

Αριθμός 1770

Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΙ 30(Ι) ΚΑΙ 122 (Ι) ΤΟΥ 2001, 139(Ι) ΤΟΥ
2002, 10(Ι) ΚΑΙ 80(Ι) ΤΟΥ 2003)

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 224

Απόφαση δυνάμει του άρθρου 11

Ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται δυνάμει του άρθρου 11 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων, εκδίδει την ακόλουθη απόφαση:

Τίτλος: Σχέδιο Στεγαστικών Δανείων του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης.

1. Διαδικασία:

Στις 16 Δεκεμβρίου 2003 κοινοποιήθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων πρόγραμμα, το οποίο φέρει τον τίτλο «Σχέδιο Στεγαστικών Δανείων του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης». Η κοινοποίηση έγινε σύμφωνα με το άρθρο 10 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων (εφεξής καλουμένων ως ο «Νόμος») και του περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Διαδικασία Κοινοποίησης) Διατάγματος του 2001. Επισημαίνεται ότι το παρόν σχέδιο καταρτίστηκε και κοινοποιήθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών προς αντικατάσταση του παλαιού σχεδίου που εφάρμοζε ο Οργανισμός Χρηματοδότησης Στέγης (εφεξής καλούμενος «ΟΧΣ» ή ο «Οργανισμός») καθώς και ενός πλέγματος άμεσων και έμμεσων ενισχύσεων που χορηγούνταν στον Οργανισμό. Το παλαιό σχέδιο και οι ενισχύσεις αυτές είχαν κοινοποιηθεί στον Έφορο, ο οποίος, διαπιστώνοντας την ασυμβατότητά τους με τον περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμο, εξέδωσε 5 αρνητικές αποφάσεις.

2. Περιγραφή του κοινοποιηθέντος προγράμματος:

- (α) Αρμόδια Αρχή υπεύθυνη για την εφαρμογή του κοινοποιηθέντος προγράμματος είναι το Υπουργείο Οικονομικών
- (β) ο στόχος του μέτρου είναι η παροχή από τον ΟΧΣ χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων μακράς διάρκειας για πρώτη κατοικία με ευνοϊκούς όρους στους μόνιμους κατοίκους της Κύπρου. Επίσης το σχέδιο προβλέπει τη χορήγηση δανείων για τις απόλυτα αναγκαίες βελτιώσεις, επιδιορθώσεις και επεκτάσεις κατοικιών όπως επίσης και για την αγορά οικοπέδου για την κατασκευή πρώτης κατοικίας
- (γ) άμεσοι δικαιούχοι του σχεδίου είναι τα φυσικά πρόσωπα που πληρούν τα παρακάτω κριτήρια:
- (i) Είναι μόνιμοι κάτοικοι της Κύπρου
- (ii) θα χρησιμοποιήσουν την κατοικία, για την οποία θα τους παραχωρηθεί το δάνειο, ως τη μόνιμη και κανονική τους κατοικία.

Προτεραιότητα θα δίδεται στις ασθενέστερες οικονομικά οικογένειες και η χορήγηση των δανείων θα ξεκινά από τις οικογένειες με το χαμηλότερο εισόδημα.

Το χορηγούμενο δάνειο θα περιορίζεται στο ποσό που είναι αναγκαίο για την αγορά μιας συνηθισμένης κατοικίας χαμηλού έως μεσαίου κόστους. Το δάνειο δε θα ξεπερνά το 75% της αξίας της κατοικίας και το ανώτατο ποσό του θα είναι £80.000.

Η εξασφάλιση του δανείου θα προκύπτει από την πρώτη υποθήκη της χρηματοδοτούμενης κατοικίας. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να υπάρξει δεύτερη υποθήκη υπό την προϋπόθεση ότι το συνολικό ποσό των δύο δανείων δε θα ξεπερνά τις £80.000. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει τίτλος ιδιοκτησίας, ο ΟΧΣ θα δέχεται προσωρινά άλλης μορφής εξασφάλιση του δανείου, όπως προβλέπεται από τον περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμο.

Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων θα βασίζονται στο εισόδημα των δικαιούχων και στο μέγεθος της κατοικίας έτσι ώστε να ευνοούνται τα πρόσωπα χαμηλότερου εισοδήματος. Τα επιτόκια αυτά θα είναι πάντοτε χαμηλότερα από τα αντίστοιχα των υπόλοιπων πιστωτικών ιδρυμάτων. Στο παρόν στάδιο τα επιτόκια καθορίζονται σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα:

Ετήσιο οικογενειακό εισόδημα	Έκταση κατοικίας	Επιτόκιο δανείου
Μέχρι £20000	Μέχρι 180 τ.μ.	Lombard rate + 0.50%
Μέχρι £25000	Μέχρι 230 τ.μ.	Lombard rate + 0.75%
Πάνω από £25000	Πάνω από 230 τ.μ.	Lombard rate + 1%

Τα κριτήρια του εισοδήματος και της έκτασης πρέπει να πληρούνται ταυτόχρονα για να εφαρμοστεί το χαμηλότερο επιτόκιο. Στις περιπτώσεις ανύπαντρων δικαιούχων το επιτόκιο του δανείου θα είναι Lombard rate + 1%, ανεξάρτητα από το εισόδημά τους, εκτός εάν υπάρχουν εξαρτώμενα τέκνα κάτω από τη φροντίδα τους.

Τα επιτόκια θα εγκρίνονται από τον Υπουργό Οικονομικών.

Στον καθορισμό της περιόδου αποπληρωμής των δανείων, η οποία δε θα ξεπερνά τα 25 χρόνια, θα λαμβάνεται υπόψη το εισόδημα και η ηλικία των δικαιούχων. Νοείται ότι η περίοδος αποπληρωμής του δανείου θα είναι μεγαλύτερη για τις οικονομικά ασθενέστερες οικογένειες.

- (δ) ο ΟΧΣ θα δέχεται καταθέσεις από το ευρύ κοινό για τη χρηματοδότηση των στεγαστικών δανείων. Δεδομένου ότι τα δάνεια αυτά θα είναι μακροπρόθεσμα, ο ΟΧΣ θα εφαρμόσει ένα εξαετές σχέδιο αποταμίευσης με σκοπό να προσελκύσει μακροπρόθεσμες καταθέσεις. Το σχέδιο θα προβλέπει την έκπτωση του 40% του ποσού που κατατίθεται ετησίως από το φορολογητέο εισόδημα του καταθέτη, υπό τον όρο ότι το ανώτατο ετήσιο ποσό των καταθέσεων δε θα υπερβαίνει το 25% του φορολογητέου εισοδήματός του.

Ο καταθέτης δε θα έχει δικαίωμα να αποσύρει τις καταθέσεις ή ένα μέρος τους πριν από το πέρας της εξαετίας. Σε περίπτωση παραβίασης του πιο πάνω όρου, ο καταθέτης θα επιστρέφει το κέρδος που αποκόμισε μέσω των φορολογικών απαλλαγών του σχεδίου. Μετά τη λήξη της εξαετίας, ο καταθέτης μπορεί να εξακολουθεί να καταθέτει επ' αόριστον, υπό τον όρο ότι δεν αποσύρει, κατά τη διάρκεια συμμετοχής του στο σχέδιο, οποιοδήποτε μέρος των καταθέσεών του.

Στο τέλος του κάθε έτους ο ΟΧΣ θα παρέχει στους καταθέτες πιστοποιητικά των ετήσιων καταθέσεών τους στο σχέδιο.

Οι δικαιούχοι των στεγαστικών δανείων δε θα υποχρεώνονται να διατηρούν καταθέσεις π.χ. πριν από τη χορήγηση του δανείου.

- (ε) επιπλέον της πιο πάνω ενίσχυσης προς τους καταθέτες του ΟΧΣ, ο ΟΧΣ θα απαλλάσσεται από την καταβολή φόρου εισοδήματος για τα κέρδη που δε θα ξεπερνούν ένα ελάχιστο λογικό περιθώριο κέρδους το οποίο καθορίστηκε στο 5% επί του κεφαλαίου και των αποθεματικών του. Κέρδη πέραν αυτού του ορίου θα επιστρέφονται στο Πάγιο Ταμείο της Δημοκρατίας, εκτός εάν κρίνεται από τον Υπουργό Οικονομικών ότι ένα μέρος των κερδών αυτών θα πρέπει να παρακρατείται από τον ΟΧΣ έτσι ώστε:

(i) Να πληρούνται ο αναγκαίος δείκτης κεφαλαιουχικής επάρκειας έτσι όπως αυτός ορίζεται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

(ii) Να ικανοποιεί την ενδεχόμενη υπερβάλλουσα ζήτηση στεγαστικών δανείων.

Ο Υπουργός Οικονομικών θα αναπροσαρμόζει την έκταση της φορολογικής έκπτωσης που θα παρέχεται στους καταθέτες του σχεδίου όταν η έμμεση αυτή ενίσχυση προς τον ΟΧΣ δεν είναι αναγκαία ή ανάλογη προς τις χρηματοδοτικές του ανάγκες που προκύπτουν από την αποστολή που του έχει ανατεθεί.

- (στ) ο ΟΧΣ δε θα εκτελεί άλλες τραπεζικές εργασίες πέραν από τη χορήγηση στεγαστικών δανείων και την αποδοχή καταθέσεων για τη χρηματοδότηση των δανείων αυτών.

(ζ) οι λογαριασμοί του ΟΧΣ θα ελέγχονται από το Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας ενώ η σωστή και αποτελεσματική εκτέλεση της αποστολής του θα αξιολογείται από το Υπουργείο Οικονομικών.

(η) το κοινοποιηθέν μέτρο θα έχει ως νομική βάση νομοσχέδιο με τίτλο: «Ο περί Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης (Τροποποιητικός) Νόμος του 2004» και Σχέδιο Στεγαστικών Δανείων του ΟΧΣ.

3. Αξιολόγηση του προγράμματος που κοινοποιήθηκε:

- (α) Σύμφωνα με το άρθρο 3 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων, ουδεμία παροχή δημόσιας ενίσχυσης είναι επιτρεπτή στη Δημοκρατία εκτός αν έχει προηγουμένως εγκριθεί από τον Έφορο. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου, «δημόσια ενίσχυση» σημαίνει την οικονομική ενίσχυση που χορηγείται υπό οποιαδήποτε μορφή, άμεσα ή έμμεσα, από το Δημόσιο ή με πόρους του Δημοσίου και που νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό δια της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής κατά το μέτρο που επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ της Δημοκρατίας και των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η φορολογική απαλλαγή που παρέχεται στους καταθέτες του ΟΧΣ δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Νόμου στο βαθμό που αφορά σε φυσικά πρόσωπα που δεν ασκούν οικονομική δραστηριότητα, δηλαδή στους καταθέτες του ΟΧΣ, οι οποίοι αποτελούν τους άμεσους δικαιούχους της ενίσχυσης. Συνεπώς η ενίσχυση εξετάζεται μόνο ως προς το έμμεσο οικονομικό όφελος που παρέχεται σε συγκεκριμένη επιχείρηση, δηλαδή τον ΟΧΣ. «Επιχείρηση» σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ασκεί οικονομική δραστηριότητα, δηλαδή δραστηριότητα που συνίσταται στην προσφορά υπηρεσιών σε

δεδομένη αγορά και η οποία ενδέχεται να ασκείται από ιδιωτικό νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Ο ΟΧΣ ασκεί στην Κύπρο δραστηριότητες, όπως η άντληση καταθέσεων και η χορήγηση στεγαστικών δανείων, οι οποίες ασκούνται παράλληλα από ιδιωτικές τράπεζες. Επομένως οι δραστηριότητες αυτές θεωρούνται αναμφίβολα ως «οικονομικές» προσδίδοντας στον ΟΧΣ το χαρακτήρα της επιχείρησης.

Ως προς τα στεγαστικά δάνεια θα πρέπει να επισημανθεί, χωρίς αυτό να επηρεάζει σημαντικά την αξιολόγηση, ότι ο ΟΧΣ κατέχει ήδη ένα ιδιαίτερα σημαντικό μερίδιο στην αγορά των στεγαστικών δανείων που κυμαίνεται στο 40%, μερίδιο που αποκτήθηκε βάσει των ενισχύσεων που του χορηγήθηκαν στο παρελθόν. Επίσης, σύμφωνα με τα αποτελέσματα του ΟΧΣ για το έτος 2002, ο ΟΧΣ παρουσίασε πλεόνασμα ύψους £4,87 εκ. που αντιστοιχεί σε μία απόδοση 21,53% επί των ιδίων κεφαλαίων του.

Με επιστολές του προς το Γενικό Διευθυντή του Σύνδεσμου Εμπορικών Τραπεζών και τον Έφορο της Υπηρεσίας Εποπτείας και Ανάπτυξης Συνεργατικών Εταιρειών καθώς και προς την Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως Λτδ και τη Société Générale Cyprus Ltd με αρ. φακ. Ε.Δ.Ε. 25.06.001.516 και ημερομηνία 17.12.2003, και 22.12.2003, αντίστοιχα, ο Έφορος ζήτησε τις απόψεις τους πάνω στο κοινοποιηθέν σχέδιο. Η Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως Λτδ απέστειλε επιστολή στην οποία ανέφερε ότι από 1.1.2004 ανήκει στο Σύνδεσμο Εμπορικών Τραπεζών και ως εκ τούτου οι απόψεις της θα διαβιβάζονταν μέσω του Σύνδεσμου. Η Société Générale Cyprus Ltd δεν απέστειλε οποιεσδήποτε απόψεις.

Με απαντητική επιστολή του με αρ. φακ. 16/68/Θ/3 και ημερ. 27.1.2004 ο Έφορος της Υπηρεσίας Εποπτείας και Ανάπτυξης Συνεργατικών Εταιρειών εξέφρασε τις απόψεις του, αναφέροντας ότι τα πλεονεκτήματα που δίδονται στον ΟΧΣ αποτελούν δυσμενή διάκριση έναντι των Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων. Η επιστολή κατέληγε ότι τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα πρέπει να τύχουν της ίδιας μεταχείρισης με τον ΟΧΣ.

Οι απόψεις του Εφόρου της Υπηρεσίας Εποπτείας και Ανάπτυξης Συνεργατικών Εταιρειών απαντώνται εκτεταμένα στην αξιολόγηση του μέτρου (μέρος 3(δ) της απόφασης) όπου εξετάζεται αν η κοινοποιηθείσα ενίσχυση ανήκει στην κατηγορία των ενισχύσεων του άρθρου 4(ε) του Νόμου, δηλαδή τις ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος ή που έχουν χαρακτήρα δημοσιονομικού μονοπωλίου, κατά το μέτρο που είναι αναγκαίες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις αυτές.

Ειδικότερα, όμως, ως προς το επιχείρημα ότι τα ίδια πλεονεκτήματα πρέπει να χορηγηθούν και στα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα, το οποίο επικαλείται κατωτέρω για τις εμπορικές τράπεζες και ο Σύνδεσμος Εμπορικών Τραπεζών, ο Έφορος έχει τονίσει κατ'επανάληψη στο παρελθόν σε αποφάσεις του ότι δε χαράσσει

κυβερνητική πολιτική. Η κατάρτιση ανάλογου σχεδίου που να χορηγεί ενισχύσεις και στις εμπορικές τράπεζες ή τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα εναπόκειται στην πρωτοβουλία της Κυβέρνησης. Οι αμοδιότητες του Εφόρου αφορούν αποκλειστικά και μόνο τη συμβατότητα των κοινοποιηθέντων σχεδίων με την κείμενη νομοθεσία και το Κοινοτικό Κεκτημένο για τις κρατικές ενισχύσεις.

Σε απαντητική επιστολή του με αρ.φακ. 7.11.01, 9.1.36.01 και ημερομηνία 22.1.2004, ο Σύνδεσμος Εμπορικών Τραπεζών (εφεξής καλούμενος ως ο «Σύνδεσμος») εξέθεσε τις απόψεις του, οι οποίες συνοψίζονται στα ακόλουθα βασικά σημεία:

- (1) Το υπό εξέταση σχέδιο δεν αποτελεί υπηρεσία Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος αλλά μέτρο το οποίο συνιστά δημόσια ενίσχυση μη συμβατή με τη νομοθεσία.
- (2) Ακόμη και αν το υπό εξέταση σχέδιο αποτελεί υπηρεσία Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος, δεν πληροί τις προϋποθέσεις για παροχή δημόσιας ενίσχυσης βάσει της Κοινοτικής νομοθεσίας.
- (3) Η εξαίρεση του εν λόγω σχεδίου από το άρθρο 86 (2) της Συνθήκης Ε.Κ. επηρεάζει την ανάπτυξη του τραπεζικού τομέα σε βαθμό αντίθετο προς τα συμφέροντα της Ευρωπαϊκής Ένωσης ενώ η προσφορά της ίδιας υπηρεσίας θα μπορούσε να γίνει κατά τρόπο που να μην επηρεάζεται ο ανταγωνισμός στο χρηματοοικονομικό τομέα.
- (4) Η Δημοκρατία θα μπορούσε να ξεπεράσει τα πιο πάνω προβλήματα θεσμοθετώντας κριτήρια και ζητώντας προσφορές από όλους τους ενδιαφερόμενους χρηματοοικονομικούς φορείς για εφαρμογή στεγαστικού σχεδίου και επιλέγοντας την πιο συμφέρουσα προσφορά. Σύμφωνα με απόφαση του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, με αυτόν τον τρόπο δε θα ετίθετο καν θέμα δημόσιας ενίσχυσης.

Πιο συγκεκριμένα, ο Σύνδεσμος ισχυρίζεται ότι η επιλογή οργανισμών παροχής Υπηρεσίας Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος θα πρέπει να γίνεται είτε βάσει των Κοινοτικών Οδηγιών για τις Δημόσιες Συμβάσεις ή των αρχών της Συνθήκης των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων που αφορούν τη διαφάνεια, την ίση μεταχείριση και την αναλογικότητα. Προς στήριξη αυτού του επιχειρήματος, ο Σύνδεσμος επικαλείται σχετική νομολογία του Δικαστηρίου καθώς και κείμενα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Αυτά τα επιχειρήματα, όμως, στα οποία γίνεται εκτενής αναφορά και στο Ανεπίσημο Έγγραφο της Επιτροπής – Υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος και κρατικές ενισχύσεις ημερ. 12.11.2002, αφορούν περιπτώσεις όπου το κράτος προχωρεί στην προκήρυξη προσφορών για να επιλέξει την επιχείρηση που θα αναλάβει την παροχή Υπηρεσίας Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος (ΥΓΟΣ). Σε αυτήν την περίπτωση, η πρόσκληση υποβολής προσφορών και η διαδικασία σύναψης της σύμβασης πρέπει να τηρεί τους σχετικούς κοινοτικούς κανόνες

έτσι ώστε να μην υπάρχουν διακρίσεις είτε μεταξύ ανταγωνιστριών είτε μεταξύ κοινοτικών επιχειρήσεων. Στο υπό εξέταση σχέδιο, όμως, η Αρχοδία Αρχή προχώρησε στην απευθείας ανάθεση της ΥΓΟΣ σε μία επιχείρηση, τον ΟΧΣ, επιφορτίζοντάς τον, μέσω της διαχείρισης υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος, με αποκλειστικά ή ειδικά δικαιώματα. Η απευθείας ανάθεση είναι δυνατή και επιτρέπεται σύμφωνα με το πιο πάνω έγγραφο της Επιτροπής.

Κατά συνέπεια, το κρίσιμο στο υπό εξέταση σχέδιο δεν είναι αν τηρήθηκαν οι κοινοτικοί κανόνες περί προσφορών αλλά αν πληρούνται τα κριτήρια για τη χορήγηση στον ΟΧΣ αποκλειστικών ή ειδικών δικαιωμάτων. Στο Ανεπίσημο Έγγραφο της Επιτροπής – Υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος και κρατικές ενισχύσεις και στην υπόθεση C-320/91 P. Corbeau της 19.05.1993 αναφέρεται ότι επιτρέπεται στα κράτη μέλη να χορηγούν σε επιχειρήσεις, τις οποίες επιφορτίζουν με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος, αποκλειστικά δικαιώματα τα οποία μπορεί να εμποδίσουν την εφαρμογή των κανόνων ανταγωνισμού της Συνθήκης, καθώς οι περιορισμοί του ανταγωνισμού εκ μέρους άλλων επιχειρηματιών είναι αναγκαίοι προκειμένου να εξασφαλιστεί η εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις στις οποίες έχουν χορηγηθεί αποκλειστικά δικαιώματα.

Σε αυτήν τη νομολογία παραπέμπει και ο Σύνδεσμος αναφέροντας ότι τα ειδικά δικαιώματα τα οποία χορηγούνται στον ΟΧΣ βγαίνουν πέραν του αναγκαίου για τους εξής λόγους:

- (1) Η περιοριστική για τον ανταγωνισμό φοροαπαλλαγή 40% των καταθέσεων δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως αναγκαία για την άσκηση στεγαστικής πολιτικής.
- (2) Υπάρχει η ευχέρεια παροχής της Υπηρεσίας Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος μέσω της αγοράς χωρίς περιορισμό στον ανταγωνισμό.
- (3) Δεν έχει διερευνηθεί η πιθανότητα παροχής λιγότερο περιοριστικών μορφών δημοσίων ενισχύσεων στις τράπεζες οι οποίες επέδειξαν ενδιαφέρον συμμετοχής σε προγράμματα Υπηρεσίας Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος.

Όσον αφορά το πρώτο επιχείρημα του Συνδέσμου, πρέπει να εξεταστεί αν η φοροαπαλλαγή των 40% είναι αναγκαία για την εκπλήρωση της ΥΓΟΣ από τον ΟΧΣ. Σύμφωνα με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν από τον ΟΧΣ, οι συνολικές καταθέσεις του κατά την 31.12.2003 ανέρχονταν στο ποσό των £409,9εκ. και από το ποσό αυτό τα £131,4 εκ. προέρχονταν από το παλαιό σχέδιο φοροαπαλλαγής. Η ίδια αναλογία συνολικών καταθέσεων έναντι καταθέσεων του σχεδίου, δηλαδή 3:1, υπήρχε και στα προηγούμενα έτη.

Με βάση τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τον ΟΧΣ προβλέπεται ότι η ετήσια ζήτηση για στεγαστικά δάνεια θα ανέρχεται περίπου στα £110 εκ. μέσα στο άμεσο μέλλον. Τα £50 εκ. περίπου θα αντλούνται από την αποπληρωμή των υφιστάμενων δανείων άρα ο ΟΧΣ θα πρέ-

πει, για να μπορεί να ασκεί αποτελεσματικά την αποστολή που θα του ανατεθεί, να αντλεί ως νέες καταθέσεις άνω των £60 εκ. έτσι ώστε να καλύπτει τη ζήτηση και παράλληλα να διατηρεί ικανοποιητική ρευστότητα σύμφωνα με τις οδηγίες της Κεντρικής Τράπεζας. Λαμβάνοντας υπόψη και την αναλογία συνολικών καταθέσεων έναντι καταθέσεων του σχεδίου αναμένεται ότι από το σχέδιο θα πρέπει να εισρέει ένα σημαντικό ποσό ετησίως για να μπορεί να αντεπεξέλθει ο ΟΧΣ στην άσκηση της στεγαστικής του πολιτικής. Θα πρέπει να ληφθεί επίσης υπόψη ότι, όπως επεξηγείται στο Μέρος 3(γ) της παρούσας απόφασης, το κοινοποιηθέν σχέδιο περιέχει συγκεκριμένες πρόνοιες σχετικά με την αναπροσαρμογή της έμμεσης ενίσχυσης για την τήρηση της αναλογικότητας και την επιστροφή πιθανών υπεραποζημιώσεων. Συνεπώς, εάν η φοροαπαλλαγή του 40% υπερβαίνει αυτό που είναι αναγκαίο για την άσκηση της στεγαστικής πολιτικής του ΟΧΣ, αυτή θα περιορίζεται σε χαμηλότερα επίπεδα.

Με το τρίτο επιχείρημα του Συνδέσμου υποστηρίζεται ότι υπήρχαν λιγότερο περιοριστικές επιλογές για την παροχή της Υπηρεσίας Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος, λαμβάνοντας επίσης υπόψη ότι οι τράπεζες είχαν εκδηλώσει το ενδιαφέρον τους να συμμετάσχουν και αυτές στην παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας. Τα επιχειρήματα που έχουν προβληθεί ανωτέρω σε σχέση με την αναγκαιότητα των ενισχύσεων που θα λαμβάνει ο ΟΧΣ αλλά και όσα εκτίθενται πιο κάτω στην αξιολόγηση του κοινοποιηθέντος προγράμματος για την αναλογικότητα οδηγούν στο συμπέρασμα ότι οι ενισχύσεις που χορηγούνται στον ΟΧΣ για την εκπλήρωση της αποστολής του δε νοθεύουν τον ανταγωνισμό πέραν του δέοντος και είναι αναγκαίες και ανάλογες για την εκπλήρωση της αποστολής του ΟΧΣ.

Ο Σύνδεσμος αναφέρει επίσης ότι ο μηχανισμός χρηματοδότησης του ΟΧΣ είναι πέραν του δέοντος στρεβλωτικός, εξασφαλίζοντας μάλιστα κέρδη και για το κράτος σε βάρος των τραπεζών.

Κατ' αρχήν θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι οι ενισχύσεις που θα λαμβάνει ο ΟΧΣ θα είναι δύο, δηλαδή η φορολογική απαλλαγή που χορηγείται για τα κέρδη που δε θα υπερβαίνουν το 5% επί του κεφαλαίου και των αποθεματικών και η μείωση του φορολογητέου εισοδήματος των καταθετών. Στο μνημόνιο το οποίο υπέβαλε ο Σύνδεσμος γίνεται αναφορά και σε τρίτη ενίσχυση, την επιβολή μειωμένου συντελεστή έκτακτης εισφοράς για την άμυνα ύψους 3% επί των καταθέσεων, για την οποία ο Έφορος έχει ήδη αποφανθεί με εμπειριστατωμένη του γνώμη ότι είναι παράνομη και θα πρέπει να καταργηθεί. Η ενίσχυση αυτή λοιπόν δεν αποτελεί μέρος του υπό εξέταση σχεδίου.

Όσον αφορά το τυχόν κέρδος του Δημοσίου που θα προκύπτει όταν τα καθαρά κέρδη του ΟΧΣ θα υπερβαίνουν το 5% επί του μέσου όρου του κεφαλαίου και των αποθεματικών του, τηρούνται αυστηρά οι πρόνοιες του Ανεπίσημου Εγγράφου της Επιτροπής – Υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος και κρατικές ενισχύσεις όπου αναφέρεται ότι τυχόν υπέρ το

δέον αποζημίωση θα πρέπει να επιστρέφεται στο κράτος. Το ποσό αυτό δεν αντιμετωπίζεται σε καμία περίπτωση από την Επιτροπή ως ενίσχυση προς το κράτος, ενώ παράλληλα τονίζεται ότι δεν πρέπει με κανένα τρόπο να επιστρέφεται πάλι στην επιχείρηση που παρέχει την ΥΓΟΣ ούτε καν με τη μορφή συμβατής δημόσιας ενίσχυσης.

Άλλωστε, η Επιτροπή επιτρέπει σε περιπτώσεις όπου το ποσό της υπεραποζημίωσης είναι απλώς οριακό σε σχέση με το ποσό της κανονικής αποζημίωσης να μην επιστραφεί στο κράτος αλλά να αφαιρεθεί από το ποσό της αποζημίωσης που προβλέπεται για το επόμενο έτος χρηματοδοτικής στήριξης.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η σύσταση της Επιτροπής στο ίδιο έγγραφο σύμφωνα με την οποία «πρέπει να αποφεύγεται η συστηματική υπέρ το δέον αποζημίωση ενώ θα πρέπει επίσης να ασκείται ανά τακτά χρονικά διαστήματα έλεγχος και να επιστρέφεται η τυχόν διαπιστωθείσα υπέρ το δέον αποζημίωση». Το υπό εξέταση σχέδιο είναι απόλυτα εναρμονισμένο με αυτή τη φιλοσοφία: περιέχει συγκεκριμένες πρόνοιες σχετικά με την αναπροσαρμογή της έμμεσης ενίσχυσης για την τήρηση της αναλογικότητας και την επιστροφή πιθανών υπεραποζημιώσεων, αφού, μεταξύ άλλων, ο Υπουργός Οικονομικών θα αναπροσαρμόζει τη φορολογική έκπτωση προς τους καταθέτες σε περίπτωση που η εισροή αποταμιευτικών κεφαλαίων προς τον ΟΧΣ είναι δυσανάλογη με τις χρηματοδοτικές ανάγκες του.

Στο μέρος 7 του μνημονίου του Συνδέσμου γίνεται αναφορά σε πρόνοιες του νομοσχεδίου του περί Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης (Τροποποιητικού) Νόμου του 2003. Προφανώς έχει υπάρξει παρανόηση εκ μέρους του Συνδέσμου διότι η νομική βάση του υπό εξέταση σχεδίου θα είναι τροποποιητικός νόμος, ο οποίος όμως θα αναθέτει την ΥΓΟΣ στον ΟΧΣ και θα εισάγει τα κύρια σημεία του σχεδίου, χωρίς να έχει σχέση με τον περί Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης (Τροποποιητικό) Νόμο του 2003, που αποτελούσε τη νομική βάση του εγκριθέντος από τον Έφορο Σχεδίου Χρηματοδότησης Μετρίων και Χαμηλών Εισοδηματικών Τάξεων. Άλλωστε, στο νέο υπό εξέταση σχέδιο αναφέρεται ρητά ότι ο ΟΧΣ δε θα εκτελεί άλλες τραπεζικές εργασίες πέρα από τη χορήγηση στεγαστικών δανείων και την αποδοχή καταθέσεων για τη χρηματοδότηση των δανείων αυτών.

(β) Το κοινοποιηθέν μέτρο κρίθηκε ότι συνιστά δημόσια ενίσχυση διότι ικανοποιεί σωρευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις του Νόμου:

(i) Χορηγείται άμεσα από το Δημόσιο. Η παρεχόμενη απαλλαγή του ΟΧΣ από το φόρο εισοδήματος και η έκπτωση του 40% των καταθέσεων από το φορολογητέο εισόδημα των καταθετών σημαίνει παραίτηση του Δημοσίου από φόρους που θα εισέπραττε κανονικά και άρα απώλεια δημόσιων εσόδων.

(ii) συνιστά οικονομική ενίσχυση εφόσον:

(1) Η φορολογική απαλλαγή που χορηγείται στα κέρδη που δεν υπερβαίνουν το 5% επί του κεφαλαίου και

των αποθεματικών σημαίνει ελάφρυνση από τις συνήθεις φορολογικές επιβαρύνσεις του με αποτέλεσμα να έχει εξοικονόμηση πόρων.

(2) Η μείωση του φορολογητέου εισοδήματος των καταθετών αποτελεί για το κοινό ισχυρό κίνητρο συμμετοχής στο σχέδιο χρηματοδότησης με αποτέλεσμα να αυξάνονται τα αποταμιευτικά κεφάλαια του ΟΧΣ και ο κύκλος εργασιών του. Η δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων που δίδεται στον ΟΧΣ δε θα είχε παρασχεθεί υπό τις κανονικές συνθήκες της επιχειρηματικής δραστηριότητάς του.

(iii) συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων επιχειρήσεων ή κλάδων παραγωγής και αυτό γιατί η ενίσχυση παρέχεται σε συγκεκριμένο πιστωτικό ίδρυμα, δηλαδή τον ΟΧΣ, ο οποίος αποτελεί επιχείρηση.

(iv) τέλος, η πιο πάνω οικονομική ενίσχυση που παρέχεται στον ΟΧΣ νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό σε βαθμό που να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ της Δημοκρατίας και των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ο ΟΧΣ δραστηριοποιείται στην κυπριακή τραπεζική αγορά προσφέροντας συγκεκριμένες υπηρεσίες, όπως η παροχή στεγαστικών δανείων και η αποδοχή καταθέσεων, σε ανταγωνισμό όμως με τράπεζες οι οποίες είναι μέλη χρηματοοικονομικών ομίλων που έχουν την έδρα τους σε κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Συνεπώς ο ΟΧΣ ασκεί τραπεζικές δραστηριότητες που συνιστούν αντικείμενο συναλλαγών μεταξύ των κρατών μελών της Ε.Ε. Εφόσον η ενίσχυση παρέχει στον ΟΧΣ ανταγωνιστικό πλεονέκτημα σε βάρος των ανταγωνιστριών του, συνάγεται το συμπέρασμα ότι οι συναλλαγές μεταξύ της Δημοκρατίας και των κρατών μελών της Ε.Ε. επηρεάζονται. Εκτός αυτού, η πλεονεκτική θέση που αποκτά ο ΟΧΣ μέσω της ενίσχυσης δυσχεραίνει την εξάπλωση άλλων ευρωπαϊκών τραπεζικών ομίλων στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, η ενίσχυση, ανεξάρτητα από τη σημερινή παρουσία ευρωπαϊκών τραπεζών στην Κύπρο, απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό σε κοινοτικό επίπεδο εφόσον αποθαρρύνει τη διεύδυση ευρωπαϊκών τραπεζών στην κυπριακή αγορά.

Θα πρέπει επίσης να ληφθεί σοβαρά υπόψη το γεγονός ότι η προσχώρηση της Κύπρου στην Ε.Ε. και η μετέπειτα είσοδος της στην Οικονομική και Νομισματική Ένωση θα ενσωματώσει πλήρως την κυπριακή χρηματοπιστωτική αγορά σε μια ενιαία ευρωπαϊκή αγορά στην οποία οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες έχουν διαβεί εδώ και χρόνια τα σύνορα των κρατών μελών. Η διαδικασία αυτή έχει ήδη αρχίσει με τη σταδιακή κατάργηση των συναλλαγματικών περιορισμών και τη γενικότερη προσαρμογή της Κύπρου στο κοινοτικό κεκτημένο αναφορικά με την ελεύθερη διακίνηση κεφαλαίων μεταξύ της Κύπρου και της Ε.Ε.

Η απελευθέρωση των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών σε ευρωπαϊκό επίπεδο και η ενοποίηση των εθνικών χρηματοοικονομικών αγορών είχαν ως αποτέλεσμα να καταστήσουν τις ενδοκοινοτικές συναλλαγές ολοένα και πιο ευαίσθητες στις στρεβλώσεις του ανταγωνισμού. Κάτω από αυτές τις συνθήκες, οποιαδήποτε ενίσχυση, έστω και περιορισμένου ύψους, προς ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα που δραστηριοποιείται είτε στο σύνολο είτε σε μέρος της ενιαίας αγοράς, όπως ο ΟΧΣ, θα έχει ένα ακόμα πιο στρεβλωτικό αποτέλεσμα στο ενδοκοινοτικό εμπόριο. Δε νοείται ελεύθερος ανταγωνισμός στο εσωτερικό της ενιαίας αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, όταν τα κράτη μέλη χορηγούν ενισχύσεις σε εθνικές ή ακόμα και τοπικές τράπεζες.

- (γ) Εφόσον από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση συνιστά δημόσια ενίσχυση σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, εξετάστηκε κατά πόσο αυτή ανήκει στις κατηγορίες ενισχύσεων που δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου, για τις οποίες όμως απαιτείται κοινοποίηση.

Όσον αφορά τις κατηγορίες ενισχύσεων που προνοεί το άρθρο 6 του Νόμου, δηλαδή τις δημόσιες ενισχύσεις προς τη γεωργία, την κτηνοτροφία και την αλιεία και τις δημόσιες ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις, που ανήκουν άμεσα ή έμμεσα κατ' αποκλειστικότητα σε αλλοδαπούς και οι οποίες κτώνται το εισόδημά τους από πηγές εκτός της Δημοκρατίας, κρίθηκε ότι δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης.

- (δ) Εφόσον από τα ανωτέρω κρίθηκε ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση συνιστά δημόσια ενίσχυση σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, εξετάστηκε αν ανήκει σε μία από τις κατηγορίες ενισχύσεων που προνοούν τα άρθρα 4 και 5 του Νόμου.

Αρχικά εξετάστηκε κατά πόσο η κοινοποιηθείσα ενίσχυση εμπίπτει στις κατηγορίες των ενισχύσεων του άρθρου 4 του Νόμου που ο Έφορος υποχρεούται να εγκρίνει.

Υστερα από αξιολόγηση κρίθηκε ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση δεν ανήκει στις κατηγορίες ενισχύσεων που ο Έφορος οφείλει να εγκρίνει δυνάμει των άρθρων 4(α), (β), (γ) και (δ) του Νόμου. Στη συνέχεια εξετάστηκε εάν η κοινοποιηθείσα ενίσχυση ανήκει στην κατηγορία των ενισχύσεων του άρθρου 4(ε) του Νόμου, δηλαδή τις ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος ή που έχουν χαρακτήρα δημοσιονομικού μονοπωλίου, κατά το μέτρο που είναι αναγκαίες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις αυτές.

Ο Έφορος, κατά την άσκηση της εξουσίας που του χορηγεί το συγκεκριμένο άρθρο, έκρινε ότι η ενεργοποίηση του παραπάνω άρθρου προϋποθέτει την εκ των προτέρων ικανοποίηση όλων των παρακάτω κριτηρίων, τα οποία αναφέρονται και στην Εγκύκλιό του Αρ. 6 με τίτλο:

«Οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001, Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος»:

- (i) Η υπηρεσία αυτή πρέπει να είναι υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος, δηλαδή, λαμβάνοντας υπόψη και τις ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης, πρέπει να είναι αναγκαία για την καθημερινή ζωή των πολιτών και να προσφέρεται στους πολίτες που κατοικούν στην επικράτεια του συγκεκριμένου κράτους σε κανονική βάση και σε επαρκή ποσότητα και τιμή.
- (ii) η διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει να έχει ανατεθεί στην επιχείρηση ρητά και επίσημα (με νομοθετική, κανονιστική, διοικητική πράξη, γραπτή απόφαση, σύμβαση) από το Δημόσιο.
- (iii) οι δημόσιες ενισχύσεις που χορηγούνται στις επιχειρήσεις γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει απλώς να αντισταθμίζουν και να μην υπερβαίνουν το συμπληρωματικό κόστος, το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή που έχει ανατεθεί στην επιχείρηση.

Σχετικά με την εκπλήρωση του κριτηρίου (i) θα πρέπει κατ' αρχάς να διευκρινιστεί ότι ο προσδιορισμός των υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος είναι αποκλειστική αρμοδιότητα της Εκτελεστικής Εξουσίας. Ο Έφορος δεν έχει εξουσία να αποφανθεί για το χαρακτηρισμό μιας υπηρεσίας ως υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος παρά μόνο εάν κρίνει ότι επιχειρείται κατάχρηση της έννοιας αυτής. Αυτό συμβαίνει όταν το κράτος ονομάζει ως υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος μία οικονομική δραστηριότητα που δεν παρουσιάζει κανένα διακεκριμένο χαρακτηριστικό με άλλες οικονομικές δραστηριότητες ή όταν η δραστηριότητα αυτή προσφέρεται ήδη ικανοποιητικά από επιχειρήσεις που λειτουργούν με βάση τους κανόνες της αγοράς. Η πρακτική αυτή ακολουθείται πιστά από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων για να διαπιστώσουν κατά πόσο μία υπηρεσία μπορεί πράγματι να θεωρηθεί ως υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος. Για παράδειγμα στην Απόφαση της Επιτροπής, της 21ης Ιουνίου 2001, όσον αφορά τις κρατικές ενισχύσεις που χορήγησε η Ιταλία στη ναυτιλιακή επιχείρηση Tirrenia di Navigazione (Επίσημη Εφημερίδα των Ε.Κ., αριθμ. L 318 της 4ης Δεκεμβρίου 2001), η Επιτροπή αναφέρει:

«Εκείνο το σημείο που οφείλει να εξακριβώσει η Επιτροπή, όταν εξετάζει την ύπαρξη και το εύρος των υποχρεώσεων με τις οποίες επιβαρύνεται τη στιγμή αυτή η εταιρεία Tirrenia di Navigazione και την αναγκαιότητα της καταβολής εξισωτικών πληρωμών, είναι εάν υπάρχουν αντίστοιχοι ανταγωνιστές οι οποίοι προσφέρουν υπηρεσίες που είναι παρόμοιες ή συγκρίσιμες με τις ανάλογες υπηρεσίες του δημόσιου φορέα και αν οι υπηρεσίες αυτές ανταποκρίνονται στις απαιτή-

σεις των ιταλικών αρχών. Η εξέταση αυτή διενεργείται μέσα από τη συγκριτική ανάλυση της σωρευτικής προσφοράς και της συνολικής ζήτησης παροχής υπηρεσιών σε κάθε μεμονωμένη γραμμή.»

Με βάση τα ανωτέρω, ο Έφορος οφείλει στην προκειμένη περίπτωση να εξετάσει εάν η υπηρεσία που ανατίθεται στον ΟΧΣ, δηλαδή η παροχή στεγαστικών δανείων με ευνοϊκούς όρους σε όλους τους μόνιμους κατοίκους της Κύπρου, προσφέρεται ήδη με παρόμοιους ή συγκρίσιμους όρους από τα υπόλοιπα πιστωτικά ιδρύματα της κυπριακής αγοράς. Η ενίσχυση των πολιτών για την εξασφάλιση πρώτης κατοικίας αναμφισβήτητα εξυπηρετεί τις βασικές καθημερινές ανάγκες των πολιτών και επομένως μπορεί να θεωρηθεί ως υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος αρκεί όμως να διασφαλιστεί ότι μέσω του σχεδίου θα τους παρέχεται σαφής και ουσιαστική ενίσχυση. Μόνο κάτω απ' αυτές τις συνθήκες θα μπορούσε να δικαιολογηθεί η χρηματοδότηση του ΟΧΣ με κρατικούς πόρους.

Σύμφωνα με το σχέδιο, κατά τη διαδικασία χορήγησης των δανείων προτεραιότητα θα δίδεται στις οικογένειες με το χαμηλότερο εισόδημα, ορισμένες εκ των οποίων δε θα ήταν σε θέση, λόγω της οικονομικής τους κατάστασης, να συνάψουν δάνειο από τις εμπορικές τράπεζες. Συνεπώς ο ΟΧΣ χορηγώντας στεγαστικά δάνεια υψηλού κινδύνου σε οικογένειες πολύ χαμηλού εισοδήματος καλύπτει ουσιαστικά μία δεδομένη αποτυχία της αγοράς.

Επίσης, σύμφωνα με το σχέδιο, το ποσό του στεγαστικού δανείου θα περιορίζεται στα επίπεδα που είναι αναγκαία για την αγορά κατοικίας μικρού ή μεσαίου κόστους και σε κάθε περίπτωση δε θα ξεπερνά τις £80.000. Επιπρόσθετα η περίοδος αποπληρωμής των δανείων θα είναι μεγαλύτερη, όσο χαμηλότερο είναι το εισόδημα των δανειζομένων, ενώ τα επιτόκια θα είναι περισσότερο ευνοϊκά για τις οικογένειες χαμηλών εισοδημάτων.

Οι πιο πάνω όροι δανειοδότησης είναι φανερό ότι δε συνάδουν με τη συνήθη εμπορική πρακτική που ακολουθείται από τις εμπορικές τράπεζες με σκοπό το κέρδος. Κρίνεται, όμως, επίσης αναγκαία η σύγκριση των προτεινόμενων όρων δανειοδότησης του ΟΧΣ με τους αντίστοιχους των εμπορικών τραπεζών και των συνεργατικών πιστωτικών ιδρυμάτων. Τα στοιχεία που αφορούν τα συνεργατικά πιστωτικά ιδρύματα και τις εμπορικές τράπεζες λήφθηκαν, αντίστοιχα, από την Υπηρεσία Εποπτείας και Ανάπτυξης Συνεργατικών Εταιρειών και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου. Σημειώνεται ότι η σύγκριση των όρων δανειοδότησης μεταξύ του ΟΧΣ, των συνεργατικών εταιρειών και των εμπορικών τραπεζών, γίνεται με επιφύλαξη λόγω της διαφορετικής μεθόδου υπολογισμού του μέσου επιτοκίου που χρησιμοποιείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Σύμφωνα λοιπόν με αυτά τα στοιχεία, το συνολικό επιτόκιο στεγαστικών δανείων που χορηγούν σήμερα τα συνεργατικά πιστωτικά ιδρύματα κυμαίνεται μεταξύ 5,5% και 6% και η ανώτατη περίοδος αποπληρωμής είναι τα 20 χρόνια. Το μέσο επιτόκιο των εμπορικών τραπεζών, στο οποίο όμως υπολογίζονται μόνο εν μέρει οι πρόσθετες επιβαρύνσεις, ήταν 6,3% για το Δεκέμβριο του 2003. Σύμφωνα με το κοινοποιηθέν σχέδιο, τα επιτόκια που θα εφαρμόζονταν από τον ΟΧΣ με βάση το σημερινό επιτόκιο Lombard (4,5%) θα ήταν από 5% μέχρι 5,5%.

Συμπερασματικά, τα επιτόκια που χρεώνει ο ΟΧΣ είναι χαμηλότερα από αυτά των εμπορικών τραπεζών τουλάχιστον κατά 0,8% έως 1,3%, ενώ σε σχέση με το μέσο επιτόκιο των συνεργατικών ιδρυμάτων (5,75%), η διαφορά είναι περίπου από 0,25% έως 0,75%. Τονίζεται, ωστόσο, ότι σε σχέση με τα συνεργατικά πιστωτικά ιδρύματα η μέση περίοδος αποπληρωμής των δανείων του ΟΧΣ είναι μεγαλύτερη.

Τα πιο πάνω συγκριτικά στοιχεία δείχνουν ότι το ανώτερο επιτόκιο δανείων του ΟΧΣ προσεγγίζει τα επίπεδα των επιτοκίων των συνεργατικών ιδρυμάτων. Το επιτόκιο αυτό θα εφαρμόζεται σε διάφορες κατηγορίες δανείων που θα χορηγεί ο ΟΧΣ, όπως τα δάνεια στις οικογένειες υψηλού εισοδήματος, τα δάνεια για την ανέγερση κατοικίας άνω των 230.τ.μ από οικογένειες όλων των εισοδηματικών κατηγοριών και τα δάνεια σε όλους τους ανύπαντρους μόνιμους κατοίκους Κύπρου. Παράλληλα το μέσο και χαμηλό επιτόκιο δεν απέχουν από τα επιτόκια της αγοράς σε τέτοιο βαθμό έτσι ώστε να δικαιολογείται η χορήγηση σημαντικών ενισχύσεων στον ΟΧΣ. Εάν τα υπόλοιπα πιστωτικά ιδρύματα προσφέρουν σε ορισμένες κατηγορίες δανείων όρους δανειοδότησης συγκρίσιμους ή παρόμοιους με αυτούς του ΟΧΣ, τότε η υπηρεσία που ασκεί ο ΟΧΣ δεν μπορεί να θεωρηθεί υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος διότι προσφέρεται ήδη από την ελεύθερη αγορά χωρίς σημαντικές διαφοροποιήσεις.

Παρά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που περιλαμβάνει το κοινοποιηθέν σχέδιο, τα οποία αποκλίνουν από τη συνήθη εμπορική πρακτική των υπόλοιπων πιστωτικών ιδρυμάτων, κρίνεται ότι για να ικανοποιηθεί απόλυτα το κριτήριο (i) θα πρέπει η Αρμόδια Αρχή να μειώσει τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων του ΟΧΣ με σκοπό να διαφοροποιηθούν με σαφή τρόπο από εκείνα που επικρατούν στην ελεύθερη αγορά. Ο Έφορος κρίνει ότι με τα σημερινά δεδομένα, μία διαφορά της τάξης του 0,5% μεταξύ του μέσου επιτοκίου των στεγαστικών πιστωτικών ιδρυμάτων (5,75%) και του ΟΧΣ θα ήταν ικανοποιητική και θα δικαιολογούσε τη χορήγηση ενισχύσεων οι οποίες θα νόθευαν μεν τον ελεύθερο ανταγωνισμό αλλά ταυτόχρονα θα απέβαιναν ουσιαστικά υπέρ του κοινωνικού συνόλου. Εκτός αυτού, η μείωση των επιτοκίων θα εμποδίσει τη συσσώρευση κερδών από τον Οργανισμό με αποτέλεσμα να διασφαλιστεί ότι η ενίσχυση θα ανταποκρίνεται και δε θα υπερβαίνει το κόστος της στεγαστικής πολιτικής. Η Αρμόδια Αρχή συνεπώς θα πρέπει να τροποποιήσει τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων έτσι ώστε να μην υπερβαίνουν το Lombard rate + 0,75%. Εάν η Αρμόδια Αρχή επιθυμεί να διατηρήσει τα επιτόκια ορισμένων στεγαστικών δανείων πάνω από αυτό το όριο, τότε θα πρέπει να εξαιρέσει τα δάνεια αυτά από τη δημόσια υπηρεσία κατατάσσοντάς τα στις εμπορικές δραστηριότητες του Οργανισμού, οι οποίες σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να ωφελούνται άμεσα ή έμμεσα από δημόσιες ενισχύσεις.

Όσον αφορά το κριτήριο (ii), δηλαδή τη ρητή και επίσημη ανάθεση της υπηρεσίας από το κράτος στην εν λόγω επιχείρηση, η Αρμόδια Αρχή με επιστολή της προς τον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων με αρ. φακέλου 10.01.021 και ημερομηνία 28.1.2004 διαβεβαίωσε ότι η ανάθεση θα γίνει με νομοθετική πράξη και συγκεκριμένα με νομοσχέδιο που θα τροποποιεί τους περί Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης Νόμους 1980-2003. Στο νομοσχέδιο θα καθοριστεί η αποστολή του ΟΧΣ η οποία θα είναι η παροχή στεγαστικών δανείων, με ευνοϊκούς όρους, στους πολίτες της Δημοκρατίας

για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Για τους σκοπούς του σχεδίου, απόκτηση κατοικίας θα περιλαμβάνει τις απόλυτα απαραίτητες βελτιώσεις, επιδιορθώσεις και επεκτάσεις καθώς και την αγορά οικοπέδου με σκοπό την ανέγερση κατοικίας. Στο νομοσχέδιο θα περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, η προτεραιότητα που θα δίδεται στις οικογένειες χαμηλού εισοδήματος κατά την εξέταση της αίτησής τους, και οι ενισχύσεις που θα παρέχονται στον ΟΧΣ για την εκπλήρωση της αποστολής του.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι ο ΟΧΣ θα είναι υποχρεωμένος να εφαρμόσει ένα συγκεκριμένο σχέδιο στεγαστικών δανείων, οι όροι του οποίου θα περιλαμβάνονται σε σχετικό νόμο. Η Αρμόδια Αρχή θα ελέγχει τη σωστή και αποτελεσματική εκτέλεση της δημόσιας υπηρεσίας εκ μέρους του Οργανισμού. Συνεπώς το κριτήριο (ii), δηλαδή ότι η διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει να έχει ανατεθεί στην επιχείρηση ρητά και επίσημα (με νομοθετική, κανονιστική, διοικητική πράξη, γραπτή απόφαση, σύμβαση) από το Δημόσιο, ικανοποιείται.

Στην προκειμένη περίπτωση, η ανάθεση της υπηρεσίας στον ΟΧΣ θα γίνει απ' ευθείας χωρίς να ακολουθηθεί η διαδικασία των προσφορών. Σύμφωνα με το ανεπίσημο έγγραφο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με ημερομηνία 12.11.2002 και με τίτλο «Υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος και κρατικές ενισχύσεις», τα κράτη μέλη είναι ελεύθερα να επιλέξουν τον τρόπο με τον οποίο εξασφαλίζεται η παροχή υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος. Βάσει των πιο πάνω, η έγκριση των ενισχύσεων αυτών από τον Έφορο βασίζεται αποκλειστικά στα κριτήρια της προαναφερθείσας Εγκυκλίου αρ.6.

Στη συνέχεια εξετάσθηκε κατά πόσο ικανοποιείται το κριτήριο (iii), που αναφέρει ότι η ενίσχυση θα πρέπει απλώς να αντισταθμίζει και να μην υπερβαίνει το συμπληρωματικό κόστος που προκύπτει από την παροχή της υπηρεσίας.

Κατ' αρχήν θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι, σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο που θα διέπει τη λειτουργία του, ο ΟΧΣ δε θα ασκεί δραστηριότητες πέραν της αποστολής του που θα είναι αποκλειστικά η χορήγηση στεγαστικών δανείων για συγκεκριμένους σκοπούς η οποία θα χρηματοδοτείται μέσω των καταθέσεων του κοινού. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η τήρηση χωριστών λογαριασμών αλλά η αναλογικότητα των ενισχύσεων θα μπορεί να εξακριβωθεί από τα συνολικά οικονομικά αποτελέσματα της επιχείρησης.

Η δημόσια ενίσχυση που αποσκοπεί στην κάλυψη του συμπληρωματικού κόστους της δημόσιας υπηρεσίας θα δίδεται με δύο μορφές:

- (I) Έκπτωση του 40% του ποσού που κατατίθεται ετησίως από το φορολογητέο εισόδημα των καταθετών, υπό τον όρο ότι το ανώτατο ετήσιο ποσό των καταθέσεων δε θα υπερβαίνει το 25% του φορολογητέου εισοδήματός τους·
- (II) απαλλαγή του ΟΧΣ από την καταβολή φόρου εισοδήματος για κέρδη μέχρι εκείνα που αντιστοιχούν στο 5% επί των κεφαλαίων και αποθεματικών του.

Το πρώτο μέτρο συνιστά έμμεση ενίσχυση και θα χορηγείται σε φυσικά πρόσωπα που θα συμμετέχουν στο σχέδιο αποταμίευσης του ΟΧΣ. Το σχέδιο αυτό θα έχει ως στόχο την άντληση αποταμιευτικών κεφαλαίων για τη χρηματοδότηση των στεγαστικών δανείων.

Η άντληση αποταμιευτικών κεφαλαίων μέσω δημόσιων ενισχύσεων για τη χρηματοδότηση μιας δημόσιας υπηρεσίας, παρότι στρεβλώνει τον ανταγωνισμό στην αγορά καταθέσεων, μπορεί να είναι αποδεκτή, εφόσον όμως είναι ανάλογη με την ανάγκη άντλησης κεφαλαίων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στην Απόφαση της 15ης Ιανουαρίου 2002, σχετικά με την κρατική ενίσχυση που εφαρμόζει η Γαλλική Δημοκρατία υπέρ της Credit Mutuel (2003/216/ΕΚ, σημείο 189) παραδέχεται ότι η αποστολή συγκέντρωσης καταθέσεων και η διάθεσή τους για χρήσεις που εξυπηρετούν το κοινό συμφέρον είναι δυνατό να συνιστά αποστολή υπηρεσίας κοινής ωφέλειας, οριζόμενη από το κράτος.

Ωστόσο, στην περίπτωση της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης η αναλογικότητα του εν λόγω μέτρου σε μακροχρόνια βάση δεν μπορεί να εξακριβωθεί εκ των προτέρων με ασφάλεια. Πρώτον, διότι τα απαιτούμενα κεφάλαια για όλη τη διάρκεια εφαρμογής του σχεδίου είναι προς το παρόν άγνωστα καθότι θα εξαρτηθούν από τη μελλοντική ζήτηση στεγαστικών δανείων του ΟΧΣ, η οποία με τη σειρά της θα εξαρτηθεί από διάφορους παράγοντες όπως π.χ τις κινήσεις των ανταγωνιστριών τραπεζών. Και δεύτερον, διότι είναι αδύνατο να εκτιμηθεί με ακρίβεια η επίδραση του φορολογικού κινήτρου στις καταθέσεις του ΟΧΣ, η οποία και αυτή θα επηρεαστεί από παρόμοιους παράγοντες.

Η αδυναμία επιμέτρησης του οικονομικού οφέλους που θα προκύψει για τον ΟΧΣ όπως επίσης και του συμπληρωματικού κόστους της δημόσιας υπηρεσίας δεν επιτρέπουν ασφαλή συμπεράσματα σχετικά με την αναλογικότητα της ενίσχυσης. Ωστόσο είναι χρήσιμο να αναλυθούν τα υπάρχοντα οικονομικά στοιχεία της ζήτησης στεγαστικών δανείων του ΟΧΣ και των απαιτούμενων κεφαλαίων έτσι ώστε να εξετασθεί κατά πόσο τα κεφάλαια που αντλούνται μέσω της ενίσχυσης ανταποκρίνονται στις παρούσες ανάγκες του ΟΧΣ.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΟΧΣ για το έτος 2003 οι απαιτούμενες νέες καταθέσεις για τη χρηματοδότηση της ζήτησης στεγαστικών δανείων ανέρχονται σε £60 εκ. περίπου. Το σχέδιο αποταμίευσης, στο οποίο εφαρμόζεται η ενίσχυση, εξασφάλισε στον ΟΧΣ μόνο £11 εκ., δηλαδή το 19% των αναγκών του, φανερώνοντας ότι, τουλάχιστον προς το παρόν, η ενίσχυση είναι αναγκαία για τη χρηματοδότηση των στεγαστικών δανείων.

Τα παραπάνω, παρότι έχουν μια σχετική αξία, δεν εγγυώνται την αναλογικότητα της ενίσχυσης σε μία μακροχρόνια περίοδο, διότι, όπως προαναφέρθηκε, δεν μπορούν να γίνουν ασφαλείς μελλοντικές προβλέψεις. Ιδίως, όταν με το νέο σχέδιο ο ΟΧΣ επιφορτίζεται με μία αυστηρά καθορισμένη υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος, η οποία θα εκτελείται υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις. Το νέο αυτό νομικό πλαίσιο δε θα επιτρέπει στον ΟΧΣ να επεκτείνεται πέραν της κοινωνικής του αποστολής.

Ο έλεγχος της αναλογικότητας δεν μπορεί να διενεργηθεί εκ των προτέρων αλλά μόνο κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης της δημόσιας υπηρεσίας και με βάση τα πραγματικά οικονομικά στοιχεία που αφορούν τη ζήτηση στεγαστικών δανείων και την άντληση καταθέσεων.

Το κοινοποιηθέν σχέδιο περιέχει συγκεκριμένες πρόνοιες σχετικά με την αναπροσαρμογή της έμμεσης ενίσχυσης για την τήρηση της αναλογικότητας και την επιστροφή πιθανών υπεραποζημιώσεων. Συγκεκριμένα ο Υπουργός Οικονομικών θα αναπροσαρμόζει τη φορολογική έκπτωση προς τους καταθέτες σε περι-

πτωση που η εισροή αποταμιευτικών κεφαλαίων προς τον ΟΧΣ είναι δυσανάλογη με τις χρηματοδοτικές ανάγκες του. Εκτός αυτού σε περίπτωση που ο ΟΧΣ παρουσιάσει επιπλέον κέρδη πέραν του 5% επί των κεφαλαίων και των αποθεματικών του, γεγονός που σημαίνει ότι έχει υπάρξει υπεραποζημίωση μέσω της έμμεσης ενίσχυσης, αυτά θα επιστρέφονται στο Δημόσιο. Οι πιο πάνω ρυθμίσεις διασφαλίζουν ότι η έμμεση ενίσχυση θα είναι αναγκαία για την ομαλή εκτέλεση της υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος και δε θα υπερβαίνει το συμπληρωματικό κόστος παροχής της.

Όσον αφορά τις επιπτώσεις της πιο πάνω ενίσχυσης στον ανταγωνισμό, σημειώνεται ότι αυτές δεν αναμένονται να είναι ιδιαίτερα στρεβλωτικές. Σύμφωνα με στοιχεία του ΟΧΣ, το Δεκέμβριο του 2003, οι συνολικές καταθέσεις στο υπάρχον σχέδιο αποταμίευσης, που λειτουργεί από το 1980 και στις οποίες έχει χορηγηθεί η ίδια φορολογική έκπτωση, ανήλθαν σε £131,4 εκ. Οι συνολικές καταθέσεις των κυπριακών τραπεζών την ίδια περίοδο, σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ήταν £12.191 εκ. Οι καταθέσεις, συνεισφέροντας, στο σχέδιο αποταμίευσης του ΟΧΣ αντιπροσωπεύουν μόλις το 1% περίπου των συνολικών καταθέσεων όλων των κυπριακών τραπεζών. Επισημαίνεται ότι οι καταθέσεις στο σχέδιο αποταμίευσης του ΟΧΣ δεν ανταγωνίζονται απόλυτα τις καταθέσεις στις εμπορικές τράπεζες καθώς υπάρχει δέσμευση για μη απόσυρση κατά τη διάρκεια της εξαετίας έστω και μέρους των καταθέσεων και επιπρόσθετα περιορισμός της φορολογικής έκπτωσης των καταθέσεων μέχρι τις καταθέσεις που αντιστοιχούν στο 25% του εισοδήματος. Δεδομένου ότι η φορολογική έκπτωση στις καταθέσεις θα εξακολουθήσει να ισχύει και στο κοινοποιηθέν σχέδιο, αναμένεται ότι το μερίδιο αυτό θα κυμανθεί και στο μέλλον στα ίδια επίπεδα παρά τις γενικότερες αλλαγές που θα επέλθουν στη λειτουργία του ΟΧΣ. Τα πιο πάνω στοιχεία οδηγούν στο συμπέρασμα ότι η ενίσχυση, παρότι αναμφισβήτητα νοθεύει τον ανταγωνισμό στην αγορά καταθέσεων, δεν προκαλεί στην πραγματικότητα ιδιαίτερα αρνητικά αποτελέσματα στην ανταγωνιστική θέση των υπόλοιπων τραπεζικών ιδρυμάτων. Ακόμη, η δέσμευση για συστηματική αποταμίευση για έξι συνεχόμενα έτη λειτουργεί αποτρεπτικά στην προσέλκυση μεγάλων αποταμιευτικών ποσών. Συνεπώς, σε σύγκριση με τις θετικές κοινωνικές πτυχές του μέτρου, η νόθευση του ανταγωνισμού που προκαλείται δεν μπορεί να θεωρηθεί ως δυσανάλογη.

Η δεύτερη μορφή ενίσχυσης αφορά την απαλλαγή του ΟΧΣ από το φόρο εισοδήματος για κέρδη που δε θα υπερβαίνουν το 5% επί των κεφαλαίων και των αποθεματικών του, το οποίο θεωρείται από την Αρχή ως ένα ελάχιστο περιθώριο κέρδους. Κέρδη πέραν αυτού του ορίου θα επιστρέφονται στο Πάγιο Ταμείο της Δημοκρατίας, εκτός εάν κρίνεται από τον Υπουργό Οικονομικών ότι ένα μέρος των κερδών αυτών θα πρέπει να παρακρατείται από τον ΟΧΣ έτσι ώστε:

- (i) Να πληρούνται ο αναγκαίος δείκτης κεφαλαιουχικής επάρκειας έτσι όπως αυτός ορίζεται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.
- (ii) Να ικανοποιεί την ενδεχόμενη υπερβάλλουσα ζήτηση στεγαστικών δανείων.

Παρά το γεγονός ότι ένα λογικό περιθώριο κέρδους είναι απαραίτητο για την απρόσκοπτη λειτουργία του ΟΧΣ, αυτό θα πρέπει να ορίζεται με βάση τις πραγματικές ανάγκες του ΟΧΣ και να λαμβάνει υπόψη τα

περιθώρια κέρδους επιχειρήσεων με συγκρίσιμες δραστηριότητες και συγκρίσιμο βαθμό επιχειρηματικού κινδύνου. Η απουσία απόλυτα συγκρίσιμων με τον ΟΧΣ επιχειρήσεων και κυρίως οι αλλαγές που επέρχονται στη λειτουργία του Οργανισμού δεν επιτρέπουν ασφαλείς και μόνιμες προβλέψεις ως προς τις μελλοντικές του ανάγκες.

Γι' αυτό το λόγο ο Έφορος αποδέχεται το κέρδος του 5% επί του κεφαλαίου και των αποθεματικών του ως ένα ελάχιστο περιθώριο κέρδους που είναι αναγκαίο για την ομαλή λειτουργία της κάθε επιχείρησης. Για την αποδοχή του κέρδους αυτού από τον Έφορο, λήφθηκε υπόψη το σημερινό ύψος των επιτοκίων και συγκεκριμένα το Lombard rate (4,5%), η αναγκαιότητα ενός πιστωτικού ιδρύματος να διατηρεί ικανοποιητική ρευστότητα και η υποχρέωση για κάλυψη της ελάχιστης κεφαλαιουχικής βάσης. Το κέρδος αυτό απεικονίζει επίσης το χαμηλό κίνδυνο λειτουργίας του μεγαλύτερου μέρους του σχεδίου, δεδομένου ότι θα υποθηκεύονται τα ακίνητα που αποκτώνται. Η ενδεχόμενη κεφαλαιοποίηση επιπλέον κερδών προς όφελος του ΟΧΣ για τη χρηματοδότηση αποδεδειγμένων αναγκών του σχεδίου και την εκπλήρωση της κεφαλαιουχικής επάρκειας, κρίνεται ως αποζημίωση αναγκαία για την εκτέλεση της υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος και ανάλογη με το συμπληρωματικό της κόστος. Το υπόλοιπο μέρος του πλεονάσματος θα επιστρέφεται στο Πάγιο Ταμείο της Δημοκρατίας έτσι ώστε να εμποδίζεται η συσσώρευση αδικαιολόγητων αποθεματικών που θα ενίσχυαν την ανταγωνιστική θέση του ΟΧΣ σε βαθμό αντίθετο με το κοινό συμφέρον. Ως εκ τούτου τηρούνται οι αρχές της αναγκαιότητας και αναλογικότητας της ενίσχυσης σε σχέση με τον επιδιωκόμενο στόχο. Ωστόσο, ο Έφορος εφιστά την προσοχή στην ανάγκη αξιόπιστης και ακριβούς εκτίμησης του συμπληρωματικού κόστους έτσι ώστε να αποφεύγεται ο κίνδυνος υπεραποζημιώσεων.

Εν κατακλείδι, το κοινοποιηθέν σχέδιο πληροί εν μέρει τις προϋποθέσεις του άρθρου 4(ε) που αναφέρεται στις ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος. Συνοπτικά, οι βασικοί λόγοι που επιτρέπουν την έγκριση του σχεδίου υπό όρους είναι οι εξής:

- (1) Η υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος θα ανατεθεί ρητά και επίσημα στον ΟΧΣ με νομοθετική πράξη. Στο νομοσχέδιο θα καθοριστεί η αποστολή του ΟΧΣ η οποία θα είναι η παροχή στεγαστικών δανείων, με ευνοϊκούς όρους, στους πολίτες της Δημοκρατίας για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Για τους σκοπούς του σχεδίου, απόκτηση κατοικίας θα περιλαμβάνει τις απόλυτα απαραίτητες βελτιώσεις, επιδιορθώσεις και επεκτάσεις καθώς και την αγορά οικοπέδου με σκοπό την ανέγερση κατοικίας. Στο νομοσχέδιο θα περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, η προτεραιότητα που θα δίδεται στις οικογένειες χαμηλού εισοδήματος κατά την εξέταση της αίτησής τους, και οι ενισχύσεις που θα παρέχονται στον ΟΧΣ για την εκπλήρωση της αποστολής του. Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων θα είναι ιδιαίτερα ευνοϊκά για τους πολίτες των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων στους οποίους επίσης θα δίδεται προτεραιότητα κατά τη διαδικασία έγκρισης των δανείων.

- (2) Η έκπτωση του 40% των καταθέσεων από το φορολογητέο εισόδημα των καταθετών θα αναπροσαρμόζεται από τον Υπουργό Οικονομικών. Σε περίπτωση δηλαδή που η φορολογική έκπτωση εξασφαλίζει στον ΟΧΣ κεφάλαια πέραν των αναγκαιών, το ποσοστό της θα μειώνεται και αντιστρόφως. Με αυτόν τον τρόπο θα διασφαλίζεται ότι η ενίσχυση θα είναι ανάλογη των αναγκών του ΟΧΣ σε αποταμιευτικά κεφάλαια και δε θα υπερβαίνει το συμπληρωματικό κόστος παροχής της στεγαστικής του πολιτικής.
- (3) Προβλέπεται επιστροφή των τυχόν υπεραποζημιώσεων, με την καταβολή προς το Δημόσιο των ενδεχόμενων κερδών πέραν ενός ελάχιστου περιθωρίου. Το περιθώριο αυτό καθορίζεται στο 5% επί των κεφαλαίων και του αποθεματικού του ΟΧΣ. Ο Υπουργός Οικονομικών θα επιτρέπει στον ΟΧΣ να παρακρατεί ένα μεγαλύτερο μέρος από τα κέρδη του εάν κρίνει ότι δεν εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις του ΟΧΣ ως προς την κεφαλαιουχική του επάρκεια και τη ζήτηση στεγαστικών δανείων. Η πιο πάνω πρόνοια του σχεδίου αποτελεί έναν αξιόπιστο μηχανισμό επιστροφής των ενδεχόμενων υπεραποζημιώσεων, ο οποίος είναι αναγκαίος για την έγκριση ενισχύσεων με βάση το άρθρο 4(ε). Παράλληλα όμως επιτρέπει την παρακράτηση από τον ΟΧΣ των αναγκαιών πόρων για την ομαλή και απρόσκοπτη προσφορά της υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος.

Ωστόσο, ο Έφορος κρίνει ότι το σχέδιο δεν πληροί όλες τις προϋποθέσεις για την έγκρισή του βάσει του άρθρου 4(ε) και αποφασίζει έγκριση του προγράμματος υπό τον όρο ότι η Αρμόδια Αρχή θα τροποποιήσει το σχέδιο ως εξής:

- (I) Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων του ΟΧΣ δε θα ξεπερνούν το όριο του Lombard rate + 0,75%. Κατηγορίες δανείων στις οποίες θα χρεώνεται μεγαλύτερο επιτόκιο θα πρέπει να εξαιρεθούν από τη δημόσια υπηρεσία.
- (II) Δεδομένου ότι το μέτρο θα συνεχίσει να εφαρμόζεται και μετά την προσχώρηση της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση και λαμβάνοντας υπόψη ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν εγκρίνει μέτρα ακαθόριστης χρονικής διάρκειας, η διάρκεια εφαρμογής του μέτρου θα πρέπει να περιοριστεί σε έξι έτη, δηλαδή τούτο να λήξει την 31.12.2010. Πριν από τη λήξη του μέτρου επιβάλλεται να αξιολογηθούν τα αποτελέσματα της εφαρμογής του από την Αρμόδια Αρχή, η οποία, εφόσον επιθυμεί την παράτασή του, θα πρέπει να το κοινοποιήσει εκ νέου για να επαναξιολογηθεί το συμβιβασμό του με τους ισχύοντες τότε κανόνες των δημόσιων ενισχύσεων.

4. Απόφαση:

Για τους λόγους αυτούς,

Ο ΕΦΟΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:

A. Το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων με τίτλο «Σχέδιο Στεγαστικών Δανείων του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης» συνιστά δημόσια ενίσχυση, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου.

Ο Έφορος αποφασίζει έγκριση του προγράμματος με βάση το άρθρο 4(ε) του Νόμου,

υπό τον όρο ότι η Αρμόδια Αρχή θα επιφέρει τις εξής τροποποιήσεις επί του προγράμματος:

- (i) Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων του ΟΧΣ δε θα ξεπερνούν το όριο του Lombard rate + 0,75%. Κατηγορίες δανείων στις οποίες θα χρεώνεται μεγαλύτερο επιτόκιο θα πρέπει να εξαιρεθούν από τη δημόσια υπηρεσία.
- (ii) Η διάρκεια εφαρμογής του μέτρου θα πρέπει να περιοριστεί σε έξι έτη, δηλαδή τούτο να λήξει την 31.12.2010. Πριν από τη λήξη του μέτρου επιβάλλεται να αξιολογηθούν τα αποτελέσματα της εφαρμογής του από την Αρμόδια Αρχή, η οποία, εφόσον επιθυμεί την παράτασή του, θα πρέπει να το κοινοποιήσει εκ νέου για να επαναξιολογηθεί το συμβιβασμό του με τους ισχύοντες τότε κανόνες των δημόσιων ενισχύσεων.

B. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Υπουργείο Οικονομικών.

Λευκωσία, 4 Μαρτίου 2004.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

E.Δ.Ε. 25.06.002.224 (516.2.3.27.2.1.6)