

ΑΓΓΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Κύρωση της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152), όπως ισχύει», της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου

«Κατάργηση ελάχιστου ποσοστού Ελληνικού Δημοσίου σε ΕΛΠΕ, ΔΕΗ, ΟΠΑΠ, ΟΔΙΕ, ΕΥΔΑΠ, ΕΥΑΘ, ΕΛΤΑ, Οργανισμό Λιμένος Πειραιώς, Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης, Βόλου, Ελευσίνας, Ηγουμενίτσας, Ηρακλείου, Καβάλας, Κέρκυρας, Λαυρίου, Πατρών και Ραφήνας, καθώς και κατάργηση του άρθρου 11 του ν. 3631/2008 (Α' 6)»

και άλλες επείγουσες ρυθμίσεις

Α' ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Σε ένα περιβάλλον βαθιάς και παρατεταμένης ύφεσης, υψηλής ανεργίας και μεγάλης αβεβαιότητας είναι επιβεβλημένη η υλοποίηση μεγάλων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, η προώθηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων και η επιτάχυνση δομικών αλλαγών για την ανάκτηση της εμπιστοσύνης στην Ελληνική Οικονομία και την επίτευξη μιας διατηρήσιμης δημοσιονομικής σταθερότητας. Η εντατικοποίηση των διαδικασιών υλοποίησης των αποκρατικοποιήσεων και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου που προωθούνται με τις προτεινόμενες διατάξεις αποτελούν απαραίτητες προϋποθέσεις για την επιτυχή δημοσιονομική προσαρμογή και σταδιακή επανεκκίνηση της πραγματικής οικονομίας ώστε να μην πάνε χαμένες οι τεράστιες θυσίες που κατέβαλλαν οι Έλληνες πολίτες.

Με το **άρθρο πρώτο** του παρόντος κυρώνεται η από 6 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152), όπως ισχύει», που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμ. 174 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης (τεύχος Α') για να αντιμετωπιστούν κατεπείγοντα θέματα λειτουργίας του Ταμείου Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.

Με το **άρθρο δεύτερο** του παρόντος κυρώνεται η από 7 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «Κατάργηση ελάχιστου ποσοστού Ελληνικού Δημοσίου σε ΕΛΠΕ, ΔΕΗ, ΟΠΑΠ, ΟΔΙΕ, ΕΥΔΑΠ, ΕΥΑΘ, ΕΛΤΑ, Οργανισμό Λιμένος Πειραιώς, Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης, Βόλου, Ελευσίνας, Ηγουμενίτσας, Ηρακλείου, Καβάλας, Κέρκυρας, Λαυρίου, Πατρών και Ραφήνας, καθώς και κατάργηση του άρθρου 11 του ν. 3631/2008 (Α' 6)» που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμ. 175 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (τεύχος Α') για να αντιμετωπιστούν κατεπείγοντα θέματα των αποκρατικοποιήσεων.

Με το **άρθρο τρίτο** του παρόντος ρυθμίζονται θέματα αξιοποίησης της Δημόσιας Περιουσίας, αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών, συναφή με τις Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου που κυρώνονται με τον παρόντα νόμο.

Με το **άρθρο τέταρτο** του παρόντος ρυθμίζονται κατεπείγοντα θέματα των Υπουργείων Οικονομικών, Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Β' ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ

Επί του άρθρου πρώτου

Με το προτεινόμενο **άρθρο πρώτο** κυρώνεται, σύμφωνα με το άρθρο 44, παράγραφος 1 του Συντάγματος, η από 6 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 «Επείγοντα μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152), όπως ισχύει» που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμ. 174 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης (τεύχος Α'). Με τις διατάξεις της εν λόγω Πράξης τροποποιείται άμεσα η διαδικασία ορισμού του Προέδρου και του Διευθύνοντος Συμβούλου του Ταμείου Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (το Ταμείο ή ΤΑΙΠΕΔ) προκειμένου να εναρμονιστεί με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49Α του Κανονισμού της Βουλής. Ειδικότερα, με το συστατικό του Ταμείου ν.3986/2011, προβλέφθηκε, για λόγους διαφάνειας και λόγω του κρίσιμου ρόλου που καλείται να διαδραματίσει το όργανο αυτό, ότι, πριν τον ορισμό των μελών του Δ.Σ. του Ταμείου, η Επιτροπή του άρθρου 49Α του Κανονισμού της Βουλής διατυπώνει γνώμη, με πλειοψηφία των 2/3 των μελών της, για την καταλληλότητα των προτεινόμενων προς διορισμό ή την ανανέωση της θητείας τους για τις θέσεις του Προέδρου και του Διευθύνοντος Συμβούλου του Δ.Σ. του Ταμείου, ύστερα από σχετική γνωστοποίηση που γίνεται από τον Υπουργό Οικονομικών στον Πρόεδρο της Επιτροπής. Με την προτεινόμενη διάταξη τροποποιείται το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 3986/2011 και εναρμονίζεται με το άρθρο 49Α του Κανονισμού της Βουλής κατά το οποίο δεν απαιτείται αυξημένη πλειοψηφία για τη διατύπωση γνώμης από την Επιτροπή Δημοσίων Επιχειρήσεων, Τραπεζών, Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας και Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης. Πρόκειται άλλωστε περί απλής και όχι σύμφωνης γνώμης.

Επί του άρθρου δεύτερου

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του **άρθρου δεύτερου** κυρώνεται, σύμφωνα με το άρθρο 44, παράγραφος 1 του Συντάγματος, η από 7 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «Κατάργηση ελάχιστου ποσοστού Ελληνικού Δημοσίου σε ΕΛΠΕ, ΔΕΗ, ΟΠΑΠ, ΟΔΙΕ, ΕΥΔΑΠ, ΕΥΑΘ, ΕΛΤΑ, Οργανισμό Λιμένος Πειραιώς, Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης, Βόλου, Ελευσίνας, Ηγουμενίτσας, Ηρακλείου, Καβάλας, Κέρκυρας, Λαυρίου, Πατρών και Ραφήνας, καθώς και κατάργηση του άρθρου 11 του ν. 3631/2008 (Α' 6)» που δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθ. 175 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (τεύχος Α').

Με τις διατάξεις της εν λόγω πράξης ρυθμίστηκε κατεπείγοντως το κρίσιμο θέμα των ειδικών μετοχών του Ελληνικού Δημοσίου (golden shares) στις υπό αποκρατικοποίηση εταιρίες, οι οποίες είχαν προβλεφθεί τα προηγούμενα χρόνια ως αντίβαρο της σχεδιαζόμενης περαιτέρω μείωσης της συμμετοχής του Δημοσίου σε αυτές. Πέραν του ανασταλτικού τους ρόλου στην εφαρμογή του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων, η συμβατότητα των εν λόγω μετοχών με το ενωσιακό δίκαιο

και ειδικότερα με την αρχή της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων είχε τεθεί εν αμφιβόλω μετά την έκδοση αποφάσεων του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) για παρόμοιες μετοχές άλλων κρατών μελών (για την εξάρτηση της απόκτησης συμμετοχής που υπερβαίνει ένα ορισμένο ποσοστό από την προηγούμενη έγκριση των αρμοδίων Υπουργών των κυβερνήσεων των κρατών-μελών ως άμεσο περιορισμό βλ.: ΔΕΕ απόφαση της 4.6.2002, C-367/1998 Επιτροπή κατά Πορτογαλίας, Συλ. 2002, I-473, ΔΕΕ απόφαση της 4.6.2002, C-483/1999, Επιτροπή κατά Γαλλίας, Συλ. 2002, I-4781, ΔΕΕ απόφαση της 13.5.2003, C-98/2001, Επιτροπή κατά Ηνωμένου Βασιλείου, Συλ. 2003, I-4641. Για τους έμμεσους περιορισμούς που σχετίζονται με τη Διοίκηση της εταιρίας και οι οποίοι ασκούν καθοριστική επιρροή στη λήψη αποφάσεων εκ μέρους των εταιρικών οργάνων βλ. ΔΕΕ απόφαση της 4.6.2002, C-503/1999, Επιτροπή κατά Βελγίου, Συλ. 2002, I-4809, ΔΕΕ απόφαση της 13.5.2003, C-463/2000 Επιτροπή κατά Ισπανίας, Συλ. 2003, I-4581, ΔΕΕ απόφαση της 28.9.2006, C-282/2004, C-283/2004, Επιτροπή κατά Ολλανδίας, Συλ. 2006 I-9141, ΔΕΕ απόφαση της 17.7.2008, C-207/2007, Επιτροπή κατά Ισπανίας (δικαίωμα αρνησικυρίας στη λήψη κρίσιμων εταιρικών αποφάσεων), ΔΕΕ απόφαση της 23.10.2007, C-112/2005 Επιτροπή κατά Γερμανίας, ΔΕΕ απόφαση της 6.12.2007, C-463/2004, *Federconsumatori* και λοιποί (διορισμός εκπροσώπων του Δημοσίου ή δημόσιων οργανισμών ως μέλη στο Διοικητικό Συμβούλιο), ΔΕΕ απόφαση της 2.6.2005, C-174/2004 Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλ. 2005, I-4933, ΔΕΕ απόφαση της 14.2.2008, C-274/2006, Επιτροπή κατά Ισπανίας (περιορισμοί των δικαιωμάτων ψήφου στη Γενική Συνέλευση για εκείνους τους μετόχους, η συμμετοχή των οποίων στην ιδιωτικοποιημένη εταιρία υπερβαίνει ένα συγκεκριμένο ποσοστό). Ειδικότερα, με την παράγραφο 1 της ΠΝΠ, καταργούνται οι ποσοστιαίοι περιορισμοί για τη συμμετοχή του Ελληνικού Δημοσίου στις ΕΥΑΘ Α.Ε., ΕΥΔΑΠ Α.Ε., ΕΛΤΑ Α.Ε., ΔΕΗ Α.Ε., ΕΛΠΕ Α.Ε., ΟΠΑΠ Α.Ε., ΟΔΙΕ Α.Ε., ΟΛΠ Α.Ε., ΟΛΘ Α.Ε., καθώς και στις ανώνυμες εταιρείες που έχουν συσταθεί για τη λειτουργία μεγάλων περιφερειακών λιμένων και προσαρμόζονται τα καταστατικά τους στο πλαίσιο λειτουργίας μιας οποιασδήποτε Α.Ε., η οποία διέπεται από τον κ.ν.2190/1920, προκειμένου να εξασφαλιστεί η επίτευξη των στόχων του προγράμματος ιδιωτικοποιήσεων, που υλοποιείται από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου. Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 2 της ΠΝΠ, καταργείται το άρθρο 11 του ν. 3631/2008 σύμφωνα με το οποίο υπόκειντο σε έγκριση της Διυπουργικής Επιτροπής Αποκρατικοποιήσεων η απόκτηση από άλλο μέτοχο, εκτός του Ελληνικού Δημοσίου, δικαιωμάτων ψήφου που εκπροσωπούν ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του μετοχικού κεφαλαίου επί ορισμένων ανωνύμων εταιριών εθνικής στρατηγικής σημασίας.

Επί του άρθρου τρίτου

Με το άρθρο τρίτο επιδιώκεται η συμπλήρωση και τροποποίηση διατάξεων του ν. 3986/2011 και άλλων διατάξεων, ώστε να διευκολυνθεί και να επιταχυνθεί η διαδικασία αξιοποίησης των ακινήτων του Δημοσίου, η οποία αποτελεί έναν από τους βασικούς στόχους του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων σύμφωνα με το νέο Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής (ν. 4046/2012). Οι παρούσες ρυθμίσεις επιβάλλονται από άμεσους και επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, καθώς είναι απολύτως αναγκαίες για την αποτελεσματική, ταχεία και αποδοτική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων και την αποπληρωμή του δημοσίου χρέους. Αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα που ανακύπτουν κατά τη διαδικασία αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων, καθυστερώντας και, εν τέλει, παρακωλύοντας τον επιδιωκόμενο σκοπό μείωσης του δημοσίου χρέους. Ειδικότερα:

Με την υποπαράγραφο α. της παραγράφου 1 εισάγεται διευκρίνιση στην παράγραφο 4 του άρθρου 2 του ν.3986/2011 αναφορικά με τα δικαιώματα που μπορούν να περιέλθουν χωρίς αντάλλαγμα στο Ταμείο και να αξιοποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3986/2011. Προς άρση οποιονδήποτε αμφιβολιών σχετικά με το μεταβιβαστό χαρακτήρα δικαιωμάτων αποκλειστικής διαχείρισης και εκμετάλλευσης που έχουν κατά καιρούς συσταθεί υπέρ άλλων φορέων του Δημοσίου, προβλέπεται πλέον ρητά ότι τέτοια δικαιώματα μπορούν να περιέλθουν στο Ταμείο.

Με την υποπαράγραφο β. της παραγράφου 1 αντικαθίσταται το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 6 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011, ώστε η σχετική ρύθμιση να μην είναι πλέον προσανατολισμένη μόνο στην περίπτωση απόκτησης από το Ταμείο δικαιώματος κυριότητας, αλλά να περιλαμβάνει και την περίπτωση μεταβίβασης στο Ταμείο άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων. Η συμπλήρωση της ισχύουσας ρύθμισης κρίνεται αναγκαία προκειμένου να εκδίδεται σχετική απόφαση του ΔΣ του Ταμείου σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης δικαιώματος επί ακινήτων το οποίο είναι δεκτικό μεταγραφής.

Με την υποπαράγραφο γ. της παραγράφου 1 καταργείται το άρθρο 2 παρ. 8 του ν. 3986/2011, του οποίου το περιεχόμενο ενσωματώνεται και αποσαφηνίζεται στο νέο άρθρο 17Α περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.

Με την υποπαράγραφο δ. της παραγράφου 1 προστίθεται στην παρ. 11 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011 ρύθμιση με την οποία επιδιώκεται, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, η ενιαία φορολογική αντιμετώπιση των δικαιοπρασιών του νέου άρθρου 5Α με αυτές του άρθρου 5 του ν. 3986/2011.

Με την υποπαράγραφο α. της παραγράφου 2 συμπληρώνονται και ενισχύονται η ενδεικτική απαρίθμηση των τρόπων που μπορεί να μετέρχεται το Ταμείο προκειμένου να προβεί στην αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων που του μεταβιβάζονται. Στις δυνατότητες αξιοποίησης προστίθενται η σύσταση και μεταβίβαση ενοχικών δικαιωμάτων, καθώς και η σύσταση της προβλεπόμενης στο άρθρο 1178 του Αστικού Κώδικα επικαρπίας επί δικαιώματος, το οποίο έχει ήδη μεταβιβαστεί και περιέλθει στο Ταμείο χωρίς αντάλλαγμα.

Με την υποπαράγραφο β. της παραγράφου 2 προστίθεται νέα παράγραφος 8 στο άρθρο 5 του ν. 3986/2011 με την οποία προβλέπεται ότι η επικαρπία για ορισμένο χρόνο σε δημόσιο κτήμα ή επί δικαιώματος σε δημόσιο κτήμα, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, είναι απεριόριστα μεταβιβαστή και κληρονομητή καθ' όλη τη διάρκειά της. Με τον τρόπο αυτό αυξάνεται η αξία του δικαιώματος και καθίσταται δυνατή η πληρέστερη οικονομική αξιοποίησή του, χωρίς να θιγόνται τα δικαιώματα του Δημοσίου. Επίσης, με το δεύτερο εδάφιο της νέας παραγράφου 8 επιτυγχάνεται ομοιόμορφη φορολογική αντιμετώπιση με την επιφάνεια και, ειδικότερα, με τις ρυθμίσεις του άρθρου 26 παρ. 2γ του ν. 3986/2011.

Με την παράγραφο 3 προστίθεται νέο άρθρο 5Α στο ν. 3986/2011 ώστε να επιτραπεί η αξιοποίηση ακινήτων που μεταβιβάζονται στο ΤΑΙΠΕΔ σύμφωνα με τις μεθόδους που προβλέπονται από τις διατάξεις του ν. 3581/2007, δηλαδή με τη σύναψη συμβάσεων μεταβίβασης της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης ακινήτου με ταυτόχρονη συμφωνία με τον αντισυμβαλλόμενο να εκμισθώνει το ίδιο ακίνητο προς το Δημόσιο με σύμβαση διαρκείας μέχρι 99 έτη ή συμβάσεων μεταβίβασης και

μίσθωσης ως ανωτέρω με ταυτόχρονη υποχρέωση του αντισυμβαλλομένου να κατασκευάζει, ανακαινίζει ή επισκευάζει κτίριο. Προκρίνεται δε η εισαγωγή νέας ρύθμισης και όχι η παραπομπή σε κατ' αναλογία εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3581/2007 καθώς οι τελευταίες δεν είναι διατυπωμένες κατά τρόπο που να επιτρέπει ασφαλώς την καθ' ερμηνεία εφαρμογή τους στο Ταμείο. Ειδικότερα, το νέο άρθρο 5Α ρυθμίζει την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3581/2007 και στο Ταμείο προς εκπλήρωση του σκοπού του για την αξιοποίηση ακινήτων που χρησιμοποιούνται ή είναι προορισμένα βάσει νομικού χαρακτηρισμού για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών (ακόμη και αν οι υπηρεσίες δεν έχουν εγκατασταθεί), προκειμένου αφ' ενός να καταστήσουν ελκυστικότερη τη σχετική συναλλαγή και επωφελέστερη για το Δημόσιο και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή τις δημόσιες επιχειρήσεις, που εμπλέκονται στη σχετική συναλλαγή, διασφαλίζοντας ταυτοχρόνως και τη δυνατότητα επανακτήσεως του μεταβιβαζόμενου εμπραγμάτου δικαιώματος, εφ' όσον τούτο κρίνεται επιθυμητό και εμπορικά αποδεκτό. Διευκρινίζεται δε ότι η προβλεπόμενη δυνατότητα επανάκτησης δεν εμπίπτει στην υφιστάμενη απαγόρευση της παραγράφου 7 του άρθρου 2 του ν.3986/2011 σύμφωνα με την οποία το πράγμα ή δικαίωμα που μεταβιβάστηκε ή παραχωρήθηκε στο Ταμείο δεν μπορεί να αναμεταβιβαστεί στον προηγούμενο κύριο ή δικαιούχο καθ' οιονδήποτε τρόπο, καθώς η τελευταία καταλαμβάνει μόνο περιπτώσεις μεταβίβασης από το Ταμείο στον προηγούμενο κύριο ή δικαιούχο. Με τη σαφή, πλέον, νομοθετική πρόβλεψη, το Ταμείο θα μπορέσει να προχωρήσει στην αξιοποίηση ακινήτων που του έχουν ήδη μεταβιβαστεί προς το σκοπό αυτό με βάση τις διατάξεις του ν. 3985/2011 με αναφορά μάλιστα στην αιτιολογική έκθεσή του σε πώληση και διατήρηση της κατοχής από τους κυρίους τους με σύμβαση μίσθωσης των ακινήτων (Sale & Lease Back).

Με την υποπαράγραφο α. της παραγράφου 4 γίνεται προσθήκη στην παράγραφο 1 του άρθρου 10 του ν. 3986/2011 και διευκρινίζεται ότι και για ακίνητα που αξιοποιούνται από το Ταμείο στο πλαίσιο του νέου άρθρου 5Α εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 10 έως 17 του ν. 3986/2011 (Κεφάλαιο Β').

Με την υποπαράγραφο β. της παραγράφου 4 τροποποιείται η παράγραφος 2 του άρθρου 10 του ν. 3986/2011, ώστε, για λόγους ενότητας με τις ρυθμίσεις του Κεφαλαίου Α', η εφαρμογή του Κεφαλαίου Β' του ν. 3986/2011 να επεκταθεί, αφενός, σε ακίνητα επί των οποίων το Ταμείο αποκτά και άλλα εμπράγματα δικαιώματα (πέραν της κυριότητας που ήδη προβλεπόταν) ή και ενοχικά δικαιώματα (π.χ. δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης) και, αφετέρου, σε ακίνητα που ανήκουν σε εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο (πρβλ. περίπτωση β) της παραγράφου 4 και παραγράφους 9 και 10 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011).

Με την υποπαράγραφο α. της παραγράφου 5 αντικαθίσταται η περίπτωση γ) της υποπαράγραφου 1 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, ώστε να διευκρινιστεί πλήρως ότι ως επιτρεπτή ειδική χρήση γης εντός της κατηγορίας «τουρισμού-αναψυχής» νοείται κάθε είδους τουριστική λιμενική εγκατάσταση.

Με την υποπαράγραφο β. της παραγράφου 5 προβλέπεται ως ειδική χρήση εντός της γενικής κατηγορίας χρήσεων γης «θεματικό πάρκο» και «μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες» η χρήση «επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες».

Με τις υποπαραγράφους γ. έως στ. της παραγράφου 5 εισάγεται νέα γενική κατηγορία χρήσεων γης στο άρθρο 11 του ν. 3986/2011 υπό τον τίτλο «Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό» και ορίζονται οι ειδικές χρήσεις που επιτρέπονται σε αυτήν. Η προτεινόμενη νέα κατηγορία χρήσεων επιδιώκει να καλύψει ένα κενό στις υφιστάμενες κατηγορίες χρήσεων, δίνοντας διέξοδο στην ανάπτυξη παραθεριστικών-τουριστικών χωριών σε εκτός σχεδίου δημόσια ακίνητα με σκοπό τόσο την προσέλκυση επενδυτών όσο και την αναβάθμιση της χώρας στον τομέα του τουρισμού με την εισαγωγή ενός νέου προϊόντος υψηλών προδιαγραφών με πολλαπλά οφέλη για την τοπική και την εθνική οικονομία εντός του πλαισίου των εθνικών χωροταξικών κατευθύνσεων. Τα παραθεριστικά-τουριστικά χωριά αναπτύσσονται με πρότυπα ήπιας ανάπτυξης και αντιδιαστέλλονται τόσο προς τις οικιστικές αναπτύξεις εντατικού χαρακτήρα όσο και προς τα τουριστικά θέρετρα που απευθύνονται κυρίως στον μαζικό τουρισμό. Η προτεινόμενη χρήση διευρύνει ουσιαστικά και σε μέτρο απολύτως αναγκαίο τις δυνατότητες αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων με επιμήκυνση του χρόνου της τουριστικής περιόδου, ενώ θέτει εμπόδια στην αυθαίρετη δόμηση, αλλά και στην εκτός σχεδίου δόμηση, η οποία έχει οδηγήσει σε πραγματικές, αλλά στερούμενες νομιμότητας καταστάσεις, οι οποίες υποβαθμίζουν το φυσικό περιβάλλον, αλλά και τον τουρισμό στη χώρα μας. Επιπλέον αντιμετωπίζει μία από τις δεσμεύσεις που η Ελλάδα έχει αναλάβει, ειδικώς στο πεδίο των αποκρατικοποιήσεων, στο πλαίσιο του νέου Μνημονίου (ν. 4064/2012, σελ. 711) με βάση την οποία έχει αναληφθεί η υποχρέωση για τη διαμόρφωση «νέων πολιτικών» σχετικά με τη χρήση των περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου (π.χ. πολεοδομία, σπα, γκόλφ, REITS). Τα παραθεριστικά-τουριστικά χωριά αναπτύσσονται σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Τούτο εξασφαλίζεται τόσο από την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων όσο και από τη μελέτη της περίπτωσης α) της παραγράφου 2 του άρθρου 12 η οποία, μάλιστα, με την παρούσα τροποποίηση, ενισχύεται και διευρύνεται και εκτός του γεωγραφικού πεδίου του προς αξιοποίηση ακινήτου. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζεται ότι και η νέα χρήση αποδίδεται σε δημόσια ακίνητα μόνον μετά από προηγούμενο στρατηγικό σχεδιασμό, σφαιρική εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και των πολεοδομικών αναγκών. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος μικτός συντελεστής δόμησης στα δημόσια ακίνητα που θα αναπτυχθούν ως «παραθεριστικά - τουριστικά χωριά» είναι 0,2, ενώ τα τελευταία υπάγονται υποχρεωτικά, με σκοπό να εξασφαλιστούν υψηλές και ποιοτικές προδιαγραφές ανάπτυξης, σε διαδικασία πολεοδόμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα αναλυτικώς στην προτεινόμενη ρύθμιση. Με αυτόν τον τρόπο τα παραθεριστικά-τουριστικά χωριά οργανώνονται με τρόπο που δεν βλάπτει το περιβάλλον, με κοινόχρηστους χώρους, καθώς και με δίκτυα υποδομών, ώστε να δημιουργούνται ποιοτικές συνθήκες διαβίωσης και διαμονής σε αυτά και να αποτελέσουν ελκυστικούς προορισμούς παραθερισμού και αναψυχής. Επίσης προστίθεται νέο εδάφιο στην υποπαραγράφο 5 της παραγράφου Β του άρθρου 11 με το οποίο διευκρινίζεται ρητώς ότι, ιδίως λόγω του μεγέθους των δημοσίων ακινήτων, είναι δυνατόν να προβλέπονται διαφορετικές γενικές χρήσεις σε διακριτές ζώνες εντός του αυτού δημοσίου ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή πολεοδομείται μόνον εκείνη η ζώνη που πολεοδομείται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο υποχρεωτικά («παραθεριστικό-τουριστικό» χωριό) ή δυνητικά («επιχειρηματικό πάρκο»).

Με την υποπαραγράφο α. της παραγράφου 6 τροποποιείται το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, κατά τρόπον ώστε την αίτηση για την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ να μπορεί να υποβάλει τόσο ο κύριος του ακινήτου όσο και ο εμπράγματος δικαιούχος επί του ακινήτου ή ο κάτοχος δικαιώματος

περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή ο έλκων εξ αυτών δικαιώματα ή το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.

Επίσης με την υποπαράγραφο β. της παραγράφου 6 ενισχύεται η μελέτη της περιπτώσεως α) της παραγράφου 2 του άρθρου 12 προς τον σκοπό της ορθολογικής πολεοδομικής οργάνωσης, καθώς προσδιορίζεται ως περιοχή μελέτης τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες που τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν.

Με την υποπαράγραφο γ. διορθώνεται η παράγραφος 6 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, ώστε να εναρμονιστεί με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου.

Με την υποπαράγραφο δ. εισάγονται παράγραφοι 7 και 8 στο άρθρο 12 του ν. 3986/2011. Με τη νέα παράγραφο 7 αντιμετωπίζεται το ζήτημα της πολεοδόμησης των εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών δημοσίων ακινήτων τα οποία, ενόψει της αξιοποίησής τους, αναπτύσσονται ως «παραθεριστικά-τουριστικά χωριά» ή ως «επιχειρηματικά πάρκα». Το ζήτημα αυτό δεν είχε αντιμετωπιστεί από το άρθρο 12 του ν. 3986/2011, το οποίο είχε περιοριστεί στη θέσπιση διαδικασίας για τον καθορισμό του γενικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων (χρήσεων γης, όρων δόμησης, περιβαλλοντικών όρων), χωρίς να ρυθμίζει και το ζήτημα της εσωτερικής πολεοδομικής οργάνωσης αυτών, στις περιπτώσεις που αυτή καθίσταται αναγκαία λόγω της κατά προορισμό χρήσης του ακινήτου ως παραθεριστικού-τουριστικού χωριού ή επιχειρηματικού πάρκου. Συγκεκριμένα, με την παράγραφο αυτή παρέχεται η δυνατότητα πολεοδόμησης των εκτός σχεδίου πόλεως δημοσίων ακινήτων που προορίζονται για παραθεριστικό-τουριστικό χωριό καθώς και για χρήση επιχειρηματικού πάρκου και εισάγεται ειδική διοικητική διαδικασία ιδιωτικής πολεοδόμησης, κατά το πρότυπο συναφών διαδικασιών που προβλέπονται στην ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία για παρεμφερείς περιπτώσεις (π.χ. ΠΕΡΠΟ του άρθρου 24 του ν. 2508/1997). Στα δημόσια ακίνητα που πολεοδομούνται ο χαρακτήρας της ανάπτυξης είναι ήπιος και καθιερώνεται αυξημένο ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, το οποίο πρέπει να ανέρχεται σε 50% τουλάχιστον της προς πολεοδόμηση έκτασης. Η έγκριση των σχετικών πολεοδομικών μελετών για τα δημόσια ακίνητα που θα υπαχθούν σε διαδικασία πολεοδόμησης γίνεται με Κοινή Υπουργική Απόφαση ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας. Όπως και στις λοιπές περιπτώσεις ιδιωτικής πολεοδόμησης που προβλέπονται στην ισχύουσα νομοθεσία, η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης, η εκτέλεση των σχετικών έργων υποδομής και η συντήρηση αυτών όπως και των χώρων πρασίνου και του κοινοχρήστου τεχνικού εξοπλισμού γίνεται με επιμέλεια, ευθύνη και δαπάνη του κυρίου της επένδυσης. Με τη νέα παράγραφο 8 ρυθμίζεται το ζήτημα της ανάπτυξης των δημοσίων ακινήτων, τα οποία τυπικά βρίσκονται εκτός σχεδίου, είναι όμως ουσιαστικά ενταγμένα στον αστικό ιστό, διότι περιβάλλονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεως και πολεοδομικές μελέτες ή έχουν ενταχθεί σε εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια. Στις περιπτώσεις αυτές, κατά την κατάρτιση του οικείου ΕΣΧΑΔΑ, μπορεί να αποδίδονται στο υπό ρύθμιση δημόσιο ακίνητο οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται από το σχετικό ΓΠΣ για την πολεοδομική ενότητα στην οποία ανήκει το δημόσιο ακίνητο ή, εφόσον δεν υπάρχει ΓΠΣ, οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται από το οικείο πολεοδομικό σχέδιο (σχέδιο πόλεως, πολεοδομική μελέτη κ.λπ.) για τη γειτνιάζουσα πολεοδομική ενότητα, η οποία συνάδει με την κατά προορισμό χρήση του ακινήτου και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Σε κάθε περίπτωση, οι σχετικές

ρυθμίσεις πρέπει να είναι σύμφωνες με την αποστολή και την κατά προορισμό χρήση του δημοσίου ακινήτου, να δικαιολογούνται με πολεοδομικά κριτήρια, ώστε να μην αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της ευρύτερης περιοχής, και να τηρείται η κατά το Σύνταγμα και την κείμενη νομοθεσία προστασία δασών, δασικών εκτάσεων, αλυσλλίων και πάρκων.

Με την παράγραφο 7 εισάγεται στον ν. 3986/2011 νέο άρθρο 13 Α με σκοπό να διευκρινιστεί ότι για ακίνητα, είτε εντός είτε εκτός σχεδίου, τα οποία δύνανται να αξιοποιηθούν με τους ισχύοντες όρους δόμησης και χρήσεις γης και δεν χρειάζεται να υπαχθούν στη διαδικασία εκπόνησης ΕΣΧΑΔΑ, ισχύουν επίσης οι διευκολύνσεις αναφορικά με την επιτάχυνση της διαδικασίας αδειοδότησης και οι ρυθμίσεις περί παραχώρησης χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης και περί τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων των άρθρων 13 έως 15Α. Επίσης, διευκρινίζεται ότι και τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια, όπως αυτά προβλέπονται στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να αξιοποιηθούν ως έχουν στο πλαίσιο της διαδικασίας του ΕΣΧΑΔΑ με αλλαγή της χρήσης τους εντός των πλαισίων των διατάξεων του Κεφαλαίου Β'.

Με την παράγραφο 8 τροποποιείται το άρθρο 14 του ν. 3986/2011 περί παραχώρησης της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης και λιμενικών εγκαταστάσεων με σκοπό, αφενός, να περιλάβει και τη δυνατότητα παραχώρησης χρήσης όχθης και παρόχθιας ζώνης στον κύριο της επένδυσης, αφετέρου, να αποσαφηνίσει α) τη διαδικασία της παραχώρησης, β) τα δικαιώματα πρόσβασης των λουομένων στον αιγιαλό και στην παραλία, εφόσον δεν τίθεται κίνδυνος για την υγεία και την ασφάλειά τους (όπως για παράδειγμα στην περίπτωση των λιμενικών εγκαταστάσεων έμπροσθεν εγκαταστάσεων οχλούσας βιομηχανίας) και γ) την τύχη των τυχόν υφισταμένων συμβάσεων παραχώρησης.

Με την παράγραφο 9 εισάγεται στο ν. 3986/2011 νέο άρθρο 14 Α με το οποίο προβλέπεται η δυνατότητα χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας με σκοπό τη δημιουργία νέων ή την αξιοποίηση υφισταμένων τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων έμπροσθεν ξενοδοχειακών μονάδων ή περιοχών παραθεριστικού-τουριστικού χωριού. Πρόκειται για λιμενικές εγκαταστάσεις που θα εξυπηρετούν μόνον τις οικείες ξενοδοχειακές μονάδες ή παραθεριστικά-τουριστικά χωριά και διαφοροποιούνται σαφώς από αυτές του άρθρου 31 και 34 του ν. 2160/1994. Με σκοπό τη λήψη κάθε δυνατού μέτρου για την προστασία του περιβάλλοντος οι λιμενικές αυτές εγκαταστάσεις περιορισμένης έκτασης και δυναμικότητας θα πρέπει να προβλέπονται από το οικείο ΕΣΧΑΔΑ.

Με την παράγραφο 10 προστίθεται εδάφιο στο τέλος της παραγράφου 1α του άρθρου 15 του ν. 3986/2011. Προς διευκόλυνση της διαδικασίας έκδοσης οικοδομικής άδειας και κατά το πρότυπο της παραγράφου 6α του άρθρου 3 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας προβλέπεται ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ αναζητούν, μετά από εξουσιοδότηση του ενδιαφερομένου, τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικής άδειας και τα οποία οι αρμόδιες υπηρεσίες τυχόν έχουν καθυστερήσει να εκδώσουν πέραν του εικοσαημέρου.

Με την παράγραφο 11 τροποποιείται η περίπτωση β της παραγράφου 1 του άρθρου 16 του ν. 3986/2011, με σκοπό την καλύτερη λειτουργία του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας και την αποτελεσματικότερη εξέταση των ζητημάτων που υποβάλλονται σε αυτό.

Με την παράγραφο 12 εισάγεται στον ν. 3986/2011 νέο άρθρο 17Α με ειδικές διατάξεις περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων υπέρ του Ταμείου ή εταιρειών του Ταμείου ή των ειδικών διαδόχων τους κατά το πρότυπο κυρίως του ν. 2730/1999, αλλά εν μέρει και του ν. 3894/2010, με σκοπό την ελάφρυνση και επιτάχυνση των σχετικών διαδικασιών με σεβασμό προς τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, γεγονός που καθίσταται απολύτως αναγκαίο δεδομένης της καίριας σημασίας που έχει η ορθολογική και σύννομη αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων για την αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης και την ανάπτυξη της χώρας. Ειδικότερα, προβλέπεται ρητά ότι ο σκοπός της διαδικασίας κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων, καθώς και η δυνατότητα σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων τρίτων υπέρ του Ταμείου ή εταιρειών του Ταμείου ή των ειδικών διαδόχων τους δεν είναι απλώς η δημόσια ωφέλεια, αλλά η πραγμάτωση γενικότερης σημασίας ωφελειών για την οικονομία της χώρας και επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος. Τέλος, διευκρινίζεται ότι το Ταμείο, οι εταιρίες που ανήκουν σε αυτό, καθώς και οι ειδικοί διάδοχοί τους καταλαμβάνονται μεταξύ των φορέων του Δημοσίου, εντός του κύκλου των οποίων επιτρέπεται η αλλαγή του φορέα της απαλλοτριώσεως. Επίσης, θεσπίζεται η αδυναμία ανάκλησης συντελεσμένων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων που έχουν κηρυχθεί υπέρ του Ταμείου ή εταιρειών του Ταμείου ή των ειδικών διαδόχων τους, με την εξαίρεση εκείνων που δεν έχουν εκπληρώσει τον σκοπό τους, είτε μερικά είτε ολικά, στην τελευταία δε περίπτωση ορίζονται και οι οικείες προϋποθέσεις και διαδικασία. Περαιτέρω, εξασφαλίζεται ότι η κήρυξη νέων απαλλοτριώσεων υπέρ των ως άνω φορέων, σε ακίνητα επί των οποίων έχει ανακληθεί η προηγούμενη απαλλοτριώση, καταλαμβάνεται από το απρόθεσμο και τις προϋποθέσεις του άρθρου 11 παρ. 6 περ. γ' εδ. β του ν. 2882/2001. Προβλέπεται επιπλέον σύντομη διαδικασία εκδίκασης των αιτήσεων ακυρώσεως και αιτήσεων αναστολής ενώπιον του Συμβουλίου Επικρατείας με σκοπό την ταχεία εκκαθάριση των αμφισβητήσεων σχετικά με την απαλλοτριωτική πράξη. Περαιτέρω, κατά το πρότυπο του ν. 3894/2010 για τις στρατηγικές επενδύσεις προβλέπεται ειδική διαδικασία εκτίμησης της αξίας των απαλλοτριούμενων από το ΣΟΕ ύστερα από αίτηση του υπόχρεου προς αποζημίωση, προβλέπονται ειδικές διαδικασίες κλήτευσης των διαδίκων στη δίκη περί προσωρινού και οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, των οποίων γίνονται σεβαστά τα δικαιώματα δικαστικής προστασίας κατά το πρότυπο του ν. 2730/1999, προβλέπονται ειδικές διαδικασίες για τη διόρθωση των κτηματολογικών στοιχείων, καθώς και σύντομες διαδικασίες για την αναγνώριση δικαιούχων. Προβλέπονται σύντομες διαδικασίες για την αποβολή από τα απαλλοτριούμενα ακίνητα και ταχείες διαδικασίες εκδίκασης των σχετικών διαφορών, καθώς επίσης και η υπό όρους δυνατότητα πραγματοποίησης εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης σε συμφωνία με την ειδική διάταξη του άρθρου 17 παρ. 4 Συντ.. Επίσης, ορίζεται ταχύτερος και ευκολότερος, από τον γενικώς ισχύοντα, τρόπος συντέλεσης της απαλλοτριώσεως. Εισάγονται ρυθμίσεις με τις οποίες εξειδικεύονται οι διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 6 και παρ. 7 Συντ. αντίστοιχα με την πρόβλεψη δυνατότητας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων για ευρύτερες ζώνες, καθώς και με τη δυνατότητα διέλευσης υπόγειων σιράγγων χωρίς αποζημίωση, ρυθμίζονται ζητήματα δικαστικών δαπανών και παρακατάθεσης της αποζημίωσης και, τέλος, διευκρινίζεται το πεδίο εφαρμογής των διατάξεων περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και ορίζεται ότι, ειδικής ρύθμισης, εφαρμόζεται ο ΚΑΑΑ.

Οι τροποποιήσεις που προτείνονται με τις παραγράφους 13 έως 21 αποσαφηνίζουν και καθιστούν λειτουργικότερο τον νεοεισαχθέντα θεσμό της επιφάνειας.

Λαμβάνοντας υπόψη και την διεθνή εμπειρία, αποσκοπούν στη βελτίωση της λειτουργίας του θεσμού της επιφανείας και, κυρίως, στην επαύξηση της ασφάλειας των συναλλαγών. Επιπλέον, αποσαφηνίζονται ορισμένες έννοιες και παρέχονται περαιτέρω ευχέρειες στους συναλλασσόμενους, ώστε ο θεσμός να είναι πιο ευέλικτος και να συνάδει περισσότερο με τα σύγχρονα συναλλακτικά ήθη.

Ειδικότερα:

Με την τροποποίηση της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 3986/2011 που προτείνεται με την **υποπαράγραφο α. της παραγράφου 13** καθίσταται σαφές ότι, εάν η κυριότητα του κτήματος επί του οποίου έχει συσταθεί δικαίωμα επιφανείας μεταβιβαστεί με αποτέλεσμα αυτό να μην είναι πια δημόσιο, το δικαίωμα της επιφανείας -για όσο χρόνο ισχύει- δεν θα επηρεάζεται. Περαιτέρω, για συστηματικούς λόγους, διευκρινίζεται ήδη στον ορισμό του δικαιώματος της επιφανείας ότι το κτίσμα μπορεί να υφίσταται ή να κατασκευαστεί στο μέλλον.

Με την **υποπαράγραφο β. της παραγράφου 13** προστίθενται στην έννοια των δημοσίων κτημάτων και εκείνα που ανήκουν σε δημόσιες επιχειρήσεις και εταιρίες, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.. Με την εν λόγω προσθήκη διευρύνεται το πλήθος των ακινήτων που δύνανται να αξιοποιηθούν οικονομικά δια σύστασης επί αυτών δικαιωμάτων επιφανείας.

Με την **υποπαράγραφο γ. της παραγράφου 13** αντικαθίσταται η παράγραφος 5 του άρθρου 18 του ν. 3986/2011 και διευκρινίζεται περαιτέρω ο ορισμός του κτίσματος. Στην έννοια του κτίσματος περιλαμβάνεται αφενός κάθε συστατικό του δημοσίου κτήματος όπως οικοδόμημα, κατασκευή ή εγκατάσταση - όπως αυτά απαριθμούνται ενδεικτικά στο δεύτερο εδάφιο - και αφετέρου κάθε εν γένει κατασκευή επί του εδάφους. Διατηρείται η ρύθμιση του δεύτερου εδαφίου, ότι το κτίσμα μπορεί να είναι και υπόγειο. Μετά την ορθή διατύπωση του ορισμού της επιφανείας στην παράγραφο 1 του ιδίου άρθρου του ν. 3986/2011, παρέλκει, και γι' αυτό διαγράφεται, η αποσαφήνιση ότι το κτίσμα μπορεί να είναι ήδη κατασκευασμένο κατά τη σύσταση του δικαιώματος.

Με την **υποπαράγραφο α. της παραγράφου 14** απλοποιείται το πλαίσιο που διέπει τη διάρκεια του δικαιώματος της επιφανείας. Σύμφωνα με την ισχύουσα ρύθμιση, το δικαίωμα επιφανείας μπορούσε να συσταθεί για μέγιστη διάρκεια 50 ετών και ήταν δυνατόν να παραταθεί για επιπλέον 30 (προκειμένου περί επαγγελματικών χρήσεων) ή 50 (προκειμένου περί κατοικιών) χρόνια με μονομερή δήλωση του δικαιούχου που γινόταν μετά τη λήξη της αρχικής διάρκειας. Δεδομένου ότι ο θεσμός της επιφανείας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για έργα ανάπτυξης που απαιτούν σημαντικές νέες επενδύσεις από τους επιφανειούχους, δίδεται η δυνατότητα της κατ' αρχήν σύστασης του δικαιώματος επιφανείας έως και για 99 χρόνια ενώ απαλείφεται η δυνατότητα παράτασης με μονομερή δήλωση. Με τον τρόπο αυτό, η συνολική διάρκεια του δικαιώματος παραμένει μεν η ίδια, ενισχύεται όμως η ασφάλεια δικαίου και η προβλεψιμότητα των έννομων σχέσεων που απορρέουν από αυτό.

Με την **υποπαράγραφο β. της παραγράφου 14** αντικαθίσταται η παράγραφος 5 του άρθρου 19 του ν. 3986/2011, ώστε να αποδοθεί η ορθή έννοια και περιεχόμενο των δικαιωμάτων που δημιουργούνται με την υπαγωγή του κτίσματος, επί του οποίου υπάρχει δικαίωμα επιφανείας, σε καθεστώς δηρημένης ιδιοκτησίας. Με την νέα διατύπωση προβλέπεται, κατ' αρχήν, και η δυνατότητα υπαγωγής σε καθεστώς

κάθετης ιδιοκτησίας. Επιπλέον διευκρινίζεται πως, δεδομένου ότι η σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών γίνεται από τον επιφανειούχο, δημιουργούνται δικαιώματα χωριστής επιφάνειας επί των ορόφων ή διαμερισμάτων κλπ. και όχι δικαιώματα «κοινής» κυριότητας, όπως εσφαλμένως διατυπωνόταν στην αρχική παράγραφο 5 του άρθρου 19 του ν. 3896/2011. Γι' αυτό οι διατάξεις περί χωριστής (δηλημένης ιδιοκτησίας) δεν θα μπορούσαν να εφαρμόζονται ευθέως παρά μόνο αναλογικώς. Στο δικαίωμα της αναγκαίας συγκυριότητας επί του εδάφους, αντιστοιχεί αναλογικώς δικαίωμα αναγκαστικής «συνεπιφάνειας» επί των κοινοχρήστων μερών του κτίσματος.

Με την **υποπαράγραφο γ. της παραγράφου 14** προτείνεται προσθήκη νέας παραγράφου 6 στο άρθρο 19 του ν. 3896/2011, η οποία συνιστά εκδήλωση της απομάκρυνσης από τον έως τώρα εκδηλωθέντα φόβο της πολυδιάσπασης της κυριότητας. Σύμφωνα με αυτήν, επιτρέπεται διαίρεση κατά ποσοστά συνεπιφάνειας του δικαιώματος επιφάνειας με τους όρους και τις προϋποθέσεις που ισχύουν για την κυριότητα. Ως προς τα δικαιώματα τρίτων ορίζεται ρητώς πως εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις για την κυριότητα.

Για την αντικατάσταση της περίπτωσης (στ) της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του Ν. 3986/2011 με την **υποπαράγραφο α. της παραγράφου 15** και την αναπροσαρμογή της διάρκειας του δικαιώματος επιφάνειας έχει ήδη γίνει λόγος στην υποπαράγραφο β. της προηγούμενης παραγράφου.

Με την **υποπαράγραφο β. της παραγράφου 15** προστίθενται στο τέλος της περίπτωσης ζ) της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του ν. 3986/2011, ως δυνητικό περιεχόμενο του δικαιώματος επιφάνειας, οι προϋποθέσεις της αποζημίωσης του επιφανειούχου για τα περιεχόμενα στον κύριο κτίσματα κατά τη λήξη του δικαιώματος.

Με την **υποπαράγραφο γ. της παραγράφου 15**, στην περίπτωση η) της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του ν. 3986/2011 εισάγεται η δογματικά ορθότερη διατύπωση «η) στη χρήση του εδάφους επί του οποίου έχει συσταθεί η επιφάνεια».

Με την **υποπαράγραφο δ. της παραγράφου 15** αντικαθίσταται η περίπτωση ι) της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του ν. 3986/2011, ώστε το περιεχόμενό της να συνάδει με την κατάργηση της παραγράφου 8 του άρθρου 22 του ν. 3986/2011 και τη διάκριση, ως προς τα έννομα αποτελέσματα, μεταξύ της λήξης λόγω παρόδου χρόνου και της απόσβεσης για άλλο λόγο του δικαιώματος επιφάνειας.

Με την **υποπαράγραφο α. της παραγράφου 16** αντικαθίσταται το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 21 του ν. 3986/2011 και προβλέπεται πλέον ότι η μεταβίβαση της επιφάνειας γίνεται όπως και η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου καταλαμβάνοντας και τις λοιπές περιπτώσεις μεταβίβασης πλην συμβάσεως. Διορθώνεται κατ' αυτόν τον τρόπο η αρχική διατύπωση του νόμου η οποία, δια της έμμεσης παραπομπής στην παράγραφο 2 του άρθρου 19, άφηνε, εσφαλμένως, να εννοηθεί ότι η μεταβίβαση του δικαιώματος επιφάνειας μπορεί να γίνει μόνο συμβατικά, αποκλειόμενης της καθολικής ή οιονεί καθολικής διαδοχής. Σημειώνεται ότι ενώ για τη σύσταση του δικαιώματος επιφάνειας συμβάλλεται υποχρεωτικά κύριος δημοσίου κτήματος, ο οποίος μπορεί να είναι κάποιος από τους φορείς και οργανισμούς που αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 18 του ν. 3986/2011, στη συνέχεια, η μεταβίβαση αυτού γίνεται ελεύθερα μεταξύ του επιφανειούχου και

οποιοδήποτε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου. Η μεταβίβαση δια σύμβασης γίνεται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1033 ΑΚ, ήτοι με σχετική συμφωνία μεταξύ του επιφανειούχου και του αποκτώντος, ότι μετατίθεται σ' αυτόν η επιφάνεια για κάποια νόμιμη αιτία, συμφωνία που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

Με την **υποπαράγραφο β. της παραγράφου 16** αντικαθίσταται η παράγραφος 2 του άρθρου 21 του ν. 3986/2011 και προστίθεται η δυνατότητα σύστασης προσωπικών δουλειών στις ήδη προβλεπόμενες δυνατότητες αξιοποίησης του δικαιώματος επιφανείας. Επίσης, κατά την προτεινόμενη ορθότερη διατύπωση, τα συνιστώμενα εμπράγματα δικαιώματα βαρύνουν το δικαίωμα επιφανείας επί του κτίσματος.

Με την **υποπαράγραφο γ. της παραγράφου 16** βελτιώνεται νομοτεχνικά η διατύπωση της παραγράφου 4 του άρθρου 21 του ν. 3986/2011.

Με την προτεινόμενη **παράγραφο 17** επέρχεται μια σειρά ουσιαστικών και νομοτεχνικών βελτιώσεων στο άρθρο 22 του ν. 3986/2011.

Με την **υποπαράγραφο α. της παραγράφου 17** ο τίτλος του άρθρου 22 αντικαθίσταται επί το ορθότερον: «Λήξη και απόσβεση επιφανείας – Αποτελέσματα», καθώς η λήξη και η απόσβεση διακρίνονται εννοιολογικά αφενός, ως προς τους λόγους επέλευσής τους, αφετέρου δε, ως προς τις έννομες συνέπειές τους.

Με την **υποπαράγραφο β. της παραγράφου 17** καταργείται η παράγραφος 5 του άρθρου 22 η οποία απαγόρευε τη θέση διαλυτικής αίρεσης στη σύμβαση του δικαιώματος επιφανείας.

Με την **υποπαράγραφο γ. της παραγράφου 17** αντικαθίσταται το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 6 του άρθρου 22, ώστε να καθίσταται σαφές ότι η λήξη ή η απόσβεση της επιφάνειας δεν αποτελεί λόγο κατάργησης της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών.

Με την **υποπαράγραφο δ. της παραγράφου 17** αντικαθίσταται το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 22 ώστε να προκύπτει σε σαφήνεια σε ποιο χρονικό σημείο γεννάται η υποχρέωση του επιφανειούχου να αποδώσει τα κτίσματα στον κύριο του κτήματος.

Με την **υποπαράγραφο ε. της παραγράφου 17** αντικαθίσταται η παράγραφος 8 του άρθρου 22 και επιδιώκεται η επαρκής προστασία του κυρίου του εδάφους σε συνδυασμό με την παροχή συναλλακτικής ασφαλείας στους δανειστές του επιφανειούχου και τη συνεπαγόμενη διατήρηση της μέγιστης οικονομικής αξίας του δικαιώματος επιφανείας. Προβλέπεται ειδικότερα ότι η λήξη του δικαιώματος επιφανείας λόγω παρόδου της διάρκειας αυτού επιφέρει την απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων επί αυτού. Δεδομένου ότι ο δανειστής γνωρίζει ή μπορεί ευχερώς να γνωρίζει πότε λήγει το δικαίωμα επιφανείας σε βάρος του οποίου υφίσταται το δικαίωμά του, δύναται να προστατευθεί επαρκώς από τις συνέπειες που έχει για τα συμφέροντά του η λήξη του δικαιώματος. Σε κάθε περίπτωση, ο κύριος του εδάφους μπορεί να συμφωνήσει την εξακολούθηση των βαρών του δικαιώματος επιφανείας μετά από διαπραγμάτευση και σχετική αποζημίωση..

Με την **υποπαράγραφο στ. της παραγράφου 17** προστίθεται νέα παράγραφος 9 στο άρθρο 22 με την οποία ρυθμίζεται η τύχη των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων επί του δικαιώματος επιφάνειας, μετά την απόσβεση αυτού ανάλογα με την συναίνεση ή όχι του κυρίου.

Με την **παράγραφο 18** και τη νέα διατύπωση του άρθρου 23 του ν. 3986/2011 ρυθμίζεται κατά ενιαίο τρόπο η τύχη όλων των ενοχικών συμβάσεων που αφορούν στο κτίσμα επί του οποίου υπάρχει το δικαίωμα επιφάνειας και όχι μόνο της μίσθωσης κατά τη λήξη της επιφάνειας. Κρίνεται ορθό προς το σκοπό της προστασίας του κυρίου, όταν δεν υπάρχει η συναίνεση αυτού, η λήξη λόγω παρέλευσης της διάρκειας της επιφάνειας να επιφέρει τη λύση των ενοχικών συμβάσεων που έχει συνάψει ο επιφανειούχος με τρίτους με αντικείμενο το κτίσμα, των τρίτων μη δυνάμενων να ζητήσουν για το λόγο αυτό αποζημίωση από τον κύριο.

Με την **υποπαράγραφο α. της παραγράφου 19** συμπληρώνεται η παράγραφος 2 του άρθρου 26 ν. 3986/2011, προκειμένου να ρυθμιστούν επιμέρους ζητήματα αναφορικά με τη φορολογική μεταχείριση του δικαιώματος της επιφάνειας. Συγκεκριμένα, ρυθμίζεται ο τρόπος έκπτωσης της αξίας κτήσης της επιφάνειας για σκοπούς φορολογίας εισοδήματος. Περαιτέρω, όσον αφορά στο δικαίωμα έκπτωσης και επιστροφής του ΦΠΑ, στην υποπαράγραφο γ ορίζεται ότι ο ΦΠΑ που επιβαρύνει την κατασκευή οικοδομών σε εδάφη, επί των οποίων έχει συσταθεί επιφάνεια, εκπίπτει/επιστρέφεται υπό τους ίδιους όρους και στην ίδια έκταση που ισχύουν σε περίπτωση μεταβίβασης πλήρους κυριότητας (χωρίς, δηλαδή, να γίνεται επιμερισμός και μερική έκπτωση του ΦΠΑ εισροών, εάν η διάρκεια του δικαιώματος που μεταβιβάζεται είναι μικρότερη από τη συνολική διάρκεια του δικαιώματος του μεταβιβάζοντα). Σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο δικαίωμα έχει μικρότερη διάρκεια από τη συνολική υπολειπόμενη διάρκεια του δικαιώματος του μεταβιβάζοντα κατά τη στιγμή της μεταβίβασης, προϋπόθεση εφαρμογής της παραπάνω ρύθμισης είναι, το μεταβιβαζόμενο δικαίωμα να είναι τουλάχιστον εικοσαετούς διάρκειας. Αν λείπει αυτή η προϋπόθεση, πραγματοποιείται επιμερισμός και μερική έκπτωση/επιστροφή του φόρου εισροών.

Με την **υποπαράγραφο β. της παραγράφου 19** στο άρθρο 26 του ν. 3986/2011 προστίθενται νέες παράγραφοι 5 και 6 αναφορικά με την αναγκαστική εκτέλεση. Οι διατάξεις για την κατάσχεση ακινήτου εφαρμόζονται και για την κατάσχεση του δικαιώματος της επιφάνειας. Η γεγεννημένη απαίτηση του κυρίου έναντι του επιφανειούχου για το προβλεπόμενο στο άρθρο 25 αντάλλαγμα εξοπλίζεται με ισχυρό γενικό προνόμιο έναντι όλων των τυχόν άλλων απαιτήσεων κατά του επιφανειούχου, τόσο σε περίπτωση ατομικής αναγκαστικής εκτέλεσης, όσο και σε περίπτωση πτώχευσης ή ειδικής εκκαθάρισης. Ειδικότερα: (α) Σε περίπτωση πλειστηριασμού περιουσιακού στοιχείου του επιφανειούχου, οι απαιτήσεις του κυρίου έναντι του επιφανειούχου για την καταβολή του ανταλλάγματος ικανοποιούνται στο σύνολό τους, ακόμη και μέχρις εξαντλήσεως του πλειστηριάσματος, αμέσως μετά την αφαίρεση των εξόδων εκτέλεσης και πριν την διαίρεση του πλειστηριάσματος σε ποσοστά κατά τα άρθρα 977 και 1007 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (εννοείται εφόσον απομένει πλειστηρίασμα μετά την αφαίρεση των εξόδων). (β) Σε περίπτωση πτώχευσης ή ειδικής εκκαθάρισης οι απαιτήσεις αυτές ικανοποιούνται ομοίως, δηλαδή στο σύνολό τους ακόμη και μέχρις εξαντλήσεως του πλειστηριάσματος. Στην περίπτωση αυτή τη θέση των εξόδων εκτέλεσης, που επίσης προαφαιρούνται, λαμβάνουν τα δικαστικά έξοδα και τα έξοδα διοίκησης της πτωχευτικής περιουσίας, στα οποία περιλαμβάνεται και η προσωρινή

και οριστική αντιμισθία του συνδίκου και των τυχόν ομαδικών πιστωμάτων ή αντίστοιχα των εξόδων εκκαθάρισης στα οποία περιλαμβάνονται και οι δαπάνες λειτουργίας της επιχείρησης κατά την εκκαθάριση. Το προνόμιο που καθιερώνεται δεν είναι υπερβολικό για τους λοιπούς πιστωτές του επιφανειούχου, αφού το ανώτατο ύψος της απαιτήσεως για το αντάλλαγμα θα είναι εκ των προτέρων γνωστό και μάλιστα δημόσια (αφού η σύσταση επιφάνειας υποβάλλεται σε μεταγραφή).

Με την **παράγραφο 20** συμπληρώνεται το θεσμικό πλαίσιο του ν. 3581/2007, ώστε να ενισχυθεί το αίσθημα ασφάλειας δικαίου των συναλλασσομένων με το Δημόσιο, με την πρόβλεψη ότι ο νομοθέτης δεν θα επιχειρήσει να μεταβάλλει κυριαρχικώς τα συμφωνηθέντα, και ιδίως τη χρονική διάρκεια ή το μίσθωμα, στοιχεία που έχουν κομβική σημασία για τους οικονομικούς υπολογισμούς του επενδυτή.

Με την **παράγραφο 21** αντικαθίσταται το άρθρο 27 του ν. 1892/1990 και περιγράφονται με μεγαλύτερη σαφήνεια τα στοιχεία προσδιορισμού των δικαιοπρασιών ή των συγκεκριμένων ακινήτων, για τα οποία επιτρέπεται η άρση των απαγορεύσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990. Επιπλέον, για την καλύτερη προστασία του δημοσίου συμφέροντος και την επίτευξη μεγαλύτερης συναλλακτικής ασφάλειας και αποτελεσματικότητας, προβλέπεται η δυνατότητα της επιτροπής του άρθρου 26 του ν. 1892/1990 να εξειδικεύει, με την προβλεπόμενη στο άρθρο 27 απόφασή της, τους όρους και τις προϋποθέσεις της ως άνω άρσης των απαγορεύσεων.

Με την **παράγραφο 22** αναδιατυπώνεται η περίπτωση α) της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ ώστε να υπόκειται στον εν λόγω φόρο και η μεταβίβαση δικαιώματος επικαρπίας, προς το οποίο εξομοιώνεται, από άποψη φορολογικής νομοθεσίας, το δικαίωμα επιφάνειας.

Με την **παράγραφο 23** ορίζεται ότι οι προβλεπόμενες στο ν. 4014/2011 προθεσμίες για την υπαγωγή στις ρυθμίσεις αυτού δεν εφαρμόζονται για το Δημόσιο. Η ρύθμιση κρίνεται απαραίτητη λόγω, αφενός, του μεγάλου αριθμού δημοσίων ακινήτων τα οποία χρειάζεται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011 περί αυθαιρέτων και, αφετέρου, του χρόνου που απαιτείται για τη διεκπεραίωση των προβλεπόμενων ενεργειών από τις αρμόδιες διοικητικές υπηρεσίες.

Με την **παράγραφο 24** εισάγεται ρύθμιση προκειμένου να εξασφαλιστούν οι πόροι που είναι αναγκαίοι για την αποτελεσματική λειτουργία των Κτηματικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών. Οι κατά τόπους Κτηματικές Υπηρεσίες (συνολικά, 54 ανά την Επικράτεια) διαδραματίζουν καίριο και αποφασιστικό ρόλο στην προστασία της δημόσιας περιουσίας, καθώς αποτελούν όργανα της Δημόσιας Διοίκησης που έχουν τη δυνατότητα να αποκτούν άμεση γνώση και αντίληψη για κάθε πιθανή προσβολή της μέσω της διενέργειας επιτόπιων ελέγχων και αυτοψιών, ενώ διαθέτουν παράλληλα την αρμοδιότητα να λαμβάνουν άμεσα τα προβλεπόμενα μέτρα προστασίας της. Η λειτουργία των Κτηματικών Υπηρεσιών δυσχεραίνεται ωστόσο σημαντικά από την έλλειψη επαρκών πόρων για την αντιμετώπιση των καθημερινών υπηρεσιακών αναγκών τους (δαπάνες μετακίνησης για διενέργεια ελέγχων και αυτοψιών, λειτουργικά έξοδα γραφείων κλπ), με αποτέλεσμα να τίθεται σε κίνδυνο η αποτελεσματική προστασία της Δημόσιας Περιουσίας. Η προτεινόμενη διάταξη στοχεύει στην αντιμετώπιση του ανωτέρω προβλήματος και προβλέπει την υποχρέωση προκαταβολής ποσοστού από κάθε είδους επιβαλλόμενα από τις Κτηματικές Υπηρεσίες πρόστιμα και αποζημιώσεις, ως προϋπόθεση παραδεκτής

άσκησης ένδικων βοηθημάτων ενώπιον των Πολιτικών και Διοικητικών Δικαστηρίων, από φυσικά και νομικά πρόσωπα, κατά των σχετικών πράξεων και πρωτοκόλλων.

Με την προτεινόμενη υποπαράγραφο α. της παραγράφου 25 ανατίθεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας (Γ.Γ.Δ.Π.), σε άμεση συνάρτηση με την κατά ν. 3965/2011 αρμοδιότητά της για εποπτεία, συντονισμό, και έλεγχο της κυβερνητικής πολιτικής από τις συναρμόδιες υπηρεσίες και νομικά πρόσωπα για τη διοίκηση, τη διαχείριση την αξιοποίηση και προστασία της δημόσιας περιουσίας, της ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου και της κοινωφελούς περιουσίας, η ευθύνη για την καταγραφή, σε ενιαίο Μητρώο, όλης της ακίνητης περιουσίας φορέων του Δημοσίου Τομέα και ειδικότερα των Υπουργείων, των Δημοσίων Επιχειρήσεων στις οποίες το Δημόσιο κατέχει το σύνολο του μετοχικού τους κεφαλαίου, των Δημοσίων Οργανισμών και των Ν.Π.Δ.Δ. Με δεδομένη την έκδηλη απουσία, μέχρι σήμερα, ενός ενιαίου φορέα καταγραφής, διαχείρισης και αξιοποίησης των ακινήτων του Δημοσίου Τομέα στο σύνολό τους, καθώς οι ανωτέρω φορείς διατηρούσαν, ο καθένας ξεχωριστά, δικό του αρχείο ακίνητης περιουσίας, η καταγραφή αυτή εκτιμάται ότι θα συντελέσει, πολλαπλά, στην ορθολογικότερη, αποτελεσματικότερη και επωφελέστερη αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. Συγκεκριμένα, η δημιουργία ενός ενιαίου κεντρικού Μητρώου, όπου θα αποτυπώνεται με ακρίβεια το σύνολο της δημόσιας περιουσίας, θα συμβάλει στη δημιουργία ασφάλειας δικαίου, ενώ ταυτόχρονα θα επιτρέπει την ταχεία και αξιόπιστη αναζήτηση στοιχείων και την άμεση αξιοποίησή τους, αντιστοίχως, όπου και όταν αυτό απαιτείται. Για λόγους διευκόλυνσης του έργου δημιουργίας και τήρησης του Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας, προβλέπεται στην ίδια παράγραφο η υποχρέωση των προαναφερθέντων φορέων να συνδράμουν τη Γ.Γ.Δ.Π. με κάθε δυνατό τρόπο, ενώ θεσμοθετείται παράλληλα η δυνατότητα διάθεσης ή απόσπασης προσωπικού προς αυτή, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων. Επιπλέον, ορίζεται ότι η διαχείριση και αξιοποίηση ακινήτων εγγεγραμμένων στο Μ.Α.Π. δύναται να ανατίθεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού στην «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» (ΕΤΑΔ Α.Ε.). Εννοούνται προφανώς ακίνητα επί των οποίων η ΕΤΑΔ Α.Ε. δεν έχει ήδη την εξουσία διαχείρισης και αξιοποίησης δυνάμει των ν. 2636/1998, ν. 3878/2010 και της υπ' αριθμ. Δ6Α1162069 ΕΞ2011 (Β' 2779/2011) κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Παιδείας, Δια βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Τουρισμού και Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων. Η ανάθεση νέων ακινήτων στην ΕΤΑΔ Α.Ε. προς αξιοποίηση επιβάλλεται λόγω της επάρκειας, δυνατότητας και τεχνογνωσίας της εταιρίας να φέρει εις πέρας το συγκεκριμένο έργο αποτελεσματικά, καθώς προέρχεται από τη συγχώνευση της «Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΚΕΔ Α.Ε) και της «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε», εταιριών που διαχειρίζονταν και αξιοποιούσαν επί πολλά έτη περιουσιακά στοιχεία του δημοσίου και του ΕΟΤ αντίστοιχα. Εξάλλου, η θεσμοθέτηση ενιαίου φορέα διαχείρισης και αξιοποίησης της καταγεγραμμένης δημόσιας περιουσίας θα επιτρέψει την αποτελεσματικότερη και ορθολογικότερη αξιοποίησή της, καθώς η δυνατότητα συνολικής εποπτείας επί των διαθέσιμων περιουσιακών στοιχείων επιτρέπει, κατά τεκμήριο, την επιλογή των βέλτιστων δυνατών και πλέον αποτελεσματικών λύσεων διαχείρισης και αξιοποίησης (π.χ προγραμματισμός και επιλογή από τα διαθέσιμα κτίρια του Δημοσίου, για την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών των υπηρεσιών). Τέλος, προβλέπεται ότι η εποπτεία του Υπουργού Οικονομικών επί της ΕΤΑΔ Α.Ε. ασκείται από τη Γ.Γ.Δ.Π. ώστε να δημιουργηθεί το αναγκαίο θεσμικό πλαίσιο που θα επιτρέψει τις μέγιστες

συνέργειες μεταξύ της αρμόδιας για την καταγραφή και παρακολούθηση της Δημόσιας Περιουσίας Γενικής Γραμματείας και του φορέα διαχείρισης.

Με την **υποπαράγραφο β. της παραγράφου 25** ιδρύεται Αυτοτελές Γραφείο Εποπτείας των φορέων διοίκησης, διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, υπαγόμενο στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας. Η δημιουργία αυτού του Γραφείου κρίνεται απαραίτητη, για την υποβοήθηση της Γραμματείας στην αποτελεσματικότερη και αποδοτικότερη άσκηση της αρμοδιότητάς της για εποπτεία, συντονισμό και έλεγχο των φορέων που διαχειρίζονται και αξιοποιούν την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, λόγω της σπουδαιότητας και του εύρους του αντικειμένου.

Με την **υποπαράγραφο γ. της παραγράφου 25** ρυθμίζεται το ζήτημα της στελέχωσης του Αυτοτελούς Γραφείου Εποπτείας των φορέων διοίκησης, διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, με τη θεσμοθέτηση πέντε θέσεων μόνιμου προσωπικού κατηγορίας Π.Ε. και με ειδικότητες που κρίνονται ότι είναι απαραίτητες για την αποτελεσματική διεκπεραίωση του έργου του. Στο πλαίσιο της υφιστάμενης δυσμενούς δημοσιονομικής συγκυρίας, για λόγους εξοικονόμησης δημοσίων πόρων, η πλήρωση των ανωτέρω θέσεων ορίζεται ότι μπορεί να γίνει με μετάταξη ή με απόσπαση προσωπικού από φορείς των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 6 του άρθρου 1 ν.1256/1982.

Επί του άρθρου τέταρτου

Με τις διατάξεις της **παραγράφου 1** του άρθρου τέταρτου ορίζεται ότι τα φορολογικά έσοδα της παρ. 1 του Ν.Δ. 3883/1958 (Α' 181) που αποδίδονταν σε πανεπιστημιακά ιδρύματα κά φορείς εφεξής θα αποδίδονται στον κρατικό προϋπολογισμό.

Με τις διατάξεις της **παραγράφου 2** του άρθρου τέταρτου αναστέλλεται, από 1.11.2012, η εφαρμογή των διατάξεων του τελευταίου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν. 4024/2011 (Α' 226), αναφορικά με την κατανομή της μείωσης των αποδοχών των υπαλλήλων, που υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 4 του Κεφαλαίου Δευτέρου του ίδιου νόμου. Η διάταξη αυτή κρίνεται αναγκαία, προκειμένου να αντισταθμιστούν οι επιπτώσεις που προκαλεί η σημειούμενη έως τώρα καθυστέρηση στην εφαρμογή των προβλεπόμενων στο άρθρο 19 του ίδιου νόμου ρυθμίσεων, για το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μέχρι την πλήρη εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων.

Με τις διατάξεις της **παραγράφου 3** του άρθρου τέταρτου σκοπείται η αντιμετώπιση των δυσκολιών που έχουν ανακύψει στη διαδικασία υλοποίησης των χρηματοδοτούμενων συμβάσεων δημοσίων έργων και οι οποίες έχουν επισημανθεί από όλες τις εργοληπτικές οργανώσεις της χώρας. Τελικός στόχος είναι να προχωρήσει απρόσκοπτα η εκτέλεσή τους που θα έχει ως ορατό και άμεσο αποτέλεσμα την επιτάχυνση της ανάκαμψης και τον εκσυγχρονισμό των υποδομών. Η κυριότερη δυσκολία αφορά την έλλειψη ρευστότητας που αντιμετωπίζουν οι τεχνικές εταιρείες και οφείλεται σε πολλούς λόγους (κυρίως προβλήματα χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, έκτακτες φορολογικές επιβαρύνσεις κλπ).

Στην κατεύθυνση της αύξησης της ρευστότητας συντελούν και οι προστεθείσες με το άρθρο 242 του ν. 4072/2012 στο άρθρο 25 του ν. 3614/2007 διατάξεις των

παραγράφων 10, 11 και 12. Ειδικότερα με την παράγραφο 10 εδάφιο β' προβλέφθηκε ότι στις συγχρηματοδοτούμενες συμβάσεις δημοσίων έργων που έχουν προκηρυχθεί μέχρι τις 15.3.2012, χωρίς πρόβλεψη προκαταβολής στη διακήρυξη, «... δύνатаι να χορηγείται στον ανάδοχο προκαταβολή κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 51 του ν. 3669/2008, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ολικού ποσού της σύμβασης (χωρίς αναθεωρήσεις και Φ.Π.Α.), έναντι ισόποσης εγγυητικής επιστολής.» Με την διάταξη αυτή όμως, δεν ρυθμίζονται οι περιπτώσεις κατά τις οποίες υπήρχε πρόβλεψη χορήγησης προκαταβολής στη διακήρυξη, αλλά σε μικρότερα ποσοστά ενώ την περιόριζε στα συγχρηματοδοτούμενα δημόσια έργα που είχαν προκηρυχθεί μέχρι τις 15.3.2012.

Με την προτεινόμενη διάταξη επιδιώκεται η διευκόλυνση της ομαλής χρηματοδότησης των υπό εκτέλεση ή μελλοντικών συγχρηματοδοτούμενων δημοσίων έργων και στις περιπτώσεις που υπήρχε μεν πρόβλεψη στην διακήρυξη για τη χορήγηση προκαταβολής αλλά μικρότερου του άνω ποσοστού, με την δυνατότητα χορήγησης πρόσθετης προκαταβολής και στις περιπτώσεις αυτές, μέχρι τη συμπλήρωση του ως άνω ποσοστού (10%). Επιδιώκεται περαιτέρω η επέκταση της ρύθμισης και στα μεταγενέστερα της 15ης Μαρτίου 2012 προκηρυχθέντα έργα, γεγονός που ικανοποιεί και την ίση μεταχείριση των αναδόχων των εκτελουμένων δημοσίων έργων. Επίσης, για τους ανωτέρω λόγους, υπάγονται στο ίδιο καθεστώς και οι ΟΤΑ Α' βαθμού και τα νομικά τους πρόσωπα, διασφαλιζομένων των χρημάτων της προκαταβολής με την κατάθεση ισόποσης εγγυητικής επιστολής από τον ανάδοχο.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου τέταρτου, δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης που καθιστά εξαιρετικά δυσχερή την όποια προσπάθεια οικονομικής αναδιάρθρωσης των τεχνικών εταιρειών (αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, αναβάθμιση πιστοληπτικής τους ικανότητας), χορηγείται παράταση στις εταιρείες 3ης έως 7ης τάξης μέχρι την 30η Ιουνίου 2013, ώστε να συνεχίσει απρόσκοπτα η υλοποίηση των έργων και προκειμένου να αντιμετωπιστεί συνολικά το θέμα των κριτηρίων αξιολόγησης των οικονομικών δεδομένων των εργοληπτικών επιχειρήσεων των τάξεων αυτών.

Με την διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου τέταρτου καταργείται η υποχρέωση των μηχανικών περί καταβολής εισφοράς ποσοστού 2% υπέρ του ΤΕΕ για τις πάσης φύσεως λειτουργικές του δαπάνες, που υπολογιζόταν επί της συμβατικώς συννομιματούμενης ή της νομίμου αμοιβής τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής υπέρ Τ.Ε.Ε., η οποία δεν δικαιολογείται καθώς τα μέλη του καταβάλλουν συνδρομή, τα επιβαρύνει δίχως άμεση ανταποδοτικότητα ως προς αυτά ενώ συναρτάται περισσότερο με την άνθηση του επαγγέλματος που σχετίζεται με την γενικότερη οικονομική κατάσταση της χώρας. Το ίδιο ισχύει και για την είσπραξη ποσοστού δύο επί τοις χιλίοις (2%) εκ των καταβαλλομένων ποσών στους αναδόχους για την εκτέλεση δημοσίων έργων, που σχετίζεται με την εργολαβική δραστηριότητα της χώρας.

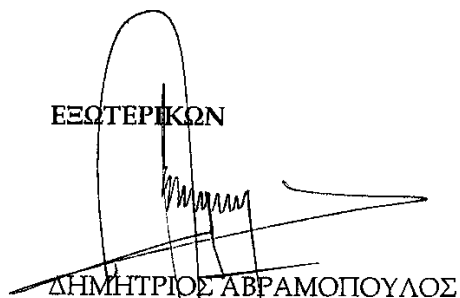
Επί του άρθρου πέμπτου

Με το άρθρο πέμπτο καθορίζεται η έναρξη ισχύος του σχεδίου νόμου.

Αθήνα, 4 Οκτωβρίου 2012

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



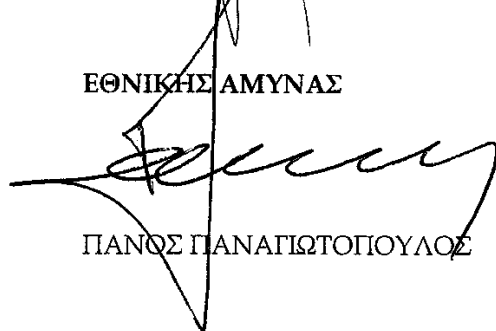
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΒΡΑΜΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



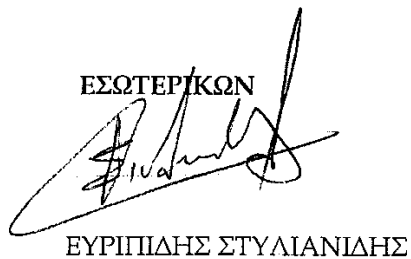
ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΟΥΡΝΑΡΑΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ



ΠΑΝΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



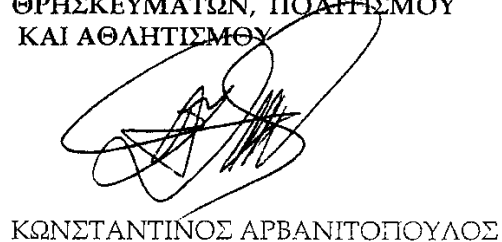
ΕΥΡΙΠΙΔΗΣ ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ,
ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ
ΔΙΚΤΥΩΝ



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΡΒΑΝΙΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ



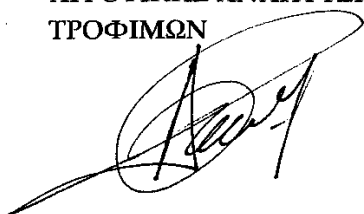
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΛΑΜΒΕΡΑΤΟΣ

ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΡΟΥΤΣΗΣ

ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΤΡΟΦΙΜΩΝ



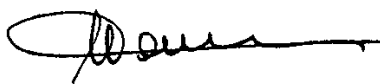
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΤΣΑΥΤΑΡΗΣ

ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ



ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΔΕΝΔΙΑΣ

ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΙΓΑΙΟΥ



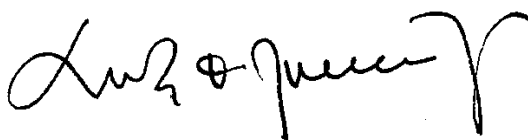
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΟΥΣΟΥΡΟΥΛΗΣ

ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ



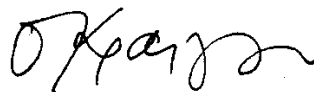
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΤΑΜΑΤΙΔΗΣ

ΥΓΕΙΑΣ



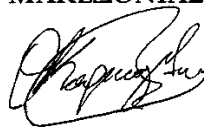
ΑΝΔΡΕΑΣ ΛΥΚΟΥΡΕΝΤΖΟΣ

ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ



ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ



ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΑΡΑΟΓΛΟΥ