



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Έλεγχος Προόδου των Κατασκευαστικών Έργων της Ιατρικής Σχολής, της Πολυτεχνικής Σχολής και του Κτηρίου Βιολογίας του Πανεπιστημίου Κύπρου



ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΕΑΣ: ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ: ΕΕ-ΕΥ 03/2026

03 Φεβρουαρίου 2026

Πίνακας Περιεχομένων

Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή	iii
Πίνακας Συντομογραφιών	iv
1. Σύνοψη αποτελεσμάτων ελέγχου	1
3. Ανάλυση ευρημάτων και συστάσεις	8
Θέμα 1 : Ανέγερση του κτηρίου της Ιατρικής Σχολής και Επιστημών Υγείας στην Πανεπιστημιούπολη	8
Θέμα 2 : Ανέγερση των κτηριακών εγκαταστάσεων του Τμήματος Βιολογικών Επιστημών και των Κοινόχρηστων χώρων διδασκαλίας 03	19
Θέμα 3 : Ανέγερση των κτηριακών εγκαταστάσεων της Πολυτεχνικής Σχολής του ΠΚ	31
4. Παραρτήματα.....	43
Παράρτημα Ι : Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή	43
Παράρτημα ΙΙ : Μεθοδολογία	44
Παράρτημα ΙΙΙ : Φωτογραφικό υλικό από τον επιτόπιο έλεγχο της Υπηρεσίας μας στις 10.4.2025 ...	45
Παράρτημα ΙV : Αυτούσια απαντητική επιστολή από Ελεγχόμενο Φορέα	54

Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή

Πλαίσιο του ελέγχου

Σε συνέχεια των προηγούμενων Ειδικών Εκθέσεων της Ελεγκτικής Υπηρεσίας για το Πανεπιστήμιο Κύπρου (ΠΚ), με αρ. ΠΚ/01/2022 και ΠΚ/02/2024, η Υπηρεσία μας προχώρησε το 2025 σε νέο επιτόπιο έλεγχο τριών μεγάλων οικοδομικών Έργων στην Πανεπιστημιούπολη. Ο έλεγχος διενεργήθηκε τον Απρίλιο και τον Σεπτέμβριο του 2025 και στόχευε στην αξιολόγηση της προόδου υλοποίησης των Έργων, στη διαχείριση των Συμβάσεων, καθώς και στις χρονικές και οικονομικές αποκλίσεις που καταγράφηκαν κατά την εκτέλεσή τους.

Έργο Πολυτεχνικής Σχολής

Οι εργασίες για το Έργο της Πολυτεχνικής Σχολής άρχισαν στις 20.1.2016, με αρχική συμβατική διάρκεια 40 μηνών. Το Έργο ολοκληρώθηκε στις 5.6.2025, μετά την πάροδο συνολικά 112 μηνών, παρουσιάζοντας καθυστέρηση 72 μηνών σε σχέση με το αρχικό χρονοδιάγραμμα.

Για περίοδο 58 μηνών (4,8 ετών) παραχωρήθηκαν δικαιολογημένες παρατάσεις χρόνου, ενώ για το υπόλοιπο διάστημα των 14 μηνών (1,2 ετών) κρίθηκε ότι υφίστατο αδικαιολόγητη καθυστέρηση, για την οποία επιβλήθηκαν ρήτρες ύψους €1.63εκ. Παράλληλα, εξετάστηκε η αύξηση του κόστους του Έργου, το οποίο από €55,1 εκ. πλέον ΦΠΑ ανήλθε, βάσει εκτιμήσεων, σε περίπου €68,7 εκ. πλέον ΦΠΑ.

Στην Έκθεση επισημαίνεται η παραχώρηση τμηματικών παραλαβών, που εγκρίθηκαν εκ των υστέρων, χωρίς να προβλέπονται στη σύμβαση, και οι οποίες δεν τηρήθηκαν εντός των εγκεκριμένων χρονοδιαγραμμάτων.

Έργο Κτηρίου Βιολογικών Επιστημών

Οι εργασίες για το Έργο του Κτηρίου Βιολογικών Επιστημών ξεκίνησαν την 1.6.2020, με συμβατική διάρκεια 36 μηνών και ημερομηνία

ολοκλήρωσης τις 31.5.2023. Μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 διαπιστώθηκε αδικαιολόγητη καθυστέρηση πέντε μηνών στην πρόοδο των εργασιών, για την οποία επιβλήθηκαν ρήτρες ύψους €1,5εκ. Παράλληλα, καταγράφηκε αύξηση στο κόστος του Έργου ύψους €1,25εκ. πλέον ΦΠΑ, λόγω εγκεκριμένων αλλαγών και απαιτήσεων.

Περαιτέρω, κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκαν καθυστερήσεις στην προώθηση θεμάτων αλλαγών και απαιτήσεων στα αρμόδια Όργανα, ενώ η διαδικασία τμηματικών παραλαβών δεν ολοκληρώθηκε εντός των εγκεκριμένων χρονικών πλαισίων.

Έργο Ιατρικής Σχολής και Επιστημών Υγείας

Το Έργο της Ιατρικής Σχολής ξεκίνησε στις 10.1.2022, με συμβατική διάρκεια 36 μηνών και ημερομηνία ολοκλήρωσης τις 9.1.2025. Κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκε αδικαιολόγητη καθυστέρηση τεσσάρων μηνών στην πρόοδο των εργασιών, για την οποία επιβλήθηκαν ρήτρες ύψους €196.000. Παράλληλα, καταγράφηκε αύξηση στο κόστος του Έργου ύψους €349.980 πλέον ΦΠΑ, καθώς και καθυστέρηση στην υποβολή αναθεωρημένων χρονοδιαγραμμάτων.

Σκοπός της Έκθεσης

Η παρούσα Έκθεση αποτυπώνει, για κάθε Έργο ξεχωριστά, τα ευρήματα του ελέγχου και αναδεικνύει ζητήματα που αφορούν τη διαχείριση χρόνου, κόστους και συμβατικών υποχρεώσεων, με γνώμονα τη χρηστή διοίκηση και την προστασία του δημόσιου συμφέροντος και την ουσιαστική σημασία που πρέπει να αποδίδεται στη διαχείριση των δημοσίων συμβάσεων.



Ανδρέας Παπακωνσταντίνου
Γενικός Ελεγκτής

Πίνακας Συντομογραφιών

ΑΑ	Αναθέτουσα Αρχή
ΑΑΔΣ	Αρμόδια Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων
ΓΑΠ	Γραφείο Ανάπτυξης Πανεπιστημιούπολης
ΕΚΠ	Επιτροπή Κτηρίων της Πανεπιστημιούπολης
ΕΠ	Επιμετρητής Ποσοτήτων
ΚΕΑΑ	Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων
ΟΠ	Ομάδα Παρακολούθησης
ΠΚ	Πανεπιστήμιο Κύπρου
ΣΕ	Συντονιστής Έργου
ΣΜ	Σύμβουλος Μελετητής/Σύμβουλοι Μελετητές
ΣΣ	Συμπληρωματική Συμφωνία
ΤΕΑΑ	Τμηματική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων
τ.μ.	Τετραγωνικά Μέτρα
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
RFI	Request for Information (Αίτημα για διευκρινίσεις)

1. Σύνοψη αποτελεσμάτων ελέγχου

Σε συνέχεια των προηγούμενων Εκθέσεων για το Πανεπιστήμιο Κύπρου (ΠΚ) με αρ. ΠΚ/01/2022 και αρ. ΠΚ/02/2024, οι οποίες εκδόθηκαν από την Υπηρεσία μας το 2022 και το 2024 αντίστοιχα, προχωρήσαμε το 2025 σε νέο επιτόπιο έλεγχο στα τρία μεγαλύτερα υπό εξέλιξη οικοδομικά Έργα του ΠΚ, με απώτερο σκοπό τον έλεγχο της προόδου τους και της αποτελεσματικότητας της διαχείρισης της ανέγερσής τους εκ μέρους του ΠΚ.

Τα Έργα τα οποία αποτέλεσαν το αντικείμενο του ελέγχου είναι τα ακόλουθα :

1. Ανέγερση του κτηρίου της Ιατρικής Σχολής και Επιστημών Υγείας στην Πανεπιστημιούπολη.
2. Ανέγερση των κτηριακών εγκαταστάσεων του Τμήματος Βιολογικών Επιστημών και των κοινόχρηστων χώρων διδασκαλίας 03.
3. Ανέγερση των κτηριακών εγκαταστάσεων της Πολυτεχνικής Σχολής του ΠΚ.

Η αρχιτεκτονική προσέγγιση των πιο πάνω κτηρίων ήταν προϊόν ξεχωριστών Αρχιτεκτονικών Διαγωνισμών, με τους επιτυχόντες Σύμβουλους Μελετητές (ΣΜ) να έχουν την ευθύνη (i) της ετοιμασίας των μελετών και των εγγράφων των διαγωνισμών για την κατασκευή του κάθε Έργου με την παραδοσιακή μέθοδο, στη βάση δηλαδή των σχεδίων και των μελετών, εκτός από συγκεκριμένες εργασίες, και (ii) της επίβλεψης των Έργων. Ακολούθησε η κατακύρωση των διαγωνισμών για την ανέγερση των εν λόγω Έργων στους Ανάδοχους Εργολάβους, τους οποίους προκήρυξε το ΠΚ, οι συμβάσεις των οποίων αποτελούν το αντικείμενο του παρόντος ελέγχου.

Το Γραφείο Ανάπτυξης Πανεπιστημιούπολης (ΓΑΠ), εκ μέρους του ΠΚ, στο πλαίσιο της αρμοδιότητάς του για τη διαχείριση, το συντονισμό και την ανάπτυξη όλων των Έργων, ανέλαβε το ρόλο της διεύθυνσης και συντονισμού των πιο πάνω Συμβάσεων.

Με εξαίρεση το Έργο της Ιατρικής Σχολής, τα Έργα της Πολυτεχνικής Σχολής και του Κτηρίου Βιολογικών Επιστημών διαχρονικά, από την έναρξή τους, παρουσίαζαν καθυστερήσεις και διάφορα άλλα προβλήματα, τα οποία αναφέρονται σε προηγούμενες Εκθέσεις και επιστολές της Υπηρεσίας μας.

Ως εκ τούτου, η Υπηρεσία μας έκρινε αναγκαίο όπως προβεί σε νέο έλεγχο της προόδου των Έργων τον Απρίλιο του 2025 και τον Σεπτέμβριο του 2025.

Από τον εν λόγω έλεγχο, προέκυψαν τα ακόλουθα ευρήματα σε σχέση με την πρόοδο εκτέλεσής τους :

Έργο Πολυτεχνικής Σχολής



1.1 Το Έργο της Πολυτεχνικής Σχολής, οι εργασίες του οποίου ξεκίνησαν στις 20.1.2016, με αρχική συμβατική διάρκεια 40 μήνες, ολοκληρώθηκε στις 5.6.2025, δηλαδή μετά την πάροδο 112 μηνών (συνολική καθυστέρηση 72 μήνες). Συγκεκριμένα, το τελευταίο τμήμα των

κτηριακών εγκαταστάσεων της Πολυτεχνικής Σχολής, παραδόθηκε τον Ιούνιο του 2025, μετά την πάροδο έξι ετών από τη συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσης του Έργου. Για όλο το Έργο παραχωρήθηκε δικαιολογημένη παράταση χρόνου 4,8 έτη, ενώ για το υπόλοιπο χρονικό διάστημα του 1,2 έτη (14 μήνες) επιβλήθηκαν ρήτρες καθυστέρησης ύψους €1.628.624 (αδικαιολόγητη καθυστέρηση).

Σε ότι αφορά την αξία της Σύμβασης, η οποία κατά την υπογραφή της ανερχόταν στα €55,1 εκ. πλέον ΦΠΑ συμπεριλαμβανομένων των Διορισμένων Εργολάβων, αναφέρεται ότι παρουσιάστηκε αύξηση του κόστους στο στάδιο εκτέλεσης, λόγω εγκεκριμένων αλλαγών και απαιτήσεων, ύψους περίπου €7 εκ. πλέον ΦΠΑ (13% αύξηση επί του συμβατικού κόστους) μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025. Ωστόσο, το αναμενόμενο τελικό κόστος του Έργου, σύμφωνα με την εκτίμηση του Επιμετρητή Ποσοτήτων εκτιμάται στο ποσό των €68,7 εκ. πλέον ΦΠΑ. Σημειώνεται ότι ο τελικός λογαριασμός του Έργου δεν είχε ολοκληρωθεί μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025.

1.2 Για το Έργο υπογράφηκαν δύο Συμπληρωματικές Συμφωνίες (ΣΣ), ενώ λήφθηκε στη συνέχεια και έγκριση από την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων (ΚΕΑΑ) για την τμηματική παραλαβή του, όταν αυτό είχε ολοκληρωθεί κατά 98%, σύμφωνα και με τη θέση του ΠΚ.

1.3 Εγκρίθηκε από την ΚΕΑΑ η τμηματική παραλαβή του Έργου, η οποία δεν προνοείτο στη σύμβασή του, ως ακολούθως :

Πίνακας 1 : Τμηματικές Παραλαβές για το Έργο της Πολυτεχνικής Σχολής (ετοιμασία από ΕΥ).

Έργο Πολυτεχνικής Σχολής				
Αρ. Τμηματικής Παραλαβής	Κτήρια	Εγκεκριμένη Ημερομηνία Τμηματικής Παραλαβής	Ημερομηνία Τμηματικής Παραλαβής	Καθυστέρηση (Μήνες)
1	2Α, 2Β (στάθμες +0 μέχρι +2), 2Γ, 3Α, 3Β (στάθμες +0 μέχρι +2), 3Γ, 4Α (στάθμες +0 μέχρι +2), 4Β, 4Γ	4.9.2024	4.9.2024	-
2	4Α (στάθμες +3 μέχρι +7)	12.9.2024	24.1.2025	4,4
3	3Β (στάθμες +3 μέχρι +7)	20.9.2024	17.2.2025	4,9
4	1Α, 1Β, 2Β (στάθμες +3 μέχρι +7)	30.9.2024	5.6.2025	8,2

*Στάθμη = υψόμετρο ενός σημείου του κτηρίου, σε σχέση με ένα σταθερό σημείο αναφοράς.

- Κατά τον έλεγχο της Υπηρεσίας μας, διαπιστώθηκε ότι δεν επιτεύχθηκε το χρονοδιάγραμμα της τμηματικής παραλαβής που εγκρίθηκε από την ΚΕΑΑ, ενώ το τελευταίο Κτήριο της Πολυτεχνικής Σχολής έχει ολοκληρωθεί τον Ιούνιο του 2025 με καθυστέρηση 8,2 μηνών.

Έργο Κτηρίου Βιολογίας

- 1.4** Οι εργασίες για το Έργο του Κτηρίου Βιολογίας ξεκίνησαν την 1.6.2020, με αρχική συμβατική διάρκεια 36 μηνών και ημερομηνία ολοκλήρωσης τις 31.5.2023. Το Ποσό Συμβολαίου ανερχόταν στα €33,9εκ. πλέον ΦΠΑ, συμπεριλαμβανομένων των ποσών των Διορισμένων Υπεργολάβων. Μέχρι την ολοκλήρωση του παρόντος ελέγχου τον Σεπτέμβριο του 2025, παρατηρήθηκε αδικαιολόγητη καθυστέρηση στην πρόοδο των εργασιών της τάξης των πέντε μηνών, καθώς επίσης και αύξηση στο κόστος, λόγω εγκεκριμένων αλλαγών και απαιτήσεων, ύψους €1,25εκ. πλέον ΦΠΑ. Για την εν λόγω αδικαιολόγητη καθυστέρηση επιβλήθηκαν ρήτρες ύψους €1,5εκ.
- 
- 1.5** Παρατηρήθηκε καθυστέρηση στην ανταπόκριση, τόσο από τους ΣΜ, όσο και από το ΠΚ, στην προώθηση θεμάτων αλλαγών και απαιτήσεων που προέκυψαν στο Έργο, είτε από σχετικά αιτήματα του Αναδόχου, είτε και από τροποποιήσεις στις οποίες προέβη το ΠΚ/ΣΜ και για τα οποία/ τις οποίες θα έπρεπε να εξασφαλιστούν οι αναγκαίες εγκρίσεις από τα αρμόδια Όργανα χειρισμού αλλαγών και απαιτήσεων (ΤΕΑΑ/ΚΕΑΑ). Η εν λόγω καθυστέρηση, στην εξέταση και προώθηση των εν λόγω αιτημάτων/τροποποιήσεων στα αρμόδια Όργανα ανήλθε μέχρι και τους οκτώ μήνες, η οποία επηρέασε μερικώς την ομαλή εξέλιξη του Έργου.
- 1.6** Εγκρίθηκε από την ΚΕΑΑ η τμηματική παραλαβή του Έργου, η οποία δεν προνοείτο στη σύμβασή του.

Πίνακας 2 : Τμηματικές Παραλαβές για το Κτήριο Βιολογίας (ετοιμασία από ΕΥ).

Έργο Κτηρίου Βιολογίας				
Αρ. Τμηματικής Παραλαβής	Κτήρια	Εγκεκριμένη Ημερομηνία Τμηματικής Παραλαβής	Ημερομηνία Τμηματικής Παραλαβής	Καθυστέρηση
1	CTF03 - Κοινόχρηστοι Χώροι Διδασκαλίας	19.6.2025**	15.7.2025	26 ημέρες
2	FST03 - Κτήριο Βιολογικών Επιστημών	21.4.2025***	Σε εξέλιξη (Σεπτέμβριος του 2025)	>5 μήνες

**Με βάση το σημείωμα του Συντονιστή ημερ. 9.5.2025, όπως αυτό προωθήθηκε και εγκρίθηκε από την ΚΕΑΑ.

***Η απόφαση της ΚΕΑΑ ημερ. 23.5.2025 αφορά μόνο την παράδοση του κτηρίου CTF03. Ως εκ τούτου, για το κτήριο FST03 εξακολουθούσε τον Σεπτέμβριο 2025 να ισχύει η ημερομηνία εγκεκριμένης παράτασης του Έργου.

Κατά τον έλεγχο της Υπηρεσίας μας, διαπιστώθηκε ότι δεν επιτεύχθηκε το χρονοδιάγραμμα της τμηματικής παραλαβής που εγκρίθηκε από την ΚΕΑΑ, όπως φαίνεται στον **Πίνακα 2**.

- 1.7** Μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 που ολοκληρώθηκε ο παρών έλεγχος παρατηρήθηκε καθυστέρηση στην υποβολή αναθεωρημένου χρονοδιαγράμματος Έργου, στη βάση της νέας ημερομηνίας αποπεράτωσης, εκ μέρους του Αναδόχου. Το Έργο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Έργο Ιατρικής Σχολής

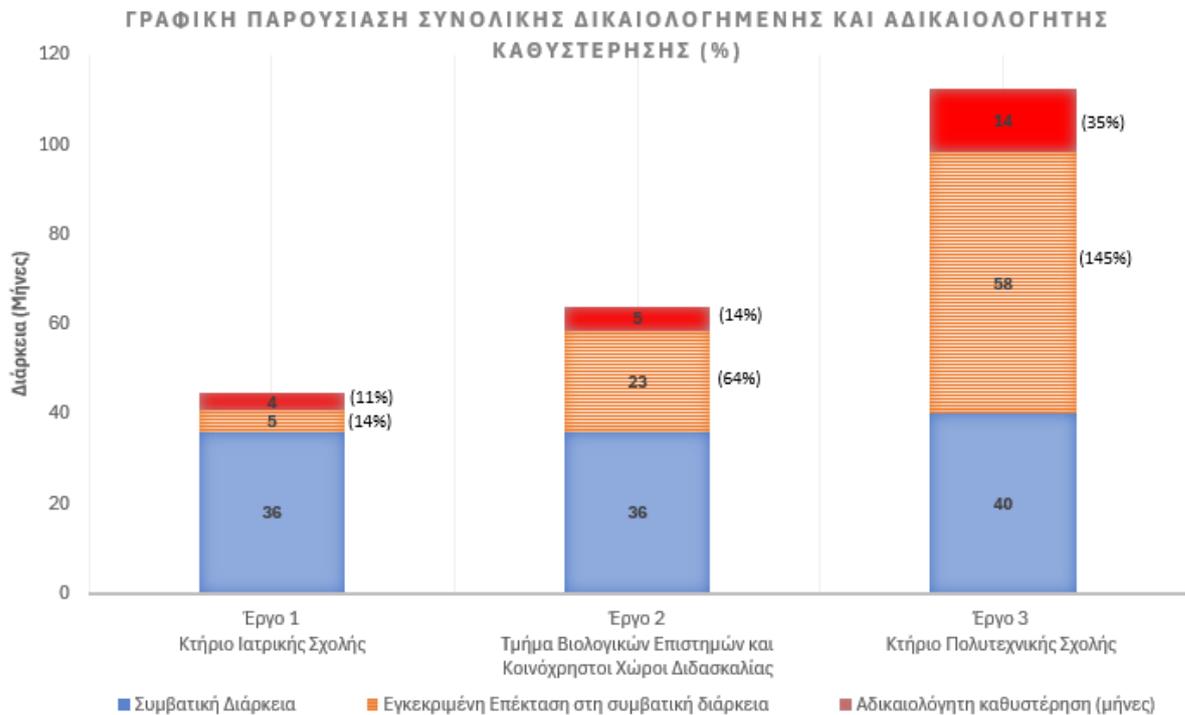
- 1.8** Οι εργασίες για το Έργο της Ιατρικής Σχολής ξεκίνησαν στις 10.1.2022, με αρχική συμβατική διάρκεια 36 μηνών και ημερομηνία ολοκλήρωσης τις 9.1.2025. Το Ποσό Συμβολαίου ανερχόταν στα €21,2εκ. πλέον ΦΠΑ, συμπεριλαμβανομένων των ποσών των Διορισμένων Υπεργολάβων. Μέχρι την ολοκλήρωση του παρόντος ελέγχου τον Σεπτέμβριο του 2025, παρατηρήθηκε αδικαιολόγητη καθυστέρηση στην πρόοδο των εργασιών της τάξης των τεσσάρων μηνών, καθώς επίσης και αύξηση στο κόστος, λόγω εγκεκριμένων αλλαγών και απαιτήσεων, ύψους €349.980 πλέον ΦΠΑ. Για την εν λόγω αδικαιολόγητη καθυστέρηση επιβλήθηκαν ρήτρες ύψους €196.000.



- 1.9** Μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 που ολοκληρώθηκε ο παρών έλεγχος παρατηρήθηκε καθυστέρηση στην υποβολή αναθεωρημένου χρονοδιαγράμματος Έργου, στη βάση της νέας ημερομηνίας αποπεράτωσης, εκ μέρους του Αναδόχου. Το Έργο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Συνοπτικά

1.10 Σημαντική επιμήκυνση στη διάρκεια των Έργων, πέραν του συμβατικού χρόνου εκτέλεσης, με εγκεκριμένη παράταση χρόνου, αλλά και με αδικαιολόγητη καθυστέρηση εκ μέρους των Αναδόχων.



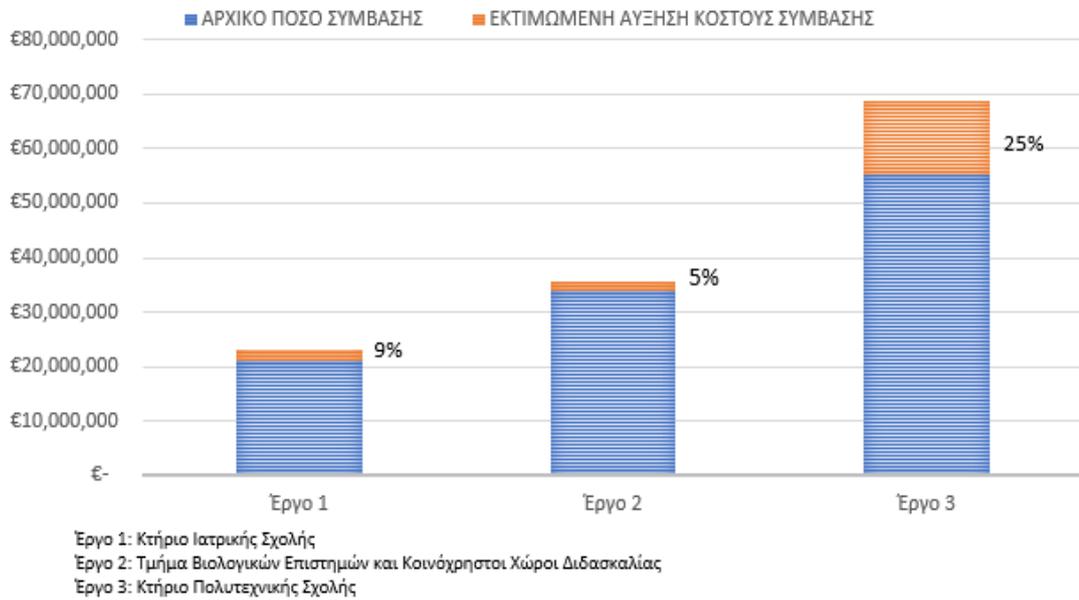
Γράφημα 1 : Γραφική παρουσίαση συνολικής δικαιολογημένης και αδικαιολόγητης καθυστέρησης στα τρία Έργα, μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 (ετοιμασία από ΕΥ).

Κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου τον Σεπτέμβριο του 2025, και τα τρία Έργα παρουσίαζαν αδικαιολόγητη καθυστέρηση (σε σχέση με τη συμβατική διάρκεια), από 11% μέχρι 35% (Κτήριο Πολυτεχνικής Σχολής). Ενώ η εγκεκριμένη επέκταση στη συμβατική τους διάρκεια ήταν από 14% μέχρι 145% (Κτήριο Πολυτεχνικής Σχολής).

1.11 Αύξηση κόστους των Έργων

Κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου τον Σεπτέμβριο του 2025, με βάση την τελευταία εκτίμηση κόστους από τον Επιμετρητή Ποσοτήτων του κάθε Έργου, διαπιστώθηκε ότι και τα τρία Έργα παρουσίαζαν αύξηση του συμβατικού κόστους από 5% μέχρι 25%, όπως φαίνεται στο **Γράφημα 2**.

ΑΥΞΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΑ ΕΡΓΑ



Γράφημα 2 : Γραφική παρουσίαση αύξησης κόστους στα τρία Έργα, μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 (ετοιμασία από ΕΥ).

2. Εισαγωγή

2.1 Κύριες πληροφορίες για τον Ελεγχόμενο Φορέα

Το ΠΚ ιδρύθηκε το 1989, με βάση τον περί Πανεπιστημίου Κύπρου Νόμο (Ν. 144/1989), ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου. Αποστολή του είναι η προαγωγή της επιστήμης, της γνώσης, της μάθησης, της παιδείας και του πολιτισμού, μέσω της διδασκαλίας και της έρευνας του κριτικού διαλόγου και της δημιουργικότητας.

Διοικείται από το Συμβούλιο και τη Σύγκλητο, ενώ οι δραστηριότητές του υπάγονται στην εποπτεία του Υπουργείου Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας. Οι Τεχνικές Υπηρεσίες και το ΓΑΠ είναι τα αρμόδια τμήματα του ΠΚ για τη διαχείριση όλων των κτηριακών εγκαταστάσεων του ΠΚ, με στόχο τη δημιουργία και διατήρηση ενός σύγχρονου, ποιοτικού, ευέλικτου, ενεργειακά αυτόνομου και λειτουργικού κτηριακού περιβάλλοντος, το οποίο να εξυπηρετεί τις ανάγκες του ΠΚ. Η υλοποίηση του Έργου της Πανεπιστημιούπολης, γίνεται τόσο με τη συμβολή του κράτους και των Ευρωπαϊκών Τραπεζών, Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) και Τράπεζα Αναπτύξεως του Συμβουλίου της Ευρώπης (ΤΑΣΕ), που χρηματοδοτούν τα Έργα, όσο και μέσω δωρεών ιδιωτών.

Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τον Ελεγχόμενο Φορέα είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.ucy.ac.cy/>.

2.2 Σκοπός του ελέγχου

Σκοπός του ελέγχου ήταν να διαπιστώσει την εξέλιξη στην πρόοδο των κατασκευαστικών εργασιών των τριών υπό αναφορά οικοδομικών Έργων του ΠΚ, λαμβάνοντας υπόψη ότι και τα τρία παρουσίαζαν καθυστέρηση σε σχέση με τη συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσής τους.

Ο έλεγχος βασίστηκε σε επισκόπηση των σχετικών στοιχείων/εγγράφων/αλληλογραφίας, καθώς και σε πληροφορίες/διευκρινίσεις που δόθηκαν στην ΕΥ από το ΓΑΠ και τους ΣΜ, όπως επίσης και από ευρήματα που προέκυψαν κατά τον επιτόπιο έλεγχο που διενεργήθηκε από την Υπηρεσία μας στις 10.4.2025.

Κατά τον επιτόπιο έλεγχο, ελέγχθηκε δειγματοληπτικά μέρος του συνόλου των κτηρίων, λόγω του μεγέθους/όγκου τους. Συγκεκριμένα, ελέγχθηκαν ορισμένα από τα επιμέρους κτήρια/αίθουσες του κάθε Έργου, λαμβάνοντας υπόψη ότι αρκετά από αυτά είναι πανομοιότυπα. Κατά τον έλεγχο έγινε συνάντηση με τις Τεχνικές Υπηρεσίες του ΠΚ, τον Τομέα Κατασκευών και Διεύθυνσης Έργων του ΠΚ, τους ΣΕ και τους Μηχανικούς Εργοταξίων των Αναδόχων.

3. Ανάλυση ευρημάτων και συστάσεις

Θέμα 1 : Ανέγερση του κτηρίου της Ιατρικής Σχολής και Επιστημών Υγείας στην Πανεπιστημιούπολη

Το συγκρότημα αποτελεί ένα ενιαίο κτιριακό όγκο ορθογώνιου δακτυλίου, συνολικού μικτού εμβαδού 8.825 τ.μ., γύρω από ένα επικλινές πράσινο πνεύμονα /αίθριο εντελώς ανοικτό προς νότο σε μία πλήρη αξιοποίηση της μορφολογίας του εδάφους. Καθ' ύψος αναπτύσσεται σε πέντε επίπεδα, περιλαμβανομένης της οροφής, και αποτελεί σύμμικτη κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα και μεταλλικά δομικά στοιχεία. Η θεμελίωση εδραιώνεται σε πασσάλους από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το κτήριο αξιοποιεί στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού και αειφορίας και έχει προδιαγραφεί για να πιστοποιηθεί με τη διεθνή πιστοποίηση Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) στην κατηγορία Gold και στη συνέχεια στην κατηγορία Platinum.



Εικόνα 1 : Κτήριο Ιατρικής Σχολής του ΠΚ.

(Πηγή: <https://www.ucy.ac.cy/medical/η-ιατρική-σχολή-του-πανεπιστημίου-κύπ/>).



Εικόνα 2 : Αυλή κτηρίου Ιατρικής Σχολής του ΠΚ.

(Πηγή: <https://www.ucy.ac.cy/pr2/wp-content/uploads/sites/143/2023/03/YPOGRAFIIATRIKISSXOLIS10.12.2021.pdf>).

Τον Ιούνιο του 2022 είχε πραγματοποιηθεί από την Υπηρεσία μας έλεγχος στο εν λόγω Έργο, τα αποτελέσματα του οποίου περιλήφθηκαν στην Ειδική Έκθεσή μας που είχε εκδοθεί για το ΠΚ, με αρ. ΠΚ/01/2022. Όπως είχαμε διαπιστώσει, ο Ανάδοχος είχε υποβάλει στον Μηχανικό Έργου (ΜΕ) αριθμό επιστολών/αιτημάτων για διάφορα θέματα, με πρόθεση την υποβολή απαιτήσεων για παράταση χρόνου. Τα εν λόγω αιτήματα δεν είχαν εξεταστεί από το ΠΚ και τον ΜΕ, σε αναμονή της υποβολής από τον Ανάδοχο συγκεκριμένων και τεκμηριωμένων στοιχείων. Είχαμε εκφράσει τότε την ανησυχία μας για τον μη έγκαιρο χειρισμό του θέματος και ζητήσαμε όπως υποβληθεί στην Υπηρεσία μας η σχετική αλληλογραφία με τις θέσεις/τοποθετήσεις του ΣΜ ή/και του ΣΕ. Όπως είχαμε διαπιστώσει, μέχρι τότε δεν είχε παρουσιαστεί κάποια καθυστέρηση στην πρόοδο του Έργου.

Κατά τον επιτόπιο έλεγχο που πραγματοποιήσαμε στο Έργο στις 10.4.2025, παρατηρήσαμε κάμψη στην πρόοδο του Έργου. Σύμφωνα με τα όσα μας ανέφερε ο ΣΕ, η καθυστέρηση οφειλόταν στο γεγονός ότι το Πρόγραμμα Εργασιών του Αναδόχου προνοούσε εξαρχής μεγάλη συσσώρευση εργασιών και μεγάλων χρηματικών ποσών, σε συνδυασμό με μεγάλη αύξηση ανθρώπινου εργατικού, προς το τέλος του Έργου, όπως φαίνεται πιο κάτω στο **Διάγραμμα 1** της χρηματικής ροής :

Εκ του αποτελέσματος διαφάνηκε ότι ο Εργολάβος δεν μπορούσε να ακολουθήσει τους απαιτούμενους ρυθμούς του Προγράμματος Εργασιών ώστε να μπορέσει να ολοκληρώσει έγκαιρα τις υπολειπόμενες εργασίες της Σύμβασης. Παρατηρούμε όμως ότι το Πρόγραμμα Εργασιών έτυχε της ανάλογης έγκρισης από το ΠΚ, οπότε και θα έπρεπε να είχαν εντοπιστεί οι πιο πάνω προβληματικές παράμετροι που μας ανέφερε ο ΣΕ στην επιτόπια επίσκεψή μας στις 10.4.2025.

Σύμφωνα με τη θέση του ΠΚ, η οποία αναφέρεται στην απαντητική επιστολή του προς την Υπηρεσία μας ημερ. 17.12.2025, η καθυστέρηση οφείλεται σε συνδυασμό παραγόντων. Επιπρόσθετα της συσσώρευσης εργασιών στο χρονοδιάγραμμα προς το τέλος του Έργου, αναφέρει ως παράγοντα καθυστέρησης, και τη μη έγκαιρη επίλυση τεχνικών θεμάτων, όπου ο Ανάδοχος καθυστερημένα υπέβαλλε ερωτήματα προς τον Μηχανικό του Έργου, με συνεπακόλουθο την καθυστερημένη έκδοση των σχετικών οδηγιών.

Η εκτίμηση του Αναδόχου, όπως αυτή μας δόθηκε στις 10.4.2025, ήταν ότι οι εργασίες θα ολοκληρώνονταν τον Ιούλιο του 2025, σε αντίθεση με την εκτίμηση του ΠΚ που ανέμενε την ολοκλήρωση των εργασιών τον Σεπτέμβριο του 2025. Η εκτίμηση του ΠΚ παρέμεινε σταθερή, όπως μας δόθηκε σε σχετική προηγούμενη επιστολή του προς την Υπηρεσία μας στις 3.7.2024.

Με βάση τα δεδομένα που ίσχυαν μέχρι τον Μάιο του 2024, ενώ παρήλθε το 78% του συμβατικού χρόνου υλοποίησης, εντός του οποίου θα έπρεπε η πραγματική εκτελεσθείσα εργασία να ανερχόταν στο 68% με ποσοστό πληρωμής 50%, η πραγματική εκτελεσθείσα εργασία ανερχόταν στο 58%, με ποσοστό πληρωμής 40%. Δηλαδή υφίστατο καθυστέρηση, ήδη από τον Μάιο του 2024.

Το αντίστοιχο ποσοστό της εκτελεσθείσας εργασίας, με βάση τις πληρωμές που έγιναν μέχρι τον Απρίλιο του 2025 που διεξήχθη ο επιτόπου έλεγχος της Υπηρεσίας μας, περίοδος που περιλαμβάνει τον συμβατικό χρόνο υλοποίησης (36 μήνες) και επιπλέον τρεισήμισι μήνες δικαιολογημένη παράταση χρόνου που εξεταζόταν κατά το διάστημα αυτό από την ΚΕΑΑ, ανέρχεται στο 70%. Δηλαδή σε διάστημα περίπου 11 μηνών, η οικονομική πρόοδος του Έργου ανήλθε στο +30%.

Ο Ανάδοχος, με νεότερο χρονοδιάγραμμα που υπέβαλε στις 15.4.2025, έθεσε ως νέα ημερομηνία αποπεράτωσης τις 2.9.2025. Η αναθεωρημένη εκτίμηση του ΠΚ για την ολοκλήρωση του Έργου, όπως αυτή μας δόθηκε στις 4.7.2025, ήταν ότι αυτό θα ολοκληρωνόταν περί τον Νοέμβριο - Δεκέμβριο του 2025.

Σύμφωνα με την νεότερη - κατά την ολοκλήρωση της παρόντος ελέγχου - Έκθεση κατάστασης Έργου του ΣΕ, η οποία αφορά την περίοδο μέχρι τον Σεπτέμβριο 2025, η θέση του Αναδόχου ήταν ότι το Έργο θα ολοκληρωθεί τέλη Νοεμβρίου του 2025, θέση την οποία δε συμμερίζεται ο ΣΕ. Δηλαδή παρατηρούμε ότι με το πέρασμα του χρόνου οι εκτιμήσεις των συμβαλλομένων μερών, αναφορικά με την ολοκλήρωση των εργασιών, μετατίθενται χρονικά.

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα αιτήματα στην ΚΕΑΑ, η αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης των εργασιών είναι η 6.6.2025, η οποία όμως δεν επιτεύχθηκε. Σύμφωνα με το πιστοποιητικό πληρωμής αρ. 38 που εκδόθηκε τον Σεπτέμβριο του 2025, με βάση το αναθεωρημένο ποσό συμβολαίου (συμπεριλαμβανομένων των Διορισμένων Υπεργολάβων) και χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αλλαγές που εκτελέστηκαν στο Έργο, μέχρι τις 12.9.2025 εκτελέστηκε το 87% του Έργου.

Από τα πιο πάνω τεκμαίρεται ότι εξακολουθεί να υφίσταται καθυστέρηση στο Έργο, η οποία, σύμφωνα με την εκτίμηση του ΠΚ, ανέρχεται στους 11,5 μήνες μετά τη συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσης και στους 6,5 μήνες μετά την αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης (όπως αυτή ίσχυε τον Σεπτέμβριο του 2025).

Τρέχοντα θέματα – κρίσιμες εργασίες

Σύμφωνα με τη διαθέσιμη, κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου, Έκθεση κατάστασης Έργου του ΣΕ, η οποία αφορούσε την περίοδο μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025, οι κυριότεροι κίνδυνοι/προβλήματα που επηρέαζαν σε αυτό το στάδιο την εξέλιξη του Έργου ήταν οι ακόλουθοι/τα ακόλουθα :

α. Πεζογέφυρες

Ενώ τα τεχνικά θέματα που αφορούν στις πεζογέφυρες έχουν επιλυθεί από τους Μελετητές, υπάρχει ανησυχία εκ μέρους του Αναδόχου για την ολοκλήρωσή τους. Εξαιτίας της συσσώρευσης εργασιών προς το τέλος του Έργου, ο Ανάδοχος έχει υποβάλει πληθώρα διευκρινιστικών αιτημάτων προς τον ΜΕ που αλυσιδωτά οδηγεί σε νέες οδηγίες οι οποίες απαιτούν έγκριση από την ΑΑ. Η εργασία αυτή των πεζογεφυρών ενδέχεται, σύμφωνα με τον ΣΕ, να δημιουργήσει συνθήκες για αιτήματα παράτασης χρόνου εκ μέρους του Εργολάβου.

β. Τυχόν μη ορθή διαχείριση Διορισμένων Υπεργολαβιών εκ μέρους του Αναδόχου, λόγω συμπίεσης μεγάλου όγκου ηλεκτρολογικών εργασιών στο τέλος του Έργου

Σε περίπτωση που δεν γίνει ορθή/έγκαιρη διαχείριση των Διορισμένων Υπεργολαβιών εκ μέρους του Αναδόχου, αναμένεται ότι οι εναπομείνουσες ηλεκτρολογικές εργασίες, καθώς και οποιαδήποτε άλλα θέματα προκύψουν σε σχέση με την ολοκλήρωσή τους, θα προκαλέσουν καθυστερήσεις στην παράδοση του Έργου.

γ. Προβλήματα στον συντονισμό μελετών και δελτίου ποσοτήτων

Προέκυψαν προβλήματα στον συντονισμό της μελέτης και των απαιτούμενων κατασκευαστικών λεπτομερειών, καθώς επίσης και ασυμβατότητα στη μελέτη μεταξύ των οικοδομικών κατασκευών και των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων. Υπήρξε επίσης ασυμφωνία μεταξύ του δελτίου ποσοτήτων και των σχεδίων μελέτης, με αποτέλεσμα να έχουν δημιουργηθεί συνθήκες για απαιτήσεις από τον Ανάδοχο.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την προηγούμενη Έκθεση του ΣΕ, η οποία αφορούσε την περίοδο μέχρι τον Αύγουστο του 2025, φαίνεται ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι/προβλήματα που επηρέαζαν σε αυτό το

στάδιο την εξέλιξη του Έργου εξακολουθούσαν να παραμένουν οι ίδιοι/ τα ίδια. Σημειώνεται ότι με βάση την Έκθεση του ΣΕ, όσον αφορά στο θέμα της διαχείρισης των διορισμένων Υπεργολαβιών, εξακολουθούσε να υπάρχει «συμπίεση» μεγάλου μέρους των ηλεκτρολογικών εργασιών στο τέλος του Έργου, γεγονός το οποίο φαίνεται και στα ενδιάμεσα πιστοποιητικά πληρωμής. Επιπρόσθετα, εξακολουθούσαν να υπάρχουν προβλήματα στον συντονισμό των μελετών και του δελτίου ποσοτήτων, για τα οποία ο Ανάδοχος υπέβαλε σχετικές απαιτήσεις.

Απαιτήσεις του Αναδόχου υπό εξέταση

- Αίτημα φιλικού διακανονισμού - Συγκόλληση οπλισμού στα μεταλλικά δοκάρια
Ο Ανάδοχος υπέβαλε απαιτήσεις για την εργασία της συγκόλλησης οπλισμού στα μεταλλικά δοκάρια. Διορίστηκε από την ΤΕΑΑ Ad - hoc Επιτροπή, η οποία κατέληξε σε φιλικό διακανονισμό με τον Ανάδοχο για το ποσό των €23.000, το οποίο εγκρίθηκε από την ΤΕΑΑ στις 18.7.2025.
- Αίτημα Παράτασης Χρόνου Αρ. 4
Στις 27.8.2025 υποβλήθηκε από τον Ανάδοχο αίτημα παράτασης χρόνου αρ. 4, με απαίτηση ολοκλήρωσης τις 17.12.2025 (194 ημέρες από την εγκεκριμένη ημερομηνία ολοκλήρωσης του Έργου), ενώ την 1.9.2025 υποβλήθηκε και σχετική οικονομική απαίτηση ύψους €603.675. Το αίτημα αφορά 11 οδηγίες του ΣΜ που εκδόθηκαν, και το οποίο τον Σεπτέμβριο του 2025 βρισκόταν στο στάδιο αξιολόγησης.

Σύμβαση ΣΜ με αρ. CDO 005/15, για τη μελέτη και επίβλεψη του Έργου

Η πληρωμή του κόστους επίβλεψης του Έργου για τους ΣΜ, εφαρμόζεται ως ποσοστό επί της εκτίμησης κόστους του κατασκευαστικού Συμβολαίου της Ιατρικής Σχολής και θα τύχει αναπροσαρμογής σε μεταγενέστερο στάδιο, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες παράμετροι :

- (α) το περιεχόμενο και τα δεδομένα της Σύμβασης,
- (β) το τελικό κόστος κατασκευής του Έργου,
- (γ) η ημερομηνία αποπεράτωσης του Έργου,
- (δ) η τυχόν ευθύνη των ΣΜ για καθυστερήσεις ως προς την ανταπόκριση και
- (ε) η τυχόν ευθύνη των ΣΜ για οδηγίες αλλαγών.

Στη συνέχεια θα εφαρμοστεί η σχετική φόρμουλα της Εγκυκλίου ΚΕΑΑ αρ. 4 της Αρμόδιας Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων (ΑΑΔΣ) σε σχέση με το επιπλέον κόστος επίβλεψης λόγω παράτασης χρόνου στην υλοποίηση του κατασκευαστικού Συμβολαίου, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες.

Στον **Πίνακα 3** πιο κάτω παρουσιάζεται η αμοιβή των ΣΜ στη βάση των προνοιών της Σύμβασης αρ. CDO 05/15, καθώς επίσης οι συνολικές πληρωμές τους μέχρι το τέλος Μαΐου του 2025:

Πίνακας 3 : Αμοιβή των ΣΜ με βάση τη Σύμβαση και πληρωμές τους μέχρι τον Μάιο του 2025 (ετοιμασία από ΕΥ).

Η Αμοιβή των ΣΜ, βάσει του Συμβολαίου αρ. CDO 005/15 : (8% επί του εκτιμώμενου τελικού κόστους κατασκευής του Έργου)	€1.697.132 πλέον ΦΠΑ (βάσει της αξίας Σύμβασης, με τους Διορισμένους Υπεργολάβους). €1.850.000 πλέον ΦΠΑ (με βάση την εκτίμηση του τελικού κόστους Έργου, ύψους €23.125.000, σύμφωνα με την τριμηνιαία Έκθεση του ΕΠ ημερ. 16.4.2025).
Συνολικές πληρωμές μέχρι το τέλος Μαΐου του 2025 : (σύμφωνα με την Έκθεση του ΣΕ, για την περίοδο μέχρι τον Ιούλιο του 2025)	€1.461.933,47 πλέον ΦΠΑ

Γενική εικόνα Έργου

Τα δεδομένα και οι πληροφορίες που προέκυψαν από τον έλεγχο της Υπηρεσίας μας παρουσιάζονται επιγραμματικά στους **Πίνακες 4 και 5** πιο κάτω:

Πίνακας 4 : Βασικά Στοιχεία του Έργου ανέγερσης του Κτηρίου της Ιατρικής Σχολής και Επιστημών Υγείας (ετοιμασία από ΕΥ).

Αριθμός Διαγωνισμού/ Σύμβασης:	UCY-2020-038-CDO		
Χρηματοδότηση:	Κυπριακή Δημοκρατία & Δωρεά Ιδρύματος Νίκου & Ελπίδας Σιακόλα.		
Αρχικό Ποσό Σύμβασης:	€ 19.178.000 πλέον ΦΠΑ <hr/> € 21.214.151 πλέον ΦΠΑ, συμπεριλαμβανομένων των Διορισμένων Υπεργολάβων	Αναθεωρημένο Ποσό Σύμβασης (ή/και εκτίμηση αυτού):	€ 23.125.000 πλέον ΦΠΑ ¹
Ημερομηνία υπογραφής Σύμβασης:	10/12/2021	Ημερομηνία έναρξης:	10/01/2022
Αρχική συμβατική διάρκεια:	36 μήνες	Αναθεωρημένη συμβατική διάρκεια (ή εκτίμηση αυτής):	45 μήνες
Αρχική ημερομηνία ολοκλήρωσης:	09/01/2025	Αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης (ή εκτίμηση αυτής):	06/06/2025 ²
Ρήτρα καθυστέρησης:	€2000/ημερολογιακή ημέρα	Συνολικό ποσό επιβαλλόμενων ρητρών:	€196.000 ³
Αύξηση κόστους Σύμβασης λόγω εγκεκριμένων αλλαγών (ΤΕΑΑ/ΚΕΑΑ):	€349.980 χωρίς οικονομική αποζημίωση		



Σημειώσεις :

1. Σύμφωνα με την εκτίμηση του Επιμετρητή Ποσοτήτων (ΕΠ) του Έργου ημερ. 16.4.2025.
2. Με βάση τα, μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025, εγκεκριμένα αιτήματα στην ΚΕΑΑ.
3. Σύμφωνα με ηλεκτρονικό μήνυμα του ΠΚ ημερ. 3.10.2025, από το πιστοποιητικό πληρωμής αρ. 35 (ημερ. 7.7.2025) ξεκίνησαν να επιβάλλονται ρήτρες, οι οποίες μέχρι τις 12.9.2025 ανήλθαν στο ποσό των €196.000.

Πίνακας 5 : Σύγκριση των χρονικών και οικονομικών δεδομένων της Σύμβασης αρ. UCY-2020-038-CDO (ετοιμασία από ΕΥ).

Περιγραφή	Συμβατικά Δεδομένα	Μέχρι 10.4.2025 ¹	Μέχρι 12.9. 2025 ¹	Εκτίμηση ΠΚ
Ημερομηνία ολοκλήρωσης	9.1.2025	28.4.2025 (αναθεωρημένη/εγκεκριμένη)	6.6.2025 (αναθεωρημένη/εγκεκριμένη)	30.12.2025
Χρόνος που έχει ήδη παρέλθει ή που αναμένεται να παρέλθει από την έναρξη του Έργου	36 μήνες	39,5 μήνες	45 μήνες	48 μήνες
Καθυστέρηση	-	≥3 μήνες ² ≥0 μήνες ³	≥8 μήνες ² ≥3 μήνες ³	≥ 12 μήνες ² ≥5 μήνες ³
Εγκεκριμένη παράταση χρόνου	-	106 ημερολογιακές ημέρες*	148 ημερολογιακές ημέρες	-
Ποσοστό χρόνου που έχει ήδη παρέλθει ή αναμένεται να παρέλθει, πέραν της συμβατικής χρονικής διάρκειας του Έργου	-	9%	22%	33%
Αξία Σύμβασης	€19.178.000 +ΦΠΑ €21.214.151 +ΦΠΑ ⁴			€23.125.000 ⁵
Εκτελεσθείσα Εργασία	-	€14.803.758 ⁶ €9.849.980 ⁷	€18.486.511 ⁶ €11.707.407 ⁷	-
Ποσοστό εκτελεσθείσας εργασίας, σε σχέση με τη συμβατική αξία του Έργου⁸	-	70% (με Υπεργολάβους) 51% (μόνο Κυρίως Εργολάβος)	87% (με Υπεργολάβους) 61% (μόνο Κυρίως Εργολάβος)	-

*(76 + 30 ημερολογιακές ημέρες προκαταρκτική παράταση).

Σημειώσεις :

1. Ημερομηνία εκτίμησης των εργασιών με βάση το τελευταίο διαθέσιμο Πιστοποιητικό Πληρωμής του Αναδόχου αρ. 33 κατά την ολοκλήρωση του επιτόπιου ελέγχου τον Απρίλιο του 2025 και, αρ. 38 κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου τον Σεπτέμβριο του 2025.
2. Καθυστέρηση, λαμβάνοντας υπόψη τη συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσης.
3. Καθυστέρηση λαμβάνοντας υπόψη την εγκεκριμένη/αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης 6.6.2025.
4. Αξία της Σύμβασης, συμπεριλαμβανομένων των ποσών των Διορισμένων Υπεργολάβων.
5. Το αναμενόμενο προκαταρκτικό τελικό κόστος, σύμφωνα με την Οικονομική Έκθεση του ΕΠ ημερομηνίας 16.4.2025.
6. Η αξία εκτελεσθείσας εργασίας δε λαμβάνει υπόψη το κόστος των υλικών που βρίσκονται στο εργοτάξιο και τις αυξήσεις υλικών και εργατικών (καθαρή εκτελεσθείσα εργασία), αλλά ούτε και το κόστος των αλλαγών, και αφορά τις εργασίες που εκτελούνται από τον κυρίως Εργολάβο και τους Υπεργολάβους.
7. Η αξία εκτελεσθείσας εργασίας δε λαμβάνει υπόψη το κόστος των υλικών που βρίσκονται στο εργοτάξιο και τις αυξήσεις υλικών και εργατικών (καθαρή εκτελεσθείσα εργασία), αλλά ούτε και το κόστος των αλλαγών, και αφορά τις εργασίες που εκτελούνται μόνο από τον κυρίως Εργολάβο.
8. Το ποσοστό της καθαρής εκτελεσθείσας εργασίας σε σχέση με το αναμενόμενο κατασκευαστικό κόστος του Έργου όπως διαμορφώνεται μετά την υπογραφή των Συμβάσεων Διορισμένων Υπεργολαβιών, ανέρχεται στο 87%, ενώ αντίστοιχα το ποσοστό καθαρής εκτελεσθείσας εργασίας του κυρίως Εργολάβου ανέρχεται στο 61%.

Με βάση τον έλεγχο που διενεργήσαμε στο Έργο, τον Απρίλιο του 2025 ξεκίνησε να παρατηρείται καθυστέρηση στην υλοποίησή του, η οποία, σύμφωνα με την εκτίμηση του ΠΚ, αναμενόταν να ξεπεράσει τους επτά μήνες από την εγκεκριμένη αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης (6.6.2025), μεταθέτοντάς την στο τέλος του έτους 2025. Δηλαδή, το Έργο αναμενόταν να ολοκληρωθεί στους 48 μήνες, αντί στους 36 μήνες, που ήταν η συμβατική χρονική περίοδος εκτέλεσης της Σύμβασης, με τη συνολική καθυστέρηση να ανέρχεται στους 12 μήνες.

Λαμβάνοντας υπόψη το Πρόγραμμα Εργασιών, καθώς επίσης τον ρυθμό εκτέλεσης των εργασιών εκ μέρους του Αναδόχου, η Υπηρεσία μας εξέφρασε τις αμφιβολίες της ως προς την επίτευξη του πιο πάνω χρονικού ορόσημου, αφού μέχρι τον Απρίλιο του 2025 το ποσοστό υλοποίησης του Έργου ανήλθε στο 70%, με την οικονομική πρόοδό του να ανέρχεται στο +30% (από το 40% ανήλθε στο 70%) κατά τους τελευταίους 11 μήνες. Με βάση την εκτίμηση του ΠΚ, το υπολειπόμενο 30% των εργασιών θα υλοποιείτο το αργότερο επτά μήνες μετά την αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης (6.6.2025), το οποίο με βάση τον ρυθμό εκτέλεσης των εργασιών από τον Ανάδοχο εύλογα δεν αναμενόταν να επιτευχθεί.

Η καθυστέρηση συνέχισε να υφίσταται και τον Σεπτέμβριο του 2025, οπότε και ολοκληρώθηκε ο παρών έλεγχος, αφού το ποσοστό ολοκλήρωσης των εργασιών, τρεις μήνες μετά από την αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης του Έργου, ανήλθε στο 87%.

Με τα δεδομένα που υφίσταντο κατά την ολοκλήρωση του παρόντος ελέγχου από την Υπηρεσία μας, φαίνεται ότι το εκτιμώμενο τελικό κόστος του Έργου, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών των ΣΜ, θα ανέλθει περίπου στα €25,4 εκ. πλέον ΦΠΑ, το οποίο αναλύεται στον **Πίνακα 6** που ακολουθεί :

Πίνακας 6: Εκτιμώμενο συνολικό τελικό κόστος Έργου Ιατρικής Σχολής (ετοιμασία από ΕΥ).

Αναμενόμενο κόστος κατασκευαστικών εργασιών (εκτίμηση τελικού κόστους από ΕΠ κατά τον Απρίλιο του 2025)	€ 23.125.000 πλέον ΦΠΑ
Αμοιβή ΣΜ (8% x κατασκευαστικό, εκτιμώμενο από ΕΠ, τελικό κόστος, συμπεριλαμβανομένων των Διορισμένων Υπεργολαβιών)	€1.850.000 πλέον ΦΠΑ
Αμοιβή ΕΠ [Σύμβαση αρ. CDO 026/15 (0,525% x κατασκευαστικό, εκτιμώμενο από ΕΠ, τελικό κόστος, συμπεριλαμβανομένων των Διορισμένων Υπεργολαβιών)]	€121.406 πλέον ΦΠΑ
Πληρωμή Σύμβουλων LEED JG Ingenieros ¹	€124.250 πλέον ΦΠΑ
Κινητή επίπλωση ²	€256.902 πλέον ΦΠΑ
Σύνολο ³:	€25.477.558 πλέον ΦΠΑ

Σημειώσεις :

1. Η πιστοποίηση LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) απονέμεται σε κτήρια που πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια ενεργειακής απόδοσης, εξοικονόμησης νερού, ποιότητας αέρα εσωτερικών χώρων και άλλες βιώσιμες πρακτικές.
2. Περιλαμβάνει τις ξεχωριστές Υπεργολαβίες της προμήθειας και τοποθέτησης γραφειακής επίπλωσης, της προμήθειας και τοποθέτησης εξοπλισμού σε χώρους άτυπης μάθησης και της προμήθειας και τοποθέτησης καθισμάτων.
3. Στους πιο πάνω υπολογισμούς, δε λαμβάνεται υπόψη το διοικητικό κόστος του ΠΚ.

Διοικητικό κόστος για το ΠΚ, όσον αφορά στους εμπλεκόμενους/εργοδοτούμενους λειτουργούς του στο Έργο

Σε επιστολή μας προς το ΠΚ ημερ. 28.2.2024, είχαμε ζητήσει, μεταξύ άλλων, ενημέρωση για το διοικητικό κόστος του ΠΚ σε σχέση με τη διαχείριση του εν λόγω Έργου. Με απαντητική του επιστολή ημερ. 3.7.2024, το ΠΚ μας ενημέρωσε ότι κατά τη διάρκεια υλοποίησης του Έργου διαφοροποιείται η Ομάδα Παρακολούθησης (ΟΠ) του, ανάλογα με τους διαθέσιμους προϋπολογισμούς του ΠΚ για την εργοδότηση προσωπικού. Στην ΟΠ του Έργου, καθ' όλη τη διάρκεια κατασκευής του, απασχολείται πλήρως ένας Μηχανικός των Τεχνικών Υπηρεσιών του ΠΚ, ως Συντονιστής της Σύμβασης, ενώ από τον Ιανουάριο του 2024 προσλήφθηκε εξωτερικός συνεργάτης, ως Επιθεωρητής Εργοταξίου, αποκλειστικά για το Έργο. Τα υπόλοιπα μέλη της ΟΠ, δεν έχουν αποκλειστική απασχόληση στο συγκεκριμένο Έργο και ως εκ τούτου δεν μπορεί να καθοριστεί με ακρίβεια ή κατά προσέγγιση το διοικητικό κόστος του ΠΚ. Σε νέα επιστολή του ΠΚ ημερ. 17.12.2025, η οποία περιλάμβανε τα σχόλια του ΠΚ για το προσχέδιο της παρούσας Ειδικής Έκθεσης, το ΠΚ μας ανέφερε ότι επιθεωρητής Εργοταξίου διορίστηκε Μηχανικός των Τεχνικών Υπηρεσιών του ΠΚ και όχι εξωτερικός συνεργάτης.

Ακαδημαϊκές ανάγκες στέγασης της Ιατρικής Σχολής του ΠΚ

Η ενημέρωση που μας δόθηκε από το ΠΚ με την επιστολή του ημερ. 3.7.2024, σε σχέση με το θέμα στέγασης των αναγκών της Ιατρικής Σχολής, είναι πως αυτές καλύπτονται από ιδιόκτητες εγκαταστάσεις.

Εύρημα

Με βάση τα πιο πάνω δεδομένα, το σημαντικότερο εύρημα που προέκυψε κατά τον έλεγχο της Υπηρεσίας μας σε σχέση με την πορεία υλοποίησης του Έργου, είναι ότι μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 παρατηρείτο σημαντική καθυστέρηση στην ολοκλήρωσή του, η οποία ήταν πέραν των οκτώ μηνών (αδικαιολόγητη τρεις μήνες), κυρίως λόγω συσσώρευσης εργασιών στο τέλος του Προγράμματος Εργασίας που είχε υποβάλει ο Ανάδοχος και είχε εγκριθεί από το ΠΚ.

Σύσταση

Κατά την έγκριση του Προγράμματος Εργασίας που υποβάλλεται από τους Αναδόχους των Έργων, το ΠΚ να δίνει, πέραν των άλλων, ιδιαίτερη έμφαση στην αποφυγή συσσώρευσης απαιτητικών εργασιών στο τέλος των Έργων, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως το ανθρώπινο δυναμικό και τους οικονομικούς πόρους που απαιτούνται. Η πρακτική της συσσώρευσης απαιτητικών εργασιών προς το τέλος ενός Έργου προκαλεί σημαντικά προβλήματα στην τήρηση του χρονοδιαγράμματος, καθώς επιβαρύνει το ανθρώπινο δυναμικό και αυξάνει την πίεση στους οικονομικούς πόρους του Αναδόχου, οδηγώντας σε καθυστερήσεις, σε μειωμένη ποιότητα και σε αυξημένο κόστος, υπονομεύοντας τη συνολική επιτυχία του Έργου. Συνεπώς, κατά την ετοιμασία και την έγκριση του Προγράμματος Εργασίας, απαιτείται καλύτερος προγραμματισμός και ορθή κατανομή εργασιών σε όλη τη διάρκεια του Έργου.

Θέμα 2 : Ανέγερση των κτηριακών εγκαταστάσεων του Τμήματος Βιολογικών Επιστημών και των Κοινόχρηστων χώρων διδασκαλίας 03

Το Έργο περιλαμβάνει τις κτηριακές εγκαταστάσεις των δύο πιο κάτω διακριτών κτηριακών ενοτήτων, καθώς επίσης και τον ενδιάμεσο και περιμετρικό περιβάλλοντα χώρο :

- I. «Κτηριακές Εγκαταστάσεις του Τμήματος Βιολογικών Επιστημών» ΤΒΕ (ΘΕΕ03/ FST03): Αποτελείται από έξι επίπεδα, περιλαμβανομένου υπόγειου χώρου στάθμευσης. Περιλαμβάνει διδακτικά και ερευνητικά εργαστήρια, γραφειακούς χώρους, χώρους υποστήριξης και βοηθητικούς χώρους.
- II. «Κτηριακές Εγκαταστάσεις των Κοινόχρηστων χώρων διδασκαλίας 03» (ΧΩΔ03/ CTF03): Αποτελείται από πέντε επίπεδα. Περιλαμβάνει πέντε αμφιθέατρα και 21 αίθουσες διδασκαλίας, συνολικής χωρητικότητας 1.900 θέσεων.

Το συνολικό δομημένο εμβαδόν ανέρχεται στα 14.345τ.μ.. Η στατική δομή των κτηρίων αποτελείται από μικτό φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και μεταλλικά δομικά στοιχεία. Η θεμελίωση εδραιώνεται σε πασσάλους από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τα δύο κτήρια ενσωματώνουν στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού και τεχνολογίας προς αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Ο σχεδιασμός βασίστηκε σε παραμέτρους κτηρίων ενεργειακής απόδοσης κατηγορίας Α.



Εικόνα 3 : Κτήριο του Τμήματος Βιολογικών Επιστημών του ΠΚ.

Πηγή : <https://paideia-news.com/panepistimio-kyproy/2022/04/11/themelionetai-apo-ton-ptd-to-ktirio-toy-tmimatos-biologikon-epistimon-toy-pan-kyproy/>

Από τους προγενέστερους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν στο εν λόγω Έργο, τον Ιούνιο του 2022 και τον Απρίλιο του 2024, τα αποτελέσματα των οποίων περιλήφθηκαν στις Ειδικές Εκθέσεις που εκδόθηκαν από την Υπηρεσία μας για το ΠΚ με αρ. ΠΚ/01/2022 και αρ. ΠΚ/02/2024, είχαμε διαπιστώσει ότι διαχρονικά το Έργο παρουσίαζε σημαντική καθυστέρηση στην πρόοδο των εργασιών, μεγάλο μέρος της οποίας οφειλόταν :

- (α) στον αργό ρυθμό εκτέλεσης των εργασιών από τον Ανάδοχο,
- (β) στις σοβαρές καθυστερήσεις στις εγκρίσεις υλικών και των κατασκευαστικών σχεδίων/λεπτομερειών, καθώς και στην καθυστερημένη ή ελλιπή ανταπόκριση του Εργοδότη στα υποβαλλόμενα Request for Information (RFI) του Αναδόχου,
- (γ) στις μη τακτικές και προκαθορισμένες συνεδρίες εργοταξίου (τόσο τεχνικές συναντήσεις, όσο και συναντήσεις προόδου), όπως κανονικά θα έπρεπε λαμβάνοντας υπόψη την πολυπλοκότητα του Έργου και
- (δ) στην έλλειψη συνεργασίας και ορθής επικοινωνίας μεταξύ των διαφόρων συντελεστών του Έργου, οι οποίοι διαχρονικά παρουσίαζαν αλληλοσυγκρουόμενες θέσεις/αιτιολογήσεις και επίρριψη ευθυνών μεταξύ αλλήλων για την κατάσταση που επικρατεί στο Έργο, αντί όλοι μαζί να εργάζονται, ως οφείλουν, για την όσο το δυνατόν έγκαιρη και ποιοτική ολοκλήρωση του Έργου.

Λόγω των ανησυχητικών ευρημάτων που είχαν προκύψει κατά τους προαναφερθέντες ελέγχους της Υπηρεσίας μας, κρίναμε απαραίτητο να προχωρήσουμε σε νέο έλεγχο για το Έργο τον Απρίλιο του 2025, με τη σημαντικότερη παρατήρησή μας να είναι οι συνεχιζόμενες καθυστερήσεις στην πρόοδο των εργασιών.

Συγκεκριμένα, το Έργο συνέχιζε να εμφανίζει προβλήματα και καθυστερήσεις, όπως φαίνεται στον **Πίνακα 7** πιο κάτω :

Πίνακας 7 : Σύγκριση δεδομένων της Σύμβασης κατά τους ελέγχους που ολοκληρώθηκαν τον Απρίλιο του 2024 και τον Απρίλιο του 2025 (ετοιμασία από ΕΥ).

Περιγραφή	Δεδομένα 15.4.2024 ¹	Δεδομένα 2.1.2025 ¹
Αξία εκτελεσθείσας εργασίας	€26.549.625 ² €17.155.213 ³	€28.987.367 €19.017.302
Ποσοστό εκτελεσθείσας εργασίας, σε σχέση με τη συμβατική αξία του Έργου	78% ⁴ 54% ⁵	85% ⁴ 61% ⁵
Χρόνος που έχει παρέλθει από την έναρξη του Έργου	47 μήνες	55 μήνες
Ποσοστό χρόνου που έχει παρέλθει, σε σχέση με τη συμβατική χρονική διάρκεια του Έργου ^{6,7}	30%	53%

Σημειώσεις :

1. Ημερομηνία εκτίμησης των εργασιών με βάση το τελευταίο διαθέσιμο πιστοποιητικό πληρωμής του Αναδόχου κατά τους δύο ελέγχους της Υπηρεσίας μας.
2. Η αξία εκτελεσθείσας εργασίας δε λαμβάνει υπόψη το κόστος των υλικών που βρίσκονται στο εργοτάξιο και τις αυξήσεις υλικών και εργατικών (καθαρή εκτελεσθείσα εργασία), ούτε το κόστος των αλλαγών, και αφορά τις εργασίες που εκτελούνται από τον κυρίως Εργολάβο και τους Υπεργολάβους.

3. Η αξία εκτελεσθείσας εργασίας δε λαμβάνει υπόψη το κόστος των υλικών που βρίσκονται στο εργοτάξιο και τις αυξήσεις υλικών και εργατικών (καθαρή εκτελεσθείσα εργασία), ούτε το κόστος των αλλαγών, και αφορά τις εργασίες που εκτελούνται μόνο από τον κυρίως Εργολάβο.
4. Η συμβατική αξία του Έργου ανέρχεται σε €31.636.001 πλέον ΦΠΑ.
5. Η συμβατική αξία του Έργου, συμπεριλαμβανομένων των Διορισμένων Υπεργολάβων, ανέρχεται σε €33.986.901 πλέον ΦΠΑ.
6. Η συμβατική διάρκεια κατασκευής του Έργου είναι 36 μήνες, με ημερομηνία ολοκλήρωσης τις 31.5.2023. Η αναθεωρημένη/εγκεκριμένη ημερομηνία ολοκλήρωσης του Έργου κατά τον Απρίλιο του 2024 ήταν η 29.11.2023, ενώ κατά τον Απρίλιο του 2025 αναθεωρήθηκε στις 27.9.2024, δηλαδή επεκτάθηκε κατά 10 μήνες.
7. Ο χρόνος έχει ήδη ξεπεράσει κατά 30% (δεδομένα 15.4.2024) και 53% (δεδομένα 2.1.2025) αντίστοιχα, τη συμβατική διάρκεια κατασκευής του Έργου.

Με βάση τον προηγούμενο έλεγχο που διενεργήσαμε στο Έργο, η συνολική καθυστέρηση μέχρι τα μέσα Απριλίου του 2024, ανήλθε στους τεσσερισήμισι μήνες (29.11.2023 – 15.4.2024), ενώ σύμφωνα με την τότε εκτίμηση του ΠΚ, το Έργο θα ολοκληρωνόταν τον Οκτώβριο του 2024, οπότε η συνολική αδικαιολόγητη καθυστέρηση θα ξεπερνούσε τους 11 μήνες από την μέχρι τότε εγκεκριμένη αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης (29.11.2023). Η Υπηρεσία μας είχε εκφράσει τότε τις αμφιβολίες της για την εκτίμηση του ΠΚ και λαμβάνοντας υπόψη την μετέπειτα πρόοδο του Έργου φαίνεται ξεκάθαρα ότι οι προβλέψεις του ΠΚ δεν επαληθεύτηκαν.

Με βάση τον επιτόπιο έλεγχο που πραγματοποιήσαμε τον Απρίλιο του 2025, όπως φαίνεται και στον **Πίνακα 7**, η συνολική καθυστέρηση, με βάση τη μέχρι τότε αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης των εργασιών (27.9.2024), ανερχόταν στους επτά μήνες.

Το αναθεωρημένο χρονοδιάγραμμα που υποβλήθηκε από τον Ανάδοχο στις 16.4.2025 ανέφερε ως ημερομηνία αποπεράτωσης τις 12.11.2025. Η τότε αναθεωρημένη εκτίμηση του ΠΚ ήταν πως το Έργο θα ολοκληρωνόταν μέχρι το τέλος του 2025, ενώ μέχρι τις 2.1.2025 αυτό ολοκληρώθηκε σε ποσοστό περίπου 61%. Δηλαδή, το Έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί στους 64 μήνες, σε σχέση με τους 36 μήνες που ήταν η συμβατική χρονική περίοδος εκτέλεσης της Σύμβασης (+31 μήνες).

Κρίσιμες εργασίες

Η κρίσιμη δραστηριότητα μετά τον Απρίλιο του 2025 θεωρείτο η εγκατάσταση παροχών αερίου LPG, η ολοκλήρωση της οποίας μέχρι το Σεπτέμβριο 2025 εκκρεμούσε. Συγκεκριμένα, από πληροφόρηση που λάβαμε από το ΠΚ τον Σεπτέμβριο του 2025, η εργασία αυτή έχει ολοκληρωθεί κατά 95%.

Σύμφωνα με τα όσα αναφέραμε στην Ειδική Έκθεση της Υπηρεσίας μας αρ. ΠΚ/02/2024, ενώ η μελέτη/σχεδιασμός για τη μηχανολογική εγκατάσταση LPG προνοούσε τη χωρητικότητα αποθήκευσης 1.500kg, μετά από έρευνα μεταξύ των χρηστών διαφάνηκε ότι οι πραγματικές ανάγκες είναι για ετήσια ποσότητα αποθήκευσης 100kg. Όπως ενημερωθήκαμε, εξαιτίας αυτής της διαφοροποίησης, η μελέτη, με βάση τις νέες απαιτήσεις, εμπίπτει στην κατηγορία μικρών εγκαταστάσεων και υπάγεται στον Κώδικα Πρακτικής για μικρές εγκαταστάσεις υγραερίου (ΚΔΠ 254/2023) και όχι στον νέο Κανονισμό (ΚΔΠ 189/2021) που τέθηκε σε εφαρμογή μετά την ολοκλήρωση της μελέτης των ΣΜ. Για τη συμμόρφωση με

τις απαιτήσεις του εν λόγω Κώδικα απαιτούνται κάποιες μικρές αλλαγές που, σύμφωνα με το ΠΚ, δεν αναμένεται να έχουν σημαντικό κόστος, ούτε και απαίτηση παραχώρησης επιπλέον χρόνου, σε αντίθεση με το τι θα ίσχυε αν οι απαιτήσεις της μελέτης παρέμεναν ως λήφθηκαν υπόψη αρχικά.

Η νέα ενημέρωση που λάβαμε για το θέμα αυτό στον παρόντα έλεγχο, ήταν ότι εκδόθηκε η σχετική Οδηγία Μηχανικού με ημερομηνία 21.5.2024, από τους ΣΜ, με βάση την οποία καταρτίστηκε αναλυτικό κοστολόγιο των νέων εργασιών και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης.

Σε σύγκριση με τα όσα αναφέρθηκαν στον προηγούμενο έλεγχο που διενήργησε η Υπηρεσία μας τον Απρίλιο του 2024, η τοποθέτηση των ΣΜ για το συγκεκριμένο θέμα αναμενόταν μέχρι τον Φεβρουάριο του 2024. Εντούτοις, όπως διαφάνηκε, η έκδοση της οδηγίας τους καθυστέρησε τρεις μήνες, αφού αυτή εκδόθηκε τον Μάιο του 2024.

Η αλλαγή υποβλήθηκε από τον ΣΕ στην ΤΕΑΑ, στις 13.12.2024, η οποία προωθήθηκε στη συνέχεια στην ΚΕΑΑ, για έγκριση του προκαταρκτικού κόστους (€592.553,51 πλέον ΦΠΑ) και παράτασης χρόνου τριών μηνών, ως ενδιάμεση παράταση χρόνου που εισηγήθηκε ο Σύμβουλος. Η ΚΕΑΑ προχώρησε κατόπιν στην έγκριση του προκαταρκτικού κόστους και χρόνου. Ο Υπεργολάβος ζήτησε οριστικοποίηση του κόστους και παράλληλα προχώρησε στην παραγγελία των μηχανολογικών μηχανημάτων και σε εργασίες σωληνώσεων στις ψευδοροφές των διαδρόμων που αφορούν το LPG.

Η Υπηρεσία μας, που συμμετέχει ως παρατηρητής στις συνεδρίες της ΚΕΑΑ, ζήτησε να της δοθούν οι ανάλογες επεξηγήσεις για την αλλαγή στη θέση του ΠΚ σε σχέση με το ότι οι αλλαγές/οδηγίες για το θέμα του LPG δεν θα επέφεραν σημαντική αύξηση του κόστους ή του χρόνου ολοκλήρωσης, αφού το ΠΚ ισχυρίστηκε ότι το θέμα επιλύθηκε λόγω λάθους που εντοπίστηκε στη μελέτη για τις πραγματικές ανάγκες του συγκεκριμένου κτηρίου, χωρίς ωστόσο να μας δοθεί περαιτέρω σαφής επεξήγηση εκ μέρους του.

Στην απόφασή της ημερ. 22.1.2025, η ΚΕΑΑ, στο πλαίσιο εξέτασης του εν λόγω αιτήματος για σκοπούς έγκρισης του προκαταρκτικού κόστους της υπό αναφορά εργασίας, επιβεβαίωσε την ανησυχία της Υπηρεσίας μας, εκφράζοντας ταυτόχρονα τον σοβαρό προβληματισμό της για το τεράστιο χρονικό διάστημα το οποίο χρειάστηκε το ΠΚ για να επαναφέρει το θέμα στην ΚΕΑΑ (περίπου οκτώ μήνες), με αποτέλεσμα τη δεδομένη χρονική στιγμή που υποβλήθηκε καθυστερημένα η συγκεκριμένη εισήγηση για παράταση χρόνου στον Ανάδοχο, να προκύπτει ουσιαστικά και θέμα απορρόφησης της δικής του συντρέχουσας καθυστέρησης.

Σύμφωνα με σχετική πληροφόρηση που μας παρείχε το ΠΚ, στο ηλεκτρονικό του μήνυμα ημερ. 3.10.2025, η διάρκεια των εργασιών του LPG, σύμφωνα με αρχικές εκτιμήσεις του Διορισμένου Υπεργολάβου, ήταν τεσσερισήμισι μήνες, ενώ σύμφωνα με το τελευταίο χρονοδιάγραμμα που είχε υποβάλει ο Ανάδοχος, η διάρκεια ανερχόταν σε εννέα μήνες.

Η συνολική παράταση που εγκρίθηκε από την ΚΕΑΑ για το αίτημα του Αναδόχου που αφορά στο LPG είναι 296 ημερολογιακές ημέρες, χωρίς οικονομική αποζημίωση, και αφορά μόνο στο Τμήμα του Έργου FST 03 - Κτήριο Βιολογίας.

Όσον αφορά στις υπόλοιπες εργασίες, η εργασία της τοποθέτησης των εργαστηριακών πάγκων και των εργαστηρίων των τρωκτικών έχουν ολοκληρωθεί (100%), ενώ η τοποθέτηση των καγκέλων των κτιρίων FST/CTF δεν είχε ολοκληρωθεί στο σύνολό της μέχρι τον Απρίλιο του 2025, με την τοποθέτηση των κιγκλιδωμάτων εξωτερικών εργασιών και κάποιων από τα εσωτερικά κλιμακοστάσια να εκκρεμεί. Εκκρεμούσε επίσης και η ολοκλήρωση της εργασίας για τις διευκολύνσεις διακίνησης ατόμων ΑΜΕΑ, που όπως ανέφερε στην Έκθεσή του ο ΣΕ (για την περίοδο μέχρι τον Μάρτιο του 2025), λόγω της εφαρμογής της νέας νομοθεσίας, προέκυψε η ανάγκη επικαιροποίησης της υφιστάμενης μελέτης. Ο Αρχιτέκτονας ζήτησε την υποβολή προκαταρκτικού κόστους για τις εν λόγω εργασίες, το οποίο στάλθηκε από τον Ανάδοχο στις 20.3.2024, ο οποίος και προχώρησε στην υποβολή παραγγελίας για αντικατάσταση δύο θυρών σε δύο ορόφους.

Σύμφωνα με νεότερη ενημέρωση που λάβαμε από το ΠΚ, κατά την ολοκλήρωση του παρόντος ελέγχου τον Σεπτέμβριο του 2025, αναφορικά με τις εργασίες που εκκρεμούν :

- Τα κάγκελα του κτηρίου CTF03 παραλήφθηκαν στις 15.7.2025.
- Εκκρεμεί η ολοκλήρωση των καγκέλων των κλιμακοστασίων του κτηρίου FST03 και μερικά κάγκελα εξωτερικών χώρων, τα οποία, σύμφωνα με την ενημέρωση του Εργολάβου, ολοκληρώθηκαν στο 20%.
- Όσον αφορά την εργασία για τις διευκολύνσεις διακίνησης ατόμων ΑΜΕΑ, εκκρεμεί η τοποθέτηση ειδικών εξαρτημάτων στη θύρα εισόδου ΑΜΕΑ στο ισόγειο του κτηρίου CTF03 (έχει περιληφθεί στον κατάλογο με τις παρατηρήσεις της Προσωρινής Παραλαβής του κτηρίου CTF03). Η θύρα στο CTF03 επίσης δεν έχει παραληφθεί.

Με βάση τα πιο πάνω, τεκμαίρεται ότι σε διάστημα πέντε μηνών, δηλαδή από τον τελευταίο έλεγχό μας τον Απρίλιο του 2025 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025, οι κρίσιμες εργασίες που εκκρεμούσαν στο σύνολό τους παρέμειναν σε εκκρεμότητα, αφού δεν ολοκληρώθηκαν.

Εγκεκριμένες παρατάσεις

Η συνολική παράταση χρόνου που έχει παραχωρηθεί στον Ανάδοχο μέχρι σήμερα ανέρχεται σε 691 ημερολογιακές ημέρες, που αναλύεται ως ακολούθως :

(α) 296 ημερολογιακές ημέρες, στη βάση του Άρθρου 44 – Παράταση χρόνου αποπεράτωσης και ενδιάμεση παράταση χρόνου και

(β) 395 ημερολογιακές ημέρες, στη βάση του Άρθρου 67.1 – Επίλυση διαφορών.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, η εγκεκριμένη ημερομηνία ολοκλήρωσης του Έργου έχει μετατεθεί από την αρχική συμβατική ημερομηνία 31.5.2023, στις 21.4.2025. Δηλαδή, μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025, η αδικαιολόγητη καθυστέρηση ανερχόταν στους πέντε μήνες.

Τμηματική Παραλαβή

Στη συνεδρία της ΚΕΑΑ ημερ. 21.5.2025 εγκρίθηκε αίτημα του ΠΚ για τμηματική παραλαβή του Έργου, για το Κτήριο ΧΩΔ 03 των κοινόχρηστων χώρων διδασκαλίας 03 (CTF03) και για μέρος των εξωτερικών εργασιών υπό κάποιες προϋποθέσεις. Το αίτημα στηρίχθηκε στο γεγονός ότι το κτήριο ΧΩΔ 03 εντάχθηκε στο πρόγραμμα διδασκαλίας του ΠΚ για το ακαδημαϊκό εξάμηνο Σεπτεμβρίου του 2025 και αναμενόταν να ολοκληρωθεί μέχρι τον Ιούνιο του 2025.

Σύμφωνα με το αίτημα του Συντονιστή ημερ. 9.5.2025, με βάση το οποίο δόθηκε έγκριση από την ΚΕΑΑ για την τμηματική παραλαβή, η αναμενόμενη ημερομηνία παραλαβής για το κτήριο CTF03 ήταν η 19.6.2025. Μέχρι τη στιγμή έγκρισης της τμηματικής παραλαβής, η εγκεκριμένη ημερομηνία παράδοσης του Έργου ήταν η 29.6.2024, ενώ για το Κτήριο FST03 η 26.12.2024.

Σύμφωνα με σχετική ενημέρωση που λάβαμε από το ΠΚ, μέσω ηλεκτρονικού μηνύματος ημερ. 4.7.2025, η έκδοση του Πιστοποιητικού Παραλαβής για το κτήριο CTF03 έγινε στις 15.7.2025.

Απαιτήσεις του Αναδόχου υπό εξέταση

Εκκρεμεί η εξέταση στα πλαίσια Φιλικού Διακανονισμού μεταξύ του Αναδόχου και της Ad-hoc Επιτροπής, των αιτημάτων αρ. 12 - 24 και αρ. 25 - 26, τα οποία αφορούν εργασίες που προέκυψαν από την έκδοση αρχιτεκτονικών οδηγιών, η οποία είναι υπό εξέλιξη.

Σύμβαση ΣΜ με αρ. CDO 087/10, για τη μελέτη και επίβλεψη του Έργου

Η πληρωμή της επίβλεψης για τους ΣΜ, εφαρμόζεται ως ποσοστό επί της εκτίμησης κόστους του Έργου και θα αναπροσαρμοστεί σε μεταγενέστερο στάδιο, ανάλογα με το τελικό κόστος κατασκευής του, την ημερομηνία αποπεράτωσης του και την ευθύνη ή όχι που τυχόν φέρουν οι ΣΜ για καθυστερήσεις που προκλήθηκαν εξαιτίας της μη έγκαιρης ανταπόκρισής τους και για την ορθότητα ή/και καθυστέρηση στην έκδοση αλλαγών (οδηγιών).

Στον **Πίνακα 8** πιο κάτω παρουσιάζεται η αμοιβή των ΣΜ στη βάση των προνοιών της Σύμβασης αρ. CDO 087/10, καθώς επίσης οι συνολικές πληρωμές τους μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024:

Πίνακας 8 : Αμοιβή των ΣΜ με βάση τη Σύμβαση και, πληρωμές τους μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024 (ετοιμασία από ΕΥ).

Η Αμοιβή των ΣΜ, βάσει του Συμβολαίου αρ. CDO 087/10 : (8,5% επί του εκτιμώμενου τελικού κόστους κατασκευής του Έργου)	€2.900.000 (βάσει της αξίας Σύμβασης, με Διορισμένους Υπεργολάβους). €3.024.391 πλέον ΦΠΑ (με βάση την εκτίμηση του τελικού κόστους Έργου, ύψους €35.581.067, σύμφωνα με την τριμηνιαία Έκθεση του ΕΠ ημερ. 9.4.2025).
Συνολικές πληρωμές : (σύμφωνα με την Έκθεση του ΣΕ, για την περίοδο μέχρι 18.12.2024)	€2.634.003

Γενική εικόνα Έργου

Στους Πίνακες 9 και 10 πιο κάτω, παρουσιάζονται τα βασικά στοιχεία του Έργου :

Πίνακας 9 : Βασικά Στοιχεία του Έργου της ανέγερσης των κτηριακών εγκαταστάσεων του Τμήματος Βιολογικών Επιστημών και των κοινόχρηστων χώρων διδασκαλίας 03 (ετοιμασία από ΕΥ).

Αριθμός Διαγωνισμού/ Σύμβασης:	UCY-2019-026- CDO		
Χρηματοδότηση:	Κυπριακή Δημοκρατία & Δωρεές		
Αρχικό Ποσό Σύμβασης:	€31.636.001 πλέον ΦΠΑ	Αναθεωρημένο Ποσό Σύμβασης (ή/και εκτίμηση αυτού):	€35.581.067 πλέον ΦΠΑ ¹
	€33.986.901 πλέον ΦΠΑ, συμπεριλαμβανομένων των Διορισμένων Υπεργολάβων		
Ημερομηνία υπογραφής Σύμβασης	08/05/2020	Ημερομηνία έναρξης:	01/06/2020
Αρχική συμβατική διάρκεια:	36 μήνες	Αναθεωρημένη συμβατική διάρκεια (ή εκτίμηση αυτής):	64 μήνες
Αρχική ημερομηνία ολοκλήρωσης:	31/05/2023	Αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης (ή εκτίμηση αυτής):	21/04/2025
Ρήτρα καθυστέρησης:	€5000/ ημερολογιακή ημέρα	Συνολικό ποσό επιβαλλόμενων ρητρών:	€1.536.000,00 ²
Αύξηση κόστους Σύμβασης λόγω εγκεκριμένων αλλαγών (TEAA/KEAA):	€1.248.071 χωρίς οικονομική αποζημίωση		

Σημειώσεις :

1. Αναμενόμενο τελικό κόστος σύμφωνα με την Έκθεση ΕΠ αρ. 09, ημερ. 9.4.2025.
2. Για την περίοδο από 29.6.2024 (εγκεκριμένη ημερομηνία αποπεράτωσης κατά την ημερομηνία έκδοσης του πιστοποιητικού πληρωμής) μέχρι 10.9.2025 (ημερομηνία εκτίμησης της εργασίας με βάση το Πιστοποιητικό



Πληρωμής αρ. 44). Σημειώνεται ότι το ποσό της αποκοπής είναι υπό μορφή κράτησης και θα επιστραφεί ή όχι στον Εργολάβο, μετά από την έγκριση ή όχι των αιτημάτων του που υπέβαλε για καθυστερήσεις, στην αποπεράτωση του Έργου. Η ρήτρα για το FST03 θα αναπροσαρμοστεί στο επόμενο πιστοποιητικό πληρωμής. Ακολουθεί σχετικός πίνακας :

Τμήμα Έργου	Από	Μέχρι	Ημέρες	Ρήτρα (€ / Ημέρα)	Σύνολο (€)
CTF 03 (ΧΩΔ 03) - 40%	29.6.2024	15.7.2025 (Τμηματική Προσωρινή Παραλαβή)	381	2.000	762.000
FST 03 (Κτήριο Βιολογίας) - 60%	26.12.2024	10.9.2025	258	3.000	774.000
Σύνολο (100%)					1.536.000

Πίνακας 10 : Σύγκριση των χρονικών και οικονομικών δεδομένων της Σύμβασης αρ. UCY-2019-026-CDO (ετοιμασία από ΕΥ).

Περιγραφή	Συμβατικά Δεδομένα	Μέχρι 2.1. 2025 ¹	Μέχρι 10.9.2025 ¹	Εκτίμηση ΠΚ
Ημερομηνία ολοκλήρωσης	31.5.2023	27.9.2024 (αναθεωρημένη/εγκεκριμένη)	21.4.2025 (αναθεωρημένη/εγκεκριμένη)	30.12.2025
Χρόνος που έχει ήδη παρέλθει ή που αναμένεται να παρέλθει από την έναρξη του Έργου	36 μήνες	55 μήνες	63 μήνες	67 μήνες
Καθυστέρηση	-	≥19 μήνες ² ≥3 μήνες ³	≥27 μήνες ² ≥ 5 μήνες ³	≥ 31 μήνες ² ≥15 μήνες ³
Εγκεκριμένη παράταση χρόνου	-	395 ημερολογιακές ημέρες	691 ημερολογιακές ημέρες	-
Ποσοστό χρόνου που έχει ήδη παρέλθει ή αναμένεται να παρέλθει, πέραν της συμβατικής χρονικής διάρκειας του Έργου	-	53%	75%	86%
Αξία Σύμβασης	€31.636.001 +ΦΠΑ €33.986.901 +ΦΠΑ ⁴			€35.990.000+ΦΠΑ ⁵
Εκτελεσθείσα Εργασία	-	€28.987.367 ⁶ €19.017.302 ⁷	€30.433.709 ⁶ €19.695.232 ⁷	
Ποσοστό εκτελεσθείσας εργασίας, σε σχέση με τη συμβατική αξία του Έργου⁸	-	85% (με Υπεργολάβους) 61% (μόνο κυρίως Εργολάβος)	89% (με Υπεργολάβους) 62% (μόνο κυρίως Εργολάβος)	-

Σημειώσεις :

1. Ημερομηνία εκτίμησης των εργασιών με βάση το τελευταίο διαθέσιμο Πιστοποιητικό Πληρωμής του Αναδόχου κατά την ολοκλήρωση του επιτόπιου ελέγχου τον Απρίλιο 2025 (αρ.42) και κατά την ολοκλήρωση της παρούσας έκθεσης (αρ.44).
2. Καθυστέρηση, λαμβάνοντας υπόψη τη συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσης.
3. Καθυστέρηση, λαμβάνοντας υπόψη την εγκεκριμένη/αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης 24.1.2025.
4. Αξία της Σύμβασης, συμπεριλαμβανομένου των ποσών των Διορισμένων Υπεργολάβων.
5. Το αναμενόμενο προκαταρκτικό τελικό κόστος, σύμφωνα με την Οικονομική Έκθεση ΕΠ αρ. 09 ημερ. 9.4.2025.
6. Η αξία εκτελεσθείσας εργασίας δε λαμβάνει υπόψη το κόστος των υλικών που βρίσκονται στο εργοτάξιο και τις αυξήσεις υλικών και εργατικών (καθαρή εκτελεσθείσα εργασία), αλλά ούτε και το κόστος των αλλαγών, και **αφορά τις εργασίες που εκτελούνται από τον κυρίως Εργολάβο και τους Υπεργολάβους.**
7. Η αξία εκτελεσθείσας εργασίας δε λαμβάνει υπόψη το κόστος των υλικών που βρίσκονται στο εργοτάξιο και τις αυξήσεις υλικών και εργατικών (καθαρή εκτελεσθείσα εργασία), αλλά ούτε και το κόστος των αλλαγών, και **αφορά τις εργασίες που εκτελούνται μόνο από τον κυρίως Εργολάβο.**
8. Το ποσοστό της καθαρής εκτελεσθείσας εργασίας σε σχέση με το αναμενόμενο κατασκευαστικό κόστος του Έργου όπως διαμορφώνεται μετά την υπογραφή των Συμβάσεων Διορισμένων Υπεργολαβιών ανέρχεται στο 89%, ενώ αντίστοιχα το ποσοστό καθαρής εκτελεσθείσας εργασίας του κυρίως Εργολάβου ανέρχεται στο 62%.



Σύμφωνα με τα πρόσφατα χρονοδιαγράμματα που υποβλήθηκαν από τον Εργολάβο στις 11.4.2025 και τις 17.4.2025, το Κτήριο CTF03 - Κτήριο χώρων Διδασκαλίας ΧΩΔ03 φέρει ημερομηνία αποπεράτωσης τις 19.6.2025, ενώ το κτήριο FST03 - Κτήριο Τμήματος Βιολογικών Επιστημών, φέρει ημερομηνία αποπεράτωσης τις 12.11.2025. Η ημερομηνία αποπεράτωσης του κτηρίου CTF03 προφανώς δεν έχει επιτευχθεί, αφού το πιστοποιητικό παραλαβής του τμήματος αυτού τελικά φέρει ημερομηνία τις 15.7.2025. Όσον αφορά την ολοκλήρωση των εργασιών για το κτήριο FST03, η Υπηρεσία μας διατηρεί τις αμφιβολίες της κατά πόσον αυτή μπορεί να επιτευχθεί.

Με τα δεδομένα Σεπτεμβρίου του 2025, φαίνεται πως το κόστος του εν λόγω Έργου θα ανέλθει περίπου στα €39,2εκ. πλέον ΦΠΑ, το οποίο αναλύεται στον **Πίνακα 11** που ακολουθεί :

Πίνακας 11 : Εκτιμώμενο συνολικό τελικό κόστος Έργου Κτηρίου Βιολογίας (ετοιμασία από ΕΥ).

Κόστος κατασκευαστικών εργασιών	€35.581.067 πλέον ΦΠΑ
Αμοιβή ΣΜ (8,5% x κατασκευαστικό κόστος)	€3.024.391 πλέον ΦΠΑ
Αμοιβή ΕΠ (Σύμβαση αρ. CDO 104/10 – 0,72% x κατασκευαστικό κόστος)	€259.128 πλέον ΦΠΑ
Κινητή επίπλωση ¹	€425.472 πλέον ΦΠΑ
Σύνολο ²:	€39.290.058 πλέον ΦΠΑ

Σημειώσεις :

1. Περιλαμβάνει τις ξεχωριστές Υπεργολαβίες:

- της προμήθειας και τοποθέτησης γραφειακής επίπλωσης,
- της προμήθειας και τοποθέτησης εξοπλισμού σε χώρους άτυπης μάθησης και
- της προμήθειας και τοποθέτησης καθισμάτων.

2. Στους πιο πάνω υπολογισμούς, δε λαμβάνεται υπόψη το διοικητικό κόστος του ΠΚ.

Διοικητικό κόστος για το ΠΚ, όσον αφορά στους εμπλεκόμενους/εργοδοτούμενους λειτουργούς του στο Έργο

Από ενημέρωση που λάβαμε από τον ΣΕ μέσω τηλεφωνικής επικοινωνίας στις 6.5.2025, κατά τη διάρκεια υλοποίησης του Έργου διαφοροποιείται η ΟΠ του ανάλογα με τους διαθέσιμους προϋπολογισμούς του ΠΚ για την εργοδότηση προσωπικού, όπως ισχύει και στα υπόλοιπα Έργα του ΠΚ. Στην ΟΠ του Έργου, καθ' όλη τη διάρκεια κατασκευής του, απασχολείται πλήρως ένας Μηχανικός των Τεχνικών Υπηρεσιών του ΠΚ, ως Συντονιστής της Σύμβασης. Τα υπόλοιπα μέλη της ΟΠ, δεν έχουν αποκλειστική απασχόληση στο συγκεκριμένο Έργο και, ως εκ τούτου, δεν μπορεί να καθοριστεί με ακρίβεια ή κατά προσέγγιση το διοικητικό κόστος του ΠΚ.



Ακαδημαϊκές ανάγκες στέγασης της Σχολής των Βιολογικών Επιστημών

Η ενημέρωση που μας δόθηκε από το ΠΚ, σε σχέση με το θέμα στέγασης των αναγκών της Σχολής των Βιολογικών Επιστημών, είναι πως αυτές καλύπτονται σήμερα από ιδιόκτητα κτήρια.

Ευρήματα

Με βάση τα πιο πάνω δεδομένα, τα σημαντικότερα ευρήματα που προέκυψαν κατά τον έλεγχο της Υπηρεσίας μας είναι τα ακόλουθα :

Εύρημα 1

Σε σχέση με την πορεία υλοποίησης του Έργου, μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 παρατηρείτο σημαντική αδικαιολόγητη καθυστέρηση στην ολοκλήρωσή του, η οποία ήταν πέραν των πέντε μηνών, κυρίως λόγω τροποποιήσεων στην αρχική μελέτη, αλλαγών που προέκυψαν στο στάδιο εκτέλεσης, και μη αποτελεσματικής επικοινωνίας και συνεργασίας μεταξύ των συντελεστών του Έργου.

Σύσταση

Το ΠΚ να λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για έγκαιρο εντοπισμό τυχόν καθυστερήσεων του Αναδόχου στην εκτέλεση κρίσιμων εργασιών, οι οποίες αναπόφευκτα θα οδηγήσουν σε καθυστέρηση στην υλοποίηση ολόκληρου του Έργου. Επίσης, να προειδοποιεί γραπτώς, έγκαιρα και συστηματικά, τον Ανάδοχο για τις περιπτώσεις όπου παρατηρείται καθυστέρηση, καλώντας τον να συμμορφωθεί πλήρως με τις συμβατικές του υποχρεώσεις. Στις περιπτώσεις που ο Ανάδοχος, ακόμη και κατόπιν αυστηρών υποδείξεων, δεν συμμορφώνεται, με αποτέλεσμα συνεχώς να προκύπτουν ή/και να μεγεθύνονται θέματα καθυστερήσεων και προστριβών του με την Ομάδα Επίβλεψης, το ΠΚ, νοουμένου ότι εξάντλησε όλες τις δυνατές ενέργειες για την επαναφορά του Έργου σε πορεία έγκαιρης υλοποίησης, να εξετάζει, και να μην αποκλείει, δραστικές εναλλακτικές επιλογές, όπως για παράδειγμα αυτήν του τερματισμού της Σύμβασης με τον Ανάδοχο. Για τον συνολικό χρόνο αδικαιολόγητης καθυστέρησης, θα πρέπει να επιβάλλονται οι δέουσες αποζημιώσεις οι οποίες προβλέπονται ως ρήτρες καθυστέρησης στη Σύμβαση.

Εύρημα 2

Διαπιστώθηκαν καθυστερήσεις στην έκδοση οδηγίων και κατασκευαστικών σχεδίων/λεπτομερειών από τους ΣΜ.

Σύσταση

Το ΠΚ να παρακολουθεί στενά τα χρονοδιαγράμματα και την πορεία των υποβολών και των εγκρίσεων αιτημάτων του Αναδόχου, καθώς επίσης και να λαμβάνει άμεσα τα δέοντα μέτρα στις περιπτώσεις καθυστερήσεων, ούτως ώστε να μη δίνεται το δικαίωμα στον Ανάδοχο να υποβάλλει χρονικές και οικονομικές απαιτήσεις εξαιτίας των καθυστερήσεων αυτών. Επίσης, το ΠΚ, ως η ΑΑ, να παρακολουθεί ενεργά όλες τις σχετικές με το Έργο Συμβάσεις και να φροντίζει για την ορθή και χωρίς προβλήματα



επικοινωνία όλων των εμπλεκόμενων μερών υλοποίησης του Έργου, δρώντας καταλυτικά και προληπτικά σε κάθε ενδεχόμενο γεγονός που απειλεί την ομαλή ολοκλήρωση του Έργου.

Εύρημα 3

Διαπιστώθηκε καθυστέρηση οκτώ μηνών στην ανταπόκριση των ΣΜ και του ΠΚ στην προώθηση αιτημάτων του Αναδόχου στα αρμόδια Όργανα χειρισμού αλλαγών και απαιτήσεων (ΤΕΑΑ/ΚΕΑΑ).

Σύσταση

Να λαμβάνονται άμεσα όλα τα δέοντα μέτρα για την επίλυση των προβλημάτων που προκύπτουν στην ομαλή πορεία υλοποίησης του Έργου, ώστε να μην προκαλούνται αχρείαστες καθυστερήσεις οι οποίες να τυγχάνουν εκμετάλλευσης από τον Ανάδοχο. Το ΠΚ να εφαρμόζει χωρίς χρονοτριβή τις διαδικασίες που προβλέπονται στην περί δημοσίων συμβάσεων νομοθεσία και τους σχετικούς Κανονισμούς, κατά την εξέταση των απαιτήσεων του Αναδόχου. Ο κάθε ΣΕ οφείλει αρμοδίως, μεταξύ άλλων, να ετοιμάζει, μελετά και υποβάλλει έγκαιρα τις Εισηγητικές Εκθέσεις του στα αρμόδια Όργανα χειρισμού αλλαγών και απαιτήσεων (ΤΕΑΑ/ΚΕΑΑ) με συγκεκριμένες εισηγήσεις για τα υποβληθέντα αιτήματα του Αναδόχου.

Εύρημα 4

Διαπιστώθηκαν λάθη στη μελέτη του Έργου, τα οποία δεν έτυχαν έγκαιρου χειρισμού, τόσο από τους ΣΜ, όσο και από το ΠΚ, με αποτέλεσμα η εργασία για το LPG να καταστεί κρίσιμη και να μην έχει ολοκληρωθεί μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025, παρά την παρέλευση 16 μηνών από την έκδοση της αναθεωρημένης οδηγίας του Μηχανικού, μετά τις αλλαγές στη μελέτη.

Σύσταση

Να λαμβάνονται άμεσα τα δέοντα μέτρα για την επίλυση των προβλημάτων που προκύπτουν από λάθη/ασάφειες της μελέτης/σχεδιασμού των Έργων, ώστε να μετριάζονται οι οποιεσδήποτε καθυστερήσεις. Το ΠΚ να απαιτεί την έγκαιρη και πλήρη υποβολή σχεδίων, υλικών και αιτημάτων για αλλαγές/διευκρινίσεις από τους ΣΜ, αλλά και από τον Ανάδοχο, και να λειτουργεί βοηθητικά για την επίτευξη του στόχου επικοδομητικής συνεργασίας και επικοινωνίας μεταξύ των διαφόρων συντελεστών των Έργων, ώστε αυτά να ολοκληρώνονται έγκαιρα, στην καθορισμένη ποιότητα και εντός του προϋπολογισμού που τέθηκε εξαρχής.



Θέμα 3 : Ανέγερση των κτηριακών εγκαταστάσεων της Πολυτεχνικής Σχολής του ΠΚ

Το κτηριακό συγκρότημα της Πολυτεχνικής Σχολής, συνολικής επιφάνειας περίπου 35.000 τ.μ., στεγάζει τρία Τμήματα, με προοπτική μελλοντικής επέκτασης: Πολιτικών Μηχανικών και Μηχανικών Περιβάλλοντος (ΠΜΜΠ), Μηχανικών Μηχανολογίας και Μηχανικών Υπολογιστών (ΗΜΜΥ). Το σύνολο των χώρων των Τμημάτων οργανώνεται σε σύστημα πτερύγων, σε πολλές στάθμες. Στις στάθμες αυτές εντάσσονται τα περισσότερα ερευνητικά εργαστήρια, οι αυλές μεταξύ των πτερύγων, η πλειονότητα των χώρων των μεταπτυχιακών φοιτητών, διδακτικά εργαστήρια και λοιποί χώροι διδασκαλίας, χώροι υποδοχής και διοίκησης των Τμημάτων και τα γραφεία των διδασκόντων.

Οι χώροι των γραφείων των διδασκόντων παράγουν τρεις αναγνωρίσιμους όγκους, έναν για κάθε Τμήμα. Οι όγκοι αυτοί απελευθερώνονται γεωμετρικά ώστε να «διδασκούν» στην κεντρική ζώνη του συγκροτήματος, διαμορφώνοντας, παράλληλα, και τις εισόδους των τριών Τμημάτων στο επίπεδο της κύριας ημι-υπαίθριας κίνησης των πεζών.

Στην κεντρική ζώνη εντάσσεται ο κεντρικός δημόσιος χώρος ο οποίος επικοινωνεί με τα δώματα των πτερύγων. Στον ίδιο δημόσιο χώρο στεγάζονται κοινόχρηστες λειτουργίες, αίθουσες σεμιναρίων, χώροι διοίκησης της Σχολής, οι οποίοι αποτελούν ένα ευδιάκριτο γεωμετρικό μόρφωμα που χαρακτηρίζεται από την ξύλινη επένδυσή του, βοηθητικοί χώροι ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

Στο συγκρότημα έχουν χρησιμοποιηθεί βασικά υλικά, όπως το εμφανές, επεξεργασμένο ή μη, σκυρόδεμα, ο χάλυβας, το γυαλί σε διάφορους τύπους και επίπεδα διαφάνειας (από καθαρό γυαλί μέχρι U-glass), οι πλάκες επένδυσης τοίχων, δαπέδων και άλλων στοιχείων, αποτελούμενες από ξύλο, φυσικό μάρμαρο και φυσικό ή τεχνητό γρανίτη και τα συμπαγή ή διάτρητα, απλά ή σύνθετα, φύλλα αλουμινίου, ορειχάλκου κ.ά..



Εικόνες 4 - 6 : Απεικόνιση των κτηριακών εγκαταστάσεων της Πολυτεχνικής Σχολής του ΠΚ.

Πηγή: <https://www.ucy.ac.cy/fae/home/new-buildings/>.



Για το εν λόγω Έργο, για το οποίο πραγματοποιήθηκε επιτόπιος έλεγχος τον Απρίλιο του 2025, είχαν προηγηθεί άλλοι δύο επιτόπιοι έλεγχοι από την Υπηρεσία μας, τον Ιούνιο του 2022 και τον Οκτώβριο του 2024. Τα αποτελέσματα του ελέγχου που πραγματοποιήθηκε τον Ιούνιο του 2022 περιλήφθηκαν στην Ειδική Έκθεση που εκδόθηκε από την Υπηρεσία μας για το ΠΚ, με αρ. ΠΚ/01/2022, ενώ τα αποτελέσματα του ελέγχου που πραγματοποιήθηκε τον Οκτώβριο του 2024, συμπεριλήφθηκαν σε επιστολή που ετοιμάστηκε από την Υπηρεσία μας προς το ΠΚ ημερ. 21.11.2024.

Συνοπτικά, διαπιστώσαμε σοβαρές αδυναμίες του ΠΚ στη διαχείριση του Έργου, αφού παρατηρήθηκαν συνεχείς και σημαντικές καθυστερήσεις στην πρόοδό του, μεγάλο μέρος των οποίων οφείλονταν στον αργό ρυθμό εργασίας του Αναδόχου, γεγονός όμως το οποίο δεν αξιολογήθηκε δεόντως από το ΠΚ. Αρκετές απαιτήσεις του Αναδόχου εξετάστηκαν από το ΠΚ και τους ΣΜ με πολύ μεγάλη καθυστέρηση, δυσχεραίνοντας τη θέση του ΠΚ.

Το ΠΚ δεν προχώρησε, ως όφειλε, στην ετοιμασία ενδιάμεσης Έκθεσης Αξιολόγησης της απόδοσης του Αναδόχου, ώστε να γινόταν έγκαιρη καταγραφή των προβλημάτων στην πρόοδο του Έργου, τα οποία οφείλονταν – και οφείλονται – κατά ένα μεγάλο μέρος στην ελλιπή απόδοσή του.

Σημειώνεται ότι έχουν, μεταξύ άλλων, υπογραφεί και δύο Συμπληρωματικές Συμφωνίες (ΣΣ) μεταξύ του ΠΚ και του Αναδόχου, μετά από τη λήψη σχετικής έγκρισης από την ΚΕΑΑ. Η Υπηρεσία μας διαφώνησε με το περιεχόμενο των εν λόγω ΣΣ, στη βάση των οποίων παραχωρήθηκαν στον Ανάδοχο παρατάσεις χρόνου και οικονομικές αποζημιώσεις. Με βάση τη 2^η ΣΣ, ημερ. 9.6.2022, το Έργο αναμενόταν να ολοκληρωθεί στις 24.10.2023, με συνολική καθυστέρηση 41 μηνών, ενώ η αρχική συμβατική περίοδος ολοκλήρωσης ανερχόταν σε 40 μήνες, δηλαδή ουσιαστικά διπλασιάστηκε ο χρόνος της Σύμβασης.

Επιπρόσθετα, στις 2.9.2024 εγκρίθηκε αίτημα στην ΚΕΑΑ, για τμηματική παραλαβή του Έργου, όπως παρουσιάζεται στον **Πίνακα 12** που ακολουθεί, και αναλογική μείωση των αποζημιώσεων για καθυστερήσεις και του ποσού κράτησης, καθώς επίσης αναλογική απόσβεση του υπόλοιπου της προκαταβολής.

Πίνακας 12 : Εγκεκριμένη Τμηματική Παραλαβή του Έργου (ετοιμασία από ΠΚ).

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΜΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ	ΚΤΗΡΙΑ
4/09/2024	2Α, 2Β (στάθμες +0 μέχρι +2), 2Γ, 3Α, 3Β (στάθμες +0 μέχρι +2), 3Γ, 4Α (στάθμες +0 μέχρι +2), 4Β, 4Γ
12/09/2024	4Α (στάθμες +3 μέχρι +7)
20/09/2024	3Β (στάθμες +3 μέχρι +7)
30/09/2024	1Α, 1Β, 2Β (στάθμες +3 μέχρι +7)



Από προηγούμενη επιτόπια επίσκεψή μας στο Έργο στις 16.10.2024, διαφάνηκε ότι δεν τηρήθηκε το πρόγραμμα τμηματικής παραλαβής των κτηρίων, όπως αυτό εγκρίθηκε από την ΚΕΑΑ, και το οποίο παρουσιάζεται στον **Πίνακα 12** πιο πάνω. Συγκεκριμένα, από τις τέσσερις τμηματικές παραλαβές είχε ολοκληρωθεί μόνο η πρώτη στις 4.9.2024 και η οποία, σύμφωνα με το ΠΚ, αντιστοιχεί περίπου στο 46% του συνόλου των κτηρίων. Η παράδοση αυτή αφορά κυρίως εργαστήρια, τόσο διδακτικά, όσο και ερευνητικά, που αποτελούν και τις χαμηλότερες στάθμες του κτηριολογικού προγράμματος και τα οποία, σύμφωνα με σχετική ενημέρωση του ΣΕ, ήταν ολοκληρωμένα από τον Αύγουστο του 2024, όταν υποβλήθηκε το αίτημα της τμηματικής παραλαβής των κτηρίων στην ΚΕΑΑ για έγκριση.

Όσον αφορά τα εργαστήρια αυτά, παρατηρήσαμε ότι αρκετά ήταν ήδη σε λειτουργία (σε καθεστώς περιβαλλόμενου εργοταξίου με ό,τι συνεπάγεται αυτό σε σκόνη, θόρυβο, κ.λπ.), ενώ σε κάποια δεν τοποθετήθηκαν μεγάλα ανοίγματα υαλοπετασμάτων καθώς, όπως μας ενημέρωσε ο ΣΕ και ο Μηχανικός Εργοταξίου εκ μέρους του Αναδόχου, αναμένεται να παραληφθούν στο Έργο μεγάλα μηχανήματα εργαστηρίων τα οποία θα πρέπει αναγκαστικά να περάσουν από τα ανοίγματα αυτά. Όπως επίσης διαπιστώθηκε, αρκετά εργαστήρια ήταν ακόμη άδεια.

Πιο κάτω παρατίθεται ο **Πίνακας 13** με τις εγκεκριμένες ημερομηνίες των τμηματικών παραλαβών των κτηρίων του Έργου όπως περιγράφονται πιο πάνω, καθώς και τις εκτιμώμενες ημερομηνίες παράδοσης των τμημάτων που δεν είχαν παραδοθεί μέχρι την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκε η επιτόπια επίσκεψή μας στις 16.10.2024, σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε κατά τον επιτόπιο έλεγχο μας.

Πίνακας 13 : Τμηματικές Παραλαβές του Έργου – Έγκριση και Εκτιμήσεις κατά τον επιτόπιο έλεγχο της Υπηρεσίας μας ημερ. 16.10.2024 (ετοιμασία από ΕΥ).

Εκτιμώμενη Ημερομηνία Τμηματικής Παραλαβής	Περιγραφή	Κτήρια	Εγκεκριμένη Ημερομηνία Τμηματικής Παραλαβής
4.9.2024 (Παραδόθηκε)	Εργαστήρια και γραφειακοί χώροι	2Α, 2Β (στάθμες +0 μέχρι +2), 2Γ, 3Α, 3Β (στάθμες +0 μέχρι +2), 3Γ, 4Α (στάθμες +0 μέχρι +2), 4Β, 4Γ	4.9.2024
Τέλη Οκτωβρίου του 2024	Γραφειακοί χώροι	4Α (στάθμες +3 μέχρι +7)	12.9.2024
Μέσα Νοεμβρίου του 2024	Γραφειακοί χώροι	3Β (στάθμες +3 μέχρι +7)	20.9.2024
Τέλη Δεκεμβρίου του 2024	Γραφειακοί χώροι	1Α, 1Β, 2Β (στάθμες +3 μέχρι +7)	30.9.2024

*Στάθμη = υψόμετρο ενός σημείου του κτηρίου, σε σχέση με ένα σταθερό σημείο αναφοράς.

Σε επιστολή μας προς το ΠΚ ημερ. 21.11.2024, παρατηρήσαμε, μεταξύ άλλων, ότι σύμφωνα με τις Εκθέσεις που αποστάλθηκαν στις τότε τελευταίες συνεδρίες της ΚΕΑΑ, το ποσοστό υλοποίησης του Έργου με βάση το πρόγραμμα εργασιών, ανερχόταν στο 98%, και δεν είχε μεταβληθεί καθόλου από τον Ιούνιο του 2024, παρόλο ότι φαινόταν να είχε εκτελεστεί εργασία ύψους €3.412.437 (με 40% υλικά επιτόπου). Δηλαδή, η αξία της εκτελεσθείσας εργασίας για την περίοδο των τριών μηνών (από τον Ιούλιο του 2024 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2024), που είναι και η περίοδος της τότε τελευταίας διαθέσιμης



Έκθεσης Προόδου για το Έργο, ανερχόταν στο ποσό των €3.412.437 (ποσοστό 40%, το οποίο φαίνεται να αντιπροσωπεύει υλικά στο εργοτάξιο).

Το ΠΚ, με επιστολή του προς την Υπηρεσία μας ημερ. 7.1.2025, μας ενημέρωσε πως δεν είχε γίνει, μέχρι εκείνη τη στιγμή, οποιαδήποτε νέα παραλαβή κτηρίων, και έδωσε ως νέα εκτιμώμενη ημερομηνία ολοκλήρωσης του υπόλοιπου Έργου τις 31.1.2025, αντί τις 31.12.2024 που μας είχε δοθεί στις 16.10.2024.

Μας πληροφόρησε επίσης ότι η εκτίμηση του ποσοστού ολοκλήρωσης του Έργου, το οποίο αναφέρεται στις Εκθέσεις που αποστάλθηκαν στην ΚΕΑΑ, υπολογίστηκε με βάση το Πρόγραμμα Εργασιών το οποίο συμπεριλαμβάνεται στη 2^η ΣΣ. Το συγκεκριμένο Πρόγραμμα αναφερόταν στις υπολειπόμενες εργασίες τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή (της 2^{ης} ΣΣ), με τις διάρκειες συγκεκριμένων δραστηριοτήτων της αρχικής κατασκευαστικής υποχρέωσης του Εργολάβου, και δεν περιλάμβανε επιπρόσθετες εργασίες ή/και μετέπειτα παρατάσεις χρόνου που παραχωρήθηκαν. Επιπλέον μας πληροφόρησε ότι, το ποσοστό αυτό αντιπροσωπεύει την πρόοδο του Έργου στη βάση ανάλυσης των δραστηριοτήτων του χρονοδιαγράμματος, χωρίς να συνδέεται με την οικονομική πρόοδό του. Με βάση τα πιο πάνω, το ΠΚ ανέφερε πως το καθαρό ποσό της εκτελεσθείσας εργασίας, για την περίοδο από τον Ιούλιο του 2024 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2024, ήταν €1.397.386, και όχι €3.412.437, ενώ το προαναφερόμενο ποσοστό του 98%, με βάση την οικονομική πρόοδο και όχι το Πρόγραμμα Εργασιών της 2^{ης} ΣΣ, αντιστοιχεί σε ποσοστό 94% (στις 20.6.2024).

Λόγω των ανησυχητικών ευρημάτων που είχαν προκύψει κατά τους προαναφερθέντες ελέγχους της Υπηρεσίας μας, κρίναμε αναγκαίο να προχωρήσουμε σε νέο έλεγχο για το Έργο τον Απρίλιο του 2025, καθώς και τον Σεπτέμβριο του 2025, τα βασικά στοιχεία/δεδομένα του οποίου περιλαμβάνονται επιγραμματικά στους **Πίνακες 14 και 15** πιο κάτω :

Πίνακας 14 : Βασικά Στοιχεία του Έργου ανέγερσης των Κτηριακών Εγκαταστάσεων της Πολυτεχνικής Σχολής του ΠΚ (ετοιμασία από ΕΥ).

Αριθμός Διαγωνισμού/ Σύμβασης:	CDO 004/15		
Χρηματοδότηση:	Κυπριακή Δημοκρατία και Χρηματοδοτήσεις		
Αρχικό Ποσό Σύμβασης:	€53.377.940 πλέον ΦΠΑ €55.166.804 πλέον ΦΠΑ συμπεριλαμβανομένων των Διορισμένων Υπεργολάβων	Αναθεωρημένο Ποσό Σύμβασης (ή/και εκτίμηση αυτού):	€ 68.721.637,57 πλέον ΦΠΑ ¹
Ημερομηνία υπογραφής Σύμβασης:	23/12/2015	Ημερομηνία έναρξης:	20/01/2016



Αρχική συμβατική διάρκεια:	40 μήνες	Αναθεωρημένη συμβατική διάρκεια (ή εκτίμηση αυτής):	113 μήνες (9,3 χρόνια)
Αρχική ημερομηνία ολοκλήρωσης:	20/05/2019	Αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης (ή εκτίμηση αυτής):	01/04/2024 ²
Ρήτρα καθυστέρησης ⁴:	€4.500/ημερολογιακή ημέρα για την καθυστέρηση ορόσημου. €6.667/ημερολογιακή ημέρα ³	Συνολικό ποσό επιβαλλόμενων ρητρών:	€1.628.624
Αύξηση κόστους Σύμβασης λόγω εγκεκριμένων αλλαγών (ΤΕΑΑ/ΚΕΑΑ):			€6.911.131
Προσωρινή Παραλαβή του Έργου:			5.6.2025

Σημειώσεις :

1. Σύμφωνα με την Έκθεση αναμενόμενου κόστους του ΕΠ αρ. 35, ημερ. 20.4.2025.
2. Η αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης βάσει της 2^{ης} ΣΣ (ημερ. 9.6.2022) είναι η 24.10.2023. Η μέχρι σήμερα αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης, με βάση τον φιλικό διακανονισμό, είναι η 1.4.2024.
3. Η ρήτρα καθυστέρησης σε περίπτωση που δεν επιτυχανόταν η ημερομηνία ολοκλήρωσης των εργασιών με βάση τη 2^η ΣΣ, δηλαδή στις 24.10.2023, ανέρχεται στο ποσό των €6.667/ημερολογιακή ημέρα. Το ποσό των €4.500/ημερολογιακή ημέρα επιβαλλόταν επιπρόσθετα του πιο πάνω ποσού, λόγω καθυστέρησης στην παραλαβή των ορόσημων, όπως τέθηκαν στην 2^η ΣΣ.
4. Η ρήτρα καθυστέρησης μειώνεται αναλογικά βάσει των τμηματικών παραλαβών, σύμφωνα με την 2^η ΣΣ που υπογράφηκε μεταξύ των μερών στις 9.6.2022.

Πίνακας 15 : Σύγκριση των χρονικών και οικονομικών δεδομένων της Σύμβασης αρ. CDO-004/15 (ετοιμασία από ΕΥ).

Περιγραφή	Συμβατικά Δεδομένα	Μέχρι 31.3. 2025 ¹	Μέχρι 10.7.2025 ¹	Εκτίμηση ΠΚ
Ημερομηνία ολοκλήρωσης	20.5.2019	1.4.2024 (αναθεωρημένη/εγκεκριμένη)		15.6.2025
Χρόνος που έχει ήδη παρέλθει ή που αναμένεται να παρέλθει από την έναρξη του Έργου	40 μήνες	110 μήνες (9,17 χρόνια)	113 μήνες (9,35 χρόνια)	113 μήνες (9,35 χρόνια)
Καθυστέρηση	-	≥70 μήνες ² ≥12 μήνες ³	≥73 μήνες ² ≥14 μήνες ³	≥ 72,5 μήνες ² ≥61,5 μήνες ³
Εγκεκριμένη παράταση χρόνου	-	58 μήνες (4,8 χρόνια)	58 μήνες (4,8 χρόνια)	-
Ποσοστό χρόνου που έχει ήδη παρέλθει ή αναμένεται να παρέλθει, πέραν της συμβατικής χρονικής διάρκειας του Έργου	-	275%	285%	281%
Αξία Σύμβασης	€53.377.940 πλέον ΦΠΑ €55.166.804 πλέον ΦΠΑ ⁴			€68.721.637 +ΦΠΑ ⁵
Εκτελεσθείσα Εργασία	-	€51.859.753 ⁶ €42.358.055 ⁷	€52.432.331 ⁷	
Ποσοστό εκτελεσθείσας εργασίας, σε σχέση με τη συμβατική αξία του Έργου ⁸	-	94% 79%	95% ⁸	-

Σημειώσεις :

1. Ημερομηνία εκτίμησης των εργασιών με βάση το διαθέσιμο πιστοποιητικό πληρωμής του Αναδόχου αρ. 81 κατά τον έλεγχο Απριλίου του 2025 και αρ. 83 κατά την ολοκλήρωση του Ελέγχου τον Σεπτέμβριο του 2025. Να σημειωθεί ότι το τελευταίο τμήμα του Έργου παραλήφθηκε στις 5.6.2025, ενώ το πιστοποιητικό πληρωμής λαμβάνει υπόψη την εκτελεσθείσα εργασία μέχρι τις 10.7.2025. Μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025, ο προσωρινός τελικός λογαριασμός του Έργου εκκρεμούσε.
2. Καθυστέρηση, λαμβάνοντας υπόψη τη συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσης.
3. Καθυστέρηση, λαμβάνοντας υπόψη την εγκεκριμένη/αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης 1.4.2024.
4. Αξία της Σύμβασης, συμπεριλαμβανομένων των ποσών των Διορισμένων Υπεργολάβων.
5. Το αναμενόμενο προκαταρκτικό τελικό κόστος, σύμφωνα με την Έκθεση αναμενόμενου κόστους αρ. 35 του ΕΠ ημερ. 20.4.2025.
6. Η αξία εκτελεσθείσας εργασίας δε λαμβάνει υπόψη το κόστος των υλικών που βρίσκονται στο εργοτάξιο και τις αυξήσεις υλικών και εργατικών (καθαρή εκτελεσθείσα εργασία), ούτε και το κόστος των αλλαγών, και **αφορά τις εργασίες που εκτελούνται από τον κυρίως Εργολάβο και τους Υπεργολάβους.**
7. Η αξία εκτελεσθείσας εργασίας δε λαμβάνει υπόψη το κόστος των υλικών που βρίσκονται στο εργοτάξιο και τις αυξήσεις υλικών και εργατικών (καθαρή εκτελεσθείσα εργασία), ούτε και το κόστος των αλλαγών, και **αφορά τις εργασίες που εκτελούνται μόνο από τον κυρίως Εργολάβο.**
8. Το ποσοστό της καθαρής εκτελεσθείσας εργασίας σε σχέση με το αναμενόμενο κατασκευαστικό κόστος του Έργου όπως διαμορφώνεται μετά την υπογραφή των Συμβάσεων Διορισμένων Υπεργολαβιών ανέρχεται στο 95%.

Μέχρι τον Απρίλιο του 2025 το κτήριο είχε παραληφθεί σε ποσοστό 88%, ενώ εκκρεμούσε η παραλαβή του Κτηρίου 2B (στάθμες +5 και +6) και του Κτηρίου 1A – 1B (στάθμες +3 και +4).

Από ενημέρωση που λάβαμε, μέσω της Έκθεσης του ΣΕ, για την περίοδο μέχρι τον Μάρτιο του 2025, φαίνεται ότι το ΠΚ αποφάσισε και υλοποίησε τα ακόλουθα για την ενίσχυση της ρευστότητας του Αναδόχου :

(α) την αποπληρωμή του ποσού προκαταβολής των €750.000 (ποσό που έχει απομείνει από τα €3εκ. με βάση τη 2^η ΣΣ), όταν το ποσό μείωσης του 50% της κράτησης που προκύπτει από τις τμηματικές παραλαβές των κτηρίων θα είναι ίσο με το ποσό της προκαταβολής,

(β) την παραχώρηση στον Ανάδοχο ποσού πρόσθετης προκαταβολής ύψους €500.000 έναντι ισόποσης τραπεζικής εγγύησης, η αποπληρωμή του οποίου θα γίνει κατά την οριστική παραλαβή του Έργου, κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής Κτηρίων της Πανεπιστημιούπολης (ΕΚΠ) τον Δεκέμβριο του 2024, και

(γ) την προσωρινή αναστολή αποκοπής της ρήτρας καθυστέρησης από τις 14.12.2024 μέχρι τις 31.3.2025, κατόπιν έγκρισης της ΕΚΠ. Το συνολικό ποσό ρήτρας το οποίο θα προκύψει κατά τις 31.3.2025, θα αποκοπεί από το αμέσως επόμενο της 31.3.2025 εκδοθέν πιστοποιητικό πληρωμής του Αναδόχου.

Συνεχιζόμενες αδικαιολόγητες καθυστερήσεις στην πρόοδο των Εργασιών της τάξης των 6,5 χρόνων μετά τη συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσης του Έργου

Με βάση τον έλεγχο που διενεργήσαμε στο Έργο, η συνολική καθυστέρηση μέχρι τα τέλη Απριλίου του 2025, ανερχόταν στους 13 μήνες (1.4.2024 – 30.4.2025), ενώ σύμφωνα με την μέχρι τότε εκτίμηση του ΠΚ, το Έργο θα ολοκληρωνόταν περί τα μέσα Ιουνίου του 2025, οπότε η συνολική αδικαιολόγητη καθυστέρηση θα ξεπερνούσε τους 14,5 μήνες από τη μέχρι τότε εγκεκριμένη αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης (1.4.2024).

Τελικά οι τμηματικές παραλαβές πραγματοποιήθηκαν όπως παρουσιάζονται στον **Πίνακα 16** που ακολουθεί, με την παραλαβή του τελευταίου τμήματος των κτηριακών εγκαταστάσεων να γίνεται στις 5.6.2025 :

Πίνακας 16 : Τμηματική Παραλαβή Κτηρίων του Έργου της Πολυτεχνικής Σχολής (ετοιμασία από ΕΥ).

	ΚΤΗΡΙΟ	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ - ΠΑΡΑΛΑΒΗ
1	Κτήριο 2Α επίπεδα 0 έως +2 Κτήριο 2Β, επίπεδα 0 έως +2 Κτήριο 2Γ, επίπεδα 0 έως +3 Κτήριο 3Α, επίπεδα 0 έως +3 Κτήριο 3Β, επίπεδα 0 έως +3 Κτήριο 3Γ, επίπεδα 0 έως +3 Κτήριο 4Α, επίπεδα 0 έως +2 Κτήριο 4Β, επίπεδα -1 έως +1 Κτήριο 4Γ, επίπεδα -1 έως +4	4.9.2024
2	Κτήριο 1Β, επίπεδο -1	13.9.2024
3	Κτήριο 1Α επίπεδα 0 έως +2 Κτήριο 1Β, επίπεδα 0 έως +2	15.1.2025
4	Κτήριο 4Α επίπεδα +3 έως +7	24.1.2025
5	Κτήριο 3Β Επίπεδο 0 έως +7	17.2.2025
6	Κτήριο 2Β επίπεδα +3 έως +7 (Ηλεκτρολόγοι-γραφεία)	16.5.2025
7	Κτήριο 1Α επίπεδα +3 έως +4 (Οροφή) - (Κοσμητεία) Κτήριο 1Β επίπεδα +3 έως +5 (Κοσμητεία) Εξωτερικές Εργασίες	5.6.2025

Με βάση την αρχική συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσης (20.5.2019), η ολική καθυστέρηση ανήλθε στους 78 μήνες (6,5 χρόνια). Δηλαδή, το Έργο ολοκληρώθηκε στους 118 μήνες, σε σχέση με τους 40 μήνες που είχαν καθοριστεί ως η συμβατική χρονική περίοδος εκτέλεσης της Σύμβασης. Συνεπώς, στην πράξη τριπλασιάστηκε ο συμβατικός χρόνος υλοποίησης του Έργου.

Η Υπηρεσία μας, σαν παρατηρητής στις συνεδρίες της ΚΕΑΑ, εξέφρασε επανειλημμένα τις ανησυχίες της για την πολύ μεγάλη καθυστέρηση που παρατηρείτο διαχρονικά στο Έργο και τη μη αποδεκτή κατάσταση στην οποία αυτό βρισκόταν. Συγκεκριμένα, στη συνεδρία της ΚΕΑΑ ημερ. 7.8.2024, όταν παρουσιάστηκε η Έκθεση προόδου των εργασιών από τον ΣΕ για το μήνα Ιούνιο του 2024, το ποσοστό υλοποίησης του Έργου, με βάση το Πρόγραμμα Εργασιών, ανερχόταν στο 98%, ποσοστό το οποίο είχε μεταβληθεί κατά μόνο +1% από την προηγούμενη Έκθεση του ΣΕ που αφορούσε το μήνα Μάιο του 2024, γεγονός που υποδήλωνε τη στασιμότητα στην πρόδοό του. Η πρόοδος του +1% σε διάστημα ενός μηνός, αντιστοιχούσε σε αξία εκτελεσθείσας εργασίας ίση με €1.251.021, το μεγαλύτερο ποσό της οποίας αφορούσε το κόστος των υλικών που βρίσκονταν στο εργοτάξιο.

Σε επόμενη συνεδρία της ΚΕΑΑ, ημερ. 28.8.2024, όταν υποβλήθηκε το αίτημα του ΠΚ για την τμηματική παραλαβή του Έργου, η Υπηρεσία μας εξέφρασε τη διαφωνία της με την εισήγηση αυτή. Εκ του αποτελέσματος, οι ανησυχίες μας επιβεβαιώθηκαν αφού 10 μήνες αργότερα το ποσοστό προόδου των εργασιών μεταβλήθηκε μηδαμινά, αφού σύμφωνα με την τελευταία Έκθεση του ΣΕ Ιουνίου του 2025, το ποσοστό ολοκλήρωσης ανερχόταν στο 98,5%. Όπως μας αναφέρθηκε κατά τον έλεγχο, το ποσοστό αυτό προέκυψε στη βάση του Προγράμματος Εργασιών, με το ποσοστό αυτό να διαφοροποιείται κατά την πιο

πάνω περίοδο μόνο κατά +0,5% (98% → 98,5%). Σημειώνεται ότι με βάση την οικονομική πρόοδο του Έργου, και όχι το Πρόγραμμα Εργασιών, το αντίστοιχο ποσοστό ανερχόταν στο 97,6%.

Σύμβαση ΣΜ με αρ. CDO 78/09, για τη μελέτη και επίβλεψη του Έργου

Η πληρωμή του ποσού επίβλεψης για τους ΣΜ εφαρμόζεται ως ποσοστό επί του εκτιμώμενου κόστους του Έργου, το οποίο θα τύχει αναπροσαρμογής σε μεταγενέστερο στάδιο, λαμβάνοντας υπόψη το τελικό κόστος κατασκευής του, την ημερομηνία αποπεράτωσης του και την ευθύνη ή όχι των ΣΜ για τις καθυστερήσεις ως προς την ανταπόκρισή τους και για τυχόν αλλαγές (οδηγίες).

Στον **Πίνακα 17** πιο κάτω παρουσιάζεται η αμοιβή των ΣΜ στη βάση των προνοιών της Σύμβασης αρ. CDO 78/09, καθώς επίσης οι συνολικές πληρωμές τους μέχρι τον Ιούνιο του 2025 :

Πίνακας 17 : Αμοιβή των ΣΜ με βάση τη Σύμβαση και, πληρωμές τους μέχρι τον Ιούνιο του 2025 (ετοιμασία από ΕΥ).

Η Αμοιβή των ΣΜ, βάσει του Συμβολαίου αρ. CDO 78/09: (8,5% επί του κόστους κατασκευής του Έργου)	€4.689.178 πλέον ΦΠΑ (βάσει αξίας της Σύμβασης, με Διορισμένους Υπεργολάβους).
	€5.841.339 πλέον ΦΠΑ (με βάση την εκτίμηση του τελικού κόστους Έργου, ύψους €67.633.277, σύμφωνα με την Έκθεση αναμενόμενου κόστους αρ. 35 του ΕΠ ημερ. 27.1.2025).
Συνολικές πληρωμές μέχρι τον Ιούνιο του 2025:	€5.661.386 πλέον ΦΠΑ

Γενική εικόνα Έργου

Με τα δεδομένα που ίσχυαν μέχρι την ημερομηνία διεξαγωγής του ελέγχου, υπολογίστηκε προκαταρκτικά πως το εν λόγω Έργο θα κοστίσει στο δημόσιο περίπου €75εκ. πλέον ΦΠΑ, κόστος το οποίο αναλύεται στον **Πίνακα 18** που ακολουθεί :

Πίνακας 18 : Εκτιμώμενο συνολικό τελικό κόστος Έργου Πολυτεχνικής Σχολής (ετοιμασία από ΕΥ).

Κόστος κατασκευαστικών εργασιών (περιλαμβανομένων της Σήμανσης και της επίπλωσης)	€ 68.721.637 πλέον ΦΠΑ
Αμοιβή ΣΜ (8,5% x κατασκευαστικό κόστος)	€5.806.065 πλέον ΦΠΑ
Πληρωμές ΕΠ [Σύμβαση αρ. CDO 104/10 (0,61% x κατασκευαστικό κόστος)	€416.671 πλέον ΦΠΑ
Σύνολο ²:	€74.944.373 πλέον ΦΠΑ

Σημειώσεις :

1. Αφορά τις ανεξάρτητες Συμβάσεις Υπεργολαβίας για την προμήθεια και εγκατάσταση σταθερών πάγκων και καθισμάτων και άλλου εξοπλισμού σε αίθουσες αμφιθεάτρων και σήμανσης.
2. Το σύνολο δε λαμβάνει υπόψη το διοικητικό κόστος του ΠΚ για την υλοποίηση του Έργου.

Διοικητικό κόστος για το ΠΚ, όσον αφορά στους εμπλεκόμενους/εργοδοτούμενους λειτουργούς του στο Έργο

Σε επιστολή μας προς το ΠΚ ημερ. 28.2.2024, είχαμε ζητήσει, μεταξύ άλλων, ενημέρωση για το διοικητικό κόστος που επωμίζεται το ΠΚ για το Έργο. Με απαντητική του επιστολή ημερ. 10.5.2024, το ΠΚ μας ενημέρωσε ότι κατά τη διάρκεια υλοποίησης του Έργου, διαφοροποιείται η ΟΠ του, ανάλογα με τους διαθέσιμους προϋπολογισμούς του ΠΚ για την εργοδότηση προσωπικού. Στην ΟΠ, καθ' όλη τη διάρκεια κατασκευής, απασχολείται πλήρως ένας Μηχανικός των Τεχνικών Υπηρεσιών ως ΣΕ. Τα υπόλοιπα μέλη της ΟΠ, δεν απασχολούνται αποκλειστικά στο συγκεκριμένο Έργο και, ως εκ τούτου, δεν μπορεί να καθοριστεί με ακρίβεια ή κατά προσέγγιση, το διοικητικό κόστος του ΠΚ.

Ακαδημαϊκές ανάγκες στέγασης της Πολυτεχνικής Σχολής

Όπως μας ενημέρωσε το ΠΚ μέσω κατάστασης ενοικίων που μας προσκόμισε με ηλεκτρονικό μήνυμα ημερ. 3.10.2025, οι ανάγκες στέγασης των διαφόρων Τμημάτων της Πολυτεχνικής Σχολής καλύπτονται από ιδιόκτητα κτήρια, αλλά και από ενοικιαζόμενα, με το συνολικό κόστος των καταβληθέντων ενοικίων για τα έτη 2016 με 2025 να ανέρχεται στο ποσό των €1.883.604.

Ευρήματα

Με βάση τα πιο πάνω δεδομένα, τα σημαντικότερα ευρήματα που προέκυψαν κατά τον έλεγχο της Υπηρεσίας μας είναι τα ακόλουθα :

Εύρημα 1

Δεν τηρήθηκε το εγκεκριμένο, από την ΚΕΑΑ, πρόγραμμα τμηματικής παραλαβής του Έργου.

Σύσταση

Κατά την προώθηση σχετικού αιτήματος για έγκριση χρονοδιαγράμματος τμηματικών παραλαβών ενός Έργου, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις Έργων που παρουσιάζουν καθυστέρηση, πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα επίτευξης ενός τέτοιου προγράμματος εκ μέρους του Αναδόχου, λαμβάνοντας υπόψη την απόδοσή του μέχρι τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Θα πρέπει να υποβάλλονται πλήρως τεκμηριωμένα προγράμματα εργασιών και ημερομηνίες παράδοσης των τμημάτων των Έργων, συνοδευόμενα από αναλύσεις εργατικού δυναμικού και άλλων αναγκαίων πόρων.

Εύρημα 2

Διαπιστώθηκαν συνεχιζόμενες καθυστερήσεις στην πρόοδο των εργασιών, της τάξης των 6,5 χρόνων.

Σύσταση

Η ΑΑ πρέπει να καταγράφει λεπτομερώς σε σχετικό Μητρώο όλες τις καθυστερήσεις, τα αίτιά τους και τις επιπτώσεις στο Έργο, καθώς και να καθορίζει σχετικό χρονοδιάγραμμα ενεργειών/εγκρίσεων. Επίσης, η ΑΑ πρέπει να ασκεί επιμελώς τον απαραίτητο διαχειριστικό έλεγχο της Σύμβασης, ευρισκόμενη σε διαρκή γραπτή ή/και προφορική επικοινωνία με τον Ανάδοχο και τους ΣΜ, ούτως ώστε σε περιπτώσεις σημαντικών αδικαιολόγητων καθυστερήσεων εκ μέρους του Αναδόχου να εξετάζει έγκαιρα το ενδεχόμενο τερματισμού της Σύμβασης ή/και ανάθεσης του Έργου σε άλλο Ανάδοχο, με σκοπό τη διασφάλιση των συμφερόντων του δημοσίου.

Σχόλια Ελεγχόμενου Φορέα

Το προσχέδιο της παρούσας Ειδικής Έκθεσης διαβιβάστηκε με ηλεκτρονικό μήνυμα στον Ελεγχόμενο Φορέα με την παράκληση όπως έχουμε τα δικά του σχόλια και απόψεις ώστε να συμπεριληφθούν στην τελική μορφή της παρούσας Ειδικής Έκθεσης. Η αυτούσια απαντητική επιστολή του Ελεγχόμενου Φορέα παρουσιάζεται στο **Παράρτημα IV**. Σημειώνεται ότι, είναι πιθανό στην απάντηση του Ελεγχόμενου Φορέα να γίνεται αναφορά σε θέματα που υπήρχαν στο προσχέδιο της Ειδικής Έκθεσης αλλά τελικά δεν έχουν συμπεριληφθεί στην τελική της μορφή, καθώς, κατά την κρίση της Υπηρεσίας μας, αυτά απαντήθηκαν επαρκώς ή/και επιλύθηκαν μέσα από την απάντηση του Ελεγχόμενου Φορέα.

4. 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 [Ν.113(Ι)/2002]. Η Ελεγκτική Υπηρεσία επιλέγει και σχεδιάζει τις εν λόγω ελεγκτικές δραστηριότητες κατά τρόπον ώστε αυτές να αποφέρουν τον μέγιστο αντίκτυπο, λαμβανομένων υπόψη των κινδύνων για τις επιδόσεις ή για τη συμμόρφωση, του επιπέδου των σχετικών εσόδων ή δαπανών, των επικείμενων εξελίξεων και του δημόσιου συμφέροντος.

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

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

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

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

Αρμοδιότητες Γενικού Ελεγκτή

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

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

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

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

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

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

Παράρτημα 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:

Διάγραμμα 1 : Πρότυπα που διέπουν τον έλεγχο.



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

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

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

Ελεγκτική προσέγγιση

Ο παρών έλεγχος βασίστηκε σε επισκόπηση των διαθέσιμων στοιχείων/εγγράφων/αλληλογραφίας, σε πληροφορίες/διευκρινίσεις που υποβλήθηκαν στην Ελεγκτική Υπηρεσία από το ΓΑΠ, σε επιτόπιους ελέγχους που διενεργήθηκαν από κλιμάκιο της Υπηρεσίας μας στο χώρο του εργοταξίου των Έργων και σε πληροφόρηση που λάβαμε από τη γραμματεία της ΚΕΑΑ, στις συνεδρίες της οποίας η Υπηρεσία μας εκπροσωπείται ως Παρατηρητής.

Ο έλεγχος καλύπτει την περίοδο από τον Απρίλιο του 2025 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025.

Τα ευρήματα του ελέγχου διαβιβάστηκαν για σχόλια στο ΠΚ, τα οποία ενσωματώθηκαν, όπου ενδεικνυόταν, στην παρούσα Ειδική Έκθεση.

Διευκρινίζουμε ότι, για σκοπούς δημοσίευσης της παρούσας 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 ουσιαστικά η κοινοποίηση των ευρημάτων και διαπιστώσεων της Υπηρεσίας μας που επιβάλλουν τα εφαρμοστέα διεθνή πρότυπα.

Κριτήρια ελέγχου

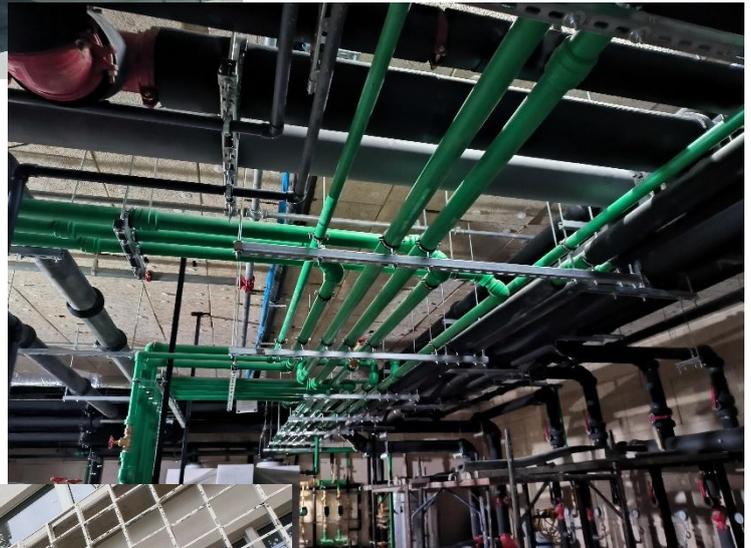
Για σκοπούς του ελέγχου συμμόρφωσης χρησιμοποιήθηκαν, ως αρχές και κανόνες, τα ακόλουθα:

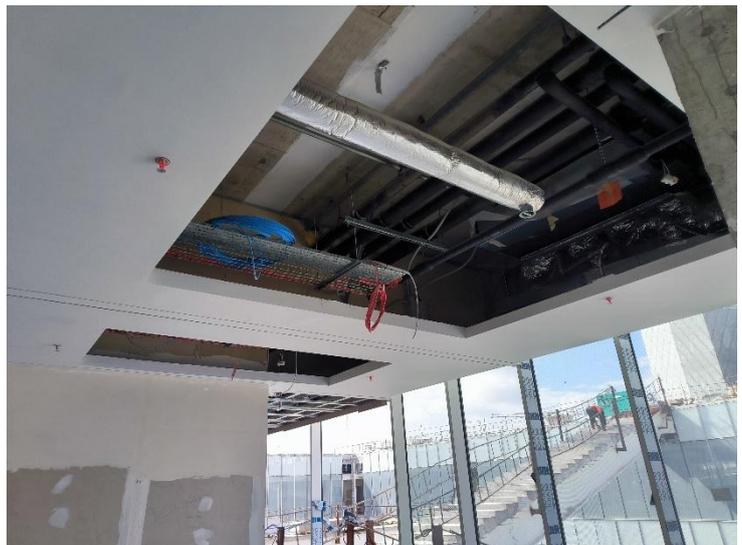
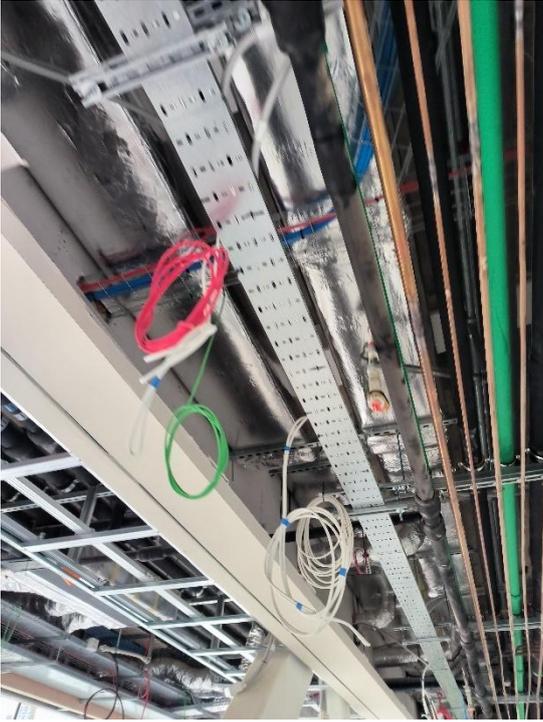
- ♦ Ο περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμος [Ν. 73(Ι)/2016] και οι δυνάμει αυτού εκδοθέντες Κανονισμοί και οι σχετικές εγκύκλιοι, περιλαμβανομένων των κατευθυντήριων γραμμών του Οδηγού Βέλτιστων Πρακτικών που έχει εκδώσει η Αρμόδια Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων.
- ♦ Οι περί του Συντονισμού των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων Προμηθειών, Έργων και Υπηρεσιών και για συναφή θέματα Κανονισμοί για Οργανισμούς Δημοσίου Δικαίου (ΚΔΠ 242/2012).
- ♦ Οι περί της Διαχείρισης της Εκτέλεσης Δημοσίων Συμβάσεων και των Διαδικασιών Αποκλεισμού των Οικονομικών Φορέων από Διαδικασίες Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων Κανονισμοί (ΚΔΠ 138/2016).
- ♦ Ο περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος [Ν. 113(Ι)/2002].
- ♦ Εγκύκλιοι που σχετίζονται με τους πιο πάνω Νόμους και Κανονισμούς.
- ♦ Κανονισμοί Πανεπιστημίου Κύπρου/Εσωτερικοί Κανονισμοί.
- ♦ Ο περί Πανεπιστημίου Κύπρου Νόμος (Ν. 144/1989).

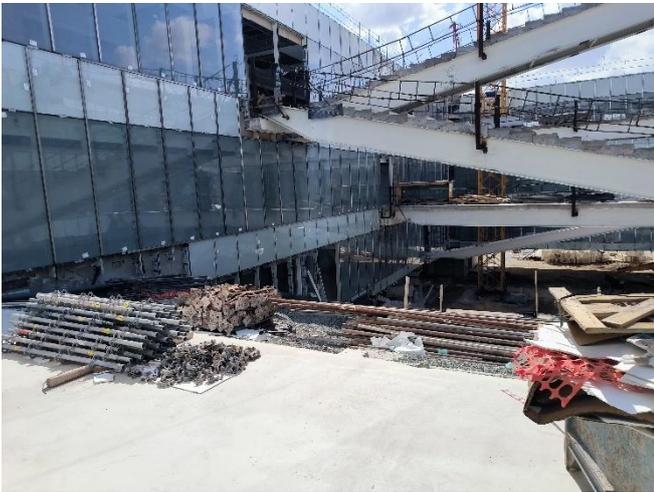
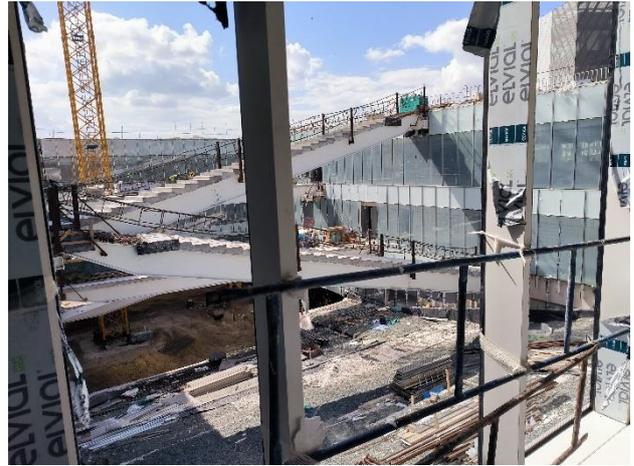
Παράρτημα III : Φωτογραφικό υλικό από τον επιτόπιο έλεγχο της Υπηρεσίας μας στις 10.4.2025

(τον Σεπτέμβριο του 2025 δεν προχωρήσαμε σε νέα φωτογραφική απεικόνιση του εργοταξίου των τριών Έργων)

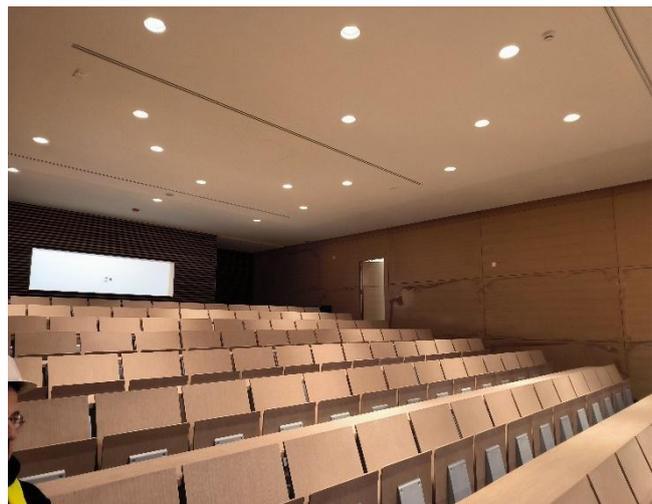
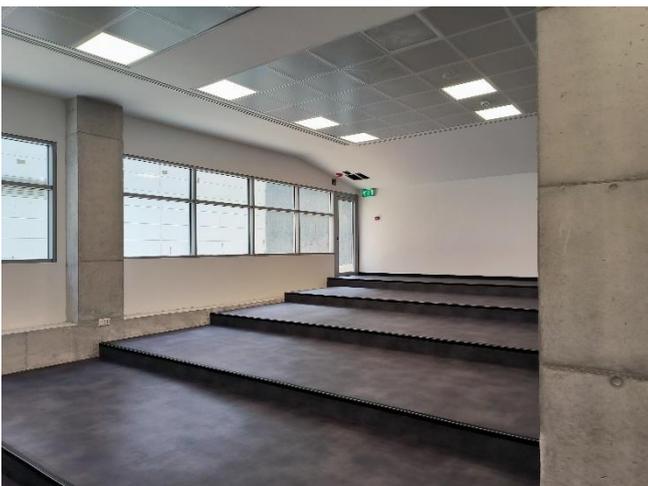
1. Κτήριο Ιατρικής Σχολής

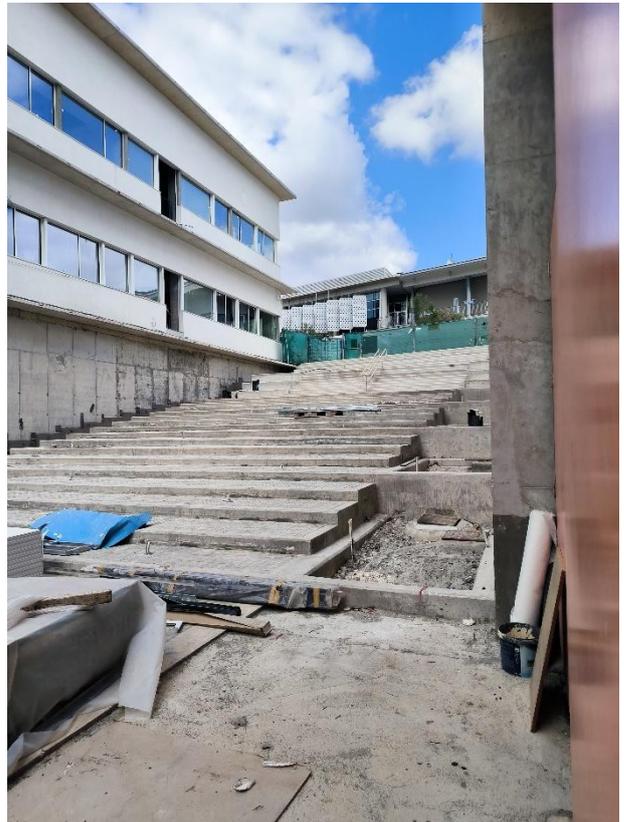






2. Κτήριο Βιολογικών Επιστημών και χώρων διδασκαλίας

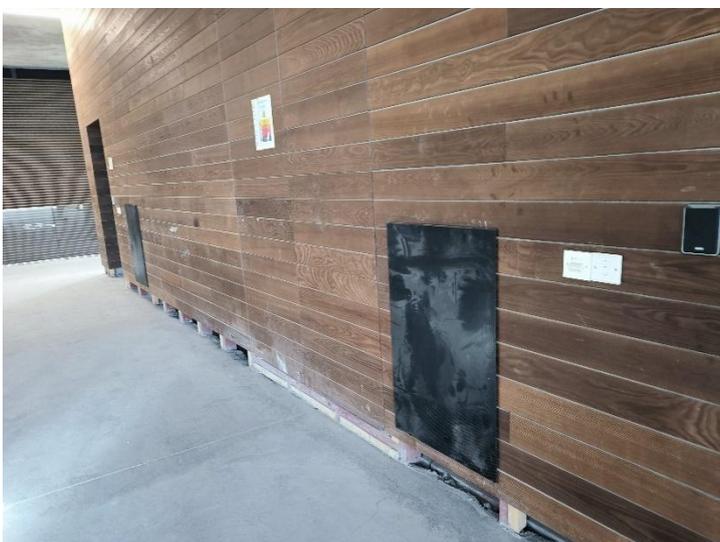
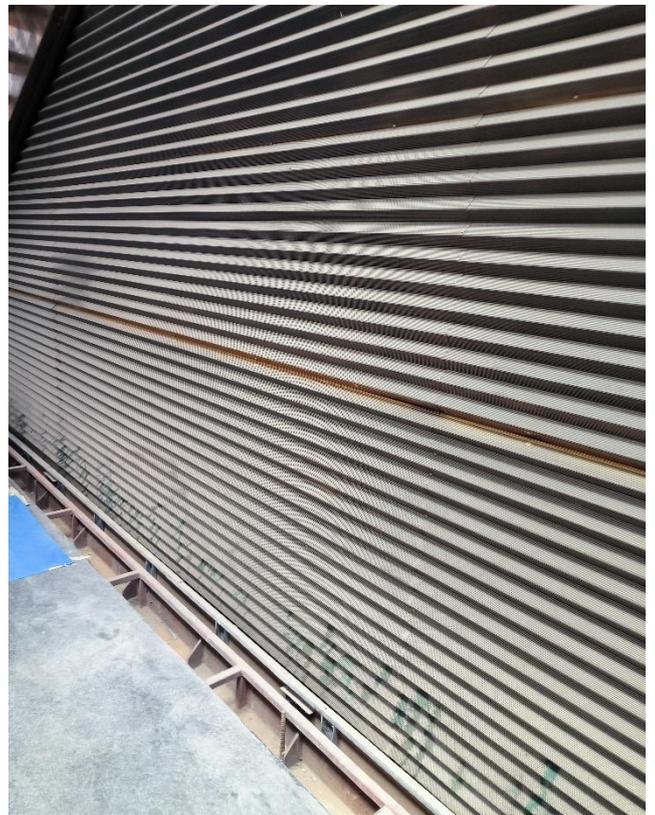
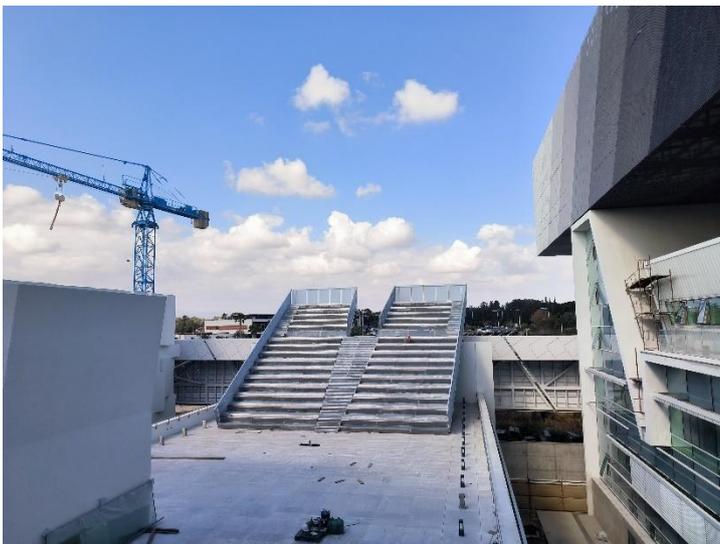
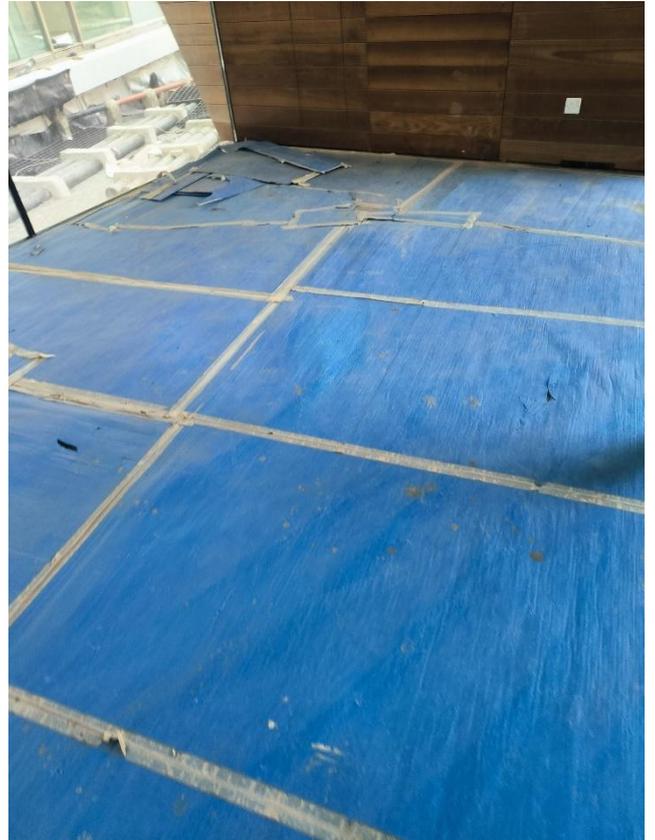


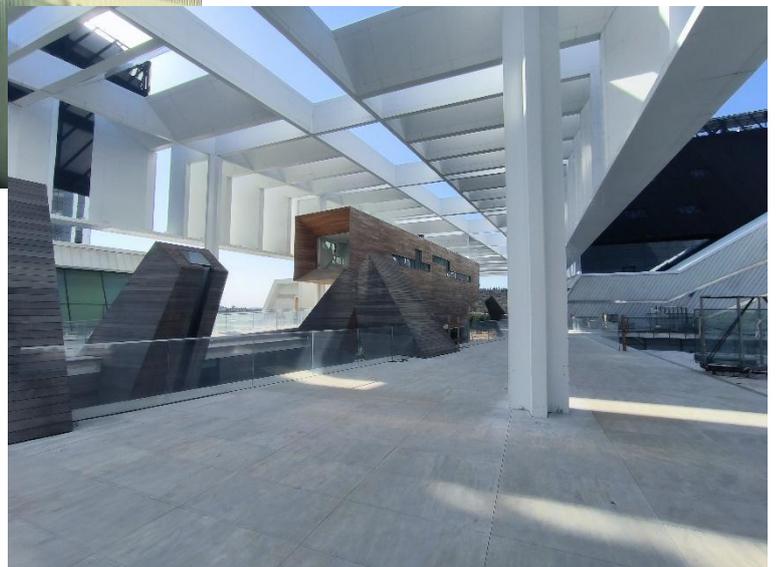


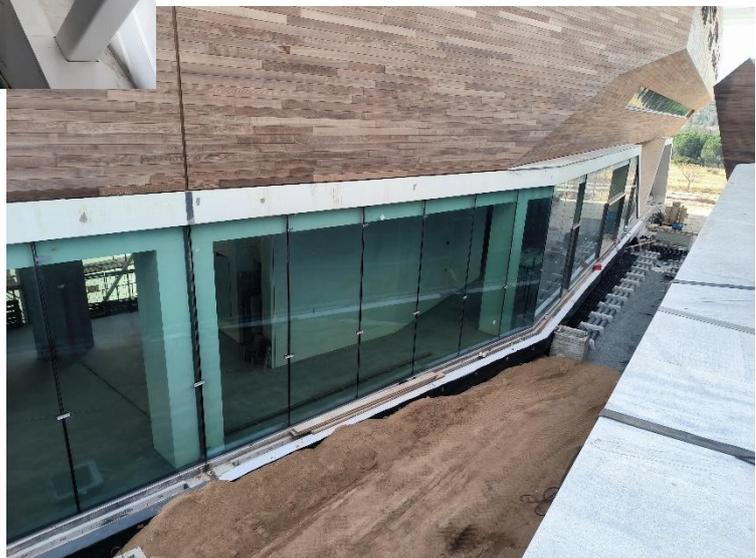




3. Κτήριο Πολυτεχνικής Σχολής









Παράρτημα IV : Αυτούσια απαντητική επιστολή από Ελεγχόμενο Φορέα



Πανεπιστήμιο Κύπρου
Τεχνικές Υπηρεσίες

Έλεγχος Προόδου των Κατασκευαστικών Έργων της Ιατρικής Σχολής, της Πολυτεχνικής Σχολής και του
Κτηρίου Βιολογίας του Πανεπιστημίου Κύπρου

ΕΚΘΕΣΗ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΥ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2025

(Προσχέδιο)

17 Δεκεμβρίου 2025

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΤΟΜΕΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΡΓΩΝ: ΜΑΡΙΝΑ ΣΟΦΙΟΠΟΥΛΟΥ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΕΡΓΩΝ : ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΥΘΡΑΙΩΤΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ, ΝΙΚΟΛΑΣ
ΩΡΟΛΟΓΟΠΟΥΛΟΣ



**ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
2025**

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Έκθεση αφορά και αποτελεί σχολιασμό στο Προσχέδιο της Ειδικής Έκθεσης της Ελεγκτικής Υπηρεσίας η οποία διαβιβάστηκε με η-μήνυμα στις 27/11/2025 στο Πανεπιστήμιο Κύπρος για σχολιασμό.

Για σκοπούς καλύτερης ανάγνωσης και επικοινωνίας, παρατίθενται αυτούσιες οι αναφορές της Έκθεσης της Ελεγκτικής Υπηρεσίας σε γκρίζο υπόβαθρο, με τα αντίστοιχα δικά μας σχόλια και /ή απαντήσεις.



ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ
2025

Σύνοψη Αποτελεσμάτων Ελέγχου

1. **ΕΡΓΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ §1.1 &1.2.1.3** Κανένα Σχόλιο
2. **ΕΡΓΟ ΚΤΗΡΙΟΥ ΒΙΟΛΟΓΙΑΣ §1.4 &1.5&1.6**

Γενικά Σχόλια:

Κατά τον μήνα Σεπτέμβριο 2025 είχε ήδη παραληφθεί το 40% του Έργου που αφορούσε το Τμήμα του Έργου «Χώροι Διδασκαλίας 03 (CTF 03 / ΧΩΔ03)» και οι εγκεκριμένες ημερομηνίες αποπεράτωσης του Έργου ήταν, για το μεν Τμήμα του Έργου ΧΩΔ 03 η 29^η Ιουνίου 2024 και για το Τμήμα του Έργου «Κτήριο Βιολογίας-FST 03» η 21^η Απριλίου 2025. Η αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά τον μήνα Σεπτέμβριο 2025 των 5 μηνών που αναφέρεται στο Προσχέδιο Έκθεσης της ΕΥ αφορά στο Τμήμα του Έργου «Κτήριο Βιολογίας - FST03» .

Οι ρήτρες καθυστέρησης που επιβλήθηκαν κατά τον μήνα Σεπτέμβριο 2025 αφορούν ολόκληρο το Έργο.

Διαφωνούμε ότι υπήρξε αύξηση στο κόστος του Έργου λόγω εγκεκριμένων αλλαγών και απαιτήσεων, ύψους €4,1 εκ. μέχρι τον Σεπτέμβριο 2025. Η αύξηση στο κόστος λόγω εγκεκριμένων αλλαγών και απαιτήσεων τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή ήταν της τάξεως του €1,25 εκ. (βλέπε ΠΠ44) και εκτιμάται ότι αυτό το ποσό θα ανέλθει €1,8 εκ.

Η ανταπόκριση στα αιτήματα του Αναδόχου εξαρτώνται από την πληρότητα της υποβολής τους από τον Ανάδοχο, την πολυπλοκότητα τους και τον χρόνο υποβολής τους. Σημειώνεται δε, ότι ο Ανάδοχος σε ορισμένες περιπτώσεις υπέβαλλε ξεχωριστά τα αιτήματα για παράταση χρόνου και τις απαιτήσεις για οικονομικές αποζημιώσεις. Καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια να προωθούνται άμεσα από όλους τους Συντελεστές που εμπλέκονται στη διαδικασία έγκρισης των Αλλαγών βάσει νομοθεσίας (ΣΜ, ΣΕ, ΤΕΑΑ, ΚΕΑΑ).

Η εισήγηση του ΣΕ που κατατέθηκε στην ΚΕΑΑ για Τμηματική Παραλαβή του Έργου και ειδικότερα του Τμήματος CTF 03 – Κοινόχρηστοι χώροι διδασκαλίας με ημερομηνία τμηματικής παραλαβής την 19^η Ιουνίου 2025 αποτελούσε εκτίμηση τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή λαμβάνοντας υπόψη και τις θέσεις του Εργολάβου κατά τις συναντήσεις Έργου για την ετοιμότητα ολοκλήρωσης των εργασιών. Το Πιστοποιητικό Παραλαβής για το συγκεκριμένο Τμήμα του Έργου εκδόθηκε στις 15/7/2025.

Η ημερομηνία 21/4/2025 που αναφέρεται στον Πίνακα 2 της §1.6 της Έκθεσης της ΕΥ δεν αποτελεί Εγκεκριμένη Ημερομηνία Τμηματικής Παραλαβής με βάση την εισήγηση για Τμηματική Παραλαβή αλλά την ημερομηνία εγκεκριμένης παράτασης για το Τμήμα FST03 τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

3. **ΕΡΓΟ ΙΑΤΡΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ §1.8 &1.9&1.6** : Κανένα Σχόλιο
4. **ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ §1.10**



**ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
2025**

Ως γενικό σχόλιο αναφέρουμε ότι στα γραφήματα δεν λαμβάνονται υπόψη στον τρόπο υπολογισμού των αδικαιολόγητων καθυστερήσεων οι Τμηματικές Παραλαβές των Έργων όπου αυτές έχουν εγκριθεί, και οι πραγματικές ημερομηνίες παραλαβής σημαντικού τμήματος των Έργων. Φαίνεται να λαμβάνεται υπόψη η τελική παραλαβή και του τελευταίου τμήματος Έργου.

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
2025

§3 Ανάλυση ευρημάτων και Συστάσεις

Θέμα 1 : Ανέγερση του κτηρίου της Ιατρικής Σχολής και Επιστημών Υγείας στην Πανεπιστημιούπολη

Σελ. 9 §2, 'Κατά τον επιτόπιο έλεγχο που πραγματοποιήσαμε στο Έργο στις 10.4.2025, παρατηρήσαμε κάμψη στην πρόοδο του Έργου. Σύμφωνα με τα όσα μας ανέφερε ο ΣΕ, η καθυστέρηση οφειλόταν στο γεγονός ότι το Πρόγραμμα Εργασιών του Αναδόχου προνοούσε εξαρχής μεγάλη συσσώρευση εργασιών και μεγάλων χρηματικών ποσών, σε συνδυασμό με μεγάλη αύξηση ανθρώπινου εργατικού προς το τέλος του Έργου, όπως φαίνεται πιο κάτω στο Διάγραμμα 1 της χρηματικής ροής :'

Σχόλιο: Πέραν των όσων αναφέρονται πιο πάνω, η καθυστέρηση που παρατηρείται στο Έργο οφείλεται σε έναν συνδυασμό παραγόντων. Εκτός από τη μεγάλη συσσώρευση εργασιών και χρηματικών απαιτήσεων προς το τέλος του Έργου, υπήρξε επίσης καθυστέρηση στην επίλυση τεχνικών θεμάτων τα οποία ο Ανάδοχος καθυστερημένα υπέβαλλε ερωτήματα προς τον Μηχανικό με συνεπακόλουθο την καθυστερημένη έκδοση των σχετικών οδηγιών. Για μεμονωμένα θέματα παρατηρήθηκε μειωμένη ανταπόκριση τόσο από τον Μηχανικό όσο και από τον Εργολάβο η οποία συνέβαλε στη δημιουργία συνθηκών καθυστέρησης, επηρεάζοντας την ομαλή εξέλιξη του Έργου. Ο Εργοδότης επανειλημμένα είχε τοποθετηθεί ότι υπάρχουν καθυστερήσεις στο Έργο και κάλεσε με σχετικές επιστολές τους ΣΜ για λήψη μέτρων.

'Σελίδα 11 §1 Παρατηρούμε όμως ότι το Πρόγραμμα Εργασιών έτυχε της ανάλογης έγκρισης από το ΠΚ, οπότε και θα έπρεπε να είχαν εντοπιστεί οι πιο πάνω προβληματικοί παράμετροι που μας ανέφερε ο ΣΕ στην επιτόπια επίσκεψή μας στις 10.4.2025.'

Σχόλιο: Το Πρόγραμμα Εργασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναδόχου και δεν υπόκειται σε οποιαδήποτε έγκριση από τον Εργοδότη. Ωστόσο, ο Εργοδότης, μέσω σχετικών επιστολών (ενδεικτικά: 28/01/2025, 18/06/2025, 26/09/2025, 20/11/2025), ηλεκτρονικής αλληλογραφίας, κατά την διάρκεια των τεχνικών και μηνιαίων συναντήσεων από την αρχή του Έργου, επισήμανε επανειλημμένως στον Μηχανικό τους προβληματικούς παράγοντες του έργου, οι οποίοι ενδέχεται να οδηγήσουν σε καθυστερήσεις.

Τα θέματα των καθυστερήσεων και τα κρίσιμα σημεία που διαβλέπαμε ότι θα οδηγούσαν σε καθυστέρηση καταγράφονταν και στις εκθέσεις του ΣΕ και γίνονταν παρεμβάσεις εκ μέρους του ΠΚ προς τους συντελεστές του Έργου (ΣΜ και Εργολάβο) .

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2025

Σελίδα 17§1. Στην ΟΠ του Έργου, καθ' όλη τη διάρκεια κατασκευής του, απασχολείται πλήρως ένας Μηχανικός των Τεχνικών Υπηρεσιών του ΠΚ, ως Συντονιστής της Σύμβασης, ενώ από τον Ιανουάριο του 2024 προσλήφθηκε εξωτερικός συνεργάτης, ως Επιθεωρητής Εργοταξίου, αποκλειστικά για το Έργο.

Σχόλιο: Παρακαλούμε σημειώστε και διορθώστε ότι η πρόσληψη τον Ιανουάριο 2024 αφορά σε μόνιμο προσωπικό, Τεχνικού Μηχανικού που ανέλαβε καθήκοντα ως Επιθεωρητής Εργοταξίου και όχι εξωτερικός συνεργάτης.

Σελίδα 17:

Έυρημα

Με βάση τα πιο πάνω δεδομένα, το σημαντικότερο εύρημα που προέκυψε κατά τον έλεγχο της Υπηρεσίας μας σε σχέση με την πορεία υλοποίησης του Έργου, είναι ότι μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 παρατηρείτο σημαντική καθυστέρηση στην ολοκλήρωσή του, η οποία ήταν πέραν των οκτώ μηνών (αδικαιολόγητη τρεις μήνες), κυρίως λόγω συσσώρευσης εργασιών στο τέλος του Προγράμματος Εργασίας που είχε υποβάλει ο Ανάδοχος και είχε εγκριθεί από το ΠΚ.

Σύσταση

Κατά την έγκριση του Προγράμματος Εργασίας που υποβάλλεται από τους Αναδόχους των Έργων, το ΠΚ να δίνει, πέραν των άλλων, ιδιαίτερη έμφαση στην αποφυγή συσσώρευσης απαιτητικών εργασιών στο τέλος των Έργων, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως το ανθρώπινο δυναμικό και τους οικονομικούς πόρους που απαιτούνται. Η πρακτική της συσσώρευσης απαιτητικών εργασιών προς το τέλος ενός Έργου προκαλεί σημαντικά προβλήματα στην τήρηση του χρονοδιαγράμματος, καθώς επιβαρύνει το ανθρώπινο δυναμικό και αυξάνει την πίεση στους οικονομικούς πόρους του Αναδόχου, οδηγώντας σε καθυστερήσεις, σε μειωμένη ποιότητα και σε αυξημένο κόστος, υπονομεύοντας τη συνολική επιτυχία του Έργου. Συνεπώς, κατά την ετοιμασία και την έγκριση του Προγράμματος Εργασίας, απαιτείται καλύτερος προγραμματισμός και ορθή κατανομή εργασιών σε όλη τη διάρκεια του Έργου.'

Σχόλιο: Συμφωνούμε με τη σύσταση της ΕΥ και προς αυτή την κατεύθυνση ήταν και είναι οι παρεμβάσεις του ΠΚ προς τους ΣΜ και Εργολάβο. Επαναλαμβάνουμε όμως ότι το πρόγραμμα εργασιών δεν είχε εγκριθεί από το ΠΚ.

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
2025

**Θέμα 2 : Ανέγερση των κτηριακών εγκαταστάσεων του Τμήματος Βιολογικών
Επιστημών και των Κοινόχρηστων χώρων Διδασκαλίας 03**

Σελ. 19 §1 (β) στις σοβαρές καθυστερήσεις στις εγκρίσεις υλικών και των κατασκευαστικών σχεδίων/ λεπτομερειών, καθώς και στην καθυστερημένη ή ελλιπή ανταπόκριση του Εργοδότη στα υποβαλλόμενα Request for Information (RFI) του Αναδόχου,

Σχόλιο

Παρακαλούμε σημειώστε ότι οι εγκρίσεις υλικών και κατασκευαστικών σχεδίων / λεπτομερειών καθώς και η απάντηση στα υποβαλλόμενα Request for Information (RFI) γίνονται από τον ΣΜ και όχι από το Πανεπιστήμιο Κύπρου. Ως Εργοδότης (ΠΚ) παρακολουθούμε την ανταπόκριση των Συντελεστών του Έργου στις υποχρεώσεις τους και παρεμβαίνουμε όπου απαιτείται.

ΣΕΛ. 20,21,22 «Κρίσιμες εργασίες

Η κρίσιμη δραστηριότητα μετά τον Απρίλιο του 2025 θεωρείτο η εγκατάσταση παροχών αερίου LPG, η ολοκλήρωση της οποίας εκκρεμεί. Συγκεκριμένα, από πληροφόρηση που λάβαμε από το ΠΚ τον Σεπτέμβριο του 2025, η εργασία αυτή έχει ολοκληρωθεί κατά 95%.

Σύμφωνα με τα όσα αναφέραμε στην Ειδική Έκθεση της Υπηρεσίας....

Σύμφωνα με σχετική πληροφόρηση που μας παρείχε το ΠΚ, στο ηλεκτρονικό του μήνυμα ημερ. 3.10.2025, η διάρκεια των εργασιών του LPG, σύμφωνα με αρχικές εκτιμήσεις του Διορισμένου Υπεργολάβου, ήταν τεσσερισήμισι μήνες, ενώ σύμφωνα με το τελευταίο χρονοδιάγραμμα που είχε υποβάλει ο Ανάδοχος, η διάρκεια ανερχόταν σε εννέα μήνες.

Η συνολική παράταση που εγκρίθηκε από την ΚΕΑΑ για το αίτημα του Αναδόχου που αφορά στο LPG είναι 296 ημερολογιακές ημέρες, χωρίς οικονομική αποζημίωση, και αφορά μόνο στο Τμήμα του Έργου FST 03 - Κτήριο Βιολογίας.»

Σχόλιο

Οι σελίδες 20,21,22 αναφέρονται στο ιστορικό του θέματος που αφορά στην εγκατάσταση υγραερίου (LPG) στο κτήριο FST03 και την αλλαγή η οποία απαιτήθηκε για τον εν λόγω θέμα. Οι λόγοι για τους οποίους απαιτήθηκε η αλλαγή οφείλονται αποκλειστικά σε νέους κανονισμούς/νομοθεσία που εφαρμόστηκαν μετά την υπογραφή της συγκεκριμένης σύμβασης. Οι λόγοι αυτοί καταγράφονται και στην εισηγητική έκθεση του ΣΕ που κατατέθηκε στην ΚΕΑΑ. Δεν συμφωνούμε με το συμπέρασμα της ΕΥ ότι η

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
2025

αλλαγή οφείλεται σε λάθος Μελέτη. Σχόλια μας για το θέμα έχουν κατατεθεί επίσης στο σχολιασμό της επιστολής της ΕΥ ημερομηνίας 2/4/2024, αρ. Φακ. 28.10.007.001 τα οποία αποστάλθηκαν στην ΕΥ με την επιστολή μας ημερομηνίας 21/6/2024 και Αρ. Φακ. 08.01.003.003.014.001.

Το ΠΚ είναι στη διάθεση της ΕΥ για να ετοιμάσει νέα Έκθεση για το θέμα προκειμένου να διευκρινιστούν όλες οι πτυχές του θέματος (νομοθετικές, τεχνικές και συμβατικές) προς πλήρη κατανόηση του γιατί όπως αντιληφθήκαμε από τις τοποθετήσεις της ΕΥ υπάρχει σύγχυση ως προς τη νομοθεσία και κώδικες πρακτικής που αφορούν την εν λόγω εγκατάσταση.

Σελ. 24 Πίνακας 9

**Αύξηση Κόστους Σύμβασης λόγω εγκεκριμένων αλλαγών (ΤΕΑΑ/ΚΕΑΑ)
€4.144.947**

Σχόλιο

Διαφωνούμε με το ποσό που αναγράφεται στον πίνακα. Η αύξηση στο κόστος λόγω εγκεκριμένων αλλαγών και απαιτήσεων τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή ήταν της τάξεως του €1,25 εκ. (βλέπε ΠΠ44) και εκτιμάται ότι αυτό το ποσό θα ανέλθει €1,8 εκ

Εύρημα 1

Σε σχέση με την πορεία υλοποίησης του Έργου, μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025 παρατηρείτο σημαντική αδικαιολόγητη καθυστέρηση στην ολοκλήρωσή του, η οποία ήταν πέραν των πέντε μηνών, κυρίως λόγω τροποποιήσεων στην αρχική μελέτη, αλλαγών που προέκυψαν στο στάδιο εκτέλεσης, και μη αποτελεσματικής επικοινωνίας και συνεργασίας μεταξύ των συντελεστών του Έργου.

Σχόλιο

Μέχρι τον Σεπτέμβριο 2025 οι όποιες καθυστερήσεις οι οποίες δεν οφείλονταν σε ενέργειες ή /και παραλήψεις του Εργολάβου, έχουν αποδοθεί στο Έργο ως Παράταση στο Χρόνο Αποπεράτωσης, χωρίς Οικονομικές Αποζημιώσεις.

Η υπόλοιπη παρατηρούμενη αδικαιολόγητη καθυστέρηση, οφείλεται αποκλειστικά στον ίδιο τον Εργολάβο

Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι από τον Φεβρουάριο 2025 έως και τον Σεπτέμβριο 2025 πραγματοποιήθηκαν 13 συναντήσεις εργοταξίου (περίπου ανά δεκαπέντε μέρες) και ενδιάμεσες συναντήσεις όποτε απαιτείτο για επίλυση τεχνικών θεμάτων πέραν των επισκέψεων των ΣΜ για επίβλεψη των εργασιών. Οι Συναντήσεις βοήθησαν στην επικοινωνία και επίλυση προβλημάτων στο Έργο.

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
2025

Όσον αφορά στη Σύσταση που γίνεται από την ΕΥ στο Εύρημα 1 σημειώνουμε ότι γίνονται οι απαραίτητες ενέργειες εκ μέρους του ΠΚ για αποτροπή ή και ελαχιστοποίηση των καθυστερήσεων στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του και επιβάλλονται οι δέουσες αποζημιώσεις οι οποίες προβλέπονται ως ρήτρες καθυστέρησης στη Σύμβαση.

Εύρημα 2

Διαπιστώθηκαν καθυστερήσεις στην έκδοση οδηγιών και κατασκευαστικών σχεδίων/λεπτομερειών από τους ΣΜ.

Σχόλιο

Για την εξεταζόμενη περίοδο σχολιασμού, δεν υπήρξε καθυστέρηση στην έκδοση οδηγιών του Μηχανικού. Επιπρόσθετα υποβλήθηκαν αιτήματα εκ μέρους του Αναδόχου για αλλαγή εγκεκριμένων υλικών, και προτάσεων για κατασκευαστικές αλλαγές.

Εύρημα 3

Διαπιστώθηκε καθυστέρηση οκτώ μηνών στην ανταπόκριση των ΣΜ και του ΠΚ στην προώθηση αιτημάτων του Αναδόχου στα αρμόδια Όργανα χειρισμού αλλαγών και απαιτήσεων (ΤΕΑΑ/ΚΕΑΑ).

Σχόλιο

Η προώθηση των αιτημάτων του Αναδόχου, εξαρτάται από την πληρότητα υποβολής τους και τη χρονική στιγμή στην οποία υποβάλλονται. Εκ μέρους του ΠΚ γίνονται οι απαραίτητες παρεμβάσεις προς τους ΣΜ για την έγκαιρη αξιολόγηση των αιτημάτων του Αναδόχου.

Συμφωνούμε με τις γενικές Συστάσεις της ΕΥ για το θέμα.

Εύρημα 4

Διαπιστώθηκαν λάθη στη μελέτη του Έργου, τα οποία δεν έτυχαν έγκαιρου χειρισμού, τόσο από τους ΣΜ, όσο και από το ΠΚ, με αποτέλεσμα η εργασία για το LPG να καταστεί κρίσιμη και να μην έχει ολοκληρωθεί μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2025, παρά την παρέλευση 16 μηνών από την έκδοση της αναθεωρημένης οδηγίας του Μηχανικού, μετά τις αλλαγές στη μελέτη.

Σχόλιο

Διαφωνούμε με την τοποθέτηση σας ότι διαπιστώθηκαν λάθη στη μελέτη του Έργου. Το θέμα του LPG και η αλλαγή η οποία προέκυψε αφορά αποκλειστικά εναρμόνιση με νέα νομοθεσία που εφαρμόστηκε μετά την ολοκλήρωση της μελέτης. Παραπέμπουμε σε προηγούμενο σχόλιο μας για το ίδιο θέμα.

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
2025

Θέμα 3 : Ανέγερση των κτηριακών εγκαταστάσεων της Πολυτεχνικής Σχολής του ΠΚ

Σελ.32 §2 Συνοπτικά, διαπιστώσαμε σοβαρές αδυναμίες του ΠΚ στη διαχείριση του Έργου, αφού παρατηρήθηκαν συνεχείς και σημαντικές καθυστερήσεις στην πρόοδό του, μεγάλο μέρος των οποίων οφείλονταν στον αργό ρυθμό εργασίας του Αναδόχου, γεγονός όμως το οποίο δεν αξιολογήθηκε δεόντως από το ΠΚ. Αρκετές απαιτήσεις του Αναδόχου εξετάστηκαν από το ΠΚ και τους ΣΜ με πολύ μεγάλη καθυστέρηση, δυσχεραίνοντας τη θέση του ΠΚ.

Σχόλιο:

Το Πανεπιστήμιο Κύπρου διαχειρίστηκε το συγκεκριμένο Έργο σε περίοδο οικονομικής κρίσης, ειδικών διεθνών δυσμενών συνθηκών και άλλων εξωγενών παραγόντων που επηρέασαν την πρόοδο του Έργου και κρίθηκε να αναλάβει σοβαρές αποφάσεις για την εξέλιξη του Έργου. Με παρεμβάσεις του τόσο προς τον Μηχανικό του Έργου, όσο και προς τον Εργολάβο και ακολουθώντας όλες τις νόμιμες διαδικασίες οδήγησε στην ολοκλήρωση του Έργου. Δεν συμφωνούμε με την διαπίστωση για αδυναμία του ΠΚ στη διαχείριση του Έργου. Οι απαιτήσεις του αναδόχου αναλόγως της πολυπλοκότητας τους και της συνεργασίας του Αναδόχου εξετάστηκαν σε λογικά πλαίσια ακολουθώντας τις εγκρίσεις από όλα τα Αρμόδια Όργανα.

Σελ.32 §3 Το ΠΚ δεν προχώρησε, ως όφειλε, στην ετοιμασία ενδιάμεσης Έκθεσης Αξιολόγησης της απόδοσης του Αναδόχου, ώστε να γινόταν έγκαιρη καταγραφή των προβλημάτων στην πρόοδο του Έργου, τα οποία οφείλονταν – και οφείλονται – κατά ένα μεγάλο μέρος στην ελλιπή απόδοσή του.

Σχόλιο:

Λαμβανομένων υπόψη όλων των δεδομένων και των περιστάσεων, η ετοιμασία ενδιάμεσης έκθεσης αξιολόγησης της απόδοσης του Αναδόχου δεν θα ήταν δυνατό να αγγίξει και να επιλύσει την ουσία των προβλημάτων που αντιμετώπιζε ο Ανάδοχος. Οι διαπιστώσεις για τα προβλήματα ή άλλες αδυναμίες του Αναδόχου, καταγράφονταν συστηματικά και λαμβάνονταν τα απαραίτητα μέτρα στο πλαίσιο διαχείρισης της σύμβασης

Σελ. 33 §2 Όσον αφορά τα εργαστήρια αυτά, παρατηρήσαμε ότι αρκετά ήταν ήδη σε λειτουργία (σε καθεστώς περιβαλλόμενου εργοταξίου με ότι συνεπάγεται αυτό σε σκόνη, θόρυβο, κ.λπ.), ενώ σε κάποια δεν

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ) ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2025

τοποθετήθηκαν μεγάλα ανοίγματα υαλοπετασμάτων καθώς, όπως μας ενημέρωσε ο ΣΕ και ο Μηχανικός Εργοταξίου εκ μέρους του Αναδόχου, αναμένεται να παραληφθούν στο Έργο μεγάλα μηχανήματα εργαστηρίων τα οποία θα πρέπει αναγκαστικά να περάσουν από τα ανοίγματα αυτά. Όπως επίσης διαπιστώθηκε, αρκετά εργαστήρια ήταν ακόμη άδεια.

Σχόλιο:

Κατά τις ώρες χρήσης των εργαστηρίων λαμβάνονταν όλα τα απαραίτητα μέτρα για εξάλειψη του θορύβου. Δεν υπήρχε σκόνη στους χώρους οι οποίοι είχαν παραληφθεί και ήταν υπό χρήση.

Στο κτήριο του Τμήματος Μηχανολόγων, όντως υπήρχε ένα υαλοπέτασμα το οποίο δεν τοποθετήθηκε για να είναι δυνατή η πρόσβαση μηχανήματος (εργαστηριακός εξοπλισμός) στον χώρο λόγω μεγέθους.

Η μετακόμιση και λειτουργία στους νέους χώρους της Πολυτεχνικής Σχολής και ειδικότερα των εργαστηρίων, ήταν μία πολύπλοκη και ιδιαίτερα απαιτητική διαδικασία και γινόταν σταδιακά.

Σελ. 38 §3 Σε επόμενη συνεδρία της ΚΕΑΑ, ημερ. 28.8.2024, όταν υποβλήθηκε το αίτημα του ΠΚ για την τμηματική παραλαβή του Έργου, η Υπηρεσία μας εξέφρασε τη διαφωνία της με την εισήγηση αυτή. Εκ του αποτελέσματος, οι ανησυχίες μας επιβεβαιώθηκαν αφού 10 μήνες αργότερα το ποσοστό πρόοδου των εργασιών μεταβλήθηκε μηδαμινά, αφού σύμφωνα με την τελευταία Έκθεση του ΣΕ Ιουνίου του 2025, το ποσοστό ολοκλήρωσης ανερχόταν στο 98,5%. Όπως μας αναφέρθηκε κατά τον έλεγχο, το ποσοστό αυτό προέκυψε στη βάση του Προγράμματος Εργασιών, με το ποσοστό αυτό να διαφοροποιείται κατά την πιο πάνω περίοδο μόνο κατά +0,5% (98% 98,5%). Σημειώνεται ότι με βάση την οικονομική πρόοδο του Έργου, και όχι το Πρόγραμμα Εργασιών, το αντίστοιχο ποσοστό ανερχόταν στο 97,6%.

Διαφωνούμε με το συμπέρασμα της Ελεγκτικής Υπηρεσίας για το αποτέλεσμα της απόφασης για Τμηματική Παραλαβή του Έργου, καθότι όπως ήδη αναφέρεται στο Προσχέδιο της Έκθεσης της ΕΥ στον Πίνακα 16 το Έργο είχε ήδη παραληφθεί και ήταν σε πλήρη λειτουργία 10 μήνες μετά την απόφαση για Τμηματική Παραλαβή του Έργου. Τα οικονομικά στοιχεία που παρατίθενται δεν πρέπει να συνδέονται με την πραγματική πρόοδο του Έργου το οποίο ολοκληρώθηκε.