

Αριθμός 4976

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΦΟΡΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΔΙΔΕΤΑΙ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΩΝ ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΩΝ ΤΟΥ 2001 ΕΩΣ 2020

Η Έφορος Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων (εφεξής «η Έφορος»), ασκώντας τις εξουσίες που της παρέχονται δυνάμει του άρθρου 10 των περι Ελέγχου των Κρατικών Ενισχύσεων Νόμων του 2001 έως 2020 (εφεξής «ο Νόμος»), εκδίδει την ακόλουθη Απόφαση σε σχέση με το Μέτρο ενίσχυσης που τιτλοφορείται:

«Σχέδιο Χορηγιών για φοιτητικές εστίες/φοιτητικά δωμάτια στην εντός των τειχών πόλη της Λευκωσίας».

Το άρθρο 10(3) του Νόμου απαγορεύει να τεθεί σε ισχύ στη Δημοκρατία μέτρο κρατικής ενίσχυσης που αναφέρεται στην παράγραφο (α) του άρθρου 9(Α) του Νόμου, εκτός εάν έχει προηγουμένως εγκριθεί από την Έφορο και έχουν τηρηθεί οι τυχόν όροι που η Έφορος επέβαλε με την εκδοθείσα δυνάμει του εδαφίου (2) Απόφασή της.

A. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2023 το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών κοινοποίησε στην Έφορο προσχέδιο μέτρου ενισχύσεων με τίτλο «Σχέδιο Χορηγιών για φοιτητικές εστίες/φοιτητικά δωμάτια στην εντός των τειχών πόλη της Λευκωσίας» (εφεξής «το Μέτρο»).

B. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΘΕΝΤΟΣ ΜΕΤΡΟΥ

1. Αρμόδια Αρχή.

Αρμόδια Αρχή για την εφαρμογή του Μέτρου είναι το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (εφεξής «η Αρμόδια Αρχή»).

2. Αντικείμενο και στόχοι του Μέτρου.

Αντικείμενο του Σχεδίου είναι η παροχή κινήτρων υπό μορφή κυβερνητικής χορηγίας, σε ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας, ή ενοικιαστές κτηρίων (με ενυπόγραφη συγκατάθεση των ιδιοκτητών) στην περιοχή που καλύπτει το Σχέδιο, για ανακαίνιση/αποκατάσταση των υποστατικών τους, με βασικό σκοπό την μετατροπή τους σε φοιτητικές εστίες/φοιτητικά δωμάτια.

Οι κύριοι στόχοι του Σχεδίου, σε συνάρτηση με το αντικείμενό του, είναι οι ακόλουθοι:

- η κοινωνική και οικονομική αναβάθμιση της περιοχής της εντός των τειχών πόλης της Λευκωσίας, με την προσέλκυση φοιτητών και άλλων συναφών επενδύσεων,
- η αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος της εντός των τειχών πόλης της Λευκωσίας και η συμβολή στην κυκλική οικονομία και στην πράσινη ανάπτυξη, μέσω της αποκατάστασης/ανακαίνισης κτηρίων και της επαναχρησιμοποίησής τους, και
- η παροχή επιλογών στέγασης σε φοιτητές με ελεγχόμενο ενοίκιο, όπως αυτό εκάστοτε ορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών.

3. Ενωσιακή νομική βάση του Μέτρου.

Η ειδική νομική βάση του Μέτρου ως προς το ενωσιακό δίκαιο των κρατικών ενισχύσεων είναι η Απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 20ής Δεκεμβρίου 2011 για την εφαρμογή του άρθρου 106 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις Κρατικές Ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για την παροχή δημόσιας υπηρεσίας που χορηγούνται σε ορισμένες επιχειρήσεις επιφορτισμένες με τη διαχείριση Υπηρεσιών Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος (2012/21/EΕ)¹ (εφεξής «Απόφαση ΥΓΟΣ»). Εναλλακτικά οι δικαιούχοι μπορούν να λάβουν την ενίσχυση βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) αρ. 360/2012 που αφορά σε ενισχύσεις ήσσονος σημασίας (de minimis), οι οποίες χορηγούνται σε επιχειρήσεις που παρέχουν Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος (ΥΓΟΣ).

4. Εθνική νομική βάση του Μέτρου.

Το Μέτρο θα εγκριθεί με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου. Περιλαμβάνεται στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΣΑΑ) Κύπρου για την περίοδο 2021 – 2026 και χρηματοδοτείται από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΜΑΑ) της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ), το κεντρικό εργαλείο του NextGenerationEU. Το Σχέδιο πρωθεύεται στο πλαίσιο του Μέτρου C3.4I6: «Αναγέννηση και Αναζωογόνηση της εντός των τειχών Λευκωσίας».

5. Δικαιούχοι.

Δυνητικοί Δικαιούχοι είναι Φυσικά ή/και Νομικά πρόσωπα ιδιοκτήτες, ή ενοικιαστές κτηρίων, που θα πραγματοποιήσουν επενδύσεις στα κτήρια τους στην περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου, για τους σκοπούς του Σχεδίου, και πληρούν τις προϋποθέσεις του Σχεδίου. Σημειώνεται ότι, όταν δυνητικός δικαιούχος είναι ενοικιαστής κτηρίου, θα πρέπει να προσκομίζεται ενυπόγραφη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη/ιδιοκτητών.

Συγκεκριμένα, δυνητικοί Δικαιούχοι είναι:

- Φυσικά Πρόσωπα, τα οποία πρέπει να είναι Κύπριοι πολίτες ή πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και να κατέχουν Λευκό Ποινικό Μητρώο.
- Νομικά Πρόσωπα (Εταιρείες, Σωματεία, Ιδρύματα), των οποίων η πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου, ή των δικαιωμάτων ψήφου των μετόχων, ή, ευρύτερα, τον έλεγχο ασκούν Κύπριοι πολίτες ή πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης Φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα τα οποία έτυχαν οποιασδήποτε κρατικής χορηγίας από άλλο Σχέδιο Χορηγιών για τις ίδιες

¹ Επίσημη Εφημερίδα της ΕΕ, L7, 11.1.2012

επιλέξιμες δαπάνες, για το κτήριό τους, δύνανται να θεωρηθούν δυνητικοί Δικαιούχοι του παρόντος Σχεδίου, μετά από παρέλευση δέκα (10) ετών από την χορηγηθείσα ενίσχυση.

Στους μη δυνητικούς δικαιούχους συγκαταλέγονται, μεταξύ άλλων:

- Οι προβληματικές επιχειρήσεις κατά την έννοια των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις για τη διάσωση και την αναδιάρθρωση μη χρηματοπιστωτικών προβληματικών επιχειρήσεων.

- Επιχειρήσεις για τις οποίες εκκρεμεί εντολή ανάκτησης εκδοθείσα βάσει προηγούμενης απόφασης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής η οποία κήρυξε μια ενίσχυση, χορηγηθείσα από το ίδιο κράτος μέλος, παράνομη και ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά, σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 5(α) του Καν. αριθ.702/2014 της Επιτροπής της 25ης Ιουνίου 2014.

6. Προϋπολογισμός.

Ο προϋπολογισμός του Μέτρου ανέρχεται στα 15 εκ. Ευρώ.

7. Διάρκεια.

Το σχέδιο θα εφαρμόζεται κατά την περίοδο 2023-2026. Οι αιτήσεις από τους ενδιαφερόμενους φορείς θα υποβάλλονται σε προκαθορισμένες χρονικές περιόδους, όπως θα ορίζονται σε σχετική/ές πρόσκληση/είς υποβολής αιτήσεων και οι οποίες ενδεικτικά θα είναι στην αρχή κάθε έτους ή ανάλογα με τις ανάγκες του Σχεδίου. Η πρόσκληση υποβολής προτάσεων προβλέπεται τον Σεπτέμβριο του 2023 και θα έχει διάρκεια τρεις μήνες, μέχρι την Παρασκευή, 29 Δεκεμβρίου 2023.

8. Επιλέξιμες δαπάνες.

Οι επιλέξιμες δαπάνες είναι το κόστος ανακαίνισης κτιρίων με σκοπό την μετατροπή τους σε φοιτητικές εστίες και αναλύονται ως εξής:

i. Οικοδομικές εργασίες που αφορούν MONO στο μέρος του κτηρίου που θα λειτουργεί αποκλειστικά και μόνο ως Φοιτητική Εστία και οι άμεσα συνδεδεμένοι βοηθητικοί χώροι/χρήσεις με αυτή,

iii. ηλεκτρολογικές, υδραυλικές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις (κλιματισμού και εξαερισμού) που αφορούν MONO στο μέρος του κτηρίου που θα λειτουργεί αποκλειστικά και μόνο ως Φοιτητική Εστία και οι άμεσα συνδεδεμένοι βοηθητικοί χώροι/χρήσεις με αυτή,

iii. μέτρα ασφάλειας/πυρασφάλειας,

iv. ακίνητος εξοπλισμός,

v. αμοιβές για παροχή υπηρεσιών αρχιτεκτόνων, πολιτικών μηχανικών ή άλλων συμβούλων (επιμετρητών, μηχανολόγων μηχανικών, ηλεκτρολόγων μηχανικών κ.λπ.) που έχουν σχέση με τις οικοδομικές εργασίες,

vi. κόστος κατασκευής και τοποθέτησης της πινακίδας/πλάκας, που απαιτείται να περιληφθεί σε έργα των οποίων το συνολικό κόστος της επιλέξιμης επένδυσης υπερβαίνει τις €500.000, για σκοπούς δημοσιότητας.

Το συνολικό ύψος των αμοιβών των Συμβούλων Μελετητών που θα χαρακτηριστεί ως επιλέξιμη δαπάνη δεν μπορεί να ξεπερνά το 10% του επιλέξιμου προϋπολογισμού του Έργου.

9. Ένταση της ενίσχυσης και ανώτατο ποσό χορηγίας.

Η ένταση της ενίσχυσης θα είναι 75% επί των επιλέξιμων δαπανών κάθε πρότασης για μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε φοιτητική εστία. Στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου κτηρίου, για εμβαδόν επέκτασης πέραν του 30% του υφιστάμενου κτηρίου, η χορηγία θα ανέρχεται στο 50% επί των επιλέξιμων δαπανών.

Επισημαίνεται ότι μόνο το μέρος του κτηρίου που θα λειτουργεί αποκλειστικά και μόνο ως Φοιτητική Εστία και οι άμεσα συνδεδεμένοι βοηθητικοί χώροι/χρήσεις με αυτή, δύναται να λάβει χρηματοδότηση. Σημειώνεται ακόμα ότι, το μέρος του κτηρίου που θα αφορά σε χρήση φοιτητικής εστίας/φοιτητικών δωματίων, δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 60% του συνολικού εμβαδού του κτηρίου. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται φοιτητικά δωμάτια, κοινόχρηστο καθιστό και κουζίνα, πλυσταριό και χώροι διακίνησης.

Το μέγιστο ποσό χορηγίας ανά δικαιούχο ανέρχεται στα δύο εκ. Ευρώ ενώ δεν θα θεωρείται επιλέξιμη οποιαδήποτε πρόταση με συνολική επιλέξιμη δαπάνη μικρότερη από 140 χιλ. Ευρώ.

Το ποσό πέραν της δημόσιας χρηματοδότησης που υπολείπεται για την ολοκλήρωση του Έργου, θεωρείται ίδια συμμετοχή και δύναται να καλυφθεί από ίδιους πόρους ή δανεισμό από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Η ίδια συμμετοχή θα αποδεικνύεται με επίσημα στοιχεία που θα υποβάλλονται με την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης.

Η χορηγία θα καταβάλλεται σε δύο ισόποσες δόσεις, μία στο στάδιο της υλοποίησης του 50% του έργου και η άλλη μετά την ολοκλήρωσή του.

10. Σώρευση ενισχύσεων.

Δεν επιτρέπεται η συσσώρευση πόρων, με οποιαδήποτε άλλη Κρατική ή Ευρωπαϊκή χρηματοδότηση, για τις ίδιες κατηγορίες επιλέξιμων δαπανών, εκτός εάν έχουν παρέλθει 10 έτη από τη λήψη χορηγίας. Επίσης, δεν επιτρέπεται η παράλληλη αίτηση για χορηγία οποιουδήποτε ύψους, από κρατική ή ευρωπαϊκή πηγή για τις ίδιες κατηγορίες επιλέξιμων δαπανών.

11. Διαδικασία αξιολόγησης και έγκρισης των αιτήσεων.

- Οι αιτήσεις για ένταξη στο Σχέδιο αξιολογούνται με τη μεθοδολογία της «Άμεσης Αξιολόγησης,» βάσει της σειράς υποβολής, ενώ με την εξάντληση του διαθέσιμου κονδύλιου της εκάστοτε Πρόσκλησης, η διαδικασία αξιολόγησης τυχόν υπολειπόμενων αιτήσεων, δύναται να συνεχίσει για την κατάρτιση καταλόγου επιλαχουσών αιτήσεων.

- Ο αιτητής του οποίου η αίτηση εγκρίνεται, ειδοποιείται σχετικά από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) με Επιστολή Έγκρισης, στην οποία θα αναφέρεται το ύψος και οι όροι της χρηματοδότησης και υπογράφεται Συμφωνία Δημόσιας Χρηματοδότησης (ΣΔΧ) μεταξύ ΤΠΟ και Δικαιούχου.
- Υπάρχει δυνατότητα παραχώρησης προκαταβολής μέχρι και 40% της εγκεκριμένης χορηγίας. Ο Δικαιούχος δύναται να λαμβάνει προκαταβολή που δεν θα υπερβαίνει το 20% της δημόσιας ενίσχυσης χωρίς την προσκόμιση τραπεζικής εγγύησης, με ανώτατο ποσό τις €60.000. Το υπόλοιπο ποσό της προκαταβολής θα μπορεί να καταβάλλεται υπό την προϋπόθεση ότι, ο δικαιούχος θα υποβάλει τραπεζική εγγύηση για αντίστοιχο ποσό.
- Ξεκινά η υλοποίηση του Έργου από τον Δικαιούχο και καταβάλλεται η χορηγία σε δύο δόσεις από την Αναθέτουσα Αρχή, έπειτα από επιπτόπτες επαληθεύσεις που διενεργεί το ΤΠΟ. Απαραίτητες προϋποθέσεις καταβολής της χορηγίας είναι η υλοποίηση του Έργου, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής), καθώς και η πλήρως συμπληρωμένη αίτηση για καταβολή χορηγίας, συνοδευόμενη με τα πρωτότυπα παραστατικά και όποια άλλα στοιχεία απαιτούνται από το ΤΠΟ. Σε περίπτωση που έχει δοθεί προκαταβολή, αυτή αφαιρείται ισόποσα από τις 2 επόμενες δόσεις.
- Ο δικαιούχος ξεκινά την ενοικίαση των φοιτητικών δωματίων, σύμφωνα με τις χρονικές και οικονομικές υποχρεώσεις του που αναφέρονται στα Παραρτήματα του Μέτρου.

12. Συμφωνία δημόσιας χρηματοδότησης.

Για τις προτάσεις που θα ενταχθούν στο Σχέδιο θα υπογράφεται σχετική Συμφωνία Δημόσιας Χρηματοδότησης (ΣΔΧ) μεταξύ του Δικαιούχου και του ΤΠΟ, με την οποία έκαστο μέρος θα αναλαμβάνει τις σχετικές δεσμεύσεις και υποχρεώσεις.

Οι κύριες υποχρεώσεις του δικαιούχου που αφορούν την εκτέλεση της σχετικής υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος είναι οι εξής:

- Ο δικαιούχος υποχρεούταί όπως, για συνολική χρονική διάρκεια τουλάχιστον 60 μηνών εντός 8 ετών μετά την ημερομηνία ολοκλήρωσης του Επενδυτικού Έργου και ταυτόχρονα, για τουλάχιστον 6 μήνες κατ' έτος, να παραχωρεί κάθε κατάλληλα διαμορφωμένο φοιτητικό δωμάτιο στο κτήριο του, σε φοιτητές με ελεγχόμενο ενοίκιο, όπως αυτό εκάστοτε ορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών.
- Κατά τους ελεύθερους μήνες, εντός των οκτώ (8) ετών, οι Δικαιούχοι θα μπορούν να παραχωρούν δωμάτια προς ενοικίαση σε ακαδημαϊκό και ερευνητικό προσωπικό, χωρίς περιορισμό στην τιμή ενοικίου, λαμβάνοντας ωστόσο υπόψη ότι τα σχετικά έσοδα θα συνυπολογίζονται στον υπολογισμό των κερδών που θα ελέγχονται στην περίπτωση της υλοποίησης του Έργου βάσει της Απόφασης της ΕΕ με αρ. 2012/21/ΕΕ.
- Η παροχή της χορηγίας θα διακόπτεται αν διαπιστωθεί οποιαδήποτε σημαντική απόκλιση από τα εγκεκριμένα σχέδια, που υποβαθμίζει αισθητικά ή/και λειτουργικά το κτήριο, και θα απαιτείται η επιστροφή της ήδη καταβληθείσας χορηγίας, προσαυξημένης με τόκο, εκτός αν εντός καθορισμένης προθεσμίας αποκατασταθούν οι αποκλίσεις.
- Καμία πρόταση δεν θα μπορεί να επαναχιολογηθεί στη βάση αλλαγών ακολουθούμενων της αρχικής έγκρισης ούτε και μπορεί να αυξηθεί το ποσό χορηγίας. Τονίζεται δε ότι, σε περίπτωση αλλαγής της χρήσης της οικοδομής κατά παράβαση των χορηγούμενων αδειών, το Έργο απεντάσσεται άμεσα, και επιστρέφεται εντόκως τυχόν χορηγία που έχει ήδη καταβληθεί.
- Στην περίπτωση που διαπιστώνεται, στα πλαίσια ελέγχων που θα διενεργούνται, από εκπροσώπους του Γενικού Λογιστηρίου της Δημοκρατίας, σε τακτά διαστήματα και τουλάχιστον ανά τριετία κατά την περίοδο εφαρμογής ότι, ένας Δικαιούχος λαμβάνει αντιστάθμιση πέραν του πιοσσού που καθορίζεται ως «εύλογο κέρδος», ο Δικαιούχος θα κληθεί, κατά περίπτωση, να λάβει διορθωτικά μέτρα ή/και να επιστρέψει στην κυβέρνηση την τυχόν εισπραχθείσα υπεραντιστάθμιση (υπερέρδος).
- Οι αποδέκτες της ενίσχυσης θα πρέπει να τηρούν ξεχωριστό φάκελο/αρχείο, στον οποίο θα καταχωρούνται όλα τα έγγραφα (ονοματεπώνυμο, βεβαίωση εγγραφής/φοίτησης, ενοικιαστήριο έγγραφο, κ.α.) που θα πιστοποιούν τη φοιτητική ιδιότητα των ενοίκων, και θα είναι στη διάθεση του Φορέα Υλοποίησης (ΤΠΟ) για έλεγχο, σύμφωνα με το Σχέδιο Χορηγιών και τους όρους της ΣΔΧ. Στη Συμφωνία (Παράρτημα 4: Σύμβαση), αναγράφονται αναλυτικά τόσο οι υποχρεώσεις των Αναδόχων για τους εξήντα (60) μήνες που προνοεί το Συμβόλαιο τους, όσο και για τους υπόλοιπους «κενούς» μήνες στο χρονικό διάστημα των οκτώ (8) ετών, εντός των οποίων θα πρέπει οι 60 μήνες να συμπληρωθούν.
- Οι αποδέκτες της ενίσχυσης θα υπόκεινται σε οικονομικούς ελέγχους και για τον λόγο αυτό θα πρέπει να τηρούν αρχεία, δικαιολογητικά και άλλα έγγραφα, σε σχέση με τα έσοδα/έξοδα λειτουργίας της φοιτητικής εστίας και το κέρδος που προκύπτει από τη λειτουργία της συγκεκριμένης ανάπτυξης, όπως αυτό περιορίζεται για το τμήμα της επιλέξιμης επένδυσης/ επιδοτούμενης δραστηριότητας. Η διενέργεια των οικονομικών αυτών ελέγχων, θα πραγματοποιείται για όσο χρόνο ο Ανάδοχος έχει την υποχρέωση τήρησης χαμηλού ενοικίου προς φοιτητές, σύμφωνα με τους όρους της ΣΔΧ. Έλεγχοι θα γίνονται και για τους «κενούς» μήνες στο χρονικό διάστημα των οκτώ (8) ετών εντός των οποίων θα πρέπει οι 60 μήνες να συμπληρωθούν. Σημειώνεται ότι, για όσους αιτητές θα υπόκεινται σε οικονομικό έλεγχο, αυτός θα πραγματοποιείται ανά τριετία, με μέγιστο χρονικό ορίζοντα ελέγχων τα οκτώ (8) χρόνια.

13. Καταβολή της χορηγίας.

Η καταβολή της χορηγίας θα γίνεται σε 4 δόσεις ως εξής:

- Προκαταβολή μέχρι 20% της εγκεκριμένης χορηγίας με την υπογραφή της Συμφωνίας Δημόσιας Χρηματοδότησης.
- Καταβολή του 30% της χορηγίας με την υποβολή έκθεσης για την πραγματοποίηση του 40% του Έργου.
- Καταβολή του 20% της χορηγίας με την υποβολή έκθεσης για την πραγματοποίηση του 70% του Έργου.
- Τελική πληρωμή με την υποβολή τελικής έκθεσης για τη συνολική υλοποίηση του Έργου.

Γ. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

1. Η Έφορος, βάσει του άρθρου 9Α(α) του Νόμου, αξιολογεί και εγκρίνει, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 10 του Νόμου, τις κρατικές ενισχύσεις που χορηγούνται στη Δημοκρατία οι οποίες, σύμφωνα με Κανονισμούς ή Αποφάσεις που εκδίδει η Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού (ΕΕ) 2015/1588 του Συμβουλίου της 13ης Ιουλίου 2015², απαλλάσσονται από την υποχρέωση της κοινοποίησης που προβλέπεται στο άρθρο 108, παράγραφος 3, της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (εφεδής «η ΣΛΕΕ»).

2. Ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου, «κρατική ενίσχυση» σημαίνει κάθε μέτρο το οποίο πληροί όλα τα κριτήρια που καθορίζονται στο άρθρο 107, παράγραφος 1, της ΣΛΕΕ, με βάση το οποίο «ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές, εκτός αν οι Συνθήκες ορίζουν άλλως».

Το κοινοποιηθέν Μέτρο συνιστά κρατική ενίσχυση, διότι ικανοποιεί σωρευτικά όλα τα κριτήρια του άρθρου 107, παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, ως ακολούθως:

(α) Χορηγείται μέσω κρατικών πόρων, διότι οι πόροι του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας τίθενται στη διάθεση και τον έλεγχο των κρατών μελών της ΕΕ.

(β) Συνιστά οικονομικό πλεονέκτημα προς τους δικαιούχους, καθώς το κράτος καλύπτει δαπάνες ανακαίνισης περιουσιών που υπό κανονικές συνθήκες θα έπρεπε να επωμισθούν στο σύνολό τους οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες τους.

(γ) Είναι επιλεκτικό, δηλαδή συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση συγκεκριμένων επιχειρήσεων ή κλάδων παραγωγής, διότι αφορά αποκλειστικά τους ιδιοκτήτες κτηρίων στην παλιά Λευκωσία, οι οποίοι θα τα χρησιμοποιήσουν για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας, δηλαδή για την ενοικίασή τους σε τρίτους.

(δ) Νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό σε βαθμό επηρεασμού των ενδοενωσιακών συναλλαγών, καθώς η ακίνητη περιουσία αποτελεί αντικείμενο συναλλαγών μεταξύ επιχειρήσεων και φυσικών προσώπων που δραστηριοποιούνται σε διάφορα κράτη της ΕΕ.

3. Συμβατότητα της ενίσχυσης με την εσωτερική αγορά.

Πριν την αξιολόγηση του Μέτρου με βάση το ακριβές νομικό πλαίσιο στο οποίο εμπίπτει, τονίζεται ότι κάθε μέτρο κρατικής ενίσχυσης θα πρέπει να μην έχει όρους, οι οποίοι παραβιάζουν το δίκαιο της ΕΕ και καθιστούν το Μέτρο ασύμβατο στο σύνολό του. Το υπό εξέταση Μέτρο, ως προς τους δικαιούχους που συνιστούν νομικά πρόσωπα, περιορίζει την εφαρμογή του στα Νομικά Πρόσωπα (Εταιρίες, Σωματεία, Ιδρύματα), των οποίων η πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου, ή των δικαιωμάτων ψήφου των μετόχων, ή, ευρύτερα, τον έλεγχο αυτών, ασκούν Κύπροι πολίτες ή πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Συνεπώς το Μέτρο αποκλείει επιχειρήσεις που είναι εγγεγραμμένες στην Κύπρο ή στα υπόλοιπα κράτη της ΕΕ, λόγω της εθνικότητας των μετόχων τους. Εκτιμάται, ότι αυτή η πρόνοια θέτει ζήτημα σεβασμού των θεμελιωδών ελευθεριών της ΕΕ καθώς αποκλείει συγκεκριμένες επιχειρήσεις της ΕΕ από την συμμετοχή στο Μέτρο και εμποδίζει τη δραστηριοποίησή τους σε μία συγκεκριμένη αγορά εντός ενός κράτους μέλους της ΕΕ. Υπενθυμίζεται ότι οι θεμελιώδεις ελευθερίες της ΕΕ αφορούν τόσο τα φυσικά πρόσωπα όσο και τις επιχειρήσεις της ΕΕ. Συνεπώς η Αρμόδια Αρχή θα πρέπει να εξετάσει τη νομιμότητα της διάκρισης αυτής με το δίκαιο της ΕΕ, σε συνεργασία ενδεχομένως με τη Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας και να διαμορφώσει την πρόνοια αυτή αναλόγως ή και να την αφαιρέσει.

Η ειδική νομική βάση της αξιολόγησης του Μέτρου με την εσωτερική αγορά είναι η Απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 20ής Δεκεμβρίου 2011 για την εφαρμογή του άρθρου 106 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις κρατικές ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για την παροχή δημόσιας υπηρεσίας που χορηγούνται σε ορισμένες επιχειρήσεις επιπορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος (Απόφαση ΥΓΟΣ). Σύμφωνα με το άρθρο 1 της Απόφασης ΥΓΟΣ, αυτή καθορίζει τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες οι κρατικές ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για παροχή δημόσιας υπηρεσίας που χορηγούνται σε ορισμένες επιχειρήσεις στις οποίες έχει ανατεθεί η παροχή υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά και απαλλάσσονται από την υποχρέωση προηγούμενης κοινοποίησης που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης.

4. Η Έφορος, αφού αξιολόγησε το Μέτρο, σύμφωνα με τις επιμέρους πρόνοιες της Απόφασης ΥΓΟΣ, κατέληξε στα εξής συμπεράσματα:

i. Ύπαρξη ΥΓΟΣ.

Για την εφαρμογή της Απόφασης ΥΓΟΣ θα πρέπει κατ' αρχάς να επιβεβαιωθεί, ότι οι δικαιούχοι του Μέτρου θα είναι επιπορτισμένοι με την εκτέλεση υπηρεσίας που μπορεί πράγματι να χαρακτηρισθεί ως ΥΓΟΣ.

Σύμφωνα με την Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με την εφαρμογή των κανόνων της ΕΕ για τις κρατικές ενισχύσεις στην αντιστάθμιση για παροχή δημόσιας υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος³, η οποία αναλύει, μεταξύ άλλων, τη νομιολογία του Δικαστηρίου της ΕΕ σχετικά με την έννοια της ΥΓΟΣ, η έννοια της ΥΓΟΣ εξελίσσεται και εξαρτάται μεταξύ άλλων από τις ανάγκες των πολιτών, τις εξελίξεις στην τεχνολογία και την αγορά, καθώς και τις κοινωνικές και πολιτικές προτιμήσεις στα οικεία κράτη μέλη. Η ανάθεση από το κράτος μιας ΥΓΟΣ σε μια επιχειρήση υποδηλώνει την παροχή υπηρεσίας, την οποία δεν θα αναλάμβανε ένας φορέας που μεριμνά περί των ιδίων εμπορικών συμφερόντων ή τουλάχιστον δεν θα την αναλάμβανε στην ίδια έκταση ή υπό τις αυτές προϋποθέσεις.

² Επίσημη Εφημερίδα της ΕΕ, L 248, 24.9.2015,

³ Επίσημη Εφημερίδα της ΕΕ, C8, 11.1.2012

Ελλείψει ειδικών κανόνων της Ένωσης που προσδιορίζουν το πεδίο για την ύπαρξη ΥΓΟΣ, τα κράτη μέλη διαθέτουν ευρεία διακριτική ευχέρεια όσον αφορά τον χαρακτηρισμό μιας συγκεκριμένης υπηρεσίας ως ΥΓΟΣ και τη χορήγηση αντιστάθμισης στον πάροχο της υπηρεσίας. Η αρμοδιότητα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στο πλαίσιο αυτό περιορίζεται στον έλεγχο του εάν το κράτος μέλος έχει κάνει προφανές σφάλμα κατά το χαρακτηρισμό της υπηρεσίας ως ΥΓΟΣ και στην αξιολόγηση κάθε ενδεχόμενης κρατικής ενίσχυσης που παρέχεται στο πλαίσιο της αντιστάθμισης. Όταν υφίστανται ειδικοί κανόνες της Ένωσης, η διακριτική ευχέρεια των κρατών μελών περιορίζεται περαιτέρω από τους εν λόγω κανόνες, υπό την επιφύλαξη του καθήκοντος που έχει η Επιτροπή να εκτιμήσει εάν η ΥΓΟΣ έχει ορισθεί ορθά για τον σκοπό του ελέγχου των κρατικών ενισχύσεων.

Η ΥΓΟΣ που βάσει του Μέτρου ανατίθενται στους δικαιούχους, είναι η ενοικίαση ανακαίνισμένων διαμερισμάτων με συγκεκριμένες προδιαγραφές, σε φοιτητές, για μια περίοδο 8 ετών με σημαντικά μειωμένο ενοίκιο σε σχέση με αυτό της αγοράς. Το ακριβές ενοίκιο θα καθορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών. Η υπηρεσία αυτή εμπίπτει στα πλαίσια της κοινωνικής πολιτικής ενός κράτος και αφορά τον τομέα της κοινωνικής κατοικίας ως προς μια ειδική κατηγορία ευάλωτων πολιτών, δηλαδή ως προς τους φοιτητές, οι οποίοι χρίζουν εκ των πραγμάτων οικονομικής βοήθειας για την στέγασή τους, ιδίως κατά την τρέχουσα περίοδο, όπου σημειώνεται σημαντική αύξηση στο συνολικό κόστος διαβίωσης.

Οι ενισχύσεις ΥΓΟΣ αποτελούν ένα σύνηθες εργαλείο των κρατών μελών της ΕΕ για την άσκηση της κοινωνικής τους πολιτικής. Μάλιστα η ίδια η Απόφαση ΥΓΟΣ κατονομάζει ειδικά τις ΥΓΟΣ που εξυπηρετούν κοινωνικές ανάγκες, όσον αφορά τη μακροπρόθεσμη υγειονομική περίθαλψη, την παιδική μέριμνα, την πρόσβαση και επανένταξη στην αγορά εργασίας, την κοινωνική κατοικία, καθώς και την περίθαλψη και την κοινωνική ένταξη ευπαθών ομάδων. Ειδικά γι' αυτήν την κατηγορία ΥΓΟΣ δεν τίθεται κάποιο όριο ενίσχυσης ανά ΥΓΟΣ ή ανά επιχείρηση, πάνω από το οποίο η ενίσχυση αυτή εκφεύγει του πεδίου εφαρμογής της Απόφασης ΥΓΟΣ και ως εκ τούτου θα πρέπει να κοινοποιηθεί στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή προς έγκριση.

ii. Πεδίο εφαρμογής.

Σύμφωνα με το άρθρο 2(1)(γ), στις ενισχύσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Απόφασης ΥΓΟΣ συγκαταλέγονται οι αντισταθμίσεις για την παροχή υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος που εξυπηρετούν κοινωνικές ανάγκες όσον αφορά τη μακροπρόθεσμη υγειονομική περίθαλψη, την παιδική μέριμνα, την πρόσβαση και επανένταξη στην αγορά εργασίας, την κοινωνική κατοικία, καθώς και την περίθαλψη και την κοινωνική ένταξη ευπαθών ομάδων. Ειδικά γι' αυτήν την κατηγορία ΥΓΟΣ δεν τίθεται κάποιο όριο ενίσχυσης ανά ΥΓΟΣ ή ανά επιχείρηση, πάνω από το οποίο η ενίσχυση αυτή εκφεύγει του πεδίου εφαρμογής της Απόφασης ΥΓΟΣ και ως εκ τούτου θα πρέπει να κοινοποιηθεί στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή προς έγκριση.

Ως εκ τούτου το Μέτρο βρίσκεται εντός του πεδίου εφαρμογής της Απόφασης ΥΓΟΣ.

iii. Πράξη ανάθεσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της Απόφασης ΥΓΟΣ, η διαχείριση των υπηρεσιών αυτών πρέπει να ανατίθεται στη σχετική επιχείρηση με μία ή περισσότερες πράξεις, η μορφή των οποίων προσδιορίζεται από το κάθε κράτος μέλος. Η πράξη ή οι πράξεις αυτές περιλαμβάνουν ιδίως τα ακόλουθα:

- α) το περιεχόμενο και τη διάρκεια των υποχρεώσεων παροχής δημόσιας υπηρεσίας;
- β) τις επιχειρήσεις και, κατά περίπτωση, τη γεωγραφική περιοχή που αφορούν·
- γ) τη φύση των αποκλειστικών ή ειδικών δικαιωμάτων που έχουν ενδεχομένως παραχωρηθεί στην επιχείρηση από την αρχή ανάθεσης;
- δ) την περιγραφή του μηχανισμού αντιστάθμισης και τις παραμέτρους για τον υπολογισμό, τον έλεγχο και την αναθεώρηση της αντιστάθμισης·
- ε) τις ρυθμίσεις για την αποφυγή και την ανάκτηση της ενδεχόμενης υπεραντιστάθμισης·
- στ) παραπομπή στην Απόφαση ΥΓΟΣ.

Στην προκειμένη περίπτωση, το Μέτρο προβλέπει ότι θα υπογράφεται Συμφωνία Χρηματοδότησης μεταξύ του δικαιούχου και του Διευθυντή του ΤΠΟ, η οποία μεταξύ άλλων, θα αποτελεί και την πράξη ανάθεσης της ΥΓΟΣ στο συγκεκριμένο φορέα με παραπομπή στην Απόφαση ΥΓΟΣ και στους όρους της. Ο Οδηγός του Σχεδίου θα είναι αναπόσπαστο μέρος της Συμφωνίας αυτής και περιλαμβάνει όλους τους όρους που θα πρέπει να περιλαμβάνει μία πράξη ανάθεσης ΥΓΟΣ. Οι όροι αυτοί αναφέρονται, μεταξύ άλλων, στον ακριβή τρόπο χρηματοδότησης των δικαιούχων, στη διάρκεια της ανάθεσης στον έλεγχο της εκτέλεσης των επενδύσεων όπως και της παροχής της ΥΓΟΣ σε φοιτητές και σε ρυθμίσεις για την αποτροπή της υπεραντιστάθμισης (βλ. παράγραφος (12) της παρούσας Απόφασης). Ο Οδηγός όπως και τα παραρτήματα του Μέτρου περιγράφουν επίσης επακριβώς τη φύση της ΥΓΟΣ που θα πρέπει να εκτελείται όπως επίσης και τις προδιαγραφές των φοιτητικών εστιών που θα προσφέρονται.

Η Συμφωνία δεν θα χορηγεί αποκλειστικά δικαιώματα στους δικαιούχους και το Μέτρο αφορά αποκλειστικά την περιοχή των εντός των τειχών Λευκωσίας.

Ως εκ τούτου το Μέτρο πληροί την προϋπόθεση της Απόφασης ΥΓΟΣ σχετικά με την ύπαρξη επίσημης ανάθεσης ΥΓΟΣ και τους όρους που θα πρέπει να περιέχει.

iv. Αντιστάθμιση για την παροχή της ΥΓΟΣ

Το άρθρο 5(1) της Απόφασης ΥΓΟΣ αναφέρει ότι, το πιοσό της αντιστάθμισης δεν υπερβαίνει εκείνο που απαιτείται για να καλυφθεί το καθαρό κόστος εκτέλεσης των υποχρεώσεων δημόσιας υπηρεσίας, συμπεριλαμβανομένου ενός εύλογου κέρδους. Στις υπόλοιπες παραγράφους του άρθρου 5 προνοείται ο τρόπος υπολογισμού του κόστους της ΥΓΟΣ, των

εσόδων της και του εύλογου κέρδους, έτσι ώστε να αποφεύγεται μέσω της κρατικής χορηγίας η διεπιδότηση τυχόν δραστηριοτήτων της επιχείρησης εκτός της ΥΓΟΣ. Η όποια υπεραντιστάθμιση, δηλαδή η αντιστάθμιση πέραν του καθαρού κόστους της ΥΓΟΣ, πρέπει να επιστρέφεται.

Η Συμφωνία Χρηματοδότησης, όπως αυτή περιγράφεται στο Μέρος Β(11) της παρούσας Απόφασης, συμπεριλαμβάνει επί της ουσίας τις πρόνοιες της Απόφασης ΥΓΟΣ, για τον ορισμό του καθαρού κόστους της ΥΓΟΣ, την επιστροφή της υπεραντιστάθμισης, την κατανομή του κόστους μεταξύ ΥΓΟΣ και ενδεχόμενων άλλων υπηρεσιών που θα ασκεί ο φορέας, και τον συνυπολογισμό στο καθαρό κόστος όλων των κρατικών χορηγιών αλλά και άλλων εσόδων που προκύπτουν από την εκτέλεση της ΥΓΟΣ. Η Συμφωνία απαγορεύει ρητά την χρήση της κρατικής χορηγίας για δραστηριότητες εκτός ΥΓΟΣ τονίζοντας ότι μόνο το μέρος του κτηρίου που θα λειτουργεί αποκλειστικά και μόνο ως Φοιτητική Εστία και οι άμεσα συνδεδεμένοι βιομητικοί χώροι με αυτή, δύναται να λάβουν χρηματοδότηση. Τα τμήματα του κτηρίου που θα αφορούν ανεξάρτητες από τη φοιτητική εστία επιχειρηματικές χρήσεις/δραστηριότητες (π.χ. εμπορικές δραστηριότητες, δραστηριότητες αναψυχής, κ.λπ.), δεν θα συμπεριλαμβάνονται στον υπολογισμό και στην παροχή χορηγίας.

Ο Οδηγός του Μέτρου προνοεί ότι οι δικαιούχοι θα υπόκεινται σε οικονομικούς ελέγχους και για τον λόγο αυτό θα πρέπει να τηρούν αρχεία, δικαιολογητικά και άλλα έγγραφα, σε σχέση με τα έσοδα/έξοδα λειτουργίας της φοιτητικής εστίας και το κέρδος που προκύπτει από τη λειτουργία της συγκεκριμένης ανάπτυξης, όπως αυτό περιορίζεται για το τμήμα της επιλέξιμης επενδυσης/επιδοτούμενης δραστηριότητας.

Η αντιστάθμιση ΥΓΟΣ θα περιοριστεί στην κάλυψη του καθαρού κόστους της ΥΓΟΣ στο οποίο προστίθεται ένα εύλογο κέρδος για τους δικαιούχους σε ποσοστό 7% επί των ιδίων κεφαλαίων. Σε επεξιγγηματικό σημείωμα που απεστάλη από το ΤΠΟ προς το Γραφείο της Εφόρου με ημερ. 6 Σεπτεμβρίου 2023 αναφέρεται ότι, το εύλογο αυτό κέρδος καθορίζεται ως το 8ετές διατραπεζικό επιπτόκιο (3.03%) προσαυξημένο κατά 1%, όπως αναφέρεται στο άρθρο 5(7) της Απόφασης ΥΓΟΣ και προσαυξημένο επιπλέον κατά 3% για να ενσωματώσει τον παράγοντα του κινδύνου της συγκεκριμένης επενδυτικής και οικονομικής δραστηριότητας, ως προβλέπεται στην ίδια παράγραφο της Απόφασης ΥΓΟΣ. Η προσαύξηση αυτή κρίνεται αιτιολογημένη, δεδομένου του εγγενούς υψηλού κινδύνου του κατασκευαστικού τομέα - ενδεικτικά αναφέρεται ότι σύμφωνα με στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου για το 1ο τρίμηνο του 2023, ο τομέας των κατασκευών παρουσιάζει το δεύτερο υψηλότερο ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων μεταξύ των 15 οικονομικών τομέων (11.1%), - ο οποίος το τελευταίο διάστημα χαρακτηρίζεται επιπλέον από αυξημένη μεταβλητότητα στα κόστη λόγω του αυξημένου ενεργειακού κόστους και των διαταραχών στην εφοδιαστική αλυσίδα. Ο υπό αναφορά κίνδυνος μεγεθύνεται στη συγκεκριμένη περίπτωση από το ενδεχόμενο μειωμένης ζήτησης από δικαιούχους φοιτητές, λόγω, μεταξύ άλλων, της πιθανής αργής ανταπόκρισης των φοιτητών στη γενικότερη προσπάθεια αναζωογόνησης της περιοχής και/ή καθυστερήσεων στην υλοποίηση των λοιπών/ συμπληρωματικών δράσεων που συμβάλλουν στην αναζωογόνηση και ανάπτυξη της περιοχής, περιλαμβανομένου του σχεδιασμού μεταφοράς της αρχιτεκτονικής σχολής του Πανεπιστημίου Κύπρου στην περιοχή της εντός των τειχών Λευκωσίας. Ως εκ τούτου, το εύλογο κέρδος καθορίζεται, κατόπιν μικρής στρογγυλοποίησης προς τα κάτω, στο 7%.

Επιπρόσθετα, για υποστήριξη/επιβεβαίωση της ορθότητας του πιο πάνω καθορισμού εύλογου κέρδους, ζητήθηκαν και λήφθηκαν από τις τρεις εμπορικές τράπεζες (Τράπεζα Κύπρου, Ελληνική Τράπεζα και Astrobank) πληροφορίες για το μέσο επιπτόκιο δανεισμού χρηματοδότησης αντίστοιχων επενδύσεων. Βάσει των απαντήσεων που συνελέγησαν, ο μέσος όρος του κόστους δανεισμού διαμορφώνεται σε όρους επίσημου πραγματικού επιπτοκίου στο 6%, ο οποίος, δεδομένης και της πρόσφατης αύξησης του Euribor, η οποία δεν έχει ενσωματωθεί, όπως και των αυξήσεων που έχουν προαναγγελθεί από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, προσεγγίζει το ποσοστό του εύλογου κέρδους που καθορίστηκε βάσει της προηγούμενης παραγράφου.

Η πιο πάνω τεκμηρίωση της Αρμόδιας Αρχής ως προς τον καθορισμό του εύλογου κέρδους κρίνεται ως ικανοποιητική. Πράγματι το άρθρο 5(7) της Απόφασης ΥΓΟΣ επιτρέπει την αύξηση του εύλογου κέρδους πέραν του διατραπεζικού επιπτοκίου αντίστοιχης περιόδου με την περίοδο ανάθεσης ΥΓΟΣ, προσαυξημένο κατά 100 μονάδες βάσης, όταν η σύμβαση ΥΓΟΣ περιλαμβάνει στοιχεία ρίσκου για τον ανάδοχο, υπό την έννοια ότι το κράτος δεν εγγυάται την πλήρη κάλυψη του καθαρού κόστους της ΥΓΟΣ και ενός λογικού επιχειρηματικού κέρδους, όπως αντιθέτως συμβαίνει συνήθως στα μέτρα ενίσχυσης ΥΓΟΣ. Το εν λόγω Μέτρο αποτελεί μία τέτοια περίπτωση, εφόσον η κρατική χρηματοδότηση καλύπτει αποκλειστικά τις επενδυτικές δαπάνες και μάλιστα σε ένα συγκεκριμένο ποσοστό (75%) και δεν επεκτείνεται στις λειτουργικές δαπάνες που συνδέονται με τις ΥΓΟΣ, οι οποίες θα μπορούσαν θεωρητικά να αποτελούν μέρος της συνολικής ενίσχυσης. Η ενίσχυση δίδεται στους αναδόχους επί της αρχικής επενδυσης χωρίς καμία μετέπειτα επιπρόσθετη χρηματοδότηση που θα εγγυόταν, ότι ο ανάδοχος δεν θα υποστεί ζημιά στο τέλος της περιόδου ανάθεσης ή θα αποκομίσει κέρδος κατώτερο του εύλογου.

Σημειώνεται επίσης, ότι γενικότερα οι κανόνες της ΕΕ για τις ενισχύσεις ΥΓΟΣ, οι οποίοι καλύπτουν όλους τους οικονομικούς κλάδους και όλες τις μορφές συμβάσεων ΥΓΟΣ και τρόπων χρηματοδότησης που θα επιλέξουν να χρησιμοποιήσουν τα κράτη μέλη της ΕΕ δεν ορίζουν ούτε θα μπορούσαν να ορίσουν συγκεκριμένα ποσοστά εύλογου κέρδους που θα έπρεπε να χρησιμοποιούνται σε κάθε περίπτωση, αφού κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός της οικονομικής πραγματικότητας. Αντιθέτως οι κανόνες της ΕΕ προνοούν ότι τα ίδια τα κράτη θα πρέπει να ορίσουν το εύλογο κέρδος σε ένα μέτρο ΥΓΟΣ που θα προέκυπτε από μία ανταγωνιστική διαδικασία για την επιλογή του ανάδοχου, βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της σύμβασης, του οικείου κλάδου δραστηριότητας και των ανάλογων ή παρόμοιων συμβάσεων που έχουν υπογραφεί σε εθνικό ή ευρωπαϊκό επίπεδο.

Συμπερασματικά το εύλογο κέρδος σε ποσοστό κέρδους 7% επί των ιδίων κεφαλαίων που καθορίστηκε από την Αρμόδια Αρχή λαμβάνοντας υπόψη το ρίσκο της σύμβασης, το είδος της υπηρεσίας ΥΓΟΣ, και τις σημερινές δυσμενείς συνθήκες στην τραπεζική αγορά και στον κλάδο των κατασκευών, κρίνεται ότι δεν βρίσκεται εκτός των πλαισίων ενός πραγματικά εύλογου κέρδους για τους δικαιούχους του Μέτρου.

v. Έλεγχος της υπεραντιστάθμισης.

Το άρθρο 6(1) της Απόφασης ΥΓΟΣ ορίζει ότι τα κράτη μέλη προνοούν, έτσι ώστε το ποσό της αντιστάθμισης που χορηγείται σε μια επιχείρηση για την εκτέλεση μιας ΥΓΟΣ δεν υπερβαίνει αυτό που υπολογίζεται βάσει του σχετικού άρθρου 5, δηλαδή ότι δεν χορηγείται υπεραντιστάθμιση. Διενεργούν τακτικούς ελέγχους ή μεριμνούν για τη διενέργεια τέτοιων ελέγχων, τουλάχιστον ανά τριετία κατά την περίοδο ανάθεσης, καθώς και στο τέλος της εν λόγω περιόδου.

Στο υπό εξέταση Μέτρο αναφέρεται ότι, στην περίπτωση που διαπιστώνεται, στα πλαίσια ελέγχων που θα διενεργούνται, από εκπροσώπους του Γενικού Λογιστηρίου της Δημοκρατίας, σε τακτά διαστήματα και τουλάχιστον ανά τριετία κατά την περίοδο εφαρμογής ότι, ένας Δικαιούχος λαμβάνει αντιστάθμιση πέραν του ποσοστού που καθορίζεται πιο πάνω ως εύλογο κέρδος, ο Δικαιούχος θα κληθεί, κατά περίπτωση, να λάβει διορθωτικά μέτρα ή/και να επιστρέψει στην κυβέρνηση την τυχόν εισπραχθείσα υπεραντιστάθμιση.

Στην πιο πάνω πρόνοια του Οδηγού του Μέτρου εγείρονται τα δύο εξής ζητήματα:

1) Θα πρέπει να γίνει σαφές ότι η πρόνοια της Απόφασης ΥΓΟΣ για την ανάκτηση από το κράτος της υπεραντιστάθμισης που έχει δοθεί σε μια επιχείρηση αποτελεί απαραίτητο όρο της Απόφασης ΥΓΟΣ. Και αυτό διότι, συμβατή κρατική ενίσχυση είναι μόνο το μέρος της συνολικής ενίσχυσης που είναι απαραίτητο για την παροχή της ΥΓΟΣ. Η λεγόμενη υπεραντιστάθμιση ΥΓΟΣ, που μπορεί να προκύψει λόγω του ότι το καθαρό κόστος της ΥΓΟΣ δεν μπορεί να υπολογιστεί με ακρίβεια εκ των προτέρων αλλά μόνο μετά το πέρας της περιόδου ανάθεσης της ΥΓΟΣ, είναι ασύμβατη κρατική ενίσχυση. Γι' αυτό το λόγο οι κανόνες ΥΓΟΣ επιβάλλουν ένα μηχανισμό ανάκτησης της τυχόν υπεραντιστάθμισης. Συνεπώς θα πρέπει να καταστεί σαφές στο σχέδιο ότι η ανάκτηση της υπεραντιστάθμισης θα γίνεται σε κάθε περίπτωση και δεν θα μπορεί να αντικατασταθεί με άλλα «διορθωτικά μέτρα».

2) Θα πρέπει επίσης να αποσαφηνιστεί στον Οδηγό του Μέτρου ότι θα υπάρξει οικονομικός έλεγχος όχι μόνο ανά τακτά χρονικά διαστήματα κατά την περίοδο εφαρμογής αλλά και τελικός έλεγχος μετά τη λήξη της περιόδου ανάθεσης, έλεγχος ο οποίος είναι και ο πλέον σημαντικός.

vi. Διάθεση πληροφοριών.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 της Απόφασης ΥΓΟΣ, τα κράτη μέλη τηρούν διαθέσιμες, για όλη τη διάρκεια της περιόδου ανάθεσης και για τουλάχιστον δέκα έτη από το τέλος της περιόδου ανάθεσης, όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται για να διαπιστωθεί αν οι αντισταθμίσεις που έχουν χορηγηθεί συμβιβάζονται με την παρούσα απόφαση.

Η Αρμόδια Αρχή θα πρέπει να τηρήσει την πρόνοια αυτή.

Δ. ΑΠΟΦΑΣΗ

1. Η Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τα πιο πάνω, αποφασίζει ως ακολούθως:

Το κοινοποιηθεί Μέτρο ενισχύσεων με τίτλο «Σχέδιο Χορηγιών για φοιτητικές εστίες/φοιτητικά δωμάτια στην εντός των τειχών πόλη της Λευκωσίας» πληροί σωρευτικά όλες τις προϋποθέσεις του άρθρου 107, παράγραφος 1, της ΣΛΕΕ και συνεπώς συνιστά κρατική ενίσχυση.

2. Το Μέτρο κρίνεται ως συμβατό με την Απόφαση 2012/21/ΕΕ υπό τους εξής όρους:

- i. Να εξεταστεί κατά πόσον ο περιορισμός των δικαιούχων νομικών προσώπων σε αυτά που ελέγχονται από πολίτες της ΕΕ συνιστά δυσμενή διάκριση, με βάση το ενωσιακό δίκαιο, έναντι των υπολοίπων επιχειρήσεων που εδρεύουν στην ΕΕ είναι εγκατεστημένες σε κράτος μέλος της ΕΕ. Σε καταφατική περίπτωση, ο περιορισμός αυτός θα πρέπει να απαλειφθεί.
- ii. Να αποσαφηνιστεί ότι η Αρμόδια Αρχή θα ανακτά την τυχόν υπεραντιστάθμιση ΥΓΟΣ σε κάθε περίπτωση που αυτή διαπιστώνεται.
- iii. Να διευκρινιστεί ότι θα διενεργείται τελικός οικονομικός έλεγχος τυχόν υπεραντιστάθμισης ΥΓΟΣ αμέσως μετά το πέρας της περιόδου ανάθεσης της ΥΓΟΣ.
- iv. Η Αρμόδια Αρχή θα πρέπει να τηρεί διαθέσιμες, για όλη τη διάρκεια της περιόδου ανάθεσης και για τουλάχιστον δέκα έτη από το τέλος της περιόδου ανάθεσης, όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται για να διαπιστωθεί, αν οι αντισταθμίσεις που έχουν χορηγηθεί συμβιβάζονται με την Απόφαση 2012/201/ΕΕ.
- v. Το Μέτρο θα τεθεί σε ισχύ μετά τη δημοσίευση της παρούσας Απόφασης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

3. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Λευκωσία, 27 Σεπτεμβρίου 2023.

ΣΤΕΛΛΑ ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ,
Έφορος Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων.