

ΑΡ. 3739ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 210

Αριθμός 4867

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

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 Χρηματοδότησης Μέτρων και Χαμηλών Εισοδηματικών Τάξεων του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης.**

## 1. Διαδικασία:

Στις 19 Ιουνίου 2003 κοινοποιήθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών, ως Αριθμόδια Αρχή, στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων, προσχέδιο νέου προγράμματος ενισχύσεων, το οποίο φέρει τον τίτλο «Σχέδιο Χρηματοδότησης Μέτρων και Χαμηλών Εισοδηματικών Τάξεων του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης». Η κοινοποίηση έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων (εφεξής καλούμενων ως ο «Νόμος») και του περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Διαδικασία Κοινοποίησης) Διατάγματος του 2001.

## 2. Περιγραφή του κοινοποιηθέντος προγράμματος ενισχύσεων:

(α) Αριθμόδια Αρχή υπεύθυνη για την εφαρμογή της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης είναι το Υπουργείο Οικονομικών:

(β) στόχος του σχεδίου του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης (εφεξής καλούμενου ως «ΟΧΣ» ή «Οργανισμού») είναι η παροχή χαμηλότοκων και μακροπρόθεσμών δανείων προς, και η ενθάρρυνση αποταμιεύσεων από, πρόσωπα μέτρων και χαμηλού εισοδήματος που θα ενταχθούν στο σχέδιο για σκοπούς απόκτησης στέγης. Για σκοπούς του σχεδίου, η απόκτηση στέγης συμπειλαμβάνει και τη λογική και απαραίτητη επέκταση, μετατροπή, επιδιόρθωση, βελτίωση ή εκσυγχρονισμό ακίνητης ιδιοκτησίας των δικαιούχων που εντάσσονται στο Σχέδιο η οποία να συνάδει με το επίπεδο μιας κατοικίας που θα επιτρέπτων βάσει των ειδικών όρων του σχεδίου ή την αγορά οικοπέδου για την ανέγερση στέγης ή για την αντικατάσταση υφιστάμενου ιδιόκτητου ακινήτου που μεταβιβάσθηκε σε τέκνο για σκοπούς στέγασης.

Δικαιούχοι στο σχέδιο είναι αυτοί που:

1. Είναι φυσικά πρόσωπα πολίτες της Δημοκρατίας ή των χωρών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
2. Εμπίπτουν στις μέτριες και χαμηλές εισοδηματικές τάξεις σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζει το Υπουργικό Συμβούλιο και που δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Στις μέτριες και χαμηλές εισοδηματικές τάξεις ανήκουν τα άτομα που έχουν οικογενειακό εισόδημα κάτω των £20.000.

3. Δεσμεύονται ότι εντός εύλογης περιόδου, που δε θα ξεπερνά την περίοδο των 6 ετών από την ημερομηνία εγγραφής τους στο σχέδιο, θα αιτηθούν και αναλάβουν δάνειο για στεγαστικούς σκοπούς και ότι οι τυχόν αποταμιεύσεις τους στο σχέδιο θα χρησιμοποιηθούν γι' αυτούς τους στεγαστικούς σκοπούς.

4. Θα χρησιμοποιήσουν το πιο πάνω αναφερόμενο δάνειο για την απόκτηση ιδιόκτητου ακινήτου για στεγαστικούς σκοπούς για πρώτη φορά ή για τη λογική και απαραίτητη επέκταση, μετατροπή, επιδιόρθωση, βελτίωση ή εκσυγχρονισμό τέτοιου ακινήτου στο βαθμό που αυτή δε θα υπερβαίνει το επίπεδο των πλαισίων μιας κατοικίας όπως αυτή προβλέπεται στο σχέδιο ή για την αντικατάσταση υφιστάμενου ιδιόκτητου ακινήτου που μεταβιβάσθηκε σε τέκνο για σκοπούς στέγασης.

5. Η γενική οικονομική κατάσταση τους (δηλαδή της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους και των εισοδημάτων τους που θα πρέπει τα ίδια τα μέλη να δηλώνουν), μιαζί με αυτήν της συζύγου τους και των τέκνων τους που είναι κάτω των 16 ετών, δε θα τους επέτρεπε χωρίς μακροχρόνια χρηματοδότηση να αποκτήσουν με τους δικούς τους πόρους ακίνητη περιουσία για σκοπούς αυτοστέγασης.

6. Θα χρησιμοποιήσουν το ακίνητο που θα αποκτηθεί για την άμεση ή μελλοντική στέγαση επί τακτικής και μόνιμης βάσης.

7. Θα έχουν με βάση τους ευνοϊκότερους όρους του σχεδίου την ικανότητα της μακροπρόθεσμης εξόφλησης του σχετικού δανείου που θα τους παραχωρήθει.

Οι δικαιούχοι θα έχουν τη δυνατότητα να υποβάλλουν αίτηση για στεγαστικό δάνειο αμέσως μετά την εγγραφή τους στο σχέδιο ή να διατηρήσουν καταθέσεις στα πλαίσια του σχεδίου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν ως εγγύηση για την παραχώρηση του στεγαστικού δανείου ή για την αποτληρωμή του. Η διατήρηση αποταμιεύσεων δεν αποτελεί προϋπόθεση γοργήσης του δανείου.

Οι δανειζόμενοι χαμηλών εισοδημάτων θα δικαιούνται δάνειο για απόκτηση κατοικίας, η συνολική αξία της οποίας δε θα υπερβαίνει τις £60.000 και εμβαδό πέραν των 130 τ.μ.. Για τα μέτρια εισόδημα τα αντίστοιχα όρια θα είναι £80.000 και 190 τ.μ.

Τα επιτόκια των εν λόγω στεγαστικών δανείων για τις χαμηλές και μέτριες εισοδηματικές τάξεις θα είναι πάνω από το διατραπεζικό επιτόκιο κατά 0,25% και 0,5% ή 0,75% μονάδες, αντίστοιχα. Τα επιτόκια καταθέσεων θα κυμαίνονται από 0,5% έως 0,75% μονάδες κάτω από το διατραπεζικό επιτόκιο.

Οι όροι συμμετοχής στο σχέδιο περιγράφονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

(γ) Η ενίσχυση χορηγείται με τις ακόλουθες μορφές:

1. Απαλλαγή του ΟΧΣ από την καταβολή φόρου εισοδήματος επί των κερδών του που προκύπτουν από τις εργασίες του σε σχέση με το σχέδιο.
2. Επιβολή μειωμένου συντελεστή έκτακτης εισφοράς για την άμυνα της Δημοκρατίας ύψους 3% επί των τόκων των καταθέσεων των δικαιούχων στο σχέδιο.

Άμεσοι δικαιούχοι της πιο πάνω ενίσχυσης είναι οι καταθέτες στο σχέδιο αποταμίευσης για στέγη του ΟΧΣ. Έμμεσος όμως δικαιούχος της ενίσχυσης είναι ο ΟΧΣ, ο οποίος αυξάνει τον κύκλο εργασιών του λόγω του πιο πάνω σημαντικού φορολογικού κινήτρου που προσφέρεται στα μέλη του σχεδίου.

(δ) τα καθαρά κέρδη κάθε χρόνου του Οργανισμού που προέχονται από τη λειτουργία του σχεδίου και τα οποία υπερβαίνουν το ποσοστό του πέντε τοις εκατόν επί του μέσου όρου του κεφαλαίου και των αποθεματικών του Οργανισμού για κάθε έτος καταβάλλονται στο Πάγιο Ταμείο της Δημοκρατίας εκτός εάν ο Οργανισμός αποδείξει στον Υπουργό Οικονομικών την ανάγκη για πρόσθετα κεφάλαια προς χρηματοδότηση δικαιολογημένων αναγκών του σχεδίου, οπότε με τη συγκατάθεση του Υπουργού Οικονομικών όλα ή το απαιτούμενο μέρος των εν λόγω κερδών κεφαλαιοποιούνται προς όφελος του Οργανισμού. Το πιο πάνω ποσοστό θα αναθεωρείται μετά από τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του σχεδίου, και θα καθορίζεται κάθε χρόνο με γνωστοποίηση του Υπουργού που θα δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, έτοι ώστε να συνάρει με το μέσο όρο απόδοσης των πενταετών κρατικών ονομαστικών χρεογράφων ανάπτυξης του προηγούμενου έτους.

(ε) μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2003 ο Οργανισμός θα διαχωρίσει το κεφάλαιο και τα αποθεματικά του καθώς και όλα τα περιουσιακά του στοιχεία και υποχρεώσεις σε αυτά που κατά την υπόδειξη του Γενικού Ελεγκτή αφορούν και προκύπτουν από τις εργασίες του Οργανισμού που σχετίζονται με την παροχή στεγαστικών δανείων και σε αυτά που αφορούν τις άλλες εργασίες του που προσομοιάζουν με άλλες συνήθεις εμπορικές τραπεζικές εργασίες.

(στ) η κοινοποιηθείσα ενίσχυση έχει ως νομική βάση το Νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός) Νόμος του 2003» και την Απόφαση του Υπουργού που καθορίζει το Σχέδιο Χρηματοδότησης Μέτρων και Χαμηλών Εισοδηματικών Τάξεων.

(ζ) η ενίσχυση δίδεται για κάθε έτος ξεχωριστά και δεν έχει ημερομηνία λήξεως.

(η) σύμφωνα με την Αρμόδια Αρχή η απώλεια των δημόσιων εσόδων δεν μπορεί να εκτιμηθεί στο στάδιο αυτό.

3. Αξιολόγηση της ενίσχυσης που κοινοποιήθηκε:

(α) Σύμφωνα με το άρθρο 3 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων, ουδεμία παροχή δημιόσιας ενίσχυσης είναι επιτρεπτή στη Δημοκρατία εκτός αν έχει προηγουμένως εγκριθεί από τον Έφορο. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 2

του Νόμου, «δημιόσια 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 διά 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 κοινοποιηθείσα ενίσχυση δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Νόμου στο βαθμό που αφορά σε φυσικά πρόσωπα που δεν ασκούν οικονομική δραστηριότητα, δηλαδή στους καταθέτες στον 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.

(β) Η κοινοποιηθείσα ενίσχυση κρίθηκε ότι συνιστά δημόσια ενίσχυση, διότι ικανοποιεί σιωπευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις του Νόμου:

(i) Χορηγείται άμεσα από το Δημόσιο. Η παρεχόμενη απαλλαγή του ΟΧΣ από το φόρο εισοδήματος και η επιβολή μειωμένου συντελεστή έκτακτης εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας επί των τόκων των καταθέσεων στο σχέδιο σημιαίνουν παραίτηση του Δημοσίου από φόρους που θα εισέπραττε κανονικά και άρα απώλεια δημόσιων εσόδων·

(ii) συνιστά οικονομική ενίσχυση, αφού:

1. Η απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος των πλεονασμάτων του ΟΧΣ που προκύπτουν από το σχέδιο σημιαίνει 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 κίνητρο συμμετοχής στο σχέδιο χρηματοδότησης με αποτέλεσμα να αυξάνεται ο κύκλος εργασιών του ΟΧΣ·

(iii) συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων επιχειρήσεων ή κλάδων παραγωγής, κι αυτό γιατί η ενίσχυση παρέχεται σε συγκεκριμένο πιστωτικό ίδρυμα, δηλαδή τον ΟΧΣ. Συνεπώς, το κίνητρο είναι επιλεκτικό·

(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 αποκλειστικά στην κυπριακή τραπεζική αγορά στην οποία ούμως λειτουργούν τράπεζες οι οποίες είναι μέλη χρηματοοικονομικών ομίλων που έχουν την έδρα τους σε κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και οι οποίες δεν είναι δικαιούχοι της ενίσχυσης. Συνεπώς, εφόσον η ενίσχυση παρέχεται στον ΟΧΣ ανταγωνιστικό πλεονέκτημα σε βάρος

των πιο πάνω τραπεζών, 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, απελεύτη να νοθεύσει τον ανταγωνισμό σε κοινοτικό επίπεδο εφόσον αποθαρρύνει τη διείσδυση ευρωπαϊκών τραπεζών στην κυπριακή αγορά.

Θα πρέπει επίσης να ληφθεί σοβαρά υπόψη το γεγονός ότι η προσχώση της Κύπρου στην Ε.Ε. και η μετέπειτα είσοδός 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 περιορισμάτων 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.

(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 προονοεί 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 προονοούν 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 δημιοσιονομικού 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, έχωντες ότι η ενεργοποίηση του παραπάνω άρθρου προϋποθέτει την εκ των προτέρων ικανοποίηση όλων των παρακάτω χριτηρίων, τα οποία αναφέρονται και στην Εγκύλιο 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 χράτους σε κανονική βάση και σε επαρκή ποσότητα και τιμή.
- (ii) η διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει να έχει ανατεθεί στην επιχειρήση ωητά 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 αντισταθμίζονται και να μην υπερβαίνουν το συμπληρωματικό κόστος, το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή που έχει ανατεθεί στην επιχειρήση.

Η εξασφάλιση στέγης αποτελεί βασική ανάγκη για την καθημερινή ζωή των πολιτών. Η παρέμβαση του Δημοσίου για τον πιο πάνω σκοπό καθίσταται αναγκαία, καθώς τα πρόσωπα χαμηλού ή μέτριου εισοδήματος, λόγω της οικονομικής τους κατάστασης, πιθανόν να αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην εξασφάλιση στεγαστικών δανείων από τα ιδιωτικά τραπεζικά ιδρύματα και στην αποπληρωμή των δανείων. Η κρατική αρωγή μπορεί να πάρει τη μορφή χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων ή/και την παροχή φιλολογικών και άλλων ωφελημάτων έτσι ώστε να μειωθεί το κόστος αποπληρωμής των δανείων.

Το κοινοποιηθέν σχέδιο χρηματοδότησης μέτρων και χαμηλών εισοδηματικών τάξεων του ΟΧΣ αποτελεί μέτρο στεγαστικής πολιτικής το οποίο αποσκοπεί στην υποβοήθηση αποκλειστικά των ατόμων χαμηλού και

μέτριου εισοδήματος να αποκτήσουν ιδιόκτητη κατοικία ή να εκτελέσουν σχετικές εφγασίες οι οποίες είναι απαραίτητες για την εξασφάλιση των αναγκαίων για την καθημερινή τους ζωή συνθηκών διαβίωσης. Η ενίσχυση προς τα μέλη του σχεδίου θα έχει τη μορφή χαμηλότοκων, σε σχέση με τα επιτόκια της αγοράς, στεγαστικών δανείων και μειωμένου συντελεστή έκτακτης εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας, πάνω στους τόκους των καταθέσεων των μελών, στις περιπτώσεις όπου τα μέλη επιλέξουν να διατηρήσουν καταθέσεις. Οι όροι συμμετοχής στο σχέδιο, οι οποίοι σχετίζονται με το εισόδημα και τη γενικότερη οικονομική κατάσταση των δικαιούχων σε συνδυασμό με τον έλεγχο της εφαρμογής του σχεδίου από το Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας, διασφαλίζουν ότι το σχέδιο δεν πρόκειται να επεκταθεί πέρα από τα στενά πλαίσια της στεγαστικής πολιτικής υπέρ των οικονομικά ασθενεστέρων.

Οι αιτήσεις χορήγησης στεγαστικών δανείων θα εξετάζονται κατά χρονολογική σειρά χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η διατήρηση καταθέσεων ή το ποσό των καταθέσεων αυτών. Στην πραγματικότητα οι οικονομικά ασθενέστεροι, οι οποίοι έχουν μεγαλύτερη ανάγκη των υπηρεσιών του ΟΧΣ, αντιμετωπίζουν μεγαλύτερες δυσκολίες στην αποταμίευση μέσους του εισοδήματος τους και τούτο δεν πρέπει να συνιστά εμπόδιο στο δικαιώμα δανειοδότησής τους. Επίσης, σύμφωνα με τους όρους του σχεδίου, ο ΟΧΣ υποχρεώνεται να χορηγεί δάνεια σε όλους όσοι υποβάλλουν σχετική αίτηση και πληρούν τους όρους συμμετοχής στο σχέδιο εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις.

Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων που θα χορηγούνται με βάση το σχέδιο θα είναι χαμηλότερα από αυτά των εμπορικών τραπεζών. Ιδιαίτερα ευνοημένη θα είναι η χαμηλή εισοδηματική τάξη στην οποία θα προσφέρονται δάνεια με επιτόκιο 0,25% μονάδες πάνω από το διατραπεζικό επιτόκιο ενώ για τη μέτων τάξη τα επιτόκια θα είναι κατά 0,5% ή 0,75% μονάδες πάνω από το διατραπεζικό επιτόκιο. Η πιο πάνω πολιτική των επιτοκίων χαράσσεται με γνώμονα το συμφέρον των ασθενέστερων οικονομικά πολιτών και δε συνάδει με τη συνήθη εμπορική λογική.

Ως εκ τούτου, ο Έφορος θεωρεί ότι η υπηρεσία που προσφέρει ο ΟΧΣ μέσω του στεγαστικού του σχεδίου έχει τα χαρακτηριστικά της υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος και συνεπώς πληρούνται το κριτήριο (i).

Η υπηρεσία αυτή έχει ανατεθεί στον ΟΧΣ ζητά και επίσημα με διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Νομοσχέδιο που τροποποιεί τον περί Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης Νόμο. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του πιο πάνω Νομοσχέδιου, κύριος σκοπός του Οργανισμού είναι η παροχή δανείων με τους όρους του σχεδίου απόκτησης στέγης σε πρόσωπα μέτριου ή χαμηλού εισοδήματος. Επίσης το άρθρο 12 αναφέρει ότι το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού εφαρμόζει το σχέδιο χρηματοδότησης προσώπων μέτριου και χαμηλού εισοδήματος για σκοπούς απόκτησης στέγης που καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Στην απόφαση αυτή καθορίζονται, μεταξύ άλλων, οι δικαιούχοι για ένταξη στο σχέδιο, οι όροι συμμετοχής τους, οι όροι παραχώρησης δανείων και αποδοχής καταθέσεων στο σχέδιο, το ανώτατο ύψος των δανείων που παραχωρούνται, η αξία και το εμβαδόν της ακίνητης ιδιοκτησίας που δύναται να δανειοδοτηθεί, οι εξασφαλίσεις που μπορούν να γίνουν αποδεκτές για παραχώρηση δανείων και καταθέσεων και οι περίοδοι αποπληρωμής των δανείων.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι ο ΟΧΣ, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου που διέπει τη λειτουργία του, είναι υποχρεωμένος να εφαρμόσει ένα σχέδιο χρηματοδότησης στέγης μέτρων και χαμηλών εισοδημάτων οι οποίοι του οποίου καθορίζονται σε σχετική Υπουργική Απόφαση. Συνεπώς το κριτήριο (ii), δηλαδή ότι η διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει να έχει ανατεθεί στην επιχείρηση ωητά και επίσημα (με νομοθετική, κανονιστική, διοικητική πράξη, γραπτή απόφαση, σύμβαση) από το Δημόσιο, ικανοποιείται.

Οσον αφορά το κριτήριο (iii), που αναφέρει ότι η ενίσχυση θα πρέπει απλώς να αντισταθμίζει και να μην υπερβαίνει το συμπληρωματικό κόστος, το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή που έχει ανατεθεί στην επιχείρηση, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ακριβής εκτίμηση του συμπληρωματικού κόστους προϋποθέτει, αρχικά, τον πλήρη διαχωρισμό των κεφαλαίων, των αποθεματικών και των περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται για την υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος από αυτά που σχετίζονται με τις υπόλοιπες δραστηριότητες του ΟΧΣ. Σύμφωνα με το άρθρο 17(1) του περί Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης (Τροποποιητικού) Νόμου του 2003, ο ΟΧΣ υποχρεώνεται να διαχωρίσει το κεφάλαιο, τα αποθεματικά και όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του κατά την υπόδειξη του Γενικού Ελεγκτή. Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 16(β)(2) ο Γενικός Διευθυντής του ΟΧΣ καταργείται κάθε τριμηνία καταστάσεις του ενεργητικού και παθητικού του σχεδίου και των συνήθων εμπορικών τραπεζικών εφαρμογών του ΟΧΣ ξεχωριστά, οι οποίες υποβάλλονται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Ο πλήρης διαχωρισμός των λογαριασμών και η εκτίμηση του συμπληρωματικού κόστους θα επιτρέψει στην εποπτεύουσα αρχή, δηλαδή στον Υπουργό Οικονομικών, να κρίνει κατά πόσο το οικονομικό όφελος που προκύπτει με τη μορφή των επισιωπών πλεονασμάτων από τις παρεχόμενες στον ΟΧΣ ενισχύσεις αντισταθμίζει και δεν υπερβαίνει το πιο πάνω κόστος. Ο έλεγχος αυτός θα γίνεται σε ετήσια βάση με το κλείσιμο των λογαριασμών και θα καταλήγει στην επιστροφή των τυχόν πλεονασμάτων τα οποία δεν είναι αναγκαία για την εκτέλεση του σχεδίου. Το άρθρο 17(2) του πιο πάνω Νομοσχέδιου προορούει την επιστροφή των καθαρών κερδών πέραν των 5% επί των κεφαλαίων και των αποθεματικών του Οργανισμού εκτός εάν αποδειχθεί ότι τα κέρδη αυτά είναι αναγκαία για τη χρηματοδότηση του σχεδίου οπότε, με τη συγκατάθεση του Υπουργού, κεφαλαιοποιούνται προς όφελος του Οργανισμού. Το ποσοστό του 5% θα αναθεωρείται και θα καθορίζεται κάθε χρόνο με γνωστοποίηση του Υπουργού που θα δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, έτσι ώστε να συνάδει με το μέσο όρο απόδοσης των πενταετών κρατικών ονομαστικών χρεογονών του προηγούμενου έτους.

Παρά το γεγονός ότι ένα λογικό περιθώριο κέρδους είναι απαραίτητο για την απόδοση τη 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 την ετήσια απόδοση των κυβερνητικών χρεογράφων πενταετούς διάρκειας ως ένα ελάχιστο λογικό περιθώριο κέρδους επί του κεφαλαίου και των αποθεματικών του ΟΧΣ το οποίο είναι απαραίτητο για την αρμόσκοπη λειτουργία του. Το κέρδος αυτό απεικονίζει το χαμηλό κίνδυνο λειτουργίας του σχεδίου, δεδομένου ότι τα ακίνητα που αποκτώνται και οι τυχόν καταθέσεις στα πλαίσια του σχεδίου θα υποθηκεύονται. Η ενδεχόμενη κεφαλαιοποίηση επιπλέον κερδών προς όφελος του Οργανισμού για τη χρηματοδότηση αποδεδειγμένων αναγκών του σχεδίου κρίνεται ως αποξημίωση αναγκαία για την εκπλήρωση 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 ενίσχυναν αθέμιτα την ανταγωνιστική θέση του ΟΧΣ. 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 της αξιούπιστης και ακριβούς εκτίμησης του συμπληρωματικού κόστους έτσι ώστε να αποφεύγεται ο κίνδυνος υπεραποξημιώσεων που θα νόθεναν τον ανταγωνισμό μεταξύ του ΟΧΣ και των υπόλοιπων τραπεζικών ιδρυμάτων σε βαθμό αντίθετο με το κοινό συμφέρον.

Ο Έφορος με επιστολή του προς το Γενικό Διευθυντή του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης με αρ. φακ. Ε.Δ.Ε. 25.06.001.504 και ημερομηνία 1.7.2003 ζήτησε από τον Οργανισμό να υποβάλει γραπτώς τις απόψεις του επί του κοινοποιηθέντος προγράμματος ενίσχυσην. Σε απαντητική επιστολή με ημερομηνία 4 Ιουλίου 2003 ο Γενικός Διευθυντής του ΟΧΣ εξέθεσε τις απόψεις του Οργανισμού οι οποίες όμως αφορούσαν την αποτελεσματικότητα και βιωσιμότητα του νέου σχεδίου χρηματοδότησης όπως και πιθανές δυσκολίες εφαρμογής του νέου νομικού πλαισίου που θα διέπει τον ΟΧΣ.

Επισημαίνεται ότι ο Έφορος δεν έχει την αρμοδιότητα να κρίνει την αποτελεσματικότητα και βιωσιμότητα ενός σχεδίου που τον κοινοποιείται αλλά ελέγχει το κατά πόσο αυτό είναι συμβατό με τους περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμους. Η σύνταξη του σχεδίου αποτελεί αποκλειστικά αρμοδιότητα της Αρμόδιας Αρχής μέσω της οποίας εκφράζεται η πολιτική βούληση της Κυβέρνησης. Εάν οι ενισχύσεις που προβλέπεται να χορηγηθούν στον ΟΧΣ για την επιτέλεση της αποστολής του κριθούν από την Αρμόδια Αρχή ανεπαρκείς ή μη αποτελεσματικές, τότε επαφίεται σε αυτήν η τροποποίηση του σχεδίου, η σύνταξη ενός νέου ή ακόμα και η κατάργησή του. Ο Έφορος δε δικαιούται να υποδειξεί ή να αξιολογήσει τα μέσα άσκησης της κυβερνητικής πολιτικής στο βαθμό που αυτά δε θίγουν τις διατάξεις των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων.

Εν κατακλείδι, το κοινοποιηθέν σχέδιο χρηματοδότησης μέτρων και χαμηλών εισοδηματικών τάξεων του ΟΧΣ πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 4(ε) που αναφέρεται στις ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος. Ωστόσο, ο Έφορος αποφασίζει έγκριση του προγράμματος υπό τον όρο ότι, δεδομένου ότι το μέτρο θα συνεχίζει 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 δέκα έτη, δηλαδή τούτο να λήξει στις 31.12.2013. Μετά τη λήξη του μέτρου επιβάλλεται να αξιολογηθούν τα αποτελέσματα της εφαρμογής του από την Αρμόδια Αρχή, η οποία, εφόσον επιθυμεί την παράταση του, θα πρέπει να το κοινοποιήσει εκ νέου για να επαναξιολογηθεί το συμβιβάσιμό του με τους ισχύοντες τότε κανόνες των δημόσιων ενισχύσεων.

περιοριστεί σε δέκα έτη, δηλαδή τούτο να λήξει στις 31.12.2013. Μετά τη λήξη του μέτρου επιβάλλεται να αξιολογηθούν τα αποτελέσματα της εφαρμογής του από την Αρμόδια Αρχή, η οποία, εφόσον επιθυμεί την παράταση του, θα πρέπει να το κοινοποιήσει εκ νέου για να επαναξιολογηθεί το συμβιβάσιμό του με τους ισχύοντες τότε κανόνες των δημόσιων ενισχύσεων.

#### 4. Απόφαση:

Για τους λόγους αυτού—

**Ο ΕΦΟΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:**

- A. Το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων με τίτλο «Σχέδιο Χρηματοδότησης Μέτρων και Χαμηλών Εισοδηματικών Τάξεων του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης» συνιστά δημόσια ενίσχυση, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου.

Ο Έφορος αποφασίζει έγκριση του προγράμματος υπό τον όρο ότι, δεδομένου ότι το μέτρο θα συνεχίζει 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 δέκα έτη, δηλαδή τούτο να λήξει στις 31.12.2013. Μετά τη λήξη του μέτρου επιβάλλεται να αξιολογηθούν τα αποτελέσματα της εφαρμογής του από την Αρμόδια Αρχή, η οποία, εφόσον επιθυμεί την παράταση του, θα πρέπει να το κοινοποιήσει εκ νέου για να επαναξιολογηθεί το συμβιβάσιμό του με τους ισχύοντες τότε κανόνες των δημόσιων ενισχύσεων.

- B. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Υπουργείο Οικονομικών.

Λευκωσία, 15 Ιουλίου 2003.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

Ε.Δ.Ε. 25.06.002.210 (504.2.3.27.2.1.6)

#### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

**ΣΧΕΔΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΜΕΤΡΙΩΝ ΚΑΙ ΧΑΜΗΛΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΩΝ ΤΑΞΕΩΝ**

(I) Σκοπός του Σχεδίου και ο Διαχωρισμός του από Άλλες Εργασίες του Οργανισμού.

Σκοπός του σχεδίου είναι η παροχή χαμηλότοκων και μικροπρόθεσμων δανείων προς, και η ενθάρρυνση αποταμιεύσεων από, πρόσωπα μετρίου και χαμηλού εισοδήματος, που θα ενταχθούν στο Σχέδιο για σκοπούς απόκτησης στέγης. Για σκοπούς του Σχεδίου, απόκτηση στέγης συμπεριλαμβάνει και τη λογική και απαραίτητη επέκταση, μετατροπή, επιδιόρθωση, βελτίωση ή εκσυγχυνισμό ακίνητης ιδιοκτησίας των δικαιουγών που εντάσσονται στο Σχέδιο η οποία να συνάδει με το επίπεδο μιας κατοικίας που θα επιτρέπτων βάσει της 3ης παραγράφου στο μέρος (III) ή την αγορά οικοπέδου με σκοπό την ανέγερση κατοικίας σε καθορισμένη χρονική περίοδο.

Για να διατηρηθεί ο κοινωνικός χαρακτήρας του Σχεδίου και προς συμπλήρωση με τις διατάξεις της περί Δημοσίων Ενισχύσεων νομοθεσίας, η λειτουργία του διαχωρίζεται τόσο λογιστικά, όσον και διοικητικά από τις άλλες τραπεζικές εργασίες που δύναται να εκτελεί ο Οργανισμός και δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε

συσχέτιση άμεση ή έμμεση μεταξύ του Σχεδίου και των άλλων εφαρμογών του, που μπορεί να προσφερθούν στον ίδιο πελάτη εφόσον αυτός το επιθυμεί. Νοείται ότι για συμμετοχή στο Σχέδιο ή και δανειοδότηση στο Σχέδιο δεν λαμβάνεται υπόψη κατά πόσο το μέλος του Σχεδίου χρησιμοποιεί ή όχι τις άλλες τραπέζικές υπηρεσίες του Οργανισμού. Ως έκ τούτου ο Οργανισμός με τη συμβούλη αναγνωρισμένου ελεγκτικού οίκου ή τη Γενικό Ελεγκτή θα πρέπει να διαχωρίσει τα λογιστικά βιβλία, το πάγιο ενεργητικό και παθητικό, τα αποθεματικά και κεφάλαιά του, ως και τις εργασίες/προσωπικό του, μεταξύ του Σχεδίου και των άλλων τραπέζικών εργασιών του.

(II) Δικαιούχοι για Ένταξη στο Σχέδιο. Οι δικαιούχοι θα είναι αυτοί που:

1. Είναι φυσικά πρόσωπα πολίτες της Δημοκρατίας ή των χωρών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
2. Εμπίπτουν στις μέτριες και χαμηλές εισοδηματικές τάξεις, σύμφωνα με το κριτήριο που καθορίζει το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφασή του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.
3. Δεσμεύονται ότι εντός ευλόγου περιόδου που δεν θα ξεπερνά την περίοδο των έξι ετών από την ημερομηνία εγγραφής τους στο Σχέδιο θα αιτηθούν και αναλάβουν δάνειο για στεγαστικούς σκοπούς και ότι οι αποταμιεύσεις τους στο Σχέδιο θα χρησιμοποιηθούν γι' αυτούς τους στεγαστικούς σκοπούς.
4. Θα χρησιμοποιήσουν το πιο πάνω αναφερόμενο δάνειο για την απόκτηση ιδιόκτητου ακίνητου για στεγαστικούς σκοπούς για πρώτη φορά, ή για τη λογική και απαραίτητη επέκταση, μετατροπή, επιδιόρθωση, βελτίωση ή εκσυγχρονισμό τέτοιου ακίνητου στο βαθμό που αυτή δε θα υπερβαίνει το επίπεδο των πλαισίων μιας κατοικίας όπως αυτή προβλέπεται στην 3η παράγραφο του μέρους (III), ή για την αντικατάσταση υφιστάμενου ιδιόκτητου ακίνητου που μεταβιβάσθηκε σε τέκνο για σκοπούς στέγασης.
5. Η γενική οικονομική κατάστασή τους (δηλαδή της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους και των εισοδημάτων τους που θα πρέπει τα ίδια τα μέλη να δηλώνουν), μαζί με αυτή της συζήμου τους και των τέκνων τους που είναι κάτω των δεκαεξιών ετών, δε θα τους επέτρεπε χωρίς μακροχρόνια χρηματοδότηση να αποκτήσουν με τους δικούς τους πόρους ακίνητη περιουσία για σκοπούς αυτοστέγασης.
6. Θα χρησιμοποιήσουν το ακίνητο που θα αποκτήθει για την άμεση ή μελλοντική στέγαση της οικογένειάς τους επί τακτικής και μόνιμης βάσης.
7. Θα έχουν με βάση τους ευνοϊκότερους όρους του Σχεδίου την ικανότητα της μακροπρόθεσμης εξόφλησης του σχετικού δανείου που θα τους παραχωρηθεί.

Ο Γενικός Ελεγκτής θα ελέγχει δειγματοληπτικά την πιστή εφαρμογή των κριτηρίων έγκρισης και παραχώρησης δανείων από τον Οργανισμό.

(III) Τρόπος Συμμετοχής στο Σχέδιο, Όροι Παραχώρησης Δανείων και Χειρισμού Καταθέσεων στο Σχέδιο.

Φυσικό πρόσωπο γίνεται μέλος στο Σχέδιο με την υποβολή σχετικής αίτησης στον ΟΧΣ και την εγγραφή του σε αυτό από τον Οργανισμό, υπό τον όρο ότι πληρούνται τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο μέρος (II) πιο πάνω. Ο αιτητής προσκομίζει με την αίτηση του όλα τα απαραίτητα έγγραφα και στοιχεία που θα καθορίσει ο Οργανισμός, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, για να μπορεί να ελεγχθεί η εισοδηματική και η γενική οικονομική κατάσταση του αιτητή. Η εγγραφή του μέλους γίνεται με την υπογραφή σχετικής συμφωνίας μεταξύ του Οργανισμού και του εγκριμένου πλέον αιτητή.

Το νέο μέλος έχει την επιλογή να κάνει αίτηση για δάνειο αμέσως μετά την εγγραφή του στο Σχέδιο ή σε κάποιο στάδιο εντός της περιόδου των έξι ετών από την εγγραφή του. Το μέλος δύναται επίσης να γίνει καταθέτης στο Σχέδιο, είτε ταυτόχρονα ή πριν την ανάληψη δανείου από το Σχέδιο και να κάνει χρήση των καταθέσεων αυτών για σκοπούς εγγύησης για την παραχώρηση του δανείου και για την αποπληρωμή του σε μεταγενέστερο στάδιο.

Οι δανειζόμενοι κατηγορίας χαμηλών εισοδημάτων θα δικαιούνται να τους παραχωρηθεί δάνειο για απόκτηση κατοικίας η συνοιλική αξία της οποίας δε θα υπερβαίνει τις £60.000 και εμβαδόν πέραν των 130 τ.μ. Στις περιπτώσεις δανείζομένων κατηγορίες μεσαίων εισοδημάτων τα αντίστοιχα όρια θα είναι £80.000 και 190 τ.μ. Οι αιτήσεις για εξασφάλιση στεγαστικού δανείου θα εξετάζονται κατά χρονολογική σειρά υποβολής της αιτησης.

Προς εξασφάλιση του δανείου ο Οργανισμός δύναται να υποθηκεύει την ακίνητη περιουσία που χρηματοδοτεί, ή/και να δέχεται τη δέσμευση καταθέσεων που γίνονται εντός των πλαισίων του Σχεδίου, ή καταθέσεων μελών του Σχεδίου με άλλους οργανισμούς ή τράπεζες, ή τραπέζικές εγγυήσεις παρεχόμενες από τρίτους, συνεργατικά πιστωτικά ιδρύματα, τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμων Βαρών και την Κυβέρνηση. Επιπρόσθετα των πιο πάνω ο Οργανισμός δύναται να ασφαλίζει την ευπόθηκη περιουσία ή/και το δανειζόμενο και να χρεώνει τον οφειλέτη.

Ο Οργανισμός δύναται να αποδεχθεί σταδιακή απόσυρση του δανείου ανάλογα με την πρόοδο της εφαρμογής η οποία χρηματοδοτείται από το δάνειο που παραχωρεί προς μέλος του Σχεδίου.

Δάνεια που παραχωρούνται από τον Οργανισμό με υποθήκη δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 75% της τρέχουσας αξίας της υποθηκεύόμενης κατά το χρόνο παραχώρησης του δανείου ακίνητης ιδιοκτησίας. Το ποσό στό τον 75% υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη και το ποσό οποιασδήποτε άλλης υφιστάμενης υποθήκης.

Το ποσό της εγγύησης για δάνεια που παραχωρούνται από τον Οργανισμό με εγγύηση καταθέσεων, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 90% των εν λόγω καταθέσεων κατά το χρόνο παραχώρησης του δανείου.

Ανάλογα με την εισοδηματική κατηγορία και την ικανότητα του μέλους, ο Οργανισμός θα εφαρμόζει ευνοϊκότερους όρους από την αγορά, σε σχέση με το

επιτόκιο που θα επιβαρύνει το δάνειο, την περίοδο και τον τρόπο αποπληρωμής του. Οι όφοι αυτοί θα καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού και εγκρίνονται από τον Υπουργό Οικονομικών με σχετική απόφαση που θα δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Οι καταθέσεις του μέλους στο Σχέδιο φέρουν επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο που το συγκεκριμένο μέλος θα μπορούσε να κληθεί να καταβάλει για δάνειο από το Σχέδιο, αλλά αυτές οι καταθέσεις θα ευνοούνται από τις φορολογικές απαλλαγές που προσφέρει το Σχέδιο.

Οι καταθέσεις των μελών του Σχεδίου τηρούνται ξεχωριστά και δεν έχουν καμία σχέση με τις τυχόν καταθέσεις που έχει ο Οργανισμός από τις άλλες τραπεζικές εργασίες του. Οι καταθέσεις του Σχεδίου δύνανται να χρησιμοποιηθούν από τον Οργανισμό μόνο για τη χρηματοδότηση στεγαστικών δανείων του Σχεδίου προς τα μέλη του Σχεδίου.

#### (IV) Φορολογικές και Άλλες Απαλλαγές και Εκπτώσεις του Σχεδίου.

Σε ότι αφορά τις άμεσες φορολογικές απαλλαγές που θα μπορεί να παίρνει ο Οργανισμός από το Σχέδιο, αυτές περιλαμβάνουν απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος για κέρδη που προκύπτουν από το Σχέδιο, εφόσον δεν υπερβαίνει ένα λογικό κέρδος / απόδοση που θα πρέπει να καθορίζεται. Τα επιπλέον κέρδη θα επιστρέφονται στο Κράτος, εκτός εάν ο Οργανισμός αποδείξει ότι χρειάζεται κεφάλαια για κάλυψη της χρηματοδότησης δανείων του Σχεδίου.

Αναφορικά με τις έμμεσες φορολογικές απαλλαγές που ουσιαστικά θα προσκομίζουν τα μέλη του σχεδίου αυτές θα μπορούν να είναι, η μειωμένη έκτακτη εισφορά για την άμυνα (αντί 10% να είναι μόνο 3%) που θα παραχωρείται στα μέλη του σχεδίου και αφορά την επιβολή της εν λόγω εισφοράς σε τόκους από τις καταθέσεις των μελών αυτών.

#### (V) Κέρδη, Αποθέματα και Κεφάλαια Σχεδίου.

Ο Οργανισμός με το διαχωρισμό του σε άλλες τραπεζικές εργασίες και σε εργασίες που αφορούν το Σχέδιο, θα πρέπει να διαχωρίσει και τα κεφάλαια του που προέρχονται από την Κυβέρνηση και χρησιμοποιούνται για τις άλλες τραπεζικές εργασίες. Για το μέρος αυτό του κεφαλαίου (άλλες τραπεζικές εργασίες) ο Οργανισμός θα πρέπει να αποδίδει κάποια λογική απόδοση προς την κυβέρνηση η οποία θα πρέπει να καθορίζεται και να αντανακλά το τι θα αναμένεται από παρόμοιο εμπορικό ίδρυμα, ή αν υπάρχει ανάγκη για κάλυψη των αναγκών του Σχεδίου να διατίθενται τα κέρδη/έσοδα στο Σχέδιο. Σε σχέση με το χειρισμό των τυχόν κερδών από τις εργασίες του Σχεδίου αυτά θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για χρηματοδότηση δανείων, οποιοδήποτε ποσό που δε θα χρησιμοποιηθεί θα πρέπει να επιστρέφεται ή αν δικαιολογείται να παραχωρείται μέσω αποθεμάτων για δανειοδότηση μέσω του σχεδίου σε επόμενο χρόνο.

#### (VI) Όροι Δανείων και Καθορισμός Μέτρου και Χαμηλού Εισοδήματος.

Σε σχέση με το επιτόκιο για δάνεια προς τα μέλη του σχεδίου, αυτά θα πρέπει να είναι κάτω από αυτά που εφαρμόζουν οι εμπορικές τράπεζες, δηλαδή 1% με 1,5% πάνω από το Διατραπεζικό επιτόκιο, που είναι σήμερα 4,5%. Έχοντας υπόψη την ανάγκη να βοηθήσουν τα μέλη του Σχεδίου γίνεται εισήγηση όπως το επιτόκιο για χαμηλές εισοδηματικές τάξεις καθοριστεί

στις 0,25% μονάδες πάνω από το διατραπεζικό επιτόκιο, ενώ για τις μέτριες εισοδηματικές τάξεις να είναι 0,50% ή 0,75% μονάδες πάνω από το διατραπεζικό επιτόκιο.

Με βάση τη λογική της αναγκαίας βοήθειας προς τα μέλη του Σχεδίου για απόκτηση στέγασης είναι επιτακτικό να παραχωρείται μακροπρόθεσμο περιθώριο εξόφλησης του δανείου ανάλογα με την ικανότητα του δανειζομένου. Για τις ασθενέστερες εισοδηματικές τάξεις αυτό το περιθώριο θα μπορούσε να είναι μέχρι και 25 έτη, ενώ για τις μεσαίες εισοδηματικές τάξεις μέχρι και 20 έτη.

Σε σχέση με τα επιτόκια για τους καταθέτες στο Σχέδιο, λαμβάνοντας υπόψη ότι οι εμπορικές τράπεζες εφαρμόζουν επιτόκια που είναι μεταξύ 0,5% και 0,75% μονάδες κάτω από το διατραπεζικό επιτόκιο και δεδομένης της ανάγκης προσέλκυσης καταθετών, γίνεται εισήγηση όπως εφαρμόζει τα ίδια επιτόκια και ο Οργανισμός.

Για τον καθορισμό του μέτρου και χαμηλού εισοδήματος, λήφθηκαν υπόψη τα αναποσαρμοσμένα εισοδηματικά κατά νοικοκυριό στοιχεία της έρευνας του 1996, που ετοίμασε πρόσφατα η Δ/ση Οικονομικών Ερευνών του Υπουργείου για σκοπούς κοστολόγησης του επιδόματος τέκνου. Βάσει των στοιχειών αυτών είναι λογικό να λεχθεί ότι τα εισοδήματα μέχρι τις £14.000 ή ακόμα και τις £16.000 για ένα νοικοκυριό, είναι σχετικά χαμηλά και ότι τα μεσαία θα μπορούν να θεωρηθούν ότι είναι εκείνα μεταξύ £16.000 μέχρι και τις £20.000. Σημειώνεται ότι το κατά κεφαλή εισόδημα στην Κύπρο είναι περίπου £9.000, έτσι μια οικογένεια τριών ατόμων θα έχει £27.000 σύνολο. Το ποσό των £20.000 ως μέτρο εισόδημα του νοικοκυριού είναι τότε λογικό εάν ληφθεί υπόψη ότι ο μέσος αριθμός της οικογένειας είναι πέραν των 3 1/2 ατόμων.

#### (VII) Γενικές Πληροφορίες.

Τονίζεται ότι θα πρέπει να γίνουν εκτενείς τροποποιήσεις στη νομοθεσία του ΟΧΣ για να απαλειφθούν οι αναφορές που αντίκεινται στη νομοθεσία για κρατικές ενισχύσεις και για να ενταχθεί οποιοδήποτε Σχέδιο θα αποφασισθεί.