

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΙ 240(Ι) ΤΟΥ 2002, 37(Ι) ΤΟΥ 2014 ΚΑΙ 47(Ι) ΤΟΥ 2014)

Διάταγμα σύμφωνα με το άρθρο 24

Κριτήρια, κατευθυντήριες γραμμές και ανώτατα ποσά σε σχέση με επιχορηγήσεις που παρέχονται από τον Προϋπολογισμό του Κράτους για τις δαπάνες συντήρησης και διάσωσης διατηρητέων οικοδομών

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται σύμφωνα με το άρθρο 24 του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου 240(Ι)2002 όπως έχει τροποποιηθεί με τους περί Διατηρητέων Οικοδομών (Τροποποιητικούς) Νόμους 37(Ι)2014 και 47(Ι)2014, καθορίζει τα ακόλουθα κριτήρια, κατευθυντήριες γραμμές και ανώτατα ποσά που παρέχονται για επιχορηγήσεις και άλλες δαπάνες διατηρητέων οικοδομών.

1. Κριτήρια και κατευθυντήριες Γραμμές

- 1.1 Η έγκριση για παροχή των κινήτρων δίνεται κατά κανόνα πριν την έναρξη των εργασιών ή κατά την εκτέλεση των εργασιών συντήρησης διατηρητέας οικοδομής, νοουμένου ότι έχουν ήδη εξασφαλιστεί οι απαιτούμενες άδειες (Συναίνεση, Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής).
- 1.2 Αίτησεις για έγκριση παροχής κινήτρων εκ των υστέρων είναι δυνατό να εξετασθούν 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 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. Σε περίπτωση που η αίτηση αφορά παροχή κινήτρων για οικοδομικές εργασίες που έγιναν σε διατηρητέα οικοδομή, πριν την έκδοση των απαιτούμενων αδειών, τυχόν έγκριση θα δίνεται με τη σύμφωνη γνώμη της Συμβουλευτικής Επιτροπής Παροχής Κινήτρων Διατήρησης, στην οποία συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών και της Γενικής Διεύθυνσης Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης.
- 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 έγκριση, 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 τμήματος της μόνο, εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 1.8 του παρόντος Διατάγματος.
- 1.6 Σε καμία περίπτωση δεν επιχορηγείται νέα οικοδομή όταν αυτή αντικατέστησε παλιά που κατεδαφίστηκε ή κατέρρευσε, ανεξάρτητα με την απαίτηση της αρμόδιας αρχής για επαναφορά στην αρχική της κατάσταση.
- 1.7 Τα χρηματοδοτικά κίνητρα παρέχονται στο δικαιούχο σταδιακά (μέχρι και σε τέσσερις δόσεις), σύμφωνα με την ακόλουθη σειρά:
 - (α) Εξάντληση του ποσού που αναλογεί στον ιδιοκτήτη της οικοδομής, με ίδια κεφάλαια ή δάνειο που εξασφαλίζεται από ιδιωτικούς πιστωτικούς οργανισμούς, και
 - (β) παραχώρηση της επιχορήγησης, πρώτα του μέρους της που προέκυψε από μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης και στη συνέχεια του μέρους της που έχει εγκριθεί από το σχετικό κονδύλι του κρατικού προϋπολογισμού.
- 1.8 Στις ειδικές περιπτώσεις που αφορούν:
 - (α) πολύ αξιόλογη διατηρητέα οικοδομή με εξαιρετικά αρχιτεκτονικά στοιχεία, που παρουσιάζει σημαντική φθορά η οποία ενδέχεται να την καταστήσει επικίνδυνη σε σύντομο χρονικό διάστημα,
 - (β) διατηρητέα οικοδομή η οποία χρησιμοποιείται ή θα χρησιμοποιηθεί αποδεδειγμένα για ιδιοκατοίκηση ή ιδιοαπασχόληση, για την οποία απαιτούνται προληπτικά μέτρα συντήρησης, και
 - (γ) διατηρητέα οικοδομή, για την οποία υπάρχουν ειδικοί λόγοι που εξασφαλίζουν τη σύμφωνη γνώμη της Συμβουλευτικής Επιτροπής Παροχής Κινήτρων Διατήρησης,

τα χρηματοδοτικά κίνητρα μπορούν να παρέχονται στο δικαιούχο ιδιοκτήτη σε δύο φάσεις, με μέγιστο αριθμό τεσσάρων δόσεων, σύμφωνα με την ακόλουθη διαδικασία:

- 1.8.1 Πρώτη Φάση αποκατάστασης της διατηρητέας οικοδομής που περιλαμβάνει τις βασικές εργασίες συντήρησης του κελύφους της:
- (α) Ολοκλήρωση των εργασιών συντήρησης που περιλαμβάνονται στην Πρώτη Φάση,
 - (β) εξάντληση του ποσού που αναλογεί στον ιδιοκτήτη της οικοδομής,
 - (γ) παραχώρηση της α' δόσης χορηγίας ύψους 30% της εγκριμένης επιχορήγησης που δεν θα ξεπερνά το 50% περίπου του κόστους εργασιών της Πρώτης Φάσης,
- 1.8.2 Δεύτερη/τελική Φάση αποκατάστασης της διατηρητέας οικοδομής που περιλαμβάνει τη συνολική ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης:
- (α) εξάντληση του ποσού που αναλογεί στον ιδιοκτήτη της οικοδομής,
 - (β) σταδιακή παραχώρηση της υπόλοιπης επιχορήγησης.
- Σημειώνεται ότι και στις δύο φάσεις επιχορηγήσεων, πρώτα δίνεται το αντίστοιχο μέρος που προέκυψε από μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης και στη συνέχεια του μέρους που έχει εγκριθεί από το σχετικό κονδύλι του Προϋπολογισμού.
- Διευκρινίζεται ότι:
- (α) Αιτήσεις για μεταφορά ολόκληρου ή μέρους του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης θα γίνονται αποδεκτές με την έναρξη της Δεύτερης Φάσης εργασιών αποκατάστασης της διατηρητέας οικοδομής.
 - (β) Διατηρητέες οικοδομές που έχουν ολοκληρώσει την Πρώτη Φάση αποκατάστασής τους δεν θεωρούνται συνολικά συντηρημένες για σκοπούς φορολογικών κινήτρων.
- 1.9 Ιδιοκτήτης πέραν της μιας διατηρητέων οικοδομών είναι δυνατό να επωφεληθεί από τα παρεχόμενα κίνητρα ξεχωριστά για την κάθε ανεξάρτητη (σε ξεχωριστό τεμάχιο) οικοδομή του.
- 1.10 Ιδιοκτήτης οικοδομής στην οποία στεγάζονται πέραν της μιας μονάδας μιας ή περισσότερων χρήσεων, θα επωφεληθεί των κινήτρων μια φορά μόνο, για το σύνολο της ενιαίας οικοδομής, εκτός αν για την κάθε μονάδα / χρήση υπήρχε ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας πριν το 1992, οπότε θα επωφεληθεί ξεχωριστά για την κάθε μια. 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 μία. 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 κάθε μια πριν το 1992 και νοουμένου ότι θα εξασφαλίσουν ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας.
- 1.11 Το συνολικό ποσό της επιχορήγησης (από το κονδύλι του Προϋπολογισμού για τις διατηρητέες οικοδομές και από μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης) δεν θα ξεπερνά το 50% του αναγνωρισμένου κόστους.
- 1.12 Για τον καθορισμό των ανωτάτων ποσών και ποσοστών των ειδικών εργασιών (παράγραφος 2.2 του παρόντος Διατάγματος), τον καθορισμό του ποσού πέραν των €5000, που θα δίνεται από το κονδύλι του Προϋπολογισμού για τις διατηρητέες οικοδομές (παράγραφος 6.3 του παρόντος Διατάγματος), καθώς και λήψη αποφάσεων σε ιδιόμορφες περιπτώσεις που δεν διευκρινίζονται επαρκώς στο παρόν Διατάγμα, ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα συμβουλευτεί τη Συμβουλευτική Επιτροπή Παροχής Κινήτρων Διατήρησης (βλ. παράγραφο 1.2), της οποίας θα προεδρεύει.

2 Αναγνωρισμένο κόστος

- 2.1 Το μέγιστο αναγνωρισμένο κόστος συντήρησης / αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής υπολογίζεται ως εξής:
- (i) Για συντήρηση / αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν μέχρι 120 τ.μ. €1200/τ.μ.
 - (ii) Για συντήρηση / αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν από 121 τ.μ. - 1000 τ.μ. €1100/τ.μ.
 - (iii) Για συντήρηση / αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδόν πέραν των 1001 τ.μ. €700/τ.μ.
- 2.2 Σε περίπτωση που το μέγιστο αναγνωρισμένο κόστος είναι μικρότερο από το πραγματικό (επιλεγμένη προσφορά του εργολάβου) τότε για τον τελικό υπολογισμό του θα προστίθεται σ' αυτό 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 κατασκευών. Επίσης, ως ειδική εργασία θα υπολογίζεται το επιπρόσθετο κόστος μεταφοράς υλικών, σε περίπτωση που μια διατηρητέα οικοδομή δεν διαθέτει πρόσβαση από κανονικά οχήματα. Τα ανώτατα ποσά και τα ποσοστά των ειδικών εργασιών καθορίζονται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με τη σύμφωνη γνώμη της Συμβουλευτικής Επιτροπής Παροχής Κινήτρων Διατήρησης.

3 Αναγνωρισμένο εμβαδόν

- 3.1 Ως αναγνωρισμένο 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 αναγνωρισμένο 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 αναγνωρισμένου κόστους εργασιών συντήρησης / αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής και σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν υπερβαίνει τις €90,000. Ενώ σε όλες τις υπόλοιπες διατηρητέες οικοδομές η παρεχόμενη επιχορήγηση ανέρχεται στο 50% του αναγνωρισμένου κόστους εργασιών συντήρησης / αποκατάστασης τους και σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν υπερβαίνει τις €90,000.
- 4.2 Το ποσό των €90,000 και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις θα περιλαμβάνει και το 50% της αμοιβής του μελετητή του έργου μέχρι το ποσό των €4000, με ανώτατο ποσοστό αμοιβής το 10% του πραγματικού κόστους του έργου.

5. Χρηματοδοτήσεις από Ευρωπαϊκά Ταμεία

Διατηρητέες οικοδομές που έχουν εγκριθεί να αξιοποιηθούν με χρηματοδότηση από Ευρωπαϊκά Ταμεία, δεν θα δικαιούνται επιχορήγησης από το σχετικό κονδύλι του Προϋπολογισμού για τις διατηρητέες οικοδομές, αλλά διατηρούν πάντοτε το δικαίωμα των φοροαπαλλαγών.

6 Άμεσες επεμβάσεις

- 6.1 Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης διατηρητέας οικοδομής προβαίνει σε εργασίες στήριξης για διασφάλιση της στατικής επάρκειας της εν λόγω οικοδομής του, μπορεί να επιχορηγηθεί από το κονδύλι του Προϋπολογισμού για τις διατηρητέες οικοδομές μέχρι τα 2/3 του συνολικού κόστους της άμεσης επέμβασης, με μέγιστο ποσό που δεν υπερβαίνει τις €5000. Το ποσό αυτό θα αποτελεί προκαταβολή μέρους της χορηγίας που αντιστοιχεί στη συνολική αποκατάσταση της διατηρητέας του οικοδομής και θα παραχωρείται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών στήριξης, νοουμένου ότι τηρούνται όλοι οι όροι που τέθηκαν στη σχετική έγκριση.
- 6.2 Οι άμεσες επεμβάσεις που διενεργούνται από τις αρμόδιες Αρχές, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (άρθρο 15(A)), για στήριξη και ασφάλεια διατηρητέων οικοδομών μπορούν να επιχορηγηθούν από το κονδύλι του Προϋπολογισμού για τις διατηρητέες οικοδομές κατά τα 2/3 τους, νοουμένου ότι το υπόλοιπο 1/3 θα καταβληθεί από την αρμόδια Αρχή. Το μέγιστο ποσό που μπορεί να δοθεί από το κονδύλι είναι €5000, για σύνολο κόστους άμεσης επέμβασης €7500.
- 6.3 Εξαιρετικές περιπτώσεις που το κόστος των άμεσων επεμβάσεων ξεπερνά τις €7500, θα παραπέμπονται στη Συμβουλευτική Επιτροπή Παροχής Κινήτρων Διατήρησης (βλ. παράγραφο 1.2). Η Επιτροπή αυτή θα εισηγείται στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως την έγκριση του απαιτούμενου ποσού πέραν των €5000, που θα δοθεί από το κονδύλι του Προϋπολογισμού για τις διατηρητέες οικοδομές, νοουμένου ότι η συνεισφορά εξακολουθεί να είναι δύο τρίτα από το κονδύλι, και νοουμένου ότι πρόκειται για διατηρητέα οικοδομή που θεωρείται πολύ αξιόλογη και δεν μπορεί να αφεθεί ώστε να καταρρεύσει.
7. Σημειώνεται ότι όλες οι πιο πάνω αναφερόμενες χορηγίες θα δίνονται εφόσον θα υπάρχουν διαθέσιμα ποσά στο κονδύλι του Προϋπολογισμού για τις διατηρητέες οικοδομές.
8. Οι Κανονιστικές Διοικητικές Πράξεις με αρ. 581/2004 και 386/2008 που δημοσιεύτηκαν αντίστοιχα στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 3865 ημερ.28.5.2004 και αρ. 4310 ημερ. 24.10.2008, ακυρώνονται.