



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗΣ ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Αθήνα, 9 Απριλίου 2025

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς : Τον Υπουργό Ανάπτυξης, Τάκη Θεοδωρικάκο

Θέμα : Αναγκαίες οι τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο Επιχειρηματικών Πάρκων (το παράδειγμα της ΒΙΠΕ Ηρακλείου)

Υπουργέ,

Σκοπός του Ν. 4982/2022, όπως είχε τονιστεί κατά τη συζήτηση του Νομοσχεδίου πριν από την ψήφισή του, είναι η προσέλκυση επενδύσεων για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων, μέσω των οποίων συγκεντρώνονται επιχειρηματικές δραστηριότητες, σε συγκεκριμένες περιοχές, με οργανωμένες υποδομές, καθώς και η υπαγωγή σε ενιαίο πλαίσιο όλων των κανόνων δικαίου που διέπουν τα επιχειρηματικά πάρκα και τους υφιστάμενους οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, για να ενισχυθεί ο θεσμός των επιχειρηματικών πάρκων, η αποτελεσματικότητα και η ευελιξία τους.

Μάλιστα, η πεποίθηση της ηγεσίας του αρμόδιου Υπουργείου από το βήμα της Βουλής κατά τη συζήτηση του Νομοσχεδίου ήταν ότι, ο νόμος θα κριθεί στην πράξη και ότι αν εάν σε δύο, τρία, τέσσερα χρόνια το πολύ χρόνια από την ψήφισή του δεν έχουν φτιαχτεί επιχειρηματικά πάρκα, θα έχει αποτύχει, γιατί εντέλει, όλοι οι νόμοι κρίνονται στην πράξη. Επίσης, υπήρχε βεβαιότητα για την απόδοση των κινήτρων που έδινε ο συγκεκριμένος νόμος σε υποψήφιους επενδυτές και υπήρχε πρόβλεψη περί δημιουργίας πολλών επιχειρηματικών πάρκων αλλά και αισιοδοξία για την είσοδο και άλλων επενδυτών, πλην της ΕΤΒΑ στην «πίτα» της διαχείρισης.

Επιπλέον, με τον ίδιο νόμο είχε προβλεφθεί ότι, σε κάθε περίπτωση, οι τελικές εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις, τα κριτήρια και οι προδιαγραφές για τον χαρακτηρισμό ενός Επιχειρηματικού Πάρκου, το περιεχόμενο των μελετών, η διαδικασία εξέτασης των φακέλων, η διαδικασία οριοθέτησης και οργάνωσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, ο τρόπος λειτουργίας και διαχείρισης, θα καθορίζονταν με 19 ΚΥΑ που θα ακολουθούσαν τη θέση του συγκεκριμένου νόμου σε ισχύ.

Τρία χρόνια μετά την ψήφιση και θέση σε ισχύ του ανωτέρω νομοθετήματος, φαίνεται να έχει δημιουργηθεί μία σειρά θεμάτων, τα οποία χρήζουν αντιμετώπισης, ώστε να αποδώσει ο νόμος τα μέγιστα, σύμφωνα με τον σκοπό του.

Συγκεκριμένα, η διαχειρίστρια των Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ ή ΕΑΔΕΠ κατά το ν. 4982/2022) καθορίζει, επί της ουσίας μονομερώς, τους όρους του Κανονισμού Λειτουργίας των Επιχειρηματικών Πάρκων, με δυσβάσταχτες συνέπειες για τη βιωσιμότητα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που στην πλειοψηφία τους είναι και ιδιοκτήτες γης, χωρίς να προκύπτουν ανάλογα προσδοκώμενα αποτελέσματα

ωφέλειας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων από τη διαχείριση και χωρίς να υπάρχει ουσιαστική προστασία για τος επιχειρήσεις.

Ειδικότερα :

Όπως γνωρίζετε, οι πιο ουσιώδεις εκ βάθρων αλλαγές που επέφερε το νέο νομοθετικό καθεστώς είναι οι εξής :

(α) Ως προς την κυριότητα : η διαχειρίστρια έχει την κυριότητα του συνόλου της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου και των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων (άρθρα 8 και 12 του Ν. 4982/2022). Εδώ, όπως αντιλαμβάνεστε, υπάρχει και ένα κρίσιμο ζήτημα που αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των εγκατεστημένων περιοχών, γιατί δημιουργείται το άτοπο, άδικο και αντισυνταγματικό κατά τη γνώμη μας, αποτέλεσμα, όταν μεταβιβάζεται ή μεταπωλείται η περιουσία της εγκατεστημένης περιοχής, η υπεραξία να περιέρχεται στην ιδιοκτησία της εταιρείας διαχείρισης.

(β) Ως προς τη δυνατότητα επιλογής νέου φορέα διαχείρισης : αποκλείεται κάθε δυνατότητα επιλογής νέου φορέα διαχείρισης, καθώς με το άρθρο 27 του Ν. 4982/2022 η μεταβίβαση σε νέο φορέα προϋποθέτει τη συναίνεση της ίδιας της διαχειρίστριας, κάτι το οποίο δημιουργεί μονοπώλιο υπέρ αυτής.

Έτσι, οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις είναι υποχρεωμένες να υποστούν εσαεί ως αποκλειστικό πάροχο υπηρεσιών και διαχειριστή την ETBA - ΒΙΠΕ ΑΕ, που σήμερα ανήκει μετοχικά κατά πλειοψηφία σε αλλοδαπό fund (64%) την Strix Holdings, η οποία ελέγχεται, μέσω αλυσίδας εταιρειών από την Blantyre Capital που ελέγχεται με τη σειρά της από τον κ. Mubashir Mukadam.

(γ) Διοίκηση – διαχείριση και επιπρόσθετα άχθη : Η διαχειρίστρια έχει την αποκλειστική διαχείριση με ευρεία διακριτική ευχέρεια ως προς τη διοίκηση και διαχείριση και με διευρυμένες εξουσίες ως προς την επιβολή χρεώσεων χωρίς την παραμικρή συμμετοχή των εγκατεστημένων επιχειρήσεων (άρθρο 22 του Ν. 4982/2022), παρότι οι τελευταίες επιβαρύνονται αποκλειστικά με τις δαπάνες κοινοχρήστων και άλλα χρηματικά ποσά που ορίζονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας τα οποία είναι ασαφή, καθώς η Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου (εφεξής ΕΑΔΕΠ) εξουσιοδοτείται εν λευκώ να ρυθμίσει κάθε θέμα κατά την απόλυτη κρίση της χωρίς κανέναν έλεγχο και λογοδοσία.

(δ) Προϋφιστάμενοι Κανονισμοί Λειτουργίας : Καταργείται ο κανονιστικός χαρακτήρας των προϋφισταμένων Κανονισμών Λειτουργίας που είχαν εγκριθεί με υπουργικές αποφάσεις (άρθρο 23 του Ν. 4982/2022). Χαρακτηριστικό είναι ότι καίτοι στο άρθρο 23 του ν. 4982/2022 ο Κανονισμός Λειτουργίας χαρακτηρίζεται ως ιδιωτική σύμβαση, καθότι ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών (εγκατεστημένων επιχειρήσεων και διαχειρίστριας), ωστόσο, η διαχειρίστρια (ΕΑΔΕΠ) εξουσιοδοτείται εν λευκώ να ρυθμίζει – μέσω του Κανονισμού – μονομερώς, μεταξύ άλλων, τις υποχρεώσεις των εγκατεστημένων και όλα τα θέματα που αφορούν τα Επιχειρηματικά Πάρκα (εφεξής ΕΠ) κατά την απόλυτη μονομερή κρίση της.

(ε) Διαδικασία αναθεώρησης του Κανονισμού Λειτουργίας – έλεγχος και λογοδοσία διαχειρίστριας εταιρείας : με το άρθρο 23 παρ. 6 του Ν. 4982/2022 (σε συνδυασμό με το άρθρο 48 αυτού) καταργήθηκε η διάταξη του άρθρου 59 παρ. 3 και 4 του ν. 3982/2011 που είχε προστεθεί με το άρθρο 10 παρ. 6 του ν. 4605/2019 που προέβλεπε τη διαδικασία αναθεώρησης του Κανονισμού Λειτουργίας έπειτα από αίτημα του 20% των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Πλέον η τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας ανήκει επί της ουσίας αποκλειστικά στην αρμοδιότητα της ΕΑΔΕΠ κατά την κρίση της, ενώ στις προτεινόμενες από τη Διαχειρίστρια τροποποιήσεις μπορεί να αντισταχθεί το 50 +1% των ενήμερων ιδιοκτητών γης του συνόλου της έκτασης, ποσοστό που στην πράξη δεν δύναται να επιτευχθεί, καθώς σε αυτό συνυπολογίζονται και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι (και όχι η πραγματικά

χρησιμοποιούμενη συνολική έκταση, όπως αναγράφεται στους λογαριασμούς κοινοχρήστων).

Με βάση την πιο πάνω διάταξη και τη διαδικασία που προδιαγράφει αυτή, σε συνδυασμό με τη μεταβατική διάταξη του άρθρου 47 παρ. 9 του νέου νόμου, σύμφωνα με την οποία οι υφιστάμενοι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (εφεξής Ο.Υ.Μ.Ε.Δ.) των προϊσχυσάντων νόμων υπήχθησαν στο νέο Ν. 4982/2022, καταρτίστηκαν νέοι κανονισμοί λειτουργίας (πανομοιότυποι για το σύνολο των Επιχειρηματικών Πάρκων) από την διαχειρίστρια, που προβλέπουν μονομερώς μόνο υποχρεώσεις (τόσο οικονομικές όσο και τεχνικές) με επιβάρυνση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, οι περισσότερες από τις οποίες επαφίονται στην απόλυτη κρίση της ΕΑΔΕΠ, χωρίς να εξειδικεύονται και χωρίς η ΕΑΔΕΠ να υπόκειται σε οποιονδήποτε έλεγχο ως προς τον τρόπο καθορισμού των παροχών.

Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφέρονται κάποιες από τις επαχθείς διατάξεις του Κανονισμού Λειτουργίας, που έχουν επιβληθεί στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, χωρίς να μπορούν αυτές να αντιδράσουν :

- **Μονομερής επιβολή οικονομικών επιβαρύνσεων για την εξέταση αιτημάτων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων από την ΕΑΔΕΠ :** στο άρθρο 5 παρ. 6 του εν λόγω Κανονισμού προβλέπεται ότι για την εξέταση από την ΕΑΔΕΠ οποιουδήποτε αιτήματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων η ΕΑΔΕΠ δικαιούται να επιβάλει μονομερώς και κατά την απόλυτη κρίση της τέλος αξιολόγησης, το οποίο, αφενός ουδόλως προσδιορίζεται, αφετέρου είναι αχρείαστο και απρόσφορο, καθώς εμπεριέχεται στις υποχρεώσεις της ως Φορέας Διαχείρισης για την άσκηση των οποίων μάλιστα λαμβάνει και αμοιβή από τις Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις ανερχόμενη σε 20% επί του συνόλου των κοινόχρηστων δαπανών σύμφωνα με το άρθρο 44 του εν λόγω Κανονισμού.
- **Άρνηση εξέτασης αιτημάτων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων από την ΕΑΔΕΠ :** στο ίδιο άρθρο προβλέπεται ότι η ΕΑΔΕΠ αρνείται την εξέταση αιτήματος αν η ενδιαφερόμενη επιχείρηση έχει οφειλές (εν γένει έστω και 20€) προς αυτήν ή δεν πληροί γενικώς και αορίστως τις προδιαγραφές της.
- **Ανεξέλεγκτη μονομερής επιβολή απαιτήσεων από την ΕΑΔΕΠ στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις :** στο άρθρο 4 παρ. 2 προβλέπεται ότι η ΕΑΔΕΠ στη Σύμβαση Εγκατάστασης μπορεί να θέσει κατά την κρίση της όποιους όρους και προϋποθέσεις θέλει, ακόμη και την καταβολή σε αυτήν υπερτιμήματος (υπεραξίας) στην περίπτωση μεταβίβασης οικοπέδου ή τυχόν τμήματος αυτού από τον ιδιοκτήτη γης προς τρίτον.
- **Μονομερής επιβολή πρόσθετων επαχθών όρων κατά τη σύναψη Σύμβασης Εγκατάστασης :** επιβάλλονται με τη Σύμβαση Εγκατάστασης πρόσθετοι όροι στις επιχειρήσεις πλέον του Κανονισμού Λειτουργίας, ενώ σε περίπτωση που κάποια επιχείρηση δεν εκπληρώνει κάποιον όρο αυτής, η ΕΑΔΕΠ καταγγέλλει τη Σύμβαση Εγκατάστασης και απαγορεύει τη χρήση των υποδομών στην Εγκατεστημένη Επιχείρηση, η οποία εξομοιώνεται αυτομάτως με μη νομίμως εγκεκριμένη εγκατεστημένη και λειτουργούσα επιχείρηση στην περιοχή, ενώ διακόπτεται η σύνδεση της επιχείρησης με την υδροδότηση και αποχέτευση και καταπίπτουν σε βάρος της και υπέρ της ΕΑΔΕΠ ποινικές ρήτρες. (άρθρο 5 παρ. 3 - 4).
- **Μονομερής τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής από την ΕΑΔΕΠ :** Η ΕΑΔΕΠ δικαιούται να ζητά χωρίς κριτήρια την τροποποίηση και αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τις ήδη εγκατεστημένες επιχειρήσεις που έχουν συμμετάσχει χρηματικά ή με εισφορά σε γη για την ανάπτυξη των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων της Βιομηχανικής Περιοχής (άρθρο 6 του Κανονισμού).

- **Μονομερής επιβολή υπέρογκων κυρώσεων εις βάρος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων :** σε όλα τα επιμέρους άρθρα του Κανονισμού προβλέπονται υπέρογκες κυρώσεις με τα κριτήρια κατά τα οποία επιβάλλονται τα διοικητικά πρόστιμα (άρθρο 53 παρ. 7) εν είδει ποινικών ρητρών σε βάρος των επιχειρήσεων για κάθε επιμέρους παράβαση με βάση το άρθρο 53 του Κανονισμού πλέον των πρόσθετων ειδικών κυρώσεων.
- **Υπερεξουσίες μονομερούς λήψης απόφασης από την ΕΑΔΕΠ σε κρίσιμα ζητήματα λειτουργίας :** σε πληθώρα άρθρων (όπως τα άρθρα 15, άρθρα 26 επ. που αφορούν την Μονάδα Επεξεργασίας Αποβλήτων, την υδροδότηση και την τιμολόγηση νερού) επαφίονται οι ειδικότεροι τεχνικοί και οικονομικοί όροι στην απόλυτη και αόριστη κρίση της ΕΑΔΕΠ, χωρίς καν να εξειδικεύονται με τον Κανονισμό Λειτουργίας, όπως θα έπρεπε.
- **Μονομερής επιβολή και εκτόξευση κοινοχρήστων δαπανών από την ΕΑΔΕΠ :** η απόφαση, πραγματοποίηση και ο επιμερισμός των κοινόχρηστων δαπανών (άρθρα 38 επ.) επαφίεται ομοίως στην απόλυτη κρίση της ΕΑΔΕΠ, χωρίς καμία συμμετοχή των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και με το δικαίωμα της διαχειρίστριας να αποφασίζει όποια δαπάνη κρίνει χωρίς καν να υπάρχει δυνατότητα ελέγχου από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.
- **Μονομερής λήψη απόφασης αναβάθμισης υποδομών από την ΕΑΔΕΠ – Καταλογισμός δαπανών στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις :** στην παρ. 3 του άρθρου 42 του Κανονισμού προβλέπεται ότι οι δαπάνες για αναβάθμιση υποδομών και έργων αποφασίζονται και επιμερίζονται κατά την κρίση της ΕΑΔΕΠ είτε εφάπαξ είτε τμηματικά. Στην ίδια διάταξη, για την περίπτωση της τμηματικής καταβολής των σχετικών δαπανών, παρατίθεται τύπος για τον επιμερισμό τους, που είναι δυσνόητος και πολύπλοκος, ενώ και πάλι οι παράμετροι εφαρμογής του εξαρτώνται μονομερώς από την ΕΑΔΕΠ, αφού το μεσοσταθμιστικό κόστος κεφαλαίου προσδιορίζεται μόνον από την ΕΑΔΕΠ και δύναται να τεκμηριωθεί μόνο από ορκωτούς Ελεγκτές της ΕΑΔΕΠ.
- **Απαίτηση της ΕΑΔΕΠ για προκαταβολή δαπανών αναβάθμισης υποδομών :** στην παρ. 4 του άρθρου 42 δίδεται η δυνατότητά στην ΕΑΔΕΠ να αξιώνει από τις Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις προκαταβολική κάλυψη Δαπανών Αναβάθμισης Υποδομών χωρίς ποσοτικό όριο και σε περίπτωση μη υλοποίησης, χωρίς προσδιορισμό χρονικού ορίου, να επιστρέφει ατόκως τα προκαταβληθέντα.
- **Έλλειψη διαφάνειας και ελέγχου επί των γενόμενων Δαπανών Λειτουργίας και Συντήρησης και Δαπανών Αναβάθμισης των Υποδομών της Περιοχής :** στην παρ. 5 του άρθρου 43 προβλέπεται η υποχρέωση μόνο ανάρτησης καταλόγου των γενόμενων Δαπανών Λειτουργίας και Συντήρησης και Δαπανών Αναβάθμισης των Υποδομών της Περιοχής, ενώ αντίγραφα των παραστατικών δύναται να χορηγηθούν μόνο εφόσον αφορούν τους εκάστοτε αναρτημένους καταλόγους δαπανών και μόνο υπό τον όρο ότι θα προκαταβληθούν στην Ε.Α.Δ.Ε.Π. οι σχετικές δαπάνες της, συμπεριλαμβανομένου και του διοικητικού κόστους λήψης και απάντησης του αιτήματός τους, όπως προσδιορίζονται εκάστοτε με απόφαση της Ε.Α.Δ.Ε.Π., ενώ στοιχεία που αφορούν σε αμοιβές προσωπικού και ανεξάρτητων παρόχων αναρτώνται και χορηγούνται στις Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις μόνο συγκεντρωτικά. Δηλαδή, δεν υπάρχει καν υποχρέωση ανάρτησης παραστατικών, τα οποία για λόγους διαφάνειας και χρηστής διαχείρισης, πρέπει να αναρτώνται, ιδίως αυτά που αφορούν μεγάλα ποσά, όπως για έργα, υποδομές ή για συντήρηση αυτών, καθώς και για συντήρηση και λειτουργία Μονάδας Καθαρισμού Αποβλήτων, χωρίς να αρκεί ο συγκεντρωτικός κατάλογος, καθώς δεν περιέχει το σώμα της δαπάνης.
Επίσης, με τις ρυθμίσεις του Κανονισμού τίθενται περιορισμοί στο δικαίωμα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων να λαμβάνουν αντίγραφα των δαπανών, αφού αυτό

εξαρτάται από δαπάνες διοικητικού κόστους, λήψης και απάντησης του αιτήματός τους.

Τα πιο πάνω είναι μερικά μόνο από τα προβλήματα που έχουν ανακύψει υπό το νέο νομικό καθεστώς και τους Κανονισμούς Λειτουργίας που ισχύουν σε εκτέλεσή του.

Γι αυτό είναι αναγκαία η τροποποίηση του ν. 4982/2022 ώστε να μετριαστεί η απόλυτη και ανεξέλεγκτη υπερεξουσία που έχει δοθεί στη διαχειρίστρια να καθορίζει όρους που αφορούν στις επιχειρήσεις, χωρίς, όμως τη συμμετοχή τους.

Προτεινόμενες τροποποιήσεις του ν. 4982/2022:

A. Τροποποίηση του άρθρου 8

1. Προτείνεται πρόβλεψη, ώστε να προστατεύονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των εγκατεστημένων ιδιοκτητών, σε ανάλογη συμμετοχή τους στο όφελος από την αύξηση της υπεραξίας της περιουσίας τους.

B. Τροποποίηση του άρθρου 23

1. Προτείνεται :

(α) προσθήκη διάταξης που θα προβλέπει τον τρόπο και τη διαδικασία ελέγχου των δαπανών εκ μέρους των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, με τη σύσταση Επιτροπής, που θα αποτελείται από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη συμφερόντων και θα αποφασίζει για την αναγκαιότητα και προσφορότητα των δαπανών και την κατάρτιση των χρεώσεων και τιμολογίων.

2. Προτείνεται :

(α) κατάργηση της παρ. 2 του άρθρου 23 που προβλέπει ότι ο Κανονισμός είναι ιδιωτική σύμβαση που συνάπτεται με έγγραφο και σε αυτόν προσχωρούν οι επιχειρήσεις

(β) με παράλληλη πρόβλεψη ότι : «Οι σχέσεις των επιχειρήσεων με την ΕΑΔΕΠ ρυθμίζονται με Πρότυπο Κανονισμό που προβλέπει τις χρεώσεις της ΕΑΔΕΠ ανά είδος και κατηγορία δαπάνης και τη μέθοδο υπολογισμού τους και που εγκρίνεται με Απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης έπειτα από διαβούλευση με τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις».

3. Προτείνεται :

(α) η κατάργηση της διάταξης της παρ. 6 του άρθρου 23.

(β) με παράλληλη πρόβλεψη, υπό το πνεύμα της προϊσχύσασας διάταξης (άρθρο 59 παρ. 3 και 4 του ν. 3982/2011 που είχε προστεθεί με το άρθρο 10 παρ. 6 του ν. 4605/2019 (ΦΕΚ Α 52)) ότι, «ο Κανονισμός Λειτουργίας αναθεωρείται είτε έπειτα από αίτημα της ΕΑΔΕΠ είτε έπειτα από αίτημα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων που εκπροσωπούν ποσοστό τουλάχιστον 20% της έκτασης του ΕΠ χωρίς να προσμετρώνται στο πιο πάνω ποσοστό τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη και εγκαταστάσεις».

4. Προτείνεται :

Να προστεθεί εδάφιο στο άρθρο 23 ή σε χωριστό άρθρο στο νόμο που να προβλέπει ότι :

(α) ειδικά όσον αφορά τον επιμερισμό των κοινόχρηστων δαπανών λειτουργίας και συντήρησης, αυτός θα γίνεται στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις – ιδιοκτήτες γης κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο ΕΠ, ενώ στις δαπάνες θα συμμετέχουν κατά ποσοστό 100% και τα αδόμητα οικοπέδα ανεξαιρέτως, καθώς και αυτά στα οποία έχει συσταθεί δικαίωμα επιφανείας.

(β) σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ της ΕΑΔΕΠ και εγκατεστημένης επιχείρησης ως προς το ύψος της χρέωσης μιας δαπάνης, η εγκατεστημένη επιχείρηση θα καταβάλει το ποσό που θεωρεί ότι οφείλει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και η επιχείρηση αυτή θα θεωρείται ενήμερη μέχρι να λυθεί δικαστικώς με τελεσίδικη απόφαση ή εξωδίκως η σχετική διαφορά.

Γ. Τροποποίηση του άρθρου 27 (πρόβλεψη σύστασης Φορέα Αυτοδιαχείρισης /Επιλογής τρίτου παρόχου)

1. Προτείνεται :

Να προστεθεί εδάφιο στο άρθρο 27, με το οποίο :

(α) να παρέχεται στην πλειοψηφία των εγκατεστημένων επιχειρήσεων η δυνατότητα να προβαίνουν στη σύσταση φορέα αυτοδιαχείρισης είτε εναλλακτικώς να επιλέγουν τρίτο πάροχο, εφόσον :

(i) έχουν εγκατασταθεί ή λειτουργούν επιχειρήσεις τουλάχιστον στο 70% της έκτασης του ΕΠ, μη προσμετρούμενων σε αυτήν των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και σωρευτικά,

(ii) το ζητούν επιχειρήσεις που εκπροσωπούν τουλάχιστον το 51% των εγκατεστημένων ή εν λειτουργία επιχειρήσεων, οι οποίες έχουν συστήσει ανώνυμη εταιρεία διαθέτουσα την αξιοπιστία, φερεγγυότητα και χρηματοπιστωτική ικανότητά του, με σκοπό τη Διοίκηση και διαχείριση του ΕΠ (ΕΔΕΠ).

(β) να προβλέπεται ότι, στην ανωτέρω περίπτωση η Διοίκηση και διαχείριση, καθώς και τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη και εγκαταστάσεις θα μεταβιβάζονται υποχρεωτικά και χωρίς αντάλλαγμα από την ΕΑΔΕΠ στην ΕΔΕΠ με σχετική σύμβαση που περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης.

Δ. Τροποποίηση του άρθρου 47

1. Προτείνεται :

(α) Να προστεθεί στο άρθρο 47 παρ. 9. εδάφιο που να προβλέπει ότι στους Ο.Υ.Μ.Ε.Δ. (που υπήχθησαν σύμφωνα με τη διαδικασία που περιγράφει η ισχύουσα διάταξη) πριν την 5ετία στο ν. 4982/2022 και μετονομάστηκαν σε ΕΠ και έχουν ενταχθεί σε καθεστώς κρατικής ενίσχυσης, ως προς την αναβάθμιση των έργων υποδομής ή την κατασκευή νέων, ο τρόπος επιμερισμού και καταβολής της ίδιας συμμετοχής ως προς τις πιο πάνω δαπάνες και την πραγματοποίησή τους, θα καθορίζεται από κοινού με τους ιδιοκτήτες γης και την ΕΑΔΕΠ έπειτα από σχετική έγγραφη τεκμηρίωση εκ μέρους της ΕΑΔΕΠ της επενδυτικής δαπάνης και ενημέρωση ως προς τις τεχνικές προδιαγραφές, μελέτες και τον προϋπολογισμό τους.

2. Προτείνεται :

Να προστεθεί διάταξη σύμφωνα με την οποία :

(α) να προβλέπεται ότι κατ' εξαίρεση των προβλέψεων του άρθρου 12 του Ν. 4982/2022, στους Ο.Υ.Μ.Ε.Δ. που υπήχθησαν σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 47 του Ν. 4982/2022 στο νέο νόμο και μετονομάστηκαν σε ΕΠ, όπου οι εγκατεστημένοι είναι και ιδιοκτήτες γης, οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και εγκαταστάσεις ανήκουν στην κυριότητα των ιδιοκτητών γης κατά την αναλογία συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία τους στο ΕΠ.

(β) Να προβλέπεται επίσης ότι, την ευθύνη λειτουργίας των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και εγκαταστάσεων έχει η ΕΑΔΕΠ ή ο Φορέας Διαχείρισης αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των αναγκών του ΕΠ και οι δαπάνες συντήρησης, λειτουργίας και χρήσης αυτών αποφασιζείται από το 51% των ιδιοκτητών γης.

Ε. Τροποποίηση του άρθρου 25 (για τα ανταποδοτικά τέλη)

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του ν. 4982/2022 η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ υποκατέστησε τους Δήμους στις ανταποδοτικές υπηρεσίες. Εξάλλου, όπως γνωρίζετε, την παρ. 3 β του άρθρου 25 προβλέπεται ότι, «το συνολικό ποσό που χρεώνει η Ε.Α.Δ.Ε.Π. για τις ανταποδοτικές υπηρεσίες της παρ. 1 δεν υπερβαίνει το αντίστοιχο συνολικό ποσό που χρεώνει ο Ο.Τ.Α. κατά το προηγούμενο έτος της υποβολής της δήλωσης της παρ. 2 και οι δαπάνες για την παροχή των υπηρεσιών επιμερίζονται στις εγκατεστημένες

επιχειρήσεις με τους κανόνες επιμερισμού των κοινοχρήστων δαπανών που προβλέπονται στον Κανονισμό Λειτουργίας».

Στην πράξη αυτό δεν γίνεται, διότι, υπάρχει επιβάρυνση αρκετά μεγάλη με το κόστος των παρεχόμενων υπηρεσιών σε τρίτους παρόχους.

1. Προτείνεται :

(α) Να τεθεί ένα πλαφόν στο κόστος των πιο πάνω υπηρεσιών, άλλως να προβλεφθεί ότι οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις συμμετέχουν στην επιλογή των τρίτων παρόχων των εν λόγω υπηρεσιών.

ΣΤ. Τροποποίηση του άρθρου 32 (με σύσταση Εποπτικού Φορέα)

1. Προτείνεται

Να προστεθεί διάταξη που θα προβλέπει :

(α) τη σύσταση Μόνιμης Διεύθυνσης Λειτουργίας Βιομηχανικών Πάρκων στο Υπουργείο Ανάπτυξης, ως αυτοτελή μονάδα – υπηρεσία - η οποία, εκτός από ελεγκτικός μηχανισμός, θα λειτουργεί παράλληλα και ως υπηρεσία, για να συγκεντρώνονται όλα τα αιτήματα και τα πορίσματα των επιτροπών, όπου θα αξιολογούνται και θα διεκπεραιώνονται.

(β) Τη διενέργεια περιοδικών και έκτακτων ελέγχων του Εποπτικού Φορέα σε όλες τις ΒΙ.ΠΕ. της χώρας, προκειμένου να ελέγχεται η τήρηση των υποχρεώσεων εκ μέρους των φορέων διαχείρισης και να επιβάλλονται κυρώσεις.

(γ) Την απαιτούμενη στελέχωση του ανωτέρω προτεινόμενου Εποπτικού Φορέα

(δ) την τακτική συνεργασία της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας με τους εκπροσώπους των εγκατεστημένων.

Επειδή, στόχος του Ν. 4982/2022 είναι η εξασφάλιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών μακροπρόθεσμα, με όρους ανταποδοτικότητας, καθώς και ο έλεγχος της ορθής και χρηστής διαχείρισης του ΕΠ με τη συμμετοχή όλων των ομάδων των εκπροσωπούμενων συμφερόντων, ιδίως, από τη στιγμή που οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις επιβαρύνονται με το σύνολο των δαπανών του ΕΠ.

Επειδή, ο Κανονισμός θα πρέπει, ως προς το ελάχιστο περιεχόμενό του να τελεί υπό την εγγύηση της Πολιτείας προκειμένου οι όροι του να είναι εκ των προτέρων γνωστοί στους ενδιαφερόμενους και να συνυπολογίζονται στο κόστος εγκατάστασης, ώστε να αποφεύγονται υπερχρεώσεις και αδιαφανείς πρακτικές

Επειδή, το άρθρο 23 του ν. 4982/2022, όπως ισχύει σήμερα, δίδει στη διαχειρίστρια την απόλυτη εξουσία να υποβάλλει τις εκάστοτε τροποποιήσεις του Κανονισμού, κατά τα ανωτέρω.

Επειδή, θα πρέπει να ισοσκελίζονται οι δαπάνες κοινοχρήστων και ο τρόπος επιμερισμού τους, καθώς και να αρθούν τυχόν αδικίες ως προς τις κοινόχρηστες δαπάνες, στο πλαίσιο της ίσης μεταχείρισης.

Επειδή, θα πρέπει να προβλέπεται η εναλλακτική επιλογή άλλου φορέα διαχείρισης και μάλιστα, εφόσον οι επιχειρήσεις – οικονομικοί φορείς έχουν στην κυριότητά τους την πλειοψηφία της έκτασης του ΕΠ.

Επειδή, η προεπιλογή των έργων και υποδομών και ο τρόπος επιμερισμού τους πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο κοινής συνεννόησης μεταξύ των ιδιοκτητών γης και της ΕΑΔΕΠ, όπως και η εκτίμηση του συνολικού τους κόστος ανά ΕΠ και ανά επιχείρηση εντός αυτού, αφού οι ιδιοκτήτες γης καλούνται να χρηματοδοτήσουν υποδομές μέσω των κοινοχρήστων.

Επειδή, είναι αναγκαία η προστασία του δικαιώματος ιδιοκτησίας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων οι οποίες είναι και ιδιοκτήτες γης και έχουν ήδη συμμετάσχει με την εισφορά σε γη και χρήμα στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που περιλαμβάνονται στα ήδη υπάρχοντα πολεοδομικά σχέδια,

ενώ κατά την αγορά των οικοπέδων τους κατέβαλαν αυξημένο τίμημα λόγω της ύπαρξης και χρήσης των κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων.

Επειδή, αυτή στη στιγμή η πλάστιγγα σαφώς βαίνει υπέρ της διαχειρίστριας χωρίς την παραμικρή προστασία των επιχειρήσεων.

Επειδή, στο άρθρο 46 του Ν. 4982/2022, γίνεται αναφορά για 19 ΚΥΑ, που θα εξειδικεύσουν την εφαρμογή του συγκεκριμένου Νόμου

Επειδή, ο Ν. 4982/2022 έδωσε κίνητρα για προσέλκυση επενδυτών να ιδρύσουν νέα Βιομηχανικά πάρκα, και μάλιστα εκτός της ΕΤΒΑ

Επειδή, πρόκειται για ένα ζήτημα που αφορά και τη ΒΙ.ΠΕ. τις αγωνίες των 250 επιχειρηματιών της και τους 7.500 εργαζόμενους σε αυτήν

Επειδή, το ζήτημα αυτό, και ειδικά η υλοποίηση των απαιτούμενων υποδομών στη ΒΙΠΕ, όπως αντιλαμβάνεστε, αποτελεί πρώτη προτεραιότητα για την περιοχή του Ηρακλείου λόγω πρόσφατης πυρκαγιάς που ξέσπασε εκεί και έχει αναστατώσει τόσο τη Βιομηχανική Περιοχή Ηρακλείου όσο και την τοπική κοινωνία, που κινδύνευσε από πιθανή επέκταση της φωτιάς.

Ερωτάσθε :

(α) Σκοπεύετε να προβείτε στην τροποποίηση του θεσμικού πλαισίου σύμφωνα με τις ανωτέρω προτάσεις; Σε ποιες άλλες τροποποιήσεις σκοπεύετε να προχωρήσετε; Με ποιο χρονοδιάγραμμα; Προτίθεστε να συστήσετε φορέα διαιτησίας για τις διαφωνίες ανάμεσα στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις αφενός και την Ε.Α.Δ.Ε.Π. αφετέρου;

(β) Πόσες ΚΥΑ του Ν. 4982/2022, έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα;

(γ) Πόσα και ποια βιομηχανικά πάρκα έχουν ιδρυθεί, με το νέο θεσμικό πλαίσιο που εισάγει ο Ν. 4982/2022 ;

(δ) Πόσους διαχειριστές έχει προσελκύσει το ευνοϊκό καθεστώς του Ν. 4982/2022 εκτός, βεβαίως, από την ΕΤΒΑ;

(ε) Ποια έργα υποδομής έχει υλοποιήσει η ΕΤΒΑ στη ΒΙΠΕ Ηρακλείου και με τι κόστος;

Ο ερωτών Βουλευτής
Κωνσταντίνος Β. Κεφαλογιάννης

Βουλευτής Ηρακλείου Ν.Δ.