ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Πόσο αποτελεσματική είναι η διαχείριση της περιουσίας του πρώην Συνεργατισμού από την ΚΕΔΙΠΕΣ;



ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΕΑΣ: **ΚΕΔΙΠΕΣ**

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ: **ΕΕ-ΕΥ 32/2026**

4 Νοεμβρίου 2026

Πίνακας Περιεχομένων

Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή iii

Πίνακας Συντομογραφιών iv

1. Σύνοψη 1

1.1 Ιστορική αναδρομή και αποπληρωμή κρατικής στήριξης προς τη Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λτδ. 1

1.2 Σύνοψη αποτελεσμάτων ελέγχου. 7

2. Εισαγωγή 27

3. Ανάλυση ευρημάτων και συστάσεις 37

3.1 Θέμα: Πώληση μεριδίου της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Altamira Cyprus– Δέσμευση αρ. 12 του Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2018 37

3.2 Θέμα: Αποξένωση μετοχών Συνεργατικών Εμπορικών Εταιρειών - Δέσμευση αρ. 42 και 43 του Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2014 39

3.3 Θέμα: Συμφωνία Διαχείρισης - Δέσμευση Αρ. 18 Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2018 53

3.4 Θέμα: Οικονομικοί όροι Αρχικής και Νέας Συμφωνίας Διαχείρισης 54

3.5 Θέμα: Πλαίσιο παρακολούθησης των εργασιών της κοινοπραξίας εξυπηρέτησης χαρτοφυλακίου 57

3.6 Θέμα: Πρόνοια Συμφωνιών Διαχείρισης για καταβολή αμοιβής κτηματομεσίτη 60

3.7 Θέμα: Εσωτερικές Πολιτικές ΚΕΔΙΠΕΣ 62

3.8 Θέμα: Εκτιμήσεις που λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση προσφορών για διάθεση ακινήτου 63

3.9 Θέμα: Καθυστέρηση στην εξόφληση του τιμήματος πώλησης ακινήτου 65

3.10 Θέμα: Καταγγελία για ενδεχόμενα ποινικά αδικήματα 66

3.11 Θέμα: Πιστοποιητικά τελικής έγκρισης 66

3.12 Θέματα προσωπικού 67

3.13 Οργανωτική δομή, στελέχωση και μισθολογικές κλίμακες σε συνάρτηση με καθήκοντα/θέσεις. 89

3.14 Σχέδια Εθελούσιας Αποχώρησης 92

4 Παραρτήματα 96

Παράρτημα Ι: Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της και Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή 96

Παράρτημα ΙΙ: Μεθοδολογία 97

Παράρτημα ΙΙΙ: Κατάλογος Δεσμεύσεων Κυπριακής Δημοκρατίας έναντι της Ε.Επ.του 2018 98

Παράρτημα IV: Αυτούσια απαντητική επιστολή από Ελεγχόμενο Φορέα 99

Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή

Ο έλεγχός μας εξέτασε την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας της ΚΕΔΙΠΕΣ όσον αφορά στην αποπληρωμή της κρατικής στήριξης προς την πρώην Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα (ΣΚΤ) και παρουσιάζει τη συνολική αναμενόμενη δημοσιονομική επιβάρυνση για το κράτος από τη στήριξη προς τον Συνεργατισμό.

Τι συνέβη το 2018

Παρά την ανακεφαλαιοποίηση με €1,675δισ. το 2014–2015, η ΣΚΤ δεν κατέστη βιώσιμη. Στις 29.3.2018, οι ημερήσιες εκροές καταθέσεων ανήλθαν στα €126εκ. Τα δάνεια δεν μπορούσαν να επιφέρουν ρευστότητα, ιδιαίτερα τα μη εξυπηρετούμενα, τα οποία τον Σεπτέμβριο του 2017 αποτελούσαν το 58,8% των συνολικών χορηγήσεων. Μετά την πρόσθετη κρατική στήριξη ύψους €3,54δισ., η Ελληνική Τράπεζα απέκτησε το υγιές μέρος του χαρτοφυλακίου της ΣΚΤ («καλή τράπεζα») με ενεργητικό €9,340δισ. και υποχρεώσεις €8,968δισ., έναντι €74,2εκ., δημιουργώντας άμεσο λογιστικό κέρδος €298εκ.

Η εναπομένουσα οντότητα («κακή τράπεζα») μετονομάστηκε σε ΣΕΔΙΠΕΣ. Στις 31.12.2018 είχε ενεργητικό, μετά τις αποτιμήσεις, €3,844δισ. και υποχρεώσεις €4,016δισ., περιλαμβανομένης της οφειλής προς το κράτος ύψους €3,57δισ. Η ΣΕΔΙΠΕΣ δημιούργησε την ΚΕΔΙΠΕΣ για τη διαχείριση του μεγαλύτερου μέρους του ενεργητικού της, με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αποπληρωμής προς το κράτος, κυρίως μέσω της ανάθεσης της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου της στην Altamira Cyprus.

Η διαχείριση καθορίζει τις ανακτήσεις

Η διοίκηση της ΚΕΔΙΠΕΣ καταβάλλει προσπάθειες για την ανάκτηση της κρατικής στήριξης, μέσα στο πλαίσιο συμβάσεων, εργασιακών δεσμεύσεων και περιορισμών που κληρονόμησε η εταιρεία και το οποίο περιόρισε την ευελιξία της στο χειρισμό των θεμάτων αυτών. Μάλιστα η νέα συμφωνία που επιτεύχθηκε με την Altamira Cyprus βελτίωσε σημαντικά τους όρους, παρόλο που το τελικό όφελος θα εξαρτηθεί από τις πωλήσεις πακέτων δανείων και ακινήτων.

Από τον έλεγχο μας διαπιστώθηκαν ορισμένες αδυναμίες στην εποπτεία της Altamira Cyprus, στις αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν στο πλαίσιο αποξένωσης των Συνεργατικών Εμπορικών Εταιρειών καθώς και στις προσλήψεις, στις προαγωγές και στην αποτελεσματικότητα των σχεδίων αποχώρησης προσωπικού.

Η συνολική δημοσιονομική επιβάρυνση

Η συνολική δημοσιονομική επιβάρυνση για το κράτος, για την περίοδο 2014-2030, από τη στήριξη προς τον Συνεργατισμό, υπολογίζεται περίπου στα €2δισ. και προκύπτει ουσιαστικά από: (α) το ποσό της αρχικής ανακεφαλαιοποίησης €1,675δισ. πλην €175εκ. που ανακτήθηκε, (β) €340εκ. που αφορά στο 10% του ποσού της κρατικής στήριξης ύψους €3,54δισ. που αναμένεται ότι δεν θα αποπληρωθεί (εκτίμηση ΣΕΔΙΠΕΣ για 90% αποπληρωμή) και (γ) €200εκ. που αφορά στο κόστος χρηματοδότησης των €3,54δισ., αφού η χρηματοδότηση του κράτους προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ αποδίδει μόλις 1%.

Βέβαια το τελικό ποσό θα εξαρτηθεί κυρίως από το κατά πόσο θα επιτευχθεί ο στόχος ανάκτησης του 90%, έχοντας μάλιστα υπόψη ότι (α) τα δάνεια που δεν έτυχαν μέχρι σήμερα διαχείρισης ενδέχεται να είναι και τα πιο προβληματικά και (β) όσο μειώνεται το χαρτοφυλάκιο, θα περιορίζονται τα έσοδα από τόκους, και κατ΄ επέκταση, η δυνατότητα εξόφλησης της κρατικής οφειλής.

Τέλος, αξίζει αναφοράς ότι το 2030 προβλέπεται να παραμένει χαρτοφυλάκιο ονομαστικής (όχι πραγματικής) αξίας €2,4δισ. Η ανακτήσιμη αξία του, η αξιοποίησή του και ενδεχόμενη παράταση της διαχείρισης του θα επηρεάσουν την τελική συνολική δημοσιονομική επιβάρυνση και θα αποτελέσουν την επόμενη σημαντική πρόκληση.

Andreas Papaconstantinou

Ανδρέας Παπακωνσταντίνου
Γενικός Ελεγκτής

Πίνακας Συντομογραφιών

Altamira Cyprus, Εξυπηρετητής	Altamira Asset Management (Cyprus) Limited (μετονομάστηκε σε doValue Cyprus Limited)
CCSRE	CCSRE Real Estate Company Ltd
ΔΑΔ	Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού
ΔΣ	Διοικητικό Συμβούλιο
Ε.Επ.	Ευρωπαϊκή Επιτροπή
ΚΕΔΙΠΕΣ	Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ
ΜΕΕ	Μονάδα Εσωτερικής Επιθεώρησης
ΣΕΑ	Σχέδιο Εθελούσιας Αποχώρησης
ΣΕΔΙΠΕΣ	Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ
ΣΕΔΙΧ	Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Χαρουπιών
ΣΕΕ	Συνεργατικές Εμπορικές Εταιρείες
ΣΚΤ	Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λτδ
ΣΠΙ	Συνεργατικό Πιστωτικό Ίδρυμα
ΥΑΔ	Υπηρεσία Ανθρώπινου Δυναμικού
ΥΠΕΕ	Υπηρεσία Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή

1. Σύνοψη

1.1 Ιστορική αναδρομή και αποπληρωμή κρατικής στήριξης προς τη Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λτδ.

Το 2014, στο πλαίσιο του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής της Κύπρου, πραγματοποιήθηκε ανακεφαλαιοποίηση των Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων (ΣΠΙ) και της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας, λόγω των σημαντικών ζημιών που προκλήθηκαν από τη χρηματοοικονομική κρίση του 2012–2013, οι οποίες επιδεινώθηκαν περαιτέρω από αδυναμίες στην εταιρική διακυβέρνηση, στη δανειοδότηση και στη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Στις 24.2.2014, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (Ε.Επ.) ενέκρινε κρατική ανακεφαλαιοποίηση ύψους €1,5δισ., μέσω ομολόγων του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας, με αποτέλεσμα η Κυπριακή Δημοκρατία να αποκτήσει το 99% του μετοχικού κεφαλαίου της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας. Μετά τη διαπίστωση ελλείμματος προβλέψεων ύψους €470εκ. από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα εγκρίθηκε, το 2015, πρόσθετη ανακεφαλαιοποίηση ύψους €175εκ., ανεβάζοντας τη συνολική κεφαλαιακή ενίσχυση σε €1,675δισ.

Τον Ιούλιο του 2017 η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα και τα ΣΠΙ συγχωνεύθηκαν, δημιουργώντας τη Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λτδ (ΣΚΤ). Παρά τις ανακεφαλαιοποιήσεις και τα μέτρα αναδιάρθρωσης, η ΣΚΤ δεν κατόρθωσε να αποκαταστήσει τη βιωσιμότητά της.

Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, στο τέλος του 2017, από συνολικά δάνεια μικτής λογιστικής αξίας €11,15δισ., τα €6,44δισ. (57%), είχαν ταξινομηθεί ως μη εξυπηρετούμενα. Αυτό δεν σήμαινε ότι δεν είχαν καμία καθαρή αξία, αλλά ότι η ανάκτησή τους παρουσίαζε αυξημένη αβεβαιότητα. Μετά την αφαίρεση συσσωρευμένων προβλέψεων €3,31δισ. (29,7%), η καθαρή λογιστική αξία του συνολικού χαρτοφυλακίου δανείων ανερχόταν σε €7,84δισ. Την ίδια ώρα οι άμεσες υποχρεώσεις έναντι των πελατών ανέρχονταν σε €11,67δισ.

Κατάσταση ενοποιημένης οικονομικής θέσης της ΣΕΔΙΠΕΣ κατά την 31.12.2017

Περιγραφή	€ χιλ.
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	11.154.215
Μείον: Συσσωρευμένες προβλέψεις δανείων	(3.311.698)
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις – καθαρή λογιστική αξία	**7.842.517**
Άλλα στοιχεία ενεργητικού	4.824.066
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**12.666.583**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών	11.665.545
Άλλες υποχρεώσεις	338.331
Σύνολο υποχρεώσεων	**12.003.876**
Ίδια κεφάλαια μετά τις αναγνωρισμένες ζημιές	662.707
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**12.666.583**

Πηγή: Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ΣΕΔΙΠΕΣ για το έτος 2018

Η ανάγκη πρόσθετων κεφαλαίων οδήγησε στην αναζήτηση επενδυτών και, τον Μάρτιο του 2018, στην έναρξη διαδικασίας πώλησης του συνόλου ή μέρους των εργασιών και περιουσιακών στοιχείων της ΣΚΤ. Η περαιτέρω επιδείνωση της κεφαλαιακής θέσης και της ρευστότητας, σε συνδυασμό με σημαντικές εκροές καταθέσεων, κατέστησαν αναγκαία νέα κρατική παρέμβαση για τη διασφάλιση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας της χώρας.

Λόγω των πιο πάνω εξελίξεων, η Κυπριακή Δημοκρατία προχώρησε το 2018, κατόπιν έγκρισης από την Ε.Επ.[1], σε κρατικές καταθέσεις ύψους €3,54δισ. στη ΣΚΤ, χρηματοδοτούμενες κυρίως μέσω κυβερνητικών χρεογράφων ύψους €3,19δισ. και ανέλαβε πρόσθετες εγγυήσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, περιλαμβανομένου του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων προς διευκόλυνση της μεταβίβασης μέρους των εργασιών της ΣΚΤ (καλή τράπεζα) στην Ελληνική Τράπεζα, η οποία παρέμεινε η μόνη ενδιαφερόμενη για εξαγορά χαρτοφυλακίου από τη ΣΚΤ. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 3.9.2018 έναντι τιμήματος €74,2εκ. Η Ελληνική Τράπεζα αναγνώρισε, από τη συναλλαγή, κέρδος υπό μορφή αρνητικής υπεραξίας ύψους €298εκ., όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα:

[1] Κρατικές Ενισχύσεις SA 35334 (2018/N-2) ημερ. 19.6.2018 – Κύπρος: «Ενίσχυση χρηματοδότησης για την ομαλή έξοδο της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας από την αγορά»

Περιουσιακά στοιχεία/Υποχρεώσεις της ΣΚΤ που αναλήφθηκαν από την Ελληνική Τράπεζα

Περιγραφή	Αξία σε €χιλ. στις 31.8.2018
Ενεργητικό / βάση υπολογισμού συναλλαγής (*)	9.340.138
Υποχρεώσεις	(8.968.072)
Καθαρή διαφορά	**372.066**
Μείον τίμημα	74.200
Λογιστικό κέρδος εξαγοράς	**297.866**

(*) Μετά από αναγκαίες προσαρμογές κατά την αποτίμηση
Πηγή: Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις Ελληνικής Τράπεζας για το έτος 2018

Στη συνέχεια η ΣΚΤ τερμάτισε τις τραπεζικές της εργασίες και μετονομάστηκε σε Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΣΕΔΙΠΕΣ), με σύνολο ενεργητικού και παθητικού όπως παρουσιάζεται πιο κάτω:

Συνοπτική ενοποιημένη θέση ΣΕΔΙΠΕΣ

Περιγραφή	31.12.2018 € χιλ.	31.12.2025 € χιλ.
Ενεργητικό	**3.843.924**	**2.080.244**
Κυβερνητική οφειλή	3.564.529	2.078.193
Άλλες υποχρεώσεις	451.939	130.430
Αρνητικά ίδια κεφάλαια	(172.544)	(128.379)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**3.843.924**	**2.080.244**

Πηγή: Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ΣΕΔΙΠΕΣ για τα έτη που έληξαν στις 31.12.2018 και 31.12.2025

Η ΣΕΔΙΠΕΣ μεταβίβασε την πλειονότητα των περιουσιακών στοιχείων που παρέμειναν στην κατοχή της στη θυγατρική της Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ (ΚΕΔΙΠΕΣ).

Βασική δραστηριότητα της ΚΕΔΙΠΕΣ είναι η διαχείριση αυτών των περιουσιακών στοιχείων, με στόχο την επίτευξη βιώσιμων αναδιαρθρώσεων σε συνεργασία με τους δανειολήπτες και όπου αυτό δεν είναι εφικτό, την εκποίηση, την εκκαθάριση ή την πώληση των περιουσιακών της στοιχείων με τακτικό τρόπο, με σκοπό τη μεγιστοποίηση του ποσού αποπληρωμής της κρατικής στήριξης, το συντομότερο δυνατό.

Οι δύο εταιρείες ταξινομήθηκαν στον τομέα της Γενικής Κυβέρνησης και, σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία[2], η πιο πάνω διευθέτηση επέφερε δημοσιονομική επιβάρυνση €1,5δισ. το τρίτο τρίμηνο του 2018, ενώ με βάση τα τότε δεδομένα αναμενόταν ανάκτηση περίπου €2δισ. από την κρατική κατάθεση. Σύμφωνα με το πιο πρόσφατο Δελτίο Τύπου της ΚΕΔΙΠΕΣ, ημερ. 6.10.2026, το ορόσημο αυτό έχει ήδη

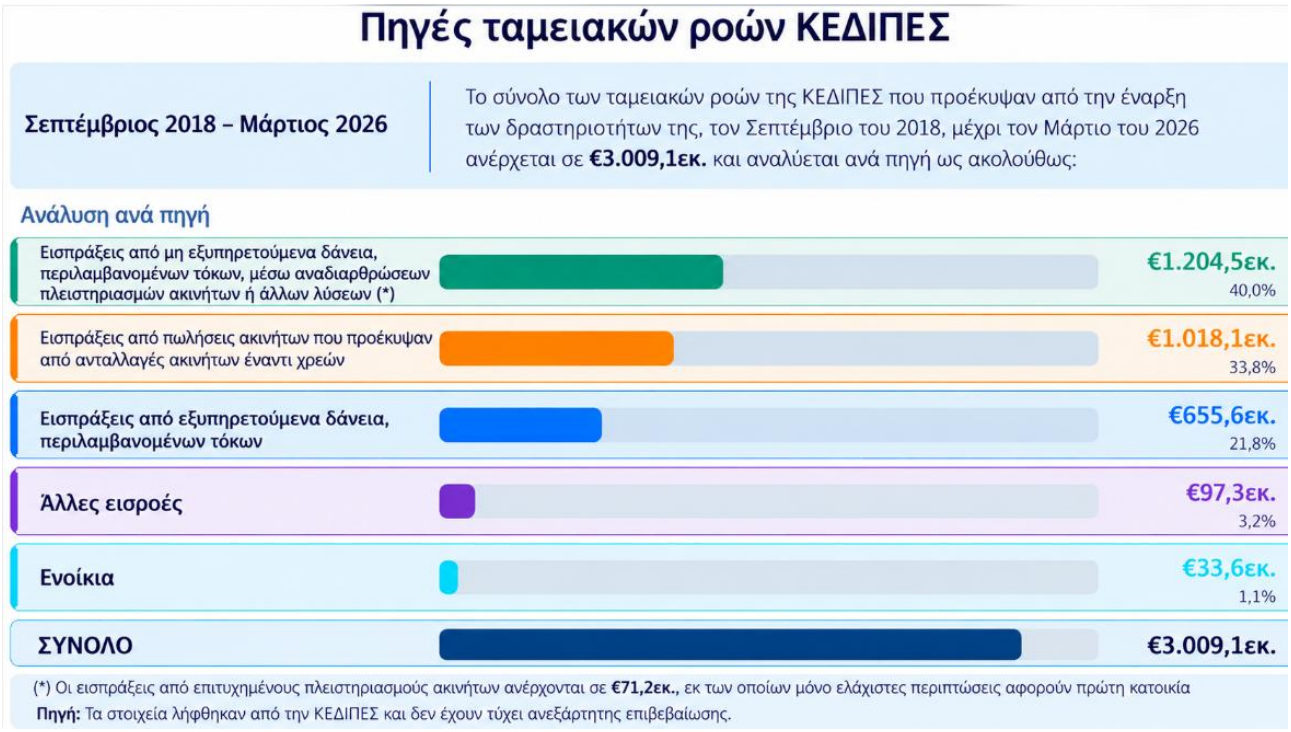
[2] Αναθεωρημένα Στοιχεία: Τριμηνιαίοι Λογαριασμοί της Γενικής Κυβέρνησης - 3ο Τρίμηνο 2018

υπερκαλυφθεί[3], ενώ δεν αναμένεται οποιαδήποτε επιπρόσθετη δημοσιονομική επιβάρυνση για το κράτος.

Η διαχείριση του μεγαλύτερου μέρους των περιουσιακών στοιχείων της ΚΕΔΙΠΕΣ ανατέθηκε στην Altamira Asset Management (Cyprus) Limited (η οποία στη συνέχεια μετονομάστηκε σε doValue Cyprus Limited (εφεξής Altamira Cyprus ή Εξυπηρετητής). Τα ακίνητα που δεν περιλαμβάνονται στη συμφωνία με την Altamira Cyprus, μεταφέρθηκαν στην εταιρεία CCSRE Real Estate Company Ltd (CCSRE) και τυγχάνουν διαχείρισης από την ΚΕΔΙΠΕΣ, η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω εταιρείας.

Τα περιουσιακά στοιχεία της ΚΕΔΙΠΕΣ και της ΣΕΔΙΠΕΣ και το μετοχικό κεφάλαιο της ΚΕΔΙΠΕΣ είναι ενεχυριασμένα προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας σε σχέση με την κρατική βοήθεια που παρείχε στη ΣΚΤ. Κατ' επέκταση, τα έσοδα που προκύπτουν από τη διαχείριση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων λογίζονται έναντι της αποπληρωμής της κρατικής στήριξης.

Μέχρι τις 31.3.2026, η ΚΕΔΙΠΕΣ πραγματοποίησε συνολικές αποπληρωμές κρατικής στήριξης ύψους €1,765εκ., από τα οποία τα €1,680εκ. αφορούσαν σε μετρητά, τα €73εκ. σε δαπάνες υλοποίησης του Σχεδίου «Ενοίκιο Έναντι Δόσης» και τα €12εκ. σε άλλες αποπληρωμές, περιλαμβανομένων εξοφλήσεων δανείων των Σχεδίων ΕΣΤΙΑ και του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Η ανάλυση της πηγής των ταμειακών εισροών της ΚΕΔΙΠΕΣ καθώς και ο τρόπος κατανομής τους, από την έναρξη της λειτουργίας της την 1.9.2018 μέχρι την 31.3.2026[4], παρουσιάζεται πιο κάτω:



[3] Δελτίο Τύπου - Κ.Ε.ΔΙ.ΠΕ.Σ. ημερ. 6.10.2026

[4] Βάσει μη ελεγμένων στοιχείων που περιλαμβάνονται στην Παρουσίαση αποτελεσμάτων διαχείρισης ΚΕΔΙΠΕΣ – Α' τρίμηνο 2026



Όπως προκύπτει, από το σύνολο των ταμειακών εισροών της ΚΕΔΙΠΕΣ ύψους €3.009,1εκ., που προέκυψαν από την έναρξη των δραστηριοτήτων της, τον Σεπτέμβριο του 2018, μέχρι τον Μάρτιο του 2026, ποσό ύψους €1.680εκ. (56%) κατέληξε στα ταμεία του κράτους ως αποπληρωμή της ενίσχυσης που δόθηκε στην ΣΚΤ.

Οι υπόλοιπες εισροές κατανεμήθηκαν, κυρίως, για την αποπληρωμή υποχρεώσεων της πρώην ΣΚΤ, του Σχεδίου Εγγύησης Δανείων και την απόκτηση ακινήτων στο πλαίσιο του Σχεδίου «Ενοίκιο Έναντι Δόσης», συνολικού ύψους €358,5εκ. (11%) και την κάλυψη των λειτουργικών δαπανών και δαπανών διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων συνολικού ύψους €826,8εκ. (28%). Οι δαπάνες αυτές περιλαμβάνουν την αμοιβή της Altamira Cyprus (€259,2εκ.), δαπάνες προσωπικού και σχεδίων της ΚΕΔΙΠΕΣ για εθελούσια αποχώρηση προσωπικού (€162,5εκ.), δαπάνες προς την Κυπριακή Δημοκρατία υπό μορφή ΦΠΑ και δαπανών διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων (€152,1εκ.) και άλλες δαπάνες (€253εκ.). Σημειώνεται ότι οι δαπάνες για Σχέδια Εθελούσιας Αποχώρησης (ΣΕΑ) της ΚΕΔΙΠΕΣ περιλαμβάνουν κόστος ΣΕΑ ύψους €13,3εκ. και αποζημίωση προσωπικού της Altamira Cyprus για αποποίηση δικαιώματος επιστροφής στην ΚΕΔΙΠΕΣ ύψους €4,6εκ.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το αρχικό Επιχειρηματικό Σχέδιο της ΚΕΔΙΠΕΣ (2018) η διαχείριση του χαρτοφυλακίου αναμενόταν να ολοκληρωθεί μέχρι τις 31.12.2027. Το Σχέδιο αναθεωρήθηκε το 2024, με επέκταση του χρονικού ορίζοντα ολοκλήρωσης της διαχείρισης μέχρι το 2030 και με στόχο την πλήρη αποπληρωμή της κρατικής κατάθεσης. Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, η αναθεώρηση κατέστη αναγκαία κυρίως λόγω δυσκολιών στην πώληση δανειακών χαρτοφυλακίων και των επιπτώσεων νομοθετικών μεταβολών που επηρεάζουν τις εκποιήσεις και την επίτευξη συναινετικών διευθετήσεων. Η πορεία των

ανακτήσεων εξακολουθεί να επηρεάζεται από το νομοθετικό πλαίσιο, τις οικονομικές συνθήκες, τα επιτόκια και τη δυνατότητα αποτελεσματικής διευθέτησης των οφειλών.

Σύμφωνα με πρόσφατη ανακοίνωση της ΚΕΔΙΠΕΣ[5], το Επιχειρηματικό Σχέδιο αναδιαμορφώθηκε εκ νέου, διατηρώντας τον χρονικό ορίζοντα του 2030, αλλά προβλέποντας πλέον, ως βασικό σενάριο, την αποπληρωμή του 90% της κρατικής στήριξης, ή περίπου €3,2δισ., αντί της πλήρους αποπληρωμής €3,54δισ. (απόκλιση €340εκ.). Εκτιμάται ότι κατά την καταληκτική ημερομηνία του Σχεδίου θα παραμείνει στην ΚΕΔΙΠΕΣ χαρτοφυλάκιο ονομαστικής αξίας ύψους €2,4δισ., αποτελούμενο από μη εξυπηρετούμενα δάνεια ύψους €1,9δισ. και εξυπηρετούμενα δάνεια και ακίνητα ύψους €0,5δισ. Επισημαίνεται ότι, μετά τον ανεπιτυχή τερματισμό διαδικασίας πώλησης χαρτοφυλακίου, η πώληση δανειακών χαρτοφυλακίων δεν εξετάζεται πλέον ενεργά στο βασικό σενάριο. Ως εκ τούτου, η οργανική απομόχλευση αποτελεί πλέον τον βασικό πυλώνα της στρατηγικής.

Τελική Δημοσιονομική Επιβάρυνση: Ο τελικός υπολογισμός της συνολικής δημοσιονομικής επιβάρυνσης για την περίοδο 2014 – 2030 θα πρέπει να λάβει υπόψη τα εξής:

- €1,5δισ. - Η αρχική στήριξη του κράτους προς το Συνεργατισμό τα έτη 2014 και 2015, μέσω της απόκτησης του μετοχικού κεφαλαίου της ΣΚΤ ύψους €1,675δισ., μείον ποσό ύψους €175εκ. το οποίο έχει ανακτηθεί μέσω μέρους των εισπράξεων από τον Ειδικό Φόρο που καταβάλλεται από Πιστωτικά Ιδρύματα.

- €340εκ. – Το ποσό της κρατικής στήριξης (κατάθεσης €3,54δισ.) που δεν αναμένεται να αποπληρωθεί προς το κράτος, βάσει της παραδοχής του Επιχειρηματικού Σχεδίου για αποπληρωμή του 90%.

- €200εκ. – Εκτίμηση της Υπηρεσίας μας για την οικονομική επιβάρυνση από την παροχή των €3,54δισ. με χαμηλότοκο μακροχρόνιο δάνειο (χρέωση 1%)[6]. Σημειώνεται ότι το ποσό αυτό δεν αντικατοπτρίζει το πραγματικό κόστος δανεισμού της Δημοκρατίας.

Με βάση τα πιο πάνω, εκτιμάται ότι η συνολική δημοσιονομική επιβάρυνση λόγω της στήριξης προς το Συνεργατισμό από το 2014 έως το 2030, θα ανέλθει σε περίπου **€2δισ**. Επισημαίνεται ότι το τελικό ποσό θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, και στην αξία που θα αποδοθεί, κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης των εργασιών της ΚΕΔΙΠΕΣ, στο εναπομείναν χαρτοφυλάκιο που προβλέπει το υφιστάμενο Επιχειρηματικό Σχέδιο, ονομαστικής αξίας €2,4δισ.

[5] ΚΕΔΙΠΕΣ - Δελτίο Τύπου Α' Εξάμηνο 2026
[6] Η εκτίμηση επιδιώκει να δώσει το εύρος της έκτασης της επιβάρυνσης και όχι να εκτιμήσει επακριβώς την επιβάρυνση του κράτους από την παραχώρηση χαμηλότοκου δανείου στην ΣΕΔΙΠΕΣ.

1.2 Σύνοψη αποτελεσμάτων ελέγχου.

Με βάση τα πιο πάνω, εστιάσαμε τον παρόντα έλεγχό στις δαπάνες αμοιβής της Altamira Cyprus και τις δαπάνες προσωπικού και τα σχέδια της ΚΕΔΙΠΕΣ για εθελούσια αποχώρηση προσωπικού.

Εξετάσαμε επίσης την υλοποίηση των Δεσμεύσεων που αναλήφθηκαν από την Κυπριακή Δημοκρατία έναντι της Ε.Επ., το 2014 και το 2018, στο πλαίσιο της έγκρισης της κρατικής στήριξης στην Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα και την ΣΚΤ, όπως αναφέρεται πιο κάτω:

Κατάλογος Δεσμεύσεων 2014: Μετά τον τερματισμό της επιχειρησιακής λειτουργίας της ΣΚΤ, η μόνη εκκρεμής Δέσμευση του σχετικού Καταλόγου αφορούσε στην ολοκλήρωση της αποξένωσης των συμμετοχών της ΣΚΤ και των ΣΠΙ σε Συνεργατικές Εμπορικές Εταιρείες (ΣΕΕ) και άλλες οντότητες, οι οποίες είχαν χαρακτηριστεί ως μη βασικές δραστηριότητες και περιληφθεί σε Παράρτημα του εν λόγω Καταλόγου. Στο πλαίσιο του παρόντος ελέγχου εξετάστηκε η υλοποίηση της Δέσμευσης ως προς τις ΣΕΕ με ουσιαστική οικονομική αξία και οι οποίες αποτέλεσαν αντικείμενο αποτίμησης από ανεξάρτητους συμβούλους.

Κατάλογος Δεσμεύσεων 2018: Οι Δεσμεύσεις με αρ. 10 έως 20 του εν λόγω Καταλόγου αφορούν στην Εναπομένουσα οντότητα, δηλαδή την ΣΕΔΙΠΕΣ. Οι υπόλοιπες σχετίζονταν με την πώληση μέρους των περιουσιακών στοιχείων στην Ελληνική Τράπεζα ή αλλαγές στο νομικό σύστημα εκποιήσεων και δεν αποτέλεσαν αντικείμενο ελέγχου.

Κατά τον έλεγχο εξετάστηκαν οι Δεσμεύσεις με αρ. 12 και 18, που σχετίζονταν με την Altamira Cyprus. Ο βαθμός υλοποίησης των υπόλοιπων δεσμεύσεων, οι περισσότερες εκ των οποίων, είτε έχουν ολοκληρωθεί, είτε δεν παρουσιάζουν σημαντικές εκκρεμότητες, παρατίθενται αναλυτικά στο Παράρτημα ΙΙΙ της Έκθεσής μας. Σημειώνεται ότι, η υλοποίηση και των δύο Καταλόγων Δεσμεύσεων παρακολουθείτο από Εντολοδόχους Παρακολούθησης που αναφέρονταν στην Ε.Επ.

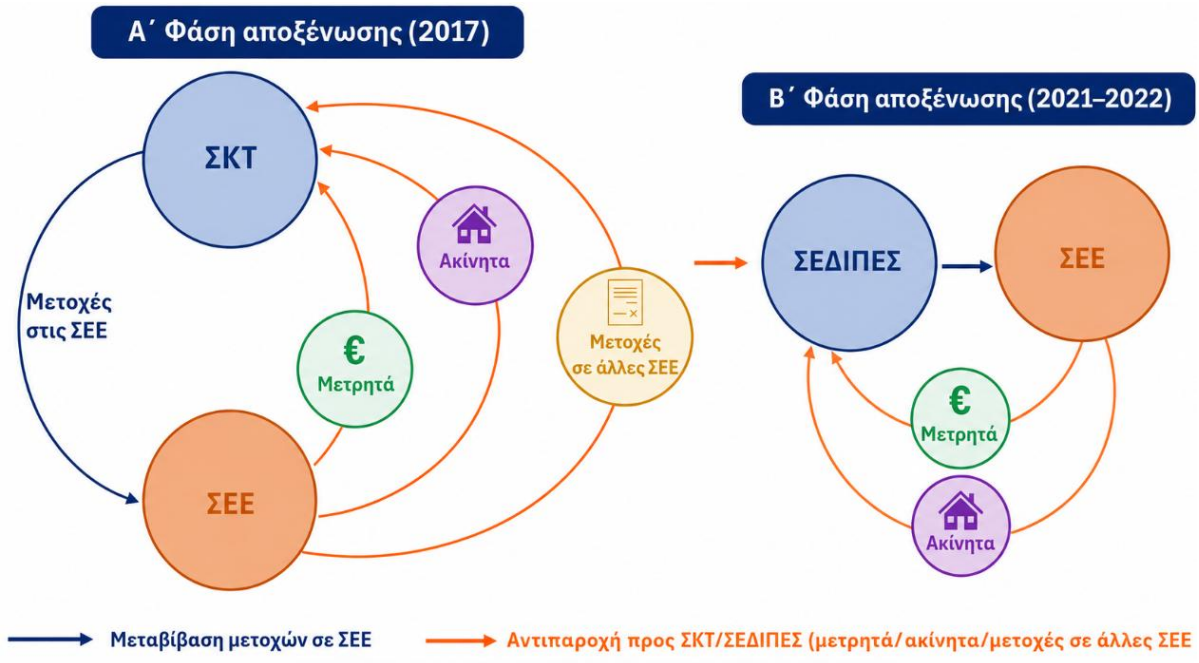
Σημειώνεται ότι, ορισμένα θέματα που αναφέρονται (π.χ. αποξένωση μεριδίου στις ΣΕΕ) αφορούν σε αποφάσεις και ενέργειες της ΣΕΔΙΠΕΣ και όχι της ΚΕΔΙΠΕΣ, ωστόσο επειδή έχουν άμεση οικονομική επίπτωση στην αποπληρωμή της κρατικής ενίσχυσης που δόθηκε στη ΣΚΤ, αναφέρονται στην παρούσα Έκθεση. Επίσης, ορισμένες αποφάσεις που λήφθηκαν στο παρελθόν, είτε από τη ΣΚΤ, είτε από τη ΣΕΔΙΠΕΣ, οδήγησαν προ τετελεσμένων την ΚΕΔΙΠΕΣ στη διαχείριση διαφόρων θεμάτων που είχαν ή και εξακολουθούν να έχουν επιπτώσεις επί της οικονομικής διαχείρισής της, όπως την πώληση των μετοχών της στην Altamira Cyprus και τη μεταφορά προσωπικού της ΣΚΤ στην ΚΕΔΙΠΕΣ με τη διατήρηση των όρων εργασίας τους.

1.2.1 Υλοποίηση υποχρεώσεων των Καταλόγων Δεσμεύσεων της Κυπριακής Δημοκρατίας έναντι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

1.2.1.1 Αποξένωση συμμετοχών ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ.

α. Δέσμευση και σχεδιασμός της αποξένωσης: Στον Κατάλογο Δεσμεύσεων του 2014, που συμφωνήθηκε μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ε.Επ., περιλήφθηκε υποχρέωση αποξένωσης, μέχρι το τέλος του 2018, όλων των μη τραπεζικών εμπορικών δραστηριοτήτων της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας και των ΣΠΙ καθώς και των συμμετοχών τους στις ΣΕΕ, οι οποίες χαρακτηρίστηκαν ως μη βασικές δραστηριότητες. Μέρος της αποξένωσης πραγματοποιήθηκε το 2017, ενώ η διαδικασία ολοκληρώθηκε το 2022, με καθυστέρηση σχεδόν τεσσάρων ετών και χωρίς να έχει παραχωρηθεί σχετική παράταση από την Ε.Επ.

Για την υλοποίηση της Δέσμευσης, η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα εκπόνησε σχέδιο αποξένωσης, το οποίο προέβλεπε αποτίμηση των συμμετοχών και προσφορά του μεριδίου της στις αντίστοιχες ΣΕΕ ή σε άλλες ΣΕΕ και, ως τελική επιλογή, σε τρίτους. Το αντάλλαγμα μπορούσε να δοθεί σε μετρητά, ακίνητα ή μετοχές άλλων ΣΕΕ, οι οποίες θα αποξενώνονταν στη συνέχεια. Η διαδικασία υλοποιήθηκε σε δύο διακριτές φάσεις, όπως παρουσιάζεται στο ακόλουθο διάγραμμα.



β. Αποτίμηση του 2015 και βασικές αδυναμίες: Το σχέδιο προέβλεπε ολοκλήρωση της αρχικής αποτίμησης μέχρι τον Ιούνιο του 2015 και αναθεώρησή της, εφόσον χρειαζόταν, κατά τον χρόνο πώλησης. Η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα ανέθεσε σε δύο ανεξάρτητους συμβούλους την αποτίμηση οκτώ κύριων ΣΕΕ και την παροχή συμβουλής ως προς την επιλογή που θα απέφερε τα μεγαλύτερα έσοδα, κατανέμοντας μεταξύ τους το σχετικό έργο. Ως εύλογη αξία καθορίστηκε η υψηλότερη μεταξύ

της αξίας της κάθε ΣΕΕ ως δρώσας οικονομικής μονάδας και της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων μείον τις υποχρεώσεις της.

Από την επισκόπηση των όρων εντολής που δόθηκαν στους ανεξάρτητους συμβούλους για τη διενέργεια της αποτίμησης, καθώς και των εκθέσεων που ετοιμάστηκαν στη βάση των όρων αυτών, διαπιστώσαμε τις ακόλουθες αδυναμίες:

- **Βάση αξίας:** Οι όροι εντολής καθόριζαν ως βάση αξίας την «εύλογη αξία», χωρίς να προσδιορίζουν την πηγή ή την έννοια του σχετικού ορισμού. Δεδομένου ότι, κατά το 2015, ο όρος αυτός χρησιμοποιείτο, τόσο στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όσο και στα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, αλλά με διαφορετική ερμηνεία, η μη παραπομπή, στους όρους εντολής, σε συγκεκριμένο πλαίσιο, δημιούργησε κίνδυνο εσφαλμένης ερμηνείας και επιλογής μη κατάλληλης βάσης αξίας. Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, η βάση αξίας πρέπει να είναι κατάλληλη για τον σκοπό της αποτίμησης και να προσδιορίζεται σαφώς η πηγή ή η έννοιά της.

- **Νομικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των συμμετοχών:** Οι όροι εντολής δεν αναφέρονταν στο νομικό πλαίσιο λειτουργίας των ΣΕΕ και, ως εκ τούτου, δεν αξιολογήθηκε επαρκώς η επίδραση περιορισμών, όπως η αρχή «ένα μέλος – μία ψήφος», η αδυναμία μη συνεργατικών εταιρειών να καταστούν μέτοχοι, οι περιορισμοί στη μερισματική πολιτική και στη διάθεση πλεονάσματος κατά την εκκαθάριση.

Οι περιορισμοί αυτοί είχαν αντίκτυπο στη δυνατότητα αποξένωσης των συμμετοχών, την αναμενόμενη απόδοσή τους, τη μεταβιβασιμότητα και εμπορευσιμότητά τους, καθώς και τον επιχειρηματικό κίνδυνο και το ύψος των δυνητικών προσφορών που μπορούσαν να ληφθούν, ωστόσο η επίδρασή τους δεν αξιολογήθηκε στο πλαίσιο της αποτίμησης, παρά την απαίτηση των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης να λαμβάνονται υπόψη τα νομικά, οικονομικά και λοιπά χαρακτηριστικά του υπό αποτίμηση περιουσιακού στοιχείου.

- **Μεθοδολογία αποτίμησης**

Η μεθοδολογία προνοούσε την επιλογή της υψηλότερης τιμής που θα προέκυπτε από σύγκριση της αξίας κάθε ΣΕΕ ως δρώσας οικονομικής μονάδας και της καθαρής αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων της. Η προσέγγιση αυτή ενδέχεται να μην ήταν κατάλληλη για τους ακόλουθους λόγους:

(α) Αντικείμενο αποτίμησης: Η αποτίμηση αφορούσε στο μετοχικό κεφάλαιο κάθε ΣΕΕ και όχι στα επιμέρους περιουσιακά στοιχεία της. Συνεπώς, η αξία θα έπρεπε να αντανακλά τα δικαιώματα, τις εξουσίες και τους περιορισμούς που συνδέονταν με τη συμμετοχή και όχι να εξισώνεται αυτομάτως με την καθαρή αξία των υποκείμενων στοιχείων.

(β) Συμφιλίωση αποτελεσμάτων: Οι σύμβουλοι εφάρμοσαν διαφορετικές τεχνικές αποτίμησης, από τις οποίες προέκυψε εύρος αξιών. Στις περισσότερες περιπτώσεις, η υψηλότερη ένδειξη προερχόταν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων της κάθε ΣΕΕ μείον τις υποχρεώσεις της. Τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης απαιτούν ανάλυση και συμφιλίωση των επιμέρους αποτελεσμάτων, καθώς και τεκμηρίωση των προσεγγίσεων, παραδοχών, εισροών και λόγων που στηρίζουν το τελικό συμπέρασμα. Η επιλογή της υψηλότερης ένδειξης δεν συνιστά από μόνη της κατάλληλη συμφιλίωση.

(γ) Μέγιστη και βέλτιστη χρήση: Στα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, η αρχή αυτή συνδέεται άμεσα με την αγοραία αξία. Οποιαδήποτε εναλλακτική χρήση ή ρευστοποίηση πρέπει να είναι νομικά επιτρεπτή, πρακτικά δυνατή, οικονομικά εφικτή και διαθέσιμη στον κάτοχο της υπό αποτίμηση συμμετοχής.

Η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα δεν κατείχε άμεσα τα περιουσιακά στοιχεία των ΣΕΕ ούτε μπορούσε, στον βαθμό που προκύπτει, να επιβάλει μονομερώς την πώλησή τους ή την εκκαθάριση των ΣΕΕ. Επομένως, η αξία των περιουσιακών στοιχείων της κάθε ΣΕΕ μείον τις υποχρεώσεις της, δεν θα μπορούσε να αποτελέσει την de facto επιλογή για αποτίμηση της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης.

- **Διασταυρούμενες συμμετοχές:** Δεν δόθηκαν οδηγίες για τον χειρισμό των διασταυρούμενων συμμετοχών, με αποτέλεσμα οι δύο σύμβουλοι να ακολουθήσουν διαφορετική προσέγγιση, δημιουργώντας κίνδυνο μη συγκρίσιμων αποτελεσμάτων αποτίμησης και μη ορθού συνυπολογισμού της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών σε άλλες ΣΕΕ.

Συνεπώς, η μεθοδολογία που καθόρισε η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα και οι οδηγίες που έδωσε προς τους συμβούλους μείωσαν την αξιοπιστία της βάσης αποτίμησης και της αξίας που προέκυψε, η οποία χρησιμοποιήθηκε στις μεταγενέστερες διαπραγματεύσεις. Η συνολική εύλογη αξία των συμμετοχών εκτιμήθηκε τότε μεταξύ €62,1εκ. και €81,9εκ.

γ. Α΄ φάση αποξένωσης - συμφωνίες του 2017: Τον Δεκέμβριο του 2017, η ΣΚΤ (δηλαδή η οντότητα που προέκυψε από τη νομική συγχώνευση της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας και των ΣΠΙ) υπέγραψε συμφωνίες με πέντε ΣΕΕ για πώληση της άμεσης συμμετοχής της, έναντι συνολικού αντιτίμου €35,6εκ. Το αντάλλαγμα περιλάμβανε μετρητά και ακίνητα αξίας €29,4εκ. και μετοχές άλλων ΣΕΕ αξίας €6,2εκ. Η υλοποίηση της φάσης αυτής ολοκληρώθηκε εντός του 2020. Οι μετοχές που λήφθηκαν ως αντάλλαγμα παρέμειναν προς αποξένωση και αποτέλεσαν μέρος της δεύτερης φάσης.

δ. Β΄ φάση αποξένωσης - διαπραγματεύσεις 2021-2022: Η δεύτερη φάση αφορούσε τις τρεις ΣΕΕ που δεν είχαν περιληφθεί στην Α' φάση και τις πρόσθετες συμμετοχές που αποκτήθηκαν ως μέρος του ανταλλάγματος της Α' φάσης. Στις διαπραγματεύσεις συμμετείχαν, πέραν των άμεσα εμπλεκομένων, το Υπουργείο Οικονομικών και ο Έφορος Συνεργατικών Εταιρειών. Οι ΣΕΕ αμφισβήτησαν το ύψος του αντιτίμου της Α' φάσης, αναφέροντας ότι είχαν αποδεχθεί τις τότε συμφωνίες ώστε να μην επηρεαστεί

η εφαρμογή του σχεδίου αναδιάρθρωσης και η βιωσιμότητα της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας και των ΣΠΙ.

Κατά τη ΣΕΔΙΠΕΣ, στόχος κατά τη διαπραγμάτευση ήταν η εξασφάλιση, ανά εταιρεία, τουλάχιστον της αξίας βάσει ελάχιστης αποτίμησης, περιλαμβανομένων των διασταυρούμενων συμμετοχών, με παράλληλη προστασία της ρευστότητας και βιωσιμότητας των ΣΕΕ, υπό τις συνθήκες της πανδημίας και του πολέμου στην Ουκρανία. Ωστόσο, τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στις προτάσεις των ΣΕΕ περιλάμβαναν διασταυρούμενες συμμετοχές στη μέγιστη αξία της αποτίμησης του 2015. Οι τελικές συμφωνίες υπογράφηκαν τον Απρίλιο του 2022, με συνολικό αντάλλαγμα €20,5εκ. σε μετρητά και ακίνητα.

Πριν από την ολοκλήρωση της Β' φάσης δεν διενεργήθηκε ανεξάρτητη επικαιροποίηση της αποτίμησης του 2015, παρά την πρόνοια του σχεδίου. Η επανεκτίμηση ήταν αναγκαία λόγω της παρέλευσης επτά περίπου ετών, της πιθανής μεταβολής των οικονομικών δεδομένων και προοπτικών των ΣΕΕ, της αμφισβήτησης της αρχικής αποτίμησης και της ανάγκης ενιαίου χειρισμού των διασταυρούμενων συμμετοχών. Επιπλέον, δεν διασφαλίστηκε επαρκώς η πληρότητα, ορθότητα και επικαιροποίηση των οικονομικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στις διαπραγματεύσεις.

ε. Συνολικό αντάλλαγμα και επιμέρους αποκλίσεις: Κατά την περίοδο 2017-2022, η ΣΕΔΙΠΕΣ έλαβε από την αποξένωση[7] μετρητά και ακίνητα συνολικής αξίας περίπου €49,9εκ. (Α' φάση: €29,4εκ., Β' φάση: €20,5εκ.), καθώς και μερίσματα €1,2εκ., τα οποία αφορούσαν κυρίως περιόδους μεταγενέστερες της αρχικής αποτίμησης. Έλαβε επίσης τις μετοχές που κατείχαν στη ΣΕΔΙΠΕΣ η Συνεργατική Κεντρική Υπηρεσία Συμμετοχών και οι Συνεργατικές Εταιρείες Συμμετοχών. Παρόλο που αυτές αποτιμήθηκαν σε μηδενική αξία, η απόκτησή τους κατέστησε την Κυπριακή Δημοκρατία μοναδικό μέτοχο της ΣΕΔΙΠΕΣ και της παρείχε πλήρη έλεγχο, γεγονός στρατηγικής σημασίας.

Σε σχέση με μέρος των ακινήτων που λήφθηκαν ως αντάλλαγμα, η ομαδοποίησή τους με γειτνιάζοντα ακίνητα της ΚΕΔΙΠΕΣ δημιούργησε, κατά τη μεταγενέστερη πώλησή τους, υπεραξία περίπου €3εκ. Η ΣΕΔΙΠΕΣ θεωρεί ότι η υπεραξία αυτή πρέπει να συνυπολογίζεται στο συνολικό αντάλλαγμα. Επιπρόσθετα, οι συμφωνίες προέβλεπαν ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ θα επωμιζόταν φορολογία περίπου €1,6εκ. που θα προέκυπτε για τις ΣΕΕ, είτε από την πώληση των μετοχών τους, είτε από την πώληση ακινήτων, μειώνοντας το καθαρό οικονομικό όφελος για την ΚΕΔΙΠΕΣ.

Όπως προαναφέρθηκε, η διαπραγμάτευση της ΣΕΔΙΠΕΣ με τις ΣΕΕ διεξήχθη στη βάση της ελάχιστης αξίας, περιλαμβανομένου της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών. Στο πλαίσιο του ελέγχου, η ΣΕΔΙΠΕΣ μας ενημέρωσε ότι, για σκοπούς συγκριτικής αξιολόγησης, διενεργήθηκε επίσης αποτίμηση των συμμετοχών στις ΣΕΕ βάσει της ελάχιστης αξίας που προέκυπτε μετά την αφαίρεση της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών που κατείχε η κάθε ΣΕΕ, ώστε να αποφευχθεί τυχόν διπλή επιμέτρηση.

[7]Οι μετοχές σε άλλες ΣΕΕ που λήφθηκαν ως μέρος του αντιτίμου της πώλησης κατά την Α' φάση αποξένωσης το 2017, συνολικής αξίας €6,2εκ., πωλήθηκαν πίσω στις ΣΕΕ κατά τη Β' φάση της αποξένωσης το 2022. Η αξία τους δεν περιλαμβάνεται στο συνολικό αντίτιμο της πώλησης προς αποφυγή διπλής επιμέτρησης.

Η Υπηρεσία μας διενήργησε ανεξάρτητο υπολογισμό της ενδεχόμενης διαφοράς μεταξύ της αξίας των συμμετοχών της ΣΕΔΙΠΕΣ/ΣΚΤ στις ΣΕΕ, έναντι του αντιτίμου που λήφθηκε για την αποξένωσή τους και με τις δυο μεθόδους, χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές ως προς το συνολικό ποσό απόκλισης.

Ι. Έλεγχος βάσει ελάχιστης αποτίμησης των συμμετοχών της ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ, περιλαμβανομένου της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών

Μετά την αφαίρεση της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών καθώς και άλλων προσαρμογών στην αποτίμηση, που προέκυψαν κατά τη διαπραγμάτευση με τις ΣΕΕ το 2021, η ελάχιστη αξία των συμμετοχών στις ΣΕΕ αναθεωρήθηκε από €62,1εκ. σε €53,4εκ. περίπου. Η Υπηρεσία μας, εφαρμόζοντας την ίδια βασική μεθοδολογία, αλλά προβαίνοντας στις αναγκαίες προσαρμογές σε σχέση με αποκλίσεις ή/και ελλείψεις στα οικονομικά στοιχεία που χρησιμοποίησε η ΣΕΔΙΠΕΣ, υπολόγισε την ελάχιστη αξία των συμμετοχών στις ΣΕΕ σε €60,3εκ. περίπου. Η συνολική καθαρή διαφορά που προέκυψε, ύψους €6,9εκ., αναλύεται ανά ΣΕΕ και λόγο απόκλισης στην αξία αποτίμησης, στο πιο κάτω γράφημα:

Διαφορά μεταξύ εκτίμησης ΕΥ έναντι ΣΕΔΙΠΕΣ
λόγω αποκλίσεων στα οικονομικά στοιχεία της αποτίμησης

Έλεγχος βάσει ελάχιστης αποτίμησης
(εξαιρουμένων των διασταυρούμενων συμμετοχών)

Εταιρεία	Είδος απόκλισης	Διαφορά από εκτίμηση ΕΥ
ΣΟΠΑΖ	Υποεκτίμηση λόγω λανθασμένου ποσοστού συμμετοχής / μη συνυπολογισμού πρόσθετων μετοχών	≈ €1,76εκ.
ΣΥΝΕΡΓΚΑΣ	Υποεκτίμηση λόγω λανθασμένου ποσοστού συμμετοχής / μη συνυπολογισμού πρόσθετων μετοχών	≈ €940χιλ.
Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ	Υπερεκτίμηση λόγω λανθασμένου υπολογισμού ποσοστού συμμετοχής	(≈ €307χιλ.)
ΣΠΕΑΛ	Μη συμπερίληψη της συμμετοχής στους υπολογισμούς	≈ €2,9εκ.
ΣΟΠΑΖ	Υποεκτίμηση λόγω μη συμπερίληψης μη λειτουργικών ακινήτων στην αποτίμηση	≈ €1,6εκ.
	Συνολική καθαρή διαφορά βάσει υπολογισμών ΕΥ έναντι ΣΕΔΙΠΕΣ:	**€6,9εκ.**

Σημείωση: Τα ποσά είναι στρογγυλοποιημένα και βασίζονται στα ευρήματα του ελέγχου.

Επισημαίνεται ότι, για το ΣΟΠΑΖ και τη Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ, το συνολικό τίμημα που εξασφαλίστηκε ήταν χαμηλότερο ακόμη και από την ελάχιστη αξία της συμμετοχής όπως είχε αποτιμηθεί το 2015. Η ΣΕΔΙΠΕΣ υπολόγισε τη σχετική διαφορά σε €3,36εκ. Από την επισκόπηση των οικονομικών τους καταστάσεων προέκυψε ότι οι δύο εταιρείες φαίνεται να μπορούσαν να καλύψουν την ελάχιστη αξία εξαγοράς, ενδεχομένως και μέσω σταδιακής αποπληρωμής, χωρίς να επηρεαστεί άμεσα η ρευστότητά τους.

Συγκρίνοντας την αξία των συμμετοχών της ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ, όπως προέκυψε από τον υπολογισμό της Υπηρεσίας μας (€60,3εκ.) με το καθαρό αντάλλαγμα που λήφθηκε, η εκτιμώμενη αρνητική οικονομική επίπτωση για τη ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ κυμαίνεται μεταξύ €9εκ. και €12εκ., όπως φαίνεται στο πιο κάτω γράφημα. Το χαμηλότερο ποσό προκύπτει εάν η υπεραξία των €3εκ. από την πώληση των ακινήτων συνυπολογιστεί ως μέρος του αντιτίμου, ενώ το υψηλότερο εάν αυτή δεν θεωρηθεί μέρος του αντιτίμου της πώλησης.

Η εκτίμηση αρνητικής οικονομικής επίπτωσης για τη ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ βασίζεται στην παραδοχή ότι η ελάχιστη αποτίμηση του 2015, μετά τις αναγκαίες διορθώσεις, δεν αποκλίνει ουσιωδώς από την πραγματική εύλογη αξία των συμμετοχών στις ΣΕΕ κατά τις ημερομηνίες πώλησης.



II. Έλεγχος βάσει ελάχιστης αποτίμησης των συμμετοχών της ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ περιλαμβανομένου της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών

Όπως προαναφέρθηκε, η διαπραγμάτευση στο πλαίσιο της οριστικής αποξένωσης των συμμετοχών της ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ το 2022 έγινε λαμβάνοντας υπόψη την αξία των ΣΕΕ περιλαμβανομένων των διασταυρούμενων συμμετοχών που κατείχαν σε άλλες ΣΕΕ.

Σύμφωνα με εσωτερικό σημείωμα της ΣΕΔΙΠΕΣ, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της αξίας του συνολικού ανταλλάγματος που θα λαμβανόταν από τις ΣΕΕ, έναντι της αξίας των συμμετοχών που παραχωρούνταν βάσει ελάχιστης αποτίμησης (περιλαμβανομένων των διασταυρούμενων συμμετοχών), προέκυπτε, συνολικά, θετική διαφορά €600χιλ. περίπου. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με υπολογισμούς της Υπηρεσίας μας, λόγω των αδυναμιών που εντοπίστηκαν στα οικονομικά στοιχεία που αποτέλεσαν τη βάση υπολογισμών και διαπραγμάτευσης, προέκυψε αρνητική οικονομική επίπτωση ύψους €7,65εκ., όπως παρουσιάζεται στο πιο κάτω γράφημα.

Σύγκριση Υπολογισμών ΕΥ και ΣΕΔΙΠΕΣ

Εκτιμώμενο οικονομικό όφελος/(απώλεια) ανά οντότητα βάσει αποτίμησης κάθε ΣΕΕ και των διασταυρούμενων συμμετοχών της βάσει ελάχιστης αξίας

Θετικές τιμές = Όφελος / Αρνητικές τιμές = Απώλεια

Οντότητα	Υπολογισμός ΕΥ	Υπολογισμός ΣΕΔΙΠΕΣ	Απόκλιση
COMARINE	€2,49 εκ. Όφελος	€0,54 εκ. Όφελος	€1,95 εκ.
ΣΟΠΑΖ	€7,57 εκ. Απώλεια	€1,32 εκ. Απώλεια	€6,25 εκ.
Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ	€2,17 εκ. Απώλεια	€2,04 εκ. Απώλεια	€0,13 εκ.
ΣΥΝΕΡΓΚΑΣ	€0,18 εκ. Απώλεια	€0,71 εκ. Όφελος	€0,89 εκ.
ΣΠΕΑΛ	€1,25 εκ. Απώλεια	€0,00 εκ. Μηδενικό αποτέλεσμα	€1,25 εκ.
ΣΕΔΙΧ Πάφου	€0,92 εκ. Όφελος	€0,51 εκ. Όφελος	€0,41 εκ.
ΣΕΔΙΧ Λεμεσού	€0,62 εκ. Όφελος	€1,31 εκ. Όφελος	€0,69 εκ.
ΣΕΔΙΧ Λάρνακας	€0,50 εκ. Απώλεια	€0,89 εκ. Όφελος	€1,39 εκ.

ΕΥ: εκτιμώμενη οικονομική απώλεια €7,65 εκ.

ΣΕΔΙΠΕΣ: εκτιμώμενο οικονομικό όφελος €0,60 εκ.

Συνολική Απόκλιση: €8,25 εκ.

Οι δύο προσεγγίσεις οδηγούν σε αντίθετη συνολική εικόνα: η ΕΥ καταλήγει σε εκτιμώμενη καθαρή οικονομική απώλεια, ενώ η ΣΕΔΙΠΕΣ σε καθαρό εκτιμώμενο οικονομικό όφελος.

Σημείωση: Τα ποσά παρουσιάζονται σε εκατ. ευρώ και έχουν στρογγυλοποιηθεί.

Υπό τις πιο πάνω παραδοχές, δεν τεκμηριώνεται επαρκώς ότι το συνολικό αποτέλεσμα της αποξένωσης ήταν αντίστοιχο με εκείνο που θα επιδίωκε ένας συνετός ιδιώτης πωλητής υπό ανάλογες συνθήκες. Η μη

έγκαιρη επικαιροποίηση της αποτίμησης, οι αδυναμίες στα οικονομικά δεδομένα και οι ασυνέπειες στον χειρισμό των συμμετοχών περιόρισαν τη διαπραγματευτική βάση της ΣΕΔΙΠΕΣ και δεν επέτρεψαν να τεκμηριωθεί ότι εξασφαλίστηκε το βέλτιστο δυνατό οικονομικό αποτέλεσμα.

1.2.1.2 Πώληση μεριδίου ΣΕΔΙΠΕΣ στην Altamira Cyprus. Στο πλαίσιο υλοποίησης των Δεσμεύσεων που αναλήφθηκαν το 2018 από την Κυπριακή Δημοκρατία έναντι της Ε.Επ. για την έγκριση παραχώρησης κρατικής στήριξης στην ΣΚΤ, το μερίδιο της ΣΕΔΙΠΕΣ στην κοινοπραξία Altamira Cyprus, που ανερχόταν στο 49% των μετοχών Α τάξης, η οποία συστάθηκε τον Δεκέμβριο του 2017 από κοινού από τη ΣΚΤ και την Altamira Asset Management S.A. για τη διαχείριση ή/και εξυπηρέτηση ενός χαρτοφυλακίου μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων και ακινήτων, πωλήθηκε, τον Νοέμβριο του 2019, στην τελευταία έναντι €4,5εκ.

Η Ε.Επ. όρισε αρχικά όπως η πώληση γινόταν μέσω ανοικτής, διάφανης και χωρίς περιορισμούς διαδικασίας προσφοροδότησης. Ωστόσο, λόγω συμβατικών περιορισμών που προέκυπταν από όρους της Συμφωνίας Μετόχων και του Καταστατικού της κοινοπραξίας, σύμφωνα με τους οποίους κανένας μέτοχος της Altamira Cyprus δεν μπορούσε να αποξενωθεί τις μετοχές του για περίοδο τριών ετών και επιπρόσθετα παραχωρείτο το δικαίωμα στον άλλο μέτοχο να αγοράσει τις μετοχές πριν προσφερθούν σε οποιονδήποτε τρίτο, η πρόνοια αυτή αντικαταστάθηκε με απαίτηση πώλησης με τρόπο συμβατό με όρους αγοράς. Οι περιορισμοί αυτοί, σε συνδυασμό με το δικαίωμα της Altamira Asset Management S.A. για προτεραιότητα στη διανομή μερίσματος μέχρι την κάλυψη καθορισμένου σωρευτικού ποσού, αποδυνάμωσαν τη διαπραγματευτική θέση της ΣΕΔΙΠΕΣ κατά τη διαδικασία πώλησης του μεριδίου της, το οποίο είχε εκτιμήσει σε €12,2εκ.

Σύμφωνα με τη γνώμη που εξέφρασε ανεξάρτητος επαγγελματίας, το τίμημα των €4,5εκ. θεωρήθηκε ως δίκαιο και εύλογο υπό τις περιστάσεις, λόγω των προαναφερόμενων όρων οι οποίοι δημιούργησαν συνθήκες που δεν θα αναμενόταν να ισχύουν σε ανάλογες συνήθεις συναλλαγές. Ωστόσο, στην έκθεση του ανεξάρτητου επαγγελματία γίνεται αναφορά σε αδυναμίες όσον αφορά στην τεκμηρίωση της συμβατότητας της συναλλαγής με όρους αγοράς, λόγω ελλιπούς πληροφόρησης και μη ποσοτικοποίησης της πρόσθετης αξίας που θα μπορούσε να προκύψει για την Altamira Asset Management S.A. από την πλήρη απόκτηση της κοινοπραξίας και την αξιοποίηση της πλατφόρμας διαχείρισης δανείων που είχε στο μεταξύ αναπτυχθεί από την Altamira Cyprus. Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, η αναφορά σε ελλιπή πληροφόρηση αφορούσε τον τρόπο τεκμηρίωσης των προκαταρκτικών προτάσεων των δυο μερών, οι οποίες στηρίζονταν κατά βάση σε εκτιμήσεις. Η ΚΕΔΙΠΕΣ εξέφρασε την άποψη ότι αυτό δεν επηρέασε το πεδίο εφαρμογής του ελέγχου του ανεξάρτητου επαγγελματία ή τη δυνατότητα του για Έκφραση Γνώμης χωρίς επιφύλαξη.

Σύναψη νέας συμφωνίας με Altamira Cyprus. Η Δέσμευση αρ. 18 του Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2018 προέβλεπε ότι η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της ΚΕΔΙΠΕΣ θα ανατίθετο σε πλήρως ιδιωτικό διαχειριστή, χωρίς οικονομική διασύνδεση με την ίδια, είτε μέσω νέας ανοικτής και διαφανούς διαδικασίας προσφοροδότησης είτε μέσω διατήρησης του υφιστάμενου διαχειριστή, νοουμένου ότι η

υφιστάμενη συμφωνία θα αξιολογείτο ως συμβατή με όρους αγοράς. Σε σχέση με το θέμα διαπιστώνονται τα ακόλουθα:

α. Αρχική Συμφωνία Διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων με Altamira Cyprus. Όπως είχε επισημανθεί σε προηγούμενη Ειδική Έκθεση της Υπηρεσίας μας (ΣΚΤ/01/2017), η ΣΚΤ προχώρησε σε απευθείας διαπραγμάτευση με την Altamira Asset Management S.A., με σκοπό την υπογραφή συμφωνίας για τη δημιουργία πλατφόρμας διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων, χωρίς διαδικασία προσφοροδότησης ή αναζήτηση άλλων ενδιαφερομένων. Η πρακτική αυτή δεν διασφάλισε συγκριτικό μέτρο αξιολόγησης της λογικότητας και οικονομικότητας των όρων συνεργασίας.

Παρότι η ΣΚΤ υποστήριξε ότι η διαδικασία εγκρίθηκε μέσω κατάλληλων διαδικασιών εταιρικής διακυβέρνησης και κατόπιν λήψης σχετικής γνώμης από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες, στην Έκθεση της Ερευνητικής Επιτροπής για την κατάρρευση του Συνεργατικού Πιστωτικού Συστήματος καταγράφονται, σχετικά με το θέμα, ζητήματα αδιαφάνειας, καθυστερήσεις στη σύναψη της συμφωνίας και υπογραφή μη δεσμευτικού μνημονίου χωρίς προηγούμενη γνώση και έγκριση της Επιτροπείας. Περαιτέρω, η γνώμη των ανεξάρτητων εμπειρογνωμόνων εκδόθηκε χωρίς να καλύπτει κρίσιμες παραμέτρους, όπως το κατά πόσο οι οικονομικοί και άλλοι όροι της Συμφωνίας Διαχείρισης και της Συμφωνίας Μετόχων ήταν δίκαιοι. Υπό τις συνθήκες αυτές, η Ερευνητική Επιτροπή εκτίμησε ότι η Συμφωνία Διαχείρισης, η οποία υπογράφηκε στις 30.12.2017 (Αρχική Συμφωνία), ήταν ετεροβαρής σε βάρος της ΣΚΤ.

Όπως επεξηγείται πιο κάτω, για τη διατήρηση της Altamira Cyprus ως Εξυπηρετητή εκ μέρους της ΚΕΔΙΠΕΣ, απαιτείτο αξιολόγηση της συμβατότητας της Αρχικής Συμφωνίας με όρους αγοράς. Στη βάση των όσων προαναφερόμενων προκύπτουν από την Έκθεση της Ερευνητικής Επιτροπής, των σχετικών αναφορών στην έκθεση του εσωτερικού συμβούλου της ΚΕΔΙΠΕΣ ο οποίος παρείχε υπηρεσίες κατά τη διαπραγμάτευση της Νέας Συμφωνίας καθώς και από τη σύγκριση των όρων της Αρχικής με τη Νέα Συμφωνία που διενεργήσαμε, η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι οι όροι της Αρχικής Συμφωνίας, τουλάχιστον κατά την χρονική στιγμή της εν λόγω αξιολόγησης, δεν ήταν συμβατοί με όρους αγοράς. Η ετεροβαρής για την ΚΕΔΙΠΕΣ συμφωνία αυτή παρέμεινε σε ισχύ από την 1.1.2018 μέχρι την αναδρομική εφαρμογή της Νέας Συμφωνίας από την 1.1.2020. Ο οικονομικός αντίκτυπος για τη ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ δεν κατέστη δυνατό να ποσοτικοποιηθεί με ακρίβεια, λόγω της πολυπλοκότητας του τρόπου υπολογισμού της αμοιβής της Altamira Cyprus.

β. Νέα Συμφωνία Διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων με Altamira Cyprus. Προς συμμόρφωση με τη Δέσμευση 18, η ΚΕΔΙΠΕΣ υπέγραψε, στις 25.10.2022, Νέα Συμφωνία Διαχείρισης με την Altamira Cyprus, με αναδρομική ισχύ από την 1.1.2020. Η Νέα Συμφωνία Διαχείρισης βασίστηκε στο αναθεωρημένο επιχειρηματικό σχέδιο της Altamira Cyprus για την περίοδο 2020-2027. Το αναθεωρημένο επιχειρηματικό σχέδιο αποτέλεσε τη βάση για τη νέα δομή καθορισμού της αμοιβής της Altamira Cyprus ανά κατηγορία λύσεων απομόχλευσης, περιλαμβανομένων αναδιαρθρώσεων, πωλήσεων δανείων και πωλήσεων ακινήτων. Κατόπιν εξέτασης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, στη

βάση συγκριτικής αξιολόγησης των χρεώσεων ανά κατηγορία λύσεων, κρίθηκε ότι οι οικονομικοί όροι της Νέας Συμφωνίας ενέπιπταν εντός του εύρους συγκρίσιμων όρων που εφαρμόζονται στην αγορά ή ότι τυχόν αποκλίσεις αιτιολογούνταν στη βάση εύλογων εμπορικών λόγων. Ως εκ τούτου, κρίθηκε ότι η Νέα Συμφωνία συνάδει με όρους αγοράς και δεν δημιουργεί παράνομη κρατική ενίσχυση προς την Altamira Cyprus. Ωστόσο, όπως διαπιστώθηκε και από τον Εντολοδόχο Παρακολούθησης, στον οποίο η Ε.Επ. ανάθεσε την επισκόπηση της εργασίας του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα, το πλέον αξιόπιστο κριτήριο για τον έλεγχο της συμβατότητας της Νέας Συμφωνίας με όρους αγοράς θα ήταν το συνολικό κόστος διαχείρισης στη βάση του επιχειρηματικού σχεδίου, το οποίο δεν ελέγχθηκε.

γ. Αναθεωρημένοι όροι Συμφωνίας Διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων με Altamira Cyprus. Σύμφωνα με υπολογισμούς της ΚΕΔΙΠΕΣ, η εφαρμογή των όρων της Νέας Συμφωνίας, σε σύγκριση με τους όρους της Αρχικής Συμφωνίας, στη βάση του αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου, αναμενόταν να επιφέρει μείωση των συνολικών εξόδων διαχείρισης κατά 24%, που προκύπτει από τη σημαντική μείωση του σταθερού μέρους της αμοιβής και ενίσχυση του μεταβλητού μέρους, καθώς και ουσιωδώς χαμηλότερες χρεώσεις σε περίπτωση απόσυρσης περιουσιακών στοιχείων υπό τη διαχείριση της Altamira Cyprus ή τερματισμού της διαχείρισης. Η συνολική μείωση υπολογίστηκε στα €77,6εκ.

Παρότι οι πιο πάνω διαφοροποιήσεις συνιστούν ουσιαστική βελτίωση των οικονομικών όρων, σημαντικό μέρος της αναμενόμενης εξοικονόμησης, ύψους €36,7εκ. από σύνολο €77,6εκ., αφορά στη μείωση της χρέωσης σε περίπτωση απόσυρσης χαρτοφυλακίου από την περίμετρο διαχείρισης της Altamira Cyprus. Ως εκ τούτου, η επίτευξη του οφέλους αυτού εξαρτάται από την πραγματοποίηση τέτοιας συναλλαγής.

Μεταγενέστερα, η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε σε αναβαθμονόμηση του επιχειρηματικού σχεδίου, λόγω μεταβολών στο οικονομικό περιβάλλον και στην απόδοσή της, δεδομένου ότι παρατηρήθηκε σημαντική υποαπόδοση του στόχου πώλησης χαρτοφυλακίου δανείων.

Συνεπώς, παρά το ότι στη βάση της Νέας Συμφωνίας και του αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου επιτεύχθηκε σημαντική βελτίωση στους όρους της συμφωνίας με την Altamira Cyprus, το όφελος που θα προκύψει για την ΚΕΔΙΠΕΣ σε σχέση με το ύψος της συνολικής αμοιβής της Altamira Cyprus θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τη διάρθρωση των λύσεων που θα επιτευχθούν και ιδιαίτερα από τον βαθμό που αυτές θα περιλαμβάνουν πωλήσεις σημαντικών πακέτων δανείων ή/και ακινήτων, αφού η μεγαλύτερη βελτίωση των χρεώσεων βάσει της Νέας Συμφωνίας σε σχέση με την Αρχική έχει επιτευχθεί σε αυτές τις κατηγορίες λύσεων.

1.2.2 Πλαίσιο παρακολούθησης εργασιών της Altamira Cyprus

1.2.2.1 Κατάταξη σημαντικότητας Συμφωνιών Διαχείρισης και καθορισμός στόχων απόδοσης. Σύμφωνα με την Περί Ρυθμίσεων Διακυβέρνησης και Διαχείρισης Οδηγία του 2014 της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ), η ανάθεση σε τρίτους ουσιωδών ή σημαντικών υπηρεσιών που εκτελούν

τα πιστωτικά ιδρύματα απαιτούσε προηγούμενη γραπτή της έγκριση κατόπιν αξιολόγησης κινδύνων, λήψης νομικής γνωμάτευσης και σύναψης επίσημης συμφωνίας που να συνάδει με τις πρόνοιες της Οδηγίας, περιλαμβανομένου ρύθμισης με σαφήνεια των δικαιωμάτων, των ευθυνών και των προσδοκιών των συμβαλλόμενων μερών.

Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, λόγω της επείγουσας ανάγκης αντιμετώπισης των προβλημάτων διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων και κατόπιν συναντίληψης με την τότε Διοίκηση της ΚΤΚ, η Αρχική Συμφωνία κρίθηκε από τη ΣΚΤ ως μη ουσιώδης/μη σημαντική και, συνεπώς, δεν ακολουθήθηκε η διαδικασία έγκρισης από την ΚΤΚ.

Η ανάθεση χαρακτηρίστηκε ως σημαντική μόλις τον Σεπτέμβριο του 2021, ενόψει της υπογραφής της Νέας Συμφωνίας.

Παρά την αναγνώριση, από την ΣΚΤ, της ανάγκης στενής παρακολούθησης της απόδοσης της Altamira Cyprus και εφαρμογής δικλείδων ελέγχου, το πλαίσιο που τέθηκε αρχικά σε εφαρμογή δεν ήταν επαρκώς ανεπτυγμένο. Ειδικότερα, παρότι για τους κύριους χρηματοοικονομικούς δείκτες απόδοσης που αφορούσαν ανακτήσεις δανείων και διάθεση ακινήτων τέθηκαν συγκεκριμένοι, μετρήσιμοι στόχοι προς άμεση εφαρμογή, εντούτοις από τους 26 μη χρηματοοικονομικούς δείκτες απόδοσης που περιλαμβάνονταν στην Αρχική Συμφωνία, οι 21 είτε δεν εφαρμόστηκαν, είτε εφαρμόστηκαν αλλά δεν μπορούσαν να τύχουν άμεσης παρακολούθησης, λόγω μη καθορισμένων κριτηρίων ή ασάφειας σε επιμέρους ορισμούς. Επιπλέον, δεν καθορίστηκαν οι οικονομικές ή άλλες συνέπειες σε περίπτωση μη επίτευξης των δεικτών απόδοσης.

Παρότι η Αρχική Συμφωνία προέβλεπε επανακαθορισμό των κριτηρίων παρακολούθησης εντός 12 μηνών, η σχετική πρόνοια παρέμεινε ανενεργή μέχρι τη σύναψη της Νέας Συμφωνίας, καθότι, σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, δόθηκε προτεραιότητα στη διαχείριση των αλλαγών που προέκυψαν από την αναστολή εργασιών της ΣΚΤ και τη μετεξέλιξή της σε εταιρεία διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων, καθώς και στην εφαρμογή των Δεσμεύσεων που αναλήφθηκαν έναντι της Ε.Επ. Ως αποτέλεσμα, για περίοδο πέραν των 4,5 ετών, από τον Ιανουάριο 2018 μέχρι τον Οκτώβριο 2022, ίσχυε ένα ανεπαρκές πλαίσιο παρακολούθησης και ελέγχου της απόδοσης της Altamira Cyprus.

Σημειώνεται επιπρόσθετα πως από τους 23 δείκτες απόδοσης που καθορίζονται στη Νέα Συμφωνία, οι τρεις δεν είχαν ακόμη τεθεί σε εφαρμογή μέχρι τον Δεκέμβριο του 2023.

1.2.2.2 Σύσταση Υπηρεσίας Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή. Διαπιστώθηκε σημαντική καθυστέρηση στη σύσταση της Υπηρεσίας Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή (2021), καθώς και στην έγκριση της σχετικής Πολιτικής (Μάρτιος 2023), παρά το γεγονός ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ λειτουργούσε από τον Σεπτέμβριο 2018. Επιπλέον, εντοπίστηκαν αδυναμίες στο πλαίσιο παρακολούθησης των εργασιών της Altamira Cyprus, καθώς οι εκθέσεις του Τμήματος Παρακολούθησης Διαχείρισης Ακινήτων, που υπάγεται στην πιο πάνω Υπηρεσία, περιλάμβαναν μόνο ευρήματα χωρίς επαρκή τεκμηρίωση των ελεγκτικών εργασιών, αποστέλλονταν με σημαντική

καθυστέρηση στην Altamira Cyprus και δεν κάλυπταν το σύνολο των κρίσιμων διαδικασιών διαχείρισης ακινήτων. Ως εκ τούτου, για μεγάλο χρονικό διάστημα δεν υπήρχε ολοκληρωμένο και αποτελεσματικό πλαίσιο ελέγχου για την έγκαιρη παρακολούθηση των εργασιών της Altamira Cyprus, με κίνδυνο την καθυστέρηση στην αντιμετώπιση τυχόν αδυναμιών. Σημειώνεται ωστόσο ότι το πλαίσιο παρακολούθησης των εργασιών της Altamira Cyprus έχει βελτιωθεί, κυρίως μετά την εφαρμογή της Νέας Συμφωνίας και την ενίσχυση του πλαισίου λειτουργίας της Υπηρεσίας Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή, καθώς και τη σταδιακή υλοποίηση των συστάσεων που προκύπτουν από τους ελέγχους που διενεργεί η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της ΚΕΔΙΠΕΣ.

1.2.3 Θέματα που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων.

1.2.3.1 Εγκριτικά κλιμάκια πωλήσεων ακινήτων. Κατά την περίοδο Σεπτεμβρίου 2018 - Ιουνίου 2021, όλες οι πωλήσεις ακινήτων εγκρίνονταν μόνο από τα εγκριτικά κλιμάκια της Altamira Cyprus. Από το δεύτερο εξάμηνο του 2021 καθορίστηκε ότι οι πωλήσεις ακινήτων αξίας άνω των €5εκ. θα εγκρίνονται και από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Παρότι η ΚΕΔΙΠΕΣ θεωρεί ότι η διαδικασία προσφοροδότησης και οι ανεξάρτητες εκτιμήσεις από αδειούχους εκτιμητές αποτελούν επαρκείς δικλίδες ελέγχου, η Υπηρεσία μας εκφράζει επιφυλάξεις ως προς την αποτελεσματικότητα του ισχύοντος πλαισίου εγκρίσεων, δεδομένου ότι το υψηλό όριο των €5εκ. έχει ως αποτέλεσμα η συντριπτική πλειονότητα των πωλήσεων να μην υπόκειται σε έγκριση της ΚΕΔΙΠΕΣ.

1.2.3.2 Πρόνοια Συμφωνιών Διαχείρισης για καταβολή αμοιβής κτηματομεσίτη Η Αρχική και η Νέα Συμφωνία μεταξύ της ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ και της Altamira Cyprus προβλέπουν την καταβολή προμήθειας κτηματομεσίτη σε ποσοστό μέχρι 5% επί της τιμής πώλησης ακινήτων. Επιπρόσθετα, στις Συμφωνίες περιλαμβάνεται πρόνοια σύμφωνα με την οποία, στην περίπτωση όπου η συνολική ετήσια προμήθεια που καταβλήθηκε από την ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ στην Altamira Cyprus υπολείπεται του ποσού που αντιστοιχεί στο 5% της συνολικής αξίας πωλήσεων ακινήτων στο εν λόγω έτος, το 50% της διαφοράς, με βάση την Αρχική Συμφωνία, ή το 30% της διαφοράς, με βάση τη Νέα Συμφωνία, θα αποδίδεται από την ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ στη Altamira Cyprus.

Κατά την περίοδο 2018-2023 καταβλήθηκαν συνολικά €9εκ. ως αμοιβή κτηματομεσίτη. Από τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι, σε όλες τις περιπτώσεις που εξετάστηκαν, η προμήθεια καταβλήθηκε στο μέγιστο ποσοστό του 5%, χωρίς να συνδέεται με μετρήσιμα κριτήρια απόδοσης.

Επιπλέον διαπιστώθηκε ότι, κατά την αξιολόγηση των προσφορών για πώληση ακινήτων δεν λαμβάνονται υπόψη τα συναφή έξοδα πώλησης, συμπεριλαμβανομένης της προμήθειας κτηματομεσίτη, με αποτέλεσμα να επιλέγεται η υψηλότερη ονομαστική και όχι κατ' ανάγκη η πιο οικονομικά συμφέρουσα προσφορά για την ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ, γεγονός που δεν ευθυγραμμίζεται με τον στόχο μεγιστοποίησης της ανάκτησης της κρατικής βοήθειας.

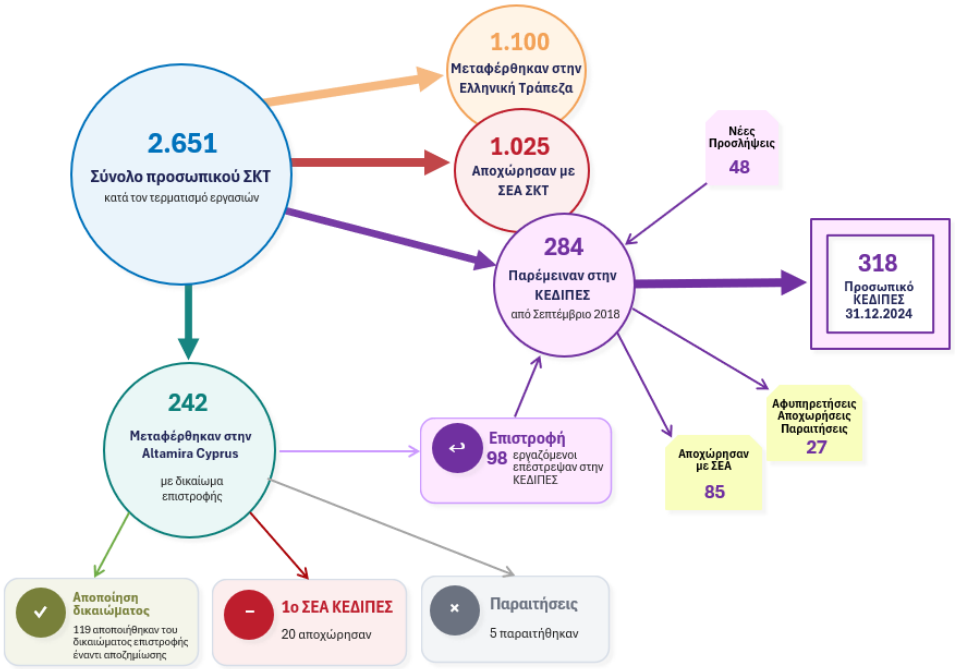
1.2.3.3 Εκτιμήσεις που λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση προσφορών για διάθεση ακινήτου. Σύμφωνα με την Πολιτική Διάθεσης και Διαχείρισης Ακινήτων, η ενδεικτική τιμή πώλησης καθορίζεται

βάσει της αγοραίας αξίας του ακινήτου, στη βάση των πιο πρόσφατων εκτιμήσεων που διενεργούνται ετησίως, στο πλαίσιο της ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων της ΚΕΔΙΠΕΣ, ενώ η ελάχιστη τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία και την εμπορευσιμότητα του ακινήτου. Σε περίπτωση που, κατά τη διάρκεια της διαδικασίας πώλησης, πριν την υποβολή οποιασδήποτε προσφοράς, ληφθεί νέα εκτίμηση, η ΚΕΔΙΠΕΣ αναθεωρεί την τιμή πώλησης στην πλατφόρμα της Altamira Cyprus και αξιολογεί τις προσφορές που υποβλήθηκαν σε αυτή τη βάση. Σε περίπτωση όμως που έχουν ήδη ληφθεί προσφορές, αυτές αξιολογούνται με βάση τις αναθεωρημένες τιμές πώλησης που προκύπτουν, χωρίς να ακυρώνεται ο διαγωνισμός και να επαναπροκηρύσσεται νέος, για διάθεση του ακινήτου στη βάση της νέας τιμής πώλησης. Η πρακτική αυτή ενδέχεται να περιορίζει τον ανταγωνισμό και τη δυνατότητα προσέλκυσης υψηλότερων προσφορών με αποτέλεσμα να μην διασφαλίζεται πάντοτε η επίτευξη του βέλτιστου δυνατού τιμήματος, ενώ εγείρονται επίσης ζητήματα διαφάνειας και ίσης μεταχείρισης των δυνητικών προσφοροδοτών. Επιπλέον, η πρακτική αυτή δημιουργεί κίνδυνο να προκρίνεται η ταχύτητα αποξένωσης έναντι της μεγιστοποίησης του καθαρού τιμήματος για την ΚΕΔΙΠΕΣ και, κατ' επέκταση, για τη Δημοκρατία.

1.2.3.4 Καθυστέρηση στην εξόφληση του τιμήματος πώλησης ακινήτου. Ακίνητο πωλήθηκε στις 8.12.2023 προς €450.000 πλέον ΦΠΑ. Η Συμφωνία Πώλησης προέβλεπε εξόφληση του τιμήματος εντός τριών μηνών, ωστόσο καταβλήθηκε μόνο η προκαταβολή ενώ το υπόλοιπο ύψους €315.000 πλέον ΦΠΑ καταβλήθηκε στις 30.10.2024. Παρά τη σημαντική καθυστέρηση που παρατηρήθηκε στην εξόφληση του υπολοίπου, στάληκε μόνο μία σχετική επιστολή στον αγοραστή, στις 12.8.2024, ενώ επιπρόσθετα δεν επιβλήθηκε τόκος προς 8% για την περίοδο καθυστέρησης, ως προνοείται στη Συμφωνία Πώλησης. Διαπιστώθηκε επίσης ότι οι όροι της Συμφωνίας Πώλησης δεν διασφαλίζουν ότι, πριν από τη μεταβίβαση του ακινήτου, θα έχουν εξοφληθεί όχι μόνο το τίμημα πώλησης αλλά και οι τυχόν επιβληθέντες τόκοι.

1.2.4 Θέματα προσωπικού.

1.2.4.1 Εξέλιξη αριθμού προσωπικού και κόστους μισθοδοσίας. Μετά τον τερματισμό των εργασιών της ΣΚΤ το 2018 και την πώληση των περιουσιακών της στοιχείων στην Ελληνική Τράπεζα, μέρος του προσωπικού μεταφέρθηκε στη νεοσύστατη ΚΕΔΙΠΕΣ, στην Ελληνική Τράπεζα και στην Altamira Cyprus, ενώ σημαντικός αριθμός εργαζομένων αποχώρησε μέσω ΣΕΑ, όπως παρουσιάζεται στο πιο κάτω γράφημα.



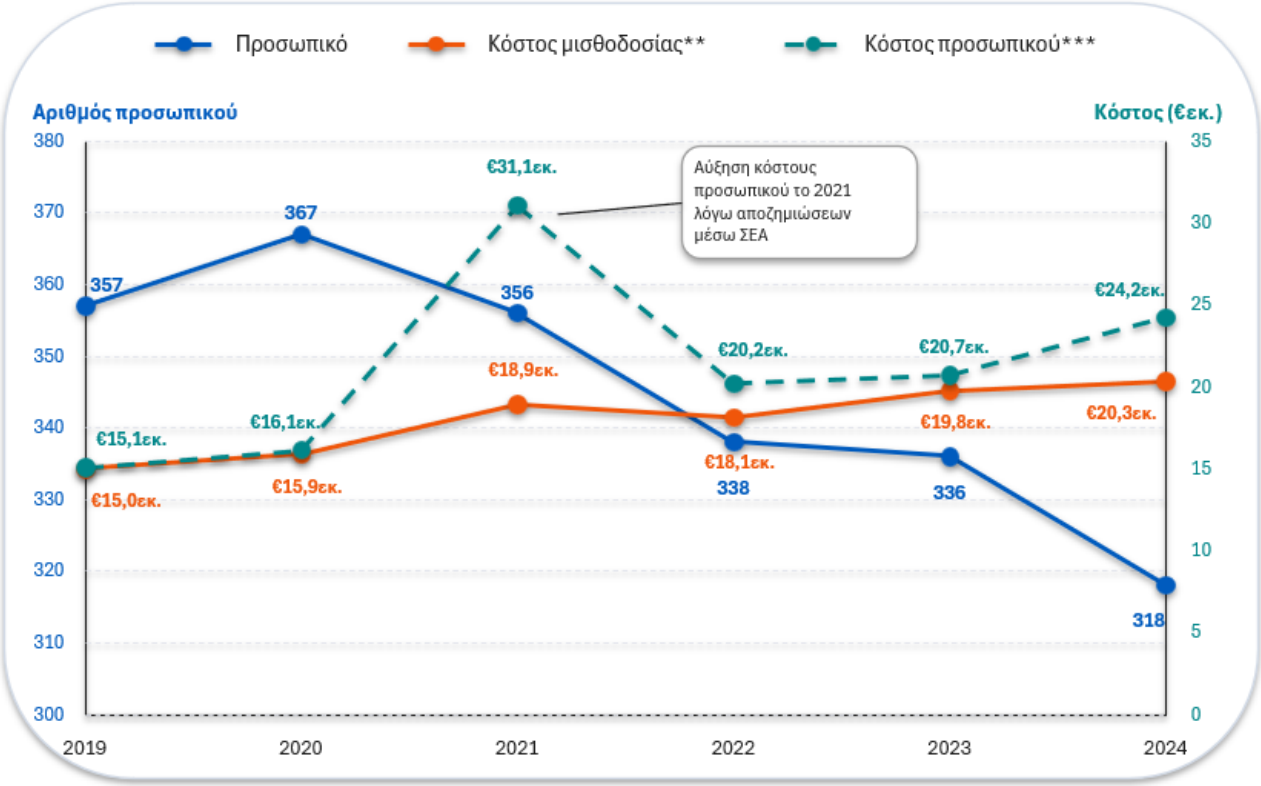
Σύμφωνα με στοιχεία της ΚΕΔΙΠΕΣ, η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΣΚΤ να παραχωρήσει στους υπαλλήλους το δικαίωμα ελεύθερης επιλογής του φορέα μεταφοράς, χωρίς την εφαρμογή κριτηρίων επιλογής, είχε ως αποτέλεσμα η ΚΕΔΙΠΕΣ να διατηρήσει προσωπικό το οποίο, σε αρκετές περιπτώσεις, δεν διέθετε την απαιτούμενη εξειδίκευση για τις εργασίες διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων. Ως εκ τούτου, η εταιρεία προχώρησε σε προσλήψεις εξειδικευμένου προσωπικού και στην εφαρμογή ΣΕΑ.

Η εξέλιξη του αριθμού προσωπικού και του συνεπαγόμενου κόστους μισθοδοσίας παρατίθεται επιγραμματικά πιο κάτω:

Εξέλιξη προσωπικού και κόστους: Περίοδος 2019 - 2024

Μείωση προσωπικού	Αύξηση μισθοδοσίας	Σωρευτικό κόστος μισθοδοσίας**	Σωρευτικό κόστος προσωπικού***
-11%	+36%	€115.367.765	€135.429.000

Κατά την περίοδο 2018-2024 παρατηρήθηκε, αρχικά, αύξηση του αριθμού του προσωπικού έως το 2020 ο οποίος στη συνέχεια μειώθηκε σταδιακά. Αντίθετα, τόσο το κόστος μισθοδοσίας όσο και το συνολικό κόστος προσωπικού ακολούθησαν αυξητική πορεία, με εξαίρεση μια μικρή υποχώρηση που καταγράφεται το 2022. Οι μεταβολές παρουσιάζονται αναλυτικά πιο κάτω:



1. Το προσωπικό κορυφώθηκε το 2020 και στη συνέχεια μειώθηκε σε 318 το 2024.
2. Παρά τη μείωση του προσωπικού, η μισθοδοσία αυξήθηκε κατά 36%.
3. Το 2022 καταγράφηκε η μόνη μείωση στο κόστος μισθοδοσίας και στο κόστος προσωπικού.

* Το 2018 δεν περιλαμβάνεται στις συγκρίσεις, καθώς το κόστος προσωπικού/μισθοδοσίας αφορά μόνο την περίοδο Σεπτεμβρίου-Δεκεμβρίου.

** Το κόστος μισθοδοσίας περιλαμβάνει βασικό μισθό, τιμάριθμο, υπερωρίες, συνεισφορές εργοδότη και επιδόματα βάσει πολιτικών και συλλογικών συμβάσεων.

*** Το κόστος προσωπικού περιλαμβάνει το κόστος μισθοδοσίας και άλλα έξοδα, όπως ασφάλειες ζωής προσωπικού, είδη ένδυσης, χώρο στάθμευσης καθώς και άλλα έξοδα συμπεριλαμβανομένου του κόστους αποζημιώσεων από αποχωρήσεις προσωπικού μέσω των ΣΕΑ.

1.2.4.2 Προσλήψεις. Από τον έλεγχο των διαδικασιών πρόσληψης παρατηρήθηκε ότι δεν τηρήθηκαν πλήρως όλα τα προβλεπόμενα διαδικαστικά στάδια, όπως αυτά καθορίζονταν από την εκάστοτε ισχύουσα Πολιτική και το Εγχειρίδιο Διαδικασιών.

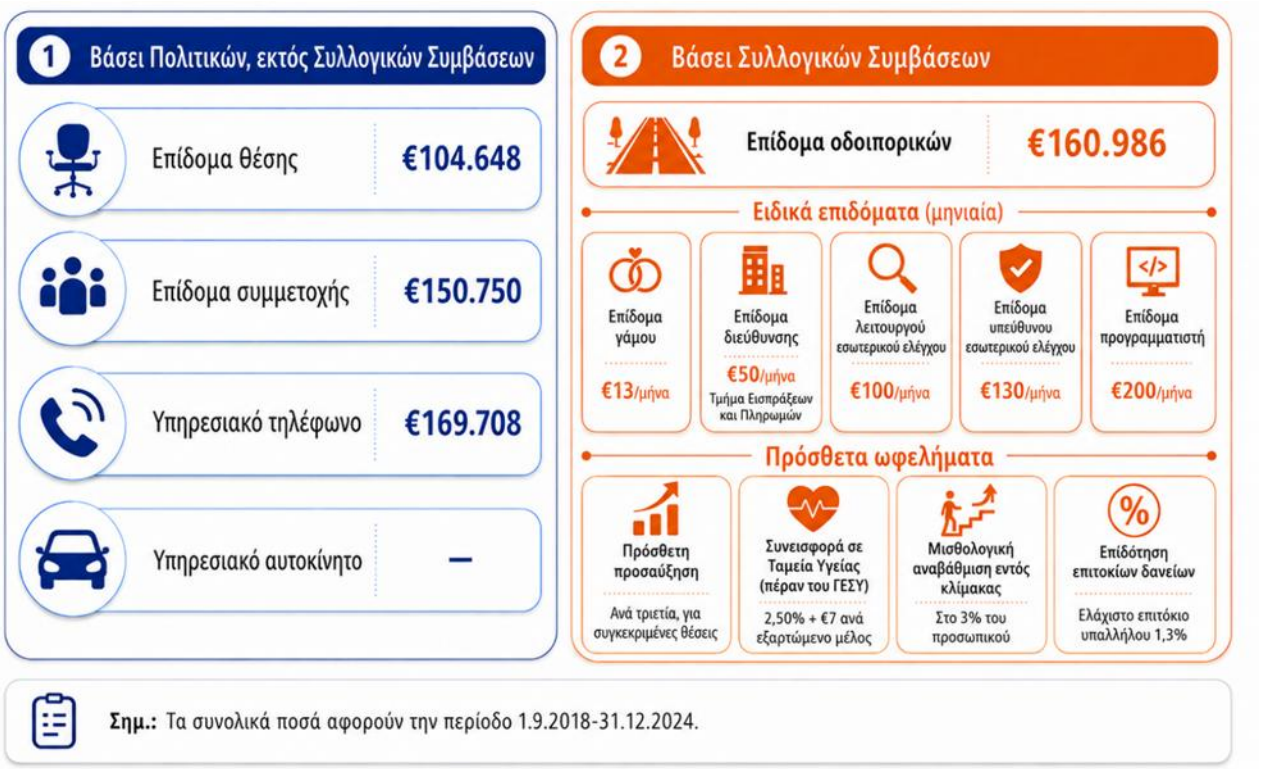
α. Εντοπίστηκαν περιπτώσεις προσλήψεων στις οποίες: (α) ο υποψήφιος που επιλέχθηκε δεν πληρούσε όλες τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας, (β) η διατύπωση του σχεδίου υπηρεσίας ως προς την απαιτούμενη επαγγελματική εμπειρία ήταν ασαφής, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να διαπιστωθεί εάν ο υποψήφιος που επιλέχθηκε πληρούσε το σχετικό κριτήριο, (γ) τα απαιτούμενα προσόντα που καθορίζονταν στην προκήρυξη ήταν ιδιαίτερα εκτεταμένα και περιοριστικά γεγονός που περιόρισε τον αριθμό των δυνητικών υποψηφίων, και κατ' επέκταση το επίπεδο του ανταγωνισμού και (δ) παρόλο που ο υποψήφιος που επιλέχθηκε προσκόμισε τίτλο σπουδών διετούς φοίτησης, γεγονός που δημιουργεί αμφιβολίες ως προς την αναγνώρισή του ως ισότιμο πανεπιστημιακό πτυχίο, δεν του ζητήθηκε να αποταθεί στο Κυπριακό Συμβούλιο Αναγνώρισης Τίτλων Σπουδών (ΚΥΣΑΤΣ) για αξιολόγηση, ώστε να διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας.

β. Κατά την περίοδο Σεπτεμβρίου 2018-Δεκεμβρίου 2024 πραγματοποιήθηκαν 48 εξωτερικές προσλήψεις, εκ των οποίων οι 15 κατέληξαν σε παραίτηση εντός σύντομου χρονικού διαστήματος, γεγονός που, σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, οφειλόταν στο περιορισμένο προσδόκιμο ζωής της εταιρείας και στο καθεστώς εργοδότησής τους με συμβάσεις ορισμένου χρόνου. Επιπλέον, δύο συμβάσεις τερματίστηκαν κατά τη δοκιμαστική περίοδο λόγω χαμηλής απόδοσης και ανεπαρκών γνώσεων επί του αντικειμένου της εργασίας τους, γεγονός που εγείρει προβληματισμό ως προς την επάρκεια της διαδικασίας επιλογής και αξιολόγησης των υποψηφίων, καθώς βασικές ελλείψεις θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί κατά το στάδιο της συνέντευξης μέσω καταλληλότερων ερωτήσεων.

γ. Από τον έλεγχο του δείγματος προσλήψεων διαπιστώθηκε ότι δεν απαιτείται τεκμηρίωση της προηγούμενης επαγγελματικής εμπειρίας από τον επιλεγέντα υποψήφιο, ενώ διαπιστώθηκαν ασυνέπειες στα σχέδια υπηρεσίας ως προς τις απαιτήσεις γλωσσικών και ψηφιακών δεξιοτήτων μεταξύ διαφορετικών θέσεων, καθώς και έλλειψη καθορισμένων κριτηρίων για την αξιολόγηση των επιπέδων γνώσης, γεγονός που περιορίζει την αντικειμενική τεκμηρίωση της πλήρωσης των απαιτούμενων προσόντων.

δ. Η ΚΕΔΙΠΕΣ παραχωρεί στο προσωπικό διάφορα επιδόματα/ωφελήματα είτε βάσει των Πολιτικών της είτε βάσει Συλλογικών Συμβάσεων. Τα επιδόματα/ωφελήματα που προνοούνται στις Πολιτικές, παραχωρούνται στη βάση συμφωνίας με τις Συντεχνίες ότι το προσωπικό της ΣΚΤ που θα παρέμενε στην ΚΕΔΙΠΕΣ, θα διατηρούσε όλα τα ωφελήματα που απολάμβανε στη ΣΚΤ, παρόλο που η ΚΕΔΙΠΕΣ θα λειτουργούσε κάτω από ένα εντελώς διαφορετικό επιχειρησιακό πλάνο, με συγκεκριμένο σκοπό και στόχο. Με την αναθεώρηση των Πολιτικών, διαφοροποιήθηκαν τα επιδόματα/ωφελήματα και οι δικαιούχοι.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα διάφορα επιδόματα/ωφελήματα που παραχωρούνταν καθ' όλη την περίοδο Σεπτεμβρίου 2018 – Δεκεμβρίου 2024 στο προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ.



ε. Σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών και Παραχώρησης Ωφελημάτων, η ΚΕΔΙΠΕΣ δύναται να παρέχει μεταβλητές αποδοχές προς το προσωπικό, λαμβάνοντας υπόψη την υποχρέωση συμμόρφωσης με την Δέσμευση αρ. 16 της Κυπριακής Δημοκρατίας έναντι της Ε.Επ. Ωστόσο, σχετική πρόταση που εγκρίθηκε από το ΔΣ τον Δεκέμβριο του 2023, απορρίφθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών, καθώς προέβλεπε την καταβολή πρόσθετου χρηματικού φιλοδωρήματος (bonus) αντί της εφαρμογής νέου συστήματος αποδοχών με σταθερό και μεταβλητό μέρος και αντίστοιχη αναπροσαρμογή των μισθολογικών κλιμάκων.

στ. Με βάση την Πολιτική Προαγωγών, παραχωρούνται στο προσωπικό προαγωγές χωρίς αυτές να συνοδεύονται από ανάληψη αναβαθμισμένων καθηκόντων.

ζ. Σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών, πέραν των ετήσιων προσαυξήσεων, των μισθολογικών προαγωγών και της παραχώρησης προσαυξήσεων λόγω απόκτησης πρόσθετων προσόντων, παραχωρείται στο 3% του προσωπικού που δεν καλύπτεται από τη διαδικασία προαγωγών, μισθολογική αναβάθμιση εντός της κλίμακάς του.

η. Παρότι το 2024 υποβλήθηκαν 22 ενστάσεις κατά των προαγωγών, η Επιτροπή Ενστάσεων Προαγωγών δεν τις εξέτασε εντός της προβλεπόμενης δίμηνης προθεσμίας, αλλά ούτε μέχρι τον Απρίλιο του 2025, που ολοκληρώθηκε ο επιτόπιος έλεγχος, λόγω εκκρεμότητας σχετικά με αίτημα της Συντεχνίας για συμμετοχή εκπροσώπου της στην Επιτροπή. Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι η συμμετοχή εκπροσώπου της Συντεχνίας στην Επιτροπή δεν είναι ενδεδειγμένη, καθώς η Συντεχνία δεν αποτελεί μέρος της Διοίκησης και δεν δύναται να αξιολογεί την απόδοση των υπαλλήλων.

θ. Από τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι, παρότι ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ενστάσεων Προαγωγών προβλέπει αντικατάσταση του εκπροσώπου της Συντεχνίας σε περίπτωση σύγκρουσης συμφερόντων, δεν περιλαμβάνει αντίστοιχη πρόνοια για τα δύο μέλη που εκπροσωπούν την ΚΕΔΙΠΕΣ. Η έλλειψη αυτή δημιουργεί κίνδυνο μη αντικειμενικής και αμερόληπτης εξέτασης των ενστάσεων σε περιπτώσεις σύγκρουσης συμφερόντων.

ι. Παρόλο ότι επήλθαν διαχρονικά αλλαγές στην οργανωτική δομή της ΚΕΔΙΠΕΣ, διαπιστώθηκε ότι η σχετική Πολιτική Οργανωτικής Δομής, που καθορίζει τις αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές για ένα κατάλληλο και λειτουργικό πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης εγκρίθηκε, για πρώτη φορά, στις 25.9.2024. Όπως διαπιστώθηκε, στις 31.12.2024 εννέα Υπηρεσίες και Τμήματα ήταν στελεχωμένα μόνο με Διευθυντές/Προϊσταμένους χωρίς υφισταμένους, γεγονός που δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την ανάγκη ύπαρξης ξεχωριστής Υπηρεσίας/Τμήματος και θέσης Διευθυντή/Προϊσταμένου. Διαπιστώθηκε επιπρόσθετα ότι, τέσσερα Τμήματα ήταν στελεχωμένα μόνο με λειτουργούς χωρίς Διευθυντή/Προϊστάμενο, γεγονός που δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την ανάθεση των καθηκόντων, καθοδήγηση και εποπτεία της εργασίας τους.

κ. Με την υπογραφή των Συλλογικών Συμβάσεων συμφωνήθηκαν οι μισθολογικές κλίμακες και το εύρος των απολαβών (βαθμίδες) ανά κλίμακα, χωρίς αντιστοίχισή τους με συγκεκριμένες θέσεις, ενώ στην Πολιτική Πρόσληψης παρατίθεται πίνακας ενδεικτικής αντιστοίχισης μισθολογικών κλιμάκων με συγκεκριμένες θέσεις. Σύμφωνα με την 4η έκδοση της Πολιτικής Πρόσληψης, οι αντιστοιχίσεις χρησιμοποιήθηκαν μόνο μια φορά κατά τις τοποθετήσεις του προσωπικού στις νέες κλίμακες της ΚΕΔΙΠΕΣ, ενώ μεταγενέστερες αλλαγές κλίμακας αποφασίζονται από την Επιτροπή Αξιολόγησης Προαγωγών, βάσει κριτηρίων που θεσπίστηκαν.

Κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκαν θέσεις με τίτλους που δεν περιλαμβάνονται στον πίνακα αντιστοίχισης, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να ελεγχθεί η ορθότητα της κλίμακας στην οποία τοποθετήθηκαν κατά την πρόσληψή τους.

Η μη πλήρης αντιστοίχισή όλων των θέσεων με μισθολογικές κλίμακες και η απουσία καθορισμένων κλιμάκων για τη μελλοντική μισθολογική εξέλιξη ή προαγωγή καθιστούν τη διαδικασία καθορισμού των απολαβών μη διαφανή.

λ. Από την έναρξη των εργασιών της μέχρι και το 2024 η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε σε τρία ΣΕΑ με κύριο στόχο τη μείωση του αριθμού του προσωπικού της. Εκ του αποτελέσματος, και παρά το ότι καταβλήθηκαν σημαντικά ποσά συνολικού ύψους €13,3εκ., τα ΣΕΑ του 2021 και του 2022 δεν κατάφεραν να πετύχουν τους στόχους που τέθηκαν για μείωση του αριθμού προσωπικού στο επιθυμητό επίπεδο, ενώ στο ΣΕΑ του 2023 δεν τέθηκε συγκεκριμένος αριθμός ως στόχος.

1.2.5 Άλλα Θέματα

1.2.5.1 Καταγγελίες. Η Υπηρεσία μας έγινε δέκτης καταγγελίας, σύμφωνα με την οποία εμπράγματα βάρη επί ακινήτων που είχαν δοθεί ως εξασφάλιση δανείου αρχικού ύψους €540χιλ. άρθηκαν, το 2017, με τρόπο που αφορά σε ενδεχόμενη διάπραξη ποινικών αδικημάτων. Ως αποτέλεσμα, το υπόλοιπο του δανείου, το οποίο δεν εξυπηρετείται, είναι πλέον χωρίς εξασφάλιση. Αφού λήφθηκαν τα σχόλια της ΚΕΔΙΠΕΣ, το θέμα προωθήθηκε για διερεύνηση στην Αστυνομία.

1.2.5.2 Πιστοποιητικά τελικής έγκρισης. Διαπιστώθηκε ότι δεν εξασφαλίστηκαν πιστοποιητικά τελικής έγκρισης για αριθμό ακινήτων στα οποία στεγάζεται η ΚΕΔΙΠΕΣ, καθώς και για ορισμένα, τα οποία προγραμματίζεται να μεταφερθούν στην Κυπριακή Δημοκρατία. Επισημαίνεται ότι βάσει των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96) η χρήση κτηρίου για το οποίο δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, συνιστά ποινικό αδίκημα.

2. Εισαγωγή

2.1 Ιστορικό κρατικών παρεμβάσεων για στήριξη του Συνεργατισμού.

Το 2014, στο πλαίσιο του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής της Κύπρου μετά τη χρηματοοικονομική κρίση του 2012-2013, πραγματοποιήθηκε ανακεφαλαιοποίηση των ΣΠΙ και της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας ως κεντρικού τους φορέα. Η βαθιά οικονομική ύφεση, η αύξηση της ανεργίας και η υποχώρηση των τιμών των ακινήτων επιδείνωσαν τα ήδη σοβαρά προβλήματα των ΣΠΙ και της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας, τα οποία συνδέονταν με αδυναμίες στην εταιρική διακυβέρνηση, στις πρακτικές δανειοδότησης και στη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Οι σημαντικές ζημιές κατέστησαν αναγκαία την κρατική κεφαλαιακή στήριξη και στις 24.2.2014, η Ε.Επ. ενέκρινε ανακεφαλαιοποίηση ύψους €1,5δισ. μέσω παραχώρησης ομολόγων του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ESM), έναντι μετοχών, με αποτέλεσμα η Κυπριακή Δημοκρατία να αποκτήσει το 99% του μετοχικού κεφαλαίου της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας.

Ακολούθως, το 2015, μετά από επιτόπιο έλεγχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, διαπιστώθηκε έλλειμμα προβλέψεων ύψους €470εκ., γεγονός που οδήγησε στην έγκριση δεύτερης ανακεφαλαιοποίησης ύψους €175εκ. μέσω του Ταμείου Ανακεφαλαιοποίησης, το οποίο χρηματοδοτείτο από ειδική εισφορά των πιστωτικών ιδρυμάτων. Το συνολικό ποσό που παραχωρήθηκε στη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα μέσω των δυο ανακεφαλαιοποιήσεων ανήλθε σε €1,675δισ.

Τον Ιούλιο του 2017, στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης και ανακεφαλαιοποίησής τους, η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα και τα ΣΠΙ προχώρησαν σε νομική συγχώνευση, δημιουργώντας τη Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λτδ (ΣΚΤ). Παρά τις ανακεφαλαιοποιήσεις και την εφαρμογή μέτρων αναδιάρθρωσης, η ΣΚΤ δεν κατόρθωσε να αποκαταστήσει τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητά της. Τον Σεπτέμβριο του 2017, ο δείκτης Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων παρέμενε ιδιαίτερα υψηλός, στο 58,8%, ενώ εξακολουθούσαν να υφίστανται σημαντικές δυσκολίες στην ανάκτηση οφειλών και στην αξιοποίηση εξασφαλίσεων. Η αναζήτηση ιδιωτών επενδυτών για εξεύρεση πρόσθετων κεφαλαίων ξεκίνησε από το 2017 και οδήγησε, τον Μάρτιο του 2018, στην έναρξη διαδικασίας πώλησης του συνόλου ή μέρους των εργασιών και περιουσιακών στοιχείων της ΣΚΤ. Η επιδείνωση της κεφαλαιακής κατάστασης και της ρευστότητας της ΣΚΤ, σε συνδυασμό με τις σημαντικές εκροές καταθέσεων, κατέστησαν αναγκαία νέα κρατική παρέμβαση, προκειμένου να αποτραπεί ο κίνδυνος ευρύτερης αποσταθεροποίησης του κυπριακού χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Στο πλαίσιο αυτό, η Κυπριακή Δημοκρατία προχώρησε το 2018 σε κρατικές καταθέσεις συνολικού ύψους €3,54δισ. στη ΣΚΤ, οι οποίες χρηματοδοτήθηκαν κυρίως μέσω της έκδοσης κυβερνητικών χρεογράφων ονομαστικής αξίας €3,19δισ., καθώς και μετρητά. Παράλληλα, ανέλαβε εγγυήσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, περιλαμβανομένου του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων,

για τη διευκόλυνση της μεταφοράς των τραπεζικών εργασιών και σημαντικού μέρους των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεών της ΣΚΤ στην Ελληνική Τράπεζα η οποία παρέμεινε τελικώς ως η μόνη ενδιαφερόμενη για την απόκτησή τους, με την έγκριση της Ε.Επ.[8].

Στις 3.9.2018 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση, στην Ελληνική Τράπεζα, περιουσιακών στοιχείων τα οποία, μετά από συμφωνηθείσες προσαρμογές, αποτιμήθηκαν σε περίπου €9,14δισ., καθώς και καταθέσεων πελατών και άλλων υποχρεώσεων, ύψους περίπου €8,9δισ., έναντι τιμήματος €74,2εκ. Σύμφωνα με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Ελληνικής Τράπεζας, η αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, περιλαμβανομένου των εγγυήσεων βάσει του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων, ήταν μεγαλύτερη από το ποσό που καταβλήθηκε, με αποτέλεσμα η Ελληνική Τράπεζα να καταγράψει αρνητική υπεραξία ύψους €298εκ. περίπου.

Μετά την πιο πάνω συναλλαγή, η ΣΚΤ τερμάτισε τις τραπεζικές της εργασίες, ενώ τα εναπομείναντα περιουσιακά στοιχεία, κυρίως μη εξυπηρετούμενα δάνεια, παρέμειναν στην οντότητα που μετονομάστηκε σε Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΣΕΔΙΠΕΣ), με στόχο τη διαχείριση και μεγιστοποίηση της ανάκτησής τους. Η ΣΕΔΙΠΕΣ δημιούργησε μια πλήρως εξαρτώμενη θυγατρική εταιρεία, με την ονομασία Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ (ΚΕΔΙΠΕΣ), στην οποία μεταβίβασε την πλειονότητα των περιουσιακών στοιχείων που παρέμειναν στην κατοχή της. Τόσο η ΣΕΔΙΠΕΣ, όσο και η ΚΕΔΙΠΕΣ ταξινομήθηκαν στον τομέα της Γενικής Κυβέρνησης και σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία[9], η συναλλαγή επέφερε δημοσιονομική επιβάρυνση ύψους €1,5δισ., η οποία αναγνωρίστηκε στα αναθεωρημένα δημοσιονομικά αποτελέσματα του τρίτου τριμήνου του 2018. Όπως προκύπτει, με βάση τα δεδομένα που ίσχυαν τότε, αναμενόταν ότι το κράτος θα ανακτούσε τα €2δισ. περίπου, από τη στήριξη που παρείχε στον Συνεργατισμό μέσω της κατάθεσης ύψους €3,54δισ. που διενήργησε το 2018. Σύμφωνα με το πιο πρόσφατο Δελτίο Τύπου της ΚΕΔΙΠΕΣ, ημερ. 6.10.2026, το ορόσημο αυτό έχει ήδη υπερκαλυφθεί[10], ενώ δεν αναμένεται οποιαδήποτε επιπρόσθετη δημοσιονομική επιβάρυνση για το κράτος.

Μέσω της σταδιακής διαχείρισης και απομόχλευσης του χαρτοφυλακίου δανείων και ακινήτων, η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε, μέχρι τις 31.3.2026, σε αποπληρωμές σε μετρητά ύψους €1.680εκ., έναντι της κρατικής στήριξης, που αποτυπώνονται στις ταμειακές ροές της Γενικής Κυβέρνησης.

Πέραν των μετρητών που αναφέρουμε πιο πάνω, διενεργήθηκαν επίσης έμμεσες αποπληρωμές προς το κράτος, υπό τη μορφή δαπανών υλοποίησης του Σχεδίου «Ενοίκιο Έναντι Δόσης» ύψους €73εκ. και άλλων αποπληρωμών, περιλαμβανομένων εξοφλήσεων δανείων του Σχεδίου ΕΣΤΙΑ και του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών, ύψους €12εκ.

[8] Κρατικές Ενισχύσεις SA 35334 (2018/N-2) ημερ. 19.6.2018 – Κύπρος: «Ενίσχυση χρηματοδότησης για την ομαλή έξοδο της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας από την αγορά»
[9] Αναθεωρημένα Στοιχεία: Τριμηνιαίοι Λογαριασμοί της Γενικής Κυβέρνησης - 3ο Τρίμηνο 2018
[10] Δελτίο Τύπου - Κ.Ε.ΔΙ.ΠΕ.Σ. ημερ. 6.10.2026

Σύμφωνα με το αρχικό Επιχειρηματικό Σχέδιο, το οποίο εκπονήθηκε το 2018 και περιλήφθηκε στην Αρχική Συμφωνία με τον Εξυπηρετητή, η διαχείριση του χαρτοφυλακίου που μεταφέρθηκε στην ΚΕΔΙΠΕΣ θα ολοκληρωνόταν μέχρι τις 31.12.2027. Με την αναθεώρησή του το 2024, ο βασικός χρονικός ορίζοντας υλοποίησης επεκτάθηκε μέχρι το 2030, και ανέφερε ρητώς ως στόχο την πλήρη αποπληρωμή της κρατικής κατάθεσης. Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, η αναθεώρηση κρίθηκε αναγκαία κυρίως λόγω των σημαντικών δυσκολιών στην πώληση δανειακών χαρτοφυλακίων, καθώς και των έμμεσων επιπτώσεων νομοθετικών μεταβολών που επηρεάζουν τη δυνατότητα εκποίησης ακινήτων, ιδιαίτερα πρώτης κατοικίας, και κατ' επέκταση την επίτευξη συναινετικών διευθετήσεων.

Η επέκταση του χρονικού ορίζοντα περιορίζει τον κίνδυνο μη επίτευξης των στόχων ανάκτησης από την πώληση των εναπομεινάντων χαρτοφυλακίων δανείων και ακινήτων, ωστόσο η οργανική απομόχλευση εξακολουθεί να υπόκειται σε σημαντικούς κινδύνους, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με ενδεχόμενες νομοθετικές μεταβολές στο πλαίσιο εκποιήσεων, την εξέλιξη των οικονομικών συνθηκών και των επιτοκίων, καθώς και τη δυνατότητα επίτευξης συναινετικών και μη συναινετικών λύσεων.

Όπως αναφέρεται σε πρόσφατη ανακοίνωση της ΚΕΔΙΠΕΣ[11], το Επιχειρηματικό της Σχέδιο αναδιαμορφώθηκε εκ νέου, διατηρώντας ως βασικό χρονικό ορίζοντα το 2030. Ωστόσο, το αναθεωρημένο βασικό σενάριο δεν προβλέπει πλέον την πλήρη αποπληρωμή της κρατικής στήριξης, αλλά του 90%, ύψους περίπου €3,2δισ. Σύμφωνα με το Σχέδιο, θα εναπομείνει στην ΚΕΔΙΠΕΣ χαρτοφυλάκιο ονομαστικής αξίας περίπου €2,4δισ., εκ των οποίων τα €1,9δισ. αφορούν σε μη εξυπηρετούμενα δάνεια και το €0,5δισ. αφορά σε εξυπηρετούμενα δάνεια και ακίνητα εκτός του Σχεδίου «Ενοίκιο Έναντι Δόσης».

Στην ίδια ανακοίνωση αναφέρεται ότι, μετά την αποτυχημένη διαδικασία πώλησης χαρτοφυλακίου, η πώληση δανειακών χαρτοφυλακίων δεν εξετάζεται πλέον ενεργά καθώς, σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, μια τέτοια επιλογή θα μπορούσε να επιφέρει δυσμενείς δημοσιονομικές επιπτώσεις, λόγω της στατιστικής ταξινόμησης της Εταιρείας στον τομέα της Γενικής Κυβέρνησης από το 2018. Ως εκ τούτου, η οργανική απομόχλευση σε βάθος χρόνου αποτελεί πλέον τον κύριο πυλώνα της στρατηγικής της.

Επισημάνσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

- Δεδομένου ότι η προοπτική πλήρους ανάκτησης της κρατικής στήριξης εξαρτάται από το ύψος και τον χρόνο πραγματοποίησης των μελλοντικών καθαρών εισπράξεων, την ανακτήσιμη αξία των εναπομεινάντων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και την εξέλιξη των σχετικών δαπανών και υποχρεώσεων, θεωρούμε αναγκαία τη συστηματική παρακολούθηση και επαναξιολόγηση των παραδοχών του αναθεωρημένου Επιχειρηματικού Σχεδίου. Η ΚΕΔΙΠΕΣ θα πρέπει να αξιολογεί σε συνεχή βάση την επίτευξη

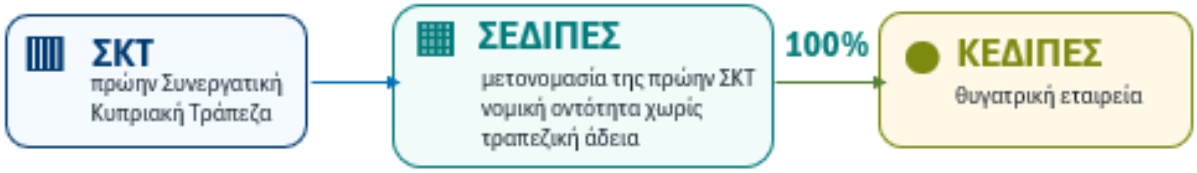
[11] ΚΕΔΙΠΕΣ - Δελτίο Τύπου Α' Εξάμηνο 2026

των επιχειρηματικών της στόχων και τους κινδύνους που ενδέχεται να επηρεάσουν τις μελλοντικές ανακτήσεις, λαμβάνοντας έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα για τη μεγιστοποίηση της δυνατότητας αποπληρωμής της κρατικής στήριξης.

- Η ΚΕΔΙΠΕΣ να ενημερώνει και να συνεργάζεται με το Υπουργείο Οικονομικών, το οποίο εκπροσωπεί την Κυπριακή Δημοκρατία ως μέτοχο, για ζητήματα που εμπίπτουν στο πλαίσιο της κυβερνητικής πολιτικής και των αρμοδιοτήτων του. Τέτοια ζητήματα περιλαμβάνουν τη διαβούλευση με τις συνδικαλιστικές οργανώσεις για θέματα μισθολογικής πολιτικής και εφαρμογής Συλλογικών Εργασιακών Συμβάσεων και ΣΕΑ, καθώς και την εξέταση των διαθέσιμων επιλογών για τη μακροπρόθεσμη διαχείριση του εναπομείναντος χαρτοφυλακίου δανείων και ακινήτων μετά τη λήξη της περιόδου που καλύπτει το αναθεωρημένο Επιχειρηματικό Σχέδιο, πέραν των περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται στο Σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης», πάντοτε με σεβασμό στην επιχειρησιακή αυτονομία της ΚΕΔΙΠΕΣ και στις δεσμεύσεις που έχουν αναληφθεί έναντι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

2.2 Κύριες πληροφορίες για ελεγχόμενο φορέα (ΚΕΔΙΠΕΣ)

Εταιρική δομή και εξέλιξη



Χρονολόγιο αδειοδότησης και βασικών σταθμών



Η βασική δραστηριότητα της ΚΕΔΙΠΕΣ είναι η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που της μεταβιβάστηκαν από την ΣΕΔΙΠΕΣ, μέσω βιώσιμων αναδιαρθρώσεων σε συνεργασία με τους δανειολήπτες και όπου αυτό δεν είναι εφικτό, μέσω εκποίησης, εκκαθάρισης ή πώλησης των περιουσιακών της στοιχείων με τακτικό τρόπο. Ο βασικός στόχος της ΚΕΔΙΠΕΣ είναι η μεγιστοποίηση του ποσού αποπληρωμής της κρατικής στήριξης ύψους €3,54δισ. που έλαβε η ΣΚΤ, το συντομότερο δυνατόν. Η διαχείριση του μεγαλύτερου μέρους των περιουσιακών στοιχείων της ΚΕΔΙΠΕΣ ανατέθηκε στην Altamira Asset Management (Cyprus) Limited (η οποία στη συνέχεια μετονομάστηκε σε doValue Cyprus Limited (Altamira Cyprus, Εξυπηρετητής). Τα ακίνητα που δεν περιλαμβάνονται στην συμφωνία με την Altamira Cyprus, τυγχάνουν διαχείρισης από την εταιρεία CCSRE Real Estate Company Ltd (CCSRE), η οποία είναι 100% θυγατρική της ΚΕΔΙΠΕΣ. Τα περιουσιακά στοιχεία της ΚΕΔΙΠΕΣ και της ΣΕΔΙΠΕΣ και το μετοχικό κεφάλαιο της ΚΕΔΙΠΕΣ είναι ενεχυριασμένα προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας, σε σχέση με την κρατική βοήθεια που παρείχε στη ΣΚΤ. Κατ' επέκταση, τα έσοδα που προκύπτουν από την διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων λογίζονται έναντι της αποπληρωμής της κρατικής στήριξης.

2.3 Γενική εικόνα εισροών και ο τρόπος κατανομής τους: Η γενική εικόνα των ταμειακών εισροών της ΚΕΔΙΠΕΣ, η ανάλυση της πηγής τους καθώς και ο τρόπος κατανομής τους, από την έναρξη της λειτουργίας της την 1.9.2018 μέχρι την 31.3.2026, παρουσιάζεται στα πιο κάτω γραφήματα:



Πηγές ταμειακών ροών ΚΕΔΙΠΕΣ

Σεπτέμβριος 2018 – Μάρτιος 2026

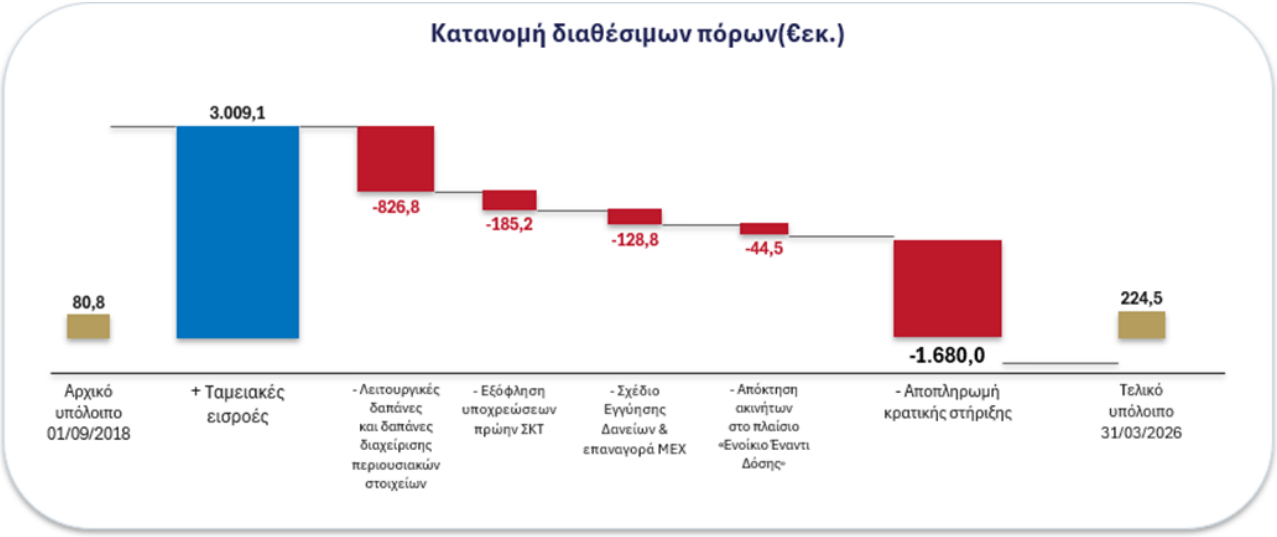
Το σύνολο των ταμειακών ροών της ΚΕΔΙΠΕΣ που προέκυψαν από την έναρξη των δραστηριοτήτων της, τον Σεπτέμβριο του 2018, μέχρι τον Μάρτιο του 2026 ανέρχεται σε **€3.009,1εκ.** και αναλύεται ανά πηγή ως ακολούθως:

Ανάλυση ανά πηγή

Εισπράξεις από μη εξυπηρετούμενα δάνεια, περιλαμβανομένων τόκων, μέσω αναδιαρθρώσεων πλειστηριασμών ακινήτων ή άλλων λύσεων (*)	€1.204,5εκ.	40,0%
Εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων που προέκυψαν από ανταλλαγές ακινήτων έναντι χρεών	€1.018,1εκ.	33,8%
Εισπράξεις από εξυπηρετούμενα δάνεια, περιλαμβανομένων τόκων	€655,6εκ.	21,8%
Άλλες εισροές	€97,3εκ.	3,2%
Ενοίκια	€33,6εκ.	1,1%
ΣΥΝΟΛΟ	**€3.009,1εκ.**	

(*) Οι εισπράξεις από επιτυχημένους πλειστηριασμούς ακινήτων ανέρχονται σε **€71,2εκ.**, εκ των οποίων μόνο ελάχιστες περιπτώσεις αφορούν πρώτη κατοικία

Πηγή: Τα στοιχεία λήφθηκαν από την ΚΕΔΙΠΕΣ και δεν έχουν τύχει ανεξάρτητης επιβεβαίωσης.





Σημ.: Στις 30/04/2026 καταβλήθηκαν επιπλέον €30εκ. για αποπληρωμή κρατικής στήριξης, αυξάνοντας το συνολικό ποσό σε €1.710εκ.

Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, από το σύνολο των ταμειακών εισροών της ΚΕΔΙΠΕΣ ύψους €3.009,1εκ., που προέκυψαν από την έναρξη των δραστηριοτήτων της, τον Σεπτέμβριο του 2018, μέχρι τον Μάρτιο του 2026, μόνο το €1.680εκ. (56%) κατέληξε στα ταμεία του κράτους ως αποπληρωμή της ενίσχυσης που δόθηκε στην ΣΚΤ. Οι υπόλοιπες εισροές κατανεμήθηκαν, κυρίως, για την αποπληρωμή υποχρεώσεων της πρώην ΣΚΤ, του Σχεδίου Εγγύησης Δανείων και την απόκτηση ακινήτων στο πλαίσιο του Σχεδίου «Ενοίκιο Έναντι Δόσης», συνολικού ύψους €358,5εκ. (11%) και την κάλυψη των λειτουργικών δαπανών και δαπανών διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων συνολικού ύψους €826,8εκ. (28%). Οι δαπάνες αυτές περιλαμβάνουν την αμοιβή της Altamira Cyprus (€259,2εκ.), δαπάνες προσωπικού και σχεδίων της ΚΕΔΙΠΕΣ για εθελούσια αποχώρηση προσωπικού (€162,5εκ.), δαπάνες προς την Κυπριακή Δημοκρατία υπό μορφή ΦΠΑ και δαπανών διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων (€152,1εκ.) και άλλες δαπάνες (€253εκ.). Σημειώνεται ότι οι δαπάνες σχεδίων της ΚΕΔΙΠΕΣ για εθελούσια αποχώρηση προσωπικού περιλαμβάνουν κόστος ΣΕΑ ύψους €13,3εκ. και αποζημίωση προσωπικού της Altamira Cyprus για αποποίηση δικαιώματος επιστροφής στην ΚΕΔΙΠΕΣ ύψους €4,6εκ.

Με βάση τα πιο πάνω, εστιάσαμε τον παρόντα έλεγχό μας στις δαπάνες αμοιβής της Altamira Cyprus, τις δαπάνες προσωπικού και τα σχέδια της ΚΕΔΙΠΕΣ για εθελούσια αποχώρηση προσωπικού.

2.4 Αποπληρωμή κρατικής στήριξης προς ΣΚΤ. Η αποπληρωμή της κρατικής στήριξης για κάθε ολοκληρωμένο έτος λειτουργίας της ΚΕΔΙΠΕΣ για την περίοδο 2019-2025 και σωρευτικά παρουσιάζεται στα πιο κάτω γραφήματα[12]:



2.5 Κατάλογος Δεσμεύσεων. Στο πλαίσιο της έγκρισης, από την Ε.Επ., της παραχώρησης κρατικής στήριξης προς τη ΣΚΤ, υπογράφτηκε στις 31.1.2014, Κατάλογος Δεσμεύσεων μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Διεύθυνσης Ανταγωνισμού της Ε.Επ. Ο Κατάλογος Δεσμεύσεων τροποποιήθηκε στις 9.12.2015 και στις 19.6.2018 και η συμμόρφωση της ΚΕΔΙΠΕΣ με τις δεσμεύσεις αυτές παρακολουθείται από ιδιωτικό ελεγκτικό οίκο ο οποίος διορίστηκε από τη ΣΕΔΙΠΕΣ και ενεργεί ως Εντολοδόχος Παρακολούθησης για λογαριασμό της Διεύθυνσης Ανταγωνισμού της Ε.Επ.

Τον Ιούλιο του 2023, ο Κατάλογος Δεσμεύσεων τροποποιήθηκε εκ νέου ώστε να επιτραπεί στη ΣΕΔΙΠΕΣ και τις θυγατρικές της να υλοποιήσουν το κυβερνητικό Σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης». Ο φορέας υλοποίησης του Σχεδίου είναι η εταιρεία ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ, η οποία είναι 100% θυγατρική της ΚΕΔΙΠΕΣ. Η δραστηριότητα αυτή δεν εξετάστηκε στο πεδίο του παρόντος ελέγχου.

[12] Βάσει στοιχείων που παραχωρήθηκαν από την ΚΕΔΙΠΕΣ τα οποία δεν έχουν ελεγχθεί

2.6 Βασικά στοιχεία ελεγχόμενου φορέα. Πιο κάτω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά και άλλα στοιχεία του ελεγχόμενου φορέα για την περίοδο ελέγχου, βάσει των ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων της ΣΕΔΙΠΕΣ σε ενοποιημένη βάση (ΣΕΔΙΠΕΣ, ΚΕΔΙΠΕΣ, CCSRE και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων ειδικού σκοπού):

Δείκτης	2018 (σε €000)	2019 (σε €000)	2020 (σε €000)	2021 (σε €000)	2022 (σε €000)	2023 (σε €000)
Συνολικά Καθαρά Έσοδα/(Έξοδα)	(279.394)	118.347	73.325	101.511	82.898	113.253
Συνολικές Δαπάνες	(322.715)	(105.251)	(87.789)	(99.435)	(91.760)	(77.175)
Άλλα Έσοδα/(Έξοδα)	(119.856)	74.227	(85.209)	22.798	(4.210)	5.123
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) χρήσης	(721.965)	87.323	(99.673)	24.874	(13.072)	41.201
Αριθμός υπαλλήλων	504	481	494	492	339	338

Σημ: Οι εργασίες του συγκροτήματος ξεκίνησαν την 1.9.2018.

Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τον ελεγχόμενο φορέα είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://kedipes.com.cy/

Σκοπός του ελέγχου

Σκοπός του ελέγχου ήταν:

α. Η εξέταση πτυχών της Νέας Συμφωνίας Διαχείρισης με την Altamira Cyprus (ορθότητα υπολογισμού αμοιβής διαχείρισης), καθώς και η βελτίωση οικονομικών και άλλων όρων σε σχέση με την Αρχική Συμφωνία,

β. Η υλοποίηση των Δεσμεύσεων που αναλήφθηκαν από την Κυπριακή Δημοκρατία έναντι της Ε.Επ., το 2014 και το 2018, στο πλαίσιο της έγκρισης της κρατικής στήριξης στη ΣΚΤ, όπως αναφέρεται πιο κάτω:

Κατάλογος Δεσμεύσεων 2014: Μετά τον τερματισμό της επιχειρησιακής λειτουργίας της ΣΚΤ, η μόνη εκκρεμής Δέσμευση του σχετικού Καταλόγου αφορούσε στην ολοκλήρωση της αποξένωσης των συμμετοχών της ΣΚΤ και των ΣΠΙ σε ΣΕΕ και άλλες οντότητες, οι οποίες είχαν χαρακτηριστεί ως μη βασικές δραστηριότητες και περιληφθεί σε Παράρτημα του εν λόγω Καταλόγου. Στο πλαίσιο του

παρόντος ελέγχου εξετάστηκε η υλοποίηση της Δέσμευσης ως προς τις ΣΕΕ με ουσιαστική οικονομική αξία.

Κατάλογος Δεσμεύσεων 2018: Οι Δεσμεύσεις με αρ. 10 έως 20 του εν λόγω Καταλόγου αφορούν στην Εναπομένουσα οντότητα, δηλαδή την ΣΕΔΙΠΕΣ. Οι υπόλοιπες σχετίζονταν με την πώληση μέρους των περιουσιακών στοιχείων στην Ελληνική Τράπεζα ή αλλαγές στο νομικό σύστημα εκποιήσεων και δεν αποτέλεσαν αντικείμενο ελέγχου.

Κατά τον έλεγχο εξετάστηκαν οι Δεσμεύσεις με αρ. 12 και 18, που σχετίζονταν με την Altamira Cyprus. Σημειώνεται ότι, ο βαθμός υλοποίησης των υπόλοιπων δεσμεύσεων, οι περισσότερες εκ των οποίων, είτε έχουν ολοκληρωθεί, είτε δεν παρουσιάζουν σημαντικές εκκρεμότητες, παρατίθενται αναλυτικά στο Παράρτημα ΙΙΙ της Έκθεσής μας.

γ. η εξακρίβωση του βαθμού συμμόρφωσης της Altamira Cyprus με τους όρους της Νέας Συμφωνίας που υπέγραψε με την ΚΕΔΙΠΕΣ, το 2022,

δ. του βαθμού συμμόρφωσης, τόσο της Altamira Cyprus, όσο και της ΚΕΔΙΠΕΣ με τις Πολιτικές που σχετίζονται με τη διάθεση ακινήτων του χαρτοφυλακίου της ΚΕΔΙΠΕΣ, καθώς και τη διάθεση ακινήτων μέσω διαδικασίας πλειστηριασμού, απευθείας πώλησης, υποβοηθούμενης πώλησης και απαλλαγής ενυπόθηκου ακινήτου με κατάθεση χρηματικού τιμήματος και

ε. η εξακρίβωση του βαθμού συμμόρφωση της ΚΕΔΙΠΕΣ με το θεσμικό πλαίσιο που αφορά σε θέματα προσωπικού. Ειδικότερα, ασχοληθήκαμε με θέματα που σχετίζονται με την οργανωτική διάρθρωση της ΚΕΔΙΠΕΣ, τις προσλήψεις, τις προαγωγές, τη μισθοδοτική τοποθέτηση του προσωπικού και τις αποχωρήσεις προσωπικού μέσω Σχεδίων Εθελούσιας Αποχώρησης.

Για όσες περιοχές ελέγχου ενδεικνυόταν, επιλέγηκε δείγμα συναλλαγών/πράξεων με συγκεκριμένη μεθοδολογία. Το δείγμα ελέγχου κάλυψε την περίοδο Σεπτεμβρίου 2018-Δεκεμβρίου 2023, ενώ, για τα θέματα προσωπικού, τα αριθμητικά δεδομένα και άλλα στοιχεία που λήφθηκαν αφορούν μέχρι και το 2024. Επιπρόσθετα, εξετάστηκαν και θέματα που εγείρονται σε καταγγελίες που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας, ενώ παρατίθενται επιπλέον, για σκοπούς ενημέρωσης, επικαιροποιημένα οικονομικά στοιχεία της ΚΕΔΙΠΕΣ μέχρι και τις 31.3.2026, τα οποία δεν έχουν ελεγχθεί από την Υπηρεσία μας.

Σημειώνεται ότι, ορισμένα θέματα που αναφέρονται (πχ αποξένωση μεριδίου στις ΣΕΕ) αφορούν σε αποφάσεις και ενέργειες της ΣΕΔΙΠΕΣ και όχι της ΚΕΔΙΠΕΣ, ωστόσο επειδή έχουν άμεση οικονομική επίπτωση στην ΚΕΔΙΠΕΣ και στην αποπληρωμή της κρατικής ενίσχυσης που δόθηκε στην ΣΚΤ, αναφέρονται στην παρούσα Έκθεση.

3. Ανάλυση ευρημάτων και συστάσεις

3.1 Θέμα: Πώληση μεριδίου της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Altamira Cyprus– Δέσμευση αρ. 12 του Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2018.

Στις 30.12.2017, υπογράφτηκε συμφωνία μεταξύ ΣΚΤ και της Altamira Cyprus, για τη διαχείριση ή/και εξυπηρέτηση χαρτοφυλακίου περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων και ακινήτων, η κυριότητα των οποίων θα παρέμενε στη ΣΚΤ (και στη συνέχεια στην ΚΕΔΙΠΕΣ).

Η Altamira Cyprus συστάθηκε ως κοινοπραξία μεταξύ της ΣΚΤ και της Altamira Asset Management S.A. Οι μετοχές με δικαίωμα ψήφου, τάξης Α', κατανέμονταν σε ποσοστό 49% στην ΣΚΤ και 51% στην Altamira Asset Management S.A. Περαιτέρω, η Altamira Asset Management S.A. κατείχε μετοχή τάξης Β', η οποία της παρείχε προτεραιότητα στη διανομή μερίσματος, μέχρι την κάλυψη, συσσωρευτικά, καθορισμένου ποσού, πριν από οποιαδήποτε διανομή μερίσματος στην ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ.

Η Συμφωνία μετόχων που υπογράφηκε μεταξύ της ΣΚΤ και της Altamira Asset Management S.A. προέβλεπε την υποχρεωτική μη αποξένωση των μετοχών στην Altamira Cyprus για περίοδο τριών ετών, εκτός και αν το άλλο μέρος συναινέσει στη μείωση της περιόδου ή παραμερισμού της σχετικής πρόνοιας. Επιπρόσθετα, το Καταστατικό της Altamira Cyprus προνοούσε ότι, σε περίπτωση που κάποιος μέτοχος επιθυμούσε να πωλήσει τις μετοχές του, ο έτερος μέτοχος διατηρούσε δικαίωμα αγοράς των μετοχών πριν αυτές προσφερθούν σε οποιονδήποτε τρίτο (pre-emption right).

Σύμφωνα με τη Δέσμευση αρ. 12 του Καταλόγου Δεσμεύσεων, ημερ. 19.6.2018, η συμμετοχή της ΣΚΤ στην κοινοπραξία θα έπρεπε να πωληθεί, εντός έξι μηνών, σε τρίτο μέρος, μέσω μιας ανοικτής, διάφανης και χωρίς περιορισμούς διαδικασίας προσφοροδότησης. Κατόπιν ενημέρωσης από τις Κυπριακές αρχές ότι μια τέτοια διαδικασία προσφοροδότησης δεν θα μπορούσε να διενεργηθεί, λόγω των προαναφερόμενων συμβατικών περιορισμών που περιλαμβάνονται στο Καταστατικό της κοινοπραξίας και της αναθεωρημένης συμφωνίας των μετόχων της, η Ε.Επ., με την Απόφασή της S.A. 35334 (2019/Ν-4), ημερ. 29.11.2019, αποδέχθηκε την εισήγηση των Κυπριακών αρχών όπως η διαδικασία προσφοροδότησης αντικατασταθεί με απαίτηση για πώληση του μεριδίου της ΣΕΔΙΠΕΣ, που, όπως προαναφέρθηκε, αποτελεί μετονομασία της ΣΚΤ, στην κοινοπραξία, κατά τρόπο συμβατό με όρους αγοράς (market conformity). Οι Κυπριακές αρχές δεσμεύθηκαν ότι η συμβατότητα της πώλησης με όρους αγοράς θα επιβεβαιωθεί από ανεξάρτητο επαγγελματία και ότι η εξέταση αυτή θα διεξαγόταν με ορθό τρόπο, ώστε να επιτευχθεί ο στόχος αποφυγής παραχώρησης πλεονεκτήματος στην Altamira Asset Management S.A. Με την ίδια απόφαση, η προθεσμία υλοποίησης της εν λόγω Δέσμευσης παρατάθηκε μέχρι το τέλος Νοεμβρίου 2019.

Το μερίδιο της ΣΕΔΙΠΕΣ στην Altamira Cyprus πωλήθηκε, κατόπιν διαπραγμάτευσης, στην Altamira Asset Management S.A., προς €4,5εκ.

Από την εξέταση των εκθέσεων που ετοιμάστηκαν σε σχέση με την πιο πάνω συμφωνία πώλησης, τόσο από τον ανεξάρτητο επαγγελματία, όσο και από τον Εντολοδόχο Παρακολούθησης, στον οποίο ανατέθηκε από τη Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ε.Επ. ο έλεγχος της έκθεσης του ανεξάρτητου επαγγελματία, προκύπτουν τα ακόλουθα:

- Παρατηρήθηκε διαφωνία μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, ως προς την αποτίμηση του μεριδίου της ΣΕΔΙΠΕΣ που θα πωλείτο στην Altamira Cyprus, κυρίως λόγω υιοθέτησης διαφορετικής βάσης υπολογισμού και διαφορετικής αντίληψης ως προς τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του μεριδίου. Σύμφωνα με υπολογισμούς της ΣΕΔΙΠΕΣ, η αξία των μετοχών της στην κοινοπραξία ανερχόταν σε €12,2εκ. ενώ η Altamira Asset Management S.A. προσέφερε, αρχικά, ως αντίτιμο για εξαγορά τους το ποσό των €2,5εκ.

- Και τα δυο συμβαλλόμενα μέρη αναγνώρισαν ότι η πλατφόρμα διαχείρισης δανείων, η οποία αναπτύχθηκε στο μεταξύ από την Altamira Cyprus είχε σημαντική αξία, λόγω και της προοπτικής για μελλοντική αξιοποίησή της από την Altamira Cyprus, στο πλαίσιο επικείμενης ανάληψης της διαχείρισης επιπρόσθετων περιουσιακών στοιχείων άλλου πιστωτικού ιδρύματος. Ωστόσο, η ΣΕΔΙΠΕΣ αποτίμησε την αξία της σε €5 εκ. ενώ η Altamira Cyprus σε €2,5 εκ., λόγω (α) χρήσης διαφορετικού προεξοφλητικού επιτοκίου και (β) διαφορετικής αποτίμησης της χρονικής περιόδου που θα απαιτείτο για την ανάπτυξη νέας πλατφόρμας (replacement value).

- Η ΣΚΤ αποδέχθηκε τη συμπερίληψη όρων, στη Συμφωνία μετόχων και το Καταστατικό της κοινοπραξίας, οι οποίοι δεν αναμένεται να περιλαμβάνονται σε ανάλογες συνήθεις συναλλαγές, όπως η παραχώρηση προτεραιότητας διανομής μερίσματος και περιορισμοί στην αποξένωση των μετοχών.

  Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, οι προαναφερόμενοι, ευνοϊκοί προς την Altamira Asset Management S.A., όροι, που περιλήφθηκαν χωρίς την εξασφάλιση επαρκούς ανταλλάγματος από την πλευρά της ΣΚΤ, είχαν ως αποτέλεσμα την αποδυνάμωση της διαπραγματευτικής θέσης της ΣΕΔΙΠΕΣ, σε περίπτωση που το αντίτιμο που πρότεινε η Altamira Asset Management S.A. δεν την ικανοποιούσε. Ως εκ τούτου, παρ' ότι η εκτίμηση της ΣΕΔΙΠΕΣ σε σχέση με την αξία του μεριδίου της στην κοινοπραξία ανερχόταν, στη βάση των παραδοχών που τέθηκαν, στα €12,2εκ., εντούτοις, λόγω των ανωτέρω περιοριστικών συνθηκών, η ΣΕΔΙΠΕΣ αναγκάστηκε να αποδεχθεί την τελική πρόταση της Altamira Asset Management S.A. για πώληση του μεριδίου που κατείχε στην κοινοπραξία προς €4,5εκ.

- Όπως σημειώνεται στην έκθεση του ανεξάρτητου επαγγελματία, σημαντική πληροφόρηση και υποστηρικτικά στοιχεία προς επιβεβαίωση των θέσεων των δυο αντισυμβαλλόμενων ως προς την αξία της επένδυσης ήταν είτε ελλιπή ή δεν τέθηκαν στη διάθεση του ανεξάρτητου επαγγελματία για εξέταση, σε αντίθεση με τις σχετικές διαβεβαιώσεις που έδωσε η Κυπριακή Δημοκρατία προς την Ε.Επ. Η ΚΕΔΙΠΕΣ μας ενημέρωσε ότι, κατά την άποψή της, η επιφύλαξη του ανεξάρτητου επαγγελματία έγκειται στο γεγονός ότι δεν εξετάστηκε λεπτομερώς ο τρόπος καταρτισμού των

προκαταρκτικών προτάσεων των δυο μερών, οι οποίες στηρίζονταν, σε μεγάλο βαθμό, σε εκτιμήσεις. Παραταύτα επισημαίνει ότι, στην Έκφραση Γνώμης του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα, δεν διατυπώνεται καμία επιφύλαξη ως προς τον περιορισμό του πεδίου του ελέγχου (scope limitation).

- Παρόλο που ο ανεξάρτητος επαγγελματίας, ο οποίος εξέτασε τη συναλλαγή, κατέληξε, στη βάση των περιορισμών που σημειώνονται στην έκθεσή του, ότι το τίμημα για την πώληση είναι δίκαιο και εύλογο υπό τις περιστάσεις, ο Εντολοδόχος Παρακολούθησης διατύπωσε τη θέση ότι δεν είναι αντιληπτό πώς αυτό τεκμηριώνεται, δεδομένου ότι δεν έγινε απόπειρα ποσοτικοποίησης της υπεραξίας, την ύπαρξη της οποίας αναγνώρισε ο ανεξάρτητος επαγγελματίας, που προέκυπτε για το άλλο μέρος της κοινοπραξίας, (α) από πιθανή ανάληψη του μεριδίου της ΣΕΔΙΠΕΣ, γεγονός που θα καθιστούσε την Altamira Asset Management S.A ως τον μόνο μέτοχο της Altamira Cyprus, η οποία θα μπορούσε πλέον να αναλάβει τη διαχείριση πρόσθετων χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων, αφού κάτι τέτοιο δεν επιτρεπόταν βάσει του Καταλόγου Δεσμεύσεων όσο η ΣΕΔΙΠΕΣ παρέμενε μέτοχός της και (β) την αξία της πλατφόρμας διαχείρισης δανείων που αναφέρουμε πιο πάνω. Επ' αυτού ο Εντολοδόχος Παρακολούθησης σημείωσε ότι θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως εναλλακτική βάση αποτίμησης του μεριδίου της ΣΕΔΙΠΕΣ, η μέθοδος της δίκαιης αξίας (equitable value method), κάτι που δεν έγινε.

Συμπέρασμα: Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, το αντίτιμο που καταβλήθηκε στη ΣΕΔΙΠΕΣ, ως αντάλλαγμα για το 49% του μεριδίου της στο μετοχικό κεφάλαιο της Altamira Cyprus ήταν σαφώς μειωμένο λόγω των περιοριστικών όρων που περιλήφθηκαν στη Συμφωνία μετόχων που συνάφθηκε μεταξύ της ΣΚΤ και της Altamira Asset Management S.A. Αναγνωρίζουμε ότι, με βάση τα δεδομένα που διαμορφώθηκαν, το αντίτιμο που εξασφαλίστηκε, ενδεχομένως να ήταν ικανοποιητικό, ωστόσο αναδεικνύονται ακόμα μια φορά οι αδυναμίες σε σχέση με τον αρχικό χειρισμό του θέματος της συνεργασίας με την Altamira Cyprus από την ΣΚΤ, οι οποίες περιόρισαν σημαντικά τη διαπραγματευτική θέση και τις επιλογές της ΣΕΔΙΠΕΣ.

3.2 Θέμα: Αποξένωση μετοχών Συνεργατικών Εμπορικών Εταιρειών - Δέσμευση αρ. 42 και 43 του Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2014

Στον Κατάλογο Δεσμεύσεων του 2014, που υπογράφτηκε μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ε.Επ., περιλαμβανόταν η υποχρέωση για αποξένωση, μέχρι το τέλος του 2018, όλων των μη τραπεζικών εμπορικών δραστηριοτήτων της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας και των ΣΠΙ, καθώς και των συμμετοχών που κατείχαν σε Συνεργατικές Εμπορικές Εταιρείες (ΣΕΕ) και άλλες οντότητες, οι οποίες χαρακτηρίστηκαν ως μη βασικές δραστηριότητες και περιλήφθηκαν σε Παράρτημα του εν λόγω Καταλόγου προς αποξένωση. Όπως περιγράφεται στη συνέχεια, μέρος της συναλλαγής υλοποιήθηκε το 2017 αλλά η συνολική αποξένωση επιτεύχθηκε το 2022, με καθυστέρηση σχεδόν τεσσάρων χρόνων, χωρίς να έχει δοθεί παράταση από την Ε.Επ.

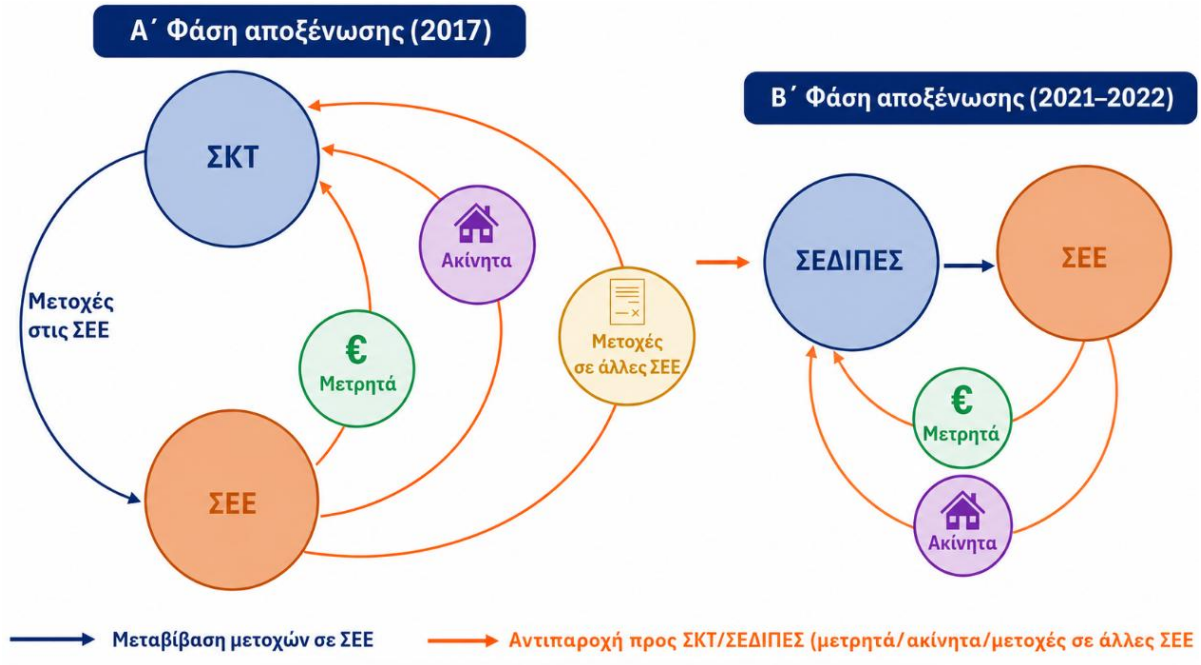
Προς υλοποίηση της πιο πάνω δέσμευσης, μεταξύ άλλων δράσεων, η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα εκπόνησε σχέδιο αποξένωσης που προέβλεπε:

α. την αποτίμηση της αξίας των συμμετοχών της στις ΣΕΕ,

β. την προσφορά του μεριδίου της, αρχικά στις αντίστοιχες ΣΕΕ, ή σε άλλες ΣΕΕ, έναντι συνδυασμού μετρητών, ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων ή μετοχών σε άλλες ΣΕΕ, και

γ. σε περίπτωση που η πώληση των συμμετοχών της σε άλλες ΣΕΕ δεν τελεσφορούσε, την αναζήτηση και πώλησή τους σε τρίτους επενδυτές.

Ως εκ τούτου, η πλήρης αποξένωση των συμμετοχών στις ΣΕΕ, βάσει της στόχευσης για πώλησή τους σε άλλες ΣΕΕ, αναμενόταν να ολοκληρωθεί σε δυο ή περισσότερες φάσεις. Η υλοποίηση της κάθε φάσης παρουσιάζεται στο πιο κάτω διάγραμμα.



Σύμφωνα με το σχέδιο αποξένωσης, η αποτίμηση των συμμετοχών θα ολοκληρωνόταν μέχρι τον Ιούνιο του 2015, με μεταγενέστερη αναθεώρηση, εάν χρειαζόταν, κατά τη χρονική στιγμή της πώλησης. Η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα ανέθεσε τη διενέργεια αποτίμησης της εύλογης αξίας των συμμετοχών που κατείχε σε οκτώ κύριες ΣΕΕ, σε δυο ανεξάρτητους συμβούλους, κατανέμοντας μεταξύ τους το σχετικό έργο.

Το αντικείμενο εργασίας των συμβούλων περιλάμβανε (α) την αποτίμηση της αξίας των ΣΕΕ και (β) την παροχή συμβουλής αναφορικά με την επιλογή η οποία θα αναμενόταν να αποφέρει τα μεγαλύτερα έσοδα, όπως θα προέκυπτε από την αποτίμηση της εύλογης αξίας της κάθε ΣΕΕ, η οποία θα καθοριζόταν ως η υψηλότερη μεταξύ:

(i) της αξίας της κάθε ΣΕΕ ως δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern), και

(ii) της συνολικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων μείον τη συνολική αξία των υποχρεώσεων της κάθε ΣΕΕ.

Σε σχέση με τη μεθοδολογία αποτίμησης, η ΣΚΤ όρισε τα ακόλουθα:

- Η αποτίμηση θα διενεργείτο βάσει της αρχής της βέλτιστης και μέγιστης χρήσης των περιουσιακών στοιχείων κάθε ΣΕΕ, λαμβάνοντας υπόψη τη μεγιστοποίηση της παραγωγικότητας του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Η βέλτιστη και μέγιστη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την καλύτερη επιλογή που μπορεί να υλοποιηθεί στην πράξη, είναι νομικά επιτρεπτή, οικονομικά εφικτή και μπορεί να αφορά στην υφιστάμενη ή εναλλακτική χρήση του περιουσιακού στοιχείου.
- Για πρακτικούς σκοπούς, η βέλτιστη και μέγιστη χρήση των περιουσιακών στοιχείων κάθε ΣΕΕ θα οριζόταν ως η εύλογη αξία, η οποία θα εκτιμώταν σύμφωνα με την πιο πάνω μεθοδολογία.

Από επισκόπηση των όρων εντολής που δόθηκαν στους ανεξάρτητους συμβούλους για τη διενέργεια της αποτίμησης, καθώς και των εκθέσεων αποτίμησης που ετοιμάστηκαν στη βάση των όρων αυτών, προκύπτουν τα ακόλουθα:

- Οι όροι εντολής δεν παρείχαν επαρκή σαφήνεια σε σχέση με τη βάση αξίας της αποτίμησης, καθώς καθόριζαν ως βάση αξίας την «Εύλογη Αξία» (Fair Value), χωρίς να προσδιορίζουν την πηγή του σχετικού ορισμού. Κατά το 2015, έτος που διενεργήθηκε η αποτίμηση, ο όρος χρησιμοποιείτο τόσο στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς[13] όσο και στα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης[14] (σε ισχύ ήταν η Έκδοση του 2013), με διαφορετική όμως ερμηνεία[15]. Λόγω του ότι η ερμηνεία που δόθηκε από τους συμβούλους δεν διευκρινίζεται στις σχετικές εκθέσεις τους, δεν μπορούμε να αποφανθούμε με βεβαιότητα εάν ακολουθήθηκε η κατάλληλη βάση αξίας και λήφθηκαν υπόψη όλοι οι παράγοντες που θα μπορούσαν να την επηρεάσουν. Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης[16], η βάση αξίας πρέπει να είναι κατάλληλη για τον σκοπό της αποτίμησης και να αναφέρεται η πηγή του ορισμού της ή να επεξηγείται σαφώς η έννοιά της.
- Οι όροι εντολής δεν παρείχαν σχετική αναφορά στο νομικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία των ΣΕΕ - και συνεπώς δεν λήφθηκε υπόψη - η ενδεχόμενη επίπτωση, στην εύλογη αξία τους, από τους περιορισμούς στην εμπορία και εκμετάλλευση των συμμετοχών σε αυτές, οι οποίοι απορρέουν από πρόνοιες του περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμου του 1985 (Ν. 22/1985), όπως:

  (α) η εφαρμογή της αρχής «ένα μέλος - μια ψήφος», ανεξαρτήτως του αριθμού των μετοχών που κατέχονται,

[13] Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13: «Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας» παρ. 9
[14] Πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης – Έκδοση 2013 (με ισχύ μέχρι τον Ιούνιο του 2017)- παρ. 38
[15] Πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης – Έκδοση 2013 - παρ. 39. Σημειώνεται πως κατά την αναθεώρηση των Διεθνών Προτύπων Εκτίμησης το 2017, ο όρος «Εύλογη Αξία», με τη συγκεκριμένη έννοια, αντικαταστάθηκε από τον όρο Δίκαιη Αξία (Equitable Value), ώστε να μην συγχέεται με τον αντίστοιχο ορισμό του ΔΠΧΑ 13.
[16] Διεθνές Πρότυπο Αποτίμησης 101 «Πεδίο Εργασίας»– Έκδοση 2013 - παρ. 2(ε)

(β) περιορισμοί ως προς τη δυνατότητα πώλησης σε δυνητικούς επενδυτές, εφόσον μη συνεργατικές εταιρείες δεν μπορούν να είναι μέλη/μέτοχοι συνεργατικών εταιρειών,

(γ) περιορισμοί ως προς τη μερισματική πολιτική,

(δ) περιορισμοί ως προς την έκταση εκμετάλλευσης τυχόν πλεονασμάτων σε περίπτωση εκκαθάρισης.

Βάσει των πιο πάνω, η δυνητική επιλογή που περιλήφθηκε στο σχέδιο αποξένωσης της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας και προνοούσε την αποξένωση των συμμετοχών της στις ΣΕΕ σε τρίτους επενδυτές, δεν ήταν εφικτή σε σχέση με εταιρικούς αγοραστές που δεν ήταν συνεργατικές εταιρείες.

Επιπλέον, ακόμα και αν η πρόνοια που περιόριζε τη δυνατότητα μη συνεργατικών εταιρειών να είναι μέλη/μέτοχοι συνεργατικών εταιρειών τύγχανε νομοθετικής ρύθμισης, οι υπόλοιποι περιορισμοί που αναφέρονται στα σημεία (α), (γ) και (δ) πιο πάνω θα εξακολουθούσαν να ίσχυαν και θα επηρέαζαν την αναμενόμενη απόδοσή των συμμετοχών στις ΣΕΕ, την μεταβιβασιμότητα και εμπορευσιμότητά τους, τον επιχειρηματικό κίνδυνο και συνεπώς το ύψος της οικονομικής προσφοράς κατά την εκδήλωση ενδιαφέροντος από δυνητικούς επενδυτές σε περίπτωση αποξένωσής τους.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης[17], ο προσδιορισμός της αξίας πρέπει να λαμβάνει υπόψη τη φύση και τα χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου, περιλαμβανομένων των σχετικών νομικών, οικονομικών και φυσικών χαρακτηριστικών του, στον βαθμό που αυτά θα συνεκτιμούνταν από τους συμμετέχοντες στην αγορά. Στην περίπτωση των ΣΕΕ, ο αντίκτυπος των πιο πάνω περιορισμών. που θα μπορούσε να ήταν κατά κύριο λόγο αρνητικός για τη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα, δεν λήφθηκε κατάλληλα υπόψη κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

- Όπως αναφέραμε πιο πάνω, η μεθοδολογία της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας προνοούσε ότι η αποτίμηση θα αντανακλούσε την αρχή της βέλτιστης και μέγιστης χρήσης των περιουσιακών στοιχείων, η οποία καθοριζόταν ως η υψηλότερη μεταξύ της αξίας της κάθε ΣΕΕ ως δρώσας οικονομικής μονάδας και της συνολικής αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων, μείον τη συνολική αξία των υποχρεώσεων της κάθε ΣΕΕ. Η πιο πάνω μεθοδολογία ενδέχεται να μην ήταν η καταλληλότερη για τους ακόλουθους λόγους:

  (α) Το αντικείμενο και η μονάδα αποτίμησης ήταν η αξία βάσει μετοχικού κεφαλαίου της κάθε ΣΕΕ και όχι των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων. Συνεπώς, η αποτίμηση θα έπρεπε να αντανακλά την αξία της κάθε ΣΕΕ και τις δυνατότητες που προέκυπταν από τα δικαιώματα που συνδέονταν με τις συμμετοχές και όχι να εξισώνεται αυτομάτως με το άθροισμα των αξιών των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

[17] Πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης – Έκδοση 2013 - παρ. 30(η) και 57.

(β) Στο πλαίσιο της αποτίμησης, οι σύμβουλοι εφάρμοσαν, για κάθε ΣΕΕ, μία έως τρεις τεχνικές αποτίμησης (τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (income approach), τεχνική πολλαπλασιαστών κέρδους (market approach) και τεχνική προσαρμοσμένης καθαρής αξίας ενεργητικού (Adjusted Net Assets method), ανάλογα με την καταλληλότητά τους κατά περίπτωση, από τις οποίες προέκυψε ένα εύρος αξίας αποτίμησης (ελάχιστη αξία έως μέγιστη αξία). Σε όλες σχεδόν τις περιπτώσεις, η μέγιστη αξία προέκυψε από την τεχνική προσαρμοσμένης καθαρής αξίας ενεργητικού.

Η επιλογή της υψηλότερης ένδειξης μεταξύ των προαναφερόμενων τεχνικών αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν, δεν συνιστά από μόνη της κατάλληλη συμφιλίωση των αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης[18], όταν χρησιμοποιούνται περισσότερες από μία προσεγγίσεις ή μέθοδοι αποτίμησης, οι επιμέρους ενδείξεις αξίας πρέπει να αναλύονται και να συμφιλιώνονται, ώστε να προκύπτει τεκμηριωμένο συμπέρασμα αποτίμησης, ενώ η σχετική έκθεση πρέπει να παρουσιάζει τις προσεγγίσεις που εφαρμόστηκαν, τις βασικές παραδοχές και εισροές, καθώς και τους κύριους λόγους που στηρίζουν το τελικό συμπέρασμα αξίας.

(γ) Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, η αρχή της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης συνδέεται άμεσα με την αγοραία αξία[19]. Αντίθετα, τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τη συνδέουν με την εύλογη αξία, όπως προκύπτει για σκοπούς κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.

Οποιαδήποτε εναλλακτική χρήση ή ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων κάθε ΣΕΕ, η οποία λαμβανόταν υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αξίας, έπρεπε να είναι νομικά επιτρεπτή, πρακτικά δυνατή και οικονομικά εφικτή για έναν συμμετέχοντα στην αγορά. Ωστόσο, η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα δεν κατείχε άμεσα τα περιουσιακά στοιχεία των ΣΕΕ ούτε, στον βαθμό που προκύπτει, μπορούσε να επιβάλει μονομερώς την πώλησή τους, τη διακοπή των εργασιών ή την εκκαθάρισή τους. Συνεπώς, η προσαρμοσμένη καθαρή αξία ενεργητικού δεν αποτελούσε, κατά κανόνα, άμεσα διαθέσιμη μέγιστη και βέλτιστη χρήση.

Η διαπίστωση αυτή ενισχύεται από σχετική πρόνοια[20] των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης του 2013, σύμφωνα με την οποία η σύγκριση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης, σε περίπτωση μεμονωμένης πώλησής τους κατόπιν ρευστοποίησης, με τη συνδυασμένη αξία τους στο πλαίσιο συνέχισης των δραστηριοτήτων της ως δρώσας οικονομικής μονάδας, μπορούσε να εξεταστεί μόνο εφόσον το υπό αποτίμηση συμμετοχικό συμφέρον παρείχε τη δυνατότητα ρευστοποίησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

[18] Διεθνές Πρότυπο Αποτίμησης 102 «Εφαρμογή» - Έκδοση 2013 – παρ. 8 και Διεθνές Πρότυπο Αποτίμησης 103 «Αναφορά» - Έκδοση 2013 – παρ. 5(l)

19 Πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης – Έκδοση 2013 - παρ. 32 και Διεθνές Πρότυπο Αποτίμησης 102 «Βάση Αξίας: Παράρτημα» - Έκδοση 2024 – παρ. Α.10.04

20 Διεθνές Πρότυπο Αποτίμησης 200 «Επιχειρήσεις και Συμμετοχές σε Επιχειρήσεις» - Έκδοση 2013 – παρ. 4

- Δεν δόθηκαν κατευθυντήριες γραμμές προς τους ανεξάρτητους συμβούλους σε σχέση με τον τρόπο που θα έπρεπε να τύχουν χειρισμού οι διασταυρούμενες συμμετοχές των ΣΕΕ, στο πλαίσιο της αποτίμησης της αξίας τους. Ως αποτέλεσμα, παρατηρήθηκε ανομοιομορφία στις εκθέσεις αποτίμησης των συμβούλων, αφού ο ένας συμπεριέλαβε στις εκτιμήσεις των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων της κάθε ΣΕΕ την αξία των διασταυρούμενων συμμετοχών σε άλλες ΣΕΕ, ενώ ο άλλος όχι, δημιουργώντας κίνδυνο μη συγκρίσιμων αποτελεσμάτων αποτίμησης και μη ορθού συνυπολογισμού της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών σε άλλες ΣΕΕ.

  Όπως προαναφέρθηκε, η διαπραγμάτευση της ΣΕΔΙΠΕΣ με τις ΣΕΕ διεξήχθη στη βάση της ελάχιστης αξίας, περιλαμβανομένου της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών. Στο πλαίσιο του ελέγχου, η ΣΕΔΙΠΕΣ μας ενημέρωσε ότι, για σκοπούς συγκριτικής αξιολόγησης, διενεργήθηκε επίσης αποτίμηση των συμμετοχών στις ΣΕΕ βάσει της ελάχιστης αξίας που προέκυπτε μετά την αφαίρεση της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών που κατείχε η κάθε ΣΕΕ, ώστε να αποφευχθεί τυχόν διπλή επιμέτρηση. Η Υπηρεσία μας διενήργησε ανεξάρτητο υπολογισμό της ενδεχόμενης διαφοράς μεταξύ της αξίας των συμμετοχών της ΣΕΔΙΠΕΣ/ΣΚΤ στις ΣΕΕ, έναντι του αντιτίμου που λήφθηκε για την αποξένωσή τους και με τις δυο μεθόδους, χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές ως προς το συνολικό ποσό απόκλισης.

Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, η μεθοδολογία αποτίμησης, όπως καθορίστηκε από τη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα, δεν ήταν η κατάλληλη υπό τις περιστάσεις, εφόσον δεν τεκμηριώθηκε ότι η τυχόν εναλλακτική αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων των ΣΕΕ ήταν νομικά εφικτή, πιθανή και διαθέσιμη στην Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα γεγονός που περιόρισε την αξιοπιστία της αρχικής εκτίμησης, η οποία τέθηκε ως βάση διαπραγμάτευσης για τη συναλλαγή.

Με βάση τα αποτελέσματα της αποτίμησης, η συνολική εύλογη αξία των συμμετοχών της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας (και μετέπειτα της ΣΕΔΙΠΕΣ) στις ΣΕΕ εκτιμήθηκε εντός εύρους περίπου €62,1εκ. (ελάχιστη αξία) έως €81,9εκ. (μέγιστη αξία).

Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις των συμβούλων, που αντιστοιχούν στην ελάχιστη αξία, διαμορφώθηκαν λαμβάνοντας υπόψη διάφορους παράγοντες, όπως το μικρό μέγεθος των εταιρειών και την περιορισμένη εμπορευσιμότητά τους. Η συνεκτίμηση των παραγόντων αυτών λειτουργεί, ως ένα βαθμό, σαν αντιστάθμισμα των επιπτώσεων που θα προέκυπταν στην εύλογη αξία εάν ενσωματώνονταν οι περιορισμοί που προκύπτουν από τον περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμο στο αντικείμενο εκτίμησης, που όπως προαναφέρουμε, δεν λήφθηκαν υπόψη.

Τον Δεκέμβριο του 2017, η ΣΚΤ υπέγραψε συμφωνίες με τις ΣΕΕ (εξαιρουμένων των Συνεργατικών Εταιρειών Διαχείρισης Χαρουπιών - ΣΕΔΙΧ) για την πώληση της άμεσης συμμετοχής της σε αυτές, που θα ολοκληρωνόταν σε μια ή δύο φάσεις μέχρι τις 30.6.2018, ανάλογα με τη συμφωνία. Το τίμημα για κάθε ΣΕΕ καθορίστηκε βάσει της μέγιστης αξίας εντός του εύρους που προέκυψε από τη διαδικασία αποτίμησης. Όπως αναφέρεται στην κοινή πρόταση που υπέβαλαν οι ΣΕΕ προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ το 2021, για εξαγορά των συμμετοχών της (και αφού, στο μεταξύ, είχαν δοθεί παρατάσεις εντός του 2018 με στόχο

την επαναδιαπραγμάτευση της δεύτερης φάσης αποξένωσης), παρά τη διαφωνία τους ως προς την προσέγγιση της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας αναφορικά με το ύψος του αντιτίμου, υπέγραψαν τις συγκεκριμένες συμφωνίες προκειμένου να μην προκύψουν προβλήματα στην εφαρμογή του σχεδίου αναδιάρθρωσης της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας, του οποίου η υλοποίηση ήταν τότε ουσιώδους σημασίας για την επιβίωσή της.

Μετά το κλείσιμο της ΣΚΤ και τη μετεξέλιξή της σε εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων (ΣΕΔΙΠΕΣ), τον Σεπτέμβριο του 2019 υπογράφηκε τροποποιητική συμφωνία με μια εκ των ΣΕΕ (Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ) για αντικατάσταση του αρχικού χρονοδιαγράμματος υλοποίησης της δεύτερης φάσης της μεταξύ τους συμφωνίας, με σταδιακή αποξένωση των μετοχών και παράλληλη αντικαταβολή του σχετικού αντιτίμου εντός περιόδου πέντε ετών.

Το 2021 διενεργήθηκε νέος κύκλος διαπραγματεύσεων μεταξύ της ΣΕΔΙΠΕΣ, των ΣΕΕ, του Υπουργείου Οικονομικών και του Εφόρου Συνεργατικών Εταιρειών για την πλήρη αποξένωση της συμμετοχής της ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ, δηλαδή των ΣΕΔΙΧ που δεν είχαν περιληφθεί στην αποξένωση του 2017, καθώς και των συμμετοχών που αποκτήθηκαν σε ΣΕΕ ως μέρος του αντιτίμου των συμφωνιών που επιτεύχθηκαν το 2017. Οι σχετικές συμφωνίες υπογράφηκαν τον Απρίλιο του 2022. Σύμφωνα με την ΣΕΔΙΠΕΣ, η διαπραγμάτευση που διενεργήθηκε αποσκοπούσε στην εξασφάλιση, ανά εταιρεία, τουλάχιστον της αξίας βάσει της ελάχιστης αποτίμησης, περιλαμβανομένου της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών, ώστε να διασφαλίζεται ισορροπία μεταξύ των οικονομικών κριτηρίων που τέθηκαν βάσει της αποτίμησης και της ανάγκης διασφάλισης της ρευστότητας και βιωσιμότητας των ΣΕΕ, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαίτερες συνθήκες της οικονομίας κατά την περίοδο της διαπραγμάτευσης (Covid-19, πόλεμος στην Ουκρανία).

Συνολικά, κατά την περίοδο 2017-2022, η ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ έλαβε[21], έναντι της αποξένωσης της συμμετοχής της στις ΣΕΕ, στη Συνεργατική Κεντρική Υπηρεσία Συμμετοχών (ΣΥΚΕΣΥ) και στις Συνεργατικές Εταιρείες Συμμετοχών (ΣΕΣ), μετρητά και ακίνητα συνολικής αξίας περίπου €49,9εκ. (μετρητά: €28,6εκ., ακίνητα: €21,3εκ.), μερίσματα ύψους €1,2εκ. (τα οποία αφορούν κατά κύριο λόγο περιόδους μεταγενέστερες της ημερομηνίας αποτίμησης), καθώς και τις μετοχές που κατείχαν η ΣΥΚΕΣΥ και οι ΣΕΣ στη ΣΕΔΙΠΕΣ (μηδενικής αξίας). Παρόλο που οι μετοχές της ΣΥΚΕΣΥ και των ΣΕΣ στη ΣΕΔΙΠΕΣ αποτιμήθηκαν ως μηδενικής αξίας, το γεγονός ότι είχαν ως αποτέλεσμα να καταστεί η Κυπριακή Δημοκρατία ως ο μοναδικός μέτοχος της ΣΕΔΙΠΕΣ και συνεπώς να αποκτήσει τον πλήρη έλεγχό της, ήταν στρατηγικής σημασίας, εφόσον αυτό παρείχε περισσότερη ευελιξία ως προς τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της ΣΚΤ. Η πιο πάνω διευθέτηση έτυχε και της έγκρισης του Υπουργείου Οικονομικών.

Σημειώνεται ότι, σε εσωτερικό σημείωμα της ΣΕΔΙΠΕΣ που ετοιμάστηκε κατά το στάδιο της διαπραγμάτευσης, καταγράφεται ότι, τρίτο πρόσωπο υπέβαλε προσφορά για την απόκτηση ομάδας

[21] Κατά την Α' φάση αποξένωσης το 2017, η ΣΚΤ έλαβε, ως μέρος του αντιτίμου της πώλησης, μετοχές σε άλλες ΣΕΕ συνολικής αξίας €6,2εκ. Οι μετοχές αυτές πωλήθηκαν κατά τη Β' φάση της αποξένωσης το 2022 και δεν περιλαμβάνονται στο συνολικό αντίτιμο της πώλησης των συμμετοχών προς αποφυγή διπλής επιμέτρησης.

ακινήτων, τα πλείστα εκ των οποίων ανήκαν ήδη στην ΚΕΔΙΠΕΣ αλλά περιλάμβανε επίσης και γειτνιάζοντα ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κατοχή της ως μέρος του αντιτίμου εξαγοράς της συμμετοχής της ΣΕΔΙΠΕΣ σε συγκεκριμένη ΣΕΕ. Ως αποτέλεσμα, η ομαδοποίηση των εν λόγω ακινήτων, που περιλαμβάνονταν στο πιο πάνω αντίτιμο με συνολική εύλογη αξία ύψους €4,9εκ., με εκείνα που ήδη κατείχε η ΚΕΔΙΠΕΣ, θα δημιουργούσε, σε περίπτωση υλοποίησης της πώλησης, θετική υπεραξία ύψους €3εκ. περίπου. Σύμφωνα με τη ΣΕΔΙΠΕΣ, το όφελος που προέκυψε ως υπεραξία από την πώληση της ομάδας ακινήτων, που εντέλει πραγματοποιήθηκε, είχε ληφθεί υπόψη και θεωρείτο, από την ίδια, ως μέρος του συνολικού αντιτίμου που θα λάμβανε για την αποξένωση των μετοχών της στην εν λόγω ΣΕΕ.

Ταυτόχρονα, στο πλαίσιο της συμφωνίας με τις ΣΕΕ, η ΚΕΔΙΠΕΣ ανέλαβε την ευθύνη αποπληρωμής οποιασδήποτε φορολογίας που θα προέκυπτε από συναλλαγές ακινήτων, περιλαμβανομένου φόρου κεφαλαιουχικών κερδών που θα ήταν πληρωτέος από τις ΣΕΕ ως πωλητή των ακινήτων. Σε περίπτωση που οι ΣΕΕ θα κατέβαλαν μετρητά αντί ακινήτων, η συμφωνία προέβλεπε την αφαίρεση, από το συμφωνηθέν αντίτιμο, του ποσού φορολογίας που θα προέκυπτε σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω ακινήτων κατά την ημερομηνία υλοποίησης της συμφωνίας. Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, το εν λόγω ποσό υπολογίστηκε σε €1,6εκ. και μείωσε αντίστοιχα το καθαρό όφελος της ΣΕΔΙΠΕΣ από την αποξένωση των ΣΕΕ.

Από την επισκόπηση των στοιχείων που συλλέξαμε, προκύπτουν τα ακόλουθα σε σχέση με τη διαχείριση, από την Επιτροπεία της ΣΕΔΙΠΕΣ, της αποξένωσης των συμμετοχών της στις ΣΕΕ, κατά το 2021-2022:

- Δεν διενεργήθηκε επικαιροποίηση/αναθεώρηση της αποτίμησης του 2015 πριν την πώληση των συμμετοχών στις ΣΕΕ, ως η πρόνοια του σχεδίου αποξένωσης που είχε εκπονήσει η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα. Η αναθεώρηση της αποτίμησης ενδεικνυόταν λόγω:

  - της παρέλευσης σημαντικού χρονικού διαστήματος από την αρχική αποτίμηση και την ενδεχόμενη διαφοροποίηση των οικονομικών δεδομένων ή/και προοπτικών των ΣΕΕ. Σχετική καθοδήγηση περιλαμβάνεται και στην Ανακοίνωση της Ε.Επ. σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης[22] (Ανακοίνωση), όπου αναφέρεται πως τα δεδομένα στα οποία βασίζεται η αξιολόγηση του κατά πόσο μια συναλλαγή είναι σύμφωνη με τους όρους αγοράς πρέπει να αντικατοπτρίζει την οικονομική κατάσταση κατά τη στιγμή που αποφασίστηκε η συναλλαγή. Σε περίπτωση που η συναλλαγή έχει καθυστερήσει και είναι απαραίτητο να ληφθούν υπόψη οι πρόσφατες αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς, ενδεχομένως να χρειάζεται η πραγματοποίηση νέας αξιολόγησης.

  - της ανάγκης για μια αμοιβαίως αποδεκτή αποτίμηση που θα λάμβανε υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες/παραμέτρους για όλες τις ΣΕΕ, περιλαμβανομένου της συμπερίληψης ή όχι, για σκοπούς αποτίμησης, της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών στις ΣΕΕ και θα

[22] Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης - C262/1 του 2016

αποτελούσε αξιόπιστη βάση διαπραγμάτευσης για την αποξένωση των συμμετοχών, εφόσον το αποτέλεσμα της αποτίμησης του 2015, όπως επεξηγείται πιο πάνω, τελούσε υπό αμφισβήτηση από τις ΣΕΕ. Παράλληλα, θα περιοριζόταν το ενδεχόμενο η αντιπαροχή που λήφθηκε εντέλει για τις συμμετοχές, να υπολειπόταν της πραγματικής εύλογης αξίας τους.

- Δεν διασφαλίστηκε η πληρότητα, ορθότητα και επικαιροποίηση των οικονομικών δεδομένων που λήφθηκαν υπόψη από τη ΣΕΔΙΠΕΣ για την εκτίμηση της αξίας των συμμετοχών της στις ΣΕΕ, στη βάση της ελάχιστης αξίας που προέκυπτε μετά την αφαίρεση της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών κάθε ΣΕΕ. Ως εκ τούτου, στη βάση των παραδοχών που τέθηκαν, προέκυψε, συνολικά, υποεκτίμηση της αξίας των συμμετοχών, με συνακόλουθη επίπτωση στις οικονομικές αντιπροτάσεις που η ΣΕΔΙΠΕΣ υπέβαλε προς τις ΣΕΕ, στο πλαίσιο της διαπραγμάτευσης για την εξαγορά του υπολειπόμενου μεριδίου συμμετοχής της σε αυτές κατά το 2021-2022, ως προς το ύψος του τιμήματος που επιδιωκόταν για κάθε ΣΕΕ. Συγκεκριμένα, παρατηρήθηκαν τα ακόλουθα:

  - Στο πλαίσιο της διαπραγμάτευσης που οδήγησε στη συμφωνία του 2022 για την πλήρη αποξένωση των συμμετοχών στις ΣΕΕ, επανατέθηκε, από τις ΣΕΕ, το θέμα του αντιτίμου που καταβλήθηκε κατά την αποξένωση του 2017. Η ΣΕΔΙΠΕΣ δεν προέβη σε ανεξάρτητη επαναξιολόγηση της εύλογης αξίας των συμμετοχών που αποξενώθηκε κατά την πρώτη φάση, το 2017 ούτε σε επανυπολογισμό του αντιτίμου, στη βάση της ελάχιστης αποτίμησης. Ο επανυπολογισμός αυτός ήταν αναγκαίος, δεδομένου ότι το αντίτιμο του 2017 περιλάμβανε διασταυρούμενες συμμετοχές σε άλλες ΣΕΕ, σημαντικής αξίας, οι οποίες είχαν αρχικά αποτιμηθεί στη μέγιστη αξία. Η ενιαία βάση αποτίμησης θα επέτρεπε ορθότερη σύγκριση μεταξύ της αξίας των συμμετοχών και του αντιτίμου που λήφθηκε και θα ενίσχυε τη διαπραγματευτική θέση της ΣΕΔΙΠΕΣ για επίτευξη του καλύτερου δυνατού αποτελέσματος.

    Το ποσό της διαφοράς που θα προέκυπτε, συνολικά, από εκτίμηση της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών που παραχώρησαν οι ΣΕΕ στη ΣΕΔΙΠΕΣ στο πλαίσιο της διαπραγμάτευσης για την αποξένωσή τους, στη βάση της ελάχιστης, αντί της μέγιστης αξίας αποτίμησης, δεν μπορεί να υπολογιστεί με ακρίβεια, λόγω συνδυαστικής επίπτωσης με άλλους παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση της αξίας των συμμετοχών.

  - Υποεκτίμηση, της αξία των συμμετοχών της ΣΕΔΙΠΕΣ στο ΣΟΠΑΖ και στη ΣΥΝΕΡΓΚΑΣ, κατά περίπου €1,76εκ. και €940χιλ. αντίστοιχα, λόγω χρήσης λανθασμένων ποσοστών συμμετοχής. Συγκεκριμένα, δεν συνυπολογίστηκαν οι πρόσθετες μετοχές που αποκτήθηκαν από την ΕΣΕΛ ΣΠΟΛΠ στις εν λόγω ΣΕΕ, λόγω άσκησης δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών και οι οποίες επαναποκτήθηκαν από τις εν λόγω ΣΕΕ, στο πλαίσιο της τελικής αποξένωσης.

- Υπερεκτίμηση της αξίας της συμμετοχής της ΣΕΔΙΠΕΣ στη Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ κατά περίπου €307χιλ., λόγω λανθασμένου υπολογισμού του ποσοστού συμμετοχής της σε 83,57% αντί του 81,62%, όπως υπολογίστηκε από την Υπηρεσία μας.

- Υποεκτίμηση, λόγω μη συμπερίληψης της αξίας της συμμετοχής στη ΣΠΕΑΛ, ύψους €2,9εκ. περίπου, στους υπολογισμούς της ΣΕΔΙΠΕΣ, καθότι, όπως μας αναφέρθηκε, θεωρήθηκε ότι η αποξένωση της συμμετοχής στην εν λόγω ΣΕΕ είχε πρακτικά ολοκληρωθεί κατά τη διαδικασία μερικής αποξένωσης του 2017. Σημειώνεται πως το αντίτιμο που λήφθηκε από τη ΣΠΕΑΛ, στο πλαίσιο της εν λόγω μερικής αποξένωσης, περιλάμβανε μετρητά καθώς και μετοχές αξίας €2,6εκ. περίπου στο ΣΟΠΑΖ και την Comarine, οι οποίες, εφαρμόζοντας την προτεινόμενη μεθοδολογία αποτίμησης της ΣΕΔΙΠΕΣ, δεν λαμβάνονται υπόψη για σκοπούς αποτίμησης της αξίας των συμμετοχών της ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ.

- Στην περίπτωση του ΣΟΠΑΖ, το εύρος αποτίμησης της εύλογης αξίας καθορίστηκε μεταξύ €17,3εκ. και €28,9εκ. Η ελάχιστη αξία των €17,3εκ. υπολογίστηκε στη βάση της μεθόδου των πολλαπλασιαστών κέρδους (profit multiples) δηλαδή αποτίμηση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της εταιρείας στη βάση της κερδοφορίας της, πλέον πρόσθετων μη λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων. Η αξία των μη λειτουργικών ακίνητων περιουσιακών στοιχείων υπολογίστηκε στα €1,9εκ. Από την εξέταση των οικονομικών καταστάσεων του ΣΟΠΑΖ για το 2015 (έτος αποτίμησης), διαπιστώθηκε ότι, λειτουργικά ακίνητα, συνολικής αξίας €2,07εκ., είχαν μεταφερθεί στην κατηγορία των μη λειτουργικών ακινήτων. Η μη συμπερίληψη των εν λόγω ακινήτων ως μη λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων για σκοπούς αποτίμησης οδήγησε, μετά την αναπροσαρμογή για αναβαλλόμενη φορολογία, σε υποτίμηση της αξίας της συμμετοχής της ΣΕΔΙΠΕΣ στο ΣΟΠΑΖ κατά €1,66εκ.

Συνοπτικά, οι κύριες παρατηρήσεις που προκύπτουν παρουσιάζονται στο πιο κάτω γράφημα:

Διαφορά μεταξύ εκτίμησης ΕΥ έναντι ΣΕΔΙΠΕΣ
λόγω αποκλίσεων στα οικονομικά στοιχεία της αποτίμησης

Έλεγχος βάσει ελάχιστης αποτίμησης
(εξαιρουμένων των διασταυρούμενων συμμετοχών)

Εταιρεία	Είδος απόκλισης	Διαφορά από εκτίμηση ΕΥ
ΣΟΠΑΖ	Υποεκτίμηση λόγω λανθασμένου ποσοστού συμμετοχής / μη συνυπολογισμού πρόσθετων μετοχών	≈ €1,76εκ.
ΣΥΝΕΡΓΚΑΣ	Υποεκτίμηση λόγω λανθασμένου ποσοστού συμμετοχής / μη συνυπολογισμού πρόσθετων μετοχών	≈ €940χιλ.
Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ	Υπερεκτίμηση λόγω λανθασμένου υπολογισμού ποσοστού συμμετοχής	(≈ €307χιλ.)
ΣΠΕΑΛ	Μη συμπερίληψη της συμμετοχής στους υπολογισμούς	≈ €2,9εκ.
ΣΟΠΑΖ	Υποεκτίμηση λόγω μη συμπερίληψης μη λειτουργικών ακινήτων στην αποτίμηση	≈ €1,6εκ.
	Συνολική καθαρή διαφορά βάσει υπολογισμών ΕΥ έναντι ΣΕΔΙΠΕΣ:	**€6,9εκ.**

Σημείωση: *Τα ποσά είναι στρογγυλοποιημένα και βασίζονται στα ευρήματα του ελέγχου.*

Στην βάση της ελάχιστης αξίας αποτίμησης των συμμετοχών, όπως συμφωνήθηκε κατά τη διαπραγμάτευση του 2021 και μετά την αφαίρεση της αξίας των διασταυρούμενων συμμετοχών, η συνολική αξία των συμμετοχών στις ΣΕΕ, σύμφωνα με υπολογισμούς της ΚΕΔΙΠΕΣ, αναθεωρήθηκε, από €62,1εκ., σε €53,4εκ. περίπου. Ωστόσο, σύμφωνα με τους υπολογισμούς της Υπηρεσίας μας, στη βάση των συγκεκριμένων παραδοχών και της ίδιας μεθοδολογίας που υιοθέτησε η ΣΕΔΙΠΕΣ, η αξία των συμμετοχών στις ΣΕΕ ανερχόταν σε €60,3εκ. περίπου. Ως εκ τούτου, το αντίτιμο που εξασφαλίστηκε συνολικά από τη ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ υπολειπόταν της εύλογης αξίας των συμμετοχών της στις ΣΕΕ κατά €6,9εκ., όπως παρατίθεται αναλυτικά στον πιο κάτω πίνακα:

Οντότητα	Αξία συμμετοχής - Υπολογισμός ΕΥ (€)	Αξία συμμετοχής - Υπολογισμός ΣΕΔΙΠΕΣ (€)	Διαφορά (€)
COMARINE	13.201.726	13.299.042	**(97.316)**
Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ	13.594.240	13.901.034	**(306.794)**
ΣΟΠΑΖ	18.988.935	15.573.701	**3.415.234**
ΣΥΝΕΡΓΚΑΣ & ΣΠΕΑΛ (*)	4.429.263	541.416	**3.887.847**
ΣΕΔΙΧ Πάφου	6.343.002	6.342.664	338
ΣΕΔΙΧ Λεμεσού	3.131.089	3.124.253	6.836
ΣΕΔΙΧ Λάρνακας	600.965	600.827	138
Σύνολο	**60.289.220**	**53.382.937**	**6.906.283**

Σημείωση: Η αξία των συμμετοχών στη ΣΠΕΑΛ και τη ΣΥΝΕΡΓΚΑΣ παρουσιάζεται σε συνολική βάση, καθώς η ΣΠΕΑΛ εξαγόρασε τη συμμετοχή της ΣΕΔΙΠΕΣ τόσο στην ίδια όσο και στη ΣΥΝΕΡΓΚΑΣ, χωρίς επιμερισμό του αντιτίμου.

Συνεπώς, η εκτιμώμενη οικονομική απώλεια που προέκυψε για τη ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ από την αποξένωση των συμμετοχών τους στις ΣΕΕ, βάσει της αξίας τους όπως αυτή υπολογίστηκε από την Υπηρεσία μας, σύμφωνα με την πιο πάνω μεθοδολογία και παραδοχές, έναντι του αντιτίμου που λήφθηκε από τις ΣΕΕ (μη περιλαμβανομένου των διασταυρούμενων συμμετοχών που παραχωρήθηκαν στη ΣΚΤ/ΣΕΔΙΠΕΣ πριν ή κατά την τελική αποξένωση), κυμαίνεται, όπως αναλύεται στο πιο κάτω γράφημα, μεταξύ €9εκ. και €12εκ., ανάλογα με το αν η υπεραξία που προέκυψε από την πώληση των ακινήτων όπως περιγράφεται πιο πάνω, περιληφθεί ή όχι στη συνολική αξία του αντιτίμου.



Σημειώνεται πως, για σκοπούς διαπραγμάτευσης στο πλαίσιο της οριστικής αποξένωσης των συμμετοχών της ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ το 2022, η ΣΕΔΙΠΕΣ βασίστηκε στα οικονομικά στοιχεία και δεδομένα που υπέβαλαν στις προτάσεις τους οι ΣΕΕ όπου χρησιμοποιήθηκε, ως βάση αξίας των συμμετοχών στις ΣΕΕ, η ελάχιστη αξία όπως διαμορφώθηκε κατά την αποτίμηση του 2015, ενώ η αποτίμηση των μετοχών (διασταυρούμενων συμμετοχών) που παραχωρήθηκαν από τις ΣΕΕ ως μέρος του αντιτίμου της συναλλαγής, υπολογίστηκε με βάση τη μέγιστη αξία της αποτίμησης.

Πέραν του ότι τα στοιχεία αυτά επηρεάζονταν από τις αδυναμίες που προαναφέρθηκαν, με συνακόλουθη επίπτωση στις οικονομικές αντιπροτάσεις που υπέβαλε η ΣΕΔΙΠΕΣ ως προς το ύψος του τιμήματος που επιδιωκόταν για κάθε ΣΕΕ, επισημαίνουμε, σε σχέση με τη διαδικασία διαπραγμάτευσης, τα ακόλουθα:

- Για το ΣΟΠΑΖ και τη Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ, το συνολικό τίμημα που εξασφαλίστηκε ήταν χαμηλότερο ακόμα και από την ελάχιστη αξία της συμμετοχής, όπως αποτιμήθηκε το 2015. Η συνολική διαφορά για τις εν λόγω ΣΕΕ υπολογίστηκε από την ΣΕΔΙΠΕΣ σε €3,36εκ. Από επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων των ΣΕΕ που τέθηκαν στη διάθεσή μας στο πλαίσιο του ελέγχου,

διαπιστώθηκε ότι, οι εν λόγω ΣΕΕ ήταν σε θέση να καλύψουν την αξία εξαγοράς των μετοχών τους όπως προέκυψε με βάση την ελάχιστη αποτίμηση. Εάν κρινόταν απαραίτητο, ώστε να μην επηρεαστεί η ρευστότητα των εν λόγω ΣΕΕ, θα μπορούσε να διευθετηθεί σταδιακή αποπληρωμή του αντιτίμου, πρακτική που, όπως προαναφέρθηκε, είχε εφαρμοστεί από τη ΣΕΔΙΠΕΣ για την μερική εξαγορά της Νέας ΣΕΒΕΓΕΠ κατά το 2019.

- Σύμφωνα με εσωτερικό σημείωμα της ΣΕΔΙΠΕΣ, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της αξίας του συνολικού ανταλλάγματος που θα λαμβανόταν από τις ΣΕΕ, έναντι της αξίας των συμμετοχών που παραχωρούνταν βάσει ελάχιστης αποτίμησης, προέκυπτε, συνολικά, θετική διαφορά €600χιλ. περίπου. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με υπολογισμούς της Υπηρεσίας μας, λόγω των αδυναμιών που προαναφέρθηκαν, προέκυψε αρνητική οικονομικής επίπτωση ύψους €7,65εκ., όπως παρουσιάζεται στο πιο κάτω γράφημα. Η εκτίμηση του ύψους της αρνητικής οικονομικής επίπτωσης για τη ΣΕΔΙΠΕΣ βασίζεται στην παραδοχή ότι η ελάχιστη αξία βάσει της αποτίμησης του 2015 και όπως αυτή διαμορφώθηκε μετά τις προσαρμογές που έγιναν στο πλαίσιο της διαπραγμάτευσης του 2021, δεν αποκλίνει ουσιωδώς από την πραγματική εύλογη αξία των συμμετοχών στις ΣΕΕ κατά τις ημερομηνίες πώλησης.

Σύγκριση Υπολογισμών ΕΥ και ΣΕΔΙΠΕΣ

Εκτιμώμενο οικονομικό όφελος/(απώλεια) ανά οντότητα βάσει αποτίμησης κάθε ΣΕΕ και των διασταυρούμενων συμμετοχών της βάσει ελάχιστης αξίας

Θετικές τιμές = Όφελος / Αρνητικές τιμές = Απώλεια

Οντότητα	Υπολογισμός ΕΥ	Υπολογισμός ΣΕΔΙΠΕΣ	Απόκλιση
COMARINE	€2,49 εκ. Όφελος	€0,54 εκ. Όφελος	€1,95 εκ.
ΣΟΠΑΖ	€7,57 εκ. Απώλεια	€1,32 εκ. Απώλεια	€6,25 εκ.
Νέα ΣΕΒΕΓΕΠ	€2,17 εκ. Απώλεια	€2,04 εκ. Απώλεια	€0,13 εκ.
ΣΥΝΕΡΓΚΑΣ	€0,18 εκ. Απώλεια	€0,71 εκ. Όφελος	€0,89 εκ.
ΣΠΕΑΛ	€1,25 εκ. Απώλεια	€0,00 εκ. Μηδενικό αποτέλεσμα	€1,25 εκ.
ΣΕΔΙΧ Πάφου	€0,92 εκ. Όφελος	€0,51 εκ. Όφελος	€0,41 εκ.
ΣΕΔΙΧ Λεμεσού	€0,62 εκ. Όφελος	€1,31 εκ. Όφελος	€0,69 εκ.
ΣΕΔΙΧ Λάρνακας	€0,50 εκ. Απώλεια	€0,89 εκ. Όφελος	€1,39 εκ.

ΕΥ: εκτιμώμενη οικονομική απώλεια **€7,65 εκ.**

ΣΕΔΙΠΕΣ: εκτιμώμενο οικονομικό όφελος **€0,60 εκ.**

Συνολική Απόκλιση: €8,25 εκ.

Οι δύο προσεγγίσεις οδηγούν σε αντίθετη συνολική εικόνα: η ΕΥ καταλήγει σε εκτιμώμενη καθαρή οικονομική απώλεια, ενώ η ΣΕΔΙΠΕΣ σε καθαρό εκτιμώμενο οικονομικό όφελος.

Σημείωση: Τα ποσά παρουσιάζονται σε εκατ. ευρώ και έχουν στρογγυλοποιηθεί.

Ως εκ τούτου, στη βάση των πιο πάνω παραδοχών, δεν τεκμηριώνεται επαρκώς ότι το συνολικό αποτέλεσμα της αποξένωσης ήταν αντίστοιχο με εκείνο που θα επιδίωκε ένας συνετός ιδιώτης πωλητής υπό ανάλογες συνθήκες.

Συμπέρασμα: Η μη επικαιροποίηση των αποτιμήσεων που διενεργήθηκαν το 2015 σε σχέση με την αξία της συμμετοχής της ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ, παρόλο ότι η σχετική αποξένωσή τους ολοκληρώθηκε το 2022, ενδεχομένως να επηρέασε αρνητικά το αντίτιμο που καταβλήθηκε στη ΣΕΔΙΠΕΣ. Επίσης, για τους λόγους που επεξηγούμε πιο πάνω, διαφαίνεται ότι, ακόμα και στη βάση των αποτιμήσεων του 2015, το ωφέλημα που αποκόμισε η ΣΕΔΙΠΕΣ από την πράξη αυτή ήταν κατά €6,9εκ. περίπου χαμηλότερο από εκείνο που θα έπρεπε να καταβληθεί.

3.3 Θέμα: Συμφωνία Διαχείρισης - Δέσμευση Αρ. 18 Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2018

Η Δέσμευση αρ. 18 του Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2018 προέβλεπε ότι η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εναπομένουσας Οντότητας μετά το κλείσιμο της ΣΚΤ, δηλαδή της ΣΕΔΙΠΕΣ, δεν θα γινόταν από την ίδια την ΣΕΔΙΠΕΣ, αλλά από ένα πλήρως ιδιωτικό διαχειριστή χωρίς καμία οικονομική διασύνδεση με την ΚΕΔΙΠΕΣ. Η διαχείριση θα έπρεπε να γίνει, είτε από νέο διαχειριστή που θα επιλεγόταν μέσω μιας ανοικτής, διαφανούς διαδικασίας προσφοροδότησης, είτε από τον υφιστάμενο διαχειριστή. Σε περίπτωση που ο υφιστάμενος διαχειριστής θα διατηρείτο, η υφιστάμενη Συμφωνία Διαχείρισης θα έπρεπε να αξιολογηθεί από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα σε θέματα εξυπηρέτησης δανείων, ώστε να διασφαλιστεί ότι αυτή συνάδει με όρους αγοράς και δεν παρέχεται κρατική ενίσχυση στον διαχειριστή.

Προς συμμόρφωση με τις απαιτήσεις της πιο πάνω δέσμευσης, η ΚΕΔΙΠΕΣ, κατόπιν μιας μακράς και ενδελεχούς διαδικασίας, υπέγραψε νέα Συμφωνία Διαχείρισης με την Altamira Cyprus, στις 25.10.2022 (Νέα Συμφωνία), με αναδρομική ισχύ από την 1.1.2020.

Ο εμπειρογνώμονας που διενήργησε την εξέταση της Νέας Συμφωνίας μέσω συγκριτικής αξιολόγησης του ποσοστού χρέωσης ανά κατηγορία λύσεων (π.χ. αναδιαρθρώσεων, πώλησης ακινήτων κ.λπ.) έκρινε ότι οι οικονομικοί όροι στις επιμέρους κατηγορίες χρεώσεων της Νέας Συμφωνίας ήταν εντός του εύρους χρεώσεων από συγκρίσιμες συμφωνίες που χρησιμοποιήθηκαν ως σημείο αναφοράς (benchmark) και ότι, όπου παρατηρήθηκαν αποκλίσεις, αυτές ήταν αιτιολογημένες στη βάση εύλογων εμπορικών λόγων. Στη βάση αυτού του συμπεράσματος, ο εμπειρογνώμονας έκρινε ότι οι οικονομικοί όροι που περιλαμβάνονται στη Νέα Συμφωνία συνάδουν με όρους αγοράς και ως εκ τούτου δεν φαίνεται να προκύπτει παράνομη κρατική ενίσχυση προς την Altamira Cyprus. Στην έκθεση του Εντολοδόχου Παρακολούθησης, στον οποίο ανατέθηκε, από τη Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ε.Επ., η αξιολόγηση της έκθεσης του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα, αναφέρεται ότι, το πλέον αξιόπιστο κριτήριο για τον έλεγχο συμβατότητας της Νέας Συμφωνίας με όρους αγοράς θα ήταν ο έλεγχος του συνολικού κόστους διαχείρισης, στη βάση του επιχειρηματικού πλάνου, που αντανακλά την καλύτερη εκτίμηση για τη διάρθρωση των λύσεων και των αναμενόμενων εσόδων της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Συμπέρασμα: Παρόλο που, βάσει της αξιολόγησης του ποσοστού χρέωσης ανά κατηγορία λύσεως κρίθηκε ότι οι οικονομικοί όροι της Νέας Συμφωνίας ήταν αποδεκτοί και δεν δημιουργούν οικονομικό πλεονέκτημα προς την Altamira Cyprus, το γεγονός ότι το συνολικό κόστος διαχείρισης, που θα ήταν, σύμφωνα με τον Εντολοδόχο Παρακολούθησης, το πλέον αξιόπιστο κριτήριο, δεν αξιολογήθηκε, δημιουργεί αμφιβολίες εάν τελικά οι οικονομικοί όροι της Νέας Συμφωνίας συνάδουν με όρους αγοράς.

3.4 Θέμα: Οικονομικοί όροι Αρχικής και Νέας Συμφωνίας Διαχείρισης

3.4.1 Διαμόρφωση όρων Αρχικής Συμφωνίας Διαχείρισης

Όπως επισημάνθηκε στην Ειδική Έκθεση της Υπηρεσίας μας ΣΚΤ/01/2017, ημερ. 10.10.2017, η διοίκηση της ΣΚΤ προχώρησε σε απευθείας διαπραγμάτευση με την Altamira Asset Management S.A., για τη δημιουργία πλατφόρμας διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων, χωρίς διαδικασία προσφοροδότησης ή αναζήτησης άλλων ενδιαφερόμενων, γεγονός που ενδεχομένως να εμπόδισε την επίτευξη των ευνοϊκότερων δυνατών όρων συνεργασίας. Ως αποτέλεσμα, δεν υπήρχε συγκριτικό μέτρο αξιολόγησης της λογικότητας και οικονομικότητας της διευθέτησης που προτάθηκε από την Altamira Asset Management S.A.

Η ΣΚΤ είχε αναφέρει στην Υπηρεσία μας ότι η διαδικασία ανάθεσης ολοκληρώθηκε μέσω κατάλληλων και αποτελεσματικών διαδικασιών εταιρικής διακυβέρνησης και εγκρίθηκε, κατόπιν ενδελεχούς ανάλυσης σε εκτελεστικό επίπεδο, από την Επιτροπεία της ΣΚΤ και τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μετά και τη λήψη σχετικής γνώμης (fairness opinion) από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες.

Παρά τις πιο πάνω απόψεις, στην Έκθεση της Ερευνητικής Επιτροπής για την κατάρρευση του Συνεργατικού Πιστωτικού Συστήματος ημερ. 1.3.2019, καταγράφονται ζητήματα αδιαφάνειας ως προς τη διαδικασία επιλογής της Altamira Asset Management S.A., καθώς και σημαντική καθυστέρηση στη σύναψη της σχετικής συμφωνίας, γεγονός που, κατά τον ουσιώδη χρόνο, δεν ικανοποιούσε ούτε τους Ευρωπαίους επόπτες. Ειδικότερα, αναφέρεται ότι ο Γενικός Διευθυντής της ΣΚΤ είχε υπογράψει μη δεσμευτικό μνημόνιο συνεργασίας με την Altamira Asset Management S.A. χωρίς προηγούμενη γνώση και έγκριση της Επιτροπείας, γεγονός που της παραχωρούσε πλεονέκτημα σε σχέση με άλλους ενδεχόμενους συμμετέχοντες σε τυχόν διαδικασία προσφοροδότησης. Η διαπραγμάτευση ξεκίνησε ουσιαστικά στις αρχές του 2016, ενώ η σχετική συμφωνία διαχείρισης υπογράφηκε στις 30.12.2017 και η κοινοπραξία άρχισε να λειτουργεί τον Ιανουάριο του 2018.

Περαιτέρω, σε σχέση με τη γνώμη που λήφθηκε από τους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες, στην Έκθεση καταγράφεται ότι αυτή εκδόθηκε παρά το γεγονός ότι το αντικείμενο της εργασίας τους δεν περιλάμβανε την εξέταση σημαντικών παραμέτρων που θα έπρεπε να αξιολογηθούν πριν από τη σύναψη της συμφωνίας, με απευθείας ανάθεση, στην Altamira Asset Management S.A. Οι παράμετροι αυτοί αφορούσαν, μεταξύ άλλων, το κατά πόσον οι οικονομικοί και λοιποί όροι της Συμφωνίας Διαχείρισης και της Συμφωνίας μετόχων ήταν δίκαιοι.

Βάσει των πιο πάνω, στην Έκθεση της Ερευνητικής Επιτροπής καταγράφεται η εκτίμηση ότι συμφωνία, η οποία διαμορφώθηκε υπό αυτές τις συνθήκες, ήταν ετεροβαρής σε βάρος των συμφερόντων της ΣΚΤ. Στη βάση των στοιχείων που συλλέχθηκαν κατά τον έλεγχό μας, η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι οι όροι της Αρχικής Συμφωνίας, τουλάχιστον κατά το στάδιο εξέτασης της εφαρμογής της Δέσμευσης Αρ. 18, δεν ήταν συμβατοί με όρους αγοράς.

Επισημαίνεται ότι, η εν λόγω ετεροβαρής συμφωνία παρέμεινε σε ισχύ από την 1.1.2018 μέχρι την 1.1.2020, ημερομηνία κατά την οποία τέθηκε, αναδρομικά, σε ισχύ η Νέα Συμφωνία που συνάφθηκε, με βελτιωμένους όρους. Το ακριβές ποσό που θα καταβαλλόταν στην Altamira Cyprus εάν οι βελτιωμένοι όροι ίσχυαν από την αρχή της συνεργασίας δεν μπορεί να υπολογιστεί λόγω της πολυπλοκότητας της σχετικής μεθόδου υπολογισμού της αμοιβής της Altamira Cyprus.

Συμπέρασμα: Η αρχική, ετεροβαρής για το κράτος, συμφωνία της ΣΚΤ με την Altamira Cyprus είχε αρνητικό οικονομικό αντίκτυπο στην ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ για όλη την περίοδο κατά την οποία τύγχανε εφαρμογής, δηλαδή από το 2018 μέχρι το 2020.

3.4.2 Αναθεώρηση όρων Συμφωνίας Διαχείρισης

Στο πλαίσιο αναθεώρησης των όρων της Αρχικής Συμφωνίας Διαχείρισης, προς συμμόρφωση με τη Δέσμευση Αρ. 18 του Καταλόγου Δεσμεύσεων του 2018, η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Altamira Cyprus συμφώνησαν, κατόπιν διαπραγμάτευσης, σε αναθεωρημένο Επιχειρηματικό Σχέδιο για την περίοδο 2020-2027. Το Σχέδιο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, προβλέψεις για το ύψος των λύσεων απομόχλευσης ανά κατηγορία και χρονική περίοδο, καθώς και εκτιμήσεις για τις πωλήσεις χαρτοφυλακίων δανείων και ακινήτων. Το εν λόγω Σχέδιο αποτέλεσε τη βάση για τον καθορισμό της αναθεωρημένης δομής και τιμολόγησης της αμοιβής της Altamira Cyprus, ανά κατηγορία λύσεων απομόχλευσης, όπως προβλέπεται στη Νέα Συμφωνία.

Σύμφωνα με υπολογισμούς της ΚΕΔΙΠΕΣ, η σύγκριση μεταξύ (α) της εκτιμώμενης αμοιβής της Altamira Cyprus βάσει του αναθεωρημένου Επιχειρηματικού Σχεδίου, εάν εφαρμόζονταν οι οικονομικοί όροι της Αρχικής Συμφωνίας, και (β) της εκτιμώμενης αμοιβής της Altamira Cyprus βάσει του αναθεωρημένου Επιχειρηματικού Σχεδίου και των οικονομικών όρων της Νέας Συμφωνίας, κατέδειξε ότι, από την αναθεώρηση των οικονομικών όρων της Αρχικής Συμφωνίας Διαχείρισης αναμενόταν να προκύψουν τα ακόλουθα:

- Μείωση των εξόδων διαχείρισης κατά 24% σε σχέση με τους οικονομικούς όρους που περιλήφθηκαν στην Αρχική Συμφωνία,
- σημαντική αναδιάρθρωση των εξόδων διαχείρισης μέσω μείωσης του σταθερού μέρους της αμοιβής κατά 58% και αύξησης του μεταβλητού μέρους της αμοιβής κατά 47%, και

- μείωση των εξόδων απόσυρσης περιουσιακών στοιχείων από την περίμετρο διαχείρισης της Altamira Cyprus ή τερματισμού της συμφωνίας διαχείρισής τους μέχρι και κατά 50% και 70%, αντίστοιχα.

Παρόλο που οι πιο πάνω διαφοροποιήσεις συνιστούν βελτίωση των οικονομικών όρων της Νέας Συμφωνίας σε σχέση με την Αρχική Συμφωνία, η Υπηρεσία μας σημειώνει ότι, σημαντικό μέρος της αναμενόμενης εξοικονόμησης επί της αμοιβής της κοινοπραξίας για την περίοδο της Νέας Συμφωνίας (δηλαδή τα €36,7εκ. από το σύνολο των €77,6εκ. της αναμενόμενης εξοικονόμησης, που αντιστοιχεί στο 24% της συνολικής αμοιβής της Altamira Cyprus που θα λάμβανε με βάση την Αρχική Συμφωνία) αφορά στη μείωση της χρέωσης σε περίπτωση απόσυρσης χαρτοφυλακίου από την περίμετρο διαχείρισης της Altamira Cyprus, η οποία ναι μεν προβλέπεται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο, ωστόσο η επίτευξη του αντίστοιχου οφέλους λόγω μείωσης της σχετικής χρέωσης εξαρτάται από την υλοποίηση μιας τέτοιας συναλλαγής.

Σημειώνεται ότι, μεταγενέστερα της περιόδου ελέγχου, η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε σε αναβαθμονόμηση (recalibration) του Επιχειρηματικού της Σχεδίου στη βάση μεταβολών στο οικονομικό περιβάλλον και της απόδοσής της (πραγματικής και αναμενόμενης), όπου αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι παρατηρήθηκε σημαντική υποαπόδοση του στόχου πώλησης χαρτοφυλακίου δανείων, λόγω χαμηλότερης, από την αναμενόμενη, ζήτησης για δάνεια που έχουν επαναταξινομηθεί ως εξυπηρετούμενα. Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται στις οικονομικές καταστάσεις της ΚΕΔΙΠΕΣ, μέχρι τον Δεκέμβριο του 2023, παρότι αναμένονταν καθαρές ταμειακές ροές ύψους €1,552εκ. βάσει του αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου, τα πραγματικά αποτελέσματα ανήλθαν σε €1,243εκ., με την υστέρηση να αποδίδεται στη μη πραγματοποίηση πωλήσεων χαρτοφυλακίου.

Συμπέρασμα: Παρά το ότι έχει επιτευχθεί σημαντική βελτίωση στους όρους της συμφωνίας με την Altamira Cyprus, το όφελος που θα προκύψει για την ΚΕΔΙΠΕΣ σε σχέση με το ύψος της συνολικής αμοιβής της Altamira Cyprus στη βάση της Νέας Συμφωνίας και του αναθεωρημένου Επιχειρηματικού Σχεδίου, θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τη διάρθρωση των λύσεων που θα επιτευχθούν και ιδιαίτερα από τον βαθμό που αυτές θα περιλαμβάνουν πωλήσεις σημαντικών πακέτων δανείων ή/και ακινήτων, αφού σε αυτές τις κατηγορίες λύσεων έχει επιτευχθεί η μεγαλύτερη βελτίωση των χρεώσεων βάσει της Νέας Συμφωνίας σε σχέση με την Αρχική.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να ληφθούν υπόψη, κατά το στάδιο αξιολόγησης των επιλογών διαχείρισης μετά τη λήξη της Νέας Συμφωνίας (31.12.2027), τα πραγματικά δεδομένα κόστους για καθορισμό της αμοιβής της Altamira Cyprus, ώστε να διεκδικηθούν βελτιωμένοι όροι.

3.5 Θέμα: Πλαίσιο παρακολούθησης των εργασιών της κοινοπραξίας εξυπηρέτησης χαρτοφυλακίου

3.5.1 Κατάταξη σημαντικότητας Συμφωνιών Διαχείρισης και καθορισμός στόχων απόδοσης

Σύμφωνα με την Περί Ρυθμίσεων Διακυβέρνησης και Διαχείρισης Οδηγία του 2014 που εξέδωσε η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) προς τα Πιστωτικά Ιδρύματα (η οποία αντικαταστάθηκε το 2021), σε περίπτωση ανάθεσης υπηρεσιών ή δραστηριοτήτων οι οποίες θεωρούνταν ως ουσιώδεις ή σημαντικές, όπως αυτές ορίζονται στην Οδηγία, θα έπρεπε να ληφθεί προηγουμένως γραπτή έγκριση της ΚΤΚ.

Για σκοπούς αξιολόγησης, από την ΚΤΚ, ενός τέτοιου αιτήματος ανάθεσης, απαιτείτο, μεταξύ άλλων, βεβαίωση ότι διενεργήθηκε αξιολόγηση κινδύνων από το Τμήμα Διαχείρισης Κινδύνων του ιδρύματος (δηλαδή της ΣΚΤ), στη βάση σειράς παραγόντων που περιγράφονταν στην Οδηγία και ότι λήφθηκε νομική γνωμάτευση. Επιπρόσθετα, θα έπρεπε να υπογραφεί επίσημη συμφωνία μεταξύ του ιδρύματος και του πάροχου υπηρεσιών, η οποία θα έπρεπε να συνάδει με τις πρόνοιες της Οδηγίας. Η Οδηγία προνοούσε ότι οι σχέσεις ανάμεσα στα συμβαλλόμενα μέρη θα έπρεπε να ρυθμίζονταν με γραπτές συμβάσεις και συμφωνίες διασφάλισης ποιότητας υπηρεσιών, μέσα από τις οποίες θα περιγράφονταν με σαφήνεια και λεπτομέρεια όλες οι πτυχές της συνεργασίας, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων, ευθυνών και προσδοκιών όλων των συμβαλλομένων μερών. Στην Οδηγία περιλαμβάνονταν παραδείγματα κύριων διατάξεων που θα μπορούσαν να περιληφθούν σε μια τέτοια συμφωνία.

Σύμφωνα με πληροφόρηση που λάβαμε από την ΚΕΔΙΠΕΣ, λόγω της επείγουσας, όπως διαμορφώθηκε, κατάστασης σχετικά με την αντιμετώπιση των προβλημάτων διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων της ΣΚΤ και της ανάγκης για ανάθεση της σχετικής εργασίας σε τρίτο πάροχο υπηρεσιών, κατόπιν συναντίληψης της ΣΚΤ με την τότε Διοίκηση της ΚΤΚ, η Αρχική Συμφωνία με την κοινοπραξία είχε κριθεί από τη Διοίκηση της ΣΚΤ ως μη ουσιώδης/μη σημαντική και ως εκ τούτου δεν ακολουθήθηκε η προβλεπόμενη διαδικασία έγκρισής της από την ΚΤΚ. Δεδομένου ότι η περίμετρος των δανείων και ακινήτων που τέθηκαν υπό τη διαχείριση της κοινοπραξίας αφορούσε στο μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της ΣΚΤ, θεωρούμε ότι η σχετική ανάθεση θα έπρεπε να χαρακτηριστεί ως ουσιώδης/σημαντική.

Κατόπιν εισήγησης της Μονάδας Εσωτερικής Επιθεώρησης (ΜΕΕ) της ΚΕΔΙΠΕΣ, ενόψει της υπογραφής της Νέας Συμφωνίας με την κοινοπραξία, η ανάθεση εργασιών σε αυτήν χαρακτηρίστηκε, τον Σεπτέμβριο του 2021, ως σημαντική.

Στην Έκθεση της Ερευνητικής Επιτροπής για την Κατάρρευση του Συνεργατικού Πιστωτικού Συστήματος καταγράφεται η άποψη της Υπεύθυνης της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της ΣΚΤ ότι προέκυπτε ανάγκη δημιουργίας υποδομής και ανάπτυξης μηχανισμών στενής παρακολούθησης της απόδοσης της κοινοπραξίας, καθώς και συμπερίληψης, στη συμφωνία διαχείρισης, πρόνοιας για επιβολή προστίμου σε περίπτωση που δεν επιτυγχάνονταν οι στόχοι εξ υπαιτιότητας της κοινοπραξίας, δεδομένου ότι, εκτός

από το κόστος ευκαιρίας (opportunity cost), η κοινοπραξία δεν αναλάμβανε οποιοδήποτε σημαντικό κίνδυνο, σε αντίθεση με την ΣΚΤ.

Η Αρχική Συμφωνία που υπογράφτηκε περιλάμβανε πρόνοιες για κύριους δείκτες απόδοσης (KPIs), οι οποίοι κάλυπταν χρηματοοικονομικούς στόχους για επίτευξη λύσεων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις και την πώληση ακινήτων, καθώς και μη χρηματοοικονομικούς στόχους, με καθορισμό του επίπεδου σημαντικότητάς τους σε σχέση με τις δραστηριότητες της ΣΚΤ.

Παρόλο που η ΣΚΤ αναγνώρισε την ανάγκη στενής παρακολούθησης της απόδοσης της Altamira Cyprus και εφαρμογής δικλείδων ελέγχου, περιλαμβανομένης της δυνατότητας επιβολής προστίμου σε περίπτωση μη επίτευξης των στόχων απόδοσης λόγω υπαιτιότητας της Altamira Cyprus, το πλαίσιο παρακολούθησης που τέθηκε προς άμεση εφαρμογή δεν ήταν επαρκώς ανεπτυγμένο. Συγκεκριμένα, πέραν των δύο χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης αναφορικά με τη διάθεση ακινήτων και ανακτήσεις από δάνεια, για τους οποίους τέθηκαν συγκεκριμένοι, μετρήσιμοι στόχοι προς άμεση εφαρμογή, περιλήφθηκαν στην Αρχική Συμφωνία και 26 μη χρηματοοικονομικοί δείκτες απόδοσης, οι 21 από τους οποίους δεν έτυχαν άμεσης εφαρμογής και παρακολούθησης, είτε γιατί το κριτήριο ελέγχου αναμενόταν να διαμορφωθεί σε μεταγενέστερο στάδιο, είτε γιατί υπήρχε ασάφεια ως προς επιμέρους πτυχές και ορισμούς του κριτηρίου. Ως εκ τούτου, δεν διασφάλιζε σε ικανοποιητικό βαθμό την ορθή παρακολούθηση της απόδοσης της Altamira Cyprus και την έγκαιρη λήψη διορθωτικών μέτρων.

Σημειώνεται ότι στην Αρχική Συμφωνία περιλήφθηκε πρόνοια για συμφωνία μεταξύ των μερών, εντός 12 μηνών από την ημερομηνία υπογραφής της, αναφορικά με τα κριτήρια ελέγχου και παρακολούθησης της Altamira Cyprus από την ΚΕΔΙΠΕΣ, όπως:

- την εξειδίκευση των στόχων ως προς μη χρηματοοικονομικούς δείκτες απόδοσης και τυχόν προσθήκη νέων στόχων,
- την αναθεώρηση των δεικτών απόδοσης,
- το ύψος των προστίμων/ποινών σε περίπτωση μη τήρησης των δεικτών απόδοσης, στη βάση και της απόδοσης που θα είχε καταγραφεί στο μεταξύ.

Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, λόγω της ανάγκης για διαχείριση των αλλαγών που προέκυψαν από την αναστολή εργασιών της ΣΚΤ και τη μετεξέλιξή της σε εταιρεία διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων, καθώς και της ανάγκης προσήλωσης στην εφαρμογή των Δεσμεύσεων που αναλήφθηκαν έναντι της Ε.Επ., η πρόνοια για αναθεώρηση των κριτηρίων ελέγχου και παρακολούθησης της Altamira Cyprus παρέμενε ανενεργή μέχρι την επίτευξη της Νέας Συμφωνίας.

Επισημαίνεται ότι τρεις από τους 23 δείκτες παρακολούθησης απόδοσης (KPIs) που καθορίστηκαν στη Νέα Συμφωνία δεν είχαν τεθεί ακόμα σε εφαρμογή μέχρι το τέλος της περιόδου που κάλυπτε ο έλεγχός μας (Δεκ. 2023).

Συμπέρασμα: Για μεγάλο χρονικό διάστημα πέραν των 4,5 χρόνων (Ιαν. 2018 - Οκτ. 2022) υφίστατο ένα αναποτελεσματικό πλαίσιο κριτηρίων ώστε να καθίσταται εφικτή η μέτρηση επίτευξης των στόχων που καθορίστηκαν, το οποίο δεν επέτρεπε την ορθή παρακολούθηση και έλεγχο της απόδοσης της Altamira Cyprus, ούτε την επιβολή οποιασδήποτε χρηματικής ποινής σε σχέση τη μη επίτευξη των στόχων.

3.5.2 Σύσταση Υπηρεσίας Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή

Η Υπηρεσία Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή (ΥΠΕΕ) περιλαμβάνει το Τμήμα Παρακολούθησης Αναδιαρθρώσεων και Ανακτήσεων και το Τμήμα Παρακολούθησης Διαχείρισης Ακινήτων υπό τον Εξυπηρετητή (ΤΠΔΑ) και έχει την ευθύνη για την παρακολούθηση των ενεργειών της Altamira Cyprus σε σχέση με τη διαχείριση των χαρτοφυλακίων χορηγήσεων και ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Παρατηρήθηκε ότι, παρόλο που οι δραστηριότητες της ΚΕΔΙΠΕΣ ξεκίνησαν την 1.9.2018 και η συμφωνία με την Altamira Cyprus είχε ήδη υπογραφεί με τη ΣΚΤ, από τις 30.12.2017, η ΥΠΕΕ συστάθηκε μόλις το 2021 και η Πολιτική που διέπει τις εργασίες της εγκρίθηκε ακόμα μεταγενέστερα, στις 24.3.2023. Όπως προκύπτει, υπήρξε μεγάλη καθυστέρηση τόσο στη σύσταση της ΥΠΕΕ όσο και στην έγκριση της σχετικής εσωτερικής πολιτικής.

Επιπλέον, διαπιστώθηκε ότι στις εκθέσεις που ετοιμάζει το ΤΠΔΑ αναφέρονται μόνο τα ευρήματά του, χωρίς να δίδεται περιγραφή της εργασίας που έχει διενεργηθεί, γεγονός που καταγράφεται και στην έκθεση της ΜΕΕ της ΚΕΔΙΠΕΣ με αρ. ΜΕΕ/06/2024, ημερ. 4.9.2024. Στην εν λόγω έκθεση, καταγράφονται, μεταξύ άλλων, και οι ακόλουθες αδυναμίες:

- Οι εκθέσεις/ευρήματα του ΤΠΔΑ αποστέλλονταν στην Altamira Cyprus για σχόλια με μεγάλη καθυστέρηση από την ημερομηνία διεξαγωγής των ελέγχων, με αποτέλεσμα να μην λαμβάνονται έγκαιρα διορθωτικά μέτρα.

- Δεν διενεργούνται έλεγχοι από το ΤΠΔΑ σε όλο το φάσμα της διαδικασίας απόκτησης, διαχείρισης και διάθεσης ακινήτων που καταγράφεται στην Πολιτική Παρακολούθησης, όπως ο έλεγχος των απορριφθεισών προσφορών που λήφθηκαν στο παρελθόν, ώστε να επιβεβαιωθεί ότι οι λόγοι απόρριψης καθώς και οι διαδικασίες που ακολουθήθηκαν είναι σύμφωνες με τις καθορισμένες εσωτερικές πολιτικές της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Συμπέρασμα: Η απουσία ενός ολοκληρωμένου πλαισίου ελέγχου, για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, εμπόδισε την ορθή παρακολούθηση και εντοπισμό τυχόν αδυναμιών και παραλήψεων στις διαδικασίες/εργασίες της Altamira Cyprus. Σημειώνεται ωστόσο ότι το πλαίσιο παρακολούθησης των εργασιών της Altamira Cyprus έχει βελτιωθεί, κυρίως μετά την εφαρμογή της Νέας Συμφωνίας και την ενίσχυση του πλαισίου λειτουργίας της ΥΠΕΕ, καθώς και τη σταδιακή υλοποίηση των συστάσεων που προκύπτουν από τους ελέγχους που διενεργεί η ΜΕΕ.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Για βελτίωση της παρακολούθησης, οι εκθέσεις του ΤΠΔΑ θα πρέπει να αποστέλλονται στην Altamira Cyprus το συντομότερο δυνατό μετά την ολοκλήρωση των σχετικών

ελέγχων, οι οποίοι ενδείκνυται να επεκταθούν σε όλο το φάσμα της διαχείρισης των ακινήτων από την Altamira Cyprus.

3.5.3 Εγκριτικά κλιμάκια πωλήσεων ακινήτων

Όπως μας αναφέρθηκε, κατά την περίοδο από την 1.9.2018, ημερομηνία σύστασης της ΚΕΔΙΠΕΣ, μέχρι και το πρώτο εξάμηνο του 2021, όλες οι πωλήσεις εγκρίνονταν από τα εγκριτικά κλιμάκια της ΔΕ, γεγονός που έδινε ευρεία εγκριτική αρμοδιότητα στην Altamira Cyprus. Η αδυναμία αυτή εντοπίσθηκε από την ΚΕΔΙΠΕΣ και από το δεύτερο εξάμηνο του 2021, τα εγκριτικά κλιμάκια τροποποιήθηκαν και καθορίστηκε ότι πωλήσεις ακινήτων αγοραίας αξίας πέραν των €5εκ. θα εγκρίνονται από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Ωστόσο, διατηρούμε επιφυλάξεις σε σχέση με την αποτελεσματικότητα της εν λόγω πρόνοιας, αφού διαπιστώθηκε ότι ελάχιστες πωλήσεις υπερβαίνουν το καθοριζόμενο όριο. Συνεπώς, για τη μεγάλη πλειοψηφία των πωλήσεων, δεν απαιτείται η έγκριση της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Η ΚΕΔΙΠΕΣ θεωρεί ότι εφαρμόζονται άλλες δικλίδες, όπως η προσφοροδότηση των ακινήτων και η διάθεσή τους στον υψηλότερο προσφοροδότη, καθώς και ο καθορισμός του ελάχιστου ποσού πώλησης στη βάση εκτιμήσεων από αδειούχους εκτιμητές, που αποτρέπουν την πώληση ακινήτων με τρόπο που να μην εξυπηρετεί τα συμφέροντα της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Συμπέρασμα: Η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε στον καθορισμό εγκριτικών κλιμακίων για το πολύ υψηλό ποσό των €5 εκ., γεγονός που στην πράξη σημαίνει ότι αυτά ενεργοποιούνται μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις πώλησης ακινήτων. Από την άλλη, θεωρεί ότι εφαρμόζονται άλλες δικλίδες που διασφαλίζουν επαρκώς ότι δεν διατίθενται ακίνητα με τρόπο που να μην εξυπηρετεί τα συμφέροντά της.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να επανεξεταστεί το όριο αξίας των €5εκ. βάσει της διάρθρωσης της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ ή, εάν κρίνεται ότι τα εγκριτικά κλιμάκια δεν συνεισφέρουν ουσιαστικά στον έλεγχο της ΔΕ, να επανεξεταστεί η ανάγκη καθορισμού τους.

3.6 Θέμα: Πρόνοια Συμφωνιών Διαχείρισης για καταβολή αμοιβής κτηματομεσίτη

Η Αρχική και η Νέα Συμφωνία περιλαμβάνουν πρόνοια για καταβολή, από την ΚΕΔΙΠΕΣ προς την Altamira Cyprus, προμήθειας κτηματομεσίτη σε όλες τις περιπτώσεις πωλήσεων ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ από την Altamira Cyprus, πλην συγκεκριμένων εξαιρέσεων που καταγράφονται στις Συμφωνίες, σε ποσοστό μέχρι 5% επί της τιμής πώλησης του ακινήτου. Σχετικά αναφέρεται ότι, σύμφωνα με τον περί Κτηματομεσιτών Νόμο του 2010 (Ν.71(Ι)/2010), εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά, η αμοιβή κτηματομεσίτη θα ανέρχεται σε 3% επί της αξίας της κτηματικής συναλλαγής, ενώ σύμφωνα με τους περί Κτηματομεσιτών Κανονισμούς του 1988 (ΚΔΠ 131/1988) το ποσοστό προμήθειας μπορεί να αυξηθεί μέχρι 5%, αν συμφωνούν προς τούτο, εγγράφως, τα συμβαλλόμενα μέρη.

Επιπρόσθετα, στις Συμφωνίες περιλαμβάνεται πρόνοια που ρυθμίζει την περίπτωση όπου η συνολική ετήσια προμήθεια που καταβλήθηκε από την ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ στην Altamira Cyprus υπολείπεται του ποσού που αντιστοιχεί στο 5% της συνολικής αξίας πωλήσεων ακινήτων στο εν λόγω έτος. Συγκεκριμένα,

προνοείται ότι το 50% της διαφοράς, με βάση την Αρχική Συμφωνία, ή το 30% της διαφοράς, με βάση τη Νέα Συμφωνία, θα αποδίδεται από την ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ στην Altamira Cyprus.

Το συνολικό ποσό που κατέβαλε η ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ στην Altamira Cyprus ως αμοιβή κτηματομεσίτη, για την περίοδο 2018-2023, ανήλθε σε €9εκ.

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα ακόλουθα:

- Δεν εντοπίσαμε οποιαδήποτε περίπτωση στο δείγμα ελέγχου που εξετάσαμε (194 πωλήσεις μέσω κτηματομεσίτη) όπου να καταβλήθηκε προμήθεια κτηματομεσίτη χαμηλότερη του 5%, εύρημα που καταγράφεται και σε εκθέσεις της ΜΕΕ.

- Σύμφωνα με την Πολιτική Διάθεσης και Διαχείρισης Ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ, η πώληση ακινήτων θα διενεργείται στην υψηλότερη προσφορά. Ωστόσο, δεν προνοείται ότι θα λαμβάνεται υπόψη, στο στάδιο αξιολόγησης των προσφορών, το κατά πόσο προκύπτει πρόσθετο κόστος από την καταβολή, προς την Altamira Cyprus, ποσού προμήθειας ή άλλων εξόδων για τη συναλλαγή. Στην αντίστοιχη Πολιτική της ΣΚΤ, προνοείτο ότι τα έξοδα αυτά λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση των προσφορών. Η Υπηρεσία μας, χωρίς να παραγνωρίζει την πιθανή χρησιμότητα των κτηματομεσιτών ως δίαυλο προώθησης των ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ, σημειώνει τα ακόλουθα:

- Η καταβολή προμήθειας κτηματομεσίτη στο υψηλότερο ποσοστό που επιτρέπεται από την νομοθεσία/κανονισμούς σε όλες τις περιπτώσεις πωλήσεων ακινήτων, χωρίς διασύνδεση του ύψους του ποσοστού προμήθειας με μετρήσιμους στόχους που εξυπηρετούν την ΚΕΔΙΠΕΣ π.χ. σε σχέση με την επίτευξη συγκεκριμένου ελάχιστου όγκου πωλήσεων σε ένα έτος ή το ποσοστό της αξίας πωλήσεων που πέτυχε ο κτηματομεσίτης σε σχέση με την αγοραία αξία των ακινήτων, δεν ευθυγραμμίζεται με τον βασικό στόχο της ΚΕΔΙΠΕΣ, που είναι η εξασφάλιση του υψηλότερου ποσού ανάκτησης της κρατικής βοήθειας.

- Η πραγματοποίηση πώλησης βάσει της υψηλότερης ονομαστικής αξίας προσφοράς και όχι βάσει του υψηλότερου καθαρού ποσού προς την ΚΕΔΙΠΕΣ, δηλαδή μετά την αφαίρεση τυχόν εξόδων πώλησης, συμπεριλαμβανομένης της προμήθειας κτηματομεσιτών, έχει ως αποτέλεσμα το ενδεχόμενο της αποδοχής προσφορών που φαινομενικά να είναι υψηλότερες, ωστόσο στην πραγματικότητα να μην μεγιστοποιούν την απόδοση προς την ΚΕΔΙΠΕΣ, αφού το καθαρό ποσό που εισπράσσεται ενδέχεται να είναι χαμηλότερο από την ονομαστική αξία. Η συνθήκη αυτή δεν συνάδει με τον βασικό στόχο εξασφάλισης του υψηλότερου ποσού ανάκτησης της κρατικής βοήθειας. Ως παράδειγμα, κυρίως για σκοπούς κατανόησης, αφού στη συγκεκριμένη περίπτωση ο οικονομικός αντίκτυπος είναι μικρός, αναφέρουμε την πώληση του ακινήτου με αρ. PR**145. Για το εν λόγω ακίνητο υποβλήθηκαν δύο προσφορές, η μια από κτηματομεσιτικό γραφείο, για ποσό ύψους €428.000 και η δεύτερη από εταιρεία, μέσω του κτηματομεσιτικού γραφείου που υπέβαλε και το ίδιο προσφορά, για το ποσό των €450.000. Αν από το ποσό αυτό αφαιρέσουμε την προμήθεια του κτηματομεσίτη, ύψους 5%, η τιμή της προσφοράς της εταιρείας καταλήγει στο ποσό των €427.500.

Η προσφορά κατακυρώθηκε στην εταιρεία λόγω του ότι η ονομαστική αξία της προσφοράς της ήταν υψηλότερη. Το αποτέλεσμα της επιλογής αυτής ήταν (i) η δημιουργία διοικητικού κόστους καταβολής κτηματομεσιτικών εξόδων, χωρίς να αποκομίσει οποιοδήποτε όφελος η ΚΕΔΙΠΕΣ, αφού το καθαρό ποσό είσπραξης, αν η πώληση κατακυρωνόταν στο κτηματομεσιτικό γραφείο, θα ήταν περίπου το ίδιο (κατ' ακρίβεια €500 υψηλότερο) και (ii) να επωφεληθεί το κτηματομεσιτικό γραφείο με το ποσό της προμήθειας, ύψους €22.500.

Συμπέρασμα: Σε όλες τις περιπτώσεις όπου στη διάθεση ακινήτου εμπλέκεται κτηματομεσίτης, η αμοιβή καθορίζεται πάντα στο μέγιστο ποσοστό που προνοείται, ενώ τα έξοδα που προκύπτουν δεν αφαιρούνται από την αξία του ακινήτου για σκοπούς αξιολόγησης της οικονομικότερης προσφοράς.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

1. Να εξεταστεί, σε συνεργασία με την Altamira Cyprus, το όφελος από ενδεχόμενη διαφοροποίηση του ποσοστού αμοιβής κτηματομεσίτη σε σχέση με την υφιστάμενη πρακτική, κατά τρόπο που να αποτελεί κίνητρο για περαιτέρω ενεργοποίηση των κτηματομεσιτών προς επίτευξη των στόχων της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Ενδεικτικά θα μπορούσε να τεθεί ως ελάχιστη βάση προμήθειας ποσοστό ύψους 3% και να χρησιμοποιηθεί κυλιόμενη κλίμακα αύξησης του ποσοστού μέχρι και 5%, ανάλογα με την επίτευξη στόχων όπως π.χ. αξία πώλησης σε σχέση με την αγοραία αξία, μέσος χρόνος επίτευξης πώλησης σε σχέση και με την κατηγορία εμπορευσιμότητας των ακινήτων, αξία πωλήσεων ακινήτων από κάθε κτηματομεσιτικό γραφείο για περίοδο ενός έτους στη βάση του πλάνου διάθεσης ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ. Η εξέταση αυτή ενδέχεται να λάβει υπόψη και άλλα ποιοτικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου ακινήτων, όπως η κατηγοριοποίηση ακινήτων βάσει βαθμού εμπορευσιμότητας.

2. Να εξεταστεί, στη βάση των ιστορικών στοιχείων προσφορών, το πιθανό όφελος από τη διαφοροποίηση της Πολιτικής Διάθεσης και Διαχείρισης Ακινήτων σε σχέση με την προτεραιότητα που δίνεται στην υψηλότερη προσφορά για το υπό διάθεση ακίνητο, με πρόσθετη αναφορά ότι θα συνυπολογίζονται, κατά το στάδιο αξιολόγησης προσφορών, τυχόν έξοδα πώλησης, όπως αμοιβή κτηματομεσίτη, δηλαδή θα λαμβάνεται υπόψη το καθαρό ποσό που απομένει μετά την αφαίρεση των εξόδων αυτών, με στόχο τη μεγιστοποίηση του ποσού ανάκτησης της κρατικής βοήθειας από πώληση ακινήτου.

3.7 Θέμα: Εσωτερικές Πολιτικές ΚΕΔΙΠΕΣ

Για τη διεκπεραίωση των δραστηριοτήτων της και την υλοποίηση των προνοιών της Συμφωνίας με την Altamira Cyprus, η ΚΕΔΙΠΕΣ υιοθέτησε αρχικά, κατ' αναλογία, τις Πολιτικές λειτουργίας της ΣΚΤ. Όπως μας αναφέρθηκε, για θέματα που δεν καλύπτονταν από τις εν λόγω Πολιτικές, η Διοίκηση της ΚΕΔΙΠΕΣ παρείχε οδηγίες μέσω ηλεκτρονικών μηνυμάτων ή εγκυκλίων.

Η πρακτική αυτή συνέβαλε στη σταδιακή αντιμετώπιση λειτουργικών αναγκών, κενών ή αδυναμιών που είχαν εντοπιστεί στις Πολιτικές της ΣΚΤ, πριν από την επίσημη ενσωμάτωσή τους στις Πολιτικές της ΚΕΔΙΠΕΣ. Ωστόσο, η αναθεώρηση και προσαρμογή των πλείστων Πολιτικών στο πλαίσιο λειτουργίας της ΚΕΔΙΠΕΣ, η έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ), καθώς και η σύνταξη νέων Πολιτικών, ολοκληρώθηκαν το 2022, τέσσερα χρόνια μετά την έναρξη λειτουργίας της εταιρείας.

Συμπέρασμα: Η απουσία, για παρατεταμένο χρονικό διάστημα, ενιαίου και εγκεκριμένου πλαισίου Πολιτικών ενδέχεται να επηρέασε τη σαφήνεια, τη συνέπεια και την τεκμηρίωση των διαδικασιών που εφαρμόζονταν, καθώς και να αύξησε τον κίνδυνο μη καθολικής εφαρμογής όλων των οδηγιών που εκδίδονταν.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να εγκρίνεται σαφές πλαίσιο προσωρινών οδηγιών όταν υπάρχουν κενά πολιτικής.

3.8 Θέμα: Εκτιμήσεις που λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση προσφορών για διάθεση ακινήτου

Σύμφωνα με την Πολιτική Διάθεσης και Διαχείρισης Ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ, για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της ΚΕΔΙΠΕΣ που θα πωληθεί, καθορίζεται ενδεικτική τιμή πώλησης. Η ενδεικτική τιμή, εκτός ορισμένων εξαιρέσεων, είναι η τιμή με την οποία διαφημίζεται το προς πώληση ακίνητο και ισούται στο ελάχιστο με την αγοραία αξία του ακινήτου όπως προκύπτει από πρόσφατη (εντός 12 μηνών) εκτίμηση της αξίας του. Σύμφωνα με την πιο πάνω Πολιτική, σε περίπτωση που για τον καθορισμό της ενδεικτικής τιμής πώλησης προκύπτει ανάγκη για σύγκριση δύο εκτιμήσεων, θα υπολογίζεται ο μέσος όρος τους. Συγκεκριμένα, στην Πολιτική προνοείται ότι για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατά τη διάρκεια του πρώτου έτους απόκτησης, χρησιμοποιούνται οι εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν κατά τη διάρκεια αξιολόγησης της τιμής απόκτησής του, εκτός εάν υπάρχουν διαθέσιμες πιο πρόσφατες εκτιμήσεις που λήφθηκαν στο πλαίσιο της Πολιτικής. Μετά την παρέλευση του πρώτου έτους, θα χρησιμοποιείται η εκτίμηση που διενεργείται από ανεξάρτητους εκτιμητές, στο πλαίσιο της ετοιμασίας των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της ΚΕΔΙΠΕΣ. Εάν μεταξύ των δύο εκτιμήσεων προκύπτει απόκλιση πέραν του 20% από την αξία που έχει καθοριστεί με βάση τις εκτιμήσεις του προηγούμενου χρόνου και σε απόλυτο ποσό υπερβαίνει τις €50.000, λαμβάνεται επιπρόσθετη εκτίμηση και η αγοραία αξία καθορίζεται ως ο μέσος όρος των δύο νεότερων εκτιμήσεων. Στην περίπτωση που η διαφορά είναι μικρότερη των €50.000, τότε η νεότερη εκτίμηση που λήφθηκε καθορίζει την αγοραία αξία του ακινήτου.

Επίσης, καθορίζεται ελάχιστη τιμή πώλησης, ο υπολογισμός της οποίας, σύμφωνα με την Πολιτική της ΚΕΔΙΠΕΣ, βασίζεται στην αγοραία αξία του ακινήτου και στην κατηγορία εμπορευσιμότητάς του. Μεταξύ άλλων, προνοείται ότι οποιαδήποτε προσφορά πέραν της ενδεικτικής τιμής πώλησης γίνεται αποδεκτή, ενώ οποιαδήποτε προσφορά κάτω από την Ενδεικτική Τιμή αξιολογείται σε συνάρτηση με την ελάχιστη τιμή πώλησης, χωρίς απαραίτητα να γίνεται αποδεκτή η υψηλότερη ληφθείσα προσφορά. Στην Πολιτική της ΣΚΤ δεν υπήρχε αντίστοιχη πρόνοια.

Όπως πληροφορηθήκαμε από την ΚΕΔΙΠΕΣ,

α. Στην περίπτωση που το ακίνητο ήδη διαφημίζεται, αλλά δεν έχουν υποβληθεί προσφορές και ληφθεί νέα εκτίμηση, στο πλαίσιο της διαδικασίας επανεκτίμησης όλων των ακινήτων για σκοπούς κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων (είτε είναι υψηλότερη είτε χαμηλότερη), αναθεωρείται η ενδεικτική τιμή πώλησης του ακινήτου στην πλατφόρμα της Altamira Cyprus.

β. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις όπου το ακίνητο διαφημίζεται και έχουν υποβληθεί προσφορές, αλλά πριν την αξιολόγησή τους ληφθεί νέα εκτίμηση, στο πλαίσιο της διαδικασίας επανεκτίμησης όλων των ακινήτων για σκοπούς κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων (είτε υψηλότερη είτε χαμηλότερη), η εν λόγω εκτίμηση χρησιμοποιείται για καθορισμό νέας ενδεικτικής τιμής πώλησης και νέας ελάχιστης τιμής πώλησης προς αξιολόγηση των προσφορών που ήδη υποβλήθηκαν. Δηλαδή, η πρακτική που ακολουθείται είναι να μην ακυρώνεται η διαδικασία και να αναρτάται εκ νέου το ακίνητο ως διαθέσιμο προς πώληση με την αναθεωρημένη ενδεικτική τιμή πώλησης.

Η ακολουθούμενη πρακτική που περιγράφεται στο (β) πιο πάνω, παρουσιάζει τις ακόλουθες αδυναμίες:

(i) Στην περίπτωση όπου η νέα εκτίμηση είναι χαμηλότερη από την προηγούμενη, η συνέχιση της διαδικασίας χωρίς την ακύρωσή της και χωρίς την επαναπροκήρυξη του ακινήτου με τη νέα ενδεικτική τιμή πώλησης, αλλά με αξιολόγηση των ήδη υποβληθεισών προσφορών βάσει των νέων μειωμένων Τιμών (ενδεικτική τιμή και ελάχιστη τιμή), ενδέχεται να μην διασφαλίζει τις βέλτιστες συνθήκες προσέλκυσης επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Ειδικότερα, η νέα χαμηλότερη ενδεικτική τιμή πώλησης δυνατό να καθιστά το ακίνητο πιο ανταγωνιστικό και ελκυστικό για δυνητικούς προσφοροδότες, οι οποίοι δεν είχαν συμμετάσχει στην αρχική διαδικασία λόγω της υψηλότερης ενδεικτικής τιμής πώλησης. Συνεπώς, η μη ακύρωση της διαδικασίας και η μη εκ νέου ανάρτηση του ακινήτου στην πλατφόρμα με την αναθεωρημένη ενδεικτική τιμή είναι δυνατό να περιορίζει τον ανταγωνισμό και να στερεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ τη δυνατότητα λήψης υψηλότερων ή/και πιο ανταγωνιστικών προσφορών. Επιπρόσθετα, η ακολουθούμενη πρακτική δεν συνάδει με τις αρχές της διαφάνειας και της ισότητας των δυνητικών προσφοροδοτών.

(ii) Στην περίπτωση όπου, η νέα εκτίμηση είναι υψηλότερη, η υφιστάμενη πρακτική μη ακύρωσης της διαδικασίας και μη επαναπροκήρυξης του ακινήτου με αναθεωρημένη ενδεικτική τιμή πώλησης ενδέχεται να περιορίζει τη δυνατότητα εξασφάλισης του υψηλότερου δυνατού τιμήματος. Ο κίνδυνος αυτός είναι ιδιαίτερα σημαντικός σε περιπτώσεις ακινήτων με υψηλή εμπορευσιμότητα ή/και δυνητικά αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, όπου η αναθεωρημένη αξία θα μπορούσε να επηρεάσει θετικά το επίπεδο των προσφορών.

(iii) Η ακολουθούμενη πρακτική υποδηλώνει ότι η προσπάθεια της Altamira Cyprus επικεντρώνεται στο να αποξενώσει τον μεγαλύτερο δυνατό αριθμό ακινήτων το συντομότερο, χωρίς να επιδιώκει

ταυτόχρονα την επίτευξη της μέγιστης δυνατής τιμής πώλησης, η οποία θα συμβάλει στη μεγιστοποίηση του ποσού που θα αποπληρωθεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ προς τη Δημοκρατία έναντι της οφειλής της.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

1. Να αξιολογηθεί, ενδεχομένως σε σχέση και με την κατηγορία εμπορευσιμότητας των ακινήτων, κατά πόσο, όταν κατά τη διάρκεια αξιολόγησης των προσφορών προκύπτει, από νεότερες εκτιμήσεις, ουσιώδης απόκλιση μεταξύ της αρχικής και της αναθεωρημένης ενδεικτικής τιμής πώλησης, θα πρέπει να ακυρώνεται η διαδικασία και το ακίνητο να αναρτάται εκ νέου στην πλατφόρμα της Altamira Cyprus με την αναθεωρημένη ενδεικτική τιμή. Για σκοπούς συνέπειας και διαφάνειας, θα μπορούσε να καθοριστεί συγκεκριμένο ποσοστό απόκλισης πέραν του οποίου να εξετάζεται η πιο πάνω ενέργεια, με στόχο την προσέλκυση πιο ανταγωνιστικών προσφορών.

2. Για σκοπούς διαφάνειας, λογοδοσίας και χρηστής διοίκησης η πρακτική που ακολουθείται να αποτυπώνεται στην Πολιτική Διάθεσης και Διαχείρισης Ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ.

3.9 Θέμα: Καθυστέρηση στην εξόφληση του τιμήματος πώλησης ακινήτου

Από το δείγμα πωλήσεων ακινήτων που ελέγξαμε, διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο με κωδικό PR**145 κατακυρώθηκε σε εταιρεία για ποσό ύψους €450.000 πλέον ΦΠΑ. Η πώληση ολοκληρώθηκε στις 8.12.2023 με την υπογραφή της Συμφωνίας Πώλησης, η οποία προνοεί ότι το ακίνητο θα έπρεπε να εξοφληθεί εντός τριών μηνών. Ο εν λόγω όρος δεν τηρήθηκε, αφού καταβλήθηκε μόνο η προκαταβολή και εκκρεμούσε υπόλοιπο ύψους €315.000 πλέον ΦΠΑ, το οποίο καταβλήθηκε στις 30.10.2024. Παρά τη σημαντική καθυστέρηση που παρατηρήθηκε στην εξόφληση του υπολοίπου, στάληκε μόνο μία επιστολή στον αγοραστή, στις 12.8.2024, καλώντας τον να εξοφλήσει το τίμημα της πώλησης εντός 15 ημερών, χωρίς και πάλι να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του, αφού όπως προαναφέρθηκε, η εξόφληση έγινε στις 30.10.2024.

Όπως επιπρόσθετα διαπιστώθηκε, στο ποσό της εξόφλησης δεν επιβλήθηκε τόκος προς 8% κατά παράβαση του όρου αρ. 3.5 της συμφωνίας πώλησης, σύμφωνα με τον οποίο «*σε περίπτωση που ο Αγοραστής παραλείψει ή καθυστερήσει να καταβάλει οιονδήποτε ποσό οφείλει δυνάμει της παρούσας, θα καταβάλει τόκο 8% ετησίως επί κάθε καθυστερημένου υπολοίπου από την ημερομηνία που αυτό κατέστη πληρωτέο, μέχρι πλήρους και τελείας εξόφλησης*». Το ποσό των τόκων, βάσει της καθυστέρησης που υπήρξε υπολογίζεται σε περίπου €14.700.

Συναφώς, διαπιστώθηκε ότι, ενώ στον όρο 4.1 της συμφωνίας πώλησης προβλέπεται ότι η μεταβίβαση του ακινήτου πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την πλήρη και τελεία εξόφληση του τιμήματος πώλησης, η εν λόγω πρόνοια αναφέρεται ειδικά στην εξόφληση του τιμήματος και δεν συνδέει ρητά τη μεταβίβαση με την εξόφληση των τυχόν οφειλόμενων τόκων που προβλέπονται στον όρο 3.5. Ως εκ τούτου, η

συμφωνία δεν διασφαλίζει ότι, πριν από τη μεταβίβαση του ακινήτου, θα έχουν εξοφληθεί όχι μόνο το τίμημα πώλησης αλλά και οι τυχόν επιβληθέντες τόκοι.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

1. Σε περίπτωση που παρατηρείται καθυστέρηση στην εξόφληση του τιμήματος πώλησης, να αποστέλλεται, σε σύντομο χρονικό διάστημα, επιστολή προς τον αγοραστή καλώντας τον να εξοφλήσει την οφειλή του και ενημερώνοντάς τον ότι το οφειλόμενο υπόλοιπο θα επιβαρυνθεί με τόκο ως η πρόνοια αρ. 3.5 της συμφωνίας πώλησης. Εάν και πάλι δεν συμμορφωθεί, να εξετάζονται άλλα μέτρα που δύναται να ληφθούν στη βάση των όρων της συμφωνίας πώλησης.

2. Να διαμορφωθεί κατάλληλα ο όρος 4.1 της συμφωνίας πώλησης, ώστε να διασφαλίζεται ότι η μεταβίβαση ακινήτου θα διενεργείται με την πλήρη εξόφληση του τιμήματος πώλησης και των τυχόν τόκων που επιβλήθηκαν.

3.10 Θέμα: Καταγγελία για ενδεχόμενα ποινικά αδικήματα

Η Υπηρεσία μας έγινε δέκτης καταγγελίας σύμφωνα με την οποία, κατά το 2017, αποσύρθηκαν εμπράγματα βάρη από ακίνητη περιουσία δανειολήπτη που χρησιμοποιήθηκαν ως εξασφάλιση για την παραχώρηση δανείου αρχικού ύψους €540χιλ., με οδηγίες υπαλλήλου της ΣΚΤ, χωρίς να εξασφαλίσει οποιαδήποτε έγκριση/εξουσιοδότηση. Ως αποτέλεσμα, τα ακίνητα αποξενώθηκαν και δεν ήταν πλέον δυνατό να χρησιμοποιηθούν έναντι του χρέους του. Επιπρόσθετα, στην καταγγελία αναφέρεται ότι η ανάθεση για απόσυρση των «μέμο» έγινε με τη χρήση «retainer», το οποίο φαίνεται να πλαστογραφήθηκε. Δεδομένου ότι η καταγγελία αφορά σε ενδεχόμενη διάπραξη ποινικών αδικημάτων, η Υπηρεσία μας την προώθησε για διερεύνηση στην Υπηρεσία Δίωξης Οικονομικού Εγκλήματος. Σε συνέχεια σύσκεψης που πραγματοποιήθηκε στα γραφεία της Υπηρεσίας μας, ζητήθηκε από την ΚΕΔΙΠΕΣ κατάσταση γεγονότων, η οποία λήφθηκε στις 19.12.2024. Στις 3.3.2026 λήφθηκε από την ΚΕΔΙΠΕΣ πρόσθετη πληροφόρηση για το θέμα. Και οι δύο επιστολές της ΚΕΔΙΠΕΣ προωθήθηκαν στην Υπηρεσία Δίωξης Οικονομικού Εγκλήματος στο πλαίσιο της διερεύνησής της.

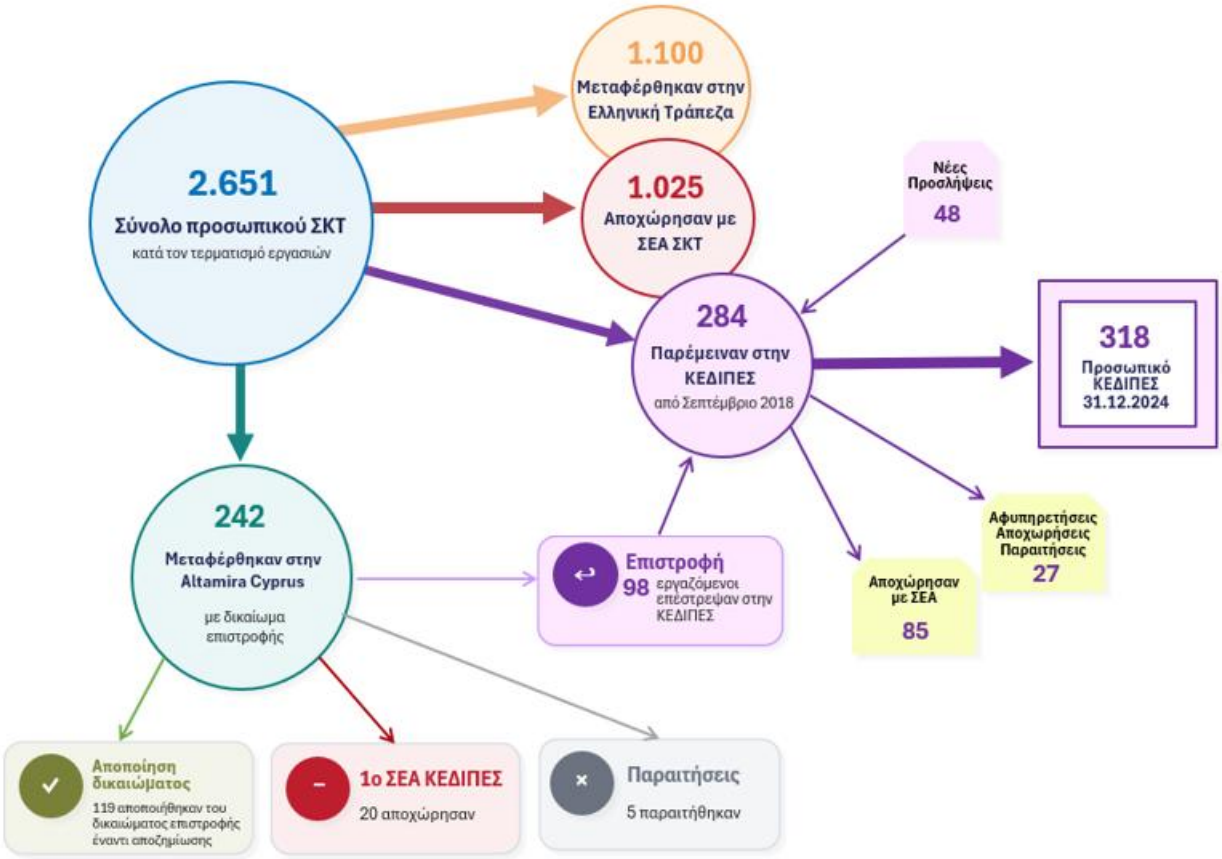
3.11 Θέμα: Πιστοποιητικά τελικής έγκρισης

Διαπιστώθηκε ότι δεν εξασφαλίστηκαν πιστοποιητικά τελικής έγκρισης για αριθμό ακινήτων στα οποία στεγάζεται η ΚΕΔΙΠΕΣ, καθώς και για ορισμένα από αυτά που προγραμματίζεται να μεταφερθούν στην Κυπριακή Δημοκρατία.

Επισύρουμε την προσοχή στο γεγονός ότι, βάσει των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96) η χρήση κτηρίου για το οποίο δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, συνιστά ποινικό αδίκημα.

3.12 Θέματα προσωπικού

3.12.1 Εξέλιξη αριθμού προσωπικού και κόστους μισθοδοσίας



Σύμφωνα με την επιστολή της ΚΕΔΙΠΕΣ προς το Τμήμα Εργασιακών Σχέσεων του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, ημερ. 29.10.2018, και άλλη σχετική αλληλογραφία που μας δόθηκε από την ΚΕΔΙΠΕΣ, η Επιτροπεία της ΣΚΤ είχε αποφασίσει να παραχωρήσει στους υπαλλήλους της το δικαίωμα ελεύθερης επιλογής του φορέα στον οποίο θα μεταφέρονταν, χωρίς να τεθούν οποιαδήποτε κριτήρια. Στη βάση αυτή, 1.160 μέλη του προσωπικού επέλεξαν να μεταφερθούν στην Ελληνική Τράπεζα. Βάσει της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών μεταξύ της Ελληνικής Τράπεζας και της ΣΚΤ, αλλά και των υποδείξεων της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού και του Ενιαίου Εποπτικού Μηχανισμού, η Ελληνική Τράπεζα όφειλε να αποδεχτεί τη μεταφορά 1.100 υπαλλήλων. Οποιοσδήποτε αριθμός προσωπικού πέραν των 1.100, θα θεωρείτο ως «Excess Employees» και η Τράπεζα είχε δικαίωμα να τους δεχτεί. Η Τράπεζα επέλεξε να μην ασκήσει αυτό το δικαίωμα και έτσι το εν λόγω προσωπικό παρέμεινε στην ΚΕΔΙΠΕΣ.

Όπως επιπρόσθετα αναφέρεται στην πιο πάνω επιστολή, στο σύνολο του προσωπικού που παρέμεινε στην ΚΕΔΙΠΕΣ, συγκαταλεγόταν και ένας μεγάλος, σε σχέση με το μέγεθος της, αριθμός κλητήρων και καθαριστριών, όλα τα άτομα που διατηρούσαν μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις, όλα τα άτομα που εξετάζονταν εναντίον τους πειθαρχικά παραπτώματα, καθώς επίσης και τα άτομα με δευτερεύουσα

απασχόληση. Αν η ΣΚΤ επέλεγε το προσωπικό που θα παρέμενε στην ΚΕΔΙΠΕΣ, θα κρατούσε τα άτομα που ήταν εξειδικευμένα και σημαντικά για την εύρυθμη και αποτελεσματική λειτουργία της. Καταληκτικά αναφέρεται ότι, παρόλο που αρκετοί από τους υπαλλήλους που παρέμειναν οικειοθελώς και από αυτούς που θεωρήθηκαν ως «excess employees» δεν είναι άτομα που εργάζονταν σε εργασίες συναφείς με τις μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις, η ΚΕΔΙΠΕΣ προτίθετο να τους αξιοποιήσει στον βαθμό που αυτό ήταν εφικτό.

Το πιο πάνω γεγονός οδήγησε την ΚΕΔΙΠΕΣ στην πρόσληψη εξειδικευμένου προσωπικού και στην εφαρμογή ΣΕΑ.

Ο αριθμός προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ παρουσίασε αύξηση μέχρι το 2020 και, στη συνέχεια, σταδιακή μείωση. Αντίθετα, το κόστος μισθοδοσίας προσωπικού κατέγραψε αυξητική τάση καθ' όλη την περίοδο 2018-2024, πλην του 2022. Ομοίως, το κόστος προσωπικού κατέγραψε αυξητική τάση καθ' όλη την περίοδο, με τη μεγαλύτερη αύξηση να σημειώνεται το 2021. Στο διάγραμμα πιο κάτω, αποτυπώνεται η διακύμανση του αριθμού προσωπικού κατά την περίοδο 2018-2024, καθώς και η εξέλιξη του συνολικού κόστους προσωπικού (περιλαμβανομένων της μισθοδοσίας και των ωφελημάτων) και του κόστους μισθοδοσίας του προσωπικού. Η σημαντική αύξηση στο κόστος προσωπικού που καταγράφηκε το 2021 αποδίδεται κυρίως στα ακόλουθα:

- στην καταβολή αποζημιώσεων, συνολικού ύψους €7,5εκ., προς προσωπικό της ΣΚΤ που μεταφέρθηκε στην Altamira Cyprus και είτε αποποιήθηκε του δικαιώματός επιστροφής στην ΚΕΔΙΠΕΣ, είτε αποχώρησε στο πλαίσιο ΣΕΑ.

- καταβολή αποζημιώσεων, συνολικού ύψους €4,3εκ., στο προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ που αποχώρησε στο πλαίσιο ΣΕΑ.

Διευκρινίζεται ότι, πέραν των πιο πάνω αποζημιώσεων, τα έξοδα μισθοδοσίας που αφορούν στο προσωπικό της ΣΚΤ που μεταφέρθηκε στην Altamira Cyprus καλύπτονται από την Altamira Cyprus.

Επίσης, παρατηρήθηκε σταθερή σταδιακή αύξηση του κόστους μισθοδοσίας, με αποτέλεσμα το σωρευτικό κόστος να ανέλθει, μέχρι το τέλος του 2024, σε €115.367.765. Ειδικότερα, κατά την περίοδο 2019-2024, παρά τη μείωση του προσωπικού κατά 11%, το κόστος μισθοδοσίας αυξήθηκε κατά 36%, με τη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση, ύψους 19%, να καταγράφεται το 2021. Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στους πιο κάτω παράγοντες, οι οποίοι προέκυψαν από την εφαρμογή της Συλλογικής Σύμβασης που υπογράφτηκε με τις συντεχνίες στις 24.9.2021:

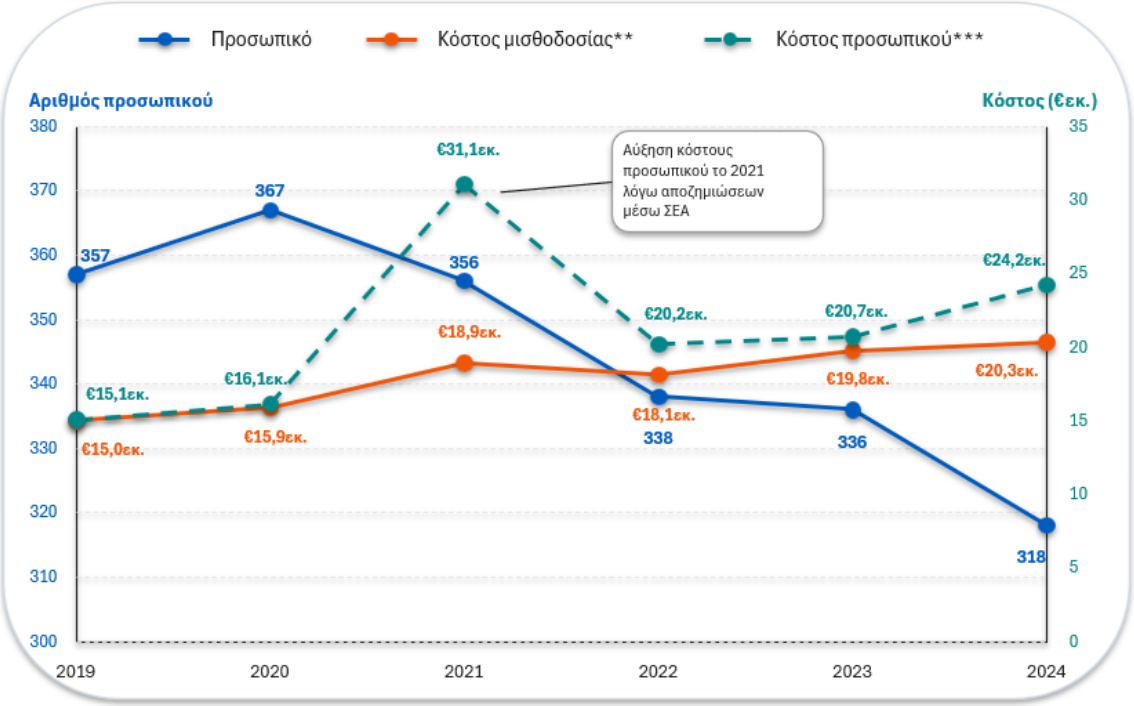
α. Ο τερματισμός των μειώσεων που είχαν επιβληθεί στις απολαβές του προσωπικού και η συνεπακόλουθη επαναφορά των μισθών, όπως και των υπόλοιπων ωφελημάτων, από 1.7.2020 στο επίπεδο που βρίσκονταν πριν από την εφαρμογή τους δυνάμει του περί Ανακεφαλαιοποίησης της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου/Κεντρικός Φορέας (ΣΚΤ/ΚΦ) Διατάγματος (ΚΔΠ 346/2013) και/ή της Έκτακτης Συμφωνίας Ορισμένης Διάρκειας μεταξύ ΣΚΤ και Συντεχνιών, ημερ. 31.1.2014.

β. Η τοποθέτηση του προσωπικού της ΣΚΤ από 1.7.2020 στις μισθολογικές κλίμακες της ΚΕΔΙΠΕΣ, στη βάση συμφωνημένης μεθοδολογίας.

γ. Η αύξηση του ποσοστού συνεισφοράς εργοδότη στο Ταμείο Προνοίας κατά 2% (από 7% σε 9%).

Εξέλιξη προσωπικού και κόστους: Περίοδος 2019 - 2024

Μείωση προσωπικού	Αύξηση μισθοδοσίας	Σωρευτικό κόστος μισθοδοσίας**	Σωρευτικό κόστος προσωπικού***
-11%	+36%	€115.367.765	€135.429.000



1. Το προσωπικό κορυφώθηκε το 2020 και στη συνέχεια μειώθηκε σε 318 το 2024.
2. Παρά τη μείωση του προσωπικού, η μισθοδοσία αυξήθηκε κατά 36%.
3. Το 2022 καταγράφηκε η μόνη μείωση στο κόστος μισθοδοσίας και στο κόστος προσωπικού.

* Το 2018 δεν περιλαμβάνεται στις συγκρίσεις, καθώς το κόστος προσωπικού/μισθοδοσίας αφορά μόνο την περίοδο Σεπτεμβρίου-Δεκεμβρίου.

** Το κόστος μισθοδοσίας περιλαμβάνει βασικό μισθό, τιμάριθμο, υπερωρίες, συνεισφορές εργοδότη και επιδόματα βάσει πολιτικών και συλλογικών συμβάσεων.

*** Το κόστος προσωπικού περιλαμβάνει το κόστος μισθοδοσίας και άλλα έξοδα, όπως ασφάλειες ζωής προσωπικού, είδη ένδυσης, χώρο στάθμευσης καθώς και άλλα έξοδα συμπεριλαμβανομένου του κόστους αποζημιώσεων από αποχωρήσεις προσωπικού μέσω των ΣΕΑ.

Αναλυτική παρουσίαση της εξέλιξης του αριθμού προσωπικού ανά έτος παρατίθεται στον πιο κάτω πίνακα:

Έτος	Αριθμός Προσωπικού κατά την 1η Ιανουαρίου	Επιστροφή προσωπικού από Altamira Cyprus	Προσλήψεις κατά τη διάρκεια του έτους	Παραιτήσεις, αφυπηρετήσεις, απολύσεις	ΣΕΑ	Αριθμός προσωπικού κατά τις 31 Δεκεμβρίου	Μεταβολή αριθμού προσωπικού (%)
2018*	284	–	3	(2)	–	285	–
2019	285	64	13	(5)	–	357	26,15%
2020	357	7	4	(1)	–	367	2,80%
2021	367	23	10	(5)	(39)	356	(3,00%)
2022	356	4	4	(7)	(19)	338	(5,06%)
2023	338	–	6	(4)	(4)	336	(0,59%)
2024	336	–	8	(3)	(23)	318	(5,36%)
Σύνολο	—	**98**	**48**	**(27)**	**(85)**	—	—

3.12.2 Προσλήψεις

Κατά τον έλεγχό μας εξετάστηκε η διαδικασία πλήρωσης των ακόλουθων θέσεων (προς συμμόρφωση με τη νομοθεσία για την προστασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, οι θέσεις και τα Τμήματα/Υπηρεσίες/Γραφεία περιγράφονται με κωδικοποίηση, όπως αυτή μας δόθηκε από την ΚΕΔΙΠΕΣ):

- Αριθμός 102810. Ημερ. πρόσληψης 6.3.2019
- Αριθμός 102817. Ημερ. πρόσληψης 1.8.2020
- Προϊστάμενος Τμήματος 11. Ημερ. πρόσληψης 1.1.2021
- Προϊστάμενος Τμήματος 12. Ημερ. πρόσληψης 12.4.2021
- Αριθμός 102832. Ημερ. πρόσληψης 1.12.2022 (Η διαδικασία πρόσληψης είχε ξεκινήσει όταν ήταν ακόμα σε ισχύ η Πολιτική της ΣΚΤ)
- Αριθμός 102839. Ημερ. πρόσληψης 19.6.2023

Από τον έλεγχο των πιο πάνω προσλήψεων, εντοπίστηκαν διάφορες αδυναμίες, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις παρατηρήθηκε ότι δεν τηρήθηκαν πλήρως όλα τα προβλεπόμενα διαδικαστικά στάδια, όπως αυτά καθορίζονταν από την εκάστοτε ισχύουσα Πολιτική και το προαναφερθέν Εγχειρίδιο Διαδικασιών. Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

3.12.2.1 Παράλειψη εφαρμογής όλων των προνοιών της Πολιτικής Πρόσληψης κατά τη διενέργεια εξωτερικών προσλήψεων.

Η Πολιτική Πρόσληψης περιγράφει τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται για την πλήρωση κενωθείσας θέσης, συμπεριλαμβανομένων και νέων εξωτερικών προσλήψεων. Σε γενικές γραμμές, η διαδικασία ξεκινά με τον εντοπισμό της ανάγκης για πλήρωση θέσης, ακολουθεί η προκήρυξη της θέσης, η διαλογή των υποψηφίων και ο καταρτισμός τελικής λίστας και ολοκληρώνεται με την επιλογή του κατάλληλου υποψηφίου και την επικύρωση της πρόσληψης.

Πέραν της Πολιτικής Πρόσληψης, στις 22.4.2020 τέθηκε σε εφαρμογή το Εγχειρίδιο Διαδικασιών Υπηρεσίας Ανθρώπινου Δυναμικού και Μισθοδοσίας, το οποίο περιγράφει τα στάδια που ακολουθούνται για τον διορισμό Διευθυντών Διευθύνσεων.

α. Μη υποβολή αιτιολογικού σημειώματος στη Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού. Σύμφωνα με την Πολιτική Πρόσληψης Προσωπικού της ΣΚΤ, η διαδικασία εντοπισμού/αναγνώρισης αναγκών αρχίζει από τις Υπηρεσιακές Μονάδες, οι οποίες υποβάλλουν αιτιολογημένο σημείωμα προς τη Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού (ΔΑΔ), η οποία μετονομάστηκε σε Υπηρεσία Ανθρώπινου Δυναμικού (ΥΑΔ), για αξιολόγηση. Εάν το αίτημα κριθεί από τη ΔΑΔ ως αιτιολογημένο, προωθείται στα όργανα που καθορίζονται στην Πολιτική. Σε αντίθετη περίπτωση, το αίτημα απορρίπτεται. Στις πέντε από τις έξι περιπτώσεις του δείγματός μας, οι οποίες παρατίθενται αμέσως πιο κάτω, διαπιστώθηκε ότι δεν υπήρξε συμμόρφωση με την πιο πάνω πρόνοια:

- Για την πρόσληψη του προσωπικού με αριθμό 102810, 102817 και του Προϊσταμένου του Τμήματος 11 δεν υποβλήθηκε αιτιολογικό σημείωμα από τις σχετικές Υπηρεσιακές Μονάδες προς τη ΔΑΔ για αξιολόγηση, στο οποίο να αναφέρονται τα καθήκοντα της θέσης, η πλήρης περιγραφή των προσόντων και η φύση της εργοδότησης (προσωρινή ή μόνιμη). Για τις θέσεις Διευθυντή της Υπηρεσίας 3 και του Προϊσταμένου του Τμήματος 12 το αιτιολογικό σημείωμα που ετοιμάστηκε για τις σχετικές προσλήψεις, καθώς και η προτεινόμενη οργανωτική δομή της σχετικής Διεύθυνσης και της Μονάδας 1 υποβλήθηκαν στην Επιτροπή Αποδοχών και στην Επιτροπή Ελέγχου & Κινδύνων, αντίστοιχα και όχι στη ΔΑΔ. Μετά την εξασφάλιση έγκρισης από τις Επιτροπές, τα αιτήματα υποβλήθηκαν για τελική έγκριση στο ΔΣ. Μετά και από την έγκριση του ΔΣ, η ΔΑΔ προχώρησε στην υλοποίηση της απόφασης.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Δεδομένου ότι αντίστοιχη πρόνοια περιλαμβάνεται και στην Πολιτική της ΚΕΔΙΠΕΣ, να επανεξεταστεί κατά πόσο η ΥΑΔ, όπως μετονομάστηκε η ΔΑΔ, θα πρέπει να έχει την αρμοδιότητα αξιολόγησης της επάρκειας της αιτιολόγησης των αιτημάτων πλήρωσης θέσεων, καθώς και της έγκρισης ή απόρριψής τους. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ανάγκη αναθεώρησης του υφιστάμενου πλαισίου, να προωθηθούν οι κατάλληλες τροποποιήσεις στην Πολιτική.

β. Ταυτόχρονη εσωτερική και εξωτερική προκήρυξη θέσης. Σύμφωνα με την Πολιτική Πρόσληψης Προσωπικού της ΣΚΤ η ΔΑΔ, προτού προχωρήσει με εξωτερική προκήρυξη της θέσης, αξιολογεί το

υφιστάμενο προσωπικό ή/και καλεί την υποβολή ενδιαφέροντος μέσω της ενδοδικτυακής πύλης. Όπως διαπιστώθηκε, για την πρόσληψη των Προϊσταμένων των Τμημάτων 11 και 12 δεν προηγήθηκε εσωτερική προκήρυξη των θέσεων προς συμμόρφωση με την ισχύουσα πολιτική, αλλά προκηρύχθηκε ταυτόχρονα, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά. Σημειώνεται ότι, όσον αφορά στη θέση του Προϊσταμένου του Τμήματος 12, η διαδικασία δεν τελεσφόρησε, αφού ο υποψήφιος στον οποίο προσφέρθηκε θέση απέσυρε το ενδιαφέρον του.

γ. Λήψη απόφασης για επιλογή της διαδικασίας εντοπισμού κατάλληλου υποψηφίου. Διαπιστώθηκε ότι η απόφαση για επιλογή της διαδικασίας εντοπισμού κατάλληλου υποψηφίου για πλήρωση της θέσης του Λειτουργού με αριθμό 102839, δεν λήφθηκε από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, κατόπιν τεκμηριωμένης εισήγησης της ΥΑΔ, ως προνοεί η Πολιτική Πρόσληψης της ΚΕΔΙΠΕΣ για θέσεις για τις οποίες απαιτούνται εξειδικευμένες γνώσεις και εμπειρία. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, ο Διευθύνων Σύμβουλος ενημερώθηκε μέσω των πρακτικών της συνεδρίας της Ad – Hoc Επιτροπής Αξιολόγησης των υποψηφίων, στα οποία αναγράφεται η διαδικασία που ακολουθήθηκε.

δ. Μη υπογραφή υπεύθυνης δήλωσης. Παρατηρήθηκε ότι, σε καμία από τις περιπτώσεις του δείγματός μας, δεν τηρήθηκε η πρόνοια της Πολιτικής Πρόσληψης για υπογραφή, από τους επικρατέστερους υποψηφίους (short-list), υπεύθυνης δήλωσης ότι δεν έχουν μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις, καθώς η υποβολή της εν λόγω δήλωσης δεν τους είχε ζητηθεί.

ε. Ενημέρωση υποψηφίων για τη φύση της αξιολόγησης. Σύμφωνα με την Πολιτική, όλοι οι υποψήφιοι που περιλαμβάνονται στον τελικό κατάλογο (short list) ενημερώνονται αρχικά τηλεφωνικά και στη συνέχεια γραπτώς, μέσω ηλεκτρονικού μηνύματος από την ΥΑΔ σχετικά με την επικείμενη διαδικασία αξιολόγησης. Ωστόσο, στις περιπτώσεις που εξετάστηκαν στο δείγμα ελέγχου δεν τηρήθηκε η εν λόγω πρόνοια αφού οι υποψήφιοι ενημερώθηκαν τηλεφωνικά για τη φύση της αξιολόγησης (γραπτή, προφορική ή μέσω κέντρου αξιολόγησης), καθώς και για την ημερομηνία, την ώρα και τον χώρο διεξαγωγής της, χωρίς να ακολουθήσει η προβλεπόμενη γραπτή ενημέρωση.

3.12.2.2 Παραχώρηση θέσης σε υποψήφιο που δεν πληρούσε όλες τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας.

α. Πρόσληψη στη θέση του Προϊσταμένου του Τμήματος 11.

Διαπιστώθηκε ότι το άτομο που επιλέγηκε για πρόσληψη στην εν λόγω θέση, δεν πληρούσε την απαίτηση του σχεδίου υπηρεσίας για αποδεδειγμένη εμπειρία πέντε χρόνων σε υπεύθυνη θέση στον τομέα πωλήσεων ακινήτων, διαχείριση ακινήτων ή παροχή συμβουλευτικών ή επενδυτικών υπηρεσιών στον τομέα των ακινήτων, αφού το σύνολο της προηγούμενης του εμπειρίας ήταν σε κατώτερη θέση.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Προς διασφάλιση της χρηστής διοίκησης και της ίσης μεταχείρισης των υποψηφίων, η ΚΕΔΙΠΕΣ, κατά την πλήρωση οποιασδήποτε θέσης, οφείλει να βεβαιώνεται ότι ο επιλεγείς υποψήφιος πληροί ανελλιπώς τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας.

β. Διερεύνηση καταγγελίας που αφορά στην πλήρωση της θέσης Διευθυντή του Τομέα 1.

Η Υπηρεσία μας έλαβε ανώνυμη καταγγελία σύμφωνα με την οποία το άτομο που επιλέγηκε για την πιο πάνω θέση στις 14.3.2022, δεν πληρούσε τα απαιτούμενα προσόντα της θέσης, σύμφωνα με το σχέδιο υπηρεσίας. Σχετικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

- Η θέση πληρώθηκε εσωτερικά. Το άτομο το οποίο ανέλαβε τα καθήκοντα της θέσης ήταν υφιστάμενος υπάλληλος της ΚΕΔΙΠΕΣ.

- Η θέση προκηρύχθηκε στις 4.8.2021 και οι αιτήσεις έπρεπε να υποβληθούν μέχρι τις 13.8.2021.

- Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας ο επιτυχών υποψήφιος θα έπρεπε να κατέχει «*πτυχίο πανεπιστημίου (BA/BSc) ή/και μεταπτυχιακό (MA/MSc/MBA) με προτίμηση στα Οικονομικά/Διοίκηση Επιχειρήσεων/ Χρηματοοικονομική Διαχείριση ή σε άλλο συναφή κλάδο ή/και Επαγγελματικό τίτλο (CFA, ACA, ACCA, CPA, ACIB/AIB)*».

  Από ανασκόπηση των σχετικών εγγράφων, διαφάνηκε ότι το πτυχίο (BSc) του επιτυχόντα υποψηφίου από το Cyprus Institute of Marketing αφορούσε σε μόνο δύο χρόνια φοίτησης, ενδεχομένως λόγω της προηγούμενης απόκτησης του διπλώματος “General Banking” από το Institute of Banking. Η ΚΕΔΙΠΕΣ δεν έλεγξε κατά πόσο τα προσόντα του υποψήφιου που επιλέγηκε πληρούν την πιο πάνω απαίτηση του σχεδίου υπηρεσίας.

- Το σχέδιο υπηρεσίας απαιτούσε "*τουλάχιστο 10 χρόνια εμπειρία ή/και απαραίτητη εμπειρία σε Διευθυντική θέση στον τραπεζικό και συνεργατικό τομέα, συναφή με τα καθήκοντα της θέσης*».

  Η πιο πάνω απαίτηση είναι ασαφής, αφού δεν καθορίζει τον απαιτούμενο αριθμό ετών εμπειρίας σε διευθυντική θέση. Επιπλέον, ενώ η εμπειρία σε διευθυντική θέση χαρακτηρίζεται ως απαραίτητη, εντούτοις απαιτείται διαζευκτικά ή συμπληρωματικά της γενικής εμπειρίας και όχι υποχρεωτικά. Το γεγονός αυτό καθιστά αδύνατη την αξιολόγηση του κατά πόσο ο επιλεγείς υποψήφιος πληροί το σχέδιο υπηρεσίας.

- Σύμφωνα με την προκήρυξη, οι υποψήφιοι όφειλαν να διαθέτουν άριστη γνώση της Ελληνικής και της Αγγλικής γλώσσας και άριστη γνώση ηλεκτρονικών υπολογιστών (MS Office).

  Ωστόσο, όπως αναφέρεται εκτενέστερα στην παράγραφο 3.13.4 (β), η ΚΕΔΙΠΕΣ δεν είχε καθορίσει συγκεκριμένα προσόντα που αντιστοιχούν στα απαιτούμενα επίπεδα γνώσης που προβλέπονται στα σχέδια υπηρεσίας. Ως εκ τούτου, δεν ήταν δυνατό να αξιολογηθεί με σαφή και τεκμηριωμένο τρόπο κατά πόσο οι υποψήφιοι πληρούσαν τις εν λόγω απαιτήσεις.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

1. Σε περίπτωση που προκύπτουν αμφιβολίες ως προς το κατά πόσο το ίδρυμα που εξέδωσε τον τίτλο σπουδών του επιλεγέντα υποψηφίου αναγνωρίζεται ως πανεπιστημιακό ίδρυμα ή/και ως προς τη συμμόρφωση του τίτλου με τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας, όπως, για παράδειγμα, όταν η διάρκεια των σπουδών είναι μικρότερη από τη συνήθη (π.χ. δύο έτη), η ΚΕΔΙΠΕΣ οφείλει να ζητά από τον υποψήφιο να αποταθεί στο Κυπριακό Συμβούλιο Αναγνώρισης Τίτλων Σπουδών (ΚΥΣΑΤΣ) για έλεγχο και αξιολόγηση του τίτλου του. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζεται, πριν από την προσφορά διορισμού, ότι ο υποψήφιος πληροί τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας.

2. Κατά την κατάρτιση των σχεδίων υπηρεσίας πρέπει να δίδεται η δέουσα επιμέλεια και προσοχή, ώστε οι πρόνοιές τους να είναι σαφείς και ακριβείς και τα απαιτούμενα προσόντα να συνάδουν με τις πραγματικές ανάγκες και τα καθήκοντα της θέσης, να μπορούν να τεκμηριωθούν αντικειμενικά και να μην ευνοούν ή να φωτογραφίζουν συγκεκριμένο υποψήφιο.

γ. Διερεύνηση καταγγελίας που αφορά στην πρόσληψη Διευθυντή της Υπηρεσίας 2.

Σύμφωνα με καταγγελία που λήφθηκε στην Υπηρεσία μας, για πλήρωση της πιο πάνω θέσης, προσλήφθηκε πρώην υπάλληλος ΣΠΙ, ο οποίος είχε μεταφερθεί στην Ελληνική Τράπεζα, αποχώρησε με το ΣΕΑ που ανακοίνωσε η Ελληνική Τράπεζα και προσλήφθηκε στην ΚΕΔΙΠΕΣ. Επιπλέον, σύμφωνα με ισχυρισμό του καταγγέλλοντα, η προκήρυξη φωτογράφιζε το συγκεκριμένο άτομο και επιπλέον, η Υπηρεσία της οποίας προΐσταται δεν στελεχώνεται με άλλο προσωπικό.

Από διερεύνηση της καταγγελίας, διαπιστώθηκε ότι πράγματι η Υπηρεσία της οποίας προΐσταται στελεχώνεται μόνο από τον ίδιο. Σχετική είναι η παράγραφος της παρούσας Έκθεσης με αρ. 3.14.1. Επιπρόσθετα, διαπιστώθηκε ότι τα προσόντα που απαιτούνταν από την προκήρυξη ήταν ιδιαίτερα εκτεταμένα και περιοριστικά γεγονός που περιόρισε τον αριθμό των δυνητικών υποψηφίων, και κατ' επέκταση το επίπεδο ανταγωνισμού. Συγκεκριμένα, για τη θέση εκδήλωσαν ενδιαφέρον 11 υποψήφιοι, εκ των οποίων μόνο δύο, οι οποίοι ήταν πρώην υπάλληλοι της Συνεργατικής Κεντρικής Τράπεζας/των ΣΠΙ, κρίθηκε ότι, πληρούσαν τις απαιτήσεις της προκήρυξης. Η Επιτροπή Αξιολόγησης, μετά από σύγκριση των προσόντων των δύο υποψηφίων, αποφάσισε ότι η συνυποψήφια του προσληφθέντα υστερούσε σε θέματα μηχανογράφησης και τεχνολογίας και ιδιαίτερα ως προς το τραπεζικό σύστημα που χρησιμοποιεί η ΚΕΔΙΠΕΣ, με αποτέλεσμα να απορριφθεί.

Ωστόσο, από εξέταση των προσόντων που αναγράφονται στα πρακτικά της Επιτροπής Αξιολόγησης, ημερ. 13.1.2023, προκύπτει ότι η εν λόγω υποψήφια, δεν πληρούσε εξ' αρχής τις απαιτήσεις της προκήρυξης, αφού τα ακαδημαϊκά της προσόντα δεν συνάδουν με τα προβλεπόμενα σε αυτήν.

Ως εκ τούτου, προκύπτει ότι, από τους 11 υποψηφίους που υπέβαλαν βιογραφικό σημείωμα, μόνο ο προσληφθείς διέθετε προσόντα που ανταποκρίνονταν πλήρως στις απαιτήσεις της προκήρυξης. Το γεγονός αυτό δημιουργεί εύλογους προβληματισμούς ως προς το κατά πόσον τα προβλεπόμενα

προσόντα είχαν διαμορφωθεί με υπερβολικά εξειδικευμένο τρόπο, περιορίζοντας ουσιωδώς τη δυνατότητα συμμετοχής ευρύτερου κύκλου υποψηφίων.

3.12.3 Παραιτήσεις προσωπικού και τερματισμός συμβολαίων

Κατά την περίοδο από τον Σεπτέμβριο του 2018 μέχρι το τέλος του 2024 έγιναν 48 νέες εξωτερικές προσλήψεις, εκ των οποίων οι περισσότερες αφορούσαν σε λειτουργούς. Όπως παρατηρήθηκε, 15 από τα 48 άτομα (31%) παραιτήθηκαν σε σύντομο χρονικό διάστημα, το οποίο κυμάνθηκε μεταξύ πέντε και 214 ημερών από την ημερομηνία πρόσληψης. Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, αυτό οφειλόταν στο χαμηλό προσδόκιμο ζωής της ΚΕΔΙΠΕΣ, καθώς και στο καθεστώς πρόσληψής τους (συμβασιούχοι ορισμένου χρόνου).

Επιπρόσθετα, σε δύο περιπτώσεις (εσωτερικός νομικός σύμβουλος και λειτουργός κανονιστικής συμμόρφωσης) τα συμβόλαια τερματίστηκαν από την ΚΕΔΙΠΕΣ, κατά την περίοδο που οι προσληφθέντες τελούσαν υπό δοκιμασία, κυρίως λόγω της χαμηλής τους απόδοσης και έλλειψης βασικών γνώσεων για τον τραπεζικό τομέα και το νομικό πλαίσιο. Οι παράγοντες αυτοί εγείρουν ερωτηματικά ως προς την επάρκεια της διαδικασίας αξιολόγησης που ακολουθήθηκε (προσωπικές συνεντεύξεις), καθώς και ως προς την καταλληλότητα των ερωτήσεων που υποβλήθηκαν στους υποψήφιους. Ειδικότερα, θεωρούμε ότι η έλλειψη βασικών γνώσεων για τον τραπεζικό τομέα και το νομικό πλαίσιο, θα μπορούσε να είχε εντοπιστεί κατά το στάδιο της συνέντευξης μέσω στοχευμένων και κατάλληλα διαμορφωμένων ερωτήσεων.

3.12.4 Προσόντα που απαιτούνται από τα σχέδια υπηρεσίας.

Από τον έλεγχο στο δείγμα προσλήψεων που αναφέρεται πιο πάνω, διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα σε σχέση με τα προσόντα που απαιτούνται από τα σχέδια υπηρεσίας και τον έλεγχό τους από την ΚΕΔΙΠΕΣ κατά τη διαδικασία πρόσληψης:

α. Για τεκμηρίωση της προηγούμενης εμπειρίας, εκεί όπου απαιτείται από το σχέδιο υπηρεσίας, δεν ζητείται από τον επιλεγέντα υποψήφιο η υποβολή αποδεικτικών στοιχείων, αλλά η ΚΕΔΙΠΕΣ βασίζεται στο τι δηλώνεται στο βιογραφικό σημείωμα.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να τροποποιηθεί η σχετική Πολιτική, ώστε να απαιτείται από τον επιλεγέντα υποψήφιο η προσκόμιση βεβαιώσεων από εργοδότες του στις οποίες να αναγράφονται οι ακριβείς ημερομηνίες έναρξης/λήξης της απασχόλησης, καθώς και λεπτομερής περιγραφή των καθηκόντων που εκτελούσε. Σε περίπτωση που δεν μπορεί να προσκομιστεί βεβαίωση από τον εργοδότη, θα πρέπει ο επιλεγείς υποψήφιος να προσκομίζει άλλα επίσημα έγγραφα με τα οποία να αποδεικνύεται τόσο ο τίτλος και τα καθήκοντα της θέσης που κατείχε/κατέχει όσο και η διάρκεια υπηρεσίας του, προς διασφάλιση ότι πληρείται η απαίτηση του σχεδίου υπηρεσίας για προηγούμενη εμπειρία.

β. Σε σχέση με τις γλωσσικές δεξιότητες και τη γνώση χρήσης ηλεκτρονικών υπολογιστών που απαιτούνται από τα σχέδια υπηρεσίας, διαπιστώθηκε ότι:

- Στο σχέδιο υπηρεσίας του υπαλλήλου με αριθμό 102810 απαιτείται άριστη γνώση της Ελληνικής γλώσσας, άριστη γνώση της Αγγλικής γλώσσας και άριστη γνώση ηλεκτρονικών υπολογιστών, χωρίς περαιτέρω διευκρίνιση, ενώ στο σχέδιο υπηρεσίας του Διευθυντή της Διεύθυνσης 1 απαιτείται πολύ καλή γνώση των πιο πάνω και για τους ηλεκτρονικούς υπολογιστές διευκρινίζεται ότι αφορά σε MS Office. Στην περίπτωση δε του Προϊσταμένου Τμήματος 12 και του Λειτουργού με αριθμό 102839, απαιτείται εξαιρετική γνώση Ελληνικής και Αγγλικής γλώσσας και εξαιρετική γνώση σε συγκεκριμένες δεξιότητες στην πληροφορική, διαφορετικές για την κάθε θέση.

- Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, για την ιεραρχικά ανώτερη θέση του Διευθυντή οι γλωσσικές απαιτήσεις είναι χαμηλότερου επιπέδου από ότι για την ιεραρχικά κατώτερη θέση του υπαλλήλου και οι απαιτήσεις για τη θέση του Προϊσταμένου Τμήματος, που είναι ιεραρχικά κατώτερη από αυτήν του Διευθυντή Διεύθυνσης, είναι υψηλότερου επιπέδου.

- Δεν έχουν καθοριστεί τα προσόντα που αντιστοιχούν στην πολύ καλή ή στην άριστη ή στην εξαιρετική γνώση για την Ελληνική και Αγγλική γλώσσα και για τους ηλεκτρονικούς υπολογιστές (MS Office), ώστε να τεκμηριώνεται ότι πληρείται το σχέδιο υπηρεσίας από τους επικρατέστερους υποψήφιους και κυρίως από τον επιλεγέντα για πρόσληψη.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

1. Να τροποποιηθούν τα σχέδια υπηρεσίας ως προς τις γλωσσικές και ψηφιακές δεξιότητες για κάθε θέση, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αντιστοίχισή τους με τα καθήκοντα και τις απαιτήσεις της θέσης και να αποφεύγονται οι πιο πάνω στρεβλώσεις.

2. Να υιοθετηθούν, κατ΄ αναλογία, τα αποδεκτά τεκμήρια που ισχύουν για τη δημόσια υπηρεσία για διαπίστωση της γνώσης κάθε επιπέδου γλώσσας που απαιτείται από τα σχέδια υπηρεσίας. Επιπρόσθετα, να καθοριστούν από την ΚΕΔΙΠΕΣ τα τεκμήρια που πιστοποιούν κάθε επίπεδο ψηφιακών δεξιοτήτων που απαιτείται από τα σχέδια υπηρεσίας.

Να απαιτείται από τον επιλεγέντα υποψήφιο η υποβολή αντιγράφων των πιστοποιητικών που τεκμηριώνουν τη γνώση της γλώσσας και των ψηφιακών δεξιοτήτων που απαιτούνται από το σχέδιο υπηρεσίας, Η εν λόγω απαίτηση να περιλαμβάνεται στην προκήρυξη της θέσης.

3.12.5 Παραχώρηση επιδομάτων/ωφελημάτων

Η ΚΕΔΙΠΕΣ παραχωρεί στο προσωπικό διάφορα επιδόματα/ωφελήματα είτε βάσει των Πολιτικών της είτε βάσει Συλλογικών Συμβάσεων με τις συντεχνίες, τα οποία παρουσιάζονται συνοπτικά στο πιο κάτω διάγραμμα:



Όσον αφορά στην παραχώρηση επιδομάτων θέσης, συμμετοχής και οδοιπορικών και στην παραχώρηση υπηρεσιακού τηλεφώνου και οχήματος, ανάλυση των συνολικών ποσών και του αριθμού δικαιούχων ανά έτος περιλαμβάνεται στον πιο κάτω πίνακα:

Χρονιά	Όχημα		Τηλέφωνο		Επίδομα Θέσης		Επίδομα Συμμετοχής		Επίδομα Οδοιπορικών		Σύνολο €
	Κόστος* €	Αρ. δικαιούχων στις 31/12	Κόστος €	Αρ. δικαιούχων στις 31/12	Κόστος €	Αρ. δικαιούχων στις 31/12	Κόστος €	Αρ. δικαιούχων στις 31/12	Κόστος €	Αρ. δικαιούχων στις 31/12	
Σεπτ.2018 – 31.12.2018	11.408	7	5.094	35	9.295	6	6.750	3	9.840	22	**42.387**
2019	15.364	5	26.726	57	57.882	10	18.000	2	32.131	26	**150.103**
2020	16.954	5	27.963	58	37.471	11	18.000	2	36.408	30	**136.796**
2021	13.422	5	30.822	62	/	/	18.000	2	35.719	28	**97.963**
2022	12.830	5	26.249	54	/	/	36.000	5	22.018	26	**97.097**
2023	17.631	5	26.509	55	/	/	27.000	3	16.150	10	**87.290**
2024	16.076	4	26.345	52	/	/	27.000	3	8.720	7	**78.141**
Σύνολο	**103.685**	**–**	**169.708**	**–**	**104.648**	**–**	**150.750**	**–**	**160.986**	**–**	**689.777**

** Το ποσό αφορά την κάλυψη εξόδων συντήρησης, καυσίμων, αδειών κυκλοφορίας και ασφαλειών.*

3.12.5.1 Επιδόματα προσωπικού, βάσει Πολιτικών, εκτός Συλλογικών Συμβάσεων.

Στο προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ παραχωρήθηκαν, βάσει Πολιτικών, επιπλέον παροχές υπό την μορφή επιδομάτων, τα οποία δεν είχαν συμπεριληφθεί στις νέες Συλλογικές Συμβάσεις που συνάφθηκαν τον Σεπτέμβριο του 2021, ως ακολούθως:

- υπηρεσιακό αυτοκίνητο
- υπηρεσιακό τηλέφωνο
- επίδομα θέσης
- επίδομα συμμετοχής

Τα επιδόματα/ωφελήματα αυτά παραχωρούνται στη βάση συμφωνίας με τις Συντεχνίες ότι το προσωπικό της ΣΚΤ που θα παρέμενε στην ΚΕΔΙΠΕΣ, θα διατηρούσε όλα τα ωφελήματα που απολάμβανε στη ΣΚΤ (παρόλο που η ΚΕΔΙΠΕΣ θα λειτουργούσε κάτω από ένα εντελώς διαφορετικό επιχειρησιακό πλάνο, με συγκεκριμένο σκοπό και στόχο).

Σημειώνεται ότι η σχετική με το θέμα Πολιτική Αποδοχών της ΣΚΤ παρέμεινε σε ισχύ για αρκετό χρονικό διάστημα (δύο χρόνια και τέσσερεις μήνες περίπου) μέχρι την 1η έκδοση της αντίστοιχης Πολιτικής της ΚΕΔΙΠΕΣ στις 22.1.2021. Συνεπώς εξακολουθούσε να καθορίζει τις αποδοχές και τα ωφελήματα του προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ. Επισημαίνεται ότι, στην 1η έκδοση της Πολιτικής της ΚΕΔΙΠΕΣ, τα εν λόγω επιδόματα/ωφελήματα και οι δικαιούχοι τους παρέμειναν οι ίδιοι. Στη συνέχεια, η Πολιτική της ΚΕΔΙΠΕΣ αναθεωρήθηκε δύο φορές, την 1.7.2022 και στις 3.7.2023, διαφοροποιώντας τα επιδόματα/ωφελήματα και τους δικαιούχους.

Ακολουθεί αναλυτικότερη αναφορά για κάθε ένα από τα επιδόματα:

α. Υπηρεσιακό όχημα: Στη 2η έκδοση της Πολιτικής, προστέθηκαν επιπλέον δικαιούχοι υπηρεσιακού οχήματος και συγκεκριμένα,

- μέλη του προσωπικού, στις Ατομικές Συμβάσεις των οποίων αναφέρεται η παραχώρηση υπηρεσιακού οχήματος.
- μέλη της Εκτελεστικής Επιτροπής για τα οποία δεν προβλέπεται το συγκεκριμένο ωφέλημα στις Ατομικές τους Συμβάσεις, στη βάση της πρόνοιας της Πολιτικής για δυνατότητα παροχής οχήματος από τον υφιστάμενο στόλο.

Σύμφωνα με την ΚΕΔΙΠΕΣ, οι λόγοι για τους οποίους προστέθηκαν επιπλέον δικαιούχοι ήταν (α) γιατί υπήρχε ήδη ένα μέλος του προσωπικού (Διευθυντής Μονάδας) που το συγκεκριμένο ωφέλημα προέκυπτε από την Ατομική του Σύμβαση, συνεπώς καλύφθηκαν και αυτές οι περιπτώσεις, (β) για

σκοπούς ίσης μεταχείρισης και (γ) γιατί υπήρχαν στον στόλο της ΚΕΔΙΠΕΣ διαθέσιμα κατάλληλα αυτοκίνητα.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Η παραχώρηση υπηρεσιακών οχημάτων να περιοριστεί στον ελάχιστο δυνατό βαθμό και να εξεταστεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ το ενδεχόμενο πώλησης των διαθέσιμων κατάλληλων οχημάτων.

β. Υπηρεσιακό τηλέφωνο: Οι δικαιούχοι για χρήση υπηρεσιακού τηλεφώνου διευρύνθηκαν μετά την υιοθέτηση της 2ης έκδοσης της Πολιτικής Αποδοχών. Το κόστος για τη χρήση υπηρεσιακών κινητών τηλεφώνων για την περίοδο 1.9.2018 – 31.12.2024 ανήλθε σε €169.708.

Πολλοί από τους δικαιούχους απολαμβάνουν το δικαίωμα αυτό από την προηγούμενη εργοδότησή τους στην ΣΚΤ, ενώ για άλλους δόθηκε ειδική έγκριση από τον εκτελούντα χρέη Γενικού Διευθυντή. Σε ερώτησή μας κατά πόσο είχαν καταβληθεί προσπάθειες για επαναδιαπραγμάτευση, με τον πάροχο του πακέτου, για καλύτερες τιμές ή αν έγιναν ενέργειες ώστε να προσεγγιστούν άλλοι πάροχοι με σκοπό την εξεύρεση καλύτερων και πιο φθηνών πακέτων τηλεφωνικών υπηρεσιών, πληροφορηθήκαμε ότι θα δρομολογούνταν λίαν συντόμως ενέργειες για εξεύρεση πιο ανταγωνιστικών πακέτων/προσφορών τα οποία θα τύγχαναν αξιολόγησης. Μας αναφέρθηκε, επίσης, ότι, στο πλαίσιο της εξέτασης της δυνατότητας μείωσης του επιδόματος τηλεφώνου και/ή τερματισμού του, ζητήθηκαν οι απόψεις της Μονάδας Νομικών Υπηρεσιών της ΚΕΔΙΠΕΣ, η οποία εξέφρασε τα νομικά προβλήματα που θα προκύπταν από μια τέτοια ενέργεια, γι΄αυτό και η παραχώρηση του πιο πάνω ωφελήματος συνεχίστηκε.

Διαπιστώθηκε ότι ως αιτιολόγηση για την έγκριση αιτημάτων για χρήση υπηρεσιακού τηλεφώνου χρησιμοποιήθηκε ο ισχυρισμός ότι λάμβαναν πολλά υπηρεσιακά τηλεφωνήματα στο προσωπικό τους κινητό τηλέφωνο (π.χ. για εξυπηρέτηση χρεωστών), είτε ότι είχαν συχνή επικοινωνία με συναδέλφους της ΚΕΔΙΠΕΣ, την Altamira Cyprus και το Υπουργείο Οικονομικών, αρκετές φορές εκτός ωραρίου ή ότι αυτό δικαιολογείτο βάσει των καθηκόντων τους. Κατά την άποψή μας, η παραχώρηση χρήσης υπηρεσιακού κινητού τηλεφώνου, σε υπαλλήλους που τα καθήκοντά τους δεν απαιτούν μετακίνηση ή συχνή επαγγελματική επικοινωνία μέσω τηλεφώνου εκτός ωρών εργασίας και εκτός επαγγελματικού χώρου δεν δικαιολογείται, αφού στις περιπτώσεις αυτές η επικοινωνία μπορεί να πραγματοποιηθεί μέσω του σταθερού υπηρεσιακού τηλεφώνου.

Επιπρόσθετα, δεν τεκμηριώνεται ότι η ΥΑΔ διενεργεί για όλες τις περιπτώσεις δική της αξιολόγηση προτού προωθήσει το σχετικό αίτημα για έγκριση/απόρριψη στον Διευθυντή Λειτουργικών και Διοικητικών Εργασιών και Εξυπηρέτησης Χαρτοφυλακίου.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να επανεξεταστεί η παραχώρηση του ωφελήματος χρήσης υπηρεσιακού τηλεφώνου στο προσωπικό και στις περιπτώσεις όπου η αναγκαιότητά του δεν τεκμηριώνεται επαρκώς ή δεν δικαιολογείται από τις υπηρεσιακές ανάγκες της θέσης, να τερματιστεί.

γ. Επίδομα θέσης: Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε αρχικά το συνολικό ποσό των €192.282 για επίδομα θέσης σε αριθμό δικαιούχων που κυμάνθηκε από 6 – 11 στη βάση της Πολιτικής της ΣΚΤ και της 1ης έκδοσης της Πολιτικής Αποδοχών της ΚΕΔΙΠΕΣ. Με την υπογραφή της Συλλογικής Σύμβασης στις 24.9.2021 και την τοποθέτηση του προσωπικού στις κλίμακες της ΚΕΔΙΠΕΣ αυτό τερματίστηκε αναδρομικά από 1.7.2020, οπότε το ποσό μειώθηκε σε €104.648, μέσω της διενέργειας συμψηφισμών.

Από τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι εγκρίθηκε η καταβολή, από 1.4.2019, επιδόματος θέσης σε τρία υφιστάμενα μέλη του προσωπικού της Μονάδας 2 για μεγαλύτερα ποσά από αυτά που καθορίζονταν στην Πολιτική της ΣΚΤ, με την επίκληση νέων προσλήψεων που διενεργήθηκαν με ανταγωνιστικές απολαβές, υψηλότερων από εκείνες του υφιστάμενου προσωπικού. Δόθηκε δηλαδή μισθολογική αύξηση σε υφιστάμενο προσωπικό μέσω του επιδόματος θέσης. Όπως πληροφορηθήκαμε, για τη μία εξ' αυτών των περιπτώσεων, το επίδομα θέσης ενσωματώθηκε στον μισθό του υπαλλήλου με δικαιολογία τα εξειδικευμένα καθήκοντα που εκτελούσε και τις συνολικές του απολαβές κατά τον ουσιώδη χρόνο.

δ. Επίδομα συμμετοχής: Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε το συνολικό ποσό των €150.750 στα μέλη της Εκτελεστικής Επιτροπής ως επίδομα συμμετοχής στις συνεδρίες της. Το μηνιαίο επίδομα καθορίστηκε από την Επιτροπή Αμοιβών της ΣΚΤ στα €750 και δεν βασίζεται σε κριτήρια.

Σημειώνεται ότι, τα μέλη της Εκτελεστικής Επιτροπής ανέρχονται σε πέντε και κατέχουν θέση Διευθυντή. Ωστόσο, από τα πέντε μέλη, μόνο τα τρία μέλη, που προέρχονται από τη ΣΚΤ και διατήρησαν τα ωφελήματά τους, έλαβαν το επίδομα κατά τα έτη 2023 και 2024. Το γεγονός αυτό δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την αναγκαιότητα και τον σκοπό καταβολής του. Όπως έχουμε πληροφορηθεί, οι συνεδρίες της Εκτελεστικής Επιτροπής διενεργούνται εντός του ωραρίου εργασίας της ΚΕΔΙΠΕΣ, γεγονός που δεν αιτιολογεί την παραχώρηση επιδόματος για συμμετοχή σε αυτές.

3.12.5.2 Επιδόματα/ωφελήματα που παραχωρούνται βάσει Συλλογικών Συμβάσεων.

Οι Συλλογικές Συμβάσεις προβλέπουν, μεταξύ άλλων, καταβολή επιδομάτων, αλλά και παραχώρηση πρόσθετων προσαυξήσεων, συνεισφορών σε Ταμεία Υγείας και επιδότηση επιτοκίων δανείων του προσωπικού, ως ακολούθως:

α. Έξοδα μετακίνησης (επίδομα οδοιπορικών): Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε μέχρι 31.12.2024 το συνολικό ποσό των €160.986 ως επίδομα οδοιπορικών. Μέχρι την 31.5.2023, το επίδομα καταβαλλόταν στη βάση της Πολιτικής Αποδοχών, ενώ με την υπογραφή των Συλλογικών Συμβάσεων το 2023, αυτό ενσωματώθηκε στον βασικό τους μισθό από 1.6.2023 και σε μια περίπτωση, μετά από αίτημα του υπαλλήλου, στις 2.2.2024. Επτά υπάλληλοι επέλεξαν τη μη ενσωμάτωσή του στον μισθό τους και προτίμησαν να συνεχίσουν να το λαμβάνουν ως επίδομα. Σύμφωνα με τις Συλλογικές Συμβάσεις, σε περίπτωση που με την ενσωμάτωση του επιδόματος ο μισθός του υπαλλήλου φθάνει στην υψηλότερη βαθμίδα της κλίμακάς του, τότε θα τοποθετείται στην αμέσως επόμενη κλίμακα. Σημειώνεται ότι ως επίσημη έδρα εργασίας τους καθορίστηκε η Επαρχία στην οποία εργάζονταν τη δεδομένη στιγμή.

Από τον έλεγχο διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

- Η ενσωμάτωση του επιδόματος στον βασικό μισθό συνεπάγεται ότι, σε περίπτωση μετακίνησης υπαλλήλου στην Επαρχία διαμονής του, που κανονικά θα συνεπαγόταν τον τερματισμό καταβολής του επιδόματος οδοιπορικών, το επίδομα θα συνεχίσει έμμεσα να καταβάλλεται ως μέρος του μισθού, ο οποίος δεν μπορεί να μειωθεί. Όπως έχουμε πληροφορηθεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ, ήδη υπήρξαν τρεις τέτοιες περιπτώσεις.

- Στην περίπτωση ενσωμάτωσης του επιδόματος, το κόστος για την ΚΕΔΙΠΕΣ είναι πολύ μεγαλύτερο, εφόσον θα λαμβάνεται υπόψη κατά τις αναπροσαρμογές μισθοδοσίας για τιμάριθμο, καθώς και για τις εργοδοτικές εισφορές για κοινωνικές ασφαλίσεις, ταμείο προνοίας και ΓεΣΥ, καθώς και για τις συνεισφορές για δύο πρόσθετα ταμεία υγείας και για το ταμείο ευημερίας των υπαλλήλων.

β. Ειδικά Επιδόματα και πρόσθετη προσαύξηση λόγω θέσης.

Ειδικά επιδόματα: Με βάση τις Συλλογικές Συμβάσεις, στο προσωπικό παραχωρούνται σε μηνιαία βάση ειδικά επιδόματα, μεταξύ των οποίων, τα ακόλουθα:

- Επίδομα γάμου: €13
- Επίδομα Διεύθυνσης – Τμήμα Εισπράξεων και Πληρωμών: €50
- Επίδομα Λειτουργού Εσωτερικού Ελέγχου: €100
- Επίδομα Υπεύθυνου Εσωτερικού Ελέγχου: €130
- Επίδομα Προγραμματιστή: €200

Παραχώρηση προσαύξησης λόγω θέσης: Βάσει των Συλλογικών Συμβάσεων οι κάτοχοι των ακόλουθων θέσεων δικαιούνται προσαύξηση κάθε τρία έτη υπηρεσίας, επιπρόσθετα της προβλεπόμενης ετήσιας προσαύξησης:

- Ελεγκτής Πληροφοριακών Συστημάτων (εκτός Οργανικής Θέσης)
- Προγραμματιστής (εκτός Οργανικής Θέσης)
- Τηλεφωνήτρια
- Κλητήρες

Όπως προκύπτει, μέλος του προσωπικού ενδέχεται να λαμβάνει, πέραν της ετήσιας προσαύξησης, και ειδικό επίδομα, πρόσθετη προσαύξηση ανά τριετία και μισθολογική αναβάθμιση εντός της κλίμακάς του, στο πλαίσιο σχετικής πρόνοιας της Πολιτικής Αποδοχών για παραχώρηση τέτοιας προσαύξησης στο 3% του προσωπικού που δεν καλύπτεται από τη διαδικασία προαγωγών (βλ. παρ. 3.13.7.3).

Δεδομένου ότι η ευθύνη και αρμοδιότητες κάθε θέσης είναι αναμενόμενο να αντανακλώνται στην κλίμακα/μισθό τους, δεν μπορούμε να κατανοήσουμε τον σκοπό και την αναγκαιότητα καταβολής των πιο πάνω επιδομάτων και πρόσθετων προσαυξήσεων. Ιδιαίτερα όσον αφορά στο επίδομα γάμου, το οποίο είναι αναχρονιστικό, θεωρούμε ότι θα έπρεπε να είχε ήδη καταργηθεί.

γ. Συνεισφορά ΚΕΔΙΠΕΣ σε Ταμεία Υγείας: Πέραν της υποχρεωτικής συνεισφοράς της ΚΕΔΙΠΕΣ στο ΓεΣΥ, ύψους 2,90%, συνεισφέρει μηνιαίως για όλο το προσωπικό ποσοστό 2,50% σε δύο Ταμεία Υγείας, ανάλογα με το Ταμείο στο οποίο είναι ενταγμένος ο κάθε υπάλληλος. Επιπλέον, συνεισφέρει €7 για κάθε εξαρτώμενο μέλος της οικογένειας κάθε υπαλλήλου.

δ. Επιδότηση επιτοκίων δανείων: Η ΚΕΔΙΠΕΣ επιδοτεί τη διαφορά του επιτοκίου των εξυπηρετούμενων πιστωτικών διευκολύνσεων των υπαλλήλων της μέχρι ενός καθορισμένου ποσοστού και μέχρι συγκεκριμένου ύψους δανειακής διευκόλυνσης, ανάλογα με το είδος της. Το ωφέλημα αυτό παρέχεται στο σύνολο των υπαλλήλων, είτε αυτοί μεταφέρθηκαν από τη ΣΚΤ, είτε προσλήφθηκαν μεταγενέστερα από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Σε κάθε περίπτωση, οι υπάλληλοι επιβαρύνονται κατ' ελάχιστο με επιτόκιο ύψους 1,3%.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Κατά την ανανέωση των Συλλογικών Συμβάσεων, να επανεξεταστεί η σκοπιμότητα, η αναγκαιότητα και η λογικότητα της καταβολής του κάθε ενός από τα πιο πάνω επιδόματα/ωφελήματα. Ειδικότερα, να αξιολογηθεί κατά πόσο είναι εφικτός ο τερματισμός τους, χωρίς να προκύψει υποχρέωση ενσωμάτωσής τους στις απολαβές του προσωπικού που τα λαμβάνει.

Γενικότερα, προς συγκράτηση και εξορθολογισμό των δαπανών της ΚΕΔΙΠΕΣ και με γνώμονα τον απώτερο σκοπό της, που είναι η μεγιστοποίηση του ποσού που θα αποπληρωθεί στην Κυπριακή Δημοκρατία, κρίνεται σκόπιμη η επανεξέταση όλων των ωφελημάτων και επιδομάτων είτε προβλέπονται σε συλλογικές συμβάσεις είτε σε Πολιτικές της ΚΕΔΙΠΕΣ, ώστε να περιοριστεί το κόστος μισθοδοσίας. Για παράδειγμα, θα μπορούσε να εξεταστεί το ενδεχόμενο όπως, με την αποχώρηση προσωπικού που μεταφέρθηκε από την ΣΚΤ μαζί με τα ωφελήματα/επιδόματα που λάμβανε, τερματιστεί η καταβολή τους στο προσωπικό που θα προαχθεί ή θα προσληφθεί προς πλήρωση της θέσης που κενώνεται.

3.12.6 Μη εφαρμογή της πρόνοιας της Πολιτικής Αποδοχών και Παραχώρησης Ωφελημάτων για παροχή μεταβλητών αποδοχών.

Σύμφωνα με την πιο πάνω Πολιτική, η ΚΕΔΙΠΕΣ δύναται να παρέχει μεταβλητές αποδοχές προς το προσωπικό λαμβάνοντας υπόψη την υποχρέωση συμμόρφωσης με την Δέσμευση αρ. 16 του Καταλόγου Δεσμεύσεων της Κυπριακής Δημοκρατίας έναντι της Ε.Επ. και σύμφωνα με τα κριτήρια που θα εγκριθούν από το ΔΣ.

Τον Ιανουάριο του 2022, το ΔΣ αποφάσισε τη διενέργεια μελέτης αξιολόγησης του πακέτου απολαβών των θέσεων της ανώτερης διευθυντικής ομάδας από εξωτερικό σύμβουλο, με σκοπό την ετοιμασία ενός

νέου συστήματος αποδοχών (σταθερών και μεταβλητών) βάσει επιδόσεων σε σχέση με την υλοποίηση του επιχειρηματικού πλάνου της ΚΕΔΙΠΕΣ. Τον Δεκέμβριο του 2023 και, μετά από επεξεργασία του προτεινόμενου Σχεδίου Χρηματικής Επιβράβευσης της Ανώτερης Εκτελεστικής Διεύθυνσης της ΚΕΔΙΠΕΣ, από το Νομικό Τμήμα του εξωτερικού συμβούλου που διενήργησε τη μελέτη, και την υλοποίηση συγκεκριμένων τροποποιήσεων επί του περιεχομένου του Σχεδίου, το ΔΣ ενέκρινε το περιεχόμενό του.

Η προτεινόμενη διευθέτηση μεταβλητών απολαβών δεν έτυχε εφαρμογής λόγω διαφωνίας του Υπουργείου Οικονομικών με το προτεινόμενο Σχέδιο ως είχε καταρτιστεί. Μεταξύ άλλων νομικών ζητημάτων, το Υπουργείο ανέφερε ότι το προτεινόμενο Σχέδιο δεν αντικατόπτριζε την ουσία της Δέσμευσης της Κυπριακής Δημοκρατίας, αφού ουσιαστικά αυτό που προτεινόταν ήταν η καταβολή χρηματικής επιβράβευσης (bonus) επιπρόσθετα της μισθοδοσίας που καταβάλλεται με βάση τις κλίμακες μισθοδοσίας, ενώ η υλοποίηση της Δέσμευσης αρ. 16 θα έπρεπε να συνεπάγεται ένα νέο σύστημα αποδοχών που θα αποτελείται από σταθερό και μεταβλητό μέρος και κατά συνέπεια την αναπροσαρμογή των κλιμάκων μισθοδοσίας.

Η υλοποίηση της εν λόγω Δέσμευσης παρέμενε σε εκκρεμότητα καθ' όλη την περίοδο που κάλυψε ο έλεγχός μας.

3.12.7 Προαγωγές και μισθολογικές αναβαθμίσεις.

3.12.7.1 Προαγωγή υπαλλήλων χωρίς αυτή να συνοδεύεται, για την πλειονότητα των προαχθέντων, από την ανάληψη αναβαθμισμένων καθηκόντων.

Με βάση την Πολιτική Προαγωγών της ΚΕΔΙΠΕΣ, η παραχώρηση προαγωγών αξιοποιείται ως εργαλείο, αφενός για την επίτευξη εύρυθμης και αποτελεσματικής λειτουργίας και αφετέρου ως κίνητρο για επιβράβευση προσωπικού που αποδεδειγμένα προσδίδει ουσιαστική αξία στην Εταιρεία. Η εν λόγω Πολιτική εφαρμόζεται μέχρι το επίπεδο του Διευθυντή Υπηρεσίας. Σε περιπτώσεις κατόχων καίριων θέσεων οι εισηγήσεις διενεργούνται από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και εγκρίνονται από το ΔΣ.

Ο όρος προαγωγή ερμηνεύεται στην Πολιτική ως ακολούθως: «*Η προαγωγή είναι η αναβάθμιση ενός υπαλλήλου με την προς τα άνω μετακίνηση του από την υφιστάμενη του κλίμακα σε ψηλότερη (επόμενη ή ενδεχομένως και μεθεπόμενη εάν αυτό αιτιολογείται) στη βάση κριτηρίων όπως αυτά καθορίζονται στο σημείο 8 της παρούσας Πολιτικής. Νοείται ότι η μετακίνηση υπαλλήλου και η ανάληψη από αυτόν αναβαθμισμένης θέσης και η ανάληψη από μέρους του των συναφών αναβαθμισμένων καθηκόντων της θέσης (π.χ. από Λειτουργό σε Προϊστάμενο Τμήματος) δεν συνεπάγεται ή προϋποθέτει προαγωγή σε υψηλότερη κλίμακα*».

Κατά την περίοδο 2018-2024, η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε στην προαγωγή 28 υπαλλήλων (μία το 2020, δύο το 2022, τρεις το 2023 και 22 το 2024). Σύμφωνα με την ΥΑΔ, οι προαγωγές του 2024 βασίστηκαν στην πιο πάνω πρόνοια της Πολιτικής Προαγωγών, ενώ η προαγωγή του 2020 βασίστηκε σε απόφαση του ΔΣ

στη βάση εκτελεστικής εισήγησης, με σκεπτικό ίδιο με αυτό της πιο πάνω πρόνοιας της Πολιτικής (αφού δεν είχε ακόμα εκδοθεί η πολιτική Προαγωγών της ΚΕΔΙΠΕΣ) και αφορούσε σε αναβάθμιση κλίμακας υπαλλήλου του οποίου ο προηγούμενος μισθός αντιστοιχούσε σε χαμηλότερη θέση από εκείνη που κατείχε. Από τις 22 περιπτώσεις προαγωγών σε υψηλότερη μισθολογική κλίμακα του 2024, μόνο οι δύο προαγωγές συνοδεύονταν και με αναβάθμιση καθηκόντων, ενώ οι 20 αφορούσαν σε προαγωγή προσωπικού σε υψηλότερη μισθολογική κλίμακα (επόμενη ή μεθεπόμενη), χωρίς ανάθεση αναβαθμισμένων καθηκόντων. Η μία προαγωγή από τις 20, αφορά στον υπάλληλο που προάχθηκε και το 2020 και άλλες δύο αφορούν σε υπαλλήλους που κατείχαν καίρια θέση και επομένως δεν εμπίπτουν στην Πολιτική Προαγωγών. Οι δύο υπάλληλοι των οποίων οι προαγωγές συνοδεύονταν και με αναβαθμισμένα καθήκοντα, αμείβονται στην ίδια κλίμακα, παρόλο που ο ένας προάχθηκε στη θέση Υπεύθυνου Τμήματος και ο άλλος στη θέση Προϊσταμένου Τμήματος. Όσον αφορά στις πέντε προαγωγές του 2022 και του 2023, η ΥΑΔ μας πληροφόρησε ότι έγιναν στη βάση της Πολιτικής Πρόσληψης/Πλήρωσης Κενωθείσας Θέσης ή Νέας Θέσης Εργασίας, και η αναβάθμιση της κλίμακας συνοδευόταν με αναβάθμιση καθηκόντων.

Επισημαίνεται ότι η παραχώρηση προαγωγής για σκοπούς επιβράβευσης του προσωπικού συνεπάγεται αυξημένο κόστος για τον εργοδότη για όλα τα επόμενα χρόνια υπηρεσίας του, δεδομένου ότι ο μισθός δεν μπορεί να αναπροσαρμοστεί προς τα κάτω σε περίπτωση που σε οποιοδήποτε επόμενο έτος μειωθεί η απόδοση του υπαλλήλου.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να επανεξεταστεί η πρόνοια της Πολιτικής Προαγωγών για παραχώρηση προαγωγής που δεν συνοδεύεται από αναβάθμιση καθηκόντων. Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας η προαγωγή πρέπει να συνοδεύεται από αναβάθμιση καθηκόντων και ως εκ τούτου θα πρέπει να προάγονται άτομα που με βάση αντικειμενικά και ποιοτικά κριτήρια μπορούν να αναλάβουν αναβαθμισμένα καθήκοντα, νοουμένου ότι τη δεδομένη στιγμή υπάρχει σχετική επιχειρησιακή ανάγκη.

3.12.7.2 Καταγγελία που αφορά στην προαγωγή κατόχων καίριων θέσεων

Σύμφωνα με καταγγελία που λήφθηκε στην Υπηρεσία μας, οι κάτοχοι δύο καίριων θέσεων προάχθηκαν με απόφαση της τριμελούς Επιτροπής Αξιολόγησης Προαγωγών, στην οποία συμμετέχουν και οι ίδιοι ως μέλη.

Βάσει της ισχύουσας Πολιτικής Προαγωγών της ΚΕΔΙΠΕΣ, η Πολιτική εφαρμόζεται μέχρι και το επίπεδο του Διευθυντή Υπηρεσίας. Για κατόχους καίριων θέσεων, οι εισηγήσεις υποβάλλονται από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και εγκρίνονται από το ΔΣ. Όσον αφορά στις θέσεις των Επικεφαλής των Μονάδων Ελέγχου (Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Μονάδας Εσωτερικής Επιθεώρησης) οι σχετικές εισηγήσεις υποβάλλονται από τις αρμόδιες Επιτροπές του ΔΣ, ήτοι την Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων και την Επιτροπή Ελέγχου αντίστοιχα, και τυγχάνουν της έγκρισης του ΔΣ, ενώ ο Διευθύνων Σύμβουλος δύναται να εκφέρει άποψη.

Η αξιολόγηση των υποψηφίων που εμπίπτουν στις πρόνοιες της Πολιτικής, διενεργείται από την Επιτροπή Αξιολόγησης Προαγωγών, στη βάση ολοκληρωμένου φακέλου που ετοιμάζεται από την ΥΑΔ, για τον κάθε υποψήφιο.

Η Επιτροπή αποτελείται από τρία μέλη, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και τους δύο κατόχους καίριων θέσεων στους οποίους αναφέρεται η καταγγελία.

Από τη διερεύνηση προέκυψαν τα ακόλουθα:

(i) Σύμφωνα με τα πρακτικά της Επιτροπής Αξιολόγησης Προαγωγών, η Συλλογική Σύμβαση προβλέπει ότι το ποσοστό των οργανικών θέσεων διατηρείται στο 33% του συνόλου του προσωπικού από το οποίο κατά τον κρίσιμο χρόνο υπήρχε απόκλιση 19 θέσεων. Το ποσοστό αυτό καθορίστηκε από την ΕΤΥΚ στη βάση του τρόπου λειτουργίας, δομής και εύρους δραστηριοτήτων των τραπεζών και δεν θεωρείται βέλτιστο για την ΚΕΔΙΠΕΣ, η οποία ασκεί περιορισμένες, συγκεκριμένες και εξειδικευμένες δραστηριότητες. Παρά ταύτα, η ΚΕΔΙΠΕΣ είχε ενημερώσει τις συντεχνίες ότι θα συμμορφωνόταν σταδιακά, μέσω των προαγωγών του 2024 και του 2025.

Κατά την άποψή της Υπηρεσίας μας, η ΚΕΔΙΠΕΣ όφειλε να αντιταχθεί στη συμπερίληψη του συγκεκριμένου όρου στη συλλογική σύμβαση, εφόσον δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες της. Οι προαγωγές θα πρέπει να συνδέονται με τις επιχειρησιακές ανάγκες και αυξημένα καθήκοντα και όχι να παραχωρούνται ως μέσο αύξησης των απολαβών, οι οποίες ούτως ή άλλως αναπροσαρμόζονται μέσω των ετήσιων προσαυξήσεων.

(ii) Από τα πρακτικά της Επιτροπής, ημερ. 28.5.2024, δεν προκύπτει ότι αυτή αποφάσισε για την προαγωγή των δύο μελών της, ως ο ισχυρισμός του καταγγέλλοντα. Ωστόσο συγκεκριμένες αναφορές στα πρακτικά της Επιτροπής, στο εσωτερικό σημείωμα του Διευθύνοντα Συμβούλου προς το ΔΣ και στην απόφαση του ΔΣ, οδηγούν στο συμπέρασμα ότι η Επιτροπή αξιολόγησε και τους 30 υποψηφίους, συμπεριλαμβανομένων των δύο κατόχων καίριων θέσεων.

Ειδικότερα:

- Στα πρακτικά της Επιτροπής αναφέρεται ότι σκοπός της συνεδρίας ήταν η αξιολόγηση των 30 εισηγήσεων για προαγωγή, βάσει της Πολιτικής Προαγωγών, και δεδομένης της έγκρισης από το ΔΣ της εισήγησης της αρμόδιας Επιτροπής Προαγωγών για παραχώρηση, εντός του 2024, 22 συνολικά προαγωγών. Καταγράφεται επίσης ότι Η ΥΑΔ παρέδωσε στα μέλη της Επιτροπής ολοκληρωμένο φάκελο για όλους τους υποψήφιους.

- Στο σημείωμα του Διευθύνοντα Συμβούλου προς το ΔΣ, ημερ. 14.6.2024, αναφέρεται ότι η Επιτροπή αξιολόγησε τους 30 υποψήφιους και ομόφωνα κατέληξε στα 22 μέλη του προσωπικού που θα προάγονταν, κατονομάζοντάς τα. Για τους δύο κατόχους καίριων θέσεων αναφέρει επιπρόσθετα ότι περιλαμβάνονται στις 22 προαγωγές και ότι προτάθηκαν από τον ίδιο για προαγωγή.

- Στα πρακτικά του ΔΣ, ημερ. 27.6.2024, αναφέρεται ότι η απόφασή του για προαγωγή των 22 μελών του προσωπικού λήφθηκε αφού ενημερώθηκε μέσω του προαναφερόμενου σημειώματος του Διευθύνοντα Συμβούλου για τα αποτελέσματα της αξιολόγησης της Επιτροπής Προαγωγών και αφού έλαβε υπόψη τη σχετική απόφασή της για προαγωγή των δύο κατόχων καίριων θέσεων.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να διασφαλίζεται η αυστηρή και συνεπής εφαρμογή της Πολιτικής Προαγωγών σε όλα τα στάδια της διαδικασίας. Παράλληλα, θα πρέπει να δίδεται ιδιαίτερη προσοχή στη σύνταξη των πρακτικών, των υπηρεσιακών σημειωμάτων και κάθε σχετικού εγγράφου, ώστε να αποτυπώνονται με σαφήνεια οι ενέργειες και οι αποφάσεις που λαμβάνονται και να μην δημιουργούνται αμφιβολίες ή περιθώρια αμφισβήτησης ως προς την ορθή εφαρμογή της Πολιτικής Προαγωγών και την ακεραιότητα της διαδικασίας.

3.12.7.3 Μισθολογική αναβάθμιση του 3% του προσωπικού που δεν καλύπτεται από τη διαδικασία προαγωγών.

Σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών που υιοθετήθηκε τον Ιούλιο του 2022, πέραν των ετήσιων προσαυξήσεων, των μισθολογικών προαγωγών και της παραχώρησης προσαυξήσεων λόγω απόκτησης πρόσθετων προσόντων, «*σε ειδικές περιπτώσεις για τις οποίες κρίνει ο Διευθύνων Σύμβουλος ότι από το υφιστάμενο προσωπικό υπάρχουν άτομα τα οποία χρήζουν μισθολογικής αναβάθμισης εντός της κλίμακας που ανήκουν και τα οποία δεν καλύπτονται από τη διαδικασία προαγωγών, θα δίνεται έγκριση για αυτή τη μισθολογική αναβάθμιση από το ΔΣ κατόπιν σύστασης του Διευθύνοντος Σύμβουλου. Οι ειδικές περιπτώσεις δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν το 3% ετησίως του εκάστοτε αριθμού του προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ*». Η διαδικασία μισθολογικής αναβάθμισης που καταγράφεται στην Πολιτική προνοεί:

- Ετήσια Αξιολόγηση από τον οικείο Διευθυντή/ Προϊστάμενο.
- Σύσταση, από τον οικείο Διευθυντή/Προϊστάμενο, για αξιολόγηση από την ΥΑΔ.
- Υποβολή εισήγησης από την ΥΑΔ, για έγκριση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο μέσω του Διευθυντή Διεύθυνσης Λειτουργικών, Διοικητικών Εργασιών & Εξυπηρέτησης Χαρτοφυλακίου.
- Εισήγηση Διευθύνοντος Συμβούλου προς το ΔΣ για τελική έγκριση.

Η πιο πάνω πρόνοια παρέμεινε ως είχε στη νέα έκδοση της Πολιτικής Αποδοχών που τέθηκε σε ισχύ τον Ιούλιο 2023, ενώ δεν περιλήφθηκε αντίστοιχη πρόνοια στις Συλλογικές Συμβάσεις.

Αναφορικά με την πρόνοια αυτή διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

α. Το μέγιστο ετήσιο ποσοστό ειδικών περιπτώσεων καθορίστηκε στο 3% με απόφαση του ΔΣ στη συνεδρία του ημερ. 29.6.2022, χωρίς ωστόσο να αιτιολογείται/ τεκμηριώνεται.

β. Δεν ορίζεται στην Πολιτική η έννοια του όρου «ειδικές περιπτώσεις».

γ. Δεν καθορίστηκαν κριτήρια στη βάση των οποίων να αξιολογούνται από την ΥΑΔ οι συστάσεις των οικείων Διευθυντών/Προϊσταμένων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο για μισθολογική αναβάθμιση υπαλλήλων τους. Όπως ενημερωθήκαμε από την ΚΕΔΙΠΕΣ, στην πράξη, η ΥΑΔ ετοιμάζει αρχείο με βάση τις εισηγήσεις των Διευθυντών στις Ετήσιες Αξιολογήσεις, το οποίο προωθεί στον Διευθύνοντα Σύμβουλο, αλλά δεν προβαίνει σε αξιολογήσεις επί των συστάσεων των Διευθυντών, ούτε υποβάλει εισηγήσεις στον Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε, με βάση την πιο πάνω πρόνοια της Πολιτικής Αποδοχών, σε μισθολογικές αναβαθμίσεις εννέα υπαλλήλων, οι οποίες διενεργήθηκαν τον Αύγουστο 2024, με επιπλέον μηνιαίο κόστος για την ΚΕΔΙΠΕΣ ύψους €2.158.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να επανεξεταστεί η σκοπιμότητα και αναγκαιότητα για παραχώρηση μισθολογικών αναβαθμίσεων, εντός της κλίμακας, του 3% του προσωπικού, στο πλαίσιο της συγκράτησης και εξορθολογισμού των δαπανών και λαμβάνοντας υπόψη τον βασικό σκοπό της ΚΕΔΙΠΕΣ που είναι η μεγιστοποίηση του ποσού που θα αποπληρωθεί προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

3.12.8 Ενστάσεις κατά προαγωγών.

3.12.8.1 Καθυστέρηση στην εξέταση ενστάσεων επί των προαγωγών που διενεργήθηκαν.

Σύμφωνα με την Πολιτική Προαγωγών, σκοπός της Επιτροπής Ενστάσεων Προαγωγών είναι η εξέταση ενστάσεων που υποβάλλονται από μέλη του προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας προαγωγών.

Όπως διαπιστώθηκε, το 2024 υποβλήθηκαν ενστάσεις από 22 υπαλλήλους για διάφορους λόγους.

Παρόλο που η λίστα των προαχθέντων ανακοινώθηκε στις 28.6.2024, οπόταν και ξεκίνησε η διαδικασία υποβολής ενστάσεων, εντούτοις, μέχρι τον Απρίλιο 2025, η Επιτροπή Ενστάσεων Προαγωγών δεν είχε συνεδριάσει για να τις αξιολογήσει, παρόλο που σύμφωνα με την Πολιτική Προαγωγών, η εξέτασή τους και η γραπτή ενημέρωση του παραπονούμενου από την ΥΑΔ θα έπρεπε να ολοκληρωθεί εντός δύο μηνών από την ημερομηνία υποβολής τους. Όπως πληροφορηθήκαμε από την ΚΕΔΙΠΕΣ, η καθυστέρηση οφειλόταν στο γεγονός ότι Συντεχνία είχε ζητήσει όπως συμπεριληφθεί εκπρόσωπός της (μέλος του προσωπικού) στην Επιτροπή και ο Γενικός Διευθυντής έδωσε οδηγίες όπως αναβληθεί η συνεδρίαση της Επιτροπής μέχρι να εξεταστεί το αίτημα. Η εξέταση του αιτήματος είχε θετική έκβαση η οποία οδήγησε σε αναθεώρηση της Πολιτικής Προαγωγών.

Δεδομένου ότι η Συντεχνία δεν αποτελεί μέρος της Διοίκησης, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να διαμορφώσει αιτιολογημένη άποψη για την απόδοση οποιουδήποτε υπαλλήλου, η Υπηρεσία μας εκφράζει την άποψη ότι δεν θα έπρεπε να συμμετέχει στην Επιτροπή Ενστάσεων Προαγωγών.

3.12.8.2 Σύσταση Επιτροπής Ενστάσεων Προαγωγών.

Σύμφωνα με την Πολιτική Προαγωγών, η Επιτροπή Ενστάσεων για θέματα προαγωγών είναι τριμελής. Σε αυτή συμμετέχουν ο Διευθυντής Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης (ο οποίος προεδρεύει), ο Διευθυντής Διεύθυνσης Απομόχλευσης και Παρακολούθησης Χαρτοφυλακίου και ένα μέλος από το προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ, που ορίζεται από τη Συντεχνία της οποίας είναι μέλος ο παραπονούμενος, ως εκπρόσωπός του. Σε περίπτωση που ο παραπονούμενος δεν ανήκει σε Συντεχνία, ο εκπρόσωπός του στην Επιτροπή θα οριστεί από τον ίδιο, διασφαλίζοντας ότι δεν είναι υφιστάμενός του. Η Επιτροπή υποβάλλει την εισήγησή της στην Επιτροπή Αξιολόγησης Προαγωγών για λήψη τελικής απόφασης.

Όπως διαπιστώθηκε, ενώ σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ενστάσεων Προαγωγών, σε περίπτωση σύγκρουσης συμφέροντος από τον καθορισμένο εκπρόσωπο της Συντεχνίας, αυτός θα αντικαθίσταται από αναπληρωματικό μέλος που ορίζεται από τη Συντεχνία, δεν υπάρχει αντίστοιχη πρόνοια για τα δύο μέλη της Επιτροπής που εκπροσωπούν την ΚΕΔΙΠΕΣ. Ως αποτέλεσμα υπάρχει ο κίνδυνος να συμμετέχει στην Επιτροπή άτομο το οποίο να σχετίζεται με την ουσία του παραπόνου ή να έχει φιλικές/εχθρικές σχέσεις με τον παραπονούμενο και ως εκ τούτου να μην διενεργείται αμερόληπτη και αντικειμενική εξέτασή του.

3.13 Οργανωτική δομή, στελέχωση και μισθολογικές κλίμακες σε συνάρτηση με καθήκοντα/θέσεις.

3.13.1 Οργανωτική δομή

Παρόλο ότι επήλθαν διαχρονικά αλλαγές στην οργανωτική δομή της ΚΕΔΙΠΕΣ, διαπιστώθηκε ότι η σχετική Πολιτική Οργανωτικής Δομής, που καθορίζει τις αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές για ένα κατάλληλο και λειτουργικό πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης εγκρίθηκε, για πρώτη φορά, στις 25.9.2024.

Η ανυπαρξία τεκμηριωμένου σχεδιασμού και Πολιτικής επισημάνθηκε και από τη ΜΕΕ στην Έκθεσή της για το έτος 2022, με αρ. ΜΕΕ/05/2023, στην οποία αναφέρεται επιπλέον ότι οι αλλαγές στην οργανωτική δομή αφορούσαν κυρίως στη δημιουργία νέων οργανικών θέσεων.

Σύμφωνα με το οργανόγραμμα του 2024, ορισμένες Διευθύνσεις οργανώνονταν σε Τομείς, στους οποίους υπάγονταν Υπηρεσίες/Γραφεία και Τμήματα, ενώ άλλες Υπηρεσίες και Γραφεία δεν οργανώνονταν σε Τομείς αλλά υπάγονταν απευθείας σε Διευθύνσεις.

Όπως διαπιστώθηκε, στις 31.12.2024 εννέα Υπηρεσίες και Τμήματα ήταν στελεχωμένα μόνο με Διευθυντές/Προϊσταμένους χωρίς υφισταμένους, γεγονός που δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την ανάγκη ύπαρξης ξεχωριστής Υπηρεσίας/Τμήματος και θέσης Διευθυντή/Προϊσταμένου. Διαπιστώθηκε επιπρόσθετα ότι, τέσσερα Τμήματα ήταν στελεχωμένα μόνο με λειτουργούς χωρίς Διευθυντή/Προϊστάμενο, γεγονός που δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την ανάθεση των καθηκόντων,

καθοδήγηση και εποπτεία της εργασίας τους. Η εν λόγω αδυναμία εντοπίστηκε και καταγράφηκε και από την ΜΕΕ στην Έκθεσή της με αρ. ΜΕΕ/05/2023.

Στους πιο κάτω δύο πίνακες παρουσιάζονται αναλυτικά οι περιπτώσεις που εντοπίστηκαν:

Πίνακας Υπηρεσιών/Τμημάτων που είναι στελεχωμένα μόνο με Διευθυντές/ Προϊσταμένους/Υπεύθυνους.

Α/Α	Υπηρεσία/Τμήμα	Αριθμός υπαλλήλων	Θέση/Καθήκοντα	Μισθολογική Κλίμακα
1.	Υπηρεσία 1	1	Διευθυντή Υπηρεσίας	Διευθυντή
2.	Τμήμα 1	1	Προϊστάμενος Τμήματος	Τμηματάρχη Α
3.	Τμήμα 2	1	Υπεύθυνος Τμήματος	Υποτμηματάρχη
4.	Τμήμα 3	1	Προϊστάμενος Τμήματος	Τμηματάρχη Α
5.	Τμήμα 4	1	Εκτελών χρέη Υπεύθυνου Τμήματος	Υποτμηματάρχη
6.	Υπηρεσία 2	2	Διευθυντής Υπηρεσίας και Προϊστάμενος Τμήματος	Διετές συμβόλαιο και Τμηματάρχη Α, αντίστοιχα
7.	Γραφείο 1	1	Προϊστάμενη Γραφείου	Τμηματάρχη Α
8.	Τμήμα 5	1	Προϊστάμενος Τμήματος	Υποδιευθυντή
9.	Γραφείο 2	1	Υπεύθυνος Γραφείου	Τμηματάρχη Α΄

Πίνακας Τμημάτων που είναι στελεχωμένα μόνο με λειτουργούς

Α/Α	Υπηρεσία/ Τμήμα	Αριθμός υπαλλήλων	Θέση/ Καθήκοντα	Μισθολογική Κλίμακα
1.	Τμήμα Διαχείρισης Παραπόνων	5	Λειτουργός	Ένας στην κλίμακα Υποτμηματάρχη και τέσσερις στην ειδική κλίμακα
2.	Τμήμα Υποδοχής Παραπόνων	2	Λειτουργός	Ένας στην κλίμακα Υποτμηματάρχη και ένας στην ειδική κλίμακα
3.	Τμήμα Διαχείρισης Προτύπων Εγγράφων	1	Λειτουργός	Γενική
4.	Τμήμα Διαχείρισης Δανείων με Κυβερνητική Εγγύηση και Υποστήριξης Κεντροποιημένων Εργασιών Δικτύου	2	Λειτουργός και Λειτουργός & Βοηθός Υπεύθυνος ΕΚΕ Αμμοχώστου	Κλίμακα Υποτμηματάρχη και οι δύο

Επιπλέον, διαπιστώθηκε ότι το Τμήμα Οικονομικών Καταστάσεων στελεχώνεται με δύο Υπεύθυνους Τμήματος, που αμείβονται στην κλίμακα Τμηματάρχη Β, και τέσσερεις λειτουργούς και ότι η Υπηρεσία Προϋπολογισμού και Διαχείρισης APS στελεχώνεται με ένα Διευθυντή, που αμείβεται στην κλίμακα Διευθυντή, και ένα λειτουργό.

3.13.2 Αντιστοίχιση μισθολογικών κλιμάκων με τις θέσεις/καθήκοντα του προσωπικού.

Με την υπογραφή των Συλλογικών Συμβάσεων συμφωνήθηκαν οι μισθολογικές κλίμακες και το εύρος των απολαβών (βαθμίδες) ανά κλίμακα, χωρίς αντιστοίχισή τους με συγκεκριμένες θέσεις, ενώ στην Πολιτική Πρόσληψης παρατίθεται πίνακας ενδεικτικής αντιστοίχισης μισθολογικών κλιμάκων με συγκεκριμένες θέσεις (για παράδειγμα η κλίμακα του Προϊσταμένου Τμήματος είναι αυτή του Τμηματάρχη Α΄ , η κλίμακα του Υπεύθυνου Τμήματος είναι αυτή του Τμηματάρχη Β΄ κ.λπ.). Σύμφωνα με την 4η έκδοση της Πολιτικής Πρόσληψης, οι αντιστοιχίσεις «περιλαμβάνονται μόνο πληροφοριακά και χρησιμοποιήθηκαν μόνο μια φορά κατά τις τοποθετήσεις του προσωπικού στις νέες κλίμακες της ΚΕΔΙΠΕΣ όπως αυτές είχαν συμφωνηθεί μέσα από τις Συλλογικές Συμβάσεις. Ενδεχόμενη αλλαγή κλίμακας αποφασίζεται στο εξής από την Επιτροπή Αξιολόγησης Προαγωγών, βάσει κριτηρίων που θεσπίστηκαν στη σχετική Πολιτική Προαγωγών».

Σημειώνεται ότι στην 3η έκδοση της Πολιτικής Πρόσληψης, διευκρινίζεται ότι «κάποιες επιπρόσθετες μισθολογικές κλίμακες οργανικών θέσεων ως αυτές καθορίζονται μέσα στη συλλογική Σύμβαση ήτοι του Υποδιευθυντή, του Ανώτερου Διευθυντή και του Α΄ Ανώτερου Διευθυντή, που δεν αναφέρονται στον Πίνακα, αξιοποιούνται μόνο για σκοπούς τοποθέτησης προσωπικού που θα λάβει προαγωγή και/ή ισχύουν για προσωπικό που έχει ήδη λάβει προαγωγή»

Από τον έλεγχο διαπιστώθηκαν περιπτώσεις τίτλων θέσεων διαφορετικών από εκείνους που περιλαμβάνονται στον πίνακα αντιστοίχισης, όπως για παράδειγμα του Βοηθού Λειτουργού, του Βοηθού Υπεύθυνου Γραφείου και του Υπεύθυνου Γραφείου, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να ελεγχθεί η ορθότητα της κλίμακας στην οποία τοποθετήθηκαν κατά την πρόσληψή τους.

Η μη συμπερίληψη όλων των θέσεων στην Πολιτική και η μη αντιστοίχισή τους με κλίμακες στο στάδιο της πρόσληψης και ο μη καθορισμός των μισθολογικών κλιμάκων των Συλλογικών Συμβάσεων στις οποίες δύναται να τοποθετηθεί το προσωπικό σε περίπτωση συμπλήρωσης της κλίμακάς του ή σε περίπτωση προαγωγής του, καθιστούν τη μισθολογική εξέλιξη κάθε θέσης αδιαφανή.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να εξεταστεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ κατά πόσο χρήζει ενσωμάτωσης, στην Πολιτική Προσλήψεων, πίνακα με όλες τις θέσεις και την αντιστοίχισή τους με τις κλίμακες των Συλλογικών Συμβάσεων, τόσο στο στάδιο της πρόσληψης, όσο και στη συνέχεια, δηλαδή η μισθολογική εξέλιξη της κάθε θέσης.

3.13.3 Ανάλυση απολαβών προσωπικού

Στον πιο κάτω πίνακα παρατίθεται ανάλυση των ετήσιων συνολικών απολαβών του προσωπικού, δηλαδή των ακαθάριστων απολαβών πλέον των ετήσιων επιδομάτων και των ωφελημάτων σε είδος, όπως αυτά αποτιμήθηκαν σε χρήμα από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Όπως διαπιστώνεται, για το 50% περίπου του προσωπικού οι ετήσιες απολαβές κυμάνθηκαν μεταξύ €40.000 και €80.000, ενώ επτά υπάλληλοι το 2023 και δέκα το 2024 είχαν ετήσιες απολαβές μεταξύ €100.000 και €140.000.

	Ετήσιος Μεικτός Μισθός + Επιδόματα + Ωφελήματα σε είδος	
Εύρος Απολαβών	**Αρ. Υπαλλήλων (2024)**	**Αρ. Υπαλλήλων (2023)**
0 - 20.000	7	4
20.001 - 40.000	128	149
40.001 - 60.000	101	93
60.001 - 80.000	57	43
80.001 - 100.000	15	15
100.001 - 120.000	5	3
120.001 - 140.000	2	2
140.001 - 160.000	3	1
160.001 - 170.000	-	1
	318	311

3.14 Σχέδια Εθελούσιας Αποχώρησης

Από την έναρξη των εργασιών της μέχρι και το 2024 η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε σε τρία Σχέδια Εθελούσιας Αποχώρησης (ΣΕΑ) με κύριο στόχο τη μείωση του αριθμού του προσωπικού της. Το 2021 τέθηκε σε εφαρμογή το πρώτο ΣΕΑ και ακολούθησαν τα επόμενα δύο, το 2022 και το 2023. Η ΚΕΔΙΠΕΣ διατηρούσε το απόλυτο δικαίωμα να εγκρίνει ή να απορρίψει οποιαδήποτε αίτηση υπαλλήλου για εθελούσια αποχώρηση, ανεξάρτητα από τη θέση και τον βαθμό που κατείχε, τα χρόνια υπηρεσίας του και τη γενικότερη υπηρεσιακή κατάστασή του, εάν αυτό κρινόταν ότι θα επηρέαζε την εύρυθμη λειτουργία της ΚΕΔΙΠΕΣ. Εκ του αποτελέσματος και παρά το ότι καταβλήθηκαν σημαντικά ποσά συνολικού ύψους €13,3εκ., τα ΣΕΑ του 2021 και του 2022 δεν κατάφεραν να πετύχουν τους στόχους που τέθηκαν για μείωση του αριθμού προσωπικού στο επιθυμητό επίπεδο, ενώ στο ΣΕΑ του 2023 δεν τέθηκε συγκεκριμένος αριθμός ως στόχος.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Δεδομένου ότι οι στόχοι των ΣΕΑ δεν έχουν επιτευχθεί, να εξεταστούν από την ΚΕΔΙΠΕΣ άλλες νόμιμες ενέργειες που θα μπορούσαν να ληφθούν για αξιοποίηση ή μείωση του αριθμού του προσωπικού.

Πιο κάτω παρατίθεται πίνακας με αριθμητικά στοιχεία, καθώς και συνοπτική πληροφόρηση για κάθε ΣΕΑ ξεχωριστά:

Σχέδια Εθελούσιας Αποχώρησης (ΣΕΑ)

Στόχοι, πραγματικές αποχωρήσεις και σχετικό κόστος ανά έτος

Έτος	Αποχωρήσεις		Κόστος ΣΕΑ
Έτος	Στόχος	Πραγματικές	€
2018*	-	-	-
2019	-	-	-
2020	-	-	-
2021	100-130	**59***	7.093.917
2022	60	**19**	1.810.581
2023	Δεν καθορίστηκε	**4**	694.943
2024	-	**23**	3.560.110
Ολικό			**13.159.551****

* Αφορά 39 άτομα της ΚΕΔΙΠΕΣ και 20 άτομα της Altamira Cyprus
** Το συνολικό κόστος των ΣΕΑ, περιλαμβανομένων και των πρόσθετων ωφελημάτων Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης, Ασφάλειας Ζωής και Ταμείου Ευημερίας για διάρκεια δυο ετών ανήλθε σε €13,3εκ.

Πρώτο ΣΕΑ – έτος 2021

Σύμφωνα με εξωτερική μελέτη, ο συνολικός αριθμός των υπαλλήλων της ΚΕΔΙΠΕΣ που κατά την εκπόνηση της μελέτης (Οκτώβριο 2019) ανερχόταν σε 346 άτομα, θα έπρεπε να μειωθεί κατά 86 άτομα, ώστε ο συνολικός αριθμός υπαλλήλων να ανέλθει σε 260. Σύμφωνα με εσωτερική μελέτη, κατά την 31.12.2019, ο συνολικός αριθμός των υπαλλήλων της ΚΕΔΙΠΕΣ ανερχόταν σε 357 άτομα και η εισήγηση ήταν όπως υπάρξει συνολική καθαρή μείωση κατά 61 άτομα ούτως ώστε ο συνολικός αριθμός των υπαλλήλων να ανέλθει στους 296. Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, τα αποτελέσματα των δύο μελετών σε σχέση με τον αναγκαίο αριθμό υπαλλήλων διέφεραν μεταξύ τους.

Το πρώτο ΣΕΑ παρουσιάστηκε στο προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ στις 27.9.2021 και ενώ ο συνολικός αριθμός προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ είχε αυξηθεί στους 391. Στόχος του ΣΕΑ 2021, ήταν η αποχώρηση 100 - 130 υπαλλήλων.

Όπως φαίνεται στον πίνακα πιο πάνω, με την ολοκλήρωση του ΣΕΑ στις 31.10.2021, αποχώρησαν μόνο 39 υπάλληλοι και, ως εκ τούτου, ο συνολικός αριθμός των υπαλλήλων ανήλθε σε 356.

3.14.1 Δεύτερο ΣΕΑ - έτος 2022

Τον Δεκέμβριο του 2021 εκπονήθηκε νέα μελέτη από εξωτερικό σύμβουλο με σκοπό την αξιολόγηση και τον καθορισμό του αναγκαίου αριθμού θέσεων εργασίας ανά Διεύθυνση, καθώς και την πλήρη ανάλυση ανά Υπηρεσία, Τμήμα και θέση εργασίας.

Σύμφωνα με τη νέα μελέτη, ο αναγκαίος συνολικός αριθμός προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ θα έπρεπε να ήταν 300 άτομα σε σύγκριση με 360 που υφίσταντο κατά τη διενέργεια της μελέτης, δηλαδή προέκυψε ανάγκη καθαρής μείωσης κατά 60 υπαλλήλους.

Επίσης, σύμφωνα με τη μελέτη, ο αναγκαίος αριθμός του προσωπικού θα μπορούσε να ήταν ακόμη μικρότερος αν δεν υπήρχαν επιβαρυντικοί για την παραγωγικότητα παράγοντες, όπως η χρήση παλαιών συστημάτων με πολλούς περιορισμούς, η διεξαγωγή διαδικασιών χειροκίνητα και η χρήση αρχείων με δεδομένα τα οποία έχρηζαν σημαντικής βελτίωσης. Επιπλέον μείωση του αριθμού του προσωπικού θα μπορούσε να επιτευχθεί εάν γινόταν αναθεώρηση της οργανωτικής δομής με συγχωνεύσεις Υπηρεσιών και Τμημάτων που διεξήγαγαν συγγενικές εργασίες.

Το ΣΕΑ 2022 παρουσιάστηκε στο μόνιμο προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ στις 17. 3.2022, δηλαδή περίπου 3,5 μήνες μετά τη διενέργεια της μελέτης. Σύμφωνα με το ΣΕΑ 2022, στόχος ήταν η αποχώρηση 60 υπαλλήλων, ως η εισήγηση στη μελέτη. Με την ολοκλήρωση του ΣΕΑ τον Απρίλιο 2022, αποχώρησαν μόνο 19 άτομα και ως εκ τούτου ο συνολικός αριθμός των υπαλλήλων μειώθηκε σε 341.

3.14.2 Τρίτο ΣΕΑ – 2023

Σύμφωνα με εσωτερικό σημείωμα, ημερ. 21.6.2023, αναφορικά με την επαναξιολόγηση της επάρκειας στελέχωσης των Τμημάτων και Υπηρεσιών, το προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ αξιοποιόταν από τις υπηρεσίες τους και βάσει των υφιστάμενων έργων, των έργων υπό εξέλιξη, τα χαρακτηριστικά του προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ, τις ανάγκες που είχαν δημιουργηθεί από τη νέα Συμφωνία Διαχείρισης και το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει την ΚΕΔΙΠΕΣ, το ενδεχόμενο ενός νέου συνεχόμενα ανοιχτού, με πιο ελκυστικούς όρους ΣΕΑ, επιφύλασσε κινδύνους και προκλήσεις.

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης στη συνεδρία του ΔΣ για τους όρους του ΣΕΑ 2023, αναφέρθηκε ότι το σημαντικότερο πρόβλημα δεν ήταν πλέον ο αριθμός του προσωπικού αλλά το γεγονός ότι οι απολαβές ενός σημαντικού αριθμού υπαλλήλων ήταν υψηλές σε σχέση με τις αρμοδιότητες και ευθύνες τους. Ο αριθμός του προσωπικού αυτού ανερχόταν σε 30. Το ΣΕΑ 2023 παρουσιάστηκε στο μόνιμο προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ στις 24.10.2023, χωρίς να τίθεται στόχος σε σχέση με τον αριθμό προσωπικού που θα έπρεπε να αποχωρήσει. Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας, αποχώρησαν από την ΚΕΔΙΠΕΣ 27 άτομα, εκ των οποίων μόνο οι οκτώ ανήκουν στη συγκεκριμένη ομάδα του προσωπικού με υψηλές αμοιβές σε σχέση με τα καθήκοντά του.

Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, μέσω των τριών ΣΕΑ, αποχώρησαν συνολικά 85 άτομα ενώ υπήρξαν επτά αιτήσεις οι οποίες απορριφθήκαν από τη Διοίκηση (ΣΕΑ 2023), αφού κρίθηκε πως αυτό θα επηρέαζε την εύρυθμη λειτουργία της ΚΕΔΙΠΕΣ. Σε σχέση με τα δύο πρώτα ΣΕΑ δεν υπήρξαν περιπτώσεις αποχωρήσεων υπαλλήλων που να κρίθηκε αναγκαίο όπως η ΚΕΔΙΠΕΣ προχωρήσει άμεσα με νέες εξωτερικές προσλήψεις για αναπλήρωση των θέσεων, ενώ με το τελευταίο ΣΕΑ, σύμφωνα με το σημείωμα της ΥΑΔ προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ημερ. 12.4.2024, προέκυψε ανάγκη προς πλήρωση θέσης Αναλυτή Δεδομένων μέσω εξωτερικής πρόσληψης για ενίσχυση του Τμήματος Αναφορών της Υπηρεσίας Ελέγχου Αναφορών και Σύμβασης με τον Εξυπηρετητή με εξειδικευμένο προσωπικό. Η ανάγκη πρόκυψε λόγω αποχώρησης, μέσω του ΣΕΑ, ενός Αναλυτή Δεδομένων και της Διευθύντριας της Υπηρεσίας, η οποία διενεργούσε σημαντικό όγκο εξειδικευμένων αναλύσεων. Υπενθυμίζεται ότι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΣΕΑ, η ΚΕΔΙΠΕΣ διατηρούσε το απόλυτο δικαίωμα να απορρίψει το αίτημα αποχώρησης των πιο πάνω, ωστόσο δεν το έπραξε.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να αξιοποιείται το δικαίωμα απόρριψης αιτήσεων όταν η αποχώρηση επηρεάζει κρίσιμες λειτουργίες.

Γενικό συμπέρασμα για θέματα προσωπικού: Το μεγαλύτερο λειτουργικό κόστος της ΚΕΔΙΠΕΣ αφορά στα έξοδα μισθοδοσίας, γεγονός που καθιστά τη διαχείρισή του ιδιαίτερα σημαντική, λαμβάνοντας υπόψη και τον σκοπό σύστασης και λειτουργίας της ΚΕΔΙΠΕΣ που είναι η εξόφληση, στον μέγιστο δυνατό βαθμό, της κρατικής χορηγίας που δόθηκε στη ΣΚΤ, μέσω της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων που απέκτησε. Παρά τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν μέσω των ΣΕΑ για μείωση του αριθμού του προσωπικού και του σημαντικού ποσού που δαπανάται, τόσο ο αριθμός προσωπικού, όσο και οι σχετικές δαπάνες, παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, από το σύνολο των €3.009,1εκ. των εισροών της ΚΕΔΙΠΕΣ που προέκυψαν από την έναρξη των εργασιών της το 2018 μέχρι τις 31.3.2026, πέραν των €292εκ.[23] δαπανήθηκε για κάλυψη του κόστους προσωπικού, περιλαμβανομένου των ΣΕΑ της ΣΚΤ και της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Η συνεχιζόμενη παραχώρηση επιδομάτων/ωφελημάτων που δεν δικαιολογούνται θα πρέπει να επανεξεταστεί, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός ότι η εταιρεία δεν αποτελεί πλέον τραπεζικό ίδρυμα και συνεπώς τα ωφελήματα του προσωπικού της δεν πρέπει να συγκρίνονται με εκείνα που παραχωρούνται στον τραπεζικό τομέα.

[23] Παρουσίαση αποτελεσμάτων διαχείρισης ΚΕΔΙΠΕΣ – Α' τρίμηνο 2026

4 Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της και Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της

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

Η εκ μέρους της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παράθεση ευρημάτων ελέγχου γίνεται στη βάση όσων στοιχείων έχουν τεθεί ενώπιόν της.

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

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

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

Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 81 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών της Δημοκρατίας.

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

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

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

Παράρτημα ΙΙ: Μεθοδολογία

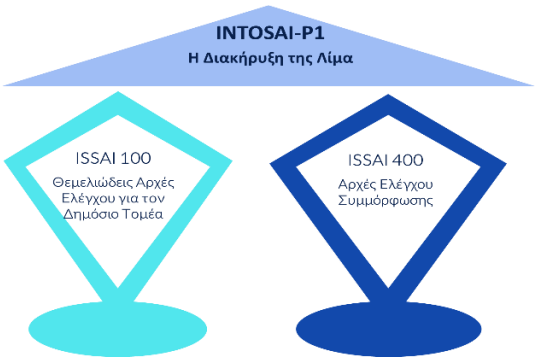
Πρότυπα ελέγχου

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

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

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

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



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

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

Το Πρότυπο ISSAI 400 ορίζει τον έλεγχο συμμόρφωσης ως μια ανεξάρτητη εκτίμηση του κατά πόσο ένα δεδομένο θέμα είναι σύμφωνο με τις αρχές που έχουν οριστεί ως κριτήρια ελέγχου. Οι έλεγχοι αυτοί αποσκοπούν στην αξιολόγηση του κατά πόσο οι ενέργειες του ελεγχόμενου φορέα συνάδουν με τις αρχές ή κανόνες που τον διέπουν. Οι αρχές και κανόνες αυτοί μπορεί να αφορούν στη συμμόρφωση με διατάξεις των σχετικών Νόμων, Κανονισμών ή συμφωνιών ή με τις γενικές αρχές χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και συμπεριφοράς δημοσίων αξιωματούχων.

Ελεγκτική προσέγγιση

Ο παρών έλεγχος βασίστηκε σε στοιχεία που υποβλήθηκαν από την ΚΕΔΙΠΕΣ, σε επισκόπηση εγγράφων, μητρώων και αρχείων αλληλογραφίας, καθώς και στη διενέργεια συναντήσεων και συνεντεύξεων με το προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Το δείγμα ελέγχου κάλυψε την περίοδο Σεπ. 2018-Δεκ. 2023, με εξαίρεση τα θέματα προσωπικού για τα οποία η περίοδος εξέτασης επεκτάθηκε μέχρι το 2024. Παρουσιάζονται επίσης μεταγενέστερα στοιχεία για σκοπούς παρακολούθησης εκκρεμών ζητημάτων και καταγγελιών, καθώς και οικονομικά στοιχεία για σκοπούς ενημέρωσης.

Τα ευρήματα του ελέγχου, μαζί με τις συστάσεις μας, διαβιβάστηκαν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της ΚΕΔΙΠΕΣ για τα σχόλια και τις απόψεις του και ενσωματώθηκαν, όπου ενδείκνυτο, στην παρούσα Ειδική Έκθεση.

Διευκρινίζουμε ότι, για σκοπούς δημοσίευσης της παρούσας Ειδικής Έκθεσης, έχουν απαλειφθεί όλες οι αναφορές που αφορούν σε προσωπικά δεδομένα. Κατ' αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η συμμόρφωση με τον Ευρωπαϊκό Κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών, χωρίς ωστόσο να περιορίζεται ουσιωδώς η κοινοποίηση των ευρημάτων και διαπιστώσεων της Υπηρεσίας μας που επιβάλλουν τα εφαρμοστέα διεθνή πρότυπα.

Κριτήρια ελέγχου

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

α. Οι Κατάλογοι Δεσμεύσεων που υπογράφηκε μεταξύ της ΚΔ και της Ε,Επ.

β. Οι περί Συμβάσεων Πίστωσης για Καταναλωτές σε σχέση με ακίνητα που προορίζονται για Κατοικία Νόμους του 2017 (Ν.41(Ι)/2017 και Ν.149(Ι)/2017)

γ. Ο περί Εταιρειών Νόμος Κεφ. 113

δ. Οι Συμφωνίες Διαχείρισης με την Altamira Cyprus που υπογράφτηκαν στις 30.12.2017 και 22.10.2022 (με αναδρομική επίδραση από 1.1.2020)

ε. Οι εσωτερικές πολιτικές και κανονισμοί της ΚΕΔΙΠΕΣ και της ΣΚΤ (για την περίοδο που ήταν σε ισχύ)

Παράρτημα ΙΙΙ: Κατάλογος Δεσμεύσεων Κυπριακής Δημοκρατίας έναντι της Ε.Επ. του 2018

Δέσμευση	Περιγραφή Δέσμευσης	Πρόοδος
10	Οι απαιτήσεις των μετόχων της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας (ΣΚΤ) παραμένουν στην Εναπομένουσα Οντότητα (ΕΟ) και η μεταφορά τους στην Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) δεν θα είναι δυνατή σε μεταγενέστερο στάδιο.	Σε συμμόρφωση και αξιολογείται σε συνεχή βάση.
11	Παροχή στην Κυπριακή Δημοκρατία, ως αντάλλαγμα, απαίτησης ίσης με την αξία της κρατικής στήριξης που εξασφάλισε κατά τη διαδικασία πώλησης των περιουσιακών της στοιχείων και εργασιών. Οι αναβολές πληρωμών για τη χρηματοδότηση του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης και η επαναγορά χαρτοφυλακίου ΜΕΧ κάτω από στο Σχέδιο Εγγύησης Δανείων είναι αποδεκτές.	Σε συμμόρφωση και αξιολογείται σε συνεχή βάση.
12	Πώληση του μεριδίου της ΣΕΔΙΠΕΣ στην κοινοπραξία με την doValue Cyprus Ltd. Η συμβατότητα με τους όρους αγοράς να επικυρωθεί από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα.	Έχει ολοκληρωθεί.
13	Παράδοση τραπεζικής άδειας λειτουργίας ή περιορισμό του εύρους λειτουργίας στο ελάχιστο δυνατό για τις δραστηριότητες που περιγράφονται στη Δέσμευση 14.	Έχει ολοκληρωθεί.
14	Μοναδική δραστηριότητα της ΕΟ θα είναι η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της με στόχο την εκποίηση, ρευστοποίηση ή εκκαθάρισή τους με εύτακτο τρόπο προς μεγιστοποίηση της αποπληρωμής της κρατικής στήριξης το συντομότερο δυνατό. Επιτρέπεται η αγορά και διαχείριση ακινήτων για σκοπούς του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης και χαρτοφυλακίου ΜΕΧ κάτω από το Σχέδιο Εγγύησης Δανείων.	Έχει ολοκληρωθεί.
15	Δεν θα προβαίνει σε απόκτηση μεριδίου σε οποιαδήποτε επιχείρηση.	Σε συμμόρφωση και αξιολογείται σε συνεχή βάση.
16	Ο μοναδικός σκοπός της εταιρείας θα είναι η μεγιστοποίηση της ανάκτησης των περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία θα διοικείται από άτομα με εξειδικευμένες γνώσεις και διεθνή εμπειρία. Θα είναι ανεξάρτητη από το κράτος το οποίο μπορεί να δίνει οδηγίες μόνο για θέματα προστασίας των χρημάτων του φορολογούμενου και της μεγιστοποίησης της ανάκτησης της κρατικής στήριξης. Η Διοίκηση θα λαμβάνει αμοιβή με βάση την απόδοση.	Έχει σχεδόν ολοκληρωθεί
17	Η επιτυχία θα αξιολογείται σε τακτά χρονικά διαστήματα και τα επιχειρηματικά στρατηγικά πλάνα θα προσαρμόζονται ανάλογα.	Σε συμμόρφωση και αξιολογείται σε συνεχή βάση.
18	Η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων θα γίνεται από ιδιωτική Εταιρεία Εξυπηρέτησης Χαρτοφυλακίου – είτε από νέα εταιρεία μέσω διαφανούς, άνευ όρων διαδικασίας προσφορών είτε από την υφιστάμενη, την doValue Cyprus Ltd οπότε και οι όροι της συμφωνίας θα τύχουν αξιολόγησης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα. Η αμοιβή της διαχειρίστριας εταιρείας θα βασίζεται στην απόδοσή της. Επιτρέπεται η διαχείριση ακινήτων που εμπίπτουν στο Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης.	Έχει ολοκληρωθεί.
19	Η ΕΟ διατηρεί το δικαίωμα να μεταβιβάσει ολόκληρο το χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων σε άλλη κρατική εταιρεία διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων, με την προϋπόθεση ότι οι οικονομικοί όροι της μεταβίβασης δεν θέτουν σε αμφισβήτηση την ανάληψη της ευθύνης των μετόχων της ΣΚΤ.	Σε συμμόρφωση και αξιολογείται σε συνεχή βάση.
20	Οι όροι που καταγράφονται στις Δεσμεύσεις με αριθμούς από 13-19 ισχύουν και για την κρατική εταιρεία διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων που θα μπορούσε να αναλάβει το χαρτοφυλάκιο της ΕΟ	Σε συμμόρφωση και αξιολογείται σε συνεχή βάση.

Σημείωση: Τα στοιχεία του Καταλόγου Δεσμεύσεων και της προόδου επί της κάθε Δέσμευσης είναι σύμφωνα με την Παρουσίαση Αποτελεσμάτων Διαχείρισης Α' Τριμήνου 2026 της ΚΕΔΙΠΕΣ. Η περιγραφή της κάθε Δέσμευσης επιβεβαιώθηκε από την Υπηρεσία μας έναντι της σχετικής Απόφασης της Ε.Επ.

Παράρτημα IV: Αυτούσια απαντητική επιστολή από Ελεγχόμενο Φορέα

ΚΕΔΙΠΕΣ
ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

2 Νοεμβρίου 2026

Προς
Κύριο Άκη Κίκα
Διευθυντή Ελέγχου
Ελεγκτική Υπηρεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας

Αξιότιμε Κύριε,

ΘΕΜΑ: Έλεγχος ΚΕΔΙΠΕΣ - Ειδική Έκθεση Ελεγκτικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας

Η ΚΕΔΙΠΕΣ αντιμετωπίζει με απόλυτο σεβασμό τα ευρήματα, τις παρατηρήσεις και τις συστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ειδική Έκθεση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας (στο εξής «ΕΥ»), η οποία αποτελεί ένα χρήσιμο εργαλείο αξιολόγησης και βελτίωσης. Οι εισηγήσεις εξετάζονται προσεκτικά και λαμβάνονται υπόψη στο πλαίσιο της συνεχούς προσπάθειας για ενίσχυση των διαδικασιών, των εσωτερικών ελέγχων και του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης.

Η ΚΕΔΙΠΕΣ έχει συνεργαστεί πλήρως με την Ομάδα Ελέγχου της ΕΥ, καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου που ξεκίνησε τον Ιούνιο του 2024 και ολοκληρώθηκε πρόσφατα, λόγω επέκτασης του, παρέχοντας έγκαιρα όλα τα στοιχεία και πληροφορίες που ζητήθηκαν. Παράλληλα, ανταποκρίθηκε σε όλα τα σχετικά ερωτήματα και αιτήματα που υποβλήθηκαν από την ΕΥ, προσκομίζοντας το ανάλογο υποστηρικτικό υλικό για τη διευκόλυνση του ελεγκτικού έργου.

Παρά το γεγονός ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ έχει ως κύριο Μέτοχο το Κράτος, λειτουργεί με τα χαρακτηριστικά μιας κρατικής εταιρείας ιδιωτικού δικαίου, σε συμμόρφωση με τον Κατάλογο Δεσμεύσεων που υπέγραψαν η Κυπριακή Δημοκρατία και η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Στο πλαίσιο της διαφάνειας και της λογοδοσίας που διέπουν τη λειτουργία της, η ΚΕΔΙΠΕΣ δημοσιοποιεί αναλυτική πληροφόρηση για την πρόοδο των εργασιών της σε τακτική τριμηνιαία βάση καθώς και μέσω δελτίων τύπου για τις σημαντικές εξελίξεις, με τη σχετική ενημέρωση να δημοσιοποιείται μέσω της ιστοσελίδας της. Επιπρόσθετα, υποβάλλει τακτική γραπτή ενημέρωση προς τον Μέτοχο, την αρμόδια εποπτική αρχή (ήτοι την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου), αλλά και τους Ευρωπαϊκούς Θεσμούς, που παρακολουθούν την πορεία υλοποίησης της αποστολής της. Παράλληλα, η ΚΕΔΙΠΕΣ τελεί υπό την εποπτεία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, με την οποία διατηρεί συνεχή και εποικοδομητική συνεργασία, παρέχοντας σε συστηματική βάση τις απαιτούμενες πληροφορίες και αναφορές και συμμορφούμενη με το ισχύον εποπτικό και κανονιστικό πλαίσιο. Παράλληλα, η τήρηση από την ΚΕΔΙΠΕΣ των υποχρεώσεων που προβλέπονται στον σχετικό Κατάλογο Δεσμεύσεων, παρακολουθείται συστηματικά από Εντολοδόχο Παρακολούθησης (Monitoring Trustee).

Σε σχέση με τις βασικές περιοχές αναφοράς της Ειδικής Έκθεσης, παρατίθενται κατωτέρω τα κύρια σχόλια και οι γενικές παρατηρήσεις της ΚΕΔΙΠΕΣ επί των θεμάτων που αναδεικνύονται σε αυτή. Διευκρινίζεται ότι η αναλυτική ανταπόκριση της ΚΕΔΙΠΕΣ, υποβάλλεται ξεχωριστά σε ειδικό έγγραφο.

- Η ΚΕΔΙΠΕΣ εφαρμόζει βέλτιστες αρχές και πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου, στα διάφορα επίπεδα λειτουργίας της.
- Από την αξιολόγηση των παρατηρήσεων που περιλαμβάνονται στην Ειδική Έκθεση της ΕΥ, διαπιστώνεται ότι σημαντικός αριθμός θεμάτων βασίζεται σε πληροφορίες και ευρήματα που είχαν ήδη καταγραφεί σε εσωτερικές υπηρεσιακές εκθέσεις, εκθέσεις της Μονάδας Εσωτερικής Επιθεώρησης της ΚΕΔΙΠΕΣ και εκθέσεις των εξωτερικών συμβούλων, των εποπτικών αρχών και άλλων φορέων ελέγχου. Ως εκ τούτου, διάφορα σχετικά ζητήματα/ θέματα, ήταν ήδη γνωστά στη Διεύθυνση και στη Διοίκηση της Εταιρείας και λήφθηκαν υπόψη κατά τη διαμόρφωση των επιχειρηματικών αποφάσεων και τον σχεδιασμό διορθωτικών ενεργειών.
- Τα ευρήματα του ελέγχου που καταγράφονται στην Ειδική Έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ζητήματα που να υποδηλώνουν επιλήψιμες ή μη αποδεκτές πρακτικές εκ μέρους της ΚΕΔΙΠΕΣ. Οι συστάσεις που σημειώνονται έχουν κατά κύριο λόγο συμβουλευτικό και βελτιωτικό χαρακτήρα και αφορούν περαιτέρω ενίσχυση διαδικασιών και πρακτικών.
- Ορισμένα θέματα που περιλαμβάνονται στην Ειδική Έκθεση, σχετίζονται με αποφάσεις, συμβάσεις ή επιχειρησιακά δεδομένα που είχαν διαμορφωθεί κατά την περίοδο λειτουργίας της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας (ΣΚΤ) και τα οποία σε μεταγενέστερο στάδιο μετά τη διάλυση της ΣΚΤ, συνέχισαν να επηρεάζουν το περιβάλλον λειτουργίας της ΚΕΔΙΠΕΣ κατά τα πρώτα έτη δραστηριοποίησής της, μέχρι την πλήρη ανάπτυξη των υποδομών της (π.χ. συμφωνίες με Altamira Cyprus).
- Παράλληλα, παρά το γεγονός ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ δεν αποτελεί πλέον τραπεζικό ίδρυμα, εξακολουθεί να διέπεται από Συλλογικές Συμβάσεις οι οποίες περιορίζουν την επιδιωκόμενη ευελιξία της σε θέματα διαχείρισης προσωπικού. Ειδικότερα όσον αφορά τα ζητήματα προσωπικού, σημειώνεται ότι αρκετές από τις εισηγήσεις της ΕΥ, αποτελούσαν διαχρονικά θέσεις και του ΔΣ της ΚΕΔΙΠΕΣ, το οποίο επανειλημμένα έχει επιχειρήσει, στο πλαίσιο των συζητήσεών του με τις Συντεχνίες, να προωθήσει σχετικές αλλαγές οι οποίες ωστόσο δεν έγιναν αποδεκτές από αυτές.
- Επισημαίνεται επίσης ότι, ορισμένα στοιχεία που εξετάζονται στην Ειδική Έκθεση δεν αφορούν περιουσιακά στοιχεία ή δραστηριότητες που ανήκαν στην ΚΕΔΙΠΕΣ, όπως στην περίπτωση των συμμετοχών στις Συνεργατικές Εμπορικές Εταιρείες, οι οποίες δεν αποτέλεσαν περιουσιακό στοιχείο της ΚΕΔΙΠΕΣ. Συνεπώς, η αξιολόγηση των σχετικών ευρημάτων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη το ειδικό ιστορικό πλαίσιο μέσα στο οποίο αυτά προέκυψαν, καθώς και τις ενέργειες που είχαν ήδη υλοποιηθεί ή δρομολογηθεί για την αντιμετώπιση και διαχείρισή τους.
- Επιπρόσθετα, επισημαίνεται ότι ο έλεγχος της ΕΥ κάλυπτε αρχική περίοδο που έληγε στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Έκτοτε έχει παρέλθει σημαντικό χρονικό διάστημα, κατά το οποίο η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε στην υλοποίηση σειράς ενεργειών και βελτιωτικών παρεμβάσεων. Ως εκ τούτου, σημαντικός αριθμός των θεμάτων που καταγράφονται στην Ειδική Έκθεση έχει ήδη αντιμετωπιστεί ή έχει αντιμετωπιστεί επαρκώς, ενώ για άλλα έχουν δρομολογηθεί ή ολοκληρωθεί οι αναγκαίες διορθωτικές ενέργειες στο πλαίσιο της συνεχούς

ΚΕΔΙΠΕΣ
ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ενίσχυσης των διαδικασιών, των ελέγχων και της εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας.

- Περαιτέρω σύμφωνα με τη Δέσμευση αρ.18 του Καταλόγου Δεσμεύσεων, η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της ΣΚΤ, τέθηκε σε εξωτερική διαχειρίστρια εταιρεία. Προς συμμόρφωση με την απαίτηση αυτή, η ΚΕΔΙΠΕΣ κατόπιν μακράς και ενδελεχούς διαδικασίας, υπέγραψε νέα Συμφωνία Διαχείρισης με τον Εξυπηρετητή (που ήδη υπήρχε) με αναδρομική ισχύ από την 01/01/2020. Η ΚΕΔΙΠΕΣ για την παρακολούθηση του Εξυπηρετητή έχει θεσπίσει ένα επαρκές πλαίσιο παρακολούθησης, το οποίο εμπλουτίζεται συνεχώς, μέσω και της σύστασης της Διεύθυνσης Απομόχλευσης και Παρακολούθησης Χαρτοφυλακίου.

Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι χάρη στη συνετή και υπεύθυνη διοίκηση που ασκήθηκε διαχρονικά, η ΚΕΔΙΠΕΣ έχει επιστρέψει στο Κράτος, ποσό που ξεπερνά τα €2δις., ενώ έχει επιπλέον εξοφλήσει υποχρεώσεις €355εκ. της πρώην ΣΚΤ, επιβεβαιώνοντας έμπρακτα τη σημαντική συμβολή της στα δημόσια οικονομικά και την επιτυχή υλοποίηση της αποστολής που της ανατέθηκε. Η μέχρι σήμερα αποπληρωμή κρατικής βοήθειας έχει υπερκαλύψει την αναμενόμενη ανάκτηση, που σύμφωνα με την Ειδική Έκθεση αναμένετο το 2018, έτος που ιδρύθηκε η ΚΕΔΙΠΕΣ ώστε να διαχειριστεί αποτελεσματικά την περιουσία του πρώην Συνεργατισμού. Ως εκ τούτου, δεν αναμένεται περαιτέρω δημοσιονομική επιβάρυνση αλλά θα υπάρξει σημαντικό δημοσιονομικό όφελος, σε μελλοντικό στάδιο. Η πορεία αυτή καταδεικνύει ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ λειτουργεί με γνώμονα την προστασία του δημοσίου συμφέροντος, τη διαφάνεια και τη χρηστή διοίκηση και ότι η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της πρώην Συνεργατικής είναι αποτελεσματική.

Σε σχέση με εκτίμηση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας ότι η συνολική δημοσιονομική επιβάρυνση λόγω της στήριξης προς το Συνεργατισμό από το 2014 έως το 2030΄, ενδέχεται να κυμανθεί σε €2,3δις. τονίζουμε ότι, το ποσό αυτό αφορά ουσιαστικά την αρχική στήριξη του κράτους για ανακεφαλαιοποίηση του Συνεργατισμού. Το ποσό δεν λαμβάνει υπόψη τη διαχείριση και τα αποτελέσματα μετά το 2030, την εξόφληση από την ΚΕΔΙΠΕΣ άλλων υποχρεώσεων της πρώην ΣΚΤ και δεν σχετίζεται άμεσα με την αποτελεσματικότητα της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων του πρώην Συνεργατισμού από την ΚΕΔΙΠΕΣ.

Καταληκτικά, αναφέρουμε ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ θα συνεχίσει να συνεργάζεται πλήρως και εποικοδομητικά με την ΕΥ, συμβάλλοντας με υπευθυνότητα στην περαιτέρω ενίσχυση του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης και στη διαρκή υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών σε όλους τους τομείς της λειτουργίας της.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση κριθεί αναγκαία.

Με εκτίμηση,

.....	.....
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Μάριος Παπαδόπουλος
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	Διευθύνων Σύμβουλος

Κοιν: Πρόεδρο Επιτροπείας ΣΕΔΙΠΕΣ

Παράρτημα

Ειδική Έκθεση - Έλεγχος Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ)

Α. Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ- Ενότητα 1- «Σύνοψη αποτελεσμάτων ελέγχου»

Οι αναλυτικές θέσεις και επεξηγήσεις της ΚΕΔΙΠΕΣ επί των θεμάτων που παρουσιάζονται στην Ειδική Έκθεση - Ενότητα 3 «Ανάλυση ευρημάτων και συστάσεις» περιλαμβάνονται στο **Μέρος Β** (που ακολουθεί).

Ο πιο κάτω πίνακας, παρουσιάζει την αντιστοίχιση των θεμάτων που αναφέρονται στην Ενότητα 1 «Σύνοψη της Ειδικής Έκθεσης» με τις αντίστοιχες αναλυτικές τοποθετήσεις της ΚΕΔΙΠΕΣ. Όπου έχει κριθεί αναγκαίο, παρατίθενται συμπληρωματικά σχόλια και διευκρινίσεις για την πληρέστερη κατανόηση των σχετικών θεμάτων.

Μέρος 1.1 Γενική εικόνα ταμειακών ροών
Σημειώνουμε ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ ανέλαβε να διαχειριστεί σημαντικές υποχρεώσεις της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας (ΣΚΤ) όπως επίσης και την υλοποίηση του Κυβερνητικού Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης (ως Φορέας Υλοποίησης). Το συνολικό ποσό που αφορά σε υποχρεώσεις τις οποίες διαχειρίστηκε η ΚΕΔΙΠΕΣ ή σε φορολογίες ανέρχεται συνολικά σε περίπου €700εκ. Άρα το ποσό αποπληρωμής της κρατικής ενίσχυσης αθροιστικά με το ποσό κάλυψης υποχρεώσεων ανέρχεται σε 78% των ταμειακών εισροών.
Μέρος 1.2.1 Αποξένωση συμμετοχών ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.2 πιο κάτω.
Μέρος 1.2.3 (β), τελευταία παράγραφος «*…το πλέον αξιόπιστο κριτήριο για τον έλεγχο της συμβατότητας της Νέας Συμφωνίας με όρους αγοράς θα ήταν το συνολικό κόστος διαχείρισης στη βάση του επιχειρηματικού σχεδίου, το οποίο δεν ελέγχθηκε.*»
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.3 πιο κάτω.
Μέρος 1.2.3 (γ) (Αναθεώρηση όρων Συμφωνίας Διαχείρισης)
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.4 πιο κάτω.
Μέρος 1.3.1, Κατάταξη σημαντικότητας συμφωνιών Διαχείρισης και καθορισμός στόχων απόδοσης
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.5.1 πιο κάτω.
Μέρος 1.3.2, Σύσταση Υπηρεσίας Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή, πρώτη παράγραφος
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.5 πιο κάτω.
Μέρος 1.4 Θέματα που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων, 1.4.1 Εγκριτικά κλιμάκια πωλήσεων ακινήτων
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.5.3 πιο κάτω.
Μέρος 1.4 Θέματα που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων, Μέρος 1.4.2 Πρόνοια Συμφωνιών Διαχείρισης για καταβολή αμοιβής κτηματομεσίτη
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.6 πιο κάτω.
Μέρος 1.4 Θέματα που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων, Μέρος 1.4.3 Εκτιμήσεις που λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση προσφορών για διάθεση ακινήτου
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.8 πιο κάτω.
Μέρος 1.4 Θέματα που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων, Μέρος 1.4.4 Καθυστέρηση στην εξόφληση του τιμήματος πώλησης ακινήτου.
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.9 πιο κάτω.
Μέρος 1.5 Θέματα Προσωπικού
Βλέπετε σχόλια μας στο Μέρος 3.12, 3.13 και 3.14 πιο κάτω.

ΚΕΔΙΠΕΣ
ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Β. <u>Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ - Ενότητα 3 - «Ανάλυση ευρημάτων και συστάσεις»</u>

Οι αναλυτικές θέσεις και παρατηρήσεις της ΚΕΔΙΠΕΣ επί των θεμάτων που παρουσιάζονται στην Ειδική Έκθεση- Ενότητα 3, έχουν ως ακολούθως:

3.1 Πώληση μεριδίου της ΣΚΤ στην Altamira Cyprus - Δέσμευση 12- Καταλόγου Δεσμεύσεων 2018
<u>Συμπέρασμα ελέγχου:</u> (απόσπασμα)….αδυναμίες σε σχέση με τον αρχικό χειρισμό του θέματος της συνεργασίας με την Altamira Cyprus από την ΣΚΤ, οι οποίες περιόρισαν σημαντικά τη διαπραγματευτική θέση και τις επιλογές της ΣΕΔΙΠΕΣ.
<u>Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:</u> Η ΣΚΤ εισχώρησε στην συμφωνία μετόχων με την Altamira Asset Management S.A. με επιδιωκόμενο όφελος κυρίως την συμμετοχή σε μελλοντικά κέρδη από εργασίες με τρίτους. Λόγω της Δέσμευσης 12 του Καταλόγου Δεσμεύσεων κατέστη αναγκαία η πώληση της συμμετοχής υπό τους περιορισμούς τους οποίους καταγράφονται στην έκθεση. Σημειώνεται ότι το χαμηλότερο εύρος αποτίμησης, σύμφωνα με την έκθεση του συμβούλου της ΚΕΔΙΠΕΣ ήταν €5εκ., πλησίον της τελικής τιμής ύψους €4,5εκ. Καταγράφηκε κέρδος €4,4εκ., ενώ όπως αναφέρεται στην έκθεση επιδιώχθηκε μέσω διαπραγμάτευσης υψηλότερη τιμή.
3.2 Αποξένωση μετοχών Συνεργατικών Εμπορικών Εταιρειών- Δέσμευση 42 & 43 – Καταλόγου Δεσμεύσεων 2014
<u>Συμπέρασμα ελέγχου:</u> (απόσπασμα)…. Η μη επικαιροποίηση των αποτιμήσεων του 2015 σε σχέση με την αξία της συμμετοχής της ΣΕΔΙΠΕΣ στις ΣΕΕ, παρόλο ότι η σχετική αποξένωση τους ολοκληρώθηκε το 2022, ενδεχομένως να επηρέασε αρνητικά το αντίτιμο που καταβλήθηκε στην ΣΕΔΙΠΕΣ. ⇒ Το ωφέλημα της ΣΕΔΙΠΕΣ από την πράξη αυτή ήταν κατά €6,9εκ. περίπου χαμηλότερο από εκείνο που έπρεπε να καταβληθεί.
<u>Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:</u> Διευκρινίζεται ότι η αποξένωση μετοχών ΣΕΕ έτυχε διαχείρισης εξ' ολοκλήρου από την ΣΕΔΙΠΕΣ μιας και οι συμμετοχές σε Συνεργατικές Εμπορικές Εταιρίες δεν μεταφέρθηκαν στην ΚΕΔΙΠΕΣ. Η διαδικασία αποξένωσης, στη οποία συμμετείχαν ενεργά το Υπουργείο Οικονομικών (δια των εκπροσώπων του στην ΣΕΔΙΠΕΣ) και ο Έφορος Συνεργατικών Εταιρειών, εξελίχθηκε στο πλαίσιο μιας ιδιαίτερης, μη καθαρά εμπορικής, σχέσης, όπως εξάλλου επιβάλλουν οι συμμετοχές σε συνεργατικές εταιρίες, μεταξύ της ΣΕΔΙΠΕΣ (πρώην Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα) και των Συνεργατικών Εμπορικών Εταιρειών (ΣΕΕ). Διαχρονικά υπήρχε στενή συνεργασία μεταξύ των ΣΕΕ και της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας (ΣΚΤ) και αυτό διαφαίνεται από την προσπάθεια διασφάλισης της βιωσιμότητας των ΣΕΕ και διαφύλαξης της συνεργατικής τους φύσης μέσω παρατάσεων μετά την αδυναμία των ΣΕΕ για υλοποίηση της Β' Φάσης αποξένωσης το 2018 αλλά και κατά τη διαμόρφωση των τελικών συμφωνιών αποξένωσης το 2021. Η σχέση ήταν αμφίδρομη καθώς και οι ΣΕΕ συνέβαλαν στη στήριξη της ΣΕΔΙΠΕΣ (πρώην ΣΚΤ) σε διάφορες περιόδους. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η διάθεση στη ΣΕΔΙΠΕΣ του ακινήτου στο Συγκρότημα Χαρουπόμυλοι στην Πάφο το οποίο είχε ζητηθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία και η διάθεση του ακινήτου στην περιοχή Τσιφλικούδια στη Λεμεσό το οποίο πωλήθηκε μαζί με άλλα ακίνητα της ΚΕΔΙΠΕΣ προσδίδοντας σημαντική υπεραξία στη συναλλαγή προς όφελος της ΚΕΔΙΠΕΣ. <u>Εκθέσεις Αποτίμησης του 2015</u> Έχει αναγνωριστεί κατά τις διαπραγματεύσεις της τελικής φάσης αποξένωσης ότι οι εκθέσεις αποτίμησης του 2015 δεν έλαβαν επαρκώς υπόψη τους περιορισμούς που διέπουν τις συνεργατικές εταιρείες. Παράγοντες όπως η εφαρμογή της αρχής ''ένα μέλος – μία ψήφος'', ο περιορισμός των δυνητικών επενδυτών σε συνεργατικές εταιρείες και φυσικά πρόσωπα, και το όριο του 50% στη διανομή κερδών ενδέχεται να έχουν σημαντική

αρνητική επίδραση στην αξία της συμμετοχής στο κεφάλαιο μιας συνεργατικής εταιρίας. Όπως αναφέρεται και στην Έκθεση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας (Έκθεση ΕΥ), οι πιο πάνω παράγοντες δεν αποτυπώθηκαν επαρκώς στις αρχικές αποτιμήσεις, με αποτέλεσμα να μην αντικατοπτρίζουν πλήρως τις ιδιαιτερότητες των συγκεκριμένων συμμετοχών.

Επιπρόσθετα, ως αναφέρεται και στην Έκθεση ΕΥ, η μεθοδολογία αποτίμησης που βασιζόταν στην προσαρμοσμένη αξία περιουσιακών στοιχείων και στις περισσότερες περιπτώσεις κατέληγε στη μέγιστη αποτίμηση, δεν ήταν η καταλληλότερη για τις συγκεκριμένες συμμετοχές, καθώς δεν μπορούσε να εφαρμοστεί πρακτικά. Παράλληλα, σε μία τουλάχιστον σημαντική εταιρεία, δεν χρησιμοποιήθηκαν οι εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης οι οποίοι θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικά χαμηλότερες αξίες και ούτε λήφθηκε υπόψη η έκπτωση ρευστοποίησης περιουσιακών στοιχείων.

Ως εκ τούτου, οι αξίες που χρησιμοποιήθηκαν στις αρχικές συμφωνίες αλλά και ως σημείο αναφοράς για τη διαμόρφωση των τελικών συμφωνιών δεν αντικατόπτριζαν πλήρως τις συνθήκες και τους περιορισμούς που επηρέαζαν τις συμμετοχές στις ΣΕΕ. Κατ' επέκταση το συνολικό αποτέλεσμα της αποξένωσης θα πρέπει να κριθεί υπό αυτό το δεδομένο.

<u>Διενέργεια Νέων Αποτιμήσεων</u>
Ως προς το εύρημα της Έκθεσης ΕΥ σχετικά με τη μη επικαιροποίηση/αναθεώρηση των αποτιμήσεων του 2015, παρόλο που αναγνωρίζουμε τα οφέλη που αναφέρονται στην Έκθεση ΕΥ, αναφέρουμε τα ακόλουθα:

- Η αρχική διαδικασία από την λήψη προσφορών για την διενέργεια αποτιμήσεων μέχρι την υπογραφή των συμφωνιών του 2017 διήρκησε πέραν των 30 μηνών.
- Παρά την μερική απλοποίηση των διασταυρούμενων συμμετοχών μέχρι το 2021, είναι δεδομένο ότι η διενέργεια νέων αποτιμήσεων θα συνεπαγόταν με σημαντική καθυστέρηση μέχρι την υπογραφή νέων συμφωνιών, σε μια περίοδο κατά την οποία ήταν σημαντικό να ολοκληρωθεί η διαδικασία, ώστε να αποκτήσει η ΣΕΔΙΠΕΣ τις μετοχές μειοψηφίας που κατείχε η Συνεργατική Κεντρική Εταιρία Συμμετοχών και δικαίωμα απόκτησης των μετοχών που κατείχαν οι Συνεργατικές Εταιρίες Συμμετοχών, πριν την μεταφορά των περιουσιακών στοιχείων στην ΚΕΔΙΠΕΣ (μέσω των συμφωνιών μεταφοράς που διασφάλιζαν πλήρως τα συμφέροντα της Κυπριακής Δημοκρατίας). Σχετικά όταν τον Ιανουάριο του 2021 υποβλήθηκε το κοινό αίτημα από τις ΣΕΕ για να δοθεί χρόνος, λαμβάνοντας υπόψη τα μέτρα για αντιμετώπιση της πανδημίας, μέχρι τον Μάιο 2021 για αποστολή κοινής πρότασης προς το ΥπΟικ και την ΣΕΔΙΠΕΣ, ζητήθηκε από τις ΣΕΕ η επίσπευση της υποβολής πρότασης μέχρι τον Μάρτιο 2021 και η συμπερίληψη πρόνοιας στην πρόταση για την παραχώρηση των μετοχών μειοψηφίας στο μετοχικό κεφάλαιο της ΣΕΔΙΠΕΣ.

<u>Οικονομικοί υπολογισμοί</u>
Αρχικά διευκρινίζουμε ότι οι συζητήσεις με κάθε ΣΕΕ για τα αρχικά αλλά και τα πρόσθετα ποσά/αξίες περιλάμβαναν και τις διασταυρούμενες συμμετοχές που μεταφέρονταν. Η προσέγγιση αυτή κρίνεται λογική και υιοθετήθηκε στην κοινή πρόταση που υπέβαλαν οι ΣΕΕ την 1 Μαρτίου 2021. Οι προτάσεις των ΣΕΕ που υποβλήθηκαν τον Μάρτιο 2021 αποτέλεσαν τη βάση των διαπραγματεύσεων. Ακολούθησαν διαπραγματεύσεις με τη συμμετοχή του ΥπΟικ και του Εφόρου Συνεργατικών Εταιρειών. Ουσιαστικά έγινε αποδεκτή η επιχειρηματολογία των ΣΕΕ ως προς τους περιορισμούς των αρχικών αποτιμήσεων (ως αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα 'Εκθέσεις Αποτίμησης 2015'), καθώς και ως προς την ανάγκη διατήρησης της λειτουργικής και οικονομικής τους βιωσιμότητας τους υπό τις συνθήκες που διαμόρφωσε η πανδημία ενώ έγινε αποδεκτή η θέση του Υπουργείου για ολιστική συμφωνία με αποχώρηση των μετόχων μειοψηφίας από την ΣΕΔΙΠΕΣ και της ΣΕΔΙΠΕΣ από τις ΣΕΕ.

Οι ΣΕΕ υπέβαλαν βελτιωμένη πρόταση προς το ΥπΟικ τον Απρίλιο 2021 και στη συνέχεια τον Ιούνιο 2021 υποβλήθηκε η τελική αντιπρόταση η οποία έγινε αποδεκτή. Σημειώνεται ότι η τελική συμφωνία διαφοροποίησε και βελτίωσε ουσιαστικά την αρχική πρόταση των

ΣΕΕ κατά €11εκ. Περαιτέρω πίεση προς τις ΣΕΕ ενδεχομένως να δημιουργούσε προβλήματα ρευστότητας (π.χ. στον ΣΟΠΑΖ όπου η Εκλεκτική Υπηρεσία εκτιμά την ουσιαστική οικονομική απώλεια, σύμφωνα με τις οικονομικές καταστάσεις του 2021 το 90% των κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού αποτελείτο από αποθέματα και εμπορικές απαιτήσεις. Λόγω και των δυσμενών εξελίξεων στον πρωτογενή τομέα η εξόφληση του τιμήματος έγινε σε δύο δόσεις).

Σε σχέση με τα οικονομικά δεδομένα των υπολογισμών εξαιρουμένων των διασταυρούμενων συμμετοχών, παρόλο που ως αναφέρθηκε δεν ήταν η βάση των συζητήσεων με τις ΣΕΕ, ο υπολογισμός της διαφοράς των €6,9εκ στην Έκθεση ΕΥ θεωρούμε ότι βασίζεται σε αυστηρές παραδοχές αφού σύμφωνα με τον πίνακα στην σελίδα 42:

- Περιλαμβάνει προσαρμογή €1,6εκ στην έκθεση αποτίμησης του ανεξάρτητου συμβούλου για τον ΣΟΠΑΖ σε σχέση με τα λειτουργικά ακίνητα.
- Περιλαμβάνει την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν αποτελούσαν αντικείμενο των διαπραγματεύσεων της Β' Φάσης με επίπτωση €2,9εκ σε σχέση με την ΣΠΕΑΛ. Σημειώνεται η αποξένωση της ΣΠΕΑΛ ολοκληρώθηκε το 2017 και οι συμμετοχές που αποκτήθηκαν το 2017 συμπεριλήφθηκαν στην πρόταση των ΣΕΕ της 1ης Μαρτίου 2021.
- Περιλαμβάνει τις συμμετοχές που αποκτήθηκαν από την ΕΣΕΛ ΣΠΟΛΠ μέσω αναδιάρθρωσης το 2017 και οι οποίες πράγματι δεν συμπεριλήφθηκαν στην πρόταση των ΣΕΕ αλλά παραχωρήθηκαν στα πλαίσια της συνολικής αποξένωσης των συμμετοχών της ΣΕΔΙΠΕΣ.

Επίσης σε σχέση με το μέρος της αντιπαροχής του ΣΟΠΑΖ €1,2εκ που λήφθηκε ως μέρισμα αναφέρουμε ότι η καταβολή του σε μετρητά διασφαλίστηκε μέσω των όρων της τελικής συμφωνίας αποξένωσης.

Τέλος σημειώνεται ότι, όπως αναφέρεται στην πρόταση των ΣΕΕ, οι συμμετοχές στις ΣΕΕ είχαν αποκτηθεί διαχρονικά στις ονομαστικές τους αξίες οι οποίες ήταν σημαντικά χαμηλότερές από το συνολικό αντίτιμο που τελικά έλαβε η ΣΕΔΙΠΕΣ κατά την αποξένωση.

Καταληκτικά, η τελική συμφωνία αποξένωσης ήταν το αποτέλεσμα εκτεταμένης διαβούλευσης μεταξύ όλων των εμπλεκομένων φορέων, ήτοι του Υπουργείου Οικονομικών, του Εφόρου Συνεργατικών Εταιρειών, της ΣΕΔΙΠΕΣ και των ΣΕΕ και ολοκλήρωσε με ικανοποιητικό τρόπο μια σύνθετη και πολυετή εκκρεμότητα που παρέμενε ανοικτή από τον Κατάλογο Δεσμεύσεων του 2014.

3.3 Συμφωνία Διαχείρισης – Δέσμευση 18 - Καταλόγου Δεσμεύσεων 2018

Συμπέρασμα ελέγχου: (απόσπασμα)….το συνολικό κόστος διαχείρισης, που θα ήταν, σύμφωνα με τον Εντολοδόχο Παρακολούθησης το πλέον αξιόπιστο κριτήριο, δεν αξιολογήθηκε και δημιουργεί αμφιβολίες εάν τελικά οι οικονομικοί όροι της Νέας Συμφωνίας συνάδουν με τους όρους αγοράς.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Ως αναφέρεται στην έκθεση, παρά την πιο πάνω παρατήρηση του Εντολοδόχου Παρακολούθησης, η αξιολόγηση του εμπειρογνώμονα κατέδειξε ότι οι οικονομικοί όροι ήταν εντός του εύρους χρεώσεων από συγκρίσιμες συμφωνίες άλλων ευρωπαϊκών χωρών μιας και δεν υπήρχαν προς σύγκριση δείκτες για την Κύπρο και όπου παρατηρήθηκαν αποκλίσεις αυτές ήταν αιτιολογημένες στη βάση εύλογων εμπορικών λόγων.

Ο Εντολοδόχος Παρακολούθησης αναφέρει επίσης (06/09/2022, Σελ. 13, τελευταία παράγραφος) σε σχέση με την έκθεση του εμπειρογνώμονα, στον οποίο δόθηκαν στοιχεία για τις προβλέψεις του επιχειρηματικού πλάνου, ότι:

" In discussions [ο εμπειρογνώμονας] explained that it did not have information about the total estimated servicing cost in relation to the two Cyprus benchmarks it used, but

it had such information in relation to the Southern European benchmark. The total cost estimate per the latter was comparable with that underlying the new SLA between KEDIPES and Altamira Cyprus".
3.4 Θέμα: Οικονομικοί όροι Αρχικής και Νέας Συμφωνίας Διαχείρισης
3.4.1 Διαμόρφωση όρων Αρχικής Συμφωνίας Διαχείρισης
Συμπέρασμα ελέγχου: Η αρχική, ετεροβαρής για το κράτος, συμφωνία της ΣΚΤ με την Altamira Cyprus είχε αρνητικό οικονομικό αντίκτυπο στην ΣΚΤ/ΚΕΔΙΠΕΣ για όλη την περίοδο κατά την οποία τύγχανε εφαρμογής, δηλαδή από το 2018 μέχρι το 2020.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Σημειώνουμε ότι το νέο SLA ίσχυσε από την 01/01/2020, ενώ οι επιδόσεις της Altamira Cyprus κυμάνθηκαν σε ψηλά επίπεδα (€1,2δις λύσεις δανείων, €162εκ. πωλήσεις ακινήτων μεταξύ 01/09/2018 και 31/12/2019).
3.4.2 Αναθεώρηση όρων Συμφωνίας Διαχείρισης
Συμπέρασμα ελέγχου: Παρά το ότι έχει επιτευχθεί σημαντική βελτίωση στους όρους της συμφωνίας με την Altamira Cyprus, το όφελος που θα προκύψει για την ΚΕΔΙΠΕΣ σε σχέση με το ύψος της συνολικής αμοιβής της Altamira Cyprus στη βάση της Νέας Συμφωνίας και του αναθεωρημένου Επιχειρηματικού Σχεδίου, θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τη διάρθρωση των λύσεων που θα επιτευχθούν και ιδιαίτερα από τον βαθμό που αυτές θα περιλαμβάνουν πωλήσεις σημαντικών πακέτων δανείων ή/και ακινήτων, αφού σε αυτές τις κατηγορίες λύσεων έχει επιτευχθεί η μεγαλύτερη βελτίωση των χρεώσεων βάσει της Νέας Συμφωνίας σε σχέση με την Αρχική.
Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να ληφθούν υπόψη, κατά το στάδιο αξιολόγησης των επιλογών διαχείρισης μετά τη λήξη της Νέας Συμφωνίας (31.12.2027), τα πραγματικά δεδομένα κόστους για καθορισμό της αμοιβής της Altamira Cyprus, ώστε να διεκδικηθούν βελτιωμένοι όροι.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Συμφωνούμε με την σύσταση. Τα δεδομένα κόστους / αμοιβών για τη διαχείριση χαρτοφυλακίου θα ληφθούν υπόψη με βάση επικαιροποιημένο επιχειρηματικό πλάνο. Σημειώνεται επίσης ότι η διαπίστωση για τη σύνδεση του τελικού ύψος του οφέλους για την ΚΕΔΙΠΕΣ με τη διάρθρωση των λύσεων που θα επιτευχθούν, συνδέεται και με το συγκριτικά μεγαλύτερο βάρος που δόθηκε στη Νέα Συμφωνία στις μεταβλητές αμοιβές, κάτι που κρίνεται ως επιθυμητό σε μια τέτοια συμφωνία, για σκοπούς παροχής αποτελεσματικών κινήτρων, τόσο από τον ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα όσο και από τον εξωτερικό σύμβουλο της ΚΕΔΙΠΕΣ.
3.5 Πλαίσιο παρακολούθησης των εργασιών της κοινοπραξίας εξυπηρέτησης χαρτοφυλακίου
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Σε σχέση με τις πιο κάτω ενότητες της Έκθεσης που αφορούν στο πλαίσιο παρακολούθησης, θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ είχε θεσπίσει ένα επαρκές πλαίσιο παρακολούθησης και προέβαινε σε σημαντικές διαδικασίες παρακολούθησης των εργασιών της Διαχειρίστριας εκ της συστάσεως της ΚΕΔΙΠΕΣ και προτού ακόμη συσταθεί επίσημα η νέα Διεύθυνση Απομόχλευσης και Παρακολούθησης Χαρτοφυλακίου και υπογραφεί η Νέα Συμφωνία. Μεταξύ άλλων η Διαχειρίστρια Εταιρεία τύγχανε παρακολούθησης: • Από την «Υπηρεσία Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Σύμβασης με τον Servicer – Τμήμα Αναφορών, μέσω του «Μηνιαίου Πακέτου Πληροφόρησης», που περιλαμβάνει λεπτομερή ενημέρωση για τις λύσεις που επιτυγχάνονται κάθε μήνα και άλλα συναφή θέματα. • Από την «Υπηρεσία Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Σύμβασης με τον Servicer – Τμήμα Παρακολούθησης Εργασιών & Σύμβασης με τον Εξυπηρετητή»- για τα

τιμολόγια και την πιστή τήρηση των προνοιών που περιέχονται στην εκάστοτε εν ισχύ Συμφωνία (SLA) και έχουν σχέση με την τιμολόγηση των υπηρεσιών της Διαχειρίστριας.

- Από το Τμήμα Καταπολέμησης Παράνομου Χρήματος & Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας της ΚΕΔΙΠΕΣ, σε σχέση με τις διαδικασίες παρακολούθησης της αποδοχής αγοραστών/πελατών ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη το Πλαίσιο που καταγράφεται στην Οδηγία «Παρεμπόδιση Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες και Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας».
- Περαιτέρω, η Μονάδα Εσωτερικής Επιθεώρησης της ΚΕΔΙΠΕΣ, στη βάση της Συμφωνίας SLA με την Διαχειρίστρια εταιρεία, «άρθρο 16 Quality Service Audit», από το 2020 υλοποιεί ελέγχους συμμόρφωσης της, με τις Πολιτικές και διαδικασίες της ΚΕΔΙΠΕΣ που είναι σε ισχύ και αφορούν τα χαρτοφυλάκια χορηγήσεων και ακινήτων υπό διαχείριση.

Οι πιο πάνω διαδικασίες παρακολούθησης επεκτάθηκαν και εμπλουτίστηκαν με τη δημιουργία της νέας Διεύθυνσης Απομόχλευσης και Παρακολούθησης Χαρτοφυλακίου το 2020 και εντεύθεν.

3.5.1 Κατάταξη σημαντικότητας Συμφωνιών Διαχείρισης και καθορισμός στόχων απόδοσης

Συμπέρασμα ελέγχου: Για μεγάλο χρονικό διάστημα πέραν των 4,5 χρόνων (Ιαν. 2018 - Οκτ. 2022) υφίστατο ένα αναποτελεσματικό πλαίσιο κριτηρίων ώστε να καθίσταται εφικτή η μέτρηση επίτευξης των στόχων που καθορίστηκαν, το οποίο δεν επέτρεπε την ορθή παρακολούθηση και έλεγχο της απόδοσης της Altamira Cyprus, ούτε την επιβολή οποιασδήποτε χρηματικής ποινής σε σχέση τη μη επίτευξη των στόχων.
(απόσπασμα)…Σημειώνεται επιπρόσθετα πως από τους 23 δείκτες απόδοσης που καθορίζονται στη Νέα Συμφωνία, οι τρεις δεν είχαν ακόμη τεθεί σε εφαρμογή μέχρι τον Δεκέμβριο του 2023.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Η παρακολούθηση και έλεγχος των εργασιών της Altamira Cyprus γινόταν σε συνεχή βάση και υπήρχε επαρκής παρακολούθηση μέσω των αποτελεσμάτων της διαχείρισης που γινόταν σε δομημένη βάση. Η εκκρεμότητα αφορούσε την μη διαμόρφωση αναλυτικών δεικτών απόδοσης KPIs μέχρι την υπογραφή την Νέας Συμφωνίας.

Σημειώνεται επίσης ότι αρκετές πτυχές της Νέας Συμφωνίας ίσχυαν αναδρομικά από το 2020, περιλαμβανομένου και του νέου επιχειρηματικού πλάνου που συμφωνήθηκε ουσιαστικά εντός του 2021. Επιπρόσθετα, σε σχέση με την απόδοση για ολόκληρο το 2022, αυτή μετρήθηκε σε ετήσια βάση χρησιμοποιώντας τους νέους δείκτες απόδοσης (KPIs) και επιβλήθηκε σχετική αναπροσαρμογή στις χρεώσεις (fee adjustment) εις όφελος της ΚΕΔΙΠΕΣ, ως προβλεπόταν βάσει των όρων της Νέας Συμφωνίας.

Σε σχέση με τους 3 εκ των 23 δεικτών απόδοσης που εκκρεμούσαν κατά το Δεκέμβριο του 2023 αυτοί αφορούσαν συγκεκριμένους δείκτες απόδοσης μικρότερης σημασίας σε σύγκριση με τους κύριους δείκτες (π.χ. KPI#1-3) που υλοποιήθηκαν άμεσα, και δεν είχαν ολοκληρωθεί και συμφωνηθεί λόγω τεχνικών δυσκολιών. Εντός του 2024 οι τρείς δείκτες που εκκρεμούσαν συμφωνήθηκαν και τέθηκαν σε πλήρη εφαρμογή από 1.1.2025.

3.5.2 Σύσταση Υπηρεσίας Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή

(απόσπασμα Έκθεσης).....Παρατηρήθηκε ότι, παρόλο που οι δραστηριότητες της ΚΕΔΙΠΕΣ ξεκίνησαν την 1.9.2018 και η συμφωνία με την Altamira Cyprus είχε ήδη υπογραφεί με τη ΣΚΤ, από τις 30.12.2017, η ΥΠΕΕ συστάθηκε μόλις το 2021 και η Πολιτική που διέπει τις εργασίες της εγκρίθηκε ακόμα μεταγενέστερα, στις 24.3.2023. Όπως προκύπτει, υπήρξε μεγάλη καθυστέρηση τόσο στη σύσταση της ΥΠΕΕ όσο και στην έγκριση της σχετικής εσωτερικής πολιτικής.

Επιπλέον, διαπιστώθηκε ότι στις εκθέσεις που ετοιμάζει το ΤΠΔΑ αναφέρονται μόνο τα ευρήματά του, χωρίς να δίδεται περιγραφή της εργασίας που έχει διενεργηθεί..... Οι εκθέσεις/ευρήματα του ΤΠΔΑ αποστέλλονταν στην Altamira Cyprus για σχόλια με μεγάλη καθυστέρηση από την ημερομηνία διεξαγωγής των ελέγχων, με αποτέλεσμα να μην λαμβάνονται έγκαιρα διορθωτικά μέτρα. Δεν διενεργούνται έλεγχοι από το ΤΠΔΑ σε όλο το φάσμα της διαδικασίας απόκτησης, διαχείρισης και διάθεσης ακινήτων που καταγράφεται στην Πολιτική Παρακολούθησης, όπως ο έλεγχος των απορριφθεισών προσφορών που λήφθηκαν στο παρελθόν, ώστε να επιβεβαιωθεί ότι οι λόγοι απόρριψης καθώς και οι διαδικασίες που ακολουθήθηκαν είναι σύμφωνες με τις καθορισμένες εσωτερικές πολιτικές της ΚΕΔΙΠΕΣ..... Συμπέρασμα ελέγχου: Η απουσία ενός ολοκληρωμένου πλαισίου ελέγχου, για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, εμπόδισε την ορθή παρακολούθηση και εντοπισμό τυχόν αδυναμιών και παραλήψεων στις διαδικασίες/εργασίες της Altamira Cyprus.
Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Για βελτίωση της παρακολούθησης, οι εκθέσεις του ΤΠΔΑ θα πρέπει να αποστέλλονται στην Altamira Cyprus το συντομότερο δυνατό μετά την ολοκλήρωση των σχετικών ελέγχων, οι οποίοι ενδείκνυται να επεκταθούν σε όλο το φάσμα της διαχείρισης των ακινήτων από την Altamira Cyprus.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Ως ήδη αναφέρθηκε στο 3.5, η Διαχειρίστρια Εταιρεία τύγχανε παρακολούθησης, πριν την σύσταση της Υπηρεσίας Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή και από άλλες Υπηρεσίες της Διεύθυνσης Απομόχλευσης & παρακολούθησης Χαρτοφυλακίου («Υπηρεσία Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Σύμβασης με τον Servicer – Τμήμα Αναφορών, μέσω του «Μηνιαίου Πακέτου Πληροφόρησης», & από την «Υπηρεσία Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Σύμβασης με τον Servicer – Τμήμα Παρακολούθησης Εργασιών & Σύμβασης με τον Εξυπηρετητή»- για τα τιμολόγια και την πιστή τήρηση των προνοιών που περιέχονται στην εκάστοτε εν ισχύ Συμφωνία (SLA) και έχουν σχέση με την τιμολόγηση των υπηρεσιών της Διαχειρίστριας). Σε σχέση με την υιοθέτηση της σχετικής Πολιτικής (Μάρτιος 2023) σημειώνεται ότι η εν λόγω Πολιτική αποτελούσε εσωτερική Πολιτική που στόχο είχε να καταγράψει και συνοψίσει τις βασικές αρχές παρακολούθησης που είχαν ήδη ξεκινήσει να τίθενται σε εφαρμογή από το 2021, οπότε συστάθηκε η Υπηρεσία Παρακολούθησης Εργασιών με τον Εξυπηρετητή, και αντικατοπτρίζει τις βασικές αρχές της Νέας Συμφωνίας (SLA) (που υπογράφηκε τον Οκτώβριο του 2022) και των κύριων Πολιτικών που είχαν τεθεί σε εφαρμογή από 1η Ιουλίου 2022. Σε σχέση με τις εκθέσεις/ευρήματα του ΤΠΔΑ σημειώνεται ότι στις σχετικές εκθέσεις που καταρτίζονται από το ΤΠΔΑ υπάρχουν αναφορές στη μέθοδο και στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν, βάσει σχετικών διαδικασιών / cheklists, ενώ στη Διαχειρίστρια αποστέλλονται τα σχετικά ευρήματα βάσει σχετικής συνεννόησης ενώ παρέχονται τυχόν διευκρινίσεις όπου χρειάζεται. Οι περιοχές παρακολούθησης / ελέγχου του ΤΠΔΑ έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν τις πλέον σημαντικές πτυχές της διαχείρισης ακινήτων σημειώνοντας ότι η σχετική παρακολούθηση καλύπτει, πέραν των δειγματοληπτικών ελέγχων επί των λύσεων και σχετικών εξόδων, ένα ευρύ φάσμα διαδικασιών που περιλαμβάνει ανάλυση αποτελεσμάτων (analytical review), θεώρηση και ανάλυση των σχετικών δεικτών απόδοσης (KPIs), των σχετικών δεικτών κινδύνου (KRIs) και άλλων σχετικών αναφορών (reporting suite) που υποβάλλονται από τη Διαχειρίστρια, ανάλυση ευρημάτων εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων (περιλαμβανομένων εποπτικών ελέγχων), ανάλυση και χειρισμός έκτακτων (ad hoc) περιπτώσεων, ανάλυση και χειρισμός παραπόνων, ανάλυση και χειρισμός αιτημάτων της ΔΕ για παροχή έγκρισης καθώς και για άλλα θέματα που τίθενται στις περιοδικές διμερείς συσκέψεις του Joint Monitoring Committee.

Περαιτέρω, σχετικά με τις απορριφθείσες προσφορές αυτές ελέγχονται, όπου προκύπτουν, στα πλαίσια του δειγματοληπτικού ελέγχου πωλήσεων και ζητούνται από τη Διαχειρίστρια τυχόν διευκρινίσεις για τους λόγους απόρριψης ή απόσυρσης ενδιαφέροντος από τον προσφοροδότη.

Ως προς το θέμα της καθυστέρησης αποστολής κάποιων ευρημάτων σημειώνεται ότι αυτό σχετίζεται και με τη διαδικασία ανταπόκρισης της Διαχειρίστριας επί προηγούμενων ευρημάτων και είναι κάτι το οποίο τελεί υπό συζήτηση με τη Διαχειρίστρια και θα τύχει χειρισμού ως η σύσταση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας.

Σημειώνεται ότι σε περιπτώσεις που προκύπτουν πολύ σημαντικά ευρήματα για τα οποία ενδείκνυται άμεση αντιμετώπιση αυτό γίνεται ανεξάρτητα από την πιο πάνω διαδικασία.

3.5.3 Εγκριτικά κλιμάκια πωλήσεων ακινήτων

Συμπέρασμα ελέγχου: Η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε στον καθορισμό εγκριτικών κλιμακίων για το πολύ υψηλό ποσό των €5 εκ., γεγονός που στην πράξη σημαίνει ότι αυτά ενεργοποιούνται μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις πώλησης ακινήτων. Από την άλλη, θεωρεί ότι εφαρμόζονται άλλες δικλίδες που διασφαλίζουν επαρκώς ότι δεν διατίθενται ακίνητα με τρόπο που να μην εξυπηρετεί τα συμφέροντά της.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να επανεξεταστεί το όριο αξίας των €5εκ. βάσει της διάρθρωσης της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ ή, εάν κρίνεται ότι τα εγκριτικά κλιμάκια δεν συνεισφέρουν ουσιαστικά στον έλεγχο της ΔΕ, να επανεξεταστεί η ανάγκη καθορισμού τους.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Ως αναφέρεται στην Έκθεση, η ΚΕΔΙΠΕΣ έχει θεσπίσει σχετικές δικλείδες ασφάλειας που κρίνονται ως επαρκείς.

Σε αυτές περιλαμβάνεται το γεγονός ότι όλα τα ακίνητα προς πώληση εκτιμώνται από αδειούχους εκτιμητές, οι οποίοι τελούν υπό συνεχή αξιολόγηση και υπό την έγκριση της ΚΕΔΙΠΕΣ για περίληψη στη σχετική λίστα συνεργαζόμενων εκτιμητών. Αυτές οι εκτιμήσεις χρησιμοποιούνται ως βάση για τον καθορισμό των σχετικών ενδεικτικών / ελάχιστων τιμών πώλησης, βάσει σχετικών προνοιών στις πολιτικές της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Όλα τα προς πώληση ακίνητα αναρτώνται στη διαδικτυακή πλατφόρμα της Διαχειρίστριας οπότε διασφαλίζεται ότι οι τιμές προσφοράς προκύπτουν με διαφάνεια στη βάση της ζήτησης από την αγορά.

Το άνοιγμα προσφορών προστατεύεται με κωδικούς ασφαλείας και γίνεται ηλεκτρονικά, στη παρουσία των εντεταλμένων ανεξάρτητων λειτουργών της ΚΕΔΙΠΕΣ (ΜΕΕ) και της Altamira Cyprus. Τα αποτελέσματα καταγράφονται από εντεταλμένο λειτουργό της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Σημειώνεται επίσης ότι, οι πωλήσεις ακινήτων, ειδικότερα αυτές που αφορούν σε ακίνητα ψηλής αξίας, τελούν υπό τη δειγματοληπτική παρακολούθηση του Τμήματος Παρακολούθησης Διαχείρισης Ακινήτων.

Λαμβάνοντας υπόψη και τη σύσταση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας το θέμα των εγκριτικών ορίων θα εξεταστεί στα πλαίσια των δρομολογούμενων αλλαγών στις Πολιτικές της ΚΕΔΙΠΕΣ που θα προωθηθούν στα πλαίσια της επανεξέτασης των Πολιτικών εντός του πρώτου εξαμήνου του 2027.

3.6 Θέμα: Πρόνοια Συμφωνιών Διαχείρισης για καταβολή αμοιβής κτηματομεσίτη

Συμπέρασμα ελέγχου: Σε όλες τις περιπτώσεις όπου στη διάθεση ακινήτου εμπλέκεται κτηματομεσίτης, η αμοιβή καθορίζεται πάντα στο μέγιστο ποσοστό που προνοείται, ενώ τα έξοδα που προκύπτουν δεν αφαιρούνται από την αξία του ακινήτου για σκοπούς αξιολόγησης της οικονομικότερης προσφοράς.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας: 1. Να εξεταστεί, σε συνεργασία με την Altamira Cyprus, το όφελος από ενδεχόμενη διαφοροποίηση του ποσοστού αμοιβής κτηματομεσίτη σε σχέση με την υφιστάμενη πρακτική, κατά τρόπο που να αποτελεί κίνητρο για περαιτέρω ενεργοποίηση των κτηματομεσιτών προς επίτευξη των στόχων της ΚΕΔΙΠΕΣ. Ενδεικτικά θα μπορούσε να τεθεί ως ελάχιστη βάση προμήθειας ποσοστό ύψους 3% και να χρησιμοποιηθεί κυλιόμενη κλίμακα αύξησης του ποσοστού μέχρι και 5%, ανάλογα με την επίτευξη στόχων όπως π.χ. αξία πώλησης σε σχέση με την αγοραία αξία, μέσος χρόνος επίτευξης πώλησης σε σχέση και με την κατηγορία εμπορευσιμότητας των ακινήτων, αξία πωλήσεων ακινήτων από κάθε κτηματομεσιτικό γραφείο για περίοδο ενός έτους στη βάση του πλάνου διάθεσης ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ. Η εξέταση αυτή ενδέχεται να λάβει υπόψη και άλλα ποιοτικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου ακινήτων, όπως η κατηγοριοποίηση ακινήτων βάσει βαθμού εμπορευσιμότητας. 2. Να εξεταστεί, στη βάση των ιστορικών στοιχείων προσφορών, το πιθανό όφελος από τη διαφοροποίηση της Πολιτικής Διάθεσης και Διαχείρισης Ακινήτων σε σχέση με την προτεραιότητα που δίνεται στην υψηλότερη προσφορά για το υπό διάθεση ακίνητο, με πρόσθετη αναφορά ότι θα συνυπολογίζονται, κατά το στάδιο αξιολόγησης προσφορών, τυχόν έξοδα πώλησης, όπως αμοιβή κτηματομεσίτη, δηλαδή θα λαμβάνεται υπόψη το καθαρό ποσό που απομένει μετά την αφαίρεση των εξόδων αυτών, με στόχο τη μεγιστοποίηση του ποσού ανάκτησης της κρατικής βοήθειας από πώληση ακινήτου.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Το γεγονός ότι σε μεγάλο ποσοστό των περιπτώσεων διεκδικείται από τους μεσίτες το μέγιστο ποσοστό, δηλαδή 5%, είχε συζητηθεί με τη Διαχειρίστρια και εσωτερικά και είχε ληφθεί υπόψη η φύση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ. Συγκεκριμένα, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων προς πώληση αποτελείται σε μεγάλο ποσοστό από ακίνητα χαμηλής αξίας και χαμηλής εμπορευσιμότητας, περιλαμβανομένης γης (περίπου 50% σε αξία και 80% σε αριθμό ακινήτων) πολλά εκ των οποίων σε μη αστικές περιοχές. Επιπλέον περίπου το 1/3 των ακινήτων σε αριθμό και αξία αφορά μερίδια ιδιοκτησίας. Με αυτά τα δεδομένα είχε κριθεί ότι η εμπλοκή μεσιτών ήταν βοηθητική στα πλαίσια της αποστολής της ΚΕΔΙΠΕΣ για έγκαιρη και αποτελεσματική απομόχλευση, και η εισαγωγή περαιτέρω περιορισμών στο ύψος της προμήθειας δυνατόν να αποθάρρυνε την εμπλοκή μεσιτών. Λαμβάνοντας υπόψη τις συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας, τα πιο πάνω θέματα (ύψος και χειρισμός χρεώσεων μεσιτών κατά την αξιολόγηση προσφορών) θα συζητηθούν στα πλαίσια εξεταζόμενων αλλαγών στις Πολιτικές που θα εξεταστούν στα πλαίσια της επανεξέτασης των Πολιτικών εντός του πρώτου εξαμήνου του 2027.
3.7 Θέμα: Εσωτερικές Πολιτικές ΚΕΔΙΠΕΣ
Συμπέρασμα ελέγχου: Η απουσία, για παρατεταμένο χρονικό διάστημα, ενιαίου και εγκεκριμένου πλαισίου Πολιτικών ενδέχεται να επηρέασε τη σαφήνεια, τη συνέπεια και την τεκμηρίωση των διαδικασιών που εφαρμόζονταν, καθώς και να αύξησε τον κίνδυνο μη καθολικής εφαρμογής όλων των οδηγιών που εκδίδονταν.
Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να εγκρίνεται σαφές πλαίσιο προσωρινών οδηγιών όταν υπάρχουν κενά πολιτικής.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Κατά τη σύσταση της Εταιρείας τον Σεπτέμβριο του 2018, εκδόθηκε και κοινοποιήθηκε σε όλο το προσωπικό σχετική εγκύκλιος με την οποία διευκρινιζόταν ότι οι Πολιτικές και οι Διαδικασίες της πρώην ΣΚΤ εξακολουθούσαν να ισχύουν μέχρι την έκδοση αναθεωρημένων Πολιτικών, ώστε να διασφαλιστεί η συνέχεια των εργασιών και η ομοιόμορφη εφαρμογή των διαδικασιών. Ως εκ τούτου δεν υπήρχε κενό ως προς το εφαρμοστέο πλαίσιο Πολιτικών και Διαδικασιών ούτε εφαρμογή μη εγκεκριμένων οδηγιών.

Αντίθετα υπήρχε σαφής μεταβατική ρύθμιση η οποία γνωστοποιήθηκε εγκαίρως στο προσωπικό.
3.8 Θέμα: Εκτιμήσεις που λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση προσφορών για διάθεση ακινήτου
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)……..Η ακολουθούμενη πρακτική που περιγράφεται στο (β) πιο πάνω, παρουσιάζει τις ακόλουθες αδυναμίες: (i) Στην περίπτωση όπου η νέα εκτίμηση είναι χαμηλότερη από την προηγούμενη, η συνέχιση της διαδικασίας χωρίς την ακύρωσή της και χωρίς την επαναπροκήρυξη του ακινήτου με τη νέα ενδεικτική τιμή πώλησης, αλλά με αξιολόγηση των ήδη υποβληθεισών προσφορών βάσει των νέων μειωμένων Τιμών (ενδεικτική τιμή και ελάχιστη τιμή), ενδέχεται να μην διασφαλίζει τις βέλτιστες συνθήκες προσέλκυσης επενδυτικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, η νέα χαμηλότερη ενδεικτική τιμή πώλησης δυνατό να καθιστά το ακίνητο πιο ανταγωνιστικό και ελκυστικό για δυνητικούς προσφοροδότες, οι οποίοι δεν είχαν συμμετάσχει στην αρχική διαδικασία λόγω της υψηλότερης ενδεικτικής τιμής πώλησης. Συνεπώς, η μη ακύρωση της διαδικασίας και η μη εκ νέου ανάρτηση του ακινήτου στην πλατφόρμα με την αναθεωρημένη ενδεικτική τιμή είναι δυνατό να περιορίζει τον ανταγωνισμό και να στερεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ τη δυνατότητα λήψης υψηλότερων ή/και πιο ανταγωνιστικών προσφορών. Επιπρόσθετα, η ακολουθούμενη πρακτική δεν συνάδει με τις αρχές της διαφάνειας και της ισότητας των δυνητικών προσφοροδοτών. (ii) Στην περίπτωση όπου, η νέα εκτίμηση είναι υψηλότερη, η υφιστάμενη πρακτική μη ακύρωσης της διαδικασίας και μη επαναπροκήρυξης του ακινήτου με αναθεωρημένη ενδεικτική τιμή πώλησης ενδέχεται να περιορίζει τη δυνατότητα εξασφάλισης του υψηλότερου δυνατού τιμήματος. Ο κίνδυνος αυτός είναι ιδιαίτερα σημαντικός σε περιπτώσεις ακινήτων με υψηλή εμπορευσιμότητα ή/και δυνητικά αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, όπου η αναθεωρημένη αξία θα μπορούσε να επηρεάσει θετικά το επίπεδο των προσφορών. (iii) Η ακολουθούμενη πρακτική υποδηλώνει ότι η προσπάθεια της Altamira Cyprus επικεντρώνεται στο να αποξενώσει τον μεγαλύτερο δυνατό αριθμό ακινήτων το συντομότερο, χωρίς να επιδιώκει ταυτόχρονα την επίτευξη της μέγιστης δυνατής τιμής πώλησης, η οποία θα συμβάλει στη μεγιστοποίηση του ποσού που θα αποπληρωθεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ προς τη Δημοκρατία έναντι της οφειλής της.
<u>Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:</u> 1. Να αξιολογηθεί, ενδεχομένως σε σχέση και με την κατηγορία εμπορευσιμότητας των ακινήτων, κατά πόσο, όταν κατά τη διάρκεια αξιολόγησης των προσφορών προκύπτει, από νεότερες εκτιμήσεις, ουσιώδης απόκλιση μεταξύ της αρχικής και της αναθεωρημένης ενδεικτικής τιμής πώλησης, θα πρέπει να ακυρώνεται η διαδικασία και το ακίνητο να αναρτάται εκ νέου στην πλατφόρμα της Altamira Cyprus με την αναθεωρημένη ενδεικτική τιμή. Για σκοπούς συνέπειας και διαφάνειας, θα μπορούσε να καθοριστεί συγκεκριμένο ποσοστό απόκλισης πέραν του οποίου να εξετάζεται η πιο πάνω ενέργεια, με στόχο την προσέλκυση πιο ανταγωνιστικών προσφορών. 2. Για σκοπούς διαφάνειας, λογοδοσίας και χρηστής διοίκησης η πρακτική που ακολουθείται να αποτυπώνεται στην Πολιτική Διάθεσης και Διαχείρισης Ακινήτων της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Σε περιπτώσεις που προκύπτει νεότερη εκτίμηση πριν τη λήψη και αξιολόγηση προσφορών το ακίνητο αναρτάται εκ νέου με βάση τα νέα δεδομένα. Το εύρημα της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αφορά δυνητικά πολύ περιορισμένο αριθμό περιπτώσεων όπου το ακίνητο έχει ήδη λάβει προσφορές οι οποίες είναι υπό αξιολόγηση, και ακολούθως λαμβάνεται νέα εκτίμηση. Σε τέτοιες περιπτώσεις δεν γίνεται νέα ανάρτηση αλλά λαμβάνεται υπόψη η νέα εκτίμηση για σκοπούς αξιολόγησης των ληφθείσων προσφορών και της ελάχιστης αποδεκτής τιμής. Σημειώνεται ότι με αυτό τον τρόπο αποφεύγεται και το ενδεχόμενο ακύρωσης της υφιστάμενης διαδικασίας και νέας ανάρτησης ακινήτου σε χαμηλότερη τιμή που θα μπορούσε να οδηγήσει τους υφιστάμενους προσφοροδότες σε αναθεώρηση της προσφοράς τους σε χαμηλότερα επίπεδα. Με βάση τα πιο πάνω δεδομένα δεν συμφωνούμε με τη διατύπωση του ευρήματος της Ελεγκτικής Υπηρεσίας στο σημείο 3.8 (iii) πιο πάνω. Σημειώνονται οι συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας και το πιο πάνω θέμα θα συζητηθεί στα πλαίσια των εξεταζόμενων διευκρινήσεων και αλλαγών στις Πολιτικές στα πλαίσια της επανεξετάσης των πολιτικών εντός του πρώτου εξαμήνου του 2027.
3.9 Θέμα: Καθυστέρηση στην εξόφληση του τιμήματος πώλησης ακινήτου.
Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας: (i) Σε περίπτωση που παρατηρείται καθυστέρηση στην εξόφληση του τιμήματος πώλησης, να αποστέλλεται, σε σύντομο χρονικό διάστημα, επιστολή προς τον αγοραστή καλώντας τον να εξοφλήσει την οφειλή του και ενημερώνοντάς τον ότι το οφειλόμενο υπόλοιπο θα επιβαρυνθεί με τόκο ως η πρόνοια αρ. 3.5 της συμφωνίας πώλησης. Εάν και πάλι δεν συμμορφωθεί, να εξετάζονται άλλα μέτρα που δύναται να ληφθούν στη βάση των όρων της συμφωνίας πώλησης. (ii) Να διαμορφωθεί κατάλληλα ο όρος 4.1 της συμφωνίας πώλησης, ώστε να διασφαλίζεται ότι η μεταβίβαση ακινήτου θα διενεργείται με την πλήρη εξόφληση του τιμήματος πώλησης και των τυχόν τόκων που επιβλήθηκαν.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Σημειώνονται οι συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας και το πιο πάνω θέμα θα συζητηθεί στα πλαίσια των εξεταζόμενων διευκρινήσεων και αλλαγών στις Πολιτικές στα πλαίσια της επανεξέτασης των Πολιτικών εντός του πρώτου εξαμήνου του 2027.
3.10 Θέμα: Καταγγελία για ενδεχόμενα ποινικά αδικήματα
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Η ΚΕΔΙΠΕΣ συνεργάζεται πλήρως με τις αρμόδιες αρχές στα πλαίσια της διερεύνησης της υπόθεσης.
3.11 Θέμα: Πιστοποιητικά τελικής έγκρισης
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)…Διαπιστώθηκε ότι δεν εξασφαλίστηκαν πιστοποιητικά τελικής έγκρισης για αριθμό ακινήτων στα οποία στεγάζεται η ΚΕΔΙΠΕΣ, καθώς και για ορισμένα από αυτά που προγραμματίζεται να μεταφερθούν στην Κυπριακή Δημοκρατία. Επισύρουμε την προσοχή στο γεγονός ότι, βάσει των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96) η χρήση κτηρίου για το οποίο δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, συνιστά ποινικό αδίκημα.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Δεν πρόκειται για μεμονωμένη περίπτωση που αφορά αποκλειστικά την ΚΕΔΙΠΕΣ αλλά για ενός διαχρονικού ζητήματος που συνδέεται με την ιστορική εξέλιξη του κτηριακού και πολεοδομικού περιβάλλοντος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Σημαντικό μέρος του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος της χώρας ανεγέρθηκε σε διαφορετικές ιστορικές περιόδους και υπό κανονιστικά πλαίσια τα οποία διαφοροποιούνταν ουσιωδώς από τα σημερινά δεδομένα. Παράλληλα, οι έκτακτες στεγαστικές και αναπτυξιακές ανάγκες που δημιουργήθηκαν μετά τα γεγονότα του 1974 επέβαλαν την ταχεία ανάπτυξη οικιστικών και επιχειρηματικών υποδομών σε μια περίοδο κατά την οποία τόσο το πολεοδομικό πλαίσιο όσο και οι μηχανισμοί ελέγχου και εφαρμογής του δεν είχαν ακόμη αποκτήσει τη σημερινή τους μορφή και ωριμότητα. Ως αποτέλεσμα, ζητήματα που αφορούν πολεοδομικές, οικοδομικές και αδειοδοτικές εκκρεμότητες παρατηρούνται διαχρονικά σε σημαντικό αριθμό ακινήτων του κυπριακού κτηριακού αποθέματος, ανεξαρτήτως ιδιοκτήτη. Σύμφωνα με πληροφόρηση που περιέχεται σε έκθεση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας, παρόμοια ζητήματα έχουν εντοπιστεί και σε αριθμό κτηρίων που στεγάζουν κρατικές υπηρεσίες, γεγονός που καταδεικνύει τον ευρύτερο και συστημικό χαρακτήρα του θέματος.

Έχει επίσης ιδιαίτερη σημασία να διαχωρίζεται η έννοια της αδειοδοτικής συμμόρφωσης από ζητήματα τα οποία αφορούν την πραγματική ασφάλεια, καταλληλότητα και λειτουργικότητα ενός κτηρίου. Η ύπαρξη ή μη, Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης δεν αποτελεί, από μόνη της, ασφαλές κριτήριο αξιολόγησης της στατικής επάρκειας, της λειτουργικής κατάστασης ή του επιπέδου ασφάλειας μιας οικοδομής.

Η ΚΕΔΙΠΕΣ αντιμετωπίζει το συγκεκριμένο ζήτημα ολιστικά, αξιολογώντας τόσο τις αδειοδοτικές εκκρεμότητες όσο και τις πραγματικές τεχνικές παραμέτρους που σχετίζονται με την ασφαλή χρήση και διαχείριση των ακινήτων της και δρομολογούνται συνεχείς ενέργειες ως προς την συνετή και υπεύθυνη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, με ιδιαίτερη προσήλωση στη διερεύνηση και τακτοποίηση όλων των σχετικών εκκρεμοτήτων σε θέματα ασφάλειας και υγείας.

3.12 Θέματα προσωπικού

(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)….

Γενικό συμπέρασμα για θέματα προσωπικού:

Το μεγαλύτερο λειτουργικό κόστος της ΚΕΔΙΠΕΣ αφορά στα έξοδα μισθοδοσίας, γεγονός που καθιστά τη διαχείρισή του ιδιαίτερα σημαντική, λαμβάνοντας υπόψη και τον σκοπό σύστασης και λειτουργίας της ΚΕΔΙΠΕΣ που είναι η εξόφληση, στον μέγιστο δυνατό βαθμό, της κρατικής χορηγίας που δόθηκε στη ΣΚΤ, μέσω της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων που απέκτησε. Παρά τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν μέσω των ΣΕΑ για μείωση του αριθμού του προσωπικού και του σημαντικού ποσού που δαπανάται, τόσο ο αριθμός προσωπικού, όσο και οι σχετικές δαπάνες, παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, από το σύνολο των €3.009,1εκ. των εισροών της ΚΕΔΙΠΕΣ που προέκυψαν από την έναρξη των εργασιών της το 2018 μέχρι τις 31.12.2025, πέραν των €292εκ.δαπανήθηκε για κάλυψη του κόστους προσωπικού, περιλαμβανομένου των ΣΕΑ της ΣΚΤ και της ΚΕΔΙΠΕΣ.

Η συνεχιζόμενη παραχώρηση επιδομάτων/ωφελημάτων που δεν δικαιολογούνται θα πρέπει να επανεξεταστεί, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός ότι η εταιρεία δεν αποτελεί πλέον τραπεζικό ίδρυμα και συνεπώς τα ωφελήματα του προσωπικού της δεν πρέπει να συγκρίνονται με εκείνα που παραχωρούνται στον τραπεζικό τομέα.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Το προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ εργοδοτείτο τόσο στην πρώην ΣΚΤ αλλά και σε πρώην ΣΠΙ και με τη σύσταση της ΚΕΔΙΠΕΣ υπήρχαν σε ισχύ πολλές Συλλογικές Συμβάσεις. Το 2021 επήλθε μια ομοιομορφία χειρισμού του προσωπικού με τη δημιουργία μόνο (2) Συλλογικών Συμβάσεων.

Η παραχώρηση επιδομάτων/ωφελημάτων διέπεται από τις πρόνοιες των Συλλογικών Συμβάσεων που έχουν συναφθεί με τις Συντεχνίες καθώς το μόνιμο προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ προέρχεται από ένα πρώην τραπεζικό οργανισμό και στη βάση των ρυθμίσεων που συμφωνήθηκαν με το Υπουργείο Οικονομικών και τις αρμόδιες Εποπτικές Αρχές διατήρησε όλα τα δικαιώματα και ωφελήματα τους. 1. Η μισθοδοσία διαμορφώθηκε διαχρονικά μέσω της παραχώρησης ΑΤΑ, προσαυξήσεων καθώς και μισθολογικών αναβαθμίσεων λόγω ανέλιξης και προαγωγών, που για ορισμένα στελέχη αφορά μεγάλη χρονική περίοδο (για κάποιες περιπτώσεις πέραν των 30 ετών υπηρεσία). 2. Η αύξηση στη μισθοδοσία διαμορφώθηκε διαχρονικά στη βάση των προνοιών των Συλλογικών Συμβάσεων και περιλαμβάνει τη σημαντική αύξηση του τιμαριθμικού επιδόματος (ΑΤΑ) από 1.27% το 2021 σε 11,17% το 2024. Αντίστοιχες τάσεις παρατηρούνται τόσο στο Δημόσιο όσο και στο Τραπεζικό Τομέα. 3. Αυτό ισχύει σε όλους τους δημόσιους οργανισμούς οι οποίοι εργοδοτούν προσωπικό με πολλά έτη υπηρεσίας και οι οποίοι διατηρούν Συλλογικές Συμβάσεις με τις Συντεχνίες οι πρόνοιες των οποίων διασφαλίζουν μια σταδιακή και συνεχή αύξηση στις απολαβές των υπαλλήλων ανεξαρτήτως της ανάληψης ή όχι επιπρόσθετων ή αναβαθμισμένων ευθυνών και αρμοδιοτήτων. 4. Η αποχώρηση αυτών των ατόμων δύναται να γίνει μελλοντικά μέσω ενός νέου ΣΕΑ το οποίο να είναι στοχευμένο (υπό την έννοια ότι θα περιλαμβάνει όρους που θα το καθιστούν ευνοϊκό για άτομα της κατηγορίας που η ΚΕΔΙΠΕΣ επιθυμεί να αποδεσμεύσει).
3.12.1 Εξέλιξη αριθμού προσωπικού και κόστους μισθοδοσίας
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Σχετικά με το κόστος μισθοδοσίας, γίνεται εκτενής επεξήγηση στο σχόλιο για το 3.12 πιο πάνω.
3.12.2 Προσλήψεις
3.12.2.1 Παράλειψη εφαρμογής όλων των προνοιών της Πολιτικής Πρόσληψης κατά τη διενέργεια εξωτερικών προσλήψεων.
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) α. Μη υποβολή αιτιολογικού σημειώματος στη Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού (ΔΑΔ)
Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Δεδομένου ότι αντίστοιχη πρόνοια περιλαμβάνεται και στην Πολιτική της ΚΕΔΙΠΕΣ, να επανεξεταστεί κατά πόσο η Υπηρεσία Ανθρώπινου Δυναμικού (ΥΑΔ), όπως μετονομάστηκε η ΔΑΔ, θα πρέπει να έχει την αρμοδιότητα αξιολόγησης της επάρκειας της αιτιολόγησης των αιτημάτων πλήρωσης θέσεων, καθώς και της έγκρισης ή απόρριψής τους. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ανάγκη αναθεώρησης του υφιστάμενου πλαισίου, να προωθηθούν οι κατάλληλες τροποποιήσεις στην Πολιτική.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Σε σχέση με την πρόσληψη του Προϊσταμένου Τμήματος 12 για τις ανάγκες της Μονάδας 1, σημειώνουμε ότι ως ανεξάρτητη Μονάδα Ελέγχου, με βάση την σχετική Οδηγία της ΚΤΚ για την Εσωτερική Οργάνωση και Διακυβέρνηση, η γραμμή αναφοράς του Διευθυντή Μονάδας 1 είναι στην αρμόδια Επιτροπή Κινδύνων του ΔΣ, η οποία έχει την ευθύνη για τη διασφάλιση της επάρκειας ανθρώπινων πόρων της Μονάδας. Συνεπώς, γι' αυτό το αιτιολογικό σημείωμα για την εν λόγω πρόσληψη υποβλήθηκε πρώτα στην Επιτροπή Κινδύνων. Περαιτέρω σημειώνεται ότι δόθηκε δέσμευση προς την ΚΤΚ για την επαρκή στελέχωση του συγκεκριμένου Τμήματος της Μονάδας 1, στα πλαίσια επιτόπιου ελέγχου που έγινε το 2020. Σε σχέση με την αναφορά στην Πολιτική της πρώην ΣΚΤ ότι ο εντοπισμός / αναγνώριση αναγκών αρχίζει από τις Υπηρεσιακές Μονάδες, οι οποίες υποβάλουν αιτιολογημένο σημείωμα προς την ΥΑΔ για αξιολόγηση, σημειώνεται, στην προκειμένη περίπτωση, λόγω της σύστασης της ΚΕΔΙΠΕΣ και της αρχικής οργάνωσης των Υπηρεσιών της, πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με όλα τα διευθυντικά στελέχη για την εξέταση των λειτουργικών θεμάτων και των αναγκών στελέχωσης. Κατόπιν της διαδικασίας αυτής η Υπηρεσία Ανθρωπίνου Δυναμικού υπέβαλε σχετικά Σημειώματα στα οποία καταγράφονταν η υποστελέχωση νευραλγικών Υπηρεσιών και οι ανάγκες για πλήρωση θέσεων μέσω εξωτερικών προσλήψεων. Για το θέμα αυτό ενημερώθηκε το αρμόδιο υπουργείο (ΥΠΟΙΚ) υπό την ιδιότητα του ως κύριου μετόχου της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, οι ανάγκες στελέχωσης είχαν καταγραφεί και γνωστοποιηθεί αρμοδίως, έστω και εάν η διαδικασία που ακολουθήθηκε διαφοροποιήθηκε από την προβλεπόμενη, λόγω των ιδιαίτερων συνθηκών που επικρατούσαν την περίοδο σύστασης και την έναρξη λειτουργίας της Εταιρείας.
β. Ταυτόχρονη εσωτερική και εξωτερική προκήρυξη θέσης.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Η ταυτόχρονη εσωτερική και εξωτερική προκήρυξη θέσης έγινε για σκοπούς επίσπευσης της διαδικασίας και όχι με πρόθεση να παρακαμφθεί η αξιολόγηση εσωτερικών υποψηφίων εφόσον εκδηλωνόταν ενδιαφέρον. Η ΥΑΔ ως η αρμόδια Υπηρεσία για θέματα προσωπικού, διαθέτει πλήρη γνώση της κατάρτισης, της εμπειρίας, των ακαδημαϊκών προσόντων και δυνατοτήτων του υφιστάμενου προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ και είναι σε θέση να αξιολογήσει κατά πόσο υπάρχουν κατάλληλα στελέχη για την κάλυψη συγκεκριμένης θέσης. Ως η συνήθης πρακτική η ΥΑΔ σε κάθε περίπτωση προχωρεί σε έλεγχο του Μητρώου του Προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ και διαπιστώνει κατά πόσο υπάρχει στέλεχος από το υφιστάμενο προσωπικό που διαθέτει την απαραίτητη εμπειρία και κατάρτιση για την κάθε θέση. Για τον λόγο αυτό, στο σχετικό σημείωμα για τη θέση του Προϊστάμενου Τμήματος 11 που υποβλήθηκε στον εκτελούντα χρέη Διευθύνοντος Σύμβουλου, εισηγηθήκαμε όπως η συγκεκριμένη θέση προκηρυχθεί τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά. Για τον Προϊστάμενο του Τμήματος 12, η ανάγκη για πλήρωση της θέσης μέσω εξωτερικής προκήρυξης είχε τεθεί ενώπιον του ΥΠΟΙΚ με έγκριση ΔΣ. Η ΥΑΔ ως η συνήθης πρακτική προέβη σε έλεγχο του Μητρώου Προσωπικού της ΚΕΔΙΠΕΣ και διαπίστωσε ότι κανένα μέλος του υφιστάμενου προσωπικού δεν διέθετε την απαραίτητη εμπειρία και κατάρτιση για την συγκεκριμένη θέση. Ως εκ τούτου, η θέση προκηρύχθηκε εξωτερικά.
γ. Λήψη απόφασης για επιλογή της διαδικασίας εντοπισμού κατάλληλου υποψηφίου.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Ισχύει ότι αναφέρθηκε στο εύρημα υπ' αριθμόν 3.12.2.1(α) πιο πάνω. Η λειτουργία της Ασφάλειας Συστημάτων και Πληροφοριών είναι μια από τις ανεξάρτητες λειτουργίες ελέγχου βάσει της Οδηγίας της ΚΤΚ και η υπαγωγή της στην

Μονάδα 1 συνεπάγεται γραμμή αναφοράς προς την Επιτροπή Κινδύνων. Περαιτέρω, στην συγκεκριμένη περίπτωση επρόκειτο για αναπλήρωση ατόμου που αποχώρησε το οποίο είχε επίσης προσληφθεί κατόπιν εξωτερικής προκήρυξης, λόγω της εξειδικευμένης γνώσης και εμπειρίας που απαιτούνταν για τη θέση και δεν ήταν διαθέσιμες εσωτερικά. Η θέση Λειτουργού αρ.102839 εγκρίθηκε βάσει σχετικού Σημειώματος. Σε διάρκεια πενταετίας, η Εταιρεία προχώρησε σε διαδοχικές προσλήψεις για την πλήρωση της θέσης, καθώς οι προηγούμενοι κάτοχοι της παραιτήθηκαν, καταλήγοντας στην συγκεκριμένη εξωτερική πρόσληψη. Η θέση απαιτεί εξειδίκευση και δεν μπορούσε να πληρωθεί εσωτερικά. Η ΥΑΔ αφού αξιολόγησε τα ακαδημαϊκά προσόντα και την εμπειρία του προσωπικού με βάση το Μητρώο Προσωπικού και αφού έλαβε την απαιτούμενη έγκριση, προχώρησε με την εξωτερική προκήρυξη της θέσης. Σημειώνεται ότι η ΥΑΔ ως η αρμόδια για το προσωπικό Υπηρεσία γνωρίζει πολύ καλά τα ακαδημαϊκά προσόντα, εμπειρία και δυνατότητες του προσωπικού και είναι σε θέση να γνωρίζει κατά πόσο υπάρχει προσωπικό εσωτερικά το οποίο να δύναται με βάση την κατάρτιση και εμπειρία του, να διεκδικήσει την όποια θέση/ανάγκη προκύψει. Η εξωτερική προκήρυξη της θέσης εγκρίθηκε από το Διευθύνοντα Σύμβουλο.
δ. Μη υπογραφή υπεύθυνης δήλωσης ότι τόσο οι ίδιοι όσο συνδεδεμένα με αυτούς άτομα, περιλαμβανομένου/νης του/της συζύγου ή/και εταιρείες δεν διατηρούν μη Εξυπηρετούμενες χορηγήσεις.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Η εν λόγω πρόνοια περιλαμβανόταν στην Πολιτική Προσλήψεων της πρώην ΣΚΤ πλην όμως δεν διατηρήθηκε στην ισχύουσα Πολιτική. Ωστόσο, σημειώνεται η σύσταση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας και το πιο πάνω θέμα θα περιληφθεί στο πλαίσιο της αναθεώρησης της Πολιτικής Προσλήψεων εντός του πρώτου εξαμήνου του 2027.
ε. Ενημέρωση υποψηφίων για τη φύση της αξιολόγησης
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Η εν λόγω πρόνοια περιλαμβανόταν στην Πολιτική Προσλήψεων της πρώην ΣΚΤ η οποία αναθεωρήθηκε. Η επικοινωνία με τους υποψήφιους για την προσωπική συνέντευξη γίνεται πλέον τηλεφωνικώς σύμφωνα με την ισχύουσα Πολιτική.
3.12.2.2 Παραχώρηση θέσης σε υποψήφιο που δεν πληρούσε όλες τις απαιτήσεις του σχεδίου
α. Πρόσληψη στη θέση του Προϊσταμένου Τμήματος 11
Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Προς διασφάλιση της χρηστής διοίκησης και της ίσης μεταχείρισης των υποψηφίων, η ΚΕΔΙΠΕΣ, κατά την πλήρωση οποιασδήποτε θέσης, οφείλει να βεβαιώνεται ότι ο επιλεγείς υποψήφιος πληροί ανελλιπώς τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: 1. Η προκήρυξη της εν λόγω θέσης πραγματοποιήθηκε μέσω εξωτερικού οίκου και το βιογραφικό σημείωμα του συγκεκριμένου υποψηφίου αξιολογήθηκε από τον εξωτερικό οίκο ως υποψήφιος που πληροί τα προσόντα. 2. Ο συγκεκριμένος υποψήφιος, κατά τον ουσιώδη χρόνο, διέθετε συνολικά 10 έτη επαγγελματικής εμπειρίας, όπως τεκμηριώνεται από τα στοιχεία του βιογραφικού του σημειώματος καθώς και από τις συστατικές του επιστολές. 3. Η Επιτροπή έκρινε ότι ο εν λόγω υποψήφιος παρουσίαζε την πιο σχετική με το αντικείμενο εμπειρία και τις πλέον εξειδικευμένες επαγγελματικές και τεχνικές γνώσεις και προσόντα, ως προς τα καθήκοντα της θέσης σε σύγκριση με τους υπόλοιπους υποψήφιους οι οποίοι είχαν απαιτήσεις συμβατές με τους οικονομικούς περιορισμούς της θέσης.

4. Κατά τη διάρκεια των συνεντεύξεων, στην Επιτροπή συμμετείχε εξειδικευμένος εξωτερικός σύμβουλος, ο οποίος υπέβαλε τεχνικής φύσεως ερωτήματα σε όλους τους υποψήφιους, με σκοπό την αξιολόγηση της ύπαρξης ουσιαστικής γνώσης επί του αντικειμένου αλλά και της καταλληλότητας τους για τη θέση.
5. Οι μισθολογικές απαιτήσεις του υποψήφιου που επιλέγηκε τελικά κρίθηκαν συμβατές με τον προϋπολογισμό της Διεύθυνσης, δεδομένο που αποτέλεσε πρόσθετο παράγοντα για την τελική διαμόρφωση της απόφασης για πρόσληψη του.
6. Καταληκτικά, κατά την πρόσληψη και πριν την υπογραφή του συμβολαίου εργοδότησης του, ο επιλεγείς υποψήφιος παρουσίασε τα πρωτότυπα πτυχία και πιστοποιητικά όπως αυτά καταγράφονταν στο βιογραφικό του σημείωμα, των οποίων αντίγραφα (με σφραγίδα "true copy") φυλάχθηκαν στο φάκελο του ως επιβεβαίωση της εμπειρίας, της επαγγελματικής του κατάρτισης και των ακαδημαϊκών του προσόντων.
7. Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, θεωρούμε ότι η επιλογή του συγκεκριμένου υποψηφίου τεκμηριώνεται ως η πλέον κατάλληλη, βάσει συνδυασμού προσόντων, εμπειρίας, τεχνικής επάρκειας και συμβατότητας με τους οικονομικούς περιορισμούς της θέσης.

β. Διερεύνηση καταγγελίας που αφορά στην πλήρωση της θέσης Διευθυντή του Τομέα 1

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

1. Σε περίπτωση που προκύπτουν αμφιβολίες ως προς το κατά πόσο το ίδρυμα που εξέδωσε τον τίτλο σπουδών του επιλεγέντα υποψηφίου αναγνωρίζεται ως πανεπιστημιακό ίδρυμα ή/και ως προς τη συμμόρφωση του τίτλου με τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας, όπως, για παράδειγμα, όταν η διάρκεια των σπουδών είναι μικρότερη από τη συνήθη (π.χ. δύο έτη), η ΚΕΔΙΠΕΣ οφείλει να ζητά από τον υποψήφιο να αποταθεί στο Κυπριακό Συμβούλιο Αναγνώρισης Τίτλων Σπουδών (ΚΥΣΑΤΣ) για έλεγχο και αξιολόγηση του τίτλου του. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζεται, πριν από την προσφορά διορισμού, ότι ο υποψήφιος πληροί τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας.
2. Κατά την κατάρτιση των σχεδίων υπηρεσίας πρέπει να δίδεται η δέουσα επιμέλεια και προσοχή, ώστε οι πρόνοιές τους να είναι σαφείς και ακριβείς και τα απαιτούμενα προσόντα να συνάδουν με τις πραγματικές ανάγκες και τα καθήκοντα της θέσης, να μπορούν να τεκμηριωθούν αντικειμενικά και να μην ευνοούν ή να φωτογραφίζουν συγκεκριμένο υποψήφιο.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:

- Η Επιτροπή Αξιολόγησης στην οποία συμμετείχε και ο Διευθύνων Σύμβουλος, αποφάσισε την αποδοχή της συμπερίληψης της συγκεκριμένης αίτησης στις επιλέξιμες για αξιολόγηση υιοθετώντας το πιο κάτω σκεπτικό/θέση:
- Η περιγραφή μιας θέσης εργασίας δεν είναι και δεν μπορεί να είναι συγκεκριμένη και καθορισμένη εκ των προτέρων και πανομοιότυπη για έκαστη βαθμίδα και χωρίς καμία δυνατότητα παρέκκλισης.
- Μια τέτοια προσέγγιση θα έθετε την Εταιρεία σε στεγανά στερώντας της την οποιαδήποτε ευελιξία ως προς την δυνατότητα εξεύρεσης και επιλογής των πλέον κατάλληλων και ικανών στελεχών.
- Ο εκ των προτέρων καθορισμός των ετών υπηρεσίας σε διευθυντική θέση ως απαγορευτικό κριτήριο για υποβολή αίτησης για συγκεκριμένη θέση θα μπορούσε να τύχει εφαρμογής σε μια τράπεζα όπου υπάρχει πολύ μεγαλύτερη επιλογή ικανών και κατάλληλων στελεχών αλλά όχι στην ΚΕΔΙΠΕΣ με το περιορισμένο αριθμό του εξειδικευμένου προσωπικού που διαθέτει.
- Η περιγραφή θέσης εργασίας διαφοροποιείται αναλόγως της σημαντικότητας της θέσης, της δυσκολίας του αντικειμένου και των σχετικών αρμοδιοτήτων, του περιβάλλοντος και νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου εντός του οποίου η Εταιρεία λειτουργεί και διέπεται καθώς και των εκάστοτε αναγκών της.
- Ο βαθμός της ικανότητας και καταλληλότητας ενός στελέχους για συγκεκριμένη θέση δεν αυξάνεται πάντοτε ανάλογα ή αντιστοιχεί στα έτη εμπειρίας του και διαμορφώνει/βελτιώνει με τον ίδιο τρόπο τον κάθε υπάλληλο.

- Τα έτη υπηρεσίας επομένως από μόνα τους δεν θα μπορούσαν να διασφαλίσουν ούτε την απαιτούμενη ικανότητα ούτε και να καταστίσουν ένα στέλεχος κατάλληλο για μία συγκεκριμένη θέση.
- Ως εκ τούτου δεν θεωρήθηκε ότι τα έτη υπηρεσίας σε διευθυντική θέση θα έπρεπε να αποτελέσει απαγορευτικό κριτήριο ως προς τον καθορισμό των επιλέξιμων για συμμετοχή στην διαδικασία αξιολόγησης των αιτήσεων.
- Νοείται ότι τα έτη υπηρεσίας σε διευθυντική θέση λήφθηκαν υπόψη μαζί με άλλα ουσιαστικά κριτήρια όπως ο καθημερινός τρόπο διαχείρισης θεμάτων, η αμεσότητα με την οποία ενεργούν, η εργατικότητα και η ποιότητα της εργασίας των υποψηφίων.

Σημειώνεται ότι έχει αναλάβει και διεκπεραιώνει επιτυχώς τα καθήκοντα του μέχρι σήμερα. Ωστόσο, σημειώνεται η σύσταση της ΕΥ και στο εξής θα δίδεται ιδιαίτερη προσοχή ώστε όλα τα απαιτούμενα προσόντα των υποψηφίων να ελέγχονται και να τεκμηριώνονται πριν από την έναρξη της διαδικασίας επιλογής.

γ. Διερεύνηση καταγγελίας που αφορά στην πρόσληψη Διευθυντή Υπηρεσίας 2

(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)

Ως εκ τούτου, προκύπτει ότι, από τους 11 υποψηφίους που υπέβαλαν βιογραφικό σημείωμα, μόνο ο προσληφθείς διέθετε προσόντα που ανταποκρίνονταν πλήρως στις απαιτήσεις της προκήρυξης. Το γεγονός αυτό δημιουργεί εύλογους προβληματισμούς ως προς το κατά πόσον τα προβλεπόμενα προσόντα είχαν διαμορφωθεί με υπερβολικά εξειδικευμένο τρόπο, περιορίζοντας ουσιωδώς τη δυνατότητα συμμετοχής ευρύτερου κύκλου υποψηφίων.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Η εν λόγω θέση συγκαταλεγόταν μεταξύ των πλέον εξειδικευμένων και κρίσιμων θέσεων της ΚΕΔΙΠΕΣ, καθώς η πλήρωσή της ήταν απαραίτητη για την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου, ήτοι την αναβάθμιση του τραπεζικού συστήματος. Ως εκ τούτου, τα κριτήρια που περιλήφθηκαν στην προκήρυξη απορρέουν από τις πραγματικές επιχειρησιακές ανάγκες του έργου και κρίθηκαν αναγκαία για την αποτελεσματική άσκηση των καθηκόντων της θέσης.

Σημειώνεται, τέλος, ότι η εν λόγω Υπηρεσία 2, έχει πλέον ενισχυθεί με δύο (2) επιπλέον άτομα μέσω εσωτερικών μετακινήσεων.

3.12.3 Παραιτήσεις προσωπικού και τερματισμός συμβολαίων

(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)

Σε δύο περιπτώσεις (εσωτερικός νομικός σύμβουλος και λειτουργός κανονιστικής συμμόρφωσης) τα συμβόλαια τερματίστηκαν από την ΚΕΔΙΠΕΣ, κατά την περίοδο που οι προσληφθέντες τελούσαν υπό δοκιμασία, κυρίως λόγω της χαμηλής τους απόδοσης και έλλειψης βασικών γνώσεων για τον τραπεζικό τομέα και το νομικό πλαίσιο. Οι παράγοντες αυτοί εγείρουν ερωτηματικά ως προς την επάρκεια της διαδικασίας αξιολόγησης που ακολουθήθηκε (προσωπικές συνεντεύξεις), καθώς και ως προς την καταλληλότητα των ερωτήσεων που υποβλήθηκαν στους υποψήφιους. Ειδικότερα, θεωρούμε ότι η έλλειψη βασικών γνώσεων για τον τραπεζικό τομέα και το νομικό πλαίσιο, θα μπορούσε να είχε εντοπιστεί κατά το στάδιο της συνέντευξης μέσω στοχευμένων και κατάλληλα διαμορφωμένων ερωτήσεων.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Κατά την άποψη μας η άσκηση του δικαιώματος τερματισμού υπηρεσιών στο τέλος της δοκιμαστικής περιόδου αποδεικνύει ότι η σχετική ρήτρα δεν είναι τυπικού αλλά ουσιαστικού περιεχομένου και προστατεύει τα καλώς νοούμενα συμφέροντα της Εταιρείας. Κατά την δοκιμαστική περίοδο αξιολογούνται στην πράξη πολύ περισσότερα από τις γνώσεις του υποψηφίου, περιλαμβανομένου του χαρακτήρα και της ικανότητας του να λειτουργήσει αποτελεσματικά ως μέλος ομάδας. Η ΚΕΔΙΠΕΣ εφαρμόζει 6μηνη δοκιμαστική περίοδο, κατά την οποία αξιολογείται στην πράξη η απόδοση, η προσαρμογή στις απαιτήσεις της θέσης και η αποτελεσματική εφαρμογή των γνώσεων του εργαζομένου. Η διαδικασία των συνεντεύξεων αποσκοπεί στην αξιολόγηση των προσόντων της εμπειρίας και των γνώσεων των υποψηφίων ωστόσο δεν είναι δυνατόν να προβλέψει με απόλυτη ακρίβεια τη μελλοντική απόδοση ή την ικανότητα εφαρμογής των γνώσεων σε πραγματικές συνθήκες εργασίας. Επιπρόσθετα, η διαπίστωση ελλείψεων σε εξειδικευμένες γνώσεις κατά τη διάρκεια της δοκιμαστικής περιόδου δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκη ότι αυτές θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί πλήρως κατά το στάδιο της συνέντευξης μέσω διαφορετικών ή περισσότερων ερωτήσεων. Η πρακτική εφαρμογή των γνώσεων, η ανταπόκριση στις απαιτήσεις της θέσης και η συνολική εργασιακή απόδοση μπορούν να αξιολογηθούν ολοκληρωμένα μόνο κατά την άσκηση των καθηκόντων. Κατά συνέπεια θεωρούμε ότι το συμπέρασμα δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκην ότι η διαδικασία αξιολόγησης και επιλογής υπήρξε ανεπαρκής.
3.12.4 Προσόντα που απαιτούνται από τα σχέδια υπηρεσίας. (απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) α. Για τεκμηρίωση της προηγούμενης εμπειρίας, εκεί όπου απαιτείται από το σχέδιο υπηρεσίας, δεν ζητείται από τον επιλεγέντα υποψήφιο η υποβολή αποδεικτικών στοιχείων, αλλά η ΚΕΔΙΠΕΣ βασίζεται στο τι δηλώνεται στο βιογραφικό σημείωμα.
Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να τροποποιηθεί η σχετική Πολιτική, ώστε να απαιτείται από τον επιλεγέντα υποψήφιο η προσκόμιση βεβαιώσεων από εργοδότες του στις οποίες να αναγράφονται οι ακριβείς ημερομηνίες έναρξης/λήξης της απασχόλησης, καθώς και λεπτομερής περιγραφή των καθηκόντων που εκτελούσε. Σε περίπτωση που δεν μπορεί να προσκομιστεί βεβαίωση από τον εργοδότη, θα πρέπει ο επιλεγείς υποψήφιος να προσκομίζει άλλα επίσημα έγγραφα με τα οποία να αποδεικνύεται τόσο ο τίτλος και τα καθήκοντα της θέσης που κατείχε/κατέχει όσο και η διάρκεια υπηρεσίας του, προς διασφάλιση ότι πληρείται η απαίτηση του σχεδίου υπηρεσίας για προηγούμενη εμπειρία.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Πριν την υπογραφή της σύμβασης εργοδότησης, ζητείται από τον επιτυχόντα υποψήφιο να προσκομίσει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα τεκμήρια: Πρωτότυπα Πιστοποιητικά ή "true copy of originals", π.χ.: • Απολυτήριο Σχολής Μέσης Εκπαίδευσης • Πιστοποιητικό Επιτυχίας σε Εξετάσεις Αγγλικής Γλώσσας • Πανεπιστημιακό Πτυχίο ή Δίπλωμα Κολλεγίου • Μεταπτυχιακό Δίπλωμα. Ωστόσο, σημειώνεται η σύσταση της ΕΥ για την προσκόμιση βεβαιώσεων από εργοδότες τα οποία να αποδεικνύουν τόσο τον τίτλο και τα καθήκοντα της θέσης που κατείχε/κατέχει όσο και η διάρκεια υπηρεσίας του, και γι' αυτό θα εξεταστεί στο πλαίσιο αναθεώρησης των διαδικασιών μας.
β. Σε σχέση με τις γλωσσικές δεξιότητες και τη γνώση χρήσης ηλεκτρονικών υπολογιστών που απαιτούνται από τα σχέδια υπηρεσίας (απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)

Δεν έχουν καθοριστεί τα προσόντα που αντιστοιχούν στην πολύ καλή ή στην άριστη ή στην εξαιρετική γνώση για την Ελληνική και Αγγλική γλώσσα και για τους ηλεκτρονικούς υπολογιστές (MS Office), ώστε να τεκμηριώνεται ότι πληρείται το σχέδιο υπηρεσίας από τους επικρατέστερους υποψήφιους και κυρίως από τον επιλεγέντα για πρόσληψη.
Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας: 1. Να τροποποιηθούν τα σχέδια υπηρεσίας ως προς τις γλωσσικές και ψηφιακές δεξιότητες για κάθε θέση, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αντιστοίχισή τους με τα καθήκοντα και τις απαιτήσεις της θέσης και να αποφεύγονται οι πιο πάνω στρεβλώσεις. 2. Να υιοθετηθούν, κατ' αναλογία, τα αποδεκτά τεκμήρια που ισχύουν για τη δημόσια υπηρεσία για διαπίστωση της γνώσης κάθε επιπέδου γλώσσας που απαιτείται από τα σχέδια υπηρεσίας. Επιπρόσθετα, να καθοριστούν από την ΚΕΔΙΠΕΣ τα τεκμήρια που πιστοποιούν κάθε επίπεδο ψηφιακών δεξιοτήτων που απαιτείται από τα σχέδια υπηρεσίας. Να απαιτείται από τον επιλεγέντα υποψήφιο η υποβολή αντιγράφων των πιστοποιητικών που τεκμηριώνουν τη γνώση της γλώσσας και των ψηφιακών δεξιοτήτων που απαιτούνται από το σχέδιο υπηρεσίας, Η εν λόγω απαίτηση να περιλαμβάνεται στην προκήρυξη της θέσης.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Το επίπεδο κατάρτισης, η επάρκεια και γενικά η διαμόρφωση της συνολικής εικόνας για κάθε υποψήφιο βασίζεται σε συνδυασμό στοιχείων, όπως απολυτήρια, πανεπιστημιακή φοίτηση, αναφορές στα βιογραφικά σημειώματα, καθώς και στην αξιολόγηση των υποψηφίων κατά τις προσωπικές συνεντεύξεις δεδομένα τα οποία επιβεβαιώνονται περαιτέρω κατά τη διάρκεια της εξάμηνης δοκιμαστικής περιόδου. Η διαδικασία αξιολόγησης κατά την εξάμηνη δοκιμαστική περίοδο λειτουργεί ως επιπρόσθετος μηχανισμός διασφάλισης ότι οι προσληφθέντες πληρούν τις απαιτήσεις του σχεδίου υπηρεσίας ήτοι ότι το επίπεδο γνώσης της Αγγλικής και Ελληνικής Γλώσσας αλλά και της χρήσης ηλεκτρονικών υπολογιστών είναι στα απαιτούμενα επίπεδα. Ωστόσο, αναγνωρίζουμε ότι η απουσία προκαθορισμένων τεκμηρίων ενδέχεται να δημιουργεί περιθώρια βελτίωσης, και ως εκ τούτου θα εξεταστεί στο πλαίσιο αναθεώρησης των διαδικασιών μας.
3.12.5 Παραχώρηση επιδομάτων/ωφελημάτων
3.12.5.1 Επιδόματα προσωπικού, βάσει Πολιτικών, εκτός Συλλογικών Συμβάσεων
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) Στο προσωπικό της ΚΕΔΙΠΕΣ παραχωρήθηκαν, βάσει Πολιτικών, επιπλέον παροχές υπό την μορφή επιδομάτων, τα οποία δεν είχαν συμπεριληφθεί στις νέες Συλλογικές Συμβάσεις που συνάφθηκαν τον Σεπτέμβριο του 2021, ως ακολούθως: ☐ υπηρεσιακό αυτοκίνητο ☐ υπηρεσιακό τηλέφωνο ☐ επίδομα θέσης ☐ επίδομα συμμετοχής
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Το επίδομα θέσης τερματίστηκε αναδρομικά από 01/07/2020, μετά την υπογραφή της Συλλογικής Σύμβασης τον 09/2021 όπου όλο το μόνιμο προσωπικό τοποθετήθηκε στις κλίμακες της ΚΕΔΙΠΕΣ.

(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) α. Υπηρεσιακό όχημα: Στη 2η έκδοση της Πολιτικής, προστέθηκαν επιπλέον δικαιούχοι υπηρεσιακού οχήματος. Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Η παραχώρηση υπηρεσιακών οχημάτων να περιοριστεί στον ελάχιστο δυνατό βαθμό και να εξεταστεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ το ενδεχόμενο πώλησης των διαθέσιμων κατάλληλων οχημάτων.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Από την έναρξη των εργασιών της μέχρι και σήμερα η ΚΕΔΙΠΕΣ ΔΕΝ προχώρησε στην αγορά άλλων αυτοκινήτων. Αυτή είναι γενικότερα και η προσέγγιση της Διεύθυνσης της ΚΕΔΙΠΕΣ στη βάση της οποίας δρομολογήθηκε η πώληση των οχημάτων που περιήλθαν στην ιδιοκτησία της ΚΕΔΙΠΕΣ μέσω διαδικασίας πλειστηριασμού σε συνεννόηση και συνεργασία με εξωτερικό συνεργάτη. Ο αριθμός των δικαιούχων οχημάτων για ιδιωτική χρήση έχει περιοριστεί στα 5 Ανώτερα Διευθυντικά στελέχη εκ των οποίων 2 λόγω συμβολαίου ενώ για 1 ως ωφέλημα το οποίο μεταφέρθηκε από την πρώην ΣΚΤ.
β. Υπηρεσιακό τηλέφωνο: Οι δικαιούχοι για χρήση υπηρεσιακού τηλεφώνου διευρύνθηκαν μετά την υιοθέτηση της 2ης έκδοσης της Πολιτικής Αποδοχών. Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να επανεξεταστεί η παραχώρηση του ωφελήματος χρήσης υπηρεσιακού τηλεφώνου στο προσωπικό και στις περιπτώσεις όπου η αναγκαιότητά του δεν τεκμηριώνεται επαρκώς ή δεν δικαιολογείται από τις υπηρεσιακές ανάγκες της θέσης, να τερματιστεί.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Για το θέμα ζητήθηκε νομική γνωμάτευση με στόχο την διακοπή του ωστόσο η νομική γνωμάτευση κατέδειξε ότι τυχόν κατάργηση ή μείωση του εμπεριέχει νομικό κίνδυνο ενόψει του ότι: • Σε μέρος των υπαλλήλων γίνεται ρητή αναφορά στη σύμβαση εργοδότησης τους ενώ • Όσον αφορά τους υπόλοιπους δικαιούχους υπαλλήλους η μακρά και σταθερή καταβολή του επιδόματος το καθιστά μέρος του ακαθάριστου φορολογητέου μισθού τους. Συνεπώς και για τις δύο πιο πάνω κατηγορίες υπαλλήλων η μείωση του επιδόματος θα αποτελούσε μονομερή τροποποίηση των όρων της σύμβασης εργοδότησης τους άρα παράβαση σύμβασης. Το επίδομα: • θα παραχωρείται σε περίπτωση νεοπροσληφθέντων μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις και ενώ τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες το αιτιολογούν, ενώ • Σε περιπτώσεις αλλαγής των καθηκόντων σε υφιστάμενους υπαλλήλους το επίδομα θα επαναξιολογείται.
γ. Επίδομα θέσης: εγκρίθηκε η καταβολή, από 1.4.2019, επιδόματος θέσης σε τρία υφιστάμενα μέλη του προσωπικού της Μονάδας 2 για μεγαλύτερα ποσά από αυτά που καθορίζονταν στην Πολιτική της ΣΚΤ, με την επίκληση νέων προσλήψεων που διενεργήθηκαν με ανταγωνιστικές απολαβές, υψηλότερων από εκείνες του υφιστάμενου προσωπικού. Δόθηκε δηλαδή μισθολογική αύξηση σε υφιστάμενο προσωπικό μέσω του επιδόματος θέσης. Όπως πληροφορηθήκαμε, για τη μία εξ' αυτών των περιπτώσεων, το επίδομα θέσης ενσωματώθηκε στον μισθό του υπαλλήλου με δικαιολογία τα εξειδικευμένα καθήκοντα που εκτελούσε και τις συνολικές του απολαβές κατά τον ουσιώδη χρόνο.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Το επίδομα θέσης παραχωρείτο βάσει της εγκεκριμένης Πολιτικής της πρώην ΣΚΤ με κριτήρια τις αρμοδιότητες και ευθύνες της κάθε θέσης. Μετά την υπογραφή της Συλλογικής Σύμβασης το 2021, όλο το μόνιμο προσωπικό τοποθετήθηκε στις κλίμακες της ΚΕΔΙΠΕΣ και τα επιδόματα θέσης τερματίστηκαν αναδρομικά από 01/07/2020.

δ. Επίδομα συμμετοχής: Το μηνιαίο επίδομα καθορίστηκε από την Επιτροπή Αμοιβών της ΣΚΤ στα €750 και δεν βασίζεται σε κριτήρια. Σημειώνεται ότι, τα μέλη της Εκτελεστικής Επιτροπής ανέρχονται σε πέντε και κατέχουν θέση Διευθυντή. Ωστόσο, από τα πέντε μέλη, μόνο τα τρία μέλη, που προέρχονται από τη ΣΚΤ και διατήρησαν τα ωφελήματά τους, έλαβαν το επίδομα κατά τα έτη 2023 και 2024. Το γεγονός αυτό δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την αναγκαιότητα και τον σκοπό καταβολής του. Όπως έχουμε πληροφορηθεί, οι συνεδρίες της Εκτελεστικής Επιτροπής διενεργούνται εντός του ωραρίου εργασίας της ΚΕΔΙΠΕΣ, γεγονός που δεν αιτιολογεί την παραχώρηση επιδόματος για συμμετοχή σε αυτές.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Το Επίδομα Συμμετοχής παραχωρήθηκε βάσει Απόφασης της τότε Επιτροπής Αμοιβών της πρώην ΣΚΤ - 02-2/2015 ημερ. 30.03.2015. Συνεχίζει να παρέχεται μέχρι σήμερα από την ΚΕΔΙΠΕΣ ως την εναπομένουσα οντότητα, στη βάση νομικής γνωμάτευσης με βάση την οποία το εν λόγω επίδομα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των απολαβών της Διευθυντικής Ομάδας, θεωρείται κεκτημένο και η μονομερής κατάργηση του θα ήτο παράνομη.

Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι η πρώην ΣΚΤ είχε κατά την διάσπαση της συμφωνήσει με τις Συντεχνίες ενημερώνοντας γραπτώς το προσωπικό που επέλεξε να παραμείνει, ότι:
«Για όλα τα μέλη του προσωπικού που θα επιλέξουν να μεταφερθούν στην Εναπομένουσα Οντότητα / Φορέα, θα ισχύουν όλα τα δικαιώματα και ωφελήματα όπως αυτά ισχύουν μέχρι σήμερα. Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι όσα στελέχη λαμβάνουν επίδομα θέσης, αυτό θα ενσωματωθεί στο μισθό του καθενός.».

3.12.5.2 Επιδόματα/ωφελήματα που παραχωρούνται βάσει Συλλογικών Συμβάσεων

(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)
α. Έξοδα μετακίνησης (επίδομα οδοιπορικών) - Μέχρι την 31.5.2023, το επίδομα καταβαλλόταν στη βάση της Πολιτικής Αποδοχών, ενώ με την υπογραφή των Συλλογικών Συμβάσεων το 2023, αυτό ενσωματώθηκε στον βασικό τους μισθό από 1.6.2023 και σε μια περίπτωση, μετά από αίτημα του υπαλλήλου, στις 2.2.2024. Επτά υπάλληλοι επέλεξαν τη μη ενσωμάτωσή του στον μισθό τους και προτίμησαν να συνεχίσουν να το λαμβάνουν ως επίδομα. Σύμφωνα με τις Συλλογικές Συμβάσεις, σε περίπτωση που με την ενσωμάτωση του επιδόματος ο μισθός του υπαλλήλου φθάνει στην υψηλότερη βαθμίδα της κλίμακάς του, τότε θα τοποθετείται στην αμέσως επόμενη κλίμακα.

Από τον έλεγχο διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα: -
- Η ενσωμάτωση του επιδόματος στον βασικό μισθό συνεπάγεται ότι, σε περίπτωση μετακίνησης υπαλλήλου στην Επαρχία διαμονής του, που κανονικά θα συνεπαγόταν τον τερματισμό καταβολής του επιδόματος οδοιπορικών, το επίδομα θα συνεχίσει έμμεσα να καταβάλλεται ως μέρος του μισθού, ο οποίος δεν μπορεί να μειωθεί. Όπως έχουμε πληροφορηθεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ, ήδη υπήρξαν τρεις τέτοιες περιπτώσεις.
- Στην περίπτωση ενσωμάτωσης του επιδόματος, το κόστος για την ΚΕΔΙΠΕΣ είναι πολύ μεγαλύτερο, εφόσον θα λαμβάνεται υπόψη κατά τις αναπροσαρμογές μισθοδοσίας για τιμάριθμο, καθώς και για τις εργοδοτικές εισφορές για κοινωνικές ασφαλίσεις, ταμείο προνοίας και ΓεΣΥ, καθώς και για τις συνεισφορές για δύο πρόσθετα ταμεία υγείας και για το ταμείο ευημερίας των υπαλλήλων.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Το κόστος ενσωμάτωσης του επιδόματος οδοιπορικών στο μισθό είναι πολύ μικρότερο από το κόστος που θα προέκυπτε από την εφαρμογή των υφιστάμενων συμφωνιών του ΥΠΟΙΚ που προβλέπουν αποζημίωση με βάση τα χιλιόμετρα. Για παράδειγμα με βάση την Συλλογική Σύμβαση του 2021, το μηνιαίο κόστος οδοιπορικών από Λευκωσία – Λάρνακα -Λευκωσία ανερχόταν στα €70 και με την ενσωμάτωση του στο μισθό το κόστος ανερχόταν στα €98.38 ενώ, με βάση τα χιλιόμετρα το κόστος θα ανερχόταν στα €684,52.

β. Ειδικά Επιδόματα και πρόσθετη προσαύξηση λόγω θέσης- Όπως προκύπτει, μέλος του προσωπικού ενδέχεται να λαμβάνει, πέραν της ετήσιας προσαύξησης, και ειδικό επίδομα, πρόσθετη προσαύξηση ανά τριετία και μισθολογική αναβάθμιση εντός της κλίμακάς του, στο πλαίσιο σχετικής πρόνοιας της Πολιτικής Αποδοχών για παραχώρηση τέτοιας προσαύξησης στο 3% του προσωπικού που δεν καλύπτεται από τη διαδικασία προαγωγών (βλ. παρ. 3.13.7.3). Δεδομένου ότι η ευθύνη και αρμοδιότητες κάθε θέσης είναι αναμενόμενο να αντανακλώνται στην κλίμακα/μισθό τους, δεν μπορούμε να κατανοήσουμε τον σκοπό και την αναγκαιότητα καταβολής των πιο πάνω επιδομάτων και πρόσθετων προσαυξήσεων.
Ιδιαίτερα όσον αφορά στο επίδομα γάμου, το οποίο είναι αναχρονιστικό, θεωρούμε ότι θα έπρεπε να είχε ήδη καταργηθεί.
Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Κατά την ανανέωση των Συλλογικών Συμβάσεων, να επανεξεταστεί η σκοπιμότητα, η αναγκαιότητα και η λογικότητα της καταβολής του κάθε ενός από τα πιο πάνω επιδόματα/ωφελήματα. Ειδικότερα, να αξιολογηθεί κατά πόσο είναι εφικτός ο τερματισμός τους, χωρίς να προκύψει υποχρέωση ενσωμάτωσής τους στις απολαβές του προσωπικού που τα λαμβάνει. Γενικότερα, προς συγκράτηση και εξορθολογισμό των δαπανών της ΚΕΔΙΠΕΣ και με γνώμονα τον απώτερο σκοπό της, που είναι η μεγιστοποίηση του ποσού που θα αποπληρωθεί στην Κυπριακή Δημοκρατία, κρίνεται σκόπιμη η επανεξέταση όλων των ωφελημάτων και επιδομάτων είτε προβλέπονται σε συλλογικές συμβάσεις είτε σε Πολιτικές της ΚΕΔΙΠΕΣ, ώστε να περιοριστεί το κόστος μισθοδοσίας. Για παράδειγμα, θα μπορούσε να εξεταστεί το ενδεχόμενο όπως, με την αποχώρηση προσωπικού που μεταφέρθηκε από την ΣΚΤ μαζί με τα ωφελήματα/επιδόματα που λάμβανε, τερματιστεί η καταβολή τους στο προσωπικό που θα προαχθεί ή θα προσληφθεί προς πλήρωση της θέσης που κενώνεται.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Τα επιδόματα που παραχωρούνται στο προσωπικό αποτελούν μέρος των συμβατικών υποχρεώσεων της ΚΕΔΙΠΕΣ, οι οποίες απορρέουν τόσο από τις Συλλογικές Συμβάσεις όσο και από την Πολιτική Αποδοχών και Παραχώρησης Ωφελημάτων. Παράλληλα, στο πλαίσιο των διαπραγματεύσεων που διεξάγονται κατά την ανανέωση των Συλλογικών Συμβάσεων καταβάλλεται προσπάθεια για επανεξέταση και αξιολόγηση των υφιστάμενων ωφελημάτων, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες της ΚΕΔΙΠΕΣ. Σε σχέση με την εισήγηση της ΕΥ για τερματισμό των εν λόγω επιδομάτων σε προσωπικό που θα προαχθεί ή θα προσληφθεί προς πλήρωση της θέσης που κενώνεται, σημειώνονται τα ακόλουθα: 1. δεν υπάρχει σύνδεση μεταξύ των Επιδομάτων Θέσεων και των Προαγωγών. 2. τα επιδόματα αποτελούν μέρος των συνολικών απολαβών των εργαζομένων και οποιαδήποτε διαφοροποίηση ή κατάργηση τους προϋποθέτει τη συναίνεση των επηρεαζόμενων εργαζομένων και 3. σε ορισμένες περιπτώσεις, η μισθολογική αύξηση που προκύπτει από προαγωγή είναι μικρότερη από το ύψος του υφιστάμενου επιδόματος γεγονός που καθιστά τον τερματισμό καταβολής του επιδόματος ιδιαίτερα δύσκολο στην πράξη χωρίς να δημιουργούνται ζητήματα αποδοχών και εργασιακών σχέσεων. Η ΚΕΔΙΠΕΣ, στο πλαίσιο των δυνατοτήτων της και των διαδικασιών που διέπουν τις εργασιακές της σχέσεις, θα συνεχίσει να αξιολογεί το θέμα κατά τις επόμενες αναθεωρήσεις των συλλογικών συμβάσεων.
3.12.6 Μη εφαρμογή της πρόνοιας της Πολιτικής Αποδοχών και Παραχώρησης Ωφελημάτων για παροχή μεταβλητών αποδοχών
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)

Η προτεινόμενη διευθέτηση μεταβλητών απολαβών δεν έτυχε εφαρμογής λόγω διαφωνίας του Υπουργείου Οικονομικών με το προτεινόμενο Σχέδιο ως είχε καταρτιστεί. Μεταξύ άλλων νομικών ζητημάτων, το Υπουργείο ανέφερε ότι το προτεινόμενο Σχέδιο δεν αντικατόπτριζε την ουσία της Δέσμευσης της Κυπριακής Δημοκρατίας, αφού ουσιαστικά αυτό που προτεινόταν ήταν η καταβολή χρηματικής επιβράβευσης (bonus) επιπρόσθετα της μισθοδοσίας που καταβάλλεται με βάση τις κλίμακες μισθοδοσίας, ενώ η υλοποίηση της Δέσμευσης αρ. 16 θα έπρεπε να συνεπάγεται ένα νέο σύστημα αποδοχών που θα αποτελείται από σταθερό και μεταβλητό μέρος και κατά συνέπεια την αναπροσαρμογή των κλιμάκων μισθοδοσίας. Η υλοποίηση της εν λόγω Δέσμευσης παρέμενε σε εκκρεμότητα καθ' όλη την περίοδο που κάλυψε ο έλεγχός μας.
<u>Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:</u> Μετά την τοποθέτηση του ΥΠΟΙΚ ημερομηνίας 08/07/2024 το θέμα θεωρείται λήξαν.
3.12.7 Προαγωγές και μισθολογικές αναβαθμίσεις
3.12.7.1 Προαγωγή υπαλλήλων χωρίς αυτή να συνοδεύεται, για την πλειονότητα των προαχθέντων, από την ανάληψη αναβαθμισμένων καθηκόντων
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) Σύμφωνα με την ΥΑΔ, οι προαγωγές του 2020 και του 2024 βασίστηκαν στην πιο πάνω πρόνοια της Πολιτικής Προαγωγών. Η προαγωγή του 2020 αφορούσε σε αναβάθμιση κλίμακας υπαλλήλου του οποίου προηγούμενος μισθός αντιστοιχούσε σε χαμηλότερη θέση από εκείνη που κατείχε. Από τις 22 περιπτώσεις προαγωγών σε υψηλότερη μισθολογική κλίμακα του 2024, μόνο οι δύο προαγωγές συνοδεύονταν και με αναβάθμιση καθηκόντων, ενώ οι 20 αφορούσαν σε προαγωγή προσωπικού σε υψηλότερη μισθολογική κλίμακα (επόμενη ή μεθεπόμενη), χωρίς ανάθεση αναβαθμισμένων καθηκόντων. Η μία προαγωγή από τις 20, αφορά στον υπάλληλο που προάχθηκε και το 2020 και άλλες δύο αφορούν σε υπαλλήλους που κατείχαν καίρια θέση και επομένως δεν εμπίπτουν στην Πολιτική Προαγωγών. Οι δύο υπάλληλοι των οποίων οι προαγωγές συνοδεύονταν και με αναβαθμισμένα καθήκοντα, αμείβονται στην ίδια κλίμακα, παρόλο που ο ένας προάχθηκε στη θέση Υπεύθυνου Τμήματος και ο άλλος στη θέση Προϊσταμένου Τμήματος. Όσον αφορά στις πέντε προαγωγές του 2022 και του 2023, η ΥΑΔ μας πληροφόρησε ότι έγιναν στη βάση της Πολιτικής Πρόσληψης/Πλήρωσης Κενωθείσας Θέσης ή Νέας Θέσης Εργασίας, και η αναβάθμιση της κλίμακας συνοδευόταν με αναβάθμιση καθηκόντων.
<u>Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας</u>: Να επανεξεταστεί η πρόνοια της Πολιτικής Προαγωγών για παραχώρηση προαγωγής που δεν συνοδεύεται από αναβάθμιση καθηκόντων. Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας η προαγωγή πρέπει να συνοδεύεται από αναβάθμιση καθηκόντων και ως εκ τούτου θα πρέπει να προάγονται άτομα που με βάση αντικειμενικά και ποιοτικά κριτήρια μπορούν να αναλάβουν αναβαθμισμένα καθήκοντα, νοουμένου ότι τη δεδομένη στιγμή υπάρχει σχετική επιχειρησιακή ανάγκη.
<u>Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:</u> 1. Οι Προαγωγές δεν συνδέονται κατ' ανάγκη με την αναβάθμιση καθηκόντων. σύμφωνα με τις Βασικές Αρχές της Πολιτικής Προαγωγών «*Η παραχώρηση προαγωγών αξιοποιείται από την Εταιρεία ως εργαλείο αφενός για την επίτευξη εύρυθμης και αποτελεσματικής λειτουργίας και αφετέρου ως κίνητρο για επιβράβευση προσωπικού που αποδεδειγμένα προσδίδει ουσιαστική αξία στην Εταιρεία. Προαγωγές παραχωρούνται νοουμένου ότι οι συνθήκες (οικονομικές και άλλες) το επιτρέπουν και γίνονται μέσα στα πλαίσια της σχετικής πρόνοιας της Συλλογικής Σύμβασης και στη βάση των κριτηρίων όπως αυτά καθορίζονται στο σημείο 8 της παρούσας Πολιτικής. […] Κατά την υποβολή συστάσεων/εισηγήσεων λαμβάνεται υπόψη η εσωτερική οργάνωση, η διασφάλιση της λειτουργικότητας των*

Διευθύνσεων/ Μονάδων / Υπηρεσιών/ Τμημάτων, καθώς επίσης και το εύρος ευθύνης και η πολυπλοκότητα των καθηκόντων της κάθε θέσης.» 2. Σημειώνεται ότι η Πολιτική Προαγωγών περιλαμβανόμενων και των κριτηρίων, έχει συμφωνηθεί με όλες τις Συντεχνίες και εγκριθεί από το ΔΣ.
3.12.7.2 Καταγγελία που αφορά στην προαγωγή κατόχων καίριων θέσεων
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) Οι κάτοχοι δύο καίριων θέσεων προάχθηκαν με απόφαση της τριμελούς Επιτροπής Αξιολόγησης Προαγωγών, στην οποία συμμετέχουν και οι ίδιοι ως μέλη. Από τη διερεύνηση προέκυψαν τα ακόλουθα: (i) Σύμφωνα με τα πρακτικά της Επιτροπής Αξιολόγησης Προαγωγών, η Συλλογική Σύμβαση προβλέπει ότι το ποσοστό των οργανικών θέσεων διατηρείται στο 33% του συνόλου του προσωπικού από το οποίο κατά τον κρίσιμο χρόνο υπήρχε απόκλιση 19 θέσεων. Το ποσοστό αυτό καθορίστηκε από την ΕΤΥΚ στη βάση του τρόπου λειτουργίας, δομής και εύρους δραστηριοτήτων των τραπεζών και δεν θεωρείται βέλτιστο για την ΚΕΔΙΠΕΣ, η οποία ασκεί περιορισμένες, συγκεκριμένες και εξειδικευμένες δραστηριότητες. Παρά ταύτα, η ΚΕΔΙΠΕΣ είχε ενημερώσει τις συντεχνίες ότι θα συμμορφωνόταν σταδιακά, μέσω των προαγωγών του 2024 και του 2025.
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) Κατά την άποψή της Υπηρεσίας μας, η ΚΕΔΙΠΕΣ όφειλε να αντιταχθεί στη συμπερίληψη του συγκεκριμένου όρου στη συλλογική σύμβαση, εφόσον δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες της. Οι προαγωγές θα πρέπει να συνδέονται με τις επιχειρησιακές ανάγκες και αυξημένα καθήκοντα και όχι να παραχωρούνται ως μέσο αύξησης των απολαβών, οι οποίες ούτως ή άλλως αναπροσαρμόζονται μέσω των ετήσιων προσαυξήσεων.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Η απόφαση για την προαγωγή των συγκεκριμένων στελεχών δεν λήφθηκε από την Επιτροπή Προαγωγών αλλά από το ΔΣ κατόπιν εισήγησης του Διευθύνοντος Συμβούλου. (i) Σε σχέση με την άποψη της ΕΥ ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ θα έπρεπε να «αντιταχθεί» στη συμπερίληψη του συγκεκριμένου όρου, σημειώνεται ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ, καθώς όπως και το μόνιμο προσωπικό της, που προερχόταν από την πρώην ΣΚΤ, εντάχθηκε στο νέο εργασιακό καθεστώς κατ' εφαρμογή των ισχύων Συλλογικών Συμβάσεων, με διασφάλιση των υφιστάμενων δικαιωμάτων και ωφελημάτων των εργαζομένων στις οποίες περιλαμβανόταν η συγκεκριμένη πρόνοια ως εκ τούτου η ΚΕΔΙΠΕΣ όφειλε να εφαρμόσει την συγκεκριμένη πρόνοια για το ποσοστό του 33%.
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) (ii) Από τα πρακτικά της Επιτροπής, ημερ. 28.5.2024, δεν προκύπτει ότι αυτή αποφάσισε για την προαγωγή των δύο μελών της, ως ο ισχυρισμός του καταγγέλλοντα. Ωστόσο συγκεκριμένες αναφορές στα πρακτικά της Επιτροπής, στο εσωτερικό σημείωμα του Διευθύνοντα Συμβούλου προς το ΔΣ και στην απόφαση του ΔΣ, οδηγούν στο συμπέρασμα ότι η Επιτροπή αξιολόγησε και τους 30 υποψηφίους, συμπεριλαμβανομένων των δύο κατόχων καίριων θέσεων.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Σε συνέχεια του πιο πάνω συμπεράσματος της ΕΥ διευκρινίζεται ότι η Επιτροπή Αξιολόγησης Προαγωγών αξιολόγησε συνολικά 28 και όχι 30 υποψήφιους. Οι φάκελοι των δύο Κάτοχων Καίριων Θέσεων είχαν ετοιμαστεί αρχικά από την ΥΑΔ και υποβλήθηκαν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο για αξιολόγηση μαζί με τα υπόλοιπα υπό αξιολόγηση στελέχη. Ο Διευθύνων Σύμβουλος, μέσω του σχετικού Σημειώματός του προς το ΔΣ, πρότεινε την παραχώρηση προαγωγής των δύο Κάτοχων Καίριων Θέσεων και ζητούσε την απαιτούμενη έγκριση του ΔΣ για την ολοκλήρωση της όλης διαδικασίας.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να διασφαλίζεται η αυστηρή και συνεπής εφαρμογή της Πολιτικής Προαγωγών σε όλα τα στάδια της διαδικασίας. Παράλληλα, θα πρέπει να δίδεται ιδιαίτερη προσοχή στη σύνταξη των πρακτικών, των υπηρεσιακών σημειωμάτων και κάθε σχετικού εγγράφου, ώστε να αποτυπώνονται με σαφήνεια οι ενέργειες και οι αποφάσεις που λαμβάνονται και να μην δημιουργούνται αμφιβολίες ή περιθώρια αμφισβήτησης ως προς την ορθή εφαρμογή της Πολιτικής Προαγωγών και την ακεραιότητα της διαδικασίας.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Σημειώνεται η σύσταση της ΕΥ.
3.12.7.3 Μισθολογική αναβάθμιση του 3% του προσωπικού που δεν καλύπτεται από τη διαδικασία προαγωγών
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) Αναφορικά με την πρόνοια αυτή διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα: α. Το μέγιστο ετήσιο ποσοστό ειδικών περιπτώσεων καθορίστηκε στο 3% με απόφαση του ΔΣ στη συνεδρία του ημερ. 29.6.2022, χωρίς ωστόσο να αιτιολογείται/ τεκμηριώνεται. β. Δεν ορίζεται στην Πολιτική η έννοια του όρου «ειδικές περιπτώσεις». γ. Δεν καθορίστηκαν κριτήρια στη βάση των οποίων να αξιολογούνται από την ΥΑΔ οι συστάσεις των οικείων Διευθυντών/Προϊσταμένων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο για μισθολογική αναβάθμιση υπαλλήλων τους. Όπως ενημερωθήκαμε από την ΚΕΔΙΠΕΣ, στην πράξη, η ΥΑΔ ετοιμάζει αρχείο με βάση τις εισηγήσεις των Διευθυντών στις Ετήσιες Αξιολογήσεις, το οποίο προωθεί στον Διευθύνοντα Σύμβουλο, αλλά δεν προβαίνει σε αξιολογήσεις επί των συστάσεων των Διευθυντών, ούτε υποβάλει εισηγήσεις στον Διευθύνοντα Σύμβουλο.
Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να επανεξεταστεί η σκοπιμότητα και αναγκαιότητα για παραχώρηση μισθολογικών αναβαθμίσεων, εντός της κλίμακας, του 3% του προσωπικού, στο πλαίσιο της συγκράτησης και εξορθολογισμού των δαπανών και λαμβάνοντας υπόψη τον βασικό σκοπό της ΚΕΔΙΠΕΣ που είναι η μεγιστοποίηση του ποσού που θα αποπληρωθεί προς την Κυπριακή Δημοκρατία.
Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Αναφορικά με το σημείο (α) και τον καθορισμό του μέγιστου ετήσιου ποσοστού των ειδικών περιπτώσεων στο 3%, διευκρινίζεται ότι η σχετική πρόνοια τέθηκε με σκοπό τον περιορισμό της οικονομικής επιβάρυνσης και τη διατήρηση του κόστους των εν λόγω παραχωρήσεων σε ελεγχόμενα επίπεδα. Σε σχέση με το σημείο (β) ήτοι «ειδικές περιπτώσεις» αυτές αφορούν υποψηφίους οι οποίοι έχουν αξιολογηθεί και έχουν προταθεί για προαγωγή ή μισθολογική αναβάθμιση από τους οικείους Διευθυντές τους, αλλά λόγω των περιορισμών που υφίστανται στον αριθμό των διαθέσιμων προαγωγών δεν κατέστη δυνατό να προχωρήσει η προαγωγή τους. Για τις περιπτώσεις αυτές, παρέχεται η δυνατότητα στον Διευθύνοντα Σύμβουλο να εγκρίνει, κατόπιν αξιολόγησης, τη σχετική παραχώρηση με σκοπό την αναγνώριση και επιβράβευση εργαζομένων οι οποίοι αποδεδειγμένα συνεισφέρουν ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων και στη λειτουργία της ΚΕΔΙΠΕΣ. Αναφορικά με το σημείο (γ) και σύμφωνα με τις Πολιτικές, η αξιολόγηση της απόδοσης του εργαζομένου και η τεκμηριωμένη σύσταση για μισθολογική αναβάθμιση αποτελούν ευθύνη του οικείου Διευθυντή, ο οποίος έχει την άμεση εποπτεία του εργαζόμενου και είναι σε θέση να αξιολογήσει τις γνώσεις, τις δεξιότητες την απόδοση και την ποιότητα της εργασίας του. Η ΥΑΔ προχωρεί σε ετοιμασία εκτενούς πληροφόρησης προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο για λήψη απόφασης. Δεν θεωρείται σκόπιμο η ΥΑΔ να προβαίνει σε περαιτέρω αξιολόγηση των συστάσεων των οικείων Διευθυντών. Η ΥΑΔ λαμβάνει υπόψη τις συστάσεις της ΕΥ και θα εξετάσει την αναθεώρηση της σχετικής Πολιτικής για να αποτυπώνεται η εφαρμοζόμενη διαδικασία.

3.12.8 Ενστάσεις κατά προαγωγών
3.12.8.1 Καθυστέρηση στην εξέταση ενστάσεων επί των προαγωγών που διενεργήθηκαν
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) Όπως διαπιστώθηκε, το 2024 υποβλήθηκαν ενστάσεις από 22 υπαλλήλους για διάφορους λόγους. Παρόλο που η λίστα των προαχθέντων ανακοινώθηκε στις 28.6.2024, οπόταν και ξεκίνησε η διαδικασία υποβολής ενστάσεων, εντούτοις, μέχρι τον Απρίλιο 2025, η Επιτροπή Ενστάσεων Προαγωγών δεν είχε συνεδριάσει για να τις αξιολογήσει, παρόλο που σύμφωνα με την Πολιτική Προαγωγών, η εξέτασή τους και η γραπτή ενημέρωση του παραπονούμενου από την ΥΑΔ θα έπρεπε να ολοκληρωθεί εντός δύο μηνών από την ημερομηνία υποβολής τους. Όπως πληροφορηθήκαμε από την ΚΕΔΙΠΕΣ, η καθυστέρηση οφειλόταν στο γεγονός ότι Συντεχνία είχε ζητήσει όπως συμπεριληφθεί εκπρόσωπός της (μέλος του προσωπικού) στην Επιτροπή και ο Γενικός Διευθυντής έδωσε οδηγίες όπως αναβληθεί η συνεδρίαση της Επιτροπής μέχρι να εξεταστεί το αίτημα. Η εξέταση του αιτήματος είχε θετική έκβαση η οποία οδήγησε σε αναθεώρηση της Πολιτικής Προαγωγών.
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) Δεδομένου ότι η Συντεχνία δεν αποτελεί μέρος της Διοίκησης, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να διαμορφώσει αιτιολογημένη άποψη για την απόδοση οποιουδήποτε υπαλλήλου, η Υπηρεσία μας εκφράζει την άποψη ότι δεν θα έπρεπε να συμμετέχει στην Επιτροπή Ενστάσεων Προαγωγών.
<u>Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:</u> Όπως αναφέρεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής (εγκρίθηκε τον Μάϊο 2025), η Επιτροπή Ενστάσεων Προαγωγών είναι συμβουλευτικό σώμα και τα συμπεράσματα της δεν έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα. Σε περίπτωση που το παράπονο μη-προαχθέντα κριθεί ως αιτιολογημένο, ήτοι ότι ο παραπονούμενος θα μπορούσε να ήταν επιλέξιμος για προαγωγή, υποβάλλει εισήγηση προς την Επιτροπή Αξιολόγησης Προαγωγών με σχετική σύσταση για επανεξέταση της υπόθεσης. Δεν λειτουργεί όμως με συγκριτικούς όρους έναντι των προαχθέντων. Η Διοίκηση αποφάσισε όπως υιοθετήσει το αίτημα της Συντεχνίας επιδιώκοντας να ενισχύσει το αίσθημα δικαιοσύνης και διαφάνειας μεταξύ του προσωπικού.
3.12.8.2 Σύσταση Επιτροπής Ενστάσεων Προαγωγών.
(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ) Όπως διαπιστώθηκε, ενώ σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ενστάσεων Προαγωγών, σε περίπτωση σύγκρουσης συμφέροντος από τον καθορισμένο εκπρόσωπο της Συντεχνίας, αυτός θα αντικαθίσταται από αναπληρωματικό μέλος που ορίζεται από τη Συντεχνία, δεν υπάρχει αντίστοιχη πρόνοια για τα δύο μέλη της Επιτροπής που εκπροσωπούν την ΚΕΔΙΠΕΣ. Ως αποτέλεσμα υπάρχει ο κίνδυνος να συμμετέχει στην Επιτροπή άτομο το οποίο να σχετίζεται με την ουσία του παραπόνου ή να έχει φιλικές/εχθρικές σχέσεις με τον παραπονούμενο και ως εκ τούτου να μην διενεργείται αμερόληπτη και αντικειμενική εξέτασή του.
<u>Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:</u> Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ενστάσεων Προαγωγών ρυθμίζει με ρητή πρόνοια τη διαχείριση τυχόν σύγκρουσης συμφέροντος όταν αφορά τα διευθυντικά στελέχη που ορίζει η Εταιρεία. Λόγω ικανού αριθμού (4 μέλη) κρίθηκε επαρκής η εξαίρεση και όχι η αντικατάσταση με αναπληρωματικό μέλος. Όπως μπορείτε να διαπιστώσετε από τα πρακτικά συνεδριάσεων της Επιτροπής η πρόνοια εφαρμόστηκε στην πράξη.

3.13 Οργανωτική δομή, στελέχωση και μισθολογικές κλίμακες σε συνάρτηση με καθήκοντα/θέσεις.

3.13.1 Οργανωτική δομή

(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)
Παρόλο ότι επήλθαν διαχρονικά αλλαγές στην οργανωτική δομή της ΚΕΔΙΠΕΣ, διαπιστώθηκε ότι η σχετική Πολιτική Οργανωτικής Δομής, που καθορίζει τις αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές για ένα κατάλληλο και λειτουργικό πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης εγκρίθηκε, για πρώτη φορά, στις 25.9.2024.
..... Όπως διαπιστώθηκε, στις 31.12.2024 εννέα Υπηρεσίες και Τμήματα ήταν στελεχωμένα μόνο με Διευθυντές/Προϊσταμένους χωρίς υφισταμένους, γεγονός που δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την ανάγκη ύπαρξης ξεχωριστής Υπηρεσίας/Τμήματος και θέσης Διευθυντή/Προϊσταμένου. Διαπιστώθηκε επιπρόσθετα ότι, τέσσερα Τμήματα ήταν στελεχωμένα μόνο με λειτουργούς χωρίς Διευθυντή/Προϊστάμενο, γεγονός που δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την ανάθεση των καθηκόντων, καθοδήγηση και εποπτεία της εργασίας τους. Η εν λόγω αδυναμία εντοπίστηκε και καταγράφηκε και από την ΜΕΕ στην Έκθεσή της με αρ. ΜΕΕ/05/2023.

<u>Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:</u>

Α. Πίνακας Υπηρεσιών/Τμημάτων που είναι στελεχωμένα μόνο με Διευθυντές/ Προϊσταμένους/Υπεύθυνους και Β. Πίνακας Τμημάτων που είναι στελεχωμένα μόνο με λειτουργούς

Η Πολιτική Οργανωτικής Δομής εγκρίθηκε τον 09/2024 για να ρυθμίσει όλες τις απαιτήσεις και ανάγκες των εργασιών της ΚΕΔΙΠΕΣ. Η δομή που εξετάστηκε κατά τον έλεγχο, αφορούσε την 31/12/2024. Σήμερα ακολουθούνται πλέον οι πρόνοιες της Πολιτικής.

<u>Γενικά επί του θέματος επιθυμούμε να αναφέρουμε επίσης ότι:</u>
Η ύπαρξη Διευθυντικών στελεχών σε συγκεκριμένες Υπηρεσίες/Τμήματα με μικρό αριθμό προσωπικού απορρέει μεταξύ άλλων από το γεγονός ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ δημιουργήθηκε ως η εναπομένουσα οντότητα της πρώην ΣΚΤ και έχει συσταθεί με το παραμένων προσωπικό της πρώην ΣΚΤ του οποίου η ανέλιξη διαμορφώθηκε διαχρονικά μέσω μισθολογικών αναβαθμίσεων και προαγωγών που για ορισμένα στελέχη αφορά μεγάλη χρονική περίοδο.

Οι ευθύνες και αρμοδιότητες ανατέθηκαν στα παραμένοντα Διευθυντικά στελέχη το 2018 στη βάση του νέου Οργανογράμματος της ΚΕΔΙΠΕΣ και των περιγραφών θέσεων εργασίας λαμβάνοντας υπόψη την προηγούμενη θέση, εμπειρία και κατάρτιση τους στην πρώην ΣΚΤ έτσι ώστε να αξιοποιηθούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

Οι Υπηρεσίες και Τμήματα είναι επομένως σήμερα διαχωρισμένα στη βάση του αντικειμένου τους και των εργασιών που διενεργούν και δεν θεωρούμε ότι θα εξυπηρετούσε σε οτιδήποτε να συμπτυχθούν Τμήματα και Υπηρεσίες με διαφορετικές ευθύνες και αρμοδιότητες κάτω από ένα μόνο Διευθυντή ενόψει του ότι στις πλείστες των περιπτώσεων την εξειδίκευση και εμπειρογνωμοσύνη για το συγκεκριμένο αντικείμενο την διαθέτει ο κάθε επικεφαλής.

Ωστόσο, στη βάση της σύστασης της ΕΥ, το οργανόγραμμα της ΚΕΔΙΠΕΣ θα τύχει εκ νέου αξιολόγησης εξετάζοντας το ενδεχόμενο σύμπτυξης Υπηρεσιών. Σημειώνεται ότι η σύμπτυξη συνεπάγεται:

- την συνέχιση της εργοδότησης των στελεχών που θα απωλέσουν τη θέση τους στην κλίμακα του Διευθυντή χωρίς όμως να μπορούν να υποβαθμιστούν μισθολογικά χωρίς τη συναίνεση τους
- την αποχώρηση των στελεχών αυτών μέσω ενός νέου ΣΕΑ ή
- την αποδέσμευση τους ως πλεονάζων προσωπικό – κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να επιτευχθεί ενόψει των εκτός απροόπτου έντονων αντιδράσεων των Συντεχνιών.

Σημειώνεται περαιτέρω ότι, η παραχώρηση προαγωγών αξιοποιείτο από την πρώην ΣΚΤ και συνεχίζει σήμερα να αξιοποιείται από την ΚΕΔΙΠΕΣ και ως κίνητρο για επιβράβευση προσωπικού που αποδεδειγμένα προσδίδει ουσιαστική αξία στην Εταιρεία και όχι αποκλειστικά σε περιπτώσεις ανάληψης επιπρόσθετων ή αναβαθμισμένων καθηκόντων. Ενόψει του ότι η ΚΕΔΙΠΕΣ έχει περιορισμένο προσδόκιμο ζωής και δεν δύναται να εγγυηθεί το εργασιακό μέλλον των στελεχών της, αυτό αποτελεί αδήριτη ανάγκη με στόχο την δημιουργία προοπτικής ανέλιξης και την αποτροπή αποχώρησης εξειδικευμένων στελεχών. Μέσα σε αυτά τα πλαίσια κάποια στελέχη έχουν ανελιχθεί στη βαθμίδα του Διευθυντή ανεξαρτήτως του αριθμού των ατόμων των οποίων προΐστανται.

Επίσης, για συγκεκριμένες εξειδικευμένες θέσεις οι οποίες πληρώθηκαν με εξωτερική πρόσληψη κατά την πρόσληψη παραχωρήθηκε ο μισθός της αγοράς ο οποίος αντιστοιχούσε σε αρκετές περιπτώσεις στην κλίμακα του Διευθυντή, με το άτομο αυτό να τοποθετείται στη θέση του Διευθυντή, ανεξαρτήτως εάν η Υπηρεσία του στελεχώνεται με λιγοστό προσωπικό/αριθμό υφισταμένων.

3.13.2 Αντιστοίχιση μισθολογικών κλιμάκων με τις θέσεις/καθήκοντα του προσωπικού

(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)
Από τον έλεγχο διαπιστώθηκαν περιπτώσεις τίτλων θέσεων διαφορετικών από εκείνους που περιλαμβάνονται στον πίνακα αντιστοίχισης, όπως για παράδειγμα του Βοηθού Λειτουργού, του Βοηθού Υπεύθυνου Γραφείου και του Υπεύθυνου Γραφείου, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να ελεγχθεί η ορθότητα της κλίμακας στην οποία τοποθετήθηκαν κατά την πρόσληψή τους.
Η μη συμπερίληψη όλων των θέσεων στην Πολιτική και η μη αντιστοίχισή τους με κλίμακες στο στάδιο της πρόσληψης και ο μη καθορισμός των μισθολογικών κλιμάκων των Συλλογικών Συμβάσεων στις οποίες δύναται να τοποθετηθεί το προσωπικό σε περίπτωση συμπλήρωσης της κλίμακάς του ή σε περίπτωση προαγωγής του, καθιστούν τη μισθολογική εξέλιξη κάθε θέσης αδιαφανή.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να εξεταστεί από την ΚΕΔΙΠΕΣ κατά πόσο χρήζει ενσωμάτωσης, στην Πολιτική Προσλήψεων, πίνακα με όλες τις θέσεις και την αντιστοίχισή τους με τις κλίμακες των Συλλογικών Συμβάσεων, τόσο στο στάδιο της πρόσληψης, όσο και στη συνέχεια, δηλαδή η μισθολογική εξέλιξη της κάθε θέσης.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Η τοποθέτηση του μόνιμου προσωπικού στις κλίμακες της ΚΕΔΙΠΕΣ έγινε μόνο μία φορά τον 09/2021 με την υπογραφή της Συλλογικής Σύμβασης όπου όλες οι θέσεις του μόνιμου προσωπικού είχαν αντιστοιχηθεί σύμφωνα με την εγκεκριμένη Μεθοδολογία Τοποθέτησης και συμφωνηθεί με τις Συντεχνίες Η ίδια μεθοδολογία εφαρμόζεται και στην περίπτωση τοποθέτησης προσωπικού που απασχολείται με 2ετές συμβόλαιο μετά την επιτυχή ολοκλήρωση της περιόδου των 24 μηνών. Ενδεχόμενη αλλαγή κλίμακας αποφασίζεται στο εξής από την Επιτροπή Αξιολόγησης Προαγωγών βάσει των κριτηρίων που θεσπίστηκαν στη σχετική Πολιτική Προαγωγών.

3.14 Σχέδια Εθελούσιας Αποχώρησης

(απόσπασμα Έκθεσης ΕΥ)
Εκ του αποτελέσματος και παρά το ότι καταβλήθηκαν σημαντικά ποσά συνολικού ύψους €13,3εκ., τα ΣΕΑ του 2021 και του 2022 δεν κατάφεραν να πετύχουν τους στόχους που τέθηκαν για μείωση του αριθμού προσωπικού στο επιθυμητό επίπεδο, ενώ στο ΣΕΑ του 2023 δεν τέθηκε συγκεκριμένος αριθμός ως στόχος.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Δεδομένου ότι οι στόχοι των ΣΕΑ δεν έχουν επιτευχθεί, να εξεταστούν από την ΚΕΔΙΠΕΣ άλλες νόμιμες ενέργειες που θα μπορούσαν να ληφθούν για αξιοποίηση ή μείωση του αριθμού του προσωπικού.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ:
3.14.2 Τρίτο ΣΕΑ – 2023
Αναφορικά με τον αριθμό μελών του προσωπικού των οποίων οι απολαβές τους κρίνονται ως υψηλές σε σχέση με τις αρμοδιότητες και ευθύνες τους, σημειώνονται τα ακόλουθα:

1. Οι λόγοι που οδήγησαν στις συγκεκριμένες περιπτώσεις έχουν ήδη αναλυθεί και επεξηγηθεί στην παράγραφο 3.13. όπου τεκμηριώνονται οι συνθήκες και οι παράγοντες που συνέβαλαν στη διαμόρφωση των σχετικών απολαβών.
2. Η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει στην αξιοποίηση και ανακατανομή του προσωπικού με στόχο τη σταδιακή εξομάλυνση των περιπτώσεων στις οποίες παρατηρείται αναντιστοιχία μεταξύ των απολαβών και αρμοδιοτήτων ή ευθυνών των εργαζομένων στο μέτρο που αυτό είναι επιχειρησιακά εφικτό.

Αναφορικά με τα δύο (2) άτομα που αποχώρησαν και για τα οποία απαιτήθηκε η αντικατάστασή τους, σημειώνεται ότι, παρόλο που η ΚΕΔΙΠΕΣ διατηρούσε το απόλυτο δικαίωμα να απορρίψει τα σχετικά αιτήματα αποχώρησης, έκρινε ότι, υπό τις ιδιαίτερες περιστάσεις των συγκεκριμένων περιπτώσεων, δεν ήταν σκόπιμο να ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Υπό τα δεδομένα αυτά, η ΚΕΔΙΠΕΣ ενέκρινε τα σχετικά αιτήματα αποχώρησης.

Σύσταση Ελεγκτικής Υπηρεσίας: Να αξιοποιείται το δικαίωμα απόρριψης αιτήσεων όταν η αποχώρηση επηρεάζει κρίσιμες λειτουργίες.

Τοποθέτηση ΚΕΔΙΠΕΣ: Αναφορικά με τη σύσταση της ΕΥ για άλλες νόμιμες ενέργειες που θα μπορούσαν να ληφθούν για αξιοποίηση ή μείωση του αριθμού του προσωπικού στη ΚΕΔΙΠΕΣ, αυτές θα αποφασιστούν στη βάση και του αναθεωρημένου επιχειρηματικού πλάνου και αφού ληφθούν υπόψιν οι διαβουλεύσεις με τις Συντεχνίες και εφόσον υπάρξει συνεννόηση με τον Μέτοχο.