



Αρ.α. ΕΣΚ/4/51/2012

20 Ιανουαρίου, 2012

Πρόεδρο και Μέλη
Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών
Βουλή των Αντιπροσώπων
Λευκωσία

Αξιότιμοι κύριοι Βουλευτές,

Ο Περί Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων Νόμος του 2011

Κατ' αρχήν θα θέλαμε να σας ευχαριστήσουμε που μας καλέσατε στη σημερινή συνεδρία της Επιτροπής σας για να εκφέρουμε τις απόψεις μας ως επηρεαζόμενος κλάδος.

Παραθέτουμε πιο κάτω τις παρατηρήσεις μας επί του προτεινόμενου Νομοσχεδίου:

Γενικά

1. Ο Νόμος να καλύπτει και την περίπτωση **μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) ή έκδοση πιστοποιητικού και για ιδιωτικούς σκοπούς** (όχι μόνο λόγω κοινής ωφελείας ή επιβολής των απόψεων των Αρμοδίων Αρχών / Κράτους) – Ιδέ προοίμιο.
2. Η φόρμουλα να απλοποιηθεί με **εκ των προτέρων γενικό καθορισμό της αξίας κάθε τετραγωνικού μέτρου ανά περιοχή** αντί να ακολουθείται η διαδικασία εκτίμησης της αξίας των τετραγωνικών μέτρων από το Κτηματολόγιο ώστε να μην δημιουργείται γραφειοκρατία και επιβάρυνση της εργασίας του Κτηματολογίου (μια εκτίμηση στο συντελεστή και μια στη μεταβίβαση) διότι πολλές φορές οι εκτιμήσεις δεν αξίζουν το διοικητικό κόστος εκτίμησης. Ήδη υπάρχει σχετική εκτίμηση για σκοπούς πολεοδομικής αμνηστίας που μπορεί να προσαρμοστεί ανάλογα.
3. **Ως διαθέτουσες** ιδιοκτησίες πρέπει να θεωρούνται **όλες οι ιδιοκτησίες** στις οποίες με βάση το Νόμο επιφυλάχθηκε ή τιτλοποιήθηκε ανεξάντλητος συντελεστής ή υπάρχουν **αναπτυξιακά δικαιώματα τα οποία δεν χρησιμοποιούνται ή περιορίζονται** σε τετραγωνικά μέτρα για οιονδήποτε λόγο ή στις οποίες το εναπομένον τμήμα της ιδιοκτησίας **αχρηστεύεται λόγω των περιορισμών** (π.χ. δεν δίδεται άδεια για περισσότερους ορόφους, αυξημένο οδικό δίκτυο-ρυμοτομία, υπάρχει ζώνη προστασίας της παραλίας και αργακιών, κ.λ.π.).
4. **Η μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων να γίνεται μεταξύ όλων των περιοχών της ελεύθερης Κύπρου** (δηλ. να μην απαιτείται ότι η διαθέτουσα ιδιοκτησία και ιδιοκτησία υποδοχής να βρίσκονται στην ίδια περιοχή, Δήμο / κοινότητα ή επαρχία).
5. Μέχρι την πλήρη εφαρμογή του νόμου (ετοιμασία κανονισμών, κωδικών εκτιμήσεων, περιοχών κλπ) **να συνεχίσει η σημερινή διαδικασία μέσω πολεοδομικής αμνηστίας και της διαδικασίας παρεκκλίσεων** για μεταφορά Σ.Δ.
6. Ο Νόμος και κανονισμοί **να καλύπτουν και την περίπτωση διατήρησης (πιστοποιητικό) και μετέπειτα μεταφοράς Σ.Δ. εντός της ίδιας ακίνητης περιουσίας** στην περίπτωση μεγάλης ανάπτυξης η οποία γίνεται κατά φάσεις (σταδιακή αδειοδότηση).

7. Να διασφαλίζεται εκ των προτέρων η αύξηση της επιτρεπόμενης κάλυψης και επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στην ιδιοκτησία υποδοχής, ώστε να είναι εφικτή η αξιοποίηση του μεταφερόμενου Σ.Δ.
8. Όλες οι περιοχές στις οποίες επιτρέπεται ανάπτυξη να γίνουν περιοχές υποδοχής ώστε να μπορούν να δεχθούν εμβαδό μεταφερόμενου συντελεστή μέχρι και 10% επί του υφιστάμενου (κτισμένου ή αδειοδοτημένου) ή επιτρεπόμενου, ανάλογα με την περίπτωση) δομήσιμου εμβαδού των χωρίς να απαιτείται άδεια πέραν των συνήθων αδειών ανάπτυξης. **Με αυτό τον τρόπο:**
- (α) **Δημιουργείται** αρκετά μεγάλη ζήτηση για να καλύψει την προσφορά.
 - (β) **Δεν υπάρχει ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων μόνο περιοχών.**
 - (γ) Θα μπορεί να συνδυαστεί με θεραπεία υφισταμένων υπερβάσεων Σ.Δ. που παρατηρείται σε υφιστάμενα κτίρια (π.χ. πέργολες, μεγαλύτερα κτίρια, υπερκάλυψη συντελεστή, κ.λ.π.) στα πλαίσια της γενικότερης οικοδομικής αμνηστίας και για να εκδοθούν επί τέλους τίτλοι σε χιλιάδες αγοραστές των οποίων τα διαμερίσματα / καταστήματα παρουσιάζουν παρατυπίες αλλά δεν υπέβαλαν αίτηση για πολεοδομική αμνηστία.
9. Να καταβάλλονται μεταβιβαστικά τέλη σε περίπτωση πώλησης συντελεστού σε τρίτο.
10. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης, ο ιδιοκτήτης να έχει δικαίωμα επιλογής.
11. Πρέπει να θωρακιστεί το δικαίωμα της ιδιοκτησίας με τη διάταξη του νόμου ώστε να μη μπορεί η εκτελεστική εξουσία επικαλούμενη δημόσιο συμφέρον να τροποποιούνται υφιστάμενοι πολεοδομική Νόμοι και Σχέδια Ανάπτυξης.

Κατ' Άρθρον

- Άρθρο 2(1): Ο ορισμός του Σ.Δ. να περιλαμβάνει και την περίπτωση Σ.Δ. που δικαιούται η ιδιοκτησία δύναμι πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής που εκδόθηκε με βάση πρόνοιες που ίσχυαν ή λήφθηκαν υπ' όψη κατά την έκδοση της άδειας στον αντίστοιχο χρόνο.
- Άρθρο 4: Να προστεθούν ως (δ) οι περιπτώσεις όπου περιορίζονται τα αναπτυξιακά δικαιώματα από την αρμόδια Αρχή ή το νόμο π.χ. ζώνη προστασίας της παραλίας.
- Άρθρο 10(2): Στην περίπτωση που ο Ιδιοκτήτης επιθυμεί την μεταφορά, το πιστοποιητικό να δύναται να αναθεωρείται καθ' οιονδήποτε χρόνο και για οποιοδήποτε λόγο κατ' επιλογή του Ιδιοκτήτη (Μπορεί να αλλάξει το πρόγραμμα του ή να μην μπορεί να τον διαθέσει). Αναλόγως θα γίνεται και η προσαρμογή στα βιβλία του Κτηματολογίου.
- Άρθρο 15: Σε περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή επιθυμεί απαλλοτρίωση ή μείωση του αξιοποιούμενου Σ.Δ. εντός ακίνητης ιδιοκτησίας, τότε ο Ιδιοκτήτης θα πρέπει να έχει το δικαίωμα να αποφασίσει αν θα πάρει τίμημα / αποζημίωση ή δικαίωμα μεταφοράς Σ.Δ. Σε τέτοια περίπτωση να μπορεί να εκδοθεί και πιστοποιητικό αναπτυξιακών δικαιωμάτων (ο Ιδιοκτήτης μπορεί να μην είναι έτοιμος να κάνει άμεση μεταφορά).



- Άρθρο 16: - Το δικαίωμα του Υπουργού να καλύπτει και:
 - (α) Τις περιοχές διαθέτουσες ακίνητης ιδιοκτησίας που είναι εκτός καθορισμένης περιοχής.
 - (β) Την μεταφορά Σ.Δ. σε μια ή περισσότερες ιδιοκτησίες που ανήκουν σε διαφορετικούς Ιδιοκτήτες από τον Ιδιοκτήτη της διαθέτουσας ιδιοκτησίας
 - (γ) Κατ' επιλογή του Ιδιοκτήτη την έκδοση Πιστοποιητικού (αν δεν ξέρει που θα μεταφέρει τον Σ.Δ).

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιανδήποτε διευκρίνιση χρειαστείτε.

Με εκτίμηση,

Λάκης Τοφαρίδης
Πρόεδρος

AF110344EPI