



Αρ.α. ΕΣΚ/4/25/2014

17 Ιανουαρίου, 2014

Αξιότιμο κύριο Άντρο Κυπριανού
Γενικό Γραμματέα
ΑΚΕΛ
Εζεκία Παπαϊωάννου 4
1075 Λευκωσία

Αξιότιμε κύριε Κυπριανού,

Εκ μέρους των Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών θα θέλαμε να σας ευχαριστούμε που δεχτήκατε να μας δείτε παρά το βεβαρημένο σας πρόγραμμα. Είμαστε απόλυτα σίγουροι ότι η συνάντησή μας θα αποτελέσει την συνέχεια μιας εποικοδομητικής συνεργασίας προς όφελος όχι μόνο του τομέα που εκπροσωπούμε αλλά και της οικονομίας του τόπου. Στόχος είναι η ανάπτυξη και επανεκκίνηση του κλάδου των ακινήτων και της Κυπριακής οικονομίας γενικότερα και επαναφορά τους σε ρυθμούς που θα οδηγήσουν στην αύξηση της απασχόλησης.

Παραθέτουμε πιο κάτω τις κυριότερες προτεραιότητες του Συνδέσμου.

- 1. Αδειοδότηση - Τιτλοποίηση - Φορολόγηση Ακινήτων**
- 2. Επενδύσεις από Τρίτες Χώρες**
- 3. Αξιοπιστία**
- 4. Παροχή Κινήτρων και Επίσπευση των Αναπτύξεων**

Επισυνάπτεται Υπόμνημα με πλήρη ανάλυση των προτάσεων μας για τα πιο πάνω θέματα.

Κύριε Κυπριανού,

Ο τομέας ανάπτυξης ακινήτων απέδειξε στην πράξη την πιο δύσκολη περίοδο των τελευταίων δεκαετιών ότι μπορεί να φέρει επενδύσεις δισεκατομμυρίων. Τα σημερινά αιτήματά μας μπορούν αύριο να είναι τα όπλα για τη προσέλκυση νέων επενδύσεων.

Με εκτίμηση,

Παντελής Λεπτός
Πρόεδρος

AF140043EPI



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

1. ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ - ΤΙΤΛΟΠΟΙΗΣΗ – ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το κεφάλαιο αυτό αποτελεί ίσως το σημαντικότερο θέμα που επηρεάζει αρνητικά την οικονομία ολόκληρης της Κύπρου και επομένως θα πρέπει να γίνουν ριζικές αλλαγές επί όλων των σχετικών νόμων, κανονισμών και διαδικασιών που διέπουν την ανάπτυξη.

1.1 Αδειοδότηση Αναπτύξεων – Τιτλοποίηση Ακινήτων

Ο Σύνδεσμος έχει ετοιμάσει ειδική μελέτη επί του θέματος η οποία ουσιαστικά επικεντρώνεται στον εκσυγχρονισμό και απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης και τιτλοποίησης ακινήτων. Σ' αυτήν, αναλύονται οι βελτιώσεις και απλοποιήσεις που μπορούν να γίνουν σε όλα τα στάδια της διαδικασίας αδειοδότησης και τιτλοποίησης, ούτως ώστε να επιτευχθεί ο στόχος της μείωσης της γραφειοκρατίας, μείωσης των διοικητικών κόστων, της έκδοσης του τίτλου ιδιοκτησίας και της μεταβίβασης ταυτόχρονα με την παράδοση του ακινήτου. Η μελέτη επισυνάπτεται αυτούσια ως ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.

1.2 Φορολόγηση Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Το σημερινό φορολογικό καθεστώς της ακίνητης ιδιοκτησίας θα πρέπει να διαφοροποιηθεί και να ενοποιηθεί έτσι ώστε η φορολογία να καταστεί πιο δίκαιη και να διασφαλίζει την επιτυχία της εφαρμογής της και κατ' επέκταση την επιδιωκόμενη εισροή εσόδων στα ταμεία του κράτους.

Για τη βελτίωση του, εισηγούμαστε τα ακόλουθα:

- Την επιβολή φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας με ενιαίο συντελεστή σε κάθε ακίνητη ιδιοκτησία με βάση την εκτιμημένη αξία εκάστοτε ακινήτου.
- Στη φορολογία αυτή να συμπεριλαμβάνονται όλοι οι φόροι, τέλη και δικαιώματα που συνδέονται με την ιδιοκτησία εκάστοτε ακινήτου που επιβάλλονται από το Κράτος, Δήμους, Κοινότητες, Αποχτετευτικές Αρχές, κ.α., με βάση την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας, επιπρόσθετα δε του τέλους αποκομιδής σκυβάλων, τα εισπραττόμενα ποσά θα κατανέμονται ή θα πιστώνονται σε κάθε δικαιούχο Αρχή διαδικτυακά/ηλεκτρονικά προς περαιτέρω εξοικονόμηση εξόδων. Η ενοποίηση όλων των φορολογιών θα βοηθήσει στην κατάργηση των δαπανών για εξακρίβωση, αποστολή λογαριασμών, είσπραξη, διεκπεραίωση, επιβολή προστίμων, για σωρεία φορολογιών και τη σημαντική εξοικονόμηση πόρων και προσωπικού προς αμοιβαίο όφελος τόσο των αρμοδίων Αρχών όσο και του φορολογούμενου ιδιοκτήτη ακίνητης ιδιοκτησίας ο οποίος θα επωφελείται Την



παραχώρηση μέρος της μείωσης του κόστους είτε με έκπτωση είτε με μειωμένο συντελεστή.

- Με σκοπό την περαιτέρω μείωση της γραφειοκρατίας που δημιουργείται από την ανάγκη επιστροφής στον αγοραστή του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέλαβε ο δικαιούχος, ορίζεται ότι, δικαιούχος και κάτοχος ακίνητης ιδιοκτησίας με βάση έγγραφο που έχει κατατεθεί στο κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης, συμπεριλαμβάνει αυτός στη δήλωση του το ακίνητο αυτό αντί του δικαιούχου.
- Την παραχώρηση έκπτωσης 10% στο φόρο που καταβάλλεται μέχρι την 31^η Αυγούστου του έτους το οποίο αφορά και επιβολή επιβάρυνσης 10% στο φόρο εφόσον δεν καταβληθεί όταν καθίσταται πληρωτέος και επιπλέον καταχώρηση έκπτωσης 5% επί του καταβλητέου φόρου εφόσον αυτός καταβληθεί ηλεκτρονικά.
- Να καθιερωθεί η αρχή της αυτοτελούς φορολόγησης κάθε ακινήτου ξεχωριστά.
- Ο τόκος για οφειλές σε ιδιοκτήτη ή από ιδιοκτήτη μειώνεται από 9% σε 4,75% ώστε να ευθυγραμμιστεί με τον τόπο που επιβάλλεται σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής άλλων οφειλών προς το κράτος.
- Να καταργηθούν οι περιπτώσιολογικές ποινές/διοικητικά πρόστιμα και καθιερώνεται ένα ανώτατο όριο χρηματικής ποινής.
- Κατάργηση του διοικητικού προστίμου το οποίο να αντικατασταθεί από την επιπρόσθετη επιβάρυνση του 10% σε περίπτωση μη έγκυρης πληρωμής. Αυτή η μέθοδος σε συνδυασμό με την ηλεκτρονική/διαδικτυακή πληρωμή θα εξοικονομήσει χρόνο και προσωπικό το οποίο θα μπορεί να ασχοληθεί με άλλα θέματα που αποφέρουν περαιτέρω έσοδα στο κράτος.
- Προς αντιμετώπιση του ψηλού κόστους κάθε ετήσιου λογαριασμού να καθιερωθεί δυνατότητα τμηματικής καταβολής των πληρωμών σε καθορισμένες από το Διευθυντή ημερομηνίες για όλους τους υπόχρεους ώστε να διευκολυνθεί η πληρωμή χωρίς να επηρεαστεί ο ηλεκτρονικός έλεγχος των πληρωμών.

1.3 Ο ΦΠΑ στην Πρώτη Κατοικία

Πολύ πρόσφατα έχει ο τρόπος με τον οποίο γίνεται ο υπολογισμός των εμβαδών που περιλαμβάνονται για την πρώτη κατοικία έχει γίνει πιο πολύπλοκος. Η εισήγηση μας είναι όπως για τους σχετικούς υπολογισμούς να λαμβάνεται υπόψη το εμβαδόν που περιλαμβάνει ο συντελεστής δόμησης.

2. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΕΣ ΧΩΡΕΣ

Οι επενδύσεις που προέρχονται από υπηκόους τρίτων χωρών αποτελούν σήμερα ίσως τη μεγαλύτερη πηγή ξένων κεφαλαίων που μπαίνουν στην οικονομία μας αφού κατά το 2013 έχουν εισρεύσει περίπου 500 εκ. ευρώ μέσα από το σχέδιο έκδοσης αδειών παραμονής σε αλλοδαπούς που αγοράζουν ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο καθώς και το σχέδιο παραχώρησης υπηκοότητας σε αλλοδαπούς που επενδύουν πέραν των 5 εκ. ευρώ. Για τα δύο αυτά σχέδια παραθέτουμε πιο κάτω συγκεκριμένες εισηγήσεις οι



οποίες κατά τη γνώμη μας θα βελτιώσουν την αποδοτικότητα τους και θα καταστήσουν την Κύπρο ακόμα πιο ελκυστικό επενδυτικό προορισμό.

2.1 Ταχεία Διαδικασία Χορήγησης Άδειας Μετανάστευσης σε Υπηκόους Τρίτων Χωρών

Προτείνουμε όπως στις περιπτώσεις όπου οικογένεια κατέχει άδεια μετανάστευσης με την ταχεία διαδικασία, τα εξαρτώμενα μέλη της (παιδιά) όταν φτάσουν στην ηλικία των 25 ετών να δικαιούνται να συνεχίζουν να κατέχουν την άδεια μετανάστευσης και πέραν αυτής της ηλικίας νοουμένου ότι:

- Θα γίνει άνοιγμα λογαριασμού στο όνομα τους σε Κυπριακή τράπεζα και θα κατατίθεται σε λογαριασμό προθεσμίας το ποσό των 30.000 ευρώ
- Θα προσκομίζεται επιστολή από τους γονείς του αιτητή ότι αναλαμβάνουν τη στέγαση του, ή ενοικιαστήριο έγγραφο ή πωλητήριο έγγραφο απόκτησης ξεχωριστής κατοικίας
- Θα υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία επαρκούς ετήσιου εισοδήματος από το εξωτερικό ύψους 30.000 ευρώ.

2.2 Σχέδιο για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο

Αναφορικά με το σχέδιο για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο στην περίπτωση επένδυσης σε ακίνητα, εισηγούμαστε όπως η παρούσα πολιτική να προσαρμοστεί με τις πιο κάτω διευκρινήσεις:

- Ο κάθε αλλοδαπός επενδυτής να δικαιούται την απόκτηση Κυπριακής Υπηκοότητας; (περ. Της οικογένειάς του) με συνολική προσωπική ή μέσω προσωπικών εταιριών επένδυση 2 εκ. ευρώ. Πλέον τυχόν ΦΠΑ και μεταβιβαστικά.
- Τα πωλούμενα ακίνητα θα πωλούνται για πρώτη φορά.
- Ο επενδυτής μπορεί να επιλέξει αντί μιας κατοικίας 2 εκ. ευρώ πλέον Φπα να επενδύσει σε πέραν του ενός ακινήτου ή/και σε διαφορετικά έργα/τοποθεσίες συνολικής επένδυσης 2 εκ. ευρώ πλέον ΦΠΑ, νοουμένου ότι (i) ο πωλητής(ες) είναι ο ίδιος ή μέλη του ίδιου ομίλου εταιρειών και (ii) η επένδυση συμπεριλαμβάνει μια κατοικία τουλάχιστον 0,5 εκ. ευρώ.
- Με εξαίρεση την κατοικία αξίας τουλάχιστον 0,5 εκ. ευρώ την οποία ο επενδυτής θα πρέπει να κατέχει καθ' όλον το χρονικό διάστημα που έχει την Κυπριακή Υπηκοότητα, ο επενδυτής θα μπορεί μετά την πάροδο τριών ετών να πουλήσει τα υπόλοιπα του ακίνητα. Σε αυτή την περίπτωση, η διάθεση/πώληση μέρους ή ολόκληρης της ακίνητης περιουσίας του επενδυτή προς τρίτους, θα θεωρείται ως πρώτη πώληση για σκοπούς απόκτησης Άδειας Μόνιμης Παραμονής.



2.3 Schengen

Θα ήταν πολύ βοηθητικό εάν καταφέραμε να συνάψουμε συμφωνία με άλλη χώρα μέλους της Schengen ότι οι κάτοχοι Μόνιμης Άδειας Παραμονής στην Κύπρο θα δικαιούνται να κάνουν αίτηση για άδεια εισόδου ενός έτους η οποία και να θα εξετάζεται / εγκρίνεται σε σύντομο χρονικό διάστημα. Για το θέμα αυτό ο Σύνδεσμος έχει αναθέσει τη διεξαγωγή μελέτης σε εμπειρογνώμονα η οποία θα σας κοινοποιηθεί μόλις ετοιμαστεί.

3. ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑ

Η αξιοπιστία των επιχειρήσεων του κλάδου και γενικότερα η επιβίωση τους, εξαρτάται σε τεράστιο βαθμό από τη καλή φήμη την οποία έχουν αποκτήσει από τα χρόνια στα οποία βρίσκονται στο επάγγελμα και η οποία σήμερα μπορεί να καταρρεύσει σε μια νύκτα λόγω ενός 'κακού' δημοσιεύματος στον τύπο ή μιας 'κακής' είδησης στο ραδιόφωνο/τηλεόραση η οποία μπορεί στη συνέχεια να μεταφερθεί στα ΜΜΕ του εξωτερικού με αρνητικό αντίκτυπο για ολόκληρη της οικονομία.

Ζητούμε από το κράτος την έμπρακτη υποστήριξη του ως αρωγός στην προσπάθεια που καταβάλλουμε για να συνεχίσουμε να είμαστε αξιόπιστοι και μαζί με τον τουρισμό και τις υπηρεσίες να συνεχίσουμε να είμαστε η ατμομηχανή της οικονομίας την οποία στηρίζαμε για δεκαετίες, ιδιαίτερα μετά την τουρκική εισβολή.

4. ΠΑΡΟΧΗ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΣΠΕΥΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Παροχή εξειδικευμένων φορολογικών και άλλων κινήτρων για επίσπευση αναπτυξιακών έργων και τόνωση των επενδύσεων. Συγκεκριμένα εισηγούμαστε τα ακόλουθα:

4.1 Παραχώρηση φορολογικής έκπτωσης/πίστωσης επί του φόρου εισοδήματος (Κύπριοι Ιδιώτες ή εταιρείες) ή/και επί του φόρου Κεφαλαιουχικών κερδών (εταιρείες ή αλλοδαποί) ύψους 20% επί του ποσού της επένδυσης κάθε αγοραστή καινούργιων οικιστικών μονάδων, γραφείων, καταστημάτων κτλ. Η φορολογική έκπτωση θα αντιστοιχεί στο 20% του ποσού της επένδυσης που θα καταβληθεί εντός 2 χρόνων από την εφαρμογή του μέτρου, θα παραχωρείται και μεταφέρεται κλιμακωτά για 5 χρόνια και σε περίπτωση κατοχής του ακίνητου, μέχρι και 10 χρόνια.

4.2 Μετακύληση του Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών που προκύπτει από την πώληση ακίνητης περιουσίας νοουμένου ότι εντός 6 μηνών, ο ιδιοκτήτης της θα προβεί σε αγορά άλλης ακίνητης περιουσίας (όπως γίνεται στις περιπτώσεις ανταλλαγής Ακίνητης Ιδιοκτησίας).



4.3 Επιταχυνόμενη απόσβεση επενδύσεων στην οικοδομική βιομηχανία για μια περίοδο τουλάχιστον πέντε χρόνων ως βασικό κίνητρο για νέες κεφαλαιουχικές επενδύσεις στην ακίνητη ιδιοκτησία, οι οποίες λόγω αβεβαιότητας στην αγορά και ψηλού κόστους χρηματοδότησης έχουν παγώσει.

4.4 Άμεση προώθηση

(α) Ξεχωριστής Νομοθεσίας διαχείρισης κοινοκλήτων οικοδομών ξεχωριστά από την εγγραφή συνιδιοκτησίας και έκδοση τίτλων. Ήδη ετοιμάσαμε προς τούτο σχετικές νομοθεσίες που εκκρεμούν χρόνια τώρα ενώπιον του Υπουργείου Εσωτερικών

(β) Νομοσχέδιο για τελική ρύθμιση των Κολυμβητικών Δεξαμενών.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Πρόταση για Εκσυγχρονισμό του Συστήματος Αδειοδότησης και Έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας

A. Άδειες Ανάπτυξης (Πολεοδομική / Οικοδομική)

Διαδικασία Πολεοδομικής Άδειας

Σήμερα υπάρχει μια συγχυσμένη ευθύνη στην έκδοση της Πολεοδομικής άδειας με αυτοέλεγχο με αποτέλεσμα να ελέγχονται οι αιτήσεις του αυτοελέγχου, να καθυστερεί η έκδοσή τους αλλά ακόμη και από την μέρα της απόφασης για έκδοση μιας άδειας παίρνει εβδομάδες μέχρι να δακτυλογραφηθεί, σφραγιστεί, υπογραφεί και να δοθεί.

Θα πρέπει να εφαρμοστεί σωστά και επεκταθεί ο αυτοέλεγχος με δεσμευτικό χρόνο παράδοσης μιας άδειας σε αιτήσεις με καθορισμένα πολεοδομικά χαρακτηριστικά για όλα τα είδη αναπτύξεων. Η Πολεοδομική άδεια μέσω του αυτοελέγχου και των ηλεκτρονικών μέσων θα πρέπει να παραδίδεται στον ιδιοκτήτη/μελετητή το αργότερο σε 4 εβδομάδες από την ημερομηνία κατάθεσης.

Ο αυτοέλεγχος θα πρέπει να ισχύει επίσης για πολεοδομικές άδειες διαίρεσης και για αιτήσεις για τροποποιητικές πολεοδομικές άδειες.

Οι άδειες για κάθετο και οριζόντιο διαχωρισμό πρέπει να εκδίδονται ταυτόχρονα με την πολεοδομική άδεια διότι έτσι θα αποφεύγονται πωλήσεις σε λάθος ιδιοκτησιακά καθεστώτα (π.χ. να δίδεται αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης σε αγοραπωλητήριο έγγραφο που μετά να μην καλύπτεται με ανάλογη άδεια διαίρεσης). Όταν το κτίριο φθάσει στο στάδιο της τοιχοποιίας να γίνεται τυχόν αναγκαία αναπροσαρμογή της άδειας διαίρεσης ώστε να ανταποκρίνεται στην πραγματική κατάσταση.

Λαμβάνοντας υπόψη τις εμπειρίες εφαρμογής του αυτοελέγχου θα πρέπει να γίνουν τα πιο κάτω:

1. Να τροποποιηθεί το νομικό πλαίσιο ώστε να μεταφέρει την πλήρη ευθύνη της άδειας στους μελετητές και οι πολεοδομικές αρχές να διενεργούν δειγματοληπτικούς ελέγχους. Πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι το κράτος πρέπει να διατηρήσει τον υποστηρικτικό και εποπτικό του ρόλο.
2. Η νομοθεσία θα ορίζει ποινές για τους μελετητές αναλόγως του παραπτώματος μέχρι και απώλεια της άδειας και το ΕΤΕΚ θα αναλάβει να εκπαιδεύει τους μελετητές με υποχρεωτική σειρά μαθημάτων σε συνεργασία με την Πολεοδομία.



3. Επιτροπή αποτελούμενη από την Πολεοδομία, ΕΤΕΚ, εμπειρογνώμονες του κλάδου θα εκδώσει εγχειρίδιο με οδηγίες και ερμηνεία των όρων που θα αναρτηθεί και ηλεκτρονικά και θα ενημερώνεται συνεχώς. Το εγχειρίδιο θα έχει σαν κύριο σκοπό την ταυτόσημη για ολόκληρη την Κύπρο ερμηνεία όλων των όρων που αφορούν την οικοδομική ανάπτυξη και θα προκύψει από αναβάθμιση του εγχειριδίου που εκδόθηκε ήδη από τον κ. Χρ. Κτωρίδη.
4. Να καθιερωθεί υποχρεωτική ασφάλιση 'Indemnity Insurance' για τους επαγγελματίες του κλάδου για συγκεκριμένα ποσά ανάλογα με το μέγεθος του έργου που αδειοδοτείται. Να καθοριστεί επακριβώς τι σημαίνει ευθύνη αναφορικά με την ασφάλεια αυτή.
5. Οι μελετητές θα πρέπει να εξασφαλίζουν και ενσωματώνουν τις απόψεις/ διαβουλεύσεις από όλα τα αρμόδια τμήματα που επηρεάζουν την συγκεκριμένη ανάπτυξη (ΑΗΚ, Πυροσβεστική, ΑΜΕΑ κλπ) και να πιστοποιούν ότι έχουν λάβει υπόψη τυχόν ρυμοτομία. Η Πολεοδομία θα κωδικοποιήσει από ποιές αρχές χρειάζονται απόψεις ανάλογα με το μέγεθος ή είδος του έργου. Η ρυμοτομία να δημοσιευτεί ανά περιοχή.
6. Εφόσον πρέπει να απαιτείται οριοθέτηση με την Πολεοδομική Αίτηση πρέπει να κατατίθεται η απόδειξη κατάθεσης αίτησης επίσημης οριοθέτησης με αδειούχο τοπογράφο.
7. Η κατάθεση πολεοδομικής αίτησης θα γίνεται σε συνάντηση με λειτουργό / τεχνικό ώστε να εξετάζεται ότι η αίτηση είναι ολοκληρωμένη.
8. Σε περιπτώσεις που απαιτείται Περιβαλλοντική Μελέτη δημιουργείται σοβαρή καθυστέρηση. Θα πρέπει να συντηθούν οι προθεσμίες που προβλέπονται στο Νόμο ώστε η Υπηρεσία Περιβάλλοντος να εγκρίνει σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.
9. Για πολύπλοκες αναπτύξεις ή αναπτύξεις που απαιτούνται διευκρινήσεις να εφαρμοστεί ο θεσμός της προκαταρκτικής πολεοδομικής άδειας που θα είναι δεσμευτική και θα δίδεται σε συνάντηση του μελετητή με τον αρμόδιο λειτουργό. Σε περίπτωση παρατηρήσεων θα ορίζεται δεύτερη συνάντηση.

Οι πιο πάνω αναφερόμενες διαδικασίες, με την καθιέρωση των προτύπων, του αυτοελέγχου, της προκαταρκτικής άδειας θα αποσυμφωρήσουν τις Πολεοδομικές Αρχές κατά τουλάχιστον 60% – 70% από την γραφειοκρατία αφήνοντας τον χρόνο για άμεση εξέταση μεγάλων και σύνθετων έργων.

Χαιρετίζουμε το πρόγραμμα υλοποίησης της μηχανογράφησης της Πολεοδομίας σε 2 χρόνια αλλά όμως άμεσα πρέπει να εφαρμοστεί η χρήση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου μεταξύ Πολεοδομίας, Αιτητών και Μελετητών και αναμένουμε το συντομότερο τμηματική εφαρμογή της Μηχανογράφησης.



Διαδικασία άδειας Οικοδομής

Όσον αφορά την άδεια οικοδομής η ευθύνη για τις διάφορες μελέτες θα μεταφερθεί πλήρως στους μελετητές. Η αρμόδια αρχή θα έχει τον ρόλο να παραλάβει προς αρχειοθέτηση όλες τις απαιτούμενες μελέτες, σχέδια, πιστοποιήσεις κλπ, σύμφωνα με τον τύπο του έργου και τα ανάλογα έντυπα αυτοελέγχου και η άδεια θα εκδίδεται αυτόματα ως πιστοποιητικό άδειας έναρξης εργασιών νοουμένου ότι κατατέθηκε και η επίσημη εξωτερική οριοθέτηση με ιδιώτες τοπογράφους.

Για την καλή λειτουργία του συστήματος θα πρέπει να εκδοθούν κώδικες (π.χ. Πυροσβεστική) που θα πρέπει να εφαρμόζουν οι μελετητές αλλά και να τροποποιηθεί η νομοθεσία ώστε να δίδει όλη την ευθύνη για τις μελέτες στους Μελετητές.

Εκτέλεση του Έργου / Τελική Έγκριση

Ο επιβλέπων του έργου, θα είναι υπόχρεος να φροντίζει ώστε να υπάρχουν πάντοτε τροποποιητικές ή καλυπτικές άδειες για όλες τις τροποποιήσεις που επέρχονται στο έργο στα διάφορα στάδια της εκτέλεσης του έργου.

Οι αρμόδιες αρχές θα ασχοληθούν με επιτόπου ελέγχους με περιοδικές επισκέψεις σε διάφορα στάδια του έργου (π.χ. κολώνες, τοιχοποιία, πλάκες) και υποστήριξη προς τον επιβλέποντα. Δηλαδή, η Πολεοδομική ή Οικοδομική Αρχή θα έχει την εξουσία να ενεργεί και δίδει εγκρίσεις σε διάφορα στάδια της ανέγερσης ώστε η έκδοση του πιστοποιητικού συμπλήρωσης εργασιών να μην καθυστερεί και να εγκρίνεται άμεσα για σκοπούς έκδοσης τίτλων.

Με την αποπεράτωση του έργου και την ολοκλήρωση ελέγχου της Α.Η.Κ, ο επιβλέπων θα ετοιμάζει σχετική έκθεση όπου θα υπάρχουν φωτογραφίες, βεβαιώσεις και όλες οι συναφείς πιστοποιήσεις. Όπου εμπλέκεται πυροσβεστικός ή άλλος έλεγχος αυτός θα οργανώνεται από τον επιβλέποντα που θα ενσωματώνει ανάλογο πιστοποιητικό στην έκθεση τελικού ελέγχου. Οι έλεγχοι θα γίνονται από ιδιώτες αδειούχους. Το πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών μαζί με όλα τα πιστοποιητικά που χρειάζονται για κάθε έργο (π.χ. ανελκυστήρα, Α.Η.Κ. Πυροσβεστική) θα κατατίθεται στην αρμόδια αρχή και αυτόματα θα δίδεται αριθμός αναφοράς και θα αρχειοθετείται.

Ενιαία Αρχή Ελέγχου

Σε δεύτερο στάδιο στόχος μας πρέπει είναι να καθιερωθεί η ενιαία αρχή ανάπτυξης η οποία θα περιλαμβάνει ή συνεργάζεται με όλες τις υπηρεσίες που έχουν λόγο για την έκδοση των αναγκαίων αδειών/εγκρίσεων.



B. Έκδοση Τίτλων

Το Κτηματολόγιο πρέπει να εκδώσει εντός του 2013 όλους τους μη προβληματικούς τίτλους που έχουν κατατεθεί κοντά του.

Παράλληλα πρέπει να ολοκληρωθεί απογραφή με όλες τις οικοδομές που δεν έχουν τίτλους και ακόμη δεν έχει φτάσει αίτημα στο Κτηματολόγιο για Διαίρεση με στοιχεία από οικοδομικές/πολεοδομικές αρχές, αεροφωτογραφίες, εργασία που θα μπορούσε να γίνει με εργοδότηση ανέργων επιστημόνων τεχνικών επαγγελματιών.

Για όσες προβληματικές δεν έγιναν αιτήσεις για Πολεοδομική Αμνηστία πρέπει να εξεταστούν αυτεπάγγελα.

Η κατάθεση τελικής αίτησης διαίρεσης στο Κτηματολόγιο να γίνεται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών μπετόν και τοιχοποιίας και μαζί με όλα τα αναγκαία στοιχεία θα υποβάλλονται στο Κτηματολόγιο για έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας. Ο λόγος είναι η σύντμηση του χρόνου έκδοσης του τίτλου εφόσον η σχετική εργασία θα αρχίσει 6-8 μήνες πριν την τελική συμπλήρωση του έργου.

Ο αιτητής μέσω του μελετητή/επιβλέποντα τοπογράφου θα υποβάλλει μαζί με το πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών μηχανογραφημένα όλα τα στοιχεία που απαιτούνται για έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας στη καθορισμένη μορφή (και ηλεκτρονικά) που ορίζει το Κτηματολόγιο με ενιαίο κώδικα μέτρησης και συμβολισμού.

Το Κτηματολόγιο θα κάνει δειγματοληπτικούς ελέγχους και όλη η ευθύνη ορθότητας της αίτησης σε σχέση με την επιτόπου κατάσταση θα βαρύνει τους Μελετητές/Επιβλέποντες/Τοπογράφους. Θα εφαρμοστούν όλες οι ρυθμίσεις για τον Αυτοέλεγχο που αναφέρονται πιο πάνω.

Η επιτόπια εξέταση (οπτική) που γίνεται για σκοπούς έκδοσης τίτλου, καταργείται.

Πέραν της εξοικονόμησης προσωπικού το Κτηματολόγιο πρέπει να στελεχωθεί με περισσότερο προσωπικό (εναλλαξιμότητα) ώστε να αφοσιωθούν στην έκδοση των τίτλων.

Σχετικά με τις χιλιάδες αιτήσεις δια τίτλους που δεν είναι προβληματικοί και δεν έχουν ολοκληρωθεί, το Κτηματολόγιο θα πρέπει να αγοράσει υπηρεσίες από τον ιδιωτικό τομέα ή να εργοδοτήσει έκτακτους και να ολοκληρώσει την εργασία μέχρι το τέλος 2013 όπως απαιτεί και η Τρόικα.

Η μεταβίβαση του τίτλου στον αγοραστή πρέπει να γίνεται υποχρεωτικά εντός 30 ημερών από την έκδοση του τίτλου, αλλιώς να υπάρχουν κυρώσεις.



Γ. Γενικές Αρχές που αφορούν τη διαδικασία Αδειοδότησης, υλοποίησης έργων και Έκδοσης τίτλων

Πρέπει τάχιστα να καθιερωθεί ενιαία ερμηνεία των όρων των Νόμων και Κανονισμών Πολεοδομίας/Οδών & Οικοδομών ώστε να υπάρχει ταυτόσημη ερμηνεία εφαρμογής σε όλες τις επαρχιακές διοικήσεις/δήμους/κοινότητες.

Πρέπει τάχιστα να καθιερωθούν **εκτιμήσεις με συντελεστές αξίας ακινήτων κατά περιοχή** ώστε να μην είναι αναγκαία κάθε φορά εκτίμηση του κάθε ακινήτου. Αυτό θα βοηθήσει στην εξοικονόμηση προσωπικού, ταλαιπωρίας και προ παντός χρόνου έκδοσης των τίτλων και θα υποβοηθήσει στην καταβολή των φόρων και τελών ακίνητης ιδιοκτησίας.

Δ. Πολεοδομική Αμνηστία

Όσον αφορά την Πολεοδομική Αμνηστία, οι σημαντικότεροι λόγοι που δεν εφαρμόστηκε η Πολεοδομική Αμνηστία είναι η νοοτροπία του Κύπριου, οι πολύπλοκες μη ξεκάθαρες διαδικασίες και ο συνδυασμός του ψηλού κόστους αμνήστευσης με την οικονομική κρίση.

Συμπέρασμα είναι ότι πρέπει να εφαρμοστεί η Πολεοδομική Αμνηστία με:

- (α) Απλοποίηση των διαδικασιών με την χρήση του αυτοελέγχου.
- (β) Σοβαρή μείωση του κόστους εξαγοράς δομήσιμου εμβαδού
- (γ) Διαφοροποίηση του κόστους εντός και εκτός κελύφους
- (δ) Το κράτος να εγγυηθεί για δάνεια για αυτό το σκοπό μιας και θα είναι λεφτά που θα εισπράξει το ίδιο
- (ε) Να επιβληθούν αυστηρές ποινές στους παρανομούντες

Για την εφαρμογή καλών πρακτικών προς επίλυση των πιο πάνω προβλημάτων έγινε εισήγηση για την σύσταση επιτροπής που θα διαχειριστεί την τροποποίηση νόμων, κανονισμών, διαταγμάτων, οδηγιών. Σε αυτή την επιτροπή θα συμπεριληφθούν έμπειρα άτομα από τον Σύνδεσμο των Developers που θα έχουν εισηγητικό ρόλο.

Ε. Ενιαίες Αρχές Ελέγχου της Ανάπτυξης (ΕΑΕΑ)

Επίσπευση της ολοκλήρωσης της τεχνοοικονομικής μελέτης που έχει ανατεθεί από το Υπουργείο σας στον οίκο KPMG για την δημιουργία Ενιαίων Αρχών Ελέγχου της Ανάπτυξης (ΕΑΕΑ) και της Μονοθυριδικής Πρόσβασης (one-stop-shop), ενός θεσμού ο οποίος θα μπορούσε να οδηγήσει σε μια νέα εποχή το αδειοδοτικό σύστημα σε σχέση με τα ακίνητα. Η ύπαρξη και δημιουργία αυτών των Αρχών αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τον εκσυγχρονισμό και την ουσιαστική μεταρρύθμιση του συστήματος ελέγχου της ανάπτυξης στην Κύπρο με πολλαπλά οφέλη για όλους, από τον απλό πολίτη, τον επιχειρηματία αλλά και το ίδιο το κράτος.



Παγκύπριος Σύνδεσμος Επιχειρηματιών | Cyprus Land & Building
Ανάπτυξης Γης & Οικοδομών | Developers Association