

Προς:

Υπουργείο Οικονομικών

Γραφείο Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων

Χαρ. Τρικούπη 6-10, 10679, Αθήνα

Email: yp.synt.grammateia@minfin.gr

Υπόψη: κας Σ. Λιναρά, Προϊσταμένης της Υπηρεσίας Συντονισμού

Κοινοποίηση:

Α.Α.Δ.Ε. – Δ.ΕΠΙΚ.

ΕΤΑΔ

Γ.Δ.Δ.Π. & Κ.Π.

Δ.Φ.Π.

Α.Α.Δ.Ε. (Γ.Δ.Φ.)

Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 2024

ΑΠ: ΕΞ 3879

Θέμα: Παροχή Στοιχείων για Θέματα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου

Σχετ.:

- **Η υπ' αριθμ. πρωτ. ΕΞ 542/31.10.2024 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου**
- **Το υπ' αριθμ. πρωτ. ΕΞ 161026/2024 διαβιβαστικό σημείωμα σας**

Αναφορικά με την υπ' αριθμ. 542/31.10.2024 Ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου που κατατέθηκε από τον βουλευτή κ. Νασιό του Κόμματος «Νίκη» με θέμα «Ασαφής ο τρόπος διαχείρισης των ακινήτων της ΕΤΑΔ Α.Ε., κίνδυνος για απώλεια εσόδων από το Δημόσιο, απαράδεκτη η μη ύπαρξη εκτίμησης, αντιδράσεις από τους ΟΤΑ», σας γνωρίζουμε τα εξής :

Ο εξορθολογισμός του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ αποτελεί βασική προτεραιότητα του Υπερταμείου. Ως εκ τούτου, το Υπερταμείο έχει ήδη ολοκληρώσει πιλοτικό έργο που αφορούσε σε 500 εγγραφές στο μητρώο της ΕΤΑΔ την περίοδο 2022-2023. Με βάση τα συμπεράσματα του πιλοτικού έργου, σχεδιάστηκε ένα ευρύτερο έργο το οποίο αφορά περίπου σε 36.000 ακίνητα τα οποία και έχουν τις περισσότερες πιθανότητες να τύχουν εμπορικής εκμετάλλευσης και εκτελείται από κοινού με την ΕΤΑΔ. Το φυσικό αντικείμενο του έργου αφορά την κατηγοριοποίηση, επαλήθευση/συμπλήρωση στοιχείων, εκτίμηση και ωρίμανση ακινήτων της ΕΤΑΔ. Σημειώνεται ότι είναι η πρώτη φορά που εκτελείται ένα έργο σε τέτοια έκταση για ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου.

Το έργο αφορά δύο υπο-έργα: ένα γραφείο διοίκησης έργου και μέχρι 9 εταιρικά σχήματα που θα αναλάβουν την αξιολόγηση, εκτίμηση και ωρίμανση των ακινήτων. Οι προβλεπόμενες από το έργο εκτιμήσεις σύμφωνα με τους όρους της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών θα αφορούν μέχρι 6.500 ακίνητα. Σημειώνεται ότι η εκτίμηση ακινήτων είναι μία χρονικά ευαίσθητη άσκηση και αφορά μόνο τη χρονική περίοδο στην οποία εκτελείται καθώς οι εμπορικές αξίες δύναται να μεταβληθούν.

Η ΕΤΑΔ εκμεταλλεύεται ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων που έχει περιέλθει στην κατοχή της ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης των εταιρειών από τις οποίες προήλθε καθώς και από όσα ακίνητα της μεταβιβάστηκαν μεταγενέστερα από την ιδιωτική περιουσία του κράτους. Σημειώνεται ότι τα ακίνητα που εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 δεν είναι δεκτικά μεταβίβασης. Αυτές οι εξαιρέσεις είναι α. αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι, β. περιοχές Ramsar, γ. περιοχές Natura, δ. αρχαιολογικοί χώροι, ε. αμιγώς δασικές εκτάσεις, λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής (όπως πλατείες, πεζοδρόμια, δρόμοι, αιγιαλοί, λιμάνια, όρμοι, λίμνες κλπ., καθώς και όλα τα κοινόχρηστα, όλα όσα είναι προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών).

Συμπληρωματικά, σας διαβιβάζουμε την απάντηση της εταιρείας «Ελληνική Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.».

Με εκτίμηση,



Ναταλία Θεοδούλου

Υπεύθυνη Κοινοβουλευτικών Ερωτήσεων

ΕΤΑΔ Α.Ε. 11/11/2024

Α. Π.: 14755

Απάντηση στο έγγραφο: 14414

**Διεύθυνση Στρατηγικού
Σχεδιασμού
Τομέας Επιχειρησιακού
Σχεδιασμού**
Πληροφορίες: Π. Κλαψινού
Τηλ.: 2103339504
e-mail: pklapsinou@hpcp.gr

**Προς: Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών &
Περιουσίας (Ε.Ε.ΣΥ.Π)**
e-mail: contact@growthfund.gr

**ΘΕΜΑ: Απάντηση στην υπ' αριθ. πρωτ. 542/31.10.2024 Επίκαιρη
Ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου.**

**ΣΧΕΤ.: Το υπ' αριθ. πρωτ. 161026 ΕΞ 2024 /01.11.2024 έγγραφο του
Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών/ Υπηρεσία Συντονισμού,
Γραφείο Νομικών & Κοινοβουλευτικών Θεμάτων.**

Σε συνέχεια της ανωτέρω σχετικής επιστολής με την οποία μας διαβιβάστηκε η
με αριθμ. 542/31.10.2024 Επίκαιρη Ερώτηση, σας γνωρίζουμε ότι:

Η Εταιρεία μας, η οποία λειτουργεί αδιάκοπα επί σαράντα έτη και έχει
προέλθει από τις συγχωνεύσεις 4 μεγάλων εταιρειών του Δημοσίου (ΚΕΔ ΑΕ,
ΕΤΑ ΑΕ, ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ, ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΕ), διατελεί ως ο
βραχίονας αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων, προερχομένων στην
πλειοψηφία τους από το Υπουργείο Οικονομικών, μεριμνώντας ταυτόχρονα, σε
συνεργασία με τις αρμόδιες Κρατικές Υπηρεσίες (Κτηματικές Υπηρεσίες), για
όλες τις επιμέρους πράξεις που αφορούν στην χρηστή και τακτή διοίκηση και
διαχείρισή τους, με την εφαρμογή όλων των νομικών και τεχνικών εργαλείων
που ο νομοθέτης έχει παράσχει.

Κατά τούτο, το χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ, περιλαμβάνει χιλιάδες εγγραφές
ακινήτων, καθώς προέρχεται από τη συνένωση 4 εταιρειών, συνεπώς και τη
σύνθεση εντελώς διαφορετικών χαρτοφυλακίων. Στο πλαίσιο αυτό η ΕΤΑΔ, μαζί
με τις κατά τόπο αρμόδιες δημόσιες Υπηρεσίες (Δασαρχεία, Κτηματικές
Υπηρεσίες Υπ. Οικονομικών), έχει προβεί στο παρελθόν σε κτηματογράφηση
μεγάλου αριθμού δημοσίων ακινήτων, τα οποία έχει συγκεντρώσει και έχει

προστατευόμενες περιβαλλοντικά ή αρχαιολογικά περιοχές, δεν μπορούν να αξιοποιηθούν εμπορικά.

- Ακίνητα τα οποία υπόγονται σε περιοχές οι οποίες κυρώθηκαν οριστικά ως δασικά, με τους κυρωμένους οριστικούς δασικούς χάρτες ανά τη Χώρα.
- Ακίνητα τα οποία βρίσκονται υπό προστατευόμενη διακατοχή με παλαιές αιτήσεις εξαγοράς από ιδιώτες κατέχοντες αυτά και δεν έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες ελέγχου των σχετικών αιτήσεων από τις κατά τόπο Επιτροπές των Κτηματικών Υπηρεσιών, έργο που πρόκειται να ολοκληρωθεί και να εξυγιάνει το Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας και του Υπ. Οικονομικών, με την εξέταση των πραγματικά υφιστάμενων τέτοιων περιπτώσεων απευθείας εξαγοράς τους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του ν. 5024/2023 όπως ισχύει.

Με τη θέσπιση του ν. 4389/2016, η ΕΤΑΔ, βρέθηκε μπροστά στην πρόκληση της αξιοποίησης των ακινήτων διοίκησης, διαχείρισης και κυριότητας της προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος αλλά και της εξυπηρέτησης του δημοσίου χρέους και ενώ το νομικό και παλεοδομικό τους καθεστώς συνεχώς μεταβαλλόταν κατά τα ανωτέρω.

Υπό το φως των παραπάνω λόγων, λαμβάνοντας υπόψη τις ανωτέρω ιδιαιτερότητες ακινήτων, όπως αυτές έχουν αποκρυσταλλωθεί όλες αυτές τις δεκαετίες από την εν τω μεταξύ τροποποίηση και προσαρμογή της κείμενης νομοθεσίας, αποτελεί επιτακτική ανάγκη για την ΕΤΑΔ, να αποκτήσει μια πλήρη και τεκμηριωμένη εικόνα για τα ακίνητα αρμοδιότητάς της, είτε αυτά αποτελούν ακίνητα κυριότητας είτε αυτά αποτελούν ακίνητα διοίκησης και διαχείρισής της, κατανοώντας ποια ακίνητα μπορούν πράγματι να αξιοποιηθούν και με ποιον τρόπο, εντοπίζοντας και διαχωρίζοντας τις παραπάνω ενδεικτικά αναφερόμενες περιπτώσεις και άλλες ακόμη, που τυχόν δεν εμπεριέχονται παραπάνω. Η διεξοδική αυτή καταγραφή αποτελεί απόλυτη προτεραιότητα για το έργο μας, καθώς θα θέσει το θεμέλιο για στρατηγικές αξιοποίησης με γνώμονα τη βέλτιστη απόδοση.

Αυτὸν ακριβῶς τὸ σκοπὸ θὰ ἐπιτελέσει τὸ ἔργο που διεξάγει ἡ ΕΤΑΔ σε συνεργασία με τὸν Μέτοχό της (ΕΕΣΥΠ), ἐκκινώντας, με τὴ συνδρομὴ

καταγράφει στο μητρώο ακίνητης περιουσίας που η δικαιοπάροχός της - Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου- δημιούργησε σύμφωνα από την Ίδρυσή της το έτος 1979, και το οποίο επικαιροποιείται συνεχώς, αποτελώντας τον οδηγό για τον εντοπισμό, ανεύρεση, αξιοποίηση και προστασία των ακινήτων που διοικεί και διαχειρίζεται ή της μεταβιβάζονται κατά κυριότητα.

Πλην όμως, δεδομένου και του διαχρονικού, διαφορετικού ανά τις προηγούμενες (από το έτος 1979 και εντεύθεν) δεκαετίες ρόλου της, έχουν ενταχθεί στο Μητρώο Ακινήτων της Εταιρείας και ακίνητα των παρακάτω κατηγοριών (ενδεικτικά παροτιθέμενες):

- Κοινόχρηστα - κοινωφελή ακίνητα τα οποία ναι μεν έχουν καταστεί δρόμοι, πλατείες, χώροι πρασίνου κ.λπ., πλην όμως οι ανά τη Χώρα Δήμοι δεν έχουν αποζημιώσει το Δημόσιο για την συντέλεση των εν λόγω απαλλοτριώσεων. Ο προγραμματισμός δε, και ολοκλήρωση των κατά τόπω νέων Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, με καθορισμό συγκεκριμένων χρήσεων γης ανά τη Χώρα και η ολοκληρωτική λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, αναμένεται να ξεκαθαρίσει τις τυχόν δυνατότητες αξιοποίησής τους.
- Παραχωρημένα από τρίτους πλην της ΚΕΔ - ΕΤΑΔ φορείς, πριν την Ίδρυση της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (1979) σε φορείς του Δημοσίου για στέγαση και για τη λειτουργία τους, ακίνητα στα οποία βεβαίως στεγάζονται μέχρι και σήμερα και για τα οποία εφαρμόζονται πλέον από τη Δημόσια Διοίκηση, οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 5006/2022 για την εξυγίανση του εν λόγω χαρτοφυλακίου.
- Ακίνητα που καταγράφηκαν ως δημόσια κτήματα στο παρελθόν σε εκτός σχεδίου και απομακρυσμένες εν γένει περιοχές ακόμη δε και στην παραμεθόριο, με σκοπό όμως την προστασία τους ιδιοκτησιακά, λόγω του ευαίσθητου χαρακτήρα τους.
- Ακίνητα τα οποία καταγράφηκαν από το Δημόσιο λόγω εξαγοράς τους από αυτό, είτε για τη στέγαση φορέων του Δημοσίου (Δ.Ο.Υ., Α.Τ. κ.λπ.), είτε απαλλοτριώθηκαν για αρχαιολογικό ή άλλο σκοπό δαπάναις των αντίστοιχων Υπουργείων (π.χ. ΥΠΠΟΑ κ.λπ.).
- Ακίνητα τα οποία καταγράφησαν μεν ως ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, αλλά λόγω μεταγενέστερης ονακήρυξής τους ως

εξειδικευμένων συμβούλων που αναμένεται να αναλάβουν το έργο αυτό μέσω διαφονούς, διεθνούς διαγωνισμού από την ΕΕΣΥΠ, την ομαδοποίηση και καταγραφή 36.000 (εκ των συνολικών εγγραφών της) ακινήτων που αφενός θα δώσει πλήρη εικόνα για το χαρτοφυλάκιό της, αφετέρου θα επιτρέψει να δοθεί έμφαση στην ωρίμανση και αξιοποίηση εκείνων των ακινήτων που μπορούν να φέρουν τα καλύτερα αποτελέσματα, καθώς επιπλέον, με την ολοκλήρωση του έργου 6.000 επιπλέον ακίνητα θα αποτιμηθούν πλήρως, τη στιγμή που στην Εταιρεία μέχρι στιγμής έχουν αποτιμηθεί 2.900 ακίνητα με αξία 1,5 δισ.

Προφανώς, η διαδικασία αυτή ομαδοποίησης, θα συμβάλλει στη συνέχεια, στον βέλτιστο τρόπο ολιστικής αξιοποίησης των ακινήτων που θα προκύψουν, με την εφαρμογή σύγχρονων και αξιόπιστων μεθόδων, μέσω ευέλικτων εταιρικών σχημάτων τα οποία, με την εμπιστοσύνη -πλέον- της αγοράς (λόγω της παραπάνω προηγούμενης ωρίμανσής τους), θα αποφέρουν έσοδα προς όφελος του Κράτους, από την εκμετάλλευση και την παράλληλη προστασία των προς αξιοποίηση ακινήτων.

Η ανωτέρω διαδικασία, σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί εξυπηρέτηση ξένων συμφερόντων ή «ξεπούλημα δημόσιας περιουσίας», όπως αναφέρεται στην εν θέματι Ερώτηση, αλλά διεξάγεται μεταξύ της λοιπής δραστηριότητας της ΕΤΑΔ στο πλαίσιο του σκοπού της αναφορικά με τη χρηστή και τακτική διοίκηση και διαχείριση των ακινήτων διαχείρισής της, μέσω της παραχώρησης κοινόχρηστων και κοινωφελών ακινήτων του χαρτοφυλακίου της σε Δήμους με σύναψη Συμβάσεων Παραχώρησης και Μνημονίων Συνεργασίας για κοινωφελείς σκοπούς τους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Καταστατικό της και τον Κανονισμό της, αλλά και με τη συμβολή της Εταιρείας μας στον στρατηγικού χαρακτήρα στόχο της κεντρικής πολιτικής της Χώρας, που αφορά στον στόχο για την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος της Χώρας, όταν αυτό της ζητείται και στον οποίο ανταποκρίνεται. Κατά τούτο δεν αληθεύουν τα αναφερόμενα στο Ερώτημα Ε της εν θέματι Ερώτησης του αξιότιμου Βουλευτή κ. Δ. Νατσιού.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

Αποδέκτες για κοινοποίηση:

Γραφείο Διοίκησης
Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης
Διεύθυνση Μητρώου
Διεύθυνση Ωρίμανσης & Αξιοποίησης Ακινήτων
Αρχείο Τομέα

