



Γραφείο Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας

Αρ. Φακ. 05.28.002

Αρ. Τηλ. 22401433

**29 Σεπτεμβρίου 2021**

**Γενικό Διευθυντή  
Υπουργείου Οικονομικών,**

**Αγορά κτηρίου Nicosia City Center (NCC).**

Αναφέρομαι σε προηγούμενη ταυτάριμη επιστολή μας με ημερ. 30.7.2021 στην απαντητική επιστολή σας με αρ. φακέλου Υ.Ο. 05.28.001.001 και ημερ. 13.09.2021, καθώς και στα στοιχεία τα οποία έχουμε λάβει από τα γραφεία σας στις 13.9.2021 και 14.9.2021, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και επιθυμώ να παρατηρήσω τα ακόλουθα:

2. Με την εν λόγω επιστολή μας αναφερθήκαμε, μεταξύ άλλων, στην αγορά από το κράτος του κτηρίου Nicosia City Center (NCC) για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών Υπουργείων/Υπηρεσιών και ζητήσαμε όπως μας ενημερώσετε σχετικά με το υπό αναφορά θέμα, υποβάλλοντας στην Υπηρεσία μας αντίγραφα σχετικής έρευνας/αξιολόγησης καθώς και άλλων αποδεικτικών στοιχείων που να τεκμηριώνουν την απόφαση για την εν λόγω αγορά. Ζητήσαμε επίσης όπως μας υποβάλετε το κόστος αγοράς του κτηρίου ανά τετραγωνικό μέτρο και την κατανομή των γραφειακών χώρων στα διάφορα Υπουργεία/Υπηρεσίες.

3. Λόγω των πολλών τηλεφωνικών υπενθυμίσεων και της καθυστέρησης της απάντησής σας, αναγκαστήκαμε να λάβουμε οι ίδιοι τα στοιχεία με επιτόπου επιθεώρηση των φακέλων σας στις 13.9.2021 και 14.9.2021 στην παρουσία λειτουργών σας. Στη συνέχεια, με την απαντητική επιστολή σας ημερ. 13.9.2021 μας πληροφορήσατε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

Το συγκεκριμένο κτήριο (NCC) προτάθηκε προς πώληση στο κράτος από την εταιρεία PCMK Holdings Ltd, στο πλαίσιο της Πρόσκλησης Δήλωσης Ενδιαφέροντος προς τον ιδιωτικό τομέα που δημοσιεύτηκε από το Υπουργείο Οικονομικών στις 13.9.2019, σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 87.871 και ημερ. 25.7.2019, για πώληση κατάλληλων ακινήτων προς το κράτος για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών Υπουργείων/Υπηρεσιών.

Το εν λόγω κτήριο βρίσκεται υπό ανέγερση επί ακινήτου στη συμβολή των οδών Καλλιπόλεως και Εθνικής Φρουράς, το οποίο ανήκει στο Ίδρυμα «Επαγγελματική Σχολή Ευγενίας Θεοδότου». Η πιο πάνω εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία μίσθωσης της γης με το εν λόγω Ίδρυμα, το οποίο εκπροσωπείται από τον Πρόεδρο της Διαχειριστικής Επιτροπής του Ιδρύματος, τον Αρχιεπίσκοπο Κύπρου, για συνολική διάρκεια 99 έτη (1.7.2019 – 31.6.2118).

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με Απόφαση του Αρ. 90.977 και ημερ. 10.3.2021, ενέκρινε Πρόταση του Υπουργείου σας στην οποία προβλέπεται, μεταξύ άλλων, όπως στην περίπτωση αγοράς του κτηρίου, το συνολικό εμβαδόν του οποίου όπως μας έχετε πληροφορήσει ανέρχεται σε 13.527 τ.μ. σύμφωνα με την άδεια οικοδομής, στεγαστούν σε αυτό τα Εξωτερικά Ιατρεία Λευκωσίας, το Τμήμα Οδοντιατρικών Υπηρεσιών, το Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη και η Διοίκηση του Υφυπουργείου Έρευνας, Καινοτομίας και Ψηφιακής Πολιτικής.

Μετά από αξιολόγηση του κτηρίου από τα αρμόδια Τμήματα του κράτους, Τμήμα Δημοσίων Έργων (ΤΔΕ) και Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), και διαπραγματεύσεις, κατόπιν εξουσιοδότησης που δόθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο κατά την πιο πάνω συνεδρία του, μεταξύ της αρμόδιας Τεχνικής Επιτροπής (αποτελούμενης από τους Γενικούς Διευθυντές των Υπουργείων Οικονομικών, Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων και Εσωτερικών) και της πιο πάνω εταιρείας, συμφωνήθηκε η αγορά του κτηρίου για το ποσό των €22.650.000 πλέον ΦΠΑ, ενώ σύμφωνα με εκτίμηση του ΤΚΧ η αγοραία αξία του κτηρίου ανέρχεται σε €20.000.000 πλέον ΦΠΑ. Πρόσθετα, το κράτος θα καταβάλλει στο Ίδρυμα κάθε χρόνο ενοίκιο για τη γη που της ανήκει. Με βάση την πιο πάνω συμφωνία μίσθωσης το ενοίκιο για τη γη ανέρχεται σε €140.000 το οποίο θα αυξάνεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το δείκτη τιμών καταναλωτή, με ελάχιστο ποσοστό 1% και μέγιστο ποσοστό 3%.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του στις 22.7.2021, ενέκρινε την πιο πάνω αγορά και αποφάσισε να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Οικονομικών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για ολοκλήρωση της αγοράς και άμεσης μεταβίβασης του κτηρίου (χωρίς τη γη) στο κράτος. Αποφάσισε επίσης να εγκρίνει τη διάθεση των απαιτούμενων πιστώσεων που θα καταβληθούν εντός του 2021 από το άρθρο 07151 «Αγορά Ακίνητης Περιουσίας» του Κεφαλαίου 16.10 «Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας».

4. Από περαιτέρω διερεύνηση του πιο πάνω θέματος έχουν προκύψει τα ακόλουθα:

(α) Οι δομήσιμοι χώροι του κτηρίου ΝCC με βάση τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα της εταιρείας, αναλύονται ως ακολούθως:

| Χώρος                                      | Εμβαδό (τ.μ.) |
|--|---------------|
| 6 <sup>ος</sup> όροφος                     | 765           |
| 5 <sup>ος</sup> όροφος (Bar & Roof Garden) | 554           |
| 5 <sup>ος</sup> όροφος                     | 975           |
| 4 <sup>ος</sup> όροφος                     | 1.307         |
| 3 <sup>ος</sup> όροφος                     | 1.417         |
| 2 <sup>ος</sup> όροφος                     | 1.456         |
| 1 <sup>ος</sup> όροφος                     | 1.714         |
| Μεσοπάτωμα                                 | 466           |
| Ισόγειο                                    | 1.634         |
| Χώρος υποδοχής                             | 142           |
| Καλυμμένα αίθρια                           | 141           |
| Υπόγειο 1*                                 | 2.240         |
| Υπόγειο 2*                                 | 2.240         |

Σημείωση: \* Στα δύο υπόγεια υπάρχει αποθηκευτικός χώρος 280 + 241 = 521 τ.μ.

Συνεπώς, αν αφαιρεθούν τα υπόγεια, ακόμη κι αν προσμετρηθούν όλοι οι άλλοι χώροι, το προσφερόμενο εμβαδό είναι ίσο με 10.571 τ.μ.

**(β)** Στις 24.3.2021, ο Διευθυντής του ΤΚΧ με επιστολή του ενημέρωσε την αρμόδια Τεχνική Επιτροπή των Γενικών Διευθυντών, μεταξύ άλλων, ότι το εν λόγω κτήριο δεν κατέχεται ελεύθερο κατοχής από ένα ιδιοκτήτη, αφού ο ιδιοκτήτης της γης είναι άλλος από τον ιδιοκτήτη του κτηρίου, σημειώνοντας ότι **σχεδόν σε καμιά περίπτωση το κράτος δεν έχει προβεί σε αγορά δικαιωμάτων μίσθωσης τα τελευταία 30 ή και περισσότερα χρόνια**. Στη συνέχεια, ο Διευθυντής του ΤΚΧ με την εν λόγω επιστολή του υπέδειξε ότι σύμφωνα με υπολογισμούς του Τμήματος του, η ενδεικτική αξία σε σημερινές τιμές του ποσού που θα καταβάλει το κράτος σε ενοίκια ανέρχεται σε €5.279.000, ενώ με τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης της γης, η οποιαδήποτε αξία του κτηρίου καθώς και το ίδιο το κτήριο θα περιέλθουν στον ιδιοκτήτη της γης και ως εκ τούτου, εισηγείται όπως γίνει προσπάθεια αγοράς και της γης ή ανταλλαγή της με άλλη κρατική γη.

Περαιτέρω, εισηγήθηκε, ως άλλη επιλογή, να γίνει συμφωνία ενοικίασης ολόκληρου του κτηρίου με δικαίωμα αγοράς για τα επόμενα 2 χρόνια μέχρι να διευθετηθεί το θέμα της τυχόν αγοράς των δικαιωμάτων του εκμισθωτή της γης, εάν αυτό είναι εφικτό.

**Τέλος, εισηγήθηκε όπως αντί της συγκεκριμένης αγοράς να ανεγερθούν ιδιόκτητα κτήρια σε κατάλληλη κρατική γη στη Λευκωσία.**

**(γ)** Στις 9.06.2021, ο Διευθυντής του ΤΚΧ με νέα επιστολή του προς την αρμόδια Τεχνική Επιτροπή των Γενικών Διευθυντών τους ενημέρωσε, μεταξύ άλλων, για την εκτίμηση του Τμήματος του για τις πιο κάτω αξίες του ακινήτου καθώς και την αντίστοιχη εκτίμηση του ιδιώτη εκτιμητή που είχε διορίσει ο ιδιοκτήτης του κτηρίου.

|  | ΤΚΧ         | Ιδιώτης εκτιμητής |
|--|-------------|-------------------|
| Αγοραία Αξία Εμπράγματος Δικαιώματος (Leasehold Interest – Κτήριο χωρίς τη γη) | €20.000.000 | €24.540.000       |
| Αγοραία Αξία με Ελεύθερη Κατοχή (Freehold Interest – Κτήριο με τη γη)          | €24.100.000 | €27.775.000       |
| Αγοραία Αξία Δικαιώματος Ιδιοκτήτη Γης (Εκμισθωτή)                             | €4.230.000  | €3.422.000        |
| Αγοραία Αξία Γης   | €5.130.000  | -                 |
| Ετήσιο Αγοραίο Ενοίκιο   | €1.280.000  | €1.538.000        |

Σημειώνεται ότι η αγοραία αξία της γης σε τιμές γενικής εκτίμησης 1.1.2018 ανέρχεται σε 3.650.000.

Τέλος, στην ίδια επιστολή του, ο Διευθυντής του ΤΚΧ τους υπενθύμισε ότι το συγκεκριμένο ακίνητο φαίνεται να μην προσφέρεται με ελεύθερη κατοχή και τους υπέδειξε ότι το στοιχείο της μίσθωσης (με υπολειπόμενη διάρκεια 97 χρόνια) θεωρείται μειονέκτημα, όπως αυτό τους είχε επεξηγηθεί και στην προηγούμενη επιστολή του ημερ. 24.3.2021.

**(δ)** Στις 13.08.2021, με επιστολή σας προς το Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας του διαβιβάσατε προσχέδιο Συμφωνίας Αγοράς για το εν λόγω κτήριο για διεξαγωγή νομοτεχνικού ελέγχου. Με την εν λόγω επιστολή, τον ενημερώσατε, μεταξύ άλλων, για τους όρους αγοράς που έχουν συμφωνηθεί με

την εταιρεία PCMK Holdings Ltd καθώς και για το πρόβλημα που είχε δημιουργηθεί κατά τη διαδικασία αξιολόγησης του κτηρίου NCC, αφού η εν λόγω εταιρεία είχε συνάψει προηγουμένως στις 17.5.2021, συμφωνία ενοικίασης με το Γραφείο του Επιτρόπου Επικοινωνιών και την Αρχή Ψηφιακής Ασφάλειας/Εθνικό SCIRT.

5. Πέραν των πιο πάνω γεγονότων, παρατηρούμε και τα ακόλουθα:

(α) Από έρευνα που διεξήγαγε η Υπηρεσία μας στο σύστημα FIMAS, έχει διαφανεί ότι οι διαθέσιμες πιστώσεις, για αγορά ακίνητης περιουσίας όπως αυτές καταγράφονται στο άρθρο 07151 «Αγορά ακίνητης περιουσίας» του Κεφαλαίου 16.10 «Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας» του κρατικού προϋπολογισμού για το έτος 2021 ανέρχονται στο συμβολικό ποσό των €10. Το ίδιο ποσό έχει καταγραφεί και στους προϋπολογισμούς για τα έτη 2022 και 2023. Επίσης έχουμε παρατηρήσει ότι στο Επεξηγηματικό Μνημόνιο για τον προϋπολογισμό του έτους 2021 δεν γίνεται καμιά αναφορά στην αγορά του συγκεκριμένου κτηρίου. Παρακαλούμε όπως μας επεξηγήσετε στη βάση ποιου κονδυλίου και πως, έχετε εξασφαλίσει έγκριση για την αγορά αυτή.

(β) Με βάση τον περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμο (Ν.20(Ι)/2014), κανένα Δημόσιο Επενδυτικό Έργο δεν μπορεί να προωθηθεί αν δεν ακολουθηθεί η διαδικασία που προβλέπεται στο Μέρος ΧΙ (Επιλογή και εφαρμογή των Δημόσιων Επενδυτικών Έργων) του Νόμου, που μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την Προ-επιλογή και Αξιολόγηση του έργου. Για την Προ-επιλογή είναι απαραίτητη η ετοιμασία Σημειώματος Έργου (Project Concept Note) και η Αξιολόγηση περιλαμβάνει μελέτη σκοπιμότητας. Αναγκαίο συστατικό τέτοιων μελετών είναι η μελέτη κόστους – οφέλους και η εξέταση των διαφόρων προσφερόμενων επιλογών για κάλυψη της ανάγκης. Αν και είναι αυτονόητο ότι η αγορά ενός κτηρίου εμπίπτει στον ορισμό του Δημόσιου Επενδυτικού Έργου, επισημαίνουμε ότι στο σχετικό εγχειρίδιο που έχει ετοιμάσει η Γενική Διεύθυνση Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης (ΕΠΣΑ), έχουν υιοθετηθεί οι ορισμοί του εγχειριδίου “GOVERNMENT FINANCE STATISTICS MANUAL 2014” του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και ρητά αναφέρεται πως στον ορισμό του Δημόσιου Επενδυτικού Έργου περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, κάθε δαπάνη για αγορά πάγιων στοιχείων ενεργητικού όπως δημόσια έργα, κτήρια, υποδομές και μηχανήματα και εξοπλισμό.

Αυτό σημαίνει ότι η απόφαση για αγορά του κτηρίου λήφθηκε κατά παράβαση του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου.

(γ) Στο προσχέδιο συμφωνίας που διαβιβάστηκε από το Υπουργείο Οικονομικών στις 13.8.2021 στο Γενικό Εισαγγελέα για νομοτεχνικό έλεγχο, προβλέπεται ότι το κτήριο θα παραδοθεί για χρήση από το κράτος χωρίς αυτό να έχει πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, το οποίο θα μπορεί να εξασφαλιστεί μέχρι και 12 μήνες αργότερα. Επισημαίνουμε ότι, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96), η χρήση κτηρίου για το οποίο δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης συνιστά ποινικό αδίκημα. Είναι μάλιστα αξιοσημείωτο, ότι το Υπουργείο Οικονομικών παραδέχεται στην επιστολή του ότι στην Ανακοίνωση της Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για Αγορά Κτηρίων, ρητά καθοριζόταν ότι το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης θα πρέπει να έχει εξασφαλιστεί πριν την υπογραφή του συμβολαίου, η οποία θα προηγηθεί της παράδοσης του κτηρίου.

Το θέμα αυτό πραγματεύεται και γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα ημερ. 8.3.2018 στην οποία καταγράφονται τα ακόλουθα:

*«Όχι μόνο τέτοια σύμβαση ενοικίασης είναι γενικά άκυρη, ως ασύμβατη με τη νομοθεσία που απαιτεί την προηγούμενη εξασφάλιση πιστοποιητικού έγκρισης, αλλά είναι ομοίως άκυρος και τυχόν συμβατικός όρος που επιτρέπει την ενοικίαση έως ότου ο ιδιοκτήτης συμμορφωθεί με την άνω νομική απαίτηση. Αυτό, διότι το Κεφ. 96 απαιτεί την εκ του ιδιοκτήτη εξασφάλιση του πιστοποιητικού πριν από οποιαδήποτε χρήση της οικοδομής σε κάθε περίπτωση, όπερ σημαίνει ότι αυτή του η υποχρέωση δεν μπορεί να ανασταλεί συμβατικά κατά βούληση για οποιοδήποτε χρονικό διάστημα, έστω κι αν ο αντισυμβαλλόμενος είναι το Δημόσιο, αφού – λόγω της Αρχής της Διάκρισης των Εξουσιών – η Διοίκηση δεν δύναται να αίρει αφ' εαυτής απαιτήσεις του Νομοθέτη»*

(δ) Όπως προκύπτει από το προσχέδιο της συμφωνίας που διαβιβάστηκε από το Υπουργείο Οικονομικών στο Γενικό Εισαγγελέα για νομοτεχνικό έλεγχο, ο ιδιοκτήτης του κτηρίου αναλαμβάνει συμβατική υποχρέωση να προβεί σε τροποποιήσεις των αρχικών του σχεδίων και να εξασφαλίσει τροποποιητική πολεοδομική και οικοδομική άδεια ώστε να διαμορφώσει τους χώρους του κτηρίου με τρόπο που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες του κράτους. Ως γνωστό, για να θεωρηθεί μία τέτοια σύμβαση ότι πρόκειται περί «σύμβασης δημοσίων έργων», κατά την έννοια της ευρωπαϊκής οδηγίας περί δημοσίων συμβάσεων, πρέπει το έργο να ανταποκρίνεται στις προσδιοριζόμενες από την αναθέτουσα αρχή ανάγκες (σκέψη 43 στην απόφαση C-213/13, Impresa Pizzarotii & C.SpA, με παραπομπή στην απόφαση C-536/07, Επιτροπή κατά Γερμανίας, σκέψη 55). Συντρέχει τέτοια περίπτωση όταν η αναθέτουσα αρχή έχει λάβει μέτρα ώστε να προσδιορίσει τα χαρακτηριστικά του έργου ή, τουλάχιστον, να ασκήσει καθοριστική επιρροή στον σχεδιασμό του (σκέψη 44 στην απόφαση C-213/13, Impresa Pizzarotii & C.SpA, με παραπομπή στην απόφαση Helmut Müller, C-451/08, σκέψη 67).

(ε) Επισημαίνουμε ότι, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 4 πιο πάνω, το ΤΚΧ:

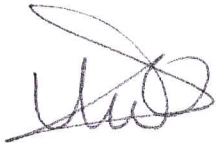
- εκτίμησε την αξία του κτηρίου σε €20.000.0000, ενώ το κράτος θα καταβάλει στην εταιρεία PCMK Holdings Ltd ποσό €22.650.000, δηλαδή €2.650.000 περισσότερα, και
- εκτίμησε την αγοραία αξία του δικαιώματος του εκμισθωτή σε €4.230.000 ενώ το κράτος θα καταβάλει στο Ίδρυμα «Επαγγελματική Σχολή Ευγενίας Θεοδότου», ποσό ίσο με €5.279.000, δηλαδή €1.050.000 περισσότερα

6. Παρακαλούμε ως εκ τούτου, όπως μας πληροφορήσετε για το σκεπτικό της απόφασης για αγορά ενός τέτοιου κτηρίου,

- χωρίς να υπάρχουν διαθέσιμες πιστώσεις στον κρατικό προϋπολογισμό, και χωρίς να υπάρχει ούτε σχετική πρόνοια για την αγορά του κτηρίου αυτού,
- χωρίς την τήρηση των προνοιών του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου που προβλέπει ότι κανένα Δημόσιο Επενδυτικό Έργο δεν μπορεί να προωθηθεί αν δεν ακολουθηθεί η διαδικασία που προβλέπεται στο Μέρος XI (Επιλογή και εφαρμογή των Δημόσιων Επενδυτικών Έργων) του Νόμου,

- το οποίο θα ολοκληρωθεί με τροποποίηση του αρχικού σχεδιασμού του ώστε να ικανοποιεί τις κτιριολογικές απαιτήσεις του κράτους, κάτι που επιβάλλει υπαγωγή της αγοράς του κτηρίου στη νομοθεσία δημοσίων συμβάσεων,
- το οποίο θα παραδοθεί για χρήση χωρίς να έχει εξασφαλιστεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, πράξη ποινικά κολάσιμη,
- σε ασύμφορη τιμή, και
- που αναγείρεται σε γη που θα εξακολουθήσει να ανήκει σε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο θα καταβληθούν ενοίκια που υπερβαίνουν σε τιμή την εύλογη αξία της μίσθωσης, χωρίς ποτέ το ακίνητο να περιέλθει στην κυριότητα του κράτους.

7. Παρακαλούμε όπως έχουμε τις απόψεις σας για τα πιο πάνω θέματα τα οποία ενδέχεται, στο πλαίσιο των συνταγματικών αρμοδιοτήτων μας και των προνοιών του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου Ν.20(Ι)/2014, να αποτελέσουν μέρος Ειδικής Έκθεσης την οποία θα ετοιμάσει η Υπηρεσία μας.



**(Δρ Οδυσσέας Φ. Μιχαηλίδης)**  
**Γενικός Ελεγκτής**  
**της Δημοκρατίας**

- Κοιν.:** - Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας
- Πρόεδρο και Μέλη Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών
  - Πρόεδρο και Μέλη Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Παρακολούθησεως Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημοσίων Δαπανών
  - Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
  - Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων
  - Γενικό Διευθυντή ΕΠΣΑ
  - Γενική Λογίστρια της Δημοκρατίας
  - Αν. Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας