



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

## **ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

**ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΥΕΕΒΤ/01/2017**

**Έκθεση για ενοικίαση εγκαταστάσεων στη Βιομηχανική  
Περιοχή Β στην Αραδίππου, για παροχή υποστηρικτικών  
υπηρεσιών στις εταιρείες που ασχολούνται με την  
διερεύνηση και εξόρυξη υδρογονανθράκων**

**ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗ ΟΝΤΟΤΗΤΑ:**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

**27 Ιουνίου 2017**

**A. Αδειοδότηση των εγκαταστάσεων της εταιρείας Logistico Park Ltd και έγκριση για ενοικίαση αυτών στην εταιρεία Halliburton Mediterranean Ltd για παροχή υποστηρικτικών υπηρεσιών στις εταιρείες που ασχολούνται με την διερεύνηση και εξόρυξη υδρογονανθράκων, στη Βιομηχανική Περιοχή Β στην Αραδίππου.**

**(α) Εταιρεία JEROPULOS MARITIME CO. LTD.**

Η εταιρεία S.CH.JEROPOULOS Maritime Co Ltd υπέβαλε αίτηση στο ΥΕΕΒΤ για παραχώρηση οικοπέδων στην Ελεύθερη Ζώνη Λάρνακος στις 12.3.2007 για δημιουργία μονάδας εμπορικών και οικονομικών δραστηριοτήτων.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή εξέτασε το αίτημα κατά τη συνεδρία τις στις 12.7.2007 αφού έλαβε υπόψη ότι πρόκειται για βιώσιμη επένδυση η οποία θα συμβάλει στην καθιέρωση της Κύπρου σαν περιφερειακό Κέντρο εμπορικών και οικονομικών δραστηριοτήτων αποφάσισε να συστήσει την έγκριση της αίτησης.

Στις 17.8.2007 απεστάλη σχετική επιστολή στον αιτητή. Στις 9.10.2007 το ΥΕΕΒΤ ενημέρωσε τον αιτητή ότι του παραχωρούνται τα οικόπεδα 37, 38, 39. Ο αιτητής με επιστολή του 15.11.2007 ζήτησε όπως του παραχωρηθεί και το οικόπεδο 36. Το αίτημα του εγκρίθηκε.

Το ΥΕΕΒΤ με επιστολή του με ημερ. 22.4.2008 απέστειλε μια σειρά αρχιτεκτονικών σχεδίων προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για απόψεις.

Η Σύμβαση ενοικίασης υπεγράφη στις 18.12.2008. Το ετήσιο ενοίκιο καθορίστηκε στις €12.413,08. Για τα πρώτα 5 χρόνια της Σύμβασης καταβάλλετο ονομαστικό ενοίκιο ύψους €1,71/έτος ενώ το υπόλοιπο ποσό θα συνιστούσε κρατική χορηγία.

Ο αιτητής δεν υλοποίησε την ανάπτυξη σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης που υπέγραψε και με επιστολή του ημερ. 28.9.2010 επικαλούμενος την οικονομική κρίση ζήτησε παράταση 2 χρόνων ήτοι μέχρι 28.2.2012.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή Ελεύθερων Ζωνών, κατά τη συνεδρία της στις 14.10.2010 ενέκρινε την αιτηθείσα παράταση.

Στις 24.2.2012 ο αιτητής με νέα επιστολή του, επικαλούμενος τη παγκόσμια ύφεση ζήτησε παράταση μέχρι τις 31.7.2013.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή κατά τη συνεδρία της στις 29.3.2012 ενέκρινε παράταση μέχρι 31.7.2013. Η εταιρεία με νέα επιστολή της προς τον Υπουργό ΕΕΒΤ ζήτησε παράταση μέχρι τέλος του 2015.

Με έγκριση του Υπουργού δόθηκε παράταση μέχρι 31.12.2015.

Ο Μισθωτής, με επιστολή του με ημερ .9.4.2014 προς τον Υπουργό ΕΕΒΤ ζήτησε όπως η σύμβαση ενοικίασης που έχει υπογράψει με το Υπουργείο μεταβιβαστεί με τους ίδιους όρους στην εταιρεία Logistico Park Ltd, η οποία όπως ανέφερε στην επιστολή του έχει συμφωνήσει με την εταιρεία Halliburton Mediterranean Ltd την ανέγερση αποθηκευτικών χώρων και εξαρτώμενων Υπηρεσιών για τις εταιρείες που ασχολούνται με εξόρυξη υδρογονανθράκων.

Όπως ανέφερε δε στην επιστολή του ο Μισθωτής, στη Logistico Park Ltd συμμετείχε κατά ποσοστό 50% η S.CH.JEROPOULOS MARITIME & Co Ltd και κατά ποσοστό 50% ο Ρηγίνος Τσάνος του ομίλου RPT Group Ltd.

Η Εταιρεία Halliburton Mediterranean Ltd με επιστολή της με ημερ. 10.4.2014 προς τον Υπουργό ΥΕΕΒΤ τον πληροφόρησε ότι βρίσκεται στα τελικά στάδια σύναψης συμφωνίας με τη Logistico Park Ltd για ενοικίαση εργαστηριακών και αποθηκευτικών χώρων εμβαδού περίπου 5.000τ.μ.

Από δημοσιεύματα στα philenews 9.5.2014 και Πολίτης 10.5.2014 φαίνεται ότι η Halliburton Mediterranean Ltd είχε συναντήσεις με τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας τον οποίο και ενημέρωσε για τις προθέσεις της. Επίσης σε σημείωμα στον φάκελο του αρμόδιου Λειτουργού με ημερομηνία 13.5.2014 αναφέρεται ότι στις 9.5.2014 στις 18:30 εκπρόσωποι της Halliburton Mediterranean Ltd ενημέρωσαν τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας για την απόφασή τους να εγκαταστήσουν στη Βιομηχανική περιοχή Αραδίππου τις δραστηριότητές τους. Συγκεκριμένα συμφώνησαν με εταιρεία που έχει εκμισθωμένο χώρο στην περιοχή να ανεγείρει εργοστασιακό κτήριο να το ενοικιάσουν.

Στις 22.5.2014 υπεγράφη σύμβαση μεταβίβασης της μίσθωσης των οικοπέδων 36 – 39 από την S.CH. JEROPOULOS Maritime Co Ltd στη Logistico Park Ltd.

Η εταιρεία Logistico Park Ltd με επιστολή της με ημερ. 21.5.2014 προς τον Γενικό Διευθυντή ΥΕΕΒΤ ζήτησε όπως επισπευθούν όλες οι διαδικασίες εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων για την ανέγερση των υποστατικών καθότι οι δεσμεύσεις έναντι της εταιρείας Halliburton Mediterranean Ltd αρχίζουν Αύγουστο 2014.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή Βιομηχανιών Περιοχών Λάρνακας εξέτασε τα αιτήματα για αδειοδότηση των εγκαταστάσεων στη συνεδρία της 29.5.2014 και, λαμβάνοντας υπόψη τις επιφυλάξεις του Τμήματος Περιβάλλοντος, Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας και Επάρχου Λάρνακας αναφορικά με τις ποσότητες χημικών των εκρηκτικών και ραδιενεργών στοιχείων και των αποβλήτων τους, ζήτησαν περαιτέρω στοιχεία από τους αιτητές.

Η Επιτροπή εξέτασε το θέμα στις συνεδρίες της στις 3.6.2014.

Εκπρόσωπος του Επάρχου Λάρνακας εξέφρασε επιφυλάξεις για:

- (i) Τρόπο μεταφοράς των σωλήνων από το Λιμάνι στη Βιομηχανική Περιοχή.
- (ii) Κατά πόσο η ανάπτυξη δύναται να εγκατασταθεί στη Βιομηχανική Περιοχή Β (περιορισμένης οχληρίας).
- (iii) Λόγω γεινίασης με οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να ληφθούν οι απόψεις των τοπικών Αρχών.

Η Επιτροπή αποφάσισε κατά πλειοψηφία όπως εγκρίνει τα αιτήματα.

Ο Υπουργός συμφώνησε με την Επιτροπή με παράκληση όπως οι Αρμόδιες Αρχές ενημέρωναν τις τοπικές αρχές για σκοπούς διαφάνειας. Ο Γενικός Διευθυντής ΥΕΕΒΤ με επιστολή του με ημερ. 5.6.2014 ενημέρωσε τους κ. S.CH. JEROPOULOS Maritime Ltd CO. LTD ότι εγκρίνεται η:

- (i) Μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων της στα οικόπεδα 36 – 39 στην Εταιρεία Logistico Park Ltd.
- (ii) Χορηγείται έγκριση στη Logistico Park Ltd να ολοκληρώσει την ανέγερση κτηρίου και να το υπενοικιάσει στη Halliburton Mediterranean Ltd.
- (iii) Η Εταιρεία Halliburton Mediterranean Ltd θα χρησιμοποιεί τα υποστατικά για υποστηρικτικές υπηρεσίες στη διαδικασία εντοπισμού και εξόρυξης φυσικού αερίου και πετρελαίου.
- (iv) Η Logistico Park να προσκομίσει σε 30 μέρες τη συμφωνία υπενοικίασης. Στις 2.7.2014 απεστάλη η συμφωνία υπενοικίασης υπογεγραμμένη μεταξύ Logistico Park Ltd και Halliburton Mediterranean Ltd.

Στην συμφωνία αναφέρονται μεταξύ άλλων χρόνοι παράδοσης του κτηρίου ήτοι:

Παράδοση κτηρίου Α στις 1.8.2014

Παράδοση κτηρίου Β στις 15.9.2014

Στις 9.7.2014 στάληκαν από τον Γενικό Διευθυντή Υπουργείου ΕΕΒΤ στους Διευθυντές Τμήματος Περιβάλλοντος, Επιθεώρησης Εργασίας και Πολεοδομίας αρχιτεκτονικά σχέδια για απόψεις.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως με επιστολή του ημερ. 22.7.2014 ζήτησε από τους αιτητές εμπειριστατωμένες μελέτες για να προβεί σε διαβουλεύσεις με Δήμο Αραδίππου, Έπαρχο Λάρνακας, Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, Διευθυντή Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας και Διευθυντή Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, όσον αφορά τη μελέτη για Πολεοδομική Ειδοποίηση.

Η Εταιρεία Logistico Park Ltd με επιστολή της 28.7.2014 ζήτησε έγκριση για μεταβίβαση βιομηχανικών οικοπέδων που είχε η εταιρεία Medkoi Ltd στην ίδια. Η εταιρεία Logistico Park Ltd με επιστολή της ημερ. 19.8.2014 ζήτησε από τους Υπουργούς ΕΕΒΤ και Εσωτερικών επίσπευση της διαδικασίας αδειοδότησης των εγκαταστάσεων.

Η Γενική Διευθύντρια ΥΕΕΒΤ με επιστολή της προς την εταιρεία Medkoi Ltd την πληροφόρησε ότι παραχωρείται της άδειας για μεταβίβαση των εμπράγματων δικαιωμάτων της στα Βιομηχανικά οικόπεδα 40, 41, 42 στην εταιρεία Logistico Park για να τα διαμορφώσει για τις ανάγκες της Halliburton Mediterranean Ltd.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως επεσήμανε ότι η ανάπτυξη χαρακτηρίζεται ως βαριάς οχληρίας και δεν μπορεί να τοποθετηθεί στη Βιομηχανική περιοχή Β (ελαφριάς οχληρίας). Με επιστολή της προς τον Υπουργό Εσωτερικών ζήτησε την προώθηση της Ειδοποίησης προς το Υπουργικό Συμβούλιο ώστε να εγκριθεί η ανάπτυξη κατ' απόκλιση των σχετικών Αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακος.

Το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την υλοποίηση της ανάπτυξης, κατ' απόκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακος και προηγούμενων σχετικών Αποφάσεων του.

Μετά τη σχετική έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως συνηγόρησε στην υλοποίηση της προταθείσης ανάπτυξης με επιστολή ημερ. 16.9.2014 προς Υπουργείο ΕΕΒΤ.

**(β) Εταιρεία A.M. FORMA 3D LTD.**

Ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας A. M. FORMA 3D LTD με επιστολή του με ημερ. 29.5.2006 προς Υπουργό ΕΕΒΤ υπέβαλε αίτηση για παραχώρηση βιομηχανικού οικοπέδου για δημιουργία μονάδας κατασκευής αρχιτεκτονικών μοντέλων στη βιομηχανική περιοχή Αραδίππου.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή Ελευθέρων Ζωνών κατά τη συνεδρία της στις 8.6.2006 ενέκρινε το πιο πάνω αίτημα.

Στις 2.8.2006 το ΥΕΕΒΤ απέστειλε επιστολή στους κ. A.M. FORMA 3D LTD και τους πληροφόρησε ότι ενέκρινε το αίτημα και στις 15.9.2006 τους πληροφόρησε ότι παραχωρείται το τεμ. 36.

Στις 21.8.2007 ο Γενικός Διευθυντής Υπουργείου ΕΕΒΤ απέστειλε σειρά σχεδίων στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για απόψεις. Ο αιτητής με επιστολή του με ημερ. 15.11.2007 ζήτησε αλλαγή του προταθέντος οικοπέδου.

Το Υπουργείο ενέκρινε το αίτημα του και του παραχώρησε το οικόπεδο 34 αντί 36. Στις 22.4.2008 αποστάληκαν σχέδια από ΥΕΕΒΤ προς Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας και Πολεοδομίας και Οικήσεως για απόψεις.

Στις 19.5.2009 υπεγράφη σύμβαση μίσθωσης του οικοπέδου 34 μεταξύ Υπουργείου ΕΕΒΤ και της Εταιρείας A.M. FORMA 3D LTD. Το ετήσιο ενοίκιο καθορίστηκε στις €2.369,74. Για τα 5 πρώτα χρόνια μίσθωσης καθορίστηκε ονομαστικό ενοίκιο ύψους €1,71/έτος. Το υπόλοιπο ποσό θα συνιστούσε κρατική χορηγία.

Το Υπ. ΕΕΒΤ με επιστολή του με ημερ. 18.9.2010 προς τον αιτητή επεσήμανε προς αυτόν ότι η ανάπτυξη δεν υλοποιήθηκε.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως με επιστολή του με ημερ. 27.8.2010 προς το Υπουργείο ΕΕΒΤ ενέκρινε την προταθείσα ανάπτυξη.

Ο Μισθωτής με επιστολή του με ημερ. 8.10.2010 προς το Υπουργείο ΕΕΒΤ αιτήθηκε παράταση χρόνου για υλοποίηση του προγράμματος ανάπτυξης μέχρι 31.6.2012. Το Υπουργείο ενέκρινε παράταση ενός έτους.

Με τη λήξη της εγκριθείσας παράτασης ο μισθωτής επικαλούμενος την οικονομική κρίση αιτήθηκε νέα παράταση. Καταληκτικά εγκρίθηκε παράταση υλοποίησης του προγράμματος μέχρι 31.12.2015.

Στις 21.5.2014 η εταιρεία Logistico Park Ltd με επιστολή της προς τον Γενικό Διευθυντή Υπουργείου ΕΕΒΤ αιτήθηκε έγκριση για:

- (i) μεταβίβαση της μίσθωσης του βιομηχανικού Οικοπέδου που εκμισθώθηκε στην εταιρεία A.M. FORMA 3D LTD στην εταιρεία Logistico Park Ltd.
- (ii) Έγκριση όπως η ανάπτυξη που θα υλοποιηθεί χρησιμοποιείται για τη βιομηχανία ενέργειας.
- (iii) Υπενοικίαση των εγκαταστάσεων στην εταιρεία Halliburton Mediterranean Ltd.
- (iv) Βοήθεια ώστε να εκδοθούν οι απαιτούμενες άδειες.

Ο Γενικός Διευθυντής Υπουργείου ΕΕΒΤ υπέβαλε Ειδοποίηση στη Πολεοδομική Αρχή (Αρ. 323/2014) για ανέγερση εργοστασίου στο οποίο θα στεγαστεί μονάδα παροχής υποστηρικτικών Υπηρεσιών στη διαδικασία εντοπισμού και ανόρυξης φυσικού αερίου και πετρελαίου.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως αφού προέβει σε διαβουλεύσεις με Δημοτικό Συμβούλιο Αραδίππου, Έπαρχο Λάρνακας, Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, Διευθυντή Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας και Διευθυντή Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και υπέβαλε εισήγηση (28.8.2014) προς τον Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών για προώθηση στο Υπουργικό Συμβούλιο της προτεινόμενης ανάπτυξης για εξασφάλιση έγκρισης (κατ' απόκλιση από τις Αποφάσεις του με αρ. 36.473/21.11.1991 και 20.222/1.12.1993 και από διάταξη του Εγκεκριμένου Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας όσον αφορά τη χρήση).

Το Υπουργείο Εσωτερικών υπέβαλε σχετική πρόταση (Αρ. 1138/2014) προς το Υπουργικό Συμβούλιο το οποίο κατά τη συνεδρία του στις 10.9.2014 αποφάσισε όπως εγκρίνει την ένταξη της ανάπτυξης αυξημένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Α) στη βιομηχανική περιοχή περιορισμένης οχληρίας (Κατηγορίας Β) κατ' εξαίρεση των Αποφάσεων του με αρ. 36.473 και 40.222 και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

Μετά τη πιο πάνω Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως συναίνεσε στην υλοποίηση της προταθείσας ανάπτυξης.

Ο Δήμος Αραδίππου εξέδωσε Οικοδομική Άδεια για ανέγερση βιομηχανικής Οικοδομής – Μονάδας παροχής υποστηρικτικών υπηρεσιών στη διαδικασία εντοπισμού και ανόρυξης φυσικού αερίου και πετρελαίου στις 6.11.2014.

#### **Διαπιστώσεις/Συμπεράσματα.**

Όπως προκύπτει από τη μελέτη των στοιχείων/εγγράφων των φακέλων, οι εταιρίες Α.Μ.ΦΟΡΜΑ 3D LTD και S.CH.JEROPOULOS MARITIME CO LTD αιτήθηκαν και τους παραχωρήθηκαν βιομηχανικά οικόπεδα σε κρατική έκταση, για ανάπτυξη συγκεκριμένων δραστηριοτήτων (Μονάδα κατασκευής Αρχιτεκτονικών μοντέλων και Μονάδα Εμπορικών και Οικονομικών Δραστηριοτήτων αντίστοιχα). Επίσης, επωφελήθηκαν κρατικής ενίσχυσης που αφορούσε την απαλλαγή καταβολής ενοικίου για τα 5 πρώτα χρόνια της σύμβασης (κατέβαλαν μόνο ονομαστικό ενοίκιο €1,71/έτος). Και οι 2 εταιρίες, αντί να προχωρήσουν στην υλοποίηση των αναπτύξεων που δεσμεύονταν, αιτήθηκαν και τους δόθηκαν παρατάσεις 5 περίπου ετών. Τελικά, 1½ περίπου χρόνο πριν τη λήξη της παράτασης, υπέβαλαν αίτημα μεταβίβασης των συμβάσεων τους στην εταιρεία Logistico Park Ltd, για διαφορετικές αναπτύξεις (η μια για ανάπτυξη που θα χρησιμοποιηθεί για τη βιομηχανία ενέργειας και η άλλη για ανέγερση αποθηκευτικών χώρων και εξαρτώμενων υπηρεσιών για εταιρείες που ασχολούνται με εξόρυξη υδρογονανθράκων, αντίστοιχα). Όπως διαπιστώθηκε από τη μελέτη των σχετικών φακέλων, το ΥΕΕΒΤ ενημερώθηκε για την πρόθεση της Logistico Park Ltd να ανεγείρει και ενοικιάσει υποστατικά σε εταιρείες που παρείχαν υπηρεσίες για εντοπισμό και εξόρυξη υδρογονανθράκων, και είχε συναινέσει σε αυτό (προτού καν ξεκινήσουν οι διαδικασίες για εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών).

Η σύμβαση μεταξύ Logistico Park Ltd και Halliburton Mediterranean Ltd υπεγράφηκε και χαρτοσημάνθηκε περί τον Ιούνιο 2014, και οι δεσμεύσεις μεταξύ των αντισυμβαλλόμενων τέθηκαν σε ισχύ πριν την αδειοδότηση των εγκαταστάσεων από τις αρμόδιες Αρχές.

Επειδή οι αναπτύξεις της Halliburton Mediterranean Ltd χαρακτηρίστηκαν από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ως βαριάς οχληρίας (Κατηγορίας Α) και δεν μπορούσαν να υλοποιηθούν στην εν λόγω περιοχή (Βιομηχανική Περιοχή Β – ελαφράς οχληρίας), υποβλήθηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών εισήγηση προς το Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση της ένταξης της μονάδας παροχής υποστηρικτικών υπηρεσιών στη διαδικασία εντοπισμού και ανόρυξης υδρογονανθράκων, κατ' εξαίρεση των προηγούμενων Αποφάσεων του και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακος, στην εν λόγω περιοχή.

Το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την εισήγηση και στη συνέχεια το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως συναίνεσε στην Πολεοδομική Ειδοποίηση και, τέλος, ο Δήμος Αραδίππου εξέδωσε την Οικοδομική Άδεια.

Τον Ιούνιο 2017, ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου ΕΕΒΤ μας πληροφόρησε ότι συμφωνεί με τα γεγονότα όπως αυτά καταγράφηκαν στην Έκθεση μας. Περαιτέρω σημειώνει ότι οι διαδικασίες που ακολουθήθηκαν από το Υπουργείο του, έγιναν σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών νομοθεσιών.

Αναφορικά με την διαπίστωση της Υπηρεσίας μας ότι οι δύο εταιρείες A. M. FORMA 3D LTD και S.CH. JEROPOULOS MARITIME CO LTD επωφεληθήκαν κρατικής ενίσχυσης που αφορούσε την απαλλαγή καταβολής ενοικίου για τα 5 πρώτα χρόνια της σύμβασης καταβάλλοντας μόνο ονομαστικό ενοίκιο €1,71/έτος, μας πληροφόρησε ότι η καταβολή του συγκεκριμένου ενοικίου παραχωρείτο σε όλους τους μισθωτές της πρώην Ελεύθερης Ζώνης Λάρνακας στα πλαίσια του κανόνα De Minimis, με βάση τις Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου Αρ. 49.782 ημερ. 2.6.1999 και Αρ. 56.843 ημερ. 17.12.2002.

Περαιτέρω, σε σχέση με τη διαπίστωση της Υπηρεσίας μας ότι το Υπουργείο είχε ενημερωθεί για την πρόθεση της εταιρείας Logistico Park Ltd να ανεγείρει και να ενοικιάσει υποστατικά στην εταιρεία Halliburton Mediterranean Ltd και είχε συναινέσει προτού καν ξεκινήσουν οι διαδικασίες για εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών, ο Γενικός Διευθυντής μας πληροφόρησε ότι η έγκριση που δόθηκε από το Υπουργείο περιλάμβανε όρο όπως εξασφαλισθούν όλες οι απαιτούμενες άδειες από τις Αρμόδιες Αρχές.

Τέλος, μας πληροφόρησε ότι σύμφωνα με τη νενομισμένη διαδικασία, για να μπορέσει μια εταιρεία να ξεκινήσει διαδικασίες για εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών, για εγκατάσταση σε Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή, πρέπει να έχει την κατ' αρχή έγκριση του Υπουργού ΕΕΒΤ, στην οποία πάντα τίθεται όρος για εξασφάλιση των απαραίτητων αδειών.

Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι οι δύο πιο πάνω περιπτώσεις αποτελούν νέα παραδείγματα της διαχρονικής αποτυχίας του Υπουργείου ΕΕΒΤ να αξιοποιήσει κατάλληλα την κρατική περιουσία στις βιομηχανικές περιοχές, αφού αυτή θα έπρεπε να παραχωρείται για σκοπούς ενίσχυσης της βιομηχανικής δραστηριότητας και, αντ' αυτού, κάποιιοι την ενοικιάζουν σε χαμηλή τιμή και ενεργώντας ως κτηματομεσίτες, κερδοσκοπούν εις βάρος του δημοσίου. Στην προκειμένη περίπτωση, κακώς πιστεύουμε επιτράπηκε η μεταβίβαση από τους αρχικούς ενοικιαστές στην εταιρεία Logistico Park Ltd, η αλλαγή χρήσης, και η εκ μέρους της υπεκμίσθωση προς την εταιρεία Halliburton Mediterranean Ltd, ειδικά χωρίς να διασφαλιστεί η αύξηση του ενοικίου που θα λαμβάνει το Κράτος.

**B. Αδειοδότηση των εγκαταστάσεων της Εταιρείας Geisel Ltd και έγκριση για ενοικίαση αυτών στην Εταιρεία Schlumberger Ltd για παροχή υποστηρικτικών Υπηρεσιών στις Εταιρείες που ασχολούνται με την διερεύνηση και εξόρυξη Υδρογονανθράκων, στη Βιομηχανική Περιοχή Β Αραδίππου.**

Η εταιρεία Geisel Ltd υπέβαλε αίτημα (ημερ. 4.9.2008) για παραχώρηση βιομηχανικών οικοπέδων στη Βιομηχανική ζώνη Αραδίππου για εγκατάσταση βιομηχανικής μονάδας κατασκευής/συναρμολόγησης φωτοβολταϊκών συστημάτων. Αιτήθηκε έκταση 24.000τ.μ.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή κατά τη Συνεδρία της στις 3.12.2008 αφού έλαβε υπόψη ότι:

- (α) Πρόκειται για αξιολόγηση, βιώσιμη και με εξαγωγικό προσανατολισμό μονάδα.
- (β) Θα πραγματοποιηθεί επένδυση €3.675.000.
- (γ) Θα δημιουργηθούν ευκαιρίες απασχόλησης για 36 άτομα.
- (δ) Θα συμβάλει στην αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- (ε) Ο επενδυτής θα φέρει κεφάλαια από το εξωτερικό.

ενέκρινε το αίτημα και της παραχωρήθηκαν τα Βιομηχανικά Οικόπεδα με αριθμούς 29, 30 και 31.

Η εταιρεία Geisel Ltd με επιστολή της με ημερ. 12.1.2009 αιτήθηκε πρόσθετο χώρο, και το Υπουργείο ενέκρινε το αίτημα και παραχώρησε πρόσθετα τα οικόπεδα με αριθμούς 26, 27, 28.

Ο Γενικός Διευθυντής του ΥΕΕΒΤ με επιστολή του με ημερ. 14.8.2009 απέστειλε σειρά σχεδίων στα Τμήματα Επιθεώρησης Εργασίας και Πολεοδομίας και Οικήσεως για απόψεις. Τα Τμήματα συναίνεσαν με τα υποβληθέντα σχέδια.

Στις 2.11.2009 υπεγράφη συμφωνία μίσθωσης των βιομηχανικών οικοπέδων με αριθμούς 26, 27, 28, 29, 30 και 31 μεταξύ Υπουργείου ΕΕΒΤ και της εταιρείας Geisel Ltd.

Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης ενοικίασης [5(i)] ο μισθωτής θα προχωρήσει άμεσα στην ανέγερση των υποστατικών, και θα δαπανήσει €1.200.000 μέχρι 31.7.2010, και σε 6 μήνες από την ημερομηνία αυτή θα λειτουργήσει την βιομηχανία.

Το ενοίκιο καθορίστηκε €25.964,58 ετησίως.

Για τα πρώτα 5 χρόνια της σύμβασης καθ' ορίστηκε ονομαστικό ενοίκιο €1,71/έτος ενώ το υπόλοιπο ποσό θα συνιστούσε κρατική χορηγία.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή κατά τη συνεδρία της στις 26.4.2010 ενέκρινε όπως στα βιομηχανικά οικόπεδα τα οποία εκμισθώθηκαν στην εταιρεία Geisel Ltd εγκατασταθεί πρόσθετα με το εργοστάσιο κατασκευής Φωτοβολταϊκών, βιομηχανία κατασκευής πλαστικών πλεγμάτων, γεωφασμάτων, πλαστικών σωλήνων και άλλα πλαστικά της εταιρείας G.P.GLOBAL PLASTIC LTD (κατόπιν συμφωνίας που συνήψε αυτή με τη Geisel Ltd).



Η εταιρεία Geisel με επιστολή της με ημερ. 18.5.2010 ζήτησε παράταση 1 έτους για υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος (λόγω ανάγκης τροποποίησης των σχεδίων για εγκατάσταση και της βιομηχανίας πλαστικών). Το Υπουργείο ενέκρινε τη ζητηθείσα παράταση. Η εταιρεία Geisel Ltd με επιστολή της ζήτησε την επίσπευση της εξέτασης των σχεδίων από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως με επιστολή του με ημερ. 19.4.2011 σύστησε την έκδοση της άδειας.

Το Υπουργείο ΕΕΒΤ απευθύνθηκε στον Δήμο Αραδίππου για έκδοση οικοδομικής άδειας.

Η εταιρεία Geisel Ltd με επιστολή του με ημερ. 5.10.2011 ανέφερε ότι αναμένει την έκδοση οικοδομικής άδειας για να αρχίσουν οι εργασίες ανέγερσης της οικοδομής.

Στις 28.11.2011 αποστάληκαν τροποποιημένα σχέδια στον Δήμο Αραδίππου για έκδοση της άδειας οικοδομής.

Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε στις 3.5.2012.

Στις 25.5.2012 υπεβλήθηκε πολεοδομική ειδοποίηση (ΛΑΡ/504/2012) για εγκατάσταση φωτοβολταϊκών στις οροφές των 2 εργοστασιακών μονάδων για παραγωγή ηλεκτρικού φορτίου  $\approx 1262\text{KWA}$ .

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως με επιστολή του με ημερ. 13.7.2012 ενέκρινε την εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος στις οροφές των κτηρίων.

Η εταιρεία Geisel με επιστολή της με ημερ. 4.7.2012 ζήτησε όπως της εκμισθωθεί η λωρίδα γης που βρίσκεται μεταξύ των οικοπέδων που της εκμισθώθηκαν για καλύτερη αξιοποίηση των οικοπέδων.

Το Υπουργείο ενέκρινε το αίτημα της εταιρείας.

Στις 4.9.2012 υπεγράφη συμφωνία μίσθωσης της λωρίδας γης με αριθμό 28<sup>α</sup> μεταξύ Υπουργείου ΕΕΒΤ και της εταιρείας Geisel.

Το Υπουργείο ΕΕΒΤ με επιστολή του ημερ. 20.9.2012 απέστειλε τα σχέδια στον Δήμο Αραδίππου για έκδοση άδειας οικοδομής για εγκατάσταση φωτοβολταϊκών στην οροφή των κτηρίων.

Ο Δημοτικός Μηχανικός Δήμου Αραδίππου με επιστολή του ημερ. 4.10.2012 προς τη Γενική Διευθύντρια Υπουργείου ΕΕΒΤ ζήτησε τις απόψεις για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος παραγωγής ηλεκτρισμού δυναμικότητας ισχύος 1227,60Kw. Το Υπουργείο ΕΕΒΤ απάντησε θετικά.

Σύμφωνα με σημείωμα στο Διοικητικό Φάκελο του Υπουργείου ΕΕΒΤ (αρ. Φακ. 8.1.3.6.8.82/2 σελ. 5-6) στις 22.4.2013 πραγματοποιήθηκε στο γραφείο του Διευθυντή Υπηρεσίας Βιομηχανικής Ανάπτυξης συνάντηση με εκπρόσωπο της εταιρείας Schlumberger στην Κύπρο.

Ο εκπρόσωπος της εταιρείας ανέφερε ότι η εταιρεία ενδιαφέρεται για τη δημιουργία εγκαταστάσεων στην Κύπρο για παροχή υποστηρικτικών υπηρεσιών σε γεωτρήσεις έρευνας και εξόρυξης υδρογονανθράκων.

Όπως αναφέρεται στο σημείωμα, η εταιρεία διατηρεί εγκαταστάσεις στην Ιταλία αλλά ενδιαφέρεται όπως λόγω απόστασης δημιουργήσει εγκαταστάσεις στην Κύπρο λόγω μικρής απόστασης από Ισραήλ και Λίβανο.

Για τη δημιουργία των εγκαταστάσεων απαιτείται έκταση 30 – 60.000τ.μ. Οι εγκαταστάσεις θα χρησιμοποιούνται κυρίως για λειτουργία γραφείων και αποθηκευτικών χώρων, θα αποθηκεύονται, εξοπλισμός υλικά, συμπεριλαμβανομένης και κάποιας ποσότητας εκρηκτικών και ραδιενεργών ουσιών.

Ο εκπρόσωπος της εταιρείας ανέφερε ότι επιθυμούν οι εγκαταστάσεις να χωροθετηθούν σε βιομηχανική ζώνη σε περιοχή Λάρνακας/Λεμεσού και δεν είναι αναγκαίο να βρίσκονται κοντά στη θάλασσα.

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Βιομηχανικής Ανάπτυξης ανέφερε ότι δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη για βιομηχανικούς σκοπούς. Όμως μετά από διερεύνηση του θέματος εντοπίστηκε χώρος ο οποίος ήδη ενοικιάζεται σε ιδιώτη και ο οποίος κρίνεται κατάλληλος.

Ο χώρος βρίσκεται στην ελεύθερη ζώνη Λάρνακας και έχει εμβαδό 27.000τ.μ., και ο χώρος δόθηκε στην εταιρεία Geisel Ltd. Επιπλέον υπάρχει χώρος 20.000τ.μ. που είναι στη δικαιοδοσία του κράτους και θα μπορούσε να διατεθεί στην εταιρεία Schlumberger με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου. Ο εκπρόσωπος της εταιρείας Schlumberger δήλωσε ότι ήδη είχε επικοινωνία με την εταιρεία Geisel και θα έχουν σύντομα συνάντηση.

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Βιομηχανικής Ανάπτυξης ανέφερε ότι, εάν και εφόσον επιτευχθεί συμφωνία μεταξύ του υφιστάμενου ενοικιαστή και της εταιρείας Schlumberger, η Υπηρεσία θα μπορούσε να βοηθήσει ώστε οι διαδικασίες μεταβίβασης και παραχώρησης αδειών να γίνουν άμεσα.

Σε άλλο σημείωμα στο φάκελο (σελ. 7) αναφέρεται ότι οι εκπρόσωποι των εταιρειών Schlumberger και Geisel είχαν συνάντηση με τον Υπουργό ΕΕΒΤ στις 11.6.2013 ο οποίος υποσχέθηκε ότι σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας μεταξύ Schlumberger και Geisel θα φροντίσει ώστε να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες άδειες και να παραχωρηθεί ο ανοικτός χώρος (16.000τ.μ.) για τις ανάγκες της Schlumberger.

Η εταιρεία Geisel Ltd με επιστολή της με ημερ. 7.10.2013 προς τον Υπουργό ΕΕΒΤ ανέφερε ότι οι συνομιλίες μεταξύ Geisel και Schlumberger είχαν θετική κατάληξη, και ζήτησαν όπως παραχωρηθεί πρόσθετα το οικόπεδο Νο 95 όπως οι συζητήσεις μεταξύ Υπουργού και εκπροσώπων της εταιρείας Schlumberger στις 6.6.2013.

Σε σημείωμα στον φάκελο (σελ. 19 Φακ. 2) γίνεται εισήγηση προς τον Γενικό Διευθυντή όπως εκμισθωθεί το οικόπεδο αρ. 95 στη Geisel Ltd. Η έγκριση δόθηκε από τον Υπουργό στις 11.10.2013.

Στις 17.10.2013 υπεγράφη σύμβαση μίσθωσης του τεμαχίου 95 μεταξύ Υπουργείου ΕΕΒΤ και Geisel Ltd με ετήσιο μίσθωμα €17.249,27.

Η εταιρεία Geisel Ltd, με επιστολή της προς τον Υπουργό ΕΕΒΤ με ημερ. 3.12.2013, απέστειλε αντίγραφο της συμφωνίας που επιτεύχθηκε μεταξύ Geisel Ltd και Schlumberger Ltd και ζήτησε τελική έγκριση για υπεκμίσθωση των εγκαταστάσεων.

Η εταιρεία Geisel Ltd Με επιστολή της με ημερ. 7.3.2014 προς το Υπουργείο ΕΕΒΤ υπέβαλε τροποποιητικά σχέδια, για νέες άδειες σύμφωνα με τη νέα χρήση.

Το Υπουργείο ΕΕΒΤ απέστειλε τα σχέδια στα Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Επιθεώρησης Εργασίας, Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

Η Πυροσβεστική Υπηρεσία απάντησε στις 17.3.2014 θέτοντας τους δικούς της όρους.

Η Πολεοδομική Αρχή ζήτησε απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, Τμήματος Ιατρικών Υπηρεσιών και Δημόσιας Υγείας, Υπηρεσίας Μεταλλείων και Αρχηγού Αστυνομίας (ειδικά για τον χώρο φύλαξης εκρηκτικών).

Ο Προϊστάμενος Υπηρεσίας Μεταλλείων, ως ο καθ' ύλην αρμόδιος για αποθήκευση εκρηκτικών υλών, με επιστολή του με ημερ. 31.3.2014 ανέφερε ότι δεν φέρει ένσταση για άδεια κατασκευής της αποθήκης εκρηκτικών, υπό την προϋπόθεση ότι δεν φέρουν ένσταση η Πυροσβεστική Υπηρεσία και ο Κλάδος Πυροτεχνουργών της Αστυνομίας.

Ο υπεύθυνος Κλάδου Πυροτεχνουργών με επιστολή του με ημερ. 8.4.2014 δεν συμφώνησε με την ανέγερση αποθήκης εκρηκτικών στο συγκεκριμένο σημείο. Στη συνέχεια με νέα επιστολή του ο υπεύθυνος Κλάδου Πυροτεχνουργών της Αστυνομίας με ημερ. 10.6.2014 προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως πληροφόρησε αυτό, τι απαιτείται να διασφαλιστεί και να ληφθεί υπόψη για την ανέγερση αποθήκης εκρηκτικών στον συγκεκριμένο χώρο, και κατέληξε ότι, εάν και εφόσον η αρμόδια Αρχή τα ενστερνίζεται, και πιστεύει ότι μπορούν να εφαρμοστούν και να ισχύουν, τότε δεν φέρει ένσταση στην ανέγερση της αποθήκης με βάση τα νέα δεδομένα.

Στις 14.6.2014 η Διευθύντρια Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως λαμβάνοντας υπόψη ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη:

- (α) Θα βοηθήσει στην υλοποίηση έργων ή προγραμμάτων εθνικής σημασίας.
- (β) Θα βοηθήσει στη προαγωγή και υλοποίηση πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης ή διεύρυνση της τοπικής οικονομικής βάσης.
- (γ) Θα συμβάλει στην ανάπτυξη της Κυπριακής Δημοκρατίας στον τομέα εξόρυξης φυσικού αερίου και πετρελαίου.
- (δ) Θα συμβάλλει στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας, καθώς αποτελεί σημαντικό έργο ανάπτυξης,

παρέπεμψε το θέμα στον Υπουργό Εσωτερικών με εισήγηση να προωθηθεί στο Υπουργικό Συμβούλιο, κατ' αναλογία της διαδικασίας που ακολουθείται με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (παρεκκλίσεις) Κανονισμούς, ώστε να εξασφαλιστεί η έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου κατ' απόκλιση των Αποφάσεων του με αρ. 36.473/21.11.1991 και 40.222/1.12.1993 και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακος. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι η παρούσα περίπτωση εμπίπτει στα πλαίσια του κριτηρίου (ζ) του Κανονισμού 19(1) των πιο πάνω Κανονισμών, που αφορά στην πραγματοποίηση ειδικών στόχων προγραμμάτων και έργων ανάπτυξης και στην επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη.

Ο Υπουργός Εσωτερικών με πρόταση του αρ. 897/2014 ζήτησε από το Υπουργικό Συμβούλιο να εγκρίνει με κατάλληλους όρους την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης αυξημένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Α) στην περιορισμένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Β) Κυβερνητική περιοχή, κατ' εξαίρεση των Αποφάσεων με αρ. 36.473 και 40.222 και κατ' αντιστοιχία του κριτηρίου της παρ. (ζ) του Κανονισμού 19(1) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών (πραγματοποίηση ειδικών στόχων και έργων ανάπτυξης και επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη).

Το Υπουργικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρία του στις 16.7.2014, ενέκρινε την ένταξη της αυξημένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορία Α) μονάδας στην περιορισμένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Β) περιοχή, ούτως ώστε να καταστεί δυνατή η χορήγηση της Πολεοδομικής Έγκρισης από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι θα τεθούν κατάλληλοι όροι και προϋποθέσεις που θα διασφαλίζουν την ορθολογική ένταξη και ασφαλή λειτουργία της, αυξημένου βαθμού οχληρίας, προτεινόμενης Βιομηχανικής Μονάδας (Κατηγορίας Α) εντός της περιορισμένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Β) Κυβερνητικής Περιοχής.

Μετά την πιο πάνω απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, η Πολεοδομική Αρχή, στις 25.7.2014 εξέδωσε την Πολεοδομική έγκριση και ο Δήμος Αραδίππου την Οικοδομική Άδεια στις 4.11.2014.

#### **Διαπιστώσεις/Συμπεράσματα:**

- 1) Η συμφωνία ενοικίασης των βιομηχανικών οικοπέδων υπεγράφη μεταξύ του Υπουργείου Εμπορίου και Βιομηχανίας και της εταιρείας Geisel Ltd στις 2.11.2009. Η συμφωνία περιλάμβανε μίσθωση των οικοπέδων 26, 27, 28, 29, 30, 31 συνολικού εμβαδού 25.660m<sup>2</sup>. Το μίσθωμα καθορίστηκε στα €25.964,58/έτος. Για τα πρώτα 5 χρόνια της μίσθωσης καταβάλλετο ονομαστικό ενοίκιο €1,71/έτος κα το υπόλοιπο συνιστούσε κρατική χορηγία.

Στις 4.12.2012 υπεγράφη 2<sup>η</sup> μίσθωση για το τεμάχιο 28α εμβαδού 1284τ.μ. με μίσθωμα €1.335,08/έτος. Οι μισθώσεις ενεγράφησαν στο Κτηματολόγιο στις 26.6.2012 και 23.11.2012 αντίστοιχα.

- 2) Στις 3.5.2012 εκδόθηκε άδεια για ανέγερση εργοστασίων κατασκευής φωτοβολταϊκών.

Ο Μισθωτής με επιστολή του προς το ΥΕΕΒΤ με ημερ. 7.3.2014 ζήτησε έγκριση για αλλαγή της χρήσης των αδειοδοτημένων εγκαταστάσεων ώστε αυτές να μπορούν να ενοικιαστούν σε εταιρείες που παρέχουν υποστηρικτικές υπηρεσίες στις εταιρείες εξόρυξης υδρογονανθράκων στη Μεσόγειο.

Όπως προκύπτει από τη μελέτη των στοιχείων/εγγράφων των διοικητικών Φακέλων του ΥΕΕΒΤ, το Υπουργείο – μετά από πολλές διαβουλεύσεις – ενέκρινε την αλλαγή της χρήσης των εγκαταστάσεων από την αρχικά προβλεπόμενη, δηλαδή αντί για εργοστάσιο κατασκευής φωτοβολταϊκών να ανεγερθούν εγκαταστάσεις για παροχή υποστηρικτικών υπηρεσιών στις εταιρείες εξόρυξης υδρογονανθράκων. Η συμφωνία ενοικίασης μεταξύ Μισθωτών και Εταιρείας SCYL Ltd υπεγράφει προτού υποβληθούν οι αιτήσεις για αδειοδότηση των εν λόγω εγκαταστάσεων, από τις αρμόδιες Αρχές.

Η Εταιρεία SCYL Ltd ενεγράφη στον Έφορο Εταιρειών στις 6.9.2011 με την επωνυμία SCHLUMBERGER CYPRUS Ltd (με μοναδικό μέτοχο την SCHLUMBERGER B.V., Χάγη, Ολλανδία) και στις 22.5.2012 μετονομάστηκε σε SCYL Ltd.

Η έγκριση για αδειοδότηση των εγκαταστάσεων αυξημένης οχληρίας σε Βιομηχανική περιοχή περιορισμένης οχληρίας, δόθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο. Μετά την πιο πάνω Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως απάντησε θετικά στην Πολεοδομική Ειδοποίηση και ο Δήμος Αραδίππου εξέδωσε την Οικοδομική Άδεια.

Ενόψει των πιο πάνω, παρατηρούμε ότι ο αιτητής, αφού εξασφάλισε την έγκριση για παραχώρηση κυβερνητικής γης, έναντι χαμηλού ενοικίου (για τα πρώτα πέντε χρόνια ονομαστικό ενοίκιο €1,71/έτος), για ανέγερση συγκεκριμένων εγκαταστάσεων (κατασκευής Φωτοβολταϊκών), με στόχο την ανάπτυξη της βιομηχανίας, στη συνέχεια – με την έγκριση του ΥΕΕΒΤ – την υπενοικίασε σε τρίτους για άλλους σκοπούς από αυτούς για τους οποίους εγκρίθηκε η αρχική μίσθωση. Το γεγονός αυτό, που συνέβηκε και σε άλλες περιπτώσεις, θα πρέπει να προβληματίσει το ΥΕΕΒΤ, ώστε να θέσει αυστηρούς όρους/προϋποθέσεις για την παραχώρηση κυβερνητικής γης και σε περίπτωση μη τήρησής τους, την ακύρωση της συμφωνίας.

Επιπρόσθετα, παρατηρούμε ότι ενώ η ανάπτυξη που υλοποιήθηκε εντάσσεται στην κατηγορία των εγκαταστάσεων αυξημένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Α), με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, τελικά εγκρίθηκε η ανάπτυξη της σε περιοχή περιορισμένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Β), κατ' εξαίρεση των προηγούμενων Αποφάσεων του με αρ. 36.473 και 40.222 και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας. Στη συνέχεια, η Πολεοδομική Αρχή χορήγησε την Πολεοδομική Έγκριση και ο Δήμος Αραδίππου εξέδωσε την Άδεια Οικοδομής.

Τον Ιούνιο 2017, ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου ΕΕΒΤ μας πληροφόρησε ότι συμφωνεί με τα γεγονότα όπως αυτά καταγράφηκαν στην Έκθεσή μας, και σημειώνει ότι οι διαδικασίες που ακολουθήθηκαν από το Υπουργείο του, έγιναν σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών νομοθεσιών. Περαιτέρω σημειώνει ότι η προσέλκυση και δραστηριοποίηση στην Κύπρο εταιρειών διεθνούς εμβέλειας όπως η Schlumberger και η Halliburton Mediterranean Ltd, που ασχολούνται στον τομέα των υδρογονανθράκων, συμβάλλουν στην ανάπτυξη της οικονομίας και γενικότερα εξυπηρετούν τους εθνικούς στόχους της Δημοκρατίας.

Αναφορικά με τη διαπίστωση της Υπηρεσίας μας ότι η εταιρεία Geisel Ltd, για τα πρώτα 5 χρόνια κατέβαλε μόνο ονομαστικό ενοίκιο €1,71/έτος, ενώ το υπόλοιπο ποσό του μισθώματος συνιστούσε κρατική χορηγία, μας πληροφόρησε ότι η παραχώρηση κρατικής γης έναντι μειωμένου ενοικίου ύψους €1,71/έτος, ίσχυε για όλους τους μισθωτές της πρώην Ελεύθερης Ζώνης Λάρνακας στα πλαίσια του Κανόνα De Minimis, βάση των Αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 49.782 ημερ. 2.6.1999 και Αρ. 56.843 ημερ. 17.12.2002.

Σε σχέση με την αναφορά της Υπηρεσίας μας ότι η εταιρεία Geisel Ltd με την έγκριση του Υπουργείου υπενοικίασε κτηριακό χώρο σε τρίτους για άλλους σκοπούς, μας πληροφόρησε ότι, το δικαίωμα του μισθωτή για υπενοικίαση των κτηριακών του εγκαταστάσεων απορρέει από τον όρο 5(χix) της σύμβασης Μίσθωσης και ο εκμισθωτής (Κυβέρνηση) δεν μπορεί να αρνηθεί, εάν δεν υπάρχει συγκεκριμένος λόγος, όπως για παράδειγμα μη επιτρεπόμενη δραστηριότητα.

Επιπρόσθετα, μας πληροφόρησε ότι στα πλαίσια του καθορισμού νέας πολιτικής διαχείρισης των συμβάσεων Μίσθωσης στις Βιομηχανικές Περιοχές, αποφασίσθηκε όπως ο όρος για υπεκμίσθωση του μισθίου, συνεχίσει να περιλαμβάνεται στις συμβάσεις και, ως εκ τούτου, η υπεκμίσθωση θα συνεχίσει να επιτρέπεται.

Σε ότι αφορά τις νέες συμβάσεις μας πληροφόρησε ότι τροποποιήθηκε ο όρος 5(χix)(4) έτσι ώστε διαρκούντων των πρώτων επτά και των τελευταίων πέντε χρόνων ισχύος της σύμβασης να απαγορεύεται οιαδήποτε εκχώρηση, εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση άδειας χρήσης. Μας πληροφόρησε επίσης ότι στις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης της πρώην Ελεύθερης Ζώνης Λάρνακας δεν υπήρχε ο χρονικός περιορισμός για την υπενοικίαση/μεταβίβαση.

Τέλος, μας πληροφόρησε ότι σύμφωνα με γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, που έλαβαν στις 21.1.2016, δεν είναι νομικά επιτρεπτό για τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης, να απαιτείται αύξηση του συμβατικού ενοικίου, κατά τη χορήγηση της έγκρισης του εκμισθωτή προς τον μισθωτή για υπεκμίσθωση των υποστατικών του, χωρίς την εκ των προτέρων εξασφάλιση της συναίνεσης του μισθωτή για τροποποίηση των συμβάσεων αυτών.

Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι η περίπτωση αυτή αποτελεί ακόμη ένα παράδειγμα της διαχρονικής αποτυχίας του Υπουργείου ΕΕΒΤ να αξιοποιήσει κατάλληλα την κρατική περιουσία στις βιομηχανικές περιοχές, αφού αυτή θα έπρεπε να παραχωρείται για σκοπούς ενίσχυσης της βιομηχανικής δραστηριότητας και, αντ' αυτού, κάποιοι την ενοικιάζουν σε χαμηλή τιμή και ενεργώντας ως κτηματομεσίτες, κερδοσκοπούν εις βάρος του δημοσίου. Στην προκειμένη περίπτωση, κακώς πιστεύουμε επιτράπηκε η αλλαγή χρήσης, η ενοικίαση πρόσθετης περιοχής, και η εκ μέρους του ενοικιαστή υπεκμίσθωση προς την εταιρεία Schlumberger, ειδικά χωρίς να διασφαλιστεί η αύξηση του ενοικίου που θα λαμβάνει το Κράτος.

## Γ. Γενικές παρατηρήσεις

Η Υπηρεσία μας επανειλημμένα αναφέρθηκε στη διαπίστωση ότι, σε αρκετές περιπτώσεις υπενοικίασης των βιομηχανικών τεμαχίων, οι μισθωτές εισπράττουν πολλαπλάσια χρηματικά ποσά σε σχέση με το ενοίκιο που καταβάλλουν στο Υπουργείο. Θέση του Υπουργείου είναι ότι η Κυβέρνηση ενοικιάζει γη, ενώ οι μισθωτές υπενοικιάζουν τα κτήριά τους. Η Υπηρεσία μας ωστόσο σημειώνει ότι τα σημαντικά ποσά που εισπράττουν οι μισθωτές, εκ των πραγμάτων, δεν οφείλονται μόνο στα κτήρια που έχουν ανεγερθεί, αλλά και στο πλεονέκτημα της τοποθεσίας ορισμένων βιομηχανικών περιοχών, το οποίο τελικά επωφελούνται οικονομικά οι μισθωτές των βιομηχανικών τεμαχίων και όχι ο ιδρυτής και ιδιοκτήτης των τεμαχίων, δηλαδή το Κράτος.

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι το Υπουργείο πρέπει να μελετήσει το θέμα και να λάβει τα δέοντα μέτρα ώστε να αποφεύγεται η ευχέρεια για κερδοσκοπική εκμετάλλευση των βιομηχανικών περιοχών, οι οποίες θα πρέπει να εξυπηρετούν αποκλειστικά τους αρχικούς σκοπούς λειτουργίας τους.

Συγκεκριμένα, η Υπηρεσία μας εισηγήθηκε όπως στις περιπτώσεις συμβάσεων μίσθωσης που ανανεώνονται (στις οποίες, όπως παρατηρήσαμε, γίνεται προσθήκη όρου, σύμφωνα με τον οποίο, ο εκμισθωτής δύναται να επανεκτιμήσει και να αναθεωρήσει οποτεδήποτε το μίσθωμα, εάν αυτό δεν κριθεί συμβατό με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Κοινότητας), το Υπουργείο θα πρέπει να διαμορφώνει τον σχετικό όρο, έτσι ώστε να υπάρχει η δυνατότητα αύξησης του μισθώματος οποτεδήποτε δικαιολογείται από τα δεδομένα της αγοράς (και όχι μόνο στις περιπτώσεις που η αύξηση δεν είναι συμβατή με το Ευρωπαϊκό δίκαιο).

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας ημερ. 21.1.2016, δεν υφίσταται οποιοδήποτε νομικό κώλυμα για την προσθήκη ως όρου στις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης, της εισήγησης της Υπηρεσίας μας για αύξηση του συμβατικού ενοικίου κατά τη χορήγηση της έγκρισης προς τον μισθωτή για υπενοικίαση των υποστατικών του. Τονίζεται ωστόσο ότι, σύμφωνα με την πιο πάνω γνωμάτευση, δεν είναι νομικά επιτρεπτό όπως επιβληθεί αυτή η εισήγηση στον μισθωτή, χωρίς την τροποποίηση των συμβάσεων μίσθωσης και την εκ των προτέρων εξασφάλιση της συναίνεσης των μισθωτών.

Σημειώνεται επίσης ότι ο Έφορος Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων ανέφερε στις 13.5.2015 ότι, ενόψει του ότι, με βάση τον σχετικό όρο στις συμβάσεις μίσθωσης, η αποδοχή και έγκριση αιτήματος ενοικιαστή για υπενοικίαση εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του Κράτους, ως ιδιοκτήτη, θα μπορούσε να τίθεται ως όρος η αποδοχή από τον ενοικιαστή της αύξησης του συμβατικού ενοικίου κατά τον χρόνο έγκρισης της υπενοικίασης. Σε διαφορετική περίπτωση, όπως σχετικά ανέφερε, το αίτημά του θα μπορούσε να απορρίπτεται. Πρακτικά, όπως επίσης ανέφερε, σε περίπτωση που η εισήγηση της Υπηρεσίας μας γίνει αποδεκτή, όταν ενοικιαστής υποβάλλει αίτημα υπενοικίασης, να του ζητείται να υπογράψει σχετική δεσμευτική συμφωνία για καταβολή ψηλότερου ενοικίου για όσο καιρό διαρκεί η υπενοικίαση. Κατά συνέπεια, όπως σχετικά ανέφερε, εάν το Κράτος εισπράξει υψηλότερο μίσθωμα από αυτό που επιβάλλουν οι κανόνες των κρατικών ενισχύσεων δεν δημιουργείται κανένα ζήτημα. Ο Έφορος επεσήμανε επίσης την παρουσία στη σύμβαση μίσθωσης του πιο πάνω όρου, περί δυνατότητας του εκμισθωτή για επανεκτίμηση και αναθεώρηση οποτεδήποτε του μισθώματος εάν αυτό ήθελε κριθεί μη συμβατό με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και τους κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων.

Όπως καταγράφεται στην Ετήσια Έκθεση μας για το 2015, η Υπηρεσία μας παρατήρησε ότι σε ορισμένες περιπτώσεις οι υπενοικιαστές είναι κυβερνητικά τμήματα, όπως στα παραδείγματα που αναφέρονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βιομηχανική Περιοχή	Ενοικιαστής	Ετήσιο ενοίκιο μίσθωσης	Κυβερνητικό Τμήμα	Ετήσιο ενοίκιο υπεκμίσθωσης
		€		€
Στρόβολος	Εταιρεία «Α»	6.660	Φαρμακευτικές Υπηρεσίες	135.000
Λάρνακα	Εταιρεία «Β»	1.581	Τμήμα Ηλεκτρομ/λογικών Υπηρεσιών	57.600
Λάρνακα	Εταιρεία «Γ»	2.751	Τμήμα Δημοσίων Έργων	29.400
Λεμεσός	Εταιρεία «Δ»	2.980	Τμήμα Κρατικών Αγορών και Προμηθειών	66.000

Η Υπηρεσία μας θεωρεί σκανδαλώδες το Κράτος να παραχωρεί γη έναντι χαμηλού ενοικίου με στόχο την ανάπτυξη της βιομηχανίας και ο μισθωτής να την υπενοικιάζει - και δη σε κυβερνητικά τμήματα – εισπράττοντας πολλαπλάσιο ενοίκιο από αυτό που ο ίδιος καταβάλλει, χωρίς μάλιστα να εξυπηρετείται ο αρχικός σκοπός λειτουργίας των βιομηχανικών περιοχών.

Στις δύο περιπτώσεις που εξετάζονται στην παρούσα Έκθεση για την Βιομηχανική Περιοχή Β' Αραδίππου:

- ο αρχικός ενοικιαστής μεταβίβασε τα εμπράγματα δικαιώματα της αρχικής σύμβασης σε τρίτο πρόσωπο (αυτό συνέβη στην πρώτη περίπτωση),
- αυτοί με τη σειρά τους τα υπενοικίασαν στις εταιρείες που παρέχουν υποστηρικτικές υπηρεσίες στις εταιρείες που ασχολούνται με την διερεύνηση και εξόρυξη υδρογονανθράκων,
- υπήρχε αλλαγή χρήσεων και πλήρης εγκατάλειψη του αρχικού σκοπού για τον οποίο έγιναν οι ενοικιάσεις το 2007/2008,
- οι νέες χρήσεις αφορούσαν αναπτύξεις που χαρακτηρίζονται ως βαριάς οχληρίας με αποτέλεσμα να απαιτείται από το Υπουργικό Συμβούλιο κατ' απόκλιση των σχετικών Αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, και
- ζητήθηκε και δόθηκε και πρόσθετη γη για ενοικίαση γνωρίζοντας εκ των προτέρων ότι αυτή θα υπενοικιαστεί (αυτό ισχύει στην δεύτερη περίπτωση)

και συνεπώς δεν συμφωνούμε με το Υπουργείο ΕΕΒΤ ότι δεν θα μπορούσε το Κράτος να εξασφαλίσει τη συναίνεση του ενοικιαστή για αύξηση του συμβατικού ενοικίου, αφού το Κράτος κάθε άλλο παρά υποχρεωμένο ήταν να αποδεχθεί όλες αυτές τις τροποποιήσεις στις αρχικές συμβάσεις και στους πολεοδομικούς όρους αν δεν διασφαλιζόνταν πρώτα και τα δικά του συμφέροντα.

Έχουμε συνεπώς την άποψη, ότι το δημόσιο συμφέρον δεν διασφαλίστηκε επαρκώς και ότι επιτράπηκε για ακόμη μια φορά σε ιδιώτες που υποτίθεται ήθελαν τη γη για βιομηχανική ανάπτυξη να κερδοσκοπήσουν ενεργώντας ως κτηματομεσίτες.