



24 Φεβρουαρίου 2023

Προς

Υπουργό Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων

Λευκωσία

ΑΝΑΦΟΡΑ

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Σας απευθύνουμε την παρούσα ΑΝΑΦΟΡΑ ως εκπρόσωποι των μελών του Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ελλιμενισμένων Σκαφών Κύπρου (ο «Σύνδεσμος»), και επιθυμούμε να σας πληροφορήσουμε τα ακόλουθα:

1. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Τα μέλη του Συνδέσμου είναι ιδιοκτήτες σκαφών ελλιμενισμένων στη Μαρίνα Λάρνακας (η «Μαρίνα») οι οποίοι καταβάλλουν τέλη για τη χρήση της Μαρίνας καθώς και για τις υπηρεσίες που προσφέρονται και εγκαταστάσεις που ευρίσκονται σε αυτή (οι «Ιδιοκτήτες»).

2. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΕΛΩΝ

Το Άρθρο 5 του περί Ρυθμίσεως Μαρίνων Νόμου του 1977 (Ν. 4/1977, ως ετροποποιήθη) (ο «Νόμος») διαλαμβάνει τα ακόλουθα:

Άρθρο 5.-(1) Υπό την επιφύλαξη και τηρουμένων των διατάξεων των εδαφίων (2) και (3), τα εκάστοτε πληρωτέα ποσά για τη χρήση κάθε συγκεκριμένης μαρίνας και των εγκαταστάσεων που βρίσκονται σ' αυτή και για αγαθά, πράγματα, υπηρεσίες ή διευκολύνσεις που παρέχονται ή διατίθενται εντός αυτής ορίζονται κατ' έτος για περίοδο δώδεκα μηνών από το νομικό ή το φυσικό πρόσωπο ή το νομικό πρόσωπο δημόσιου δικαίου στο οποίο έχει ανατεθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο, δυνάμει του εδαφίου (4) του άρθρου 3, η διοίκηση, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η λειτουργία της μαρίνας.

Το Άρθρο 5(2) προβλέπει την ύπαρξη συμφωνίας μεταξύ της Δημοκρατίας με τη Διαχειρίστρια Εταιρεία τόσο σε σχέση με τη διαδικασία όσο και το χρόνο ορισμού των πληρωτέων ποσών. Ήτοι:

(2) Γραπτή συμφωνία που συνάπτεται μεταξύ της Δημοκρατίας και του προσώπου στο οποίο έχει ανατεθεί η διοίκηση, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η λειτουργία συγκεκριμένης μαρίνας δυνατό να καθορίζει επακριβή διαδικασία και χρόνο ορισμού των πληρωτέων, σε σχέση με την εν λόγω μαρίνα, ποσών ως και ακριβή ημερομηνία έναρξης και λήξης εκάστης δωδεκάμηνης περιόδου πληρωμής τους.

Μάλιστα οι εκάστοτε χρεώσεις θα πρέπει να δημοσιοποιούνται εφόσον το Άρθρο 5(4) του Νόμου προβλέπει ότι «γνωστοποιούνται γραπτώς στον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού από το πρόσωπο στο οποίο έχει ανατεθεί η διοίκηση, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η λειτουργία της μαρίνας, τουλάχιστο τρεις μήνες πριν από την ημερομηνία έναρξης της δωδεκάμηνης περιόδου για την οποία αυτά είναι πληρωτέα».

3. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Την 1.4.2022, άμεσα, από την ημερομηνία ανάληψης της διαχείρισης της Μαρίνας, η Εταιρεία KITION OCEAN MARINA LTD (η «Εταιρεία») επέβαλε στους Ιδιοκτήτες αύξηση επί των τελών ελλιμενισμού ύψους 15% με την υπόσχεση ότι θα προχωρούσαν άμεσα σε έργα αναβάθμισης της Μαρίνας.

Τα έργα που η Εταιρεία έχει εκτελέσει μέχρι σήμερα δεν αφορούν αναβάθμιση αλλά μερική και την απολύτως απαραίτητη συντήρηση στο θαλάσσιο χώρο της Μαρίνας. Για παράδειγμα επιδιορθώθηκαν κάποια ρεμέτζα, κάποιες αλυσίδες για δέσιμο των σκαφών και στήριξη των προβλήτων και κάποια σημεία ηλεκτρικής παροχής.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προέβη και σε έργα διαμόρφωσης επιπλέον χώρων στάθμευσης οχημάτων τα οποία και πάλι δεν αφορούν αναβάθμιση της Μαρίνας αλλά την οικονομική εκμετάλλευση των χερσαίων χώρων γύρω από τη Μαρίνα ώστε να αποτελούν πηγή εσόδων για την Εταιρεία από το κοινό που πλέον εισέρχεται ελεύθερα εντός αυτής. Μάλιστα, στους Ιδιοκτήτες σκαφών επιβλήθηκαν αδικαιολόγητα επαχθείς περιορισμοί αναφορικά με τη στάθμευση των οχημάτων τους. Συγκεκριμένα, οι Ιδιοκτήτες από την 1.4.22 έχουν δικαίωμα στάθμευσης ενός μόνο οχήματος το οποίο θα πρέπει να είναι το ίδιο κάθε φορά εφόσον υποχρεούνται να δηλώσουν εκ των προτέρων τα νούμερά του.

Σημειώνουμε επίσης ότι έχει επιβληθεί περιορισμός στη χρονική διάρκεια συντήρησης των σκαφών (σε δύο μήνες μόνο) και σε περίπτωση παράτασης της περιόδου συντήρησης, το ποσό που καλείται να πληρώσει ένα σκάφος είναι εξωπραγματικό. Για παράδειγμα, για ένα μήνα παράτασης της περιόδου συντήρησης του σκάφους, επιβάλλεται χρέωση που υπερβαίνει κατά πολύ το ολικό ποσό που πληρώνει το σκάφος για ένα χρόνο ελλιμενισμού (δεν υπήρχαν χρονικοί περιορισμοί πριν την 1η Απριλίου 2022 ούτε και πρόσθετες χρεώσεις).

Επισημαίνουμε ότι μέρος των κατασκευών που έχει τοποθετήσει η Εταιρεία στη Μαρίνα είναι κάκιστης ποιότητας και επικίνδυνης φύσης. Ενδεικτικά αναφέρουμε τις μεταλλικές πόρτες μέσω των οποίων γίνεται η πρόσβαση προς το χώρο των σκαφών οι οποίες δεν πληρούν ούτε τους υποτυπώδεις κανόνες ασφαλείας.

Έχουν προκύψει επίσης σοβαρότατες παραβιάσεις της ασφάλειας και φύλαξης των ίδιων των σκαφών εφόσον εν απουσία φρουρών στην είσοδο της Μαρίνας, η πρόσβαση σε αυτή δεν

ελέγχεται. Σημειώνουμε δε ότι ενώ η Εταιρεία είχε υποσχεθεί από τον Αύγουστο του 2022 να θέσει σε λειτουργία σύστημα ελέγχου πρόσβασης στη Μαρίνα μέσω καρτών, μέχρι σήμερα δεν το έπραξε. Ως αποτέλεσμα τούτων, οι Ιδιοκτήτες έχουν υποστεί επανειλημμένα κλοπές και ζημιές επί των σκαφών τους τις οποίες κατήγγειλαν στην Αστυνομία. Επίσης, οι χώροι υγιεινής που μέχρι την 1.4.2022 χρησιμοποιούνταν αποκλειστικά από τους Ιδιοκτήτες, έχουν μετατραπεί σε δημόσιες τουαλέτες περαστικών.

Περαιτέρω, η Εταιρεία δημιούργησε παιδότοπο σε απόσταση μερικών μόλις μέτρων από τα σκάφη που βρίσκονται ελλιμενισμένα επί της πρώτης αποβάθρας και τοποθέτησε φουσκωτές κατασκευές οι οποίες προκαλούν αδιανόητη οχληρία και ηχορύπανση αφού λειτουργούν για τουλάχιστο 6 ώρες την ημέρα, καθιστώντας αδύνατη τη χρήση των σκαφών αυτών από τους ιδιοκτήτες τους.

Επίσης, οι “νέοι” Κανονισμοί της Μαρίνας είναι ετεροβαρείς εφόσον μέσω αυτών η Εταιρεία αποποιείται κάθε ευθύνης και αυτή μετατίθεται στους ιδιοκτήτες σκαφών. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι σε περίπτωση προβλημάτων λόγω καιρού η Εταιρεία αποποιείται κάθε ευθύνης (βλ. παρα. 25.5 <https://larnaca-marina.com.cy/tariff-conditions/>) με αποτέλεσμα να μην παρέχουν καμία βοήθεια στους Ιδιοκτήτες για τη στήριξη-δέσιμο των σκαφών τους. Σημειώνεται ότι πρόσφατα με την επιδείνωση του καιρού, αριθμός σκαφών κινδύνεψαν ή και έπαθαν ζημιές από υποχώρηση-σπάσιμο ρεμέντζων.

Σημειώνεται δε ότι οι εν λόγω Κανονισμοί δεν υπάρχουν σε καμία επίσημη μορφή αλλά είναι αναρτημένοι σε ιστοσελίδα της Εταιρείας στην Αγγλική και όχι στην Ελληνική γλώσσα. Επίσης, απόδειξη της δυσμενούς και άδικης μεταχείρισης των Ιδιοκτητών, οι εν λόγω όροι προβλέπουν ρητά ότι η Εταιρεία δικαιούται να τους αλλάξει οποτεδήποτε (βλ. παρα. 9.1) και ότι δεσμεύουν αυτόματα τους Ιδιοκτήτες σκαφών με την πληρωμή των τελών (βλ. παρα. 2.10).

Κατά ή περί τον Δεκέμβριο του 2022, η Εταιρεία ενημέρωσε εκπροσώπους του Συνδέσμου ότι θα επιβάλει νέα αύξηση στα τέλη ελλιμενισμού ύψους 15%-25% με αποτέλεσμα τα εν λόγω τέλη να έχουν αυξηθεί κατά 30%-40% σε διάστημα μόλις 12 μηνών και χωρίς καμία αντίστοιχη αναβάθμιση είτε της ποιότητας των υπηρεσιών που οφείλει να παρέχει η Εταιρεία στους Ιδιοκτήτες είτε των συνθηκών ελλιμενισμού των σκαφών στη Μαρίνα.

Κατά ή περί τις αρχές Φεβρουαρίου 2023, το Υπουργείο ενημέρωσε το Σύνδεσμο ότι η Εταιρεία αποτάθηκε για έγκριση των νέων αυξήσεων και στα πλαίσια αυτής το Υπουργείο κάλεσε την Εταιρεία να διεξάγει Δημόσια Διαβούλευση κατά την οποία να κληθούν οι Ιδιοκτήτες να παραθέσουν τις θέσεις τους. Επισημαίνουμε ότι ο Σύνδεσμος υπέβαλε εγγράφως αίτημα για τη διεξαγωγή Δημόσιας Διαβούλευσης καθώς και για αποκάλυψη όλων των εγγράφων που σχετίζονται με τις αιτούμενες αυξήσεις τόσο προς το Υπουργείο όσο και προς την Εταιρεία, χωρίς καμία απάντηση μέχρι σήμερα.

Την 21.2.23 πληροφορηθήκαμε ότι δεν θα πραγματοποιείτο καμία Δημόσια Διαβούλευση.

Σήμερα το πρωί, 24.2.2024 η κα. Ησαΐα μας ενημέρωσε ότι δεν έχουν επίσημα εγκριθεί οι προτεινόμενες από την Εταιρεία αυξήσεις.

4. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

- ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΑΡΧΗΣ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ

Τυχόν απόφαση για έγκριση των αυξήσεων των τελών ελλιμενισμού αποτελεί δυσμενέστατο μέτρο για τους Ιδιοκτήτες σκαφών και είναι παντελώς αδικαιολόγητη δεδομένων των απαράδεκτων συνθηκών που επικρατούν στην Μαρίνα ως αποτέλεσμα και συνεπεία των ενεργειών και της αδιαφορίας της Εταιρείας όπως περιγράφονται ανωτέρω.

- ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΑΡΧΗΣ ΧΡΗΣΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Η στάση της Δημοκρατίας να επιτρέπει σε ένα νομικό πρόσωπο να ενεργεί αποποιούμενο κάθε ευθύνη και κακόπιστα ως προς τους Ιδιοκτήτες σκαφών επιβάλλοντας άδικους και επαχθείς όρους και ταλαιπωρώντας τους με την αδιαφορία και την αδιαλλαξία του να επιλύσει τα προβλήματά τους, αποτελεί σοβαρότατη παραβίαση της αρχής της καλής πίστης.

Επίσης, η άρνηση στους Ιδιοκτήτες σκαφών, ως άμεσα επηρεαζόμενα και ενδιαφερόμενα πρόσωπα, να παρουσιάσουν τις θέσεις τους αναφορικά με τις επιβαλλόμενες αυξήσεις, καθιστά τη ρηθείσα απόφαση κατάφορα άδικη και συνεπώς αντίθετη με τις αρχές χρηστής διοίκησης.

- ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τον περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Ανάθεσης Συμβάσεων Παραχώρησης και για συναφή θέματα Νόμο 11(Ι)/2017, το Υπουργείο ως αναθέτουσα αρχή έχει καθήκον, μεταξύ άλλων, να διασφαλίζει τη διαφάνεια στη διαδικασία εκτέλεσης της σύμβασης παραχώρησης.

Το γεγονός ότι μέχρι σήμερα δεν έχει δημοσιοποιηθεί καμία συμφωνία σε σχέση με τους όρους που η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται, τα κριτήρια βάση των οποίων θα πρέπει να ελέγχεται και τις διαδικασίες που θα πρέπει να ακολουθεί αναφορικά με τις χρεώσεις που επιβάλλει στους Ιδιοκτήτες σκαφών, αποδεικνύει ότι τυχόν απόφαση του Υπουργείου για έγκριση των αναφερόμενων αυξήσεων πάσχει και συνεπώς θα πρέπει να παραμεριστεί.

5. ΑΙΤΗΜΑΤΑ

Ως εκ των ανωτέρω σας καλούμε όπως άμεσα:

- I. Μας αποστείλετε αντίγραφο τυχόν Απόφασης του Υπουργείου με βάση την οποία εγκρίνατε ή όχι την αύξηση των τελών ελλιμενισμού της Μαρίνας Λάρνακας.
- II. Μας αποστείλετε αντίγραφο των όρων της Συμφωνίας Παραχώρησης της Διαχείρισης της Μαρίνας Λάρνακας στην Εταιρεία.
- III. Μας ενημερώσετε ποιες διαδικασίες υπάρχουν σε σχέση με τον έλεγχο της νομιμότητας των αποφάσεων και/ή ενεργειών και/ή παραλείψεων της Εταιρείας από το Υπουργείο.
- IV. Μας ενημερώσετε με ποιους τρόπους διασφαλίζονται τα δικαιώματα των Ιδιοκτητών σκαφών της Μαρίνας Λάρνακας.

Επισημαίνουμε η παρούσα ΑΝΑΦΟΡΑ αποστέλλεται με πλήρη επιφύλαξη όλων των νόμιμων δικαιωμάτων των Ιδιοκτητών σκαφών, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής καταγγελίας της Συμφωνίας Παραχώρησης στα αρμόδια Ευρωπαϊκά όργανα και της λήψης δικαστικών μέτρων για άδικη μεταχείριση και κατάχρηση εξουσίας.

Με εκτίμηση



Κρις Στέκας

Προέδρος

Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ελλιμενισμένων Σκαφών Κύπρου

8 Τζον Κέννετυ,
1 ος ορφ., Γραφείο 10
Τ.Κ. 1087 Λευκωσία.

Τηλ 99386753

Κοιν.

1. Κ. Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων
2. Κ. Διευθυντή του Γραφείου Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων
3. Κα. Στέλλα Ησαΐα, Λειτουργός Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων