

Αριθμός 92

Οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Πωλήσεις Γης και Κτιρίων από τις Δημόσιες Αρχές) Κανονισμοί του 2002 οι οποίοι εκδόθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 19 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων, αφού κατατέθηκαν στη Βουλή των Αντιπροσώπων και εγκρίθηκαν από αυτή, δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 3 του περί Καταθέσεως στη Βουλή των Αντιπροσώπων των Κανονισμών που Εκδίδονται με Εξουσιοδότηση Νόμου, Νόμου (Ν. 99 του 1989 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 227 του 1990).

ΟΙ ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2001

Κανονισμοί δυνάμει του άρθρου 19

Για σκοπούς εναρμόνισης με την «Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές» (ΕΕ L C 209 της 10.7.1997, σ. 3),

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτό από το άρθρο 19 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων του 2001, εκδίδει τους ακόλουθους Κανονισμούς.

30(1) του 2001
122(1) του 2001.

1. Οι παρόντες Κανονισμοί θα αναφέρονται ως οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Πωλήσεις Γης και Κτιρίων από τις Δημόσιες Αρχές) Κανονισμοί του 2002. Συνοπτικός
τίτλος.

2.—(1) Στους παρόντες Κανονισμούς—

Εμπνεύει.

«ακίνητο» σημαίνει γη και κτίριο·

«Νόμος» σημαίνει τους περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμους του 2001 και περιλαμβάνει οποιοδήποτε άλλο νόμο που τους τροποποιεί ή τους αντικαθιστά.

30(1) του 2001
122(1) του 2001.

(2) Λέξεις και όροι, που χρησιμοποιούνται στους παρόντες Κανονισμούς, έχουν την ίδια έννοια που αποδίδεται σε αυτούς στο Νόμο.

3.—(1) Με την επιφύλαξη της παραγράφου (2), οι παρόντες Κανονισμοί εφαρμόζονται μόνο στις πωλήσεις γης ή/και κτιρίων που ανήκουν στο Δημόσιο. Πεδίο
εφαρμογής.

(2) Οι παρόντες Κανονισμοί δε θίγουν τις ειδικές διατάξεις ή πρακτικές του Δημοσίου που στοχεύουν στη βελτίωση της ποιότητας και της πρόσβασης στον τομέα της ιδιωτικής στέγασης.

4. Οι παρόντες Κανονισμοί δεν εφαρμόζονται στην απόκτηση από το Δημόσιο γης ή/και κτιρίων ή στην ενοικίαση ή χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων αυτών από τις δημόσιες αρχές, αν και οι εν λόγω συναλλαγές δύναται να αποτελούν δημόσιες ενισχύσεις. Περιορισμός
στο πεδίο
εφαρμογής.

5.—(1) Πώληση γης ή/και κτιρίων η οποία πραγματοποιείται μετά από άνευ όρων διαγωνισμό, ανάλογο με δημοπρασία, με ανοικτή διαδικασία, τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας και με επιλογή της καλύτερης ή μοναδικής προσφοράς, πραγματοποιείται εξ ορισμού στην αγοραία αξία και δεν περιέχει στοιχεία δημόσιας ενίσχυσης: Πώληση
μέσω άνευ
όρων
διαγωνισμού.

Νοείται ότι κατά την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, δε λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι πριν από το διαγωνισμό τα ακίνητα αυτά είχαν αποτιμηθεί διαφορετικά, όπως για λογιστικούς σκοπούς ή για να προταθεί μια αρχική ελάχιστη προσφορά.

(2) Για τους σκοπούς της παραγράφου (1)—

(α) Οι διατυπώσεις δημοσιότητας θεωρείται ότι έχουν τηρηθεί όταν ένας διαγωνισμός δημοσιεύεται επανειλημμένα για εύλογα μεγάλο χρονικό διάστημα (τουλάχιστο για δύο μήνες) στον εγχώριο τύπο, σε ειδικές εφημερίδες που αναφέρονται σε ακίνητα ή σε άλλα ενδεδειγμένα έντυπα και γνωστοποιείται μέσω κτηματομεσιτικών γραφείων που απευθύνονται σε ένα ευρύ φάσμα πιθανών αγοραστών, ούτως ώστε να καθίσταται δυνατή η ενημέρωση για το διαγωνισμό όλων των πιθανών αγοραστών. Σε περίπτωση που η προτιθέμενη πώληση ακινήτων, που λόγω της υψηλής αξίας τους ή άλλων χαρακτηριστικών τους ενδέχεται να προσελκύσουν επενδυτές που δραστηριοποιούνται σε ευρωπαϊκή ή διεθνή κλίμακα, θα πρέπει να ανακοινώνεται σε έντυπα με τακτική διεθνή κυκλοφορία και να γνωστοποιείται μέσω γραφείων που απευθύνονται σε πελατεία που δραστηριοποιείται σε ευρωπαϊκή ή διεθνή κλίμακα.

(β) ένας διαγωνισμός θεωρείται ως άνευ όρων όταν οποιοσδήποτε αγοραστής, ανεξάρτητα από το εάν ασκεί ή όχι επιχειρηματικές δραστηριότητες ή από τη φύση των επιχειρήσεών του, έχει γενικά το δικαίωμα να αποκτήσει τη γη ή/και το κτίριο και να το χρησιμοποιήσει για τους δικούς του σκοπούς. Περιορισμοί στο εν λόγω δικαίωμα μπορούν να επιβληθούν για να μη διαταραχθεί η κοινή ησυχία, για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή για να αποφευχθεί η υποβολή καθαρά κερδοσκοπικών προσφορών.

Νοείται ότι οι περιορισμοί χωροταξικού χαρακτήρα όσον αφορά τη χρήση της γης ή/και του κτιρίου που επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη του ακινήτου σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία δε θεωρείται ότι αποτελούν όρο του διαγωνισμού.

(γ) εάν αποτελεί όρο της πώλησης ότι ο μελλοντικός ιδιοκτήτης του ακινήτου θα αναλάβει ειδικές υποχρεώσεις, εκτός από εκείνες που απορρέουν από τη νομοθεσία ή τις αποφάσεις των πολεοδομικών αρχών ή από εκείνες που σχετίζονται με τη γενική προστασία και διατήρηση του περιβάλλοντος και με τη δημόσια υγεία, προς όφελος των δημοσίων αρχών ή για το γενικό δημόσιο συμφέρον, ο διαγωνισμός θεωρείται ως άνευ όρων κατά την έννοια που αναφέρεται στην υποπαράγραφο (β), μόνο εφόσον όλοι οι δυνητικοί αγοραστές έχουν τόσο την υποχρέωση όσο και την ικανότητα να ανταποκριθούν στον εν λόγω όρο, ανεξάρτητα από το εάν ασκούν ή όχι επιχειρηματικές δραστηριότητες και από τη φύση των δραστηριοτήτων αυτών.

Πώληση χωρίς
διαγωνισμό
άνευ όρων.

6.—(1) Όταν δεν ακολουθείται η διαδικασία που περιγράφεται στον Κανονισμό 5, δε θεωρείται ότι χορηγείται δημόσια ενίσχυση όταν ένας ή περισσότεροι ανεξάρτητοι εκτιμητές ακινήτου ιδιοκτησίας πραγματοποιούν ανεξάρτητη εκτίμηση πριν από τις διαπραγματεύσεις για την πώληση, προκειμένου να καθορίσουν την αγοραία αξία χρησιμοποιώντας ως βάση γενικά αποδεκτούς δείκτες της αγοράς και πρότυπα εκτίμησης, και η τιμή αγοράς που συμφωνείται δεν είναι κατώτερη από την κατ' αυτό τον τρόπο καθορισθείσα αγοραία αξία.

(2)(α) Για τους σκοπούς της παραγράφου (1), ως εκτιμητής ακινήτου ιδιοκτησίας θεωρείται ένα ευηπόληπτο άτομο, το οποίο—

- (i) είναι εγγεγραμμένο στο μητρώο μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) ως εκτιμητής γης και κατέχει σχετική άδεια ασκήσεως επαγγέλματος, δυνάμει του περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου ή υπηρετεί στη δημόσια υπηρεσία της Δημοκρατίας και δικαιούνται να προβαίνει, δυνάμει του εν λόγω Νόμου, σε εκτιμήσεις γης για τους σκοπούς των καθηκόντων του, και

224 του 1990
106(Ι) του 1992
15(Ι) του 1993
31(Ι) του 1993
53(Ι) του 1993
44(Ι) του 1996
34(Ι) του 1997.

- (ii) διαθέτει την κατάλληλη εμπειρία και ικανότητα στην εκτίμηση ακινήτων στην περιοχή και της κατηγορίας του συγκεκριμένου ακινήτου.

(β) Ο εκτιμητής θα πρέπει να παραμένει ανεξάρτητος κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του και οι δημόσιες αρχές δε θα πρέπει να έχουν το δικαίωμα να εκδίδουν εντολές όσον αφορά το αποτέλεσμα της εκτίμησης. Οι δημόσιες υπηρεσίες εκτίμησης και οι δημόσιοι λειτουργοί ή υπάλληλοι θα θεωρούνται ως ανεξάρητοι στο βαθμό που αποκλείεται κάθε ενδεχόμενο να ασκήθουν αθέμιτες επιρροές στα συμπεράσματά τους.

(3) Για τους σκοπούς της παραγράφου (1), ως αγοραία αξία θεωρείται η τιμή στην οποία η γη ή/και τα κτίρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία μεταξύ πωλητή που εκφράζει βούληση πώλησεως και αγοραστή μη συνδεδεμένου με προσωπική σχέση προς αυτόν, κατά την ημέρα που λαμβάνει χώρα η εκτίμηση, νοούμενου ότι τα ακίνητα αυτά προσφέρονται στην ελεύθερη αγορά, οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν κανονική διάθεση και ότι ο διαθέσιμος χρόνος για τις διαπραγματεύσεις της αγοράς είναι ανάλογος της φύσης του προς πώληση ακινήτου.

(4) Εάν, μετά από λογικές προσπάθειες για την πώληση της γης ή/και του κτιρίου στην αγοραία αξία, καταστεί σαφές ότι στην αξία που καθορίστηκε από τον εκτιμητή είναι ανέφικτο να ανταποκριθεί οποιοσδήποτε αγοραστής, μπορεί να γίνει αποδεκτή ως σύμφωνη με τις συνθήκες της αγοράς μια απόκλιση έως 5% από την εν λόγω αξία. Εάν, μετά την παρέλευση εύλογου χρονικού διαστήματος, καταστεί σαφές ότι η γη ή/και το κτίριο δεν είναι δυνατό να πωληθεί στην αξία που καθορίστηκε από τον εκτιμητή μείον το εν λόγω περιθώριο του 5%, δύναται να πραγματοποιηθεί νέα αποτίμηση στην οποία να λαμβάνεται υπόψη η αποκτηθείσα πείρα και οι υποβληθείσες προσφορές.

(5) Είναι δυνατή η επιβολή κατά την πώληση, με σκοπό την προστασία του δημόσιου συμφέροντος, ειδικών υποχρεώσεων που σχετίζονται με τη γη ή/και το κτίριο και όχι με τον αγοραστή ή με τις οικονομικές του δραστηριότητες στο βαθμό που κάθε πιθανός αγοραστής καλείται και καταρχήν είναι σε θέση να εκπληρώσει τις εν λόγω υποχρεώσεις, ανεξάρτητα από το εάν ασκεί ή όχι επιχειρηματικές δραστηριότητες και από τη φύση των δραστηριοτήτων αυτών. Το οικονομικό μειονέκτημα αυτών των υποχρεώσεων θα πρέπει να αποτιμηθεί ξεχωριστά, από ανεξάρτητους εκτιμητές και, ενδεχομένως, να αντισταθμιστεί στην τιμή της αγοράς. Υποχρεώσεις των οποίων η εκπλήρωση θα αποβεί, τουλάχιστον εν μέρει, προς το συμφέρον του αγοραστή, θα πρέπει να αποτιμώνται λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να συνεπάγονται πλεονεκτήματα όσον αφορά τη διαφήμιση, τη χορηγία στον τομέα του αθλητισμού και των τεχνών, το κύρος του αγοραστή, τη βελτίωση του περιβάλλοντος του αγοραστή ή των ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων για το προσωπικό του ίδιου του αγοραστή:

Νοείται ότι το οικονομικό βάρος που σχετίζεται με υποχρεώσεις επιβεβλημένες σε όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων βάσει της κείμενης νομοθεσίας δεν εκπέμπει από την τιμή αγοράς. Οι εν λόγω υποχρεώσεις περιλαμβάνουν,

μεταξύ άλλων, τη φροντίδα και συντήρηση της γης ή/και του κτιρίου ως μέρος των συνήθων κοινωνικών υποχρεώσεων που σχετίζονται με την ακίνητη ιδιοκτησία ή την πληρωμή φόρων και ανάλογων επιβαρύνσεων.

(6) Το αρχικό κόστος για την απόκτηση γης ή/και κτιρίου από τις δημόσιες αρχές αποτελεί ένα δείκτη για την αγοραία αξία, εκτός εάν μεσολάβησε σημαντικό χρονικό διάστημα μεταξύ της αγοράς και της πώλησης της γης ή/και του κτιρίου. Για το λόγο αυτό, η αγοραία αξία δε θα πρέπει, κατά κανόνα, να καθορίζεται κάτω του αρχικού κόστους για διάστημα τουλάχιστο τριών ετών από τη δημόσια εξαγορά, εκτός εάν ο ανεξάρτητος εκτιμητής ειδικά διαπιστώσει μια γενική πτώση των τιμών αγοράς για τα ακίνητα στη σχετική περιοχή.

Κοινοποίηση
στον Έφορο
συγκεκρι-
μένων
συναλλαγών.

7. Η Αρμόδια Αρχή κοινοποιεί στον Έφορο, με την επιφύλαξη του κανόνα de minimis όπως αναφέρεται στο άρθρο 7 του Νόμου, κάθε πώληση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί χωρίς να ακολουθηθεί μια εκ των διαδικασιών που περιγράφονται στους Κανονισμούς 5 και 6, ώστε ο Έφορος να διαπιστώσει κατά πόσο υφίσταται ή όχι δημόσια ενίσχυση και, στις περιπτώσεις που υφίσταται ενίσχυση, να αποφασίσει για τη συμβατότητά της και να εκδώσει σχετική απόφαση με βάση το άρθρο 11 του Νόμου.