

Αριθμός 380

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΣ 240(I) 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 εξασφαλιστεί οι απαιτούμενες άδειες (Συναίνεση, Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής).
- 1.2. Αιτήσεις για έγκριση παροχής κινήτρων εκ των υστέρων είναι δυνατό να εξεταστούν σε εξαιρετικές περιπτώσεις αφού αξιολογηθούν οι λόγοι για τη μη τήρηση της καθορισμένης διαδικασίας. Σχετική αίτηση μελετάται με τις δικές της ιδιομορφίες και δικαιολογητικά και εγκρίνεται, νοουμένου ότι εξυπηρετείται ο γνήσιος σκοπός της πολιτικής για τη διατήρηση και μειώνει την ανάγκη για άμεσες επεμβάσεις με κυβερνητική επιβάρυνση.
- 1.3. Στις ανωτέρω εξαιρετικές περιπτώσεις δεν περιλαμβάνονται αιτήσεις για εργασίες που έγιναν στο παρελθόν, όταν δεν υπήρχαν κίνητρα ή δεν υπήρχαν τα συγκεκριμένα κίνητρα που ζητά ο αιτητής, 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, ύστερα από περίοδο είκοσι πενήτων ετών, 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. 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 εξασφαλίσει 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.

- 1.7. Ιδιοκτήτης πέραν της μίας διατηρητέων οικοδομών είναι δυνατό να επωφεληθεί από τα παρεχόμενα κίνητρα ξεχωριστά για την κάθε ανεξάρτητη οικοδομή του.
- 1.8. 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. Εξαιρέση 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.
- 1.9. Το συνολικό ποσό της επιχορήγησης (από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης και από μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης) δε θα ξεπερνά το 50% του αναγνωρισμένου κόστους.
- 1.10. 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 διευκρινίσεις σε ιδιόμορφες περιπτώσεις, ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσεως 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. Αναγνωρισμένο κόστος—
- 2.1. Το μέγιστο αναγνωρισμένο κόστος συντήρησης/αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής υπολογίζεται ως εξής:
- | | |
|---|-----------------|
| (i) Για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ., | μέχρι £350/τ.μ. |
| (ii) Για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν από 101 τ.μ. – 1.000 τ.μ., | μέχρι £300/τ.μ. |
| (iii) Για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν πέραν των 1001 τ.μ., | μέχρι £200/τ.μ. |
- 2.2. Στο αναγνωρισμένο 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 Κινητρών Διατήρησης.

3. Αναγνωρισμένο εμβαδόν—

- 3.1. Ως αναγνωρισμένο εμβαδόν, θεωρείται το εμβαδόν της υπάρχουσας διατηρητέας οικοδομής που συντηρείται, αυξημένο κατά το εμβαδόν τυχόν νέων προσθήκων/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 προσθηκών/επεκτάσεων που λειτουργούν ανεξάρτητα με τη διατηρητέα οικοδομή δεν επιμετρώνται στο αναγνωρισμένο εμβαδόν.
- 3.3. Σε περίπτωση που παραμένει μόνο η πρόσοψη ή μόνο μικρό τμήμα της πρόσοψης διατηρητέας οικοδομής, θα παρασχεθούν κίνητρα για την επιδιόρθωση των τμημάτων της διατηρητέας οικοδομής που διατηρούνται.

4. Επιχορηγήσεις—

- 4.1. Η παρεχόμενη επιχορήγηση ανέρχεται στο 40% του αναγνωρισμένου κόστους εργασιών συντήρησης/αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής και σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν υπερβαίνει τις £25.000.
- 4.2. Από το ποσό αυτό θα παρέχονται μέχρι £1.000 προς το μελετητή του έργου, ως το 50% της επίβλεψης (ανώτατο ποσοστό επίβλεψης θεωρείται το 35% της αμοιβής του μελετητή και ανώτατο ποσοστό αμοιβής θεωρείται το 10% του κόστους του έργου).

5. Δανειοδοτήσεις—

- 5.1. Δεν παρέχονται δάνεια από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης. Η εξασφάλιση χαμηλότοκου (επιτόκιο 4%) δανείου για ποσό μέχρι τα μισά του αναγνωρισμένου κόστους, παρέχεται μέσω του Ταμείου των Δανειστικών Επιτρόπων, μόνο στους ιδιοκτήτες χαμηλών εισοδηματικών τάξεων (ατομικό μικτό εισόδημα κάτω των £8.000). Το ύψος του δανείου δε θα ξεπερνά τις £30.000, με περίοδο αποπληρωμής μέχρι 15 χρόνια, περιλαμβανομένης περιόδου χάριτος δύο χρόνων. Για την εξασφάλιση της αποπληρωμής οι Δανειστικοί Επίτροποι μπορούν να απαιτούν την υποθήκευση της διατηρητέας οικοδομής και προσωπικές ή άλλες εγγυήσεις. Η αίτηση θα υποβάλλεται στο Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ο οποίος θα την παραπέμπει στους Δανειστικούς Επιτρόπους που θα τη χειρίζονται ανεξάρτητα.
- 5.2. Από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης παρέχονταν στο παρελθόν (σύμφωνα με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου) επιχορηγήσεις μέρους του επιτοκίου δανείων που εξασφάλιζαν οι ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών από οποιαδήποτε χρηματοδοτική πηγή. Για λόγους απλούστευσης των διαδικασιών και αποτελε-

σματικότερης εφαρμογής των κινήτρων, τέτοιες επιχορηγήσεις δε δίνονται πλέον και οι εγκεκριμένες επιχορηγήσεις των δανείων αυτών θα αποπληρωθούν 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 15Α 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). Αν ο ιδιοκτήτης στον οποίο χρεώνεται το συνολικό ποσό των δαπανών αρνηθεί να το καταβάλει τότε η αρμόδια αρχή το διεκδικεί δικαστικά ως αστικό χρέος.
- 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 αφηθεί σε κατάρρευση.

(Υ.Ε. 5. 33. 45)