

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 3389
Ημερομ. Κατάθεσης: 21/2/2022



Αθήνα, 21 Φεβρουαρίου 2022

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τους κ.κ. Υπουργούς
Ανάπτυξης και Επενδύσεων
Οικονομικών

ΘΕΜΑ: Για τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος όσον αφορά την διαχείριση της έκτασης στο Ελληνικό

Η δημόσια κριτική που έχει ασκηθεί τεκμηριωμένα και διαχρονικά όσον αφορά τους όρους και τις διαδικασίες που εφαρμόστηκαν μέχρι την απόφαση για την εκποίηση της δημόσιας έκτασης του Ελληνικού στη Lamda Development, έχει στον πυρήνα της ως ζητούμενο έναν σύγχρονο κοινωνικό έλεγχο πάνω σε αυτά που ορίζονται ως δημόσια αγαθά. Συνιστά όμως αυτή η κριτική και μέρος μιας συνολικής συζήτησης για την αξιοπιστία του Ελληνικού Δημοσίου στο καθήκον υπεράσπισης του δημοσίου συμφέροντος, το μοντέλο οικονομικής μεγέθυνσης που θα ηγεμονεύσει, τη συγκέντρωση και συγκεντροποίηση της οικονομίας, τον προσανατολισμό του τραπεζικού συστήματος, την αξιοποίηση των δημόσιων χώρων κ.α.

Για μια σύγχρονη, δημοκρατική Πολιτεία τα θέματα δημοσίου συμφέροντος είναι γόνιμο να τίθενται συνεχώς στη βάση του κοινωνικού ελέγχου με την αναγκαία νηφαλιότητα αλλά και αίσθημα ευθύνης.

Συγκεκριμένα, όσον αφορά το Ελληνικό, τον Δεκέμβριο του 2021, σύμφωνα και με σχετικά δημοσιεύματα, ανακοινώθηκε από τη Lamda Development αλλαγή του μοντέλου αξιοποίησης μέρους της έκτασης και ειδικότερα όσον αφορά τη διάθεση των πολυτελών κατοικιών (βίλες) στο παραλιακό μέτωπο της έκτασης στο Ελληνικό. Όπως προκύπτει και από τη σχετική παρουσίαση της εισηγμένης για τα οικονομικά μεγέθη 9μήνου 2021, η **Lamda έχει αλλάξει το business model και αντί να κατασκευάζει και να πουλάει η ίδια τα ακίνητα, πλέον διαθέτει προς πώληση τα οικόπεδα μόνο, με τους αγοραστές να αναλαμβάνουν οι ίδιοι, με δικά τους έξοδα, την ανέγερσή των βιλών** (δηλαδή με τα αρχιτεκτονικά σχέδια και τους όρους και τις μελέτες της Lamda και με κεφάλαια των αγοραστών).

Η εν λόγω γνωστοποίηση για την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου προκάλεσε αντιδράσεις και αρκετά δημοσιεύματα με ενδεικτική την ανοικτή επιστολή εκτιμητή που στο παρελθόν διεξήγαγε πραγματογνωμοσύνη ως προς το ύψος του τιμήματος στο πλαίσιο διορισμού του από τον Οικονομικό Εισαγγελέα. Ο εν λόγω εκτιμητής απευθυνόμενος στον Οικονομικό Εισαγγελέα, μέσω της επιστολής που δημοσίευσε η Εφημερίδα των Συντακτών στο φύλλο της 14/2/2022, αναφέρει μεταξύ άλλων ότι κατά την πραγματογνωμοσύνη που πραγματοποίησε το 2014 προέκυψε ότι «Ο Εκτιμητής (η American) επιθυμεί να επισημάνει ότι στο σενάριο ανάπτυξης που διαμόρφωσε, δεν προβλέπει την πώληση οικοπέδων σε τρίτους προκειμένου να τα αναπτύξουν οι ίδιοι με καθορισμένες χρήσεις και με δικές τους δαπάνες, σε χρόνους που οι ίδιοι θα επιλέξουν. «Σημειώνεται ότι πώληση οικοπέδων για μελλοντική ανάπτυξη από τρίτους αποτελεί μια συνηθισμένη πρακτική σε μεγάλου μεγέθους αναπτύξεις στο εξωτερικό, κυρίως στις ΗΠΑ, προκειμένου αφ' ενός ο Developer (η Lamda) να αποκτή νωρίτερα έσοδα (από την πώληση των οικοπέδων) και αφ' ετέρου να μην υφίσταται το κόστος ανέγερσης των επιμέρους αναπτύξεων, το οποίο προϋποθέτει δέσμευση κεφαλαίων για την ανέγερσή του και επιπλέον ενσωματώνει τον κίνδυνο της εξεύρεσης τελικών χρηστών για τις επιμέρους χρήσεις. «Επιπλέον ο Εκτιμητής επιθυμεί να επισημάνει ότι [...] η μεταφορά σε παρούσες αξίες μελλοντικών εσόδων σε μια περίοδο 25 ετών αποφέρει χαμηλότερη αξία από αυτή η οποία θα επιτυγχάνετο με την πώληση οικοπέδων νωρίτερα». [...]

Σύμφωνα με τα παραπάνω προκύπτει ευθέως ζήτημα ότι η μεταβίβαση δεν πραγματοποιήθηκε έχοντας προκύψει το αντίτιμο από έκθεση εκτίμησης που είχε εργαστεί με βασικό και τελικό σενάριο, το βέλτιστο και θα έφερνε στα δημόσια ταμεία έως/και τετραπλάσιους χρηματικούς πόρους όπως επισημαίνεται στην προαναφερόμενη επιστολή από έκθεση εκτίμησης πραγματογνώμονα που προσδιόρισε αξία βάση του σεναρίου πώλησης οικοπέδων και δέσμευση για κατασκευή δρόμων, τα της κοινής ωφελείας και το επιβαλλόμενο από τον Ν. 4062/2012 πάρκο των 2 km².

Αυτή μάλιστα η διαφοροποίηση από την σύμβαση, που μάλλον συνιστά προπομπό απαντών τέτοιων πρακτικών αναδιαμορφώνει πλήρως σε μακροοικονομικούς και χρηματοοικονομικούς όρους τις βασικές παραδοχές-παραμέτρους προεξόφλησης των ταμειακών ροών, που προσδιορίστηκαν στον κρίσιμο χρόνο της έκθεσης εκτίμησης με την οποία εκποιήθηκε η δημόσια περιουσία (παραδοχές – παράμετροι όπως ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης της επένδυσης, η ετήσια απόδοση της εκμετάλλευσης ως αποπερατωμένη, το κόστος ανάπτυξης της επένδυσης και το συνολικό επιχειρηματικό ρίσκο, η σχέση ξένων – ιδίων κεφαλαίων, ΔΤΚ κ.α.).

Αξιοσημείωτο, επίσης, είναι ότι το Ελληνικό Δημόσιο εκποίησε για το ποσό των 914 εκ € μοναδική έκταση σε συγκριτικά πλεονεκτήματα σε μια περίοδο έντονης σωρευτικής ύφεσης, αποπληθωρισμού μετά από μια περίοδο πληθωρισμού κόστους, πτώσης στην αγορά ακινήτων- έντονης φορολόγησης αυτής, μηδενικών χορηγήσεων δανείων έναντι της τρέχουσας περιόδου που η επένδυση αναδιαμορφώθηκε.

Επειδή επί της ουσίας ακυρώνεται η βασική παραδοχή για την εκτίμηση της εμπορικής αξίας του ακινήτου των 6,2 εκατ. τετραγωνικών μέτρων και του ελάχιστου τιμήματος που όφειλε να απαιτήσει το Δημόσιο καθώς ο επενδυτής με τις τροποποιήσεις στο φυσικό αντικείμενο δεν παραδίδει πλήρες έργο αστικής και οικιστικής ανάπτυξης, με τα κτίρια, τις υποδομές, τους κοινόχρηστους χώρους και το πράσινο και πουλάει οικόπεδα.

Επειδή οι μονομερείς αλλαγές συμβάσεων που έχει συνάψει το Ελληνικό Δημόσιο από τη μεριά του ιδιώτη υποβαθμίζουν συνολικά το κύρος και την αξιοπιστία της χώρας και των θεσμών.

Επειδή η δημόσια περιουσία ανήκει σε όλες και όλους και η διαχείριση της απαιτεί τη μέγιστη δυνατή προσοχή.

Επειδή η χώρα από το 2018 μπορεί με καλύτερους όρους να υπερασπιστεί τη δημόσια περιουσία έναντι των δανειστών της με την έξοδο από την Επιτροπεία και τη ρύθμιση αποπληρωμών του ελληνικού δημόσιου χρέους.

Ερωτώνται οι αρμόδιοι Υπουργοί:

1. Η προαναφερόμενη αναθεώρηση Δεκεμβρίου 2021 του επιχειρηματικού σχεδίου στο Ελληνικό εκ μέρους της Lamda Development συνιστά μονομερή τροποποίηση της σύμβασης της με το Ελληνικό Δημόσιο και αν ναι ποιες οι συνέπειες;

2. Προτίθενται να προχωρήσουν σε ανάθεση και σύνταξη εκ νέου έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με τις νέες χρήσεις που ανακοινώνονται ότι θα υλοποιηθούν και που δεν έχουν σχέση με την χρήση με την οποία ορίστηκε η τιμή μονάδας της μεταβίβασης ώστε με τις ανάλογες προεξοφλήσεις και αποπληθωρισμούς να προκύψει το νέο τίμημα που πρέπει να διεκδικήσει και να εισπράξει το Ελληνικό Δημόσιο;

3. Σε ποιες κυρώσεις ή ενέργειες θα προβούν προς όλα τα εμπλεκόμενα μέρη εφόσον προκύπτει από τις τροποποιήσεις των σχεδίων μη τήρηση των χρονοδιαγραμμάτων που περιλαμβάνονται στη σύμβαση μεταβίβασης του ακινήτου και πόσο αυτές οι καθυστερήσεις τροποποιούν όλες τις επιμέρους παραμέτρους του κρίσιμου χρόνου που έγινε η μεταβίβαση της έκτασης και άρα την όποια αξιοπιστία της έκθεσης επί της οποίας προέκυψε η αγοραία αξία του ακινήτου;

4. Στο πλαίσιο της προστασίας γενικότερα των οικονομικών συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου σε ποιες ενέργειες θα προβούν για να εξετάσουν τα όσα περιλαμβάνει η ανοικτή επιστολή του πραγματογνώμονα εκτιμητή προς την Οικονομική Εισαγγελία που κρούει τον κώδωνα του κινδύνου για ενδεχόμενη αιμορραγία δισεκατομμυρίων ευρώ για τα Δημόσια Ταμεία με την ασκούμενη πολιτική;

**Οι ερωτώντες βουλευτές
Σκουρλέτης Παναγιώτης(Πάνος)**

**Αλεξιάδης Τρύφωνας
Αυλωνίτης Αλέξανδρος-Χρήστος
Βαρδάκης Σωκράτης
Βαρεμένος Γιώργος
Βέττα Καλλιόπη
Γιαννούλης Χρήστος
Γκιόλας Γιάννης
Δρίτσας Θεόδωρος
Κασιμάτη Νίνα
Μάλαμα Κυριακή
Μαμουλάκης Χάρης
Μάρκου Κώστας
Μεϊκόπουλος Αλέξανδρος
Μουζάλας Γιάννης
Μπαλάφας Γιάννης
Μπάρκας Κωνσταντίνος
Νοτοπούλου Αικατερίνη
Παπαδόπουλος Σάκης
Παππάς Νίκος
Πολάκης Παύλος
Πούλου Γιώτα
Σκουρολιάκος Πάνος
Σπίρτζης Χρήστος
Τριανταφυλλίδης Αλέξανδρος
Φάμελλος Σωκράτης
Φίλης Νίκος**

Φωτίου Θεανώ
Χρηστίδου Ραλλία
Ψυχογιός Γιώργος