



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Υπουργού

Αρ. Φακ: 05.01.016

7 Σεπτεμβρίου 2026

Πρόεδρο και Μέλη
Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών,

**Θέμα: Νομοσχέδιο με τίτλο: «Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών
Θεμάτων Νόμος του 2023»**

Σε συνέχεια της προς εσάς επιστολής του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας εκ μέρους των Προέδρων ΕΟΑ Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, με αρ. φακ. 08.11.001/48026, 5Π/20/2026, ημερομηνίας 2 Σεπτεμβρίου 2026, σας παρατίθενται πιο κάτω οι θέσεις και απόψεις του Υπουργείου επί όλων των θεμάτων και σημείων που έχουν τεθεί στην επιστολή τους.

(α) Πραγματικά γεγονότα που παρατίθενται στην επιστολή:

Η επιστολή δημιουργεί την εντύπωση ότι οι ΕΟΑ δεν είχαν ουσιαστική συμμετοχή ή επαρκή ευκαιρία να εκφράσουν τις θέσεις τους επί του νομοσχεδίου καθ' όλη τη διάρκεια της επεξεργασίας του κειμένου. Εντούτοις, η καταγραφή των γεγονότων καταδεικνύει ότι το θέμα συζητήθηκε επανειλημμένα και εκτενώς, τόσο ενώπιον της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών, όσο και στο πλαίσιο συναντήσεων και διαβουλεύσεων με το Υπουργείο και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ).

Υπενθυμίζεται ότι στη συνεδρία της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών, ημερομηνίας **28.11.2024**, όπου έγινε για πρώτη φορά συζήτηση, και στην οποία παρευρέθηκε εκπρόσωπος του ΕΟΑ Λάρνακας, εκπροσωπώντας όλους τους ΕΟΑ, αυτός τοποθετήθηκε θετικά επί του νομοσχεδίου το οποίο προνοούσε την ανάληψη της Υπηρεσίας από τους ΕΟΑ. Ακολούθως, στη συνεδρία της Επιτροπής, ημερομηνίας **25.09.2025**, οι ΕΟΑ είχαν κληθεί να παραστούν, πλην όμως δεν εκπροσωπήθηκαν. Λόγω της απουσίας τους, ο Πρόεδρος της Επιτροπής ζήτησε να πραγματοποιηθεί εντός επτά ημερών διαβούλευση με τους ΕΟΑ επί των προνοιών του νομοσχεδίου και να ενημερωθεί σχετικά η Επιτροπή. Κατά τη συνεδρία της Επιτροπής, ημερομηνίας **02.10.2025**, στην οποία παρευρέθηκαν εκπρόσωποι των ΕΟΑ Λευκωσίας και Λάρνακας, διατυπώθηκε η θέση ότι οι ΕΟΑ δεν είχαν συμμετάσχει στη διαβούλευση που προηγήθηκε της κατάθεσης του νομοσχεδίου, επειδή αυτό είχε ετοιμαστεί πριν από τη δημιουργία τους. Μετά την τοποθέτηση των ΕΟΑ, ο Πρόεδρος της Επιτροπής ζήτησε να πραγματοποιηθεί διαβούλευση μεταξύ ΥΠΕΣ και ΕΟΑ.

Το Υπουργείο, σε μια προσπάθεια επίτευξης όσο το δυνατόν μεγαλύτερης σύγκλισης απόψεων, κάλεσε στις **07.10.2025** συνάντηση υπό την προεδρία του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου, στην οποία συμμετείχαν οι Πρόεδροι των ΕΟΑ, ο Διευθυντής και λειτουργοί του ΤΚΧ. Κατά τη συνάντηση, πραγματοποιήθηκε ουσιαστική και εποικοδομητική διαβούλευση επί όλων των πτυχών του θέματος. Τέθηκε επίσης θέμα ετοιμασίας σχετικής μελέτης η οποία θα αποτύπωνε το πραγματικό κόστος για την ανάληψη της συγκεκριμένης αρμοδιότητας και τα απαιτούμενα τέλη που θα έπρεπε να επιβάλλονταν. Το ΤΚΧ απέστειλε στους ΕΟΑ τα στοιχεία που είχαν ζητηθεί κατά τη συνάντηση, περιλαμβανομένων των στοιχείων για τον αριθμό των εγγεγραμμένων και μη εγγεγραμμένων κοινόκτητων οικοδομών και μονάδων, ανά επαρχία και στις **03.11.2025** πραγματοποιήθηκε νέα συνάντηση στο Υπουργείο Εσωτερικών με τους ΕΟΑ κατά την οποία συζητήθηκε διεξοδικά το θέμα.

Στις **05.11.2025** η σχετική μελέτη του ΤΚΧ, αναφορικά με τον υπολογισμό του προσωπικού της Υπηρεσίας Εγγραφής Εποπτείας και Λειτουργίας Διαχειριστικών Επιτροπών Κοινόκτητων Οικοδομών, καθώς και του υπολογισμού του κόστους λειτουργίας για καθορισμό των ανταποδοτικών τελών, διαβιβάστηκε στους ΕΟΑ μέσω του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου. Παρά το γεγονός ότι είχε δοθεί περιθώριο εξέτασης της μελέτης για πάνω από δύο μήνες, κατά την παρουσία μας στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών, σε συνεδρία της ημερομηνίας **22.01.2026**, διαπιστώθηκε ότι οι ΕΟΑ δεν ήταν σε θέση να καταθέσουν την τελική τους θέση, με αποτέλεσμα να ζητηθεί πρόσθετος χρόνος για περαιτέρω διαβούλευση. Για το σκοπό αυτό, στις **27.01.2026** πραγματοποιήθηκε νέα συνάντηση στο Υπουργείο Εσωτερικών κατά την οποία συζητήθηκε η μελέτη του ΤΚΧ και ενημερωθήκαμε ότι οι ΕΟΑ ετοίμαζαν δική τους μελέτη στη βάση της μελέτης του ΤΚΧ. Στο χρονικό διάστημα που ακολούθησε, υπήρξε εκτενής αλληλογραφία μεταξύ του Υπουργείου και των ΕΟΑ, για να καταλήξουμε τον περασμένο Μάιο στη μελέτη που εκπόνησαν οι ίδιοι οι ΕΟΑ και στάλθηκε τόσο στη Βουλή όσο και στο Υπουργείο.

2. Είναι προφανές από το πιο πάνω ιστορικό, ότι το Υπουργείο Εσωτερικών κατέβαλε μεγάλη προσπάθεια για την όσο το δυνατό συντομότερη ολοκλήρωση της διαδικασίας διαβούλευσης επί των διατάξεων του Νομοσχεδίου, αναγνωρίζοντας τη σημασία του για τους πολίτες που βρίσκονται σήμερα εγκλωβισμένοι σε ένα δύσκαμπτο σύστημα το οποίο δεν επιτρέπει την ορθολογιστική λειτουργία των κοινόκτητων οικοδομών.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, το Υπουργείο, σε συνεργασία με το αρμόδιο ΤΚΧ, μελέτησε την πρόταση των ΕΟΑ. Θεωρούμε ότι έχει γίνει εποικοδομητική διαβούλευση και ότι υπάρχει σύγκληση απόψεων, με τις συνθήκες να έχουν ωριμάσει ως προς την ανάληψη της εν λόγω αρμοδιότητας από τους ΕΟΑ.

Επί των επί μέρους σημείων παρακαλώ να σημειωθούν τα ακόλουθα:

(α) Οργανωτική δομή και στελέχωση

Η μελέτη που διεξήγαγε το ΤΚΧ αναφορικά με τον αριθμό του προσωπικού, το οποίο θα απαιτηθεί για τη λειτουργία της Υπηρεσίας Διαχείρισης και Εποπτείας Διαχειριστικών Επιτροπών Κοινόκτητων Οικοδομών, έχει καταδείξει με αναλυτικό τρόπο τις ανάγκες έκαστου Επαρχιακού

Οργανισμού Αυτοδιοίκησης, καθώς και τον υπολογισμό των ανταποδοτικών τελών τα οποία προκύπτουν με βάση τις πρόνοιες του σχετικού Νομοσχεδίου.

Οι ΕΟΑ, ως ανεξάρτητοι και αυτόνομοι Οργανισμοί, σε συνέχεια της δικής τους μελέτης, μπορούν να υποβάλουν εμπεριστατωμένα τα αιτήματα τους για δημιουργία των ελάχιστων εκ των νέων θέσεων που απαιτούνται για τη στελέχωση της εν λόγω Υπηρεσίας, αρχής γενομένης στο πλαίσιο καταρτισμού και έγκρισης του προϋπολογισμού τους για το 2027 και ΜΔΠ 2027 – 2029 και να ολοκληρώσουν την πλήρη στελέχωσή της εν λόγω υπηρεσίας στο πλαίσιο έγκρισης των μετέπειτα προϋπολογισμών τους και ανάλογα με την έναρξη εφαρμογής της εν λόγω νομοθεσίας.

Όσον αφορά το κόστος μισθοδοσίας για τη στελέχωση της νέας υπηρεσίας, αυτό δύναται να καλυφθεί σε πρώτη φάση από τα έσοδα του Τομέα της Αδειοδότησης, εφόσον στο αρχικό στάδιο το κόστος αναμένεται να είναι σχετικά περιορισμένο, ενώ ακολούθως θα καλύπτεται στη βάση των τελών που θα καθοριστούν, στη βάση της αξιολόγησης των ίδιων των Οργανισμών, εφόσον αυτά θα πρέπει να καθοριστούν στη βάση της ανταποδοτικότητας.

(β) Αναθεώρηση τελών και αποτελεσματικοί μηχανισμοί είσπραξης

Το Υπουργείο συμφωνεί με την ανάγκη αξιολόγησης των προτεινόμενων τελών ώστε αυτά να αντανακλούν το πραγματικό κόστος παροχής της υπηρεσίας και τυχόν προβλέψεων, και να διασφαλίζεται η αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος, στη βάση υπολογισμού που έγινε στη μελέτη που ετοιμάστηκε από τους ΕΟΑ.

(γ) Κρατική χρηματοδότηση του αρχικού κόστους

Οι ΕΟΑ αποτελούν αυτόνομους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης. Λαμβάνοντας υπόψη το ισχύον θεσμικό και δημοσιονομικό πλαίσιο, δεν προβλέπεται κρατική χρηματοδότηση των ΕΟΑ για την άσκηση της συγκεκριμένης αρμοδιότητας. Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι το αρχικό κόστος εφαρμογής θα είναι πολύ μικρό κατά τη μεταβατική περίοδο, ενώ οι ανάγκες προσωπικού στο αρχικό στάδιο αναμένεται να είναι περιορισμένες. Το σχετικό κόστος δύναται να καλυφθεί από τους προϋπολογισμούς των ΕΟΑ κατά την περίοδο προετοιμασίας. Με την πλήρη εφαρμογή της νομοθεσίας και την έναρξη είσπραξης των προβλεπόμενων ανταποδοτικών τελών, εκτιμάται ότι θα δημιουργηθεί ένας αυτοχρηματοδοτούμενος μηχανισμός λειτουργίας της υπηρεσίας.

(δ) Ηλεκτρονικά μητρώα κοινόκτητων οικοδομών

Το Υπουργείο συμφωνεί να αναλάβει την ανάπτυξη του απαραίτητου λογισμικού συστήματος. Μέσω του συστήματος αυτού, οι ΕΟΑ θα έχουν πρόσβαση σε όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και μητρώα που τηρούνται από το ΤΚΧ. Συνεπακόλουθα, τα δεδομένα που αφορούν τις εγγεγραμμένες

κοινόκτητες οικοδομές, θα αντλούνται από το Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ) του ΤΚΧ. Αναφορικά με τις μη εγγεγραμμένες κοινόκτητες οικοδομές, η σχετική πληροφορία βρίσκεται ήδη στους φακέλους αδειοδότησης που τηρούν οι ΕΟΑ και πρέπει να αξιοποιηθεί στο πλαίσιο δημιουργίας του σχετικού μητρώου. Τονίζουμε παράλληλα, ότι το σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» είναι ήδη συνδεδεμένο με το ΣΠΓ.

(ε) Διασύνδεση συστημάτων

Ως έχει αναφερθεί στο σημείο (δ), θεωρείται δεδομένη η διασύνδεση των συστημάτων για συνεχή και άμεση ενημέρωση για οποιοσδήποτε μεταβολές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων. Το Υπουργείο συμφωνεί ότι το λογισμικό θα πρέπει να αναπτυχθεί στη βάση των επιχειρησιακών αναγκών των ΕΟΑ. Παράλληλα, θα διασφαλιστεί η διασύνδεση του συστήματος, τόσο με το ΣΠΓ του ΤΚΧ, όσο και με το σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», ώστε να επιτυγχάνεται η απαιτούμενη ανταλλαγή και επικαιροποίηση δεδομένων.

(στ) Μηχανογραφικό Σύστημα

Το Υπουργείο προτίθεται να αναλάβει την ανάπτυξη του απαραίτητου λογισμικού συστήματος, με πλήρη χρηματοδότηση από το κράτος και θα είναι έγκαιρα έτοιμο πριν από την ανάληψη της αρμοδιότητας από τους ΕΟΑ, με πλήρη συμμετοχή τους καθ' όλη τη διάρκεια του σχεδιασμού, της ανάπτυξης και υλοποίησής του, ώστε να διασφαλιστεί ότι αυτό θα σχεδιαστεί κατά τρόπον ώστε να ικανοποιεί τις ανάγκες τους.

3. Το ζήτημα των κοινόκτητων οικοδομών αποτελεί διαχρονικό κοινωνικό και διοικητικό πρόβλημα που επηρεάζει σημαντικό αριθμό πολιτών και για τον λόγο αυτό κρίνεται απαραίτητη η προώθηση και ψήφιση της νομοθεσίας.

Παράλληλα, το Υπουργείο θεωρεί εύλογη την πρόβλεψη μεταβατικής περιόδου εφαρμογής, διάρκειας έως δύο ετών, ώστε να ολοκληρωθούν:

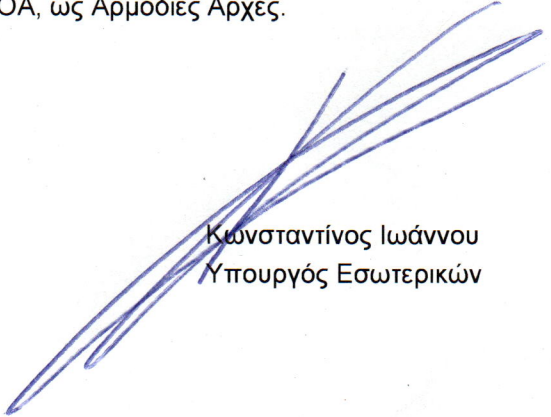
- η ανάπτυξη και λειτουργία του απαιτούμενου λογισμικού,
- η δημιουργία των σχετικών μητρώων,
- ο καθορισμός απαραίτητων διεργασιών,
- η στελέχωση και εκπαίδευση του προσωπικού των ΕΟΑ,
- η προετοιμασία των αναγκαίων διοικητικών διαδικασιών.

Στόχος του Υπουργείου είναι όπως όλοι οι εμπλεκόμενοι να στοχεύσουν στην ολοκλήρωση όλων των διαδικασιών εντός 2 ετών.

4. Υπό το φως των πιο πάνω, το Υπουργείο θεωρεί ότι δεν υπάρχει περιθώριο για διαφοροποίηση της πολιτικής μας και επομένως είναι άνευ αντικειμένου η συζήτηση του ενδεχομένου ανάθεσης του ζητήματος διαχείρισης των κοινόκτητων οικοδομών, στο ΤΚΧ, το οποίο εξόφθαλμα εκφεύγει του

επιχειρησιακού του πλαισίου, ως έχει επανειλημμένα τονιστεί. Κατά τη μεταβατική περίοδο θα συνεχίσει να εφαρμόζεται το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο, όπως ισχύει σήμερα. Είναι κοινά αποδεκτό ότι οι αρμοδιότητες που εισάγει το προτεινόμενο νομοσχέδιο υπερβαίνουν το υφιστάμενο πεδίο αρμοδιοτήτων του Τμήματος και απαιτούν διαφορετική οργανωτική δομή, διαδικασίες και επιχειρησιακή εξειδίκευση. Ως έχει επισημανθεί επανειλημμένα, και σε προηγούμενη επιστολή του Υπουργείου προς τους ΕΟΑ, ημερομηνίας 23.04.2026, ο ρόλος του Διευθυντή ΤΚΧ με την υφιστάμενη νομοθεσία περιορίζεται στον διορισμό Διαχειριστικής Επιτροπής, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες αυτή δεν έχει συσταθεί, καθώς και στη σύγκλιση γενικής συνέλευσης, κατόπιν σχετικού αιτήματος κυρίου μονάδας. Από την εφαρμογή της εν λόγω νομοθεσίας διαχρονικά έχει διαπιστωθεί ότι αυτή παρουσιάζει ουσιώδεις αδυναμίες και δεν παρέχει τα αναγκαία εργαλεία για την αποτελεσματική διαχείριση των κοινόκτητων οικοδομών, ούτε προβλέπει επαρκείς μηχανισμούς εποπτείας και επιβολής, αρμοδιότητες οι οποίες δεν εμπίπτουν στη σφαίρα των εργασιών του ΤΚΧ. Επιπρόσθετα, το Τμήμα δεν διαθέτει τους αναγκαίους ανθρώπινους πόρους, ούτε την τεχνογνωσία για την πλήρη και αποτελεσματική εφαρμογή του νέου πλαισίου ως αρμόδια αρχή.

5. Με βάση τα πιο πάνω, το Υπουργείο θεωρεί ότι θα πρέπει όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς να εγκύψουν στον κοινό στόχο για ψήφιση της νομοθεσίας με πρόβλεψη κατάλληλης μεταβατικής περιόδου, κατά τη διάρκεια της οποίας θα ολοκληρωθεί η αναγκαία προετοιμασία για την αποτελεσματική ανάληψη της αρμοδιότητας από τους ΕΟΑ, ως Αρμόδιες Αρχές.



Κωνσταντίνος Ιωάννου
Υπουργός Εσωτερικών

Κοιν: Προέδροι ΕΟΑ
Γενικοί Διευθυντές ΕΟΑ
Διευθυντές Αδειοδότησης ΕΟΑ