ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΥΠ-ΕΥ 06/2026

Έλαβε το κράτος αποτελεσματικά μέτρα για την επιβολή της νομιμότητας σε συγκεκριμένο κτήριο δημόσιας χρήσης στην Επαρχία Λευκωσίας;



ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΕΑΣ:

Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας (ΕΟΑ Λευκωσίας)

13 Νοεμβρίου 2026

Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή

Το 2025 εκδώσαμε την Ειδική Έκθεση υπ' αρ. ΥΠΕΣ/02/2025 για την αδειοδότηση κτηρίου δημόσιας χρήσης στην Επαρχία Λευκωσίας, το οποίο λειτουργεί ως μουσικοχορευτικό κέντρο δεξιώσεων. Με το παρόν Υπόμνημα επανερχόμαστε στην ίδια περίπτωση, για να εξετάσουμε τι ακολούθησε μετά τη δημοσιοποίηση της Έκθεσης και, κυρίως, κατά πόσο το κράτος κατόρθωσε, έστω και εκ των υστέρων, να αποκαταστήσει τη νομιμότητα.

Η περίπτωση δεν είναι μεμονωμένη. Την επιλέξαμε, ωστόσο, επειδή είχε ήδη ελεγχθεί, δημοσιοποιηθεί και τύχει ευρείας δημοσιότητας. Αποτελεί, επομένως, ουσιαστική δοκιμασία της ικανότητας του κράτους να αντιδρά όταν μια παρανομία είναι γνωστή τόσο στις αρμόδιες αρχές όσο και στην κοινωνία. Αν η νομιμότητα δεν αποκαθίσταται ούτε σε μια τέτοια περίπτωση, γεννάται εύλογος προβληματισμός για όσες δεν ελέγχονται ή δεν γίνονται ευρέως γνωστές.

Ο έλεγχός μας κατέδειξε ότι, παρά τη δημοσιοποίηση του θέματος, το κράτος δεν κατόρθωσε να επιβάλει τον νόμο. Η αποστολή ειδοποιήσεων επιβολής, χωρίς τη λήψη άλλων μέτρων, δεν οδήγησε σε ουσιαστική αποκατάσταση της νομιμότητας.

Η πρακτική του κράτους να εξετάζει και να αδειοδοτεί εκ των υστέρων αυθαίρετες αναπτύξεις συνιστά αντιπαραγωγικό μοντέλο, το οποίο οδηγεί σε περιπτώσεις όπως η παρούσα, όπου μέχρι σήμερα έχουν υποβληθεί έξι αιτήσεις για πολεοδομική άδεια και φαίνεται να λειτουργεί ως δικαιολογία από τις αρμόδιες αρχές για την μη λήψη διοικητικών ή/και δικαστικών μέτρων.

Ο προβληματισμός της Υπηρεσίας μας εντείνεται από τις χαμηλές προβλεπόμενες ποινές για πολεοδομικές και οικοδομικές παραβάσεις καθώς και από τις καθυστερήσεις στην εκδίκαση των υποθέσεων, που ενδέχεται να καθιστούν την παράνομη έναρξη οικοδομικών εργασιών πρακτικά χωρίς ουσιαστικές συνέπειες. Επιπλέον, η απόσυρση δικαστικών υποθέσεων από τις αρμόδιες αρχές, όταν εξασφαλίζεται εκ των υστέρων άδεια οικοδομής, αποδυναμώνει την εφαρμογή της νομοθεσίας και περιορίζει τον αποτρεπτικό της χαρακτήρα.

Παράλληλα, η όλη κατάσταση δημιουργεί συνθήκες άνισου ανταγωνισμού αφού οι παρανομούντες αποκτούν συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι των νομοταγών. Αυτό εκπέμπει ιδιαίτερα αρνητικά μηνύματα, κάτι που σταδιακά διαβρώνει την εμπιστοσύνη των πολιτών προς το κράτος.

Ο ισχυρισμός ότι το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο δεν παρέχει επαρκή εργαλεία για δραστικότερη παρέμβαση, ακόμη και αν ευσταθεί, δεν μπορεί να αποτελεί μόνιμη δικαιολογία. Οι αρμόδιες αρχές οφείλουν να αξιοποιούν πλήρως τα διαθέσιμα μέσα και, όπου αυτά αποδεικνύονται ανεπαρκή, να επιδιώκουν έγκαιρα την ενίσχυσή τους μέσω προτάσεων προς την νομοθετική εξουσία.

Σε αντίθετη περίπτωση, η περιορισμένη και επιφανειακή διαχείριση από τις αρμόδιες αρχές ουσιαστικά συντηρεί τις παρανομίες και οδηγεί, πέραν των άλλων, σε σπατάλη δημόσιων πόρων για τη συνεχή αντιμετώπιση των συνεπειών τους.

Andreas Papaconstantinou

Ανδρέας Παπακωνσταντίνου
Γενικός Ελεγκτής

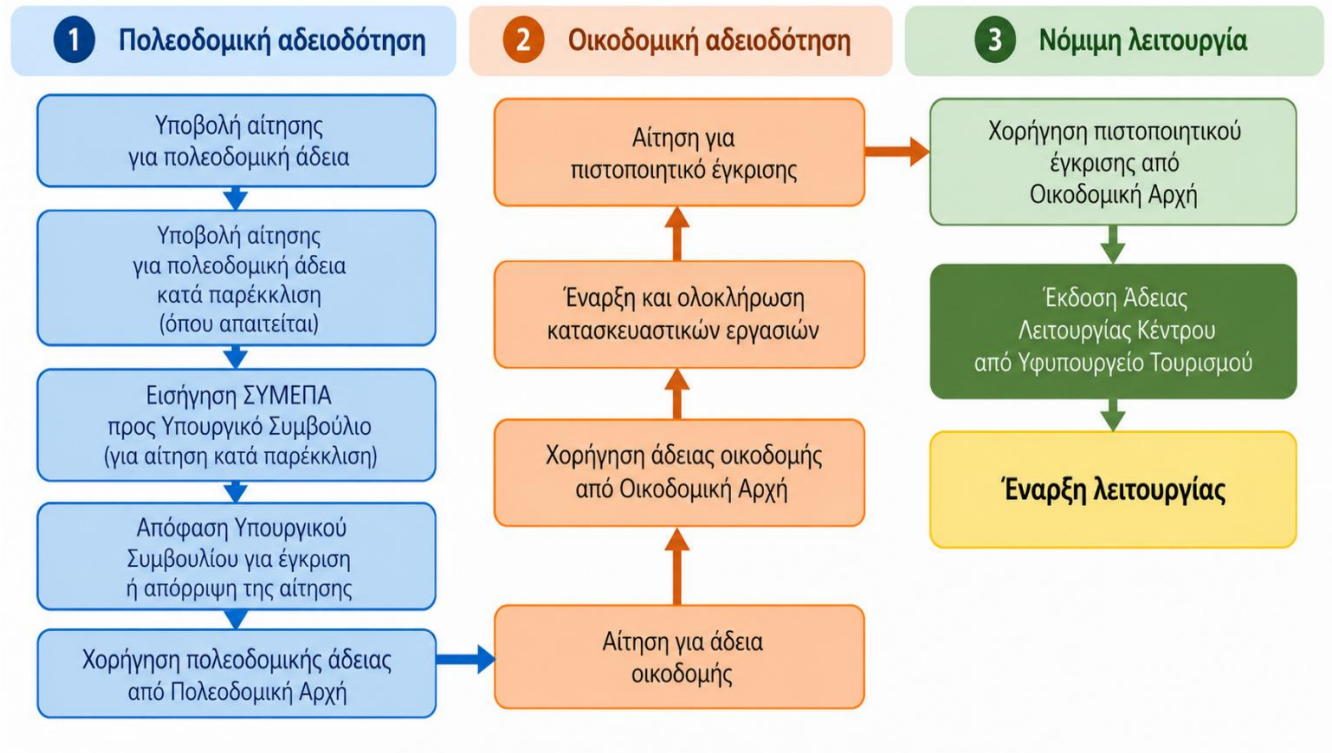
1. Εισαγωγή

Η Υπηρεσία μας, κατόπιν καταγγελίας για «παρατυπίες και ατασθαλίες» που αφορούν στην ανέγερση κέντρου δεξιώσεων στην Επαρχία Λευκωσίας, προχώρησε σε έλεγχο συμμόρφωσης. Στο πλαίσιο του ελέγχου εξετάστηκε κατά πόσον οι αρμόδιες αρχές, κατά τη χορήγηση των απαιτούμενων αδειών, τήρησαν τις προβλεπόμενες διαδικασίες και έλαβαν τα αναγκαία μέτρα για την επιβολή του πολεοδομικού και οικοδομικού ελέγχου.

Τα ευρήματα του ελέγχου περιλαμβάνονται στην Ειδική Έκθεση «Έλεγχος διαδικασίας αδειοδότησης κτηρίου δημόσιας χρήσης στην Επαρχία Λευκωσίας», αρ. ΥΠΕΣ/02/2025, η οποία δημοσιεύτηκε στις 15 Απριλίου 2025.

Σκοπός του παρόντος Υπομνήματος είναι η καταγραφή των ενεργειών στις οποίες προέβησαν οι αρμόδιες αρχές μετά τη δημοσίευση της Ειδικής Έκθεσης, καθώς και η αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας των μέτρων που έλαβαν. Διευκρινίζεται ότι η ανάλυση που ακολουθεί επικεντρώνεται στην ανάδειξη αδυναμιών στις διαδικασίες ελέγχου της αδειοδότησης των αναπτύξεων, με στόχο τη βελτίωσή τους.

Για σκοπούς διευκόλυνσης της κατανόησης του κειμένου που ακολουθεί, παρουσιάζεται πιο κάτω συνοπτικά η νενομισμένη διαδικασία αδειοδότησης αναπτύξεων/κέντρων:



2. Σύντομο ιστορικό όπως καταγράφεται στην Έκθεση ΕΥ/02/20025

- Κατά το 2018 υποβλήθηκε αίτηση για χορήγηση πολεοδομική άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, για την ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων σε γεωργική ζώνη. Εντός του ίδιου έτους, οι κατασκευαστικές εργασίες της ανάπτυξης, οι οποίες είχαν ήδη αρχίσει, συνεχίστηκαν παρά την έκδοση διατάγματος αναστολής εργασιών από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας.

- Η αίτηση απορρίφθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο το 2019, ωστόσο η κατασκευή της ανάπτυξης συνεχίστηκε και ολοκληρώθηκε το 2020.

- Κατά το 2021 υποβλήθηκε νέα αίτηση για χορήγηση πολεοδομική άδειας κατά παρέκκλιση για ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων/πολλαπλών χρήσεων και εγκαταστάσεις κινηματογραφικών γυρισμάτων και παραγωγής ταινιών (film studio).

- Το Υπουργικό Συμβούλιο, το 2022 αποφάσισε να εγκρίνει μερικώς την αίτηση, με επιβολή συγκεκριμένων όρων, προϋποθέσεων και αντισταθμιστικών μέτρων.

- Κατά το 2023 το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ), ως η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, προχώρησε με την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας με όρους που περιλάμβαναν μεταξύ άλλων, την κατεδάφιση των αυθαίρετων οικοδομών. Ακολούθως, υποβλήθηκε αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής στην Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας.

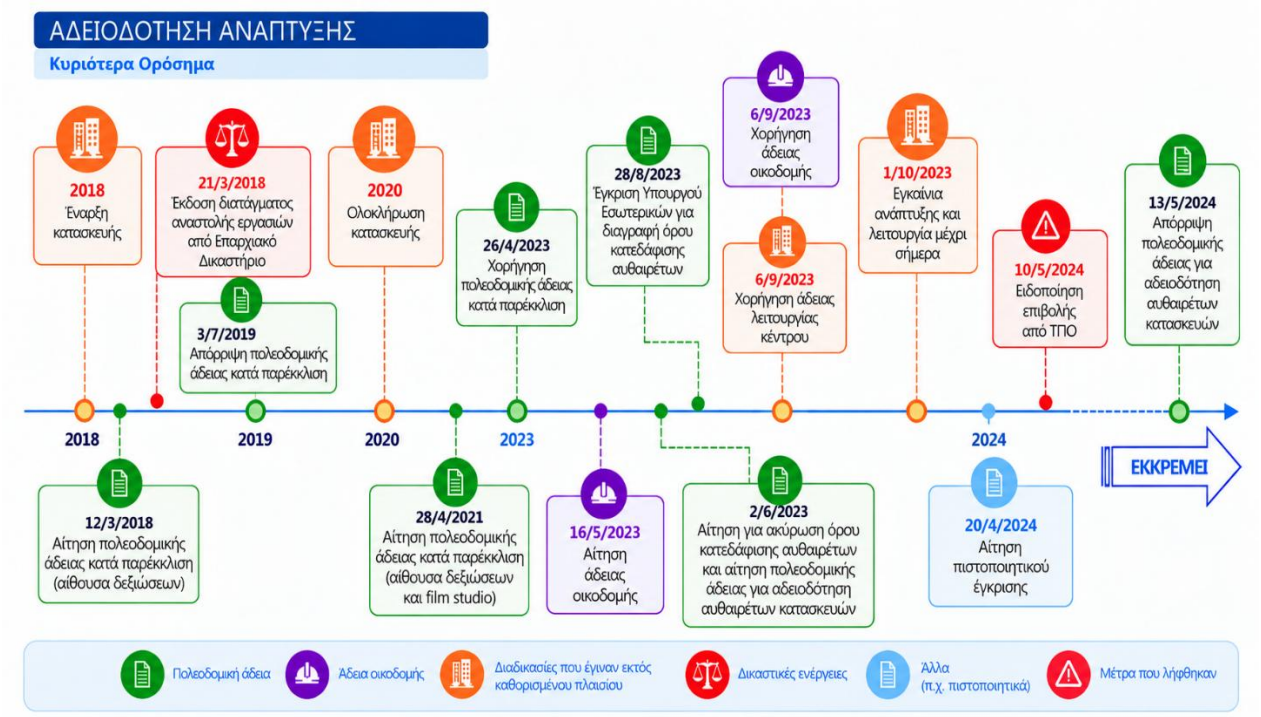
  Κατά το ίδιο έτος, και συγκεκριμένα στις 2.6.2023, υποβλήθηκε νέα αίτηση πολεοδομικής άδειας για έγκριση τροποποιημένων σχεδίων, για αδειοδότηση μέρους υφιστάμενων αυθαίρετων οικοδομών, οι οποίες λειτουργούν υποστηρικτικά και που σύμφωνα με σχετικό όρο που είχε θέσει το Υπουργικό Συμβούλιο, θα έπρεπε να κατεδαφιστούν πριν την χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

  Στις 21.6.2023 οι αιτητές απέστειλαν επιστολή προς τον Υπουργό Εσωτερικών ζητώντας όπως ληφθεί υπόψη η δυνατότητα τροποποίησης του όρου που περιλήφθηκε στην πολεοδομική άδεια και προνοούσε την κατεδάφιση των αυθαίρετων οικοδομών. Το ΤΠΟ εισηγήθηκε προς τον ΓΔ του ΥΠΕΣ όπως το θέμα τεθεί ενώπιον του Υπουργού Εσωτερικών, για εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του για μη κατεδάφιση των αυθαιρέτων, εφόσον αυτά θα μπορούσαν να αδειοδοτηθούν στα πλαίσια της εξέτασης της αίτησης για τροποποιητική πολεοδομική άδεια. Κατόπιν της σύμφωνης γνώμης του Υπουργού Εσωτερικών ο όρος ακυρώθηκε, καθιστώντας δυνατή την έκδοση της άδειας οικοδομής.

  Στο ίδιο έτος, εκδόθηκε από την Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας η άδεια οικοδομής με όρους, εξασφαλίστηκε άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο από το Υφυπουργείο Τουρισμού και πραγματοποιήθηκαν τα εγκαίνια της ανάπτυξης. Κατά το 2024 υποβλήθηκε αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης. Εντός του ίδιου έτους, το ΤΠΟ απέστειλε ειδοποίηση επιβολής στον

ιδιοκτήτη και απέρριψε την αίτηση τροποποιητικής πολεοδομικής άδειας για αδειοδότηση μέρους υφιστάμενων αυθαίρετων οικοδομών.

Τα κυριότερα στάδια της διαδικασίας αδειοδότησης της εν λόγω ανάπτυξης, κατά την περίοδο 2018 μέχρι την ημερομηνία ετοιμασίας της Ειδικής Έκθεσης, παρουσιάζονται στο ακόλουθο σχεδιάγραμμα:



3. Σύνοψη ευρημάτων όπως καταγράφονται στην Έκθεση ΕΥ/02/20025

3.1 Αδυναμία τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας – Η έναρξη και η ολοκλήρωση των εργασιών έγιναν χωρίς την εξασφάλιση των απαραίτητων αδειών, ενώ οι αρμόδιες αρχές δεν έλαβαν επαρκή μέτρα για αντιμετώπιση των παρανομιών.

Κατά την διαδικασία της εκ των υστέρων αδειοδότησης, διαπιστώθηκε μια σταδιακή τροποποίηση βασικών όρων που τέθηκαν στην κατά παρέκκλιση πολεοδομική άδεια, αναφορικά με:

(i) την παραχώρηση τεμαχίου στο δημόσιο,

(ii) το εμβαδό του χώρου κινηματογραφικών χρήσεων, και

(iii) την κατεδάφιση αυθαίρετων οικοδομών.

Το υποστατικό σήμερα λειτουργεί ως αίθουσα δεξιώσεων χωρίς να εξασφαλιστούν τα ακόλουθα:

(i) εφαρμογή βασικών όρων που τέθηκαν στην κατά παρέκκλιση πολεοδομική άδεια, και

(ii) πιστοποιητικό έγκρισης.

Επίσης, λειτουργεί και ως μουσικοχορευτικό κέντρο χωρίς να έχουν εξασφαλιστεί η απαιτούμενη πολεοδομική άδεια, και η άδειας οικοδομής .

3.2 Τροποποίηση όρων που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο – Το Υπουργικό Συμβούλιο είχε θέσει όρους για την χορήγηση κατά παρέκκλιση πολεοδομικής άδειας, οι οποίοι με τις ενέργειες του ΤΠΟ τροποποιήθηκαν. Σχετικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

(i) Η αντιστάθμιση της υπέρβασης στο συντελεστή δόμησης να γίνει μέσω παραχώρησης συγκεκριμένου ιδιόκτητου τεμαχίου του αιτητή στο δημόσιο. Ωστόσο, αντί της μεταβίβασης του τεμαχίου στο δημόσιο, δεσμεύτηκε νομικά μέρος του δομήσιμου εμβαδού του, με αποτέλεσμα το τεμάχιο να παραμείνει στην ιδιοκτησία του αιτητή.

(ii) Την υποβολή τροποποιημένων σχεδίων, βάσει των οποίων το υποστατικό θα λειτουργούσε τουλάχιστον κατά το ήμισυ αποκλειστικά ως αίθουσα κινηματογραφικών χρήσεων. Το ΤΠΟ χορήγησε πολεοδομική άδεια σύμφωνα με την οποία το εμβαδό του χώρου που αναλογεί σε αποκλειστική χρήση ως αίθουσα κινηματογραφικών χρήσεων ανέρχεται μόνο στο 44,5% της ανάπτυξης αντί τουλάχιστον 50%. Σημειώνεται ότι στην πράξη ο όρος για λειτουργία χώρου για κινηματογραφική παραγωγή, βάσει της οποίας εγκρίθηκε η παρέκκλιση, δεν υλοποιήθηκε.

(iii) Οι αυθαίρετες οικοδομές να κατεδαφιστούν πριν την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.

3.3 Ακύρωση όρου για κατεδάφιση αυθαίρετων οικοδομών – Το ΤΠΟ προχώρησε με την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας χωρίς να εφαρμόσει τον όρο που είχε θέσει το Υπουργικό Συμβούλιο, όπως αναφέρουμε και στο 2(iii) πιο πάνω, περιλαμβάνοντας ωστόσο ως όρο στην πολεοδομική άδεια την κατεδάφιση των αυθαίρετων πριν την χορήγηση της άδειας οικοδομής. Μετέπειτα, με έγκριση από τον Υπουργό Εσωτερικών ακυρώθηκε ο εν λόγω όρος στην πολεοδομική άδεια. Η τροποποίηση της πολεοδομικής άδειας θα επέφερε αύξηση του συντελεστή δόμησης και συνεπώς σύμφωνα με τους Κανονισμούς θεωρείται ουσιώδης όρος. Συνεπώς, θεωρούμε ότι η διαδικασία ακύρωσης του εν λόγω όρου δεν ήταν η ενδεδειγμένη.

3.4 Άδεια λειτουργίας χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης – Το Υφυπουργείο Τουρισμού παραχώρησε άδεια λειτουργίας κέντρου ως εστιατόριο, χωρίς προηγουμένως να έχει εξασφαλιστεί πιστοποιητικό έγκρισης για την ανάπτυξη, το οποίο αποτελεί προϋπόθεση.

3.5 Έλλειψη επαρκούς ελέγχου – Ο Έπαρχος Λευκωσίας, ως η τότε αρμόδια Οικοδομική Αρχή, μόλις διαπίστωσε ότι οι εργασίες είχαν ξεκινήσει προτού να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες άδειες, ορθά καταχώρισε, το 2018, κατηγορητήριο για έναρξη κατασκευαστικών εργασιών χωρίς άδεια, εξασφάλισε διάταγμα αναστολής εργασιών και ακολούθως καταχώρισε κατηγορητήριο για ανυπακοή και παράλειψη συμμόρφωσης. Ωστόσο, στην πορεία διαφάνηκε ότι οι αρμόδιες αρχές δεν υιοθέτησαν κατάλληλες διαδικασίες για παρακολούθηση των σχετικών δικαστικών υποθέσεων.

3.6 Μη τήρηση των όρων χορηγίας πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής – Το υποστατικό, σύμφωνα με την ειδοποίηση επιβολής που απέστειλε το ΤΠΟ τον Μάιο του 2024, λειτουργεί ως αίθουσα δεξιώσεων στο συνολικό εμβαδό της οικοδομής, φιλοξενούνται εκδηλώσεις που κατατάσσονται στην κατηγορία δραστηριοτήτων μουσικοχορευτικού κέντρου, χωρίς να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής. Επίσης δεν τεκμηριώνεται ότι ο εγκεκριμένος χώρος χρησιμοποιείται στην πράξη για την προβλεπόμενη κινηματογραφική χρήση.

3.7 Αδειοδότηση αυθαίρετων οικοδομών - Η εκ των υστέρων εξέταση και αδειοδότηση αιτήσεων για αυθαίρετες οικοδομές προϋποθέτει την εμπλοκή σημαντικού αριθμού αρμόδιων αρχών για μεγάλο χρονικό διάστημα (η συγκεκριμένη υπόθεση είναι σε εξέλιξη από το 2018), επιφέροντας στο κράτος αυξημένο διοικητικό κόστος.

3.8 Δημιουργία συνθηκών αθέμιτου ανταγωνισμού - Η αδειοδότηση αναπτύξεων που ανεγείρονται και λειτουργούν χωρίς προηγουμένως να έχουν εξασφαλίσει τις σχετικές άδειες, δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού, καταστρατηγώντας την ισότιμη λειτουργία της αγοράς.

3.9 Μη διασφάλιση όρων που αφορούν στην δημόσια υγεία και ασφάλεια - Το υποστατικό, το οποίο εξυπηρετεί μεγάλο αριθμό επισκεπτών, λειτουργεί χωρίς να έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης, με αποτέλεσμα να μην έχει διασφαλιστεί από τις αρμόδιες αρχές η τήρηση όρων που αφορούν στη δημόσια υγεία και ασφάλεια, η εξέταση των οποίων αποτελεί μέρος της διαδικασίας έκδοσής του. Η λειτουργία υποστατικών χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης αποτελεί γενικευμένη πρακτική με την ανοχή των αρμόδιων αρχών.

Το πλήρες ιστορικό και τα ευρήματα της Υπηρεσίας μας καταγράφονται στην εν λόγω Ειδική Έκθεση η οποία βρίσκεται στον σύνδεσμο Ειδική Έκθεση ΕΥ/02/20025.

4. Παρακολούθηση ευρημάτων – Ενημέρωση για εξελίξεις από Αρμόδια Αρχή

Στο πλαίσιο παρακολούθησης των ευρημάτων μας και των ενεργειών που έχουν προβεί οι αρμόδιες αρχές, η Υπηρεσία μας με επιστολή, ημερ. 23.9.2025, προς την Διεύθυνση Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας (ΕΟΑ Λευκωσίας), ως αρμόδιας πολεοδομικής αρχής από την 1.7.2024, ζήτησε όπως ενημερωθεί για τις ενέργειες στις οποίες έχουν προβεί για σκοπούς επιβολής πολεοδομικού και οικοδομικού ελέγχου και για οποιεσδήποτε άλλες εξελίξεις σχετικά με το θέμα. Με επιστολή, ημερ. 7.1.2026, ο ΕΟΑ Λευκωσίας μας ενημέρωσε για τα ακόλουθα:

- **Επιτόπια επίσκεψη** - Στις 28.4.2025 πραγματοποίησε επιτόπια επίσκεψη στην ανάπτυξη κατά την οποία παρατηρήθηκε μεταξύ άλλων ότι:

(i) Οι δυο εγκριμένες χρήσεις της ανάπτυξης (αίθουσα δεξιώσεων και χώρος κινηματογραφικών χρήσεων), είχαν διαχωριστεί με μετακινούμενα πανέλα αντί με μόνιμη τοιχοποιία που προνοούσαν τα εγκριμένα σχέδια.

(ii) Δεν έχουν διαμορφωθεί οι χώροι πρασίνου ενδιάμεσα των χώρων στάθμευσης.

(iii) Έχουν ανεγερθεί αυθαίρετα στέγαστρα, προκατασκευασμένες οικοδομές/υποστατικά, φουγάρα και ψησταριές/φούρνοι.

(iv) Έχει κατασκευαστεί μόνο η μια από τις δυο απαιτούμενες γέφυρες και κλιμακοστάσια για πρόσβαση στο χώρο στάθμευσης.

(v) Δεν αφαιρέθηκαν οι υφιστάμενες σημάνσεις επί των προσόψεων της οικοδομής.

(vi) Δεν έχει διαμορφωθεί η κατάλληλη δεντροστοιχία περιμετρικά της ανάπτυξης.

- **Ειδοποίηση επιβολής ΤΠΟ** - Σχετικά με την ειδοποίηση επιβολής ημερ. 10.5.2024 που είχε αποστείλει ο Διευθυντής του ΤΠΟ ως η τότε Πολεοδομική Αρχή, για την οποία ο ιδιοκτήτης είχε υποβάλει στις 23.5.2024 Ιεραρχική Προσφυγή, ο Υπουργός Εσωτερικών στις 13.5.2025, αποφάσισε την απόρριψη της προσφυγής και την επικύρωση της Ειδοποίησης Επιβολής.

- **Αρμόδια Αρχή** - Προέκυψε διαφωνία μεταξύ του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του ΕΟΑ Λευκωσίας, ως προς το ποια είναι η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για την εν λόγω ανάπτυξη. Με επιστολή του Γ.Δ. του Υπουργείου Εσωτερικών ημερ. 29.7.2025 ξεκαθαρίστηκε πως αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι ο ΕΟΑ Λευκωσίας.

- **Ειδοποίηση επιβολής ΕΟΑ** - Ο ΕΟΑ Λευκωσίας απέστειλε προς τον ιδιοκτήτη της ανάπτυξης Ειδοποίηση Επιβολής ημερ. 17.10.2025, με την οποία ενημέρωνε τον ιδιοκτήτη ότι:

  (i) η χρήση της ανάπτυξης δεν είναι σύμφωνη με τους όρους και τα εγκεκριμένα σχέδια της χορηγηθείσας Πολεοδομικής Άδειας, και ως εκ τούτου θα πρέπει να συμμορφωθεί άμεσα ώστε η χρήση της αίθουσας δεξιώσεων να περιορίζεται εντός των αδειοδοτημένων ορίων όπως αυτά καθορίζονται, και

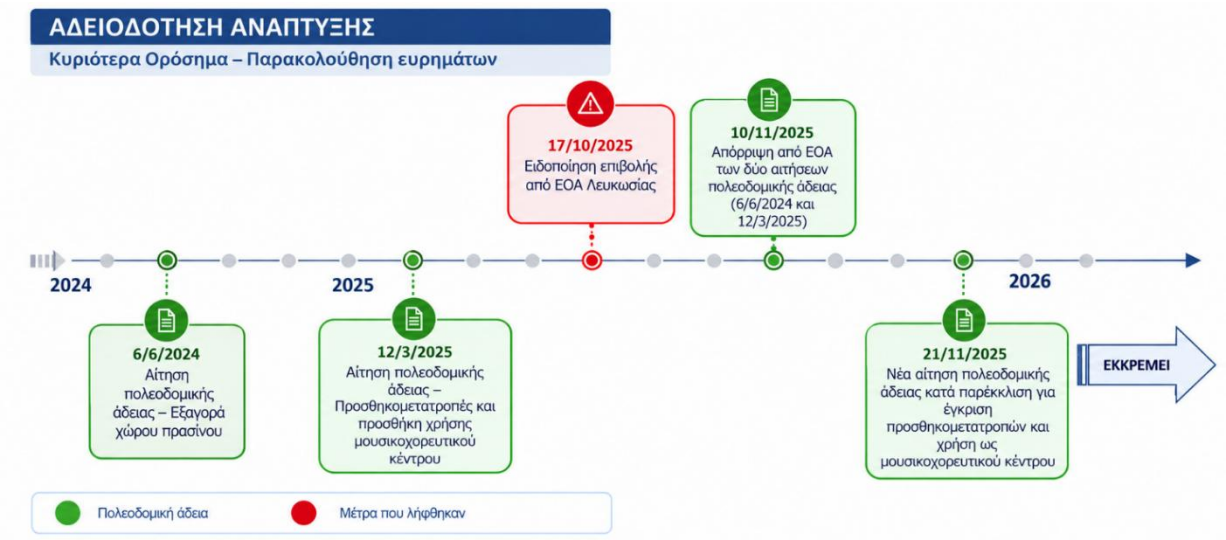
  (ii) σε περίπτωση μη άμεσης συμμόρφωσης, ο ΕΟΑ Λευκωσίας θα προβεί άμεσα και χωρίς άλλη ειδοποίηση σε επιβολή διοικητικού προστίμου ή/και λήψη δικαστικών μέτρων.

- **Πολεοδομικές αιτήσεις** - Για την εν λόγω ανάπτυξη βρίσκονταν υπό εξέταση / μελέτη δυο αιτήσεις (ημερ. 6.6.2024 και 12.3.2025) για έγκριση τροποποιήσεων στην αρχική πολεοδομική άδεια. Η μία αίτηση αφορούσε στην εξαγορά του τμήματος που θα έπρεπε βάσει της αρχικής άδειας να παραχωρηθεί στο δημόσιο ως χώρος πρασίνου, ενώ η δεύτερη αφορούσε σε προσθηκομετατροπές στην πιο πάνω ανάπτυξη και προσθήκη χρήσης μουσικοχορευτικού

κέντρου. Ο ΕΟΑ Λευκωσίας, βάση των σχετικών Γνωστοποιήσεων Αρνήσεως Χορηγήσεως Πολεοδομικών Αδειών ημερ. 29.11.2025, απέρριψε και τις δύο αιτήσεις λόγω αυθαίρετης χρήσης της αίθουσας δεξιώσεων εντός της ανάπτυξης των film studio, και αποφάσισε επίσης όπως προωθηθούν τα απαιτούμενα μέτρα άσκησης Επιβολής Ελέγχου, σύμφωνα με την Ειδοποίηση Επιβολής ημερ. 17.10.2025.

- **Πολεοδομική αίτηση κατά παρέκκλιση** - Στις 21.11.2025 υποβλήθηκε εκ μέρους του ιδιοκτήτη νέα αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Η αίτηση αφορά στην προσθήκη χρήσης ως μουσικοχορευτικό κέντρο και προσθηκομετατροπές στην ανάπτυξη, οι οποίες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων (i) τον διαχωρισμό της ανάπτυξης από μόνιμη τοιχοποιία σε πτυσσόμενα διαχωριστικά, ώστε να είναι δυνατή η καλύτερη εκμετάλλευση του χώρου με βάση τις ανάγκες της κάθε χρήσης, και (ii) την αδειοδότηση μέρους των αυθαίρετων υποστατικών που υφίστανται στην ανάπτυξη.

Τα κυριότερα ορόσημα στη συνεχιζόμενη διαδικασία αδειοδότησης της εν λόγω ανάπτυξης, από την έκδοση της Ειδικής Έκθεσης της Υπηρεσίας μας κατά τον Απρίλιο του 2025, μέχρι την ημερομηνία ετοιμασίας του παρόντος Υπομνήματος, παρουσιάζονται στο ακόλουθο σχεδιάγραμμα:



5. Διαπιστώσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας

Από το περιεχόμενο της επιστολής του ΕΟΑ Λευκωσίας ημερ. 7.1.2026, όπως και από επισκόπηση των σχετικών φακέλων του ΕΟΑ Λευκωσίας, προκύπτει ότι εκκρεμεί η διευθέτηση σημαντικών ευρημάτων που είχαν αναδειχθεί κατά την διενέργεια του προηγούμενου ελέγχου, ενώ το υποστατικό παραμένει σε λειτουργία.

Κυριότερα θέματα που εξακολουθούν να υφίστανται:

5.1 Αδυναμία τήρησης διαδικασιών και έλλειψη επαρκούς ελέγχου – Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως η τέως Πολεοδομική Αρχή, και ο ΕΟΑ Λευκωσίας, ως η νυν Πολεοδομική Αρχή, αναγνωρίζουν ότι:

(i) δεν έχουν υλοποιηθεί ουσιώδεις όροι της πολεοδομικής άδειας όπως η λειτουργία χώρου κινηματογραφικών χρήσεων,

(ii) η ανάπτυξη λειτουργεί παραβιάζοντας ουσιώδεις όρους της πολεοδομικής άδειας, εφόσον μεταξύ άλλων, λειτουργεί ως αίθουσα δεξιώσεων στο σύνολο της ανάπτυξης, και

(iii) η ανάπτυξη λειτουργεί ως μουσικοχορευτικό κέντρο χωρίς τέτοια χρήση να προβλέπεται στην πολεοδομική άδεια και την άδεια οικοδομής.

Ωστόσο, δεν διαπιστώθηκε, πέραν της αποστολής ειδοποιήσεων επιβολής, η λήψη άλλων μέτρων όπως η επιβολή προστίμων ή η προσφυγή σε δικαστικά μέτρα, σύμφωνα με τα σχετικά άρθρα του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπως αναφέρεται πιο κάτω:



Επιπρόσθετα, οι αρμόδιες αρχές καλούνται να εφαρμόζουν τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ο οποίος προβλέπει μέτρα σε περιπτώσεις μη συμμόρφωσης, όπως η επιβολή προστίμων ή η λήψη δικαστικών μέτρων, όπως αναφέρεται πιο κάτω:



Η Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας το 2018, όπως καταγράφουμε στην Ειδική Έκθεση αρ. ΥΠΕΣ/02/2025, είχε καταχωρίσει υπόθεση εναντίον του ιδιοκτήτη για ανέγερση του υποστατικού χωρίς τις απαιτούμενες άδειες και για παρακοή διατάγματος δικαστηρίου ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας. Όπως μας ενημέρωσε η Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας, λόγω της έκδοσης άδειας οικοδομής το 2023, η υπόθεση η οποία εξακολουθούσε να εκκρεμεί ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, αποσύρθηκε με οδηγίες του Έπαρχου Λευκωσίας.

Η πρακτική απόσυρσης υποθέσεων από τα δικαστήρια στις περιπτώσεις που μέχρι να εκδικαστούν, έχει χορηγηθεί η σχετική άδεια οικοδομής, εγείρει σοβαρούς προβληματισμούς, εφόσον φαίνεται να αποδυναμώνει την εφαρμογή της νομοθεσίας που απαγορεύει την έναρξη κατασκευαστικών εργασιών πριν την σχετική αδειοδότηση. Επίσης, η εν λόγω πρακτική ενδέχεται να αποδυναμώνει τον αποτρεπτικό χαρακτήρα της νομοθεσίας, αφού η εκ των υστέρων εξασφάλιση άδειας μπορεί στην πράξη να εξουδετερώνει συνέπειες που συνδέονται με την προηγούμενη παράνομη έναρξη των εργασιών.

Σημειώνεται ότι, το ύψος των προβλεπόμενων ποινών, σε συνδυασμό με τον χρόνο που μεσολαβεί μέχρι την εκδίκαση σχετικών υποθέσεων, δημιουργεί προβληματισμό ως προς την αποτελεσματικότητα του αποτρεπτικού χαρακτήρα του υφιστάμενου πλαισίου.

5.2 Μη τήρηση των όρων χορηγίας πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής – Η υποβολή νέων αιτήσεων φαίνεται να λειτουργεί ως αιτιολόγηση από τις αρμόδιες αρχές για την μη λήψη κατάλληλων μέτρων πολεοδομικού ελέγχου και την λήψη διοικητικών ή/και δικαστικών μέτρων.

Αποτέλεσμα της πιο πάνω πρακτικής είναι η παρατεταμένη συνέχιση της λειτουργίας της ανάπτυξης, παραβιάζοντας τους όρους χορήγησης της πολεοδομικής άδειας και της άδειας οικοδομής, που στη συγκεκριμένη περίπτωση αφορά στην λειτουργία ως αίθουσα δεξιώσεων στο σύνολο της ανάπτυξης, τη λειτουργία ως μουσικοχορευτικό κέντρο και τη μη υλοποίηση των δεσμεύσεων για λειτουργία του χώρου για κινηματογραφική παραγωγή.

Μη υιοθέτηση όρων που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο - Η πρακτική της συνεχούς υποβολής νέων διαφοροποιημένων αιτήσεων για πολεοδομική άδεια, έχει ως αποτέλεσμα να τίθενται εκ νέου προς εξέταση ουσιώδεις όροι που είχαν επιβληθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο.

Στον πιο κάτω πίνακα καταγράφουμε ενδεικτικά τους όρους που είχαν τεθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο και δεν έχουν ακόμη υλοποιηθεί.

Όροι που τέθηκαν από Υπουργικό Συμβούλιο και δεν έχουν υλοποιηθεί

α/α	Όρος
1	**Κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών** πριν την χορήγηση πολεοδομικής άδειας.
2	**Μέρος του απαιτούμενου ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου** να εξαγοραστεί πριν την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.
3	**Τουλάχιστον το ήμισυ της ανάπτυξης** θα λειτουργεί ως χώρος κινηματογραφικών χρήσεων.
4	**Η ανάπτυξη δεν θα τεθεί σε χρήση** εάν δεν ικανοποιηθούν πλήρως και ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Αν. Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων, του Αρχηγού Αστυνομίας και του Διευθυντή Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

Στις 21.11.2025, αμέσως μετά την απόρριψη των δυο αιτήσεων από τον ΕΟΑ Λευκωσίας, υποβλήθηκε εκ νέου αίτηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, με την οποία ζητείται όπως ουσιαστικά ακυρωθούν οι όροι 1,2 και 3 που καταγράφονται πιο πάνω.

Ενδεικτικά όσον αφορά στον όρο 3, με την νέα αίτηση ζητείται ο μη μόνιμος διαχωρισμός του υποστατικού με τοιχοποιία και η δυνατότητα να χρησιμοποιείται το υποστατικό ως ενιαία ανάπτυξη μουσικοχορευτικού κέντρου και χώρου εκδηλώσεων/δεξιώσεων.

Σημειώνεται πως η λειτουργία χώρου κινηματογραφικών χρήσεων τουλάχιστον στο ήμισυ της ανάπτυξης με τον διαχωρισμό με μόνιμη τοιχοποιία ήταν και η ουσιαστική διαφοροποίηση της αίτησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση που εγκρίθηκε το 2022 από την αίτηση που είχε υποβληθεί και απορριφθεί το 2019.

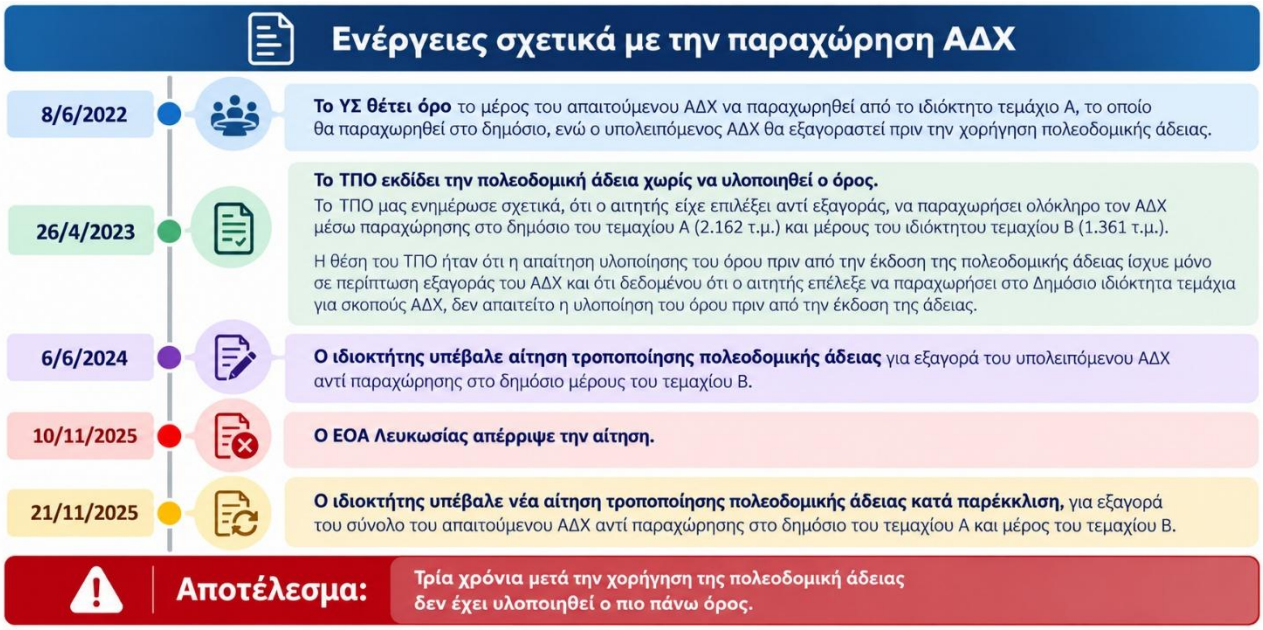
5.3 Έξι πολεοδομικές αιτήσεις – οκτώ χρόνια μετά, η διαδικασία συνεχίζεται - Η πρακτική του κράτους να εξετάζει και να αδειοδοτεί εκ των υστέρων αυθαίρετες αναπτύξεις, συνιστά αντιπαραγωγικό μοντέλο, το οποίο οδηγεί σε περιπτώσεις όπως η παρούσα, όπου μέχρι σήμερα έχουν υποβληθεί έξι αιτήσεις για πολεοδομική άδεια, επιφέροντας αυξημένο διοικητικό κόστος.

Οι αρμόδιες αρχές αναμένεται να συνεχίσουν να απασχολούνται με την εξέταση και αδειοδότηση της εν λόγω ανάπτυξης, δεδομένου ότι, μετά την απόρριψη των δυο νέων αιτήσεων που υποβλήθηκαν στις 6.6.2024 και 12.3.2025, ο αιτητής προχώρησε εκ νέου σε υποβολή αίτησης για πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση.



Χαρακτηριστικά παραδείγματα της συνεχούς εξέτασης αιτημάτων από τις αρμόδιες αρχές για την αδειοδότηση της εν λόγω ανάπτυξης, αποτελούν τα ακόλουθα:

- **Παραχώρηση του απαιτούμενου ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου (ΑΔΧ).** Στον πιο κάτω πίνακα παρουσιάζεται η περίπτωση του όρου που είχε τεθεί από το ΥΣ, για την παραχώρηση του απαιτούμενου ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου.



- **Αδειοδότηση αυθαίρετων κατασκευών**. Ενδεικτική είναι και η περίπτωση της προσπάθειας αδειοδότησης των αυθαίρετων κατασκευών για τις οποίες μετά την χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση το 2023, ο αρμόδιες αρχές εξέτασαν την αδειοδότηση των εν λόγω υποστατικών μέχρι σήμερα τρεις φορές και θα κληθούν να εξετάσουν εκ νέου την αδειοδότηση τους.



Όπως προκύπτει, παρά τον όρο για κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών, ως η έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου κατά το 2022, το θέμα εξακολουθεί να απασχολεί τις αρμόδιες αρχές μέχρι σήμερα. Αξίζει να σημειωθεί πως οι αυθαίρετες κατασκευές αφορούν σε μια αποθήκη, σε στέγαστρο σε χώρο στάθμευσης και σε στεγασμένο χώρο για τοποθέτηση ψησταριών και φούρνων.

5.4 Καθυστέρηση στην εξέταση αιτήσεων από τις αρμόδιες αρχές – Στις 6.6.2024 και στις 12.3.2025 υποβλήθηκαν δυο αιτήσεις που αφορούσαν σε τροποποίηση της πολεοδομικής άδειας. Από την ημερομηνία υποβολής των αιτήσεων μέχρι τις 29.7.2025 οι αιτήσεις δεν εξετάζονταν διότι το ΤΠΟ και ο ΕΟΑ Λευκωσίας διαφωνούσαν για το ποιος είναι η αρμόδια αρχή. Ο Γ.Δ. του Υπουργείου Εσωτερικών με επιστολή του ημερ. 29.7.2025 ενημέρωσε πως αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι ο ΕΟΑ Λευκωσίας. Στις 10.11.2025 ο ΕΟΑ Λευκωσίας αποφάσισε την απόρριψη των αιτήσεων και γνωστοποίησε την απόφαση απόρριψης στις 29.11.2025.



Ο ΕΟΑ Λευκωσίας επικαλείται ως μοναδικό λόγο άρνησης την αυθαίρετη λειτουργία της αίθουσας δεξιώσεων εκτός των εγκεκριμένων ορίων της, χωρίς να έχουν εξεταστεί ενδελεχώς άλλα ζητήματα. Δεδομένου ότι, η εν λόγω αυθαίρετη λειτουργία ήταν ήδη γνωστή, καθώς καταγραφόταν στην ειδοποίηση επιβολής που είχε αποστείλει ο Διευθυντής του ΤΠΟ στις 10.5.2024, η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι υπήρξε σημαντική καθυστέρηση τόσο για τον καθορισμό της αρμόδιας αρχής, όσο και για την ολοκλήρωση της εξέτασης των πιο πάνω αιτήσεων.

Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι οι αιτήσεις περιλάμβαναν διαφοροποίηση ουσιωδών όρων που είχε θέσει το Υπουργικό Συμβούλιο, ως το κατά τον Νόμο αρμόδιο όργανο για την έγκριση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, εγείρεται το ερώτημα γιατί δεν του υποδείχθηκε εξαρχής ότι η ενδεδειγμένη διαδικασία είναι μέσω αίτησης για πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση.

5.5 Μη διασφάλιση όρων που αφορούν στην δημόσια υγεία και ασφάλεια - Η ανάπτυξη λειτουργεί από τον Οκτώβριο του 2023, χωρίς να έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης, με ότι αυτό συνεπάγεται για την διασφάλιση από τις αρμόδιες αρχές των όρων που αφορούν στην δημόσια υγεία και ασφάλεια, η εξέταση των οποίων αποτελεί μέρος της διαδικασίας έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης.

Σημειώνεται πως εφόσον, όπως μας έχει αναφερθεί από το Υφυπουργείο Τουρισμού, η λειτουργία υποστατικών χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης αποτελεί γενικευμένη πρακτική με την ανοχή των αρμόδιων αρχών, θα πρέπει να αξιολογηθεί από τους αρμόδιους φορείς κατά πόσο απαιτείται αναθεώρηση των διαδικασιών, ώστε οι έλεγχοι που σχετίζονται με τη δημόσια υγεία και ασφάλεια να διενεργούνται ανεξάρτητα και έγκαιρα.

6. Συστάσεις

- Ο ΕΟΑ να αξιοποιήσει, χωρίς περαιτέρω καθυστέρηση, τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία μέτρα επιβολής όπου εξακολουθεί να υφίσταται μη συμμόρφωση.
- Η εξέταση νέων αιτήσεων να μη λειτουργεί από μόνη της ως λόγος αναστολής μέτρων επιβολής.
- Να καθοριστεί σαφής διαδικασία και χρονοδιάγραμμα παρακολούθησης ειδοποιήσεων επιβολής.
- Το ΥΠΕΣ να αξιολογήσει κατά πόσο το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο παρέχει επαρκή και αποτελεσματικά εργαλεία επιβολής και, όπου απαιτείται, να προωθήσει τροποποιήσεις.
- Να επανεξεταστεί το ζήτημα λειτουργίας κτηρίων δημόσιας χρήσης χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης.

7. Συμπέρασμα

Διαπιστώνονται εκ νέου, σοβαρές αδυναμίες στην άσκηση πολεοδομικού και οικοδομικού ελέγχου.

Ως αποτέλεσμα των αδυναμιών αυτών, ουσιώδεις όροι που είχαν επιβληθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο το 2022 κατά την έγκριση της χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, δεν έχουν υλοποιηθεί, το υποστατικό συνεχίζει να λειτουργεί από τον Οκτώβριο του 2023 χωρίς να τηρεί τους όρους χορήγησης της πολεοδομικής άδειας και της άδειας οικοδομής και οι αρμόδιες αρχές συνεχίζουν να απασχολούνται για εξέταση διαδοχικών αιτήσεων που αφορούν στην τροποποίηση βασικών όρων που είχαν τεθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο ως προαπαιτούμενα για την χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση.



Επισκόπηση Θεμάτων και Εξέλιξη
Απρίλιος 2025 – Σήμερα

Θέμα	Απρίλιος 2025	Σήμερα
Χρήση αίθουσας δεξιώσεων	Μη συμμόρφωση	Συνεχίζεται
Μουσικοχορευτικό κέντρο	Χωρίς σχετική άδεια	Εκκρεμεί νέα αίτηση
Film studio	Όρος άδειας	Δεν λειτουργεί
Αυθαίρετες κατασκευές	Προς κατεδάφιση	Νέα αίτηση αδειοδότησης
ΑΔΧ	Εκκρεμότητα	Δεν υλοποιήθηκε
Μέτρα επιβολής	Ειδοποίηση	Νέα ειδοποίηση, χωρίς τελική συμμόρφωση

Τα πιο πάνω καταδεικνύουν ένα αργό και αναποτελεσματικό μοντέλο, το οποίο είναι ενδεικτικό της αδυναμίας ή/και δυστοκίας του κράτους να επιβάλει άμεσα και αποτελεσματικά το νόμο.

Με βάση τα αποτελέσματα του ελέγχου, η απάντηση στο βασικό ερώτημα του παρόντος Υπομνήματος είναι αρνητική. Παρά τις ενέργειες που έγιναν μετά τη δημοσίευση της Ειδικής Έκθεσης, δεν επιτεύχθηκε μέχρι την ολοκλήρωση του ελέγχου η αποτελεσματική αποκατάσταση της νομιμότητας.

8. Σχόλια Ελεγχόμενου Φορέα

Το προσχέδιο του παρόντος Υπομνήματος διαβιβάστηκε στον ΕΟΑ Λευκωσίας στις 6.5.2026, με την παράκληση όπως έχουμε τα δικά του σχόλια και απόψεις ώστε να συμπεριληφθούν στην τελική μορφή του Υπομνήματος. Στην απαντητική του επιστολή ημερ. 18.6.2026, ο ΕΟΑ μας ενημέρωσε, μεταξύ άλλων, ότι οι εκκρεμούσες αιτήσεις αναφορικά με την ανάπτυξη, έχουν αξιολογηθεί ενδελεχώς από τον ΕΟΑ Λευκωσίας και έχει ήδη αποσταλεί η έκθεση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης της Ανάπτυξης προς το ΣΥΜΕΠΑ στις 18.05.2026. Στην εν λόγω έκθεση, όπως αναφέρεται, καταγράφονται οι θετικές (υπό προϋποθέσεις) απόψεις του ΕΟΑ Λευκωσίας, σε συνέχεια και της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Αξιολόγησης (22.01.2026) και του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΟΑ Λευκωσίας (26.03.2026).

Η αυτούσια απαντητική επιστολή του ΕΟΑ Λευκωσίας επισυνάπτεται στο Παράρτημα ΙΙΙ.

9. Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της

Οι Ειδικές Εκθέσεις και τα Υπομνήματα 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 ενώπιον 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 στο παρόν Υπόμνημα 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 παρόντος Υπομνήματος.

Αρμοδιότητες 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

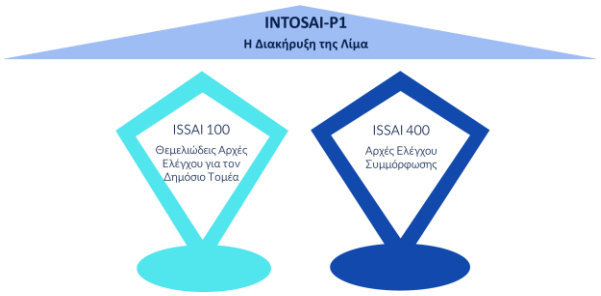
Πρότυπα ελέγχου

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

Η παρακολούθηση ευρημάτων βασίστηκε σε επισκόπηση εγγράφων από φακέλους του ΕΟΑ Λευκωσίας.

Η παρακολούθηση ευρημάτων καλύπτει την περίοδο από Απρίλιο του 2025 μέχρι την ημερομηνία ετοιμασίας του παρόντος Υπομνήματος.

Το προσχέδιο του παρόντος Υπομνήματος με τα ευρήματα από την παρακολούθηση ευρημάτων διαβιβάστηκε στις 6.5.2026 στον ΕΟΑ Λευκωσίας, με την παράκληση όπως έχουμε τα δικά τους σχόλια και απόψεις. Η απάντηση του έχει συμπεριληφθεί αυτούσια στο Παράρτημα ΙΙΙ.

Σημειώνουμε ότι η μελέτη και έκδοση πολεοδομικών αδειών και αδειών οικοδομής στα πλαίσια της νενομισμένης διαδικασίας, προϋποθέτει εξειδικευμένη τεχνογνωσία, τόσο όσον αφορά στο ευρύ φάσμα των πολυσύνθετων προνοιών των εκάστοτε Σχεδίων Ανάπτυξης, σχετικών Εντολών και Οδηγιών του Υπουργού Εσωτερικών, όσο και στις μετρήσεις συντελεστών ανάπτυξης. Ως εκ τούτου, ο έλεγχος της αδειοδότησης του έργου που αφορά στην καταγγελία, περιορίστηκε στον έλεγχο νομιμότητας των διαδικασιών και κατά πόσο εφαρμόστηκαν οι όροι που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο, χωρίς την εξέταση οποιονδήποτε τεχνικών θεμάτων.

Διευκρινίζουμε ότι, για σκοπούς δημοσίευσης του παρόντος Υπομνήματος, 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 ελέγχου συμμόρφωσης χρησιμοποιήθηκαν, ως αρχές και κανόνες, τα ακόλουθα:

α. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Ν.90/1972).

β. Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος (ΚΕΦ.96).

γ. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμοί του 1999 και 2005 ((ΚΔΠ 309/99 και ΚΔΠ 120/2005).

δ. Τα περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματα του 2007 και 2024 (ΚΔΠ 454/2007 και ΚΔΠ 307/2024).

Παράρτημα ΙΙΙ: Αυτούσια απαντητική επιστολή από Ελεγχόμενο Φορέα

ΕΟΑ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Λεωφ. Αθαλάσσας 84, 2012 Στρόβολος
Τ.Θ. 21943, 1515 Λευκωσία
Τηλ 77771090
Φαξ 22666569
planningpermits@ndlgo.org.cy
buildingpermits@ndlgo.org.cy
www.ndlgo.org.cy

Αρ. Φακ.:

18 Ιουνίου 2026

κ. Ανδρέα Παπακωνσταντίνου,
Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας,
Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας,

Αγαπητέ κύριε Παπακωνσταντίνου,

Θέμα: Παρακολούθηση Ευρημάτων ελέγχου Ειδικής Έκθεσης αρ. ΥΠΕΣ/02/2025 Έλεγχος διαδικασίας αδειοδότησης κτηρίου δημόσιας χρήσης στην Επαρχία Λευκωσίας

Αναφορικά με το θέμα και σε συνέχεια της επιστολής σας ημερομηνίας 06 Μάϊου 2026, παρατίθενται οι απόψεις του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας για το σχετικό προσχέδιο Υπομνήματος που έχει ετοιμαστεί από την Υπηρεσία σας:

1. Σχετικά με το Α Μέρος του υπομνήματος, το οποίο αφορά αποκλειστικές ενέργειες άλλων Αρχών πριν από τη δημιουργία του ΕΟΑ (1η Ιουλίου 2024), δεν κρίνεται ορθό και σκόπιμο να σχολιαστεί από τη Διεύθυνση Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του ΕΟΑ Λευκωσίας. Ως εκ τούτου, ο Οργανισμός θεωρεί ότι επί τούτου θα πρέπει να ζητηθούν τα σχόλια του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, καθώς και της Επαρχιακής Διοίκησης Λευκωσίας.
2. Αναφορικά με το Β Μέρος, επισημαίνεται ότι, ο ΕΟΑ Λευκωσίας εκτέλεσε τα καθήκοντά του σε πλήρη εναρμόνιση με τη σχετική Νομοθεσία και βασιζόμενος υποχρεωτικά στις αποφάσεις άλλων Αρχών, τις οποίες θεσμικά δεν μπορούσε να αγνοήσει.
3. Στην παράγραφο 1(i) του Γ Μέρους αναφέρεται ότι δεν έχουν υλοποιηθεί ουσιώδεις όροι της Πολεοδομικής Άδειας, όπως η λειτουργία χώρου κινηματογραφικών χρήσεων. Ο συγκεκριμένος χώρος είναι διαμορφωμένος και διακριτός, ενώ έχει χρησιμοποιηθεί στο παρελθόν για γυρίσματα εκπομπής. Επιπλέον, η μη χρήση (δηλαδή η αδράνεια **και όχι η χρήση με άλλο**, μη εξουσιοδοτημένο τρόπο) μιας αδειοδοτημένης ανάπτυξης δεν αποτελεί παρανομία. Παρόμοια αναφορά γίνεται και στην παράγραφο 2.

   Επίσης, ως προς την παράγραφο 1(ii), η λειτουργία της ανάπτυξης ως αίθουσα

δεξιώσεων αξιοποιείται στο σύνολο του κτηρίου, αλλά όχι πάντοτε.

4. Είναι παραδεκτό ότι τα μέτρα / διαδικασίες Επιβολής Πολεοδομικού και Οικοδομικού Ελέγχου, ως καταγράφονται τόσο στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, όσο και στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, παρουσιάζουν αδυναμίες και δε διαθέτουν την απαιτούμενη αποτελεσματικότητα. Για το σκοπό αυτό έχουν υποβληθεί κατά καιρούς πολλές προτάσεις από τον ΕΟΑ Λευκωσίας για προώθηση των απαιτούμενων τροποποιήσεων.

   Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η αναφορά σας στην παράγραφο 4 του Α μέρους. Με βάση το Άρθρο 55(2)(α) του περί Δήμων νόμο, η Άδεια Λειτουργίας χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας που εκδίδεται από την Τοπική Αρχή προϋποθέτει την εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής και όχι Πιστοποιητικού Έγκρισης.
5. Τέλος, επιθυμώ να σας πληροφορήσω ότι οι εκκρεμούσες αιτήσεις αναφορικά με την ανάπτυξη της επικεφαλίδας, έχουν αξιολογηθεί ενδελεχώς από τον ΕΟΑ Λευκωσίας και έχει ήδη αποσταλεί η έκθεση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης της Ανάπτυξης προς το ΣΥΜΕΠΑ στις 18/05/2026. Στην εν λόγω έκθεση καταγράφονται οι θετικές (υπό προϋποθέσεις) απόψεις του ΕΟΑ Λευκωσίας, σε συνέχεια και της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Αδειοδότησης (22/01/2026) και του Διοικητικού Συμβουλίου ΕΟΑ Λευκωσίας (26/03/2026).
6. Παρακαλώ όπως τα πιο πάνω σχόλια αποτελέσουν μέρος του Υπομνήματος, ή έστω να παρατεθούν αυτούσια ως οι επίσημες θέσεις του ΕΟΑ Λευκωσίας.

Παραμένω στη διάθεση σας για οτιδήποτε περαιτέρω χρειαστεί.

Με εκτίμηση

[redacted]

Προϊστάμενος Τομέα Επιβολής, Ιεραρχικών Προσφυγών και Παραπόνων
Για Διευθύντρια Αδειοδότησης της Ανάπτυξης
Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας

Κοιν.: Υπουργός Εσωτερικών
Γενικός Διευθυντής ΕΟΑ Λευκωσίας
Γενικός Διευθυντής Υπουργείου Εσωτερικών
Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως