

ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ (INTRASOFT INTERNATIONAL)

N 4030/2011: ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ-Ελεγχος, ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ/Πετρελαιοκίνηση/ Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής κλπ (556008)

Άρθρο :39

Πληροφορίες Νομολογίας & Αρθρογραφίας :2

Προισχύσασες μορφές άρθρου :1

Άρθρο 39

Ρύθμιση θεμάτων Οικοδομικών Συνεταιρισμών

« 1. Η εποπτεία λειτουργίας των Οικοδομικών Συνεταιρισμών (Ο.Σ.) ανήκει στο Υπουργείο

Οικονομικών, σύμφωνα με το ν. 1667/1986 (Α` 196). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και

Κλιματικής Αλλαγής διατηρεί τις αρμοδιότητες του μόνο για τις διαδικασίες χωροθέτησης,

πολεοδόμησης, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, έγκρισης μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θέματα ενέργειας.»

*** Η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 31 παρ.3α Ν.4067/2012, ΦΕΚ Α 79/9.4.2012.

2. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύσταση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών είναι η έκδοση

βεβαίωσης της αρμόδιας Διεύθυνσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής

Αλλαγής, ότι η προτεινόμενη έκταση είναι μέσα σε περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης

(ΠΕΡΠΟ).

3. Μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δέκα ετών από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης πρέπει

να έχουν ολοκληρωθεί τα έργα τεχνικής υποδομής στις εκτάσεις των Ο.Σ..

4. Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) στα διοικητικά όρια των οποίων υπάγονται οι

εκτάσεις των Ο.Σ. μπορούν να αναλάβουν να εκτελέσουν ή να ολοκληρώσουν τα έργα τεχνικής

υποδομής, όπως αυτά καθορίζονται στις σχετικές μελέτες έργων, τις πολεοδομικές μελέτες και τα

αντίστοιχα προγράμματα ολοκλήρωσης αυτών. Για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου

απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών του Ο.Σ., καθώς και απόφαση του

αρμόδιου συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α..

5. Στην περίπτωση της παραγράφου 4 το αντισταθμιστικό μέτρο της απαλλαγής των Ο.Σ. από

την εισφορά σε χρήμα παύει να ισχύει. Για την κατασκευή των έργων τεχνικής υποδομής επιβάλλεται υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. η καταβολή χρηματικού ποσού, το οποίο βεβαιώνεται από την

αρμόδια υπηρεσία του Ο.Τ.Α. και εισπράττεται με τη διαδικασία περί εισπραξης δημοσίων εσόδων.

Υπόχρεοι σε καταβολή του παραπάνω χρηματικού ποσού είναι οι ιδιοκτήτες των συνεταιρικών

μερίδων, όπως αυτές έχουν υλοποιηθεί από την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και οι

οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν αδιανέμητες συνεταιρικές μερίδες στην ιδιοκτησία τους. Το

ύψος του ποσού αυτού τελεί σε αναλογία με την αξία των έργων που θα κατασκευαστούν.

6. Για την εφαρμογή των παραγράφων 4 και 5 απαιτείται οι αρμόδιες υπηρεσίες του οικείου Ο.Τ.Α.

να προβούν σε προκαταρκτική εκτίμηση των έργων τεχνικής υποδομής από οικονομοτεχνική

άποψη.

Η παραπάνω εκτίμηση επικυρώνεται με απόφαση του αρμόδιου συμβουλίου, η οποία επέχει θέση

απόφασης ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής.

«Η απόφαση ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής κοινοποιείται αμελλητί με ευθύνη του Ο.Τ.Α.

στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, με παραγγελία να μην εκδίδουν άδειες δόμησης για όσο

διάστημα είναι απαραίτητο στους Ο.Τ.Α. προκειμένου να προβούν στη σύνταξη των μελετών για τα

έργα υποδομής και μέχρι την υλοποίηση αυτών κατά τις διατάξεις της παραγράφου 10.

Οι Ο.Τ.Α. που αναλαμβάνουν την εκπόνηση των μελετών και την κατασκευή των έργων τεχνικής

υποδομής στις οικιστικές περιοχές των Ο.Σ., εντάσσουν αυτά στους προϋπολογισμούς και τα

προγράμματα τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.».

*** Τα δύο τελευταία εδάφια αντικαταστάθηκαν ως άνω με το άρθρο 31 παρ.3α Ν.4067/2012,

ΦΕΚ Α 79/9.4.2012.

7. «Κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις προηγούμενες παραγράφους για Ο.Σ. των οποίων η

πολεοδομική μελέτη έχει εγκριθεί μετά την ισχύ του π.δ. 17/1984 και οι οποίοι δεν έχουν

ολοκληρώσει την κατασκευή των έργων υποδομής, εάν έχουν εξαντληθεί οι προθεσμίες του

άρθρου 8 παρ. 5 του π.δ. 93/1987 μπορούν μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος,

ύστερα από σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών τους, να επιλέξουν τη σύναψη

συμβάσεων με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με όποιον άλλον τρόπο

δεσμευτούν συμβατικά.».

Με τις σχετικές συμβάσεις καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις κατασκευής των έργων

υποδομής, η σύναψη τυχόν δανείων, επιβαρύνσεις, καταβολές εισφορών, ο μηχανισμός είσπραξης

και οι κυρώσεις για την επιβολή αυτής, η τυχόν από κοινού επιλογή φορέα κατασκευής των έργων,

η ρύθμιση θεμάτων σχετικών με τις ήδη ανειλημμένες συμβατικές υποχρεώσεις των Ο.Σ., οι χρόνοι

και οι προθεσμίες, μέτρα και ασφαλιστικές δικλείδες για την τήρηση των συμβατικών

υποχρεώσεων, θέματα εποπτείας και ελέγχου των έργων, σύμπραξη με άλλους φορείς δημόσιου ή

ιδιωτικού τομέα, συμβατικές υποκαταστάσεις, επίλυση διαφορών.

*** Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 7 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 31 παρ.3γ

Ν.4067/2012,ΦΕΚ Α 79/9.4.2012.

8. Σε κάθε περίπτωση μετά την παρέλευση της προθεσμίας της παραγράφου 3, η εκτέλεση των

έργων υποδομής υπάγεται στον οικείο Ο.Τ.Α.. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται αναλόγως οι

διατάξεις της παραγράφου 5.

9. Η αρμοδιότητα ελέγχου και εποπτείας των έργων υποδομής (προϋπολογισμός, καλή κατασκευή, πρόγραμμα ολοκλήρωσης) ανήκει στην Περιφέρεια, στην οποία υπάγεται ο Δήμος όπου ο Ο.Σ. έχει την έκταση του.

10. Η ολοκλήρωση των έργων υποδομής αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικών αδειών, για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που συστάθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του π.δ.93/1987 (16.4.1987). Για τους προϋφιστάμενους της 16.4.1987 οικοδομικούς συνεταιρισμούς αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικών αδειών αποτελεί η ολοκλήρωση της χάραξης του οδικού δικτύου, σύμφωνα με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη.

11. Όταν οι Ο.Σ. επιτελέσουν το σκοπό τους, μπορεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών τους να λειτουργήσουν για δέκα κατ' ανώτατο όριο έτη ως σωματείο-σύλλογος για την περαιτέρω διαχείριση των κοινών. Κατόπιν οι εκτάσεις τους και η ευθύνη συντήρησης των κοινόχρηστων χώρων και τεχνικών έργων περιέρχονται στους οικείους Δήμους.

«12. Όσοι Ο.Σ. αναλάβουν την εκτέλεση των έργων υποδομής στην έκταση τους, οφείλουν να τα ολοκληρώσουν εντός της προθεσμίας της παραγράφου 3, διαφορετικά διαλύονται κατόπιν σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου μετά από αίτηση της Περιφέρειας και τα αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α.»..

*** Η παράγραφος 12 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 31 παρ.3δ Ν.4067/2012, ΦΕΚ Α 79/9.4.2012.

13. Οι προϋφιστάμενοι της 16.1.1984 Ο.Σ. με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο διέπονται εφεξής από τις διατάξεις του ν. 1667/1986. Όσοι από αυτούς δεν έχουν ολοκληρώσει μέχρι σήμερα τα έργα υποδομής, οφείλουν να τα ολοκληρώσουν είτε οι ίδιοι είτε σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 4-7 μέσα σε δώδεκα μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος. Μετά την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας την ολοκλήρωση των έργων αναλαμβάνουν αυτοδίκαια και

αποκλειστικά οι οικείοι Ο.Τ.Α..

14. Παρατείνεται για δύο έτη η διάρκεια των Ο.Σ. προκειμένου να εναρμονίσουν τα καταστατικά

τους σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και να υποβάλουν χρονοδιάγραμμα -έκθεση

έργων υποδομής προς έγκριση στην Περιφέρεια.

«Σε περίπτωση μη συμμορφώσεως των οικοδομικών συνεταιρισμών στην εναρμόνιση των

καταστατικών τους εντός της ως άνω προθεσμίας, ο συνεταιρισμός διαλύεται αυτοδικαίως. Η

διάλυση αναγνωρίζεται με πράξη του Ειρηνοδίκη, μετά από αίτηση των οργάνων διοίκησης του

συνεταιρισμού και οποιοσδήποτε υφίσταται βλάβη ή τίθενται σε κίνδυνο, ή της εποπτεύουσας

αρχής, τα έννομα συμφέροντα του και τα αποτελέσματα της ανατρέχουν στο χρόνο παρόδου της

προθεσμίας εναρμόνισης του καταστατικού. Η πράξη του ειρηνοδίκη καταχωρείται στο μητρώο

της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 1667/1987 (Α` 196) και κοινοποιείται άμεσα στο Υπουργείο

Οικονομικών. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται αναλόγως το τρίτο εδάφιο της παρ. 6 του

άρθρου 1 του ν. 1667/1987.»

***Το εντός ``" εδάφιο προστέθηκε από 1/1/2014 με τη παρ.3 του άρθρου 36 και 3 του άρθρου

59 του Ν.4223/2013 (ΦΕΚ Α 287/31.12.2013)

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλ.άρθρο 12 Ν.4280/2014 (ΦΕΚ Α 159/ 08/08/2014) με την παρ.1 του οποίου

ορίζεται ότι: "1. Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί υπάγονται στις διατάξεις του ν. 1667/1986 (Α` 196)

όσον αφορά τη σύσταση τους, τη λειτουργία και την εποπτεία τους και παρατείνεται η προθεσμία

για την εκτέλεση των έργων υποδομής στις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών, όπως αυτή

προβλέπεται από την παρ. 3 του ν. 4030/2011 (Α` 249) για τρία έτη από τη δημοσίευση του

παρόντος."

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Με τη παρ.4 του άρθρου 36 του Ν.4223/2013 (ΦΕΚ Α 287/31.12.2013)

ορίζεται ότι:

"4. Η προθεσμία της παρ. 14 του άρθρου 39 του ν. 4030/ 2011 παρατείνεται από τότε που έληξε

για δώδεκα (12) μήνες. Αιτήσεις που έγιναν μετά τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας πριν την έναρξη

ισχύος του νόμου αυτού, θεωρούνται εμπρόθεσμες. Αν έχει ήδη εκδοθεί σχετική πράξη του

Ειρηνοδίκη, τα όργανα διοίκησης του συνεταιρισμού και οποιοσδήποτε υφίσταται βλάβη ή τίθενται

σε κίνδυνο τα έννομα συμφέροντα του, μπορεί να υποβάλει αρμοδίως όμοια αίτηση στο Ειρηνοδικείο."

*** ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 11 παρ.9 Ν.4315/2014,ΦΕΚ Α 269/24.12.2014:

" Παρατείνεται για τρεις (3) μήνες η προθεσμία του άρθρου 36 του ν. 4223/2013 που αφορά στην τροποποίηση των καταστατικών των οικοδομικών συνεταιρισμών, σύμφωνα με το ν. 1667/1986".