εξωτερική επιφάνεια της κοινόκτητης οικοδομής ή πάνω ή κάτω απ' αυτά, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση της Διαχειριστικής Επιτροπής σχετικά με τη θέση, το χρώμα, το μέγεθος και το σχήμα τους·

(ιδ) δεν θα ανεγείρει, προβάλλει, τοποθετεί ή αναρτά ούτε θα επιτρέπει να ανεγερθεί, προβληθεί, τοποθετηθεί ή αναρτηθεί έξω από τη μονάδα του ή σε οποιοδήποτε εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή σε οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας κεραία ραδιοφώνου ή τηλεόρασης ή σύρμα ή πάσσαλο ή οποιαδήποτε άλλη συσκευή ή αντικείμενο·

(ιε) δεν θα τοποθετεί ή φυτεύει οποιαδήποτε φυτά σε εξώστη, βεράντα, οροφή, παράθυρο, τοίχο ή άλλη εξωτερική επιφάνεια της κοινόκτητης οικοδομής με εξαίρεση διακοσμητικά φυτά σε καλαίωθρες ανθοδόχες ή άλλα κατάλληλα δοχεία που εναρμονίζονται με την όλη εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής, έχουν εγκριθεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή και δεν επιτρέπουν τη διαρροή νερού απ' αυτά·

(ιvi) δεν θα χύνει ή θα επιτρέπει να χύνεται νερό ή άλλα υγρά από τη μονάδα του στις μονάδες των άλλων κυρίων ή στην κοινόκτητη ιδιοκτησία ή γενικά έξω από την κοινόκτητη οικοδομή.

9. Κάθε κύριος οφείλει—

(α) Να επιτρέπει στη Διαχειριστική Επιτροπή και τους αντιπροσώπους της σε λογικές ώρες και μετά από ειδοποίηση - νοείται ότι δεν απαιτείται ειδοποίηση για επείγουσες περιπτώσεις - να εισέρχονται στη μονάδα του με σκοπό την επιθεώρησή της και τη συντήρηση, επιδιόρθωση ή αντικατάσταση των σοιλήνων, σωμάτων, καλωδίων και αγωγών της μονάδας που μπορούν να χρησιμοποιούνται σε σχέση με την κάλυψη οποιασδήποτε άλλης μονάδας ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή με σκοπό τη συντήρηση, επιδιόρθωση ή αντικατάσταση κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή τη διασφάλιση της τήρησης των Κανονισμών αυτών·

- (β) να εκτελεί γρήγορα κάθε εργασία που του επιβάλλεται από αρμόδιο διοικητικό όργανο, αρχή ή πρόσωπο σε σχέση με τη μονάδα του διαφορετική από εργασία σε σχέση με την κοινόκτητη ιδιοκτησία και να καταβάλλει κάθε φόρο, τέλος, επιβάρυνση που καταβλήθηκε για τη μονάδα του·
- (γ) να επιδιορθώνει και να συντηρεί τη μονάδα του και να τη διατηρεί σε καλή κατάσταση·
- (δ) να καταβάλλει γρήγορα κάθε ποσό που πρέπει να πληρώσει δυνάμει του Νόμου και των Κανονισμών·
- (ε) να γνωστοποιεί αμέσως στη Διαχειριστική Επιτροπή κάθε αλλαγή της κυριότητας, κατοχής ή χρήσης της μονάδας του·
- (στ) να γνωστοποιεί στη Διαχειριστική Επιτροπή κάθε απουσία του, αν αυτή θα υπερβαίνει τις δεκαπέντε ημέρες.

10. Κάθε κύριος οφείλει, όταν παραχωρεί μίσθωση ή συνάπτει συμφωνία μίσθωσης, ενοικίασης, άδειας χρήσης ή άλλη συμφωνία για την κατοχή ή τη χρήση της μονάδας του, με αντάλλαγμα ή όχι, να διασφαλίζει ως μέρος των υποχρεώσεών του ότι η μίσθωση αυτή, η ενοικίαση, άδεια χρήσης ή άλλη συμφωνία θα διαλαμβάνει όρο με ρητή γνωστοποίηση στο μισθωτή, ενοικιαστή, αδειούχο κάτοχο των υποχρεώσεων του κυρίου, μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου δυνάμει των Κανονισμών αυτών και με ρητή δέσμευση του μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου αναφορικά με την άνευ όρων αποδοχή όλων των προνοιών των Κανονισμών αυτών.

11. Κάθε κύριος δικαιούται να απαιτήσει, μέσω της Διαχειριστικής Επιτροπής ή απευθείας από τον παραβάτη κύριο σε περίπτωση που η Διαχειριστική Επιτροπή αμελεί ή αρνείται να ενεργήσει εκ μέρους του κυρίου, όπως ο παραβάτης κύριος αποκαταστήσει κάθε ζημιά που προκλήθηκε λόγω παράβασης οποιασδήποτε από τις διατάξεις των Κανονισμών αυτών.

12. Κάθε κύριος φέρει προσωπική ευθύνη έναντι των άλλων κυρίων και έναντι κάθε τρίτου για κάθε παράβαση οποιασδήποτε διάταξης των Κανονισμών αυτών από τον ίδιο και από κάθε μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχο κάτοχο της μονάδας του, με αντάλλαγμα ή όχι, και επίσης για κάθε χειροτέρευση της κατάστασης ή ζημιά της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, που προκλήθηκε με οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη του κυρίου ή του μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου.

13.—(1) Όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των κυρίων που απορρέουν από τις διατάξεις των Κανονισμών αυτών θα συνεχίζουν να ανήκουν και να βαρύνουν τον κύριο κάθε μονάδας, είτε τη μονάδα κατέχει ή χρησιμοποιεί ο κύριος της μονάδας ή οποιοδήποτε πρόσωπο που αντλεί τα δικαιώματά του από τον κύριο αυτό είτε όχι. Αν κάποια μονάδα παρामενει αχρησιμοποίητη ή κενή για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, ο κύριος θα παραμένει υπεύθυνος για την εκπλήρωση κάθε υποχρέωσής του και για την καταβολή των εξόδων που αναλογούν στη μονάδα του, όπως καθορίζεται στους Κανονισμούς αυτούς.

(2) Σε περίπτωση που ο κύριος αρνείται να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό που οφείλει δυνάμει του άρθρου 381Α, ο μισθωτής ή νόμιμος κάτοχος της

μονάδας μπορεί να καταβάλει το πιο πάνω ποσό και να το αφαιρέσει από το ποσό που θα καταβάλει στον κύριο ως ενόικιο, εκτός αν ιδιαιτερή συμφωνία προβλέψει διαφορετικά.