



**ΕΠΙΣΗΜΗ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ
ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ**

ΜΕΡΟΣ Ι

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Αριθμός 4790	Παρασκευή, 21 Οκτωβρίου 2022	519
---------------------	-------------------------------------	------------

Οι πιο κάτω Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου εκδίδονται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, βάσει της παραγράφου 4 του Άρθρου 57 του Συντάγματος.

Αριθμός 1365

Νέο Πλαίσιο Πολιτικής για Μικτές Τουριστικές Αναπτύξεις (Μ.Τ.Α)- Τροποποίηση.

Αρ. Απόφασης 93.649 της 14.9.2022

(Αρ. Πρότασης 1210/2022).

Αναφορικά με τις Αποφάσεις με αρ. 75.890, 83.098 και 92.824 με ημερ. 16.10.2013, 19.8.2017 και 30.3.2022, αντίστοιχα, το Συμβούλιο αποφάσισε να εγκρίνει το τροποποιημένο Νέο Πλαίσιο Πολιτικής για Μικτές Τουριστικές Αναπτύξεις (Μ.Τ.Α.) – Σεπτέμβριος 2022, αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στην Πρόταση ως Παράρτημα 1.

**ΝΕΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΜΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ (Μ.Τ.Α.)**

ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2022

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αριθμό 75.890 και ημερ.16/10/2013 εγκρίθηκε το πλαίσιο εισαγωγής των Μικτών Τουριστικών Αναπτύξεων (Μ.Τ.Α.) (Hotel-enhanced mixed uses), που αποτελούσε μνημονιακή υποχρέωση και αφορά στη συνύπαρξη και παράλληλη λειτουργία ξενοδοχειακής μονάδας με άλλη χρήση, επιτρεπόμενη από το χωροθετικό πλαίσιο (πχ. οικιστική, εμπορική, γραφειακή κλπ.) στο ίδιο γήπεδο και εκτός του κυρίως κτιρίου του ξενοδοχείου ή και στο ίδιο κέλυφος με αυτό (Condo hotels).

1.2 Το πλαίσιο του θεσμού των "Condo Hotels", τέθηκε σε ισχύ την 1/7/2013 μετά από σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΚΟΤ και αφορά τουριστικές αναπτύξεις με άλλες χρήσεις εντός του κελύφους υφιστάμενων ή νέων ξενοδοχείων, όπου στο ίδιο κτίριο θα συνυπάρχουν μαζί με τα δωμάτια/ διαμερίσματα της ξενοδοχειακής μονάδας και σουίτες / διαμερίσματα (Condo Units) τα οποία αποτελούν αυτοτελείς μονάδες σε ενιαία ανάπτυξη με κοινόχρηστους χώρους και κεντρική διαχείριση.

1.3 Στη συνέχεια τροποποιήθηκε η περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία (2 του 9(1)/2014) εισάγοντας σχετική διάταξη που ερμήνευε τον θεσμό των ΜΤΑ ως αναπτύξεις όπου στο ίδιο γήπεδο αλλά σε χωριστή από το ξενοδοχείο ανάπτυξη και εκτός του κτιρίου της ξενοδοχειακής μονάδας συνυπάρχουν με την ξενοδοχειακή μονάδα και ιδιόκτητες ιδιωτικές αυτοτελείς οικιστικές μονάδες ή και άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις.

1.4 Η εισαγωγή του θεσμού των Μικτών Τουριστικών Αναπτύξεων (ΜΤΑ) εντός ενιαίων γηπέδων ξενοδοχειακών μονάδων βάσει της απόφασης του ΥΣ χαρακτηρίζεται από 2 τύπου αναπτύξεις. Η πρώτη αφορά τουριστικές αναπτύξεις με άλλες χρήσεις εκτός του κτιρίου της ξενοδοχειακής μονάδας και η δεύτερη αφορά τουριστικές αναπτύξεις με άλλες χρήσεις εντός του κτιρίου της ξενοδοχειακής μονάδας. Οι ΜΤΑ μπορούσαν να αξιοποιηθούν ως δυνητικό εργαλείο αναβάθμισης υφιστάμενων και δημιουργίας νέων επιθυμητών ξενοδοχειακών αναπτύξεων / έργων. Ο εν λόγω θεσμός αποσκοπεί στην αναβάθμιση υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων και στην προσέλκυση επενδύσεων για δημιουργία νέων επιχειρήσεων, που θα συνέτειναν μεταξύ άλλων στη βελτίωση του product mix του ξενοδοχειακού τομέα, στην απάμβλυνση της εποχικότητας με την συνύπαρξη της οικιστικής χρήσης, στην αναβίωση υποβαθμισμένων περιοχών σε αστικά κέντρα/ πυρήνες, στην ικανοποίηση των απαιτήσεων ή/και νέων τάσεων και νέων τμημάτων της αγοράς.

1.5 Παράλληλα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αριθμό 83.098 ημερ. 19/08/2017 εισήχθη σε πιλοτική βάση για περίοδο ενός χρόνου νέο Σχέδιο για παροχή επιπλέον Κινήτρου για την κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων τουριστικών μονάδων και την ανέγερση νέων ξενοδοχείων με βάση το συντελεστή δόμησης σε ισχύ κατά το χρόνο αδειοδότησης της ανάπτυξης, αντί του κατά κανόνα χαμηλότερου που προνοεί το ισχύον νομικό καθεστώς, το οποίο δεν έτυχε αξιοποίησης. Με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 29/04/2020, τέθηκε σε εφαρμογή τροποποιημένο Σχέδιο για περίοδο ενός έτους, το οποίο αναμενόταν να επιλύσει θέματα που δεν καθιστούσαν το προηγούμενο σχέδιο ελκυστικό. Επιπρόσθετα, είναι δυνατό να τυγχάνουν εφαρμογής στις ΜΤΑ και άλλα Κίνητρα που αναφέρονται σε

Τουριστικές Αναπτύξεις ή Μεγάλες Αναπτύξεις / Στρατηγικής Σημασίας Αναπτύξεις που δημοσιεύονται μετά από αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου.

1.6 Στον Περί Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο του 2019 (Ν.34 (1)/2019) που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας (Ε.Ε Παρ.1 (1) αρ. 4690, 15/03/2019) μεταξύ άλλων ενισχύθηκε η ερμηνεία των Μικτών Τουριστικών Αναπτύξεων εισάγοντας διατάξεις που καλύπτουν και την δημιουργία οικιστικών σουιτών και οικιστικών διαμερισμάτων εντός του κτιρίου της ξενοδοχειακής μονάδας.

1.7 Από την μέχρι πρόσφατα αποτίμηση της αποτελεσματικότητας της εφαρμογής της υφιστάμενης Πολιτικής για Μ.Τ.Α. και Condo Hotels στην επίτευξη των καθορισμένων στόχων έχει διαφανεί ότι, τόσο σε επίπεδο επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, όσο και ποσοστού συμμετοχής οικιστικών μονάδων στην ενιαία ανάπτυξη, η δημιουργία νέων τουριστικών καταλυμάτων Μ.Τ.Α. είναι περιορισμένη. Λαμβάνοντας υπόψιν και τα νέα δεδομένα που προέκυψαν με την πρόσφατη επιδημιολογική κρίση, που έχει επιφέρει σοβαρό πλήγμα στην τουριστική βιομηχανία, που αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας του τόπου, όπως και για σκοπούς προσέλκυσης επενδύσεων, κρίνεται επιτακτική η ανάγκη απλοποίησης, εκσυγχρονισμού και εισαγωγής κοινού πλαισίου Πολιτικής για υφιστάμενες και νέες αναπτύξεις Μ.Τ.Α., το οποίο να συνάδει και με την ερμηνεία που αποδίδεται σε αυτές, στους «Περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου» ώστε να καταστήσει εξίσου ανταγωνιστική την ανέγερση νέων Μ.Τ.Α..

1.8 Στην Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αριθμό 92.824 και ημερομηνία 30.3.2022 εγκρίθηκε πλαίσιο Μικτών Τουριστικών Αναπτύξεων (Μ.Τ.Α.), που εξυπηρετεί τους σκοπούς που περιγράφονται πιο πάνω.

1.9 Στο παρόν Πλαίσιο Πολιτικής εισάχθηκε η παράγραφος 2.2.(γ) στην οποία διευκρινίζεται ότι στις ΜΤΑ μπορούν να αιτηθούν κατάταξης υφιστάμενα ξενοδοχεία ή τουριστικά καταλύματα, ανεξάρτητα αστέρων ή τάξεων, τα οποία θα είναι υποχρεωμένα να εξασφαλίσουν άδεια οικοδομής και τελική κατάταξη στους αντίστοιχους αστέρες και τάξεις που προβλέπονται στο Πλαίσιο. Σημειώνεται ότι οι τροποποιήσεις δεν αφορούν σε πολεοδομικούς σχεδιασμούς.

1.10 Η παρούσα Πολιτική τίθεται άμεσα σε εφαρμογή από την ημερομηνία της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου.

2. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΜΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ (Μ.Τ.Α.)

2.1 Ερμηνεία Όρων

2.1.1 "Μ.Τ.Α." σημαίνει σύμφωνα με τους «Περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων του 2019-2021»:

(α) Μικτές Τουριστικές Αναπτύξεις, όπου στο ίδιο γήπεδο, αλλά σε χωριστή από το κυρίως ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα ανάπτυξη και εκτός του κτιρίου του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος συνυπάρχουν και ιδιόκτητες αυτοτελείς οικιστικές μονάδες, όπως επαύλεις, κατοικίες, ή διαμερίσματα ή και άλλες

επιτρεπόμενες χρήσεις (Με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης στο οποίο εμπίπτει η Μ.Τ.Α.), σε ανάπτυξη συλλογικής ιδιοκτησίας με κοινόχρηστους χώρους και οι οποίες μπορούν να δημιουργηθούν ή να λειτουργούν ή/ και,

(β) Μικτές Τουριστικές Αναπτύξεις, όπου εντός του κτιρίου του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος συνυπάρχουν μαζί με τα δωμάτια, διαμερίσματα του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος και οικιστικές μονάδες (διαμερίσματα – Condo units), τα οποία αποτελούν αυτοτελείς μονάδες σε ενιαία ανάπτυξη, με κοινόχρηστους χώρους και κεντρική διαχείριση σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και τις προϋποθέσεις, που αναφέρονται σε σχετική Πολιτική, όπως αυτή εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, η οποία εξαγγέλλεται από τον Υφυπουργό ή οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα ή Αρχή αυτός ορίσει.

2.1.2 "Κυρίως ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα"

Χαρακτηρίζεται ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα, του οποίου η κτιριακή συγκρότηση αποτελείται από ένα αυτοτελές κτίριο ή από περισσότερα κτίρια, που συγκροτούν ένα ενιαίο σύνολο εντός ενιαίου χώρου, το οποίο έχει ενιαία λειτουργική οργάνωση.

2.1.3 "Άλλες Επιτρεπόμενες Χρήσεις"

Αυτές που επιτρέπονται σύμφωνα με το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης στην περιοχή της Μ.Τ.Α.

2.1.4 "Υφιστάμενη Τουριστική Ανάπτυξη"

Για σκοπούς της παρούσας Πολιτικής σημαίνει αυτή, που έχει νόμιμα ανεγερθεί ή είναι αδειοδοτημένη (υπό ανέγερση ή μη), δηλαδή διαθέτει Άδεια Οικοδομής σε ισχύ, που εξασφαλίστηκε πριν τον ουσιώδη χρόνο εφαρμογής της παρούσας Πολιτικής για Μ.Τ.Α.

2.1.5 "Νέα Τουριστική Ανάπτυξη"

Για σκοπούς της παρούσας Πολιτικής σημαίνει αυτή, που εξασφάλισε άδεια οικοδομής μετά τον ουσιώδη χρόνο εφαρμογής της παρούσας Πολιτικής για Μ.Τ.Α.

2.1.6 "Άνετη και Αυτοτελής Κάρπωση"

Στην περίπτωση οικιστικής ή άλλης επιτρεπόμενης χρήσης σε Μ.Τ.Α. εξυπακούεται ότι η οικιστική μονάδα ή άλλη χρήση λειτουργεί αυτόνομα, κατέχεται και καρπούται από τον ιδιοκτήτη της ανά πάσα στιγμή, άνετα και ανεμπόδιστα.

2.2 Πεδίο Εφαρμογής

(α) Τουριστικές Αναπτύξεις με άλλες χρήσεις εντός του κελύφους του κτιρίου του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος (Condo Units) ως πιο κάτω. Η Πολιτική εφαρμόζεται από την ημερομηνία που αυτή τίθεται σε ισχύ σε "υφιστάμενες" και "νέες" «τουριστικές αναπτύξεις», οι οποίες θα εξασφαλίζουν τελική κατάταξη στις ακόλουθες κατηγορίες/τάξεις του περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου:

- Ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων

- Ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων που ερμηνεύονται ως αστικά
- Οργανωμένα Διαμερίσματα πολυτελείας
- Τουριστικά Χωριά Α' Τάξης

Στις περιπτώσεις αστικών ξενοδοχείων τάξης 4-5 αστέρων που βρίσκονται σε αστικά κέντρα ή σε κεντρικές εμπορικές περιοχές (ΚΕΠ) όπως ορίζονται στο σχέδιο ανάπτυξης και όπως αυτό ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, όπου άλλες χρήσεις μπορούν να λειτουργούν ανεξάρτητα από την ξενοδοχειακή επιχείρηση, σε ενιαίο κτίριο με κάθετη διάταξη (high rise buildings) θα πρέπει να διασφαλίζεται ξεχωριστή πρόσβαση/ προσπέλαση των άλλων χρήσεων από τους πελάτες του ξενοδοχείου, με χωριστή είσοδο, λόμπυ, ανελκυστήρες και χώρων στάθμευσης. Σε ότι αφορά το μέρος του κτιρίου που θα λειτουργεί το ξενοδοχείο, αυτό θα διατηρεί την λειτουργική αυτοτέλεια και τον ενιαίο χώρο του, ενώ οι άλλες χρήσεις θα πρέπει να βρίσκονται σε ξεχωριστούς ορόφους.

(β) Μ.Τ.Α. με άλλες χρήσεις εκτός του κελύφους του κτιρίου/ων του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος ως καθορίζονται πιο κάτω. Η Πολιτική εφαρμόζεται από την ημερομηνία που αυτή τίθεται σε ισχύ σε "υφιστάμενες" και "νέες" «τουριστικές αναπτύξεις», οι οποίες θα εξασφαλίζουν τελική κατάταξη στις ακόλουθες κατηγορίες/τάξεις του περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου:

- Ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων
- Ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων που ερμηνεύονται ως αστικά
- Οργανωμένα Διαμερίσματα πολυτελείας
- Τουριστικά Χωριά Α' Τάξης
- Συγκροτήματα Τουριστικών Επαύλεων Πολυτελείας

(γ) Νοείται ότι δύνανται να υποβάλουν αίτηση για κατάταξη ξενοδοχεία ή τουριστικά καταλύματα που έχουν εξασφαλίσει κατάταξη είτε σύμφωνα με τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο, είτε σύμφωνα με τον Περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο, σε κατώτερους αστέρες ξενοδοχείων ή τάξη τουριστικών καταλυμάτων από αυτές που προβλέπονται στις 2.2 (α) και (β) του Πλαισίου, με την προϋπόθεση ότι (i) η άδεια οικοδομής των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων ικανοποιεί τις ελάχιστες κτιριακές προϋποθέσεις για εξασφάλιση κατάταξης τους σύμφωνα με τις παραγράφους 2.2 (α) και (β) του Πλαισίου και (ii) θα εξασφαλίσουν τελική κατάταξη σε αντίστοιχους αστέρες και τάξεις.

2.3 Ελάχιστες Προδιαγραφές Οικιστικής Μονάδας

(α) Μ.Τ.Α. με οικιστική ανάπτυξη εκτός του κτιρίου του κυρίως ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος:

Το ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδό των οικιστικών μονάδων τύπου (i) studio, (ii) ενός (1) υπνοδωματίου, (iii) δύο (2) υπνοδωματίων, (iv) τριών (3) υπνοδωματίων και (v) επαύλεως, θα υπολογίζεται με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

(β) Μ.Τ.Α. με οικιστική ανάπτυξη εντός του κυρίως κτιρίου του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος

Το ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδό των οικιστικών μονάδων τύπου (i) studio, (ii) ενός (1) υπνοδωματίου, (iii) δύο (2) υπνοδωματίων και (iv) τριών (3) υπνοδωματίων, θα υπολογίζεται με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

2.4 Χωροθετικό Πλαίσιο - Συντελεστές Ανάπτυξης

(α) Η χωροθέτηση νέων ξενοδοχείων ή τουριστικών καταλυμάτων, με άλλη επιτρεπόμενη χρήση τύπου Μ.Τ.Α (εντός και εκτός του κυρίως κτιρίου των ξενοδοχείων ή τουριστικών καταλυμάτων) διέπεται από τις πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης, που αφορούν στις τουριστικές αναπτύξεις και έχουν εφαρμογή οι καθορισμένοι σε αυτό επιτρεπόμενοι συντελεστές ανάπτυξης, το ύψος και ο αριθμός ορόφων για κάθε τύπο τουριστικής χρήσης,

(β) Για την ανάπτυξη που αφορά νέα Μ.Τ.Α., ή για προσθήκες και μετατροπές σε υφιστάμενη Μ.Τ.Α., ή για προσθήκες και μετατροπές για αλλαγή της χρήσης υφιστάμενης ή και νέας τουριστικής ανάπτυξης (όπως αυτή καθορίζεται στον Περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο), ώστε να διαλαμβάνει και Μ.Τ.Α., ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Για σκοπούς υπολογισμού του εν λόγω επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για τις άλλες χρήσεις της Μ.Τ.Α, πέραν της τουριστικής, αυτός θα υπολογίζεται με βάση τον ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της προτεινόμενης τουριστικής χρήσης με τον μεγαλύτερο / υψηλότερο συντελεστή δόμησης όπως αυτός καθορίζεται στο οικείο Σχέδιο Ανάπτυξης.

(γ) Η παρούσα Πολιτική δεν εφαρμόζεται σε αναπτύξεις που προτείνονται σε τεμάχια που δεν εμπίπτουν εντός του Ορίου Ανάπτυξης, των ισχυόντων Σχεδίων Ανάπτυξης.

2.5 Διάθεση των Ιδιοκτησιών

(α) Στην περίπτωση υφιστάμενων και νέων Μ.Τ.Α. με αυτοτελείς οικιστικές μονάδες (διαμερίσματα – Condo Units) εντός του κτιρίου του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος, η διάθεση των επί μέρους ιδιοκτησιών, που θα πρέπει να βρίσκονται σε ξεχωριστούς/ο ορόφους/ο από τα υπνοδωμάτια/διαμερίσματα του υπόλοιπου ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος (εξαιρούνται υφιστάμενες μονάδες με σουίτες σε διάφορους ορόφους ανάλογα με τη διαρρύθμισή τους), θα γίνεται με τη μέθοδο Leasehold (μακροχρόνια μίσθωση). Οι μακροχρόνιες μισθώσεις με διάρκεια τουλάχιστον 15 χρόνων εγγράφονται στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και είναι δυνατή η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας:

(i) το εμβαδόν που συμπεριλαμβάνεται στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης των αυτοτελών οικιστικών μονάδων δεν θα υπερβαίνει το 40% του συνολικού

επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και αντίστοιχα το εμβαδόν που συμπεριλαμβάνεται στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης για την τουριστική χρήση της ανάπτυξης, θα αποτελεί τουλάχιστον το 60% του συνολικού επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης.

(ii) εννοείται ότι στο κέλυφος του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος δεν θα επιτρέπονται άλλες χρήσεις, ενώ θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να διασφαλίζεται η λειτουργική και ξενοδοχειακή αυτονομία της ξενοδοχειακής μονάδας,

(iii) η έννοια της "άνετης και αυτοτελούς κάρπωσης" της οικιστικής μονάδας, ως ερμηνεύεται από το Νόμο του Κτηματολογίου, θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής, όπου αυτή θα μπορεί να λειτουργεί αυτόνομα και να κατέχεται και καρπούται από τον ιδιοκτήτη της ανά πάσα στιγμή ανεμπόδιστα και άνετα.

(β) Στην περίπτωση Μ.Τ.Α., με αυτοτελείς οικιστικές μονάδες (π.χ. επαύλεις, κατοικίες, bungalows, διαμερίσματα) ή και άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις σε χωριστή από το ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα ανάπτυξη, που βρίσκεται εκτός του κτιρίου του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος, το ποσοστό συμμετοχής, η διάθεση των πιο πάνω αυτοτελών οικιστικών μονάδων και των άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων, θα μπορεί να γίνει, τόσο με την μέθοδο Leasehold, όσο και τη μέθοδο Freehold (απόλυτη κυριότητα), αφού προηγηθεί οριζόντιος διαχωρισμός της ενιαίας ανάπτυξης. Η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας θα γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες Νομοθεσίες μεταβιβάσεων. Ο τίτλος ιδιοκτησίας θα περιλαμβάνει την αυτοτελώς διηρημένη μονάδα, τυχόν κοινόκτητους κοινόχρηστους χώρους η/και κοινόκτητη περιορισμένη ιδιοκτησία (αποκλειστικά δικαιώματα), καθώς και το ποσοστό της μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία. Με την εγγραφή οι αγοραστές καθίστανται συνιδιοκτήτες σε ολόκληρη την κοινόκτητη οικοδομή. Το εμβαδόν των πιο πάνω αυτοτελώς διηρημένων οικιστικών μονάδων στην όλη ανάπτυξη δεν θα υπερβαίνει το 40% του συνολικού επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και θα ισχύει η πρόνοια στην παράγραφο 2.5 (α)(i).

(γ) Στην περίπτωση Μ.Τ.Α. με επιτρεπόμενες από το Σχέδιο Ανάπτυξης χρήσεις, άλλες από την οικιστική, το ποσοστό συμμετοχής εκφράζει την αξία του συνόλου των επί μέρους διηρημένων ιδιοκτησιών, σε σχέση με την αξία του συνόλου της ανάπτυξης.

2.6 Διαχείριση και Ιδιοκτησία

(α) Η διάθεση/πώληση των αυτοτελώς διηρημένων μονάδων είναι δυνατή μετά την εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας,

(β) Οι Μ.Τ.Α. ανεξάρτητα από τον τρόπο διάθεσης των αυτοτελών ιδιοκτησιών θα πρέπει να διασφαλίζουν την παραδοσιακή έννοια του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος, σε ότι αφορά στο κτίριο και στον τρόπο λειτουργίας του,

(γ) Το ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα των Μ.Τ.Α. πρέπει να λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, ώστε οι αγοραστές των επί μέρους ιδιοκτησιών να απολαμβάνουν τις προσφερόμενες από αυτά υπηρεσίες και διευκολύνσεις,

(δ) Στις περιπτώσεις Leasehold ο κατά Νόμο υπεύθυνος φορέας λειτουργίας και διαχείρισης της ενιαίας μονάδας είναι ο επιχειρηματίας του ξενοδοχείου ή του

τουριστικού καταλύματος και οι ιδιοκτήτες των επιμέρους διηρημένων ιδιοκτησιών (π.χ. κλίνες οι οποίες και αποτελούν μέρος του συνόλου της δυναμικότητας του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος) δεν είναι δυνατό να διαθέτουν απευθείας την ιδιοκτησία τους σε τρίτους. Στις περιπτώσεις Leasehold θα συνάπτεται ιδιωτική Συμφωνία μεταξύ του επιχειρηματία της ξενοδοχειακής μονάδας και των ιδιοκτητών των επιμέρους αυτοτελών μονάδων, που να ρυθμίζει μεταξύ άλλων τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των μονάδων, τους περιορισμούς στην ιδιοκτησία τους, τα δικαιώματα και υποχρεώσεις αυτών στους κοινόχρηστους χώρους / εγκαταστάσεις, θέματα διοίκησης της ξενοδοχειακής μονάδας και θέματα εποπτείας / ελέγχου στις επιμέρους ιδιοκτησίες, τις ελάχιστες ξενοδοχειακές υπηρεσίες που θα τους παρέχονται, τις κοινές δαπάνες και τον τρόπο κατανομής τους.

(ε) Στις περιπτώσεις Freehold οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες των διηρημένων μονάδων έχουν το δικαίωμα πώλησης, παραχώρησης, δωρεάς, ανταλλαγής υποθήκευσης της ιδιοκτησίας τους. Μετά την εγγραφή του συγκροτήματος ως κοινόκτητη οικοδομή, την συντήρηση και λειτουργία των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και την εφαρμογή κανονισμών που θα διέπουν την λειτουργία της κοινόκτητης οικοδομής αναλαμβάνει, η Διαχειριστική Επιτροπή, που διορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθεσίες.