

ΘΕΜΑ: ΣΧΕΔΙΟ ΟΙΚΙΑ – ΣΧΕΔΙΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΑΝΕΙΩΝ ΠΟΥ ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΗΚΑΝ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ**1. Εισαγωγή**

Το ΣΧΕΔΙΟ ΟΙΚΙΑ προορίζεται για υποβοήθηση πρωτοφειλετών δανείων που έχουν συνάψει δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια (Στεγαστικό Σχέδιο Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα) είτε ή και μέσω του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου ή με συγχρηματοδοτούμενα κεφάλαια ή τα δάνεια αυτά έχουν χορηγηθεί από τραπεζικά ιδρύματα υπό κάποιες ιδιαιτερότητες όπως ανέγερση κατοικίας σε Κυβερνητική Γη ή σε Τουρκοκυπριακή Γη ή σε περιοχή που βρίσκεται κάτω από την κυριαρχία του βρετανικού κράτους και παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019 (*επισυνάπτεται ως Παράρτημα Α τα επιλέξιμα Σχέδια*).

Εισάγονται συγκεκριμένα εισοδηματικά και περιουσιακά στοιχεία που πρέπει να τηρούν οι δικαιούχοι (*Παράρτημα Β*). Τα κύρια εξ αυτών είναι τα ακόλουθα;

(α) Η αγοραία αξία της κύριας κατοικίας δεν υπερβαίνει τις τριακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€350.000).

(β) Το συνολικό ακαθάριστο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα του αιτητή για τα έτη 2019-2020 δεν θα πρέπει να υπερβαίνει ανα έτος : α) τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) για ζεύγος με τουλάχιστον ένα εξαρτώμενο άτομο, β) τις τριάντα πέντε χιλιάδες ευρώ (€35.000) για ζεύγος χωρίς εξαρτώμενα άτομα και (γ) τις είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000) για μονήρη νοικοκυριά.

(γ) Τα υπόλοιπα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του νοικοκυριού, εξαιρουμένης της κύριας κατοικίας (δηλαδή τα περιουσιακά στοιχεία του νοικοκυριού, εξαιρουμένης της κύριας κατοικίας, μείον οι τρέχουσες πιστωτικές διευκολύνσεις εξαιρουμένου του δανείου που εξασφαλίζεται με την κύρια κατοικία), δεν θα υπερβαίνει τις €250.000.

2. ΣΧΕΔΙΟ ΟΙΚΙΑ – ΣΧΕΔΙΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΑΝΕΙΩΝ ΠΟΥ ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΗΚΑΝ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

Με το Σχέδιο θα δίδεται η ευχέρεια στους δικαιούχους πρωτοφειλέτες των δανείων αυτών μετά από την υποβολή αίτησης (*Παράρτημα Γ*) να προχωρήσουν σε διευθέτηση των υπολοίπων των δανείων τους με τις ακόλουθες δυο επιλογές:

α) με **αναδιάρθρωση** του εναπομείναντα Κεφαλαίου του δανείου και ευκολίες αποπληρωμής,

είτε

β) με **πλήρη και άμεση αποπληρωμή** του εναπομείναντα Κεφαλαίου και διαγραφή όλων των τόκων/εξόδων εξαιρουμένων των ασφαλιστρών ζωής και πυρός.

Νοείται ότι η οποιαδήποτε διαγραφή που προκύπτει από τις 2 πιο πάνω επιλογές είτε αυτή είναι με κεφάλαια του Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος ή με κεφάλαια της Δημοκρατίας, πριν την υλοποίηση της, θα πρέπει να τυγχάνει της εκ των προτέρων έγκρισης του Γενικού Λογιστηρίου της Δημοκρατίας.

Λόγω του χρονικού διαστήματος που θα μεσολαβεί από την ημερομηνία αποστολής των σχετικών στοιχείων από τους Χρηματοπιστωτικούς Οργανισμούς μέχρι τον έλεγχο τους από το Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας και την αποστολή σχετικής απάντησης, η Κυβέρνηση θα αποδέχεται ως πρόσθετο έξοδο την καταβολή τόκων προς τους εμπλεκόμενους Φορείς μέχρι την ημερομηνία αποστολής της σχετικής απάντησης από το Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας. Πέραν της πιο πάνω ημερομηνίας, η Κυβέρνηση δεν θα επιβαρύνεται με οποιαδήποτε ποσά τόκων/εξόδων που πιθανώς να χρεώνονται τα υπό αναφορά δάνεια για τα οποία η Κυβέρνηση έχει παραχωρήσει σχετική έγκριση εξόφλησης/διαγραφής τους.

Η περίοδος υποβολής της αίτησης για συμμετοχή στο Σχέδιο θα καθοριστεί για περίοδο 6 μηνών από την ημερομηνία έγκρισης του Σχεδίου από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Η υλοποίηση της λύσης θα πρέπει να εφαρμοστεί εντός περιόδου 6 μηνών.. Πιο συγκεκριμένα παραχωρείται χρονοδιάγραμμα 60 ημερών από την ημερομηνία της αίτησης των δανειοληπτών για συμμετοχή στο σχέδιο για τη λύση που θα υλοποιηθεί (αναδιάρθρωση του δανείου ή εξόφληση του εναπομείναντος κεφαλαίου) και χρονοδιάγραμμα 120 ημερών για αξιολόγηση και υλοποίηση των λύσεων, συνολική περίοδος η οποία δεν θα υπερβαίνει τις 180 ημέρες.

Το Σχέδιο προβλέπει συνοπτικά τα ακόλουθα και καλύπτει δάνεια που:

(α) έχουν χρηματοδοτηθεί με κεφάλαια του κράτους ή με συγχρηματοδότηση κράτους και Πιστωτικού Ιδρύματος, ή,

(β) έχουν χρηματοδοτηθεί από Πιστωτικό Ίδρυμα και εξασφαλίζονται με δικαιώματα επί Κρατικής Γης, Τουρκοκυπριακής Γης και σε περιοχές των Βρετανικών Βάσεων και,

(γ) στις 31 Δεκεμβρίου 2019, παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών.

Νοείται πως καλύπτονται και περιπτώσεις δανειοληπτών με περισσότερα από ένα δάνεια που αφορούν την χρηματοδότηση της κατοικίας περιλαμβανομένου και της αγοράς του οικοπέδου όπου το ένα τουλάχιστον δάνειο παρουσιάζει καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών, εφόσον το δάνειο αυτό έχει υπόλοιπο πέρα του 20% του συνόλου των δανείων και καλύπτει και δάνεια που έχουν αναδιάρθρωθεί λόγω οικονομικών δυσκολιών μέχρι την 31ην Δεκεμβρίου 2019 και η λύση αναδιάρθρωσης είτε δεν ακολουθείται ή δεν καλύπτει πέραν του τόκου και κεφάλαιο, και πιο συγκεκριμένα εάν η μειωμένη δόση που καταβάλλεται δεν υπερβαίνει το 50% της κανονικής δόσης που έχει συμφωνηθεί κατά την αναδιάρθρωση του δανείου.

Επίσης καλύπτονται και δάνεια που έχουν τερματιστεί ή/και για τα οποία έχουν προχωρήσει δικαστικές και άλλες διαδικασίες ανάκτησης τους.

Για τους μη συνεργάσιμους δανειολήπτες, θα προχωρούν οι διαδικασίες του Κώδικα της ΚΤΚ και τα νομικά μέτρα ανάκτησης του χρέους χωρίς χρονοτριβή. Για όσους δανειολήπτες/εγγυητές τεκμηριωθεί, μέσα από την αξιολόγηση της δανειοεξοφλητικής τους ικανότητας, πως είναι αδύνατο να αποπληρωθεί το δάνειο τότε θα ενημερώνεται με σχετική έκθεση το Υπουργείο Οικονομικών για λήψη απόφασης.

3. Υπολογισμός εναπομείναντος κεφαλαίου

Είναι το εκδοθέν κεφάλαιο με βάση την αρχική έγκριση πλέον των χρεώσεων για ασφάλεια ζωής και πυρός μείον τις αποπληρωμές του δανειολήπτη μέχρι την ημερομηνία ρύθμισης ή εξόφλησης με βάση το Σχέδιο αυτό. Στην περίπτωση που έγινε αναδιάρθρωση του αρχικού δανείου σε νέο δάνειο, με τουλάχιστον ένα εκ των δανειοληπτών να συμπεριλαμβάνεται και στο νέο σχήμα δανειοληπτών, θα λαμβάνονται υπόψη τα δεδομένα του αρχικού εκδοθέντος δανείου καθώς και όλες οι αποπληρωμές συμπεριλαμβανομένου και του αναδιάρθρωμένου δανείου, εξαιρουμένων οποιονδήποτε ποσών έχουν διαγραφεί κατά την αναδιάρθρωση.

4. Υπολογισμός ποσού προς διαγραφή και διαδικασία διαγραφής

Το υπόλοιπο ποσό του δανείου (πέραν από το εναπομείναν κεφάλαιο) θα παγοποιηθεί προς διαγραφή (παρκαρισμένο δάνειο). Το ποσό προς διαγραφή είναι το καθαρό πόσο μετά την αφαίρεση τυχόν επιχορηγήσεων τόκων. Για δάνεια τα οποία το υπόλοιπο του δανείου είναι μικρότερο από το εναπομείναν κεφάλαιο αυτά θα διαγράφονται άμεσα και θα ενημερώνονται σχετικά οι δανειολήπτες.

Η διαγραφή θα γίνεται ως ακολούθως ανάλογα με την επιλογή διευθέτησης:

A. Πλήρης και άμεση αποπληρωμή

Η διαγραφή θα γίνεται κατά το χρόνο της πλήρους και άμεσης αποπληρωμής.

B. Αναδιάρθρωση**Διαγραφή δανείου**

Η διαγραφή θα γίνεται ετήσια, ανάλογα με το ποσοστό αποπληρωμής του εναπομείναντος κεφαλαίου που έχει αποπληρωθεί εντός του προηγούμενου έτους. Η διαγραφή θα γίνεται εντός 6 μηνών από την λήξη του έτους. Νοείται πως σε περίπτωση όπου στα πλαίσια της αναδιάρθρωσης θα αποπληρωθεί σημαντικό ποσό που να υπερβαίνει τις €15.000, θα διαγράφεται ταυτόχρονα το ανάλογο ποσοστό από το προς διαγραφή υπόλοιπο (παρκαρισμένο δάνειο).

Το προς διαγραφή δάνειο (παρκαρισμένο) δεν θα φέρει τόκο για όσο χρόνο το προς πληρωμή δάνειο εξυπηρετείται κανονικά. Σε αντίθετη περίπτωση όπου στο προς πληρωμή δάνειο δημιουργηθούν καθυστερήσεις πέραν των 120 ημερών, θα ολοκληρώνονται οι διαδικασίες του Κώδικα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) με τερματισμό όλων των δανείων. Από την ημερομηνία τερματισμού τόσο το προς πληρωμή δάνειο όσο και το προς διαγραφή ποσό (παρκαρισμένο δάνειο) αρχίζουν να τοκίζονται και αρχίζει η διαδικασία ανάκτησής τους (με απώλεια του υπολειπόμενου οφέλους της διαγραφής) με τη χρήση κάθε νομικού εργαλείου. Το οποιοδήποτε ποσό έχει ήδη διαγραφεί, δεν είναι απαιτητό.

Αναδιάρθρωση

Η αναδιάρθρωση θα γίνεται με την υπογραφή δύο ή περισσότερων νέων Συμβάσεων. Η πρώτη θα αφορά το δάνειο που θα αρχίσει να πληρώνεται άμεσα και οι υπόλοιπες Σύμβασεις θα αφορούν το παρκαρισμένο προς διαγραφή ποσό.

Κανένας εκ των δανειοληπτών/εγγυητών δεν πρέπει να υπερβαίνει το 70^ο έτος της ηλικίας του κατά τον χρόνο εξόφλησης του δανείου με εξαίρεση το δικαιούχο του Σχεδίου.

Παράμετροι αναδιάρθρωσης:**Εξασφάλιση**

Όπου υπάρχει τίτλος έτοιμος για μεταβίβαση θα πρέπει ταυτόχρονα με την διευθέτηση να γίνεται και η μεταβίβαση του τίτλου στους δικαιούχους οι οποίοι θα το υποθηκεύσουν προς όφελος του Πιστωτικού Ιδρύματος. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει έτοιμος τίτλος

προς μεταβίβαση και υποθήκευση, το κράτος θα επανεγγράφει την εξασφάλιση (υποθήκη μεριδίου γης ή / και εκχώρηση δικαιωμάτων) προς όφελος του πιστωτικού ιδρύματος.

Επιτόκιο

Για τα δάνεια με κεφάλαια του πιστωτικού ιδρύματος θα είναι το Βασικό του Επιτόκιο του Χρηματοπιστωτικού Οργανισμού πλέον περιθώριο 2%. Για τα δάνεια με κρατικά κεφάλαια, το υφιστάμενο επιτόκιο θα είναι το εκάστοτε επιτόκιο που φέρουν τα υπόλοιπα δάνεια της κατηγορίας αυτής.

Απαλλαγή/προσθήκη/ αντικατάσταση δανειοληπτών/εγγυητών

Μετά το στάδιο της γνωστοποίησης του προς πληρωμή ποσού στους δανειολήπτες και εγγυητές, οι δανειολήπτες και εγγυητές θα αποφασίζουν:

- (α) Άμεση αποπληρωμή ή
- (β) Μερική αποπληρωμή, ορίζοντας το ποσό και το υπόλοιπο που θα ρυθμιστεί ή
- (γ) Αναδιάρθρωση του δανείου

Στις λύσεις (β) και (γ), θα πρέπει να γνωστοποιηθεί η οποιαδήποτε τροποποίηση στο σχήμα των δανειοληπτών και εγγυητών σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου.

Σε περιπτώσεις αιτήματος απαλλαγής οφειλετών και εγγυητών, να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Θανόντες
- (β) Πτωχεύσαντες

Στις πιο πάνω περιπτώσεις η αποδοχή των αιτημάτων θα είναι άμεση.

Γενική αρχή είναι όπως το σχήμα των δανειοληπτών και εγγυητών, που θα αναλάβουν το προς αποπληρωμή δάνειο, να είναι βιώσιμο και ένας εκ των υφιστάμενων δανειοληπτών θα πρέπει να συμμετέχει στο νέο σχήμα δανειοληπτών. Περαιτέρω, ο δικαιούχος του οικοπέδου θα πρέπει να συμμετέχει στο σχήμα των δανειοληπτών. Όπου ο δικαιούχος αδυνατεί να συμμετάσχει (θανών / πτωχεύσας κλπ) θα πρέπει να διευθετείται το θέμα του δικαιούχου του οικοπέδου ταυτόχρονα με την ρύθμιση του δανείου.

Το ποσό που θα πρέπει να καταβάλουν οι εγγυητές για απαλλαγή τους, θα πρέπει να είναι σε επίπεδο που να διασφαλίζει τη βιωσιμότητα σε σχέση με την αποπληρωμή του υπόλοιπου δανείου. Το ελάχιστο ποσό που θα πρέπει να καταβάλει ο κάθε εγγυητής, δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο από την αναλογία που προκύπτει από τη σχέση,

«ποσό εναπομείναντος δανείου / αριθμός οφειλετών και εγγυητών», που μέχρι την πλήρη εξόφληση του δανείου δεν θα είναι πέραν των 70 ετών.

Νοείται πως σε περίπτωση που το νέο σχήμα των δανειοληπτών διασφαλίζει την αποπληρωμή του δανείου το Χρηματοπιστωτικό Ίδρυμα θα μπορεί να αποφασίζει την απαλλαγή υφιστάμενων οφειλετών και εγγυητών με την καταβολή μικρότερου ποσού ή χωρίς την καταβολή οποιουδήποτε ποσού. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να καταβάλουν ποσά τέτοια που να καθιστούν το νέο σχήμα των δανειοληπτών βιώσιμο.

5. Κατανομή του κόστους διαγραφής

(α) Δάνεια με κρατικά κεφάλαια μόνο

Η διαγραφή θα επιβαρύνει εξολοκλήρου το κράτος για τα δάνεια που έχουν δοθεί με κυβερνητικά κεφάλαια με την πλήρη εξόφληση του δανείου ή με την αναδιάρθρωση του νοουμένου ότι ληφθεί και σχετική απόφαση της Επιτροπής Διαγραφών. Στην περίπτωση της αναδιάρθρωσης του δανείου η διαγραφή θα γίνεται σε ετήσια βάση ανάλογα με την αποπληρωμή του δανείου νοουμένου ότι ληφθεί και σχετική απόφαση της Επιτροπής Διαγραφών.

(β) Συγχρηματοδοτούμενα δάνεια ή δάνεια με κεφάλαια του Πιστωτικού Ιδρύματος

I. Δάνεια με εξασφάλιση κατοικίες σε Τ/Κ γη ή στις Βρετανικές Βάσεις και δάνεια όπου οι τίτλοι έχουν μεταβιβαστεί στους δικαιούχους χωρίς να εγγράψουν υποθήκη προς όφελος του πιστωτικού ιδρύματος .

Η διαγραφή θα επιβαρύνει εξολοκλήρου το κράτος με την πλήρη εξόφληση του δανείου ή με την αναδιάρθρωση του νοουμένου ότι ληφθεί και σχετική απόφαση της Επιτροπής Διαγραφών. Στην περίπτωση της αναδιάρθρωσης του δανείου η διαγραφή θα γίνεται σε ετήσια βάση ανάλογα με την αποπληρωμή του δανείου νοουμένου ότι ληφθεί και σχετική απόφαση της Επιτροπής Διαγραφών.

Στο κράτος 100%

II. Υπόλοιπες περιπτώσεις δανείων

Επιμερισμός του κόστους/ διαγραφής μεταξύ του τραπεζικού ιδρύματος και του κράτους για τα δάνεια που έχουν δοθεί με κεφάλαια του τραπεζικού ιδρύματος και του κράτους και για τα οποία έχει εκδοθεί τίτλος. Στις περιπτώσεις αυτές ο τίτλος θα υποθηκεύεται ως 1^η υποθήκη προς όφελος του πιστωτικού ιδρύματος και στην

περίπτωση συγχρηματοδοτούμενου δανείου θα ακολουθείτε η υφιστάμενη ταξινόμηση της υποθήκης. .

Επιμερισμός του κόστους/ διαγραφής μεταξύ του τραπεζικού ιδρύματος και του κράτους για τα δάνεια που έχουν δοθεί με κεφάλαια του τραπεζικού ιδρύματος και για τα οποία δεν έχει εκδοθεί τίτλος. Στις περιπτώσεις αυτές η Δημοκρατία επανεγγράφει την εξασφάλιση (υποθήκη μεριδίου γης ή / και εκχώρηση δικαιωμάτων) προς όφελος του πιστωτικού ιδρύματος.

Για τις 2 πιο πάνω περιπτώσεις πραγματοποιείται εκτίμηση του ακινήτου χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οποιοδήποτε νομικοί παράγοντες που επηρεάζουν αρνητικά την αξία του. Δηλαδή, δεν θα λαμβάνονται υπόψη οι περιορισμοί της διάθεση του ακινήτου στην αγορά, η καθυστέρηση στην έκδοση τίτλου κλπ.

1ον Στάδιο – Διενέργεια εκτίμησης της εξασφάλισης των πιο πάνω δανείων στην οποία να παρουσιάζεται η αγοραία και καταναγκαστική αξία του ακινήτου. Στις περιπτώσεις που η οικία έχει ανεγερθεί σε κυβερνητική γη θα γίνεται εκτίμηση με την υπόθεση ότι έχουν αρθεί αφού αρθούν οι περιορισμοί.

2ον Στάδιο

Στην περίπτωση των δανείων με κεφάλαια του πιστωτικού ιδρύματος, η μέγιστη ζημιά που μπορεί να απορροφήσει το Χρηματοπιστωτικό Ίδρυμα ανέρχεται στην διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας της κατοικίας (ΟΜV) και του υπολοίπου του δανείου κατά την ημερομηνία αναφοράς (για σκοπούς του σημειώματος έχει χρησιμοποιηθεί το υπόλοιπο στις 30/11/2020). Το ελάχιστο ποσό που θα απορροφήσει το Χρηματοπιστωτικό Ίδρυμα θα ανέρχεται στο 5 % του υπολοίπου του δανείου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Οποιοδήποτε ποσό πέρα της διαφοράς θα το απορροφήσει η ΚΔ.

Στην περίπτωση των Συγχρηματοδοτούμενων Δανείων η αγοραία αξία της κατοικίας κατανέμεται σύμφωνα με τον συνολικό δανεισμό της ημέρας της αναδιάρθρωσης.

Κυβερνητικά Στεγαστικά Σχέδια που θα καλύπτονται από το Σχέδιο**1 Δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια****1.1. Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο**

Το Σχέδιο αυτό, το οποίο ουσιαστικά ενοποιεί διάφορα Στεγαστικά Σχέδια που είχαν εγκριθεί κατά καιρούς στο παρελθόν, τέθηκε σε εφαρμογή την 1/01/2007 με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 07/09/2006 (Αρ.:64.307) και αναθεωρήθηκε με τις Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 11/06/2008 (Αρ.:67.314), 21/07/2010 (Αρ.:70.820) 14/02/2012 (Αρ.:73.184) και στις 29/04/2013 (Αρ.:75.006) αποφασίστηκε η αναστολή του.

Το ενιαίο Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο αφορά την απόκτηση/συντήρηση ιδιόκτητης κατοικίας για μόνιμη ιδιοκατοίκηση σε περιοχές που ελέγχονται από το Κράτος, κατάλληλη για την κάλυψη των υφιστάμενων ή μελλοντικών αναγκών της οικογένειας.

Τα διάφορα Στεγαστικά σχέδια που ενοποίησε ήταν:

- Ενθάρρυνση ζευγαριών να εγκατασταθούν σε Κοινότητες που Γειτνιάζουν με τη Γραμμή Αντιπαράταξης.
- Πολύτεκνοι
- Αγροτικές Περιοχές
- Πρόγραμμα Αναζωογόνησης των Περιοχών Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας- Αγ. Δομετίου.
- Κοινότητες με πληθυσμό μέχρι 200 κατοίκων.

Το σχέδιο καλύπτει τις πιο κάτω κατηγορίες:

- Στέγαση Πολυτέκνων και αναπήρων (κοινωνική πολιτική). Το σχέδιο αυτό ισχύει παγκύπρια χωρίς γεωγραφικούς περιορισμούς
- Πρόσωπα που επιθυμούν στέγαση σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές/ κοινότητες (περιφερειακή πολιτική). Το σχέδιο αυτό καλύπτει:
- Στέγαση σε Κοινότητες με πληθυσμό μέχρι τους 500 κατοίκους ή με πληθυσμό μεγαλύτερο των 500 κατοίκων αλλά σε απόσταση άνω των 35 χλμ. από το πλησιέστερο αστικό κέντρο ή/και υψόμετρο άνω των 450μ,

- Στέγαση σε καθορισμένες περιοχές κατά μήκος της Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας – Αγίου Δομετίου,
- Στέγαση σε καθορισμένες Κοινότητες που γειτνιάζουν με τη Γραμμή Αντιπαράθεσης, και
- Στέγαση σε Αγροτικές περιοχές.

Το Σχέδιο αυτό διέπεται από όρους και κριτήρια, ως προς τους δικαιούχους και το ύψος του ποσού δανειοδότησης.

1.2. Ειδικό Στεγαστικό Σχέδιο

Το σχέδιο αυτό προνοεί την δανειοδότηση, από το τραπεζικό ίδρυμα, ζευγαριών με Χαμηλά και Μέτρια Εισοδήματα για σκοπούς απόκτησης κατοικίας. Η δανειοδότηση γίνεται στη βάση κριτηρίων που εγκρίθηκαν από την Κυβέρνηση.

Στις 16/10/2009 υπογράφηκε συμφωνία μεταξύ της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας και του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης.

Δικαιούχοι του Σχεδίου

Δικαιούχοι του Σχεδίου είναι ζευγάρια που θα αποκτήσουν κατοικία για πρώτη φορά και έχουν ετήσιο εισόδημα μέχρι €40.000 (ή €22.000 στην περίπτωση μονογονεικών οικογενειών που έχουν την επιμέλεια ανήλικων τέκνων). Το σχέδιο κάλυπτε κατοικίες σε παγκύπρια βάση μέχρι 200τ.μ. Από το Σχέδιο αποκλείονται όσοι έχουν βοηθήσει από άλλο Στεγαστικό Σχέδιο επιδότησης επιτοκίου της Κυβέρνησης. Δικαιούχοι του Σχεδίου ήταν Κύπριοι πολίτες και πολίτες κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης που κατοικούν μόνιμα στην Κύπρο κατά τα τελευταία πέντε χρόνια.

Σκοπός του δανείου ήταν η ανέγερση κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή για την αγορά έτοιμης κατοικίας ή διαμερίσματος. Το ύψος του δανείου θα ανερχόταν μέχρι τις €200.000 και μπορεί να ανερχόταν μέχρι το 75% της τιμής αγοράς της κατοικίας/ διαμερίσματος και μέχρι τις 5 φορές το ετήσιο εισόδημα των δικαιούχων.

Η περίοδος αποπληρωμής του δανείου θα ήταν μέχρι 30 χρόνια. Η αποπληρωμή του δανείου θα άρχιζε μετά τη συμπλήρωση της κατοικίας/διαμερίσματος ή τρεις μήνες μετά την έκδοση του δανείου. Για τα πρώτα δυο χρόνια του δανείου θα ίσχυε μηδενικό επιτόκιο και για τα υπόλοιπα χρόνια θα ισχύει το εκάστοτε επιτόκιο του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης για χαμηλά εισοδήματα.

2. Σχέδια παραχώρησης οικοπέδου για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας

2.1 Σχέδιο παραχώρησης οικοπέδου σε οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα

Το Σχέδιο αυτό προνοούσε την παραχώρηση οικοπέδων σε δικαιούχες οικογένειες για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας. Τα οικόπεδα διαχωρίζονταν από την Κυβέρνηση σε οικιστικές περιοχές.

Η παραχώρηση οικοπέδου γινόταν με την υπογραφή σχετικής Συμφωνίας Ενοικιαγοράς μεταξύ των οικείων Έπαρχων και των δικαιούχων. Με την υπογραφή της Συμφωνίας οι δικαιούχοι κατέβαλλαν το 1/5 της αξίας του οικοπέδου και το υπόλοιπο καταβάλλονταν με ίσες ετήσιες δόσεις εντός 10-15 ετών. Με την εξόφληση του οικοπέδου ο οικείος Έπαρχος μεταβίβαζε το οικόπεδο στον δικαιούχο.

Ο διαχωρισμός νέων οικοπέδων και παραχώρηση τους σε δικαιούχους έχει ανασταλεί από το 2013. Σήμερα παραχωρούνται μόνο αδιάθετα οικόπεδα σε υφιστάμενους διαχωρισμούς.

2.2 Σχέδιο παραχώρησης οικοπέδων για Αυτοστέγαση Εκτοπισθέντων

Το Σχέδιο αυτό προνοούσε το διαχωρισμό οικοπέδων σε Κρατική Γη και την παραχώρηση τους από το Κράτος, δωρεάν σε δικαιούχες οικογένειες Εκτοπισθέντων.

Όταν ο διαχωρισμός οικοπέδων γινόταν σε Κρατική γη, ο τίτλος ιδιοκτησία στους Εκτοπισθέντες εκδίδονταν αμέσως με την ολοκλήρωση των διαδικασιών.

Όταν όμως ο διαχωρισμός οικοπέδων γινόταν σε Τουρκοκυπριακή γη εκδιδόταν, με την ολοκλήρωση των διαδικασιών, σχετικό Πιστοποιητικό Μίσθωσης.

Το πιο πάνω Σχέδιο καταργήθηκε το 2013 με την Απόφαση 75.007 του Υπουργικού Συμβουλίου.

2.3 Παραχώρηση δανείων μέσω του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης

Το Σχέδιο αυτό προνοούσε την παραχώρηση οικοπέδων σε δικαιούχες οικογένειες για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας. Τα οικόπεδα διαχωρίζονταν από την Κυβέρνηση σε οικιστικές περιοχές.

Η παραχώρηση οικοπέδου γινόταν με την υπογραφή σχετικής Συμφωνίας Ενοικιαγοράς μεταξύ των οικείων Έπαρχων και των δικαιούχων. Με την υπογραφή της Συμφωνίας οι

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

δικαιούχοι κατέβαλλαν το 1/5 της αξίας του οικοπέδου και το υπόλοιπο καταβάλλονταν με ίσες ετήσιες δόσεις εντός 10-15 ετών. Με την εξόφληση του οικοπέδου ο οικείος Έπαρχος μεταβίβαζε το οικόπεδο στον δικαιούχο.

Ο διαχωρισμός νέων οικοπέδων και παραχώρηση τους σε δικαιούχους έχει ανασταλεί από το 2013. Σήμερα παραχωρούνται μόνο αδιάθετα οικόπεδα σε υφιστάμενους διαχωρισμούς.

Κριτήρια και προϋποθέσεις για ένταξη στο Σχέδιο ΟΙΚΙΑ

Το Σχέδιο αφορά τα δάνεια/πιστωτικές διευκολύνσεις, ανεξαρτήτως νομίσματος, που πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

1. Το/τα δάνειο/α/πιστωτική/ές διευκόλυνση/εις είναι εξασφαλισμένα με πρώτη υποθήκη ή εκχώρηση δικαιωμάτων κύριας κατοικίας. Ως κύρια κατοικία ορίζεται η κατοικία η οποία χρησιμοποιείται για τη διαμονή του ιδιοκτήτη της ή/και της συζύγου ή/και των τέκνων ή σε περίπτωση σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, του αντισυμβαλλόμενου στη σύμβαση μισθωτή της, για περίοδο τουλάχιστον έξι (6) μηνών κατ' έτος.
2. Η αγοραία αξία της κύριας κατοικίας δεν υπερβαίνει τις τριακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€350.000), όπως θα προκύψει από τον μέσο όρο δύο εκτιμήσεων («Εκτίμηση»), μία για λογαριασμό της Τράπεζας Εταιρείας Εξαγοράς Πιστώσεων και μία για λογαριασμό του δανειολήπτη (εκτός αν αποδέχεται να γίνει εκτίμηση μόνο από την Τράπεζα/ Εταιρεία Εξαγοράς Πιστώσεων), που θα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές εντός της περιόδου υποβολής αιτήσεων (όπως αυτή θα ανακοινωθεί μεταγενέστερα). Το κόστος για τις υπηρεσίες του κάθε εκτιμητή θα καταβάλλεται από το πρόσωπο που τον διόρισε. Διαθέσιμες πρόσφατες εκτιμήσεις της υποθηκευμένης κύριας κατοικίας (εντός δώδεκα (12) μηνών πριν από την ημερομηνία της αίτησης συμμετοχής στο Σχέδιο) γίνονται αποδεκτές, νοουμένου, ότι η εκτίμηση έχει διεκπεραιωθεί με την υπόθεση ότι τυχόν περιορισμοί στην διάθεση του ακινήτου έχουν εξαλειφθεί. Στην περίπτωση που η διαφορά στην αγοραία αξία μεταξύ των 2 εκτιμήσεων δεν υπερβαίνει το 20% θα λαμβάνεται ως αγοραία αξία ο μέσος όρος των 2 εκτιμήσεων. Στην περίπτωση που η διαφορά στην αγοραία αξία μεταξύ των 2 εκτιμήσεων, υπερβαίνει το 20%, θα λαμβάνεται 3^η ανεξάρτητη εκτίμηση, το κόστος της οποίας θα καταβάλλει ο χρηματοπιστωτικός οργανισμός. Ως αγοραία αξία θα λαμβάνεται ο μέσος όρος των 2 εκτιμήσεων που έχουν την μικρότερη διαφορά μεταξύ τους.
3. Όλοι οι δανειολήπτες – ακόμη και αυτοί που ενδεχομένως να μην συμμετέχουν στο νέο σχήμα δανειοληπτών - θα πρέπει να πληρούν συγκεκριμένα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια ώστε να καθίστανται δικαιούχοι της χορηγίας. Στις περιπτώσεις των δανειοληπτών που έχουν χωρίσει και έχει εκδοθεί διαζύγιο πριν την ημερομηνία αναφοράς υπάρχουν οι πιο κάτω επιλογές:
 - i. Αν το δάνειο ή /και το ακίνητο θα παραμείνουν με εμπλεκόμενους και τους

δυο, τότε τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις θα πρέπει να πληρούνται και από τους δυο χωριστά.

- ii. Αν ο ένας εκ των δύο επιθυμεί να αναλάβει από μόνος του το δάνειο με ταυτόχρονη μεταβίβαση του ακινήτου εξ ολοκλήρου στο όνομα του, τότε τα κριτήρια απαιτούνται να πληρούνται μόνον από εκείνον που θα αναλάβει το δάνειο.

Συγκεκριμένα τα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια που πρέπει να πληρούνται είναι :

(α) Το συνολικό ακαθάριστο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα του δανειολήπτη δεν θα πρέπει να υπερβαίνει: α) τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) για ζεύγος με τουλάχιστον ένα εξαρτώμενο άτομο, β) τις τριάντα πέντε χιλιάδες ευρώ (€35.000) για ζεύγος χωρίς εξαρτώμενα άτομα και (γ) τις είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000) για μονήρη νοικοκυριά. Ως οικογενειακό εισόδημα νοείται το εισόδημα όλων των μελών της οικογένειας του δανειολήπτη κατά την 31/12/2019. Στις περιπτώσεις δανειοληπτών που έχουν χωρίσει και έχει εκδοθεί διαζύγιο πριν την ημερομηνία αναφοράς, θα πρέπει τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις να πληρούνται και από τους δύο ξεχωριστά.

(β) Τα υπόλοιπα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του νοικοκυριού, εξαιρουμένης της κύριας κατοικίας (δηλαδή τα περιουσιακά στοιχεία του νοικοκυριού, εξαιρουμένης της κύριας κατοικίας, μείον οι τρέχουσες πιστωτικές διευκολύνσεις εξαιρουμένου του δανείου που εξασφαλίζεται με την κύρια κατοικία), δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τις €250.000. Ο όρος «νοικοκυριό», περιλαμβάνει τα μέλη της οικογένειας του δανειολήπτη.

Αναφορικά με τον τρόπο υπολογισμού της αξίας των υπόλοιπων ακινήτων θα λαμβάνεται υπόψη η τιμή του ακινήτου στα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η οποία και θα αναπροσαρμόζεται με βάση τον πιο πρόσφατο Δείκτη Τιμών Ακινήτων που δημοσιοποιείται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

(γ) Ο δανειολήπτης θα πρέπει να είναι μόνιμος κάτοικος της Δημοκρατίας.

4. Απαραίτητη προϋπόθεση για ένταξη στο Σχέδιο είναι ο δανειολήπτης να έχει δώσει γραπτή ρητή συγκατάθεση για:

(α) πρόσβαση του Γενικού Λογιστηρίου της Δημοκρατία σε οποιαδήποτε

στοιχεία έχει ήδη υποβάλει ο δανειολήπτης σε οποιοδήποτε πιστωτικό ίδρυμα, κατά την εφαρμογή των διαδικασιών που καθορίζονται στον Κώδικα Συμπεριφοράς ο οποίος είναι προσαρτημένος στην Οδηγία Διαχείρισης Καθυστερήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, ή σε οποιαδήποτε επιπλέον στοιχεία απαιτηθούν από το Κρατικό Φορέα, τα οποία ο δανειολήπτης οφείλει όπως προσκομίσει κατόπιν της εν λόγω απαίτησης και

(β) επιβεβαίωση και διασταύρωση των οικονομικών του στοιχείων από το Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας.

5. Κατάλογος Δικαιολογητικών

(α) Αντίγραφο του τίτλου ιδιοκτησίας ή/και του πωλητηρίου εγγράφου της κύριας κατοικίας που έχει κατατεθεί στο Κτηματολόγιο

(β) Αντίγραφο μίας ή δύο (2) πρόσφατων εκτιμήσεων της κύριας κατοικίας από ανεξάρτητους αναγνωρισμένους από το ΕΤΕΚ εκτιμητές ή αντίγραφο υφιστάμενης εκτίμησης (εντός δώδεκα (12) μηνών πριν από την υποβολή της αίτησης συμμετοχής στο Σχέδιο)

(γ) Όλα τα σχετικά δικαιολογητικά προς απόδειξη του οικογενειακού εισοδήματος δανειολήπτη, ή του κύριου μετόχου, ήτοι αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων ή και πιστοποιητικό αποδοχών από τον εργοδότη των προηγούμενων δύο (2) ετών. Στις περιπτώσεις δανειοληπτών που δεν έχουν υποχρέωση υποβολής φορολογικών δηλώσεων θα προσκομίζονται οποιαδήποτε πιστοποιητικά / βεβαιώσεις από τις Υπηρεσίες Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

(δ) Πιστοποίηση ότι ο δανειολήπτης διαμένει μόνιμα στη Δημοκρατία

(ε) Κατάσταση περιουσιακών στοιχείων του νοικοκυριού για τα έτη 2019 και 2020

(στ) Έγγραφο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στο οποίο παρουσιάζεται η αξία της ακίνητης περιουσίας του νοικοκυριού, πέραν της κύριας κατοικίας

(ζ) Κατάσταση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για τα έτη 2019 και 2020 του νοικοκυριού.

(η) Ένορκη δήλωση των αιτητών ότι όλα τα στοιχεία που αναφέρονται στην αίτηση είναι αληθή