

Αριθμός 13

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΣ 240(Ι) ΤΟΥ 2002)

Διάταγμα σύμφωνα με το άρθρο 24

Κριτήρια, κατευθυντήριες γραμμές και ανώτατα ποσά
που παρέχονται από το ειδικό Ταμείο Διατήρησης
για επιχορηγήσεις, δάνεια και άλλες δαπάνες

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται σύμφωνα με το άρθρο 24 του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου, καθορίζει τα ακόλουθα κριτήρια, κατευθυντήριες γραμμές και ανώτατα ποσά που παρέχονται από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης για επιχορηγήσεις, δάνεια και άλλες δαπάνες.

1. Κριτήρια και Κατευθυντήριες Γραμμές
 - 1.1 Η έγκριση για παροχή των κινήτρων εξασφαλίζεται κατά κανόνα πριν την έναρξη των εργασιών ή σε έκτακτες περιπτώσεις, κατά την εκτέλεση των εργασιών συντήρησης διατηρητέας οικοδομής, νοουμένου ότι έχουν ήδη εξασφαλισθεί οι απαιτούμενες άδειες (Συναίνεση, Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής).
 - 1.2 Αιτήσεις για έγκριση παροχής κινήτρων εκ των υστέρων είναι δυνατό να εξετασθούν σε εξαιρετικές περιπτώσεις, αφού αξιολογηθούν οι λόγοι για την μη τήρηση της καθορισμένης διαδικασίας. Σχετική αίτηση μελετάται με τις δικές της ιδιομορφίες και δικαιολογητικά και εγκρίνεται με βάση τα κίνητρα που ίσχυαν κατά την περίοδο εκτέλεσης των εργασιών συντήρησης, και νοουμένου ότι εξυπηρετείται ο γνήσιος σκοπός της πολιτικής για τη διατήρηση.
 - 1.3 Στις ανωτέρω εξαιρετικές περιπτώσεις δεν περιλαμβάνονται αιτήσεις για οικοδομικές εργασίες που έγιναν στο παρελθόν, όταν δεν υπήρχαν κίνητρα ή δεν υπήρχαν τα συγκεκριμένα κίνητρα για τα οποία υποβάλλεται η αίτηση, εκτός αν δόθηκε για τούτο σχετική άδεια, ούτε για εργασίες που έγιναν σε οικοδομή, προτού αυτή κηρυχθεί ως διατηρητέα.
 - 1.4 Τα κίνητρα παρέχονται ως ενιαίο σύνολο για κάθε οικοδομή μια μόνο φορά. Είναι δυνατό να παρασχεθούν εκ νέου για ολοκληρωμένη συντήρηση οικοδομής, μετά από περίοδο είκοσι περίπου ετών από την προηγούμενη παραχώρηση κινήτρων, εκτός αν η οικοδομή υποστεί ζημιά πέραν της συνήθους φθοράς του χρόνου από συγκεκριμένα αίτια (π.χ. σεισμός, φωτιά, καθίζηση, εγκατάλειψη κλπ.).
 - 1.5 Τα κίνητρα παρέχονται για ολοκληρωμένη συντήρηση της οικοδομής και όχι συντήρηση τμήματός της μόνο.
 - 1.6 Σε καμία περίπτωση δεν επιχορηγείται νέα οικοδομή όταν αυτή αντικατέστησε παλιά που κατεδαφίστηκε ή κατέρρευσε, ανεξάρτητα με την απαίτηση της Τοπικής Αρχής για επαναφορά στην αρχική της κατάσταση.
 - 1.7 Τα χρηματοδοτικά κίνητρα παρέχονται στο δικαιούχο σταδιακά, σύμφωνα με την ακόλουθη σειρά:
 - (α) Εξάντληση του ποσού που αναλογεί στον ιδιοκτήτη της οικοδομής,

- (β) εξάντληση του δανείου που εξασφαλίζει ο ιδιοκτήτης από ιδιωτικούς πιστωτικούς οργανισμούς,
 - (γ) εξάντληση του δανείου που ενδέχεται να εξασφαλίζει ο ιδιοκτήτης από τους Δανειστικούς Επιτρόπους, και
 - (δ) παραχώρηση της επιχορήγησης, πρώτα του μέρους της που προέκυψε από μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης και στη συνέχεια του μέρους που έχει εγκριθεί από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης.
- 1.8 Ιδιοκτήτης πέραν της μίας διατηρητέων οικοδομών είναι δυνατό να επωφεληθεί από τα παρεχόμενα κίνητρα ξεχωριστά για την κάθε ανεξάρτητη οικοδομή του.
- 1.9 Ιδιοκτήτης οικοδομής στην οποία στεγάζονται πέραν της μιας μονάδας μιας ή περισσότερων χρήσεων, είναι δυνατό να επωφεληθεί των κινήτρων μια φορά μόνο, για το σύνολο της ενιαίας οικοδομής. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας διατηρητέας οικοδομής, ο κάθε συνιδιοκτήτης είναι δυνατό να επωφεληθεί των κινήτρων, σύμφωνα με το εμβαδόν του τμήματος της οικοδομής που ανήκει σε αυτόν, νοουμένου ότι έχει ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας και το συνολικό ποσοστό επιχορήγησης όλων των συνιδιοκτητών είναι το ίδιο ως η οικοδομή να ήταν μια. Σε περίπτωση που, για διάφορους λόγους (που αφορούν κύρια το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας), δεν έχει ακόμα εξασφαλιστεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας θα γίνονται αποδεκτά στοιχεία που θα αποδεικνύουν την πρόθεση του ιδιοκτήτη. Εξαίρεση από την αναφερόμενη πρόνοια θα αποτελούν οι περιπτώσεις κατά τις οποίες υπήρχε ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας πριν το 1992, οπότε οι επιμέρους μονάδες θα αντιμετωπίζονται ως ξεχωριστές οντότητες. Δύο ή περισσότερες κύριες οικοδομές σε ένα τεμάχιο θα επωφελούνται των κινήτρων ως δύο ή περισσότερες ξεχωριστές οικοδομές, νοουμένου ότι λειτουργούσαν με ξεχωριστή κύρια χρήση η καθεμιά πριν το 1992 και νοουμένου ότι θα εξασφαλίσουν ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας.
- 1.10 Το συνολικό ποσό της επιχορήγησης (από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης και από μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης) δε θα ξεπερνά το 50% του ανεγνωρισμένου κόστους.
- 1.11 Για τον καθορισμό των ανωτάτων ποσών και ποσοστών των ειδικών εργασιών (παράγραφος 2.2 του παρόντος Διατάγματος), τον καθορισμό ποσού πέραν των £2.000, που θα δίνεται από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης (παράγραφος 6.2 του Διατάγματος), καθώς και λήψη αποφάσεων σε ιδιόμορφες περιπτώσεις που δε διευκρινίζονται επαρκώς στο παρόν Διατάγμα, ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα συμβουλευεται τη Συμβουλευτική Επιτροπή Παροχής Κινήτρων Διατήρησης, της οποίας θα προεδρεύει και στην οποία θα συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών και του Γραφείου Προγραμματισμού.
2. Ανεγνωρισμένο κόστος

- 2.1 Το μέγιστο ανεγνωρισμένο κόστος συντήρησης/αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής υπολογίζεται ως εξής:
- (i) Για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν μέχρι 120 τ.μ. μέχρι £550/τ.μ.
 - (ii) Για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν μέχρι 121 τ.μ.–1000 τ.μ., μέχρι £500/τ.μ.
 - (iii) Για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν μέχρι 1001 τ.μ., μέχρι £300/τ.μ.
- 2.2 Στο ανεγνωρισμένο κόστος θα περιλαμβάνονται και το κόστος ειδικών εργασιών που αφορούν τη συντήρηση/αποκατάσταση/κατασκευή λιθόστρωτου/πλακόστρωτου, πέτρινου/πλινθάρινου περιτειχίσματος, πέτρινης δώμης, πέτρινου/πλινθάρινου φούρνου, στέρνων, τοιχογραφιών, σύνθετων στατικών στηρίξεων, και άλλων τυχόν ειδικών κατασκευών. Τα ανώτατα ποσά και τα ποσοστά των ειδικών εργασιών καθορίζονται από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και οικήσεως, με τη σύμφωνη γνώμη της Συμβουλευτικής Επιτροπής Παροχής Κινήτρων Διατήρησης.
3. Ανεγνωρισμένο εμβαδόν
- 3.1 Ως ανεγνωρισμένο εμβαδόν, θεωρείται το εμβαδόν της υπάρχουσας διατηρητέας οικοδομής που συντηρείται, αυξημένο κατά το εμβαδόν τυχόν νέων προσθηκών/επεκτάσεων, νοουμένου ότι αυτές δεν υπερβαίνουν το 30% περίπου της διατηρητέας οικοδομής (οι προσθήκες/επεκτάσεις θα πρέπει να αποτελούν λειτουργικό μέρος της διατηρητέας οικοδομής π.χ. χώροι υγιεινής, κουζίνα, υπνοδωμάτια, αποθήκη, κλπ.).
- 3.2 Το εμβαδόν υφιστάμενων ή νέων οικοδομών/προσθηκών/επεκτάσεων μέσα στο διατηρητέο τεμάχιο που λειτουργούν ανεξάρτητα με την παραδοσιακή (διατηρητέα) οικοδομή δεν επιμετράται στο ανεγνωρισμένο εμβαδόν.
- 3.3. Σε περίπτωση που παραμείνει μόνο η πρόσοψη ή μόνο μικρό τμήμα της πρόσοψης ή άλλου τμήματος της διατηρητέας οικοδομής, θα παρασχεθούν κίνητρα μόνο για την επιδιόρθωση των τμημάτων της διατηρητέας οικοδομής που διατηρούνται.
4. Επιχορηγήσεις
- 4.1 Η παρεχόμενη επιχορήγηση των διατηρητέων οικοδομών που βρίσκονται στις περιοχές των Σχεδίων Ανάπτυξης των Αστικών Συμπλεγμάτων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Πόλης Χρυσοχούς, ανέρχεται στο 40% του ανεγνωρισμένου κόστους εργασιών συντήρησης/αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής και σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν υπερβαίνει τις £40.000. Ενώ σε όλες τις υπόλοιπες διατηρητέες οικοδομές η παρεχόμενη επιχορήγηση ανέρχεται στο 50% του ανεγνωρισμένου κόστους εργασιών συντήρησης/αποκατάστασής τους και σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν υπερβαίνει τις £40.000.
- 4.2 Το ποσό των £40.000 και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις θα περιλαμβάνει και το 50% της αμοιβής του μελετητή του έργου μέχρι το ποσό των £2.000 (ανώτατο ποσοστό αμοιβής θεωρείται το 10% του πραγματικού κόστους του έργου).

5. Επιχορηγήσεις τόκων δανείων

Επιχορηγήσεις μέρους των τόκων δανείων που εξασφάλιζαν, στο παρελθόν, οι ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών από οποιαδήποτε χρηματοδοτική πηγή και σύμφωνα με εγκεκριμένα σχέδια επιχορήγησης, θα αποπληρώνονται άμεσα από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης (με βάση το σχετικό συμβόλαιό τους) μέχρι την εξόφλησή τους, με προεξοφλητικό επιτόκιο σε παρούσα αξία όπως θα καθοριστεί από την Κεντρική Τράπεζα.

6. Άμεσες επεμβάσεις

6.1 Οι άμεσες επεμβάσεις που διενεργούνται από τις Αρμόδιες Αρχές (άρθρο 15(Α) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου) για στήριξη και ασφάλεια διατηρητέων οικοδομών μπορούν να επιχορηγηθούν από το Ταμείο Διατήρησης κατά τα 2/3 της δαπάνης, νοουμένου ότι το υπόλοιπο 1/3 θα καταβληθεί από την Αρμόδια Αρχή. Το μέγιστο ποσό που μπορεί να δοθεί από το Ταμείο είναι £2.000 (για σύνολο κόστους άμεσης επέμβασης £3.000).

6.2 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που το κόστος των άμεσων επεμβάσεων ξεπερνά τις £3.000, τότε το θέμα θα παραπέμπεται στη Συμβουλευτική Επιτροπή Παροχής Κινήτρων Διατήρησης. Η Επιτροπή αυτή θα εισηγείται στο Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως την έγκριση του απαιτούμενου ποσού πέραν των £2.000, που θα δοθεί από Ειδικό Ταμείο Διατήρησης, νοουμένου ότι η συνεισφορά εξακολουθεί να είναι ένα τρίτο από την Αρμόδια Αρχή και δύο τρίτα από το Ταμείο, και νοουμένου ότι πρόκειται για διατηρητέα οικοδομή που θεωρείται πολύ αξιόλογη και δεν μπορεί να αφεθεί σε κατάργηση.

7. Η Κανονιστική Διοικητική Πράξη με αρ. 380/2003 που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 3714 και ημερ. 16.5.2003 ακυρώνεται.

(Υ.Ε. 5.33.45)