



Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως



Σχέδιο Επιχορήγησης Διατηρητέων Οικοδομών

Αρχική Σελίδα / Νομοθεσία / Νομοθεσία Και Κανονισμοί Που Διέπουν Διατηρητέες Οικοδομές /Σχέδιο Επιχορήγησης Διατηρητέων Οικοδομών

Τα οικονομικά κίνητρα για διατηρητέες οικοδομές χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες:

A. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ-που είναι η απευθείας χορηγία που δίνεται από το Κράτος στον ιδιοκτήτη για την ολοκληρωμένη συντήρηση της διατηρητέας του οικοδομής. Για μερική συντήρηση οικοδομής δεν παραχωρούνται κίνητρα.

B. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ-που είναι αφ'ενός η αξιοποίηση αναπτυξιακών δικαιωμάτων που δεν χρησιμοποιούνται στο διατηρητέο τεμάχιο με πώληση υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης και αφετέρου η εξασφάλιση πρόσθετης χορηγίας στο κόστος συντήρησης με πώληση χαρισμένου συντελεστή δόμησης. Το εν λόγω κίνητρο λειτουργεί στην ελεύθερη αγορά χωρίς τη μεσολάβηση του κράτους.

Γ. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ-που είναι οι φοροαπαλλαγές που μπορεί να πάρει ο ιδιοκτήτης μιας διατηρητέας οικοδομής που την έχει συντηρήσει σύμφωνα με τις Αρχές Διατήρησης.

A. Χρηματοδοτικά κίνητρα

Για να υπολογιστεί κατ'αρχάς η χορηγία για την κάθε διατηρητέα οικοδομή που συντηρείται, πρώτα καθορίζεται το κόστος συντήρησής της που αναγνωρίζεται από το Κράτος. Λαμβάνονται δύο τιμές υπόψη για τον καθορισμό του κόστους:

Η πρώτη τιμή είναι το πραγματικό κόστος της συντήρησης της οικοδομής, δηλαδή η κοστολόγηση που καταθέτει ο μελετητής του έργου με βάση τις τιμές του εργολάβου, που εξασφαλίζεται ύστερα από την υποβολή προσφορών.

Η δεύτερη τιμή είναι το μέγιστο κόστος ανά τ.μ. βάσει της κοστολόγησης που καθορίζεται από το Κράτος για το αναγνωρισμένο εμβαδόν της οικοδομής, σύμφωνα με την τελευταία αναθεώρηση κινήτρων που έγινε το 2022.

Ως αναγνωρισμένο κόστος οικοδομής θεωρείται το χαμηλότερο από τις δύο αυτές τιμές.

Αναγνωρισμένο εμβαδόν

Για το αναγνωρισμένο εμβαδόν επιμετρείται το εμβαδόν της υφιστάμενης παραδοσιακής /αξιόλογης οικοδομής με προσθήκη μέχρι 30% του εμβαδού της για επεκτάσεις που αποτελούν βοηθητικό λειτουργικό μέρος της διατηρητέας οικοδομής (π.χ. χώροι υγιεινής, κουζίνα, υπνοδωμάτια, αποθήκη). Σημειώνεται ότι προσθήκες/νέες οικοδομές που αποτελούν ανεξάρτητη κύρια χρήση/μονάδα στο διατηρητέο τεμάχιο δεν επιχορηγούνται.

Αναγνωρισμένο κόστος

Ως μέγιστη τιμή ανά τ.μ. θεωρείται:

- €1.400/τ.μ. για οικοδομές με εμβαδόν μέχρι 300 τ.μ.
- €1.300/τ.μ. για οικοδομές με εμβαδόν από 301 τ.μ.- 1.000 τ.μ.
- €1.000/τ.μ. για οικοδομές με εμβαδόν πάνω από 1.001 τ.μ.

Σε περίπτωση που το μέγιστο αναγνωρισμένο κόστος είναι μικρότερο από το πραγματικό (επιλεγμένη προσφορά εργολάβου), τότε για τον τελικό υπολογισμό του θα προστίθενται σ'αυτό και το κόστος ειδικών εργασιών που αφορούν ως επί το πλείστον, τη διαμόρφωση της αυλής του τεμαχίου καθώς ιστορικά η αυλή αποτελούσε αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής. Σε αυτές τις εργασίες περιλαμβάνεται η αποκατάσταση/κατασκευή παραδοσιακού περιτειχίσματος, ξηρολιθικής δόμης, παραδοσιακών πλακόστρωτων

/λιθόστρωτων, φούρνου, στέρνας και άλλων αυθεντικών στοιχείων, καθώς και συντήρηση υφιστάμενων αξιόλογων τοιχογραφιών, εξειδικευμένες στατικές εργασίες και άλλες τυχόν ειδικές κατασκευές. Επίσης ως ειδική εργασία θα υπολογίζονται τα επιπρόσθετα κόστη 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, της οποίας προεδρεύει και στην οποία συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών και του Γραφείου Προγραμματισμού της Γενικής Διεύθυνσης Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης.

Μετά την έγκριση για παροχή χορηγίας, δεν γίνεται δεκτή οποιαδήποτε αναθεώρηση του αναγνωρισμένου κόστους όταν αυτή συνεπάγεται αύξηση.

Επιχορηγήσεις

Σε όλες τις διατηρητέες οικοδομές που βρίσκονται στις περιοχές των Σχεδίων Ανάπτυξης των Αστικών Συμπλεγμάτων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Πόλης Χρυσοχούς, η επιχορήγηση ανέρχεται στο 40% του αναγνωρισμένου κόστους συντήρησης.

Για όλες τις υπόλοιπες διατηρητέες οικοδομές, που βρίσκονται στην ύπαιθρο, η επιχορήγηση φτάνει το 50% του αναγνωρισμένου κόστους συντήρησης.

Το ανώτατο ποσό κατευθείαν χορηγίας από το Κράτος που δίνεται, δεν υπερβαίνει τα €100.000. Το ποσό αυτό συμπεριλαμβάνει επίσης και το 50% της μελέτης / επίβλεψης του έργου μέχρι το ποσό των €4.000, με ανώτατο ποσοστό αμοιβής το 10% του πραγματικού κόστους του έργου.

Το συνολικό ποσό της επιχορήγησης (από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης κονδύλι του κρατικού Προϋπολογισμού για τις διατηρητέες οικοδομές και από μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης) δεν θα ξεπερνά το 50% του αναγνωρισμένου κόστους.

Β. Μεταφορά συντελεστή δόμησης

Τα αναπτυξιακά δικαιώματα μιας οικοδομής δεν χάνονται λόγω της διατήρησής της αλλά μπορούν να μεταφερθούν/πωληθούν σε άλλη περιοχή. Επιπρόσθετα χαρίζονται και τετραγωνικά μέτρα, ώστε με την πώλησή τους να ενισχύεται η δυνατότητα αύξησης της επιχορήγησης για τη συντήρηση της οικοδομής (βλέπετε σχετική σύνδεση).

Κριτήρια οικονομικών κινήτρων

° Όλα τα κίνητρα αφορούν τη συντήρηση/αποκατάσταση της οικοδομής και παρέχονται ως ενιαίο σύνολο μόνο για την ολοκληρωμένη συντήρησή της, μια μόνο φορά, εκτός των ειδικών εξαιρετικών περιπτώσεων επιχορήγησης δύο φάσεων, που αναφέρονται στην παράγραφο 2.6. Είναι δυνατό να παρασχεθούν εκ νέου για ολοκληρωμένη συντήρηση οικοδομής, μετά από περίοδο είκοσι περίπου χρόνων από την προηγούμενη παραχώρηση κινήτρων, εκτός αν η οικοδομή υποστεί ζημιά πέραν από τη συνήθη φθορά του χρόνου από συγκεκριμένα αίτια (π.χ. σεισμός, φωτιά, καθίζηση εδάφους) η οποία τεκμηριώνεται με σχετική έκθεση από αρμόδιο μελετητή.

° Η έγκριση για παροχή των κινήτρων εξασφαλίζεται, μετά την κατάθεση της σχετικής αίτησης στον Κλάδο Διατήρησης του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, κατά κανόνα πριν από την έναρξη των εργασιών ή κατά την εκτέλεση των εργασιών συντήρησης μιας διατηρητέας οικοδομής, νοουμένου ότι έχουν ήδη εξασφαλιστεί οι απαιτούμενες άδειες (Συναίνεση, Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής).

° Αιτήσεις για έγκριση παροχής κινήτρων εκ των υστέρων είναι δυνατό να εξεταστούν 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 του μεγαλύτερου μέρους των εργασιών συντήρησης, νοουμένου ότι εξυπηρετείται ο γνήσιος σκοπός της πολιτικής για τη διατήρηση.

° Γενικά δεν εγκρίνονται αιτήσεις που αφορούν επιχορήγηση εργασιών που έγιναν στο παρελθόν, σε περίοδο που δεν υπήρχαν κίνητρα ή δεν υπήρχαν τα συγκεκριμένα κίνητρα για τα οποία υποβάλλεται η αίτηση, εκτός αν δόθηκε για τούτο ειδική άδεια. Εννοείται ότι δεν δίνονται κίνητρα για εργασίες που έγιναν στην οικοδομή πριν αυτή κηρυχθεί διατηρητέα, έστω και αν αυτές εκτελέστηκαν με βάση εγκριμένα σχέδια. Επιπλέον, σε περίπτωση που παραμένει μικρό τμήμα της διατηρητέας οικοδομής, τα κίνητρα θα παρέχονται μόνο για τη συντήρηση και επιδιόρθωση του συγκεκριμένου αυθεντικού τμήματος και των προσθηκών που του αναλογούν. Το αυθεντικό τμήμα της οικοδομής που υπάρχει επιτόπου Σε αυτό το πλαίσιο, επιχορηγούνται κατ'εξαιρεση, μέρη οικοδομών που έχουν αφαιρεθεί λόγω κακών φυσικών συνθηκών (π.χ. ασταθή εδάφη, κακή θεμελίωση κτιρίου), αλλά αποκαθίστανται στη βάση πλήρους και εξακριβωμένης τεκμηρίωσης για την ανασύνθεσή τους με τα αρχικά αυθεντικά στοιχεία (υλικά, μορφή, θεμελίωση και λειτουργία) και συμπληρώνουν τα, σημαντικού μεγέθους, αρχικά τμήματα των διατηρητέων οικοδομών που υφίστανται επιτόπου. και σε καμία περίπτωση Δεν επιχορηγείται για ανακατασκευή νέας οικοδομής στα ίχνη παλιάς που κατεδαφίστηκε ή κατέρρευσε, ανεξάρτητα με την απαίτηση της Πολεοδομικής ή Τοπικής Αρχής για επαναφορά στην αρχική της κατάσταση.

° Ιδιοκτήτης διατηρητέων οικοδομών πέραν της μίας, είναι δυνατό να επωφεληθεί από τα παρεχόμενα κίνητρα ξεχωριστά για την κάθε ανεξάρτητη (σε ξεχωριστό τεμάχιο) οικοδομή του.

° 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.

° Ιδιοκτήτης οικοδομής στην οποία στεγάζονται πέραν της μίας 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 μία.

° Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας διατηρητέας οικοδομής, 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 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 ακόμη εξασφαλιστεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας, θα γίνονται αποδεκτά στοιχεία που να αποδεικνύουν την πρόθεση του ιδιοκτήτη. Εξαιρεση από την αναφερόμενη πρόνοια θα αποτελούν οι περιπτώσεις κατά τις οποίες υπήρχε ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας πριν από το 1992, οπότε οι επιμέρους μονάδες θα αντιμετωπίζονται ως ξεχωριστές οντότητες.

Κίνητρα προς τους ενοικιαστές διατηρητέων οικοδομών

Ενοικιαστής διατηρητέας οικοδομής που προχωρεί στην συνολική συντήρηση/ αποκατάστασή της, μπορεί να επωφεληθεί από μέρος ή από το σύνολο των παρεχόμενων κινήτρων που προβλέπονται για τον ιδιοκτήτη της διατηρητέας οικοδομής εκτός της μεταφοράς υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

(α) Η αίτηση να προσυπογράφεται από τον ιδιοκτήτη της διατηρητέας οικοδομής, και

(β) να έχουν τηρηθεί όλες οι απαιτήσεις και να έχουν εξασφαλιστεί όλες οι άδειες που προβλέπονται από την ισχύουσα Νομοθεσία για τη συντήρηση της διατηρητέας οικοδομής.

Σημειώνεται ότι ο ιδιοκτήτης διατηρητέας οικοδομής ο οποίος προσυπογράφει οποιαδήποτε αίτηση όπως αναφέρεται πιο πάνω, θεωρείται ότι συναινεί αμετάκλητα στην παροχή στον ενοικιαστή των οικονομικών αιτούμενων κινήτρων που αφορούν τη συντήρηση της οικοδομής (χορηγία στο κόστος συντήρησης και επιχορήγηση μέσω της διαδικασίας πώλησης χαρισμένου συντελεστή δόμησης) και, σε περίπτωση ικανοποίησης της αίτησης, αυτός στερείται του δικαιώματος μελλοντικής διεκδίκησης για τον εαυτό του των παρασχεθέντων κινήτρων στο βαθμό και την έκταση που αυτά έχουν όντως παρασχεθεί. Όσον αφορά τα φορολογικά κίνητρα, με την πλήρη και ορθή αποπεράτωση των οικοδομικών εργασιών στη διατηρητέα οικοδομή, ο ενοικιαστής δύναται να επωφελείται την απαλλαγή του ποσού των

δαπανών που έχει επωμιστεί από το φορολογητέο του εισόδημα, ενώ ο ιδιοκτήτης επωφελείται τις υπόλοιπες τρεις φορολογικές εκπτώσεις (φοροαπαλλαγή των ενοικίων και της ακίνητης ιδιοκτησίας, και επιστροφή των μεταβιβαστικών τελών, σύμφωνα με τους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας).

[Πίσω στην προηγούμενη σελίδα](#)

Πληροφορίες Επικοινωνίας

🏠 Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
Κινύρα 5-6,
1102, Λευκωσία

☎ Τηλέφωνα: +357 22-408100
Τηλεμοιότυπο: +357 22-677570

✉ Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: centraltph@tph.moi.gov.cy

Διαδικτυακός Τόπος: www.moi.gov.cy/tph

©2020 Κυπριακή Δημοκρατία - Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
Σχεδιασμός & Ανάπτυξη: Τμήμα Υπηρεσιών Πληροφορικής

Προσβασιμότητα **Όροι Χρήσης**