

1228

25-6-18

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΙΑΤΗΣ, ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ Κ.Ο. ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΠΑΡΑΤΑΞΗΣ
ΓΙΑ ΥΠΟΔΟΜΕΣ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ, ΕΡΕΥΝΑ, ΨΗΦΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Αθήνα, 20.06.2018

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς: Τον Υπουργό Οικονομικών, κ. Ε. Τσακαλώτο

ΘΕΜΑ: «ΤΕΡΑΣΤΙΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΙΚΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥ ΤΑΙΠΕΔ ΣΤΟ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ ΤΗΣ ΚΑΣΣΙΟΠΗΣ ΣΤΗΝ ΚΕΡΚΥΡΑ»

Τεράστια ερωτηματικά δημιουργούνται από τις ενέργειες του ΤΑΙΠΕΔ στο διαγωνισμό της Κασσιόπης στην Κέρκυρα, όπως προκύπτει από στοιχεία που δημοσιεύονται στο Protagon.gr. Σύμφωνα με το δημοσίευμα, το ΤΑΙΠΕΔ αποφάσισε το 2017 να προκηρύξει διεθνή διαγωνισμό για την πώληση τμήματος του ακινήτου, το οποίο είχε ήδη παραχωρήσει κατά το δικόσωμα της επιφάνειας για 99 χρόνια, κατόπιν σχετικής διαγωνιστικής διαδικασίας, η οποία ξεκίνησε το 2012-2013. Με τον αρχικό διαγωνισμό παραχωρήθηκε για 99 χρόνια έκταση 490 στρεμμάτων, στην οποία μπορούν να ανεγερθούν κτίσματα συνολικής επιφάνειας περίπου 36.000 τ.μ., αντί τιμήματος 23 εκατ. ευρώ, και με το νέο διαγωνισμό παραχωρήθηκε τμήμα της ίδιας ως άνω έκτασης, στο οποίο μπορούν να ανεγερθούν κτίσματα συνολικής επιφάνειας 27.100 τ.μ., αντί τιμήματος 2,05 εκατ. ευρώ. Το ίδιο δημοσίευμα αναφέρει χφενός ότι ουδέποτε δημοσιεύθηκε η απόφαση για την προκήρυξη του νέου διαγωνισμού, η οποία λήφθηκε την 16.3.2017, αφετέρου ότι υπήρξε προφανής στρέβλωση του ανταγωνισμού, καθότι αλλοιώθηκαν οι όροι του αρχικού διαγωνισμού και, συνεπώς η πώληση τμήματος του ήδη παραχωρηθέντος και δεσμευμένου για 99 χρόνια ακινήτου, δεν συγκέντρωσε το αναμενόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον. Τούτο, μάλιστα, καταγγέλλεται ότι είχε ως αποτέλεσμα το τελικό τίμημα, το οποίο θα καταβάλλει ο μοναϊκός διαγωνιζόμενος - νέος ιδιοκτήτης, που ταυτίζεται με τον πλειοδότη του αρχικού διαγωνισμού, να είναι σημαντικά υποδεέστερο, σχεδόν κατά 7 φορές, της τρέχουσας εμπιρικής αξίας ακινήτων στην περιοχή και να προκαλείται σημαντική ζημία στο ελληνικό Δημόσιο.

Κατόπιν τούτων, σας υποβάλλω συνημμένο το παραπάνω δημοσίευμα και σας καλώ να απαντήσετε άμεσα στις σε αυτό αναφερόμενες καταγγελίες.

Ο Αναφέρων Βουλευτής

Γιάννης Μανιάτης

Protagon.

Το ΤΑΙΠΕΔ και το colpo grosso της Κασσιόπης

Είναι μια ιστορία των μνημονίων. Και των μνημονίων της Πρώτης Φοράς Αριστερά. Δεν ξεκίνησε επί ΣΥΡΙΖΑ, αλλά εξελίχθηκε περίεργα επί των ημερών του. Αφορά την εμβληματική έκταση της Κασσιόπης στην Κέρκυρα, ένα από τα «ασημικά» που κλήθηκε να πουλήσει το Δημόσιο για να μειώσει το χρέος. Στην αρχή, το 2012-2013, έγινε διαγωνισμός από το ΤΑΙΠΕΔ για την παραχώρηση της εκμετάλλευσης της πανέμορφης έκτασης των 490 στρεμμάτων στα βορειοανατολικά του νησιού για 99 χρόνια. Ως εδώ καλά. Βρέθηκε ο πλειοδότης, κατέβαλε το 2016 και την πρώτη δόση για το συνολικό τίμημα των 23 εκατ. ευρώ, υπήρξαν και τα συνήθη δαιδαλώδη σχήματα με offshores από την Κύπρο ως τα Κέιμαν. Επειτα όμως ήλθε και ένας δεύτερος διαγωνισμός. Χωρίς αρχικά να γίνει πολύ γνωστό, τον Ιούνιο του 2017 βγήκε σε πλειστηριασμό και η κυριότητα συγκεκριμένου τμήματος του οικοπέδου όπου μπορεί να χτιστούν ακίνητα 27.000 τ.μ. Τυπικά, το ΤΑΙΠΕΔ εμφανίστηκε να καλεί εκ νέου το επενδυτικό κοινό να πλειοδοτήσει για την πλήρη κυριότητα του οικοδομήσιμου μέρους της Κασσιόπης, τμήμα δηλαδή το οποίο δεν θα χρειαστεί να επιστραφεί μετά από 99 χρόνια στο ελληνικό κράτος. Ουσιαστικά όμως καλούσε τους επενδυτές να πλειοδοτήσουν για την αγορά μιας έκτασης η οποία, ως υποσύνολο μεγαλύτερου οικοπέδου, είχε ήδη δεσμευτεί για 99 χρόνια σε συγκεκριμένο πλειοδότη προηγούμενου διαγωνισμού! Ποιος θα έδινε χρήματα σήμερα για κάτι του οποίου την κυριότητά θα αποκτούσε έπειτα από έναν αιώνα; Προφανώς, ο μόνος πραγματικός «ενδιαφερόμενος» θα ήταν ο πλειοδότης του πρώτου διαγωνισμού, όπως και –ουδεμία έκπληξη– συνέβη. Τα ερωτήματα δεν σταματούν εδώ. Το ότι θα υπάρξει και δεύτερος διαγωνισμός –με τον πλειοδότη του πρώτου σε ηγεμονική θέση– δεν ήταν γνωστό όταν η ιδιωτικοποίηση της Κασσιόπης ξεκινούσε το 2012. Αλλάξε κάτι το 2017; Γιατί; Και με τι όφελος; Διότι επίσης σημαντικό ερώτημα είναι και το τίμημα. Για

οικοδομήσιμα 27.000 τ.μ δόθηκε από τον μοναδικό ενδιαφερόμενο ποσό υποπολλαπλάσιο από τις τιμές που υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή της Κασσιόπης... Σας μυρίζει κάτι;



Χάρης Καρινιάκας 18 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018, 22:20

Οσμή σκανδάλου και σωρεία ερωτηματικών

Οσμή σκανδάλου και σωρεία ερωτηματικών εγείρει η υπόθεση ιδιωτικοποίησης του δημόσιου ακινήτου της Κασσιόπης, περιοχής ιδιαίτερου φυσικού κάλλους στη βορειοανατολική Κέρκυρα.

Η υπόθεση ξεκινάει το 2012, οπότε διεξήχθη διαγωνισμός μέσω του ΤΑΙΠΕΔ για την μακροχρόνια μίσθωσή της – **δικαίωμα επιφανείας**, όπως λέγεται- που παραχωρεί στον νικητή την εκμετάλλευση της περιοχής για 99 χρόνια και την επιστροφή κατόπιν των εκτάσεων και των υποδομών στο Δημόσιο. Από αυτόν τον διαγωνισμό, που ολοκληρώθηκε επί κυβερνήσεως ΝΔ-ΠΑΣΟΚ το 2013, τα προβλεπόμενα έσοδα για τα κρατικά ταμεία φτάνουν τα 23 εκατομμύρια ευρώ.

Η ιδιωτικοποίηση όπως της Κασσιόπης συνεχίστηκε και επί ΣΥΡΙΖΑ, το 2017, οπότε πουλήθηκε η κυριότητα τμήματος του ακινήτου στο οποίο μπορούν να κτιστούν πολυτελείς κατοικίες. Από αυτόν τον διαγωνισμό τα έσοδα ήταν λίγο πάνω από 2 εκατομμύρια ευρώ. Αυτές οι εκτάσεις και οι υποδομές τους δεν επιστρέφουν στο Δημόσιο.

Όταν ολοκληρώθηκε ο πρώτος διαγωνισμός, το 2013, το ΤΑΙΠΕΔ ανέφερε: «*Τονίζεται, ότι η γη παραμένει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου καθώς η αξιοποίηση θα πραγματοποιηθεί με το θεσμό της επιφανείας*». Σήμερα, σε ερωτήσεις του Protagon σχετικά με το σκεπτικό της απόφασης να πουληθεί το 2017 η κυριότητα μέρους του ακινήτου, το ΤΑΙΠΕΔ απαντά ότι «*ο δεύτερος διαγωνισμός περιορίστηκε αποκλειστικά και μόνο στην πώληση των τμημάτων του ακινήτου όπου θα αναπτυχθούν κατοικίες. Πρόκειται για πρακτική που ακολουθείται σε διαδικασίες ανάπτυξης ακινήτων, όπου παγίως στο τμήμα που προορίζεται για κατοικίες διατίθεται εικάζωμα κυριότητας στον επενδυτή*».

Όμως, αυτή η «πρακτική» δεν ήταν εξ αρχής γνωστή στους ενδιαφερόμενους, αφού τόσο στα δελτία Τύπου όσο και στην πρόσκληση των επενδυτών το 2012 δεν αναφερόταν κάτι σχετικό.

Και δεν είναι μόνο αυτό: παραπλήσιες στο δημόσιο ακίνητο εκτάσεις που πουλήθηκαν πρόσφατα άγγιξαν, σύμφωνα με την έρευνα μας, ύψη της τάξεως των 2,5 εκατομμυρίων για 15 στρέμματα γης που κτίζουν περίπου 350 τετραγωνικά μέτρα. Ενώ, από την πώληση κυριότητας και τη μακροχρόνια μίσθωση του δημόσιου ακινήτου της Κασσιόπης τα έσοδα ανέρχονται σε 25 εκατομμύρια για εκτάσεις που μπορούν να κτίσουν 27.000 τετραγωνικά μέτρα και να παραμείνουν στην ιδιοκτησία του επενδυτή. Δηλαδή τουλάχιστον έξι φορές μικρότερο τίμημα ανά δομήσιμο τετραγωνικό μέτρο.

Το Protagon ρώτησε το ΤΑΙΠΕΔ εάν, στα πλαίσια του διαγωνισμού πώλησης της γης στην Κασσιόπη, διενεργήθηκε κάποια έρευνα για τις εμπορικές αξίες των παραπλήσιων ακινήτων. Απάντηση στο συγκεκριμένο ερώτημα δεν λάβαμε.

Όταν το ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ αποφάσισε στα μουλωχτά

16 Μαρτίου 2017. Το διοικητικό συμβούλιο του ΤΑΙΠΕΔ βρίσκεται προ μεγάλων αποφάσεων. Στη συνεδρίαση εκείνης της ημέρας αποφασίστηκε ο τερματισμός του διαγωνισμού για την πώληση του 66% των μετοχών του Διαχειριστή Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ), έπειτα από έγκριση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής, αφού η αζέρικη εταιρεία SOGAT είχε αποσυρθεί από τις διαδικασίες από τον προηγούμενο Νοέμβριο και οι συζητήσεις με τους υπόλοιπους υποψηφίους δεν είχαν φέρει τα προσδοκώμενα. Επρόκειτο για μία διαδικασία που, σε περίπτωση που θα ολοκληρωνόταν, οι εκτιμήσεις για τα έσοδα που θα απέφερε στο κράτος μιλούσαν για 400-500 εκατομμύρια ευρώ και πλέον.

Στην ίδια συνεδρίαση αποφασίστηκε επίσης η επανεκκίνηση της διαδικασίας για την πώληση του ΔΕΣΦΑ με την πρόσληψη χρηματοοικονομικού συμβούλου ώστε να συνδράμει στον σχεδιασμό και την υλοποίηση του νέου διαγωνισμού. Και δεν ήταν μόνο αυτά: αποφασίστηκε ακόμα η εκκίνηση της διαπραγμάτευσης με τα Ελληνικά Πετρέλαια για την σύναψη Μνημονίου Κατανόησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου, ΤΑΙΠΕΔ και ΕΛΠΕ για την από κοινού πώληση του 66% των μετοχών μέσω ενός νέου διαγωνισμού τον οποίο αναλάμβανε να φέρει σε πέρας το ΤΑΙΠΕΔ.

Μέσα σε όλα αυτά, αποφασίστηκε να βγει για πώληση τμήμα ενός δημοσίου ακινήτου, για το οποίο είχε γίνει ήδη διαγωνισμός για μακροχρόνια μίσθωση 99 ετών και εκμετάλλευσή του από τον πλειοδότη. Ο διαγωνισμός της μακροχρόνιας μίσθωσης είχε ήδη ολοκληρωθεί από το 2013

και νικητής ήταν η NCH Capital – ένα fund με έδρα την Νέα Υόρκη. Το διοικητικό συμβούλιο του ΤΑΙΠΕΔ την περίοδο που ελήφθη η νέα απόφαση για την πώληση του τμήματος του δημοσίου ακινήτου σπαρτιζόταν από τους Αντώνη Λεούση, Λίλα Τσιτσογιαννοπούλου και Άγγελο Βλάχο.

Στην ανακοίνωση του ΤΑΙΠΕΔ που δημοσιεύθηκε την ίδια ημέρα αναφέρονταν οι αποφάσεις για τον ΔΕΣΦΑ και τα ΕΛΠΕ – **όχι όμως και για το δημόσιο ακίνητο**. Το ότι η απόφαση για την **πώληση κατά κυριότητα μέρους του ακινήτου** πάρθηκε (σε εκείνο το συμβούλιο έγινε γνωστό τρεις μήνες μετά, όταν δημοσιεύθηκε η πρόσκληση για την υποβολή προσφορών των υποψήφιων αγοραστών. Νικητής και αυτή τη φορά ήταν ο «μοναδικός διαγωνιζόμενος», όπως ανακοινώθηκε σε δελτίο Τύπου του φορέα των ιδιωτικοποιήσεων: η NCH Capital, η οποία είχε ήδη κερδίσει την μακροχρόνια εκμετάλλευση επί 99 χρόνια έναντι 23 εκατομμυρίων ευρώ. Η απόφαση του ΤΑΙΠΕΔ για την περαιτέρω αξιοποίηση του δημοσίου ακινήτου απέφερε τελικά έσοδα 2 εκατομμυρίων ευρώ. Ο μοναδικός διαγωνιζόμενος πήρε στην κυριότητά του γη – που δεν θα την επιστρέψει στο Δημόσιο μετά από 99 χρόνια όπως συμβαίνει στην περίπτωση της μακροχρόνιας μίσθωσης – σε ένα από τα ωραιότερα μέρη της Ελλάδας, στο οποίο μπορεί να χτίσει πάνω από 27.000 τετραγωνικά μέτρα πολυτελών κατοικιών. Ενώ λίγα χιλιόμετρα από την τοποθεσία 15 στρέμματα (δηλαδή 15.000 τμ) πρόσφατα πουλήθηκαν για 2,5 εκατομμύρια ευρώ με δικαίωμα να χτίσουν 350 τετραγωνικά μέτρα. Πώς μπορεί να συνέβη αυτό;



Ας πάρουμε τα πράγματα από την αρχή. Το 2012, όταν ελήφθη η απόφαση για την αξιοποίηση της περιοχής του Ερημίτη (έτσι λέγεται το συγκεκριμένο τμήμα της Κασσιόπης) δεν γινόταν λόγος για πώληση κυριότητας της γης. Ο διαγωνισμός αφορά ύσε το δικαίωμα επιφανείας, δηλαδή την μακροχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου για 99 χρόνια και μετά την επιστροφή του στο Δημόσιο.

Το δημόσιο ακίνητο, συνολικής έκτασης 490 στρεμμάτων, βρίσκεται στην βορειοανατολική Κέρκυρα. Πρόκειται για έναν κρίκο στην οικολογική αλυσίδα που ξεκινά από την

βορειοδυτική πλευρά της Κέρκυρας, τη λίμνη Αντινιώτη που περιλαμβάνεται στο δίκτυο Natura, και συνεχίζεται μέχρι την απέναντι ηπειρωτική ακτή, την οποία η Αλβανία έχει ανακηρύξει εθνικό πάρκο.

Για τις ανάγκες του πρώτου διαγωνισμού, το ακίνητο του Ερημίτη πέρασε στις αρχές του 2012 στην κυριότητα του ΤΑΙΠΕΔ το οποίο, τον Μάρτιο του ίδιου χρόνου, δημοσίευσε τη σχετική πρόσκληση για τους ενδιαφερόμενους επενδυτές. Σύμφωνα με την πρόσκληση το ΤΑΙΠΕΔ θα παραχωρούσε στον νικητή του διαγωνισμού τις μετοχές της εταιρείας ειδικού σκοπού στην οποία θα μεταφερόταν το δικαίωμα επιφανείας επί του δημοσίου κτήματος του Ερημίτη για περίοδο 99 ετών. Αυτή η εταιρεία ειδικού σκοπού ονομάστηκε «Επενδύσεις Ακινήτων Νέα Κέρκυρα ΑΕ» με έδρα την Ελλάδα. Ο νικητής του διαγωνισμού, αποκτώντας τις μετοχές θα είχε τη δυνατότητα για 99 χρόνια να εκμεταλλεύεται την περιοχή, επενδύοντας σε αυτή σε υποδομές ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και λαμβάνοντας τα κέρδη. Μετά τα 99 έτη το ακίνητο και η όποια υποδομή θα έχει αναπτυχθεί από τον επιφανειούχο, αυτόν δηλαδή που κέρδισε το δικαίωμα επιφανείας στον διαγωνισμό, επιστρέφει στο Δημόσιο.

Στις αρχές του 2013 βγήκε ο πρώτος λευκός καπνός. Το ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ ενέκρινε τη σύμβαση παραχώρησης του ακινήτου του Ερημίτη στον πλειοδότη επενδυτή NCH Capital, ένα fund με έδρα τη Νέα Υόρκη και πολλές θυγατρικές στα Νησιά Κέιμαν. Το τίμημα για το δικαίωμα επιφανείας για 99 χρόνια ανερχόταν στα 23 εκατομμύρια ευρώ συν 2,3 εκατομμύρια για την πιθανή συμμετοχή του ΤΑΙΠΕΔ στη μελλοντική υπεραξία του ακινήτου. Όπως αναφερόταν στο δελτίο Τύπου, στα τέλη Ιανουαρίου του 2013, η επένδυση της NCH Capital για ήπια τουριστική ανάπτυξη της περιοχής

εκτιμάτο σε 75 εκατομμύρια ευρώ και αναμενόταν «να δημιουργήσει εκατοντάδες νέες θέσεις εργασίας» κατά την περίοδο κατασκευής του ακινήτου. Από τα 490 στρέμματα, μεταβιβάστηκαν τα 438 στον πλειοδότη, ενώ 320 στρέμματα θα παρέμεναν προσβάσιμα στο κοινό. Ο επενδυτής είχε το δικαίωμα να κτίσει περίπου 36.000 τετραγωνικά μέτρα. «*Τονίζεται, ότι η γη παραμένει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου καθώς η αξιοποίηση θα πραγματοποιηθεί με το θεσμό της επιφανείας. Η NCH Capital έχει έδρα τη Νέα Υόρκη των ΗΠΑ και διαχειρίζεται κεφάλαια ύψους 3,5 δισεκατομμυρίων δολαρίων με έμφαση στο real estate, στην πρωτογενή παραγωγή και στο private equity και λειτουργεί 21 επενδυτικά κεφάλαια*», αναφερόταν σε εκείνο το δελτίο Τύπου.

Έτσι, το ΤΑΙΠΕΔ μεταβίβασε το δικαίωμα επιφανείας του ακινήτου στην εταιρεία ειδικού σκοπού Επενδύσεις Ακινήτων Νέας Κέρκυρας ΑΕ, της οποίας οι μετοχές μεταβιβάστηκαν στην κυπριακή εταιρεία Nectar Holdings Limited. Μέτοχοι της τελευταίας είναι τα δύο funds της NCH Capital που συμμετείχαν σε εκείνον τον διαγωνισμό: το NCH New Europe Fund II LP και το NCH Balkan Fund LP – και τα δύο με έδρα τα Νησιά Κέιμαν.

Προς τι όμως όλη αυτή η αλυσίδα εταιρειών από τα Κέιμαν έως την Κύπρο για την μεταβίβαση του δικαιωμάτων του ακινήτου; Ίσως αυτό να έχει να κάνει με τους φορολογικούς συντελεστές. Στην Κύπρο το εισόδημα μίας εταιρείας φορολογείται με 12,5% και στα Κέιμαν με 0%. Οπότε, όταν τα κέρδη από την επένδυση της Ελλάδας μοιράζονται στους επενδυτές, έχουν λιγότερες φορολογικές απώλειες απ' ό,τι αν χρησιμοποιούνταν εταιρείες με έδρα σε χώρες με υψηλότερους συντελεστές.

Οι αντιδράσεις στην Κέρκυρα

Τοπικές ομάδες πολιτών, δημοτικοί και περιφερειακοί παράγοντες καθώς και περιβαλλοντικές οργανώσεις αντέδρασαν στην συγκεκριμένη πώληση. Όταν εγκρίθηκε με προεδρικό διάταγμα το σχέδιο ανάπτυξης του ακινήτου, το οποίο προέβλεπε τη δυνατότητα οικοδόμησης 36,5 στρεμμάτων (36.500 τ.μ.) από τα οποία τουλάχιστον 7 στρέμματα (7.000 τ.μ.) αφορούσαν την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας, προσέφυγαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας ζητώντας να ακυρωθεί το διάταγμα – αίτημα το οποίο απορρίφθηκε. Τα ίδια επαναλήφθηκαν και με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, στην οποία η πολεοδομούμενη και οικοδομήσιμη έκταση μοιραζόταν σε 15 οικοδομικά τετράγωνα από τα οποία, σε αυτό με τον αριθμό 3, επιτρεπόταν η ανέγερση ξενοδοχείου.

Τα διαγραμμισμένα με κόκκινο οικοδομικά τετράγωνα (ΟΤ) είναι αυτά των οποίων η κυριότητα που κλήθηκε στον διαγωνισμό του 2017 έναντι 2,05 εκατομμυρίων ευρώ. Εκεί μπορούν να κτιστούν οι πολυτελείς κατοικίες, οι οποίες παραμένουν στην κυριότητα του επενδυτή και δεν επιστρέφονται στο Δημόσιο έπειτα από 99 χρόνια. Το οικοδομικό τετράγωνο 3 (ΟΤ3) είναι αυτό στο οποίο προβλέπεται να κτιστεί ξενοδοχείο.

Στα τέλη του 2016 το ΤΑΙΠΕΔ εκδίδει δελτίο Τύπου με τίτλο «Ολοκληρώθηκε η διωτικοποίηση της Κασσιόπης Κέρκυρας», ανακοινώνοντας και την καταβολή της πρώτης δόσης, ύψους 10 εκατομμυρίων ευρώ, από το συνολικό τίμημα των 23 εκατομμυρίων ευρώ ενώ, τρεις μήνες αργότερα, το διοικητικό συμβούλιό του λαμβάνει την απόφαση για περαιτέρω αξιοποίηση του ακινήτου, με την πώληση της γης των οικοδομικών τετραγώνων πλην αυτού στο οποίο επιτρέπεται η ανέγερση του ξενοδοχείου.

Τον Ιούνιο του 2017 εμφανίστηκε και η σχετική Πρόσκληση Υποβολής Προσφοράς για την κυριότητα των οικοπέδων.

Δηλαδή, το ΤΑΙΠΕΔ προσκάλεσε επενδυτές να αγοράσουν γη, την αξιοποίηση της οποίας είχε ήδη αποκτήσει για 99 χρόνια μέσω της Επενδύσεις Ακινήτων Νέας Κέρκυρας ΑΕ η κυπριακή εταιρεία Nectar Holdings, με μετόχους δύο funds στα Νησιά Κέιμαν που ανήκουν στην NCH Capital.

Όπως ήταν φυσικό, τον διαγωνισμό αυτόν κέρδισε «ο μοναδικός διαγωνιζόμενος» -όπως ανέφερε το δελτίο Τύπου του ΤΑΙΠΕΔ- οι Επενδύσεις Ακινήτων Νέας Κέρκυρας που είχαν περάσει στην διοκησία της NCH Capital. Αυτό όμως που δεν ακούγεται και τόσο «φυσικό» ήταν το τίμημα: τα οικοδομικά τετράγωνα συνολικής δομήσιμης έκτασης 27.000 τετραγωνικών μέτρων πωλήθηκαν έναντι 2.050.000 ευρώ. Η πώληση αυτή εγκρίθηκε τον Νοέμβριο του 2017 από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

Με την πώληση της κυριότητας τα ακίνητα δεν επιστρέφονται. Και εδώ τίθεται το ερώτημα: ποιος άλλος υποψήφιος επενδυτής θα συμμετείχε σε έναν διαγωνισμό για την πώληση γης, της οποίας όμως το δικαίωμα εκμετάλλευσης έχει κάποιος άλλος επί 99 χρόνια; Ποιος θα περίμενε έναν αιώνα για να εκμεταλλευτεί κάτι που αγόρασε σήμερα;

Ρωτήσαμε τους ειδικούς – τι μας είπαν

Το Protagon απευθύνθηκε σε ειδικούς ζητώντας τους να αναλύσουν τα στοιχεία και να βρεθεί το ποσό που χρειάζεται να καταβάλει κάποιος για να ανοικοδομήσει κτίσματα σε τρεις περιπτώσεις, αυτή του Ερημίτη και δύο παραπλήσιων ιδιωτικών ακινήτων τα οποία πωλήθηκαν σχετικά πρόσφατα.

Όσον αφορά τον Ερημίτη: Για το δικαίωμα επιφανείας και το δικαίωμα κυριότητας χρειάστηκαν 25,05 εκατομμύρια ευρώ. Η

επιφάνεια που μπορεί να κτιστεί ανέρχεται σε 34.150 τετραγωνικά μέτρα συμπεριλαμβανομένου του ξενοδοχείου των 7.020 τ.μ. Επειδή το οικοδομικό τετράγωνο του ξενοδοχείου δεν συμπεριλήφθηκε στον διαγωνισμό του 2017 για την πώληση της κυριότητας, η επιφάνεια που μπορεί να κτιστεί και να μείνει στην κυριότητα του ιδιοκτήτη ανέρχεται σε 27.120 τετραγωνικά μέτρα (μαζί φυσικά με τα κτίσματα, δηλαδή τις πολυτελείς κατοικίες όπως προβλέπεται στις σχετικές μελέτες). Αυτό σημαίνει ότι για κάθε τετραγωνικό μέτρο που μπορεί να κτιστεί καταβάλλονται λίγο πάνω από 923 ευρώ. Αν συμπεριληφθεί και η έκταση των 7 στρεμμάτων του ξενοδοχείου τότε το κόστος πέφτει στα 733 ευρώ.

Στην περίπτωση του πρώτου παραπλήσιου οικοπέδου έκτασης 15 στρεμμάτων που πωλήθηκε για 2,5 εκατομμύρια ευρώ τα μεγέθη είναι πολύ διαφορετικά. Σε αυτά τα 15 στρέμματα, βάσει των κανονισμών, μπορούν να κτιστούν 350 τετραγωνικά μέτρα. Που σημαίνει ότι για κάθε τετραγωνικό μέτρο καταβάλλονται σχεδόν 6.850 ευρώ – τιμή υπερεξαπλάσια απ' ό,τι στην περίπτωση του Ερημίτη.

Στο δεύτερο παραπλήσιο ακίνητο με δασική έκταση 390 στρεμμάτων και 12,4 δομήσιμα στρέμματα που πωλήθηκε έναντι 5,7 εκατομμυρίων υπάρχουν δύο περιπτώσεις: η πρώτη είναι να κτιστεί κατοικία όχι μεγαλύτερη από 325 τ.μ. σύμφωνα με τους κανονισμούς, οπότε για κάθε τετραγωνικό μέτρο που μπορεί να κτιστεί το κόστος ανέρχεται σε 17.500 ευρώ, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο του τιμήματος και για την δασική έκταση. Η δεύτερη είναι να γίνει χρήση των προβλέψεων για την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας, η οποία δεν θα πρέπει να ξεπερνά σε εμβαδό τα 2.480 τ.μ. Σε αυτή την περίπτωση το κόστος ανά τετραγωνικό που μπορεί

να κτιστεί ανέρχεται σε 2.300 ευρώ – δηλαδή 2,5 φορές ακριβότερα απ' ό,τι στον Ερημίτη.

Και έπειτα είναι και οι αγγελίες πώλησης οικοπέδων στην Κέρκυρα. Από μία οπλή αναζήτηση μέσω Διαδικτύου φαίνεται ότι τα ακίνητα που μπορούν να δομηθούν «πλουσιοπάροχα» και βρίσκονται κοντά στην παραλία ξεκινούν από 70 ευρώ και ξεπερνούν τα 200 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο για να αποκτήσει κανείς την κυριότητά τους. Στην περίπτωση του Ερημίτη, όπου η κυριότητα 74 στρεμμάτων (τόση περίπου είναι η έκταση των οικοδομικών τετραγώνων που μπορούν να κτίσουν 27.120 τ.μ.) αποκτήθηκε με 2,05 εκατομμύρια ευρώ – χωρίς να υπολογίζονται το δικαίωμα επιφανείας- οι τιμές κινούνται στα 30 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Ρωτήσαμε το ΤΑΙΠΕΔ – τι μας είπε

Το Protagon απηύθυνε ερωτήματα στο ΤΑΙΠΕΔ σχετικά με την ιδιωτικοποίηση του Ερημίτη.

Ερώτημα 1. Στο ερώτημα αν θεωρούνταν πιθανή η προσέλκυση άλλων επενδυτών πλην του επιφανειούχου για την απόκτηση του δικαιώματος κυριότητας, την ώρα που ο επιφανειούχος είχε την εκμετάλλευση της περιοχής για 99 έτη και είχε δικαίωμα προτιμήσεως –δηλαδή σε όμοιες προσφορές μεταξύ των διαγωνιζόμενων θα κέρδιζε ο επιφανειούχος- πήραμε την απάντηση:

«Το ΤΑΙΠΕΔ διενεργεί πάντοτε διεθνείς, ανοικτούς διαγωνισμούς τηρώντας απόλυτους κανόνες διαφάνειας και ισότιμης μεταχείρισης των ενδιαφερομένων, κάτι που επιβεβαιώνεται με την έγκριση κάθε διαγωνιστικής διαδικασίας από το Ελεγκτικό Συνέδριο, το οποίο ενέκρινε την υπογραφή

των σχετικών συμβάσεων. Ο ανοικτός χαρακτήρας της διαγωνιστικής διαδικασίας πιστοποιήθηκε εμπράκτως με την συμμετοχή έτερου αλλοδαπού επενδυτικού σχήματος, το οποίο έλαβε το σχετικό πληροφοριακό υλικό».

Ωστόσο, σε δελτίο Τύπου που εξέδωσε το ΤΑΙΠΕΔ τον Νοέμβριο του 2017 δεν αναφέρεται στη συμμετοχή έτερου αλλοδαπού σχήματος στην διαγωνιστική διαδικασία αλλά ενός «μοναδικού διαγωνιζόμενου». Σύμφωνα με το δελτίο Τύπου: «Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΤΑΙΠΕΔ έκανε δεκτή τη βελτιωμένη προσφορά του μοναδικού διαγωνιζόμενου, “Επενδύσεις Ακινήτων Νέας Κέρκυρας Α.Ε.”, ύψους €2.050.000, και προχώρησε στην κατακύρωση του διαγωνισμού».

Ερώτημα 2. Το ΤΑΙΠΕΔ ρωτήθηκε επίσης εάν η διοίκησή του είναι είναι ικανοποιημένη από το τίμημα των 2,05 εκατομμυρίων ευρώ για την απόκτηση των δικαιωμάτων κυριότητας. Απάντησε: «Για τις ανάγκες του διαγωνισμού διενεργήθηκε ανεξάρτητη αποτίμηση, όπως συμβαίνει σε κάθε διαγωνιστική διαδικασία του Ταμείου, ώστε να διασφαλίζει ότι η αξία κάθε συναλλαγής είναι δίκαιη και εύλογη. Υπογραμμίζεται ότι η προσφορά που υποβλήθηκε υπερέβαινε την εν λόγω αποτίμηση, και ήταν προϊόν πίεσης για βελτιωμένη προσφορά από την μεριά του ΤΑΙΠΕΔ»

Ερώτημα 3. Διενεργήθηκε κάποια έρευνα -στα πλαίσια του διαγωνισμού για τη παραχώρηση του δικαιώματος κυριότητας- σε παραπλήσιες περιοχές ώστε να αποτυπωθεί μία εικόνα για τις εμπορικές τιμές των προς πώληση παραπλήσιων εκτάσεων;

Απάντηση δεν λάβουμε.

Ερώτημα 4. Στο ερώτημα που τέθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ σχετικά με το σκεπτικό της απόφασης περί νέου διαγωνισμού το 2017 για την παραχώρηση του δικαιώματος κυριότητας 15 οικοδομικών τετραγώνων συνολικής δομούμενης επιφάνειας έως και 27.100 τετραγωνικών μέτρων, ο φορέας απάντησε:

«Η αξιοποίηση του δικαιώματος επιφάνειας και του δικαιώματος κυριότητας αποτέλεσαν αντικείμενο δύο ξεχωριστών διαγωνιστικών διαδικασιών. Η πρώτη διενεργήθηκε το 2012 – 2013 και αφορούσε την διάθεση του δικαιώματος επιφάνειας επί του ακινήτου, η δεύτερη διενεργήθηκε το 2017 και αφορούσε τη διάθεση του δικαιώματος κυριότητας επί συγκεκριμένων τμημάτων εντός του ακινήτου. Ο δεύτερος διαγωνισμός περιορίστηκε αποκλειστικά και μόνο στην πώληση των τμημάτων του ακινήτου όπου θα αναπτυχθούν κατοικίες. Πρόκειται για πρακτική που ακολουθείται σε διαδικασίες ανάπτυξης ακινήτων, όπου παρ'ότι στο τμήμα που προορίζεται για κατοικίες διατίθεται δικαίωμα κυριότητας στον επενδυτή».

Το συμπέρασμα

Η αξιοποίηση του Ερμηίτη ξεκίνησε ως παραχώρηση όχι κυριότητας αλλά δικαιώματος επιφάνειας για 99 χρόνια. Στην αρχική προσφορά υποβολής ενδιαφέροντος δεν αναφερόταν κάτι σχετικά με την μετέπειτα πώληση της κυριότητας της γης. Το μόνο που αναφέρεται στον νόμο του 2011 για τη σύσταση και τις αρμοδιότητες του ΤΑΙΠΕΔ είναι ότι, όσον αφορά το δικαίωμα επιφάνειας, «είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται όροι αναφερόμενοι στο δικαίωμα του επιφανειούχου να αποκτήσει και το έδαφος». Όμως, στην συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε νέο διαγωνισμό για την πώληση της κυριότητας γης, στο οποίο ήδη κάποιος είχε το δικαίωμα επιφάνειας.

Δεν είναι λοιπόν παράλογο να υποθέσει κανείς ότι εάν το ΤΑΙΠΕΔ γνωστοποιούσε από τον πρώτο διαγωνισμό ότι σκόπευε να ακολουθήσει αυτή την «πρακτική», όπως την χαρακτηρίζει, δηλαδή να πωλήσει τελικά τη γη και όχι να δώσει απλά το δικαίωμα επιφανείας για τις εκτάσεις όπου θα χτιζόνταν οι πολυτελείς κατοικίες, τόσο ο κύκλος των ενδιαφερόμενων επενδυτών όσο και το τίμημα θα ήταν διαφορετικό. Και τα έσοδα για το κράτος πιθανώς υψηλότερα.

Τέτοια «πρακτική» όμως δεν αναφερόταν στο δελτίο Τύπου για τον πρώτο διαγωνισμό το 2013: *«Τονίζεται, ότι η γη παραμένει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου καθώς η αξιοποίηση θα πραγματοποιηθεί με το θεσμό της επιφανείας»*, διαβεβαίωνε το ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ εκείνης της εποχής.

Η συνέχεια του 2017, οπότε και πωλήθηκε η μερίδα του λέοντος των οικοδομικών τετραγώνων που έδιναν αέρα κτισίματος, ήταν φυσικό να μην προσελκύσει κάποιον άλλον πέρα από αυτόν που είχε κερδίσει το δικαίωμα επιφανείας... Γιατί ποιος λογικός επενδυτής θα αγόραζε τη γη όπου δεν θα μπορούσε να κάνει το παραμικρό για τον επόμενο αιώνα;

<http://www.protagon.gr/themata/taiped-kai-colpo-grosso-tis-kassiopis-44341637-063>