

## **Γ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ**

### **I. Χρηματοδοτικά Κίνητρα**

#### Επιχορηγήσεις

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 £40000. Ενώ σε όλες τις υπόλοιπες διατηρητέες οικοδομές η παρεχόμενη επιχορήγηση ανέρχεται στο 50% του ανεγνωρισμένου κόστους εργασιών συντήρησης/αποκατάστασης τους και σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν υπερβαίνει τις £40000.

Το ποσό των £40000 και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις θα περιλαμβάνει και το 50% της αμοιβής του μελετητή του έργου μέχρι το ποσό των £2000 (ανώτατο ποσοστό αμοιβής θεωρείται το 10% του πραγματικού κόστους του έργου).

#### **Ανεγνωρισμένο κόστος**

Το μέγιστο ανεγνωρισμένο κόστος συντήρησης /αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής υπολογίζεται ως εξής:

- μέχρι £550/τ.μ. για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδό κάτω των 120 τ.μ
- μέχρι £500/τ.μ. για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδό από 121 τ.μ. –1000 τ.μ.
- μέχρι £300/τ.μ. για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με εμβαδό πάνω από 1001 τ.μ.

#### **Ανεγνωρισμένο εμβαδόν**

Ως ανεγνωρισμένο εμβαδόν θεωρείται αυτό 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.)

- Το εμβαδόν υφιστάμενων ή νέων προσθήκων/επεκτάσεων μέσα στο διατηρητέο τεμάχιο, που λειτουργούν ανεξάρτητα με την παραδοσιακή (διατηρητέα) οικοδομή δεν επιμετράται στο ανεγνωρισμένο εμβαδόν.

- Αν σε μια οικοδομή παραμείνει μόνο η πρόσοψη ή μόνο μικρό τμήμα της, τότε θα παρασχεθούν κίνητρα μόνο για την επιδιόρθωση των τμημάτων της διατηρητέας οικοδομής που διατηρητούνται.

- Στο ανεγνωρισμένο κόστος θα προστίθεται 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 έχουν καθοριστεί από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

### **2. 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 συμβόλαιό τους) μέχρι την εξόφληση τους, με προεξοφλητικό επιτόκιο σε παρούσα αξία όπως θα καθοριστεί από την Κεντρική Τράπεζα.

### **3. Άμεσες επεμβάσεις**

Οι άμεσες επεμβάσεις που διενεργούνται από τις **Αρμόδιες Αρχές** (άρθρο 15(A) 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 ΕΤΑΔ είναι 2000 (για σύνολο κόστους άμεσης επέμβασης 3000). 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.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που το κόστος των άμεσων επεμβάσεων ξεπερνά τις £ 3000, τότε το θέμα θα παραπέμπεται στη Συμβουλευτική Επιτροπή Παροχής Κινήτρων Διατήρησης. Η Επιτροπή αυτή θα εισηγείται στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως την έγκριση του απαιτούμενου ποσού πέραν των £ 2000, 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 κατάρρευση.

## **II. Φορολογικά Κίνητρα**

α) Απαλλαγή ολόκληρου του ανεγνωρισμένου κόστους συντήρησης (αφού αφαιρεθούν οι τυχόν επιχορηγήσεις) από το φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη. Το κόστος θα αποσβεστεί για όσα χρόνια απαιτηθεί.

β) Απαλλαγή ενοικίων διατηρητέων οικοδομών από το φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη.

γ) Απαλλαγή διατηρητέας οικοδομής από το φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας.

δ) Επιστροφή μεταβιβαστικών τελών εφόσον η οικοδομή ήταν διατηρητέα όταν έγινε η μεταβίβαση και εφόσον η συντήρηση συμπληρώθηκε μέσα σε 4 χρόνια από την ημερομηνία μεταβίβασης.

### **Σημείωση:**

Τα φορολογικά κίνητρα δίνονται όταν παρουσιαστεί στην αντίστοιχη αρχή Πιστοποιητικό του Υπουργού Εσωτερικών που εκδίδεται από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, που να βεβαιώνει ότι η συντήρηση/αποκατάσταση της οικοδομής έχει ολοκληρωθεί, ή ότι δεν χρειάζεται συντήρηση.

## **III. Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης**

Παρέχεται η δυνατότητα διατηρητέων οικοδομών να μεταφέρουν σε άλλη εγκριμένη περιοχή παγκύπρια τον υπολειπόμενο ή το χαρισμένο συντελεστή δόμησης του διατηρητέου τεμαχίου τους.

- **Μεταφορά υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης** δηλαδή του συντελεστή που δύναται επιπρόσθετα να δομηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες.

- **Μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης** δηλαδή του συντελεστή που παρέχεται εφόσον η οικοδομή χρειάζεται συντήρηση ώστε πουλώντας τον ο ιδιοκτήτης να αποκτήσει ως βοήθεια τα μισά του κόστους συντήρησης.

Η μεταφορά του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης μπορεί να γίνει οποτεδήποτε στη ζωή του κτιρίου ενώ ο χαρισμένος συντελεστής δόμησης πρέπει να γίνει πριν την έναρξη ή κατά την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών για συντήρηση/αποκατάσταση της διατηρητέας οικοδομής. Χαρισμένος συντελεστής δεν παρέχεται αν έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες.

Οικοδομές δότες όσον αφορά τον υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης είναι μόνο οι διατηρητέες των αστικών περιοχών ενώ όσον αφορά το χαρισμένο συντελεστή δόμησης είναι οι διατηρητέες οικοδομές οπουδήποτε παγκύπρια.

Περιοχές δέκτες είναι κυρίως οι εμπορικές ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Πόλης Χρυσοχούς, και οι τουριστικές ζώνες παγκύπρια. Λεπτομέρειες για τις συγκεκριμένες περιοχές, το ποσοστό μεταφοράς, τους τύπους υπολογισμού, κλπ., φαίνονται στο Νόμο 240(1)/2002 και στην Κ.Δ.Π.685/2003.

## **IV Άλλες Ρυθμίσεις/Κίνητρα**

(α) Γενικά δεν ενθαρρύνεται η εκ των υστέρων παροχή κινήτρων. Ο κανόνας είναι η εξασφάλιση της έγκρισης για παροχή κινήτρων πριν από την έναρξη των εργασιών ή το πολύ κατά την εκτέλεση των εργασιών συντήρησης μιας διατηρητέας οικοδομής.

(β) Αιτήσεις για εκ των υστέρων παροχή κινήτρων είναι δυνατό να εξεταστούν κάτω από το πρίσμα των εξαιρετικών καταστάσεων που δημιουργήσαν τα εμπόδια για την εξασφάλιση κανονικής έγκρισης και μελετάται ανάλογα η κάθε περίπτωση 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.

(γ) Γενικά δεν εγκρίνονται αιτήσεις που αφορούν επιχορήγηση εργασιών που έγιναν στο παρελθόν σε περίοδο που δεν υπήρχαν κίνητρα ή δεν υπήρχαν τα συγκεκριμένα κίνητρα που ζητά ο αιτητής, εκτός αν δόθηκε για τούτο σχετική άδεια.

(δ) Εννοείται ότι ποτέ δεν εγκρίνεται παροχή κινήτρων σε περίπτωση που έγιναν εργασίες στην οικοδομή προτού κηρυχθεί ως διατηρητέα.

(ε) Τα κίνητρα παρέχονται ως πακέτο για κάθε οικοδομή μια μόνο φορά. Μπορεί να επαναληφθούν για ολοκληρωμένη συντήρηση ύστερα από είκοσι περίπου χρόνια, εκτός αν η οικοδομή υποστεί ζημιά πέραν της συνήθους φθοράς του χρόνου (π.χ. σεισμός, φωτιά, καθίζηση εδάφους, εγκατάλειψη κλπ.)

(στ) Τα κίνητρα παρέχονται για ολοκληρωμένη συντήρηση της οικοδομής και όχι συντήρηση τμήματος της μόνο.

(ζ) Τα χρηματοδοτικά κίνητρα παρέχονται σταδιακά σύμφωνα με την ακόλουθη σειρά:

α. εξάντληση του ποσού που αναλογεί στον ιδιοκτήτη,

β. εξάντληση του ποσού δανείου που εξασφαλίζει ο ιδιοκτήτης από διάφορες ιδιωτικές χρηματοδοτικές πηγές,

γ. εξάντληση του ποσού δανείου που τυχόν εξασφάλισε ο ιδιοκτήτης από τους Δανειστικούς Επιτρόπους, και

δ. εξάντληση του ποσού της επιχορήγησης του κόστους.

(η) Ένας ιδιοκτήτης πολλών διατηρητέων οικοδομών θα μπορεί να επωφεληθεί από τα κίνητρα ξεχωριστά για την κάθε ανεξάρτητη οικοδομή του.

(θ) Ιδιοκτήτης οικοδομής στην οποία στεγάζονται πέραν της μίας μονάδας ή περισσότερες χρήσεις, δεν θα παίρνει κίνητρα για την κάθε μια (χρήση ή μονάδα) ξεχωριστά αλλά για ολόκληρη την οικοδομή ως μια οντότητα. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, ο κάθε συνιδιοκτήτης θα επωφελείται των κινήτρων σύμφωνα με το εμβαδόν του τμήματος της οικοδομής που ανήκει σε αυτόν, νοουμένου ότι έχει ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας και νοουμένου ότι το συνολικό ποσοστό επιχορήγησης όλων των ιδιοκτητών είναι το ίδιο ως η οικοδομή να ήταν μια. Αν δεν έχει ακόμα εξασφαλιστεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας για διάφορους λόγους (που αφορούν κύρια το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) τότε θα γίνονται αποδεκτά σχετικά 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 (ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου των Κινήτρων), οπότε οι μονάδες θα αντιμετωπίζονται ως ξεχωριστές οντότητες. Δύο, τρεις ή περισσότερες κύριες οικοδομές σε ένα τεμάχιο θα επωφελούνται των κινήτρων ως δύο, τρεις ή περισσότερες ξεχωριστές οντότητες, νοουμένου ότι λειτουργούσαν με ξεχωριστή κύρια χρήση η κάθε μια πριν το 1992 και νοουμένου ότι θα εξασφαλίσουν ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας.

(ι) Το ποσό της συνολικής επιχορήγησης (κατ' ευθείαν και από χαρισμένο συντελεστή) δεν θα ξεπερνά το 50% του ανεγνωρισμένου κόστους.

(ια) Σε καμιά περίπτωση δεν επιχορηγείται νέα οικοδομή όταν αυτή αντικατέστησε παλιά που κατεδαφίστηκε ή κατάρρευσε, ανεξάρτητα με την απαίτηση της Τοπικής Αρχής για επαναφορά στην αρχική της κατάσταση.