



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥΡΚΟΚΥΠΡΙΑΚΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΕΣ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΤΤΠ/01/2023

24 Μαΐου 2023

ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥΡΚΟΚΥΠΡΙΑΚΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΕΣ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗ ΟΝΤΟΤΗΤΑ
Ταμείο Τουρκοκυπριακών Περιουσιών

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Σύνοψη | 1 |
| 2. | Εισαγωγή | 6 |
| 2.1 | Νομοθεσία | 6 |
| 2.2 | Κανονισμοί..... | 8 |
| 2.3 | Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου..... | 9 |
| 2.4 | Διαδικασίες Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών | 10 |
| 3. | Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία | 12 |
| 3.1 | Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή | 12 |
| 3.2 | Σκοπός του ελέγχου | 13 |
| 3.3 | Ερωτήματα ελέγχου..... | 13 |
| 3.4 | Μεθοδολογία..... | 13 |
| 3.5 | Κριτήρια ελέγχου | 15 |
| 4. | Ευρήματα και συστάσεις..... | 16 |
| 4.1 | Παραχώρηση τ/κ περιουσιών σε μη πρόσφυγες και Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης | 16 |
| 4.2 | Παραχώρηση τ/κ περιουσιών χωρίς να προηγηθεί δημοσίευση | 23 |
| 4.3 | Καθορισμός αγοραίου ενοικίου | 28 |
| 4.4 | Ανανέωση συμβάσεων νομικών προσώπων..... | 33 |
| 4.5 | Καθυστερημένα έσοδα από ενοίκια | 33 |
| 4.6. | Παραβίαση των όρων της σύμβασης μίσθωσης..... | 36 |
| 4.7 | Γενικές παρατηρήσεις..... | 39 |
| 5. | Γενικά συμπεράσματα..... | 44 |
| 6. | Γενικές συστάσεις..... | 45 |

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

| | |
|-------------------------|---|
| ΑΤΑ | Αρχή Τοπικής Αυτοδιοίκησης |
| ΒτΑ | Βουλή των Αντιπροσώπων |
| Διευθυντής Κηδεμόνας | Διευθυντής Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών Κηδεμόνας Τουρκοκυπριακών Περιουσιών |
| Νόμος | Ο περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος (Ν.139/1991) |
| Τ/κ | Τουρκοκυπριακά |
| Ταμείο | Ταμείο Τουρκοκυπριακών Περιουσιών |
| ΤΚΧ | Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας |
| ΥΔΤΠ | Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών |

Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της

Οι Ειδικές Εκθέσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των ελέγχων που αυτή διενεργεί επί των πολιτικών (policies) και προγραμμάτων της Κυπριακής Δημοκρατίας ή άλλων ελεγχόμενων οργανισμών ή επί θεμάτων που αφορούν στον Προϋπολογισμό τους ή συγκεκριμένους τομείς αυτού, ή τα αποτελέσματα ελέγχων ιδιωτών ελεγκτών στους οποίους η Ελεγκτική Υπηρεσία έχει αναθέσει τον έλεγχο λογαριασμών οποιουδήποτε ελεγχόμενου υπ' αυτής οργανισμού, δυνάμει του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στο Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.113(Ι)/2002). Η Ελεγκτική Υπηρεσία επιλέγει και σχεδιάζει τις εν λόγω ελεγκτικές δραστηριότητες κατά τρόπον ώστε αυτές να αποφέρουν τον μέγιστο αντίκτυπο, λαμβανομένων υπόψη των κινδύνων για τις επιδόσεις ή για τη συμμόρφωση, του επιπέδου των σχετικών εσόδων ή δαπανών, των επικείμενων εξελίξεων και του δημόσιου συμφέροντος.

Η εκ μέρους της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παράθεση ευρημάτων ελέγχου γίνεται στη βάση όσων στοιχείων έχουν τεθεί ενώπιόν της, από την ελεγχόμενη οντότητα και δεδομένων που εξασφαλίστηκαν από την ηλεκτρονική πύλη του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και από την Κεντρική Αποθήκη Πληροφοριών .

Εκτός αν τούτο δηλωθεί ρητά, η μη παράθεση ευρημάτων επί ορισμένων πτυχών ή θεμάτων που αφορούν στο αντικείμενο του ελέγχου, δεν συνιστά διαβεβαίωση, ούτε και υποδηλοί ότι αυτά είναι απαλλαγμένα αδυναμιών ή σφαλμάτων ή αποκλίσεων από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, αφού ο εξωτερικός ελεγκτής δεν αναμένεται ότι μπορεί να εντοπίζει κάθε αδυναμία ή σφάλμα ή απόκλιση από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Οι συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αποτελούν εισηγήσεις για τον τρόπο χειρισμού των παρατηρήσεων και ευρημάτων του ελέγχου. Σε καμία περίπτωση δεν δύναται να εκληφθεί ότι οι συστάσεις αυτές επηρεάζουν την ανεξαρτησία της Υπηρεσίας, ως εξωτερικού ελεγκτή ή ότι συνεπάγονται συμμετοχή της Υπηρεσίας στη λήψη οποιασδήποτε σχετικής απόφασης από τη διοίκηση της ελεγχόμενης οντότητας, η οποία εξακολουθεί να φέρει αποκλειστικά την ευθύνη για

την ορθή και νόμιμη λήψη απόφασης, ως προς τον τρόπο χειρισμού των ευρημάτων ελέγχου και συστάσεων.

Ουδεμία πρόνοια στην παρούσα Έκθεση σημαίνει ή θα πρέπει να εκληφθεί, ότι με αυτή διατυπώνεται κατηγορία εναντίον οποιουδήποτε προσώπου για εκ προθέσεως κατάχρηση εξουσίας ή για τη διάπραξη ποινικών ή άλλων αδικημάτων. Αυτά, αν υπάρχουν, θα πρέπει να διερευνηθούν από τις αρμόδιες αρχές, μόνο δε τα αρμόδια δικαστήρια μπορούν να κρίνουν κάποιο πρόσωπο ως ένοχο οποιουδήποτε αδικήματος. Τονίζεται, επίσης, ότι οι συστάσεις και τα ευρήματα της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αφορούν στους ελεγχόμενους φορείς και οποιαδήποτε αναφορά σε άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ουδόλως εξυπακούει ότι αυτά έχουν προβεί κατ' ανάγκη σε οτιδήποτε μεμπτό, αφού κάτι τέτοιο εκφεύγει του πεδίου ελέγχου της παρούσας Έκθεσης.

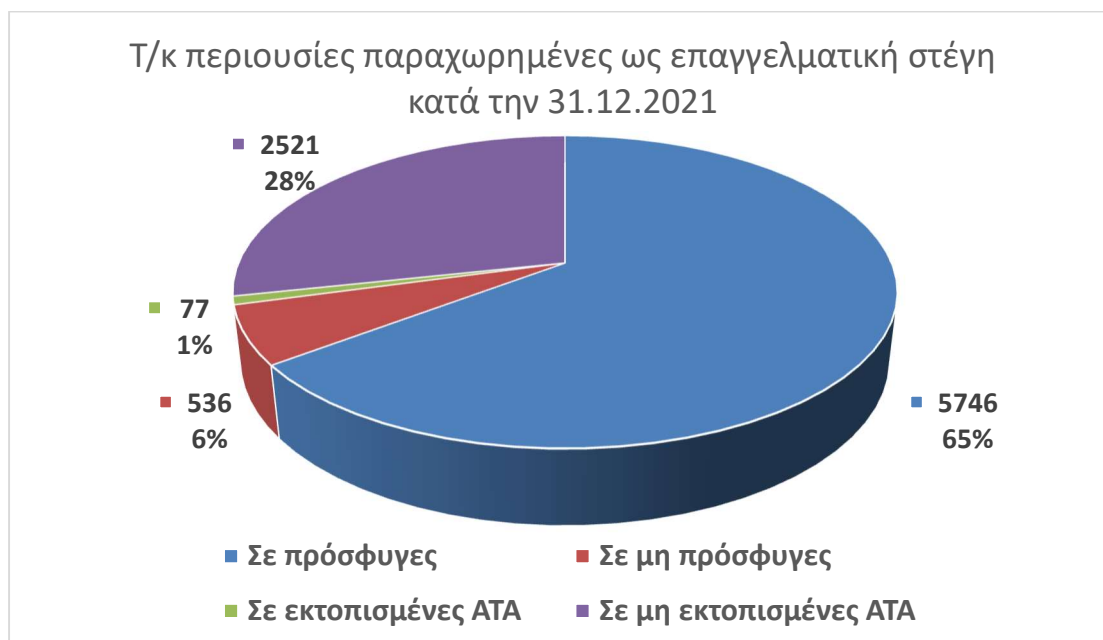
1. Σύνοψη

Η Υπηρεσία μας διενήργησε τον παρόντα διαχειριστικό και κανονιστικό έλεγχο, με σκοπό να διαπιστώσει κατά πόσο ο Κηδεμόνας Τουρκοκυπριακών Περιουσιών διαχειρίζεται τις τουρκοκυπριακές περιουσίες που παραχωρούνται ως επαγγελματικά υποστατικά/καταστήματα, με τον πλέον οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό τρόπο, για επίτευξη των στόχων που προνοούνται στη σχετική νομοθεσία και στην Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 84.964 ημερ. 21.5.2018.

Τα σημαντικότερα ευρήματα, που προέκυψαν από τον έλεγχο, αναφέρονται συνοπτικά πιο κάτω:

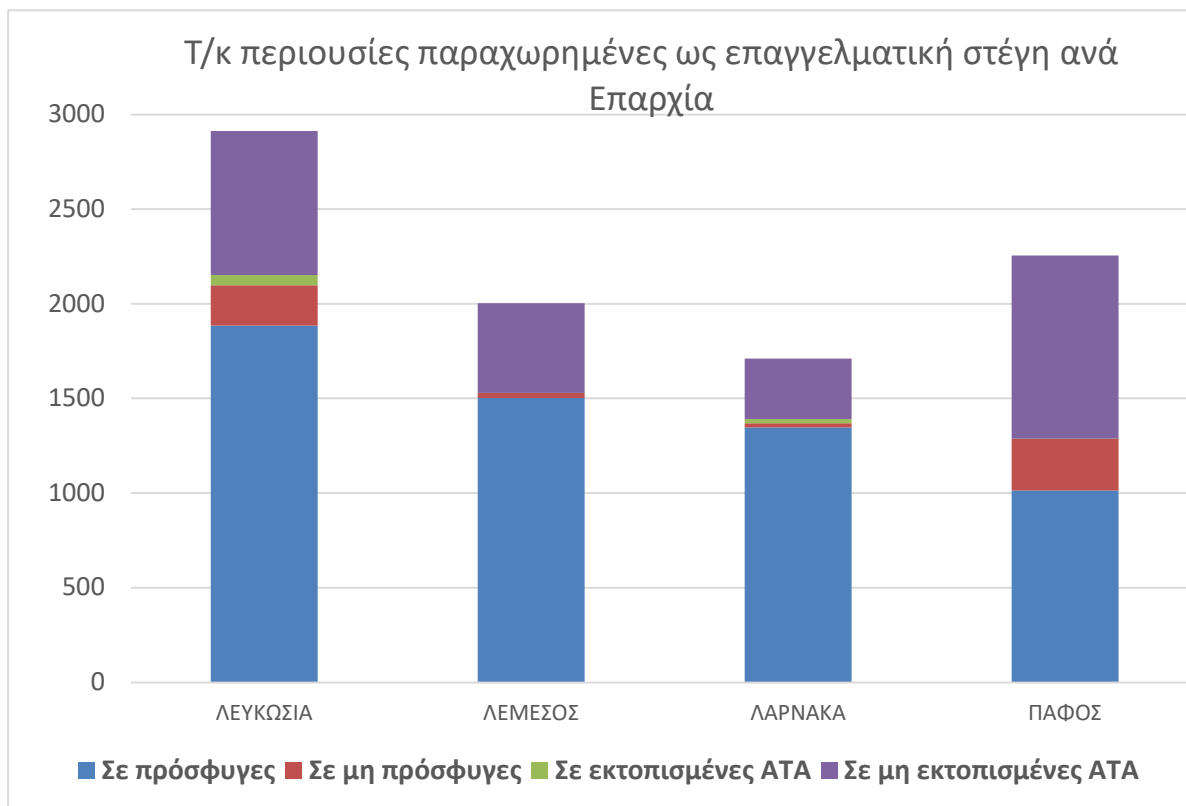
1.1 Παραχώρηση τουρκοκυπριακών περιουσιών σε μη πρόσφυγες και Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης

- ◆ Διαπιστώσαμε ότι, από το σύνολο των 8.880 τεμαχίων που ήταν παραχωρημένα κατά την 31.12.2021 ως επαγγελματικά υποστατικά, μόνο τα 5.746, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 65%, είχαν εκμισθωθεί σε πρόσφυγες. Το υπόλοιπο 35%, ήταν εκμισθωμένο σε μη πρόσφυγες και Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ποσοστό που θεωρείται υπερβολικά υψηλό, εφόσον σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, ο Κηδεμόνας μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να παραχωρεί τουρκοκυπριακή περιουσία σε κατεχόμενες Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης και μη πρόσφυγες κατοίκους ακριτικών περιοχών που κατέχουν γεωργική γη στα κατεχόμενα. Στην περίπτωση δε των μη κατεχόμενων Αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, τέτοιες παραχωρήσεις πρέπει επιπρόσθετα να εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον.



- ◆ Στην Επαρχία Πάφου παρατηρείται το μεγαλύτερο ποσοστό τουρκοκυπριακών επαγγελματικών υποστατικών παραχωρημένων σε μη πρόσφυγες και Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης, το οποίο ανέρχεται σε 55% και είναι αξιοσημείωτο ότι αυτό ξεπερνά το

ποσοστό των υποστατικών που ήταν παραχωρημένα σε πρόσφυγες, το οποίο ανέρχεται σε 45%.



Συστήσαμε όπως εφαρμόζονται πάντοτε οι πρόνοιες του Νόμου και της σχετικής Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις οποίες αναμένεται, η διαχείριση των τουρκοκυπριακών περιουσιών, πρωτίστως, να εξυπηρετεί τις ανάγκες των προσφύγων.

1.2 Παραχώρηση τουρκοκυπριακών περιουσιών χωρίς να προηγηθεί δημοσίευση

Διαπιστώσαμε περιπτώσεις παραχώρησης υποστατικών χωρίς να προηγηθεί δημοσίευσή των δεδομένων τους, σε αντίθεση με τις πρόνοιες της σχετικής Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Σε αυτές περιλαμβάνονται περιπτώσεις για τις οποίες υπήρχε συγκατάθεση μεταβίβασης από τον προηγούμενο μισθωτή. Η πρακτική αυτή ακολουθείται από την Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, εφόσον θεωρεί ότι η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου δεν εφαρμόζεται σε αυτές τις περιπτώσεις, διότι τα υποστατικά δεν είναι διαθέσιμα.

Συστήσαμε τον τερματισμό της πιο πάνω πρακτικής, εφόσον δημιουργεί συνθήκες «μαύρων» συναλλαγών και δεν συνάδει ούτε με το πνεύμα, ούτε και το γράμμα της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου και της σχετικής νομοθεσίας. Όπως ενημερωθήκαμε, ο Κηδεμόνας έχει δώσει οδηγίες όπως αυτή τερματιστεί, για σκοπούς συμμόρφωσης.

1.3 Καθορισμός αγοραίου ενοικίου

- ◆ Διαπιστώσαμε περιπτώσεις υποστατικών τα οποία είναι παραχωρημένα με μη αγοραίο ενοίκιο, σε αντίθεση με τις πρόνοιες των σχετικών Κανονισμών.

- ◆ Σε κάποιες περιπτώσεις το ενοίκιο δεν έχει αναθεωρηθεί για περίοδο πέραν των 25 ετών.
- ◆ Οι εκτιμήσεις για το αγοραίο ενοίκιο, δεν υποστηρίζονται από έκθεση εκτίμησης, με αποτέλεσμα να μην τεκμηριώνονται οι σχετικοί υπολογισμοί.
- ◆ Εντοπίσαμε περιπτώσεις κατοχής υποστατικών, χωρίς να υπάρχουν σε ισχύ υπογραμμένες συμβάσεις μίσθωσης, με αποτέλεσμα να μην επιβάλλονται ενοίκια.
- ◆ Κατά τον καθορισμό μισθώματος χαμηλότερου από το αγοραίο ενοίκιο, δεν αξιολογείται κατά πόσο οι δραστηριότητες των αιτητών επιτρέπουν την εξαίρεσή τους από την υποχρέωση επιβολής του αγοραίου ενοικίου, με ενδεχόμενο να προκύπτει παράνομη κρατική ενίσχυση.

Συστήσαμε όπως τα ενοίκια βασίζονται σε πρόσφατες εκτιμήσεις, οι οποίες να διενεργούνται σύμφωνα με τις διαδικασίες του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Εισηγηθήκαμε επίσης, την εφαρμογή δικλίδων ασφαλείας για διασφάλιση της ετοιμασίας συμβολαίων και χρέωσης ενοικίων, καθώς και την αποφυγή ενδεχόμενης παράνομης κρατικής ενίσχυσης, για κάθε υποστατικό που παραχωρείται.

1.4 Καθυστερημένα έσοδα από ενοίκια

- ◆ Εντοπίσαμε περιπτώσεις μη καταβολής ενοικίων από τους μισθωτές, χωρίς να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα για την είσπραξή τους.
- ◆ Η μη ορθή παρακολούθηση των εισπράξεων των ενοικίων και η μη έγκαιρη λήψη κατάλληλων μέτρων έχει ως αποτέλεσμα να παρουσιάζονται διαχρονικά καθυστερημένα έσοδα από ενοίκια, τα οποία κατά την 31.12.2021 ανέρχονταν στα €8.3 εκ.



Συστήσαμε την άμεση λήψη μέτρων για έγκαιρη είσπραξη των ενοικίων και εξόφληση των καθυστερημένων εσόδων από ενοίκια. Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών

αναγνωρίζοντας το πρόβλημα, μας πληροφόρησε ότι προέβη το 2022 σε νέες προσλήψεις στο πλαίσιο εκστρατείας είσπραξης των καθυστερημένων εσόδων από ενοίκια και αναμένει επίλυση του θέματος.

1.5 Παραβίαση των όρων της σύμβασης μίσθωσης

Διαπιστώσαμε πως δεν εφαρμόζονται διαδικασίες για συστηματική παρακολούθηση της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών. Κατά τον έλεγχο παρατηρήσαμε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης, παράνομων προσθηκομετατροπών και επεκτάσεων καθώς και υπενοικιάσεων των υποστατικών χωρίς την άδεια του Κηδεμόνα.

Συστήσαμε την εισαγωγή διαδικασίας συστηματικής παρακολούθησης της τήρησης των όρων των συμβολαίων.

1.6 Μηχανογραφικό σύστημα

Το μηχανογραφικό σύστημα που υποστηρίζει την Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, παρουσιάζει σοβαρές αδυναμίες όσον αφορά στη δυνατότητα καταχώρισης και εξαγωγής δεδομένων, αλλά και στη χρήση του. Ως αποτέλεσμα, κατά τη διάρκεια του ελέγχου αντιμετωπίστηκαν σοβαρές δυσκολίες και περιορισμοί όσον αφορά στην εξαγωγή στοιχείων που απαιτούνταν για τον έλεγχο.

Συστήσαμε την αναβάθμιση ή αντικατάσταση του μηχανογραφικού συστήματος κατόπιν σχετικής αξιολόγησης, θέμα το οποίο θεωρείται από την Υπηρεσία μας υψίστης προτεραιότητας. Όπως πληροφορηθήκαμε, ετοιμάζεται η εισαγωγή νέου μηχανογραφικού συστήματος.

1.7 Δημοσίευση Αρχείου Χρηστών των τουρκοκυπριακών περιουσιών

Το Αρχείο Χρηστών δεν φαίνεται να έχει δημοσιοποιηθεί μέχρι τον Φεβρουάριο του 2023 ημερομηνία ολοκλήρωσης του ελέγχου, σε αντίθεση με τις πρόνοιες της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 21.5.2018. Όπως μας αναφέρθηκε, το θέμα της δημοσίευσης τέθηκε εκ νέου ενώπιον της Επιτροπής Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα.

Συστήσαμε όπως, με τη λήψη της επικαιροποιημένης γνωμάτευσης από την Επίτροπο, γίνουν άμεσα οι απαραίτητες ενέργειες για υλοποίηση ή διαφοροποίηση της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, στη βάση της γνωμάτευσης. Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να ληφθούν μέτρα για ενίσχυση της διαφάνειας.

1.8 Δομή και οργάνωση της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών

Διαπιστώσαμε αδυναμίες όσον αφορά στην αποτελεσματική διαχείριση των τουρκοκυπριακών περιουσιών, που πηγάζουν από τον τρόπο διοικητικής οργάνωσης της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών και νομοθετική ασάφεια όσον αφορά στην εξουσία λήψεως αποφάσεων εκ μέρους του Κηδεμόνα.

Συστήσαμε την επαναξιολόγηση της δομής και του τρόπου λειτουργίας της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών και τη ρύθμιση του θέματος της λήψης των τελικών αποφάσεων από τον Κηδεμόνα, στο πλαίσιο της γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα ημερ. 18.11.2022. Όπως μας αναφέρθηκε, το θέμα της δομής τυγχάνει χειρισμού στα πλαίσια της ευρύτερης αναδιοργάνωσης του Υπουργείου Εσωτερικών, ενώ για το θέμα λήψης τελικών αποφάσεων θα προωθηθούν οι ανάλογες ρυθμίσεις για την αποσαφήνισή του.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι εντοπίσαμε ευρήματα στις 22 από τις 23 περιπτώσεις που επιλέξαμε για δειγματοληπτικό έλεγχο, είναι εμφανές ότι τα προβλήματα που αφορούν τη διαχείριση των Τουρκοκυπριακών Περιουσιών είναι διάχυτα σε όλους τους τομείς που εξετάσαμε.

Συμπερασματικά, ο Κηδεμόνας δεν φαίνεται να διαχειρίζεται τις τουρκοκυπριακές περιουσίες που είναι παραχωρημένες ως επαγγελματικά υποστατικά, με τον πλέον οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό τρόπο, με αποτέλεσμα να μην επιτυγχάνονται οι στόχοι που προνοούνται στη σχετική νομοθεσία, αλλά ούτε και η πάταξη των αυθαιρεσιών, παρατυπιών και παρανομιών όπως αναφέρεται στην Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 21.5.2018.

2. Εισαγωγή

Η Υπηρεσία μας αποφάσισε, μετά από αξιολόγηση και στη βάση συγκεκριμένης μεθοδολογίας, τη διενέργεια διαχειριστικού και κανονιστικού ελέγχου, με σκοπό την αξιολόγηση κατά πόσο ο Κηδεμόνας Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (εφεξής «Κηδεμόνας») διαχειρίζεται τις τουρκοκυπριακές (εφεξής «τ/κ») περιουσίες που παραχωρούνται ως επαγγελματική στέγη και κατηγοριοποιούνται ως υποστατικά/καταστήματα, με τον πλέον οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό τρόπο, για επίτευξη των στόχων, που προνοούνται στη σχετική νομοθεσία και στην Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 84.964, ημερ. 21.5.2018.

2.1 Νομοθεσία

Η τουρκική εισβολή του 1974 οδήγησε στον εκτοπισμό χιλιάδων Ελληνοκυπρίων από τις περιουσίες που κατείχαν. Παράλληλα, μέχρι το τέλος του έτους 1975, η συντριπτική πλειονότητα των Τουρκοκυπρίων που ζούσαν στις ελεύθερες περιοχές υποχρεώθηκαν, ως αποτέλεσμα της εκβιαστικής πολιτικής της Τουρκίας, να εγκαταλείψουν τα σπίτια τους και να μετακινηθούν, στις κατεχόμενες περιοχές, οπότε και προέκυψε η ανάγκη, αφενός για την προστασία των τ/κ περιουσιών και αφετέρου την ικανοποίηση των επιτακτικών αναγκών στέγασης των Ελληνοκυπρίων προσφύγων.

Το 1991, με σκοπό να ρυθμιστεί νομοθετικά η προστασία και διαχείριση των τ/κ περιουσιών, η Βουλή των Αντιπροσώπων προχώρησε στη ψήφιση του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμου (Ν.139/1991), ο οποίος τροποποιήθηκε επί σειρά ετών από το έτος 1992 μέχρι και το έτος 2022 (εφεξής «Νόμος»).

Στις σχετικές πρόνοιες του Νόμου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

♦ Κηδεμόνας Τ/κ Περιουσιών

Άρθρο 3 – «Ο Υπουργός (Εσωτερικών) διορίζεται με τον παρόντα Νόμο Κηδεμόνας των τ/κ περιουσιών και τις διαχειρίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και ασκεί τις αρμοδιότητες που του χορηγούνται με τον παρόντα Νόμο διαρκούσης της έκρυθμης κατάστασης και μέχρις ότου επιτευχθεί τελική διευθέτηση του θέματος αυτού».

♦ Συμβουλευτική Επιτροπή

Άρθρο 4 - «Καθιδρύεται Συμβουλευτική Επιτροπή, σκοπός της οποίας είναι η μελέτη και παροχή συμβουλών στον Κηδεμόνα ο οποίος, προτού αποφασίσει σχετικά με οποιοδήποτε θέμα το οποίο αφορά τη διαχείριση τ/κ περιουσιών, λαμβάνει υπόψη τη γνώμη της....».

♦ Ειδικές Επιτροπές

Άρθρο 4Α(1) - «Ο Κηδεμόνας, αφού λάβει υπόψη τη γνώμη της Συμβουλευτικής Επιτροπής και εφόσον το κρίνει σκόπιμο και αναγκαίο για την καλύτερη εφαρμογή του παρόντος Νόμου, μπορεί να διορίζει ειδικές επιτροπές σε κάθε επαρχία».

Άρθρο 4Α(2) – «Οι ειδικές επιτροπές επιλαμβάνονται ειδικών θεμάτων που παραπέμπονται σ' αυτές από τον Κηδεμόνα ή από τη Συμβουλευτική Επιτροπή».

Άρθρο 4Α(7) – «Αντίγραφα των αποφάσεων των ειδικών επιτροπών κοινοποιούνται στον Κηδεμόνα για έγκριση....».

♦ **Αρμοδιότητες Κηδεμόνα**

Άρθρο 6 - « ...ο Κηδεμόνας έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες, τις οποίες ασκεί με τη βοήθεια δημόσιων υπαλλήλων-

(α) Διαχειρίζεται κάθε τ/κ περιουσία..., Εισπράττει κάθε ποσό που οφείλεται στο δικαιούχο και δίνει τις αναγκαίες αποδείξεις,... Συλλέγει και διαθέτει κάθε προϊόν τέτοιας περιουσίας κατά τον επωφελέστερο για τον ιδιοκτήτη τρόπο..., Κάνει διευθετήσεις, συνάπτει, τερματίζει ή ακυρώνει συμβάσεις ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις ή επιβαρύνσεις σε σχέση προς κάθε τέτοια περιουσία και ειδικότερα εκμισθώνει αυτή με τους πιο συμφέροντες για τον ιδιοκτήτη όρους....

(δ) Διαχειρίζεται το Ταμείο Τουρκοκυπριακών περιουσιών που ιδρύεται με βάση το άρθρο 11 του παρόντος Νόμου...

(η) Γενικά, παίρνει τέτοια μέτρα ή προβαίνει σε οποιαδήποτε ενέργεια η οποία θα ήταν αναγκαία ή σκόπιμη για την άσκηση των αρμοδιοτήτων που χορηγούνται με το παρόν άρθρο».

♦ **Εκχώρηση αρμοδιοτήτων από τον Κηδεμόνα**

Άρθρο 6Α - «Ο Κηδεμόνας μπορεί, εφόσον και όταν το θεωρεί σκόπιμο, να ενεργεί μέσω άλλων αρμοδίων λειτουργιών ή οργάνων κατόπιν γραπτής εκχώρησης προς αυτούς οποιασδήποτε από τις αρμοδιότητες του παρέχει ο βασικός νόμος.».

♦ **Εξουσία Κηδεμόνα για σύναψη συμβάσεων σε σχέση με τουρκοκυπριακές περιουσίες**

Άρθρο 6Β – «...ο Κηδεμόνας δύναται, αφού πρώτα λάβει υπόψη τη γνώμη της Συμβουλευτικής Επιτροπής και τηρουμένων των επιφυλάξεων που θέτει το εν λόγω άρθρο 6, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, και μόνο όπου τούτο εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, να συνάπτει συμβάσεις για την εκμίσθωση ή παραχώρηση άδειας χρήσης Τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κυβέρνηση της Δημοκρατίας, σε οργανισμούς δημοσίας ωφελείας και σε αρχές τοπικής διοίκησης δυνάμει των οποίων να επιτρέπεται η χρησιμοποίηση ή και κατοχή της ιδιοκτησίας, κατά τρόπο και υπό όρους που κατά την κρίση του Κηδεμόνα εξυπηρετούν τόσο το εν λόγω δημόσιο συμφέρον όσο και τους σκοπούς του παρόντος Νόμου.».

♦ **Εξυπηρέτηση των αναγκών των προσφύγων**

Άρθρο 7(1) - «Ο Κηδεμόνας, κατά τη διαχείριση των τ/κ περιουσιών και την άσκηση των αρμοδιοτήτων του....θα μεριμνά για την εξυπηρέτηση των αναγκών των προσφύγων παράλληλα με την εξυπηρέτηση των συμφερόντων των ιδιοκτητών των εν λόγω περιουσιών με βάση καθορισμένα κριτήρια:

Νοείται ότι τουρκοκυπριακές περιουσίες που δεν είναι αναγκαίες ή είναι πέραν των αναγκών ή κρίνονται ακατάλληλες για τις στεγαστικές ή επαγγελματικές ή γεωργικές ανάγκες ή για ανάγκες δραστηριοποίησης των προσφύγων, μπορούν να ενοικιάζονται σε εξαιρετικές περιπτώσεις σε εκτοπισμένους δήμους ή κοινότητες ή σε κατοίκους ακριτικών κοινοτήτων που δεν είναι

πρόσφυγες αλλά σημαντικό μέρος της γεωργικής γης τους κατελήφθη ή είναι απροσπέλαστη λόγω της τουρκικής εισβολής ή σε πρόσωπα που έχουν τον ένα γονέα πρόσφυγα με απόφαση του Κηδεμόνα, όπως θα καθορίζεται στους Κανονισμούς που εκδίδονται βάσει του Νόμου αυτού.».

Άρθρο 8(1) – «Τηρουμένου του εδαφίου (2), επιτρέπεται η κατοχή και/ή χρήση από οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο τουρκοκυπριακής περιουσίας.».

Άρθρο 8(2) – «Σε περίπτωση που ο έλεγχος ή το εταιρικό κεφάλαιο του νομικού προσώπου παύσει να ανήκει σε πρόσφυγες, κάθε κατοχή και/ή χρήση τουρκοκυπριακής περιουσίας υπό του νομικού προσώπου τερματίζονται.».

♦ Ταμείο Τουρκοκυπριακών περιουσιών

Άρθρο 11 (1) – «Ιδρύεται με τον παρόντα Νόμο και για τους σκοπούς του Νόμου αυτού Ειδικό Ταμείο με την επωνυμία “Ταμείο Τουρκοκυπριακών Περιουσιών”, το οποίο βρίσκεται κάτω από τη διαχείριση του Κηδεμόνα. Στο Ταμείο κατατίθενται όλες οι εισπράξεις και από αυτό γίνονται όλες οι πληρωμές, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.».

Άρθρο 11 (2) «Ο Κηδεμόνας τηρεί όλα τα καθορισμένα βιβλία του Ταμείου και για τη λογιστική διαχείριση του Ταμείου ακολουθεί όλες τις δημοσιονομικές οδηγίες που εφαρμόζονται στη δημόσια υπηρεσία....».

Άρθρο 11 (3) «Το Ταμείο έχει δικό του προϋπολογισμό που καταρτίζεται κάθε χρόνο από τον Κηδεμόνα και υπόκειται στην έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου και της Βουλής των Αντιπροσώπων.».

♦ Μη εφαρμογή του περί Ενοικιοστασίου Νόμου

Άρθρο 14 – « Οι διατάξεις του περί Ενοικιοστασίου Νόμου δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις Τουρκοκυπριακών περιουσιών».

2.2 Κανονισμοί

Στους περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και άλλα θέματα) (προσωρινές διατάξεις) Κανονισμούς του 1992 έως 2003 περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων και οι ακόλουθες πρόνοιες:

Κανονισμός 3 (1) – «Ο Κηδεμόνας μπορεί να διορίσει το Διευθυντή (της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών) ως αντιπρόσωπο του ο οποίος πάντοτε θα ενεργεί εκ μέρους του και σύμφωνα με τις οδηγίες του και θα είναι υπόλογος σ' αυτόν.».

Κανονισμός 3 (2) «Ο Κηδεμόνας μπορεί, εφόσον το κρίνει σκόπιμο και αναγκαίο για την καλύτερη εξυπηρέτηση των σκοπών του Νόμου, να προσλαμβάνει προσωπικό το οποίο θα τον βοηθά κατά την άσκηση των καθηκόντων του.».

Κανονισμός 3 (3) «Το προσωπικό που θα προσλαμβάνεται σύμφωνα με την παράγραφο (2) πιο πάνω θα εντάσσεται στο προσωπικό της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/κ περιουσιών, της οποίας τη δομή και οργάνωση θα εγκρίνει ο Κηδεμόνας.».

Κανονισμός 4 (1) «Ο Κηδεμόνας θα εκμισθώνει ή θα παραχωρεί άδεια χρήσεως τ/κ ακίνητης περιουσίας σε πρόσφυγες βάσει κριτηρίων που αναγράφονται στο Παράρτημα των παρόντων Κανονισμών...».

Κανονισμός 4 (3) «Το ύψος του πληρωτέου ενοικίου ή τέλους χρήσεως για τ/κ περιουσία θα είναι περίπου το αγοραίο ενοίκιο στην περίπτωση που ο ενοικιαστής ή ο αδειούχος είναι πρόσφυγας, στην περίπτωση δε που είναι μη πρόσφυγας θα είναι το αγοραίο ενοίκιο.».

♦ Παράρτημα – «Γ. Κριτήρια για διάθεση επαγγελματικής στέγης (Κ.Δ.Π. 155/99).

(α) Οι υποψήφιοι πρέπει να είναι πρόσφυγες και να μην έχουν ιδιόκτητη επαγγελματική στέγη, ούτε σημαντική περιουσία.

(β) Η οικονομική κατάσταση και περιουσία της οικογένειας, η σύνθεση της, το πολυμελές και οι προσωπικές περιστάσεις της οικογένειας και η ηλικία των μελών της θα συνιστούν ουσιώδεις παράγοντες.

(γ) Κατά την εκμίσθωση επαγγελματικής στέγης λαμβάνονται υπόψη:

- (i) Η οικονομική κατάσταση ή/και ανάγκη οικονομικής στήριξης της επαγγελματικής δραστηριότητας των αιτητών.
- (ii) Η περιουσία των αιτητών στα κατεχόμενα.
- (iii) Η βοήθεια για επαγγελματική δραστηριοποίηση που έτυχαν οι αιτητές από άλλα κυβερνητικά προσφυγικά προγράμματα.
- (iv) Η τυχόν ανάγκη στήριξης οικονομικής δραστηριότητας προς όφελος δημοσίου συμφέροντος, αφού ενημερώνεται εκ των προτέρων η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Προσφύγων, Εγκλωβισμένων, Αγνοουμένων και Παθόντων».

2.3 Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου

Το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφαση 84.964, ημερ. 21.5.2018, που φέρει τον τίτλο «Δημοσιοποίηση δεδομένων διαθέσιμων τουρκοκυπριακών περιουσιών και αρχείου χρηστών τουρκοκυπριακών περιουσιών στην επίσημη ιστοσελίδα της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών», επιδιώκοντας, όπως αναφέρεται, περαιτέρω εξορθολογισμό της διαχείρισης των τ/κ περιουσιών, καθώς και την πάταξη των αυθαιρεσιών, παρατυπιών και παρανομιών, αποφάσισε:

«(α) Να εγκρίνει τη δημοσιοποίηση, από την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών, στην Επίσημη Ιστοσελίδα της Υπηρεσίας (www.moi.gov.cy/tcp), των ιδιοκτησιακών δεδομένων των διαθέσιμων τ/κ περιουσιών, όπως θα προκύπτουν από καιρού εις καιρόν κατόπιν ελέγχων.

(β) Όπως κάθε δημοσίευση δεδομένων διαθέσιμων τ/κ περιουσιών, φέρει αριθμό αναφοράς και τίθεται συγκεκριμένο χρονικό πλαίσιο για υποβολή αιτήσεων από τους πολίτες, που θα κυμαίνεται μεταξύ τεσσάρων έως οκτώ εβδομάδων....

(γ) Όπως όλες οι αιτήσεις που θα υποβάλλονται, εξετάζονται σύμφωνα με τη νενομισμένη διαδικασία και τα κριτήρια που καθορίζουν οι περί Τ/κ Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμοι του 1991 έως 2012 και οι περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα θέματα) (Προσωρινές διατάξεις) Κανονισμοί του 1992 έως 2003 και οι μετέπειτα τροποποιήσεις.

(δ) Όπως τα πρακτικά των αποφάσεων για την παραχώρηση τ/κ περιουσιών καταρτίζονται στη βάση του Πρότυπου Πίνακα, ... και δημοσιοποιούνται. Θα εξαιρούνται δημοσιοποίησης οι αποφάσεις που θα αφορούν στη διάθεση τ/κ οικιών, τόσο για ιδιοκατοίκηση, όσο και για εξοχικούς σκοπούς...

(ε) Όπως, στη βάση της κείμενης νομοθεσίας, δεν θα γίνονται αποδεκτές αιτήσεις από μη εκτοπισθέντες και δεν θα παραλαμβάνονται, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις...

(στ) Όπως, οι υφιστάμενες αιτήσεις στους Κλάδους Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών των Επαρχιακών Διοικήσεων που κατατέθηκαν μέχρι και την ημερομηνία λήψης της παρούσας Απόφασης, για τις οποίες δεν υπάρχει ειλημμένη απόφαση του Κηδεμόνα ή/και της Ειδικής Επιτροπής, απορριφθούν με γραπτή ενημέρωση των αιτούμενων πολιτών και επανυποβληθούν, δεδομένου ότι θα δημοσιοποιηθούν ως διαθέσιμες τουρκοκυπριακές περιουσίες.

(ζ) Όπως, όπου είναι εφικτό, καταβάλλεται προσπάθεια για εκ των προτέρων καθορισμό του αγοραίου ενοικίου, το οποίο να δηλώνεται στη δημοσιοποίηση.

(η) Να εγκρίνει τη δημοσιοποίηση του Αρχείου Χρηστών των τ/κ περιουσιών,.... Θα εξαιρούνται δημοσιοποίησης τα δεδομένα που θα αφορούν στη διάθεση τ/κ οικιών, τόσο για ιδιοκατοίκηση, όσο και για εξοχικούς σκοπούς... Η δημοσιοποίηση του Αρχείου Χρηστών θα επαναλαμβάνεται σε ετήσια βάση.».

2.4 Διαδικασίες Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών

Στα πλαίσια εξυπηρέτησης των σκοπών του Νόμου, καθιδρύθηκε η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών του Υπουργείου Εσωτερικών (εφεξής «ΥΔΤΠ») και σε κάθε Επαρχιακή Διοίκηση λειτουργεί Κλάδος Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών.

Οι σχετικές διαδικασίες που ακολουθούνται από την ΥΔΤΠ, καταγράφονται σε εγχειρίδιο ημερ. 14.6.2018 που ετοιμάστηκε στη βάση επεξηγηματικών εγκυκλίων της ΥΔΤΠ.

Στο εγχειρίδιο διαδικασιών, καταγράφονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

♦ Διαδικασία δημοσίευσης δεδομένων διαθέσιμων τ/κ περιουσιών και υποβολής αιτήσεων

«Από τις 21.5.2018 όλες οι διαθέσιμες Τ/κ περιουσίες δημοσιοποιούνται στην επίσημη ιστοσελίδα που δημιουργήθηκε για τον σκοπό αυτό...».

«...έχει καθοριστεί ως ενδιάμεση περίοδος ξεκαθαρίσματος παλαιών αιτήσεων... περί το τέλος Δεκεμβρίου του 2018. Μετά την παρέλευση της προκαθορισμένης περιόδου, καμία τ/κ περιουσία δεν θα παραχωρείται χωρίς να έχει προηγηθεί η εκ των προτέρων δημοσιοποίηση της».

«Το προσωπικό των Κλάδων Επαρχιακών διοικήσεων, μετά από επιτόπιους ελέγχους, εντοπίζουν και καταγράφουν τις διαθέσιμες τ/κ περιουσίες....». «Επίσης, εντατικοποιούνται οι διαδικασίες των ανακτήσεων-εξώσεων».

«Θα καταβάλλονται προσπάθειες όπου είναι εφικτό να γίνεται εκ των προτέρων καθορισμός του αγοραίου ενοικίου, το οποίο καθορίζεται από τον κτηματολόγο του κλάδου, στη βάση της

προκαθορισμένης διαδικασίας που ακολουθείται στο ΤΚΧ. Στόχος είναι το αγοραίο ενοίκιο να περιλαμβάνεται/δηλώνεται στις δημοσιεύσεις».

«...Αφού αποσταλθούν τα δεδομένα από όλες τις επαρχίες, τυγχάνουν σύντομης επεξεργασίας και στη συνέχεια δημοσιεύονται, με προκαθορισμένη περίοδο υποβολής αιτήσεων, που δεν υπερβαίνει τις 4-6 εβδομάδες».

♦ Διαδικασία εξέτασης αιτήσεων

«Με τη λήξη της περιόδου υποβολής αιτήσεων,..., όλες οι αιτήσεις που παραλήφθηκαν καταχωρούνται στο Μηχανογραφημένο σύστημα της Υπηρεσίας...».

«Στη συνέχεια γίνεται προ-εξέταση, μέσα από την οποία επιβεβαιώνονται τα στοιχεία των αιτητών, ελέγχονται κατά πόσο έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα συνοδευτικά έγγραφα, όπως αυτά καθορίζονται σε κάθε αίτηση ξεχωριστά. Σε περίπτωση που εντοπιστούν ελλείψεις ειδοποιείται ο αιτητής για να τις συμπληρώσει εντός περιόδου 1^{ος} μήνα. Αν δεν υποβληθούν τότε η αίτηση απορρίπτεται».

«...Ακολούθως, ζητούνται και εξασφαλίζονται οι απόψεις από τα εμπλεκόμενα Τμήματα όπως π.χ. Επαγγελματικά Υποστατικά – ζητούνται απόψεις από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή...».

«...μόλις ολοκληρωθεί η προ-εξέταση των αιτήσεων για κάθε κατηγορία και κάθε περιουσία ξεχωριστά, υποβάλλονται σε Ειδική Επιτροπή, έτσι ώστε να εξεταστούν. Στη συνέχεια η Ειδική Επιτροπή καταρτίζει πρακτικά, τα οποία υποβάλλονται για έγκριση στον Κηδεμόνα.

Με τη λήψη απόφασης από τον Κηδεμόνα, τα εγκριμένα πρακτικά για παραχώρηση τ/κ περιουσιών διαβιβάζονται στη ΒτΑ (Βουλή των Αντιπροσώπων), και από τις 21/5/2018 δημοσιοποιούνται στην επίσημη Ιστοσελίδα.

Παράλληλα, ενημερώνονται γραπτώς οι ενδιαφερόμενοι αιτητές, αναφορικά με την έγκριση ή την απόρριψη της αίτησής τους, καθώς και για τους λόγους λήψης της κάθε απόφασης...».

♦ Διαδικασία ετοιμασίας και υπογραφής σύμβασης

«Με τη λήψη Απόφασης από τον Κηδεμόνα για παραχώρηση Τ/κ Περιουσίας και δεδομένου ότι έχει ενημερωθεί γραπτώς ο αιτητής, ετοιμάζεται η σχετική Σύμβαση Μίσθωσης και καλείται ο πολίτης για την υπογραφή της, εντός 2 μηνών. Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της Σύμβασης συνήθως καθορίζεται στην Απόφαση του Κηδεμόνα.

Η διάρκεια των Συμβάσεων είναι μονοετής, με αυτόματη ανανέωση... Για τα επαγγελματικά υποστατικά με απόφαση του Κηδεμόνα ημερ. 3/1/2017 (σχετική Εγκύκλιος αρ. 20), οι νέες Συμβάσεις που θα καταρτίζονται θα έχουν διάρκεια ισχύος ενός έτους. Για τρία συναπτά έτη δεν θα επιβάλλεται καμία αύξηση, ενώ τη συνέχεια θα επιβάλλεται αύξηση 7% ανά διετία. Για νομικά πρόσωπα οι Συμβάσεις μίσθωσης θα είναι ετήσιες χωρίς αυτόματη ανανέωση. Για την ανανέωσή τους οι μισθωτές να προσκομίζουν κάθε φορά αντίγραφο Πιστοποιητικού Μετόχων από το ΤΕΕΕΠ (Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη) (Εγκύκλιος αρ. 31)...».

3. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία

3.1 Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο των συνταγματικών αρμοδιοτήτων του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας και των προνοιών του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014).

Το άρθρο 116 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας ορίζει ότι ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικού Ελεγκτή, ελέγχει εν ονόματι της Δημοκρατίας όλες τις εισπράξεις και πληρωμές και όλους τους λογαριασμούς χρηματικών διαθεσίμων και άλλου ενεργητικού ή άλλων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει η Δημοκρατία ή που δημιουργούνται για λογαριασμό της. Για τον σκοπό αυτό, ο Γενικός Ελεγκτής έχει δικαίωμα να επιθεωρεί και να ελέγχει όλα τα σχετικά βιβλία, αρχεία και καταστάσεις, καθώς και τους χώρους όπου φυλάγεται το πιο πάνω ενεργητικό. Επίσης, ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικού Ελεγκτή, ασκεί κάθε άλλη εξουσία ή εκτελεί οποιαδήποτε άλλα καθήκοντα ή υποχρεώσεις που καθορίζονται ή του αναθέτονται διά Νόμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 109 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών κάθε οντότητας Γενικής Κυβέρνησης, Αρχής Τοπικής Αυτοδιοίκησης, κρατικού οργανισμού και κρατικής επιχείρησης.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και περί του Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμο (Ν.38(Ι)/2014), ο ελέγχων λειτουργός κάθε Κονδυλίου οφείλει να διασφαλίσει την ορθότητα και νομιμότητα των εισπράξεων και πληρωμών και την αποτελεσματικότητα, αποδοτικότητα και οικονομία της υλοποίησης του οικείου Προϋπολογισμού στη βάση των αρχών της χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης (άρθρα 7(1) και 8).

Για τον σκοπό αυτό, η Ελεγκτική Υπηρεσία προχωρεί σε οικονομικούς και διαχειριστικούς ελέγχους, όπως και ελέγχους συμμόρφωσης Υπουργείων, Τμημάτων και Υπηρεσιών της Δημόσιας Υπηρεσίας και του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 12(1) και (2) του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμου (Ν.139/1991), οι λογαριασμοί του Ταμείου ελέγχονται κάθε χρόνο από τον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας, ο οποίος μπορεί να καλέσει τον Κηδεμόνα ή εκπρόσωπο του, για να του δώσει πληροφορίες και επεξηγήσεις ή να του παραδώσει οποιοδήποτε βιβλίο, συμβόλαιο, λογαριασμό ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο αναγκαίο για τον έλεγχο.

Ο περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος (Ν.113(Ι)/2002) παρέχει σαφείς εξουσίες στον Γενικό Ελεγκτή να ζητά στοιχεία σε οποιαδήποτε μορφή, περιλαμβανομένης και της ηλεκτρονικής μορφής, επεξηγήσεις και πληροφορίες, γραπτές ή προφορικές, που κατά την κρίση του μπορούν να τον υποβοηθήσουν στην εκτέλεση του έργου του.

3.2 Σκοπός του ελέγχου

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο διαχειριστικού και κανονιστικού ελέγχου που σκοπό είχε την αξιολόγηση κατά πόσο ο Κηδεμόνας διαχειρίζεται τις τ/κ περιουσίες, που παραχωρούνται ως επαγγελματική στέγη και κατηγοριοποιούνται ως υποστατικά/καταστήματα, με τον βέλτιστο τρόπο, για επίτευξη των στόχων που προνοούνται στη σχετική νομοθεσία και στην Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 84.964, ημερ. 21.5.2018.

3.3 Ερωτήματα ελέγχου

Τα ερωτήματα ελέγχου προκύπτουν από το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει την παραχώρηση των τ/κ περιουσιών και είναι τα ακόλουθα:

- α. Οι περιουσίες παραχωρούνται σε δικαιούχους;
- β. Οι περιουσίες δημοσιεύονται πριν παραχωρηθούν;
- γ. Οι αιτήσεις καταχωρούνται στο μηχανογραφικό σύστημα;
- δ. Τα ενοίκια είναι λογικά βάσει των αγοραίων ενοικίων;
- ε. Οι συμβάσεις που έχουν υπογραφεί περιέχουν όλους τους απαραίτητους όρους και αυτοί τηρούνται;
- στ. Τα ενοίκια εισπράττονται σε τακτική βάση;
- ζ. Σε περίπτωση που δεν εισπράττονται τα ενοίκια, η ΥΔΤΠ ακολουθεί τις κατάλληλες διαδικασίες;
- η. Η ΥΔΤΠ εφαρμόζει διαδικασίες για να επιβεβαιώνει ότι οι τ/κ περιουσίες χρησιμοποιούνται για τους σκοπούς που παραχωρήθηκαν;

3.4 Μεθοδολογία

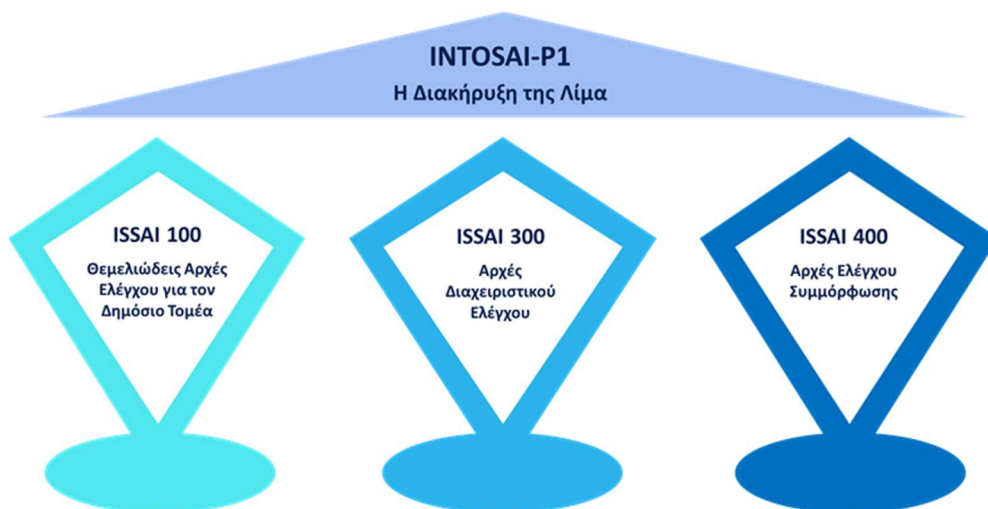
3.4.1 Πρότυπα Ελέγχου

Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο στη βάση διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων ελέγχου που ο ίδιος αποφασίζει.

Όπως ρητά αναφέρεται στις Ελεγκτικές Οδηγίες που έχουν εκδοθεί από τον Γενικό Ελεγκτή, οι έλεγχοι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας διεξάγονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (ISSAIs) που εκδίδει ο Διεθνής Οργανισμός Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (INTOSAI), ο οποίος είναι ένας αυτόνομος, ανεξάρτητος, μη-πολιτικοποιημένος Οργανισμός, με ειδικό συμβουλευτικό καθεστώς προς το Οικονομικό και Κοινωνικό Συμβούλιο (ECOSOC) του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών.

Τα Πρότυπα ISSAI διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους, τους ελέγχους συμμόρφωσης και τους διαχειριστικούς ελέγχους. Για τους ελέγχους αυτούς υπάρχει αριθμός ελεγκτικών προτύπων που είναι κοινά, και αριθμός ελεγκτικών προτύπων που αφορούν ειδικά στην κάθε κατηγορία ελέγχου.

Η διενέργεια του παρόντος ελέγχου διέπεται κυρίως από τις διατάξεις των πιο κάτω Προτύπων:



Το θεμελιώδες πρότυπο INTOSAI-P1 ουσιαστικά καταγράφει αυτούσια τη Διακήρυξη, η οποία υιοθετήθηκε το 1977 από το Παγκόσμιο Συνέδριο του INTOSAI στη Λίμα του Περού (Διακήρυξη της Λίμα). Όπως στο ίδιο το Πρότυπο καταγράφεται, το έγγραφο αυτό θεωρείται η “Magna Carta” στην άσκηση εξωτερικού ελέγχου των κυβερνήσεων, καθώς έθεσε τα θεμέλια του δημόσιου ελέγχου. Η Διακήρυξη θέτει τα βασικά σημεία ελέγχου και τις βασικές αρχές για τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα που είναι αναγκαίες, ώστε να επιτευχθούν ανεξάρτητα και αντικειμενικά αποτελέσματα. Οι αρχές που εγκαθιδρύθηκαν στη Διακήρυξη της Λίμα αναγνωρίστηκαν από τις Αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης του ΟΗΕ με αρ. 66/209 (ημερ. 22.12.2011) και 69/228 (ημερ. 19.12.2014). Το Πρότυπο INTOSAI-P1, όπως και το Πρότυπο INTOSAI-P10 (Διακήρυξη του Μεξικού), αποτελούν μέρος του κοινοτικού κεκτημένου.

Το Πρότυπο ISSAI 100 παρουσιάζει τον ορισμό του ελέγχου του δημόσιου τομέα και παρέχει τις βασικές έννοιες, στοιχεία και αρχές (τόσο τις γενικές αρχές που σχετίζονται με τον έλεγχο όσο και τις αρχές που σχετίζονται με τις διάφορες φάσεις της διαδικασίας ελέγχου) που ισχύουν για όλους τους ελέγχους του δημόσιου τομέα.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Προτύπου ISSAI 300, οι διαχειριστικοί έλεγχοι των Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων περιλαμβάνουν την εξέταση προγραμμάτων, πράξεων, συστημάτων και διαδικασιών διαχείρισης, προκειμένου να εκτιμηθεί κατά πόσον οι πόροι που διατίθενται χρησιμοποιούνται κατά τρόπο οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό. Η αρχή της οικονομίας εξετάζει την ελαχιστοποίηση του κόστους των πόρων η αρχή της αποδοτικότητας εξετάζει την επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού αποτελέσματος από τους διαθέσιμους πόρους και η αρχή της αποτελεσματικότητας εξετάζει την επίτευξη του επιδιωκόμενου στόχου. Οι έλεγχοι αυτοί, που εξετάζουν και την τήρηση των αρχών της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα θεμάτων και στο πλαίσιο τους αξιολογούνται διάφορες πτυχές της διαδικασίας, συμπεριλαμβανομένων των εισροών (τα οικονομικά, ανθρώπινα, υλικά, οργανωτικά ή κανονιστικά μέσα που είναι αναγκαία για την υλοποίηση), των υλοποιήσεων (τα παραδοτέα), των αποτελεσμάτων (οι επιδράσεις στους άμεσους παραλήπτες ή αποδέκτες) και του αντίκτυπου (μακροπρόθεσμες αλλαγές στην κοινωνία).

Το Πρότυπο ISSAI 400 ορίζει τον έλεγχο συμμόρφωσης ως μια ανεξάρτητη εκτίμηση του κατά πόσο ένα δεδομένο θέμα είναι σύμφωνο με τις αρχές που έχουν οριστεί ως κριτήρια ελέγχου. Οι έλεγχοι αυτοί αποσκοπούν στην αξιολόγηση του κατά πόσο οι ενέργειες του ελεγχόμενου φορέα συνάδουν με τις αρχές ή κανόνες που τον διέπουν. Οι αρχές και κανόνες αυτοί μπορεί να αφορούν στη συμμόρφωση με διατάξεις των σχετικών Νόμων, Κανονισμών ή συμφωνιών ή με τις γενικές αρχές χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και συμπεριφοράς δημοσίων αξιωματούχων. Σύμφωνα με το Πρότυπο, αν ο έλεγχος συμμόρφωσης διενεργείται ως μέρος διαχειριστικού ελέγχου, τότε η συμμόρφωση με τις καθορισμένες αρχές και κανόνες θεωρείται μία από τις παραμέτρους της οικονομίας, αποδοτικότητας και αποτελεσματικότητας, εφόσον η μη συμμόρφωση μπορεί να επιφέρει (ή να αιτιολογήσει) τη μη επίτευξη των επιδιωκόμενων στόχων.

3.4.2 Ελεγκτική προσέγγιση

Η Υπηρεσία μας μετά από αξιολόγηση στη βάση συγκεκριμένης μεθοδολογίας, αποφάσισε τη διενέργεια διαχειριστικού και κανονιστικού ελέγχου που αφορά στην παραχώρηση τ/κ περιουσιών για επαγγελματική στέγη, με έμφαση στην εξυπηρέτηση των αναγκών των προσφύγων. Σε πρώτο στάδιο ζητήθηκε από την ΥΔΤΠ να μας αποστείλει ηλεκτρονική κατάσταση από το μηχανογραφικό σύστημα TCL, με τις τ/κ περιουσίες που είναι μισθωμένες ως υποστατικά/καταστήματα και ως ανοικτοί χώροι στις Επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου. Η ΥΔΤΠ μας ενημέρωσε πως δεν έχει υπό τη διαχείριση της τ/κ περιουσίες στην Επαρχία Αμμοχώστου. Από τα στοιχεία που λήφθηκαν επιλέχθηκαν για δειγματοληπτικό έλεγχο 23 συμβόλαια/φάκελοι.

Ο παρών έλεγχος βασίστηκε σε επισκόπηση εγγράφων από φακέλους των Κλάδων Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών των Επαρχιακών Διοικήσεων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, σε στοιχεία που εξασφαλίστηκαν από τα Κεντρικά Γραφεία της ΥΔΤΠ και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), σε στοιχεία που έχουν εξαχθεί από την Κεντρική Αποθήκη Πληροφοριών και στην πληροφόρηση που προέκυψε από τη διενέργεια συναντήσεων με το προσωπικό της ΥΔΤΠ.

Σημειώνεται ότι, με την ολοκλήρωση του ελέγχου, για τα θέματα που εγείρονται, ζητήθηκαν οι απόψεις του Κηδεμόνα, οι οποίες εξασφαλίστηκαν με επιστολή του Διευθυντή, ημερ. 10.4.2023, στην οποία περιλαμβάνονται και οι απόψεις των Επάρχων και ενσωματώθηκαν στην παρούσα Έκθεση.

3.5 Κριτήρια ελέγχου

Για σκοπούς του διαχειριστικού και κανονιστικού ελέγχου χρησιμοποιήθηκαν, ως αρχές και κανόνες, τα ακόλουθα:

- ◆ Ο περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών Νόμος του 1991 (Ν.139/1991) και των μετέπειτα τροποποιήσεών του.
- ◆ Οι περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα θέματα) (Προσωρινές διατάξεις) Κανονισμοί του 1992 έως 2003.
- ◆ Η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 84.964, ημερ. 21.5.2018.
- ◆ Το Εγχειρίδιο Διαδικασιών της ΥΔΤΠ ημερ. 14.6.2018.
- ◆ Οι όροι του συμβολαίου μίσθωσης.

4. Ευρήματα και συστάσεις

4.1 Παραχώρηση τ/κ περιουσιών σε μη πρόσφυγες και Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης

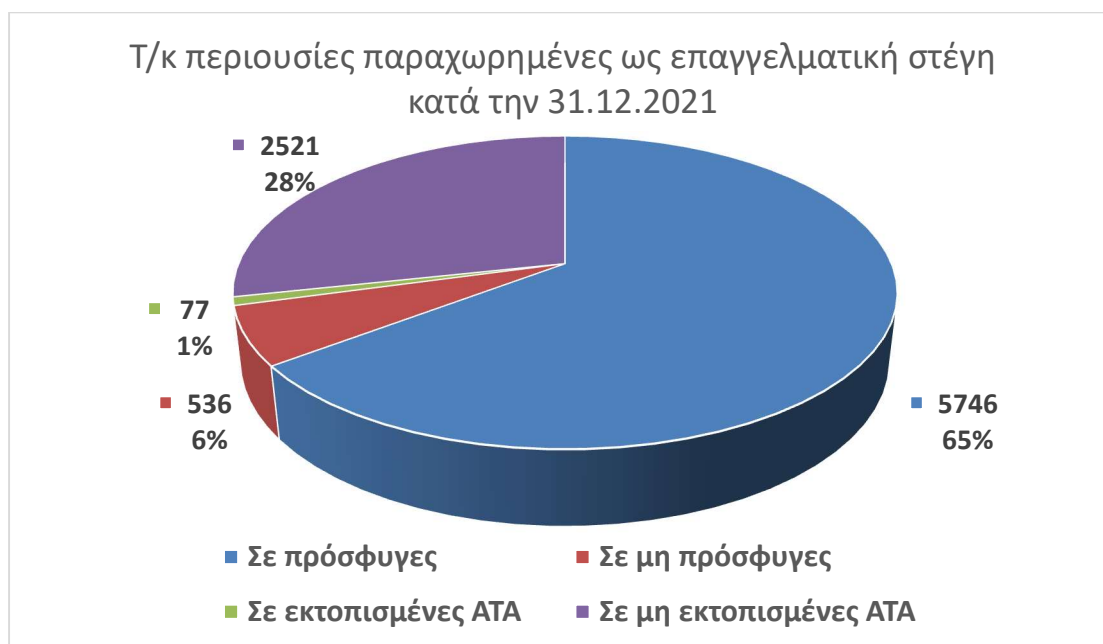
Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 7(1) του Νόμου, όπως αναφέρεται αναλυτικά στην παράγραφο 2.1 πιο πάνω, ο Κηδεμόνας κατά τη διαχείριση των τ/κ περιουσιών θα πρέπει να μεριμνά για την εξυπηρέτηση των αναγκών των προσφύγων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, ο Κηδεμόνας δύναται (α) στη βάση των προνοιών του άρθρου 7(1), να ενοικιάζει τ/κ περιουσίες σε εκτοπισμένες ΑΤΑ ή σε κατοίκους ακριτικών κοινοτήτων που δεν είναι πρόσφυγες αλλά κατέχουν γεωργική γη στα κατεχόμενα, και (β) στη βάση των προνοιών του άρθρου 6B του Νόμου, να συνάπτει συμβάσεις μίσθωσης με την Κυβέρνηση, με Οργανισμούς Δημόσιας Ωφελείας και με Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης (εφεξής «ΑΤΑ») κατά τρόπο που να εξυπηρετούν τόσο το δημόσιο συμφέρον όσο και τους σκοπούς του Νόμου.

Από τον έλεγχο διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

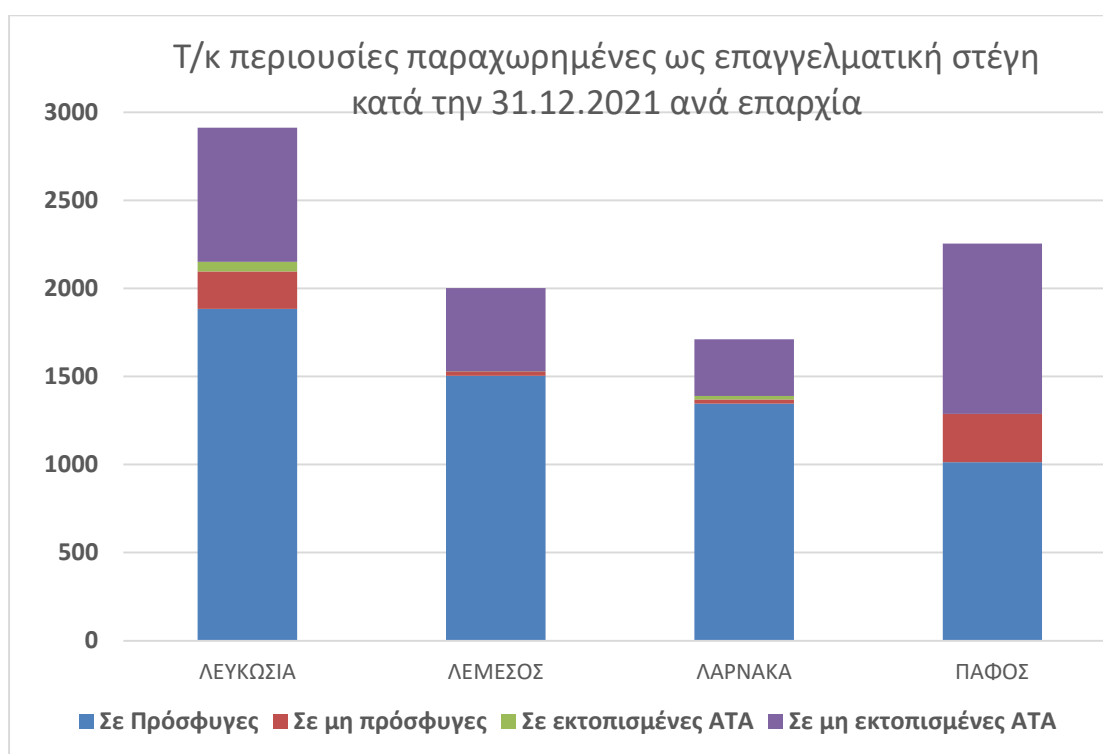
4.1.1 Σύμφωνα με στοιχεία που έχουν υποβληθεί στην Υπηρεσία μας στις 16.11.2022 από την ΥΔΤΠ, το σύνολο των τ/κ περιουσιών που βρίσκονται υπό τη διαχείριση του Κηδεμόνα, ανέρχεται σε 120.243 υποδιαίρεσεις τεμαχίων (τεμάχια).

Σε αυτά περιλαμβάνονται 8.880 τεμάχια τα οποία αφορούν υποστατικά και ανοιχτούς χώρους, που κατά την 31.12.2021 ήταν παραχωρημένα ως επαγγελματική στέγη. Σημειώνεται ότι στη βάση των στοιχείων που λήφθηκαν, στον αριθμό αυτό δεν περιλαμβάνονται τα υποστατικά και ανοιχτοί χώροι που ήταν παραχωρημένα σε κυβερνητικές υπηρεσίες, ημικρατικούς οργανισμούς και νομικά πρόσωπα. Από το σύνολο των 8.880 τεμαχίων, τα 5.746 ήταν παραχωρημένα σε πρόσφυγες (ποσοστό 65%), τα 536 σε μη πρόσφυγες (ποσοστό 6%), τα 77 σε εκτοπισμένες ΑΤΑ (ποσοστό 1%) και τα 2.521 σε μη εκτοπισμένες ΑΤΑ (ποσοστό 28%).

Όπως προκύπτει, από το σύνολο των πιο πάνω επαγγελματικών υποστατικών, κατά την 31.12.2021 μόνο 65% ήταν παραχωρημένο σε πρόσφυγες, ενώ το υπόλοιπο 35% ήταν παραχωρημένο σε μη πρόσφυγες και ΑΤΑ, ποσοστό που θεωρείται υπερβολικά υψηλό για να συνάδει με την έννοια της «εξαιρετικής περίπτωσης» που προνοείται στο Νόμο.



4.1.2 Τα πιο πάνω αναφερόμενα τ/κ επαγγελματικά υποστατικά που ήταν παραχωρημένα κατά την 31.12.2021, παρουσιάζονται ανά επαρχία ως ακολούθως:



Όπως προκύπτει, στην Επαρχία Πάφου παρατηρείται το μεγαλύτερο ποσοστό τ/κ επαγγελματικών υποστατικών παραχωρημένων σε μη πρόσφυγες και ΑΤΑ, και είναι αξιοσημείωτο ότι αυτό ξεπερνά το ποσοστό των υποστατικών που ήταν παραχωρημένα σε πρόσφυγες. Συγκεκριμένα, από το σύνολο των 2.255 τ/κ επαγγελματικών υποστατικών, 1.013 ήταν παραχωρημένα σε πρόσφυγες, (ποσοστό 45%), ενώ 1.242 σε μη πρόσφυγες και ΑΤΑ, (ποσοστό 55%).

Σημειώνουμε ότι ο Διευθυντής, στα σχόλια που μας υπέβαλε εκ μέρους του Κηδεμόνα με επιστολή ημερ.10.4.2023, μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου, μας ανέφερε πως λόγω της περιοριστικής πολιτικής για ανέγερση υποστατικών σε τ/κ περιουσίες, ο αριθμός των μισθώσεων που αφορούν σε πρόσφυγες είναι σχεδόν ανελαστικός. Αντίθετα οι μισθώσεις που αφορούν ΑΤΑ (εκτοπισμένες και μη), Κυβερνητικές Υπηρεσίες ή άλλους Οργανισμούς είναι προοδευτικά αυξανόμενες δεδομένου ότι ο Κηδεμόνας καλείται διαρκώς να παραχωρεί τ/κ περιουσίες για κοινωφελή έργα (πάρκα, πλατείες, γήπεδα, κοινοτικά κτίρια κ.λπ.).

Αυτό, όπως ανέφερε, είναι πιο έντονο σε Κοινότητες οι οποίες ήταν αμιγώς τ/κ εφόσον το σύνολο των περιουσιών είναι τ/κ ιδιοκτησίας και οποιαδήποτε γη απαιτηθεί για κοινωφελή σκοπό πρέπει να παραχωρείται από τον Κηδεμόνα. Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα, ανέφερε τον Δήμο Πάφου, στον οποίον έχουν παραχωρηθεί με 104 συμβάσεις, συνολικά 300 περίπου δεκάρια γης.

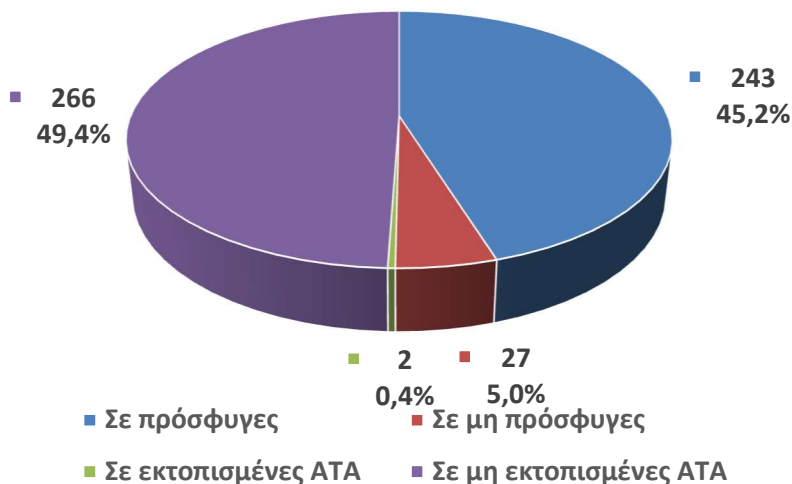
Σημείωσε επίσης ότι, στην Επαρχία Πάφου παρατηρείται μεγαλύτερος αριθμός υποστατικών παραχωρημένων σε μη πρόσφυγες, διότι μετά την τουρκική εισβολή υπήρχε μεγάλος αριθμός μισθωτών, που δεν ήταν εκτοπισθέντες αλλά ήταν θέσμιοι ενοικιαστές και ο Κηδεμόνας, παρά το γεγονός ότι η θέσμια ενοικίαση δεν αναγνωρίζεται στη νομοθεσία για τη διαχείριση, αναγνωρίζοντας εντούτοις το γεγονός ότι τα υποστατικά ήταν ήδη παραχωρημένα και χρησιμοποιούνταν από τους πιο πάνω μισθωτές, επέτρεψε τη συνέχιση των συμβάσεων αντικαθιστώντας τους Τ/κ ιδιοκτήτες.

Το πιο πάνω φαινόμενο, πρόσθεσε, περιορίζεται προοδευτικά με την ανάκτηση υποστατικών από θέσμιους μη εκτοπισθέντες και παραχώρησή τους σε δικαιούχους εκτοπισθέντες. Όπως ανέφερε, ειδικά λόγω του μικρού αριθμού εκτοπισθέντων δικαιούχων σε σχέση με την εγκατεληφθείσα τ/κ γη στα όρια της Επαρχίας, στις πλείστες περιπτώσεις, υπάρχει δυσκολία εξεύρεσης δικαιούχων εκτοπισθέντων για παραχώρηση της.

4.1.3 Το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφαση αρ. 84.964, ημερ. 21.5.2018 αποφάσισε, μεταξύ άλλων, όπως στη βάση της κείμενης νομοθεσίας δεν θα γίνονται αποδεκτές αιτήσεις από μη εκτοπισθέντες, εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις.

Σύμφωνα με στοιχεία που έχουν υποβληθεί στην Υπηρεσία μας στις 16.11.2022 από την ΥΔΤΠ, κατά το 2021 ο Κηδεμόνας προέβηκε σε νέες παραχωρήσεις 538 τ/κ τεμαχίων για επαγγελματική στέγη. Από το σύνολο των 538 τεμαχίων, 243 αφορούν σε πρόσφυγες (ποσοστό 45,2%), ενώ 295 (ποσοστό 54,8%) σε μη πρόσφυγες και ΑΤΑ. Συγκεκριμένα, από το σύνολο των 295 τεμαχίων, 27 είναι παραχωρημένες σε μη πρόσφυγες, 2 σε εκτοπισμένες ΑΤΑ και 266 σε μη εκτοπισμένες ΑΤΑ. Σημειώνεται ότι, οι πιο πάνω παραχωρήσεις ενδεχομένως να περιλαμβάνουν και ανανεώσεις συμβολαίων διότι, όπως μας αναφέρθηκε από την ΥΔΤΠ, δεν μπορεί να γίνει διαχωρισμός μέσω του μηχανογραφικού συστήματος των συμβάσεων που αφορούν νέες παραχωρήσεις και αυτών που αφορούν ανανεώσεις συμβολαίων υφιστάμενων μισθωτών.

Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω στοιχεία, εκ πρώτης όψεως η υπό αναφορά Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου δεν φαίνεται να τυγχάνει εφαρμογής, εκτός εάν τεκμηριωθεί από την ΥΔΤΠ ότι το σύνολο των παραχωρήσεων των 295 τεμαχίων σε μη πρόσφυγες και ΑΤΑ, αφορά ανανεώσεις μισθώσεων που υπογράφηκαν πριν τις 21.5.2018 που λήφθηκε η Απόφαση.

Τ/κ περιουσίες που παραχωρήθηκαν ως επαγγελματική
στέγη κατά το 2021

Ο Διευθυντής μας ενημέρωσε πως τα στοιχεία που αφορούν τις παραχωρήσεις χωρίς να δημοσιευτούν, δεν αποτυπώνουν την πραγματική εικόνα διότι, λόγω της αδυναμίας του μηχανογραφικού συστήματος, αυτές περιλαμβάνουν μεγάλο αριθμό συμβολαίων οι οποίες αφορούν αυτόματη ανανέωση υφιστάμενων παραχωρήσεων.

Όσον αφορά την παραχώρηση περιουσιών σε ΑΤΑ, δεν προηγείται δημοσίευση των δεδομένων της περιουσίας, αφού όπως ανέφερε, θα ήταν αντιφατικό να κληθούν εκτοπισμένοι να υποβάλουν αίτημα, δεδομένης της πρόθεσης του Κηδεμόνα να παραχωρήσει τις περιουσίες για κοινωφελής σκοπούς.

Θέση της Υπηρεσίας μας, όσον αφορά το θέμα παραχωρήσεων σε ΑΤΑ, είναι πως η πιο πάνω πολιτική, ενδεχομένως να συγκρούεται με τις πρόνοιες των Άρθρων 6B και 7(1) της σχετικής νομοθεσίας, όπως αυτή αναφέρεται στην παράγραφο 2.1. Συμφωνούμε ωστόσο ότι η παραχώρηση περιουσιών σε ΑΤΑ, μόνο εάν προορίζεται για δική της κοινωφελή χρήση και όχι για υπεκμίσθωση, θα πρέπει να προηγείται της παραχώρησης σε ιδιώτες, κάτι που υποδεικνύει την ανάγκη τροποποίησης της νομοθεσίας.

4.1.4 Σημειώνεται ότι τα στοιχεία των τ/κ περιουσιών που αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους, αρχικά είχαν ζητηθεί από την Υπηρεσία μας με επιστολή προς την ΥΔΤΠ ημερ. 4.3.2022 και υποβλήθηκαν στις 6.10.2022. Ακολούθως, μετά από δικές μας υποδείξεις για την ύπαρξη παραλείψεων και λαθών, επανυποβλήθηκαν στις 16.11.2022. Τα εν λόγω στοιχεία έτυχαν επεξεργασίας και ανάλυσης από την Υπηρεσία μας και παρατίθενται πιο πάνω, χωρίς την οποιαδήποτε διενέργεια ελέγχου για την ορθότητά τους.

4.1.5 Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες περιπτώσεις μίσθωσης τ/κ περιουσιών σε μη πρόσφυγες, όπως προέκυψαν από τον δειγματοληπτικό έλεγχο:

α. Σύμβαση Α

Τ/κ περιουσία στα όρια του Δήμου Πάφου, αρχικά ήταν παραχωρημένη από το 2005 στον Δήμο Πάφου και υπενοικιαζόταν σε άτομο που δεν ήταν πρόσφυγας. Με τον τερματισμό της μίσθωσης του Δήμου Πάφου με τον Κηδεμόνα, ο υπενοικιαστής αιτήθηκε στις 5.4.2017 να μισθώσει ο ίδιος την περιουσία από τον Κηδεμόνα, αλλά απορρίφθηκε επειδή δεν ήταν πρόσφυγας και ενημερώθηκε πως πρέπει να αποχωρήσει από το υποστατικό μέχρι την 31.12.2018. Με επιστολή, ημερ. 17.7.2019, του ζητήθηκε εκ νέου να αποχωρήσει από το υποστατικό.

Κατόπιν απόφασης της Συμβουλευτικής Επιτροπής, ημερ. 17.12.2020, το υποστατικό παραχωρήθηκε στη σύζυγό του, επίσης μη πρόσφυγα, χωρίς να τεκμηριώνεται στα πρακτικά ο λόγος για αυτή την απόφαση και στις 24.1.2021 υπογράφηκε η σχετική σύμβαση μίσθωσης με τον Κηδεμόνα.

β. Σύμβαση Β

Διαπιστώθηκε ότι τ/κ περιουσία στην εντός των τειχών Λευκωσία, που αποτελείται από 26 τεμάχια, είναι εκμισθωμένη σε εταιρεία της οποίας οι ιδιοκτήτες δεν είναι πρόσφυγες και η οποία φαίνεται να την υπενοικιάζει σε τρίτους.

Η περιουσία ήταν παραχωρημένη από το Εβκάφ πριν το 1974, σε φυσικό πρόσωπο και μετά από αίτηση της μισθώτριας, μεταβιβάστηκε με νέα μίσθωση προς την εταιρεία που την κατέχει μέχρι σήμερα. Στην άδεια/μίσθωση που υπογράφηκε την 1.11.1990, αναφέρεται ότι η παραχώρηση από την τότε Κεντρική Επιτροπή Διαχείρισεως Τουρκοκυπριακών Περιουσιών προς την εταιρεία έγινε για σκοπούς «δημοσίας ωφελείας». Επίσης, από στοιχεία που περιλαμβάνονται στον φάκελο, φαίνεται ότι η μισθώτρια επικαλείται την ιδιότητα του θέσμιου ενοικιαστή.

Σημειώνεται ότι η εν λόγω μίσθωση αφορά τ/κ περιουσία συνολικής έκτασης 3.152 τ.μ. και η αξία της, σύμφωνα με υπολογισμούς στη βάση της γενικής εκτίμησης του ΤΚΧ κατά την 1.1.2021, ανέρχεται περίπου στο €1.4 εκ.

Σύμφωνα με επιστολή του Έπαρχου Λευκωσίας, ημερ. 7.3.2023, που περιλαμβάνεται στην απαντητική επιστολή του Διευθυντή, ημερ. 7.4.2023, αρχικά «η Άδεια υπεγράφη στις 16.4.1976 μετά από σχετική τοποθέτηση του τότε Νομικού Συμβούλου της Κεντρικής Επιτροπής Προστασίας Τ/Κ Περιουσιών. Η νέα υπογραφέισα Άδεια φέρουσα ημερ. 1.11.1990 μεταξύ της εταιρείας συνομολογήθηκε και εγκρίθηκε δυνάμει της Αρχής του Κοινοδικαίου και του δικαίου της ανάγκης (Common Law and Law of Necessity) λόγω της Τουρκικής Εισβολής με πρώτιστο μέλημα την προστασία των τ/κ περιουσιών, λόγω της μη ύπαρξης/σύσταση Νόμου για τη θεσμοθέτηση της Διαχείρισης των Τ/Κ Περιουσιών.

Ο Νόμος 139/91 συστάθηκε τον Ιούλιο του 1991. Υπογραμμίζεται ότι από το 1974 μέχρι τον Ιούλιο του 1991 (σύσταση του Νόμου 139/91) σε αποφάσεις που λήφθηκαν για τον τρόπο χειρισμού χρηστών που κατείχαν Τ/Κ Περιουσία πρόσφυγες ή μη πριν το 1974 λήφθηκαν υπόψη πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου αρ.36/75. Ήτοι «οι ενοικιαστές υποστατικών εργασίας και/ή κατοικίας και/ή οιονδήποτε ακινήτου άμα τη λήξει του ενοικιαστηρίου εγγράφου θεωρούνται ως θέσμιοι ενοικιαστές».

Ως εκ τούτου η νομιμότητα της Άδειας του 1990, ημερομηνία πριν τη θέσπιση του Νόμου 138/91, θα πρέπει να κριθεί μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο.».

Ο Έπαρχος Λευκωσίας ανέφερε επίσης ότι το 1976, μετά από σχετικό αίτημα, αποφασίστηκε από την τότε Επαρχιακή Επιτροπή Προστασίας και Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών μείωση του καθορισμένου μηνιαίου ενοικίου, από £305 σε £244. Όπως αναφέρει, εάν θεωρούμε πως το συμβόλαιο της εν λόγω εταιρείας πρέπει να αναθεωρηθεί, τότε κατά την άποψη του θα πρέπει να ζητηθεί Γνωμάτευση από τον Γενικό Εισαγγελέα, καθώς στους όρους της άδειας με ημερ. 1.11.1990, δεν προνοείται αύξηση ή αναθεώρηση του ενοικίου και επιπρόσθετα δεν έχει παραβιαστεί οποιοσδήποτε όρος του συμβολαίου, ο οποίος να παρέχει τη δυνατότητα τερματισμού της άδειας.

Ωστόσο, όπως έχουμε διαπιστώσει, η μισθώτρια εταιρεία δεν τηρεί τους όρους σύμφωνα με τους οποίους ο αδειούχος (α) δεν έχει το δικαίωμα υπεκμίσθωσης σε τρίτους χωρίς να λάβει εκ των προτέρων εγγράφως την άδεια της Κεντρικής Επιτροπής και (β) πρέπει να πληρώνει το ενοίκιο την 1η εκάστου μηνός, γεγονός που κατά την άποψή μας θα έπρεπε να οδηγήσει τον Κηδεμόνα στη λήψη μέτρων για τερματισμό της άδειας.

γ. Συμβάσεις Γ1,Γ2,Γ3,Γ4

Τέσσερα τ/κ υποστατικά στην εντός των τειχών Λευκωσία, που παραχωρήθηκαν από το Εβκάφ πριν το 1974, διαπιστώθηκε ότι είναι μισθωμένα στη θυγατέρα του αρχικού μισθωτή, η οποία είναι μη πρόσφυγας.

Στην άδεια/μίσθωσή που υπογράφηκε στις 13.7.1989 με τον αρχικό μισθωτή, αναφέρεται ότι η παραχώρηση από την τότε Κεντρική Επιτροπή Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, έγινε για σκοπούς «δημοσίας ωφελείας».

Σύμφωνα με τα πρακτικά της συνεδρίας της Συμβουλευτικής Επιτροπής για τη Διαχείριση των Τ/κ Περιουσιών, που πραγματοποιήθηκε στις 11.3.2011, κατά την οποία εξετάστηκε το αίτημα της για την παραχώρηση του υποστατικού, «αφού λήφθηκε υπόψη ότι η αιτήτρια συνεχίζει την επαγγελματική δραστηριότητα του αποβιώσαντα πατέρα της (θέσμιου ενοικιαστή), αποφασίστηκε έγκριση του αιτήματος με καθορισμό αναθεωρημένου ενοικίου (αγοραίο)».

Σημειώνεται ότι, δεν έχουν εντοπιστεί στους φακέλους νέα συμβόλαια που τυχόν έχουν υπογραφεί με τη θυγατέρα/υφιστάμενη μισθώτρια.

Σύμφωνα με ενημέρωση από τον Έπαρχο Λευκωσίας, « Η Άδεια για την εκμίσθωση Τ/Κ Περιουσίας κατά τον ουσιώδη χρόνο συνομολογήθηκε βάση του Διατάγματος Επιτάξεως απάσης της Τ/Κ Περιουσίας με αε. 820/13/11/75 μεταξύ της τότε Κεντρικής Επιτροπής Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών η οποία ανέλαβε την κατοχή της Τ/Κ Περιουσίας δυνάμει των Αρχών Κοινοδικαίου και του Δικαίου της Ανάγκης (Common Law and Law of Necessity) της τότε περιόδου».

Ο Έπαρχος Λευκωσίας ανέφερε επίσης, πως σύμφωνα με επιστολή του Υπουργείου Εσωτερικών, ημερ. 28.12.2011, ο Κηδεμόνας, λαμβάνοντας υπόψη τα προβλήματα της οικογένειας του αποβιώσαντα μισθωτή, αποφάσισε τη διαγραφή του 50% των οφειλόμενων ενοικίων. Επειδή, όπως ανέφερε, υπήρξε άρνηση από την Ανώτερη Επιθεωρήτρια Λογαριασμών να χειριστεί τη

διενέργεια των διαγραφών, παρά τις γραπτές οδηγίες του τότε Έπαρχου, δεν ήταν δυνατή η ετοιμασία συμβολαίου. Όπως ανέφερε, κατόπιν σχετικής εξουσιοδότησης, ο Κλάδος Διαχείρισης προχώρησε στη διαγραφή του 50% της οφειλής στις 23.12.2021 και η νέα σύμβαση θα ετοιμαστεί όταν καθοριστεί το αγοραίο ενοίκιο από το ΤΚΧ. Σημειώνεται ότι, η πιο πάνω διαδικασία διαγραφής των ενοικίων δεν έχει ελεγχθεί από την Υπηρεσία μας αλλά εκ πρώτης όψεως δεν φαίνεται να συνάδει με τις πρόνοιες του άρθρου 35 του Περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.38(Ι)/2014), περί της διαδικασίας διαγραφής μη εισπράξιμων δημόσιων χρημάτων.

δ. Σύμβαση Δ

Τ/κ περιουσία στην εντός των τειχών Λευκωσία, που αποτελείται από δύο τεμάχια, και ήταν ενοικιασμένη πριν το 1974, διαπιστώθηκε ότι είναι παραχωρημένη στο υιό του αρχικού μισθωτή, ο οποίος είναι μη πρόσφυγας. Στην αρχική άδεια/μίσθωση που υπογράφηκε στις 30.5.1990, αναφέρεται ότι η παραχώρηση από την τότε Κεντρική Επιτροπή Διαχείρισεως Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, προς τον πατέρα, έγινε για σκοπούς «δημοσίας ωφελείας».

Σύμφωνα με επιστολή του Έπαρχου Λευκωσίας ημερ. 2.7.2013, γίνεται εισήγηση προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, όπως το θέμα της μεταβίβασης των δύο τεμαχίων στον υφιστάμενο μισθωτή τεθεί ενώπιον του Κηδεμόνα, με θετική εισήγηση, «για το λόγο ότι πρόκειται για υιό θέσμιου ενοικιαστή, ο οποίος είναι δραστηριοποιημένος με τον πατέρα του...». Ο Γενικός Διευθυντής ενημέρωσε τον Έπαρχο στις 31.7.2013 ότι ο Κηδεμόνας ενέκρινε την εν λόγω εκμίσθωση και πως η απόφασή του θα τεθεί ενώπιον της Συμβουλευτικής Επιτροπής για καλυπτική έγκριση/επικύρωση. Σημειώνεται ότι, δεν έχουν εντοπιστεί στο φάκελο πρακτικά αναφορικά με την όποια απόφαση της Επιτροπής. Το νέο συμβόλαιο, με τον υιό/υφιστάμενο μισθωτή, υπογράφηκε στις 22.12.2014.

Σύμφωνα με ενημέρωση από τον Έπαρχο Λευκωσίας, η έγκριση του Κηδεμόνα δεν υποβλήθηκε στη Συμβουλευτική Επιτροπή για καλυπτική έγκριση/επικύρωση από τον τότε Διευθυντή.

Όπως προκύπτει από τις περιπτώσεις μισθώσεων σε μη πρόσφυγες που αναφέρονται στις παραγράφους (β),(γ) και (δ) πιο πάνω, δημιουργούνται ερωτηματικά κατά πόσο αυτές εξετάστηκαν και εγκρίθηκαν ως περιπτώσεις «θέσμιων ενοικιάσεων».

Σχετικά αναφέρεται ότι, σε Γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα ημερ. 13.9.2006, για συγκεκριμένη περίπτωση, με θέμα τη «Μεταβιβασιμότητα δικαιωμάτων “Θέσμιων” ενοικιαστών τ/κ περιουσίας», μεταξύ άλλων αναφέρεται πως «... το δικαίωμα θέσμιου ενοικιαστή είναι προσωποπαγές και ως τέτοιο δεν κληρονομείται και τερματίζεται με το θάνατο του θέσμιου ενοικιαστή, εκτός όπου ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος ρητώς καθιστά με το θάνατο του ενοικιαστή άλλο πρόσωπο ως θέσμιο ενοικιαστή...». Επίσης, αναφέρει πως «...το κατά πόσο, σε κάθε ξεχωριστή περίπτωση, υφίσταται θέσμια ενοικίαση και εάν ναι, κατά πόσο αυτή με το θάνατο του ενοικιαστή έχει τερματιστεί αποτελεί ερώτημα το οποίο μπορεί να απαντηθεί μόνον επί των συγκεκριμένων γεγονότων και δεδομένων της κάθε περίπτωσης». Σύμφωνα με τα πρακτικά της συνεδρίας της Συμβουλευτικής Επιτροπής, που έγινε στις 26.10.2007, κατά τη συζήτηση του θέματος αναφέρθηκε ότι παγκύπρια υπάρχουν 308 περιπτώσεις θέσμιων ενοικιαστών, από τις

οποίες 224 αφορούν σε τ/κ καταστήματα. Ο Κηδεμόνας εισηγήθηκε όπως, η κάθε περίπτωση να εξετάζεται ξεχωριστά, με βάση τη γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα και τις πρόνοιες της νομοθεσίας, καθώς και τις ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης και να παρουσιάζεται στη Συμβουλευτική Επιτροπή.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Νόμου, οι διατάξεις του περί Ενοικιοστασίου Νόμου δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις τ/κ περιουσιών.

Συστάσεις:

- α. Ο Κηδεμόνας θα πρέπει να εφαρμόζει πάντοτε τις πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με τις οποίες, κατά τη διαχείριση των τ/κ περιουσιών και την άσκηση των αρμοδιοτήτων του αναμένεται να μεριμνά για την εξυπηρέτηση των αναγκών των προσφύγων.
- β. Ο Κηδεμόνας θα πρέπει να εφαρμόζει την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 84.964, ημερ. 21.5.2018.
- γ. Για τις περιπτώσεις όπου υφίσταται θέμα ενδεχόμενων θέσμιων ενοικιαστών, οι οποίοι δεν είναι πρόσφυγες, ο Κηδεμόνας θα πρέπει να εφαρμόζει τη νομοθεσία όπως αυτή ερμηνεύτηκε με τη γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα και, εάν θεωρεί ότι κάποια περίπτωση έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, να ζητά για αυτήν ξεχωριστή γνωμάτευση από τη Νομική Υπηρεσία.

4.2 Παραχώρηση τ/κ περιουσιών χωρίς να προηγηθεί δημοσίευση

Το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφαση αρ. 84.964, ημερ. 21.5.2018, μεταξύ άλλων αποφάσισε «Να εγκρίνει τη δημοσιοποίηση, από την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών, στην Επίσημη Ιστοσελίδα της Υπηρεσίας (www.moi.gov.cy/tcp), των ιδιοκτησιακών δεδομένων των διαθέσιμων τ/κ περιουσιών, όπως θα προκύπτουν από καιρού εις καιρόν κατόπιν ελέγχων.»

4.2.1 Σύμφωνα με στοιχεία που έχουν υποβληθεί στην Υπηρεσία μας στις 16.11.2022 από την ΥΔΤΠ, από το σύνολο των 538 νέων παραχωρήσεων τ/κ περιουσιών ως επαγγελματικά υποστατικά, κατά το 2021, μόνο τα εννέα είχαν δημοσιευθεί ως διαθέσιμα.

Όπως αναφέρεται και στην παράγραφο 4.1.3, στις 538 νέες παραχωρήσεις ενδεχομένως να περιλαμβάνονται και ανανεώσεις συμβολαίων διότι, σύμφωνα με την ΥΔΤΠ, δεν μπορεί να γίνει διαχωρισμός μέσω του μηχανογραφικού συστήματος των συμβάσεων που αφορούν νέες παραχωρήσεις και αυτών που αφορούν ανανεώσεις συμβολαίων υφιστάμενων μισθωτών.

Σχετικά αναφέρεται ότι στην Επαρχία Λάρνακας, σύμφωνα με διευκρινήσεις του Κλάδου Διαχείρισης τ/κ περιουσιών της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας, από τις 93 συμβάσεις μίσθωσης του 2021, για δύο η δημοσίευση έγινε το 2020 ενώ για τις υπόλοιπες 91 δεν έγινε δημοσίευση διότι οι αιτήσεις υποβλήθηκαν πριν την Απόφαση για δημοσιεύσεις.

Σημειώνεται ωστόσο ότι η Απόφαση του Υπουργικού πάρθηκε στις 21.5.2018 και σύμφωνα με το εγχειρίδιο διαδικασιών της ΥΔΤΠ, ημερ. 14.6.2018, «Από τις 21.5.2018 όλες οι διαθέσιμες Τ/κ περιουσίες δημοσιοποιούνται στην επίσημη ιστοσελίδα που δημιουργήθηκε για τον σκοπό αυτό...» και

«...έχει καθοριστεί ως ενδιάμεση περίοδος ξεκαθαρίσματος παλαιών αιτήσεων... περί το τέλος Δεκεμβρίου του 2018. Μετά την παρέλευση της προκαθορισμένης περιόδου, καμία τ/κ περιουσία δεν θα παραχωρείται χωρίς να έχει προηγηθεί η εκ των προτέρων δημοσιοποίηση της.».

4.2.2 Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες περιπτώσεις μίσθωσης τ/κ περιουσιών που συνομολογήθηκαν μετά την 21.5.2018, χωρίς να προηγηθεί δημοσίευσή τους, όπως προέκυψαν από τον δειγματοληπτικό έλεγχο:

α. Σύμβαση Ε

Στις 6.8.2020 υπογράφηκε σύμβαση μίσθωσης μετά από απόφαση της Συμβουλευτικής Επιτροπής ημερ. 11.10.2019, με την οποία ο Κηδεμόνας παραχώρησε τ/κ περιουσία στην Επαρχία Λευκωσίας, σε Πολιτιστικό Ίδρυμα – Μη Κερδοσκοπικό Οργανισμό, κατόπιν συγκατάθεσης του προηγούμενου ενοικιαστή, ο οποίος κατείχε τη θέση του Αντιπροέδρου, χωρίς να τεκμηριώνεται ο λόγος για τη μη δημοσίευσή της.

β. Σύμβαση ΣΤ

Στις 10.4.2019 υπογράφηκε σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ο Κηδεμόνας παραχώρησε τ/κ περιουσία στην Επαρχία Λάρνακας σε μη κατεχόμενη ΑΤΑ, με σκοπό να χρησιμοποιηθεί ως τουριστικό περίπτερο. Ακολούθως, στις 3.12.2019 υπογράφηκε νέα σύμβαση, με συμπερίληψη και του διπλανού τ/κ υποστατικού, για τις ανάγκες του τουριστικού περιπτέρου.

Όπως αναφέρεται σε ενημερωτικό σημείωμα που υποβλήθηκε κατά τη συνεδρία της Συμβουλευτικής Επιτροπής, ημερ.11.10.2019, κατά την οποία εγκρίθηκε η παραχώρηση, «Δεν δημοσιεύθηκε το αιτούμενο τεμάχιο, επειδή το Κοινοτικό Συμβούλιο Πυργών υπέβαλε αίτηση για παραχώρηση του υποστατικού πριν την Απόφαση για δημοσίευση των τ/κ περιουσιών.».

Σημειώνεται ότι η αίτηση του Κοινοτικού Συμβουλίου Πυργών ημερ. 16.5.2018, παραλήφθηκε από τον Κλάδο Διαχείρισης Λάρνακας στις 22.5.2018, δηλαδή μία ημέρα μετά τη σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου που αφορά στη δημοσιοποίηση.

Σύμφωνα με επιστολή του Έπαρχου Λάρνακας, ημερ. 3.3.2023, που περιλαμβάνεται στην απαντητική επιστολή του Διευθυντή, ημερ. 7.4.2023, η αίτηση του Κοινοτικού Συμβουλίου Πυργών λήφθηκε από το αρχείο του Έπαρχου Λάρνακας στις 18.5.2018 και ακολούθως στάλθηκε στον Κλάδο στις 22.5.2018. Η πιο πάνω παραχώρηση είναι σε αντίθεση με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 21.5.2018, σύμφωνα με την οποία, οι αιτήσεις που κατατέθηκαν μέχρι και την ημερομηνία λήψης της Απόφασης, για τις οποίες δεν υπήρχε ειλημμένη απόφαση του Κηδεμόνα ή/και της Ειδικής Επιτροπής, απορριφθούν και επανυποβληθούν, δεδομένου ότι θα δημοσιοποιηθούν ως διαθέσιμες τ/κ περιουσίες.

γ. Σύμβαση Ζ

Στις 4.1.2021 υπογράφηκε σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ο Κηδεμόνας παραχώρησε στην Επαρχία Λεμεσού, σε υφιστάμενο μισθωτή τ/κ περιουσίας, δύο επιπλέον τεμάχια τα οποία εφάπτονται με αυτά που του είχαν παραχωρηθεί στο παρελθόν, χωρίς να τεκμηριώνεται ο λόγος για τη μη δημοσίευσή τους.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα πρακτικά της Ειδικής Επιτροπής, ημερ. 6.11.2020, για τα δύο τεμάχια, είχε αρχικά παρθεί απόφαση για παραχώρησή τους στον υφιστάμενο μισθωτή, αλλά κατά τη διαδικασία ετοιμασίας των συμβολαίων μίσθωσης διαπιστώθηκε η ύπαρξη άλλων δύο αιτήσεων, οι οποίες δεν είχαν εξεταστεί. Ο Διευθυντής αποφάσισε όπως και οι τρεις αιτήσεις τεθούν ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής για απόφαση. Η Ειδική Επιτροπή, μετά από εξέταση των αιτήσεων, εισηγήθηκε την παραχώρηση των δύο τεμαχίων σε μια εκ των άλλων αιτητών.

Ο Διευθυντής, σύμφωνα με επιστολή ημερ. 26.11.2020, με την οποία κοινοποίησε τις αποφάσεις του στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Προσφύγων – Εγκλωβισμένων – Αγνοουμένων και Παθόντων και στα μέλη της Συμβουλευτικής Επιτροπής, αποφάσισε όπως τα δυο τεμάχια, παρά την εισήγηση της Ειδικής Επιτροπής, παραχωρηθούν στον υφιστάμενο μισθωτή αφού, όπως ανέφερε έλαβε υπόψη ότι οι αιτήσεις της πιο πάνω αιτήτριας είχαν υποβληθεί το 2010 και 2013, όταν το υποστατικό ήταν παραχωρημένο σε άλλο μισθωτή.

Ο Διευθυντής μας ανέφερε, πως η μη δημοσίευση των δεδομένων του υποστατικού διέλαθε της προσοχής, στα πλαίσια του ελέγχου της απόφασης της Ειδικής Επιτροπής.

δ. Σύμβαση Η

Στις 19.1.2021, μετά από απόφαση της Ειδικής Επιτροπής ημερ. 20.12.2018, υπογράφηκε σύμβαση για μίσθωση τ/κ υποστατικού στην Επαρχία Λεμεσού, στην εγγονή του προηγούμενου μισθωτή ο οποίος απεβίωσε, χωρίς να τεκμηριώνεται ο λόγος για τη μη δημοσίευση του.

Σύμφωνα με επιστολή του Έπαρχου Λεμεσού, ημερ. 7.3.2023, που περιλαμβάνεται στην απαντητική επιστολή του Διευθυντή, ημερ. 7.4.2023, το εν λόγω υποστατικό δεν ήταν διαθέσιμο αφού και μετά το θάνατο του παππού της αιτήτριας, εξακολουθούσε να κατέχεται και να χρησιμοποιείται από την οικογένεια του αποθανόντος. Ως εκ τούτου πρόσθεσε, δεν είχε περιέλθει ελεύθερο κατοχής στην ΥΔΤΠ ώστε να προχωρήσει η δημοσίευση του.

ε. Σύμβαση Θ

Στην Επαρχία Λεμεσού παραχωρήθηκαν το 2019 και το 2020, δύο εφαπτόμενα τ/κ υποστατικά, μετά από γραπτή συγκατάθεση των προηγούμενων μισθωτών, χωρίς να τεκμηριώνεται ο λόγος για τη μη δημοσίευσή τους.

Κατόπιν αίτησης που υποβλήθηκε στις 12.3.2018 για τα πιο πάνω υποστατικά, η οποία εξετάστηκε από την Ειδική Επιτροπή σε συνεδρία ημερ. 15.10.2018, στις 13.2.2019 υπογράφηκε αρχικά σύμβαση για μίσθωση του ενός τ/κ υποστατικού.

Μετά από εισήγηση της Ειδικής Επιτροπής, σε συνεδρία ημερ. 14.2.2020 για παραχώρηση του δεύτερου υποστατικού, επειδή όπως αναφέρεται στα πρακτικά, εκ παραδρομής δεν είχε τεθεί το αίτημα και για το δεύτερο υποστατικό στη συνεδρία ημερ. 15.10.2018, η πιο πάνω σύμβαση αντικαταστάθηκε με νέα σύμβαση, ημερ. 9.2.2021, στην οποία περιλήφθηκε και το δεύτερο υποστατικό.

στ. Σύμβαση Α

Η Ειδική Επιτροπή, στις 8.3.2018 αποφάσισε να απορρίψει την αίτηση για παραχώρηση τ/κ υποστατικού, για το οποίο γίνεται αναφορά στην παράγραφο 4.1.5(α) πιο πάνω, στον υπενοικιαστή, λόγω του ότι δεν ήταν πρόσφυγας και να προωθηθεί η άμεση ανάκτηση του, ώστε να αναρτηθεί μαζί με τα άλλα διαθέσιμα τ/κ υποστατικά σε ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή αποφάσισε σε συνεδρία ημερ. 17.12.2020, την παραχώρηση του υποστατικού στη σύζυγο του, χωρίς να προηγηθεί δημοσίευση του.

ζ. Σύμβαση Ι

Στις 2.6.2021 υπογράφηκε σύμβαση με εταιρεία για μίσθωση, έξι εφαιπτόμενων τ/κ περιουσιών στην Επαρχία Πάφου, χωρίς να έχει προηγηθεί δημοσίευσή τους.

Μέτοχοι της εταιρείας είναι τα παιδιά του προηγούμενου μισθωτή μίας εκ των έξι τ/κ περιουσιών, ο οποίος είχε αιτηθεί τη μεταβίβαση της εν λόγω περιουσίας στην εταιρεία.

Σχετικά αναφέρεται ότι, δεν έχει εντοπιστεί στον φάκελο οποιαδήποτε απόφαση για την παραχώρηση των έξι τ/κ περιουσιών στην εταιρεία.

Επίσης, ο πατέρας των μετόχων και προηγούμενος μισθωτής, βάσει των στοιχείων που υπήρχαν στους φακέλους, είχε προχωρήσει σε επανειλημμένες παράνομες επεκτάσεις των υποστατικών σε εκτάσεις εκτός του τεμαχίου που του είχε παραχωρηθεί και σε περιοχή η οποία εμπίπτει σε ζώνη προστασίας της παραλίας.

Σύμφωνα με επιστολή της Έπαρχου Πάφου, ημερ. 3.3.2023, που περιλαμβάνεται στην απαντητική επιστολή του Διευθυντή, ημερ. 7.4.2023, οι έξι υποδιαίρεσεις τεμαχίων που περιλαμβάνονται στην πιο πάνω σύμβαση, ήταν γεωργική γη παραχωρημένη στον προηγούμενο μισθωτή την οποία χρησιμοποιούσε ως χώρο στάθμευσης.

Από την πιο πάνω απάντηση, εγείρονται ερωτηματικά για την παραχώρηση της πιο πάνω τ/κ γεωργικής γης για άλλους σκοπούς.

η. Σύμβαση Κ

Στην Επαρχία Πάφου παραχωρήθηκαν μεταξύ 2019 και 2021, τρεις εφαιπτόμενες τ/κ περιουσίες σε άτομο χωρίς να έχει προηγηθεί δημοσίευσή τους.

Συγκεκριμένα, στις 12.5.2020 υπογράφηκε σύμβαση για τη μίσθωση του ενός ακινήτου, εμβαδού 251 τ.μ., μετά από συγκατάθεση του υιού του προηγούμενου μισθωτή και την 1.6.2021 υπογράφηκε σύμβαση για μίσθωση του δεύτερου τ/κ ακινήτου, εμβαδού 158 τ.μ., μετά τη συγκατάθεση του προηγούμενου μισθωτή. Και στις δυο περιπτώσεις, η μισθώτρια ανέφερε κατά την υποβολή του αιτήματος της, πως θα αναλάμβανε να καλύψει τα έξοδα συντήρησης των υποστατικών που είχαν πραγματοποιηθεί από τους προηγούμενους μισθωτές.

Για το τρίτο υποστατικό, εμβαδού 164 τ.μ. το οποίο ήταν αρχικά μισθωμένο στον Δήμο Πάφου, ο Κλάδος Διαχείρισης, με επιστολή ημερ. 8.11.2021, ενημέρωσε τον Δήμαρχο Πάφου για την

υποβολή αιτήματος παραχώρησης του από το πιο πάνω άτομο και ζήτησε τις δικές του απόψεις. Ο Δήμος Πάφου, με επιστολή ημερ. 22.11.2021, ενημέρωσε πως κατόπιν απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου συγκατατίθενται στον τερματισμό της δικής τους σύμβασης μίσθωσης. Το υποστατικό παραχωρήθηκε στη μισθώτρια, με σύμβαση που υπογράφηκε στις 22.12.2021.

4.2.3 Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις (α), (ε) και (η) που αναφέρονται πιο πάνω, για τις οποίες υπήρχε συγκατάθεση μεταβίβασης από τον προηγούμενο μισθωτή, τα τ/κ υποστατικά παραχωρήθηκαν χωρίς να προηγηθεί δημοσίευσή τους, κατά παράβαση των όσων προνοούνται στην Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 84.964, ημερ. 21.5.2018. Από ενημέρωση που είχαμε από τον Διευθυντή σε προηγούμενη αλληλογραφία, αναφορικά με τη διερεύνηση άλλης περίπτωσης παραχώρησης τ/κ υποστατικού, «πρόκειται για πρακτική η οποία ακολουθείται σε περιπτώσεις όπου υφιστάμενοι μισθωτές, με γραπτή συγκατάθεση, παραχωρούν το δικαίωμα εκμίσθωσης του χώρου σε άλλους εκτοπισμένους επαγγελματίες» και πως η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 84.964, σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν εφαρμόζεται διότι τα τ/κ υποστατικά δεν είναι διαθέσιμα.

Η πιο πάνω πρακτική ωστόσο, επιτρέπει την εκμίσθωση τ/κ υποστατικών με αδιαφανείς και μη αντικειμενικές διαδικασίες, με κίνδυνο το ενδεχόμενο σύναψης ιδιωτικών συμφωνιών με παράνομα οικονομικά ανταλλάγματα, χωρίς να τηρούνται τα κριτήρια που καθορίζονται στους σχετικούς Κανονισμούς και χωρίς να εξυπηρετούνται οι ανάγκες των προσφύγων όπως καθορίζει ο Νόμος.

4.2.4 Όσον αφορά στην δημοσιοποίηση των δεδομένων των διαθέσιμων τ/κ περιουσιών, κρίνουμε ότι είναι ανεπαρκής, εφόσον στην ιστοσελίδα της ΥΔΤΠ δεν περιλαμβάνεται η καταγραφή του ιστορικού των δημοσιεύσεων, ούτε και ενημέρωση στην περίπτωση μη ύπαρξης διαθέσιμων περιουσιών .

Συστάσεις:

- α.** Ο Κηδεμόνας να ακολουθεί την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 84.964, ημερ. 21.5.2018 σε όλες τις περιπτώσεις νέων παραχωρήσεων τ/κ υποστατικών.
- β.** Η πρακτική παραχώρησης τ/κ περιουσιών χωρίς προηγούμενη δημοσίευση, στη βάση συγκατάθεσης του προηγούμενου μισθωτή, δημιουργεί συνθήκες «μαύρων» συναλλαγών, δεν συνάδει ούτε με το πνεύμα, ούτε και το γράμμα της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου και του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών και θα πρέπει να εγκαταλειφθεί πάραυτα.
- γ.** Σε περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο ο Κηδεμόνας να έχει τη δυνατότητα να μεταβιβάζει τη μίσθωση τ/κ υποστατικών, όπως παραδείγματος χάρη σε περιπτώσεις συνέχειας της επαγγελματικής απασχόλησης των απογόνων των υφιστάμενων μισθωτών, το θέμα θα πρέπει να θεσμοθετηθεί.
- δ.** Στην ιστοσελίδα της ΥΔΤΠ να περιλαμβάνεται η καταγραφή του ιστορικού των δημοσιεύσεων των δεδομένων των διαθέσιμων τ/κ περιουσιών και πληροφόρηση ακόμη

και στην περίπτωση μη ύπαρξης διαθέσιμων περιουσιών, για πλήρη ενημέρωση των πολιτών.

Ο Διευθυντής, αναφερόμενος και πάλι στην πολιτική της ΥΔΤΠ με την οποία, στις περιπτώσεις έγκρισης μεταβίβασης επαγγελματικών υποστατικών από ένα δικαιούχο σε άλλο, δεν γίνεται δημοσίευση διότι η περιουσία δεν θεωρείται διαθέσιμη, μας ενημέρωσε ότι με την αναθεώρηση της νομοθεσίας, ως αυτή ετοιμάστηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών, τα πιο πάνω ζητήματα ρυθμίζονται με σαφήνεια και αντιμετωπίζεται ολιστικά το θέμα παραχώρησης τ/κ περιουσιών.

Επιπρόσθετα μας ανέφερε ότι, δεδομένης της θέσης της Ελεγκτικής Υπηρεσίας για το θέμα, η πιο πάνω πρακτική έχει τεθεί ενώπιον του Κηδεμόνα, ο οποίος έχει δώσει οδηγίες όπως τερματιστεί, για σκοπούς συμμόρφωσης.

4.3 Καθορισμός αγοραίου ενοικίου

Σύμφωνα με το άρθρο 4(3) των σχετικών Κανονισμών, που αναφέρονται στην παράγραφο 2.2 πιο πάνω, «το ύψος του πληρωτέου ενοικίου ή τέλους χρήσεως για τ/κ περιουσία θα είναι περίπου το αγοραίο ενοίκιο στην περίπτωση που ο ενοικιαστής είναι πρόσφυγας στην περίπτωση δε που είναι μη πρόσφυγας θα είναι το αγοραίο ενοίκιο». Σύμφωνα με τα πρακτικά σχετικής σύσκεψης ημερ. 16.12.2009, με θέμα τον καθορισμό ομοιόμορφης πολιτικής ενοικίων τ/κ περιουσιών, ο Κηδεμόνας έδωσε οδηγίες όπως τα ενοίκια καθορίζονται βάσει του 80% του αγοραίου ενοικίου.

4.3.1 Ο Κηδεμόνας διαχειρίζεται περιουσία που, σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο της ΥΔΤΠ 2017-2019, ανέρχεται περίπου στο 10% της έκτασης γης των ελεύθερων περιοχών. Σύμφωνα με τις μη ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ταμείου Τ/κ Περιουσιών (εφεξής «Ταμείο»), για το έτος 2021, τα εισοδήματα από ενοίκια ανέρχονται σε μόλις €5.05 εκ.. Ακόμη και αν ληφθεί υπόψη πως οι τ/κ περιουσίες που παραχωρούνται για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των προσφύγων, μισθώνονται έναντι μηδενικού ενοικίου, τα εισοδήματα από ενοίκια που παρουσιάζει το Ταμείο διαχρονικά προκαλούν αμφιβολίες του κατά πόσο οι υπόλοιπες τ/κ περιουσίες παραχωρούνται με βάση το αγοραίο ενοίκιο.



4.3.2 Από τον δειγματοληπτικό έλεγχο διαπιστώθηκαν περιπτώσεις υποστατικών τα οποία φαίνεται να είναι παραχωρημένα με μη αγοραίο ενοίκιο:

α. Διαπιστώθηκαν περιπτώσεις υποστατικών για τα οποία το ενοίκιο παραμένει το ίδιο για σειρά ετών, με αποτέλεσμα να αμφισβητείται κατά πόσο πρόκειται για το αγοραίο. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες περιπτώσεις συμβάσεων:

| α/α | Σύμβαση | Επαρχία | Μηνιαίο ενοίκιο (€) | Έτος καθορισμού ενοικίου |
|-----|---------|----------|---------------------|--------------------------|
| 1 | Β | Λευκωσία | 417,00 | 1976 |
| 2 | Ο | Λάρνακα | 34,17 | 1998 |
| 3 | Π | Λάρνακα | 222,00 | 1995 |
| 4 | Ρ | Λάρνακα | 80,00 | 2013 |
| 5 | Σ | Λάρνακα | 8,54 | 1985 |

Σχετικά με τη σύμβαση Β στον πιο πάνω πίνακα, όπως αναφέρεται και στην παράγραφο 4.1.5 (β), η μίσθωση αφορά σε τ/κ περιουσία συνολικής έκτασης 3.152 τ.μ. και η αξία της, σύμφωνα με υπολογισμούς στη βάση της γενικής εκτίμησης του ΤΚΧ κατά την 1.1.2021, ανέρχεται περίπου στο €1.4 εκ.

β. Σύμβαση Ε

Το υποστατικό, για το οποίο γίνεται αναφορά και στην παράγραφο 4.2.2(α), είναι παραχωρημένο με ενοίκιο €100/μήνα, ενώ το αγοραίο ενοίκιο, σύμφωνα με χειρόγραφο σημείωμα Κτηματολογικού Λειτουργού στον φάκελο ημερ. 27.5.2015, ήταν €300/μήνα. Το ενοίκιο μειώθηκε στο συμβολικό ποσό των €100/μήνα με έγκριση του Κηδεμόνα στις 27.6.2019, μετά από αίτηση του μισθωτή, αφού έλαβε υπόψη πως πρόκειται για Πολιτιστικό Ίδρυμα – Μη Κερδοσκοπικό Οργανισμό.

Σύμφωνα με ενημέρωση από τον Έπαρχο Λευκωσίας, το Γραφείο του είχε τοποθετηθεί αρνητικά ως προς το αίτημα του μισθωτή, το οποίο του διαβιβάστηκε από τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών και πως η απόφαση για ενοικίαση και μείωση του ενοικίου λήφθηκε από τον Κηδεμόνα και έτυχε έγκρισης από τη Συμβουλευτική Επιτροπή στις 11.10.2019.

γ. Σύμβαση Λ

Το υποστατικό είναι παραχωρημένο με ενοίκιο €150/μήνα, ενώ το αγοραίο ενοίκιο σύμφωνα με χειρόγραφο σημείωμα Κτηματολογικού Λειτουργού στο φάκελο ανέρχεται στα €800/μήνα. Σημειώνεται ότι το αρχικό ενοίκιο είχε καθοριστεί στα €530/μήνα διότι όπως αναφέρεται στο πιο πάνω σημείωμα, παρακείμενο τ/κ υποστατικό εκμισθώνεται προς €30/μήνα. Μετά από επιστολή του μισθωτή με την οποία διαμαρτυρόταν για το ύψος του ενοικίου, καθότι όπως ανέφερε, παρακείμενα υποστατικά ενοικιάζονταν από τον Κηδεμόνα σε πολύ πιο χαμηλές τιμές, συμφωνήθηκε το ενοίκιο των €150.

Σύμφωνα με ενημέρωση από τον Έπαρχο Λευκωσίας, η απόφαση για καταβολή του πιο πάνω ενοικίου έγινε, επειδή όπως αναφέρεται σε σχετική επιστολή του κατά τον χρόνο εξέτασης του θέματος, τυχόν απόρριψη του αιτήματος θα οδηγούσε στην ανάκτηση του καταστήματος και στον τερματισμό λειτουργίας της επιχείρησης. Σύμφωνα με την ίδια επιστολή, η διάθεση του καταστήματος, αν το ανακτούσαν, θα γινόταν βάσει προσφορών που, κατά την άποψη του, δεν θα πλησίαζαν το καθορισμένο αγοραίο ενοίκιο.

δ. Σύμβαση ΣΤ

Το υποστατικό είναι παραχωρημένο σε μη εκτοπισμένη ΑΤΑ με ονομαστικό ενοίκιο €30/έτος, το οποίο εγκρίθηκε από τη Συμβουλευτική Επιτροπή στις 11.10.2019. Το αγοραίο ενοίκιο, σύμφωνα με χειρόγραφο σημείωμα Κτηματολογικού Λειτουργού στον φάκελο με ημερ. 27.3.2019, είναι €30/μήνα. Σημειώνεται ότι οι Κανονισμοί προβλέπουν τον καθορισμό ονομαστικού ενοικίου στις περιπτώσεις εκτοπισμένων ΑΤΑ μόνο.

Σύμφωνα με ενημέρωση από τον Έπαρχο Λάρνακας, η Συμβουλευτική Επιτροπή, όταν η απόφαση αφορά κοινωφελή έργα, καθορίζει ονομαστικό ενοίκιο είτε είναι εκτοπισμένη η ΑΤΑ είτε όχι.

ε. Σύμβαση Μ

Το υποστατικό παραχωρήθηκε ως επαγγελματική στέγη το 2006, χωρίς να έχει υπογραφεί συμβόλαιο μίσθωσης. Στις 15.1.2021, υπογράφηκε συμβόλαιο για την προηγούμενη περίοδο, από 1.10.2006 - 30.9.2007, με πρόνοια αυτόματης ετήσιας ανανέωσης, με ενοίκιο ύψους €13,67/μήνα, στη βάση εκτίμησης του αγοραίου ενοικίου που έγινε το 2006. Το ενοίκιο αυτό ίσχυε μέχρι και τις 31.12.2020.

Στις 15.1.2021 υπογράφηκε και δεύτερο συμβόλαιο για τη νέα περίοδο, από 1.1.2021-31.12.2021, με ενοίκιο ύψους €30/μήνα.

Το αγοραίο ενοίκιο είχε υπολογιστεί από Κτηματολογικό Λειτουργό το 2016 στα €120/μήνα. Το ενοίκιο ακολούθως μειώθηκε στα €30 μετά από αίτημα της μισθώτριας, η οποία ισχυρίστηκε ότι το υποστατικό δεν ήταν 150τ.μ. αλλά 50τ.μ..

Σύμφωνα με χειρόγραφο σημείωμα Κτηματολογικού Λειτουργού στον φάκελο, ο ισχυρισμός της μισθώτριας δεν ευσταθούσε. Ωστόσο, σύμφωνα με σημείωμα Λειτουργού του Κλάδου Διαχείρισης της Επαρχιακής Διοίκησης Λεμεσού, μετά από επιτόπια επίσκεψη διαπιστώθηκε ότι το υποστατικό είναι μικρότερο των 50τ.μ. και οι υπόλοιποι χώροι είναι μη χρησιμοποιήσιμοι και δεν θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη στον υπολογισμό του ενοικίου.

στ. Σύμβαση Ι

Ο Κλάδος Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών της Επαρχιακής Διοίκησης Πάφου, με επιστολή ημερ. 20.5.2020 προς το ΤΚΧ, ζήτησε όπως εκτιμηθεί το αγοραίο ενοίκιο υποστατικού, για το οποίο γίνεται αναφορά και στην παράγραφο 4.2.2(ζ) πιο πάνω. Σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης, το υποστατικό αποτελείται από ένα τεμάχιο/κατάστημα με εμβαδόν 4.978τ.μ. και πέντε τεμάχια/ανοικτούς χώρους με συνολικό εμβαδόν 18.178τ.μ. Με έγκριση του Διευθυντή στις 25.5.2021, το ενοίκιο καθορίστηκε στα €500/μήνα, μέχρι να ληφθεί απάντηση από το ΤΚΧ.

Ενδεικτικά αναφέρεται, πως η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία βρίσκεται στην περιοχή του αεροδρομίου της Πάφου, σύμφωνα με υπολογισμούς στη βάση της γενικής εκτίμησης του ΤΚΧ κατά την 1.1.2021, ανέρχεται περίπου στο €1 εκ. Αν χρησιμοποιηθεί συντελεστής 5% για τον υπολογισμό του ενοικίου, αυτό προκύπτει ίσο με €50.000 ετησίως ή €4.160 μηνιαίως.

ζ. Σύμβαση Κ

Για τρία ακίνητα στο εμπορικό κέντρο του Δήμου Πάφου, για τα οποία γίνεται αναφορά και στην παράγραφο 4.2.2(η) πιο πάνω, δεν έχει εντοπιστεί στον φάκελο εκτίμηση αγοραίου ενοικίου. Αξίζει να αναφερθεί, πως για την παραχώρηση του τρίτου ακινήτου, το οποίο αφορά σε ανοιχτό χώρο 164τ.μ., που αρχικά ήταν μισθωμένο στον Δήμο Πάφου και παραχωρήθηκε στη μισθώτρια μετά από τη συγκατάθεση του, δεν επιβλήθηκε επιπρόσθετο ενοίκιο και η μισθώτρια κατ' ουσία μίσθωσε το εν λόγω ακίνητο δωρεάν.

Σύμφωνα με ενημέρωση από την Έπαρχο Πάφου, εκ παραδρομής δεν επιβλήθηκε πρόσθετο ενοίκιο για τον χώρο και έχει ήδη ετοιμαστεί επιστολή προς το ΤΚΧ για εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου, ώστε να προχωρήσουν σε αναθεώρηση του ενοικίου.

4.3.3 Τεκμηρίωση εκτίμησης αγοραίου ενοικίου

Όπως διαπιστώθηκε, οι εκτιμήσεις για το αγοραίο ενοίκιο, δεν υποστηρίζονται από έκθεση εκτίμησης, όπως προβλέπουν οι διαδικασίες διενέργειας εκτιμήσεων από τους κτηματολόγους του ΤΚΧ, με αποτέλεσμα να μην τεκμηριώνονται οι υπολογισμοί του αγοραίου ενοικίου, που απλά αναφέρονται χειρόγραφα στα φύλλα σημειωμάτων των φακέλων.

4.3.4 Κατοχή υποστατικών χωρίς την καταβολή ενοικίου

α. Σύμβαση Γ1,Γ2,Γ3,Γ4

Όσον αφορά στα πιο πάνω υποστατικά, για τα οποία γίνεται αναφορά και στην παράγραφο 4.1.5(γ), εντοπίστηκαν συμβόλαια που είχαν υπογραφεί από πρόσωπο που απεβίωσε το 2010. Από τότε τα υποστατικά φαίνεται να κατέχονται από τη θυγατέρα του, χωρίς να έχει υπογραφεί νέα σύμβαση και χωρίς να καταβάλλονται οποιαδήποτε ενοίκια.

β. Σύμβαση Ν

Το υποστατικό, παραχωρήθηκε το 2015 στην εγγονή του προηγούμενου κατόχου. Για το εν λόγω υποστατικό, υπογράφηκε συμβόλαιο στις 3.5.2019 για την περίοδο 1.5.2019- 30.4.2020. Στον φάκελο δεν εντοπίστηκε η ύπαρξη συμβολαίου που να καλύπτει την περίοδο από το 2015 μέχρι την 30.4.2019 και από τις καταστάσεις πληρωμής των ενοικίων, φαίνεται να μην επιβλήθηκε ενοίκιο για την περίοδο αυτή.

Σύμφωνα με ενημέρωση από την Έπαρχο Πάφου, στις 17.11.2015 εγκρίθηκε η παραχώρηση με αγοραίο ενοίκιο νοουμένου ότι οι απόψεις του Δήμου Πάφου θα ήταν θετικές. Ο Δήμος Πάφου έγκρινε τη χρήση στις 4.6.2018. Ο κτηματολόγος καθόρισε αγοραίο ενοίκιο στις 8.3.2019 και μετέπειτα ετοιμάστηκε η σύμβαση.

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, η πιο πάνω καθυστέρηση στην υπογραφή του συμβολαίου, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως βάσιμη δικαιολογία για τη μη επιβολή ενοικίου για την περίοδο 17.11.2015 – 30.4.2019.

4.3.5 Τήρηση κανόνων κρατικών ενισχύσεων

Με βάση τους κανόνες των κρατικών ενισχύσεων, η παραχώρηση τ/κ υποστατικών σε ενοίκιο χαμηλότερο του αγοραίου ενοικίου, ενδεχομένως, υπό κάποιες προϋποθέσεις, να θεωρηθεί ως κρατική ενίσχυση, που σε ορισμένες περιπτώσεις είναι παράνομη.

Δεν φαίνεται η ΥΔΤΠ να προβαίνει σε αξιολόγηση των δραστηριοτήτων των αιτητών και του κατά πόσο αυτές περιλαμβάνονται στις εξαιρέσεις από την υποχρέωση επιβολής του αγοραίου μισθώματος, όπως αυτές καταγράφονται στην Εγκύκλιο αρ. 71, ημερ. 26.2.2014, του Γραφείου Εφόρου Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων.

Συστάσεις:

- α. Το καταβαλλόμενο ενοίκιο να βασίζεται σε πρόσφατες εκτιμήσεις, κατά την εκτίμηση να ακολουθούνται οι διαδικασίες του ΤΚΧ και τα απαραίτητα έγγραφα που αφορούν τις εκτιμήσεις να καταχωρούνται στους σχετικούς φακέλους.
- β. Σε συνεργασία με το ΤΚΧ να εξεταστεί το θέμα της εξασφάλισης των εκτιμήσεων του αγοραίου ενοικίου με τον πιο αποτελεσματικό και αποδοτικό τρόπο.
- γ. Να εφαρμοστούν οι κατάλληλες δικλίδες ασφαλείας για αποτροπή του ενδεχομένου κατοχής υποστατικών χωρίς την ύπαρξη συμβολαίων ή/και καταβολή ενοικίων.
- δ. Κατά την αξιολόγηση των αιτήσεων, να εξετάζεται κατά πόσον οι δραστηριότητες των αιτητών επιτρέπουν στον Κηδεμόνα να παραχωρήσει το υποστατικό σε τιμή χαμηλότερη του αγοραίου ενοικίου, ώστε να μην συνιστά παράνομη κρατική ενίσχυση.

Ο Διευθυντής, μας ανέφερε πως υπάρχει ανομοιομορφία στα ενοίκια διαφόρων υποστατικών, ανάλογα με την περίοδο παραχώρησης της περιουσίας, λόγω των τροποποιήσεων της πολιτικής επιβολής ενοικίων κατά την πάροδο του χρόνου. Τα τελευταία 15 χρόνια επιβάλλεται το 80% επί του αγοραίου ενοικίου. Συνεπώς στις νέες συμβάσεις που υπογράφονται, ακολουθείται η πιο πάνω πρακτική, ενώ για τις παλαιότερες συμβάσεις, επιβάλλεται μόνο αύξηση 7% ανά διετία, με βάση τις πρόνοιες των εν ισχύ συμβάσεων, οι οποίες ανανεώνονται αυτόματα. Πρόσθεσε πως με την υφιστάμενη στελέχωση της ΥΔΤΠ, η επαναξιολόγηση του συνόλου των ενοικίων και επανακαθορισμού τους, θα αποτελούσε εξαιρετικά δύσκολη προσπάθεια, ως εκ τούτου η ΥΔΤΠ στην παρούσα φάση, περιορίζεται στο να παρεμβαίνει επιβάλλοντας το 80% του αγοραίου, όπου προκύπτει θέμα ετοιμασίας νέου συμβολαίου.

Επιπρόσθετα, μας ανέφερε ότι ο τρόπος υπολογισμού των ενοικίων έχει τροποποιηθεί, αφού μέχρι το 2019 υπήρχαν αποσπασμένοι Κτηματολογικοί Λειτουργοί στους Κλάδους των οικείων Επαρχιακών Διοικήσεων, οι οποίοι ήταν επιφορτισμένοι με τον υπολογισμό των ενοικίων. Το Υπουργείο Εσωτερικών και η ΥΔΤΠ, αντιλαμβανόμενοι τα προβλήματα που δημιουργεί η πιο πάνω πρακτική, καθώς και το γεγονός ότι δεν υπήρχαν μηχανισμοί ελέγχου του τρόπου καθορισμού των

ενοικίων, από το 2020, έχουν τερματίσει την πιο πάνω πρακτική και πλέον, τα ενοίκια υπολογίζονται από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

4.4 Ανανέωση συμβάσεων νομικών προσώπων

Σύμφωνα με απόφαση του Κηδεμόνα ημερ. 3.1.2017, οι νέες συμβάσεις θα πρέπει να έχουν διάρκεια ισχύος ενός έτους. Στην περίπτωση φυσικών προσώπων, η ανανέωση θα είναι αυτόματη. Στην περίπτωση νομικών προσώπων, η ανανέωση δεν θα είναι αυτόματη και προς τον σκοπό αυτό οι μισθωτές θα πρέπει να προσκομίζουν κάθε φορά αντίγραφο Πιστοποιητικού Μετόχων από το Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Διανοητικής Ιδιοκτησίας.

Ωστόσο, στις ακόλουθες περιπτώσεις διαπιστώθηκε ότι, παρόλο που οι συμβαλλόμενοι είναι νομικά πρόσωπα, οι συμβάσεις που έχουν υπογραφεί προνοούν αυτόματη ανανέωση:

- α. Σύμβαση Ι ημερ. 2.6.2021 στην Επαρχία Πάφου, για την οποία γίνεται αναφορά και στις παραγράφους 4.2.2 (ζ) και 4.3.2 (στ).
- β. Σύμβαση Ξ ημερ. 5.10.2021 στην Επαρχία Πάφου.

Όπως μας ενημέρωσε η Έπαρχος Πάφου, οι πιο πάνω οδηγίες δεν εφαρμόστηκαν εκ παραδρομής.

Σύσταση: Να διασφαλιστεί όπως όλες οι ανανεώσεις συμβάσεων με νομικά πρόσωπα γίνονται στα πλαίσια των εκάστοτε αποφάσεων του Κηδεμόνα.

Ο Διευθυντής, μας ενημέρωσε ότι οι συμβάσεις προβλέπουν αυτόματη ετήσια ανανέωση, πλην όμως υπάρχουν ρητές οδηγίες προς τους οικείους Κλάδους των Επαρχιών, να γίνεται ετήσιος έλεγχος του μετοχικού κεφαλαίου των νομικών προσώπων, ώστε να επιβεβαιώνεται η συνέχιση της κατοχής τους από τους δικαιούχους εκτοπισθέντες και ταυτόχρονα να ελέγχεται η τυχόν συσσώρευση οφειλόμενων ενοικίων, ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα μέτρα είσπραξης για ευνόητους λόγους. Περαιτέρω, σε περιπτώσεις νέων συμβολαίων νομικών προσώπων από το 2021, σε συνεννόηση με τη Νομική Υπηρεσία, έχει προβλεφθεί η συμπερίληψη στη σύμβαση μίσθωσης δύο εγγυητών, οι οποίοι είναι φυσικά πρόσωπα.

4.5 Καθυστερημένα έσοδα από ενοίκια

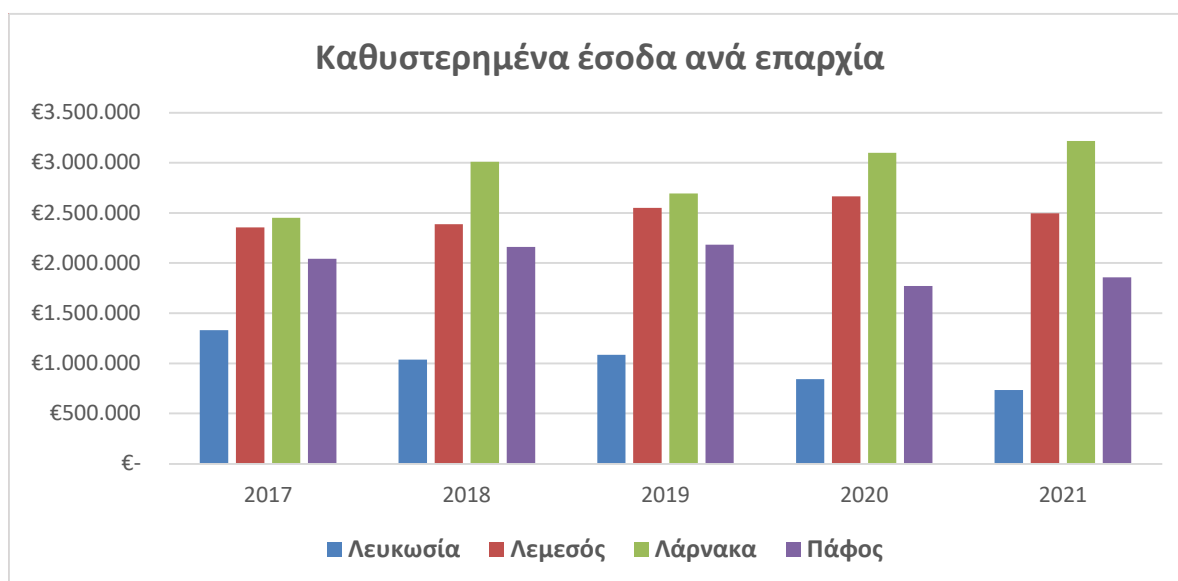
Στους όρους των συμβολαίων μίσθωσης των τ/κ περιουσιών προνοείται ότι το μηνιαίο μίσθωμα είναι πληρωτέο προκαταβολικά.

4.5.1 α. Σύμφωνα με τις μη ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ταμείου κατά την 31.12.2021, τα καθυστερημένα έσοδα από ενοίκια ανέρχονταν σε €8.304.495 (€8.380.953, €8.512.900, €8.597.378 και € 8.176.189 σύμφωνα με τις ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις για τα έτη 2020, 2019, 2018 και 2017 αντίστοιχα).



β. Το καθυστερημένα έσοδα κατά την περίοδο των πέντε τελευταίων ετών που αναφέρονται πιο πάνω, αναλυτικά ανά επαρχία είναι τα ακόλουθα:

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Αύξηση/ (μείωση) από το 2017 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------|
| | € | € | € | € | € | % |
| Λευκωσία | 1.331.250 | 1.038.058 | 1.085.432 | 844.101 | 734.004 | (44.86) |
| Λεμεσός | 2.354.202 | 2.387.379 | 2.551.249 | 2.666.125 | 2.496.381 | 6.04 |
| Λάρνακα | 2.449.413 | 3.010.465 | 2.692.378 | 3.099.410 | 3.215.739 | 31.29 |
| Πάφος | 2.041.324 | 2.161.476 | 2.183.841 | 1.771.317 | 1.858.371 | (8.96) |
| Σύνολο | 8.176.189 | 8.597.378 | 8.512.900 | 8.380.953 | 8.304.495 | 1.57 |



Από τα πιο πάνω στοιχεία, παρατηρείται πως μόνο στην Επαρχία Λευκωσίας υπήρξε μια σημαντική μείωση των καθυστερημένων εσόδων κατά τα πέντε τελευταία έτη, ύψους €597.246, που

αντιστοιχεί σε ποσοστό 44.86%. Αντίθετα, στην Επαρχία Λάρνακας παρουσιάζεται μια σημαντική αύξηση στα καθυστερημένα έσοδα, ύψους €766.326, που αντιστοιχεί σε ποσοστό 31.29%.

4.5.2 Από τον δειγματοληπτικό έλεγχο, διαπιστώθηκαν αρκετές περιπτώσεις υποστατικών για τις οποίες, οι μισθωτές δεν πληρώνουν το ενοίκιο, όπως προνοείται στο συμβόλαιο. Ενδεικτικά αναφέρεται η περίπτωση της σύμβασης Θ στην Επαρχία Λεμεσού, για την οποία γίνεται αναφορά και στην παράγραφο 4.2.2(ε) πιο πάνω, όπου στις 9.2.2021 υπογράφηκε νέο συμβόλαιο, με μισθωτή ο οποίος χρωστούσε ενοίκια συνολικού ύψους €11.109. Το ποσό αυτό αφορούσε ενοίκια ύψους €3.909, για προηγούμενο συμβόλαιο του ημερ.13.2.2019, για εφαπτόμενο υποστατικό, με μίσθωμα €213/μήνα, καθώς και καθυστερημένα ενοίκια του προηγούμενου μισθωτή του υποστατικού, ύψους €7.200, στα πλαίσια σχετικού διακανονισμού. Παρόλο που στο συμβόλαιο καταγράφεται σαφώς πως σε περίπτωση παραβίασης οποιουδήποτε όρου, παρέχεται στον εκμισθωτή το δικαίωμα να ακυρώσει αυτόματα τη σύμβαση μίσθωσης, με γραπτή ειδοποίηση τουλάχιστον 30 ημερών, ο Κηδεμόνας δεν έχει προχωρήσει σε καμία τέτοια ενέργεια.

Σύμφωνα με ενημέρωση από τον Έπαρχο Λεμεσού, μετά από επιστολή προς τον μισθωτή ημερ. 19.12.2022, ο μισθωτής κατέβαλε €3.229 και προέβηκε σε διακανονισμό για σταδιακή εξόφληση των οφειλόμενων ενοικίων, με καταβολή €510 ανά δεκαπενθήμερο μέχρι εξοφλήσεως.

Σύσταση: Ο Κηδεμόνας να προχωρήσει άμεσα στη λήψη μέτρων που θα αποσκοπούν τόσο στην εξόφληση των οφειλόμενων ποσών, όσο και στην έγκαιρη είσπραξη των ενοικίων από τους μισθωτές.

Ο Διευθυντής, μας ενημέρωσε πως διαχρονικά υπήρξε ανοχή και ελαστικότητα στη διεκδίκηση είσπραξης των οφειλόμενων ενοικίων. Αυτό, όπως ανέφερε, οφείλεται, τόσο σε εξωγενείς παράγοντες (δημιουργία κουλτούρας μεταξύ των μισθωτών για ανοχή από τους Κλάδους των Επαρχιακών Διοικήσεων της μη καταβολής ενοικίων), όσο και σε ενδογενείς παράγοντες (αδυναμία των Κλάδων των Επαρχιακών Διοικήσεων, κυρίως λόγω υποστελέχωσης, να λαμβάνει μέτρα εναντίον όσων συστηματικά/στρατηγικά δεν καταβάλλουν τις οφειλές τους).

Σημείωσε επίσης ότι, η ΥΔΤΠ αναγνωρίζοντας τα πιο πάνω, έχει προβεί από το 2022 στην πρόσληψη Εργοδοτούμενων Ορισμένου Χρόνου, στο πλαίσιο εκστρατείας αντιμετώπισης του φαινομένου. Η προσπάθεια αυτή, όπως ανέφερε, στοχεύει στο να κατηγοριοποιηθούν καταρχήν οι οφειλές σε εισπράξιμες ή μη και ακολούθως να προωθηθεί η εξόφλησή τους, είτε μέσω βιώσιμων διακανονισμών, είτε με απευθείας εξόφληση. Για τις περιπτώσεις όπου δεν υπάρχει ανταπόκριση από τους μισθωτές, μας ανέφερε, προωθούνται δικαστικά μέτρα είσπραξης και έξωσης.

Όπως επισήμανε, αποτέλεσμα της πιο πάνω εκστρατείας είναι η μείωση ύψους €623.490 των καθυστερημένων εσόδων, δηλαδή από €8.304.445 το 2021 σε €7.680.955 το 2022. Επίσης μας ανέφερε ότι, έχουν επιτευχθεί 144 διακανονισμοί εξόφλησης για το συνολικό ποσό των €1.126.056, ενώ προωθείται η λήψη δικαστικών μέτρων εναντίων 31 μισθωτών για το ποσό των €377.621.

4.6. Παραβίαση των όρων της σύμβασης μίσθωσης

4.6.1 Αλλαγή χρήσης

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης για παραχώρηση των τ/κ περιουσιών, ο μισθωτής είναι υπόχρεος «Να μην χρησιμοποιεί και ούτε να επιτρέπει την αλλαγή χρήσης του Μισθίου για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, εκτός μόνο κατόπιν της προηγούμενης άδειας του Εκμισθωτή.».

Από τον δειγματοληπτικό έλεγχο, παρατηρήθηκε πως δεν υπάρχουν ενδείξεις για εφαρμογή διαδικασίας για συστηματική παρακολούθηση από τους Κλάδους Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών, κατά πόσο τα μισθωμένα υποστατικά χρησιμοποιούνται στη βάση του εκάστοτε συμβολαίου.

Επίσης, διαπιστώθηκαν οι ακόλουθες περιπτώσεις, για τις οποίες τα υποστατικά χρησιμοποιούνταν για διαφορετικό σκοπό από αυτόν που αναφέρεται στη σύμβαση:

α. Σύμβαση Θ

Σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου ημερ.13.2.2019, προνοείται πως τα μισθωμένα υποστατικά για τα οποία γίνεται αναφορά και στις παραγράφους 4.2.2(ε) και 4.5.2 πιο πάνω, θα χρησιμοποιούνται ως περίπτερα.

Ωστόσο, σύμφωνα με αναφορά στα φύλλα σημειωμάτων, ημερ. 18.12.2020, στον σχετικό φάκελο, κατόπιν διαδοχικών επιτόπιων επισκέψεων διαπιστώθηκε πως τα υποστατικά παρέμεναν κλειστά για μήνες και ότι στον εσωτερικό χώρο υπήρχαν ενδείξεις για γραφειακή ή λογιστική δραστηριότητα. Δεν υπάρχουν στοιχεία στον φάκελο αναφορικά με τυχόν μετέπειτα ενέργειες εκ μέρους της ΥΔΤΠ.

Σύμφωνα με ενημέρωση από τον Έπαρχο Λεμεσού, σε επιτόπια έρευνα αρμόδιου λειτουργού διαπιστώθηκε ότι το υποστατικό δεν λειτουργούσε και θα διαβιβαστεί επιστολή στον μισθωτή για συμμόρφωση με τους όρους της Σύμβασης Μίσθωσης.

β. Σύμβαση Ξ

Σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου μίσθωσης, ημερ. 4.1.2016, το υποστατικό για το οποίο γίνεται αναφορά και στην παράγραφο 4.4(β) πιο πάνω, θα χρησιμοποιείται ως περίπτερο. Μετά από αίτημα της εταιρείας που εκμισθώνει το υποστατικό και κατόπιν έγκρισης του Διευθυντή για αλλαγή χρήσης, ημερ. 9.9.2021, υπογράφηκε νέο συμβόλαιο στις 5.10.2021, βάσει του οποίου το υποστατικό θα χρησιμοποιείται ως καφετέρια. Δεν έχει εντοπιστεί κατά πόσο η απόφαση για αλλαγή χρήσης έγινε κατόπιν έγκρισης από την Πολεοδομική Αρχή και το Τμήμα Αρχαιοτήτων. Σημειώνεται ότι, το Τμήμα Αρχαιοτήτων είχε καταθέσει αρχικά τις απόψεις του κατά το 2014, σύμφωνα με τις οποίες δόθηκε η συγκατάθεση για χρήση του υποστατικού μόνο ως περίπτερο, εφόσον όπως αναφέρεται, το τεμάχιο βρίσκεται εντός της Ζώνης ΟΥΝΕΣΚΟ και που σύμφωνα με νέα επιστολή, ημερ. 24.6.2020, οι απόψεις αυτές εξακολουθούσαν να ισχύουν.

Σύμφωνα με ενημέρωση από την Έπαρχο Πάφου, εξασφαλίστηκαν θετικές απόψεις για αλλαγή χρήσης από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως στις 9.4.2021, χωρίς ωστόσο να σχολιάσει κατά πόσον υπάρχει έγκριση από το Τμήμα Αρχαιοτήτων.

γ. Σύμβαση Δ

Σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου μίσθωσης, ημερ. 19.10.2014, το υποστατικό για το οποίο γίνεται αναφορά και στην παράγραφο 4.1.5(δ) πιο πάνω, θα χρησιμοποιείται ως παραδοσιακό καφενείο. Η ΥΔΤΠ με επιστολή ημερ. 16.3.2018, ενημέρωσε τον μισθωτή ότι η σύμβαση ακυρώνεται από την 1.5.2018 μετά από εξέταση σχετικής καταγγελίας, σύμφωνα με την οποία το υποστατικό υπενοικιαζόταν και χρησιμοποιείτο ως μπαράκι με ζωντανή μουσική. Μετά από παραστάσεις του μισθωτή μέσω δικηγόρου, ο Έπαρχος Λευκωσίας ενημερώθηκε στις 21.8.2019 για την απόφαση του Διευθυντή για επαναφορά της σύμβασης μίσθωσης από την 1.5.2018 που ακυρώθηκε, επισημαίνοντας την ανάγκη τακτικών εκ μέρους του ελέγχων όσον αφορά τη νόμιμη χρήση του υποστατικού. Δεν έχει εντοπιστεί οποιοδήποτε τεκμήριο στον σχετικό φάκελο που να δεικνύει τη διενέργεια τυχόν μετέπειτα ελέγχων για το θέμα.

Σύσταση: Λαμβάνοντας υπόψη τον μεγάλο αριθμό τεμαχίων τ/κ περιουσιών, να εξεταστούν τρόποι για την εφαρμογή διαδικασιών σύμφωνα με τις οποίες οι μισθωτές να είναι υπόχρεοι σε τακτά χρονικά διαστήματα να καταθέτουν έγγραφα στην ΥΔΤΠ, με τα οποία να αποδεικνύουν ότι η χρήση του τ/κ υποστατικού γίνεται για τους σκοπούς που προνοεί η σύμβαση και ότι η χρήση του γίνεται για την επαγγελματική απασχόληση των ιδίων. Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων φορολογικές δηλώσεις, άδειες χρήσης από τις τοπικές αρχές και λογαριασμούς κοινής ωφελείας. Η ΥΔΤΠ θα πρέπει επίσης να προβαίνει σε επιτόπιους ελέγχους σε συστηματική δειγματοληπτική βάση, για επιβεβαίωση της μη αλλαγής χρήσης.

4.6.2 Παράνομες προσθηκομετατροπές

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης για παραχώρηση των τ/κ περιουσιών, ο μισθωτής είναι υπόχρεος «Να μην προβαίνει σε οποιοσδήποτε προσθηκομετατροπές και/ή βελτιώσεις στο μίσθιο ή σε οποιοσδήποτε χωματοουργικές εργασίες επί του ακινήτου, χωρίς την προηγούμενη άδεια του εκμισθωτή».

Κατά τον έλεγχο της σύμβασης Ι στην Επαρχία Πάφου, για την οποία γίνεται αναφορά και στις παραγράφους 4.2.2(ζ), 4.3.2(στ) και 4.4(α) πιο πάνω, παρατηρήθηκε πως μετά από έρευνα από λειτουργό του Κλάδου Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών της Επαρχιακής Διοίκησης Πάφου, κατά την οποία διαπιστώθηκε η διενέργεια παράνομων εργασιών/επεκτάσεων της υφιστάμενης οικοδομής, ο μισθωτής κλήθηκε με επιστολή ημερ. 1.11.2007 να τερματίσει άμεσα τις εργασίες αυτές.

Στις 3.8.2011 ετοιμάστηκε σχετική έκθεση πταίσματος, χωρίς ωστόσο να υπάρχουν υποστηρικτικά που να καταδεικνύουν κατά πόσο έχουν ληφθεί οποιαδήποτε νομικά μέτρα μέχρι σήμερα ή για τυχόν άλλες εξελίξεις, ειδικά λαμβάνοντας υπόψη τη μετέπειτα υπογραφή σύμβασης, ημερ. 2.6.2021, με εταιρεία ιδιοκτησίας των παιδιών του.

Σύσταση: Η ΥΔΤΠ θα πρέπει επίσης να προβαίνει σε επιτόπιους ελέγχους σε συστηματική δειγματοληπτική βάση, για διαπίστωση τυχόν μη αδειοδοτημένων εργασιών και τη λήψη των απαραίτητων μέτρων.

4.6.3 Υπενοικίαση υποστατικών σε τρίτους

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης για παραχώρηση των τ/κ περιουσιών, ο μισθωτής είναι υπόχρεος « Να μην υπενοικιάζει/εκμισθώνει, εκχωρεί ή παραχωρεί το δικαίωμα χρήσης του όλου ή μέρους του μισθίου σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο, χωρίς την άδεια του εκμισθωτή».

Από τον δειγματοληπτικό έλεγχο, διαπιστώθηκαν οι ακόλουθες περιπτώσεις υποστατικών τα οποία υπενοικιάζονται από τους μισθωτές σε τρίτους, χωρίς την άδεια του εκμισθωτή/Κηδεμόνα:

α. Σύμβαση Ζ

Ο μισθωτής τ/κ περιουσίας στην Επαρχία Λεμεσού, σύμφωνα με καταγγελίες, ενοικιάζει δωμάτια του υποστατικού σε τρίτους. Σύμφωνα με επιστολή του, ημερ. 11.6.2020, προς τον Διευθυντή, ανέφερε πως όντως παρέχει χώρο φιλοξενίας σε τρίτους, αλλά πως αυτό εμπίπτει στις λειτουργίες του εργαστηρίου του. Δεν υπάρχουν ενδείξεις κατά πόσο η επεξήγηση που δόθηκε από τον μισθωτή έγινε αποδεκτή από την Υπηρεσία ή για τυχόν μετέπειτα εξελίξεις για το θέμα.

Σύμφωνα με ενημέρωση από τον Έπαρχο Λεμεσού, κατά την ετοιμασία της αναθεωρημένης Σύμβασης Μίσθωσης, εκ παραδρομής δεν έγινε διόρθωση του όρου χρήσης του υποστατικού ως Κέντρο Τεχνών, το οποίο περιλαμβάνει και τη φιλοξενία καλλιτεχνών από το εξωτερικό.

β. Σύμβαση Β

Διαπιστώθηκε ότι σύμβαση, για τ/κ περιουσία στην εντός των τειχών Λευκωσία, η οποία αναφέρεται στην παράγραφο 4.1.5.(β), που αποτελείται από 26 τεμάχια, αφορά στην εκμίσθωση σε εταιρεία της οποίας οι ιδιοκτήτες δεν είναι πρόσφυγες και φαίνεται να υπενοικιάζει τα υποστατικά σε τρίτους.

Όπως μας ενημέρωσε ο Έπαρχος Λευκωσίας, εντός της τ/κ περιουσίας, σύμφωνα με τις καταγραφές και καταλόγους που προσκόμισε η τότε μισθώτρια κατά το 1975, υπήρχαν 25 υποστατικά εργασίας τα οποία υπενοικιάζονταν, για τα οποία έγινε πλήρης καταγραφή από την τότε Κεντρική Επιτροπή.

Ωστόσο, όπως αναφέρουμε και στην παράγραφο 4.5.1, στους όρους της Άδειας Χρήσεως που υπέγραψε η νυν μισθώτρια εταιρεία προβλέπεται πως δεν έχει το δικαίωμα υπεκμίσθωσης σε τρίτους, χωρίς να λάβει εκ των προτέρων εγγράφως την άδεια της Κεντρικής Επιτροπής. Δεν έχουμε εντοπίσει ενδείξεις στους φακέλους που να υποστηρίζουν την παραχώρηση οποιασδήποτε γραπτής άδειας προς την εταιρεία για υπενοικίαση των υποστατικών.

Σύσταση: Η ΥΔΤΠ θα πρέπει να προβαίνει σε επιτόπιους ελέγχους σε συστηματική δειγματοληπτική βάση, για διαπίστωση τυχόν μη εγκεκριμένης υπεκμίσθωσης και τη λήψη των απαραίτητων μέτρων.

Ο Διευθυντής, μας ενημέρωσε πως υπάρχει αδυναμία των οικείων Κλάδων των Επαρχιακών Διοικήσεων να ανταποκριθούν στην υποχρέωση για συστηματική παρακολούθηση των συμβολαίων για αποφυγή περιπτώσεων παράνομης αλλαγής χρήσης, υπεκμισθώσεων ή/και άλλων παρανομιών, λόγω υποστελέχωσης.

4.7 Γενικές παρατηρήσεις

4.7.1 Μηχανογραφικό σύστημα

Λαμβάνοντας υπόψη τον τεράστιο αριθμό τ/κ περιουσιών υπό την εποπτεία του Κηδεμόνα, η χρήση μηχανογραφικού συστήματος είναι απαραίτητη για την αποτελεσματική και αποδοτική διαχείρισή τους. Η ΥΔΤΠ υποστηρίζεται από το μηχανογραφικό σύστημα TCL, στο οποίο καταχωρούνται, μεταξύ άλλων, τα στοιχεία των τ/κ περιουσιών, τα συμβόλαια και τα πληρωτέα ενοίκια.

Όπως διαπιστώθηκε, τόσο κατά τη διεξαγωγή του ελέγχου, όσο και στα πλαίσια προφορικής ενημέρωσης που είχαμε από μέλη του προσωπικού της ΥΔΤΠ, το υφιστάμενο μηχανογραφικό σύστημα φαίνεται να παρουσιάζει σοβαρές αδυναμίες. Οι αδυναμίες αυτές, αφορούν στη δυνατότητα καταχώρισης και εξαγωγής δεδομένων, αλλά και στη χρήση του συγκεκριμένου μηχανογραφικού συστήματος.

Σημειώνεται ότι, κατά τη διάρκεια του ελέγχου, αντιμετωπίσαμε σοβαρές δυσκολίες και περιορισμούς στην εξαγωγή στοιχείων που απαιτούνταν για τον έλεγχο. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες αδυναμίες:

- ♦ Το σύστημα δεν έχει τη δυνατότητα να εξάγει δεδομένα για τα οφειλόμενα ενοίκια, σε μια δεδομένη στιγμή.
- ♦ Παρουσιάζονται δυσκολίες στην εξαγωγή (α) δεδομένων με συνδυασμό συγκεκριμένων παραμέτρων, όπως είδος χρήσης, κτηματολογικά στοιχεία ακινήτου, αριθμό συμβολαίου, ύψος ενοικίου, και (β) κατάστασης με τις νέες παραχωρήσεις υποστατικών σε μία συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Επίσης, σύμφωνα με την ΥΔΤΠ, το σύστημα δεν παρέχει ελεγκτικό ίχνος (audit trail), δηλαδή δεν παρέχει δυνατότητα καταγραφής των ενεργειών των χρηστών.
- ♦ Σε ορισμένα συμβόλαια, το εμβαδόν των τεμαχίων παρουσιάζεται ως μηδενικό.
- ♦ Δεν περιλαμβάνει την αξία των τεμαχίων βάση της γενικής εκτίμησης του ΤΚΧ.

Η ύπαρξη αδυναμιών του μηχανογραφικού συστήματος TCL, αναδεικνύεται επίσης στα συμπεράσματα της Οικονομοτεχνικής Μελέτης για τη Διαχείριση των Τ/κ Περιουσιών εντός των Δημοτικών Ορίων Λευκωσίας, που ανατέθηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών κατά το 2019 σε ιδιωτική εταιρεία εμπειρογνομόνων.

Αξίζει επίσης να αναφερθεί πως, όπως διαπιστώθηκε, μέρος του προσωπικού της ΥΔΤΠ φαίνεται να μην είναι εξοικειωμένο με τη χρήση του μηχανογραφικού συστήματος.

Σύσταση: Να διερευνηθεί κατά πόσο το υφιστάμενο μηχανογραφικό σύστημα είναι σε θέση να εξυπηρετεί τις ανάγκες της ΥΔΤΠ σε βαθμό που να διασφαλίζεται η αποδοτική και αποτελεσματική διαχείριση των τ/κ περιουσιών, ως επίσης και για την υποβοήθηση της διεξαγωγής του απαιτούμενου ελέγχου. Σε αντίθετη περίπτωση, να εξεταστεί το ενδεχόμενο αναβάθμισης ή αντικατάστασής του. Το σύστημα θα πρέπει να εξασφαλίζει τη δυνατότητα

ελεγκτικού ίχνους. Επίσης το προσωπικό να τύχει της κατάλληλης εκπαίδευσης όπου θεωρείται απαραίτητο.

Ο Διευθυντής, μας ενημέρωσε πως το θέμα της ανεπάρκειας του μηχανογραφικού συστήματος της ΥΔΤΠ είναι ήδη γνωστό και καταβάλλονται προσπάθειες, μέσω του αρμόδιου Υφυπουργείου, για δημιουργία νέου συστήματος μηχανογράφησης. Όπως ανέφερε, η ΥΔΤΠ σε συνεννόηση με το Τμήμα Υπηρεσιών Πληροφορικής, βρίσκεται στο στάδιο ετοιμασίας διαγωνισμού για την εισαγωγή νέου συστήματος μηχανογράφησης, για τον οποίο έχει ήδη ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός των τεχνικών προδιαγραφών, που θα περιληφθούν σε αυτόν. Επισήμανε επίσης, πως η πρόσληψη νέου προσωπικού, εξοικειωμένου με τις νέες τεχνολογίες θα βοηθούσε στην κατεύθυνση καλύτερης διαχείρισης των τ/κ περιουσιών.

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, η ΥΔΤΠ θα πρέπει να θεωρεί την προώθηση και ολοκλήρωση του νέου συστήματος μηχανογράφησης, όπως και την εκπαίδευση του υφιστάμενου προσωπικού, ως θέματα υψίστης προτεραιότητας. Όσον αφορά το θέμα της ανάγκης πρόσληψης νέου καταρτισμένου προσωπικού, αυτό θα πρέπει να τύχει της δέουσας αξιολόγησης.

4.7.2 Δημοσίευση Αρχείου Χρηστών των τ/κ περιουσιών

Σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 21.5.2018, η οποία αναφέρεται στην παράγραφο 2.3, το Αρχείο Χρηστών των τ/κ περιουσιών, εξαιρουμένων των οικιών για ιδιοκατοίκηση και για εξοχικούς σκοπούς, θα πρέπει να δημοσιοποιείται σε ετήσια βάση. Το Αρχείο Χρηστών δεν φαίνεται να έχει δημοσιοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία ελέγχου. Όπως μας ανέφερε ο Διευθυντής, με επιστολή ημερ. 14.11.2022, σε σχέση με προηγούμενο μας έλεγχο, το θέμα της δημοσίευσης θα τεθεί εκ νέου ενώπιον της Επιτροπής Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα.

Σύσταση: Με τη λήψη της γνωμοδότησης της Επιτροπής Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα, να γίνουν άμεσα οι απαραίτητες ενέργειες, ώστε, είτε να υλοποιηθεί η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, είτε να διαφοροποιηθεί στη βάση της γνωμάτευσης. Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να ληφθούν μέτρα για ενίσχυση της διαφάνειας.

Ο Διευθυντής, μας ενημέρωσε πως το θέμα έχει υποβληθεί στην Επιτροπή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα για επικαιροποίηση της γνωμάτευσης της και μόλις εξασφαλιστεί θα τεθεί ενώπιον του Κηδεμόνα για λήψη απόφασης.

4.7.3 Δομή και οργάνωση της ΥΔΤΠ

Από τον έλεγχο, διαπιστώθηκαν αδυναμίες και ασάφειες, όσον αφορά στον τρόπο οργάνωσης της ΥΔΤΠ και στην εξουσία λήψεως των αποφάσεων εκ μέρους του Κηδεμόνα. Συγκεκριμένα αναφέρονται τα ακόλουθα:

α. Κατανομή αρμοδιοτήτων στους Υπεύθυνους/Ελέγχοντες Λειτουργούς

(i) Στο Ταμείο, το οποίο όπως αναφέρεται αναλυτικά στην παράγραφο 2.1 βρίσκεται κάτω από τη διαχείριση του Κηδεμόνα, κατατίθενται όλες οι εισπράξεις και από αυτό γίνονται όλες οι πληρωμές, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.

Σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του Ταμείου, ο οποίος εγκρίνεται από τη Βουλή των Αντιπροσώπων, ως Υπεύθυνοι Λειτουργοί για την είσπραξη εσόδων και ως Ελέγχοντες Λειτουργοί για τα κονδύλια εξόδων ορίζονται ο Διευθυντής για τα Κεντρικά Γραφεία και οι Έπαρχοι για τις Επαρχίες που τους αφορούν.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, τα προϋπολογιζόμενα έσοδα/έξοδα για το 2022 ήταν τα ακόλουθα:

| | Έσοδα (€) | Έξοδα (€) |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Κεντρικά Γραφεία | 7.500.000 | 2.690.768 |
| Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας | 861.010 | 977.866 |
| Επαρχιακό Γραφείο Λάρνακας | 2.648.263 | 3.665.888 |
| Επαρχιακό Γραφείο Λεμεσού | 2.935.700 | 5.159.059 |
| Επαρχιακό Γραφείο Πάφου | 2.295.110 | 4.231.552 |
| Σύνολο | 16.240.083 | 16.725.133 |

Τα έσοδα στα Κεντρικά Γραφεία αφορούν αποκλειστικά στην Κρατική Χορηγία, ενώ στα Επαρχιακά Γραφεία αφορούν κυρίως στα ενοίκια. Τα έξοδα στα Κεντρικά Γραφεία αφορούν κυρίως σε αντιμισθία του προσωπικού, ενώ στα Επαρχιακά Γραφεία αφορούν κυρίως συντηρήσεις και μισθοδοσία ωρομισθίων.

Όπως φαίνεται, τα Επαρχιακά Γραφεία/Κλάδοι Διαχείρισης βρίσκονται κάτω από τη διοικητική εποπτεία των εκάστοτε Έπαρχων, οι οποίοι και αποφασίζουν για τη στελέχωση και τον τρόπο λειτουργίας τους.

Συνεπώς, ο Διευθυντής είναι υπεύθυνος να ασκεί έλεγχο μόνο στα κονδύλια και το προσωπικό των Κεντρικών Γραφείων, χωρίς να φαίνεται να έχει διοικητική ευθύνη στο σύνολο της ΥΔΤΠ και κατ' επέκταση στη διαχείριση του Ταμείου.

Από την πιο πάνω κατάτμηση των αρμοδιοτήτων σε πέντε διοικητικές μονάδες, ενδεχομένως να προκύπτει αδυναμία συντονισμού της διαχείρισης των τ/κ περιουσιών και ανομοιομορφία κατά την άσκηση των εποπτικών καθηκόντων από τους αρμόδιους.

Η ύπαρξη αδυναμιών και η ανάγκη αναθεώρησης της οργανωτικής δομής και αρμοδιοτήτων της ΥΔΤΠ, αναδεικνύεται επίσης στα συμπεράσματα της Οικονομοτεχνικής Μελέτης για τη Διαχείριση των Τ/κ Περιουσιών εντός των Δημοτικών Ορίων Λευκωσίας, που ανατέθηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών, κατά το 2019, σε ιδιωτική εταιρεία εμπειρογνωνμόνων.

(ii) Σύμφωνα με επιστολή του Υπουργού Εσωτερικών, ημερ. 28.12.2022, ο Διευθυντής ορίστηκε ως Υπεύθυνος Λειτουργός για την είσπραξη εσόδων του Ταμείου για το έτος 2023. Ωστόσο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Προϋπολογισμού του Ταμείου του 2023 Νόμου, Υπεύθυνοι Λειτουργοί για την είσπραξη εσόδων είναι ο Λειτουργός που ορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών για τα Κεντρικά Γραφεία και οι Έπαρχοι για τις Επαρχίες που τους αφορούν.

Συνεπώς, ο πιο πάνω διορισμός Υπεύθυνου Λειτουργού από τον Υπουργό Εσωτερικών για την είσπραξη εσόδων των Επαρχιακών Γραφείων είναι σε αντίθεση με τις πρόνοιες του Προϋπολογισμού.

β. Εκχώρηση εξουσιών του Κηδεμόνα

Ο Κηδεμόνας, στο πλαίσιο των προνοιών του άρθρου 6Α του Νόμου, που αναφέρεται στην παρ. 2.1 πιο πάνω, με επιστολή, ημερ. 27.9.2021, προέβη σε εκχώρηση ορισμένων εξουσιών του, στις οποίες περιλαμβάνονται τα πιο κάτω:

(i) Εκχώρηση εξουσιών στους Έπαρχους αναφορικά με τις τ/κ περιουσίες στην Επαρχία τους.

«..... 5. Εκμίσθωση/παραχώρηση άδειας χρήσης υφιστάμενων τ/κ καταστημάτων, ανοικτών χώρων και υποστατικών για επαγγελματική στέγη.

.....15. Ετοιμασία και υπογραφή εκ μέρους του Κηδεμόνα συμβάσεων μίσθωσης και αδειών χρήσης τ/κ περιουσιών που κατά περίπτωση δύναται να περιλαμβάνουν ειδικούς όρους και παραρτήματα.

..... Για τα θέματα5... οι Έπαρχοι θα εξασφαλίζουν τις απόψεις των οικείων Επαρχιακών Ειδικών Επιτροπών. Όπου απαιτείται, στις αποφάσεις των Ειδικών Επιτροπών/πρακτικά να περιλαμβάνονται ανάλογα εισηγήσεις για το ύψος του ονομαστικού ή αγοραίου ενοικίου. Τα πρακτικά των Ειδικών Επιτροπών να υποβάλλονται στον Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών για έγκριση».

(ii) Εκχώρηση εξουσιών στον Διευθυντή ΥΔΤΠ

«.....13. Έλεγχος και έγκριση όλων των πρακτικών των Επαρχιακών Ειδικών Επιτροπών για την παραχώρηση ή μίσθωση τ/κ περιουσιών (οικιών, επαγγελματικών υποστατικών, ανοιχτοί χώροι, κλήροι) τα οποία υποβάλλονται από τους Έπαρχους...».

Σημειώνεται ότι, από έλεγχο που διενήργησε πρόσφατα η Υπηρεσία μας, που αφορούσε την παραχώρηση εμπορικών καταστημάτων από την ΥΔΤΠ στην Πάφο, διαπιστώθηκε πως την τελική απόφαση για την παραχώρηση τ/κ υποστατικών τη λάμβανε ο Αν. Διευθυντής και νυν Διευθυντής.

Ο Κηδεμόνας, με επιστολή ημερ. 30.12.2022, προέβη σε νέα εκχώρηση εξουσιών σύμφωνα με την οποία «Σε περίπτωση διαφωνίας του Προϊσταμένου, παραπομπή στον Κηδεμόνα για λήψη απόφασης». Επισημαίνεται ότι, με νεότερη εκχώρηση εξουσιών, ημερ. 8.3.2023 η πιο πάνω αναφορά απαλείφθηκε.

γ. Λήψη αποφάσεων από Ειδικές Επιτροπές

Ο Κηδεμόνας, στα πλαίσια των προνοιών του άρθρου 4Α του Νόμου, ενημέρωσε τους αρμόδιους φορείς με επιστολή, ημερ. 22.10.2003, για τον διορισμό των Ειδικών Επιτροπών ανά Επαρχία, για την εξέταση θεμάτων αναφορικά με την:

- ◆ Παραχώρηση γεωργικών κλήρων,
- ◆ Παραχώρηση ανοικτών χώρων ή υποστατικών για επαγγελματική στέγη και

♦ Παραχώρηση τ/κ κατοικιών.

Για σκοπούς αποσαφήνισης του θέματος της αρμοδιότητας της λήψης της τελικής απόφασης για την παραχώρηση τ/κ περιουσιών, η ΥΔΤΠ ζήτησε νομική καθοδήγηση. Στη βάση των διασαφηνίσεων που δόθηκαν με τη σχετική γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα, ημερ. 18.11.2022, αναμένεται ρύθμιση του ζητήματος αυτού.

Συστάσεις:

- α. Να γίνει επαναξιολόγηση της δομής και του τρόπου λειτουργίας της ΥΔΤΠ, λαμβανομένων υπόψη και των συμπερασμάτων της Οικονομοτεχνικής Μελέτης των εμπειρογνωμόνων, με στόχο την αύξηση της αποδοτικότητας και εξυπηρέτησης των σκοπών του Νόμου.**
- β. Να ρυθμιστεί το θέμα του διορισμού Υπεύθυνου Λειτουργού εσόδων των Επαρχιακών Γραφείων.**
- γ. Να ρυθμιστεί το θέμα της λήψης των τελικών αποφάσεων από τον Κηδεμόνα, στο πλαίσιο των διασαφηνίσεων που δόθηκαν.**

Ο Διευθυντής μας ενημέρωσε, πως το θέμα σε σχέση με τη σύσταση (α) τυγχάνει χειρισμού από τη Διοίκηση του Υπουργείου Εσωτερικών, στα πλαίσια της ευρύτερης αναδιοργάνωσης του Υπουργείου.

Όσον αφορά στο θέμα σε σχέση με τη σύσταση (β), μας ανέφερε ότι, η ανάθεση αφορούσε μόνο τα έσοδα του Προϋπολογισμού, που αφορά τα Κεντρικά Γραφεία. Για αποφυγή παρερμηνείας, έχει εκδοθεί νέα επιστολή ανάθεσης, όπου γίνεται ρητή αναφορά στο γεγονός ότι η ανάθεση στον Διευθυντή αφορά αποκλειστικά τα έσοδα των Κεντρικών Γραφείων.

Όσον αφορά δε το θέμα σε σχέση με τη σύσταση (γ), επεσήμανε ότι, σε περίπτωση διαφωνίας του Κηδεμόνα με τις Ειδικές Επιτροπές, ο ρόλος των Ειδικών Επιτροπών είναι συμβουλευτικός. Ως εκ τούτου, η απόφαση για την παραχώρηση τ/κ περιουσιών λαμβάνεται από τον Κηδεμόνα, ο οποίος είναι και ο κατά Νόμο αρμόδιος για οποιεσδήποτε αγωγές από τρίτους. Σημείωσε ότι, το όλο θέμα συζητήθηκε με τον Γενικό Εισαγγελέα και κατόπιν γνωμάτευσης του δεύτερου, ο Κηδεμόνας θα προωθήσει τις ανάλογες ρυθμίσεις για την αποσαφήνιση του όλου θέματος. Νοείται ότι, στις περιπτώσεις που ο Κηδεμόνας θα αποφασίζει διαφορετικά από τη σύσταση της Ειδικής Επιτροπής, αυτή θα πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένη.

5. Γενικά συμπεράσματα

Ο Κηδεμόνας δεν φαίνεται να διαχειρίζεται τις τ/κ περιουσίες που είναι παραχωρημένες ως επαγγελματικά υποστατικά/καταστήματα, με τον πλέον οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό τρόπο, με αποτέλεσμα να μην επιτυγχάνονται οι στόχοι που προνοούνται στη σχετική νομοθεσία.

- α.** Μόνο το 65% των επαγγελματικών υποστατικών είναι παραχωρημένο σε πρόσφυγες, ενώ το υπόλοιπο 35% είναι παραχωρημένο σε μη πρόσφυγες και Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- β.** Τα διαθέσιμα υποστατικά δεν δημοσιεύονται σε όλες τις περιπτώσεις.
- γ.** Το μηχανογραφικό σύστημα της ΥΔΤΠ παρουσιάζει σοβαρές αδυναμίες και δεν θεωρείται επαρκές για υποστήριξη της διαχείρισης των τ/κ περιουσιών, όπως επίσης και για τη παροχή ολοκληρωμένης πληροφόρησης για σκοπούς ελέγχου.
- δ.** Υποστατικά παραχωρούνται με ενοίκιο πολύ χαμηλότερο του αγοραίου, στη βάση μη αναθεωρημένων και μη τεκμηριωμένων εκτιμήσεων.
- ε.** Υπάρχουν περιπτώσεις όπου το ενοίκιο δεν έχει αναθεωρηθεί για περίοδο πέραν των 25 ετών.
- στ.** Δεν γίνονται οι απαραίτητες ενέργειες για την έγκαιρη είσπραξη των ενοικίων, με αποτέλεσμα να παρουσιάζονται διαχρονικά καθυστερημένα έσοδα πέραν των €8 εκ.
- ζ.** Δεν εφαρμόζονται διαδικασίες για συστηματική παρακολούθηση των μισθώσεων, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται παραβιάσεις στους όρους των συμβολαίων αναφορικά με αλλαγή χρήσης, διενέργεια παράνομων προσθηκομετατροπών και επεκτάσεων, όπως επίσης και υπεκμίσθωση των υποστατικών.
- η.** Η δημοσίευση Αρχείου Χρηστών τ/κ περιουσιών, όπως αποφασίστηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο την 21.5.2018, δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα.
- θ.** Υπάρχουν αδυναμίες, όσον αφορά στην αποτελεσματική διαχείριση των τουρκοκυπριακών περιουσιών που πηγάζουν από τον τρόπο διοικητικής οργάνωσης της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών και νομοθετική ασάφεια, όσον αφορά στην εξουσία λήψεως αποφάσεων εκ μέρους του Κηδεμόνα.

6. Γενικές συστάσεις

- α.** Να εφαρμόζονται πάντοτε οι πρόνοιες του Νόμου, των Κανονισμών και των Αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις οποίες αναμένεται πρωτίστως η εξυπηρέτηση των αναγκών των προσφύγων.
- β.** Να εισαχθούν δικλίδες ασφαλείας για την έγκαιρη ετοιμασία συμβολαίων σε όλες τις περιπτώσεις, την ορθότητα υπολογισμού των αγοραίων ενοικίων και την έγκαιρη είσπραξη τους.
- γ.** Ο Κηδεμόνας να προχωρήσει άμεσα σε εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας και των Κανονισμών, ώστε να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που ανακύπτουν στη διαχείριση των τ/κ περιουσιών από τη διαφοροποίηση των δεδομένων, λόγω της παρόδου του χρόνου.
- δ.** Στα πλαίσια της ευρύτερης αναδιοργάνωσης του Υπουργείου Εσωτερικών, να επαναξιολογηθεί η δομή και ο τρόπος λειτουργίας της ΥΔΤΠ και των Κλάδων Διαχείρισης.
- ε.** Να εξασφαλιστεί σε εύλογο χρονικό διάστημα, υποστήριξη των διεργασιών διαχείρισης των τ/κ περιουσιών, από σύγχρονο μηχανογραφικό σύστημα που να εξυπηρετεί τις σημερινές ανάγκες για χρηστή οικονομική, αποδοτική και αποτελεσματική διαχείριση της σημαντικής αυτής περιουσίας.