

Ο περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος του 1992 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 68(Ι) του 1992

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΠΡΟΝΟΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΚΙΝΗΤΡΩΝ  
ΣΕ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ  
ΓΙΑ ΣΥΝΑΦΗ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΘΕΜΑΤΑ

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος του 1992. Συνοπτικός τίτλος.

ΜΕΡΟΣ Ι—ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

2. Στον παρόντα Νόμο— Ερμηνεία.

«διατηρητέα οικοδομή» σημαίνει οικοδομή αναφορικά με την οποία εκδόθηκε Διάταγμα Διατήρησης, σύμφωνα με το άρθρο 38 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμων του 1972 μέχρι 1991. 90 του 1972  
56 του 1982  
7 του 1990  
28 του 1991.

«Διευθυντής» σημαίνει το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. 28 του 1991.

«επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους του 1972 μέχρι 1991. Κεφ. 96.  
14 του 1959  
67 του 1963  
6 του 1964  
65 του 1964  
12 του 1969  
38 του 1969  
13 του 1974  
28 του 1974  
24 του 1978  
25 του 1979  
80 του 1982  
15 του 1983  
9 του 1986  
115 του 1986  
199 του 1986  
53 του 1987  
87 του 1987  
316 του 1987  
108 του 1988  
243 του 1988  
122 του 1990  
28 του 1991.

«μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το δομήσιμο εμβαδό που προκύπτει σύμφωνα με τον τύπο μετασχηματισμού που περιγράφεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

«οικοδομική δότης» σημαίνει οικοδομή που περιλαμβάνεται σε περιοχή δέκτη.

«οικοδομική δότης» σημαίνει διατηρητέα οικοδομή.

«περιοχή δέκτης» σημαίνει περιοχή που καθορίζεται με βάση το άρθρο 3.

«συντήρηση» σημαίνει οποιαδήποτε οικοδομική εργασία ή μετατροπή που γίνεται στην διατηρητέα οικοδομή.

«Ταμείο» σημαίνει το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης που ιδρύεται με βάση το άρθρο 23.

«τύποι μετασχηματισμού» σημαίνει τους μαθηματικούς τύπους που προβλέπονται στο Δεύτερο Παράρτημα·

«υπολοιπόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το συντελεστή που προκύπτει από την αφαίρεση από τον επιτρεπόμενο συντελεστή του υφιστάμενου συντελεστή·

«Υπουργός» σημαίνει τον Υπουργό Εσωτερικών·

«υφιστάμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το συντελεστή δόμησης που καλύπτει η υφιστάμενη οικοδομή·

«χαρισμένος μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης» σημαίνει το συντελεστή δόμησης που χαρίζεται για εξασφάλιση βοήθειας στο κόστος συντήρησης και υπολογίζεται σύμφωνα με το Δεύτερο Τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

### ΜΕΡΟΣ ΙΙ—ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

3.—(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί, ύστερα από εισήγηση του Υπουργού, με διάταγμά του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, να καθορίζει περιοχές δέκτες στις οποίες θα επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης.

(2) Το διάταγμα που αναφέρεται στο εδάφιο (1), καθορίζει τον ανώτατο συντελεστή δόμησης που μπορεί να προκύπτει από μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στην περιοχή δέκτης και συνοδεύεται από χωρομετρικό σχέδιο ή σχέδια στα οποία φαίνονται τα όρια της περιοχής δέκτης.

4.—(1) Ο Υπουργός μπορεί, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη διατηρητέας οικοδομής της οποίας ο υφιστάμενος συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, να επιτρέψει τη μεταφορά ολόκληρου ή μέρους του υπολοιπόμενου συντελεστή δόμησης σε περιοχή δέκτη.

(2) Η αίτηση που προβλέπεται στο εδάφιο (1) υποβάλλεται στον Υπουργό, σύμφωνα με τον Τύπο που καθορίζεται στο Πρώτο Παράρτημα.

5. Ο Υπουργός μπορεί, κατά τη χορήγηση της άδειας που προβλέπεται στο άρθρο 4, να επιβάλει οποιουδήποτε όρους κρίνει σκόπιμο, περιλαμβανομένων όρων αναφορικά με τη χρήση της οικοδομής δότης και της οικοδομής δέκτης, της θέσης και μορφής την οποία θα πάρει ο μεταφερόμενος συντελεστής, και τη συντήρηση της διατηρητέας οικοδομής.

6. Η άδεια για μεταφορά συντελεστή δόμησης θα αναφέρει—

- (α) Την οικοδομή δότης από την οποία εγκρίνεται η μεταφορά και την οικοδομή δέκτης προς την οποία επιτράπηκε η μεταφορά, το εμβαδό του οικοπέδου ή τεμαχίου της οικοδομής δότης και της οικοδομής δέκτης και τον υφιστάμενο και επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης·
- (β) τον ιδιοκτήτη της οικοδομής δέκτης και της οικοδομής δότης·
- (γ) το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης και το χαρισμένο μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης, αν υπάρχει, με αναφορά στα τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού που θα μεταφερθούν στην οικοδομή δέκτης, σύμφωνα με τους τύπους μετασχηματισμού που προβλέπονται στο Δεύτερο Παράρτημα·
- (δ) το ποσό της εισφοράς στο Ταμείο, σύμφωνα με το άρθρο 15·
- (ε) τους όρους τους οποίους τυχόν επέβαλε ο Υπουργός σύμφωνα με το άρθρο 5.

Περιοχή δέκτης.

Μεταφορά συντελεστή δόμησης.

Παράρτημα Πρώτο.

Όροι μεταφοράς.

Άδεια για μεταφορά.

Παράρτημα Δεύτερο.

7. Ο ιδιοκτήτης οικοδομής δότης μπορεί να χρησιμοποιήσει είτε ο ίδιος τον τυχόν υπολοιπόμενο συντελεστή δόμησης του ακινήτου του είτε να τον πωλήσει είτε να τον διαθέσει σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.

8. Σε περίπτωση που υπολοιπόμενος συντελεστής δόμησης οικοδομής πωλείται ή διατίθεται το τυχόν οικονομικό αντάλλαγμα του ιδιοκτήτη της οικοδομής από την πώληση ή διάθεση απαλλάσσεται από την καταβολή φόρου εισοδήματος, φόρου μεταβίβασης και οποιουδήποτε άλλου φόρου ή τέλους.

9.—(1) Ο μεταφερόμενος συντελεστής αφαιρείται οριστικά από το οικόπεδο ή το τεμάχιο στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή δότης και προστίθεται οριστικά στο οικόπεδο ή τεμάχιο στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή δέκτης.

(2) Κάθε μεταφορά σύντελεστή θα σημειώνεται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στα κτηματολογικά βιβλία που τηρεί και θα αναγράφεται στο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας της οικοδομής δότης και της οικοδομής δέκτης.

10. Σε περίπτωση που οικοδομή δότης μεταβιβάζεται στη Δημοκρατία ή σε αρχή τοπικής διοίκησης χωρίς οποιαδήποτε αντιπαροχή, ο Υπουργός μπορεί να δώσει άδεια στον ιδιοκτήτη της οικοδομής αυτής να μεταφέρει σε περιοχή δέκτη ολόκληρο τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της οικοδομής που μεταβίβασε, αφού θεωρηθεί ως υπολοιπόμενο συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τον Πρώτο Τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

11.—(1) Σε περίπτωση που οικοδομή δότης εξαντλεί ή υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου ή τεμαχίου της, και ο ιδιοκτήτης της υποβάλλει ικανοποιητικά στοιχεία στον Υπουργό ότι χρειάζεται συντήρηση, τότε ο Υπουργός μπορεί να δώσει άδεια να έχει χαρισμένο μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το Δεύτερο Τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

(2) Ο Υπουργός μπορεί να εγκρίνει μεταφορά συντελεστή δόμησης εκτός περιοχής δέκτη σε τεμάχιο που ανήκει στον ιδιοκτήτη της διατηρητέας οικοδομής, εφόσον ο αριθμός ορόφων και το ποσοστό κάλυψης δεν ξεπερνούν τον επιτρεπόμενο ανώτατο αριθμό ορόφων και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης του τεμαχίου.

12. Η μεταφορά του μεταφερόμενου και του χαρισμένου μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης οικοδομής δότης μπορεί να γίνει σε μία ή περισσότερες οικοδομές δέκτες και είτε ταυτόχρονα είτε σε διαφορετικούς χρόνους.

13. Το εμβαδό που μπορεί να μεταφερθεί από την οικοδομή δότης στην οικοδομή δέκτης υπολογίζεται με βάση τον Πρώτο Τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

14.—(1) Σε περίπτωση που οικοδομή δότης χρειάζεται συντήρηση και ο ιδιοκτήτης της υποβάλλει στον Υπουργό ικανοποιητικά στοιχεία για το σκοπό αυτό, τότε ο Υπουργός μπορεί να δώσει άδεια να έχει και χαρισμένο μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης που υπολογίζεται με βάση το Δεύτερο Τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

Χρησιμοποίηση του υπολοιπόμενου συντελεστή.

Απαλλαγή από φόρους κτλ.

Αφαίρεση του μεταφερόμενου συντελεστή.

Μεταφορά ολόκληρου του συντελεστή δόμησης.

Δεύτερο Παράρτημα, Πρώτος Τύπος. Μεταφορά συντελεστή δόμησης σε ειδικές περιπτώσεις.

Δεύτερο Παράρτημα, Δεύτερος Τύπος.

Μεταφορά σε μία ή περισσότερες οικοδομές δέκτες.

Μεταφερόμενο εμβαδό.

Παράρτημα Δεύτερο, Πρώτος Τύπος. Χαρισμένο μεταφερόμενο εμβαδό.

Παράρτημα Δεύτερο, Δεύτερος Τύπος.

(2) Το χρηματικό ποσό που θα πληρώσει ο ιδιοκτήτης της οικοδομής δέκτη για το εμβαδό αυτό, κατατίθεται στο Ταμείο από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής δέκτη και παρέχεται σταδιακά στον ιδιοκτήτη της οικοδομής δότη, σύμφωνα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών συντήρησης της οικοδομής δότη.

(3) Μετά την πάροδο έξι χρόνων από την κατάθεση του χρηματικού ποσού στο Ταμείο, ολόκληρο το χρηματικό ποσό ή οποιοδήποτε μέρος του που παραμένει στο Ταμείο αδιάθετο, θα περιέρχεται στην κυριότητα του Ταμείου, εκτός αν ο Υπουργός επιτρέψει την παράταση της πιο πάνω εξαετούς περιόδου.

Εισφορά  
στο Ταμείο.

15.—(1) Ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του μεταφερόμενου και του χαρισμένου μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης κατατίθεται από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής δέκτη στο Ταμείο, πριν από την έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας.

(2) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου «αξία» σημαίνει το ποσό το οποίο, κατά την κρίση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, θα απέφερε ο μεταφερόμενος συντελεστής αν επωλείτο εκουσίως στην ελεύθερη αγορά.

Αύξηση επι-  
τρεπόμενου  
συντελεστή  
δόμησης.

16. Σε περίπτωση αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης διατηρητέας οικοδομής μετά τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, ο ιδιοκτήτης της διατηρητέας οικοδομής μπορεί να μεταφέρει τον επι-  
πρόσθετο συντελεστή δόμησης που έχει προκύψει από την αύξηση.

#### ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ—ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟ

Εξαίρεση των  
διατηρητέων  
οικοδομών  
από τους  
περί Ενοικιο-  
στασίου  
Νόμους.

17. Οι περί Ενοικιοστασίου Νόμοι, με εξαίρεση μόνο τις διατάξεις που αφορούν την έξωση ενοικιαστή από κατάστημα, δεν εφαρμόζονται σε διατηρητέα οικοδομή αναφορικά με την οποία ο Υπουργός πιστοποιεί ότι εκτελέστηκαν όλα τα αναγκαία για τη συντήρησή της έργα ή ότι δε  
χρειάζεται οποιαδήποτε συντήρηση.

23 του 1983  
51 του 1983  
39 του 1984  
79 του 1986  
94 του 1986  
51 του 1989  
138 του 1991  
67(1) του 1992.

18.—(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις των περί Ενοικιοστασίου Νόμων, το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων εκδίδει απόφαση ή διά-  
ταγμα για την ανάκτηση της κατοχής διατηρητέας οικοδομής και για την έξωση από αυτή θέσμιου ενοικιαστή, σε περίπτωση που ο Υπουργός πιστοποιεί ότι η ανάκτηση της κατοχής της απαιτείται για την εκτέλεση των έργων συντήρησής της.

Έξωση από  
και ανάληψη  
κατοχής  
διατηρητέας  
οικοδομής  
23 του 1983  
51 του 1983  
39 του 1984  
79 του 1986  
94 του 1986  
51 του 1989  
138 του 1991  
67(1) του 1992.

(2) Οι πρόνοιες του άρθρου 14 των περί Ενοικιοστασίου Νόμων, με εξαίρεση την πρόνοια για την πληρωμή δίκαιου ενοικίου, εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που εκδίδεται απόφαση ή διάταγμα για την ανάκτηση κατοχής δυνάμει των προνοιών του εδαφίου (1) ανωτέρω, τηρουμένων των αναλογιών.