

Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



❖ **ΜΕΡΟΣ Ι -** Νέο πλαίσιο παραχώρησης των Τ/Κ Περιουσιών

❖ **ΜΕΡΟΣ ΙΙ -** Εξυγίανση τιμολογιακής πολιτικής

2





Νέα Διαδικασία Παραχώρησης

Διασφαλίζει:
την διαφάνεια, την αξιοκρατία και την ισονομία

- Σαφή/μετρήσιμα/στοχευμένα κριτήρια
- Τυποποίηση και απλοποίηση διαδικασίας
- Περιορισμός διακριτικής ευχέρειας
- Έλεγχος νομιμότητας των αποφάσεων

- Υποχρεωτική δημοσίευση
- Καθορισμένη ημερομηνία ανάρτησης και περίοδος υποβολής αιτήσεων
- Γνωστοποίηση ενοικίου κατά τη δημοσίευση
- Περιγραφή περιουσίας
- Δημοσίευση αποτελεσμάτων



Κατηγορία Α: Κατοικίες Επιλεξιμότητα



- Τουλάχιστον ένα μέλος της οικογένειας είναι πρόσφυγας
- Ο αιτητής και/ή ο/η σύζυγος και/ή τα εξαρτώμενα μέλη της οικογένειάς του:
 - δεν έχουν ιδιόκτητη κατοικία
 - δεν είναι ιδιοκτήτες/κάτοχοι ακίνητης περιουσίας στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές, αξίας που υπερβαίνει τις €250.000 με βάση την αξία τελευταίας Γενικής Εκτίμησης του ΤΚΧ
 - δεν έχουν επωφεληθεί με άλλα στεγαστικά προγράμματα της κυβέρνησης
 - δεν έχουν αποξενώσει την περιουσία τους στα κατεχόμενα
- Εισοδηματικά κριτήρια οικογένειας (ως ΥΜΑΠΕ)

Διεκδίκηση κατοικίας ανάλογα με τη σύνθεση της οικογένειας:

Τύπος Κατοικίας

1 Υπνοδωμάτιο

2 Υπνοδωμάτια

3 Υπνοδωμάτια

4 Υπνοδωμάτια

Δικαιούχοι

- Μονήρης ή ζεύγος χωρίς παιδιά
- Οικογένεια 3-4 ατόμων (π.χ. ζεύγος με 1-2 παιδιά ή μονογονεϊκή οικογένεια με 1-2 παιδιά)
- Οικογένεια 4+ ατόμων (π.χ. : Ζεύγος με 2 παιδιά διαφορετικού φύλου ή μονογονεϊκή οικογένεια με 3 παιδιά)
- Οικογένεια 5+ ατόμων



Κατηγορία Α: Κατοικίες

Μοριοδότηση

- +8** Και οι δύο σύζυγοι πρόσφυγες
- +5** Περιουσία στα Κατεχόμενα του αιτητή/ζεύγους και εξαρτώμενων
- +5** Κάθε εξαρτώμενο τέκνο
- +8** Μονογονεϊκή οικογένεια
- +2** Οικογένεια με τέκνα διαφορετικού φύλου
- +5** ΑΜΕΑ
- +4** έως **+12** Οικονομική Κατάσταση (αναλόγως εισοδήματος)
- 2** έως **-10** Ιδιόκτητη περιουσία στις ελεύθερες περιοχές (ανάλογα με την αξία)
- 10** Λήψη άλλης βοήθειας από τ/κ περιουσίες (επαγγελματικό/γεωργικό)

Κριτήριο
και
Μονάδες



Κατηγορία Α: Κατοικίες Δικαιώματα Μισθωτών

(α) Παραχώρηση Περιουσίας Αποβιώσαντος Πρόσφυγα σε Συγγενή

- **Δικαιούχοι:** Απευθείας και εκ πλαγίου συγγενείς μέχρι γ' βαθμού συγγένειας
- **Βασική Προϋπόθεση:** Ο αποθανών να κατείχε την κατοικία κατά την ημερομηνία θανάτου του και ο συγγενής πρέπει να είναι επίσης **πρόσφυγας** που θα χρησιμοποιήσει το ακίνητο για **ιδιοκατοίκηση**
- **Υποχρέωση:** Ανάληψη πλήρους ευθύνης για τη **συντήρηση και ασφάλεια** της κατοικίας

! Κατά την πρώτη παραχώρηση στον συγγενή του αποβιώσαντα, η Υπηρεσία καλύπτει δαπάνες έως €45.000 για επιδιορθώσεις που αφορούν τη στατικότητα της οικοδομής και την ασφάλεια και υγεία των διαμενόντων

(β) Εκχώρηση Δικαιωμάτων ΣΜ σε Άλλο Πρόσφυγα

- **Πότε επιτρέπεται:** Κατόπιν γραπτού αιτήματος του μισθωτή, συνοδευόμενο από πρόσφατο πιστοποιητικό οπτικού ελέγχου
- **Βασική Προϋπόθεση:** Μόνο για **ιδιοκατοίκηση** του 2^{ου} πρόσφυγα και με ανάληψη πλήρους ευθύνης για **συντήρηση** της κατοικίας
- **Συνέπειες για Εκχωρητή (Αρχικό Μισθωτή):** Δεν είναι δικαιούχος άλλης στεγαστικής βοήθειας



Κατηγορία Β: Γεωργική Γη

Επιλεξιμότητα



A

Πρόσφυγας, επαγγελματίας γεωργός ή/και κτηνοτρόφος· ή

B

μη πρόσφυγας που είναι γεωργός ή/και κτηνοτρόφος εγγεγραμμένος στο Μητρώο Αγροτών και Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων, του οποίου μέρος της γεωργικής του γης κατελήφθη ή είναι απροσπέλαστο λόγω της τουρκικής εισβολής· ή

Γ

πρόσφυγας συνταξιούχος για σκοπούς απασχόλησης· ή

Δ

πρόσφυγας τα εισοδήματά του νοικοκυριού του οποίου δεν υπερβαίνουν τα εκάστοτε καθορισμένα από την αρμόδια Αρχή, λογικά έξοδα διαβίωσης (ΛΕΔ) και είναι ιδιοκτήτες γης στα υπό τουρκική κατοχή εδάφη της Δημοκρατίας· ή

Ε

άνεργος πρόσφυγας που έχει παρακολουθήσει σχετικά με τη γεωργία επιμορφωτικά προγράμματα του Τμήματος Γεωργίας



Κατηγορία Β: Γεωργική Γη

Μοριοδότηση Γεωργικής Γης

Κριτήριο	Μονάδες
<input type="checkbox"/> Κατηγορία Αιτητή	
Πρόσφυγας - Γεωργός/Κτηνοτρόφος (κατ' αποκλειστικότητα)	+120
Πρόσφυγας - Γεωργός (Με 2ο επάγγελμα)	+70
Συνταξιούχος Πρόσφυγας	+20
Πρόσφυγας με γη στις κατεχόμενες περιοχές και εισοδήματα < Λογικά Έξοδα Διαβίωσης	+30
Μη πρόσφυγας εγγεγραμμένος στο Μητρώο Αγροτών (με κατεχόμενη/απροσπέλαστη γη)	+50
Άνεργος πρόσφυγας (με επιμόρφωση Τμήματος Γεωργίας)	+50
Ιδιόκτητη Περιουσία στα Κατεχόμενα	+5 έως +20 (ανάλογα με την εκταση)
<input type="checkbox"/> Σύνθεση της οικογένειας	
Κάθε εξαρτώμενο τέκνο	+5
Ο/Η σύζυγος είναι πρόσφυγας	+5
<input type="checkbox"/> Οικογενειακό εισόδημα < Λογικά Έξοδα Διαβίωσης	+5
<input type="checkbox"/> Διαμονή στην ίδια ή γειτνιάζουσα κοινότητα με το τεμάχιο	+25 ή +15 (αντίστοιχα)
<input type="checkbox"/> Ιδιόκτητη επαγγελματική στέγη ή γη > 10 δεκάρια (ελεύθερες περιοχές)	-10 (αρνητική)
<input type="checkbox"/> Άλλη Τ/Κ περιουσία σε άλλο γεωγραφικό διαμέρισμα για επαγγελματικούς ή γεωργικούς σκοπούς	-65 (αρνητική)



Κατηγορία Β: Γεωργική Γη

Ανώτατα Όρια Παραχώρησης

Ιδιότητα	Ανώτατο Όριο Έκτασης
Πρόσφυγας	
Επαγγελματίας Γεωργός / Κτηνοτρόφος (κατ' αποκλειστικότητα)	100 δεκ. (αρδευόμενη) / 300 δεκ. (ξηρική)
Γεωργός/Κτηνοτρόφος με 2ο επάγγελμα	70 δεκάρια
Συνταξιούχος	2 δεκάρια
Ιδιοκτήτης γης στις κατεχόμενες περιοχές και εισοδήματα < ΛΕΔ	5 δεκάρια
Άνεργος (με επιμόρφωση Γεωργίας)	10 δεκάρια
Μη Πρόσφυγας	100 δεκ. (αρδευόμενη) / 300 δεκ. (ξηρική)
[εγγεγραμμένος στο Μητρώο Αγροτών (με κατεχόμενη/απροσπέλαστη γη)]	



Κατηγορία Β: Γεωργική Γη

Δικαιώματα Μισθωτών

Δικαίωμα παραχώρησης της μίσθωσης γεωργικής γης

- **Δυνατότητα Παραχώρησης της ΣΜ:**
Μόνο όπου υπάρχουν μόνιμες καλλιέργειες ή/και κτηνοτροφικά υποστατικά και ξηρικές καλλιέργειες που σχετίζονται με την κτηνοτροφική ανάπτυξη, δύναται να παραχωρηθεί στους **κληρονόμους** αποβιώσαντος ή συνταξιούχου μισθωτή
- **Βασική Προϋπόθεση:**
Οι κληρονόμοι είναι **πρόσφυγες** και **επαγγελματίες γεωργοκτηνοτρόφοι**



Κατηγορία Γ: Επαγγελματική Στέγη

Επιλεξιμότητα

Ο αιτητής είναι πρόσφυγας-

φυσικό ή

νομικό πρόσωπο,

όπου ο έλεγχος ή το

εταιρικό κεφάλαιο

(τουλάχιστον το 51%) ανήκει

σε πρόσφυγα/ες

&

Ο αιτητής έχει υποβάλει επιχειρηματικό σχέδιο με το οποίο να τεκμηριώνεται η χρηματοοικονομική του επάρκεια ως προς την κάλυψη του κόστους της επαγγελματικής δραστηριοποίησης και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης εργασιών



Κατηγορία Γ: Επαγγελματική Στέγη

Μοριοδότηση Επαγγελματικής Στέγης



Κριτήριο

Κριτήριο	Μονάδες
<input type="checkbox"/> Ιδιόκτητη περιουσία του αιτητή στα Κατεχόμενα	+5
<input type="checkbox"/> Σύνθεση της οικογένειας	
Κάθε εξαρτώμενο τέκνο	+5
Ο/Η σύζυγος είναι πρόσφυγας	+5
<input type="checkbox"/> Φυσικό Πρόσωπο ή Εταιρεία Προσφύγων του οποίου το κύριο μέρος των εισοδημάτων του πηγάζει από την ενασχόλησή του με το υπό διεκδίκηση επαγγελματικό υποστατικό	+30
<input type="checkbox"/> Ένταξη σε κρατικά σχέδια ενίσχυσης (π.χ. Νεανική Επιχειρηματικότητα)	+20
<input type="checkbox"/> Γνώσεις / Σπουδές στο αντικείμενο	+10
<input type="checkbox"/> Επαγγελματική εμπειρία	+10
<input type="checkbox"/> Ύπαρξη ιδιόκτητης επαγγελματικής στέγης	-30 (αρνητική)
<input type="checkbox"/> Κατοχή άλλης T/K περιουσίας για επαγγελματικούς ή γεωργικούς σκοπούς	-50 (αρνητική)



Κατηγορία Γ: Επαγγελματική Στέγη

Δικαιώματα Μισθωτών

Ο μισθωτής δύναται

- να προβεί σε προσωρινή παραχώρηση χρήσης της περιουσίας σε άλλον πρόσφυγα της επιλογής του ή
- να μεταβιβάσει την Σύμβαση Μίσθωσης σε άλλον πρόσφυγα, εάν:

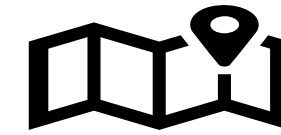
Το ακίνητο βρίσκεται εκτός Περιοχής Ειδικής Διαχείρισης	Ο μισθωτής αξιοποίησε και λειτουργεί το επαγγελματικό υποστατικό για τουλάχιστον 10 έτη	Έχει πραγματοποιήσει προσθήκες, βελτιώσεις ή μετατροπές με έγκριση του Κηδεμόνα που αύξησαν την αξία του ακινήτου
Αδυνατεί να συνεχίσει την επαγγελματική δραστηριότητα για λόγους υγείας ή άλλο προσωπικό λόγο	Το νέο πρόσωπο αναλαμβάνει τις ίδιες ευθύνες και υπό όρους που καθορίζει ο Κηδεμόνας	Η μέγιστη διάρκεια της προσωρινής χρήσης ή μεταβίβασης είναι μέχρι 5 χρόνια ή μέχρι τη λήξη της υφιστάμενης ΣΜ , οποιο συμβεί πρώτο

Μετά το τέλος αυτής της περιόδου:

- η ΣΜ τερματίζεται
- η περιουσία επιστρέφει στον Κηδεμόνα
- δεν καταβάλλεται αποζημίωση στον μισθωτή ή στον προσωρινό χρήστη



ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΟΙ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΙ



□ Περιοχές Ειδικής Διαχείρισης

Περιοχές με ιδιαίτερα **πολεοδομικά, οικονομικά, εμπορικά** χαρακτηριστικά, καθορίζονται από τον Κηδεμόνα και εγκρίνονται από το Υπουργικό Συμβούλιο

□ Περιουσίες μη συμφέρουσες για επιδιόρθωση

Επαγγελματικά υποστατικά ή ανοιχτοί χώροι, των οποίων η επιδιόρθωση ή αξιοποίηση, αντίστοιχα, κρίνεται ως **μη συμφέρουσα**


ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

- i. Εκτίμηση αγοραίου ενοικίου από Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
- ii. Δημοσίευση Πλειοδοτικού Διαγωνισμού στην ιστοσελίδα της Υπηρεσίας
- iii. Υποβολή προσφορών εντός 45 ημέρων από την προκήρυξη
- iv. Αποσφράγιση του Κιβωτίου και εξέταση των Προσφορών
- v. Κατακύρωση στον ψηλότερο προσφοροδότη και Υπογραφή ΣΜ

! Δικαίωμα συμμετοχής σε Πλειοδοτικό Διαγωνισμό έχουν μόνο Πρόσφυγες.

Σε περίπτωση που δεν υποβάλει προσφορά Πρόσφυγας, γίνεται επαναπροκήρυξη και εάν και στη 2^η δημοσίευση δεν υποβάλει προσφορά Πρόσφυγας, τότε πραγματοποιείται 3^η δημοσίευση και δικαιούται να συμμετάσχει και μη Πρόσφυγας.





Εξυγίανση τιμολογιακής πολιτικής

Αναπροσαρμογή Μισθωμάτων

Κλιμακωτή
αναθεώρηση ενοικίων
στο **60%** του αγοραίου
για πρόσφυγες.
Πλήρες αγοραίο για μη
πρόσφυγες

Προστασία Συμφερόντων

Στήριξη βιώσιμων
δραστηριοτήτων,
χωρίς να
δημιουργούνται
συνθήκες αθέμιτου
πλεονεκτήματος ή
στρεβλώσεων στην
αγορά

Αύξηση Ποσών για επιδιορθώσεις

Διοχέτευση
επιπροσθέτων
ποσών για οπτικούς
ελέγχους και
επιδιορθώσεις
υφιστάμενων
κατοικιών προς
όφελος του
προσφυγικού κόσμου
(αύξηση κατά
€230,000 για το 2026
σε σύγκριση με το
2025)



Καθορισμός Ενοικίου

Λαμβάνοντας υπόψη τα ενοίκια παρόμοιων ακινήτων στην ίδια περιοχή, τα στοιχεία αναλύονται και αναπροσαρμόζονται σε σχέση με το **συγκεκριμένο** ακίνητο και τους **περιορισμούς χρήσης και ανάπτυξης**, λόγω του ότι πρόκειται για T/K ιδιοκτησία.

Στοιχεία που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό του ενοικίου:

Γεωργική γη

Χρήση & Πρόσβαση: Σκοπός μίσθωσης και είδος πρόσβασης

Φυσικά Χαρακτηριστικά: Σχήμα, μέγεθος και μορφολογία εδάφους.

Παραγωγικότητα: Ποιότητα, γονιμότητα και αρδευσιμότητα του εδάφους.

Υποδομές: Ύπαρξη υπηρεσιών και υποδομών στην περιοχή.

Επαγγελματικά Υποστατικά / Ανοιχτοί Χώροι

Ηλικία & Κατάσταση: Η παλαιότητα και το επίπεδο συντήρησης του κτιρίου.

Τοποθεσία: Η στρατηγική σημασία της περιοχής όπου βρίσκεται η μονάδα.

Χρήση: Αν προορίζεται για στέγαση ή επαγγελματική δραστηριότητα.

Συμβατικοί Όροι: Οποιοδήποτε στοιχείο της σύμβασης επηρεάζει την αξία.



Κλιμακωτή αναπροσαρμογή ενοικίων

Κατηγορία Σύμβασης	1ος-3ος Χρόνος	4ος-5ος Χρόνος	6ος-7ος Χρόνος
>5 έτη (Μικρά υποστατικά)	25% Αγοραίου	50% Αγοραίου	60% Αγοραίου
>5 έτη (Μεγάλα >500τμ)	50% Αγοραίου	60% Αγοραίου	60% Αγοραίου
<5 έτη (Νέες Συμβάσεις)	Απευθείας 60%	60% Αγοραίου	60% Αγοραίου
Ειδικές Συνθήκες	80% Αγοραίου	100% Αγοραίου	100% Αγοραίου

❑ Οι νέες ΣΜ θα έχουν **7ετή διάρκεια** (αντί για ετήσια) για παροχή κινήτρου και ασφάλειας στον μισθωτή.

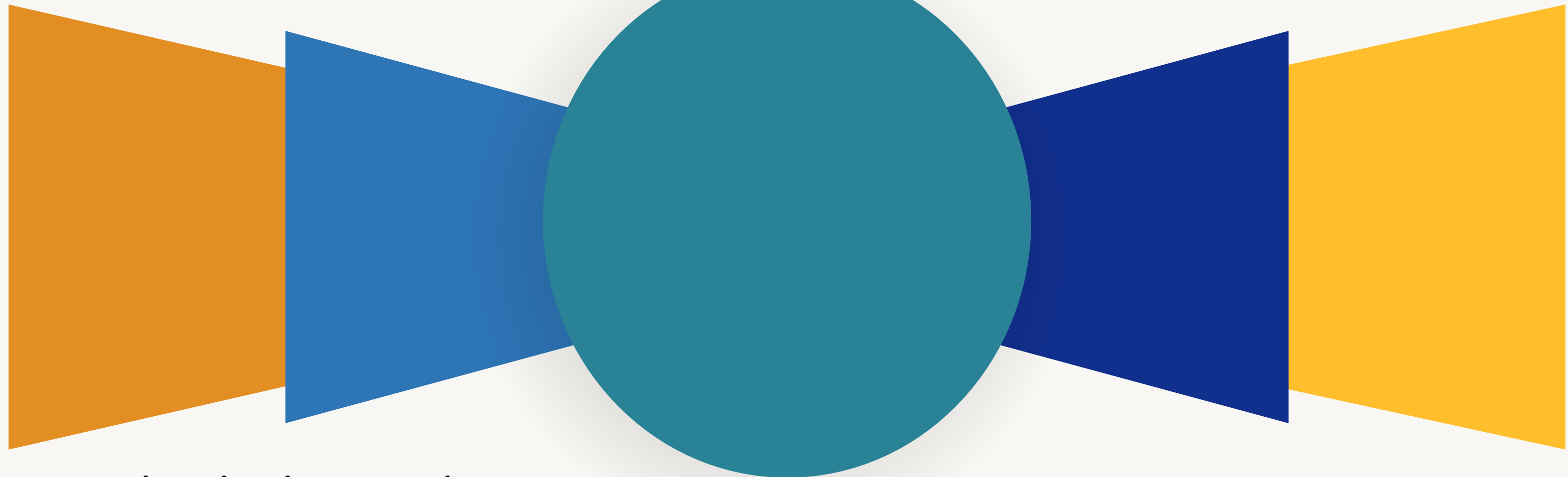
❑ Με την λήξη της ισχύς της σύμβασης στα 7 έτη, εφόσον τα μέρη επιθυμούν υπογράφεται **νέα σύμβαση διάρκειας 7 ετών**, με αναθεώρηση του αγοραίου ενοικίου.



Πλεονεκτήματα Υπογραφής Νέας Σύμβασης Επαγγελματικής Στέγης

Σταθερότητα (7ετής Διάρκεια Συμβάσης)
Επιτρέπει μακροπρόθεσμο προγραμματισμό και στρατηγικές επενδύσεις για την επιχείρηση. Δυνατότητα ανανέωσης της συμβάσης για 7 επιπλέον έτη.

Δυνατότητα χρηματοδότησης
Ευκολότερη πρόσβαση σε χρηματοδότηση ή ένταξη σε συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα.



Προστασία από Απότομες Αυξήσεις
Κλιμακωτή αναπροσαρμογή στο αγοραίο ενοίκιο (ξεκινώντας από 25% ή 50%). Το τελικό ενοίκιο παραμένει στο 60% του αγοραίου για πρόσφυγες, δηλαδή σημαντικά χαμηλότερο από τα ενοίκια στην ελεύθερη αγορά

Δικαιώματα Μεταβίβασης
Η συμμόρφωση ανοίγει τον δρόμο για τη χρήση δικαιωμάτων όπως η παραχώρηση σε κληρονόμους ή η εκχώρηση σε άλλο πρόσφυγα, υπό προϋποθέσεις.



Ευχαριστούμε

Υπηρεσία

Διαχείρισης

Τουρκοκυπριακών

Περιουσιών

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

