

Αριθμός 386

Ο ΠΕΡΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΣ 240(Ι)/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 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 τμήματος της μόνο.
- 1.6 Σε καμιά περίπτωση δεν επιχορηγείται νέα οικοδομή όταν αυτή αντικατέστησε παλιά που κατεδαφίστηκε ή κατάρρευσε, 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,
 - β) εξάντληση του δανείου που εξασφαλίζει ο ιδιοκτήτης από ιδιωτικούς πιστωτικούς οργανισμούς,
 - γ) εξάντληση του δανείου που ενδέχεται να εξασφαλίσει ο ιδιοκτήτης από τους Δανειατικούς Επιτρόπους, και
 - δ) 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 Ειδικό Ταμείο Διατήρησης.
- 1.8 Ιδιοκτήτης πέραν της μιας διατηρητέων οικοδομών είναι δυνατό να επωφεληθεί από τα παρεχόμενα κίνητρα ξεχωριστά για την κάθε ανεξάρτητη (σε ξεχωριστό τεμάχιο) οικοδομή του.

- 1.9 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, νοούμενου 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, νοούμενου ότι λειτουργούσαν με ξεχωριστή κύρια χρήση η κάθε μια πριν το 1992 και νοούμενου ότι θα εξασφαλίσουν ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας.
- 1.10 Το συνολικό ποσό της επιχορήγησης (από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης και από μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης) δεν θα ξεπερνά το 50% του αναγνωρισμένου κόστους.
- 1.11 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 Ειδικό Ταμείο Διατήρησης (παράγραφος 6.2 του Διατάγματος), καθώς και λήψη αποφάσεων σε ιδιόμορφες περιπτώσεις που δεν 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. 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 το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με τη σύμφωνη γνώμη της Συμβουλευτικής Επιτροπής Παροχής Κινήτρων Διατήρησης.

- 2.3 Μετά την έγκριση αίτησης για παροχή χορηγίας, δεν γίνεται δεκτή οποιαδήποτε αναθεώρηση του αναγνωρισμένου κόστους όταν αυτή συνεπάγεται αύξηση.
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 παραμένει 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. Επιχορηγήσεις τόκων δανείων
- Επιχορηγήσεις μέρους των τόκων δανείων που εξασφάλιζαν, στο παρελθόν, οι ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών από οποιαδήποτε χρηματοδοτική πηγή και σύμφωνα με εγκριμένα σχέδια επιχορήγησης, θα αποπληρώνονται άμεσα από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης (με βάση το σχετικό συμβόλαιο τους) μέχρι την εξόφληση τους, με προεξοφλητικό επιτόκιο σε παρούσα αξία όπως έχει καθοριστεί από την Κεντρική Τράπεζα.
6. Άμεσες επεμβάσεις
- 6.1 Η δαπάνη για 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 Ταμείο Διατήρησης κατά τα 2/3 της, νοουμένου ότι το υπόλοιπο 1/3 θα κατάρθεται από την αρμόδια Αρχή. Το μέγιστο ποσό που μπορεί να δοθεί από το Ταμείο είναι €5000, για σύνολο κόστους άμεσης επέμβασης €7500.
- 6.2 Εξαιρετικές περιπτώσεις που το κόστος των άμεσων επεμβάσεων ξεπερνά τις €7500, θα παραπέμπονται στη Συμβουλευτική Επιτροπή Παροχής Κινήτρων Διατήρησης (βλ. παράγραφο 1.10). Η Επιτροπή αυτή θα εισηγείται στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως την έγκριση του απαιτούμενου ποσού πέραν των €5000, 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 ώστε να καταρρεύσει.

7. Εφαρμογή του παρόντος Διατάγματος
Τα πιο πάνω κριτήρια, κατευθυντήριες γραμμές και ανώτατα ποσά, θα εφαρμόζονται στις περιπτώσεις αιτήσεων που υποβάλλονται μετά τη δημοσίευση του παρόντος Διατάγματος και αφορούν διατηρητέες οικοδομές των οποίων οι οικοδομικές εργασίες δεν έχουν αρχίσει ή αν έχουν αρχίσει δεν ξεπέρασαν το 50% του συνολικού έργου.
8. Η Κανονιστική Διοικητική Πράξη με αρ. 13/2004 που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 3794 και ημερ. 9.1.2004, ακυρώνεται.

Έγινε στις 15.10.2008

(Υ.Ε. 5.33.45, 5.33.45.1/2)