

**ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ | ΕΕ-ΕΥ 21/2026**

# **Διερεύνηση Αδυναμιών στις Διαδικασίες Εξασφάλισης Αδειών Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής**



## **ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ**

ΥΦΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

08 Ιουλίου 2026

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|  |     |
|--|-----|
| Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή .....  | iii |
| Πίνακας Συντομογραφιών.....  | iv  |
| 1. Σύνοψη αποτελεσμάτων ελέγχου .....  | 1   |
| 2. Σκοπός του ελέγχου.....   | 6   |
| 3. Χώροι Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής.....   | 7   |
| 3.1 Ιστορικό Ανάπτυξης Ναυτικού Τουρισμού στην Κύπρο .....                           | 7   |
| 3.2 Τι περιλαμβάνουν οι Χώροι Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής .....                     | 10  |
| 3.3 Αρμοδία Αρχή για τους Χώρους Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής.....                   | 11  |
| 3.4 Επιτροπή Αξιολόγησης για τους Χώρους Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής .....          | 12  |
| 3.5 Διαδικασία Αδειοδότησης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής .....                 | 12  |
| 3.6 Όροι Άδειας Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής .....                 | 15  |
| 4. Αιτήσεις για Άδεια Διαχείρισης Χώρου Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής .....           | 18  |
| 4.1 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Α.....                                     | 19  |
| 4.2 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Β.....                                     | 20  |
| 4.3 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Γ .....                                    | 20  |
| 4.4 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Δ/ΟΦ Η.....                                | 21  |
| 4.5 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Ε / ΟΦ Ζ .....                             | 22  |
| 4.6 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ ΣΤ .....                                   | 24  |
| 5. Θέμα καταβολής του ΕΤΔΧΕ για την έκδοση ΑΔΧΕ.....                                 | 25  |
| 5.1 Γνωμάτευση Νομικής Υπηρεσίας επί της μη καταβολής ΕΤΔΧΕ για την έκδοση ΑΔΧΕ..... | 27  |
| 5.2 Τοποθετήσεις Μελών ΕΑ επί της μη καταβολής ΕΤΔΧΕ για την έκδοση ΑΔΧΕ .....       | 27  |
| 5.3 Επιστολή της Ελεγκτικής Υπηρεσίας προς τη Νομική Υπηρεσία για το ΕΤΔΧΕ.....      | 28  |
| 6. Συστάσεις.....  | 29  |
| 7. Παραρτήματα.....  | 31  |
| Παράρτημα Ι: Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή.....                       | 31  |
| Παράρτημα ΙΙ: Μεθοδολογία .....  | 32  |
| Παράρτημα ΙΙΙ: Αυτούσια απαντητική επιστολή από Υφυπουργείο Τουρισμού .....          | 34  |

## Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή

Οι Χώροι Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής θεσπίστηκαν με στόχο την ενίσχυση του ναυτικού τουρισμού και την προσέλκυση επενδύσεων μέσω της οργανωμένης αξιοποίησης του παράκτιου και θαλάσσιου χώρου της Κυπριακής Δημοκρατίας. Στο πλαίσιο αυτό, το κράτος προχώρησε στην κήρυξη συγκεκριμένων θαλάσσιων χώρων και στη δημιουργία διαδικασίας αδειοδότησης, μέσω της οποίας ιδιώτες αποκτούν δικαιώματα ανάπτυξης και διαχείρισης των σχετικών έργων.

### Σημαντικές Καθυστερήσεις

Ο έλεγχος μας καταδεικνύει ότι, παρά την πάροδο αρκετών ετών από την κήρυξη των συγκεκριμένων χώρων και την υποβολή αιτήσεων (2018-2019), η υλοποίηση των έργων παρουσιάζει σημαντικές καθυστερήσεις.

### Συνέπειες της παρατεταμένης στασιμότητας

Η πάροδος του χρόνου χωρίς ουσιαστική πρόοδο στην αδειοδότηση και υλοποίηση των έργων έχει ως αποτέλεσμα δημόσιοι θαλάσσιοι χώροι να παραμένουν δεσμευμένοι για μεγάλα χρονικά διαστήματα, ενδεχομένως στερώντας από το κράτος τη δυνατότητα να τους αξιοποιήσει για άλλους σκοπούς δημοσίου συμφέροντος.

Ταυτόχρονα, από τα στοιχεία που εξετάσαμε προκύπτει ότι η κατοχή των σχετικών αδειών δύναται να αποφέρει οικονομικό όφελος στους δικαιούχους, είτε μέσω ενίσχυσης της αξίας των αναπτύξεων είτε μέσω αξιοποίησής τους στο πλαίσιο επιχειρηματικών συναλλαγών.

### Καμία συνέπεια για δικαιούχους

Ο προβληματισμός των αρμοδίων φορέων καθώς και της Υπηρεσίας μας ήταν στο κατά πόσο η νομοθεσία προέβλεπε την υποχρέωση καταβολής ετήσιου τέλους από τους δικαιούχους από την έναρξη διαδικασίας αδειοδότησης (και όχι μόνο μετά τη λειτουργία της ανάπτυξης), με δεδομένο μάλιστα ότι οι δικαιούχοι αποδεδειγμένα αποκτούσαν όφελος.

### Η θέση της Νομικής Υπηρεσίας

Η Νομική Υπηρεσία, εξετάζοντας το θέμα, γνωμάτευσε ότι η επιβολή του Ετήσιου Τέλους πριν από τη νόμιμη έναρξη λειτουργίας ενός χώρου θα μπορούσε να θεωρηθεί ιδιαίτερα επαχθές και ενδεχομένως αντισυνταγματικό μέτρο.

### Η ανάγκη άμεσης νομοθετικής παρέμβασης

Από τις συναντήσεις των αρμόδιων αρχών διαπιστώθηκε ότι, με δεδομένη τη θέση της Νομικής Υπηρεσίας, η αντιμετώπιση του ζητήματος θα μπορούσε να επιτευχθεί μόνο μέσω νομοθετικής παρέμβασης ώστε να καθοριστεί διαφοροποιημένο (μικρότερο) ετήσιο τέλος για την περίοδο που μεσολαβεί μέχρι την εξασφάλιση όλων των απαιτούμενων αδειών.

Παρά την πιο πάνω κοινή διαπίστωση ακόμη μέχρι σήμερα δεν έχει προωθηθεί σχετικό νομοσχέδιο με αποτέλεσμα οι χώροι να παραμένουν δεσμευμένοι χωρίς οι δικαιούχοι να καταβάλλουν ετήσιο τέλος.

Παράλληλα, κρίνουμε αναγκαία τη θέσπιση σαφών συνεπειών σε περιπτώσεις αδικαιολόγητων καθυστερήσεων. Η αρμόδια Αρχή θα πρέπει να διαθέτει τη δυνατότητα ανάκλησης των σχετικών αδειών ή προώθησης της αποκήρυξης των χώρων όταν οι δικαιούχοι με δική τους ευθύνη δεν συμμορφώνονται με τις υποχρεώσεις και τα χρονοδιαγράμματα.

Μόνο μέσα από ένα σαφές, ισορροπημένο και εφαρμόσιμο πλαίσιο θα διασφαλιστεί η προστασία του δημοσίου συμφέροντος και η αποτελεσματική αξιοποίηση των συγκεκριμένων αναπτυξιακών χώρων.

Ανδρέας Παπακωνσταντίνου  
Γενικός Ελεγκτής

## Πίνακας Συντομογραφιών

|       |   |
|-------|---|
| ΑΑ    | Αρμόδια Αρχή / Αρμόδιες Αρχές                                       |
| ΑΑΔΣ  | Αρμόδια Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων                                     |
| ΑΔΧΕ  | Άδεια Διαχείρισης Χώρου Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής                |
| ΑΛΚ   | Αρχή Λιμένων Κύπρου   |
| ΓΔ    | Γενικός Διευθυντής  |
| ΓΛ    | Γενικό Λογιστήριο   |
| ΔΣ    | Διοικητικό Συμβούλιο  |
| ΕΑ    | Επιτροπή Αξιολόγησης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής             |
| ΕΕΚΔ  | Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας                         |
| ΕΤΔΧΕ | Ετήσιο Τέλος Διαχείρισης Χώρου Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής         |
| ΕΥ    | Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας                                  |
| ΚΟΤ   | Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού                                      |
| ΝΥ    | Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας                                     |
| ΟΦ    | Οικονομικός Φορέας / Οικονομικοί Φορείς                             |
| ΣΜ    | Σύμβουλοι Μελετητές   |
| ΤΔΕ   | Τμήμα Δημοσίων Έργων  |
| ΤΚΧ   | Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας                                 |
| ΤΠ    | Τμήμα Περιβάλλοντος   |
| ΤΠΟ   | Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως                                      |
| ΥΕΕΒ  | Υπουργείο / Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας            |
| ΥΕΕΒΤ | Υπουργείο / Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού |
| ΥΣ    | Υπουργικό Συμβούλιο   |
| ΥΤ    | Υφυπουργείο / Υφυπουργός Τουρισμού                                  |
| ΧΕ    | Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής                                  |

## 1. Σύνοψη αποτελεσμάτων ελέγχου

**1.1** Το 1993 ο Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού (ΚΟΤ), σε συνεργασία με ιδιώτη Σύμβουλο, εκπόνησε μελέτη για την ανάπτυξη του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο. Η μελέτη εισηγήθηκε τη δημιουργία ενιαίας ζώνης ναυσιπλοΐας κατά μήκος των ελεύθερων ακτών, καθώς και τη χωροθέτηση Μαρίνων διαφορετικών κλίμακων. Το Υπουργικό Συμβούλιο (ΥΣ) υιοθέτησε τη στρατηγική το 1994 και, μετά από ειδικές περιβαλλοντικές και χωροταξικές μελέτες, καθορίστηκαν οι τελικές τοποθεσίες των Μαρίνων. Η ζώνη περιλαμβάνει πέντε μεγάλες Μαρίνες (Λάρνακας, Λεμεσού, Πάφου, Αγίας Νάπας και Παραλιμνίου), μία Μαρίνα μεσαίας κλίμακας (St. Raphael) και Μαρίνες μικρής κλίμακας με περιορισμένες υπηρεσίες.

**1.2** Για να καλυφθεί το νομικό κενό σχετικά με τις Μαρίνες μικρής κλίμακας, το 2007 ψηφίστηκε ο Νόμος Ν.46(Ι)/2007, που ρυθμίζει την αδειοδότηση και λειτουργία χώρων ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής (ΧΕ). Οι ΧΕ, σε αντίθεση με τις Μαρίνες, δεν αποτελούν επίσημα σημεία εισόδου στη Δημοκρατία, έχουν μικρότερη χωρητικότητα σκαφών και δεν διαθέτουν οικιστικές αναπτύξεις.

Παρά την ψήφιση του Νόμου, η προώθηση της αδειοδότησης ΧΕ καθυστέρησε για χρόνια, κυρίως λόγω της ανάγκης τροποποίησης της νομοθεσίας περί ακίνητης ιδιοκτησίας, ώστε η επίχωση θαλάσσιου χώρου να μπορεί να εγγραφεται ως ακίνητη ιδιοκτησία / κρατική γη και να είναι δυνατή η εκμίσθωση και έκδοση των απαιτούμενων αδειών.






**1.3** Με βάση τον Ν.46(Ι)/2007, ο τότε Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού (ΥΕΕΒΤ), ως η Αρμόδια Αρχή (ΑΑ), εξέδωσε το Διάταγμα ΚΔΠ 318/2015, το οποίο αντικαταστάθηκε μετέπειτα από το Διάταγμα ΚΔΠ 62/2022, το οποίο καθορίζει τα κριτήρια και τις διαδικασίες αδειοδότησης για τους ΧΕ. Σύμφωνα με το Διάταγμα, οι ΧΕ δύναται να περιλαμβάνουν μέχρι 150 θέσεις ελλιμενισμού και να καταλαμβάνουν έως 15.000 τ.μ. θαλάσσιου χώρου, ενώ οφείλουν να διαθέτουν τις απαραίτητες λιμενικές υποδομές, κατάλληλη οδική πρόσβαση και χώρο στάθμευσης. Επιτρέπεται περιορισμένη εμπορική ανάπτυξη επί των κυματοθραυστών, με συνολική έκταση έως 450 τ.μ., καθώς και βασικές υποδομές διοίκησης, υγιεινής και φύλαξης.

**1.4** Μέχρι την 1.1.2019, υπεύθυνο για την υλοποίηση της κυβερνητικής στρατηγικής στον τομέα της ανάπτυξης του ναυτικού τουρισμού ήταν το τότε ΥΕΕΒΤ. Με την έναρξη ισχύος του Ν.123(Ι)/2018, από τις 2.1.2019, οι αρμοδιότητες που αφορούν τη διαχείριση των μεγάλων τουριστικών αναπτυξιακών έργων, μεταξύ των οποίων και οι ΧΕ, μεταφέρθηκαν στο Υφυπουργείο Τουρισμού (ΥΤ).

**1.5** Ο Υφυπουργός Τουρισμού (ΥΤ), ασκώντας τις εξουσίες του βάσει του άρθρου 3(2) του Ν.23/1962, εκχωρεί, με απόφαση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας

(ΕΕΚΔ), τις αρμοδιότητες που του παρέχει ο Ν.46(Ι)/2007 στην Επιτροπή Αξιολόγησης για τους ΧΕ (ΕΑ). Η ΕΑ εξετάζει τις αιτήσεις για χορήγηση Άδειας Διαχείρισης ΧΕ (ΑΔΧΕ) και υποβάλλει σχετική Έκθεση Αξιολόγησης στον ΥΤ. Η ΕΑ είναι επταμελής, με Πρόεδρο τον εκάστοτε Γενικό Διευθυντή του ΥΤ και Αναπληρωτή Πρόεδρο εκπρόσωπο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Στη σύνθεσή της συμμετέχουν ως Μέλη, εκπρόσωποι του ΥΤ, της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης, του Τμήματος Δημοσίων Έργων, του Τμήματος Περιβάλλοντος και της Αρχής Λιμένων Κύπρου. Η Υπηρεσία μας, όπως και η Νομική Υπηρεσία, έχει δικαίωμα συμμετοχής στις συνεδρίες της ΕΑ με το καθεστώς του παρατηρητή.

- 1.6** Η διαδικασία χορήγησης ΑΔΧΕ προβλέπει την υποβολή σχετικής αίτησης από τον ενδιαφερόμενο Οικονομικό Φορέα (ΟΦ), συνοδευόμενη από μελέτες και τεχνικά σχέδια, δημοσίευση της αίτησης στον τύπο, αξιολόγηση από την ΕΑ, ετοιμασία επίσημου Κτηματικού Σχεδίου και υπολογισμό του Ετήσιου Τέλους Διαχείρισης Χώρου Ελλιμενισμού (ΕΤΔΧΕ) από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ). Μετά την έγκριση από το ΥΣ και τη δημοσίευση της κήρυξης του ΧΕ στην ΕΕΚΔ, αποστέλλεται προσχέδιο της ΑΔΧΕ στον αιτητή. Η ΑΔΧΕ εκδίδεται με διάρκεια ισχύος ενός έτους για σκοπούς εξασφάλισης των απαραίτητων αδειών (πολεοδομική και οικοδομική) και ενεργοποιείται με την υπογραφή της σύμβασης εκμίσθωσης κρατικής γης, με διάρκεια 30 ετών και δυνατότητα ανανέωσης για επιπλέον 30+30 έτη. Ο Διαχειριστής υποχρεούται να ολοκληρώσει όλες τις υποδομές, εγκαταστάσεις και κατασκευές του ΧΕ εντός τριών ετών από την ημερομηνία εξασφάλισης όλων των απαιτούμενων αδειών.
- 1.7** Το ΥΣ, κατόπιν σχετικών Προτάσεων που υποβλήθηκαν από τον τότε ΥΕΕΒΤ, προχώρησε κατά την περίοδο από τον Ιούνιο του 2018 έως τον Ιανουάριο του 2019, στην κήρυξη έξι θαλάσσιων χώρων ως ΧΕ, όπως παρουσιάζονται στον πιο κάτω Πίνακα. Σε όλες τις περιπτώσεις απεστάλη προσχέδιο της ΑΔΧΕ, καλώντας τους αιτητές ΟΦ, στη βάση του άρθρου 8(2) του Ν.46(Ι)/2007, να προχωρήσουν στην καταβολή των απαιτούμενων τελών (τέλος έκδοσης ΑΔΧΕ ύψους €1.709 και ΕΤΔΧΕ) για την εξασφάλισή της.

|  Α/Α |  Οικονομικός Φορέας |  Τοποθεσία                 |
|---|--|---|
| <b>1</b> ΟΦ Α   | Muskita Holdings Ltd   |  Αλαμινός Λάρνακα          |
| <b>2</b> ΟΦ Β   | Leptos Calypso Hotels Public Ltd   |  Πέγεια, Πάφος             |
| <b>3</b> ΟΦ Γ   | Venus Rock Estates Ltd   |  Χα Ποτάμι, Κούκλια, Πάφος |
| <b>4</b> ΟΦ Δ / ΟΦ Η  | The Sunset Boulevard Tourist & Estate Company Ltd / Actinolite Ltd                                     |  Παχύαμμος, Κάτω Πάφος     |
| <b>5</b> ΟΦ Ε / ΟΦ Ζ  | Alpha Panareti Public Ltd / Agi-Cypre Property 16 Ltd  |  Σοφτάδες, Κίτι, Λάρνακα   |
| <b>6</b> ΟΦ ΣΤ  | M. Afxentiou & A. Stylianou Developers Ltd   |  Σοφτάδες, Κίτι, Λάρνακα   |

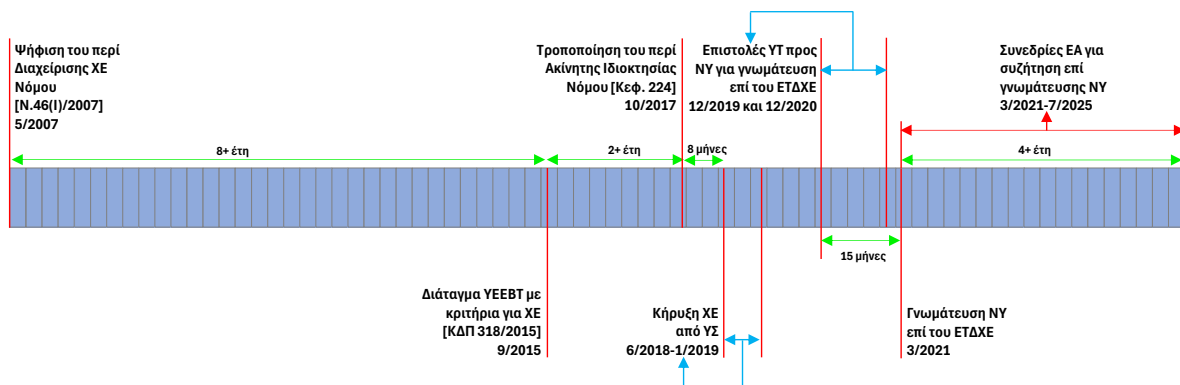
**1.8** Σε τρεις από τις πιο πάνω περιπτώσεις, οι αιτητές ΟΦ Γ, ΟΦ Δ και ΟΦ ΣΤ ζήτησαν αναστολή της καταβολής του ΕΤΔΧΕ κρίνοντας ότι η καταβολή του πριν την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών, αποτελεί ιδιαίτερα επαχθές τέλος καθώς και φορολογία καταστρεπτικής και απαγορευτικής φύσης. Σε μία από αυτές, του ΟΦ Δ, τον Οκτώβριο του 2025 καταβλήθηκαν τα απαιτούμενα τέλη προκειμένου να εκδοθεί η άδεια και να μεταβιβαστεί σε άλλον ΟΦ (ΟΦ Η). Αντίστοιχα, ο αιτητής ΟΦ Ε είχε ήδη προχωρήσει τον Δεκέμβριο του 2020 σε καταβολή των τελών και έκδοση της ΑΔΧΕ προκειμένου να καταστεί εφικτή η μεταβίβασή της σε άλλον ΟΦ (ΟΦ Ζ). Στην περίπτωση του ΟΦ Α, ο αιτητής προχώρησε στην καταβολή των τελών εξασφαλίζοντας την ΑΔΧΕ, ωστόσο στη συνέχεια υπέβαλε αίτημα για αναστολή καταβολής του ΕΤΔΧΕ μέχρι και την έκδοση όλων των αναγκαίων αδειών, ζητώντας όπως τα ποσά που είχαν ήδη καταβληθεί, πιστωθούν έναντι καταβολών που θα καταστούν οφειλόμενες κατά την πραγματική παραχώρηση του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου. Τέλος, ο αιτητής ΟΦ Β δεν προέβη σε καμία σχετική ενέργεια.

### Στοιχεία Αιτητών / Διαχειριστών ΟΦ και ΑΔΧΕ

| A/A | Αιτητής / Διαχειριστής ΟΦ | Ημερομηνία κήρυξης ΧΕ από ΥΣ | Ημερομηνία αποστολής προσχεδίου ΑΔΧΕ στον ΟΦ | Ημερομηνία έκδοσης ΑΔΧΕ | ΕΤΔΧΕ    | Περίοδος για την οποία καταβλήθηκε ΕΤΔΧΕ   |
|-----|---------------------------|------------------------------|--|-------------------------|----------|--|
| 1   | A                         | 30.8.2018                    | 17.9.2018                                    | 15.11.2018              | €96.000  | <ul style="list-style-type: none"> <li>11/2018 - 11/2019</li> <li>11/2019 - 11/2020</li> </ul> |
| 2   | B                         | 2.1.2019                     | 23.1.2020                                    | -                       | €75.000  | -  |
| 3   | Γ                         | 30.8.2018                    | 17.9.2018                                    | -                       | €145.000 | -  |
| 4   | Δ / Η                     | 20.6.2018                    | 17.9.2018                                    | 16.12.2025              | €262.000 | <ul style="list-style-type: none"> <li>12/2025 - 12/2026</li> </ul>                            |
| 5   | Ε / Ζ                     | 20.6.2018                    | 28.8.2018                                    | 5.10.2020               | €100.000 | <ul style="list-style-type: none"> <li>10/2020 - 10/2021</li> </ul>                            |
| 6   | ΣΤ                        | 20.6.2018 (αρχική)           | 28.8.2018                                    | -                       | €130.000 | -  |

**1.9** Το ΥΤ, στις 4.12.2019, ζήτησε γνωμάτευση από τη Νομική Υπηρεσία (ΝΥ) επί του αιτήματος των ΟΦ Γ, ΟΦ Δ και ΟΦ ΣΤ σχετικά με την υποχρέωση καταβολής του ΕΤΔΧΕ, ενώ με επιστολή ημερ. 3.12.2020 ζήτησε γνωμάτευση και επί του σχετικού αιτήματος του ΟΦ Α. Η ΝΥ, στη γνωμάτευσή της ημερ. 10.3.2021, τόνισε ότι σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν.46(Ι)/2007, η ΑΔΧΕ ενεργοποιείται μόνο μετά την έκδοση όλων των απαιτούμενων επιμέρους αδειών, και μέχρι τότε ο κάτοχος της ΑΔΧΕ δεν μπορεί να ξεκινήσει τη διαχείριση του ΧΕ. Επιπλέον, η ΝΥ επισήμανε την ανάγκη τήρησης των αρχών της καλής πίστης και αναλογικότητας, ώστε η Διοίκηση να μην ενεργεί αντιφατικά ή κακόπιστα. Η ΝΥ γνωμοδότησε ότι είναι προς το δημόσιο συμφέρον η καταβολή του ΕΤΔΧΕ να γίνεται μετά την ενεργοποίηση της ΑΔΧΕ, μειώνοντας τον κίνδυνο αντισυνταγματικότητας και έκρινε δικαιολογημένη την αναστολή καταβολής του τέλους μέχρι την ολοκλήρωση της αδειοδότησης, προτείνοντας παράλληλα τροποποίηση του άρθρου 8(2) του Ν.46(Ι)/2007 για σκοπούς μεγαλύτερης σαφήνειας και συμμόρφωσης με τις αρχές της χρηστής διοίκησης.

- 1.10** Στις συνεδρίες της ΕΑ, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των ετών 2021 και 2025, η εν λόγω γνωμάτευση της ΝΥ αναφορικά με το ΕΤΔΧΕ αποτέλεσε αντικείμενο συζητήσεων. Εκφράστηκε ο προβληματισμός ότι, πέραν της απώλειας εισπραχής ετήσιου τέλους από τους ΟΦ, το Κράτος αποστερείται της δυνατότητας εκμετάλλευσης και αξιοποίησης του χώρου για οποιαδήποτε άλλη χρήση, ενώ ο αιτητής αποκτά συναφή δικαιώματα και δύναται να εκμεταλλευτεί την ΑΔΧΕ προς όφελός του. Ειδικότερα, επισημάνθηκε ότι η ΑΔΧΕ όχι μόνο προσδίδει αξία στην ιδιωτική γη του αιτητή προσελκύοντας επενδυτές/αγοραστές, αλλά αποδεδειγμένα μπορεί να αποτελέσει και αντικείμενο οικονομικής συνδιαλλαγής στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείων, όπως έγινε στις δύο περιπτώσεις μεταβίβασης των ΑΔΧΕ (από τον ΟΦ Δ στον ΟΦ Η και από τον ΟΦ Ε στον ΟΦ Ζ).
- 1.11** Στη βάση των πιο πάνω θέσεων, τον Σεπτέμβριο του 2023 υποβλήθηκε εισήγηση για διαχωρισμό της αρχικής ΑΔΧΕ από την τελική ΑΔΧΕ, με στόχο τη διασφάλιση καταβολής ΕΤΔΧΕ μικρότερου ύψους κατά την περίοδο πριν την εξασφάλιση όλων των απαιτούμενων αδειών, ώστε να μην έχει καταστρεπτική ή απαγορευτική επίδραση στους αιτητές (σημειώνεται ότι η σχετική πρόταση υποβλήθηκε για πρώτη φορά στην ΕΑ τον Οκτώβριο του 2022). Ο τέως Πρόεδρος της ΕΑ ανέφερε ότι θα ετοιμαζόταν τροποποιητικό νομοσχέδιο, το οποίο θα τίθετο σε διαβούλευση και ακολούθως θα υποβαλλόταν στη ΝΥ για νομοτεχνικό έλεγχο. Έκτοτε, ωστόσο, και παρά το γεγονός ότι έχουν παρέλθει τρία έτη, το νομοσχέδιο παραμένει σε εκκρεμότητα.



- 1.12** Στο πλαίσιο του ελέγχου της, η Υπηρεσία μας, επειδή διατηρούσε επιφυλάξεις για τη νομιμότητα της μη καταβολής του ΕΤΔΧΕ, απευθύνθηκε (5/2026) στη ΝΥ για γνωμοδότηση. Στην απάντησή της, η ΝΥ επανέλαβε εκ νέου ότι η επιβολή ΕΤΔΧΕ πριν από τη νόμιμη έναρξη λειτουργίας ενός χώρου συνιστά ιδιαίτερα επαχθές και πιθανώς αντισυνταγματικό μέτρο.
- 1.13** Ως αποτέλεσμα του ελέγχου και με δεδομένη τη γνωμάτευση της ΝΥ, στην παρούσα Ειδική Έκθεση καταγράφονται διαπιστώσεις που καταδεικνύουν διοικητική αδράνεια ως προς την ολοκλήρωση και την αποτελεσματική εφαρμογή της διαδικασίας αδειοδότησης των ΧΕ. Ειδικότερα, παρατηρείται καθυστέρηση στην ετοιμασία του αναγκαίου νομοσχεδίου για τροποποίηση του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου, γεγονός που συντηρεί υφιστάμενες ασάφειες και αδυναμίες στην αποτελεσματική εφαρμογή του. Παράλληλα, διαπιστώνεται ανεπαρκής παρακολούθηση της συμμόρφωσης των ΟΦ προς τις σχετικές υποχρεώσεις τους, στη βάση των όρων των εκδιδόμενων ΑΔΧΕ, με αποτέλεσμα να επικρατεί στασιμότητα στην ανάπτυξη των εν λόγω Έργων. Ως συνέπεια των πιο πάνω, το Κράτος προφανώς στερείται εσόδων, ενώ προκύπτει

παρατεταμένη δέσμευση δημόσιων θαλάσσιων χώρων χωρίς την πλήρη ολοκλήρωση ή ανανέωση της απαιτούμενης αδειοδότησης. Η κατάσταση αυτή ενδεχομένως περιορίζει ουσιαδώς τη δυνατότητα του Κράτους να αξιοποιήσει τους εν λόγω χώρους για άλλους σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, στο πλαίσιο του ευρύτερου θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.

- 1.14** Εισήγηση της Υπηρεσίας είναι όπως το ΥΤ, στη βάση των αποφάσεων της ΕΑ, προχωρήσει άμεσα και χωρίς οποιαδήποτε άλλη καθυστέρηση, στην ετοιμασία του νομοσχεδίου για τροποποίηση του Ν.46(Ι)/2007, ώστε να θεσπιστεί η δυνατότητα καθορισμού διαφοροποιημένου ΕΤΔΧΕ κατά το στάδιο πριν από την εξασφάλιση όλων των απαιτούμενων αδειών, σε ποσό χαμηλότερο από εκείνο που θα επιβάλλεται μετά την ολοκλήρωση της αδειοδοτικής διαδικασίας, αλλά σε ύψος που να αντανakλά επαρκώς την οικονομική αξία της παραχωρούμενης θαλάσσιας έκτασης αλλά και να αποτελεί αντικίνητρο για τους ΟΦ να καθυστερούν την υλοποίηση των υποχρεώσεών τους. Παράλληλα, θεωρούμε ως αναγκαία τη συνολική αναθεώρηση των διατάξεων του Ν.46(Ι)/2007, με στόχο την αποσαφήνιση υφιστάμενων κενών ή ασαφειών και την εισαγωγή νέων ρυθμίσεων για αντιμετώπιση ζητημάτων που κατά το παρελθόν δημιούργησαν αμφισβητήσεις ως προς τη νομιμότητα ή/και την ορθότητα αποφάσεων της ΕΑ.
- 1.15** Επιπρόσθετα, προτείνουμε την εισαγωγή πρόνοιας που να παρέχει στην ΑΑ τη δυνατότητα υποβολής πρότασης προς το ΥΣ για αποκήρυξη ΧΕ σε περιπτώσεις μη συμμόρφωσης αιτητών/Διαχειριστών με τις προβλεπόμενες υποχρεώσεις και προθεσμίες για καταβολή τελών και εξασφάλιση ΑΔΧΕ, έκδοση επιμέρους αδειών και ολοκλήρωση των απαιτούμενων εργασιών. Στο ίδιο πλαίσιο, κρίνεται απαραίτητος ο καθορισμός ανώτατου χρονικού διαστήματος κατά το οποίο ένας χώρος δύναται να παραμένει κηρυγμένος ως ΧΕ χωρίς ενεργή προώθηση της ανάπτυξής του, προς αποφυγή επ' αόριστον δέσμευσης θαλάσσιων περιοχών και για τη διασφάλιση της δυνατότητας εναλλακτικής αξιοποίησής τους στο πλαίσιο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.
- 1.16** Τέλος, εισηγούμαστε όπως, με την ψήφιση του τροποποιητικού νομοσχεδίου, παραχωρηθεί εύλογη προθεσμία, τόσο στους αιτητές ΟΦ που δεν έχουν εξασφαλίσει ΑΔΧΕ για τον χώρο που έχει ήδη κηρυχθεί ως ΧΕ, όσο και στους Διαχειριστές ΟΦ (κάτοχοι ΑΔΧΕ) που δεν έχουν ολοκληρώσει τις απαιτούμενες διαδικασίες αδειοδότησης, προκειμένου να συμμορφωθούν με τις σχετικές τους υποχρεώσεις. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσής τους εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών, το ΥΤ να υποβάλει πρόταση προς το ΥΣ για αποκήρυξη των σχετικών ΧΕ.

## 2. Σκοπός του ελέγχου

Σκοπός του παρόντος ελέγχου είναι η διερεύνηση των διοικητικών αδυναμιών στις διαδικασίες εξασφάλισης Αδειών Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής. Οι εν λόγω αδυναμίες έχουν οδηγήσει σε παρατεταμένη στασιμότητα στην αδειοδότηση των ΧΕ με συνέπεια οι εν λόγω θαλάσσιοι χώροι να παραμένουν δεσμευμένοι στους ΟΦ για μεγάλο χρονικό διάστημα, να προκαλείται απώλεια κρατικών εσόδων λόγω μη καταβολής τελών και να αποστερείται από το Κράτος η δυνατότητα αξιοποίησης των χώρων αυτών για άλλους σκοπούς που ενδεχομένως να εξυπηρετούσαν το δημόσιο συμφέρον.

Τονίζεται ότι αντικείμενο του ελέγχου μας αποτέλεσαν μόνο οι αιτήσεις ΟΦ για αδειοδότηση χώρων οι οποίοι έχουν κηρυχθεί ως ΧΕ από το ΥΣ, και για τις οποίες η Αρμόδια Αρχή (ΑΑ) είχε καλέσει τους ΟΦ να υποβάλουν τα σχετικά τέλη προκειμένου να εξασφαλίσουν την ΑΔΧΕ, ανεξαρτήτως αν το έχουν πράξει ή όχι. Δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο ελέγχου αιτήσεις για ΑΔΧΕ οι οποίες, είτε έχουν απορριφθεί, είτε παραμένει σε εκκρεμότητα η αξιολόγησή τους από την ΑΑ.

Το προσχέδιο της παρούσας Ειδικής Έκθεσης με τα ευρήματα του ελέγχου διαβιβάστηκε στις 12.6.2026 με ηλεκτρονικό μήνυμα στους ελεγχόμενους φορείς, με την παράκληση όπως έχουμε τα δικά τους σχόλια και απόψεις μέχρι τις 26.6.2026, ώστε να συμπεριληφθούν στην τελική μορφή της Ειδικής Έκθεσης. Η αυτούσια απαντητική επιστολή του Υφυπουργείου Τουρισμού παρατίθεται στο **Παράρτημα III**. Το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας δεν υπέβαλε οποιαδήποτε απάντηση.

### 3. Χώροι Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

#### 3.1 Ιστορικό Ανάπτυξης Ναυτικού Τουρισμού στην Κύπρο

Το 1993 εκπονήθηκε μελέτη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού<sup>1</sup> (ΚΟΤ), σε συνεργασία με ιδιώτη Σύμβουλο, με αντικείμενο τον καθορισμό της στρατηγικής της ανάπτυξης του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο. Η μελέτη εισηγήθηκε τη δημιουργία ενιαίας ζώνης ναυσιπλοΐας για σκάφη αναψυχής κατά μήκος της ακτογραμμής των ελεύθερων περιοχών της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η εν λόγω στρατηγική ανάπτυξης του ναυτικού τουρισμού υιοθετήθηκε με Απόφαση του ΥΣ το 1994. Ακολούθως, κατόπιν εκπόνησης περιβαλλοντικών και άλλων εξειδικευμένων μελετών, καθορίστηκαν οι τελικές χωροταξικές θέσεις των σχετικών υποδομών για σκάφη αναψυχής.

Η ζώνη ναυσιπλοΐας που καθορίστηκε περιλαμβάνει τις ακόλουθες κατηγορίες υποδομών:

- ◆ Πέντε Μαρίνες μεγάλης κλίμακας (κατηγορίας Α), οι οποίες εξυπηρετούνται από οικιστικές και εμπορικές αναπτύξεις, καθώς και άλλες υποστηρικτικές υπηρεσίες, με δυναμικότητα από 500 έως 1.000 θέσεις ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής.
- ◆ Μία Μαρίνα μεσαίας κλίμακας (κατηγορίας Β), η οποία παρέχει διάφορες υπηρεσίες, χωρίς οικιστικές ή εμπορικές αναπτύξεις, και δυναμικότητα από 150 έως 500 θέσεις ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής.
- ◆ Μαρίνες μικρής κλίμακας (κατηγορίας Γ), με παροχή βασικών μόνο υπηρεσιών, χωρίς οποιεσδήποτε αναπτύξεις, και δυναμικότητα μόνο έως 150 θέσεις ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής.

Η χωροθέτηση των Μαρίνων παρουσιάζεται στον **Πίνακα 1** και στο **Σχέδιο 1** πιο κάτω. Σε αυτές περιλαμβάνεται και η Μαρίνα St Raphael, μεσαίας κλίμακας, η οποία βρίσκεται στην Επαρχία Λεμεσού και λειτουργεί υπό διαφορετικό καθεστώς σε σχέση με τις άλλες Μαρίνες. Σημειώνεται ότι στην Επαρχία Αμμοχώστου αποφασίστηκε η δημιουργία δύο Μαρίνων, δυναμικότητας 600 και 300 θέσεων ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής, στην Αγία Νάπα και στο Παραλίμνι, αντίστοιχα, αφού οι περιβαλλοντικές και χωροταξικές μελέτες κατέδειξαν ότι δεν ήταν εφικτό να δημιουργηθεί μία ενιαία Μαρίνα δυναμικότητας 1.000 θέσεων ελλιμενισμού σε συγκεκριμένη τοποθεσία. Επισημαίνεται, επίσης, ότι η Μαρίνα Λάρνακας τελεί υπό την αρμοδιότητα του Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων.

---

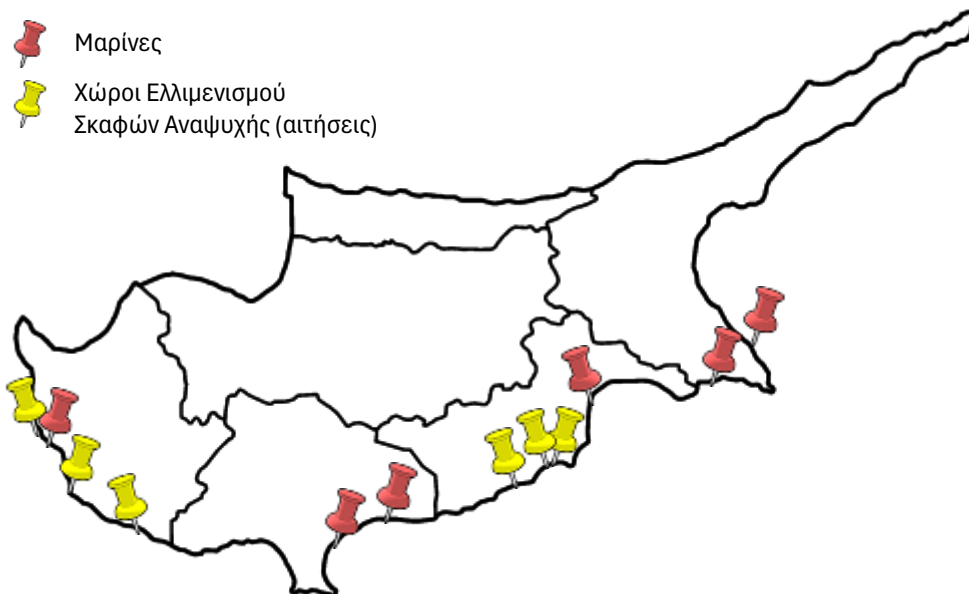
<sup>1</sup> Με την έναρξη της ισχύος του περί της Ίδρυσης Υφυπουργείου Τουρισμού και Διορισμού Υφυπουργού Τουρισμού παρά τω Προέδρω και Συναφών Θεμάτων Νόμου [Ν.123(Ι)/2018] στις 2.1.2029, ο ΚΟΤ διαλύθηκε και έκτοτε δεν ασκεί καμία αρμοδιότητα.

| A/A | Μαρίνα  | Κλίμακα  | Τοποθεσία   | Θέσεις Ελλιμενισμού   |
|-----|---|--|---|---|
| 1.  |  Λάρνακας    |  Μεγάλη |  Επέκταση της υφιστάμενης Μαρίνας Λάρνακας                           |  1.000 |
| 2.  |  Λεμεσού     |  Μεγάλη |  Δυτικά του παλιού λιμανιού Λεμεσού                                  |  1.000 |
| 3.  |  Πάφου       |  Μεγάλη |  Πότιμα, Κισσόνεργα, Πάφος   |  1.000 |
| 4.  |  Αγίας Νάπας |  Μεγάλη |  Αγία Θέκλα, Αμμόχωστος  |  600   |
| 5.  |  Παραλιμνίου |  Μεγάλη |  Περιοχή αλιευτικού καταφυγίου Αγίου Νικολάου, Παραλίμνι, Αμμόχωστος |  300   |
| 6.  |  St. Raphael |  Μεσαία |  Πύργος, Λεμεσός   |  250   |

**Πίνακας 1.** Χωροθέτηση Μαρίνων

Προκειμένου να καλυφθεί το νομικό κενό που υπήρχε αναφορικά με την αδειοδότηση Μαρίνων μικρής κλίμακας (κατηγορίας Γ), οι οποίες επρόκειτο να χωροθετηθούν μεταξύ των Μαρίνων μεγάλης κλίμακας με στόχο τη δημιουργία μίας ασφαλούς ζώνης ναυσιπλοΐας, το 2007 ψηφίστηκε ο περί Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής Νόμος [Ν.46(Ι)/2007], ο οποίος αφορά στην αδειοδότηση για τη διαχείριση, εκμετάλλευση και λειτουργία χώρων ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής (ΧΕ).

Οι χώροι αυτοί αδειοδοτούνται στη βάση των κριτηρίων και των διαδικασιών που καθορίζονται στο Διάταγμα του ΥΕΕΒΤ, το οποίο δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΕΕΚΔ), Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι), Αρ. 4895, ημερ. 25.9.2015 (ΚΔΠ 318/2015), και όπως αυτό μεταγενέστερα αντικαταστάθηκε με το Διάταγμα που δημοσιεύτηκε στην ΕΕΚΔ, Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι), Αρ. 5667, ημερ. 11.2.2022 (ΚΔΠ 62/2022). Δεδομένου ότι τα εν λόγω Έργα προωθούνται με πρωτοβουλία του ιδιωτικού τομέα, δεν είναι δυνατή η πρόβλεψη ούτε του τελικού αριθμού των ΧΕ που θα δημιουργηθούν, ούτε του αριθμού των αιτήσεων που ενδέχεται να υποβληθούν προς εξέταση και έγκριση τα επόμενα χρόνια.



**Σχέδιο 1.** Χωροθέτηση Μαρίνων και Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

Σημειώνεται ότι οι Μαρίνες αποτελούν επίσημα σημεία εισόδου στη Δημοκρατία (ports of entry), όπως οι Αερολιμένες Λάρνακας και Πάφου. Στις Μαρίνες κατασκευάζονται κτήρια για τη στέγαση των αρμόδιων κρατικών Υπηρεσιών (Αστυνομία, Τελωνείο, Ιατρικές και Κτηνιατρικές Υπηρεσίες) οι οποίες διενεργούν όλους τους προβλεπόμενους ελέγχους που απαιτούνται για είσοδο στη Δημοκρατία. Αντίθετα, οι ΧΕ δεν αποτελούν επίσημα σημεία εισόδου στη Δημοκρατία και, ως εκ τούτου, δεν διενεργούνται σε αυτούς οι πιο πάνω έλεγχοι. Στον **Πίνακα 2** παρουσιάζονται συνοπτικά οι βασικές διαφορές μεταξύ Μαρίνων και ΧΕ.

**Πίνακας 2.** Βασικές διαφορές μεταξύ Μαρίνων και Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

|   |  Μαρίνες |  Χώροι Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής |
|---|---|---|
|  Διαδικασία                              | Με διαγωνισμό   | Με αίτηση   |
|  Αποτελεί σημείο εισόδου στη Δημοκρατία; | ✓ Ναι   | ✗ Όχι   |
|  Διαθέτει οικιστικές αναπτύξεις;         | ✓ Ναι   | ✗ Όχι   |
|  Δυναμικότητα (θέσεις ελλιμενισμού)      | ≤ 1.000   | ≤ 150   |
|  Χερσαία γη                              | Κρατική   | Ιδιωτική  |

Μετά την ψήφιση και δημοσίευση του Ν.46(Ι)/2007 στην ΕΕΚΔ, ενδιαφερόμενοι ΟΦ υπέβαλαν αιτήσεις για χορήγηση ΑΔΧΕ. Ωστόσο, οι εν λόγω αιτήσεις δεν κατέστη δυνατό να αξιολογηθούν και να προωθηθούν προς έγκριση για αρκετά χρόνια. Ο κύριος λόγος υπήρξε η ανάγκη τροποποίησης του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (Κεφ. 224), προκειμένου να καταστεί εφικτή, αφενός, η εγγραφή της επίχωσης εντός της θάλασσας, για σκοπούς δημιουργίας ξηράς, ως ακίνητης ιδιοκτησίας [Ν.138(Ι)/2017] καθώς και η κήρυξη του χώρου αυτού ως ΧΕ δυνάμει των διατάξεων του Ν.46(Ι)/2007 και, αφετέρου, η εκμίσθωση του χώρου αυτού από το Κράτος σε Διαχειριστή, για σκοπούς ανάπτυξης [Ν.139(Ι)/2017].

### 3.2 Τι περιλαμβάνουν οι Χώροι Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

Ο ΥΕΕΒΤ, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται από το άρθρο 4(2) του Ν.46(Ι)/2007, εξέδωσε Διάταγμα καθορίζοντας τα κριτήρια και τις διαδικασίες βάσει των οποίων η ΑΑ εξετάζει τις αιτήσεις για χορήγηση ΑΔΧΕ. Όπως προαναφέραμε, το αρχικό Διάταγμα δημοσιεύτηκε στην ΕΕΚΔ στις 25.9.2015 (ΚΔΠ 318/2015) και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε από το Διάταγμα που βρίσκεται πλέον σε ισχύ, όπως δημοσιεύτηκε στην ΕΕΚΔ στις 11.2.2022 (ΚΔΠ 62/2022).

Σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται στο εν λόγω Διάταγμα, οι ΧΕ πρέπει να διαθέτουν έως 150 θέσεις ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής, καταλαμβάνοντας μέχρι 15.000 τ.μ. θαλάσσιου χώρου. Οι ΧΕ πρέπει να εξυπηρετούνται στη θάλασσα από προσήνεμους και υπήνεμους κυματοθραύστες με εσωτερικά κρηπιδώματα, καθώς και πλωτές προβλήτες, εξοπλισμένες με φωτισμό και τα απαραίτητα μέσα για την ασφαλή πρόσδεση των σκαφών. Επιπλέον, δύναται να διαθέτουν διευκολύνσεις όπως παροχή νερού και ηλεκτρικού ρεύματος, σύστημα αποχέτευσης, σύστημα συλλογής σκουβάλων και μέσα πυρόσβεσης.

Οι ΧΕ πρέπει να διαθέτουν σύγχρονες υποδομές για την παράδοση λυμάτων και πετρελαιοειδών καταλοίπων, ενώ δύναται να παρέχουν τη δυνατότητα παροχής καυσίμων (απαγορεύεται η δημιουργία πρατηρίου καυσίμων) και τεχνικής εξυπηρέτησης σκαφών. Στους κυματοθραύστες πρέπει να διαμορφώνεται πεζόδρομος πλάτους περίπου 3μ., με χώρο επαναστροφής ώστε να είναι δυνατή η διέλευση οχημάτων σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης. Επιπλέον, οι ΧΕ πρέπει να διαθέτουν φάρους εισόδου / εξόδου, καθώς και κατάλληλο σύστημα αγκυροβολίας για την ασφαλή πρόσδεση των σκαφών.

Πέραν των πιο πάνω βασικών και αναγκαίων υποδομών για τη λειτουργία των ΧΕ, επί των κυματοθραυστών / λιμενοβραχιόνων επιτρέπεται:

- ◆ η ανέγερση μίας μόνο εμπορικής ανάπτυξης (ενός εστιατορίου, ή μίας καφετέριας, ή ενός καφεστιατορίου), με συνολικό αποτύπωμα οικοδομής έως 450 τ.μ., και συγκεκριμένα:
  - εμβαδόν κλειστού χώρου έως 250 τ.μ. (κύρια και βοηθητική χρήση),
  - εμβαδόν ημικαλυμμένου χώρου (βεράντα) έως 100 τ.μ., και
  - σύνολο ανοικτού χώρου (βεράντα) έως 100 τ.μ.,
- ◆ η ανέγερση ενός γραφείου για χρήση από φύλακα / υπεύθυνο για έλεγχο, μέγιστου εμβαδού 15 τ.μ. και

- ♦ η ανέγερση κοινόχρηστων χώρων υγιεινής ή/και γραφείου διοίκησης, νοουμένου ότι το συνολικό αποτύπωμα οικοδομής, συμπεριλαμβανομένης της εμπορικής ανάπτυξης, δεν ξεπερνά τα 450 τ.μ.

Οι ΧΕ πρέπει να εξυπηρετούνται στη ξηρά από κατάλληλη οδική πρόσβαση, η οποία να συνδέεται με το δημόσιο οδικό δίκτυο, διευκολύνοντας τόσο τα τροχοφόρα που μεταφέρουν τα σκάφη, όσο και τους πεζούς επιβάτες των σκαφών. Επιπλέον, πρέπει να διαθέτουν χώρο στάθμευσης οχημάτων (μία θέση στάθμευσης ανά δύο σκάφη), ο οποίος να εξυπηρετεί αποκλειστικά τους χρήστες των ΧΕ και να έχει πρόσβαση από δημόσιο οδικό δίκτυο.

Οι ΧΕ πρέπει να εξυπηρετούνται, είτε στη ξηρά, είτε στους κυματοθραύστες / λιμενοβραχίονες, από κοινόχρηστους χώρους υγιεινής και κτήριο φύλακα / υπεύθυνου ελέγχου. Σε περίπτωση που οι χώροι αυτοί ανεγερθούν επί των κυματοθραυστών / λιμενοβραχιόνων, πρέπει να τηρείται ο προαναφερόμενος περιορισμός για συνολικό αποτύπωμα οικοδομής έως 450 τ.μ. Επίσης, οι ΧΕ πρέπει να ενσωματώνουν και να προωθούν συστήματα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας για τη λειτουργία τους.

Σε σχέση με τον φύλακα, αυτός είναι υπεύθυνος, μεταξύ άλλων, για τον έλεγχο της εφαρμογής της πρόνοιας του Ν.46(1)/2007, σύμφωνα με την οποία ο ΧΕ δεν αποτελεί σημείο εισόδου στη Δημοκρατία. Ο Διαχειριστής του ΧΕ οφείλει να ενημερώνεται κατά πόσο τα σκάφη αναψυχής που εισέρχονται στον χώρο έχουν εισέλθει νόμιμα στη Δημοκρατία και να πληροφορεί τις αρμόδιες Αρχές της Δημοκρατίας σε περίπτωση που γνωρίζει ότι οποιοδήποτε σκάφος δεν συμμορφώνεται με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία. Στο γραφείο διοίκησης πρέπει να τηρείται μητρώο, στη βάση σχετικής πρόνοιας του Ν.46(1)/2007, στο οποίο να καταχωρούνται τα στοιχεία των σκαφών, τα στοιχεία των κυρίων των σκαφών, ο χρόνος εισόδου και η διάρκεια παραμονής όλων των σκαφών που εισέρχονται στον χώρο.

Οι εγκαταστάσεις / κατασκευές που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία του ΧΕ και διαμορφώνονται σε ιδιοκτησία του Διαχειριστή, όπως η οδική πρόσβαση, οι χώροι στάθμευσης, και - εάν δεν ανεγερθούν επί των κυματοθραυστών / λιμενοβραχιόνων - οι κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής, το κτήριο φύλακα και το γραφείο διοίκησης, επιβαρύνονται με δικαίωμα επικαρπίας προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Για τον σκοπό αυτό, αμέσως μετά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για τις εν λόγω εγκαταστάσεις/ κατασκευές, ο Διαχειριστής οφείλει να καταθέσει στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, το εγκεκριμένο με την πολεοδομική άδεια σχέδιο στο οποίο απεικονίζονται οι εγκαταστάσεις / κατασκευές που θα επιβαρυνθούν με δικαίωμα επικαρπίας. Το δικαίωμα επικαρπίας θα εγγράφεται αμέσως μετά την ενεργοποίηση της ΑΔΧΕ και θα ενεργοποιείται, είτε όταν ο Διαχειριστής παραβιάσει τους όρους της ΑΔΧΕ ή τις πρόνοιες της νομοθεσίας και η ΑΑ αποφασίσει την ανάκληση της ΑΔΧΕ σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, είτε όταν ο Διαχειριστής δηλώσει στην ΑΑ ότι δεν ενδιαφέρεται να ασκεί τα δικαιώματά του που απορρέουν από την ΑΔΧΕ.

### 3.3 Αρμόδια Αρχή για τους Χώρους Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

Μέχρι την 1.1.2019, υπεύθυνο για την υλοποίηση της κυβερνητικής στρατηγικής στον τομέα της ανάπτυξης του ναυτικού τουρισμού ήταν το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού (ΥΕΕΒΤ), όπως ονομαζόταν τότε, μέσω της προώθησης Μαρίνων και της αδειοδότησης για τη διαχείριση, εκμετάλλευση και λειτουργία ΧΕ. Με την έναρξη ισχύος του Ν.123(Ι)/2018, από τις 2.1.2019, οι

αρμοδιότητες που αφορούν τη διαχείριση των μεγάλων τουριστικών αναπτυξιακών έργων μεταφέρθηκαν στο ΥΤ.

Σύμφωνα με τον Ν.46(Ι)/2007, ως η ΑΑ για τη χορήγηση ΑΔΧΕ σε πρόσωπα τα οποία υποβάλλουν σχετική αίτηση με βάση το άρθρο 4 του Ν.46(Ι)/2007, ορίζεται ο ΥΕΕΒΤ. Από τις 2.1.2019 και εντεύθεν, ως ΑΑ ενεργεί ο ΥΤ. Ωστόσο για την έκδοση Διαταγμάτων, δυνάμει του άρθρου 4(2) του Ν.46(Ι)/2007, όπου καθορίζονται τα κριτήρια και οι διαδικασίες βάσει των οποίων η ΑΑ εξετάζει τις αιτήσεις για χορήγηση, αρμόδιος παραμένει ο ΥΕΕΒΤ.

### 3.4 Επιτροπή Αξιολόγησης για τους Χώρους Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

Ο ΥΤ, ασκώντας τις εξουσίες που του χορηγεί το άρθρο 3(2) του περί Εκχωρήσεως της Ενασκήσεως των Εξουσιών των Απορρευουσών εκ τινός Νόμου (Ν.23/1962), με σχετική του απόφαση η οποία δημοσιεύεται στην ΕΕΚΔ, εκχωρεί τις εξουσίες που του παρέχονται από τον Ν.46(Ι)/2007 στην Επιτροπή Αξιολόγησης για τους ΧΕ (ΕΑ), της οποίας καθορίζει και τη σύνθεση για την εξέταση των υποβληθεισών αιτήσεων για χορήγηση ΑΔΧΕ και την υποβολή στον ίδιο σχετικής Έκθεσης Αξιολόγησης για κάθε περίπτωση.

Η ΕΑ είναι επιταμής. Ως Πρόεδρος της ΕΑ ενεργεί ο Γενικός Διευθυντής (ΓΔ) του ΥΤ ή εκπρόσωπός του, και σε αυτήν συμμετέχουν ως Αναπληρωτής Πρόεδρος εκπρόσωπος του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) και ως Μέλη, εκπρόσωποι του ΥΤ, της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης (πρώην Γενική Διεύθυνση Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης), του Τμήματος Δημοσίων Έργων (ΤΔΕ), του Τμήματος Περιβάλλοντος (ΤΠ) και της Αρχής Λιμένων Κύπρου (ΑΛΚ). Ως Γραμματέας και Αναπληρωτής Γραμματέας της ΕΑ ορίζονται λειτουργοί του ΥΤ. Η Υπηρεσία μας έχει το δικαίωμα συμμετοχής στις συνεδρίες της ΕΑ με το καθεστώς του παρατηρητή, δυνάμει του Κανονισμού 19 της ΚΔΠ 201/2007. Με το καθεστώς του παρατηρητή συμμετέχει στις συνεδρίες της ΕΑ και Εισαγγελέας της Δημοκρατίας εκ μέρους της ΝΥ. Σημειώνεται ότι πριν τις 2.1.2019, ως Πρόεδρος της ΕΑ ενεργούσε ο ΓΔ του ΥΕΕΒΤ, ενώ τη θέση ενός Μέλους, του Γραμματέα και του Αναπληρωτή Γραμματέα της ΕΑ κατείχαν λειτουργοί του ΥΕΕΒΤ, αντί του ΥΤ.

### 3.5 Διαδικασία Αδειοδότησης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

Κάθε ΟΦ που επιθυμεί να εξασφαλίσει ΑΔΧΕ υποβάλλει αίτηση στην ΑΑ, δυνάμει του άρθρου 4 του Ν.46(Ι)/2007 και στον τύπο που καθορίζεται στο Παράρτημα Ι του Νόμου, η οποία περιλαμβάνει τις ακόλουθες πληροφορίες:

- ◆ το πλήρες όνομα του αιτητή,
- ◆ τη διεύθυνση του αιτητή ή, στην περίπτωση νομικού προσώπου, τη διεύθυνση του εγγεγραμμένου του γραφείου,
- ◆ σε περίπτωση που ο αιτητής είναι εταιρεία, τα πλήρη ονόματα των υφιστάμενων διευθυντών, καθώς και τον αριθμό εγγραφής της εταιρείας,
- ◆ το όνομα, τη διεύθυνση και τον αριθμό τηλεφώνου του προσώπου στο οποίο θα αποστέλλεται η αλληλογραφία, καθώς και τυχόν ερωτήματα σχετικά με την αίτηση,
- ◆ την τοποθεσία του αιτούμενου χώρου,
- ◆ την προτεινόμενη ονομασία του χώρου,

- ♦ τα υφιστάμενα και προτεινόμενα έργα, διευκολύνσεις και υπηρεσίες στον χώρο,
- ♦ τις εξυπηρετήσεις που θα παρέχονται,
- ♦ αναφορά ως προς το κατά πόσο έχουν εξασφαλιστεί όλες οι άλλες απαιτούμενες νομοθετικές εγκρίσεις, καθώς και πλήρη στοιχεία για όσες εγκρίσεις έχουν ήδη εξασφαλιστεί κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης. Σε περίπτωση που δεν έχουν εξασφαλιστεί μέχρι τότε οποιεσδήποτε εγκρίσεις, θα πρέπει να παρατίθενται ξεχωριστά λεπτομέρειες για τις προτάσεις του αιτητή για την εξασφάλισή τους,
- ♦ την προτεινόμενη διάρκεια της άδειας, και
- ♦ τυχόν προτεινόμενοι πρόσθετοι όροι της αιτούμενης άδειας ή τροποποιήσεις των πρότυπων όρων της άδειας.

Επιπρόσθετα, κάθε αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από το τέλος εξέτασης της ΑΔΧΕ, ύψους €1.709, καθώς και από τα ακόλουθα έγγραφα / στοιχεία τα οποία καθορίζονται στο Παράρτημα ΙΙ του Νόμου:

- ♦ στοιχεία που τεκμηριώνουν την εμπειρία, την ικανότητα και τους πόρους του αιτητή σχετικά με τη διαχείριση, εκμετάλλευση και λειτουργία ΧΕ,
- ♦ σχέδια του αιτούμενου χώρου (πρόσφατη αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης, σχέδια προτεινόμενης διάταξης),
- ♦ αντίγραφα αδειών που εκδόθηκαν για τα έργα που βρίσκονται εντός του χώρου,
- ♦ μελέτη βιωσιμότητας,
- ♦ προτεινόμενοι κανόνες διαχείρισης και λειτουργίας του ΧΕ, και
- ♦ προτεινόμενα τέλη εισόδου σκαφών και τον τρόπο καταβολής τους.

Ακολούθως, ο αιτητής ΟΦ οφείλει, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.46(Ι)/2007, το αργότερο εντός δέκα ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, να προβεί σε δημοσίευση για δύο συνεχείς ημέρες σε τρεις τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες που κυκλοφορούν στη Δημοκρατία, η οποία να περιλαμβάνει:

- ♦ αντίγραφο της υποβληθείσας αίτησης,
- ♦ δήλωση ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην αίτηση είναι διαθέσιμες για επιθεώρηση από οποιοδήποτε πρόσωπο στα γραφεία του ΥΤ (ΥΕΕΒΤ έως την 1.1.2019), και
- ♦ δήλωση ότι οποιοδήποτε πρόσωπο μπορεί να υποβάλει προς τον ΥΤ (ΥΕΕΒΤ έως την 1.1.2019), εντός περιόδου 21 ημερών από τη δημοσίευση, πληροφορίες ή παραστάσεις αναφορικά με την υποβληθείσα αίτηση.

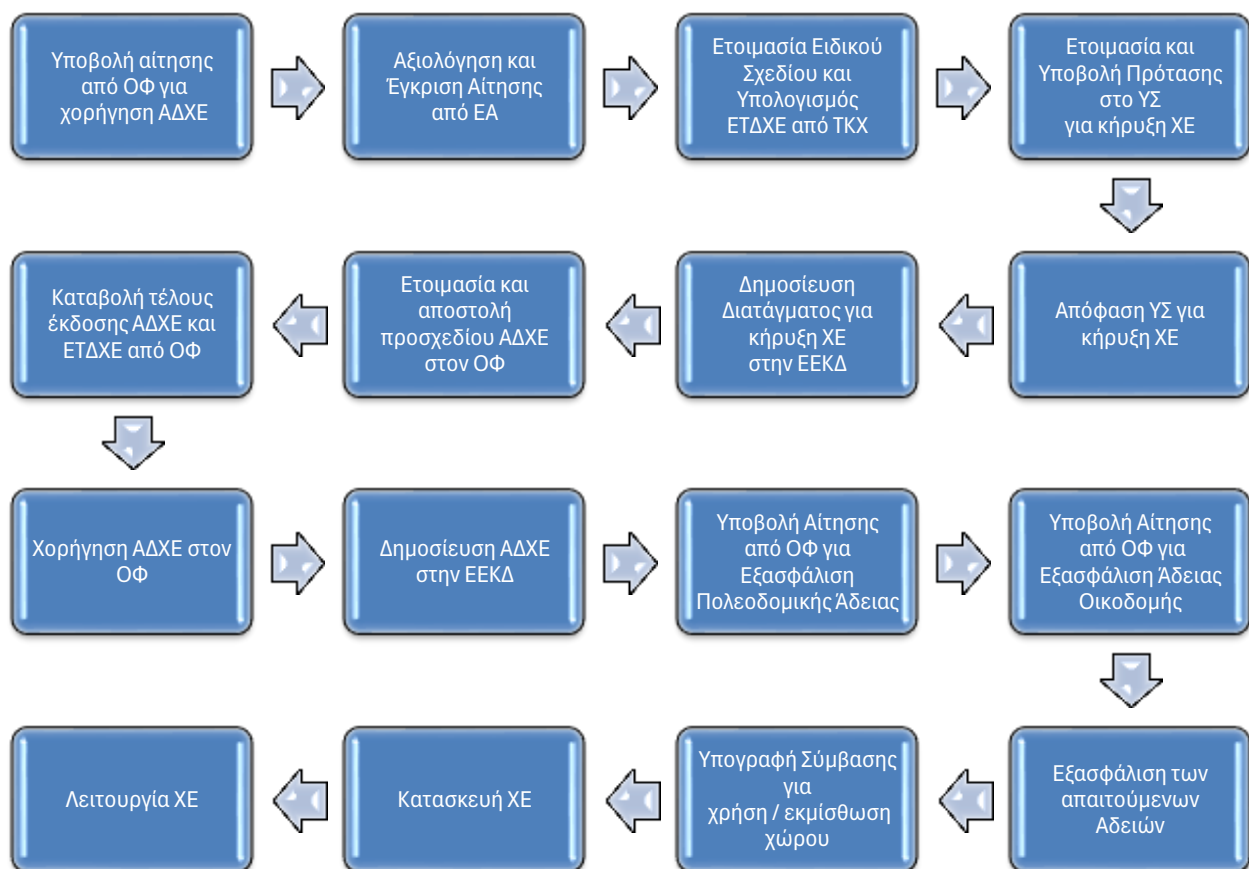
Έπειτα, η ΕΑ προβαίνει στην εξέταση της αίτησης για χορήγηση ΑΔΧΕ, συμπεριλαμβανομένων των χωροταξικών σχεδίων, της μελέτης βιωσιμότητας και κάθε άλλου στοιχείου που τίθεται ενώπιόν της, σύμφωνα με τα καθορισμένα κριτήρια. Σε περίπτωση έγκρισης από την ΕΑ, τα σχέδια του αιτούμενου ΧΕ διαβιβάζονται στο ΤΚΧ για την ετοιμασία Επίσημου Κτηματικού Ειδικού Σχεδίου από τον Κλάδο Χαρτογραφίας και για τον υπολογισμό του ΕΤΔΧΕ από τον Κλάδο Εκτιμήσεων.

Στη συνέχεια, σύμφωνα με το άρθρο 3(1) του Ν.46(Ι)/2007, η ΑΑ υποβάλλει Πρόταση προς το ΥΣ για την έγκριση και κήρυξη του αιτούμενου χώρου ως ΧΕ. Μετά τη δημοσίευση του σχετικού Διατάγματος στην ΕΕΚΔ, η ΑΑ αποστέλλει στον αιτητή ΟΦ προσχέδιο της ΑΔΧΕ με τους προβλεπόμενους όρους, καλώντας

τον να καταβάλει τα απαιτούμενα εκ του Νόμου τέλη για την εξασφάλισή της. Νοουμένου ότι ο ΟΦ καταβάλει το τέλος έκδοσης της ΑΔΧΕ, καθώς και το ΕΤΔΧΕ, όπως αυτό έχει καθοριστεί από το ΤΚΧ, η ΑΔΧΕ εκδίδεται με διάρκεια ισχύος ενός έτους. Ακολούθως, η ΑΑ μεριμνά για τη δημοσίευση στην ΕΕΚΔ σχετικής γνωστοποίησης, στην οποία αναφέρονται οι όροι και οι περιορισμοί που συνοδεύουν την ΑΔΧΕ.

Η δημιουργία / ανάπτυξη ενός χώρου ως ΧΕ προϋποθέτει, μεταξύ άλλων, την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας και Άδειας Οικοδομής. Ο Διαχειριστής οφείλει να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την υποβολή των σχετικών αιτήσεων και την εξασφάλιση των εν λόγω αδειών. Κατά την εξέταση της αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας λαμβάνονται υπόψη, αφενός, η Περιβαλλοντική Γνωμάτευση / Έγκριση από το ΤΠ, στη βάση της Μελέτης Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον που υποβάλλεται από τον Διαχειριστή σύμφωνα με τον περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο [Ν. 127(Ι)/2018] και, αφετέρου, οι απόψεις διαφόρων Τμημάτων / Υπηρεσιών / Αρχών / Οργανισμών όπως το ΤΔΕ, το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, το Τμήμα Αλιείας και Θαλασσίων Ερευνών, η οικεία Τοπική Αρχή Αυτοδιοίκησης, η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου κ.ά.

Στο πλαίσιο εξασφάλισης της Πολεοδομικής Άδειας απαιτείται, επιπλέον, η έγκριση του ΥΣ για επέμβαση εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας. Ακολούθως, και εφόσον εξασφαλιστεί και η Άδεια Οικοδομής, υπογράφεται σύμβαση για τη χρήση / εκμίσθωση της κρατικής γης και ενεργοποιείται η ΑΔΧΕ. Μετά την ολοκλήρωση των πιο πάνω διαδικασιών, ο Διαχειριστής δύναται να προχωρήσει στην έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών για τη δημιουργία του ΧΕ. Η ροή των διαδικασιών αδειοδότησης ΧΕ παρουσιάζεται συνοπτικά στο **Διάγραμμα 1** πιο κάτω:



**Διάγραμμα 1.** Διάγραμμα Ροής Διαδικασιών Αδειοδότησης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

### 3.6 Όροι Άδειας Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

Οι κυριότεροι όροι που περιλαμβάνονται στις ΑΔΧΕ είναι οι ακόλουθοι:

- ◆ Με την ΑΔΧΕ, εξουσιοδοτείται ο Διαχειριστής, δηλαδή το πρόσωπο που κατέχει την εν λόγω ΑΔΧΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.46(Ι)/2007, να προβεί σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες για την υποβολή αιτήσεων και την εξασφάλιση των επιμέρους απαιτούμενων αδειών από άλλες ΑΑ.
- ◆ Η παραχώρηση της ΑΔΧΕ δεν συνεπάγεται και άμεση ενεργοποίησή της και δεν περιλαμβάνει τη χορήγηση αδειών που απαιτούνται βάσει άλλων νόμων. Αποτελεί ευθύνη του Διαχειριστή να αποταθεί ξεχωριστά για την εξασφάλιση των άλλων αδειών που απαιτούνται, καθώς και για την ικανοποίηση των όρων που θα θέσουν άλλες ΑΑ.
- ◆ Ως ημερομηνία έναρξης της ισχύος της ΑΔΧΕ θεωρείται η ημερομηνία έκδοσής της και ως ημερομηνία λήξης της ισχύος της θεωρείται η ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης μεταξύ της Δημοκρατίας και του Διαχειριστή για τη χρήση / εκμίσθωση της κρατικής γης.
- ◆ Η ΑΔΧΕ ενεργοποιείται και παραχωρείται εκ νέου στον Διαχειριστή με χρονική διάρκεια ισχύος 30 έτη, με δικαίωμα ανανέωσης για δύο ακόμη περιόδους διάρκειας 30 ετών έκαστη, νοουμένου ότι πληρούνται / ικανοποιούνται όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
  - μετά την εγγραφή από το ΤΚΧ των κυματοθραυστών και τυχόν άλλων επιχώσεων ως κρατική γη, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία,
  - ο ΧΕ θα συμμορφώνεται πλήρως με τον Ν.46(Ι)/2007, καθώς και με τους Όρους που καθορίζονται στο Παράρτημα και στο Προσάρτημα της ΑΔΧΕ,
  - θα εξασφαλιστούν όλες οι επιμέρους απαιτούμενες άδειες από τις ΑΑ, και
  - αφότου υπογραφεί η Σύμβαση μεταξύ της Δημοκρατίας και του Διαχειριστή για τη χρήση / εκμίσθωση της κρατικής γης.
- ◆ Για την παραχώρηση της ΑΔΧΕ έχει εξεταστεί και εγκριθεί η χωροθέτηση και όχι οι επιμέρους διαστάσεις του Έργου, αφού οι διαστάσεις στο Ειδικό Σχέδιο που επισυνάπτεται σε κάθε ΑΔΧΕ είναι ενδεικτικές και σε καμία περίπτωση δεν δύναται να υιοθετηθούν ως έχουν. Οι τελικές διαστάσεις θα διαμορφώνονται και θα τροποποιούνται καταλλήλως κατά τη διαδικασία εξέτασης των αιτήσεων για εξασφάλιση των επιμέρους απαιτούμενων αδειών από τις ΑΑ, στάδιο κατά το οποίο θα υποβληθούν και ακριβή αρχιτεκτονικά σχέδια.
- ◆ Η παραβίαση οποιουδήποτε όρου της ΑΔΧΕ συνιστά ποινικό αδίκημα και ο παραβάτης υπόκειται στις κυρώσεις που προβλέπει ο Νόμος.
- ◆ Ο Διαχειριστής υποχρεούται να υποβάλει ολοκληρωμένες και πλήρεις αιτήσεις στις ΑΑ για εξασφάλιση των επιμέρους απαιτούμενων αδειών εντός 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της ΑΔΧΕ. Σε αντίθετη περίπτωση, η ΑΔΧΕ τερματίζεται. Νοείται ότι, σε περίπτωση καθυστέρησης στην εξασφάλιση μιας άδειας εξ' υπαιτιότητας της ΑΑ, ο Διαχειριστής δικαιούται να αιτηθεί χρονική παράταση και το αίτημα θα τύχει εξέτασης από την ΕΑ.
- ◆ Ο Διαχειριστής υποχρεούται να ολοκληρώσει όλες τις υποδομές / εγκαταστάσεις / κατασκευές που προνοούνται από τους Όρους του Παραρτήματος της ΑΔΧΕ εντός 36 μηνών από την ημερομηνία εξασφάλισης όλων των απαιτούμενων αδειών. Σε αντίθετη περίπτωση, η ΑΔΧΕ τερματίζεται.

- ◆ Η ΑΔΧΕ μπορεί να τροποποιείται ώστε να εξασφαλίζεται συμμόρφωση με οποιαδήποτε τροποποίηση του Νόμου ή άλλων Νόμων που σχετίζονται με τη διαχείριση, εκμετάλλευση και λειτουργία του ΧΕ.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να συμμορφώνεται με όλους τους εκάστοτε ισχύοντες Νόμους στη Δημοκρατία.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να παρέχει στην ΑΑ οποιαδήποτε έγγραφα ή πληροφορίες που δύναται να απαιτούνται σύμφωνα με τον Νόμο.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να διαθέτει στην ΑΑ και σε όλες τις Αρχές της Δημοκρατίας τις απαραίτητες διευκολύνσεις για είσοδο και επιθεώρηση του ΧΕ κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να ειδοποιεί άμεσα την ΑΑ για οποιαδήποτε αλλαγή στο καθεστώς ελέγχου της ιδιοκτησίας του.
- ◆ Η ΑΔΧΕ δεν ισχύει για έργα, κατασκευές, χώρους ή μέρος αυτών για τα οποία δεν έχουν εξασφαλιστεί όλες οι απαιτούμενες άδειες ή εγκρίσεις σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες Νόμους της Δημοκρατίας. Ο Διαχειριστής οφείλει να αφαιρεί και να απομακρύνει από τον ΧΕ οποιοδήποτε τέτοιο έργο ή κατασκευή. Νοείται ότι η διαχείριση ή εκμετάλλευση οποιουδήποτε τέτοιου έργου ή μέρους αυτού που βρίσκεται στον ΧΕ, συνιστά παραβίαση της ΑΔΧΕ.
- ◆ Ο ΧΕ δεν αποτελεί σημείο εισόδου στη Δημοκρατία. Ο Διαχειριστής οφείλει να ενημερώνεται κατά πόσο τα σκάφη αναψυχής που εισέρχονται στον ΧΕ έχουν εισέλθει νόμιμα στη Δημοκρατία και να πληροφορεί τις Αρχές της Δημοκρατίας, σε περίπτωση που γνωρίζει ότι οποιοδήποτε σκάφος δεν συμμορφώνεται με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να τηρεί τον ΧΕ ευπρεπή και σε καλή κατάσταση, χωρίς να προκαλεί ή να ανέχεται να προκαλείται οχληρία ή ρύπανση.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει, αφού τύχουν της έγκρισης της ΑΑ, να δημοσιοποιεί τους κανόνες διαχείρισης και λειτουργίας του ΧΕ, τα τέλη εισόδου και τους τρόπους καταβολής των τελών. Η δημοσιοποίηση πραγματοποιείται με την ανάρτηση των κανόνων σε δύο τουλάχιστον περίοπτες θέσεις εντός του ΧΕ, καθώς και με την έκδοση και διάθεση εντύπου σε οποιοδήποτε πρόσωπο το ζητήσει από τον Διαχειριστή.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να λαμβάνει την εκ των προτέρων γραπτή έγκριση της ΑΑ για οποιαδήποτε τροποποίηση των κανόνων διαχείρισης και λειτουργίας του ΧΕ, των τελών εισόδου και των τρόπων καταβολής των τελών.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να εφαρμόζει τους κανόνες διαχείρισης και λειτουργίας του ΧΕ χωρίς διακρίσεις έναντι όλων των σκαφών και όλων των κυρίων των σκαφών.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να εισπράττει τα τέλη εισόδου των σκαφών χωρίς διακρίσεις έναντι όλων των σκαφών και όλων των κυρίων των σκαφών. Ο Διαχειριστής δύναται να ζητήσει από την ΑΑ έγκριση για την παροχή ειδικών εκπτώσεων σε συγκεκριμένες περιπτώσεις (π.χ. για τα επαγγελματικά τουριστικά σκάφη και τα σκάφη θαλασσίων αθλημάτων). Ο Διαχειριστής δεν υποχρεούται να δημοσιοποιήσει τις ανωτέρω εκπτώσεις.



- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να έχει αναρτημένο, σε δύο τουλάχιστον περίοπτες θέσεις εντός του ΧΕ, χάρτη στον οποίο να υποδεικνύονται τα όρια του ΧΕ και όλα τα έργα που βρίσκονται εντός αυτού. Ο χάρτης πρέπει να περιλαμβάνει υπόμνημα στο οποίο να αναφέρονται: **(α)** το Διάταγμα του ΥΣ με το οποίο κηρύχθηκε ο ΧΕ, **(β)** ο αριθμός της ΑΔΧΕ, και **(γ)** τα έργα για τα οποία έχουν εξασφαλιστεί όλες οι απαιτούμενες άδειες, η ημερομηνία έκδοσής τους και η ΑΑ που τις χορήγησε. Ο χάρτης πρέπει να έχει εξασφαλίσει την εκ των προτέρων γραπτή έγκριση της ΑΑ.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να τηρεί ανεξάρτητους λογαριασμούς για τη διαχείριση, εκμετάλλευση και λειτουργία του ΧΕ και να υποβάλλει αντίγραφο των ελεγμένων λογαριασμών ετησίως στην ΑΑ.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να καταβάλλει ετησίως στην ΑΑ το ΕΤΔΧΕ, όπως αυτό έχει καθοριστεί από το ΤΚΧ. Νοείται ότι το ΕΤΔΧΕ θα τύχει αναπροσαρμογής και οριστικοποίησης με την υπογραφή της Σύμβασης μεταξύ της Δημοκρατίας και του Διαχειριστή για τη χρήση / εκμίσθωση της κρατικής γης, λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική έκταση του ΧΕ όπως θα διαμορφωθεί με την ολοκλήρωση των διαδικασιών για την εξασφάλιση των επιμέρους απαιτούμενων αδειών από τις ΑΑ και θα καθοριστεί στην επανέκδοση της ΑΔΧΕ. Κατά τη διάρκεια ισχύος της Σύμβασης, το ΕΤΔΧΕ θα τυγχάνει αναπροσαρμογής κάθε πενταετία, αναλόγως του Γενικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και σύμφωνα με τους όρους οι οποίοι θα αναφέρονται στην εν λόγω Σύμβαση.
- ◆ Ο Διαχειριστής οφείλει να τηρεί μητρώο στο οποίο θα καταχωρούνται τα στοιχεία των σκαφών και των κυρίων τους, καθώς και ο χρόνος εισόδου και η διάρκεια παραμονής όλων των σκαφών που εισέρχονται στον ΧΕ. Το μητρώο αυτό πρέπει να είναι διαθέσιμο ανά πάσα στιγμή στην ΑΑ ή σε άλλη Αρχή της Δημοκρατίας. Η τήρηση οποιωνδήποτε πληροφοριών σχετικά με την παράγραφο αυτή γίνεται χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του περί της Προστασίας των Φυσικών Προσώπων Έναντι της Επεξεργασίας των Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα και της Ελεύθερης Κυκλοφορίας των Δεδομένων αυτών Νόμου [Ν.125(Ι)/2018]<sup>2</sup>.
- ◆ Η είσοδος στον ΧΕ επιτρέπεται μόνο σε σκάφη αναψυχής των οποίων ο κύριος / ιδιοκτήτης έχει εξασφαλίσει έγκριση εισόδου από τον Διαχειριστή. Από την πρόνοια αυτή εξαιρούνται τα σκάφη που αναφέρονται στα εδάφια (2) και (3) του άρθρου 14 του Ν.46(Ι)/2007.

---

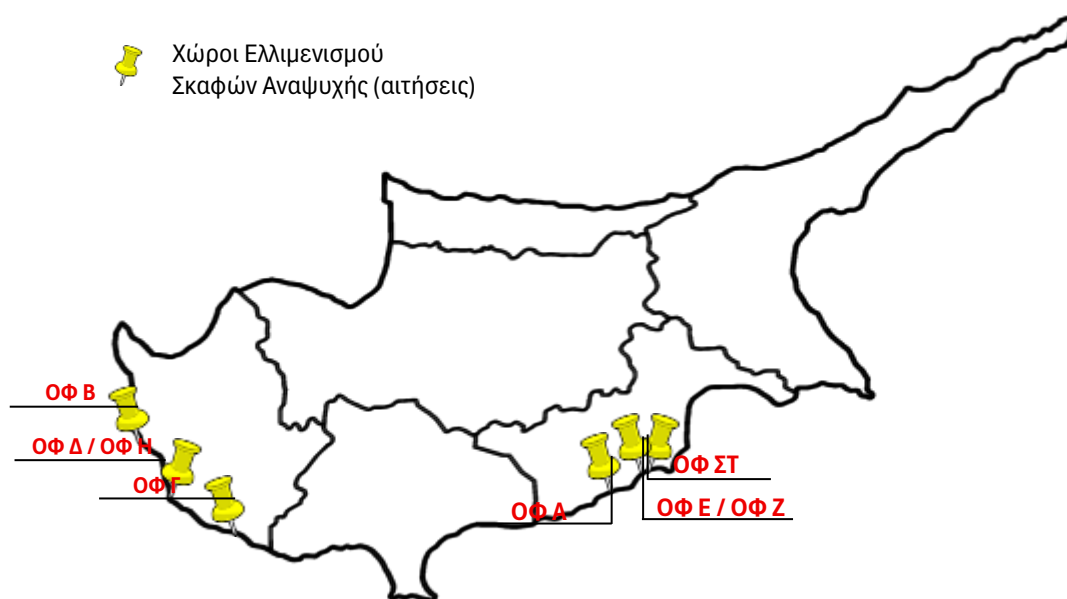
<sup>2</sup> Στις ΑΔΧΕ που έχουν παραχωρηθεί γίνεται αναφορά στον περί Επεξεργασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα (Προστασία του Ατόμου) Νόμο του 2001 [Ν. 138(Ι)/2001], ο οποίος βρισκόταν τότε σε ισχύ, αλλά έχει πλέον καταργηθεί.

#### 4. Αιτήσεις για Άδεια Διαχείρισης Χώρου Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής

Ενώσω η ΕΑ τελούσε υπό την προεδρία του ΓΔ του ΥΕΕΒΤ, δηλαδή πριν τις 2.1.2019, είχαν αξιολογηθεί έξι αιτήσεις ΟΦ για χορήγηση ΑΔΧΕ. Κατόπιν των σχετικών εισηγήσεων του ΥΕΕΒΤ, το ΥΣ προχώρησε στην κήρυξη των έξι θαλάσσιων χώρων ως ΧΕ, όπως παρουσιάζονται στον **Πίνακα 3**, ενώ η χωροθέτησή τους αποτυπώνεται στο **Σχέδιο 2**.

**Πίνακας 3.** Χώροι Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής (αιτήσεις ΟΦ)

| A/A | Οικονομικός Φορέας | Τοποθεσία   |                           |
|-----|--------------------|---|---------------------------|
| 1   | ΟΦ Α               | Muskita Holdings Ltd  | Αλαμινός Λάρνακα          |
| 2   | ΟΦ Β               | Leptos Calypso Hotels Public Ltd                                      | Πέγεια, Πάφος             |
| 3   | ΟΦ Γ               | Venus Rock Estates Ltd  | Χα Ποτάμι, Κούκλια, Πάφος |
| 4   | ΟΦ Δ /<br>ΟΦ Η     | The Sunset Boulevard Tourist &<br>Estate Company Ltd / Actinolite Ltd | Παχύαμμος, Κάτω Πάφος     |
| 5   | ΟΦ Ε /<br>ΟΦ Ζ     | Alpha Panareti Public Ltd /<br>Agi-Cypre Property 16 Ltd              | Σοφτάδες, Κίτι, Λάρνακα   |
| 6   | ΟΦ ΣΤ              | M. Afxentiou & A. Stylianou<br>Developers Ltd                         | Σοφτάδες, Κίτι, Λάρνακα   |



**Σχέδιο 2.** Χωροθέτηση των έξι Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής (αιτήσεις ΟΦ)

#### 4.1 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Α

Η αίτηση του ΟΦ Α (Muskita Holdings Ltd) αφορά στη χορήγηση ΑΔΧΕ στην περιοχή Αλαμινός της Επαρχίας Λάρνακας (**Σχέδιο 3**). Κατόπιν της Απόφασης του ΥΣ αρ. 85.623 και ημερ. 30.8.2018 (ΚΔΠ 258/2018), με την οποία ο αιτούμενος χώρος κηρύχθηκε ως ΧΕ, το ΥΕΕΒΤ απέστειλε στις 17.9.2018 επιστολή στον ΟΦ Α για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, συνοδευόμενη από σχετικό προσχέδιο της ΑΔΧΕ. Στην επιστολή αναφερόταν, μεταξύ άλλων, ότι απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, σύμφωνα με το άρθρο 8(2) του Ν.46(Ι)/2007, ήταν η καταβολή του τέλους έκδοσης της ΑΔΧΕ ύψους €1.709, καθώς και του ΕΤΔΧΕ ύψους €96.000, όπως αυτό είχε καθοριστεί από το ΤΚΧ.



**Σχέδιο 3.** Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Α

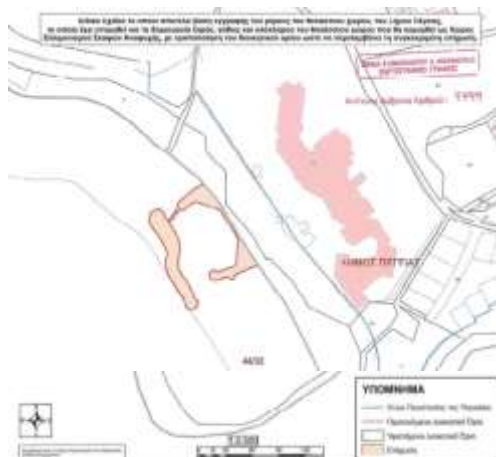
Η ΑΔΧΕ παραχωρήθηκε από το ΥΕΕΒΤ στον ΟΦ Α στις 15.11.2018, αφού προηγουμένως καταβλήθηκαν το τέλος έκδοσης της ΑΔΧΕ ύψους €1.709 και το ΕΤΔΧΕ ύψους €96.000 για την περίοδο από 15.11.2018 έως 14.11.2019. Στις 27.2.2020, ο ΟΦ Α κατέβαλε το ΕΤΔΧΕ και για την περίοδο από 15.11.2019 έως 14.11.2020. Το δικηγορικό γραφείο που εκπροσωπεί τον ΟΦ Α, με επιστολή του ημερ. 25.11.2020 προς το ΥΤ, ζήτησε την αναστολή της καταβολής του ΕΤΔΧΕ μέχρι την έκδοση όλων των απαραίτητων αδειών, καθώς και την πίστωση των ποσών που είχαν ήδη καταβληθεί έναντι μελλοντικών καταβολών κατά την πραγματική παραχώρηση του χερσαίου και λιμενικού χώρου. Όπως κατέγραψε το δικηγορικό γραφείο στην επιστολή του, ο ΟΦ Α, αν και κατέβαλλε το ΕΤΔΧΕ για την ΑΔΧΕ, εντούτοις δεν είχε στην κατοχή του οποιοδήποτε χερσαίο ή λιμενικό χώρο, ούτε είχε συναφθεί συμφωνία εκμίσθωσης κρατικής γης. Το ΥΤ με επιστολή του ημερ. 3.12.2020 προς τη ΝΥ ζήτησε γνωμάτευση επί του εν λόγω αιτήματος και έλαβε απάντηση στις 10.3.2021. Ο ΟΦ Α για την περίοδο από 15.11.2020 και εντεύθεν, δεν έχει καταβάλει οποιοδήποτε ΕΤΔΧΕ. Επισημαίνεται ότι, στον θαλάσσιο χώρο μπροστά από το ιδιόκτητο τεμάχιο του ΟΦ Α, είχαν ήδη εκδοθεί από την Επαρχιακή Διοίκηση Λάρνακας άδειες για τις ακόλουθες κατασκευές:

- ♦ τέσσερις παράλληλους κυματοθραύστες με έγκριση ημερ. 15.7.1998, οι οποίοι είχαν ήδη κατασκευαστεί,
- ♦ αποβάθρα και λιμενοβραχίονα με έγκριση ημερ. 24.4.2000, σύμφωνα με τον περί Αποβαθρών Νόμο [Κεφ. 78 και Τροποποιητικοί Νόμοι Ν.39/1973, Ν.29/1982 και Ν.36(Ι)/1994] και τους περί Αποβαθρών Κανονισμούς, έργα τα οποία είχαν ήδη κατασκευαστεί, και
- ♦ παράκτια έργα προστασίας της παραλίας με έγκριση ημερ. 24.4.2009, σύμφωνα με τον περί Αποβαθρών Νόμο και τους περί Αποβαθρών Κανονισμούς.

## 4.2 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Β

Η αίτηση του ΟΦ Β (Leptos Calypso Hotels Public Ltd) αφορά στη χορήγηση ΑΔΧΕ στην Πέγεια της Επαρχίας Πάφου (**Σχέδιο 4**). Κατόπιν της Απόφασης του ΥΣ αρ. 86.530 και ημερ. 2.1.2019 (ΚΔΠ 13/2019) με την οποία ο αιτούμενος χώρος κηρύχθηκε ως ΧΕ, το ΥΤ απέστειλε στις 23.1.2020 επιστολή στον ΟΦ Β για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, συνοδευόμενη από σχετικό προσχέδιο της εν λόγω ΑΔΧΕ. Στην επιστολή αναφερόταν, μεταξύ άλλων, ότι απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, σύμφωνα με το άρθρο 8(2) του Ν.46(Ι)/2007, ήταν η καταβολή του τέλους έκδοσης της ΑΔΧΕ ύψους €1.709, καθώς και του ΕΤΔΧΕ ύψους €75.000, όπως αυτό είχε καθοριστεί από το ΤΚΧ. Ο ΟΦ Β δεν είχε, μέχρι την ολοκλήρωση του παρόντος ελέγχου, καταβάλει τα απαιτούμενα τέλη για να εξασφαλίσει την ΑΔΧΕ την οποία αιτήθηκε.

Επισημαίνεται ότι, για τον θαλάσσιο χώρο μπροστά από το ιδιόκτητο τεμάχιο του ΟΦ Β, στις 21.7.1988 είχε εκδοθεί από την Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου άδεια για την κατασκευή ενός παράλληλου κυματοθραύστη και μικρού αγκυροβολίου σύμφωνα με τον περί Αποβαθρών Νόμο [Κεφ. 78 και Τροποποιητικοί Νόμοι Ν.39/1973 και Ν.29/1982] και τους περί Αποβαθρών Κανονισμούς. Τα εν λόγω έργα είναι ήδη κατασκευασμένα.



**Σχέδιο 4.** Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Β

## 4.3 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Γ

Η αίτηση του ΟΦ Γ (Venus Rock Estates Ltd) αφορά στη χορήγηση ΑΔΧΕ στην περιοχή Χα Ποτάμι στα Κούκλια της Επαρχίας Πάφου (Σχέδιο 5). Κατόπιν της Απόφασης του ΥΣ αρ. 85.624 και ημερ. 30.8.2018 (ΚΔΠ 257/2018) με την οποία ο αιτούμενος χώρος κηρύχθηκε ως ΧΕ, το ΥΕΕΒΤ απέστειλε στις 17.9.2018 επιστολή στον ΟΦ Γ για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, συνοδευόμενη από σχετικό προσχέδιο της ΑΔΧΕ. Στην επιστολή αναφερόταν, μεταξύ άλλων, ότι απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, σύμφωνα με το άρθρο 8(2) του Ν.46(Ι)/2007, ήταν η καταβολή του τέλους έκδοσης της ΑΔΧΕ ύψους €1.709, καθώς και του ΕΤΔΧΕ ύψους €145.000, όπως αυτό είχε καθοριστεί από το ΤΚΧ.



Σχέδιο 5. Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Γ

Στις 26.9.2018, δικηγορικό γραφείο, λειτουργώντας εκ μέρους και κατ' εντολή του ΟΦ Γ, απέστειλε επιστολή στο ΥΕΕΒΤ αναφορικά με την προϋπόθεση καταβολής του ΕΤΔΧΕ για την έκδοση της σχετικής ΑΔΧΕ, κρίνοντάς την ως άδικη, παράνομη και καταχρηστική. Επιπλέον, αμφισβήτησε τη νομιμότητα της πρόνοιας του άρθρου του Νόμου που θεσπίζει την υποχρέωση αυτή, θεωρώντας την αντισυνταγματική. Το δικηγορικό γραφείο υποστήριξε, μεταξύ άλλων, ότι το ΕΤΔΧΕ – χωρίς ο ΟΦ Γ να γνωρίζει με βεβαιότητα εάν και πότε θα διαχειριστεί τον εν λόγω ΧΕ, δεδομένου ότι η διαχείριση τελεί υπό την έγκριση άλλων ΑΑ με άγνωστο χρονικό ορίζοντα – αποτελεί ιδιαίτερα επαχθές τέλος, καθώς και φορολογία καταστρεπτικής και απαγορευτικής φύσης. Το ΥΤ στις 4.12.2019 ζήτησε γνωμάτευση από τη ΝΥ για το συγκεκριμένο ζήτημα και έλαβε απάντηση στις 10.3.2021. Ο ΟΦ Γ δεν είχε, μέχρι την ολοκλήρωση του παρόντος ελέγχου, καταβάλει τα απαιτούμενα τέλη για να εξασφαλίσει την ΑΔΧΕ την οποία αιτήθηκε.

#### 4.4 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Δ/ΟΦ Η

Η αίτηση του ΟΦ Δ (The Sunset Boulevard Tourist & Estate Company Ltd) αφορά στη χορήγηση ΑΔΧΕ στην περιοχή Παχάμμος στην Κάτω Πάφο (Σχέδιο 6). Κατόπιν της Απόφασης του ΥΣ αρ. 85.224 και ημερ. 20.6.2018 (ΚΔΠ 208/2018), με την οποία ο αιτούμενος χώρος κηρύχθηκε ως ΧΕ, το ΥΕΕΒΤ απέστειλε στις 17.9.2018 επιστολή στον ΟΦ Δ για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, συνοδευόμενη από σχετικό προσχέδιο της ΑΔΧΕ. Στην επιστολή αναφερόταν, μεταξύ άλλων, ότι απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, σύμφωνα με το άρθρο 8(2) του Ν.46(Ι)/2007, ήταν η καταβολή του τέλους έκδοσης ΑΔΧΕ ύψους €1.709, καθώς και του ΕΤΔΧΕ ύψους €262.000, όπως αυτό είχε καθοριστεί από το ΤΚΧ.

Στις 23.10.2018, δικηγορικό γραφείο, λειτουργώντας εκ μέρους και κατ' εντολή του ΟΦ Δ, απέστειλε επιστολή στο ΥΕΕΒΤ αναφορικά με την προϋπόθεση καταβολής του ΕΤΔΧΕ για την έκδοση της σχετικής ΑΔΧΕ, κρίνοντάς την ως άδικη, παράνομη και καταχρηστική. Επιπλέον, αμφισβήτησε τη νομιμότητα της πρόνοιας του άρθρου του Νόμου που θεσπίζει την υποχρέωση αυτή, θεωρώντας την αντισυνταγματική. Το δικηγορικό γραφείο υποστήριξε, μεταξύ άλλων, ότι το ΕΤΔΧΕ – χωρίς ο ΟΦ Δ να γνωρίζει με βεβαιότητα εάν και πότε θα διαχειριστεί τον εν λόγω ΧΕ, δεδομένου ότι η διαχείριση τελεί υπό την έγκριση άλλων ΑΑ με άγνωστο χρονικό ορίζοντα – αποτελεί ιδιαίτερα επαχθές τέλος, καθώς και φορολογία καταστρεπτικής και απαγορευτικής φύσης.



**Σχέδιο 6.** Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Δ / ΟΦ Η

Όπως προαναφέρθηκε, το ΥΤ στις 4.12.2019 ζήτησε γνωμάτευση από τη ΝΥ για το συγκεκριμένο ζήτημα και έλαβε απάντηση στις 10.3.2021. Το ίδιο δικηγορικό γραφείο, ενεργώντας εκ μέρους του ΟΦ Η (Actinolite Ltd), απέστειλε στις 13.2.2025 επιστολή στο ΥΤ, με την οποία αιτήθηκε τη μεταβίβαση της ΑΔΧΕ του ΟΦ Δ στον ΟΦ Η. Στην επιστολή διευκρινιζόταν ότι ο χερσαίος χώρος που αφορά η σχετική αίτηση είχε ήδη μεταβιβαστεί στην κυριότητα του ΟΦ Η και ότι ο ΟΦ Δ ανέλαβε την υποχρέωση να μεταβιβάσει στον ΟΦ Η οποιαδήποτε άδεια χρήσης ή ΑΔΧΕ, καθώς και κάθε άλλη άδεια ή παραχώρηση τυχόν εκδοθεί από τις ΑΑ και αφορά τον εν λόγω χώρο. Το υπό αναφορά αίτημα μεταβίβασης εξετάστηκε σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν.46(Ι)/2007, το οποίο επιτρέπει τη μεταβίβαση ΑΔΧΕ, χωρίς ωστόσο να καθορίζει οποιαδήποτε κριτήρια ή διαδικασία για την πραγματοποίησή της. Ελλείψει σχετικής ρύθμισης, αποφασίστηκε να ακολουθηθεί η ίδια διαδικασία που εφαρμόστηκε σε προηγούμενη παρόμοια περίπτωση αίτησης μεταβίβασης ΑΔΧΕ(βλ. **Κεφάλαιο 4.5**). Σύμφωνα με την εν λόγω διαδικασία, προκειμένου ο ΥΤ να δύναται να εγκρίνει το αίτημα για μεταβίβαση της ΑΔΧΕ, θα έπρεπε προηγουμένως να χορηγηθεί η ΑΔΧΕ στον ΟΦ Δ νοουμένου ότι θα καταβαλλόταν το τέλος έκδοσης της ΑΔΧΕ και το ΕΤΔΧΕ, στη βάση του προσχεδίου της ΑΔΧΕ με τους απαραίτητους όρους και προϋποθέσεις που του είχαν αποσταλεί στις 28.8.2018. Ακολούθως, και υπό την προϋπόθεση ότι ο ΟΦ Η πληρούσε τις πρόνοιες της κείμενης νομοθεσίας, θα προχωρούσε η μεταβίβαση της ΑΔΧΕ από τον ΟΦ Δ στον ΟΦ Η.

Κατόπιν της καταβολής του τέλους έκδοσης της ΑΔΧΕ ύψους €1.709 και του ΕΤΔΧΕ ύψους €262.000, καθώς και της εξέτασης της σχετικής αίτησης μεταβίβασης από την ΕΑ, το σχετικό Διάταγμα αρ. ΚΔΠ 208/2018 και ημερ. 13.7.2018 τροποποιήθηκε με την έκδοση νέου Διατάγματος αρ. ΚΔΠ 420/2025 και ημερ. 23.12.2025. Η ΑΔΧΕ εκδόθηκε στο όνομα του ΟΦ Η στις 16.12.2025 και δημοσιεύτηκε στην ΕΕΚΔ στις 2.1.2026 (ΚΔΠ 9/2026).

#### **4.5 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Ε / ΟΦ Ζ**

Η αίτηση του ΟΦ Ε (Alpha Panareti Public Ltd) αφορά στη χορήγηση ΑΔΧΕ στην περιοχή Σοφτάδες, Κίτι της Επαρχίας Λάρνακας (**Σχέδιο 7**). Κατόπιν της Απόφασης του ΥΣ αρ. 85.222 ημερ. 20.6.2018 (ΚΔΠ 209/2018), με την οποία ο αιτούμενος χώρος κηρύχθηκε ως ΧΕ, το ΥΕΕΒΤ απέστειλε στις 28.8.2018 επιστολή στον ΟΦ Ε για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, συνοδευόμενη από σχετικό προσχέδιο της ΑΔΧΕ. Στην επιστολή αναφερόταν, μεταξύ άλλων, ότι απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ,

σύμφωνα με το άρθρο 8(2) του Ν.46(Ι)/2007, ήταν η καταβολή του τέλους έκδοσης ΑΔΧΕ ύψους €1.709, καθώς και του ΕΤΔΧΕ ύψους €100.000, όπως αυτό είχε καθοριστεί από το ΤΚΧ.



**Σχέδιο 7.** Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Ε / ΟΦ Ζ

Ο ΟΦ Ε, ωστόσο, δεν προχώρησε στην καταβολή των πιο πάνω ποσών και κατά τη συνεδρία της ΕΑ που πραγματοποιήθηκε στο ΥΤ στις 17.10.2019, αναφέρθηκε ότι στις 29.8.2019 είχε σταλεί επιστολή από δικηγορικό γραφείο με αίτημα τη μεταβίβαση της ΑΔΧΕ από τον ΟΦ Ε στον ΟΦ Ζ, ο οποίος αποτελεί αποκλειστική ιδιοκτησία του ΟΦ Ε.

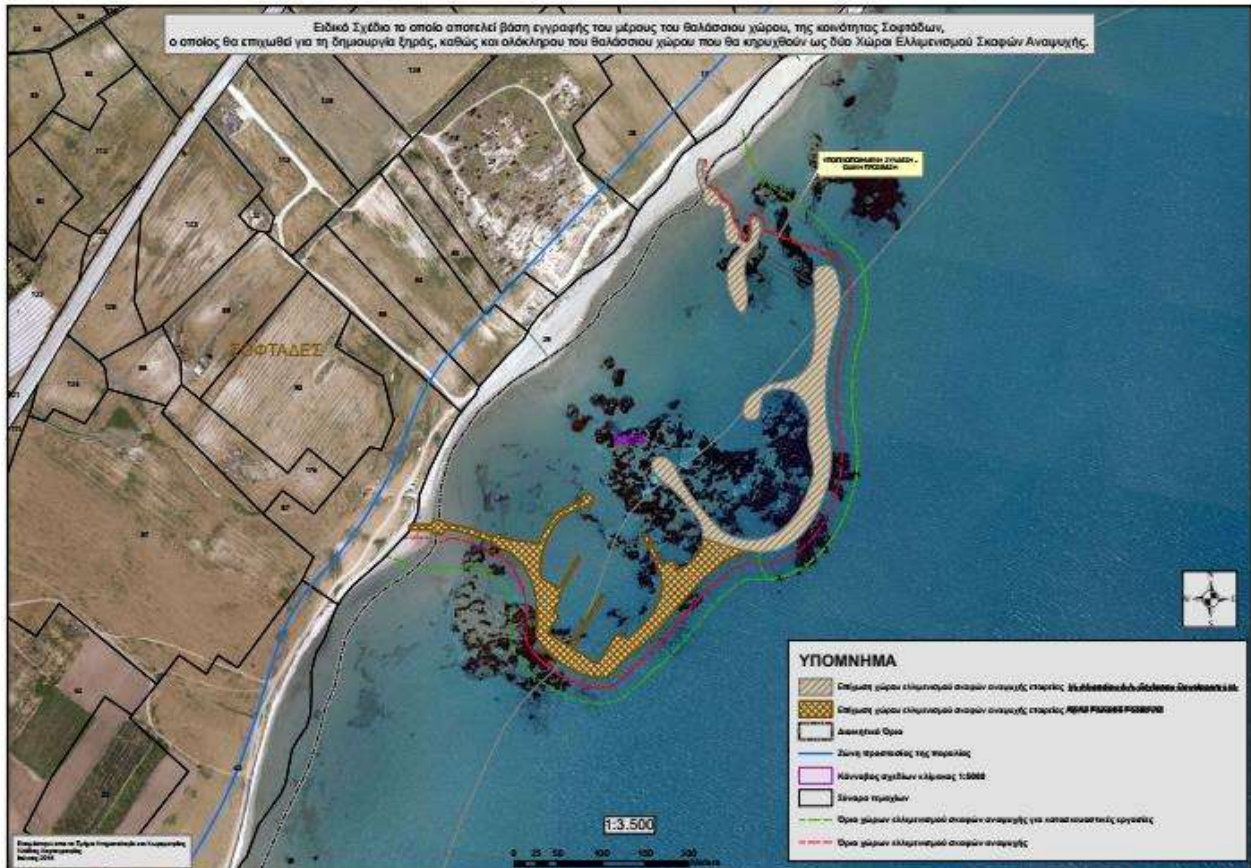
Όπως αναφέρθηκε στη συνεδρία, το υπό αναφορά αίτημα μεταβίβασης θα εξεταζόταν σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν.46(Ι)/2007, το οποίο αναφέρει ότι:

*«Η Αρμόδια Αρχή δεν μπορεί να αποδεχθεί αίτημα του Διαχειριστή για μεταβίβαση της άδειας του σε άλλο πρόσωπο, εκτός εάν το πρόσωπο αυτό έχει υποβάλει αίτηση η οποία έχει εξεταστεί και εγκριθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου».*

Θέση της Υπηρεσίας μας, ήταν ότι το συγκεκριμένο άρθρο πρόδηλα αναφέρεται σε μεταβίβαση της ΑΔΧΕ και όχι σε μεταβίβαση οποιασδήποτε αίτησης. Άλλωστε, το άρθρο αναφέρεται ρητά σε αίτημα του «διαχειριστή», ο οποίος, σύμφωνα με τους ορισμούς του Ν.46(Ι)/2007, είναι το πρόσωπο που κατέχει ΑΔΧΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου αυτού. Ως εκ τούτου, δεδομένου ότι ο ΟΦ Ε δεν κατείχε ΑΔΧΕ κατά τον ουσιώδη χρόνο, δεν είχε την ιδιότητα του διαχειριστή και, συνεπώς, δεν μπορούσε να υποβάλει αίτημα για μεταβίβαση άδειας την οποία δεν κατείχε. Η ΑΔΧΕ θα μπορούσε να μεταβιβαστεί από τον ΟΦ Ε στον ΟΦ Ζ, μόνο υπό την προϋπόθεση ότι ο ΟΦ Ε θα κατέβαλλε προηγουμένως τα προβλεπόμενα από τον Νόμο τέλη και εξασφάλιζε την εν λόγω άδεια. Υπό τις συνθήκες αυτές, και εφόσον θα υφίστατο ΑΔΧΕ και διαχειριστής, όπως ορίζει το άρθρο 10 του Ν.46(Ι)/2007, θα μπορούσε να εξεταστεί το αίτημα για μεταβίβαση της ΑΔΧΕ από τον ΟΦ Ε στον ΟΦ Ζ (Agi-Cypre Property 16 Ltd), όπως επισημάνθηκε και σε σχετική γνωμάτευση της ΝΥ ημερ. 13.1.2020 (ζητήθηκε από το ΥΤ στις 8.1.2020). Στις 5.10.2020, ο ΟΦ Ε κατέβαλε το τέλος έκδοσης της ΑΔΧΕ ύψους €1.709, καθώς και το ΕΤΔΧΕ ύψους €100.000 στο ΥΤ, το οποίο προχώρησε στη χορήγηση της ΑΔΧΕ. Την ίδια ημέρα, η εν λόγω ΑΔΧΕ μεταβιβάστηκε στον ΟΦ Ζ, ενώ το σχετικό Διάταγμα αρ. ΚΔΠ 209/2018 και ημερ. 13.7.2018 τροποποιήθηκε με την έκδοση νέου Διατάγματος αρ. ΚΔΠ 469/2020 και ημερ. 16.10.2020.

#### 4.6 Χώρος Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ ΣΤ

Η αίτηση του ΟΦ ΣΤ (Μ. Afxentiou & Α. Stylianou Developers Ltd) αφορά ΑΔΧΕ στην περιοχή Σοφτάδες, Κίτι της Επαρχίας Λάρνακας (Σχέδια 7-8).



Σχέδιο 8. Χώροι Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής ΟΦ Ε / ΟΦ Ζ και ΟΦ ΣΤ στην περιοχή Σοφτάδες-Κίτι

Κατόπιν της Απόφασης του ΥΣ αρ. 85.223 και ημερ. 20.6.2018 (ΚΔΠ 210/2018) με την οποία ο αιτούμενος χώρος κηρύχθηκε ως ΧΕ, το ΥΕΕΒΤ απέστειλε στις 28.8.2018 επιστολή στον ΟΦ ΣΤ για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, συνοδευόμενη από σχετικό προσχέδιο της ΑΔΧΕ. Στην επιστολή αναφερόταν, μεταξύ άλλων, ότι απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση της ΑΔΧΕ, σύμφωνα με το άρθρο 8(2) του Ν.46(Ι)/2007, ήταν η καταβολή του τέλους έκδοσης της ΑΔΧΕ ύψους €1.709, καθώς και του ΕΤΔΧΕ ύψους €130.000, όπως αυτό είχε καθοριστεί από το ΤΚΧ. Στις 26.9.2018 δικηγορικό γραφείο, λειτουργώντας εκ μέρους και κατ' εντολή του ΟΦ ΣΤ, απέστειλε επιστολή στο ΥΕΕΒΤ αναφορικά με την προϋπόθεση καταβολής του ΕΤΔΧΕ για την έκδοση της σχετικής ΑΔΧΕ, κρίνοντας την ως άδικη, παράνομη και καταχρηστική. Επιπλέον, αμφισβήτησε τη νομιμότητα της πρόνοιας του άρθρου του Νόμου που θεσπίζει την υποχρέωση αυτή, θεωρώντας την αντισυνταγματική. Το δικηγορικό γραφείο υποστήριξε, μεταξύ άλλων, ότι το ΕΤΔΧΕ – χωρίς ο ΟΦ ΣΤ να γνωρίζει με βεβαιότητα εάν και πότε θα διαχειριστεί τον εν λόγω ΧΕ, δεδομένου ότι η διαχείριση τελεί υπό την έγκριση άλλων ΑΑ με άγνωστο χρονικό ορίζοντα – αποτελεί ιδιαίτερα επαχθές τέλος, καθώς και φορολογία καταστρεπτικής και

απαγορευτικής φύσης. Όπως προαναφέρθηκε, το ΥΤ στις 4.12.2019 ζήτησε γνωμάτευση από τη ΝΥ για το συγκεκριμένο ζήτημα και έλαβε απάντηση στις 10.3.2021. Ο ΟΦ ΣΤ δεν είχε, μέχρι την ολοκλήρωση του παρόντος ελέγχου, καταβάλει τα απαιτούμενα τέλη για να εξασφαλίσει την ΑΔΧΕ την οποία αιτήθηκε.

## 5. Θέμα καταβολής του ΕΤΔΧΕ για την έκδοση ΑΔΧΕ

Στον **Πίνακα 4** παρουσιάζονται οι έξι αιτήσεις ΟΦ για χορήγηση ΑΔΧΕ. Ειδικότερα, καταγράφονται οι ημερομηνίες κήρυξης των ΧΕ από το ΥΣ, οι ημερομηνίες αποστολής των προσχεδίων ΑΔΧΕ στους αιτητές ΟΦ, οι ημερομηνίες έκδοσης των ΑΔΧΕ, το ΕΤΔΧΕ όπως έχει εκτιμηθεί από το ΤΚΧ, καθώς και οι περίοδοι για τις οποίες καταβλήθηκε το εν λόγω τέλος σε κάθε περίπτωση.

Γίνεται αναφορά σε αιτήσεις καθότι, όπως προαναφέρθηκε στο **Κεφάλαιο 3.6**, κάθε ΕΤΔΧΕ θα τύχει αναπροσαρμογής και οριστικοποίησης με την υπογραφή της Σύμβασης μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και του εκάστοτε Διαχειριστή για τη χρήση / εκμίσθωση της κρατικής γης, λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική έκταση του ΧΕ, όπως θα διαμορφωθεί με την ολοκλήρωση των διαδικασιών για την εξασφάλιση των επιμέρους απαιτούμενων αδειών από τις ΑΑ και θα καθοριστεί στην επανέκδοση της ΑΔΧΕ.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, και φαίνεται και στην τελευταία στήλη του **Πίνακα 4**:

- ♦ τρεις αιτητές (ΟΦ Β, ΟΦ Γ και ΟΦ ΣΤ), παρά το γεγονός ότι τους αποστάλθηκε προσχέδιο της ΑΔΧΕ, ουδέποτε κατέβαλαν τα απαιτούμενα εκ του Νόμου τέλη,
- ♦ ένας αιτητής (ΟΦ Α) κατέβαλε το ΕΤΔΧΕ μόνο για τα δύο πρώτα έτη, χωρίς να προβεί σε οποιαδήποτε περαιτέρω καταβολή στη συνέχεια,
- ♦ σε άλλη περίπτωση αιτητή (ΟΦ Δ), μετά από παρέλευση αρκετών ετών, το ΕΤΔΧΕ καταβλήθηκε για πρώτη φορά μόλις πριν από λίγους μήνες, προκειμένου να καταστεί δυνατή η μεταβίβαση της ΑΔΧΕ σε άλλο ΟΦ (ΟΦ Η), και
- ♦ στην τελευταία περίπτωση (ΟΦ Ε), επίσης μετά την παρέλευση αρκετών ετών, το ΕΤΔΧΕ καταβλήθηκε μία μόνο φορά, προκειμένου να καταστεί δυνατή η μεταβίβαση της ΑΔΧΕ σε άλλο ΟΦ (ΟΦ Ζ), χωρίς να ακολουθήσει οποιαδήποτε περαιτέρω καταβολή.

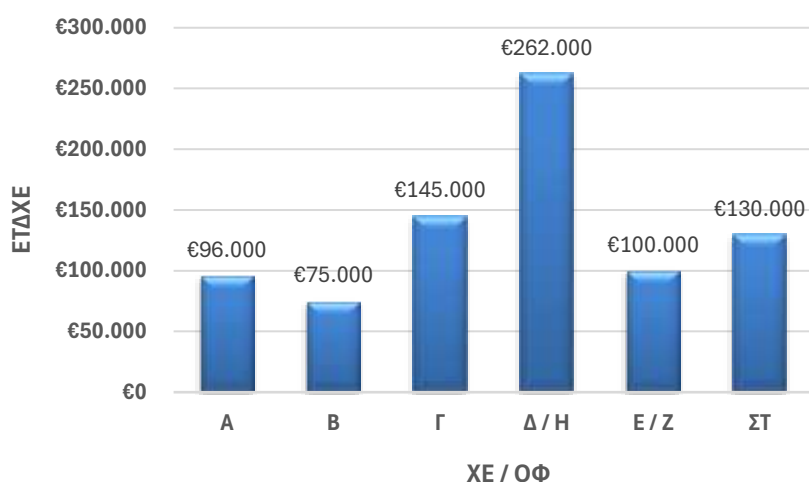
## Στοιχεία Αιτητών / Διαχειριστών ΟΦ και ΑΔΧΕ

| A/A | Αιτητής / Διαχειριστής ΟΦ | Ημερομηνία κήρυξης ΧΕ από ΥΣ | Ημερομηνία αποστολής προσχεδίου ΑΔΧΕ στον ΟΦ | Ημερομηνία έκδοσης ΑΔΧΕ | ΕΤΔΧΕ    | Περίοδος για την οποία καταβλήθηκε ΕΤΔΧΕ   |
|-----|---------------------------|------------------------------|--|-------------------------|----------|--|
| 1   | A                         | 30.8.2018                    | 17.9.2018                                    | 15.11.2018              | €96.000  | • 11/2018 - 11/2019<br>• 11/2019 - 11/2020 |
| 2   | B                         | 2.1.2019                     | 23.1.2020                                    | -                       | €75.000  | -  |
| 3   | Γ                         | 30.8.2018                    | 17.9.2018                                    | -                       | €145.000 | -  |
| 4   | Δ / Η                     | 20.6.2018                    | 17.9.2018                                    | 16.12.2025              | €262.000 | • 12/2025 - 12/2026                        |
| 5   | Ε / Ζ                     | 20.6.2018                    | 28.8.2018                                    | 5.10.2020               | €100.000 | • 10/2020 - 10/2021                        |
| 6   | ΣΤ                        | 20.6.2018 (αρχική)           | 28.8.2018                                    | -                       | €130.000 | -  |

Πίνακας 4. Αιτήσεις για χορήγηση ΑΔΧΕ

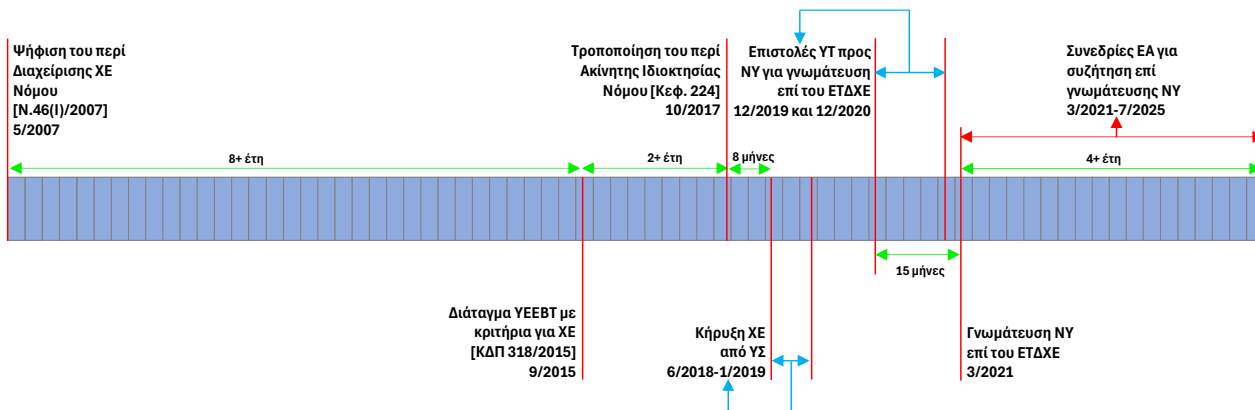
Όπως προαναφέρθηκε, το ΥΤ με επιστολή του ημερ. 4.12.2019, ζήτησε καθοδήγηση από τη ΝΥ σε σχέση με τη θέση των αιτητών ΟΦ Γ, ΟΦ Δ και ΟΦ ΣΤ ως προς τη μη καταβολή του ΕΤΔΧΕ για την έκδοση ΑΔΧΕ. Ακολούθησε επιστολή ημερ. 3.12.2020 του ΥΤ προς τη ΝΥ, πάλι για το ίδιο θέμα, αυτή τη φορά με αφορμή το αίτημα του ΟΦ Α. Σημειώνεται ότι, βάσει των ευρημάτων του ελέγχου, ήδη από τον Οκτώβριο του 2018 είχε ετοιμαστεί σχετικό προσχέδιο επιστολής από το τότε ΥΕΕΒΤ, με σκοπό την υποβολή αιτήματος νομικής καθοδήγησης για το ίδιο ζήτημα. Ωστόσο, δεν προκύπτει ότι η εν λόγω επιστολή αποστάληκε.

Στο **Διάγραμμα 2** παρουσιάζεται το ΕΤΔΧΕ για τους έξι ΧΕ (αιτήσεις), όπως αυτό καθορίστηκε από το ΤΚΧ.



Διάγραμμα 2. ΕΤΔΧΕ ανά Χώρο Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής (αίτηση)

Στο **Διάγραμμα 3** παρουσιάζονται τα βασικά χρονικά ορόσημα σε σχέση με τους ΧΕ, περιλαμβανομένης της ψήφισης της σχετικής νομοθεσίας για χορήγηση ΑΔΧΕ, της κήρυξης των έξι χώρων ως ΧΕ από το ΥΣ, και της γνωμάτευσης της ΝΥ σχετικά με το ΕΤΔΧΕ, εκτενής αναφορά στην οποία γίνεται στο **Κεφάλαιο 5**.



**Διάγραμμα 3.** Βασικά Χρονικά Ορόσημα για Άδεια Διαχείρισης Χώρων Ελλειμνισμού Σκαφών Αναψυχής

## 5.1 Γνωμάτευση Νομικής Υπηρεσίας επί της μη καταβολής ΕΤΔΧΕ για την έκδοση ΑΔΧΕ

Η ΝΥ, στη γνωμάτευσή της ημερ. 10.3.2021, ανέφερε ότι η ΑΔΧΕ δεν ενεργοποιείται παρά μόνο όταν εξασφαλιστούν όλες οι άλλες επιμέρους εγκρίσεις και άδειες.

Η ΝΥ, ανέφερε επίσης νομολογία σύμφωνα με την οποία «Στο Διοικητικό Δίκαιο ισχύει η αρχή της καλής πίστης που αποβλέπει στη διασφάλιση σύμμετρης λειτουργίας των διοικητικών οργάνων και στον αποκλεισμό της αυθαιρεσίας. Η αρχή αυτή γίνεται δεκτή και από τη νομολογία των Κυπριακών δικαστηρίων. Η αρχή της καλής πίστης δεν επιτρέπει εκτροπή από τις αρχές του διοικητικού δικαίου ή τη λειτουργία της Διοίκησης έξω από τους κανόνες της χρηστής διοίκησης». Περαιτέρω, σύμφωνα με τη νομολογία, το Δικαστήριο μπορεί να επέμβει αν καταδειχθεί ότι το αρμόδιο Όργανο ενήργησε κατά την άσκηση καθηκόντων του κατά παράβαση των αρχών της χρηστής διοίκησης, στις οποίες περιλαμβάνεται και η αρχή της αναλογικότητας.

Στη γνωμάτευση επί της ουσίας αναφέρεται επίσης ότι βασική παράμετρος της αρχής της αναλογικότητας είναι, όταν η Διοίκηση έχει να επιλέξει μεταξύ δύο ή περισσότερων εξίσου νόμιμων λύσεων, οφείλει να προτιμήσει εκείνη που θα είναι λιγότερο επαχθής για τον πολίτη. Μία άλλη παράμετρος που έπρεπε να ληφθεί υπόψη, σύμφωνα με τη ΝΥ, ήταν ότι η διαδικασία αδειοδότησης των Έργων αυτών ξεκίνησε πριν από αρκετά χρόνια.

## 5.2 Τοποθετήσεις Μελών ΕΑ επί της μη καταβολής ΕΤΔΧΕ για την έκδοση ΑΔΧΕ

Μετά την γνωμάτευση της ΝΥ ακολούθησε αριθμός συνεδριών της ΕΑ (23.3.2021, 12.10.2022, 20.9.2023, 1.7.2025) όπου συζητήθηκε το θέμα μη καταβολής ΕΤΔΧΕ, λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική γνωμάτευση της ΝΥ.

Ο προβληματισμός των μελών εστιαζόταν στα εξής:

- ο αιτητής αποκτά δικαιώματα επί του θαλάσσιου χώρου και το κράτος στερείται της δυνατότητας διάθεσής του για άλλη χρήση
- ότι το τέλος δεν συνιστά φορολογία, αλλά μίσθωμα για κρατική γη που παραχωρείται σε κάποιο ιδιώτη
- στις επιπτώσεις ενδεχόμενης τροποποίησης του Νόμου σε ήδη υποβληθείσες αιτήσεις
- είχε ήδη καταγραφεί περίπτωση οικονομικής εκμετάλλευσης ΑΔΧΕ μέσω μεταβίβασής της πριν από την ενεργοποίησή της, γεγονός που καταδείκνυε ότι η ΑΔΧΕ είχε ήδη αποκτήσει οικονομική αξία.

Στη βάση των πιο πάνω, κατά τη συνεδρία της ΕΑ στις 20.9.2023, ο Πρόεδρος της ΕΑ εισηγήθηκε την ετοιμασία νομοσχεδίου ώστε να διαχωρίζεται το μειωμένο τέλος που θα καταβάλλεται μέχρι την εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών από το ΕΤΔΧΕ που θα καταβάλλεται μετά την ενεργοποίηση της ΑΔΧΕ. Τα Μέλη της ΕΑ συμφώνησαν με την εισήγηση, ενώ η ΝΥ ανέφερε ότι αυτή συνάδει με τις θέσεις που είχε ήδη διατυπώσει στη γνωμάτευσή της. Το θέμα επανήλθε στη συνεδρία της ΕΑ την 1.7.2025, κατά την οποία επαναβεβαιώθηκε η πρόθεση προώθησης σχετικού νομοσχεδίου για τροποποίηση του Ν.46(Ι)/2007.

### 5.3 Επιστολή της Ελεγκτικής Υπηρεσίας προς τη Νομική Υπηρεσία για το ΕΤΔΧΕ

Στα πλαίσια του παρόν ελέγχου, και με δεδομένη την παρατεταμένη καθυστέρηση υλοποίησης των έργων, θέσαμε εκ νέου τον προβληματισμό/ ανησυχία μας (για τη μη καταβολή του ΕΤΔΧΕ) προς τη ΝΥ στις 27.4.2026, παραθέτοντας σχετική επιχειρηματολογία, και ζητώντας από τη ΝΥ όπως μας παρέχει σχετική γνωμάτευση.

Η ΝΥ, στην απαντητική της επιστολή ημερ. 28.5.2026, επιβεβαίωσε ότι η ΝΥ παραμένει στη θέση της βλ. γνωμάτευσή της ημερ. 10.3.2021, δηλαδή συνοπτικά ότι η πληρωμή ΕΤΔΧΕ θεωρείται ιδιαίτερα επαχθές μέτρο, καθώς και φορολογία καταστροφικής και απαγορευτικής φύσεως, από τη στιγμή που ο Νόμος ρητά προβλέπει ότι η έναρξη της διαχείρισης του χώρου απαγορεύεται, εκτός εάν εξασφαλιστούν όλες οι εγκρίσεις ή εξουσιοδοτήσεις που αναφέρονται στο άρθρο 19(1) του Ν.46(Ι)/2007.

Η ΝΥ πρόσθεσε, επίσης, ότι στις συνεδρίες της ΕΑ ημερ. 12.10.2022, και 20.9.2023 λήφθηκαν αποφάσεις για σχετική τροποποίηση του Νόμου, έτσι ώστε να συνάδει με τα πραγματικά δεδομένα.

Η ΝΥ υπέδειξε ότι το ζήτημα που αποτελούσε αντικείμενο προς συζήτηση, αφορούσε την προώθηση, από τους αρμόδιους, της ήδη ληφθείσας απόφασης για τροποποίηση του Νόμου. Παράλληλα, υπέδειξε ότι θα έπρεπε να διενεργηθεί από τους αρμόδιους έλεγχος εάν γίνονται ή έγιναν όλες οι δέουσες διαδικασίες για την εξασφάλιση των αναγκαίων εγκρίσεων ή εξουσιοδοτήσεων από τους κατόχους των σχετικών ΑΔΧΕ για έναρξη της διαχείρισης. Σε περίπτωση που διαφαινόταν ότι επί σκοπώ, καταχρηστικά, δεν γίνονταν ή δεν έγιναν οι δέουσες ενέργειες για λήψη αυτών των εγκρίσεων/εξουσιοδοτήσεων έτσι ώστε να αξιοποιηθεί η ΑΔΧΕ για το σκοπό που δίδεται, τότε να λαμβάνονταν όλα τα απαραίτητα μέτρα από τις Αρμόδιες Αρχές για ομαλοποίηση της κατάστασης προς διασφάλιση των συμφερόντων του Κράτους.

## 6. Συστάσεις

- ♦ Το ΥΤ, στη βάση της σχετικής γνωμάτευσης της ΝΥ και της απόφασης της ΕΑ, να προχωρήσει άμεσα στην ετοιμασία τροποποιητικού νομοσχεδίου προκειμένου να περιληφθεί στον Ν.46(Ι)/2007 η δυνατότητα καθορισμού ΕΤΔΧΕ, το οποίο θα εφαρμόζεται κατά την περίοδο πριν την εξασφάλιση όλων των απαιτούμενων αδειών, και το οποίο θα είναι χαμηλότερου ύψους από το αντίστοιχο ΕΤΔΧΕ που θα εφαρμόζεται μετά την ολοκλήρωση της αδειοδοτικής διαδικασίας. Νοείται ότι το εν λόγω ΕΤΔΧΕ θα πρέπει, σε κάθε περίπτωση, να καθορίζεται σε ύψος που να αντανakλά επαρκώς την οικονομική αξία της παραχωρηθείσας θαλάσσιας έκτασης, λαμβάνοντας υπόψη ότι η ΑΔΧΕ δύναται να αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανειακών υποχρεώσεων.
- ♦ Περαιτέρω, το ΥΤ να μελετήσει συνολικά τις διατάξεις του Ν.46(Ι)/2007, προκειμένου να εντοπιστούν άρθρα τα οποία παρουσιάζουν κενά, ασάφειες ή ελλείψεις και χρήζουν αποσαφήνισης ή/και τροποποίησης, όπως επίσης να εξετάσει το ενδεχόμενο προσθήκης νέων άρθρων, προκειμένου οι διατάξεις του Νόμου να καλύπτουν περιπτώσεις όπου στο παρελθόν ανέκυψαν αμφισβητήσεις ή/και διαφωνίες ως προς τη νομιμότητα ή/και την ορθότητα των αποφάσεων της ΕΑ και ζητήθηκε σχετική νομική καθοδήγηση. Νοείται ότι οποιοσδήποτε τροποποιήσεις ή/και προσθήκες κριθούν αναγκαίες, θα τύχουν αξιολόγησης από την ΕΑ, θα τεθούν σε δημόσια διαβούλευση και θα υποβληθούν για τον απαιτούμενο νομοτεχνικό έλεγχο στη ΝΥ, προτού κατατεθούν προς ψήφιση στη Βουλή των Αντιπροσώπων.
- ♦ Στο υπό αναφορά τροποποιητικό νομοσχέδιο να περιληφθούν διατάξεις οι οποίες να παρέχουν στην ΑΑ τη δυνατότητα υποβολής Πρότασης προς το ΥΣ για αποκήρυξη ενός ΧΕ, στις περιπτώσεις όπου ο αιτητής, παρά τη λήψη σχετικής ειδοποίησης, παραλείπει να προσέλθει εντός της καθοριζόμενης προθεσμίας για να καταβάλει τα σχετικά τέλη και να εξασφαλίσει την ΑΔΧΕ. Αντίστοιχη πρόνοια να περιληφθεί και να εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις τερματισμού μίας ΑΔΧΕ, όταν ο Διαχειριστής, λόγω δικής του υπαιτιότητας, είτε δεν εξασφάλισε τις απαιτούμενες επιμέρους άδειες εντός 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της ΑΔΧΕ, είτε δεν ολοκλήρωσε τις προβλεπόμενες υποδομές, εγκαταστάσεις και κατασκευές εντός 36 μηνών από την ημερομηνία εξασφάλισης όλων των απαιτούμενων αδειών, σύμφωνα με τους όρους της ΑΔΧΕ.
- ♦ Στο πλαίσιο της πιο πάνω τροποποίησης, θεωρούμε αναγκαία την ταυτόχρονη εισαγωγή πρόνοιας με την οποία να καθορίζεται το μέγιστο χρονικό διάστημα για το οποίο ένας χώρος δύναται να παραμένει κηρυγμένος ως ΧΕ, χωρίς ο αιτητής να έχει προβεί στην καταβολή των σχετικών τελών και στην εξασφάλιση της σχετικής ΑΔΧΕ. Η εν λόγω ρύθμιση κρίνεται απαραίτητη, αφενός προς αποφυγή της κακής πρακτικής για επ' αόριστον δέσμευση θαλάσσιων περιοχών χωρίς ενεργή προώθηση της ανάπτυξης τους ως ΧΕ και, αφετέρου, προς διασφάλιση της δυνατότητας του Κράτους να προβαίνει σε εναλλακτική αξιοποίηση των εν λόγω θαλάσσιων περιοχών, σύμφωνα με τις εκάστοτε προτεραιότητες του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.
- ♦ Νοούμενου ότι ψηφιστεί και τεθεί σε ισχύ το εν λόγω τροποποιητικό νομοσχέδιο με τις προαναφερθείσες διατάξεις/πρόνοιες, το ΥΤ να παραχωρήσει στους αιτητές ΟΦ εύλογη προθεσμία, όπως αυτή θα καθοριστεί μέσω του νομοσχεδίου, προκειμένου να προχωρήσουν

στην καταβολή των απαιτούμενων τελών για εξασφάλιση της ΑΔΧΕ για τον χώρο που έχουν αιτηθεί και έχει ήδη κηρυχθεί ως ΧΕ. Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης των αιτητών εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, το ΥΤ να υποβάλει Πρόταση προς το ΥΣ για αποκήρυξη των εν λόγω ΧΕ.

- ♦ Στην περίπτωση των Διαχειριστών ΟΦ οι οποίοι είχαν εξασφαλίσει στο παρελθόν την ΑΔΧΕ που είχαν αιτηθεί καταβάλλοντας τα προβλεπόμενα, εκ του Νόμου, τέλη, αλλά έχει παρέλθει η – καθορισθείσα στις ΑΔΧΕ – 12μηνη περίοδος εξασφάλισης των επιμέρους απαιτούμενων αδειών, το ΥΤ να μεριμνήσει ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσο η μη έκδοση των εν λόγω αδειών οφείλεται σε υπαιτιότητα των Διαχειριστών. Σε περίπτωση που αυτό ισχύει, και εφόσον ψηφιστεί και τεθεί σε ισχύ το προαναφερόμενο τροποποιητικό νομοσχέδιο, να παραχωρηθεί στους εν λόγω Διαχειριστές ένα επιπρόσθετο εύλογο χρονικό διάστημα για ολοκλήρωση των απαιτούμενων διαδικασιών. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης εντός της νέας προθεσμίας, το ΥΤ να υποβάλει Πρόταση προς το ΥΣ για αποκήρυξη των σχετικών ΧΕ.

## 7. Παραρτήματα

### Παράρτημα Ι: 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 [N.113(I)/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.

Ουδμία 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.

#### 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 [N.20(I)/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 (N.20(I)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών της Δημοκρατίας.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και περί του Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμο [N.38(I)/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 στο Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος [N.113(I)/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 II: 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.

### Διαχείριση Ποιότητας

Στο πλαίσιο της δέσμευσής της για ποιότητα και συνεχή βελτίωση, η Υπηρεσία μας εφαρμόζει το Πρότυπο ISSAI 140 «Διαχείριση Ποιότητας για τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα». Αυτό το Πρότυπο απαιτεί μια δομημένη προσέγγιση για τη διασφάλιση υψηλής ποιότητας ελεγκτικού έργου μέσω της θέσπισης και λειτουργίας ενός αποτελεσματικού Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην [ιστοσελίδα](#)<sup>3</sup> μας.

### Ελεγκτική προσέγγιση

Ο παρών έλεγχος αναδεικνύει τη στασιμότητα η οποία παρατηρείται στη διαδικασία αδειοδότησης των ΧΕ. Οι ΟΦ οι οποίοι είχαν υποβάλει αίτηση για εξασφάλιση ΑΔΧΕ, αρνούνται να καταβάλουν το ΕΤΔΧΕ, παρά τη σχετική πρόνοια στον Ν.46(Ι)/2007. Παράλληλα, η ΑΑ, παρά το γεγονός ότι ζήτησε και έλαβε σχετική γνωμάτευση από τη ΝΥ, δεν έχει μέχρι σήμερα προχωρήσει στην ετοιμασία τροποποιητικού νομοσχεδίου για ρύθμιση/απομείωση του τέλους κατά το στάδιο εξασφάλισης των απαιτούμενων αδειών, με αποτέλεσμα το Κράτος να στερείται σημαντικά έσοδα. Ταυτόχρονα, οι σχετικοί θαλάσσιοι χώροι παραμένουν δεσμευμένοι για μεγάλο χρονικό διάστημα υπέρ των ΟΦ, χωρίς να προωθούνται οι απαραίτητες ενέργειες για εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών και υλοποίηση των αναπτύξεων. Ως εκ τούτου, το Κράτος στερείται, όχι μόνο εσόδων, αλλά και της δυνατότητας αξιοποίησης των εν λόγω χώρων για άλλους σκοπούς που ενδεχομένως να εξυπηρετούσαν το δημόσιο συμφέρον.

Ο έλεγχος καλύπτει ενέργειες του ΥΕΕΒΤ κατά το έτος 2018, καθώς και του ΥΤ από τις 2.1.2019 και εντεύθεν, καθώς με τον Ν.123(Ι)/2018, οι αρμοδιότητες για τη διαχείριση των μεγάλων τουριστικών

<sup>3</sup> [https://www.gov.cy/media/sites/12/2026/01/Πολιτική-ΣΔΠΕ-2025\\_8.pdf](https://www.gov.cy/media/sites/12/2026/01/Πολιτική-ΣΔΠΕ-2025_8.pdf)

αναπτυξιακών έργων, μεταξύ των οποίων και των ΧΕ, μεταφέρθηκαν στις 2.1.2019 από το ΥΕΕΒΤ στο ΥΤ.

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, ως κριτήρια ελέγχου χρησιμοποιήθηκαν συγκεκριμένες διατάξεις του θεσμικού πλαισίου, ως ακολούθως:

- ◆ Ο περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος [Ν.158(Ι)/1999].
- ◆ Ο περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμος [Ν.20(Ι)/2014] και οι δυνάμει αυτού εκδοθέντες Κανονισμοί.
- ◆ Ο περί Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής Νόμος [Ν.46(Ι)/2007, Ν.63(Ι)/2010, Ν.136(Ι)/2013].
- ◆ Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος [Ν.138(Ι)/2017].
- ◆ Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Νόμος [Ν.139(Ι)/2017].
- ◆ Διάταγμα του Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού δυνάμει του άρθρου 4(2) του Ν.46(Ι)/2007 [ΚΔΠ 318/2015].
- ◆ Διάταγμα του Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας δυνάμει του άρθρου 4(2) του Ν.46(Ι)/2007 [ΚΔΠ 62/2022].
- ◆ Ο περί της Ίδρυσης Υφυπουργείου Τουρισμού και Διορισμού Υφυπουργού Τουρισμού παρά τω Προέδρω και Συναφών Θεμάτων Νόμος [Ν. 123(Ι)/2018].
- ◆ Ο περί Ελεγκτών Νόμος [Ν.53(Ι)/2017].

- ◆ Οι περί του Συντονισμού των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων Προμηθειών, Έργων και Υπηρεσιών (Γενικοί Κανονισμοί) (ΚΔΠ 201/2007).

**Παράρτημα III: Αυτούσια απαντητική επιστολή από Υφυπουργείο Τουρισμού****ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΦΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

ΥφΤ: 16.13.001.002.001

Τηλ.: Email: 

26 Ιουνίου 2026

Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας,

**Προσχέδιο Ειδικής Έκθεσης με θέμα «Διερεύνηση Αδυναμιών στις διαδικασίες  
Εξασφάλισης Αδειών Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής»**

Επιθυμώ να αναφερθώ στο ηλεκτρονικό σας μήνυμα με ημερομηνία 12 Ιουνίου 2026 σχετικό με το πιο πάνω θέμα, και σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

2. Σε συνέχεια της σχετικής γνωμοδότησης της Νομικής Υπηρεσίας (επιστολές ημερ. 10/03/2021 και 28/04/2022), στη Συνεδρία της ΕΑΧΕ (Επιτροπής Αξιολόγησης Χώρων Ελλιμενισμού) με ημερομηνία 20/09/2023, αποφασίστηκε να προχωρήσει η ετοιμασία Νομοσχεδίου, με το οποίο να γίνεται τροποποίηση του Περί Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής με τρόπο που να γίνεται διάκριση μεταξύ του τέλους διαχείρισης, που θα καταβάλλεται κατά τη διάρκεια της περιόδου εξασφάλισης των επιμέρους αδειών.

3. Η ετοιμασία του νομοσχεδίου δεν περιορίστηκε σε μια απλή τροποποίηση του άρθρου 8(2) αναφορικά με τη διόρθωση του ζητήματος της καταβολής των τελών διαχείρισης. Αντίθετα, προηγήθηκε ενδελεχής μελέτη, έγιναν άτυπες συναντήσεις με την εκπρόσωπο της Νομικής Υπηρεσίας, με στόχο τη ρύθμιση όλων των επιμέρους ζητημάτων και την αντιμετώπιση όλων των κενών, ασαφειών και αδυναμιών που έχουν εντοπιστεί στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

4. Το προσχέδιο νομοσχεδίου/κανονισμών ολοκληρώθηκε τον Νοέμβριο του 2025 και υποβλήθηκε στο νέο Γενικό Διευθυντή την 16/01/2026 συνοδευόμενο από ενημερωτικό σημείωμα καθώς και προσχέδιο επιστολής προς όλους τους εμπλεκόμενους, αναμένοντας τυχόν νέες οδηγίες του νέου ΓΔ για τον τρόπο που θα προχωρούσε η όλη διαδικασία, έναντι των οδηγιών του προηγούμενου ΓΔ να τεθεί απευθείας το νομοθετικό πλαίσιο σε «κλειστή» διαβούλευση χωρίς την εκ των προτέρων αποστολή του στην ΕΑΧΕ ή για να—προχωρήσει η διαδικασία διαβούλευσης του νέου νομοθετικού πλαισίου και ακολούθως να υποβληθεί στη Νομική Υπηρεσία για νομοτεχνικό έλεγχο.

5. Ωστόσο, η εκτέλεση της διαδικασίας, όπως περιγράφεται στο 2ο σημείο στην παράγραφο 6 – Γενικές Συστάσεις, θα ήταν δυνατή μετά από την έγκριση και δημοσίευση της νέας σύνθεσης της ΕΑΧΕ στην Κυβερνητική Εφημερίδα της 20.3.2026, όπου υπήρξε αλλαγή στον Πρόεδρο της ΑΧΕ και του μέλους που εκπροσωπεί το Υφυπουργείο.

6. Στη Συνεδρία της Επιτροπής Αξιολόγησης ημερομηνίας 1/07/2025, αντιθέτως προς τον ισχυρισμό της ΕΥ, ότι δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε ενημέρωση ως προς την πρόοδο του εν λόγω νομοθετικού εγχειρήματος, η ΕΑΧΕ, στην οποία η ΕΥ συμμετέχει ως παρατηρητής, ενημερώθηκε, μεταξύ άλλων, για το προσχέδιο του νομοσχεδίου/κανονισμών καθώς και για τη νενομισμένη διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί και σημειώθηκε ότι η τροποποίηση αυτή αποσκοπεί στο να διασφαλιστεί ότι η υποχρέωση για καταβολή του ετήσιου τέλους διαχείρισης του χώρου ελλιμενισμού δεν θα έχει «καταστρεπτική ή απαγορευτική φύση».

7. Σημειώνεται περαιτέρω ότι η ΕΥ, παρότι είχε κληθεί να συμμετάσχει ως παρατηρητής στις εργασίες της υπό αναφορά συνεδρίας με ημερομηνία 1/7/2025, δεν παρέστη. Εντούτοις, το πρακτικό της συνεδρίας της διαβιβάστηκε στις 17/07/2025 προκειμένου να υποβάλει τυχόν παρατηρήσεις ή σχόλια, χωρίς ωστόσο να υπάρξει ανταπόκριση.

8. Σε ό,τι αφορά το ζήτημα που εγείρει η ΕΥ, ήτοι ότι προκύπτει παρατεταμένη δέσμευση δημοσίων θαλάσσιων χώρων χωρίς την πλήρη ολοκλήρωση της απαιτούμενης αδειοδότησης και ότι η κατάσταση αυτή περιορίζει ουσιωδώς τη δυνατότητα του Κράτους να αξιοποιήσει τους εν λόγω χώρους για άλλους σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, είναι η θέση μας ότι ένα τέτοιο ενδεχόμενο είναι ιδιαίτερα απομακρυσμένο, καθότι:

(α) Τούτο δεν συνάδει με το πραγματικό νομικό καθεστώς που διέπει την υπό αναφορά άδεια διαχείρισης, καθότι ο αιτητής της άδειας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας, είναι ο κύριος επικαρπωτής του παράκτιου ακινήτου έμπροσθεν του οποίου θα χωροθετηθεί/κατασκευαστεί ο χώρος ελλιμενισμού και, ως εκ τούτου, διαθέτει εκ του νόμου προνομιακή και άμεση σχέση με τον εν λόγω χώρο, η οποία δεν μπορεί να παραγνωρισθεί κατά την εξέταση τέτοιου ζητήματος, και

(β) η υφιστάμενη νομοθεσία δεν περιλαμβάνει πρόνοια για την αποκήρυξη χώρου ελλιμενισμού λόγω μη συμμόρφωσης του αιτητή με τις προβλεπόμενες νομοθετικές απαιτήσεις, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η υποβολή σχετικής πρότασης προς το Υπουργικό Συμβούλιο για την αποκήρυξη του εν λόγω χώρου.

9. Σημειώνεται ότι, κρίθηκε αναγκαία για λόγους δημοσίου συμφέροντος η ρύθμιση του θέματος αυτού με την εισαγωγή νέας πρόνοιας στο προτεινόμενο προσχέδιο του νομοσχεδίου για την αποκήρυξη του κηρυγμένου χώρου ελλιμενισμού, στην περίπτωση μη συμμόρφωσης του αιτητή με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας.

10. Σε ό,τι αφορά στις εισηγήσεις της ΕΥ στις Παραγράφους 1.13, 1.14, 1.16 και 6 – Γενικές Συστάσεις, η ΕΥ, μέσα από την ιδιότητα του παρατηρητή στην ΕΑΧΕ, θα έχει την ευκαιρία να εξακριβώσει κατά πόσο έχουν υιοθετηθεί οι εισηγήσεις / συστάσεις της σε ότι έχει σχέση την ένταξη νέων προνοιών στο Νομοθετικό πλαίσιο ή την τροποποίηση αυτού, όταν σταλεί στην ΕΑΧΕ στα πλαίσια της διαδικασίας της διαβούλευσης. Σε περίπτωση που κριθεί ότι υπάρχουν οποιαδήποτε κενά ή ατέλειες, παρακαλείστε να υποβάλετε τις δικές σας θέσεις, αναλόγως.

11. Σε ό,τι αφορά το ζήτημα της παρακολούθησης της συμμόρφωσης των ΟΦ προς τις υποχρεώσεις τους, σημειώνεται ότι το θέμα παρακολουθείται στο πλαίσιο των εργασιών της ΕΑΧΕ. Κατά τις συνεδρίες που πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 2023-2025, δεν λάβαμε παρατηρήσεις από την ΕΥ, υπό την ιδιότητά της ως παρατηρητή, αναφορικά με καθυστερήσεις ή ζητήματα αδράνειας της διοίκησης. Εκτιμούμε ότι μέσα από τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Επιτροπής, καθώς και από τους επιμέρους φακέλους των κηρυγμένων ΧΕ, μπορεί να διαπιστωθεί η εργασία που διενεργείται για την παρακολούθηση της συμμόρφωσης των ΟΦ προς τις υποχρεώσεις τους.

12. Το θέμα παρακολουθείται συστηματικά από την αρμόδια αρχή, ωστόσο πέραν του ζητήματος της αναγκαιότητας τροποποίησης του υφιστάμενου νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου, η παρατηρούμενη στασιμότητα στην υλοποίηση των εν λόγω έργων αποδίδεται στις δυσχέρειες που αντιμετωπίζουν οι αιτητές ως προς την εξασφάλιση των απαιτούμενων επιμέρους αδειών.


13. Εν κατακλείδι, οι, όποιες, τυχόν, διοικητικές αδυναμίες στις διαδικασίες εξασφάλισης Αδειών Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής και η απώλεια κρατικών εσόδων λόγω μη καταβολής των τελών, οφείλονται κυρίως όπως επεξηγήθηκε πιο πάνω στις ασάφειες, ελλείψεις και κενά του υφιστάμενου Νόμου, τα οποία δυσχεραίνουν την ορθή και αποτελεσματική εφαρμογή του, καθώς και στις χρονοβόρες διαδικασίες και προϋποθέσεις που απαιτούνται για την εξασφάλιση των επιμέρους αδειών, οι οποίες προϋποθέτουν την εκπόνηση και υποβολή εξειδικευμένων μελετών, όπως Μελέτη Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, Γεωλογική και Ακτομηχανική Μελέτη.

14. Όλες οι συστάσεις της ΕΥ που παρατίθενται στην παράγραφο 6 της Ειδικής Έκθεσης της, περιλήφθηκαν στο προτεινόμενο νομοσχέδιο και συμφωνούμε με την υλοποίηση των συστάσεων που τίθενται προς εφαρμογή κατόπιν της θέσπισης του τροποποιητικού Νόμου.

15. Δεδομένου ότι το ζήτημα παρέμεινε, κατ' ουσίαν, στάσιμο, το Υφυπουργείο θα εξετάσει τις οποιοσδήποτε περαιτέρω ενέργειες αναφορικά με τις υπό αναφορά αιτήσεις μετά την ολοκλήρωση της προβλεπόμενης διαδικασίας για τη θέσπιση του εν λόγω νομοσχεδίου.

16. Το Υφυπουργείο είναι διατεθειμένο να συνεργαστεί με το Γραφείο σας για να υλοποιήσει οποιοσδήποτε συστάσεις κριθούν ότι θα βελτιώσουν τη διαδικασία.

17. Παρακαλώ σημειώστε ότι επιθυμούμε να παραταθεί αυτούσια η απαντητική μας επιστολή στην Ειδική Έκθεση.



Μάριος Παναγιώδης  
Γενικός Διευθυντής