

**Διεύθυνση Στρατηγικού
Σχεδιασμού
Τομέας Επιχειρησιακού
Σχεδιασμού**

Πληροφορίες.: Π. Κλαψινού
Τηλ.: 2103339504
e-mail: pklapsinou@hppc.gr

**Προς: 1. Υπουργείο Εθνικής
Οικονομίας & Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών &
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων**
e-mail: d.dimitropoulos1@minfin.gr

**2. Υπουργείο Τουρισμού
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Υπηρεσία Συντονισμού**
e-mail:
koinovouleytikos@mintour.gr

**ΘΕΜΑ: Απάντηση στην υπ' αριθμ. 3011/05.02.2024 ερώτηση
κοινοβουλευτικού ελέγχου, καθώς και στις υπ' αριθμ. 1123/7.2.2024
και 1128/7.2.2024 αναφορές.**

Σχετ.: α) Το υπ' αριθ. πρωτ. 19392ΕΞ2024/ΥΠΟΙΚ/06.02.2024 (α.π. ΕΤΑΔ 1452/06.02.2024) έγγραφο ΥΠ.ΟΙΚ.
β) Το από 6.2.2024 ηλεκτρονικό μήνυμα του Υπουργείου Τουρισμού (α.π. ΕΤΑΔ 1453/06.02.2024).
γ) Το υπ' αριθ. πρωτ. 20150ΕΞ2024/ΥΠΟΙΚ/07.02.2024 (α.π. ΕΤΑΔ 1500/07.02.2024) έγγραφο ΥΠ.ΟΙΚ.

Σε απάντηση των ανωτέρω σχετικών εγγράφων σας, με τα οποία μας διαβιβάστηκαν η υπ' αριθμ. 3011/05.02.2024 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου, καθώς και οι υπ' αριθμ. 1123/7.2.2024 και 1128/7.2.2024 αναφορές κοινοβουλευτικού ελέγχου, σας ενημερώνουμε συνολικά για τα εξής:

- η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ ΑΕ) έχει προκηρύξει δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για τη μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματος της Ζώνης ΙΙΙ του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου Αττικής. Στο αντικείμενο του διαγωνισμού περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων το Κλειστό Γυμναστήριο ΤΑΕ KWON DO, το Γυάλινο κτίριο (γραμμικό διώροφο κτίριο με θέα στον Φαληρικό Όρμο), η Πλατεία Νερού (παραθαλάσσιος υπαίθριος χώρος) και οι εγκαταστάσεις κάτω από την πεζογέφυρα της Εσπλανάδας που συνδέει τον αστικό ιστό μέσω του Κέντρου Πολιτισμού ΙΣΝ, με το παραλιακό μέτωπο.
- σκοπός του διαγωνισμού είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση του ακινήτου και η λειτουργία του, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις, όπως αυτές προσδιορίζονται

στο Π.Δ. ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου (ΦΕΚ 443ΑΑΠ/2013). Οι αναλυτικοί όροι του διαγωνισμού, ο οποίος θα διενεργηθεί ηλεκτρονικά, περιλαμβάνονται στη σχετική προκήρυξη (https://www.e-publicrealestate.gr/epr-cont/uploads/properties/109616/el_Special_Terms_of_Auction.pdf).

- η απρόσκοπτη πρόσβαση του κοινού προς το παραλιακό μέτωπο, δεν δύναται να αποκλεισθεί μέσω της επιχειρούμενης αξιοποίησης, καθώς είναι υποχρεωτική από τη σχετική με τον αιγιαλό και παραλία νομοθεσία. **Σε κάθε περίπτωση έχει τεθεί ως βασικός όρος του διαγωνισμού ο μισθωτής να σέβεται και να τηρεί την εν ισχύ νομοθεσία που διέπει το ακίνητο, η παράβαση της οποίας θα επισείει την καταγγελία της σύμβασης που θα υπογραφεί.** Στο πλαίσιο αυτό, άλλωστε το άνω τμήμα της Εσπλανάδας που καταλήγει στην παραλία, δεν αποτελεί αντικείμενο του διαγωνισμού οπότε και τεχνικά δεν μπορεί να αποκλειστεί η πρόσβαση σε αυτήν.

- περαιτέρω, ως προς τις υφιστάμενες διαμορφωμένες οδούς που εμπίπτουν εντός του ακινήτου της ΕΤΑΔ, στην προκήρυξη του διαγωνισμού υπάρχει **σαφής πρόβλεψη διατήρησής τους** ως εξής: «21.10. Στο δυτικό και νότιο τμήμα της επιφάνειας του μισθίου έχουν διαμορφωθεί εν τοις πράγμασι οδοί κυκλοφορίας και διασύνδεσης με τα γειτονικά ακίνητα-εγκαταστάσεις, εντούτοις δεν έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες και περιλαμβάνονται στην ιδιοκτησία της ΕΤΑΔ (πχ. οδός «Αυγέρη», οδός «Μωραϊτίνη»). Ο Μισθωτής οφείλει να διατηρήσει τη χρήση των συγκεκριμένων οδών μέχρι και την ολοκλήρωση της διαδικασίας θέσεώς τους στην κοινή χρήση. Αν στο μέλλον, αναλόγως του επιχειρηματικού σχεδίου του, εγκρίνει και εκτελέσει νέα κυκλοφοριακή μελέτη, οφείλει να τις τροποποιήσει-αντικαταστήσει έτσι **ώστε να διατηρείται η υφιστάμενη πρόσβαση των πολιτών**».

- κατά τον ίδιο τρόπο, οι υφιστάμενες παραχωρήσεις τμημάτων του ακινήτου της ΕΤΑΔ προς τον Δήμο Π. Φαλήρου για γήπεδα και χώρους αθλητισμού δεν επηρεάζονται, καθώς δεν περιλαμβάνονται στο αντικείμενο του διαγωνισμού, προς όφελος της τοπικής κοινωνίας.

- ως προς τις απαραίτητες εργασίες αναβάθμισης, εκσυγχρονισμού και ανάπτυξης των εγκαταστάσεων, σύμφωνα με την προκήρυξη, αυτές πρέπει να είναι ύψους τουλάχιστον 22 εκ. ευρώ και επιβαρύνουν τον ανάδοχο-μισθωτή και σε καμία περίπτωση τον κρατικό προϋπολογισμό, προβλέπεται δε να παραμείνουν επ' ωφελεία του ακινήτου χωρίς να συμψηφίζονται με μισθώματα.

- ως προς το ερώτημα για τον «κοινόχρηστο» χαρακτήρα της Πλατείας Νερού, διευκρινίζουμε ότι το τμήμα αυτό του ακινήτου ανήκει κατά κυριότητα στην ΕΤΑΔ και **δεν είναι κοινόχρηστο**. Σε κάθε περίπτωση ως προελέχθη υπάρχει πρόβλεψη πρόσβασης του κοινού στον κοινόχρηστο αιγιαλό και παραλία δια του άνω τμήματος της Εσπλανάδας.

- ως προς τη χρήση της Πλατείας Νερού ως συναυλιακό χώρο, διευκρινίζουμε ότι παρ' ότι μέχρι σήμερα χρησιμοποιείται ως τέτοιος, η χρήση αυτή είναι μία μόνο από τις πολλές που επιτρέπεται να αναπτυχθούν σύμφωνα με το ανωτέρω πδ και δεν είναι απαραίτητο ότι ο μελλοντικός ανάδοχος-μισθωτής θα τον χρησιμοποιήσει κατά τον ίδιο τρόπο, πόσω μάλλον εάν αναπτυχθούν άλλου είδους χρήσεις στις διπλανές

εγκαταστάσεις. Παρ' όλα αυτά, η ΕΤΑΔ, αντιλαμβανόμενη πλήρως την ενόχληση των κατοίκων της περιοχής από τις συναυλίες που έγιναν μέχρι σήμερα, έχει λάβει την εξής, υποχρεωτική για τον ανάδοχο, πρόβλεψη στην προκήρυξη του διαγωνισμού: *«21.21. Κατά τη λειτουργία των δραστηριοτήτων που θα αναπτυχθούν εντός του μισθίου, ο Μισθωτής υποχρεούται να λάβει κάθε προβλεπόμενο εκ του νόμου μέτρο για την αποτροπή τυχόν ηχητικής όχλησης του αστικού ιστού και των γειτονικών επιχειρήσεων. Για τον λόγο αυτό μπορεί και οφείλει να προβεί σε οποιαδήποτε τεχνική ή λειτουργική λύση, εντός υφισταμένου θεσμικού πλαισίου, προκειμένου να τηρούνται οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις που τυχόν έχουν εφαρμογή για την περιοχή που βρίσκεται το μίσθιο».*

- περαιτέρω, για το φετινό καλοκαίρι, ενημερώνουμε πως η ΕΤΑΔ δεν έχει προβεί σε κάποια παραχώρηση του χώρου για συναυλίες, καθώς ο διαγωνισμός είναι ήδη σε εξέλιξη. Σε περίπτωση δε, που δεν έχει ολοκληρωθεί ο διαγωνισμός έως τότε και η ΕΤΑΔ προβεί σε τέτοιου είδους βραχυχρόνιες παραχωρήσεις, αφενός θα περιγράφονται ρητές υποχρεώσεις των διοργανωτών για τήρηση των νόμιμων προϋποθέσεων για τη διεξαγωγή των εκδηλώσεων, αφετέρου θα επιδιωχθεί η συναίνεση των όμορων Δήμων για τη διεξαγωγή τους. Σε κάθε περίπτωση, η ΕΤΑΔ δεν μπορεί να υποκαταστήσει τα αρμόδια όργανα της πολιτείας για την επιβολή των προβλεπόμενων κυρώσεων και απαγορεύσεων εφόσον δεν τηρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις για τη λειτουργία του χώρου.

Τέλος, ενημερώνουμε ότι η ΕΤΑΔ αποσκοπεί στην ανάπτυξη του ακινήτου, όπως σαφώς περιγράφεται στην προκήρυξη, όχι μόνο για την τοπική κοινωνία αλλά και για τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου. Περαιτέρω, αποσκοπεί στην αξιοποίηση, αναβάθμιση και ασφάλεια της εγκατάστασης ώστε να διαφυλαχθεί η επένδυση που έχει γίνει από τη χώρα κατά την περίοδο προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

Εσωτερική διανομή:

Γραφείο Διοίκησης
Νομική Υποστήριξη
Διεύθυνση Ωρίμανσης &
Αξιοποίησης Ακινήτων
Αρχείο Τομέα