

# Πολεοδομική Αμνηστία

## Πώς να αποκτήσετε εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας



Κυπριακή Δημοκρατία  
Υπουργείο Εσωτερικών



# Πρόλογος Υπουργού Εσωτερικών

- 1 Πρόλογος Υπουργού Εσωτερικών
- 2 Γενικά
- 4 Τι πρέπει να γνωρίζεις για την “Πολεοδομική Αμνηστία”
- 8 Η αμνηστία στην Πολεοδομική Νομοθεσία
- 10 Η αμνηστία στην Οικοδομική Νομοθεσία
- 11 Εγγραφή Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Από τις 8 Απριλίου 2011 έχουν τεθεί σε ισχύ οι τροποποιήσεις του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου και του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου. Οι τροποποιήσεις αυτές περιγράφονται συνήθως ως «Πολεοδομική Αμνηστία».

Οι νέες Νομοθεσίες αποτελούν μέρος των ευρύτατων μεταρρυθμίσεων που έχει εισάξει η Κυβέρνηση για την προστασία των δικαιωμάτων όλων εσάς των δεκάδων χιλιάδων πολιτών που παραμένετε για δεκαετίες χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, όπως και για την αποκατάσταση του καλού ονόματος της κτηματαγοράς της Κύπρου στο εξωτερικό.

Το σύγχρονο νομοθετικό πλαίσιο που διαμορφώσαμε, απλοποιεί και επιταχύνει τις διαδικασίες νομιμοποίησης ορισμένων παρατυπιών σε υφιστάμενες οικοδομές και τιτλοποίησης των ιδιοκτησιών των ακινήτων, αλλά και αποτροπής της επανάληψης τους στο μέλλον.

Τώρα πια, εσείς οι πολίτες έχετε στα χέρια σας όλα τα αναγκαία εργαλεία για να απεγκλωβιστείτε από τα αδιέξοδα του παρελθόντος. Αξιοποιήστε, λοιπόν, σωστά και έγκαιρα τις προοπτικές που σας προσφέρονται για την έκδοση εκσυγχρονισμένων τίτλων ιδιοκτησίας.

Σκοπός του ενημερωτικού αυτού δελτίου είναι να υποβοηθήσει στην κατανόηση των δυνατοτήτων και προοπτικών που δημιουργούνται με τις νέες Νομοθεσίες.



Νεοκλής Συλικιώτης  
Υπουργός Εσωτερικών

## ΓΕΝΙΚΑ

**Είστε ιδιοκτήτης ή αγοραστής οικοδομής που ανεγέρθηκε με άδεια οικοδομής ή και πολεοδομική άδεια, με παρατυπίες και χωρίς εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας;**

**Είναι χρήσιμο να γνωρίζετε τα ακόλουθα:**

Για οικοδομές με παρατυπίες, που υπήρχαν στις 8 Απριλίου 2011, μπορείτε, σήμερα, να επιλέξετε ανάμεσα στις ακόλουθες δύο διαδικασίες:

- να επιδιώξετε κατευθείαν την έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας, χωρίς να προηγηθεί η νομιμοποίηση των παρατυπιών, οπότε στον τίτλο θα καταγράφονται οι παρατυπίες, ή
- να επιδιώξετε να αξιοποιήσετε τις προοπτικές των νέων Νομοθεσιών για να νομιμοποιήσετε τις παρατυπίες, οπότε στον τίτλο που θα εκδοθεί δεν θα καταγράφονται παρατυπίες.

Αν επιλέξετε, όπως οφείλετε άλλωστε, να νομιμοποιήσετε τις παρατυπίες που υπήρχαν κατά την 8η Απριλίου 2011, είτε πριν, είτε και μετά την έκδοση του τίτλου, το πρώτο βήμα που απαιτείται για να μπορείτε να συμμετάσχετε στη διαδικασία είναι:

**ΝΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΕΤΕ ΚΑΙ ΝΑ ΥΠΟΒΑΛΕΤΕ ΕΝΑ ΑΠΛΟ, ΔΙΣΕΛΙΔΟ ΕΝΤΥΠΟ ΜΕ ΤΙΤΛΟ «ΔΗΛΩΣΗ ΠΡΟΘΕΣΗΣ».**

**Η προθεσμία για υποβολή της Δήλωσης λήγει στις 7 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2011.**

Η Δήλωση περιέχει γενικές πληροφορίες για να διαπιστωθεί ότι οι παρατυπίες στην οικοδομή τελέστηκαν πριν τις 8 Απριλίου 2011. Υποβάλλεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, συνοδευόμενη από σχετική βεβαίωση με ένορκη δήλωση από προσοντούχο μέλος του ΕΤΕΚ, χωρίς να είναι αναγκαίες οι μελέτες ή η καταβολή δικαιωμάτων.



Η Δήλωση Πρόθεσης μπορεί να υποβληθεί και από αγοραστές διαμερισμάτων ή παραθεριστικών κατοικιών, όχι μόνο από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη.

### ΣΥΣΤΑΣΗ:

- Υποβάλετε τη Δήλωση έστω και αν δεν είστε βέβαιος αν ο τύπος ή το μέγεθος των παρατυπιών που υπάρχουν, μπορεί να νομιμοποιηθούν μέσω της διαδικασίας.
- Δεν στοιχίζει ο,τιδήποτε.
- Δεν υποχρεώνει σε υποβολή κανονικής αίτησης μεταγενέστερα, αν αποφασίσετε να μην προχωρήσετε με τη διαδικασία.
- Η Δήλωση, όμως, αποτελεί το ΚΛΕΙΔΙ για να μπορείτε να προχωρήσετε με τη νομιμοποίηση σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο στάδιο.

Η μη υποβολή της Δήλωσης μέχρι τις 7 Οκτωβρίου 2011 αποτελεί σπατάλη των δυνατοτήτων και των ελαφρύνσεων που προσφέρονται για πρώτη φορά από τις νέες Νομοθεσίες.

Κάθε ενδιαφερόμενος έχει πραγματικό συμφέρον να ενεργοποιηθεί και να αξιοποιήσει τις προοπτικές που του προσφέρονται από τις νέες Νομοθεσίες, λόγω των παρεχόμενων κινήτρων και διεξόδων, αλλά και λόγω του κινδύνου επιβολής σοβαρών διοικητικών προστίμων.

## ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ»

▶ **Η νομιμοποίηση των οικοδομών με παρατυπίες δεν αποτελεί πλέον απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας.**

- **Τίτλος ιδιοκτησίας είναι δυνατόν να εκδοθεί και για οικοδομή με παρατυπίες (στον τίτλο θα περιγράφονται οι παρατυπίες).** Για να το πετύχει αυτό θα πρέπει να υποβάλεις αίτηση στην Οικοδομική Αρχή, στην οποία θα περιγράφονται οι παρατυπίες που υπάρχουν, σε σχέση με την άδεια οικοδομής ή την πολεοδομική άδεια που εκδόθηκαν.
- Η Οικοδομική Αρχή θα εκδώσει **πιστοποιητικό έγκρισης** (αν η οικοδομή ανεγέρθηκε σύμφωνα με τις άδειες) ή **πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις** (που θα αναφέρονται στις παρατυπίες) και θα αποστείλει τα πιστοποιητικά στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας, χωρίς ή με σημειώσεις. Σπάνια, και για πολύ σοβαρές παρατυπίες θα εκδίδεται **πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών** και στον τίτλο ιδιοκτησίας μπορεί να εγγραφεί ακόμα και απαγόρευση μεταβίβασης.
- Η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας δεν καθιστά νόμιμη μια οικοδομή με παρατυπίες. Εφόσον συνεχίζουν να υπάρχουν παρατυπίες που δεν νομιμοποιούνται, η Οικοδομική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή ή ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχουν εξουσία να λάβουν μέτρα κατά του ιδιοκτήτη της.
- Οι διαδικασίες νομιμοποίησης ή έκδοσης εκσυγχρονισμένων τίτλων ιδιοκτησίας προωθούνται από τον ιδιοκτήτη, τον αγοραστή, ή και την αρμόδια Αρχή (την Πολεοδομική Αρχή, την Οικοδομική Αρχή ή τον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας).
- **Οι εκσυγχρονισμένοι τίτλοι ιδιοκτησίας εκδίδονται στο όνομα του αρχικού ιδιοκτήτη** και όχι στο όνομα του αγοραστή. Παρόλα αυτά, η έκδοση ξεχωριστών τίτλων για τις επιμέρους μονάδες μιας μεγαλύτερης ανάπτυξης διευκολύνει τον αγοραστή να ζητήσει από το Δικαστήριο να διατάξει τον πωλητή για την ειδική εκτέλεση του αγοραπωλητηρίου εγγράφου.

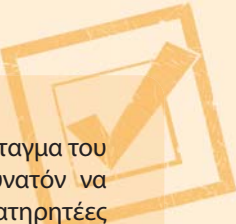
- Οι Πολεοδομικές Αρχές, οι Οικοδομικές Αρχές και ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχουν **εξουσία να επιβάλουν διοικητικό πρόστιμο**, όταν διαπιστώνουν αδιαφορία εκ μέρους του κατόχου πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του. Το διοικητικό πρόστιμο είναι σημαντικό.
- Οι προσωρινές διατάξεις αποσκοπούν στη **νομιμοποίηση υφιστάμενων, κατά την 8η Απριλίου 2011, παρατυπιών ορισμένης κλίμακας και σημασίας σε υφιστάμενες οικοδομές, για τις οποίες έχει χορηγηθεί στο παρελθόν πολεοδομική άδεια ή / και άδεια οικοδομής**, και μπορούν να εφαρμοστούν ακόμα και όταν δεν βρίσκεται σε ισχύ η πολεοδομική άδεια ή/και η άδεια οικοδομής που εκδόθηκαν στο παρελθόν.
- Δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί οποιαδήποτε παρατυπία ανεξαρτήτως κλίμακας. Η κλίμακα και η σημασία των παρατυπιών που μπορούν να νομιμοποιηθούν ορίζονται στον σχετικό Νόμο.
- Απαραίτητη προϋπόθεση για την αξιοποίηση των προσωρινών διατάξεων είναι να διασφαλίζεται η **άνετη και αυτοτελής λειτουργία επιμέρους μονάδων**, σε περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων ή πολυκατοικιών, και ο **μη επηρεασμός των ανέσεων και της ασφάλειας γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων**.







- Στις Νομοθεσίες καθορίζεται **εξάμηνη προθεσμία** για την **υποβολή Δήλωσης Πρόθεσης** η οποία λήγει στις **7 Οκτωβρίου 2011** από ιδιοκτήτες υφιστάμενων οικοδομών με παρατυπίες. **Δήλωση μπορεί να υποβάλει και αγοραστής μονάδας** (παραθεριστικής κατοικίας ή διαμερίσματος), σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης δεν είναι πρόθυμος να το πράξει.
- **Όσοι δεν υποβάλουν εμπρόθεσμα τη Δήλωση δεν θα έχουν δικαίωμα να υποβάλουν στη συνέχεια αίτηση για νομιμοποίηση παρατυπιών.** Εξαιρούνται μόνο όσοι αντί της Δήλωσης Πρόθεσης υποβάλουν μέσα στην εξάμηνη προθεσμία κατευθείαν την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας ή πιστοποιητικού έγκρισης και όσοι υπέβαλαν αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης και δεν έχουν ενημερωθεί για την απόφαση της Αρχής. **Η Δήλωση Πρόθεσης δεν πρέπει να συγχέεται με την αίτηση για νομιμοποίηση παρατυπιών, η οποία είναι πάντοτε απαραίτητη.**
- Όσοι υποβάλουν έγκαιρα τη Δήλωση Πρόθεσης, **πρέπει να υποβάλουν αίτηση για πολεοδομική ή οικοδομική νομιμοποίηση**, ανάλογα με την κλίμακα και τη σημασία των παρατυπιών μέσα σε **προθεσμία τριών ετών, που λήγει στις 7 Απριλίου 2014.**
- **Κάθε υπέρβαση** του αδειοδοτημένου εμβαδού οικοδομής ή μονάδας σε οικοδομή (π.χ. διαμερίσματος ή παραθεριστικής κατοικίας) **θα αντισταθμίζεται** από τον ιδιοκτήτη ή τον αγοραστή **με την καταβολή ποσού ίσου με την αγοραία αξία του εμβαδού πέραν του αδειοδοτημένου.** Οι αξίες αυτές θα υπολογίζονται από τον αιτητή ή τον μελετητή του, με βάση γενικές, κατά περιοχή, εκτιμήσεις του Τμήματος



Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που θα δημοσιευθούν με Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών. Εναλλακτικά, η αξία αυτή είναι δυνατόν να αντισταθμιστεί με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές ή από άλλη ιδιοκτησία που θα παραχωρείται στο δημόσιο.

- **Ως κίνητρο για την ταχύτερη υποβολή αίτησης καθορίζεται στον Νόμο έκπτωση 20% του καθοριζόμενου αντισταθμίσιμου για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά τον πρώτο χρόνο εφαρμογής της Νομοθεσίας και έκπτωση 10% του αντισταθμίσιμου για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά τον δεύτερο χρόνο. Δεν θα υπάρχει έκπτωση για αιτήσεις που υποβάλλονται κατά τον τρίτο χρόνο εφαρμογής της Νομοθεσίας.**
- Σε περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων (πολυκατοικίες, συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών), η Δήλωση Πρόθεσης ή η αίτηση για νομιμοποίηση παρατυπιών είναι σκόπιμο να υποβάλλεται από κοινού, από όσο είναι δυνατόν περισσότερους συνιδιοκτήτες ή αγοραστές, αφού κάτι τέτοιο θα επιταχύνει τη σχετική διαδικασία.
- Ο ιδιοκτήτης ή ο αγοραστής, με τη βοήθεια του μελετητή του, πρέπει να επιλέξει κατά πόσο θα επιδιώξει τη νομιμοποίηση των παρατυπιών που υπάρχουν με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο (μεγαλύτερης κλίμακας και σημασίας παρατυπίες) ή με βάση τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο (μικρότερης κλίμακας παρατυπίες).





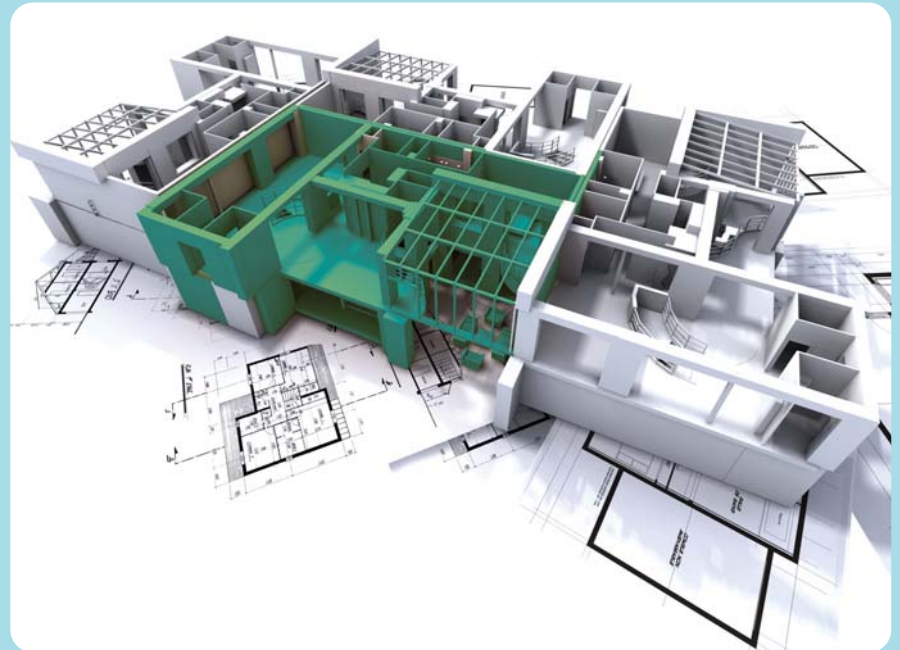
## Η ΑΜΝΗΣΤΙΑ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- Με τις προσωρινές διατάξεις της Πολεοδομικής Νομοθεσίας μπορεί να νομιμοποιηθούν διάφορες παρατυπίες, που είναι μεγαλύτερης κλίμακας από τις παρατυπίες που μπορεί να νομιμοποιηθούν με βάση τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο. Σημαντικότερη από τις παρατυπίες, που ορίζονται στον Νόμο, είναι οι προσθήκες ή μετατροπές σε υφιστάμενη οικοδομή που αφορούν αύξηση του εγκριμένου δομήσιμου εμβαδού μέχρι ποσοστού 30% του εγκριμένου εμβαδού, από το οποίο μόνο το 10% είναι δυνατόν να βρίσκεται εκτός του εγκριμένου κελύφους της οικοδομής. Το ποσοστό 10% εκτός του εγκριμένου κελύφους αφορά στο σύνολο των επεκτάσεων και δεν αναφέρεται αποκλειστικά στην κάθε μονάδα.



*Περισσότερες πληροφορίες για άλλες παρατυπίες υπάρχουν σε σχετικό ενημερωτικό δελτίο που μπορείς να βρεις στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Υπουργείου Εσωτερικών ([www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy)).*

- Από τις διατάξεις αυτές καλύπτονται οι οικιστικές και παραθεριστικές αναπτύξεις, τα τουριστικά καταλύματα, οι εμπορικές αναπτύξεις με εμβαδόν μέχρι 1.000 τ.μ., η μικτή οικιστική/παραθεριστική και εμπορική ανάπτυξη, στην οποία υπερισχύει η οικιστική/παραθεριστική χρήση και τα υπό δημιουργία οικόπεδα. Δεν καλύπτονται παρατυπίες άλλου τύπου και γι' αυτές μόνη διέξοδος για την πιθανή αδειοδότηση παρατυπιών είναι η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για τις παρατυπίες κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης (αν αυτό είναι αναγκαίο).





## Η ΑΜΝΗΣΤΙΑ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- Οι προσωρινές διατάξεις της Οικοδομικής Νομοθεσίας δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις παρατυπιών σε τουριστικά καταλύματα, βιομηχανίες και βιοτεχνίες καθώς και σύνθετες εμπορικές αναπτύξεις.
- **Οι προσωρινές διατάξεις ισχύουν για υπερβάσεις που δεν είναι μεγαλύτερες του 10% του αδειοδοτημένου εμβαδού της ανάπτυξης,** υπό την προϋπόθεση ότι το μισό εμβαδόν της υπέρβασης αφορά τροποποιήσεις μέσα στο κέλυφος της οικοδομής.




## ΕΓΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ



- Αίτηση για εκσυγχρονισμένο τίτλο υποβάλλεται ακόμα και σε περίπτωση που δεν βρίσκεται σε ισχύ πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής.
- Σε περίπτωση που ο κύριος της ιδιοκτησίας αμελεί να υποβάλει αίτηση για έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μπορεί να αποφασίσει, ανάλογα με τον χρόνο που έχει παρέλθει από τη διαφοροποίηση της ιδιοκτησίας, την έκταση ή τη σημασία της διαφοροποίησης και τον αριθμό των επηρεαζόμενων προσώπων, την έκδοση τίτλου ή τίτλων ιδιοκτησίας, είτε μετά από αίτηση προσώπου με συμφέρον στην ιδιοκτησία, είτε αυτεπάγγελτα.
- Ο Διευθυντής μπορεί, επίσης, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο σε ιδιοκτήτη που αμελεί να ενεργήσει αυτόβουλα.
- **Σε περίπτωση που η Οικοδομική Αρχή εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις ή πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, στον εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας μπορεί να εγγραφεί σημείωση παρατυπιών ή και απαγόρευση μεταβίβασης του ακινήτου, ανάλογα με την περίπτωση.** Αναπόφευκτα, οι σημειώσεις αυτές επηρεάζουν και την αξία των οικοδομών.
- **Η σημείωση ή απαγόρευση μπορεί να διαγραφεί σε μεταγενέστερο στάδιο σε περίπτωση νομιμοποίησης ή άρσης της παρατυπίας της οικοδομής.**

### ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Επιπρόσθετες πληροφορίες και στοιχεία σχετικά με την "Πολεοδομική Αμνηστία" μπορείτε να βρείτε στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Εσωτερικών ([www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy)) και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ([www.tph.moi.gov.cy](http://www.tph.moi.gov.cy)).



**ΣΗΜΕΙΩΣΗ:** Το περιεχόμενο του ενημερωτικού αυτού δελτίου δεν υποκαθιστά τα κείμενα του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 και του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011. Σε περίπτωση αντίφασης μεταξύ του κειμένου του δελτίου αυτού και των πιο πάνω Νομοθεσιών, υπερισχύουν οι πρόνοιες των Νομοθεσιών αυτών.

Στο ενημερωτικό δελτίο γίνεται αναφορά μόνο στις σημαντικότερες από τις Προσωρινές Διατάξεις που συναρτούνται με την «Πολεοδομική Αμνηστία». Δεν γίνεται αναφορά στις Μόνιμες Διατάξεις που είναι εξίσου σημαντικές και που ισχύουν χωρίς χρονικό περιορισμό.

▶ Όλα τα έντυπα και αιτήσεις (Δήλωση Πρόθεσης, Ένορκη Δήλωση Μελετητή) διατίθενται στις Επαρχιακές Διοικήσεις, τους Δήμους, τις Πολεοδομικές Αρχές και τα Κέντρα Εξυπηρέτησης του Πολίτη καθώς και στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Εσωτερικών

**([www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy))**

και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

**([www.tph.moi.gov.cy](http://www.tph.moi.gov.cy))**





Γ.Τ.Π. 246/2011 - 370.000  
Εκδόθηκε από το Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών  
[www.moi.gov.cy/pio](http://www.moi.gov.cy/pio)

Εκτύπωση: Zavallis Litho Ltd