

Οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Κανονισμοί του 1990

Κανονισμοί με βάση το άρθρο 18

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτό με βάση το άρθρο 18 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, εκδίδει τους ακόλουθους Κανονισμούς.

3 του 1960
78 του 1965
10 του 1966
75 του 1968
51 του 1971
2 του 1978
16 του 1980
23 του 1982
68 του 1984
82 του 1984
86 του 1985
189 του 1986
12 του 1987
74 του 1988
117 του 1988
43 του 1990
65 του 1990
30(I) του 1992
90(I) του 1992
6(I) του 1993
58(I) του 1994
40(I) του 1996
31(I) του 1998
144(I) του 1999
123(I) του 2001
57(I) του 2005
5(I) του 2006
55(I) του 2006
136(I) του 2006
120(I) του 2007
121(I) του 2007
150(I) του 2007
165(I) του 2007
27(I) του 2010
61(I) του 2010
82(I) του 2010
83(I) του 2010
48(I) του 2011
45(I) του 2012
155(I) του 2013
110(I) του 2014
178(I) του 2014
180(I) του 2014
41(I) του 2015
48(I) του 2015
54(I) του 2015
15(I) του 2016
66(I) του 2016
67(I) του 2016
32(I) του 2017
138(I) του 2017
139(I) του 2017
71(I) του 2018

78(I) του 2018
79(I) του 2018
42(I) του 2019
43(I) του 2019
145(I) του 2019
54(I) του 2021
130(I) του 2022
131(I) του 2022.

Συνοπτικός τίτλος.
Επίσημη Εφημερίδα,
Παράρτημα
Τρίτο (I):
20.7.1990
11.6.1993
15.4.1994
9.11.2001
19.12.2003
18.2.2005
24.2.2006
21.5.2010
15.11.2013
2.2.2017.

1. Οι παρόντες Κανονισμοί θα αναφέρονται ως οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) (Τροποποιητικοί) Κανονισμοί του 2023 και θα διαβάζονται μαζί με τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Κανονισμούς του 1990 έως 2017 (που στο εξής θα αναφέρονται ως «οι βασικοί κανονισμοί») και οι βασικοί κανονισμοί και οι παρόντες Κανονισμοί θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Κανονισμοί του 1990 έως 2023.

Ερμηνεία.

2. (α) Στους παρόντες Κανονισμούς, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

«αποθήκευση» σημαίνει τη φύλαξη βιομηχανικών προϊόντων και υλικών·

Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι):
15.4.1994
9.11.2001.

«βιομηχανία» σημαίνει τη μεταποιητική δραστηριότητα, την παραγωγή, τη μετάδοση και τη διανομή ηλεκτρικής ενέργειας, την παραγωγή φυσικού αερίου και τη διανομή αερίων καυσίμων με αγωγούς, όπως αυτές καθορίζονται από το Σύστημα Ταξινόμησης

Οικονομικών Δραστηριοτήτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, NACE, Αναθ:2·».

Ε.Ε. Παρ. III(I):
15.4.1994.

«βιομηχανικός σκοπός» σημαίνει κάθε σκοπό που επιτυγχάνεται από τη βιομηχανία·

Ε.Ε. Παρ. III(I):
19.12.2003.

«εμπορική δραστηριότητα» σημαίνει την έκθεση και χονδρική πώληση, από βιομηχανία που βρίσκεται μέσα σε Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή, προϊόντων δικής της παραγωγής·

«Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές» σημαίνει περιοχές που έχουν απαλλοτριωθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία για βιομηχανική ανάπτυξη δυνάμει των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων·

15 του 1962
25 του 1983
148 του 1985
84 του 1988
92(I) του 1992
63(I) του 1996
74(I) του 1996
30(I) του 1998
135(I) του 1999
57(I) του 2006
61(I) του 2014

«μίσθωμα» σημαίνει το ποσό του ετήσιου ενοικίου που καταβάλλεται για εκμίσθωση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές·

Ε.Ε. Παρ. III(I):
24.2.2006
21.5.2010
15.11.2013.

«Συμβουλευτική Επιτροπή Βιομηχανικών Περιοχών» σημαίνει επιτροπή της οποίας προεδρεύει ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού ή εκπρόσωπος αυτού και την οποία απαρτίζουν ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων ή εκπρόσωπός του, ο Διευθυντής του Τμήματος Περιβάλλοντος ή εκπρόσωπός του και ο οικείος Έπαρχος ή εκπρόσωπός του·

«Υπουργείο» σημαίνει το Υπουργείο Εμπορίου και Βιομηχανίας·

«Υπουργός» σημαίνει τον Υπουργό Εμπορίου και Βιομηχανίας·

Εκμίσθωση για βιομηχανικούς σκοπούς.
Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
11.6.1993
15.4.1994
9.11.2001
19.12.2003
18.2.2005
3.3.2017.

3.—(1) Ιδιοκτησία της Δημοκρατίας που βρίσκεται μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές μπορεί να εκμισθώνεται για βιομηχανικούς ή/και για αποθηκευτικούς σκοπούς, για τις χρήσεις που καθορίζονται στο σχέδιο ανάπτυξης, όπως αυτές κατηγοριοποιούνται σε αυτό:

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

Νοείται ότι, για τους σκοπούς του παρόντος Κανονισμού το σχέδιο ανάπτυξης έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τις διατάξεις του περὶ Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου:

90 του 1972
56 του 1982
7 του 1990
28 του 1991
91(Ι) του 1992
55(Ι) του 1993
72(Ι) του 1998
59(Ι) του 1999
142(Ι) του 1999
241(Ι) του 2002
29(Ι) του 2005
135(Ι) του 2006
11(Ι) του 2007
46(Ι) του 2011
76(Ι) του 2011
130(Ι) του 2011
164(Ι) του 2011
33(Ι) του 2012
110(Ι) του 2012
150(Ι) του 2012
20(Ι) του 2013
65(Ι) του 2013
120(Ι) του 2014
39(Ι) του 2015
134(Ι) του 2015
24(Ι) του 2016
142(Ι) του 2018
16(Ι) του 2019
75(Ι) του 2021.

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

Νοείται περαιτέρω ότι, εντός της ιδιοκτησίας που εκμισθώνεται για τους σκοπούς που προβλέπονται στις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η δημιουργία προθήκης έκθεσης των παραγόμενων προϊόντων της βιομηχανίας για χονδρική πώληση, καθώς και η δημιουργία γραφειακού χώρου, συνολικού εμβαδού το οποίο δεν υπερβαίνει τα καθοριζόμενα στο σχέδιο ανάπτυξης.

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

(2) Σε κάθε Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή, η οποία εκμισθώνεται σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου (1), είναι δυνατή η δημιουργία ενιαίου κέντρου παροχής υπηρεσιών, το οποίο παρέχει κοινωφελείς υπηρεσίες για σκοπούς εξυπηρέτησης των εργαζομένων και καλύτερης λειτουργίας και ανάπτυξης των εν λόγω περιοχών, όπως υπηρεσίες καφεστιατορίου, βρεφονηπιακού σταθμού, περιλαμβανομένων και των παιδότοπων εντός αυτού, και άλλων παρόμοιων υπηρεσιών:

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

Νοείται ότι, η εκμίσθωση ιδιοκτησίας για τη δημιουργία του ενιαίου κέντρου παροχής υπηρεσιών, για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου, δύναται να συναφθεί είτε με μια συμφωνία για όλες τις υπηρεσίες είτε με χωριστές συμφωνίες για κάθε μία από αυτές.

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

(3) Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου (1), ιδιοκτησία της Δημοκρατίας που βρίσκεται εντός τμήματος ή συμπλέγματος Κυβερνητικής Βιομηχανικής Περιοχής δύναται να εκμισθώνεται για σκοπούς διεξαγωγής ηλεκτρονικού εμπορίου ως ερευνητικό κέντρο ή κέντρο καινοτομίας, εργαστήριο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης προϊόντων και εκκολαπτήριο επιχειρήσεων υψηλής τεχνολογίας:

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

Νοείται ότι, για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου “τμήμα” ή “σύμπλεγμα” σημαίνει συγκεκριμένο χώρο εντός της Κυβερνητικής Βιομηχανικής Περιοχής, ο οποίος έχει ειδικά καθορισθεί από το Υπουργείο και περιλαμβάνει συγκεκριμένες, παρόμοιες μεταξύ τους δραστηριότητες που εμπίπτουν στις προβλεπόμενες χρήσεις των Κυβερνητικών Βιομηχανικών Περιοχών:

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

Νοείται περαιτέρω ότι, είναι δυνατή η εκμίσθωση Κυβερνητικής Βιομηχανικής Περιοχής εκτός του τμήματος ή συμπλέγματος για τους σκοπούς της παραγράφου αυτής, νοουμένου ότι λαμβάνεται υπόψη η διαθεσιμότητα και οι χρήσεις των γειτνιαζόντων τεμαχίων.

Ε.Ε. Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

(4) Η εκμίσθωση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας η οποία προβλέπεται στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού δε υπερβαίνει τα τριάντα τρία (33) χρόνια, δύναται δε να ανανεωθεί για δεύτερη και Τρίτη περίοδο τριάντα τριών (33) χρόνων, αν ο Υπουργός κρίνει τούτο σκόπιμο.

Υποβολή
αιτήσεων.

4. Οι αιτήσεις για εκμίσθωση υποβάλλονται στο Υπουργείο πάνω σε ειδικό έντυπο που παραχωρείται από το Υπουργείο στον αιτητή.

Εξέταση
αιτήσεων.

5. Η Συμβουλευτική Επιτροπή Βιομηχανικών Περιοχών εξετάζει τις αιτήσεις και υποβάλλει τις εισηγήσεις της στον Υπουργό.

Κριτήρια
κατά την
εξέταση
αιτήσεων.
Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι):
11.6.1993
9.11.2001
19.12.2003
Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

6. Κατά την εξέταση των αιτήσεων που υποβάλλονται σύμφωνα με τον Κανονισμό 4, η Συμβουλευτική Επιτροπή Βιομηχανικών Περιοχών θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

(α) Αν η εκμίσθωση ζητείται για βιομηχανικούς ή/και αποθηκευτικούς σκοπούς—

(i) Τη φύση της προτεινόμενης βιομηχανίας και τη συνεισφορά της στην οικονομία του τόπου·

(ii) τα οφέλη τα οποία θα προκύψουν στην οικονομία του τόπου από την ίδρυση της προτεινόμενης βιομηχανίας, όσον αφορά την υποκατάσταση εισαγωγών, την πραγματοποίηση εξαγωγών, τη δημιουργία νέων ευκαιριών αποδοτικής απασχόλησης σε τομείς που υπάρχει ανάγκη και την αξιοποίηση εγχώριων πρώτων υλών·

(iii) τη βιωσιμότητα και μακροβιότητα της προτεινόμενης βιομηχανίας·

- (iv) τα προσόντα, την πείρα, την ακεραιότητα και τις επιχειρηματικές ικανότητες του αιτητή·
- (v) κατά πόσο η προτεινόμενη επένδυση είναι εντάσεως κεφαλαίου και αν κατά την παραγωγική της διαδικασία θα χρησιμοποιεί προηγμένη τεχνολογία·
- (vi) κατά πόσο πρόκειται για τη μεταστέγαση υφιστάμενης βιομηχανίας ή την ίδρυση νέας βιομηχανίας·
- (vii) κατά πόσο με την ίδρυση της προτεινόμενης βιομηχανίας αναμένεται να δημιουργηθεί πλεονάζουσα παραγωγική δυναμικότητα σε τομέα της βιομηχανίας·
- (viii) κατά πόσο οι δραστηριότητες της προτεινόμενης βιομηχανίας ενδέχεται να δημιουργήσουν οχληρία σε άλλες βιομηχανίες της Βιομηχανικής Περιοχής ή παρακείμενες οικιστικές περιοχές· και
- (ix) κατά πόσο με την ικανοποίηση των αναγκών της προτεινόμενης βιομηχανίας θα δημιουργηθούν προβλήματα στην υποδομή για την οποία έγινε πρόνοια στη Βιομηχανική Περιοχή.

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

- (β) Αν η εκμίσθωση ζητείται για δημιουργία κέντρων παροχής υπηρεσιών τα οποία παρέχουν κοινωφελείς υπηρεσίες για σκοπούς εξυπηρέτησης των εργαζομένων και καλύτερης λειτουργίας και ανάπτυξης των βιομηχανιών ή/και αποθηκών που βρίσκονται μέσα στην Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή, το βαθμό στον οποίο η προτεινόμενη δραστηριότητα εξυπηρετεί τις ανάγκες των εργαζομένων στην Κυβερνητική

Βιομηχανική Περιοχή ή συμβάλλει στην ανάπτυξη και την καλύτερη λειτουργία των βιομηχανιών ή/και αποθηκών που βρίσκονται μέσα σε αυτήν.

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι):
3.3.2017.

(γ) Αν η εκμίσθωση ζητείται για παραγωγή ή αναπαραγωγή ψηφιακών δίσκων και ταινιών, κινηματογραφικών ταινιών και βιντεοταινιών ή για παραγωγή τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνιών ή για βιομηχανία που διαθέτει προθήκη έκθεσης των παραγόμενων προϊόντων της για τη χονδρική πώλησή τους ή για συντήρηση και επισκευή μηχανημάτων και μηχανοκινήτων οχημάτων ή για ερευνητικό κέντρο ή για κέντρο καινοτομίας και εργαστήριο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης προϊόντων και εκκολαπτηρίων επιχειρήσεων υψηλής τεχνολογίας ή για συσκευασία γεωργικών προϊόντων, τα κριτήρια που καθορίζονται στην παράγραφο (α), τηρουμένων των αναλογιών.

Προσφορά για
εκμίσθωση χώρου.

7.—(1) Όταν εγκριθεί από τον Υπουργό αίτηση για παραχώρηση χώρου μέσα σε Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή, διαβιβάζεται στον αιτητή προσφορά για εκμίσθωση χώρου.

(2) Στην προσφορά για εκμίσθωση χώρου καθορίζονται οι όροι με βάση τους οποίους η Κυβέρνηση είναι διατεθειμένη να εκμισθώσει στον αιτητή το χώρο που απαιτείται για την ίδρυση της σκοπούμενης βιομηχανίας.

(3) Μετά τη γραπτή αποδοχή από τον αιτητή της προσφοράς χώρου, το Υπουργείο προβαίνει στον καθορισμό του αναγκαίου χώρου προς τον αιτητή, αφού ληφθούν υπόψη μελλοντικές λογικές επεκτάσεις των δραστηριοτήτων του.

Υποβολή
αρχιτεκτονικών
σχεδίων.

8. Μέσα σε έξι μήνες από την ημερομηνία καθορισμού του συγκεκριμένου χώρου προς εκμίσθωση, ο αιτητής υποβάλλει στην οικεία αρμόδια αρχή τέσσερις συμπληρωμένες σειρές

αρχιτεκτονικών σχεδίων για την εξασφάλιση άδειας οικοδομής για την ανέγερση του σκοπούμενου εργοστασιακού κτιρίου.

Υπογραφή σύμβασης μίσθωσης.

9. Η σύμβαση μίσθωσης υπογράφεται από τον Υπουργό εκ μέρους της Δημοκρατίας και από τον αιτητή κατά το χρόνο έναρξης της ανέγερσης του εργοστασιακού κτιρίου.

Υπολογισμός και αναθεώρηση του μισθώματος.

10.—(1) Το ύψος του αρχικού μισθώματος καθορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής.

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι):
9.11.2001.

(2) Στις περιπτώσεις εκμίσθωσης χώρων για κοινωφελή έργα ή σκοπούς μπορεί να καθορίζεται, ονομαστικό ενοίκιο ύψους Λ.Κ.Ι.

(3) Το αρχικό μίσθωμα θα αναθεωρείται μετά τα πρώτα επτά χρόνια και στη συνέχεια η αναθεώρηση του θα γίνεται κάθε πέντε χρόνια. Σε κάθε περίπτωση αναθεώρησης το ποσοστό αύξησης ή μείωσης θα είναι ίσο με το συνολικό ποσοστό αύξησης ή μείωσης, ανάλογα με την περίπτωση, του τιμαριθμικού δείκτη, όπως αυτό εξάγεται από το Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών του Υπουργείου Οικονομικών.

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι):
9.11.2001.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις μίσθωσης με ονομαστικό ενοίκιο δε γίνεται οποιαδήποτε αναθεώρηση του μισθώματος.

Χρόνος καταβολής του μισθώματος.

11. Το πρώτο μίσθωμα θα καταβάλλεται κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και καθένα από τα επόμενα θα καταβάλλεται αμέσως μετά τη λήξη του χρόνου για τον οποίο είχε καταβληθεί το αμέσως προηγούμενο μίσθωμα:

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι):
19.12.2003.

Νοείται ότι για την καταβολή του δεύτερου και των επόμενων μισθωμάτων θα μπορεί να δίδεται παράταση χρόνου όχι μεγαλύτερη από έξι μήνες, θα καταβάλλεται όμως τόκος προς 9% ετησίως για κάθε ημέρα καθυστέρησης πάνω στο ποσό του μισθώματος.