



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΥΓΑΑΠ/01/2017

**Διαδικασία Στέγασης των Κεντρικών Γραφείων
του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων στη Λευκωσία.**

3 Μαΐου 2017

**Διαδικασία Στέγασης των Κεντρικών Γραφείων
του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων στη Λευκωσία.**

Η Υπηρεσία μας, κατόπιν επιστολής του Προέδρου της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Παρακολουθήσεως Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημοσίων Δαπανών με αρ. Φακέλου 23.07.013.001 και ημερ., 10.3.2017 και στα πλαίσια αιτήματος της πιο πάνω Επιτροπής, όπως αυτό εκφράστηκε σε συνεδρία της, για έλεγχο των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν για τη στέγαση των Κεντρικών Γραφείων του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων (ΤΑΥ), ερεύνησε το θέμα και διαπίστωσε τα ακόλουθα:

2. Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του στις 22.10.2003, αποφάσισε να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Εσωτερικών, σε συνεννόηση με τον Υπουργό Παιδείας και Πολιτισμού, να ζητήσει από το ΕΤΕΚ τη διεξαγωγή μελέτης σχετικά με το κτηριολογικό πρόγραμμα της Κυβέρνησης στην οποία να καθορίζονται κριτήρια σχετικά με το χαρακτήρα και τη μορφή των κυβερνητικών κτηρίων έτσι που να συνάδουν με το περιβάλλον της περιοχής που θα ανεγερθούν και γενικά με το κυπριακό περιβάλλον.

3. Το Υπουργείο Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος (ΥΓΑΑΠ), εκτιμώντας ότι η πιο πάνω Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου θα οδηγούσε αναπόφευκτα σε μεγάλη καθυστέρηση στη μεταστέγαση του ΤΑΥ, με αποτέλεσμα τη μη τήρηση του χρονοδιαγράμματος για ανέγερση των κτηρίων του Υπουργείου Εσωτερικών και του Μεγάρου Πολιτισμού, αποφάσισε να υποβάλει Πρόταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο όπως το θέμα της στέγασης του ΤΑΥ προχωρήσει ανεξάρτητα από την πιο πάνω μελέτη που ανατέθηκε στο ΕΤΕΚ.

4. Το Υπουργικό Συμβούλιο σε νέα συνεδρία του στις 28.1.2004, αφού εξέτασε την εν λόγω Πρόταση του ΥΓΑΑΠ (Αρ. 89/2004) αποφάσισε να αποδεσμεύσει το κτηριολογικό πρόγραμμα του ΤΑΥ από το πιο πάνω γενικότερο κτηριολογικό πρόγραμμα της κυβέρνησης και να εγκρίνει την ενοικιαγορά γραφείων από ιδιώτες με βάση συμφωνία, η οποία να προνοεί τη διάθεση του αναγκαίου χώρου καθώς και, την ανέγερση/συντήρηση του κτηρίου από τους ιδιώτες για τη στέγαση των εν λόγω Γραφείων.

Αποφάσισε επίσης τον διορισμό Τεχνικής Επιτροπής, αποτελούμενης από τον Διευθυντή του ΤΑΥ, τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), τον Γενικό Διευθυντή της Γενικής Διεύθυνσης Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης (ΓΔΕΠΣΑ), τον Διευθυντή του Τμήματος Δημοσίων Έργων (ΤΔΕ), τον Διευθυντή του Τμήματος Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών (ΤΗΜΥ), εκπρόσωπο του ΕΤΕΚ, καθώς και εκπρόσωπο του Γενικού Ελεγκτή ως Παρατηρητή.

Σύμφωνα με την εν λόγω απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, η πιο πάνω Επιτροπή θα αναλάμβανε να διεκπεραιώσει τα ακόλουθα:

- (i)** Την ετοιμασία και την έγκριση του κτηριολογικού προγράμματος.
- (ii)** Την ετοιμασία των εγγράφων προσφορών.
- (iii)** Την προκήρυξη των προσφορών.
- (iv)** Την αξιολόγηση των προσφορών και την κατακύρωση της επιτυχούσας προσφοράς.
- (v)** Την παρακολούθηση της υλοποίησης της σύμβασης.

Τέλος, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε να εγκρίνει την καταβολή αμοιβής στα μέλη του ΕΤΕΚ, που υπολογίστηκε σε 12.500ΛΚ, για τις ακόλουθες υπηρεσίες που θα παρείχαν:

- (i) Την ανασκόπηση και αναθεώρηση του κτηριολογικού προγράμματος που ετοιμάστηκε από το ΤΔΕ.
- (ii) Την ετοιμασία των εγγράφων του διαγωνισμού.
- (iii) Την υποστήριξη της Τεχνικής Επιτροπής στην αξιολόγηση των προσφορών.

Σημειώνεται ότι η εμπλοκή του ΕΤΕΚ στην παροχή των πιο πάνω υπηρεσιών, έγινε στα πλαίσια της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 28.1.2014 για συμμετοχή του ΕΤΕΚ στην Τεχνική Επιτροπή.

5. Στις 13.2.2004, ο Διευθυντής του ΤΑΥ ενημέρωσε τα μέλη της πιο πάνω Τεχνικής Επιτροπής για τη σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 28.1.2004 και ζήτησε όπως έχει τυχόν σχόλια τους επί του προσχεδίου εγγράφου που ετοιμάστηκε από το ΕΤΕΚ για την προκήρυξη της Α΄ Φάσης του διαγωνισμού (Δήλωση Ενδιαφέροντος).

6. Στις 12.3.2004, ο Επαρχιακός Μηχανικός του ΤΑΥ Λευκωσίας με Εσωτερικό Σημείωμα προς την Υπεύθυνη του Κλάδου Προσφορών του ΤΑΥ, την πληροφόρησε ότι το έγγραφο που ετοιμάστηκε από το ΕΤΕΚ για την προκήρυξη της Α΄ Φάσης του διαγωνισμού εγκρίθηκε από την πιο πάνω Τεχνική Επιτροπή.

7. Στην Πρόσκληση Δήλωσης Ενδιαφέροντος (ΠΔΕ) – Αρ. Προσφοράς 85/04 – που δημοσιεύτηκε τον Μάρτιο 2004 στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας καθώς και στον εγχώριο τύπο, αναφέρονταν – μεταξύ άλλων – τα ακόλουθα:

Το ΤΑΥ καλεί ιδιοκτήτες γης, οι οποίοι από μόνοι τους ή σε συνεργασία με χρηματοδοτικούς φορείς, εργοληπτικούς οίκους, εταιρείες ανάπτυξης γης, ή άλλους, να υποβάλουν Δήλωση Ενδιαφέροντος για την ανέγερση και/ή τη διάθεση κτηρίων για τη στέγαση των Κεντρικών Γραφείων του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, με τη μέθοδο της παραχώρησης του χώρου, της χρηματοδότησης, της σχεδίασης, της ανέγερσης, της παράδοσης και της συντήρησης του Έργου για περίοδο 50 χρόνων.

Σύμφωνα με την ΠΔΕ, ο Εργοδότης είχε τη δυνατότητα, κατά την κρίση του, να προβεί σε διαπραγματεύσεις με τον επιτυχόντα προσφοροδότη αναφορικά με την ενοικιαγορά και/ή την μακροπρόθεσμη ενοικίαση των γραφείων.

8. Ο διαγωνισμός διεξήχθη σε δύο φάσεις.

Στην Α΄ Φάση κλήθηκαν οι προσφοροδότες να υποβάλουν Δήλωση Ενδιαφέροντος με βάση τα εν λόγω έγγραφα. Λήφθηκαν έγγραφα για υποβολή Δήλωσης Ενδιαφέροντος από 9 οικονομικούς φορείς. Στις 24.5.2004, υποβλήθηκαν συνολικά 4 Δηλώσεις Ενδιαφέροντος από τους ακόλουθους προσφοροδότες:

- Ιερά Μονή Κύκκου
- Cybarco – Fliska Holdings Ltd
- Cyfield Development Co Ltd
- Χατζηκυριάκος και Charo – GCC

9. Στις 4.2.2005, το Συμβούλιο Προσφορών του ΥΓΑΑΠ, αποφάσισε σε συνεδρία του να εγκρίνει την εισήγηση της Επιτροπής Αξιολόγησης για αποκλεισμό του προσφοροδότη Cyfield Development Co Ltd – καθότι δεν συγκέντρωσε την απαιτούμενη ελάχιστη βαθμολογία – και την αποδοχή των άλλων τριών προσφοροδοτών για υποβολή προσφοράς για τη Β΄ Φάση του διαγωνισμού.

10. Στις 7.11.2005, υποβλήθηκαν οι προσφορές της Β΄ Φάσης του διαγωνισμού. Υποβλήθηκαν προσφορές μόνο από τους δύο εκ των 3 επιλεγέντων προσφοροδοτών από την Α΄ Φάση ως ακολούθως:

- Cybarco – Fliska Holdings Ltd
- Χατζηκυριάκος και Charo – GCC

11. Στις 31.1.2006, ο Πρόεδρος του Συμβουλίου Προσφορών του ΥΓΑΑΠ ενημέρωσε με επιστολή του τον Διευθυντή του ΤΑΥ ότι το Συμβούλιο Προσφορών σε συνεδρία του που έγινε στις 30.1.2006, αποφάσισε να εγκρίνει την εισήγηση της Επιτροπής Αξιολόγησης για κατ' αρχήν επιλογή της προσφοράς της Κοινοπραξίας Χατζηκυριάκος και Charo – GCC, ως ο επικρατέστερος προσφοροδότης, για το συνολικό ποσό των 8.405.330ΛΚ (€14.361.346).

Μετά την γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων του διαγωνισμού στους δύο πιο πάνω προσφοροδότες, η Κοινοπραξία Cybarco – Fliska Holdings Ltd με επιστολή του δικηγόρου του ημερ. 6.2.2006, πληροφόρησε το ΤΑΥ ότι προτίθεται να καταχωρίσει Προσφυγή στην Αναθεωρητική Αρχή Προσφορών. Ωστόσο, τελικά ο εν λόγω προσφοροδότης δεν καταχώρισε οποιαδήποτε Προσφυγή.

12. Στις 3.2.2006, ο Διευθυντής του ΤΑΥ με επιστολή του διόρισε τετραμελή Επιτροπή Διαπραγμάτευσης αποτελούμενη από 2 εκπροσώπους του ΤΑΥ, ο ένας εκ των οποίων εκτελούσε χρέη Συντονιστή, ένα εκπρόσωπο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) και ένα εκπρόσωπο του Τμήματος Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών (ΤΗΜΥ) για διαπραγμάτευση με τον επικρατέστερο προσφοροδότη. Στις συνεδριάσεις της εν λόγω Επιτροπής είχαν δικαίωμα να παρακάθονται ως παρατηρητές εκπρόσωποι του Γενικού Εισαγγελέα, του Γενικού Ελεγκτή και του Γενικού Λογιστή. Σημειώνεται ότι η διεξαγωγή διαπραγμάτευσης με τον επικρατέστερο προσφοροδότη προβλέπετο στο άρθρο 5 των Οδηγιών προς τους Προσφοροδότες.

13. Στις 7.4.2006, ο Πρόεδρος του Συμβουλίου Προσφορών του ΥΓΑΑΠ ενημέρωσε με επιστολή του τον Διευθυντή του ΤΑΥ ότι το Συμβούλιο Προσφορών σε συνεδρία του που έγινε στις 5.4.2006, αποφάσισε να εγκρίνει την εισήγηση της Επιτροπής Διαπραγμάτευσης για υπογραφή συμφωνίας με την Κοινοπραξία Χατζηκυριάκος και Charo – GCC.

14. Στις 11.4.2006, ο Διευθυντής του ΤΑΥ απέστειλε επιστολή ανάθεσης της σύμβασης στην εν λόγω Κοινοπραξία, την οποία κάλεσε όπως εντός 30 ημερών προσέλθει για υπογραφή της συμφωνίας.

Στην επιστολή ανάθεσης αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι η ανάθεση γίνεται σύμφωνα με τα έγγραφα των προσφορών, την υποβληθείσα προσφορά καθώς και τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Επιτροπής Διαπραγμάτευσης, ως ακολούθως:

- (i) Ποσό ενοικίου για τον 1^{ov}, 2^{ov}, και 3^{ov} χρόνο ΛΚ345.000 συν ΦΠΑ.

(ii) Η αύξηση του ενοικίου για την κάθε επόμενη τριετία (4^{ος} – 6^{ος}, 7^{ος} – 9^{ος}, 10^{ος} – 12^{ος}, 13^{ος} – 15^{ος} χρόνος) θα βασίζεται στον Μηνιαίο Δείκτη Ενοικίου του Τμήματος Στατιστικής και Ερευνών για ενοικιαζόμενους χώρους, ο οποίος ισχύει για τον τελευταίο μήνα κάθε τριετίας που λήγει.

(iii) Το ποσό συντήρησης για τα πρώτα 15 χρόνια καθορίζεται στην προσφορά.

Στην πιο πάνω Επιστολή Ανάθεσης περιλήφθηκε ο ακόλουθος Πίνακας, για το ύψος του ετήσιου ενοικίου καθώς και του κόστους της 15ετούς συντήρησης:

Α/Α	Περιγραφή	Ποσά (ΛΚ)	
		Ενοίκιο	Συντήρηση
1	1 ^{ος} χρόνος	345.000	175.000
2	2 ^{ος} χρόνος	345.000	175.000
3	3 ^{ος} χρόνος	345.000	175.000
4	4 ^{ος} χρόνος	-	175.000
5	5 ^{ος} χρόνος	-	175.000
6	6 ^{ος} χρόνος	-	325.000
7	7 ^{ος} χρόνος	-	325.000
8	8 ^{ος} χρόνος	-	325.000
9	9 ^{ος} χρόνος	-	325.000
10	10 ^{ος} χρόνος	-	325.000
11	11 ^{ος} χρόνος	-	625.000
12	12 ^{ος} χρόνος	-	625.000
13	13 ^{ος} χρόνος	-	625.000
14	14 ^{ος} χρόνος	-	625.000
15	15 ^{ος} χρόνος	-	625.000

Όπως φαίνεται από τον πιο πάνω πίνακα, τα πρώτα 5 χρόνια θα καταβάλλεται ποσό ύψους ΛΚ 175.000 για τη συντήρηση του κτηρίου. Θεωρούμε το ποσό αυτό ως υπερβολικά ψηλό, αφού αφορά ένα καινούργιο κτήριο με ελάχιστες απαιτήσεις συντήρησης τα 5 πρώτα χρόνια. Οι υπηρεσίες αυτές, όπως προνοείται στη σύμβαση, και οι οποίες δεν δικαιολογούν το ποσό συντήρησης που συμφωνήθηκε, είναι – μεταξύ άλλων – οι ακόλουθες:

- Διορθωτική και προληπτική συντήρηση όλων των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων/εξοπλισμού του κτηρίου.
- Προληπτική συντήρηση των οικοδομικών κατασκευών του κτηρίου.
- Αντικατάσταση ή επανακατασκευή ελαττωματικών κατασκευών του κτηρίου.
- Επιδιόρθωση φυσικών φθορών του κτηρίου.
- Συντήρηση μονώσεων του κτηρίου.

Για τον 16^ο χρόνο και μετά, που οι απαιτήσεις συντήρησης θα είναι αυξημένες (π.χ. αντικατάσταση του εξοπλισμού των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, ο οποίος έχει διάρκεια ζωής 15 χρόνια περίπου), δεν έχει καθοριστεί το ποσό ή ο τρόπος υπολογισμού του, αφήνοντας αφενός το δημόσιο εκτεθειμένο και, αφετέρου, παρέχοντας τη δυνατότητα στον Ιδιοκτήτη να διεκδικήσει ένα ποσό που δεν θα είναι προϊόν ανταγωνισμού.

Η συμφωνία ανάθεσης για την ενοικίαση του κτηρίου υπογράφηκε στις 5.5.2006. Η χρονική διάρκεια ενοικίασης καθορίστηκε στα 50 χρόνια, και ως ημερομηνία έναρξης η 6.5.2008 και λήξης η 5.5.2058.

Το συνολικό ποσό, σε σημερινές τιμές (δηλαδή χωρίς να λαμβάνεται υπόψη οποιαδήποτε τιμαριθμική αύξηση) που θα καταβληθεί στον Ιδιοκτήτη ως ενοίκια για 50 χρόνια και συντήρηση για 15 μόνο χρόνια (για τα υπόλοιπα θα αναλάβει το Κράτος απευθείας), ανέρχεται σε ΛΚ22,88 εκ. (€39,08εκ.).

Θεωρούμε σημαντικό να αναφέρουμε ότι, σε πρόσφατη επιστολή του (24.04.2017) προς το ΤΑΥ, ο Ιδιοκτήτης εξήγησε ότι το πιο πάνω ποσό των €39,08εκ. αναλύεται σε €18,45εκ. για τα πρώτα 15 χρόνια και σε €20,63εκ. για τα επόμενα 35 χρόνια. Διαιρώντας δε κάθε ποσό με τη διάρκεια που αφορά σε μήνες και με το εμβαδό του κτηρίου (9.725m²), κατέληξε ότι το ποσό που θα καταβληθεί θα είναι €10,54/m² για τα πρώτα 15 χρόνια και €5,05/m² για τα υπόλοιπα 35. Λογίζοντας δε τη συνολική περίοδο των 50 χρόνων κατέληξε σε ποσό €6,70m². Αντιλαμβανόμαστε πως ο Ιδιοκτήτης ήθελε με αυτούς τους υπολογισμούς να υποστηρίξει την άποψη ότι το ποσό που πληρώνει η Δημοκρατία είναι δήθεν λογικό. Με όλο το σεβασμό, θεωρούμε την όλη προσέγγιση ως αλχημεία. Πρώτα απ' όλα, από την δεύτερη περίοδο των 35 χρόνων αγνοείται το κόστος της συντήρησης, ενώ όταν κάποιος ενοικιάζει κτήριο, η συντήρηση βαραίνει τον Ιδιοκτήτη και όχι τον ενοικιαστή. Δεύτερο, το 2006 η τιμή των €10,54/m², ειδικά στην περιοχή της Παλλουριώτισσας ήταν απαράδεκτη ψηλή. Όπως απαράδεκτα ψηλή είναι η τιμή αυτή, όπως προκύπτει κατόπιν της αναθεώρησης ανά τριετία για τα πρώτα 15 χρόνια, καθώς φυσικά και η τιμή των €5,05m² (με την αύξηση που θα προκύψει λόγω της τιμαριθμικής προσαρμογής) για ένα κτήριο ηλικίας 15 έως 50 ετών (στο τέλος της περιόδου), όταν μάλιστα το κόστος συντήρησης θα βαραίνει τον ενοικιαστή και όχι τον Ιδιοκτήτη.

15. Ενόψει των πιο πάνω, η Υπηρεσία μας παρατήρησε τον Ιούλιο 2014 καθώς και τον Δεκέμβριο 2015, τα ακόλουθα:

(α) Το κόστος ενοικίου και συντήρησης του πιο πάνω κτηρίου είναι υπερβολικά ψηλό και, το μέγεθος του κτηρίου δυσανάλογο των σημερινών αναγκών του ΤΑΥ. Ως εκ τούτου, εισηγηθήκαμε όπως το ΤΑΥ αφενός αναζητήσει τρόπους καλύτερης εκμετάλλευσης του κτηρίου και, αφετέρου, στα πλαίσια της γενικής πολιτικής του κράτους για διαπραγμάτευση του ύψους των ενοικίων όλων των κτηρίων που ενοικιάζει, καταβληθούν προσπάθειες για μείωση του ενοικίου και του κόστους συντήρησης. Εισηγηθήκαμε επίσης όπως εξεταστεί ταυτόχρονα και η λύση αγοράς του κτηρίου, κατόπιν ετοιμασίας ανεξάρτητης εκτίμησης της αξίας του και συνυπολογίζοντας το ποσό που καταβλήθηκε μέχρι σήμερα ως ενοίκιο.

Περαιτέρω, παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

(i) Στη συμφωνία ανάθεσης της σύμβασης για την ενοικιαγορά και/ή τη μακροπρόθεσμη ενοικίαση των Κεντρικών Γραφείων του ΤΑΥ περιλήφθηκε πρόνοια (άρθρο 8) στην οποία αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

«... οι Συμβαλλόμενοι συμφωνούν ότι ο Ενοικιαστής διαθέτει δικαίωμα αγοράς του κτηρίου εφόσον συμφωνεί και ο Ιδιοκτήτης, έναντι τέτοιου τιμήματος αλλά και όρων ενός πωλητηρίου εγγράφου που ήθελε συμφωνηθεί μεταξύ αυτού και του Ιδιοκτήτη».

Η πιο πάνω πρόνοια είναι σε αντίθεση με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 28.1.2004 (παρ. 4 της παρούσας επιστολής) καθώς και της ΠΔΕ (παρ. 7 της παρούσας επιστολής) αφού δίνει το δικαίωμα στον Ιδιοκτήτη να αρνηθεί την πώληση του κτηρίου.

Η μη συμπερίληψη σαφούς πρόνοιας στη πιο πάνω συμφωνία η οποία να παρέχει το δικαίωμα στο ΤΑΥ – για ένα καθορισμένο χρονικό διάστημα τουλάχιστον μετά την υπογραφή της συμφωνίας –, αγοράς του κτηρίου, περιλαμβάνοντας ταυτόχρονα και μια αντικειμενική μέθοδο υπολογισμού της αξίας του (π.χ. εκτίμηση Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και 2 ανεξάρτητων εκτιμητών), συνυπολογίζοντας το ποσό των ενοικίων μέχρι την ημερομηνία αγοράς του, αποτελεί σοβαρή παράλειψη, λαμβάνοντας υπόψη και τη μεγάλη χρονική περίοδο της σύμβασης ενοικίασης (50 έτη).

- (ii) Στο Έντυπο Προσφοράς και Γενικούς Όρους της Οικονομικής Πρότασης του Ιδιοκτήτη – Σημειώσεις, άρθρο 5 – αναφέρονται τα ακόλουθα:

«Σαν ελάχιστο ποσοστό ετήσιας συντήρησης θα πρέπει να καθορίζεται το 1,8% (επί της αξίας του κτηρίου και του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού) για τα πρώτα 5 χρόνια, το 2,4% για τα επόμενα 5 χρόνια και το 3% για τα τελευταία 5 χρόνια».

Λαμβάνοντας υπόψη ότι με βάση την πιο πάνω συμφωνία ανάθεσης για τα πρώτα 5 χρόνια το ετήσιο ποσό συντήρησης του κτηρίου ανέρχεται στις Λ.Κ. 175.000 (τα επόμενα 5 χρόνια είναι Λ.Κ. 325.000 και τα τελευταία 5 χρόνια είναι Λ.Κ. 625.000 αντίστοιχα, που είναι πολύ ψηλότερα), προκύπτει ότι η αξία του κτηρίου καθώς και του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού δεν υπερβαίνει τις ΛΚ 9.722.222 (ΛΚ 175.000 ÷ 1,8%), δηλ. €16.611.403.

Σημειώνεται ότι τον Νοέμβριο 2015, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πληροφόρησε την Υπηρεσία μας ότι με βάση εκτίμηση που έγινε τον Μάρτιο 2014, η αγοραία αξία της γης και του κτηρίου ανέρχεται σε €14.000.000, το οποίο συνάδει με τον πιο πάνω υπολογισμό, εάν ληφθεί υπόψη και η πτώση της αξίας των ακινήτων λόγω της κρίσης.

- (iii) Το ποσό της ετήσιας συντήρησης του κτηρίου που συμφωνήθηκε για τα πρώτα 15 χρόνια, όταν δηλαδή οι απαιτήσεις/ανάγκες συντήρησης θα είναι μειωμένες – ιδιαίτερα κατά τα πρώτα 5 χρόνια – είναι υπερβολικά ψηλό.
- (iv) Η συμπερίληψη πρόνοιας για ανάληψη της συντήρησης του κτηρίου μετά τα 15 πρώτα χρόνια από το ΤΑΥ, δεν είναι συμφέρουσα για το δημόσιο, εφόσον το κτήριο είναι ενοικιαζόμενο και, ως εκ τούτου, το ΤΑΥ θα συντηρεί ένα κτήριο το οποίο δεν θα του ανήκει, με όλες τις επιπτώσεις/προβλήματα που συνεπάγεται κάτι τέτοιο. Ως εκ τούτου, διερωτόμαστε για τους λόγους συμπερίληψης της πιο πάνω πρόνοιας.
- (v) Δεν έχει προβλεφθεί οποιαδήποτε φόρμουλα προσαρμογής του ενοικίου, με αποτέλεσμα το ύψος του να είναι σήμερα υπερβολικά ψηλό, σε σχέση με τις επικρατούσες τιμές της αγοράς.

Τον Απρίλιο 2014, ο Διευθυντής του Τμήματος μάς πληροφόρησε ότι σε σύσκεψη που έγινε στο ΥΓΑΑΠ στις 8.4.2014, αποφασίστηκε να γίνει επαναδιαπραγμάτευση της σύμβασης ενοικίασης του κτηρίου, με στόχο τη μείωση του ύψους του ενοικίου και του κόστους συντήρησης που καταβάλλονταν στους Ιδιοκτήτες.

(β) Λόγω του γεγονότος ότι οι Ιδιοκτήτες δεν είχαν εξασφαλίσει Πιστοποιητικό Έγκρισης του κτηρίου, εισηγηθήκαμε προς το ΤΑΥ όπως ληφθούν μέτρα, ώστε να σταματήσει η παραβίαση της νομοθεσίας ή/και η έκθεση του ΤΑΥ σε οποιονδήποτε κίνδυνο, από την κατοχή και χρήση του κτηρίου χωρίς να έχει εξασφαλιστεί το εν λόγω Πιστοποιητικό, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 10 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96). Σημειώνεται ότι η χρήση κτηρίου χωρίς Πιστοποιητικό Έγκρισης, αποτελεί ποινικό αδίκημα, σύμφωνα με τις πρόνοιες της νομοθεσίας. Ωστόσο, το Τμήμα μετακόμισε και χρησιμοποιούσε το κτήριο, καταβάλλοντας το προβλεπόμενο ενοίκιο.

Τον Μάρτιο 2015, η Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας πληροφόρησε – μεταξύ άλλων – το ΤΑΥ ότι η μη εξασφάλιση του Πιστοποιητικού Έγκρισης, συνεπάγεται ότι έχει καταρχήν διαπραχθεί το αδίκημα που καθορίζεται στις διατάξεις των άρθρων 10(1) και 20(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και, παρόλο ότι η εξασφάλιση του αποτελεί υποχρέωση του Ιδιοκτήτη, δεν απαλλάσσεται από την ευθύνη διάπραξης ποινικού αδικήματος ο κάτοχος ή ο χρήστης της οικοδομής, δηλαδή το ΤΑΥ.

Τον Νοέμβριο 2015, το ΤΑΥ ανέστειλε τις πληρωμές του ενοικίου προς τους Ιδιοκτήτες, που είχαν αρχίσει να καταβάλλονται από τον Σεπτέμβριο 2008, λόγω της μη εξασφάλισης του Πιστοποιητικού Έγκρισης.

Στις 2.2.2016, η Πυροσβεστική Υπηρεσία, κατόπιν επιθεώρησης του πιο πάνω κτηρίου, απέστειλε επιστολή στον Δήμο Λευκωσίας με την οποία σύστησε την έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης.

Στις 21.10.2016, ο Δήμος Λευκωσίας εξέδωσε για το εν λόγω κτήριο Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών, με τις ακόλουθες παρατηρήσεις:

- (i)** Παράλειψη μετατροπής του τεμαχίου από χωράφι σε οικόπεδο.
- (ii)** Παράλειψη δενδροφύτευσης του τεμαχίου στις πλάγιες και πίσω πλευρές του κτηρίου.
- (iii)** Στέγαση του μεγαλύτερου μέρους του υπαίθριου χώρου στάθμευσης, με στέγαστρα κατασκευασμένα από πρόχειρα υλικά, πλείστα των οποίων εφάπτονται σε όλο το μήκος των συνόρων με τα γειτονικά σύνορα.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το πιο πάνω Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών, οι εν λόγω παρατηρήσεις είναι ουσιώδους σημασίας, αφού αποτελούν παραλήψεις και παράνομες εργασίες που εκτελέστηκαν σε σχέση με τους όρους της εκδοθείσας Άδειας Οικοδομής.

Ως εκ τούτου, δεν είναι δυνατή η έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης πριν την συμμόρφωση των Ιδιοκτητών με τους όρους της Άδειας Οικοδομής και επίλυση των πιο πάνω παρατηρήσεων του Δήμου Λευκωσίας.

Τον Νοέμβριο 2016, μετά την έκδοση του πιο πάνω Πιστοποιητικού Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών, το ΤΑΥ αποφάσισε να συνεχίσει την πληρωμή των ενοικίων προς τους Ιδιοκτήτες, εφαρμόζοντας μείωση ύψους 20% επί των οφειλόμενων ποσών.

16. Συμπερασματικά, η Υπηρεσία μας παρατηρεί ότι το εν λόγω κτήριο εξακολουθεί να μην διαθέτει Πιστοποιητικό Έγκρισης και, ενώ είχε αποφασιστεί τον Απρίλιο 2014, να γίνει επαναδιαπραγμάτευση της σύμβασης ενοικίασης του κτηρίου για μείωση του ενοικίου, μέχρι σήμερα (3 χρόνια μετά) δεν κατέστη δυνατό να επιτευχθεί σχετική συμφωνία με τους Ιδιοκτήτες, με αποτέλεσμα το δημόσιο να εξακολουθεί να καταβάλλει αδικαιολόγητα ψηλό ενοίκιο και κόστος συντήρησης, για στέγαση των Κεντρικών Γραφείων του ΤΑΥ. Επίσης, το κτήριο είναι πέραν των αναγκών του ΤΑΥ, εφόσον διαθέτει, σύμφωνα με στοιχεία που δόθηκαν στην Υπηρεσία μας από τη συντονίστρια του έργου, 8.616τ.μ. γραφειακών χώρων, ενώ το προσωπικό του ανέρχεται σήμερα στα 175 άτομα (υπάρχουν και 90 κενές θέσεις).

17. Με επιστολή μας με τον ίδιο αρ. Φακέλου και ημερ. 21.4.2017, επισυνάψαμε προσχέδιο της έκθεσης μας και ζητήσαμε τα σχόλια/απόψεις του Διευθυντή του ΤΑΥ, ο οποίος με επιστολή του με αρ. Φακέλου 5.28.01.01/11 και ημερ. 25.4.2017 μας πληροφόρησε – μεταξύ άλλων – τα ακόλουθα:

Μετά από απόφαση της Γενικής Διευθύντριας τους ΥΓΑΑΠ, συστάθηκε επιτροπή διαπραγμάτευσης με στόχο να συναντηθεί με τον Ιδιοκτήτη του κτηρίου και να συζητήσει τη δυνατότητα μείωσης των ποσών που καταβάλλονται για ενοίκιο και συντήρηση, καθώς και την πιθανότητα αγοράς του κτηρίου από το Κράτος. Η επιτροπή αποτελείται από εκπροσώπους του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Οικονομικών, του Διευθυντή του ΤΔΕ, του Διευθυντή του ΤΗΜΥ, του Διευθυντή του ΤΑΥ και του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας ως Παρατηρητή.

Η πρώτη συνάντηση της εν λόγω επιτροπής έγινε στις 30.5.2014, υπό την προεδρία της Γενικής Διευθύντριας του ΥΓΑΑΠ, κατά την οποία έγινε γενική συζήτηση και ανταλλάχθηκαν απόψεις. Κατά τη διάρκεια της σύσκεψης αναφέρθηκε από την εκπρόσωπο του ΤΔΕ ότι ο Ιδιοκτήτης, δεν είχε μέχρι τότε εξασφαλίσει το Πιστοποιητικό Τελικής Έγκρισης.

Στις 4.7.2014 έγινε η 1^η συνάντηση της επιτροπής διαπραγμάτευσης με τον Ιδιοκτήτη.

Στις 22.7.2014 έγινε η 2^η συνάντηση, κατά την οποία συμφωνήθηκε όπως εκπρόσωπος της επιτροπής διαπραγμάτευσης συναντηθεί με εκπρόσωπο του Ιδιοκτήτη για συζήτηση των τελικών θέσεων του επί των πιο πάνω θεμάτων (πώληση κτηρίου/μείωση ενοικίου), τα οποία, νοουμένου ότι θα υπήρχε κάποια κατάληξη, θα προωθούνταν μέσω των αρμοδίων Υπουργείων στο Υπουργικό Συμβούλιο για λήψη απόφασης.

Στις 15.1.2015 το ΤΑΥ πληροφόρησε τον Ιδιοκτήτη ότι παρατηρείται αργοπορία στην ανταπόκριση του για μείωση του ενοικίου ή πώληση του κτηρίου και, ότι η πρόταση για τα εν λόγω θέματα που υποβλήθηκε στις 12.12.2014, ήταν εκτός των πλαισίων που είχαν συζητηθεί προηγουμένως.

Στις 27.1.2015 και στις 4.2.2015, οι Δικηγόροι του Ιδιοκτήτη κατέθεσαν νέα πρόταση για μείωση του ενοικίου στα €250.000 ανά εξαμηνία και της συντήρησης στα €249.882,97 ανά εξαμηνία, για τα επόμενα 2 χρόνια μόνο.

Σε σύσκεψη που έγινε στο Υπουργείο Οικονομικών στις 12.2.2015 μεταξύ εκπροσώπων του Υπουργείου Οικονομικών, της Ελεγκτικής Υπηρεσίας και του ΤΑΥ, αποφασίστηκε όπως δοθεί στον Ιδιοκτήτη χρόνος μέχρι 31.12.2015 για εξασφάλιση του Πιστοποιητικού Έγκρισης και να καταβληθούν τα οφειλόμενα ποσά, μόνο όταν εξασφαλιζόταν. Παράλληλα, αποφασίστηκε να συνεχιστούν οι

διαπραγματεύσεις για διευθέτηση των πιο πάνω θεμάτων, που να καλύπτουν ολόκληρη τη διάρκεια της σύμβασης (50 έτη) και όχι μόνο τα επόμενα 2 χρόνια.

Τον Οκτώβριο 2016, οι Ιδιοκτήτες απέστειλαν στο ΤΑΥ το εκδοθέν από τον Δήμο Λευκωσίας Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών με παρατηρήσεις.

Τον Νοέμβριο 2016, η Διεύθυνση του ΤΑΥ θεωρώντας ότι οι παρατηρήσεις ήταν επουσιώδεις και ουδόλως επηρεάζουν τη λειτουργία και την ασφάλεια των κτηρίων, έδωσε οδηγίες για πληρωμή των εκκρεμούντων τιμολογίων από τις εγκεκριμένες πιστώσεις, αποκόπτοντας από όλα τα τιμολόγια ποσοστό 20%, τόσο για τα ενοίκια όσο και για τη συντήρηση.

Η πληρωμή έγινε τον Δεκέμβριο 2016, με συνολικά ποσά €444.236,40 συν ΦΠΑ για τα ενοίκια και €425.955,80 για τη συντήρηση.

Στις 24.1.2017, η Διεύθυνση του ΤΑΥ με επιστολή της κάλεσε τον Ιδιοκτήτη να υποβάλει πρόταση για μείωση του ενοικίου.

Στις 21.3.2017, έγινε συνάντηση της Διεύθυνσης του ΤΑΥ και εκπροσώπων του Ιδιοκτήτη και των νομικών τους συμβούλων, καθώς και εκπροσώπων της Τράπεζας Κύπρου. Κατά την εν λόγω συνάντηση αποφασίστηκε όπως συσταθεί επιτροπή διαπραγμάτευσης εκ μέρους του Ιδιοκτήτη, με σκοπό να διαπραγματευτεί με την επιτροπή διαπραγμάτευσης του κράτους τη μείωση του ποσού του ενοικίου και της συντήρησης ή την αγορά των κτηρίων από το Κράτος.