

ΕΡΗΜΙΤΗΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑΣ ΤΚ/ΤΕΕ ΤΗΣ 13/02/2020

Η υπόθεση του Ερημίτη ξεκίνησε το 2012, με την πρώτη διαγωνιστική διαδικασία από το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., που προέβλεπε την παραχώρηση δικαιώματος χρήσης επιφανείας στην πλειοδότη εταιρεία NCH CAPITAL για 99 χρόνια, έναντι 23 εκατ.€.

Στη συνέχεια το 2017, με νέο διαγωνισμό, παραχωρήθηκε το δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί του μεγαλύτερου μέρους των οικοδομήσιμων τμημάτων, έναντι 2 εκατ. €, στην ίδια εταιρεία ως τη μοναδική ενδιαφερόμενη, δεδομένου ότι ήδη κατείχε το δικαίωμα χρήσης επιφανείας.

Σύμφωνα με τους όρους της δεύτερης διαγωνιστικής διαδικασίας, διαφοροποιήθηκε ουσιωδώς ο τρόπος της εκμετάλλευσης του Ερημίτη, καθώς δόθηκε στην NCH CAPITAL η δυνατότητα πώλησης δικαιωμάτων πλήρους κυριότητας.

Επισημαίνουμε, ότι η ιδιωτική πολεοδόμηση με ΕΣΧΑΔΑ όταν εφαρμοστεί σε αδόμητη περιοχή χωρίς σημαντική περιβαλλοντική αξία, είναι δυνατό να την αναβαθμίσει. Αντίθετα όταν εφαρμοστεί σε περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, υψηλής περιβαλλοντικής αξίας και ευαισθησίας, το πιο πιθανό είναι να προκαλέσει βλάβη και θα πρέπει να ληφθούν μέτρα αποκατάστασης. Σε τέτοιες περιοχές ενδείκνυνται ήπιες και περιβαλλοντικά φιλικές ανθρωπογενείς παρεμβάσεις που θα έχουν ως αποτέλεσμα την προστασία και αναβάθμισή τους, ενώ συγχρόνως θα ενθαρρύνουν την επισκεψιμότητα

Κατά την άποψή μας, μετά την παραχώρηση δικαιωμάτων πλήρους κυριότητας, ανακύπτουν τα ακόλουθα ζητήματα:

1. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η προσδιορισμός της πραγματικής αξίας του ακινήτου και όχι της αξίας που αποδέχθηκε το ΤΑΙΠΕΔ, είναι ιδιαίτερα σύνθετο αντικείμενο για το οποίο πρέπει να ληφθούν υπόψη πολλοί παράγοντες, όχι μόνο ο οικονομικός.

Διατηρούμε σοβαρές επιφυλάξεις ότι τα πραγματικά μεγέθη που διαμορφώνουν την αξία του Ερημίτη, τελικά δίνουν την πολύ χαμηλή τιμή των 23+2 εκ. €, λαμβάνοντας υπόψη την παραχώρηση δικαιωμάτων κυριότητας και μεταπώλησης στην εταιρεία εκμετάλλευσης.

Έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, και θεωρούμε ότι πρέπει να ζητηθεί από τα πολιτικά όργανα της τοπικής αυτοδιοίκησης, να τεθεί σε γνώση τους η μεθοδολογία και η έκθεση αποτίμησης της αξίας του Ερημίτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή που προβλέπει το ΦΕΚ ίδρυσης του ΤΑΙΠΕΔ.

2. ΟΡΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η δημόσια περιουσία και τα δημόσια δικαιώματα όταν παραχωρούνται σε ιδιώτη, πρέπει να υπόκεινται σε αυστηρότερους κανόνες ελέγχου από ότι η ιδιωτική περιουσία. Η πλήρης τεκμηρίωση των ενεργειών που αφορούν στη δημόσια περιουσία, είναι όρος που σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να είναι απαράβατος. Οι έλεγχοι οφείλουν να είναι εξαντλητικοί.

Η αξιοπιστία των δύο διαγωνιστικών διαδικασιών ελέγχεται, καθώς:

Το γεγονός ότι το ενδιαφέρον για την παραχώρηση σύμφωνα με τους όρους της αρχικής διακήρυξης ήταν ελάχιστο, δημιουργεί τη σκέψη ότι η επιχειρηματική προοπτική μιας επένδυσης με τους τότε όρους δεν ήταν ευνοϊκή. Μεταβλήθηκε, όμως, σε συμφέρουσα, για την εταιρεία, με την λήψη απόφασης του ΤΑΙΠΕΔ, της αλλαγής των όρων με την παραχώρηση δικαιωμάτων κυριότητας. Η νέα αυτή δυνατότητα, προφανώς τροποποίησε σημαντικά τις προοπτικές εκμετάλλευσης και της προσδοκώμενης κερδοφορίας.

Σύμφωνα με αυτή την οπτική και από το γεγονός ότι η εξέλιξη της υπόθεσης έρχεται σε αντίθεση με τη θέση της Αντιπροσωπείας του ΤΚ/ΤΕΕ το έτος 2014, για την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου από το ΤΑΙΠΕΔ, θεωρούμε αναγκαία την ακύρωση της σύμβασης, ως ελέγξιμη διαδικαστικά, επιζήμια περιβαλλοντικά και ασύμφορη οικονομικά για το ελληνικό δημόσιο.