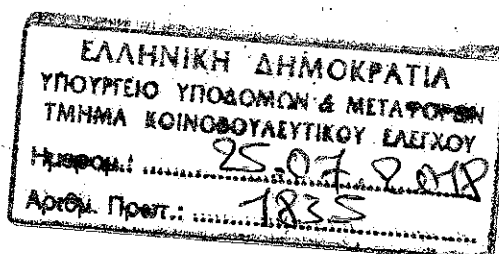


ΓΑΙΑ ΟΣΕ

Ταχ. Δ/ση : Λιοσίων 301
 Ταχ. Κώδικας : 104 45
 Τηλ. : 2108318158
 Fax : 2108318558

ΑΘΗΝΑ, 30/07/2018
 αρ. πρωτ. 5238Ξ

Προδ: Υ.Μ.Ε.

ΤΜΗΜΑ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Κοιν: Γρ. Υποχρ. Υ.Μ.Ε.

ΘΕΜΑ:ΕΠΕΡΩΤΗΣΗ ΒΟΥΛΕΥΤΗ ΧΑΤΖΗΣΑΒΒΑΣ

Σχετ. αρ 68 /17/7/2018

Το σχέδιο της σύμβασης παραχώρησης του έργου «Ανάπτυξη Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου» έχει ελεγχθεί διεξοδικά από το Ελεγκτικό Συνέδριο, το οποίο με τρεις δικαιοδοτικές κρίσεις του, α) την υπ' αριθμόν 339/2017 πράξη του Ζ'Κλιμακίου του, που δημοσιεύθηκε την 13-12-2017, β) την υπ' αριθμόν 298/2018 απόφαση του VI Τμήματος, που δημοσιεύθηκε την 09-02-2018 και γ) την υπ' αριθμόν 201/2018 πράξη του Ζ'Κλιμακίου του, που δημοσιεύθηκε την 12-06-2018, έχει κρίνει ότι δεν κωλύεται η υπογραφή τόσο του αρχικώς υποβληθέντος όσο και του τελικού σχεδίου της Σύμβασης Παραχώρησης. Έτσι το τελικό σχέδιο της Σύμβασης Παραχώρησης είναι απολύτως νόμιμο.

Α. Όροι δόμησης.

Οι διατάξεις της παρ. 4 του αρ. 79 του ν. 4530/2018 αφορούν όλα τα ακίνητα της ΓΑΙΑΟΣΕ που προορίζονται να λειτουργήσουν εμπορευματικά κέντρα (πρώην στρατόπεδο Γκόνου, Αλεξανδρούπολη, Θριάσιο κ.λ.π) και ήταν επιβεβλημένες από το γεγονός ότι τα εμπορευματικά κέντρα αποτελούν στρατηγικές επενδύσεις που έχουν καθοριστική σημασία στην ενδυνάμωση και στον εκσυγχρονισμό του Συστήματος Εμπορευματικών Μεταφορών και των Logistics της χώρας και στη βελτίωση της εθνικής οικονομίας. Η δε απλούστευση των διαδικασιών αδειοδότησης είναι πολύ βασική, δεδομένου ότι η δημιουργία μεγάλου μεγέθους εμπορευματικών

κέντρων σε ακίνητα της ΓΑΙΑΟΣΕ αποτελεί στρατηγικής σημασίας επενδύσεις, λόγω της σύνδεσής τους με το σιδηροδρομικό δίκτυο.

Όσον αφορά το Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου Πεδίου, ήδη από την προκήρυξη του διαγωνισμού προβλεπόταν η δυνατότητα να δοθεί παρέκκλιση ως προς τους όρους δόμησης, με την οποία θα τροποποιούνταν οι αρχικοί όροι δόμησης που προβλέπονταν στην υπ'αρ. 32115/26-07-2005 υπουργική απόφαση. Η παρέκκλιση θα δινόταν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο αρ. 6Α παρ. 5 του ν. 3891/2010, όπως ισχύει, με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, καθότι πληρούνταν όλοι οι όροι του νόμου. Η διαδικασία του ορισμού όρων δόμησης κατά παρέκκλιση με Προεδρικό Διάταγμα, κατά τις διατάξεις του ν. 3891/2010 θα εξασφάλιζε στον παραχωρησιούχο, ούτως ή άλλως με βεβαιότητα τους όρους δόμησης του ν. 4350/2018, οι οποίοι προβλέπονται για όλα τα εμπορευματικά κέντρα τόσο της ΓΑΙΑΟΣΕ αλλά και γενικώς, και σε κάθε περίπτωση είναι σύμφωνες με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

Ενδεικτικά με το ν. 4350/2018 το ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 19 μ. για λόγους λειτουργικούς και ειδικά για την τοποθέτηση υψηλών μηχανημάτων. Η παρέκκλιση αυτή από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιριακών εγκαταστάσεων για την τοποθέτηση υψηλού μηχανήματος είναι σύμφωνη με τις κείμενες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 6α του π.δ. 24/31.5.1985, επομένως θα επιτυγχανόταν μετά βεβαιότητας και με τη διαδικασία της παρέκκλισης του ν. 3891/2010 (αρ. 6^Α) που προβλεπόταν στην προκήρυξη του διαγωνισμού.

Η εμμονή στη διαδικασία παρέκκλισης του αρ. 6^Α του ν. 3891/2010, λόγω της μεγάλης χρονοτριβής θα έθετε σε κίνδυνο την επίτευξη της υποχρέωσης λειτουργίας του Εμπορευματικού Κέντρου μέχρι το μήνα Μάρτιο 2019. Η υποχρέωση αυτή απορρέει από την από 19.7.2017 Απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής C(2017) 5027 final αλλά και τις δανειακές υποχρεώσεις της Ελληνικής Δημοκρατίας έναντι των δανειστών, η δε αθέτησή της θα σήμαινε την επιστροφή από την Ελληνική Δημοκρατία στην Ε.Τ.ΕΠ. και στο Ταμείο Συνοχής της Ε.Ε. του ποσού των 225.000.000,00 € περίπου. Στο πλαίσιο αυτό το Ελληνικό Δημόσιο πρέπει να επιταχύνει με το αποτελεσματικότερο τρόπο την ταχύτερη ολοκλήρωση των Κατασκευών Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου.

Όσον αφορά την αναφορά περί τετραπλασιασμού της επιφάνειας του Κέντρου (!!!), ο συντάκτης του δημοσιεύματος αγνόησε κατά τρόπο καταφανή και κακόπιστο

βασικά πολεοδομικά μεγέθη, όπως το συντελεστή κατ'όγκο αλλά και το γεγονός ότι πρόκειται για κτίριο αποθηκών χωρίς ορόφους. Επίσης οι αναφορές ότι με τις δήμενες μεταβολές ο παραχωρησιούχος θα δύναται να λειτουργήσει και άλλες χρήσεις όπως αθλητικές εγκαταστάσεις, εμπορικά κέντρα, γραφεία κ.λ.π., είναι ανυπόστατες, για τον απλό λόγο ότι στο σχέδιο της σύμβασης παραχώρησης δεν προβλέπεται καμμία άλλη χρήση πέραν του εμπορευματικού κέντρου.

Β. Επιταχυνόμενες Κατασκευές

Με το νέο αυτό όρο παρέχεται απλώς η δυνατότητα στον Παραχωρησιούχο να ολοκληρώσει το ήμισυ ή και το σύνολο των Κατασκευών Περιόδου T2 του Έργου εντός της Περιόδου T1 η οποία παρατείνεται, αντιστοίχως, κατά ένα έως τρία έτη, ανάλογα με το ποσοστό των κατασκευών που θα επιταχυνθούν. Με τον εν λόγω όρο επιδιώκεται η επιτάχυνση της ολοκλήρωσης μέρους ή και του συνόλου των Κατασκευών Περιόδου T2 εντός 3 ή 6 ετών, αντιστοίχως, αντί 10 ετών που είναι η προβλεπόμενη προθεσμία ολοκλήρωσης των εν λόγω Κατασκευών, με προφανή οφέλη για τη ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία θα ξεκινήσει να εισπράττει σε πιο σύντομο χρονικό διάστημα μισθώματα με ποσοστό.

Γ. Οι εγγυήσεις του Δημοσίου

Το Ελληνικό Δημόσιο σύμφωνα με τα Τεύχη της Προκήρυξης, συμβάλλεται στην Σύμβαση Παραχώρησης εκ τρίτου εγγυόμενο της υποχρεώσεις των αρ. 3, 9.4, 24, 28, 29 και 30, όπως ακριβώς προβλεπόταν στο σχέδιο της σύμβασης παραχώρησης που συνόδευε την αρχική προκήρυξη του διαγωνισμού, χωρίς να υπάρχει καμμία ουσιαστική μεταβολή επ'αυτού. Όσον αφορά τον όρο της παρ. 28.1.3. περί απαγόρευσης μελλοντικής νομοθετικής τροποποίησης, δεν υπήρξε καμμία μεταβολή καθότι αυτός περιλαμβανόταν και στο αρχικό σχέδιο της σύμβασης που περιλαμβανόταν στην Προκήρυξη. Άλλωστε ο ανωτέρω όρος ειδικά κρίθηκε νόμιμος με την υπ'αριθμόν 298/2018 απόφαση του VI Τμήματος του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Δ. Ανταποδοτικά τέλη καθαριότητας.

Με τη διάταξη της παρ. 5 του αρ. 79 του ν. 4530/2018 αναμορφώθηκαν οι ήδη υφιστάμενες και ισχύουσες απαλλαγές από τα δημοτικά τέλη καθαριότητας με την ταυτόχρονη μεταβίβαση της σχετικής υποχρέωσης στο ανάδοχο, που ισχύουν για

όλους τους παραχωρησιούχους μεγάλων υποδομών και ακινήτων (αεροδρόμια, αυτοκινητόδρομοι κ.λ.). Σημειώνεται δε ότι αυστηρή προϋπόθεση της απαλλαγής από τα ανταποδοτικά τέλη καθαριότητας είναι οι σχετικές υπηρεσίες να παρέχονται από τον παραχωρησιούχο.

Ε. Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας

Πράγματι η εκμετάλλευση των επιφανειών του εμπορικού Κέντρου για την κατασκευή εγκαταστάσεων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, αποτελεί αυτονόητη και εύλογη χρήση κάθε κατόχου ακινήτου, θα έχει δε μόνο ευεργετικές επιπτώσεις στο ενεργειακό αποτύπωμα του έργου, στην εξοικονόμηση ηλεκτρικής ενέργειας. Αξιοσημείωτο δε είναι ότι τα έσοδα από την παραπάνω δραστηριότητα περιλαμβάνονται ρητά στα ετήσια ακαθάριστα έσοδα, επί των οποίων υπολογίζεται το ποσοστιαίο μίσθωμα.

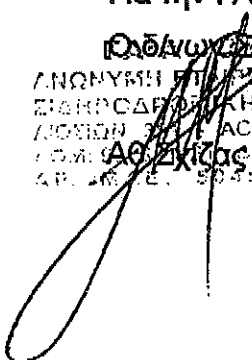
ΣΤ. Αντίλογος και η θρυαλίδα

Το ΘΡΙΑΣΙΟ ως έργο υψηλής γεωστρατηγικής σημασίας του οποίου από μונה της η δημιουργία θα αποτελέσει ένα σημαντικό πυλώνα στήριξης του ταχέως ανερχόμενου κλάδου των μεταφορών και ειδικά εκείνου των συνδυασμένων, προσδίδοντας σημαντικά οφέλη στη εθνική οικονομία. Πέραν όμως των γενικών ωφελημάτων και του γεγονότος ότι θα απασχοληθούν κατ' ελάχιστο 3.000 άτομα(σε πλήρη ανάπτυξη) η επένδυση στο ΘΡΙΑΣΙΟ η οποία πιθανόν, να ξεπεράσει στο βάθος της τριακονταετίας τα 200.000.000 ευρώ, θα είναι κερδοφόρα αποφέροντας έσοδα στη ΓΑΙΑΟΣΕ και κατ' επέκταση στο Ελληνικό Κράτος, τα οποία θα ξεπεράσουν τα 30.000.000 ευρώ σε παρούσα αξία ενώ θα προσδώσει πολλαπλά οφέλη στη τοπική κοινωνία τόσο στην απασχόληση δημιουργώντας τουλάχιστον 3.000 νέες θέσεις εργασίας όσο και στην γενικότερη επαγγελματική δραστηριότητα

Ας είναι λοιπόν σίγουρος ο επερωτών ότι το ΘΡΙΑΣΙΟ θα αποτελέσει τη θρυαλίδα τέτοιου τύπου επενδύσεων όπως τα εμπορευματικά κέντρα υψηλής

γεωστρατηγικής σημασίας με αντίστοιχα οικονομικά οφέλη για το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΡΑΤΟΣ, τα οποία ευρίσκονται στο γενικότερο κυβερνητικό σχεδιασμό και υλοποιούνται ήδη, όπως στο στρατόπεδο του ΓΚΟΝΟΥ στη Θεσσαλονίκη του οποίου η διαγωνιστική διαδικασία βρίσκεται σε εξέλιξη με ιδιαίτερα μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον καθώς και της ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ που πρόκειται να ακολουθήσει, αναβαθμίζοντας τη χώρα σε σημαντικό-στρατηγικό παράγοντα στο διεθνές γίγνεσθαι των εμπορευματικών μεταφορών

Για την ΓΑΙΑΟΣΕ


Οδυσσεύς
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΛΟΞΙΩΝ ΣΤΡΕΛΛΑΧΩΝΑ Τ.Κ. 104 45
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΡ. ΜΕΤΡ. 50453/01/01/1720