



ΕΤΕΚ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ



ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΑ

Παναγιώτα Ανδρέου

Κατερίνα Φραγκουλίδου

Νάσω Χρυσοχού

Πλάτωνας Στυλιανού

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2020

Περιεχόμενα

1. ΣΥΝΟΨΗ ΚΕΙΜΕΝΟΥ.....	2
2. ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ (ΑΝΑΘΕΣΗ -ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ)	5
3. ΕΙΣΑΓΩΓΗ (ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ- ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ/ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ/ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ).....	7
4. ΠΛΑΙΣΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ (ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ).....	10
5. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΝΑΝΤΗΣΕΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ.....	13
6. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΡΕΥΝΑΣ ΣΕ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ.....	16
7. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΛΛΕΙΨΕΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ ΤΡΟΠΩΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΟΥΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ, ΕΠΙΔΙΩΞΕΙΣ	24
8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ/ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ:.....	31
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	37
α. ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΑΠΟ ΤΙΣ ΣΥΝΑΝΤΗΣΕΙΣ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.....	38
β. ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΥΛΙΚΟ ΠΟΥ ΔΟΔΗΚΕ ΑΠΟ ΤΙΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.....	68
γ. ΠΡΟΣΘΕΤΟ ΥΛΙΚΟ ΠΟΥ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕ Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΓΙΑ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ.	72

1. ΣΥΝΟΨΗ ΚΕΙΜΕΝΟΥ

Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί από την ομάδα εργασίας μετά από σχετική πρόσκληση του ΕΤΕΚ και απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής στις συνεδριάσεις ΔΕ 10/19 και ΔΕ 14/19, όσον αφορά (κυρίως) τις εγκαταλελειμμένες και επικίνδυνες οικοδομές που είναι κηρυγμένες ως Αρχαία Μνημεία ή Διατηρητέα κτήρια.

Στόχος της έκθεσης είναι η μελέτη του θέματος, η καταγραφή των δεδομένων και προβλημάτων αλλά και να αποτελέσει την βάση για τη δημιουργία ενός ανανεωμένου πλαισίου διαχείρισης του ζητήματος ώστε να προβάλει/επισημάνει τη σημαντικότητα της προστασίας των κτηριακών αποθεμάτων της Πολιτιστική μας κληρονομιάς και κυρίως αυτών που εμπίπτουν στα Ιστορικά, Παραδοσιακά και Διατηρητέα, καθώς όπως παρατηρήθηκε παραμελούνται και υποβαθμίζονται.

Η δομή της έκθεσης αποτελείται από 8 κεφάλαια, ενώ περιλαμβάνει επιπρόσθετα Παραρτήματα στα οποία επισυνάπτονται:

- α) Πρακτικά από τις συναντήσεις με διάφορες Υπηρεσίες.
- β) Ενημερωτικό υλικό που μας δόθηκε από τις διάφορες Υπηρεσίες.
- γ) Πρόσθετο υλικό που συγκέντρωσε η Επιτροπή από χώρες του Εξωτερικού.

Συγκεκριμένα, αρχικά έγινε ανάλυση των όρων εντολής της ομάδας και ανάλυση του γενικού πλαισίου και των ορισμών που σχετίζονται με το υπό-εξέταση θέμα. Ακολούθως, έγινε λεπτομερής καταγραφή για τις συναντήσεις της ομάδας και αναφορά σε παραδείγματα από χώρες του εξωτερικού. Τέλος, παρουσιάστηκαν τα προβλήματα και οι ελλείψεις που εντόπισε η ομάδα και καταγράφηκαν εισηγήσεις και τρόποι αντιμετώπισης αυτών, καθώς και βασικά συμπεράσματα και πιθανές μελλοντικές δράσεις.

Για την μέγιστη συλλογή πληροφοριών και απόψεων, η ομάδα εργασίας πραγματοποίησε σειρά συναντήσεων και επαφών με τις πιο κάτω εμπλεκόμενες Αρχές, κρατικά Τμήματα και Οργανισμούς:

- 1) Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Κλάδος Διατήρησης (Τ.Π.Ο.).
- 2) Τεχνικές Υπηρεσίες Δήμου Λευκωσίας και Δημοτικής Μηχανικού (Δ.Λ. – Δ.Μ.).
- 3) Τεχνικές Υπηρεσίες Υπουργείου Εσωτερικών (Υ.Ε.Σ.).
- 4) Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας (Ε.Δ.Λ.).

- 5) Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (Κ.Σ.Ι.Α.).
- 6) Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών.
- 7) Επίτροπος Ανάπτυξης Ορεινών Περιοχών.
- 8) Τμήμα Αρχαιοτήτων (Τ.Α.).

Μέσα από τις συναντήσεις αυτές εντοπίστηκαν και καταγράφηκαν τα σημερινά δεδομένα, οι προβληματισμοί τους αλλά και προβλήματα, οι εισηγήσεις και οι θέσεις των διαφόρων Τμημάτων ή οργανισμών, που επεξηγούνται λεπτομερώς στο κείμενο που ακολουθεί.

Σημαντικό σημείο της έκθεσης αποτελεί η παρουσίαση κοινών προβλημάτων και προσκλήσεων που επισημάνθηκαν από όλες τις Υπηρεσίες οργανισμών και καταγράφονται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 5.

Επίσης, στα πλαίσια της ευρύτερης και πολύπλευρης αντιμετώπισης του θέματος από την ομάδα εργασίας, μελετήθηκαν και οι περιπτώσεις άλλων χωρών, ως υπόβαθρο εφαρμοσμένων τεχνικών διαχείρισης του προβλήματος. Η ενδεχόμενη υιοθέτηση των ορθών προτύπων ξένων χωρών με την ανάλογη προσαρμογή στα τοπικά δεδομένα θα μπορεί μελλοντικά να αξιοποιηθεί, προς όφελος της κοινωνίας αλλά και του μεγάλου κτηριακού αποθέματος κτηρίων του τόπου μας που βρίσκονται σε κακή κατάσταση. Ακόμη, σημειώθηκε ως προβληματική η πολυπλοκότητα των διαδικασιών για παροχή κινήτρων αλλά και οι χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες που υπάρχουν, σε συνδυασμό με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που δεν εφαρμόζεται όπως θα έπρεπε.

Συμπερασματικά, στο Κεφάλαιο 8 καταγράφονται περί τις 14 εισηγήσεις, αλλά και μελλοντικές δράσεις και συμπεράσματα. Μια βασική εισηγήση της παρούσας έκθεσης είναι η ανάγκη διεξαγωγής μεγάλης ενημερωτικής εκστρατείας τόσο των ιδιοκτητών, των μελετητών, των αρμόδιων Αρχών, όσο και της ευρύτερης κοινωνίας για την επεξήγηση των κινήτρων και των οικονομικών κονδυλίων που υπάρχουν σήμερα και τους τρόπους αξιοποίησής τους, αλλά και της ευθύνης των ιδιοκτητών με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Μια άλλη εισηγήση, είναι η δημιουργία και προώθηση ενός απλού, ολιγοσέλιδου καθοδηγητικού εγγράφου για χρήση του από τους μελετητές αλλά και τις αρμόδιες Αρχές. Παράλληλα, η ομάδα εισηγείται όπως θεσμοθετηθεί η συνεχής καταγραφή της κατάστασης των οικοδομών σε τακτά χρονικά διαστήματα και η περαιτέρω ενίσχυση

του βασικού νομικού πλαισίου. Ακόμη, θα πρέπει να καθοριστεί ένα λογικό μέγιστο χρονικό διάστημα για έλεγχο και έκδοση της σχετικής Άδειας Συναίνεσης για Άμεσα Σωστικά μέτρα, για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας Συναίνεσης και ακολούθως της Άδειας Οικοδομής για τα Παραδοσιακά/Διατηρητέα ή επικίνδυνα κτήρια. Επιπρόσθετα, θα πρέπει οι αρμόδιες Αρχές να ενισχυθούν τόσο με ικανό και τεχνικά καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό, όσο και με οικονομικούς πόρους μέσω αύξησης του προϋπολογισμού τους.

Παράλληλα με τα συμπεράσματα και τις εισηγήσεις της ομάδας, καταγράφονται και μελλοντικές δράσεις που αφορούν ενέργειες που είτε χρειάζονται μεγάλο χρονικό διάστημα για να εφαρμοστούν, είτε αποτελούν μακροπρόθεσμες αλλαγές. Μια από αυτές είναι η συνεργασία των Αρμοδίων Αρχών και Υπηρεσιών με την Νομική Υπηρεσία για να ενισχυθεί, ή και να αναθεωρηθεί ανάλογα το νομικό πλαίσιο ώστε να μπορεί να επιβάλλεται άμεσα η άρση της επικινδυνότητας και να επιτρέπονται δραστικά μέτρα από τις αρμόδιες Αρχές (μεταξύ άλλων και τη κατάσχεση και αξιοποίηση του κτηρίου ή του ακινήτου όπως συμβαίνει σε χώρες του εξωτερικού) και έτσι να προλαμβάνεται η κατάρρευση των κτηρίων και η απώλεια σημαντικών κτισμάτων μεγάλης πολιτιστικής σημασίας για την χώρα μας. Μια άλλη, είναι η ανάγκη για δημιουργία ενός νέου κεντρικού συντονιστικού φορέα που θα συντονίζει όλες τις εμπλεκόμενες Αρχές και θα διαχειρίζεται ολιστικά τις περιπτώσεις ώστε να βοηθήσει στην αποφυγή χρονοκαθυστερήσεων και θα εφαρμόσει μία καθολική προσέγγιση αντιμετώπισης προβλημάτων. Τέλος, σημαντική δράση αποτελεί και ο σχεδιασμός ολοκληρωμένης στρατηγικής για την σεισμική αναβάθμιση και προστασία των κτηρίων, αλλά και τη συνεχή συντήρησή τους, μέσα από νομοθετικές ρυθμίσεις, τεχνικές μελέτες και αξιοποίηση τεχνολογικών εξελίξεων και μέτρων ευαισθητοποίησης του κοινού, χορήγηση και απορρόφησης οικονομικών κονδυλίων και κινήτρων τόσο από την Κύπρο όσο και από την Ευρώπη.

Συνοπτικά, η παρούσα έκθεση πέρα από την καταγραφή των προβλημάτων και της πρότασης σειράς λύσεων για αντιμετώπιση του προβλήματος, θα μπορούσε να αποτελεί τη βάση για μελλοντικές ενέργειες από άλλες ειδικές ομάδες εργασίας, αλλά και ένα πολύ χρήσιμο υλικό για όλους τους εμπλεκόμενους φορείς (Ιδιοκτήτες, Μελετητές, Αρμόδιες Αρχές), ανάλογα και με την αρμοδιότητά τους.

2. ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ (ΑΝΑΘΕΣΗ -ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ)

Το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου κλήθηκε τον Μάιο του 2019, από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, σε συνάντηση σχετικά με τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι εγκαταλελειμμένες και επικίνδυνες οικοδομές που είναι κηρυγμένες ως Αρχαία Μνημεία ή Διατηρητέα, λόγω των χρόνιων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν αλλά και λόγω της κατάστασης με τα έντονα καιρικά φαινόμενα και της πολυομβρίας του 2018 και 2019. Ακολούθως, αποφασίστηκε από το ΕΤΕΚ ο διορισμός ομάδας εργασίας με στόχο την μελέτη του υλικού που στάλθηκε από το Τμήμα Αρχαιοτήτων (Τ.Α.), την παρουσίαση της υπάρχουσας κατάστασης, τον εντοπισμό των πιθανών προβλημάτων και τη σύσταση εισηγητικής Έκθεσης, αλλά και πιθανών δράσεων και πρωτοβουλιών για το θέμα γενικότερα.

Οι όροι εντολής της ομάδας εργασίας παρουσιάζονται συνοπτικά πιο κάτω:

1. Προσέγγιση του θέματος από διάφορες οπτικές, αφού εκτιμήθηκε ότι το θέμα είναι πολυεπίπεδο, έτσι ώστε η εισήγηση που θα κατατεθεί να είναι κατά το δυνατόν ολοκληρωμένη.
2. Πραγματοποίηση διαδοχικών συναντήσεων με διάφορες Αρμόδιες Αρχές και σχετικά Τμήματα του Κράτους, έτσι ώστε να συλλεχθούν πληροφορίες και ανταλλαχθούν απόψεις στο μέγιστο δυνατό βαθμό.
3. Μελέτη και συγκέντρωση υλικού και εφαρμοσμένων πρακτικών και ενεργειών (εαν είναι δυνατόν) από χώρες του εξωτερικού για να χρησιμοποιηθούν ως παραδείγματα (εάν είναι δυνατόν με βάση τα δεδομένα της χώρας).
4. Παρουσίαση συγκεκριμένων πολιτικών και μέτρων με βασικές κατευθυντήριες γραμμές και εργαλεία για αξιοποίηση τους από τις διάφορες αρμόδιες Αρχές.
5. Η τελική έκθεση που θα παραδοθεί να μπορεί να αποτελεί την βάση για συνέχεια των δράσεων του ΕΤΕΚ ως προς την προώθηση του θέματος σε συναντήσεις με αρμόδιες Αρχές, για ενημέρωση πλέον όλων των Αρμόδιων, για σεμινάρια σχετικά με το αντικείμενο παρουσιάσεις, ενημέρωση τύπου, ενημέρωση όλων των συναδέλφων Μηχανικών, ετοιμασία εγχειριδίου, κλπ.

Με γνώμονα τα πιο πάνω, κρίθηκε αναγκαία η σύσταση τετραμελούς ομάδας εργασίας με ακαδημαϊκή ή/και επαγγελματική εμπειρία στο αντικείμενο, αποτελούμενη από τους πιο κάτω:

1. Παναγιώτα Ανδρέου – Αρχιτέκτονας
2. Κατερίνα Φραγκουλλίδου – Πολιτικός Μηχανικός
3. Νάσω Χρυσόχου – Αρχιτέκτονας
4. Πλάτωνα Στυλιανού – Πολιτικός Μηχανικός

Στην ομάδα κοινοποιήθηκε το σχετικό υλικό που αποστάλθηκε από το Τμήμα Αρχαιοτήτων (Τ.Α.) στο ΕΤΕΚ και άλλες κατευθυντήριες γραμμές σχετικές με το επίπεδο μελέτης.

Ανάλογα και με την έκβαση της όλης προσπάθειας, παρέμεινε ανοικτό το ενδεχόμενο να αποφασιστεί σε μεταγενέστερο στάδιο, κατά πόσο η έκθεση θα μπορεί να αποτελέσει πεδίο εμβάθυνσης για μελλοντικές εργασίες και για πιο εξειδικευμένες ομάδες δράσης.

3. ΕΙΣΑΓΩΓΗ (ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ- ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ/ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ/ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ)

Η παρούσα έκθεση της Ομάδας Εργασίας, σκοπό έχει την προβολή και επισήμανση της σημαντικότητας της προστασίας των κτηριακών αποθεμάτων που εμπίπτουν στα Ιστορικά και ιδιαιτέρως στα Διατηρητέα κτήρια ή στις παραδοσιακά αξιόλογες οικοδομές, ή κτήρια συνοδείας που αποτελούν τον περιβάλλοντα χώρο των Μνημείων και Διατηρητέων κτηρίων, και χρίζουν ενέργειες επέμβασης, αποκατάστασης ή και διάσωσης λόγω της κατάστασης τους.

Διατηρητέο κτίσμα ορίζεται η ιστορική-παραδοσιακή κατασκευή που έχει χαρακτηριστεί Διατηρητέα με έκδοση διατάγματος διατήρησης από τον υπουργό Εσωτερικών με αξιόλογα αρχιτεκτονικά, κοινωνικά, ιστορικά και κατασκευαστικά στοιχεία. Σημαντικό κριτήριο για την κήρυξή του, αποτελεί η θέση του η οποία, είτε σχετίζεται με σημαντικά ιστορικά γεγονότα, είτε αποτελεί μέρος ιστορικού πυρήνα οικισμού. Αν αυτή βρίσκεται εκτός του ιστορικού συνόλου τότε μπορεί να κηρυχτεί διατηρητέα η οικοδομή μόνο αν έχει εξαιρετική αρχιτεκτονική ή ιστορική αξία. Μετά από σχετική αίτηση στον Κλάδο Διατήρησης, κηρύσσεται Διατηρητέα και δεσμεύει τον ιδιοκτήτη της να συμμορφωθεί με συγκεκριμένους κανονισμούς ως προς τις τεχνικές συντήρησης και επέμβασης, και ταυτόχρονα του δίνει το δικαίωμα να επωφελείται από κάποια οικονομικά κίνητρα.

Τα συγκεκριμένα κτίσματα, εκτός από τεκμήρια της ιστορίας ενός λαού, είναι η σύσταση της έννοιας της πολιτιστικής κληρονομιάς, που ως πολύτιμο στοιχείο της πνευματικής-νοητικής και καλλιτεχνικής υπόστασης του ανθρώπου, μπορεί να γίνει το εργαλείο εξέλιξης της γενικότερης πορείας της ανθρωπότητας και ταυτόχρονα να διαμορφώσει πολιτιστική ταυτότητα και κουλτούρα.

Όλοι οι άνθρωποι που κληρονομούν αυτά τα πολιτιστικά αγαθά και αξίες από τους προγόνους τους, ταυτόχρονα έχουν και την ηθική υποχρέωση να τα περάσουν στις μελλοντικές γενιές. Μέσω αυτού, γεννιέται ο ορισμός της Διατήρησης και Διάσωσης των Οικοδομών αλλά και η καλλιέργεια της κουλτούρας για το σεβασμό της Πολιτιστικής Κληρονομιάς και της διατήρησης των στοιχείων που την αποτελούν και απόδοση της στις μελλοντικές γενιές.

Στη Κύπρο σήμερα, παρόλο που υπάρχουν θεσμοθετημένα πλαίσια και κανονισμοί για τα ιστορικά κτήρια, εντούτοις, σε κάποιες περιπτώσεις τουλάχιστον, η γενική

κατάσταση τους φαίνεται να μην πληρεί την αρχική πρόθεση της Διατήρησης, καθώς πολλά από αυτά τα κτήρια εγκαταλείπονται, δεν προστατεύονται ή και δεν συντηρούνται. Επίσης, κάποια άλλα συντηρούνται με τεχνικές λανθασμένες ή μη συμβατές πρακτικές με τα παραδοσιακά κτίσματα, με αποτέλεσμα να επιδεινώνουν την φθορά αλλά και τα υπόλοιπα προβλήματα τους. Το αποτέλεσμα των πιο πάνω είναι να βρίσκονται σημαντικά κτήρια σε κακή κατάσταση ή να είναι εγκαταλελειμμένα και σε συνεχή φθίνουσα κατάσταση ή ακόμη να είναι επικίνδυνα ή και ετοιμόρροπα.

Τα ετοιμόρροπα ή εγκαταλελειμμένα κτήρια, που υφίστανται απομείωσης των μηχανικών χαρακτηριστικών των δομικών υλικών τους ή αλλοίωσης της δομικής τους κατάστασης, είτε από φυσικά αίτια, είτε από ανθρώπινη επέμβαση, θεωρούνται εξαιρετικά επικίνδυνα για την ασφάλεια και υγεία όχι μόνο όσων κατοικούν σε αυτά ή των επισκεπτών τους, αλλά και του γενικού συνόλου του πληθυσμού. Για αυτά, η νομική ευθύνη πιθανού ατυχήματος επιβαρύνει τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή/και την αρμόδια αρχή, αναλόγως, και συστήνεται πάντοτε η παρακολούθηση και η χρήση άμεσων σωστικών μέσων στήριξης μέχρι την έναρξη εργασιών άρσης της επικινδυνότητας ή συντήρησης, ώστε να μην αποτελούν απειλή για την δημόσια ασφάλεια αλλά και για να διασωθεί όσο το περισσότερο δυνατό η αρχική μορφή και κατασκευή τους.

Λόγω πολλών παραγόντων όπως μεταξύ άλλων της φθοράς, της γήρανσης των υλικών κατασκευής τους, της μη συντήρησης, ή και άλλων περίπλοκων παραγόντων (όπως ο θάνατος ιδιοκτητών, κληρονομικά, ή άλλα θέματα) τα κτήρια αυτά, συχνά εγκαταλείπονται. Η εγκατάλειψη επιφέρει σωρεία άλλων προβλημάτων αλλά και συνεπακόλουθων επιπτώσεων στην κοινωνία. Επίσης, ένα εγκαταλελειμμένο και υποβαθμισμένο κτηριακό περιβάλλον, γίνεται πηγή μόλυνσης με συνεπακόλουθο να επηρεάζει και τις γειτονικές ιδιοκτησίες καθώς επιτρέπει την ελεύθερη κίνηση και αύξηση τρωκτικών και την πιθανότητα εξάπλωσης μικροβίων.

Ένα εγκαταλελειμμένο κτήριο, ή ένα σύνολο εγκαταλελειμμένων ή επικίνδυνων κτισμάτων, δυστυχώς επιφέρουν και άλλα κοινωνικά θέματα ή και προβλήματα σε θέματα ασφάλειας και υγείας. Η υποβάθμιση της περιοχής τείνει να συγκεντρώνει χαμηλό κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο ανθρώπων, οι οποίοι αναζητούν κτήρια χαμηλού κόστους για την στέγασή τους και οι οποίοι αδυνατούν στη συνέχεια να διατηρήσουν και να συντηρήσουν ικανοποιητικά τα κτήρια αυτά.

Ως εκ τούτου, δημιουργείται το αίσθημα ανασφάλειας στην προσέγγιση τέτοιων κτισμάτων, με αποτέλεσμα την εμφάνιση κοινωνικών ή/και πολιτισμικών προβλημάτων στις συγκεκριμένες περιοχές. Κατά συνέπεια, και λόγω του συνόλου των παραγόντων που αναφέραμε πιο πάνω, επέρχεται πτώση στην αγοραστική αξία των ακινήτων αυτών όσο και αν περιέχουν αξιόλογα και μοναδικά αρχιτεκτονικά ή άλλα στοιχεία.

Παράλληλα, ο ανεκμετάλλετος χώρος που κατακρατούν τέτοια ακίνητα, ωθεί την εξάπλωση και επέκταση της πόλης ή της κοινότητας προς τα έξω, ενώ θα μπορούσε κάλλιστα να υπάρχει ορθότερος αστικός ανασχεδιασμός της περιοχής, με επίκεντρο τον ιστορικό πυρήνα.

Δυστυχώς στην χώρα μας, παρά το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια παρατηρείται βελτίωση στο πρόβλημα, εντοπίζεται η έλλειψη κουλτούρας αλλά και καλλιέργειας, σεβασμού και ευθύνης των πολιτών για σωστή συντήρηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των οικοδομών αυτών, παρόλο που υπάρχουν σημαντικά οικονομικά κίνητρα για τις εργασίες προστασίας και συντήρησής τους τόσο από το Τμήμα Αρχαιοτήτων όσο και από το ΤΠΟ.

4. ΠΛΑΙΣΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ (ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ)

Η παρούσα κατάσταση στην Κύπρο γίνεται ακόμη πιο περίπλοκη λόγω της εμπλοκής διαφορετικών αρμόδιων Αρχών/Τμημάτων/Οργανισμών, που η κάθε μια από αυτές έχει διαφορετικό εύρος αρμοδιοτήτων και κατά συνέπεια εξουσίας και έκτασης επεμβάσεων. Μέρος των σημερινών προβλημάτων που αντιμετωπίζονται είναι και η ύπαρξη διαφόρων Υπηρεσιών και Υπουργείων που σχετίζονται με το συγκεκριμένο θέμα των επικίνδυνων οικοδομών (Υπουργείο Εσωτερικών, Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων, Δήμοι, Επαρχιακές Διοικήσεις, κλπ.).

Γενικότερα για την κήρυξη οικοδομών ως διατηρητέες ισχύει ότι:

α) Κτίσματα που η χρονολόγηση ανέγερσης τους προσδιορίζεται πριν τις αρχές του 20^{ου} αιώνα εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Τμήματος Αρχαιοτήτων (Τ.Α.),

β) Κτίσματα που χρονολογούνται μετά από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, αρμόδια Αρχή είναι το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ).

Αιτήσεις για κήρυξη διατηρητέας οικοδομής, πέραν από τους ιδιοκτήτες, μπορούν να υποβάλουν και οι Τοπικές Αρχές (κυρίως όσο αφορά τις ομαδικές κηρύξεις συνόλων). Επιπρόσθετα, το ΤΠΟ έχει την αρμοδιότητα να κηρύξει και αυτόνομα διατηρητέα οικοδομή εάν και εφόσον υπάρξει συνεννόηση με τις Τοπικές Αρχές.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ), και συγκεκριμένα ο Κλάδος Διατήρησης αποτελεί την βασική αρμόδια αρχή αναφορικά με τις διατηρητέες οικοδομές. Συγκεκριμένα, για οποιοσδήποτε εργασίες σε διατηρητέες οικοδομές είναι απαραίτητη η εξασφάλιση ειδικής άδειας (Συναίνεση Υπουργού Εσωτερικών). Τη 'Συναίνεση' εκδίδει ο Διευθυντής του ΤΠΟ, εφόσον η αίτηση υποβάλλεται στις Πολεοδομικές Αρχές δηλαδή στα Επαρχιακά Γραφεία Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου, ανάλογα με την τοποθεσία της διατηρητέας οικοδομής. Ο Δήμος Λευκωσίας είναι ο μόνος Δήμος που κατέχει την αρμοδιότητα, ως Πολεοδομική Αρχή, να εκδίδει την 'Συναίνεση' για τις διατηρητέες οικοδομές που βρίσκονται εντός των ορίων του.

Η εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής επιτυγχάνεται, μετά από την υποβολή σχετικής αίτησης, στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή (Επαρχιακές Διοικήσεις και Δημαρχεία).

Οι Δήμοι ενεργούν σε Τοπικό Επίπεδο με βάση και τα Δημοτικά Όρια τους αλλά και τις αντίστοιχες αρμοδιότητες που έχουν. Οι Τεχνικές Υπηρεσίες κάθε Δήμου με βάση τα πιο πάνω, λαμβάνουν μέτρα κυρίως για καταγραφή των περιπτώσεων που αποτελούν επικίνδυνες οικοδομές, και βάση της νέας Νομοθεσίας που ψηφίστηκε έχουν πλέον το δικαίωμα επιβολής Διοικητικού Προστίμου στις περιπτώσεις που οι ιδιοκτήτες δεν συμμορφώνονται, καθώς και για εκτέλεση άμεσων επεμβάσεων σε επικίνδυνες οικοδομές, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο.

Σχετικά με το Υπουργείο Εσωτερικών, οι αρμοδιότητες του και συγκεκριμένα αυτές των Τεχνικών Υπηρεσιών, αφορούν όλο το εύρος των επικίνδυνων οικοδομών ανεξάρτητα αν είναι διατηρητέες ή όχι. (Διαθέσιμα στοιχεία για το θέμα αυτό επισυνάπτονται εκτενώς και στα πρακτικά των συναντήσεων)

Σε περίπτωση επικίνδυνων οικοδομών στην ύπαιθρο, δηλαδή πέραν των Δημαρχούμενων Ορίων, υπεύθυνοι για καταγραφή και προώθηση των διαδικασιών είναι οι αντίστοιχες Επαρχιακές Διοικήσεις, αναλόγως της τοποθεσίας που βρίσκεται η κάθε επικίνδυνη οικοδομή.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται η ύπαρξη διαφορετικών Νομοθεσιών και άρα αντίστοιχων Νομικών Εργαλείων. Οι νομοθεσίες αυτές είναι :

- Περί Δήμων Νόμος
- Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος
- Περί Αρχαιοτήτων Νόμος

Το κάθε νομικό εργαλείο από αυτά, συμπεριλαμβάνει σχετικά έγγραφα, κανονισμούς και επεξηγήσεις αναλόγως με την κάθε περίπτωση, που μπορεί να επαναλαμβάνονται ή να αντικρούονται σε κάποια σημεία και να κάνουν την κατάσταση ακόμα πιο περίπλοκη, κάτι που πρέπει άμεσα να διορθωθεί από το κράτος. Ακόμη, αυτό που δεν συμπεριλαμβάνεται καθόλου στην νομοθεσία, είναι η αναφορά στο κόστος των εργασιών, το κόστος εκπόνησης των αναγκαίων μελετών, επίβλεψης, διοικητικών εξόδων κ.α.

Τα κίνητρα που ισχύουν σήμερα χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες:

Α. Χρηματοδοτικά κίνητρα - 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.

Β. Μεταφορά συντελεστή δόμησης - 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. Φορολογικά κίνητρα - είναι οι φοροαπαλλαγές που μπορεί να πάρει ο ιδιοκτήτης μιας διατηρητέας οικοδομής που την έχει συντηρήσει σύμφωνα με τις Αρχές Διατήρησης του ΤΠΟ.

Λεπτομερής επεξήγηση για κάθε κατηγορία και κάθε κίνητρο που παρέχεται, υπάρχει τόσο στην Ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως όσο και του Τμήματος Αρχαιοτήτων αντίστοιχα.

5. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΝΑΝΤΗΣΕΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ

Με βάση τις κατευθυντήριες οδηγίες από το ΕΤΕΚ, αλλά και στο πλαίσιο εργασιών της ομάδας, κρίθηκε αναγκαίο να πραγματοποιηθούν συναντήσεις με διάφορες Αρμόδιες Αρχές που σχετίζονται με το ευρύ θέμα των επικίνδυνων διατηρητέων οικοδομών.

Η επιλογή και η σειρά συνάντησης με κάθε Αρμόδια Αρχή και Οργανισμό έγινε με κριτήριο τη μέγιστη συλλογή δεδομένων από διαφορετικού τύπου Υπηρεσίες και Αρχές, αλλά ταυτόχρονα τον περιορισμό στις απαραίτητες συναντήσεις έτσι ώστε οι εργασίες της ομάδας να ακολουθούν τους όρους εντολής αλλά και τα χρονοδιαγράμματα που τέθηκαν εξ 'αρχής.

Με γνώμονα το πιο πάνω, και λόγω της ιδιαιτερότητας της ύπαρξης των πλείστων Αρμόδιων Αρχών/Υπηρεσιών στην Λευκωσία, δεν κατέστη εφικτό για την ώρα, η συμπερίληψη και άλλων Δήμων/Επαρχιακών Διοικήσεων των υπολοίπων πόλεων του νησιού, δεδομένων των όρων εντολής και των στενών χρονοδιαγραμμάτων.

Με βάση και το πεδίο αρμοδιοτήτων της κάθε Αρχής όπως επεξηγήθηκε στο Κεφάλαιο 3, έγινε προσπάθεια για μια ευρύτερη καταγραφή των δεδομένων σήμερα, καταγραφή προβλημάτων και εισηγήσεων σε πολυεπίπεδη μορφή και γι' αυτό κρίθηκε απαραίτητη η συνάντηση με τις πιο κάτω Αρχές:

- 1) Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Κλάδος Διατήρησης (Τ.Π.Ο.)
- 2) Τεχνικές Υπηρεσίες Δήμου Λευκωσίας και Δημοτικής Μηχανικού (Δ.Λ. – Δ.Μ.)
- 3) Τεχνικές Υπηρεσίες Υπουργείου Εσωτερικών (Υ.Ε.Σ.)
- 4) Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας (Ε.Δ.Λ.)
- 5) Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτών Ακινήτων (Κ.Σ.Ι.Α.)
- 6) Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών
- 7) Επίτροπος Ανάπτυξης Ορεινών Περιοχών
- 8) Τμήμα Αρχαιοτήτων (Τ.Α.)

Μεταξύ των συναντήσεων με τις Αρχές/Οργανισμούς/Υπηρεσίες, η ομάδα εργασίας πραγματοποίησε επιπλέον, σε συχνή βάση, και μεμονωμένες συναντήσεις των μελών της για καλύτερη οργάνωση και συντονισμό, καταγραφή και προγραμματισμό των επόμενων βημάτων.

Από τις συναντήσεις με κάθε Αρμόδια Αρχή έχουν ληφθεί αρκετές πληροφορίες και έχουν καταγραφεί σημαντικά υφιστάμενα προβλήματα, εισηγήσεις και συμπεράσματα τα οποία και χρησιμοποιήθηκαν για την εκτέλεση της έκθεσης αυτής. Συνοπτικά, παρουσιάζονται πιο κάτω τα σημαντικότερα συμπεράσματα από κάθε συνάντηση, ενώ τα λεπτομερή πρακτικά όλων των συναντήσεων με τις Αρμόδιες Αρχές παρουσιάζονται αναλυτικά στο Παράρτημα 1.

Συγκεκριμένα, για το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Κλάδος Διατήρησης (Τ.Π.Ο.), σημαντικό σημείο είναι ότι το ΤΠΟ αποτελεί την βασική Αρμόδια Αρχή που έχει την ευθύνη για παρακολούθηση σχεδόν όλων των Διατηρητέων Οικοδομών μέσω του Κλάδου Διατήρησης αλλά δυστυχώς δεν έχει τον απαιτούμενο αριθμό προσωπικού σε σύγκριση με τον φόρτο εργασίας που υπάρχει.

Από την συνάντηση με τις Τ.Υ. του Δήμου Λευκωσίας, βασικό συμπέρασμα είναι ότι δεν υπάρχει ένας συντονιστικός φορέας που να συντονίζει όλες τις εμπλεκόμενες Αρχές όσον αφορά τις επικίνδυνες διατηρητέες οικοδομές, αλλά και η έλλειψη κονδυλίων ειδικά για τα έργα αυτά.

Μέσω της συνάντησης με τις Τεχνικές Υπηρεσίες του Υπουργείου Εσωτερικών σημειώθηκε η έλλειψη σωστής και έγκαιρης καταγραφής προβλημάτων από τις Αρμόδιες Αρχές, γεγονός που επιβαρύνει την υπάρχουσα κατάσταση και δυσχεραίνει την σωστή διαχείριση των Επικίνδυνων Οικοδομών. Επιπρόσθετα, τονίστηκε η ανάγκη για άμεση επιβολή του προβλεπόμενου από το Νόμο Διοικητικού Προστίμου και εναρμόνιση με την Νομοθεσία.

Στην συνάντηση με την Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας (Ε.Δ.Λ) τονίστηκε η βελτίωση που παρουσιάζεται μετά και την τροποποίηση της Νομοθεσίας για την Επιβολή Διοικητικού Προστίμου. Ωστόσο, υπάρχουν ακόμη αρκετές διενέργειες που πρέπει να υλοποιηθούν αναφορικά με το ζήτημα.

Μέσω της τηλεσυνάντησης με τον Κυπριακό Σύνδεσμο Ιδιοκτήτων Ακινήτων (Κ.Σ.Ι.Α.) σημειώθηκε η πολυπλοκότητα των διαδικασιών αδειοδότησης και παροχής οικονομικών κινήτρων στους ιδιοκτήτες, οι τεράστιες καθυστερήσεις στην έκδοση Αδειών καθώς και η αναγκαιότητα σύστασης συγκεκριμένου φορέα που να ασχολείται με τα τεράστια θέματα των κοινόκτητων οικοδομών.

Από την τηλεσυνάντηση με την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών, τονίστηκε η έλλειψη συντονισμού μεταξύ των αρμοδίων Αρχών, και πως η διαχείριση των

συγκεκριμένων υποστατικών χαίρει συγκεκριμένης ιδιαιτερότητας που χρήζει άμεσου εκσυγχρονισμού.

Από την συνάντηση με τον Επίτροπο Ανάπτυξης Ορεινών Περιοχών, σημειώθηκε το μέγεθος και η σοβαρότητα της κατάστασης στις Ορεινές Περιοχές, καθώς και η ανάγκη για πιο απλές διαδικασίες αδειοδότησης, ενώ οι διαδικασίες παραχώρησης των κινήτρων θα πρέπει να είναι πολύ πιο σύντομες και απλές ώστε να επωφελούνται άμεσα οι κάτοικοι των ορεινών περιοχών.

Τέλος μέσω της συνάντησης με το Τμήμα Αρχαιοτήτων (Τ.Α.), τονίστηκε η ανάγκη να τροποποιηθεί άμεσα το νομικό πλαίσιο αλλά και να εφαρμόζεται άμεσα και σωστά η επιβολή διοικητικού προστίμου. Επιπρόσθετα, αναγνωρίστηκε ότι ένα από τα βασικά προβλήματα που παρουσιάζονται είναι οι άγνωστοι ιδιοκτήτες και η αδυναμία εντοπισμού τους.

6. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΡΕΥΝΑΣ ΣΕ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ

Με στόχο την πολύπλευρη εξέταση του θέματος, η ομάδα εργασίας θεώρησε σωστό να μελετήσει παραδείγματα τακτικών και λύσεων που εφαρμόζονται για το ίδιο ζήτημα σε χώρες του εξωτερικού και γενικά τρόπους αντιμετώπισης του προβλήματος εγκατάλειψης των οικοδομών.

Στο Παρίσι οι ιδιοκτήτες καλούνται να πληρώσουν για την συντήρηση των όψεων των σπιτιών τους ανά δεκαετία. Στις ΗΠΑ, όπου σε ορισμένες πολιτείες ισχύει ένα αυστηρότερο καθεστώς σε σύγκριση με την Ευρώπη, ο ιδιοκτήτης δύναται να χάσει ακόμη και τα ιδιοκτησιακά του δικαιώματα σε περίπτωση που δεν συμμορφώνεται με τους κανονισμούς περί συντήρησης της ιδιοκτησίας του.

Στην συνέχεια παραθέτονται συνοπτικά τα παραδείγματα διαχείρισης του προβλήματος στην Αγγλία, Σκωτία, Ιταλία και Ελλάδα.

A. ΑΓΓΛΙΑ:

Το Ηνωμένο Βασίλειο μέσα από το δικό του νομοθετικό πλαίσιο έχει οριοθετήσει τόσο νόμους, κανονισμούς και ειδοποιήσεις που αναφέρονται στις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών και/ή των κατοίκων σχετικά με εργασίες σε διατηρητέα κτήρια. Παρομοίως υπάρχουν και οι ανάλογες νομοθεσίες που στόχο έχουν τον συχνό έλεγχο των κτηρίων αυτών έτσι ώστε να μην καταστούν επικίνδυνα, εγκαταλελειμμένα και χωρίς να αποτελούν κίνδυνο για την γειτνιάζουσα περιοχή και τους πολίτες τόσο σε θέματα ασφάλειας, υγείας, αισθητικής κλπ.

Οι γενικές υποχρεώσεις ιδιοκτήτη/κατοίκου σημειώνονται μέσω της νομοθεσίας **Occupiers' Liability Act 1957 & 1984** που καλύπτει την υποχρέωση του ιδιοκτήτη να φροντίσει το κοινό και την απαίτηση να διατηρήσει το οποιοδήποτε μέρος του ανήκει, έτσι ώστε να μην καταλήξει ως κίνδυνος ή αρνητικό ρίσκο για το κοινό. Επιπρόσθετα περιλαμβάνει και την υποχρέωση να προστατέψει την παράνομη είσοδο αλλά και χρήση της ιδιοκτησίας, από παραβάτες ή παιδιά. Έτσι ο ιδιοκτήτης είναι υπεύθυνος για την ασφάλεια όλων των επισκεπτών, είτε νόμιμων είτε παραβατών.

Σχετικά με την νομοθεσία που αφορά τις κατασκευαστικές εργασίες, όπως και στην Κύπρο, έτσι και στην Αγγλία, με βάση το Νομοθετικό Πλαίσιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό **Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990**, χρειάζεται

συγκατάθεση για οποιεσδήποτε εργασίες κατεδάφισης, αλλαγής ή επέκτασης σε διατηρητέο κτήριο που θα αλλάξουν τον χαρακτήρα ή οποιαδήποτε αρχιτεκτονική ή ιστορική αξία του κτηρίου. Συγκατάθεση πρέπει να δίνεται ακόμα και για προσωρινές εργασίες (temporary works).

Αντίστοιχοι κανονισμοί υπάρχουν και για όσα κτήρια θεωρούνται επικίνδυνα με βάση και της νομοθεσίας **Building Act 1984** τα οποία εφαρμόζονται με βάση συγκεκριμένα άρθρα και ειδοποιήσεις αναλόγως της κατάστασης του κτηρίου, την αναγκαιότητα επεμβάσεων κ.α. και παρουσιάζονται στο Παράρτημα 3.

Τα έγγραφα ειδοποιήσεων (notices) χωρίζονται, α) για επείγουσες εργασίες (**Urgent works notice**) και β) για εργασίες επισκευής (**Repair works notice**) (βλ. [Παράρτημα 3](#)).

Επιπρόσθετα υπάρχει το νομοθετικό εργαλείο για υποχρεωτικές εντολές αγοράς από τις τοπικές αρμόδιες Αρχές (**Compulsory Purchase Order – CPO**) και πώλησης (**Enforced Sale Procedure**). Ακόμη, υπάρχει η δυνατότητα απόκτησης μιας ιδιοκτησίας από την Αρμόδια Αρχή με ανάλογη συμφωνία με τον ιδιοκτήτη μέσω του άρθρου 52 της νομοθεσίας Listed Buildings Act 1990 (βλ. Παράρτημα 3).

Στο Παράρτημα 3 επισυνάπτεται προσχέδιο με κατευθυντήριες οδηγίες για έκδοση της κάθε ειδοποίησης και εντολής και τα βήματα που ακολουθούνται για κάθε περίπτωση. Επιπρόσθετα επισυνάπτονται τα ολοκληρωμένα έντυπα σε μορφή ηλεκτρονικής σελίδας (website links).

B. ΣΚΩΤΙΑ:

Μετά από μελέτη από ειδικούς το 2014, έγιναν κάποιες εισηγήσεις για προώθηση της πολιτικής ανανέωσης του περιβάλλοντος στη Σκωτία (Urban renewal). Μια εισήγηση ήταν όπως το κράτος της Σκωτίας δώσει την απαραίτητη ισχύ στις πολεοδομικές Αρχές να ζητούν όπως, γη που έχει παραμείνει κενή ή εγκαταλελειμμένη για κάποιο χρονικό διάστημα, να τίθεται προς πώληση σε δημόσια ακρόαση στον υψηλότερο προσφοροδότη έτσι ώστε να επιφέρει μια νέα πνοή χρήσης. Ο μηχανισμός υλοποίησης καθιερώθηκε και έγινε γνωστός και ως **Compulsory Sales Order (CSO)**.

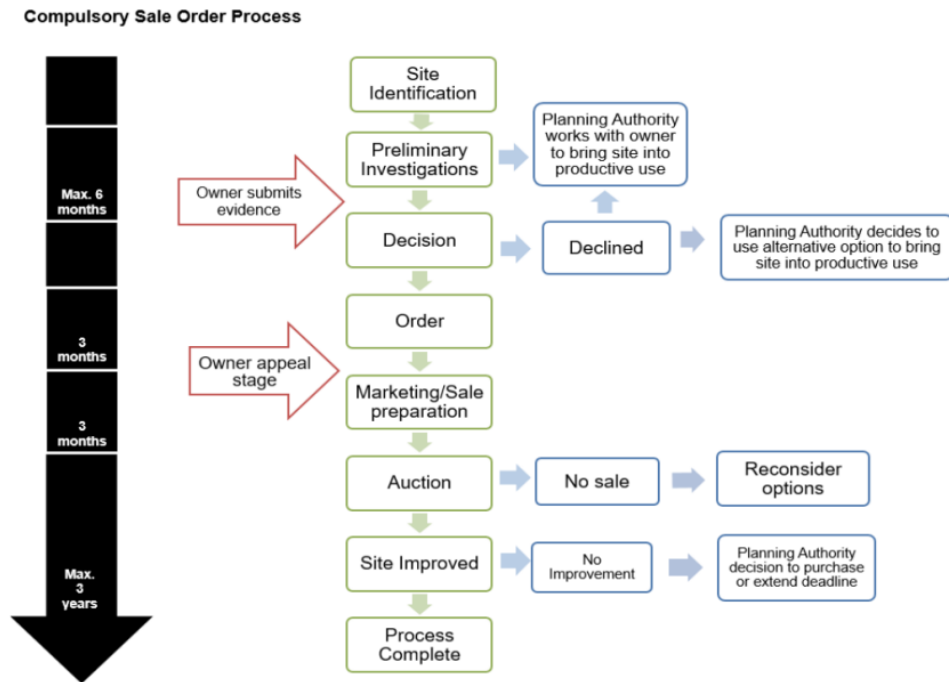
Τα ήδη υφιστάμενα εργαλεία που υπάρχουν στο νομοθετικό πλαίσιο της Σκωτίας είναι τα **Compulsory Purchase Orders (CPOs)** που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τις τοπικές Αρχές και άλλους κυβερνητικούς παράγοντες για να αγοράσουν περιουσία χωρίς την έγκριση του ιδιοκτήτη αν υπάρχει αρκετά ψηλό ενδιαφέρον για πώληση.

Παρομοίως, με βάση τα δεδομένα του Community Empowerment (Scotland) Act 2015, κοινότητες θα έχουν την δυνατότητα να αγοράζουν εγκαταλελειμμένες, αφρόντιστες και επιζήμιες περιοχές γης όπως αναφέρεται και στην ανάλογη μελέτη του 2014. Τα δυο αυτά νομικά εργαλεία για να λειτουργούν σωστά, χρειάζεται η προϋπόθεση οι Αρχές ή κοινότητες να έχουν πλήρες και ξεκάθαρο σχέδιο, για το πως να διαχειριστούν τις περιοχές γης ή τα κτήρια που εμπίπτουν σε αυτή την κατηγορία.

Έτσι για ενδυνάμωση των ήδη υφιστάμενων μηχανισμών έγινε και η ανάλογη μελέτη για τα CSOs. Βασικός στόχος της επιβολής τέτοιας πολιτικής είναι η αποτελεσματική μεταφορά ενός κτηρίου ή γης από ένα παθητικό ιδιοκτήτη σε ένα ενεργητικό ιδιοκτήτη που θα επιφέρει και νέα πνοή χρήσης. Ωστόσο υπάρχουν θεσμικές προκλήσεις σχετικά με τα ανθρώπινα δικαιώματα με βάση το European Convention of Human Rights (ECHR). Συγκεκριμένα το ECHR αναφέρει ρητώς ότι το δικαίωμα ιδιοκτησίας μπορεί να παρεμβαίνει νόμιμα κατά την επιδίωξη του δημοσίου συμφέροντος, γι' αυτό και η επίτευξη ισορροπίας μεταξύ των ατομικών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και του δημοσίου συμφέροντος θα πρέπει να αποτελεί πρωταρχικό μέλημα.

Το εύρος των κτηρίων που καλύπτει το CSO είναι κυρίως μικρού μεγέθους κενά οικόπεδα ή κτήρια, εγκαταλελειμμένα εμπορικά κτήρια και άδεια σπίτια, ενώ ισχύει σε μικρότερο βαθμό για μεγάλες εκτάσεις γης. Ακόμη, δύναται να χρησιμοποιηθεί για χώρους που δεν έχουν οποιαδήποτε φύση παραγωγής, χώρους που επηρεάζουν αρνητικά την περιβάλλουσα περιοχή, που βρίσκονται στην περιφέρεια ήδη υπαρχόντων οικισμών κ.α. Επιπρόσθετα μιας και ο βασικός στόχος της οδηγίας αυτής είναι η αναγέννηση/ανανέωση, είναι προτιμότερο να γίνεται χρήση της οδηγίας για περιοχές που είναι εφικτή η χρήση τους, παρά σε αγροτικές περιοχές.

Η διαδικασία που ακολουθείται παρουσιάζεται επιγραμματικά μέσω του σχεδιαγράμματος πιο κάτω:



Source: Scottish Land Commission

Στο έγγραφο που μελετήθηκε δεν έγινε αναφορά σε παραδείγματα κτηρίων που καταλήγουν ως επικίνδυνα κάτι που δηλώνει ότι χρειάζεται περισσότερη μελέτη μιας τέτοιας πρότασης για τα επικίνδυνα και διατηρητέα κτήρια που εξετάζει η συγκεκριμένη ομάδα στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων μας. Εκτενέστερη μελέτη στο νομικό, θεσμικό πλαίσιο και στους τρόπους εφαρμογής και τις προκλήσεις που θα επιφέρει ένα τέτοιο σχέδιο θα μπορεί να γίνει σε μεταγενέστερο στάδιο και αφού η ομάδα εργασίας εμπλουτιστεί και με νομικούς ή και άλλους ειδικούς.

Γ. ΙΤΑΛΙΑ:

1. Περίπτωση Λομβαρδίας & Μιλάνου

Η περιφέρειας της Λομβαρδίας στην Ιταλία αντιμετωπίζει ένα μεγάλο όγκο κτηριακού εγκαταλελειμμένου αποθέματος. Γι' αυτό τον λόγο, πρόσφατα εγκρίθηκε κυβερνητικό σχέδιο για αστική αναγέννηση.

Συγκεκριμένα, στις 12 Νοεμβρίου 2019 το περιφερειακό συμβούλιο ενέκρινε τον νόμο Lombard n. 18/2019 με τίτλο "Μέτρα απλούστευσης και παροχής κινήτρων για την αστική και εδαφική αναγέννηση, καθώς και για την αποκατάσταση της υπάρχουσας δομής κτηρίου". Ο νόμος δημοσιεύθηκε στις 29 Νοεμβρίου και έχει τεθεί σε ισχύ στις 14 Δεκεμβρίου 2019.

Μέσω αυτού προβλέπεται η αποκατάσταση κτηρίων που έχουν εγκαταλειφθεί για περισσότερα από πέντε χρόνια, για τουλάχιστον το 90% της δομής τους και προκαλούν κρίσιμα ζητήματα όσον αφορά την υγεία, την υδραυλική και στατική ασφάλεια, τη ρύπανση και την περιβαλλοντική και αστική υποβάθμιση. Επομένως, όσοι έχουν εγκαταλείψει ένα κτήριο θα λαμβάνουν προειδοποίηση που απαιτεί επίλυση της υποβάθμισης που προκαλείται, με ενέργειες εντός 90 ημερών.

Ο ίδιος νόμος προβλέπει ως κίνητρα τη δυνατότητα χρησιμοποίησης της Οικοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις, την αύξηση του συντελεστή δόμησης στο 20%, την απαλλαγή από κάθε υποχρέωση παραχώρησης δημόσιων υπηρεσιών και εξοπλισμού, την παρέκκλιση από τους ποσοτικούς και μορφολογικούς κανονισμούς, όπως οι αποστάσεις που προβλέπονται από τον Νόμο και τους Οικοδομικούς κανονισμούς, με επιφύλαξη των κρατικών κανονισμών και εκείνων που αφορούν απαιτήσεις υγιεινής.

Ο νόμος προβλέπει επίσης τη δυνατότητα του ίδιου του Δήμου να παρέμβει για να προχωρήσει σε κατεδάφιση, αποκατάσταση ή μέτρα στήριξης ώστε να αντικαταστήσει τον ίδιο τον ιδιοκτήτη ο οποίος παρέμεινε αδρανής, και ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να επιστρέψει όλα τα σχετικά έξοδα.

Στο άρθρο 4 του ίδιου νόμου (αριθ. 18/2019) ορίζεται ότι τα εν λόγω κτήρια πρέπει να αναγνωρίζονται από τους Δήμους ως εγκαταλελειμμένα με ψήφισμα του διοικητικού συμβουλίου.

Παράλληλα, το νέο κυβερνητικό σχέδιο του Δήμου Μιλάνου που πρόκειται επίσης να εγκριθεί σύντομα, έχει προβλέψει τη χαρτογράφηση των "εγκαταλελειμμένων και υποβαθμισμένων κτηρίων", για τα οποία έχει προβλεφθεί διαφορετική και λιγότερο ευνοϊκή λύση σε σύγκριση με εκείνη που περιέχεται στο νόμο αριθ. 18/2019 της Λομβαρδίας. Ειδικότερα, οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων υποχρεούνται να υποβάλλουν προτάσεις για σχέδιο εφαρμογής και κατάλληλους τρόπους αποκατάστασης του κτηρίου, ενώ οι σχετικές εργασίες πρέπει να αρχίσουν εντός 18 μηνών από τον εντοπισμό τους.

Ο ιδιοκτήτης που δεν ενεργεί εντός της δεδομένης χρονικής στιγμής με επίλυση των προβλημάτων, θα υπόκειται σε διάφορες κυρώσεις που φθάνουν μέχρι και τη νόμιμη απαλλοτρίωση στις πιο σοβαρές περιπτώσεις.

Παρόμοιες πρακτικές εφαρμόζουν και άλλοι Δήμοι της Ιταλίας για επαναχρησιμοποίηση εγκαταλελειμμένων κτηρίων.

2. Σπίτια από 1 ευρώ

Τα τελευταία χρόνια προωθείται ιδιαίτερα η πώληση σπιτιών με 1 ευρώ, σε όλη την Ιταλία. Ανάμεσα στις 51 περιοχές, κηρυγμένες ως κληρονομιά της UNESCO στη χώρα, υπάρχουν πολλά εγκαταλελειμμένα μέρη που πρέπει άμεσα να ξαναζωντανεύσουν. Γι' αυτό, χάρη στο έργο «Case a 1 euro» ξεκίνησε να εφαρμόζεται σε ορισμένους Ιταλικούς δήμους, με στόχο την προσπάθεια αναζωογόνησης των ερειπωμένων ιστορικών κέντρων. Το έργο θέλει επίσης να προσφέρει την ευκαιρία απόκτησης ακίνητης περιουσίας σε νέους, για τους οποίους η δυνατότητα δανειοδότησης είναι συχνά ένα ανυπέρβλητο εμπόδιο. Αρκετοί Δήμοι προωθούν επίσης την δημιουργία τουριστικών δραστηριοτήτων, με την μετατροπή μονάδων σε μικρά ξενοδοχεία, ή μεγαλύτερων έργων που περιλαμβάνουν πολλά ακίνητα στην ίδια περιοχή με τη δυνατότητα δημιουργίας ενός συγκροτήματος ξενοδοχείου.

Τα σπίτια που επηρεάζονται από το έργο '1 ευρώ' ανήκουν σε ιδιώτες που συχνά θέλουν να τα ξεφορτωθούν ώστε να μην πληρώνουν φόρους κλπ. Πρόκειται για ερειπωμένα ή μη ασφαλή κτήρια που χρειάζονται σημαντικές επεμβάσεις. Τα ακίνητα δίνονται συνήθως ως δωρεά στους Δήμους οι οποίοι, μέσω δημόσιας διαδικασίας, τα πωλούν με το συμβολικό ποσό του ενός ευρώ.

Οι υποχρεώσεις και οι δεσμεύσεις για όσους τα αγοράζουν μέσω αυτού του έργου είναι:

- 1) Πρόβλεψη μελέτης και έργου ανακαίνισης-συντήρησης του κτηρίου εντός 365 ημερών από την αγορά
- 2) Οικονομική συνεισφορά στα συμβολαιογραφικά τέλη για εγγραφή και μεταβίβαση
- 3) Χρονικός περιορισμός δύο μηνών για έναρξη εργασιών εργοταξίου, εφόσον έχουν εκδοθεί οι σχετικές άδειες Οικοδομής
- 4) Ο Δήμος, για να εγγυηθεί την ασφάλεια της αγοράς, ζητά από τον αγοραστή εγγύηση ύψους 5 χιλιάδων ευρώ για διάρκεια 3 ετών, η οποία στη συνέχεια επιστρέφεται.

Τα πλεονεκτήματα για όσους προχωρούν σε μια τέτοια αγορά είναι ως φορολογούμενοι που υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος, να μπορούν να τον εξαιρούνται σε αντιστοιχία μέρους των δαπανών για την ανακαίνιση. Η έκπτωση φόρου ανέρχεται στο 50% των εξόδων που πραγματοποιήθηκαν, με μέγιστο όριο δαπάνης 96 χιλιάδες ευρώ για κάθε μονάδα ακινήτου. Εκτός από αυτό, είναι δυνατόν να ζητηθεί επιστροφή μέρους ΦΠΑ και μειώσεις στα έξοδα τόκων για υποθήκες.

3. Έκδοση οδηγού πρόληψης κινδύνου κατάρρευσης κτηρίων από τη Πολιτική Προστασία σε συνεργασία με το Πολυτεχνείο Μιλάνου

Με στόχο την πρόληψη και έγκαιρη αντιμετώπιση των προβληματικών κτηρίων, η Πολιτική Προστασία της Ιταλίας έκδωσε ειδικό σημειωματάριο που περιέχει έντυπα αξιολόγησης για τα κτήρια, ως μια προσπάθεια αντιμετώπισης του αναγκαίου, λεπτού και πολύπλοκου ζητήματος του κινδύνου κατάρρευσης. Αυτός ο κίνδυνος συνδέεται σχεδόν αποκλειστικά με το πρόβλημα της γήρανσης του Φέροντος Οργανισμού, της δομικής αστάθειας και της αδυναμίας εκτέλεσης εργασιών συντήρησης. Η φόρμα αξιολόγησης, που εκπονήθηκε από το Πολυτεχνείο Μιλάνου για λογαριασμό της περιφέρειας της Λομβαρδίας, δημιουργήθηκε για να μπορεί να συμπληρωθεί από οποιονδήποτε, όχι απαραίτητα από τεχνικούς ή εμπειρογνώμονες σε θέματα κατασκευών και περιέχει εύχρηστο ερωτηματολόγιο, φωτογραφίες και σκίτσα επεξήγησης. Με αυτόν τον τρόπο, οποιοσδήποτε είναι σε θέση να αξιολογήσει εάν το σπίτι ή το διαμέρισμα "έχει παθολογία" και, συνεπώς, να αποφασίσει αν είναι σκόπιμο να ανησυχεί περισσότερο, να καλέσει έναν ειδικό ή να καλέσει την Αρμόδια Υπηρεσία του Κράτους. Εν ολίγοις, είναι ένα εργαλείο εξέτασης, για τη μέτρηση της υγιούς κατάστασης του κτηρίου, επιστημονικά συνταγμένο και αξιόπιστο.

Δ. ΕΛΛΑΔΑ:

Στο νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΡΣΑ) Νόμος αρ.4277/2014, περιλαμβάνονται ξεκάθαρα εννοιολογικές αποσαφηνίσεις όπως για παράδειγμα ποιο κτήριο χαρακτηρίζεται ως κενό, εγκαταλελειμμένο και ή αγνώστου ιδιοκτήτη.

Για παράδειγμα, εγκαταλελειμμένο θεωρείται αν ένα κτήριο που παραμένει ημιτελές ή ακατοίκητο για 15 χρόνια, δεν έχει υποστεί καμία συντήρηση τα τελευταία 8 χρόνια και αποτελεί απειλή για τη δημόσια υγεία. Με αυτό το σχέδιο νόμου, δίνεται η ευχέρεια στους Δήμους να τους παραχωρηθούν τα εγκαταλελειμμένα κτήρια για περίοδο 50 χρόνων μετά από αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο. Ακολουθώντας ο Δήμος έχει την

υποχρέωση να υλοποιήσει το σχέδιο επανάχρησης του κτηρίου σε χρονικό διάστημα τεσσάρων ετών (έξι ετών αν πρόκειται για διατηρητέο). Μπορεί επίσης να το εκμισθώσει σε τρίτους, ή σε μειονοτικές ομάδες έναντι χαμηλού αντιτίμου, ή ακόμη και να το πουλήσει. Το ίδιο προβλέπεται και για τα κτήρια αγνώστου ιδιοκτήτη βάση του Αρχείου Κτηματολογίου ή Υποθηκοφυλακείου. Το σχέδιο νόμου προβλέπει επίσης ειδική διαδικασία αναγκαστικής εξαγοράς των ακινήτων που οι ιδιοκτήτες τους είτε αδρανούν, είτε αρνούνται να προχωρήσουν σε εργασίες συντήρησης τους και βρίσκονται σε ζώνες ειδικών κτηριακών παρεμβάσεων (ΖΕΠΚΑ) εντός των οικιστικών ζωνών. Η τιμή εξαγοράς του ακινήτου είναι η μέση αγοραία αξία μετά από πιστοποίηση δύο εκτιμητών.

7. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΛΛΕΙΨΕΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ ΤΡΟΠΩΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΟΥΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ, ΕΠΙΔΙΩΞΕΙΣ

Μετά από τις καθορισμένες συναντήσεις με τα Αρμόδια Τμήματα, όπως καταγράφονται στο Κεφάλαιο 5, τα οποία η παρούσα επιτροπή εργασίας έκρινε αναγκαίο να προσεγγίσει, έχουν καταγραφεί τα ακόλουθα προβλήματα/ελλείψεις αλλά και προτείνονται πιθανοί τρόποι αντιμετώπισης τους.

7Α.ΘΕΜΑΤΑ ΕΝΤΟΣ ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

1. Όλα τα αρμόδια Τμήματα έχουν αναφέρει ότι έχουν σημαντική έλλειψη προσωπικού (υπό-στελέχωσης) για διεξαγωγή των απαραίτητων ενεργειών που απαιτεί η θέση τους ως προς τον χειρισμό των Διατηρητέων Ετοιμόρροπων κτηρίων. Ο μεγάλος φόρτος εργασίας δημιουργείται κυρίως από τις επαναλαμβανόμενες διαδικασίες και επιβαρύνεται λόγω της μη γνώσης ή/και συμμόρφωσης μελετητών και ιδιοκτητών, την γραφειοκρατία αλλά και την γενικότερη έλλειψη κουλτούρας και ενημέρωσης του κοινού. Ως επακόλουθο του μεγάλου φόρτου εργασίας των Τμημάτων και της έλλειψης προσωπικού σε αυτά, δεν μπορεί να καταστεί δυνατή η έγκαιρη και τακτική επιθεώρηση επικίνδυνων οικοδομών ή οικοδομών που τείνουν να καταστούν επικίνδυνες σε τακτά χρονικά διαστήματα. Το γεγονός αυτό φέρνει τις περισσότερες φορές το κάθε Τμήμα προ-τετελεσμένων γεγονότων. Η βοήθεια από ιδιώτες Μηχανικούς εξειδικευμένους στα θέματα θα ήταν πολύτιμη.
2. Επιπλέον, εντοπίζεται και έλλειψη πόρων για τα Τμήματα που καλούνται να δράσουν για τα ετοιμόρροπα κτήρια, τα οποία μπορεί να μην έχουν συγκαταλεχθεί στα Διατηρητέα, αλλά πρόκειται για επικίνδυνα και χρίζουν άμεσης επέμβασης. Συγκεκριμένα, η Επαρχιακή Διοίκηση έχει την ευθύνη για στήριξη και μέτρα πρόληψης από τυχόν κατάρρευση οικοδομών, όμως δίνεται πολύ μικρό κονδύλι για αυτές τις εργασίες, το οποίο ισούται με €50000 για όλη την επαρχία Λευκωσίας, και δεν αρκεί για στηρίξεις και κατεδαφίσεις. Επομένως, απαιτείται μεγαλύτερη οικονομική ενίσχυση για τον συγκεκριμένο σκοπό. Πολλές φορές ο μειωμένος προϋπολογισμός για επικίνδυνες οικοδομές οδηγεί σε λανθασμένες αποφάσεις για κατεδαφίσεις αντί για στηρίξεις των οικοδομών για κάλυψη όσων περισσότερων υποστατικών γίνεται.

Για τα έργα που αναλαμβάνει ο Δήμος Λευκωσίας, σύμφωνα με στοιχεία που μας δόθηκαν από το Δήμο, ο μέσος όρος του κόστους εργασιών για κάθε

κτίσμα ανέρχεται στις €20000-25000. Παρατηρείται να υπάρχει σοβαρή ανάγκη αύξησης των διαθέσιμων κονδυλίων για να γίνονται ορθές μελέτες και πλήρεις/ολιστικές εργασίες, και όχι μόνο εξωτερικές συντηρήσεις. Το δομικό/κατασκευαστικό σύστημα και η οροφή/στέγη θα έπρεπε να ήταν τα κύρια σημεία συντήρησης ώστε να διασφαλίσουν την ακεραιότητα και να παρατείνουν την ζωή των κτηρίων.

Παρομοίως, η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ περιουσιών δεν συμπεριλαμβάνει καν στον προϋπολογισμό της ποσό για άμεσες επεμβάσεις σε επικίνδυνες διατηρητέες οικοδομές, ενώ καλείται να πληρώσει τα έξοδα άρσης επικινδυνότητας ή επέμβασης εφόσον παρθούν μέτρα από τις ανάλογες αρμόδιες Αρχές.

3. Ο Δήμος Λευκωσίας, ως η μόνη τοπική Αρχή πέραν του ΤΠΟ που στελεχώνεται από ομάδα διατήρησης, παρακολουθεί ως ένα βαθμό την κατάσταση των διατηρητέων οικοδομών εντός των Δημοτικών ορίων του. Πιθανόν να ήταν χρήσιμο να δημιουργηθούν κι' άλλα αντίστοιχα Τμήματα στους 4 μεγάλους Δήμους, σε συνεργασία με το ΤΠΟ, ώστε να μειωθεί ο φόρτος εργασίας στο Τμ. Πολεοδομίας και Οικήσεως, διότι μέχρι σήμερα προκαλούνται μεγάλες καθυστερήσεις ενεργειών και υπάρχουν πολλά παράπονα από πολίτες και Μελετητές για μη ανταπόκριση των Αρμοδίων Αρχών στα απαιτούμενα χρονικά πλαίσια.
4. Όσο αφορά τον Δήμο Λευκωσίας, έχει δημιουργηθεί το 2019 ένα μητρώο οπτικής καταγραφής της επικινδυνότητας και της εξωτερικής κατάστασης κτηρίων από τις υπηρεσίες του σε συνεργασία με ιδιώτες. Όμως εσωτερικά των κτηρίων δεν υπήρχε η ευχέρεια πρόσβασης για καταγραφή, εκτός των περιπτώσεων που η οικοδομή ήταν εγκαταλελειμμένη και ανοικτή. Σε αυτό το σημείο, οι ιδιοκτησίες καλύπτονται από το Κυπριακό Σύνταγμα το οποίο προβλέπει πως οι κατοικίες είναι απαραβίαστες και η είσοδος επιτρέπεται μόνο με την συναίνεση του ιδιοκτήτη ή δικαστικού εντάλματος. Ως βασική πρόταση οργάνωσης της ομάδας Εργασίας είναι η κάθε Οικοδομική Αρχή να ορίσει εντός του 2021 – 2022 αρχικά πρόγραμμα καταγραφής και στη συνέχεια παρακολούθησης των επικίνδυνων οικοδομών που περικλείονται στα διοικητικά της όρια, με δικαίωμα εισόδου, πρόσβασης, καταγραφής και φωτογράφισης των Αρμοδίων Αρχών ή ανεξάρτητων Συμβούλων Μηχανικών που θα εργοδοτήσει η Αρμόδια Αρχή.

5. Εντοπίστηκε ότι οι Τοπικές Αρχές και οι πολίτες έχουν λανθασμένη εντύπωση στο θέμα της επέμβασης σε μια διατηρητέα οικοδομή και πως ακόμη και για άμεσες εργασίες, πρέπει πρώτα να γίνει αποχαρακτηρισμός, ενώ στην πραγματικότητα, δεν υπάρχει πιθανότητα τέτοιας ενέργειας στον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο. Η κάθε οικοδομή ή ακόμα όταν η οικοδομή κατεδαφιστεί το κενό τεμάχιο παραμένει χαρακτηρισμένη σαν Διατηρητέα δια παντός χρόνου.
6. Ακόμη, καταγράφηκε ότι υπάρχει ανεπαρκής ενημέρωση για τυχόν Ευρωπαϊκά κονδύλια και προγράμματα που ανακοινώνονται κάθε τόσο αλλά και χρήσης τους από τα διάφορα Τμήματα και Αρχές.
7. Επίσης, η ύπαρξη παράλληλων νόμων, των: «Περί Αρχαιοτήτων Νόμος», «Περί Δήμων» και «Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος», ως τρία νομικά εργαλεία συνήθως δημιουργούν σύγχυση καθώς περιέχουν διαδικαστικές μικροδιαφορές, σε σημεία μπορεί να επαναλαμβάνονται ή να αντικρούονται έτσι που η κάθε Αρχή λειτουργεί επιλεκτικά προς αυτούς. Γι' αυτό, χρειάζεται κάποιο είδος καθοδήγησης που να αναφέρει ξεκάθαρα τι εφαρμόζεται κάθε φορά αλλά και ένα κοινό εγχειρίδιο. Επιπλέον, υπάρχουν ασαφείς (γκρίζες περιοχές) στην νομοθεσία όσον αφορά την απόφαση διενέργειας εργασιών και πολλές φορές, αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια της κάθε Αρμόδιας Αρχής να αποφασίσει μεταξύ κατεδάφισης ή εκτέλεσης εργασιών διάσωσης ανάλογα και με τις διαφορετικές προσεγγίσεις της (ασφάλεια και υγεία, διατήρηση και ανάδειξη οικοδομής κ.α.).
8. Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ περιουσιών δεν κατέχει συγκεντρωτικό κατάλογο καταγραφής των διατηρητέων επικίνδυνων οικοδομών, ενώ, ότι αρχείο υπάρχει ετοιμάζεται από τις αρμόδιες τοπικές Αρχές και παραδίδεται προς την Υπηρεσία για ενημέρωση. Επιπλέον, η έλλειψη κονδυλίου, προσωπικού αλλά και ο χαρακτηρισμός του πλαισίου λειτουργίας της Υπηρεσίας με καθεστώς προσωρινότητας πολλές φορές δεν επιφέρουν πρόσφορο έδαφος για άμεσες ενέργειες στήριξης ή άρση της επικινδυνότητας.
9. Σε περίπτωση ανάγκης για κατεδάφιση επικίνδυνης οικοδομής που η χρήση της είναι κατοικία, μόνο με απόφαση Δικαστηρίου μπορεί να γίνει, κάτι που ισούται με μια χρονοβόρα διαδικασία και μεγάλες καθυστερήσεις. Θα μπορούσε πιθανόν να υπάρχει μια παράλληλη διαδικασία που να εξελίσσεται με

μεγαλύτερη ταχύτητα (Αυτό όμως προϋποθέτει την ανάλογη αλλαγή στο Νόμο).

10. Για τα κυβερνητικά κτήρια, υπεύθυνο είναι το Τμήμα Δημοσίων Έργων το οποίο παρουσιάζει παρόμοια προβλήματα υποστελέχωσης και προώθησης προβλημάτων, εκτέλεσης μέτρων επέμβασης και άρσης επικινδυνότητας.
11. Όσο αφορά τον νόμο για επιβολή Διοικητικού Προστίμου είναι σε ισχύ από το 2016, όμως υπάρχει ακόμη ζήτημα διαδικαστικής φύσης το οποίο δεν έχει επιλυθεί. Χρειάζεται ακόμη να καθοριστεί από τις Τεχνικές Υπηρεσίες του Υπουργείου Εσωτερικών το ποσό του διοικητικού προστίμου για κάθε Τοπική Αρχή και ακολούθως να προωθηθεί στη Βουλή για έγκριση. Επίσης, υπάρχει σε εξέλιξη συζήτηση με τη Νομική Υπηρεσία για διαμόρφωση της νομοθεσίας, καθώς εκκρεμεί ακόμη η άποψη από τη Νομική Υπηρεσία, τον Τομέα Αυτοδιοίκησης και τις Τεχνικές Υπηρεσίες του Υπουργείου.
12. Η Αρχιεπισκοπή Κύπρου, στην οποία ανήκουν κάποιες ετοιμόρροπες οικοδομές, λειτουργεί με αυτόνομο τρόπο και καλό θα ήταν να γίνει προσέγγιση και συναντήσεις από τα Αρμόδια Τμήματα, ώστε να επιτευχθεί στενότερη συνεργασία, πλαίσιο συνεννόησης και επίλυση των όποιων προβλημάτων.
13. Κατά την ανακήρυξη ενός κτίσματος ως Διατηρητέο, την έκδοση των σχετικών Αδειών μέχρι την έναρξη των εργασιών επέμβασης/αποκατάστασης, δεν υπάρχει ενδιάμεση παρακολούθηση και αυτό το κενό δημιουργεί προβλήματα σε περίπτωση επικίνδυνων οικοδομών που συνεχίζουν να φθείρονται. Την ευθύνη παρακολούθησης για θέματα επικινδυνότητας και ασφάλειας και υγείας έχουν οι Τοπικές Αρχές (κοινοτάρχες, επόπτες τοπικών Αρχών κ.α.), αλλά δυστυχώς δεν γίνεται συστηματική και επαρκής αναφορά της κατάστασης. Έτσι, προτείνεται αναγκαστική συνεχής παρακολούθηση της κατάστασης και η εφαρμογή επιβολής επιπτώσεων και πλήρους εφαρμογής της Νομοθεσίας με σχετικές επιβολές σε περίπτωση αδιαφορίας του ιδιοκτήτη ως προς την κατάσταση του κτίσματος.
14. Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ περιουσιών έχει αναθέσει σε ιδιωτική εταιρεία εργασία μελέτης μιας πρότασης πιλοτικής διαχείρισης των περιουσιών της στην εντός των τειχών πόλη της Λευκωσίας. Αναμένεται να γίνει αποτύπωση της κατάστασης και προτάσεις αξιοποίησης μέσω διαφόρων μορφών και συνεργασία-διαβουλεύσεις και με άλλα εμπλεκόμενα Τμήματα. Το αποτέλεσμα

αυτής της μελέτης αναμένεται στο προσεχές μέλλον να δώσει λύσεις και εκτιμήσεις δράσεων προς διάσωση.

15. Επιπρόσθετα παρουσιάζεται ελλειπής και ανεπαρκής συνεργασία των αρμόδιων Υπηρεσιών με την Νομική Υπηρεσία όσον αφορά την διαρρύθμιση και αναβάθμιση του Νομικού πλαισίου σχετικά με τις επικίνδυνες διατηρητέες ή μη οικοδομές.

7Β.ΘΕΜΑΤΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ/ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ

1. Εκφράζονται παράπονα από πολίτες σχετικά με την χρονοβόρα διαδικασία επιδότησης των οικονομικών κονδυλίων και τις μεγάλες απαιτήσεις των προγραμμάτων, τα οποία τους αποτρέπουν στο να προχωρήσουν στην συντήρηση-αποκατάσταση διατηρητέων κτηρίων και την ένταξή τους στο πρόγραμμα.
2. Τα Αρμόδια Κρατικά Τμήματα υποστηρίζουν πως υπάρχει έλλειψη γνώσης μέρους των μελετητών για τις βασικές αρχές για τα διατηρητέα κτίσματα. Επικρατεί λανθασμένη κουλτούρα και προσέγγιση μέρους των μελετητών, αφού οι αρχές που δίδουν τα διατηρητέα κτήρια είναι πολύ διαφορετικές από αυτές για τα σύγχρονα κτήρια. Επίσης, σύμφωνα με τις αρμόδιες επιτροπές, κάποιες φορές, δεν λαμβάνονται υπόψη τα σχόλια που δίνονται στους μελετητές. Οι βασικές αρχές υπάρχουν καταγεγραμμένες σε διάφορα εγχειρίδια του ΤΠΟ καθώς και στα Τοπικά Σχέδια.
3. Μέχρι πρόσφατα, πριν την αλλαγή στη νομοθεσία, υπήρχαν περιπτώσεις κτηρίων όπου είτε είναι αδύνατο να εντοπιστεί ο ιδιοκτήτης τους, είτε οι συνιδιοκτήτες δεν συμφωνούν μεταξύ τους. Μετά και την αλλαγή της νομοθεσίας οι ιδιοκτήτες ενημερώνονται πλέον με διπλοσυστημένες επιστολές για την ανάγκη άμεσης επέμβασης στην ετοιμόρροπη οικοδομή τους και όχι δια χειρός. Στις περιπτώσεις όπου παραμένουν σε στάσιμη κατάσταση από άποψη διαδικασιών ενημέρωσης και ενεργειών στήριξης η επιβολή της νομοθεσίας με καθορισμό διοικητικού προστίμου είναι η μόνη λύση. Η συγκεκριμένη επιβολή που ξεκίνησε να εφαρμόζεται, καλό θα ήταν να γίνει με βάση την αρχή της αναλογικότητας, και έτσι να επιβάλλονται εξειδικευμένα πρόστιμα αναλόγως περίπτωσης.
4. Στις περιπτώσεις συνιδιοκτησιών, οι διαχειριστικές επιτροπές δεν λειτουργούν ανάλογα με τις υπευθυνότητες και αρμοδιότητες τους για ευημερία των υποστατικών με αποτέλεσμα να αφήνονται στην προσωπική κρίση και

δυνατότητα του κάθε ιδιοκτήτη για ενέργειες συντήρησης και πολλές φορές να φτάνουν σε σημείο επικίνδυνης κατάστασης. Συχνά αφήνονται στο πέρασμα του χρόνου, αλλοιώνεται η αισθητική, η στατική επάρκεια, αλλά και γενικότερα η ποιότητα ζωής των κατοίκων και των ευρύτερων γειτονικών περιοχών με το ενδεχόμενο μείωσης της αξίας τόσο του ίδιου του κτηρίου όσο και του οικοδομικού τετραγώνου.

5. Εντοπίζεται ακόμη και έλλειψη ενημέρωσης ιδιοκτητών όσον αφορά τις ευθύνες τους σε σχέση με τα επικίνδυνα κτήρια. Δεν γνωρίζουν πως τους επιβαρύνει η ποινική και αστική ευθύνη και με τη στάση τους επηρεάζουν την ασφάλεια και υγεία του κοινού, επισκεπτών ή/και περαστικών. Η πλειοψηφία των ιδιοκτητών παρουσιάζει απροθυμία, έλλειψη ενδιαφέροντος και κουλτούρας στην προληπτική συντήρηση των κτηρίων αλλά και αδυναμία λόγω έλλειψης πόρων για την εκτέλεση εργασιών στις οικοδομές τους.
6. Επιπλέον, δεν υφίσταται ξεκάθαρος καθορισμός ενεργειών και υπάρχουν αρκετές γκρίζες ζώνες αναφορικά με τα τεχνικά ζητήματα στις νομοθεσίες, δυσχεραίνοντας έτσι και το έργο των μελετητών που καλούνται να τα διαχειριστούν π.χ. σε αρκετές διατηρητέες οικοδομές η κοινή τοιχοποιία μεταξύ δυο ιδιοκτησιών αποτελεί σημαντικό πρόβλημα για να παρθεί μία απόφαση.
7. Η πλειοψηφία των T/K διατηρητέων οικοδομών είναι μη κατοικήσιμες, ενώ η διαδικασία ενοικίασης/μίσθωσης τους σε ενδιαφερόμενους γίνεται με βάση συγκεκριμένα κριτήρια. Επομένως, παρουσιάζεται μία ιδιομορφία μισθωτών που κατοικούν σε T/K περιουσίες και κατά πλειοψηφία αποτελείται από υπερήλικες, πρόσφυγες και άτομα χωρίς οικονομικές απολαβές που να επιτρέπουν την συντήρηση των κτηρίων.
8. Η έλλειψη νομοθετικού πλαισίου για τις T/K οικοδομές προς μίσθωση που είναι διατηρητέες αναφορικά με την κληρονομική διαχείριση της περιουσίας, έχει ως επακόλουθο την αποτροπή συντήρησης και διατήρησης τους σε καλή κατάσταση αφού δεν έχουν ξεκάθαρη κληρονομική πορεία.
9. Είναι δεδομένο ότι ένα μεγάλο ποσοστό του κτηριακού αποθέματος της Κύπρου είναι γηρασμένο, χωρίς αντισεισμικές πρόνοιες και με αμφιβόλου ποιότητας κατασκευαστικές μεθόδους και υλικά, το οποίο δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την κατάσταση αλλά και την δυνατότητα υλοποίησης εργασιών από ιδιοκτήτες που δεν κατέχουν τους απαραίτητους οικονομικούς πόρους.

7Γ .ΘΕΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΓΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ

1. Παρόλο που έχουν δοθεί αρκετά κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες για να προχωρήσουν με τα σχέδια επιχορήγησης των εργασιών συντήρησης όπως χρηματική χορηγία, φοροαπαλλαγές και πώληση συντελεστή δόμησης, εντούτοις φαίνεται ότι πρέπει να δοθούν περισσότερα ή να γίνουν πιο γνωστά και με απλοποιημένες διαδικασίες για τους πολίτες, καθώς παρουσιάζεται έλλειψη ενημέρωσης ή αποστροφή λόγω γραφειοκρατίας. Η πολυπλοκότητα των διαδικασιών, η διαδικασία πώλησης συντελεστή δόμησης που είναι χρονοβόρα , αλλά και η παροχή οικονομικών κινήτρων αφού καλύπτει μεγάλο μέρος της δαπάνης ο ιδιοκτήτης και εκτελεστούν οι περισσότερες εργασίες, ωθούν στο να μην επιλέγουν την εκμετάλλευση και χρήση των κινήτρων.
2. Στην περίπτωση όμως κατεδάφισης ενός διατηρητέου κτηρίου, για την υποβολή νέας αίτησης για ανάπτυξη στο κενό οικόπεδο/επαναφορά, δεν δίνονται οικονομικά κίνητρα και έτσι δημιουργούνται τρύπες/άδεια οικόπεδα μέσα στον Πολεοδομικό ιστό των πόλεων.
3. Τα πιστοποιητικά που εκδίδονται από τον κλάδο Διατήρησης (Απαλλαγής φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας, Φόρου εισοδήματος, Φοροαπαλλαγή από ενοίκια και Απαλλαγή από μεταβιβάστικά τέλη) ισχύουν επ' αορίστου, χωρίς κάποιο έλεγχο εάν οι συνθήκες που εγκρίθηκαν ισχύουν ακόμη ή αν πλέον το ακίνητο έχει βρεθεί υπό κατάσταση αδιαφορίας και αμέλειας. Γι' αυτό, γίνεται εισήγηση να οριστούν χρονικά περιθώρια σε συντονισμό με συστηματικό έλεγχο (π.χ. ανά δέκα χρόνια) και βέβαια μετά τα δέκα (10) χρόνια, τα κίνητρα να είναι ξανά διαθέσιμα σε περίπτωση ανακαίνισης/συντήρησης της διατηρητέας οικοδομής.
4. Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών δεν δικαιούται ως αρμόδια αρχή που έχει υπό την ευθύνη τις Τ/Κ διατηρητέες οικοδομές να δεχθεί τα οικονομικά κίνητρα που παρέχονται. Από το 2002 έγινε τροποποίηση νομοθεσίας, έτσι ώστε με έγκριση του Κηδεμόνα, να γίνεται κάλυψη εξόδων προς τους μισθωτές των περιουσιών σε περίπτωση που προχωρήσουν οι ίδιοι σε αίτημα εργασιών.

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ/ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ:

Συμπεράσματα:

Εκτιμώντας την μεγάλη δυσκολία αντιμετώπισης αλλά και την περιπλοκότητα του ζητήματος των επικίνδυνων οικοδομών, η ομάδα μελέτης πραγματοποίησε σειρά συναντήσεων με διάφορες Αρμόδιες Αρχές, Δήμους και Κυβερνητικά Τμήματα, λειτουργώντας και ως ενδιάμεση πλατφόρμα για ανταλλαγή απόψεων και ιδεών ανάμεσα σε όλες τις Αρχές. Συνέλλεξε πολλαπλές πληροφορίες τις οποίες και επεξεργάστηκε και παρουσιάζει στο παρόν κείμενο και στα παραρτήματα του. Παράλληλα, η ομάδα μελέτησε τα νομοθετικά πλαίσια άλλων χωρών όπως της Αγγλίας, Ελλάδας, Σκωτίας και Ιταλίας για να εξετάσει τον τρόπο διαχείρισης του προβλήματος σε αυτές τις χώρες ώστε να μπορεί να δώσει εισηγήσεις για πιθανή παρόμοια χρήση τους με ανάλογη τροποποίηση των ισχυόντων κανονισμών στην Κύπρο.

Τα πρώτα συμπεράσματα στα οποία κατέληξε η ομάδα μελέτης είναι ότι οι διάφοροι φορείς πραγματοποιούν αξιόπαινο έργο ως προς την διαχείριση των επικίνδυνων οικοδομών, αλλά οι υπηρεσίες είναι υποστελεχωμένες με μεγάλη έλλειψη πόρων που μπορούν να διαθέσουν στο ζήτημα των επικίνδυνων οικοδομών. Επίσης, εντοπίστηκε ότι η κάθε Υπηρεσία διενεργεί ανεξάρτητες μελέτες ή εργασίες, χωρίς να υπάρχει ανταλλαγή γνώσης, υλικού ή πληροφοριών εν τι απουσία ενός οργανωμένου συντονιστικού φορέα που να λειτουργεί ως οδηγός ή και καθοδηγητής για όλες. Από την πλευρά του κοινού, μας λέχθηκε ότι δεν υπάρχει επαρκής ενημέρωση για τις επιλογές που έχει στο ζήτημα της συντήρησης των επικίνδυνων οικοδομών και των κινήτρων που τα αφορούν.

Στη βάση των όσων εντοπίσαμε δυστυχώς διαπιστώσαμε ότι εάν δεν ληφθούν άμεσα καινοτόμα/ριζοσπαστικά μέτρα το πρόβλημα των επικίνδυνων οικοδομών θα συνεχίσει δυστυχώς να αυξάνεται και να αμβλύνεται καθώς υπάρχει συνεχόμενη γήρανση των οικοδομών και άλλα κοινωνικοοικονομικά προβλήματα που δυσχεραίνουν τόσο την Κυβέρνηση όσο και τους ιδιοκτήτες ή χρήστες στο να αναλάβουν και να διεκπεραιώσουν τη συντήρησή / επιδιόρθωση / αποκατάστασή τους.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος συνοπτικά, άλλες χώρες έχουν οργανώσει προγράμματα συχνού ελέγχου, και έχουν νομοθετήσει την υποχρέωση του ιδιοκτήτη

να φροντίζει για τη ασφάλεια του κοινού και των διερχομένων. Επίσης, σε κάποιες χώρες βρίσκεται σε ισχύ Νομοθετικό εργαλείο για χρήση της υποχρεωτικής εντολής αγοράς και πώλησης από τις τοπικές αρμόδιες Αρχές ώστε να είναι εφικτή και αποτελεσματική η μεταφορά ενός κτηρίου ή τεμαχίου γης από ένα παθητικό ιδιοκτήτη σε ένα ενεργητικό ιδιοκτήτη, σε περίπτωση μη διατήρησης της περιουσίας που του ανήκει.

Υπάρχουν ακόμη μέτρα απλούστευσης και παροχής κινήτρων για την αστική και εδαφική αναγέννηση όπου οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων υποχρεούνται να υποβάλλουν προτάσεις για σχέδιο εφαρμογής και κατάλληλους τρόπους αποκατάστασης του κτηρίου τους. Για να βοηθηθούν οι ιδιοκτήτες όσο αφορά τις επιλογές και διαδικασίες, έχουν εκδοθεί απλοί οδηγοί για το κοινό. Ο ιδιοκτήτης που δεν ενεργεί εντός του δεδομένου χρόνου για την επίλυση των προβλημάτων υπόκειται σε διάφορες κυρώσεις που φθάνουν (στις πιο σοβαρές περιπτώσεις) μέχρι και στην απαλλοτρίωση. Εκτενέστερη περιγραφή και ανάλυση των μέτρων άλλων χωρών καταγράφεται στο Κεφάλαιο 6.

Οι εισηγήσεις της ομάδας εργασίας παρουσιάζονται πιο κάτω αναλυτικά:

Εισηγήσεις:

1. Η διενέργεια μεγάλης ενημερωτικής εκστρατείας αλλά και διαφημιστικής καμπάνιας αναφορικά με τα κίνητρα (πολεοδομικά ή άλλα), τα κονδύλια που διατίθενται μέσω των σχετικών σχεδίων βοήθειας αλλά και για τις ευθύνες που έχουν οι ιδιοκτήτες (αστική και ποινική ευθύνη, επηρεασμός ζωής, περιουσίας), καθώς και το διοικητικό πρόστιμο που πιθανόν να τους επιβληθεί σε περίπτωση μη συμμόρφωσης τους.
2. Η κάθε Οικοδομική Αρχή να ορίσει εντός του 2021 – 2022 πρόγραμμα λεπτομερής καταγραφής και παρακολούθησης των επικίνδυνων οικοδομών που περικλείονται στα διοικητικά της όρια. Αυτό είναι και άμεσα συνυφασμένο με την ανάγκη δημιουργίας ηλεκτρονικού αρχείου ταυτότητας των οικοδομών, όπου θα καταστεί ευκολότερη η εύρεση πληροφοριών για διατηρητέες ή μη οικοδομές. Ομάδες Μηχανικών με ειδικά προσόντα και εμπειρίες, θα μπορούσαν να αναλάβουν μέρος αυτής της διαδικασίας, με ειδικότερη αξιοποίηση του Ιδιωτικού Τομέα, μιας και οι Αρμόδιες Αρχές αντιμετωπίζουν πρόβλημα έλλειψης ανθρώπινου δυναμικού.

3. Η έλλειψη ενημέρωσης για τους νέους μελετητές θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί με ενημερωτικά σεμινάρια και ετοιμασία και αποστολή σχετικού υλικού σε συνεργασία με το ΕΤΕΚ αλλά και των αρμόδιων Τμημάτων και Αρχών.
4. Αναφορικά με τις επικίνδυνες οικοδομές οι οποίες αντιμετωπίζουν σοβαρό πρόβλημα και οι οποίες επηρεάζουν και τη δημόσια ασφάλεια και οι οποίες χρήζουν λήψης άμεσων σωστικών μέτρων ή και άλλων δραστικών μέτρων, εντοπίστηκε ότι σήμερα η λήψη μέτρων συνεπάγεται με χρονοβόρες ή άλλες πολύπλοκες νομικές διαδικασίες. Εισήγηση της ομάδας είναι να δημιουργηθεί μια ειδική γρήγορη και συνοπτική διαδικασία, **αυστηρά και μόνο για το συγκεκριμένο ζήτημα**, το οποίο συνεπάγεται με αλλαγή στην υφιστάμενη Νομοθεσία. Για να εμπίπτει στα ειδικά κριτήρια θα πρέπει να θεσμοθετηθεί η καταγραφή, τεκμηρίωση και παρουσίαση φωτογραφικού, αποτύπωσης ή άλλου χρήσιμου υλικού και υποβολή στις αρμόδιες Αρχές πριν τη λήψη αποφάσεων για δραστικά μέτρα έτσι ώστε να αποφεύγονται αχρείαστες κατεδαφίσεις αξιόλογων κτισμάτων αλλά και για να υπάρχει πλήρης αρχειακή καταγραφή τους.
5. Να ετοιμαστεί από ανάλογη ομάδα εργασίας ένα καθοδηγητικό έγγραφο/οδηγός για την εφαρμογή άμεσων μέτρων στήριξης και προστασίας επικίνδυνων διατηρητέων οικοδομών ή μνημείων ή κτηρίων συνοδείας που αποτελούν τον περιβάλλοντα χώρο, το οποίο θα ενημερώνει και θα καθοδηγεί όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.
6. Τηρούμενης της αρχής της αναλογικότητας να θεσμοθετηθεί η τακτική επιθεώρηση των κτηρίων και η υποχρέωση του ιδιοκτήτη να παρουσιάζει σχετική μελέτη από Μηχανικούς του ΕΤΕΚ την οποία θα υποβάλει σε τακτικά διαστήματα (π.χ. κάθε 7 με 8 χρόνια) προς τις αρμόδιες Αρχές για περαιτέρω ενέργειες. Η επιθεώρηση θα αφορά τον έλεγχο θεμάτων που άπτονται της ασφάλειας και προστασίας του χρήστη και των περίοικων και θα έχει προληπτικό χαρακτήρα. Η επιθεώρηση όταν γίνεται ανά συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, λειτουργεί ως ένα είδος μείωσης ρυθμού παραγωγής νέων επικίνδυνων οικοδομών αλλά και ως μοχλός πίεσης για την άμεση έναρξη εργασιών συντήρησης/επιδιόρθωσης και άρσης της επικινδυνότητας.
7. Η εφαρμογή πρόνοιας για **πλήρη επιχορήγηση** από το κράτος της αμοιβής της Αρχιτεκτονικής και Στατικής μελέτης των έργων αυτών, υπό την προϋπόθεση ότι

- η ολοκλήρωση της οικονομικής καταβολής θα δίνεται μόνο όταν υλοποιηθούν ορθά όλες οι εργασίες και όχι μέρος αυτών.
8. Ο καθορισμός μέγιστου χρονικού διαστήματος για έλεγχο και έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας/Συναίνεσης (πχ 2 μήνες μέγιστος χρόνος) και στη συνέχεια μέγιστου χρόνου για έκδοση της Άδειας Οικοδομής (πχ 1 ή 1.5 μήνας μέγιστος χρόνος), έτσι ώστε να είναι συνυφασμένα και με τις νέες προτάσεις για αλλαγές του Υπουργείου Εσωτερικών, με στόχο την ταχύτερη Αδειοδότηση των Οικοδομών. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύσει και για την Αίτηση Συναίνεσης που αφορά τα Άμεσα Σωστικά μέτρα που προηγείται των δυο πιο πάνω αιτήσεων. Όποια μέτρα καθοριστούν θα πρέπει να ισχύσουν τόσο για τις διατηρητέες οικοδομές και τις αιτήσεις προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, όσο και για τα κηρυγμένα αρχαία μνημεία και τις αιτήσεις προς το Τμήμα Αρχαιοτήτων.
 9. Στα κτήρια όπου υπάρχουν ιδιοκτήτες και δεν γίνονται οι απαιτούμενες ενέργειες από αυτούς, να γίνει άμεση εφαρμογή της Νομοθεσίας και αυστηρή εναρμόνιση με την επιβολή του νόμιμου διοικητικού προστίμου που θα λειτουργήσει ως αντικίνητρο για να υπάρξει δραστηριοποίηση των ιδιοκτητών. Επίσης, να δημιουργηθεί ένα ειδικό Ταμείο Διοικητικού Προστίμου, που θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη εξόδων που αφορούν τέτοιου είδους ενέργειες από τις διάφορες Αρμόδιες Αρχές.
 10. Μια εναλλακτική εισήγηση η οποία θα μπορεί να θεωρηθεί και ως αντισταθμιστικό μέτρο, είναι η πρόταση ότι με κάθε πολεοδομική άδεια που θα εγκρίνεται για ένα ψηλό κτήριο ή μια μεγάλη ανάπτυξη, ο ιδιοκτήτης να αναλαμβάνει και την επιχορήγηση για την πλήρη αποκατάσταση ενός επικίνδυνου/ετοιμόρροπου διατηρητέου κτίσματος ή ενός μνημείου.
 11. Ακόμη ένα πολεοδομικό κίνητρο θα ήταν με την αδειοδότηση πρότασης για αποκατάσταση και επανάχρηση ενός εγκαταλελειμμένου διατηρητέου κτηρίου να παραχωρείται επιπλέον συντελεστής δόμησης (πχ. Αύξηση συντελεστή κατά 20%) και πολεοδομικές χαλαρώσεις κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου.
 12. Επίσης παρόμοιας φύσης αντισταθμιστικού μέτρου είναι και η κλιμακωτή ή μεγαλύτερη φορολογία στις περιπτώσεις ιδιοκτητών που έχουν εγκαταλελειμμένα ή μη συντηρημένα ή επικίνδυνα Διατηρητέα κτήρια, και αντίθετα ως κίνητρο η χορήγηση μεγαλύτερων φοροαπαλλαγών σε όσους τα επισκευάζουν ή και τα συντηρούν τακτικά.

13. Επίσης, πέραν από τα διατηρητέα και τα κηρυγμένα μνημεία, κρίνουμε ότι υπάρχουν και πολλά άλλα αξιολογα κτίσματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής για τα οποία θα πρέπει να προωθηθούν ανάλογα κίνητρα για να ενεργοποιηθεί η συντήρηση και αυτών.
14. Η εισήγηση μας αναφορικά με το χρόνο τον οποίο μια διατηρητέα οικοδομή δικαιούται να επωφεληθεί ξανά από τα κίνητρα συντήρησης, είναι να μειωθεί το σημερινό χρονικό διάστημα που προβλέπεται, στα 12 χρόνια (π.χ. στα 10 χρόνια). Παράλληλα, θα ήταν χρήσιμη η απλοποίηση των συγκεκριμένων διαδικασιών, έτσι ώστε να μειώνονται οι χρονικές καθυστερήσεις και να παροτρύνεται ο απλός πολίτης να συντηρεί ανά τακτά διαστήματα τα κτήρια αυτά.
15. Τέλος, η ομάδα εργασίας εισηγείται όπως εφαρμοστεί πρόγραμμα για παραχώρηση και χρήση παραδοσιακών οικοδομών, μετά την αποκατάστασή τους, ως επαγγελματική στέγη ή ως μόνιμη κατοικία για νέους κτλ. Παράλληλα να δοθούν μεγαλύτερα κίνητρα για αναζωογόνηση των πυρήνων στην ύπαιθρο και ειδικά στη προσέλωση νέων κατοίκων ή νέων καινοτόμων επιχειρήσεων, έτσι ώστε να παύσει να υφίσταται το φαινόμενο της εγκατάλειψης των ιστορικών πυρήνων χωριών, της αστυφιλίας και η τάση της αστικοποίησης.

Μελλοντικές δράσεις:

Η πιο αποτελεσματική δράση (αλλά και η πιο χρονοβόρα) είναι η θεσμοθέτηση ή και η αναθεώρηση και ενίσχυση της υφιστάμενης Νομοθεσίας που αφορούν τις επικίνδυνες οικοδομές. Ο νέος νόμος θα μπορούσε να περιλαμβάνει το δικαίωμα εκμετάλλευσης των οικοδομών από τις αρμόδιες Αρχές ή ακόμη και απαλλοτρίωση τους ή αναγκαστική πώλησης της ιδιοκτησίας όπου δεν ανταποκρίνεται ή δεν υπάρχει ιδιοκτήτης. Όμως, για να γίνει αυτό εφικτό, θα πρέπει άμεσα να τροποποιηθεί η υφιστάμενη Κυπριακή Νομοθεσία.

Ένας συνολικός και αναλυτικός χάρτης καταγραφής της κατάστασης σήμερα από τις αρμόδιες αρχές θα βοηθούσε να γίνει αντιληπτό το μέγεθος του προβλήματος και η τεκμηρίωση της μη σωστής λειτουργίας του υφιστάμενου νομικού πλαισίου. Είναι απαραίτητη η νομική συμβουλή από ειδικούς και οι ανάλογες ενέργειες και συζήτηση με την Γενική Εισαγγελία για ανάλογη ρύθμιση/τροποποίηση της Νομοθεσίας.

Μια άλλη μακροπρόθεσμη δράση αποτελεί και ο σχεδιασμός ολοκληρωμένης στρατηγικής για την ολιστική προσέγγιση για την τακτική επιθεώρηση τους, για την ενεργειακή και αντισεισμική αναβάθμιση των κτηρίων μέσα από νομοθετικές ρυθμίσεις, τεχνικές μελέτες και αξιοποίηση τεχνολογικών εξελίξεων, μέτρα ευαισθητοποίησης του κοινού, καλλιέργειας κουλτούρας και οικονομικά κονδύλια και πακέτο “έξυπνων” κινήτρων-αντικινήτρων. Μια τέτοια απόφαση και δράση θα βοηθήσει έτσι ώστε μέχρι το 2040-2050 να συμμορφωθούν όλα τα υφιστάμενα κτήρια με τα πιο πάνω.

Επιπρόσθετα, αναγκαία θεωρείται η μακροπρόθεσμη ενίσχυση των αρμόδιων Αρχών και Υπηρεσιών με περισσότερο και τεχνικά καταρτισμένο προσωπικό που σε συνάρτηση με την απλοποίηση των διαδικασιών, να μπορεί να διεκπεραιώνει τον μεγάλο αριθμό αιτήσεων και φόρτου εργασίας που συνεπάγεται. Παράλληλα, πέραν της ενίσχυσης των Υπηρεσιών με ανθρώπινο δυναμικό, απαραίτητη θεωρείται και η οικονομική ενίσχυση τους με παροχή ικανοποιητικού προϋπολογισμού και αύξηση των κοινωνικών πόρων για να υλοποιηθούν συγκεκριμένα προγράμματα στήριξης και άμεσων σωστικών μέτρων.

Τέλος, σημαντική ενέργεια θα ήταν η δημιουργία ενός εξειδικευμένου συντονιστικού φορέα του Κράτους, για τα σχετικά θέματα, που θα έχει την δυνατότητα ολιστικού χειρισμού/διαχείρισης και παρακολούθησης ανάλογων περιπτώσεων από το πρώτο στάδιο μέχρι την τελική φάση της αποκατάστασης τους. Ο φορέας αυτός θα αποτελούσε το βασικό πυλώνα συντονισμού και καθοδήγησης των υπόλοιπων αρμόδιων Τμημάτων και Αρχών ώστε να αποφεύγονται χρονοκαθυστερήσεις αλλά και διαφορετικές προσεγγίσεις.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

α. ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΑΠΟ ΤΙΣ ΣΥΝΑΝΤΗΣΕΙΣ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.

 ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ, ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ			 ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ 1516 ΛΕΥΚΩΣΙΑ
Αρ. Φακ. 31.1.3 Α/Α 115761 ΗΜΕΡ. ΔΙΕΦΘ. 26 AUG 2019			
ΕΠΕΡΓΕΙΑ	ΕΞΗΜΕΡΩΣΗ	ΣΧΟΛΟ	
Αν	Αν	Αν	
22 Αυγούστου 2019			

Κύριο Στέλιο Αχνιώτη
Πρόεδρο ΕΤΕΚ
E-mail: pantelitsa@etek.org.cy

Αγαπητέ κύριε Αχνιώτη,

ΘΕΜΑ: ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΑΝΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΞΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΕΤΕΚ ΚΑΙ ΤΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ ΜΕ ΘΕΜΑ ΤΙΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ, ΠΟΥ
ΕΓΙΝΕ ΣΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ ΣΤΙΣ 6 ΜΑΙΟΥ 2019

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με Α.Φ. 31.1.3 και ημερομηνία 27 Μαΐου 2019 σχετικά με το πιο πάνω θέμα και σας αποστέλλω συνημμένα τα πρακτικά της σύσκεψης στα οποία ενσωματώθηκαν τα επιπρόσθετα σχόλια του ΕΤΕΚ.

Όσον αφορά τη συγκεκριμενοποίηση των εισηγήσεων του Τμήματος Αρχαιοτήτων αναφορικά με τα μέτρα μπορούν να ληφθούν για την αντιμετώπιση των επικίνδυνων και εγκαταλειμμένων οικοδομών, σας παραθέτω τις ακόλουθες προτάσεις:

1. **Εφαρμογή του άρθρου 15Ε-(1) του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου για επιβολή Διοικητικού προστίμου:** Ο νόμος δεν έχει λάβει την ευρύτητα και χρήση που θα έπρεπε παρόλο που είναι σε ισχύ από το 2016, και ένας από τους λόγους είναι διαδικαστικής φύσης. Για να μπορούν οι Τοπικές Αρχές να προχωρήσουν στην εφαρμογή του άρθρου του νόμου θα πρέπει οι τεχνικές υπηρεσίες του Υπουργείου Εσωτερικών να ολοκληρώσουν τον καθορισμό των ποσών του προστίμου και να το προωθήσουν στη Βουλή για έγκριση. Το Τμήμα Αρχαιοτήτων θα προωθήσει το θέμα στο Υπουργείο Εσωτερικών μέσω του Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων.
2. **Διαχείριση εγκαταλειμμένων / επικίνδυνων οικοδομών όταν η επιβολή διοικητικού προστίμου δεν φέρει το ζητούμενο αποτέλεσμα:** Εφόσον διαπιστώνεται ότι ο ιδιοκτήτης συνεχίζει να μην ανταποκρίνεται στα διαβήματα των Τοπικών Αρχών ή των Επαρχιακών Διοικήσεων και η οικοδομή καθίσταται όλο και πιο επικίνδυνη, εισηγούμαστε όπως αυτή προωθείται στην αγορά με

αναγκαστική πώληση. Ο ιδιοκτήτης θα αποζημιώνεται με το ποσό της πώλησης της οικοδομής. Το ίδιο εισηγούμαστε να ισχύει και στις περιπτώσεις που οι οικοδομές διατίθενται προς πώληση από τους ιδιοκτήτες τους για διάστημα πέραν των δύο ετών χωρίς αποτέλεσμα για το λόγο ότι οι ιδιοκτήτες ζητούν υπερβολικά ψηλά ποσά που δεν ανταποκρίνονται στην πραγματική αξία των οικοδομών.

3. **Αξιοποίηση των διοικητικών προστίμων:** Εισηγούμαστε όπως τα ποσά που θα εισπράττονται αξιοποιούνται με τη μορφή οικονομικής ενίσχυσης των ιδιοκτητών που έχουν πρόθεση να συντηρήσουν και να αξιοποιήσουν παλιές οικοδομές που δεν είναι Διατηρητέες ούτε Αρχαία Μνημεία. Επισημαίνεται ότι οι οικοδομές αυτές δεν δικαιούνται επιχορήγηση και αυτό αποτελεί αποδεδειγμένα ένα ανασταλτικό παράγοντα που αποθαρρύνει τους υποψήφιους αγοραστές. Η εισήγησή μας είναι τα ποσά από τα διοικητικά πρόστιμα να κατατίθενται σε ένα ειδικό ταμείο και να διατίθενται για την οικονομική ενίσχυση των πιο πάνω αναφερόμενων ιδιοκτητών, εφόσον προβαίνουν σε εργασίες συντήρησης των οικοδομών.
4. **Φορολογικά κίνητρα:** Ένα αποτελεσματικό κίνητρο για την αγορά και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικοδομών είναι η παραχώρηση των φορολογικών απαλλαγών και ελαφρύνσεων, καθώς και η δυνατότητα σύναψης δανείων με ευνοϊκούς όρους, ακόμα και αν οι οικοδομές δεν είναι Διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα.

Οι πιο πάνω εισηγήσεις είναι προκαταρκτικές και θα πρέπει να τύχουν του κατάλληλου νομοτεχνικού ελέγχου και ανατροφοδότησης εκ μέρους του ΕΤΕΚ και των άλλων αρμόδιων φορέων πριν υποβληθούν στις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες ως ολοκληρωμένες προτάσεις. Η εισήγηση για την αναγκαστική πώληση βασίστηκε σε παραδείγματα άλλων χωρών, και πιστεύουμε ότι μπορεί να αποτελέσει ένα ισχυρό εργαλείο στην προσπάθεια για τη διάσωση των οικοδομών.

Το Τμήμα Αρχαιοτήτων μπορεί να ζητήσει την άποψη της Νομικής Υπηρεσίας αλλά δεδομένου του φόρτου εργασίας της Υπηρεσίας ο νομοτεχνικός έλεγχος των προτάσεων ενδεχομένως να καθυστερήσει σημαντικά. Θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο αν είχαμε σε πρώτη φάση τις απόψεις των νομικών συμβούλων του ΕΤΕΚ και γι' αυτό σας έχουμε στείλει σχετικό υλικό για μελέτη.

Θα ήθελα επίσης να προσθέσω ότι η οικονομική παράμετρος λήφθηκε σοβαρά υπόψη στη διαμόρφωση της πρότασης του Τμήματος για τη δημιουργία ενός ειδικού ταμείου για τις επικίνδυνες οικοδομές, ώστε τα προτεινόμενα μέτρα να μην συνεπάγονται επιπλέον οικονομική επιβάρυνση του κράτους και του φορολογούμενου πολίτη.

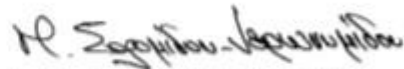
Για να κινητοποιηθούν από κοινού οι φορείς που μπορούν να εμπλακούν ενεργά στη διαδικασία, το Τμήμα Αρχαιοτήτων προτίθεται να καλέσει σε μια πρώτη σύσκεψη το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, τις Επαρχιακές Διοικήσεις, την Ένωση Δήμων, την Ένωση Κοινοτήτων και το ΕΤΕΚ. Είναι όμως σημαντικό να έχουμε προηγουμένως μια προκαταρκτική νομική αξιολόγηση των εισηγήσεων τόσο του Τμήματος Αρχαιοτήτων όσο και αυτών που θα προέλθουν ενδεχομένως από το ΕΤΕΚ.

Πρόθεσή μας είναι όπως οι εκπρόσωποι των πιο πάνω φορέων προσέλθουν στη σύσκεψη κατάλληλα ενημερωμένοι για τις δράσεις που θα έχουν ήδη λάβει χώρα. Θα πρέπει όμως να είναι έτοιμοι να παρουσιάσουν τα δικά τους νομικά και

οικονομικά δεδομένα και ανάγκες, καθώς και τις προκαταρκτικές τους εισηγήσεις για τη βελτίωση και αναβάθμιση των προτάσεων που θα συζητηθούν, ώστε να μπορούν να βοηθήσουν στην διαμόρφωση μιας κοινής πολιτικής και να είναι σε θέση να ασκήσουν αποτελεσματική πίεση στα κέντρα λήψεως αποφάσεων.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για περαιτέρω ανταλλαγή απόψεων και οποιοσδήποτε πληροφορίες και διευκρινίσεις χρειαστούν.

Με εκτίμηση,



Δρ. Μαρίνα Σολομίδου-Ιερωνυμίδου
Διευθύντρια
Τμήματος Αρχαιοτήτων

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 2

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 17/10/2019 στις 15:30

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΠΑΡΓΑΣ 3, 1065, ΛΕΥΚΩΣΙΑ

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ
ΝΑΣΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Έγινε αναφορά από κάθε μέλος της επιτροπής για διάφορα σημεία που προέκυψαν μετά από την προκαταρκτική μελέτη των δεδομένων/αρχείων που υπάρχουν ήδη στη διαθεσιμότητα της επιτροπής.	
2	Έγινε καθορισμός των αρμόδιων Αρχών που θα επιδιώξει να συναντήσει η επιτροπή, τους επόμενους μήνες για συζήτηση επι του θέματος και ανταλλαγή απόψεων. 1) Κλάδος Διατήρησης Τμ. Πολεοδομίας 2) Δήμος Λευκωσίας 3) Τεχνικές Υπηρεσίες Υπ.Εσωτερικών 4) Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης 5) Δήμος Λεμεσού 6) Τμήμα Αρχαιοτήτων	Επιβεβαίωση ημερομηνιών από Μ.Β.
3	Τέθηκαν κάποια από τα βασικά ερωτήματα της επιτροπής προς τις αρμόδιες Αρχές τα οποία θα είναι η κατευθυντήρια γραμμή για συζήτηση με τις Αρχές αυτές.	
4	Θα σταλεί το υλικό της παρουσίασης του ΕΤΕΚ για τις Επικίνδυνες Οικοδομές.	Π.Σ.
5	Θα γίνει περίληψη των νομοθεσιών για Ιταλία και Ην.Βασίλειο που αφορούν το ζήτημα διαχείρισης παρόμοιων καταστάσεων σε αυτές τις χώρες και να μελετηθούν σε συνάρτηση με το Νομικό πλαίσιο της Κύπρου (το υλικό θα ζητηθεί στις διάφορες συναντήσεις της επιτροπής από τις Αρμόδιες Υπηρεσίες).	Γ.Α & Κ.Φ.

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 3

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 07/11/2019 στις 09:00

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΕΚ, Οδός Κερβέρου 8, 1016
Λευκωσία

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΝΑΣΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΟΛΑ ΚΟΥΡΟΥ – Εκ μέρους Κλάδου Διατήρησης Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
ΚΥΡΙΑΚΗ ΚΑΛΑΒΑ – Εκ μέρους Κλάδου Διατήρησης Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Έγινε αναφορά στις αρμοδιότητες του Κλάδου Διατήρησης. Ο Κλάδος Διατήρησης ασχολείται με την 1) Κήρυξη Διατηρητέων Οικοδομών, 2) Διαχείριση διατηρητέων οικοδομών, 3) Οικοδομικές εργασίες για αποκατάσταση, άμεσες επεμβάσεις κλπ. και 4) Πιστοποιητικά για φοροαπαλλαγές, οικονομικά κίνητρα κ.α.	
2	Υπάρχουν σοβαρά προβλήματα κυρίως μετά τις έντονες βροχοπτώσεις αφού προκύπτουν καταρρεύσεις, υπάρχει έλλειψη προσωπικού στο Τμήμα, μεγάλος όγκος φόρτου εργασίας.	
3	Κήρυξη οικοδομών που χρονολογούνται από τις αρχές του 20ού αιώνα και μετά, προηγουμένως αναλαμβάνει το Τμ. Αρχαιοτήτων Αιτήσεις για κήρυξη διατηρητέου πέραν από τους ιδιοκτήτες, μπορούν να κάνουν και οι τοπικές Αρχές για ομαδικές κηρύξεις. Επίσης μπορεί το Τμήμα Πολεοδομίας να κηρύξει και αυτό από μόνο του εάν και εφόσον υπάρξει συνεννόηση με τις τοπικές Αρχές.	

4	Το 1995 (έτος ίδρυσης του κλάδου) έγινε μια μελέτη από τον Κλάδο Διατήρησης για καταγραφή και αξιολόγηση οικοδομών, αυτός ο κατάλογος προωθήθηκε στο Παν. Κύπρου. Για αιτιολόγηση των κηρύξεων στα αιτήματα γίνεται πλήρης φωτογραφική αποτύπωση και αξιολόγηση καταγραφή της σημαντικότητας (αρχιτεκτονική, ιστορική, αρχαιολογική κ.α.)	Να κοινοποιηθεί και στην Ομάδα Εργασίας ΕΤΕΚ έτσι ώστε να μπορέσει να συμπεριληφθεί στο τελικό έγγραφο.
5	Αφού γίνει η διαδικασία, το Τμ.Πολοδομίας ετοιμάζει το αίτημα για κήρυξη μέσω του καταλόγου, και προωθείται στον Υπ.Εσωτερικών ο οποίος και κηρύσσει. Υπάρχει το διάστημα των 60 ημερών για υποβολή ένστασης στο Διάταγμα από τον ιδιοκτήτη, και ακολούθως εξετάζεται από το Υπουργείο η αίτηση με τεκμηρίωση από το Τμ.Πολοδομίας. Η τελική απόφαση επικαιροποιείται από το Υπουργικό Συμβούλιο.	
6	Για την κήρυξη συνόλων, ακόμα και σε περίπτωση άδειου οικοπέδου, δεν περιορίζεται ανάπτυξη απλά υπάρχει η δικλίδα ότι σε περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη στο άδειο οικόπεδο θα πρέπει η ανάπτυξη να είναι τέτοια που να έχει συνοχή με το υπόλοιπο σύνολο χωρίς να υπάρχει αλλοίωση του χαρακτήρα.	
7	<u>Πρόβλημα:</u> δεν υπάρχει ενδιάμεση παρακολούθηση μεταξύ κήρυξης και υποβολής αίτησης εργασιών, αυτό το κενό δημιουργεί προβλήματα σε περίπτωση επικίνδυνων οικοδομών. Την ευθύνη παρακολούθησης για θέματα διασφάλισης ασφάλειας και υγείας έχουν οι τοπικές Αρχές π.χ. κοινοτάρχες, επόπτες τοπικών Αρχών κ.α.	
8	Ο Έπαρχος έχει την ευθύνη για στήριξη, μέτρα πρόληψης από τυχόν κατάρρευση διατηρητέων οικοδομών. Πρόβλημα: πολύ μικρό κονδύλι για αυτές τις εργασίες, 7.5k στο σύνολο για όλη την επαρχία Λευκωσίας (δεν είναι αρκετά για στηρίξεις, ούτε καν για κατεδαφίσεις).	
9	<u>Επιχορηγήσεις / Κίνητρα</u> Εργασίες στήριξης, κόστος περί τις €7.500 μέσα από μελέτη του Τμήματος και επιχορήγηση μέχρι €5.000, 2/3 του ποσού. • Ολικό ποσό 90k, επιχορήγηση του 20%, άρα 18k. Η χορηγίες δίνονται στο τέλος των εργασιών • Διαδικασία πριν το 2015: Εφόσον γίνει στήριξη από τις Τοπικές Αρχές, αν δεν αναλάβει την ευθύνη ο ιδιοκτήτης, μεταφέρεται η ευθύνη στην Τοπική Αρχή. Οικονομικά κίνητρα 2/3 κόστους δίνεται	

	από το Τμ.Πολεοδομίας, και το υπόλοιπο 1/3 κόβεται από την ολική χορηγία. • Διαδικασία από το 2015 και μετά: (επιχορηγείται το 20% της συνολικής χορηγίας, 20% των €90.000 = €18.000). Δίνεται χορηγία από το Τμ.Πολεοδομίας προς τους ιδιοκτήτες (ποσοστό 2/3 – άρα 18k), και ο ιδιοκτήτης δίνει το 1/3 (άρα 9k). Έτσι δίνεται χορηγία 27k για άμεσες επεμβάσεις. Περισσότερα κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες για να προχωρήσουν από μόνοι τους τις εργασίες. • Για τις άμεσες επεμβάσεις έγινε αλλαγή στον νόμο, αίτηση επιχορήγησης σε 2 φάσεις, πρώτη φάση για το κέλυφος και δεύτερη φάση για ολόκληρη αποκατάσταση • Οικονομικά κίνητρα: Φοροαπαλλαγή στο κόστος εργασιών, φοροαπαλλαγή σε περίπτωση ενοικίου, 50% χορηγία, χορηγία ξανά στα 15 χρόνια για επιδιορθώσεις.	
10	Για εργασίες επιδιόρθωσης και στήριξης δεν απαιτείται άδεια οικοδομής ούτε πολεοδομική άδεια. Απλά ζητείται ένα έγγραφο συναίνεσης, γρήγορη διαδικασία – έγκριση σε περίπου 1 μήνα. Ο μελετητής παρουσιάζει σκίτσα και ένα κείμενο περιγραφής των εργασιών για άμεση επέμβαση. Επίσης μπορούν να γίνονται ταυτόχρονα αίτηση για Άδειά Οικοδομής και αίτημα για συναίνεση.	
11	<u>Πρόβλημα:</u> Ο Δήμος Λευκωσίας είναι η μόνη τοπική αρχή πέραν του Τμ.Πολεοδομίας που έχει ομάδα διατήρησης, (master – Plan) υπάρχει ως ένα βαθμό παρακολούθηση των διατηρητέων οικοδομών από την ομάδα αυτή αφού έδωσε ο Υπουργός εξουσιοδότηση για τέτοια αρμοδιότητα.	
12	<u>Πρόβλημα:</u> Γενικά προκαλούνται μεγάλες καθυστερήσεις από τις τοπικές Αρχές ειδικά για τις άμεσες επεμβάσεις. Πολλές φορές μπορεί να αφήνονται χωρίς να λαμβάνονται μέτρα για να αποκατασταθούν τα προβλήματα.	
13	<u>Πρόβλημα:</u> Οι τοπικές Αρχές έχουν λανθασμένη εντύπωση ότι για να μπορέσουν να επέμβουν σε μια διατηρητέα οικοδομή για άμεσες εργασίες πρέπει να γίνει αποχαρακτηρισμός. Δεν υπάρχει τέτοια ενέργεια στον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο. Η κάθε οικοδομή ή ακόμα και το τεμάχιο παραμένει	

	χαρακτηρισμένη σαν Διατηρητέα.	
14	Με την ολοκλήρωση εργασιών σε διατηρητέες οικοδομές εκδίδονται 4 πιστοποιητικά: 1) Ακίνητης ιδιοκτησίας (απαλλαγή), 2) Φόρου εισοδήματος, 3) Φοροαπαλλαγή από ενοίκια και 4) Απαλλαγή από μεταβιβαστικά τέλη (εάν και εφόσον γίνει συντήρηση μέσα σε 8 χρόνια). <u>Πρόβλημα:</u> Τα πιστοποιητικά αυτά εκδίδονται επ' αορίστου, υπάρχει σκέψη για να γίνουν με χρονικά περιθώρια.	
15	Σε περίπτωση που μια διατηρητέα οικοδομή ενοικιάζεται, ο ενοικιαστής μπορεί να αναλάβει τα έξοδα εργασιών εάν συμφωνήσει ο ιδιοκτήτης σε αυτή την ενέργεια, και θα του επιστραφούν τα οικονομικά κίνητρα στον ίδιο, αντί στον ιδιοκτήτη. Για τα Τ/Κ υποστατικά δεν δίνονται τα κίνητρα φοροαπαλλαγής ακίνητης ιδιοκτησίας αφού δεν είναι οι ιδιοκτήτες. <u>Πρόβλημα:</u> Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ περιουσιών ενεργεί με καθυστέρηση, στη στήριξη ή άρση επικινδυνότητας με αποτέλεσμα τις κατεδαφίσεις υποστατικών.	
16	<u>Πρόβλημα:</u> Σε περίπτωση κατεδάφισης ενός κτηρίου, και υποβολή νέας αίτησης για ανάπτυξη στο κενό οικόπεδο/επαναφορά, δεν δίνονται οικονομικά κίνητρα. Δημιουργούνται τρύπες μέσα στους πολεοδομικούς ιστούς.	
17	Για τα κυβερνητικά κτήρια, την ευθύνη έχουν τα Δημόσια Έργα .	

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 4

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 21/11/2019 στις 09:00

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΔΗΜΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,
Οδός Επτανήσου 11, 1016 Λευκωσία, Τ.Θ.: 21015, 1500 Λευκωσία, Κύπρος

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΝΑΣΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΟΥΛΑ ΙΩΑΝΝΟΥ - Δημοτική Μηχανικός Δήμου Λευκωσίας
ΝΤΙΝΟΣ ΛΟΓΙΔΗΣ – Εκ μέρους Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Λευκωσίας
ΣΩΤΗΡΟΥΛΑ ΚΑΚΟΥΡΗ – Εκ μέρους Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Λευκωσίας

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Έγινε ενημέρωση προς την ομάδα ότι ο Κλάδος Διατήρησης θα προχωρήσει στην μαζική κήρυξη του Καϊμακλιού μέχρι το τέλος του χρόνου ως διατηρητέου χαρακτήρα. Ενδέχεται μετά να ακολουθήσουν και οι περιοχές των Αγίων Ομολογητών, της Παλλουριώτισσας και κατά μήκος της Πράσινης Γραμμής.	
2	Υπάρχει μητρώο οπτικής καταγραφής της εξωτερικής κατάστασης κτηρίων από τις υπηρεσίες του Δήμου Λευκωσίας μαζί με ιδιώτες. Εσωτερικά δεν έγινε εφικτός ο μαζική καταγραφή εκτός των περιπτώσεων που η οικοδομή ήταν άδεια. Μετά την καταγραφή, καταγράφηκαν 250 υποστατικά (από τα οποία το 40% του συνόλου είναι διατηρητέες οικοδομές) και διαχωρίστηκαν σε: • Αστοχίες μικρού μεγέθους – οι οικοδομές βρίσκονται υπό παρακολούθηση (περίπου 90) • Επικίνδυνες οικοδομές, όχι ετοιμόρροπες (περίπου 100) • Ετοιμόρροπες οικοδομές (περίπου 60). * ο όρος περίπου σημειώνεται γιατί όπως μας	

	ανέφεραν και οι υπεύθυνοι, η κατάσταση συνεχώς αλλάζει ανάλογα και με τις εργασίες που προχωρεί ο Δήμος για τα υποστατικά αυτά. Περίπου 1/3 των ιδιοκτητών ετοιμόρροπων οικοδομών έχουν προχωρήσει με δικούς τους μηχανικούς για τις εργασίες. Τα πλείστα ετοιμόρροπα υποστατικά είναι υπό διαχείριση, εκτός 4-5 παραδειγμάτων που ακόμη εκκρεμούν. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της καταγραφής και χαρακτηρισμού από τον Δήμο Λευκωσίας, ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προσλάβει δική του ομάδα για να κάνει και αυτή έλεγχο. Στις πλείστες περιπτώσεις, τα συμπεράσματα ήταν τα ίδια.	
3	Από τον Φεβρουάριο 2019, τόσο η ομάδα του Δήμου Λευκωσίας αλλά και ομάδες ιδιωτών μελετητών προχώρησαν στον οπτικό έλεγχο και καταγραφή της κατάστασης. Από τότε έχουν σταλεί διπλό-συστημένες επιστολές στους ιδιοκτήτες, ο κάθε φάκελος υποστατικού έχει μητρώο στο οποίο φαίνονται όλες οι επιτόπου συναντήσεις με ιδιοκτήτες, ανταλλαγή επιστολών, τηλεφωνικές επικοινωνίες κ.α.	
4	Υπάρχει συζήτηση επιβολής Διοικητικού Προστίμου από τον Δήμο Λευκωσίας προς τους ιδιοκτήτες που δεν συμμορφώνονται. Αν περάσει από την ολομέλεια του Δημοτικού Συμβουλίου θα δοθεί στην νομική σύμβουλο (Μαρία Θρασυβούλου) για βελτίωση του εγγράφου στα νομικά ζητήματα πριν να ξεκινήσουν να αποστέλλονται στους ιδιοκτήτες.	
5	<u>Πρόβλημα:</u> Ο μέσος όρος του κόστους εργασιών ανέρχεται στις 20-25k. Η Δημοτική Μηχανικός ανέφερε την ανάγκη αύξησης των διαθέσιμων κονδυλίων για να γίνονται ολιστικές εργασίες, όχι μόνο εξωτερικά. Κατασκευαστικό σύστημα και στέγη θα έπρεπε να ήταν τα κύρια σημεία συντήρησης ώστε να διασφαλίσουν την ακεραιότητα και να παρατείνουν την ζωή των κτηρίων.	
6	<u>Πρόβλημα:</u> Υποστελέχωση του Τμήματος του Δήμου που ασχολείται με αυτά τα ζητήματα, μεγάλος φόρτος εργασίας ο οποίος της περισσότερες φορές επαναλαμβάνει τις διαδικασίες λόγω μη συμμόρφωσης μελετητών και ιδιοκτητών	

7	<u>Πρόβλημα:</u> Ελλιπής ενημέρωση μελετητών για βασικές αρχές για διατηρητέα. Λανθασμένη κουλτούρα μελετητών, δίνονται σχόλια από την υπεύθυνη επιτροπή, όμως τις πλείστες φορές δεν λαμβάνονται υπόψη. Βασικές αρχές υπάρχουν τόσο στο τοπικό σχέδιο αλλά και στο Σχέδιο Περιοχής, υπάρχει έλλειψη επιμόρφωσης. (Λύσεις: σεμινάρια σε συνεργασία με το ΕΤΕΚ, διαφημιστικές καμπάνιες για επιχορηγήσεις κ.α.)	
8	Ο Δήμος Λευκωσίας έλαβε ευρωπαϊκά κονδύλια για χρήση οικοδομών που να εμπίπτουν στα πλαίσια προγράμματος κοινωνικών δράσεων και προγράμματος προσώπων. Μέσα από αυτά τα προγράμματα επιδιορθώθηκαν 3 οικοδομές.	
9	<u>Πρόβλημα:</u> Ο Δήμος Λευκωσίας λαμβάνει συνεχώς παράπονα από πολίτες σχετικά με την χρονοβόρα διαδικασία επιδότησης των οικονομικών κονδυλίων	
10	<u>Πρόβλημα:</u> Ο Δήμος Λευκωσίας αντιμετωπίζει πρόβλημα με τις οικοδομές που ανήκουν στην Αρχιεπισκοπή Κύπρου, δεν προχωρούν οι διαδικασίες επεμβάσεων και εργασιών	
11	<u>Γενικό Πρόβλημα</u> με Κοινόχρηστες οικοδομές και διαχειριστικές επιτροπές. Σε περίπτωση αυθαιρεσιών σε κοινόχρηστες οικοδομές παραμένει στον τίτλο ιδιοκτησίας όλων των ιδιοκτητών ένα memo, άσχετα αν η αυθαίρετη επέμβαση έγινε από ένα και μόνο ιδιοκτήτη. Επιπτώσεις όπως κυρώσεις για λήψη δανείων, κυρώσεις σε περίπτωση επιθυμίας μεταβίβασης κ.α. <u>Πρόβλημα:</u> Υπάρχουν κτήρια που είναι αδύνατο να εντοπισθούν οι ιδιοκτήτες, από το σύνολο των εγκαταλελειμμένων κτηρίων 10-15% δεν έχει ιδιοκτήτη, ενώ μεγάλο πρόβλημα υπάρχει και με τις πολυκατοικίες.	
12	<u>Πρόβλημα:</u> Δεν υπάρχει ένας συντονιστικός φορέας που να συντονίζει όλες τις εμπλεκόμενες Αρχές όσον αφορά τις επικίνδυνες διατηρητέες οικοδομές.	
13	<u>Πρόβλημα:</u> Διαχείριση των Τ/Κ υποστατικών από το Υπουργείο Εσωτερικών. Γίνεται άσκηση επί χάρτου από εταιρείες σχετικά με το απαραίτητο κονδύλι για επεμβάσεις στις Τ/Κ οικοδομές. Η ομάδα θεωρητικά θα εξετάσει καθαρά οικονομικούς παράγοντες για να δουν αν συμφέρει να υλοποιηθεί ένα τέτοιο σχέδιο. Επίσης η ομάδα δεν στελεχώνεται επαρκώς από	

	μηχανικούς.	
14	Να σταλεί στην ομάδα υλικό όσον αφορά • Τη διαδικασία που λήφθηκε υπόψη για την θεσμοθέτηση του Διοικητικού Προστίμου • Στοιχεία από τις οπτικές καταγραφές των υποστατικών • Στοιχεία για τα Ευρωπαϊκά κονδύλια • Συνολικός αριθμός διατηρητέων οικοδομών στον Δήμο Λευκωσίας (εντός και εκτός των τειχών πόλης) • Εισηγήσεις	Να κοινοποιηθεί το υλικό στην Ομάδα Εργασίας ΕΤΕΚ για να μπορέσει να συμπεριληφθεί στο τελικό έγγραφο.

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 5

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 05/12/2019 στις 08:30

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: Αίθουσα Συνεδριάσεων Τεχνικών Υπηρεσιών Υπουργείου
Εσωτερικών, 6^{ος} όροφος, Διαγόρου 3, 1097 Λευκωσία.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΝΑΣΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΚΟΥΡΟΣ – Εκ μέρους Τεχνικών Υπηρεσιών Υπουργείου Εσωτερικών
ΑΝΤΡΗ ΠΑΤΣΑΛΟΣΑΒΒΗ – Εκ μέρους Τεχνικών Υπηρεσιών Υπουργείου
Εσωτερικών

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Πρόβλημα: Έλλειψη πόρων και προσωπικού αφού το Τμήμα αντιμετωπίζουν όλες τις επικίνδυνες οικοδομές, όχι μόνο τις διατηρητέες.	
2	Πρόβλημα: μη έγκαιρη ενημέρωση του αρχείου που βρίσκεται στις ιστοσελίδες των οικοδομικών Αρχών/Δήμων κάτι που είναι δική τους ευθύνη. Η συχνή ενημέρωση των αρχείων στις ιστοσελίδες εξαρτάται από τους πόρους που έχει η κάθε αρμόδια αρχή, δεν υπάρχει συγκεκριμένος τρόπος που πρέπει να ακολουθείται.	
3	Πρόβλημα: Υπάρχουν παράλληλοι νόμοι, ο Περί Δήμων και ο Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος. Τα δυο αυτά νομικά εργαλεία συνήθως δημιουργούν σύγχυση. Ο Περί Δήμων Νόμος αναφέρεται στο άρθρο 15Δ για τις επικίνδυνες οικοδομές	
4	Οι Τεχνικές Υπηρεσίες του Επάρχου σε περίπτωση ενημέρωσης για ύπαρξη επικίνδυνης οικοδομής στα χωριά, προβαίνουν σε επι τόπου επίσκεψη και ετοιμασία τεχνικής έκθεσης με τα προβλήματα και προτεινόμενες επεμβάσεις.	

5	Όσον αφορά την συζήτηση για το διοικητικό πρόστιμο, οι Τεχνικές Υπηρεσίες του Υπουργείου θα στείλουν προς τον Υπουργό έτσι ώστε να προχωρήσει το θέμα, το ίδιο θα κάνει και ο Έπαρχος Λευκωσίας. Υπάρχει σε εξέλιξη συζήτηση με την Νομική Υπηρεσία για διαμόρφωση της νομοθεσίας, ακόμη εκκρεμεί η άποψη από την Νομική Υπηρεσία, τον Τομέα Αυτοδιοίκησης και τις Τεχνικές Υπηρεσίες του Υπουργείου.	
6	Πρόβλημα: Σε περίπτωση που η οικοδομή είναι κατοικία μόνο με ένταλμα Δικαστηρίου μπορεί να γίνει κατεδάφιση. Χρονοβόρα διαδικασία	
7	<u>Εισηγήσεις:</u> η κάθε οικοδομική αρχή να ορίσει πρόγραμμα καταγραφής επικίνδυνων οικοδομών. (Πέραν των Δημαρχούμενων ορίων εκτός των Δημοτικών Ορίων, είναι υπεύθυνος ο Έπαρχος.) Εισήγηση: Στην βάση αυτή γίνεται εισήγηση να ετοιμαστεί ένα καθοδηγητικό έγγραφο για την εφαρμογή μέτρων για άρση επικινδυνότητας το οποίο να αποτελεί κατευθυντήριο έγγραφο για όλες τις εμπλεκόμενες Αρχές.	
8	<u>Εισηγήσεις:</u> Να γίνει εκστρατεία ενημέρωσης ιδιοκτητών αναφορικά με τις ευθύνες που έχουν (αστική ευθύνη, ποινική ευθύνη, επηρεασμός ζωής, περιουσίας), τα πολεοδομικά κίνητρα και το διοικητικό πρόστιμο. Επίσης να γίνει ενημέρωση σχετικά με τις οικοδομές που δεν είναι διατηρητέες για θέματα άρσης της επικινδυνότητας, αφού δεν ισχύουν τα διάφορα φορολογικά, οικονομικά κίνητρα.	
9	<u>Εισήγηση:</u> Εκστρατεία Τακτικής παρακολούθησης και καταγραφής της κατάστασης των κτηρίων και υποχρέωση του ιδιοκτήτη να παρουσιάζει μελέτη προς τις αρμόδιες Αρχές. Παρόμοια άποψη εξέφρασε και ο Δήμαρχος Λευκωσίας Κ. Γιωρκάτζης για να γίνεται κατάθεση έκθεση επιθεώρησης για επικίνδυνες οικοδομές κάθε χρόνο. Επίσης έγινε αναφορά στην δυνατότητα εμπλοκής και συμβολής και των Πανεπιστημίων σε τέτοιου είδους εκστρατεία.	
10	Εισήγηση: Η ομάδα να συναντηθεί και με την Ένωση Ιδιοκτητών Ακίνητης Περιουσίας	

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 6

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 17/12/2019 στις 08:00

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΕΚ, Οδός Κερβέρου 8, 1016
Λευκωσία

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΝΑΣΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Έγινε συζήτηση σχετικά με το περιεχόμενο του εγγράφου. Τα εισαγωγικά πρέπει να περιλαμβάνουν την επεξήγηση για τις έννοιες της πολιτιστικής κληρονομιάς, των διατηρητέων και της επικινδυνότητας. Γενική αποτύπωση – Προβλήματα – Άξονες παρέμβασης (ενημέρωση, νομοθεσία, συνεννόηση με αρμόδιες Αρχές κ.α.) – Εισηγήσεις. Το τελικό μοντέλο και περιεχόμενο ενδέχεται να τροποποιηθεί μετά και από τις επόμενες συναντήσεις με τις αρμόδιες Αρχές.	
2	Να ετοιμαστούν οι εισαγωγικές παραγράφοι και τα παραρτήματα που αφορούν την νομοθεσία για Ιταλία και Αγγλία.	Γ.Α. & Κ.Φ.
3	Να ετοιμαστούν τα πρακτικά συναντήσεων με βάση το πρότυπο του ΕΤΕΚ για να μπορέσουν να συμπεριληφθούν σαν παραρτήματα στο τελικό έγγραφο.	Κ.Φ.
4	Να επικαιροποιηθούν οι ημερομηνίες και άλλες λεπτομέρειες για επόμενες συναντήσεις.	Μ.Β.

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 7

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 06/03/2020 στις 08:30

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΕΚ, Οδός Κερβέρου 8, 1016
Λευκωσία

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΝΑΣΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Έγινε καθορισμός της δομής του εγγράφου και δόθηκαν οι οδηγίες για να ξεκινήσει η καταγραφή.	
2	Να γίνουν διορθώσεις και προσθήσεις στα έγγραφα σχετικά με τις νομοθεσίες σε Ιταλία και Ην.Βασίλειο	Γ.Α. & Κ.Φ.
3	Να επικαιροποιηθούν οι ημερομηνίες και άλλες λεπτομέρειες για επόμενες συναντήσεις με τις υπόλοιπες αρμόδιες Αρχές. 1) Έπαρχος Λευκωσίας 2) Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων 3) Τμήμα Αρχαιοτήτων	Μ.Β.

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 8

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 29/04/2020 στις 10:00

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΤΗΛΕ-ΣΥΝΑΝΤΗΣΗ

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΑΝΔΡΕΑΣ ΧΑΤΖΗΠΑΚΚΟΣ – Αναπληρωτής Έπαρχος, Εκ μέρους Επαρχιακή
Διοίκηση Λευκωσίας
ΝΑΝΤΙΑ ΚΑΤΕΛΛΑΡΗ – Προϊστάμενη Λειτουργός, Εκ μέρους Επαρχιακής
Διοίκηση Λευκωσίας
ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΝΑΣΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Η Επαρχιακή Διοίκηση έχει μητρώο καταγραφής οικοδομών, ωστόσο δεν υπάρχει ξεκάθαρο φίλτρο πόσες από αυτές τις οικοδομές είναι διατηρητέες. Οι επικίνδυνες διατηρητέες οικοδομές είναι γύρω στις 20.	
2	Το θέμα των επικίνδυνων οικοδομών είναι γενικό πρόβλημα που βασανίζει το Τμήμα της Επαρχιακής Διοίκησης. Κάποια από τα βασικά προβλήματα είναι: i. Η έλλειψη προσωπικού που θα μπορούσε να αναλάβει τον φόρτο εργασίας που υπάρχει π.χ. ετοιμασία όρων προσφορών, επίβλεψη εργασιών κλπ. ii. Έλλειψη χρηματοδότησης/κονδυλίου αναφορικά με τις εργασίες σε επικίνδυνες οικοδομές. Το κονδύλι που λαμβάνεται μέχρι στιγμής είναι 50000€ το οποίο δεν είναι αρκετό για εκτέλεση εργασιών. iii. Παρουσιάζεται απροθυμία, έλλειψη ενδιαφέροντος αλλά και αδυναμία από τους ιδιοκτήτες όσον αφορά την εκτέλεση εργασιών στις οικοδομές τους.	
3	Με την τροποποίηση της νομοθεσίας έχει υπάρξει περισσότερο ενδιαφέρον από τους ιδιοκτήτες λόγω και της επιβολής διοικητικού προστίμου.	

4	Υπάρχουν ασαφείς (γκρίζες περιοχές) στην νομοθεσία όσον αφορά την απόφαση διενέργειας εργασιών. Επιπλέον αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια της κάθε αρμόδιας αρχής να αποφασίσει. Πρόβλημα: Το Τμήμα Επαρχιακής Διοίκησης καλείται πολλές φορές να αποφασίσει μεταξύ του διλήμματος κατεδάφισης ή υλοποίησης εργασιών, αφού η ευθύνη ασφάλειας και υγείας βαραίνει το Τμήμα σε περίπτωση που βρίσκεται εντός των αρμοδιοτήτων τους.	
5	Ακόμη ένα γκρίζο σημείο το οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται στην νομοθεσία αποτελεί και το γεγονός ότι δεν γίνεται αναφορά στο κόστος των εργασιών το κόστος μελετών, επίβλεψης, διοικητικά έξοδα κ.α.	
6	Πλέον η επίδοση επιστολών ενημέρωσης γίνεται διπλοσυστημένα και όχι δια χειρός σε περίπτωση που υπάρχουν τα ανάλογα στοιχεία. Αν όχι γίνεται δημοσίευση στην εφημερίδα της Δημοκρατίας. Επιπρόσθετα στην επιστολή γίνεται ενημέρωση για τα οικονομικά κίνητρα, το διοικητικό πρόστιμο και το θέμα ποινικής ευθύνης λόγω θεμάτων ασφάλειας και υγείας.	
7	Η Επαρχιακή Διοίκηση θεωρεί σχετικά ψηλά τα ποσά που προτείνονται ως διοικητικό πρόστιμο για τις περιπτώσεις των οικοδομών που εμπίπτουν στις αρμοδιότητες της. Εισήγηση: Ενδέχεται να γίνει επιβολή με βάση της αρχή της αναλογικότητας, και έτσι να επιβάλλονται πιο εξειδικευμένα πρόστιμα αναλόγως περίπτωσης.	
8	Πρόβλημα: Δεν υπάρχει συντονιστικός φορέας που να συντονίζει τις αρμόδιες Αρχές. Μέχρι σήμερα γίνονται ad-hoc συναντήσεις μεταξύ εκπροσώπων αρμόδιων Τμημάτων. Παράδειγμα για την περιοχή Πέρα όπου υπάρχουν εμπλεκόμενοι φορείς (Τμήμα Αρχαιοτήτων και Επαρχιακή Διοίκηση) και έτσι παρουσιάζεται καθυστέρηση, διαφορετικές προσεγγίσεις κ.α.	
9	Ενδεχομένων να γίνει προσπάθεια σύνταξης ομαδικού Διατάγματος για την περιοχή του Ασκά.	
10	Εκφράστηκε η ανησυχία για θέματα ασφάλειας και υγείας. Γενικά για επικίνδυνες οικοδομές που εφάπτονται σε δρόμους. Παράδειγμα μηχανικός Επαρχιακής Διοίκησης προτείνει κατεδάφιση (λόγω διασφάλισης δημόσιας ασφάλειας και υγείας), ενώ η οικοδομή μπορεί να είναι διατηρητέα και άρα να πρέπει να διατηρηθεί και να αποφευχθεί η κατεδάφιση.	
11	Εισήγηση: Μελέτη του ενδεχομένου απαλλοτρίωσης και αναγκαστικής πώλησης ιδιοκτησίας σε περίπτωση πολλών ιδιοκτητών με βάση και τα δεδομένα στην Κύπρο και κατά πόσο μπορεί να εφαρμοστούν τέτοιες πρακτικές.	

12	Η βοήθεια από ιδιώτες θα ήταν πολύτιμη μιας και το Τμήμα είναι υποστελεχομένο.	
13	Δεν αντιμετωπίζεται κάποιο πρόβλημα με οικοδομές που ανήκουν στην Εκκλησία. Επίσης δεν υπάρχουν περιπτώσεις κρατικών κτηρίων στην ύπαιθρο τις οποίες να έχει κάτω από την αρμοδιότητα της η Επαρχιακή Διοίκηση.	
14	Αναφορικά με τις Τ/Κ ιδιοκτησίες, υπάρχει συγκεκριμένος λειτουργός στο Τμήμα Επάρχου που ασχολείται ως εκπρόσωπος του Κηδεμόνα Τ/Κ ιδιοκτησιών. Επικοινωνία με κ. Ματθαίοπουλο για περισσότερες πληροφορίες.	
15	Εφόσον δημιουργηθεί φάκελος για μια οικοδομή, η κατάσταση της επιβεβαιώνεται ανά διαστήματα μέσω και των επόπτων της Επαρχιακής Διοίκησης. Καμία περίπτωση δεν αποθηκεύεται στην αποθήκη αν δεν έχει πρώτα επιλυθεί το ζήτημα του φακέλου.	

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 9

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 05/05/2020 στις 10:00

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΤΗΛΕ-ΣΥΝΑΝΤΗΣΗ

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΓΙΩΡΓΟΣ ΜΟΥΣΚΙΔΗΣ – Εκ μέρους Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ)

ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΝΑΣΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Εκφράστηκε το ενδιαφέρον και η ανησυχία για την κατάσταση όλων των επικίνδυνων οικοδομών, διατηρητέων και μη.	
2	Κοινόκτητος χώρος θεωρείται ο χώρος που αποτελείται από 5 μονάδες και πάνω.	
3	Πρόβλημα: Πολυπλοκότητα διαδικασιών για παροχή κινήτρων όπως η διαδικασία πώλησης συντελεστή δόμησης αλλά και η παροχή οικονομικών κινήτρων μετά το πέρας των εργασιών. Για να μπορέσουν να γίνουν εργασίες, πρέπει να υπάρχουν και τα λεφτά άμεσα διαθέσιμα. Η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή μπορεί να διαρκέσει μέχρι και 3 χρόνια, γι' αυτό και υπάρχουν ιδιοκτήτες που επιλέγουν να μην κάνουν χρήση τέτοιων κινήτρων.	
4	Εισήγηση: Να υπάρξουν περισσότερες διευκολύνσεις στον τομέα παροχής κινήτρων, να απλοποιηθούν οι διαδικασίες αλλά και να μειωθούν οι χρονικές καθυστερήσεις.	
5	Μέχρι στιγμής προωθούνται αλλαγές σε νομοθετικό πλαίσιο για α) σύσταση ανεξάρτητου Ημικρατικού Οργανισμού που θα έχει υπό την διοίκηση του ζητήματα που αφορούν κοινόκτητες οικοδομές και β) προσπάθεια θεσμοθέτησης υποχρεωτικού πιστοποιητικού τύπου 'ΜΟΤ' κτηρίων ανά τακτά χρονικά διαστήματα και έκδοση ή μη πιστοποιητικού	

	καταλληλότητας.	
6	Εισήγηση: Να δοθούν περισσότερα κίνητρα για πολυκατοικίες όπως κίνητρα για ανέγερση περισσότερων ορόφων, για δημιουργία χώρων στάθμευσης, για βελτίωση ενεργειακής απόδοσης τέτοιων κτηρίων, για παροχή ανελκυστήρα κ.α. Επιοπρόσθετη εισήγηση για οικονομικά κίνητρα σε όσους ενοικιάζουν π.χ. με μείωση φορολογικών καταβολών ή παροχής ως tax credit.	
7	Πρόβλημα: Κοινόκτητες οικοδομές αφήνονται στο πέρασμα του χρόνου όπου και αλλοιώνεται η αισθητική τους, η στατική επάρκεια τους, αλλά και γενικότερα η ποιότητα ζωής των κατοίκων αλλά και των ευρύτερων γειτονικών περιοχών. Συνεπακόλουθα πρόκυπτε μείωσης αξίας τόσο στο ίδιο το κτήριο αλλά και σε κτήρια σε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο.	
8	Πρόβλημα: Ελλιπής και ασαφής καθορισμός ενεργειών σε περίπτωση κοινής τοιχοποιίας μεταξύ δυο οικοδομών, παράδειγμα που παρουσιάζεται σε αρκετές διατηρητέες οικοδομές	
9	Εισήγηση: Η προσωρινή ενοικίασης η και διαχείριση (δέσμευση) μιας διατηρητέας οικοδομής για κάλυψη των διοικητικών και άλλων εξόδων από τις αρμόδιες τοπικές Αρχές. Δυστυχώς προς το παρόν δεν μπορεί να εφαρμοστεί μιας και δεν υπάρχει αρμόδια αρχή που να διαχειρίζεται εξειδικευμένα τις περιπτώσεις αυτές.	
10	Πρόβλημα: Ενδεχομένως να υπάρχουν αντιδράσεις σε περίπτωση κράτησης/δέσμευσης μιας οικοδομής από τον ιδιοκτήτη μέχρι να καλυφθούν τα έξοδα συντήρησης / αποκατάστασής μια οικοδομής.	
11	Πρόβλημα: Το ζήτημα ενοικίασης και η άμεση ανάγκη αλλαγής της νομοθεσίας.	
12	Εισήγηση: Σε περίπτωση μη εύρεσης του/των ιδιοκτήτη/τών μιας οικοδομής, να δίνεται η ανάλογη πρόσβαση στην Αρμόδια Αρχή ή σε ανεξάρτητο Σύμβουλο Μηχανικό για να μπορέσει να γίνει σε όλα τα μέρη και σε όλα τα Φέρων στοιχεία ο οπτικός έλεγχος ενός κτηρίου.	

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 10

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 14/07/2020 στις 12:00

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΤΗΛΕ-ΣΥΝΑΝΤΗΣΗ

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΧΡΙΣΤΟΥΛΛΑ ΧΡΙΣΤΟΥ – Εκ μέρους Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών
ΓΙΑΝΝΗΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ – Εκ μέρους Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών
ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΝΑΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Παγκύπρια υπάρχει μεγάλος αριθμός Τ/Κ περιουσιών που είναι κηρυγμένες διατηρητέες οικοδομές τόσο στις πόλεις αλλά και στα χωριά. Τα πλείστα είναι μη κατοικίσιμα. 30% των οικοδομών είναι κηρυγμένες Πρόβλημα: Η Υπηρεσία δεν έχει συνολικό κατάλογο των οικοδομών αυτών, ότι αρχείο υπάρχει ετοιμάζεται από τις αρμόδιες τοπικές Αρχές και παραδίδεται προς την Υπηρεσία για ενημέρωση. Μέχρι σήμερα υπάρχει σχετικό υλικό από τον Δήμο Λεμεσού, ενώ αναμένεται και από τον Δήμο Λευκάρων.	
2	Μέχρι το 2002, ο Κηδεμόνας Τ/Κ Περιουσιών δεν δικαιούτο παροχή οικονομικών κινήτρων λόγω της μη αποδεκτής μεταφοράς κονδυλίου από το ένα ταμείο Δημόσιας Υπηρεσίας σε άλλο. Τρόποποίηση νομοθεσίας το 2002, έτσι ώστε με έγκριση του Κηδεμόνα, να γίνεται κάλυψη εξόδων προς τους μισθωτούς των περιουσιών.	
3	Ο μισθωτής μπορεί μετά από έγκριση από τον Κηδεμόνα, να κάνει αίτηση για τα οικονομικά κίνητρα με ποσοστό κάλυψης 40% του αναγνωρισμένου κόστους και μέγιστο ποσό τις 90 χιλιάδες για τις πόλεις, ενώ για τα χωριά το ποσοστό κάλυψης του αναγνωρισμένου κόστους ανέρχεται στο 50%. Ακόμη ο μισθωτής παίρνει μόνο τα κίνητρα του χασιμενίου συνετελεστή και τις φοροαπαλλαγές.	

4	Δικαίωμα ενοικίασης Τ/Κ περιουσιών έχουν πρόσφυγες μετά από δημοσίευση σχετικής ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα της Υπηρεσίας. Σε περίπτωση μη εκδήλωσης ενδιαφέροντος από πρόσφυγες γίνεται και ενημέρωση γενικά προς όλους, σε Δήμους κ.α.	
5	Υπάρχουν 3 κατηγορίες Τ/Κ περιουσιών. 1) Επαγγελματικά, 2) Γεωργικά και 3) Οικιστικά. Στους όρους μίσθωσης με τον Κηδεμόνα, υπάρχει και η υποχρέωση διατήρησης/συντήρησης της περιουσίας έτσι ώστε να μην καταστεί επικίνδυνη (ειδικά για τα επαγγελματικά υποστατικά).	
6	Πρόβλημα: Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ περιουσιών δεν συμπεριλαμβάνει κανένα κονδύλι για επεμβάσεις σε διατηρητέες οικοδομές στον χρονιαίο προϋπολογισμό της. Έλλειψη κονδυλίων.	
7	Πρόβλημα: Τα περισσότερα από τα ακίνητα μισθώσεων Τ/Κ περιουσιών δεν έχουν προχωρήσει σε εργασίες διατήρησης. Υπάρχει πρόβλημα ιδιομορφίας πελατών, αφού οι περισσότεροι είναι υπερήλικες, πρόσφυγες και χωρίς ικανοποιητικές οικονομικές απολαβές που να επιτρέπουν την τακτική συντήρηση /διατήρηση των κτηρίων.	
8	Πρόβλημα: Κύριο χαρακτηριστικό του πλαισίου λειτουργίας της συγκεκριμένης Υπηρεσίας είναι η προσωρινότητα και η άμεση σύνδεση της με το Κυπριακό Πρόβλημα. Δεν υπάρχουν μηχανισμοί και δικλίδες, δεν υπάρχει σχεδιασμός μακροχρόνιας διαχείρισης των περιουσιών αυτών.	
9	Παραδείγματα Τ/Κ περιουσιών που έχουν μισθωθεί τόσο σε Δήμους αλλά και άλλες κρατικές και μη υπηρεσίες. Κτήριο ΕΤΕΚ στην Πάφο και κτήριο πολίτη της Βουλής Περιοχή Αγίας Άννας. Είναι Παραδείγματα καλών πρακτικών διαχείρισης.	
10	Πρόβλημα: Το φαινόμενο διατηρητέων οικοδομών με έντονα προβλήματα στην εντός των τειχών πόλη της Λευκωσίας, ανέρχεται στο ποσοστό περίπου 30% του συνόλου της πόλης	
11	Πρόβλημα: Έλλειψη θεσμοθέτηση συγκεκριμένου νομοθετικού πλαισίου για την κληρονομική διαχείριση των περιουσιών που μισθώνονται. 1) Ουσιαστική τροποποίηση στην νομοθεσία έγινε το 2018 όπου συγγενείς 1 ^{ου} και 2 ^{ου} βαθμού του μισθωτού μπορούν να είναι κληρονόμοι της οικιστικής μονάδας που μισθώνεται. 2) Αναφορικά με σπίτια σε Τ/Κ γη – υπάρχει δυνατότητα κληρονομίας και πώλησης κάτω από συγκεκριμένες προϋποθέσεις. 3) Για τα γεωργικά και επαγγελματικά υποστατικά – δεν υπάρχει πρόνοια για κληρονομική διαδοχή. Σε περίπτωση αιτήματος, δίνεται προβάδισμα	

	στον ήδη υπάρχοντα μισθωτό παρά σε κάποιο άλλο εξωτερικό αιτητή. Δεν υπάρχει ενιαία πολιτική διαχείρισης, εξετάζονται αιτήματα κατά περίπτωση.	
12	Πρόβλημα: Υποστελέχωση Τμήματος και έλλειψη ανθρώπινου δυναμικού.	
13	Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ περιουσιών έχει προχωρήσει σε πιλοτική μελέτη διαχείρισης των Τ/Κ περιουσιών στην εντός των τειχών πόλη της Λευκωσίας μέσω της εταιρείας KPMG. Αναμένεται να γίνει αποτύπωση της κατάστασης και προτάσεις αξιοποίησης μέσω διαφόρων μορφών. Έχουν γίνει διαβουλεύσεις με αρμόδιες Αρχές όπως Δήμος Λευκωσίας, Αρχιεπισκοπή κ.α. και αναμένεται να καθοριστεί το τελικό πλαίσιο από το Αρμόδιο Υπουργείο.	
14	Χρειάζεται εκσυγχρονισμός και προτάσεις για βελτίωση της διαχείρισης, με κάλυψη όλων των παραγόντων που επηρεάζουν το ζήτημα διαχείρισης των Τ/Κ οικοδομών.	
15	Πρόβλημα: Ευθύνη στήριξης επικίνδυνων οικοδομών έχει η κάθε αρμόδια τοπική αρχή. Λόγω έλλειψης οικονομικών πόρων και τεχνικών συνεργειών, οι εργασίες τις πλείστες φορές προχωρούν από τις αρμόδιες τοπικές Αρχές που οι οποίες εκδίδουν την ανάλογη χρέωση προς την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ περιουσιών το ανάλογο ποσό.	
16	Σε περίπτωση κατάρρευσης και πρόκληση ζημιάς Τ/Κ περιουσιών, σε περίπτωση που κατοικείται ευθύνη έχει ο μισθωτής, ενώ αν δεν κατοικείται ευθύνη έχει η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ περιουσιών.	

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 11

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 05/10/2020 στις 09:00

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΕΚ, Οδός Κερβέρου 8, 1016
Λευκωσία

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΓΙΩΡΓΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ – Εκ μέρους Τμήματος Αρχαιοτήτων
ΕΥΗ ΦΙΟΥΡΗ - Εκ μέρους Τμήματος Αρχαιοτήτων
ΛΕΝΑ ΠΙΣΣΑΡΙΔΟΥ – Εκ μέρους Τμήματος Αρχαιοτήτων
ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΝΑΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Κατά κύριο λόγο το Τμ.Αρχαιοτήτων ασχολείται με κηρυγμένα Αρχαία Μνημεία Πίνακα Α και Β. Τα μνημεία του Πίνακα Β τα πλείστα είναι ιδιωτικές κατοικίες, ή ανήκουν σε κοινότητες κ.α. Τα είδη των κτηρίων είναι κατά κύριο λόγο κατοικίες.	
2	Τα οικονομικά κίνητρα που δίνονται από το Τμ.Αρχαιοτήτων είναι παρόμοιου τύπου με τα οικονομικά κίνητρα που δίνονται από το ΤΠΟ για τις διατηρητέες οικοδομές. Η επιχορήγηση αφορά το 50% του κόστους εργασιών με πλαφόν μέγιστης επιχορήγησης τις 100 χιλιάδες. Επιπρόσθετα δίνεται και κάποια επιχορήγηση για την αμοιβή των μελετητών για μελέτη και επίβλεψη. Δεν υπάρχει όμως πρόβλεψη για πώληση συντελεστή.	
3	Πρόβλημα: Το Τμ.Αρχαιοτήτων αντιμετωπίζει σοβαρό πρόβλημα όσον αφορά τις εγκαταλελειμμένες οικοδομές και ειδικά με αυτές που οι ιδιοκτήτες τους είναι άγνωστοι.	
4	Μέχρι το 2018 ίσχυε ότι μπορούσε η κάθε Αρμόδια Αρχή να επέμβει σε μια κατοικία μετά από συγκεκριμένη διαδικασία για άρση της επικινδυνότητας της, ενώ από το 2018 (μετά από σχετική αλλαγή της νομοθεσίας) εφαρμόζεται η επιβολή διοικητικού προστίμου στον	

	ιδιοκτήτη.	
5	Πρόβλημα: Υπάρχει δισταγμός και αργοπορία εκ μέρους των Επαρχιακών Διοικήσεων να εφαρμόζουν άμεσα την νομοθεσία για την επιβολή διοικητικού προστίμου. Το εργαλείο αυτό υποχρησιμοποιείται, αφού οι περισσότερες Επαρχιακές Διοικήσεις δεν αποστέλλουν προειδοποιητικές επιστολές και ζητούν πρώτα να υπάρχει έκθεση από τον Πολιτικό Μηχανικό που να καταγράφει την επικινδυνότητα της οικοδομής. Χρειάζεται να γίνεται σωστός συντονισμός και εφαρμογή του Άρθρου 15Ε και διαβάθμισης του ύψους του διοικητικού προστίμου.	
6	Δόθηκε παράδειγμα απαλλοτριώσεων από το Τμ. Αρχαιοτήτων π.χ. σε συγκεκριμένο κτήριο μετά την απαλλοτρίωση Έγινε συντήρηση και αποκατάσταση ενώ παραδόθηκε το κτίσμα για χρήση ως μουσείο/ χρήση από τις κοινότητες κ.α. Οι χρήσεις είναι περιορισμένες ενώ δίνεται μόνο ένα εικονικό ενοίκιο. Πρόβλημα: Οι απαλλοτριώσεις δεν μπορούν να είναι η μόνη λύση, καμία Αρμόδια Αρχή δεν έχει την δυνατότητα να το εφαρμόζει για πάντα αφού γίνεται μεγάλη επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού. Επιπρόσθετα είναι δύσκολη, χρονοβόρα και καθόλου βιώσιμη διαδικασία.	
7	Εισήγηση: Στα κτήρια όπου υπάρχουν ιδιοκτήτες, να γίνει άμεσα επιβολή διοικητικού προστίμου που θα λειτουργήσει ως αντικίνητρο για να υπάρξει δραστηριοποίηση των ιδιοκτητών. Επίσης να δημιουργηθεί ένα ειδικό Ταμείο Διοικητικού Προστίμου που θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη εξόδων που αφορούν τέτοιου είδους ενέργειες.	
8	Η διαχείριση των κτηρίων που δεν έχουν ιδιοκτήτες με κάποιο οικονομικό και νομικό όφελος θα πρέπει να είναι διαφορετική. Προτάσεις Τμήματος Αρχαιοτήτων: 1) Επιβολή Διοικητικού Προστίμου σε γνωστούς ιδιοκτήτες. 2) Ρύθμιση με άλλα μέτρα επιβολής σε μη γνωστούς ιδιοκτήτες.	
9	Εισήγηση: Αντισταθμιστικό μέτρο πχ με κάθε πολεοδομική άδεια που θα εγκρίνεται για ένα ψηλό κτήριο ή μια μεγάλη ανάπτυξη,, ο ιδιοκτήτης να αναλαμβάνει και την επιχορήγηση για την πλήρη αποκατάσταση ενός ετοιμόρροπου παραδοσιακού κτίσματος.	
10	Πρόβλημα: Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια, ή τα ετοιμόρροπα κτήρια αποτελούν Δημόσιο Κίνδυνο, στρέφονται εναντίον του Δημόσιου Συμφέροντος και	

	υποβαθμίζουν ποιοτικά, αισθητικά και οικονομικά την περιοχή που υφίστανται.	
11	Εισήγηση: Εκτός από τα διατηρητέα και τα κηρυγμένα μνημεία υπάρχουν και πολλά αξιόλογα κτίσματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής που θα πρέπει να προωθηθούν κίνητρα για να ενεργοποιηθεί η συντήρηση και αυτών και για αυτό θα πρέπει να δίνονται και σε αυτά ανάλογα κίνητρα.	
12	Εισήγηση: Θα πρέπει να γίνει μια γενική αλλά λεπτομερής χαρτογράφηση της κατάστασης των παραδοσιακών οικοδομών, με ειδικότερη αξιοποίηση του Ιδιωτικού Τομέα μιας και οι Αρμόδιες Αρχές αντιμετωπίζουν το πρόβλημα έλλειψης ανθρώπινου δυναμικού. Ήδη υπάρχει κάποιο υλικό από κοινότητες αλλά δεν αποτελεί ολοκληρωμένη μελέτη ούτε επικαιροποιημένη στα σημερινά χρονικά δεδομένα.	
13	Εισήγηση: Κλιμακωτή ή μεγαλύτερη φορολογία στις περιπτώσεις ιδιοκτητών που έχουν εγκαταλελειμμένα ή μη συντηρημένα ή επικίνδυνα Διατηρητέα κτήρια, και μεγαλύτερες φοροαπαλλαγές σε όσους τα επισκευάζουν ή και τα συντηρούν τακτικά στην συνέχεια.	
14	Πρόβλημα: Τα τωρινά εγκαταλελειμμένα κτήρια αν δεν ληφθούν μέτρα άμεσα, θα καταλήξουν και αυτά ετοιμόρροπα και επικίνδυνα προς την Δημόσια Ασφάλεια και Υγεία σε μικρό χρονικό διάστημα.	
15	Εισήγηση: Χρήση παραδοσιακών οικοδομών μετά την αποκατάσταση τους ως επαγγελματική στέγη, στέγη για νέα ζευγάρια, κατοικία. Να δοθούν κίνητρα για αναζωογόνηση των πυρήνων στα χωριά και ειδικά στη προσέλευση νέων ζευγαριών ή νέων καινοτόμων επιχειρήσεων.	
16	Εισήγηση: Θα πρέπει να γίνει πιο αυστηρή εφαρμογή της νομοθεσίας για επιβολή διοικητικού προστίμου χωρίς να ζητείται στατική μελέτη για απόδειξη της επικινδυνότητας ενός κτηρίου. Επίσης δεν μπορεί να γίνεται γνωστό τι εργασίες θα γίνουν κατά την διάρκεια της πρώτης αναγνώρισης της επικινδυνότητας.	
17	Εισήγηση: Να εφαρμοστεί η πρόνοια για πλήρη επιχορήγηση της Αρχιτεκτονικής και Στατικής μελέτης, με την προϋπόθεση ότι η πλήρη καταβολή της επιχορήγησης να δίνεται μόνο αν υλοποιηθούν όλες οι εργασίες και όχι μέρος τους.	
18	Εισήγηση: Να δημιουργηθεί ένα Μητρώο Μελετητών με άτομα που να είναι καταρτισμένα και να γνωρίζουν το αντικείμενο με συγκριμένη ειδίκευση στα παραδοσιακά κτήρια.	
19	Το σοβαρότερο πρόβλημα εγκατάλειψης προέρχεται από κάποιους ιδιοκτήτες που δεν ενδιαφέρονται για τις ιδιοκτησίες τους.	

20	Θα πρέπει να γίνει δραστική επέμβαση στην Νομοθεσία προς όφελος του Δημοσίου Συμφέροντος και του δικαιώματος για ιδιοκτησία. Το Άρθρο 1 του Συντάγματος αναφέρει υπόγεια ύδατα, μεταλλεία και αρχαιότητες εξαιρούνται από την κατηγορία ιδιοκτησίας/περιουσίας. Όμως δεν είναι ξεκάθαρο αν ο όρος 'Αρχαιότητες' περιλαμβάνει μόνο τις υπόγειες και το νομικό πλαίσιο χρίζει περεταίρω διευκρινήσεις.	
21	Όσον αφορά τα κηρυγμένα Αρχαία Μνημεία, υπάρχουν περιορισμένες χρήσεις που μπορούν να εφαρμοστούν. Υπάρχει η ανάγκη ειδικά σε συνεργασίες με Οργανισμούς, να υπάρχει μια ρύθμιση για διασφάλιση της χρήσης των χώρων μακροπρόθεσμα (20ετία και πάνω), και έλεγχος και παροχή έγκρισης εργασιών να γίνονται πάντα με βάση τις οδηγίες των Αρμόδιων Αρχών.	
22	Θα πρέπει να ετοιμαστεί μια ολιστική προσέγγιση για όλα τα κτίσματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής που παρουσιάζουν φθορές και οδηγούνται στην ερείπωση, μιας και η κατάσταση είναι πολύ σοβαρή.	
23	Εισήγηση: Χρειάζεται να γίνει δραστική αλλαγή στην νομοθεσία. Ένας συνολικός χάρτης της κατάστασης θα βοηθούσε να γίνει αντιληπτό το μέγεθος του προβλήματος και η τεκμηρίωση της μη σωστής λειτουργίας του υφιστάμενου νομικού πλαισίου. Είναι απαραίτητη η νομική συμβουλή από ειδικούς και ανάλογες ενέργειες και συζήτηση με την Γενική Εισαγγελέα για ανάλογη ρύθμιση / τροποποίηση της Νομοθεσίας.	
24	Εισήγηση: Να πραγματοποιηθεί στοχευμένη επικοινωνία και ενημέρωση των Υπηρεσιών για τα προβλήματα που έχουν εντοπιστεί και τα πλεονεκτήματα που θα επιφέρουν οι αλλαγές που θα προωθηθούν.	

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΑΡ. 12

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: 07/10/2020 στις 09:00

ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ: ΤΗΛΕΣΥΝΑΝΤΗΣΗ

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

ΚΩΣΤΑΣ ΧΑΜΠΙΑΟΥΡΗΣ – Επίτροπος Ορεινών Περιοχών
ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΡΥΑΛΑ - Εκ μέρους Επιτρόπου Ορεινών Περιοχών
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΠΙΤΤΑΛΗΣ – Εκ μέρους Επιτρόπου Ορεινών Περιοχών
ΠΛΑΤΩΝΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΝΑΣΩ ΧΡΥΣΟΧΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΓΙΩΤΑ ΑΝΔΡΕΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΦΡΑΓΚΟΥΛΛΙΔΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ
ΜΥΡΤΩ ΒΟΡΕΑΚΟΥ – Εκ μέρους ομάδας ΕΤΕΚ

ΑΠΟΝΤΕΣ:

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΥΖΗΤΗΘΗΚΑΝ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΠΟ
1	Υπάρχουν πάρα πολλές επικίνδυνες, οικοδομές (διατηρητέες ή μη) στις ορεινές περιοχές. Στην συντριπτική τους πλειοψηφία αυτές είναι επικίνδυνες ή και εγκαταλειμμένες και αποτελούν κίνδυνο για την σωματική ακεραιότητα κατοίκων/επισκεπτών και η κατάσταση θεωρείται τραγική.	
2	Υπάρχει Εθνική Στρατηγική με συγκεκριμένο κονδύλι το οποίο θα εφαρμοστεί από το 2022 και μετά. (Δράση ΣΠ2.2.1, σελ. 68) Η Στρατηγική θα αποτελείται από 250 δράσεις περιόδου 10 χρόνων, με κόστος 250εκ, ενώ περίπου 80-85 δράσεις θα είναι έχουν βρχυπρόθεσμη εφαρμογή μέχρι το 2023, κόστους 40-50εκ.	
3	Η μελέτη αυτή περιλαμβάνει την Ορεινή Επαρχία Λευκωσίας και Λεμεσού ενώ νέο Σχέδιο θα εκπονηθεί για την Ορεινή Επαρχία Πάφου, Λάρνακας.	
4	Θα πρέπει να βρεθούν γρήγορα μετρά για βοήθεια του κόσμου στα χωριά μας. Χρειάζονται πιο απλές διαδικασίες αδειοδότησης, ενώ οι διαδικασίες έκδοσης άδεια αλλά και παραχώρησης των κινήτρων θα πρέπει να είναι πολύ πιο σύντομες και απλές.	
5	Το πρόβλημα σύμφωνα με τον επίτροπο είναι μεγάλο και πρέπει άμεσα να βρεθούν λύσεις: όμως πως μπορεί να βρεθεί λύση σε περίπτωση πολλών κληρονόμων;	

	Πως διευθετείται το θέμα αν ένα μέρος των κληρονόμων θέλει να επισκευάσει το κτίσμα ενώ άλλο μέρος όχι; Τι γίνεται με τους ιδιοκτήτες που πραγματικά δεν έχουν λεφτά να επισκευάσουν την περιουσία τους αλλά ούτε και να πληρώσουν οποιοδήποτε διοικητικό πρόστιμο (εάν τους επιβληθεί κάτι τέτοιο?);	
6	Δεν υπάρχει συγκεκριμένη αναλυτική καταγραφή για όλες τις κοινότητες, επίσημη εκ μέρους του Επιτρόπου Ορεινών Περιοχών.	
7	Παράλληλα έχει εκπονηθεί μελέτη για τον χωροταξικό σχεδιασμό με το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.	
8	Ο Επίτροπος Ορεινών Περιοχών δεν μπορεί να προωθήσει νομοθετικές ρυθμίσεις, αυτό γίνεται από την Βουλή και τα ανάλογα Υπουργεία. Ωστόσο υπάρχει η επισήμανση ότι το πρόβλημα πρέπει να λυθεί με νομοθετική ρύθμιση, έτσι ώστε να υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησης των Ορεινών Περιοχών μας.	
9	Ο Επίτροπος θα δώσει οδηγία για να ετοιμασθεί αριθμητική καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης σε συνεννόηση με τις 115 κοινότητες και θα σταλεί στο ΕΤΕΚ εντός 15 ημερών.	

β. ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΥΛΙΚΟ ΠΟΥ ΔΟΔΗΚΕ ΑΠΟ ΤΙΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.

1. Αρχείο καταγραφής επικίνδυνων οικοδομών Γραφείου Επιτρόπου Ανάπτυξης Ορεινών Κοινοτήτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που στάλθηκαν από τον Επίτροπο Ανάπτυξης Ορεινών Κοινοτήτων, η κατάσταση που επικρατεί σε σχέση με τις επικίνδυνες οικοδομές στις κοινότητες, ποσοτικά, περιγράφεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Ως σημείωση καταγράφεται ότι όπου υπάρχει κίτρινο χρώμα δεν έχουν δοθεί στοιχεία, ενώ όπου υπάρχει γκρι σκούρο χρώμα είναι τα εγκαταλελειμμένα χωριά. Επιπρόσθετα, όπου δεν είναι συμπληρωμένο το πεδίο για τις διατηρητέες οικοδομές σημαίνει πως δεν υπάρχουν ή δεν γνωρίζουν οι κοινοτάρχες αν έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες.

Θεωρείται γενικώς μία πρώτη καλή τακτική οργάνωσης και αποτίμησης της κατάστασης, όμως η απουσία καταγραφής στοιχείων κάποιων κοινοτήτων ή ακόμη το μηδενικό αποτέλεσμα, χαρακτηρίζουν τον πίνακα πιθανώς ελλιπή.

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗ ΣΤΗΛΗ Β)
Άρσος Λεμεσού	15	5
Κισσούσα	4	
Μαλλιά	17	
Βάσα Κοιλανίου	11	3
Ποτάμιου	6	
Δορά	3	
Γεροβάσα		
Άγιος Αμβρόσιος Λεμεσού	2	
Άγιος Θεράπων	12	1
Πάχνα	20	
Κάτω Κυβίδες		
Πάνω Κυβίδες		1
Βουνί	120	
Λόφου	24	
Αψιού	4	
Παραμύθα	0	
Σπιτάλι	2	
Φασούλα Λεμεσού	5	
Μαθηκολώνη	0	
Άγιος Παύλος		
Άγιος Κωνσταντίνος	8	
Καλό Χωριό	3	

Ζωοπηγή		1
Λουβαράς	1	
Γεράσα	3	
Άγιος Γεώργιος Λεμεσού	2	2
Άγιος Μάμας	8	2
Άλασσα	0	
Απεσιά	1	
Δωρός	2	
Καπηλειό	3	
Κορφή	0	
Λάνια	4	2
Λιμνάτης	4	
Μονάγρι	2	
Συλίκου	3	
Τριμίκλινη	3	
Άγιος Δημήτριος	0	
Παλιόμυλος	0	
Πρόδρομος	2	1
Καμινάρια	2	1
Τρεις Ελιές	6	
Λεμύθου	8	
Ποταμίτισσα	6	
Δύμες	1	
Χανδριά	0	
Κυπερούντα	4	2
Άγιος Θεόδωρος Λεμεσού	6	
Άγιος Ιωάννης Λεμεσού	3	
Κάτω Μύλος	30	
Αγρός	10	
Αγρίδια	1	
Αμίαντος	3	
Πελένδρι	16	4
Φοινί	5	
Πάνω Πλάτρες	4	
Κάτω Πλάτρες	5	
Όμοδος	0	
Μανδριά Λεμεσού	0	
Μονιάτης		
Κοιλάνι	48	
Πέρα Πεδί	30	3
Κούκα	1	
Απλίκι	2	

Παλαιχώρι Μόρφου	51	
Ασκάς	7	1
Φτερικούνδι	4	
Παλαιχώρι Ορεινής	36	2
Αλωνα	5	1
Πολύστυπος	0	
Λαγουδέρα	5	
Σαράντι	0	
Λιβάδια Λευκωσίας	5	
Αληθινού	2	
Πλατανιστάσα	6	1
Καμπί	20	1
Φαρμακάς	7	
Λαζανιάς	2	
Γούρρη		
Φικάρδου		4
Μηλικούρι	4	3
Τσακίστρα	6	
Κάμπος	6	
Πεδουλάς	6	1
Μουτουλλάς	12	
Οίκος	2	1
Καλοπαναγιώτης	3	
Γερακιές	8	
Νικητάρι	4	
Βυζακιά	2	
Πάνω Κουτραφάς		
Κάτω Κουτραφάς	25	
Ποτάμι	3	
Ξυλιάτος	6	
Άγιος Γεώργιος Καυκάλλου	3	
Αγία Μαρίνα Ξυλιάτου	3	
Αγία Ειρήνη Λευκωσίας	2	
Καννάβια	5	
Κακοπετριά	25	
Άγιος Θεόδωρος Σολέας	4	
Γαλάτα	20	
Σινά Όρος	6	
Καλιάνα	2	
Τεμβριά	9	
Κοράκου	2	1

Ευρύχου	9	
Φλάσου	0	
Άγιος Επιφάνειος		
Ληνού	2	2
Κατύδατα	5	
Σπήλια	6	1
Κούρδαλι	1	
ΣΥΝΟΛΟ	826	47

Υ. ΠΡΟΣΘΕΤΟ ΥΛΙΚΟ ΠΟΥ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕ Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΓΙΑ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ.

ΑΓΓΛΙΑ :

Νομοθετικός Κανονισμός για εργασίες σε κτήρια που θεωρούνται επικίνδυνα:

- Με βάση τα έγγραφα και συγκεκριμένα το άρθρο 77 της νομοθεσίας **Building Act 1984** δίνει την δυνατότητα στην αρμόδια αρχή να διαχειριστεί τα κτήρια τα οποία θεωρούνται επικίνδυνα και να ζητήσει συγκεκριμένα από τον ιδιοκτήτη να διασφαλίσει την ασφάλεια του κτηρίου.
- Παρομοίως το άρθρο 78 σχετίζεται με τις επείγουσες εργασίες και δίνει την δυνατότητα στην αρμόδια πολεοδομική αρχή να λάβει μέτρα για άρση της επικινδυνότητας ενός κτηρίου. Ωστόσο, εκεί και όπου θεωρείται πρακτικό, η αρμόδια αρχή καλείται να ειδοποιήσει τον ιδιοκτήτη για την πρόθεση τους για άσκηση αυτής της εξουσίας.
- Το άρθρο 79 του ίδιου άρθρου αναφέρεται στα κατεστραμμένα και ερειπωμένα κτήρια και μέρη (buildings and sites) τα οποία επηρεάζουν αρνητικά την γειτνιάζουσα περιοχή. Αυτό επιτρέπει στην τοπική αρμόδια Πολεοδομική αρχή να ενημερώνει τον ιδιοκτήτη για την εκτέλεση εργασιών επισκευής ή αποκατάστασης.
- Παρομοίως με βάση το άρθρο 29 του **Local Government (Miscellaneous Provisions) Act 1982** δίνει την δυνατότητα στις τοπικές αρμόδιες Αρχές να εκτελεί εργασίες σε μη κατοικήσιμα κτήρια για την αποτροπή της μη εξουσιοδοτημένης εισόδου ή για την αποφυγή του να αποτελέσει κίνδυνο για τη δημόσια υγεία.

Urgent Works Notices

Drafting an Urgent Works Notice

Section 54(6) of the Listed Buildings Act 1990 expressly requires that the Urgent Works Notice should describe the proposed works. It requires 7 days' Notice in writing of the intention to carry out the works, which must include a description of what is proposed. Beyond this, there is no prescribed format but the following is recommended:

- a summary of the provisions of section 54

- reference to the provisions of section 55 regarding entitlement to recover costs
- a separate schedule of works with any accompanying plans or illustrations. The works should be described and specified in sufficient detail to enable the owner to carry out the works rather than a general statement such as 'carry out the steps necessary to satisfy the local authority that the work has preserved the structure of the building'
- a location map highlighting the property labelled 'for identification purposes only'
- a local authority contact name, email address and telephone number

Repair Works Notices

Drafting a Repairs Notice

It is important to ensure that a Repairs Notice is properly drafted. Poor drafting could invalidate it, and consequently a subsequent Compulsory Purchase Order (CPO).

The Listed Buildings Act 1990 requires the Notice to specify the works reasonably necessary for the proper preservation, and to explain the provisions of sections 47-50.

Beyond this, there is no prescribed format. It is recommended that it contains:

- a summary of the provisions of sections 47-50
- a separate schedule of repairs with any accompanying plans/illustrations
- a location map highlighting the property labelled 'For identification purposes only'. This should encompass any adjacent land which it is intended to include in a CPO. A CPO can include relevant land which it is necessary to acquire for the building's preservation
- local authority contact name, email address and telephone number

Έγγραφα ειδοποιήσεων προς ιδιοκτήτες:

Ειδοποίηση για επείγουσες εργασίες (Urgent works Notice):

Η χρήση της συγκεκριμένης ειδοποίησης περιορίζεται για επείγουσες εργασίες (urgent works) που στόχο έχουν να κρατήσουν ένα κτήριο ασφαλές από κατάρρευση, ή από όποιες κακόβουλες ενέργειες βανδαλισμού ή κλοπής. Τα μέτρα τα οποία προτείνονται και καλύπτονται θα πρέπει να είναι τα ελάχιστα για την επίτευξη

αυτού του στόχου και δεν θα πρέπει να συνεπάγονται με μεγάλο κόστος για τον ιδιοκτήτη. Τα προβλεπόμενα έργα θα πρέπει να είναι εκείνα που είναι επείγοντως απαραίτητα εκείνη τη στιγμή και δεν πρέπει να περιλαμβάνουν προληπτικές ή προσωρινές εργασίες που μπορεί να γίνουν απαραίτητες στο μέλλον.

Με βάση το άρθρο 54, παράγραφος (1) του νόμου **Listed Buildings Act 1990**, την εξουσία να εκτελέσουν επείγον εργασίες σε μη κατοικήσιμο κτήριο έχει η οποιαδήποτε τοπική αρμόδια αρχή. Η τοπική αρχή μπορεί να απαιτήσει από τον ιδιοκτήτη να καταβάλει τα έξοδα για την εκτέλεση των εργασιών, αλλά ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα προσφυγής στο Secretary of State. Η κάθε αρμόδια τοπική αρχή καλεί τον ιδιοκτήτη με βάση αυτό το άρθρο να επισκεφθεί το κτήριο και να αξιολογήσει την κατάσταση επικινδυνότητας του. Ακολουθεί δεύτερη αλληλογραφία με προσχέδιο των άμεσων εργασιών και συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης, θέτοντας μια επίσημη ημερομηνία ειδοποίησης σε περίπτωση που οι εργασίες δεν πραγματοποιηθούν.

Το άρθρο 54 δεν σχετίζεται με α) εκκλησιαστικά κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται για εκκλησιαστικούς σκοπούς, β) όποιο κτήριο είναι κάτω από την κατηγορία Scheduled Monument, γ) Crown Land except on a non-Crown interest in the land, δ) οποιοδήποτε διατηρητέο κτήριο το οποίο κατοικείται (σε περίπτωση μερικής κατοικίας, η εξουσία μπορεί να ασκηθεί στα σημεία που δεν κατοικούνται).

Σύμφωνα με το άρθρο 54, παράγραφος (5), του νόμου **Listed Buildings Act 1990**, ο ιδιοκτήτης ενός κτηρίου πρέπει να έχει τουλάχιστον 7 ημέρες προηγουμένως ενημερωθεί γραπτώς για την πρόθεση της τοπικής αρχής να εκτελέσει τα έργα. Αυτό επιτρέπει στον ιδιοκτήτη την ευκαιρία να συζητήσει το θέμα με την τοπική Αρχή και να συμφωνήσει να εκτελέσει τα ίδια τα έργα. Σε περίπτωση μη πρόσβασης του ιδιοκτήτη, η αρμόδια αρχή πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία έκδοσης εντάλματος εισόδου στο κτήριο με στόχο την υλοποίηση των εργασιών.

Όσον αφορά τα κτήρια που απαιτούν εκτέλεση επείγον εργασιών και είναι κατοικήσιμα, η κάθε αρμόδια αρχή καλείται να εξετάσει το ζήτημα προσεκτικά πριν προχωρήσει σε έκδοση ειδοποίησης.

Ειδοποίηση για εργασίες επισκευής (Repair works Notice):

Η χρήση της συγκεκριμένης ειδοποίησης, με βάση και το άρθρο 48 του νόμου Listed Buildings Act 1990, περιλαμβάνει τις εργασίες που θεωρούνται απολύτως

απαραίτητες για την σωστή διατήρηση και διαφύλαξη ενός κτηρίου**. Τέτοιου είδους ειδοποίηση πρέπει να λαμβάνεται υπόψη σε περίπτωση που ένα κτήριο είναι εγκαταλελειμμένο και βρίσκεται σε σημείο πιθανής σοβαρής βλάβης.

**Ο όρος σωστή διατήρηση (proper preservation) αποτελεί όλα τα μέτρα που χρειάζονται να εκτελεσθούν έτσι ώστε να διατηρηθεί ένα διατηρητέο κτήριο σε καλή κατάσταση η οποία να αναδεικνύει την αρχιτεκτονική, ιστορική και άλλη αξία, και να εμποδίζει την έκθεση του κτηρίου σε κίνδυνο/βλάβη.

Με βάση το άρθρο 47, του νόμου Listed Buildings Act 1990, προβλέπει ότι η αρμόδια αρχή ή the Secretary of State μπορεί να αγοράσει υποχρεωτικά ένα διατηρητέο κτήριο που χρήζει επισκευής, εάν αποδειχθεί ότι δεν λαμβάνονται τα εύλογα μέτρα για την ορθή διαφύλαξη του. Έτσι το άρθρο 47 αποτελεί εφεδρική ισχύ η οποία πρέπει να χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης διατήρησης ενός διατηρητέου κτηρίου.

Το άρθρο αποτελείται από μια διαδικασία δυο βημάτων. Το πρώτο αποτελεί την χρήση της ειδοποίησης εργασιών επισκευής, ενώ το δεύτερο αποτελεί την αγορά της ιδιοκτησίας, σε περίπτωση που αποδειχθεί στην αρμόδια αρχή ότι μέσα σε περίοδο δυο μηνών, δεν έχουν ληφθεί τα ανάλογα μέτρα για διασφάλιση της διατήρησης του κτηρίου.

Ο ιδιοκτήτης ενημερώνεται γραπτώς για την έκδοση της ειδοποίησης εργασιών επισκευής αλλά και την πιθανότητα αιτήματος αγοράς του κτηρίου, που ενδέχεται να οδηγήσουν τον ιδιοκτήτη να προβεί στην υλοποίηση των εργασιών ή στην εξεύρεση πιθανού αγοραστή που πιθανόν να εκτελέσει τις εργασίες. Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης δεν ανταποκρίνεται τότε η αρμόδια αρχή:

- Μέσω γραπτής επιστολής, ζητά από τον ιδιοκτήτη, να επισκεφθεί η ίδια η αρχή το κτήριο και να αξιολογήσει την κατάσταση του με βάση το άρθρο 47 και 48 του νόμου **Listed Buildings Act 1990**. Σε περίπτωση δυσκολιών εισόδου στο κτήριο, η αρμόδια αρχή πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία έκδοσης εντάλματος εισόδου στο κτήριο.
- Ακολουθεί η επίσκεψη επί τόπου και δεύτερη γραπτή επιστολή με προσχέδιο των άμεσων εργασιών και συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης, θέτοντας μια επίσημη ημερομηνία ειδοποίησης σε περίπτωση που οι εργασίες δεν πραγματοποιηθούν.

Εντολή υποχρεωτικής αγοράς (Compulsory purchase order – CPO):

Η χρήση της συγκεκριμένης εντολής επιτρέπει στην αρμόδια Τοπική Αρχή να αποκτήσει υποχρεωτικά ένα κτήριο το οποίο χρήζει επεμβάσεων επισκευής, χωρίς όμως να δεσμεύει την αγορά του από την αρμόδια αρχή αλλά δυναμώνοντας έτσι την θέση των τοπικών Αρχών. Για την υλοποίηση της διαδικασίας απαιτείται χρόνος, ενώ σε περίπτωση αλλαγών των συνθηκών η εντολή αγοράς μπορεί να αποσυρθεί από την αρμόδια αρχή.

Το Secretary of State επιβεβαιώνει την συγκεκριμένη εντολή εάν και εφόσον ικανοποιηθεί ότι είναι σκόπιμο να προβλεφθεί η διατήρηση του κτηρίου και να εγκρίνει την υποχρεωτική του εξαγορά για το σκοπό αυτό. Προτού κατατεθεί για έγκριση προς το Secretary of State, η κάθε αρμόδια αρχή πρέπει να ενημερώσει όλα τα πρόσωπα που εμπλέκονται σε κάθε περίπτωση για α) τις επιπτώσεις της εντολής, β) την πρόθεση για κατάθεση έγκρισης και γ) τον διαθέσιμο χρόνο για ενστάσεις.

Ουσιαστικά, εάν και εφόσον περάσουν οι δυο μήνες που αφορούν την ειδοποίηση επισκευών (repairs notice) και αυτή λήξει, η αρμόδια αρχή έχει το δικαίωμα να καταθέσει CPO. Επιπρόσθετα μέχρι και την απόφαση του Secretary of State's, η αρμόδια αρχή πρέπει να παρουσιάσει τα στοιχεία που αποδεικνύουν ότι δεν έχουν παρθεί εύλογα μέτρα για αποκατάσταση του κτηρίου.

Με βάση το άρθρο 47 του νόμου Listed Buildings Act 1990, η αρμόδια αρχή πρέπει να καταθέσει:

- Την τυπική αίτηση για CPO
- Ειδοποίηση σε εφημερίδα για τουλάχιστον 2 εβδομάδες.
- Ειδοποίηση προς τους ιδιοκτήτες/ενοικιαστές/κατοίκους του κτηρίου.

Το άρθρο 10 του Compulsory Purchase Process and The Criche Down Rules 2015 εφαρμόζεται ειδικά για διατηρητέα κτήρια που χρήζουν επισκευής και ενέργειες θα παρθούν με βάση τα άρθρα 47, 48 and 50 του Listed Buildings Act 1990 και περιλαμβάνουν κατευθυντήριες οδηγίες σχετικά με το 2004 Prescribed Forms Regulations 2004.

Κάθε πρόσωπο που ενδιαφέρεται για κάποιο κτήριο έχει την δυνατότητα αίτησης σε δικαστήριο μέσα σε 28 μέρες από την μέρα έκδοσης της ειδοποίησης, που να δείχνει με συγκεκριμένες αιτιολογήσεις ότι έχουν ληφθεί εύλογα μέτρα για αποκατάσταση του

κτηρίου. Σε περίπτωση που το δικαστήριο θεωρήσει ικανοποιητικά τα δικαιολογητικά τότε δίνεται εντολή αναστολής των διαδικασιών.

Επιπρόσθετα μέσω των back to back agreements μπορεί η αρμόδια αρχή, αμέσως μετά την αποκτήσει του κτηρίου να πωλήσει το κτήριο σε έναν τρίτο π.χ. ένα ιδιώτη, επενδυτή, φιλανθρωπικό οργανισμό (building trust) κ.α. Με βάση το άρθρο **Local Government Act 1972**, η κάθε αρμόδια αρχή έχει την δυνατότητα να διαθέσουν γη με οποιονδήποτε τρόπο θέλουν, με την προϋπόθεση ότι επιτυγχάνουν την καλύτερη δυνατή παραλαβή. Η γη μπορεί να διατεθεί μόνο με μικρότερο ποσό με τη συγκατάθεση του Secretary of State.

Μια άλλη επιλογή αποτελεί και την απόκτηση ιδιοκτησίας μέσω συμφωνίας (acquisition by agreement). Το άρθρο 52 του Listed Buildings Act 1990 δίνει την δυνατότητα στις αρμόδιες Αρχές την απόκτηση μέσω συμφωνίας ως μια πιο γρήγορη διαδικασία, που ενδείκνυται για περιπτώσεις όπου οι ιδιοκτήτες είναι υπέρ της αποκατάστασης ενός κτηρίου αλλά δεν είναι σε θέση οικονομικά να εκτελέσουν τις απαραίτητες εργασίες αποκατάστασης. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως εναλλακτική του CPO, για να απαλλάξει τον ιδιοκτήτη από τα περιττά έξοδα της διαδικασίας. Γίνεται συμφωνία στην τιμή που αντικατοπτρίζει τόσο την κατάσταση του κτηρίου αλλά και των εργασιών που είναι απαραίτητες να γίνουν.

Διαδικασία αναγκαστικής πώλησης (Enforced Sale Procedure):

Με βάση τον νόμο περί ιδιοκτησίας **Law of Property Act 1925**, η αρμόδια αρχή έχει την δυνατότητα σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, εάν υπάρχουν χρέη σε εγκαταλελειμμένα κτήρια/οικόπεδα, να καταχωρήσει συγκεκριμένη χρέωση στο τοπικό μητρώο χρεώσεων (Local Land Charges Register) έτσι ώστε να αποπληρωθεί το χρέος. Εφόσον καταχωρηθεί, η αρμόδια αρχή έχει όλες τις εξουσίες και τα ένδικα μέσα προς τον ενυπόθηκο δανειστή να προχωρήσει σε αναγκαστική πώληση.

Υπάρχει πληθώρα νομοθεσιών αλλά και διαδικασιών που μπορεί να επιφέρουν χρέος προς τις τοπικές Αρχές σχετικά με επισκευές σε διατηρητέα κτήρια, άμεσες επεμβάσεις σε διατηρητέα κτήρια, επηρεασμός γειτνιαζουσών περιοχών, επικίνδυνων οικοδομών, απροστάτευτων ιδιοκτησιών, ανεπάρκεια ιδιοκτήτη καταβολής φόρου και χρέους λόγω εργασιών που έγιναν με κόστος προς την αρμόδια αρχή.

- Σε κάθε περίπτωση υπάρχει διαφορετική διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί, πάντα με την βοήθεια νομικών συμβουλών από ειδικούς.

- Σε όλες τις περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης πρέπει να ενημερωθεί για την μη αποπληρωμή χρέους και την πιθανότητα αναγκαστικής πώλησης για αποπληρωμή του χρέους. Άτομα στα οποία συντρέχουν χρέη στο όνομα τους σχετικά με την ιδιοκτησία θα πρέπει αντίστοιχα να ενημερωθούν.
- Η κάθε αρμόδια αρχή έχει την υποχρέωση να δημιουργήσει αρχείο με όλες τις ειδοποιήσεις και τις χρεώσεις.
- Σε διάστημα 28 ημερών, αν δεν υπάρξει ένσταση, εκδίδεται ειδοποίηση με βάση το άρθρο 102 του Law of Property Act 1925, όπου ο ιδιοκτήτης ή και άλλα άτομα που συντρέχει στο όνομα τους χρέος για την ιδιοκτησία έχουν το χρονικό διάστημα 3 μηνών να αποπληρώσουν το χρέος. Σε περίπτωση μη αποπληρωμής, τότε η ιδιοκτησία είναι διαθέσιμη προς δημοπρασία ή πωλείται σε ενδιαφερόμενο αγοραστή. Η τοπική αρχή δεν μπορεί να ασκήσει την εξουσία πώλησης αν δεν έχει εκδοθεί πρώτα η ειδοποίηση.
- Όταν το πιστοποιητικό χρέωσης επιστρέφεται από το Κτηματολόγιο, η ιδιοκτησία μπορεί να διατεθεί στο εμπόριο για πώληση. Σε αυτή την περίπτωση πάλι ο ιδιοκτήτης ή άλλα εμπλεκόμενα άτομα που συντρέχουν στο όνομα τους χρεώσεις για την ιδιοκτησία θα πρέπει να ειδοποιηθούν αναλόγως.
- Μόλις το ακίνητο πωληθεί όλες οι απλήρωτες χρεώσεις διαγράφονται μέσω των εσόδων πώλησης, επιτρέποντας έτσι στην αρμόδια αρχή να ανακτήσει το οποιοδήποτε ποσό ανεξόφλητου χρέους οποιονδήποτε εργασιών έγιναν προηγουμένως. Το υπόλοιπο ποσό της αξίας πώλησης δίνεται στον ιδιοκτήτη.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990

http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/9/pdfs/ukpga_19900009_en.pdf

Occupiers' Liability Act 1957 & 1984

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/5-6/31>

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/3>

Building Act 1984

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55>

Local Government (Miscellaneous Provisions) Act 1982

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1982/30>

Heritage England Publication – Stopping the Rot

<https://historicengland.org.uk/images-books/publications/stoppingtherot/heag046b-stopping-the-rot/>

Houses in multiple occupation and residential property licensing reform: guidance for local housing authorities

<https://www.gov.uk/government/publications/houses-in-multiple-occupation-and-residential-property-licensing-reform-guidance-for-local-housing-authorities>

Scottish Land Commission ‘Compulsory Sales Orders - A Proposal from the Scottish Land Commission (dated 13th August 2018)’

ΙΤΑΛΙΑ:

Στην Ιταλία τα διατηρητέα κτήρια ελέγχονται από τις περιφερειακές εποπτικές Αρχές (Le soprintendenze) τα όργανα του Υπουργείου Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Δραστηριοτήτων της Ιταλικής Δημοκρατίας.

Ρυθμίζονται κυρίως από το διάταγμα του Προέδρου του Συμβουλίου των Υπουργών της 29ης Αυγούστου 2014, n. 171 και με την υπουργική απόφαση της 23ης Ιανουαρίου 2016. Πολλές από τις αρμοδιότητες των εποπτικών Αρχών ορίζονται από το νομοθετικό διάταγμα της 22ας Ιανουαρίου 2004, 42 "Κώδικας πολιτιστικής και τοπικής κληρονομιάς" [1] με εδαφικά καθήκοντα στον τομέα της προστασίας και της ενίσχυσης της πολιτιστικής και τοπικής κληρονομιάς.

Οι εποπτικές Αρχές διευθύνονται από έναν επόπτη ο οποίος είναι υπεύθυνος για τις ενέργειες προστασίας, τον έλεγχο, την έκδοση ειδικών αδειών και της αποκατάστασης.

Μέχρι το 1974, οι αρμοδιότητες για τα θέματα διατήρησης παρέμειναν διαιρεμένες μεταξύ των διαφόρων υπουργείων και του Υπουργικού Συμβουλίου. Το 1974 πέρασαν στο Υπουργείο Πολιτιστικής και Περιβαλλοντικής Κληρονομιάς, το οποίο ίδρυσε η κυβέρνηση Moro IV, στο οποίο εξαρτώνται σήμερα οι εποπτεύουσες Αρχές.

Ο κανονισμός για την αναδιοργάνωση του Υπουργείου Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Δραστηριοτήτων προβλέπει τις ακόλουθες εξουσίες των εποπτικών Αρχών στο πλαίσιο των ενεργειών τους:

- Έλεγχος, επικαιροποίηση και προστασία των κτηρίων του καταλόγου τους στην περιοχή αρμοδιότητας, σύμφωνα με κριτήρια που καθορίζονται από τις αρμόδιες κεντρικές διευθύνσεις.
- Επιτρέπουν την εκτέλεση έργων οποιασδήποτε μορφής για την πολιτιστική κληρονομιά.
- Κατέχουν δικαίωμα προσωρινής κατοχής κτηρίων για την εκτέλεση αρχαιολογικής έρευνας ή έργων που αποσκοπούν στην εύρεση πολιτιστικών στοιχείων.
- Προβλέπουν την αναγκαία αγορά υπηρεσιών και υλικών για τις εργασίες τους.
- Συμμετέχουν και εκφράζουν τις απόψεις τους σχετικά με τους χώρους της αρμοδιότητας τους σε διασκέψεις άλλων υπηρεσιών.
- Διαχειρίζονται και ελέγχουν τα παραδιδόμενα πολιτιστικά στοιχεία.
- Μεριμνούν για την προκαταρκτική έρευνα που αποσκοπεί στη θέσπιση συμφωνιών και συμβάσεων με τους ιδιοκτήτες κτισμάτων που υπόκεινται σε επεμβάσεις συντήρησης, στις οποίες συνέβαλε και το υπουργείο, προκειμένου να καθορίσουν τις λεπτομέρειες επέμβασης και τα κοινά οφέλη.
- Καθοδηγούν και προτείνουν μέτρα για την αναγνώριση δειγμάτων πολιτιστικού ενδιαφέροντος.
- Διεξάγουν έρευνες και προτείνει στον αρμόδιο κεντρικό διευθυντή μέτρα που αφορούν αξιολόγηση ιδιωτικά περιουσιακά στοιχεία.
- Διατυπώνουν απόψεις σχετικά με εκποιήσεις, συμφωνίες ανταλλαγής, ενυπόθηκων δανείων και ενεχύρου όπως και κάθε άλλη νομική πράξη που συνεπάγεται με τη μεταβίβαση προς ανταμοιβή διατηρητέων που ανήκουν σε δημόσιους φορείς όπως προσδιορίζεται από το σύνταγμα.
- Ορίζουν τη διαδικασία που αφορά τις αποκαταστατικές ενέργειες και χρηματικές κυρώσεις που προβλέπει το σύνταγμα
- Εισηγούνται και προτείνουν στην αρμόδια κεντρική διεύθυνση την άσκηση του δικαιώματος παραχώρησης άδειας κατά παρέκκλιση του νόμου
- Εκτελούν καθήκοντα που σχετίζονται με την προστασία του τοπίου που τους έχει ανατεθεί σύμφωνα με τον νόμο και ασκούν οποιαδήποτε άλλη αρμοδιότητα που τους ανατίθεται σχετικά με τον τομέα τους.

Τέλος, η γενική διεύθυνση του Υπ. Πολιτιστικής και Περιβαλλοντικής Κληρονομιάς έχει το δικαίωμα σύμφωνα με το Άρθρο 8 (2004) του Προεδρικού Διατάγματος με τους κανονισμούς οργάνωσης, να επιβάλει την αποκατάσταση ή και να

προχωρήσει σε χρηματικές κυρώσεις που προβλέπονται, σύμφωνα με τους τρόπους που ορίζει, για την παραβίαση των διατάξεων που αφορούν την αρχαιολογική, αρχιτεκτονική, τοπογραφική, ιστορική, καλλιτεχνική και εθνο-ανθρωπολογική κληρονομιά.

Ψήφισμα νόμου στην περιφέρεια Λομβαρδίας:

Το Περιφερειακό Συμβούλιο της Λομβαρδίας ενέκρινε με πλειοψηφία τον Περιφερειακό Νόμο n. 18 της 26ης Νοεμβρίου 2019, που περιέχει "Μέτρα απλούστευσης και παροχής κινήτρων για την αστική και εδαφική αναγέννηση, καθώς και για την ανάκτηση της υπάρχουσας κληρονομιάς κτηρίου".

Ο νόμος παρέχει κίνητρα και μηχανισμούς απλοποίησης στην εφαρμογή. Στόχος είναι η ενθάρρυνση της συντήρησης εγκαταλελειμμένων ιστορικών κτηρίων και η πρόληψη της αστικής αποσύνθεσης, η τροποποίηση και η συμπλήρωση του νόμου 12 της 11ης Μαρτίου 2005 (νόμος για την κυβέρνηση της επικράτειας) και άλλων περιφερειακών νόμων και δημοσιεύτηκε 29 Νοεμβρίου 2019.

Οι σκοποί του νόμου:

Ο νόμος αριθ. 18/2019 αναγνωρίζει τις παρεμβάσεις που στοχεύουν στην αστική και εδαφική αναγέννηση, όσον αφορά εγκαταλελειμμένες περιοχές ή κτήρια με προτεραιότητα να:

- Να μειώσει τη χρήση της γης,
- Να βελτιώσει τη λειτουργική ποιότητα, το περιβάλλον, τα εδάφη και τους οικισμούς,
- Να βελτιώσει τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες του πληθυσμού μέσω της ανάπτυξης μιας ολοκληρωμένης βιομηχανικής αλυσίδας από τη φάση σχεδιασμού μέχρι την υλοποίηση και διαχείριση της παρέμβασης.

Οι τομείς παρέμβασης:

Οι Δήμοι, με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, και με βάση αιτιολογημένες και τεκμηριωμένες εκθέσεις, πρέπει να προσδιορίσουν, μέσα σε έξι μήνες από την έναρξη ισχύος του περιφερειακού νόμου, τις ιδέες όποιας σκοπούμενης χρήσης εγκαταλελειμμένου κτηρίου για περισσότερο από πέντε χρόνια και με τις ακόλουθες πτυχές: υγεία, στατική ασφάλεια, διαρθρωτικά προβλήματα που αφορούν την

δημόσια ασφάλεια, τη ρύπανση, την περιβαλλοντική υποβάθμιση και την υποβάθμιση των αστικών περιοχών.

Οι παρεμβάσεις που συνδέονται με τις πολιτικές αστικής ανάπλασης που προβλέπονται από το σχέδιο δίνουν ως ανταμοιβή τη χορήγηση περιφερειακής χρηματοδότησης στον τομέα και χρηματοδότηση από τα κονδύλια του κοινοτικού προγραμματισμού.

Κίνητρα για την αποκατάσταση εγκαταλελειμμένων κτηρίων

Οι παρεμβάσεις σε εγκαταλελειμμένα κτήρια με τον εν λόγω νόμο, επωφελούνται από μία σειρά κινήτρων που βοηθούν τον ιδιοκτήτη και το κτήριο, τα οποία παρεκκλίνουν από τον μέχρι τώρα ισχύον νόμο.

Διαδικασία

Η αίτηση για το συγκεκριμένο σχέδιο υλοποίησης και η αίτηση για έκδοση Άδειας Οικοδομής, η κοινοποίηση της έναρξης των ενεργειών, η ανακοίνωση της έναρξης των εργασιών ή η αίτηση για προκαταρκτική έρευνα για τη λήψη των ίδιων αδειών, πρέπει να υποβληθούν εντός τριών ετών από την δημόσια κοινοποίηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου που χαρακτηρίστηκε ως ετοιμόρροπο.

Αν ο ιδιοκτήτης δεν ενεργήσει εντός αυτής της προθεσμίας, δεν μπορεί πλέον να έχει πρόσβαση στα οφέλη και ο δήμος παρέχει ως εναλλακτική λύση να το αναλάβει με την υποχρέωση επιστροφής των σχετικών δαπανών οι οποίες θα επιβαρύνουν το ακίνητο μέχρι να ξεχρεωθούν.

Χρηματοδότηση:

Χορηγήθηκε χρηματοδότηση ύψους ενός εκατομμυρίου ευρώ για το 2020 και το ίδιο για το 2021 στο περιφερειακό ταμείο «Κίνητρα για την αστική αναγέννηση». Το οποίο προορίζεται για τις τοπικές Αρχές και τις αντιπροσωπευτικές οργανώσεις για:

- Υλοποίηση δημόσιων παρεμβάσεων, μεταξύ άλλων μέσω κεφαλαιακών εισφορών στο πλαίσιο συμβάσεων εταιρικής σχέσης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα που λειτουργούν με την έναρξη των διαδικασιών αστικής αναγέννησης.
- Για την προετοιμασία των συναφών μελετών σε αστικό και οικονομικό επίπεδο.
- Για τα έξοδα κατεδάφισης ή άμεσης στήριξης που προκύπτουν για την αποκατάσταση επικίνδυνων εγκαταλελειμμένων κτηρίων.

Προκειμένου να προωθηθεί η συμμετοχή ιδιωτών σε παρεμβάσεις αστικής αναγέννησης, η Περιφέρεια μπορεί να:

- Να δημιουργήσει ή να συμμετάσχει σε ένα ή περισσότερα ταμεία ακίνητης περιουσίας.
- Να δημιουργήσει ταμείο εγγύησης για τη διευκόλυνση σε πιστώσεις χρηματοδότησης συντηρήσεων, χρησιμοποιώντας επίσης την υποστήριξη της χρηματοπιστωτικής της εταιρείας.
- Να συμμετέχει στη συγχρηματοδότηση των τραπεζικών δανείων που θα ζητηθούν για τις αποκαταστάσεις.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ:

Οι εποπτικές Αρχές (Le soprintendenze)

<https://it.wikipedia.org/wiki/Soprintendenze>

http://www.architettonicibrescia.beniculturali.it/Page/t03/view_html?idp=225

Ψήφισμα νόμου στην περιφέρεια Λομβαρδίας

<https://www.wearch.eu/la-disciplina-relativa-agli-immobili-dismessi-nel-piano-di-governo-del-territorio-di-milano-e-nella-legge-regionale-sulla-rigenerazione-urbana/>

<https://www.teknoring.com/news/riqualificazione-urbana/edifici-abbandonati-lombardia-incentivi-recupero/>

Σχέδιο Σπίτι με 1 ευρώ

<https://quifinanza.it/soldi/video/case-vendita-1-euro-dove-come-funziona/409687/>

Σημειωματάριο της Πολιτικής Προστασίας και Πολυτεχνείου Μιλάνου

http://www.jurina.it/10/2012/02/2000_Prevenzione-del-rischio-di-crollo-nei-fabbricati-residenziali.pdf

ΕΛΛΑΔΑ:

Πηγή πληροφοριών:

<https://www.tanea.gr/2014/11/27/greece/sxedio-toy-ypourgeiou-periballontos-gia-ta-egkataleleimmena-ktiria-tis-athinas-kai-allwn-megalwn-polewn/>