



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

## ΤΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

Ζ' ΚΛΙΜΑΚΙΟ

ΠΡΑΞΗ 148 /2021

Αποτελούμενο από τον Πρόεδρο του Κλιμακίου Σταμάτιο Πουλή, Σύμβουλο, και τα μέλη Λήδα Χαραλαμπίδου, Πάρεδρο και, κωλυομένων των λοιπών Παρέδρων, Σωτήριο Μπακέα, Εισηγητή.

Συνεδρίασε στις 5.4.2021 μέσω τηλεδιάσκεψης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 295 παρ. 2, σε συνδυασμό με τα άρθρα 336 παρ. 1 και 357 του ν. 4700/2020, προκειμένου να ελέγξει τη νομιμότητα της διαδικασίας και του σχεδίου σύμβασης της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με αντικείμενο την εκμίσθωση χώρων για τη λειτουργία καταστημάτων ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού. Ο φάκελος με τα στοιχεία της υπόθεσης υποβλήθηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο στις 2.3.2021 (αρ. πρωτ. ΕΛΣ 10186) και συμπληρώθηκε στις 31.3.2021 (αρ. πρωτ. ΕΛΣ 16143) και στις 5.4.2021 (αρ. πρωτ. ΕΛΣ 16980).

Άκουσε την εισήγηση του Εισηγητή Σωτηρίου Μπακέα.

**Σκέφθηκε κατά το νόμο και**

**Αποφάσισε τα ακόλουθα:**

1. Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» αρχικά είχε συσταθεί με το άρθρο 12 του ν. 2636/1998 (Α' 198), με την επωνυμία «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Περιουσίας του ΕΟΤ». Κατόπιν διαδοχικών μετονομασιών (ν. 2837/2000, Α' 178, ν. 3270/2004, Α' 187) η ως άνω εταιρεία, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 47 παρ. 2 του ν. 3943/2011 (Α' 66), καθώς και της Κ.Υ.Α.

Δ6Α/1162069/ΕΞ2011/28.11.2011 (Β' 2779), έλαβε εν τέλει την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.). Με τον ν. 4389/2016 (Α' 94), το σύνολο των μετοχών της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. μεταβιβάστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο στην «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.» (Ε.Ε.ΣΥ.Π.), της οποίας η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. αποτελεί άμεση θυγατρική (άρθρο 188), ορίστηκε δε, με το άρθρο 196 παρ. 1 του ίδιου νόμου, ότι σκοπός της είναι «να αξιοποιεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος, με κάθε πρόσφορο μέσο, τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που περιέχονται στην κυριότητά της (...)».

2. Το άρθρο 201 παρ. 3 του ανωτέρω ν. 4389/2016 ορίζει ότι η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. δύναται να προβαίνει: «(...) στη μίσθωση των περιουσιακών στοιχείων, την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης ή αξιοποίησής τους, την ανάθεση της διαχείρισής τους, τη σύσταση επί αυτών οποιουδήποτε πραγματικού ή προσωπικού δικαιώματος, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων οριζόντιας ιδιοκτησίας και επικαρπίας επί δικαιωμάτων οποιασδήποτε φύσης (...)». Επιπλέον, η παρ. 5 εδ. δ' του ίδιου ως άνω άρθρου, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 380 παρ. 14 περ. β' του ν. 4512/2018 (Α' 5), ορίζει ότι: «(...) Οι διατάξεις του άρθρου 35 του ν. 4129/2013 εφαρμόζονται αναλόγως για τον προσυμβατικό έλεγχο των συμβάσεων που συνάπτονται με σκοπό την αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των άμεσων θυγατρικών της (εκτός των ΤΧΣ και ΤΑΙΠΕΔ), εφόσον το τίμημα ή τα έσοδα από την αξιοποίηση υπερβαίνουν το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) ευρώ, με την εξαίρεση των συμβάσεων των παραγράφων 7 και 8 του παρόντος άρθρου (...)». Η διάταξη αυτή, μετά την κατάργηση, με το άρθρο 353 του ν. 4700/2020, του άρθρου 35 του ν. 4129/2013 (Α' 52), έχει την έννοια της παραπομπής στις ισχύουσες, για την υπαγωγή στον προσυμβατικό έλεγχο, ρυθμίσεις του άρθρου 324 του ν. 4700/2020 «Ενιαίο κείμενο Δικονομίας για το Ελεγκτικό Συνέδριο, ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο για τον προσυμβατικό έλεγχο (...) και άλλες διατάξεις» (Α' 127).

3. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, σε όλες τις συμβάσεις που συνάπτονται από την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., με σκοπό την αξιοποίηση των περιουσιακών της στοιχείων, με μόνες εξαιρέσεις τη διαδικασία για διάθεση μετοχών ή

κινητών αξιών που είναι εισηγμένες σε Οργανωμένη Αγορά (ως άνω αναφερόμενες παρ. 7 και 8 του άρθρου 201 του ν. 4389/2016), εφόσον το τίμημα από την αξιοποίηση υπερβαίνει το ποσό των 500.000 ευρώ, διενεργείται υποχρεωτικά έλεγχος νομιμότητας, πριν από τη σύναψή τους, από το Ελεγκτικό Συνέδριο. Κατά την έννοια δε της ως άνω ειδικής ρύθμισης του άρθρου 201 παρ. 5 εδ. δ' του ν. 4389/2016, ο εν λόγω προσυμβατικός έλεγχος διενεργείται από το καθ' ύλην αρμόδιο Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, όπως αυτό συνάγεται από τη νομοθετική επιλογή – ενόψει του ιδιότυπου χαρακτήρα των συγκεκριμένων συμβάσεων, αλλά και της φύσης τους συνεπεία της καθοριστικής σημασίας τους για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας – του καθορισμού της αξίας των υπαγόμενων στον έλεγχο συμβάσεων της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. αυτοτελώς (στο ποσό των 500.000 ευρώ), ανεξαρτήτως από τα γενικώς ισχύοντα χρηματικά όρια υπαγωγής των συμβάσεων στον προσυμβατικό έλεγχο και την κατανομή της σχετικής καθ' ύλην αρμοδιότητας μεταξύ των Κλιμακίων και των Επιτρόπων του Ελεγκτικού Συνεδρίου (βλ. χρηματικό όριο υπαγωγής στον έλεγχο των συμβάσεων που συνάπτονται από τις δημόσιες επιχειρήσεις, το οποίο ορίζεται στο 1.000.000 ευρώ, κατ' άρθρο 324 παρ. 1 του ν. 4700/2020) (ΕΛΣ Έβδομο Τμήμα 2642/2020, Ζ' Κλ. 17, 60/2021).

4. Στην προκείμενη υπόθεση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 12726/6.11.2020 απόφαση του Διευθύνοντος Συμβούλου της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. αποφασίστηκε η διενέργεια ανοικτού ηλεκτρονικού πλειοδοτικού διαγωνισμού με αντικείμενο την εκμίσθωση χώρων για τη λειτουργία καταστημάτων ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού. Το τελευταίο αποτελεί δημόσιο κτήμα, η διαχείριση του οποίου έχει περιέλθει στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. (βλ. άρθρο 53 παρ. 4 του ν. 4042/2012, Α' 24, 253/21.7.2014 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων, Β' 2001, και άρθρο 196 παρ. 7 του ν. 4389/2016). Η διάρκεια της σύμβασης ορίστηκε σε τρεις χιονοδρομικές περιόδους (από 2020-2021 έως 2022-2023), με δυνατότητα παράτασης για δύο επιπλέον χιονοδρομικές περιόδους (2023-2024 και 2024-2025). Ως κριτήριο ανάδειξης αναδόχου ορίστηκε η υψηλότερη οικονομική

προσφορά, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους του διαγωνισμού. Η τιμή εκκίνησης, ήτοι το ύψος του ελάχιστου προσφερόμενου μισθώματος ανά χιονοδρομική περίοδο, ορίστηκε στο ποσό των 65.000 ευρώ, πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου, που βαρύνει τον μισθωτή. Σύμφωνα με τους όρους του διαγωνισμού, κατά την πρώτη χιονοδρομική περίοδο (2020-2021) το μίσθωμα θα καταβληθεί μειωμένο κατά ποσοστό 15%, λόγω της πανδημίας (Covid-19), ενώ το μίσθωμα της δεύτερης χιονοδρομικής περιόδου θα είναι αυτό που θα προκύψει από τη διαγωνιστική διαδικασία χωρίς την απομείωση κατά 15%. Περαιτέρω, το μίσθωμα κάθε χιονοδρομικής περιόδου θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από την τρίτη χιονοδρομική περίοδο, κατά ποσοστό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους, όπως αυτός ανακοινώνεται επισήμως από την Ελληνική Στατιστική Αρχή ή όποια άλλη αρχή την αντικαταστήσει, πλέον 1%, ενώ σε κάθε περίπτωση η αναπροσαρμογή δεν θα είναι μικρότερη του 1,5%.

5. Κατόπιν της διενέργειας του διαγωνισμού, με την 93/5.1.2021 απόφαση του Διευθύνοντος Συμβούλου της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. κατακυρώθηκε το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στην πλειοδότη εταιρεία με την επωνυμία ..., έναντι μισθώματος 100.836,38 ευρώ ανά χιονοδρομική περίοδο. Βάσει του προσφερθέντος μισθώματος, η συνολική αξία της εκμίσθωσης, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος παράτασης, ανέρχεται σε ποσό 498.222,78 ευρώ (πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου), το οποίο αναλύεται σε 85.710,92 ευρώ για την πρώτη χιονοδρομική περίοδο, 100.836,38 ευρώ για τη δεύτερη περίοδο, 102.348,92 ευρώ για την τρίτη περίοδο, 103.884,15 ευρώ για την τέταρτη περίοδο και 105.442,41 ευρώ για την πέμπτη περίοδο, συνυπολογιζόμενης μείωσης κατά 15% λόγω της πανδημίας για την πρώτη περίοδο και ετήσιας αναπροσαρμογής κατά 1,5% για τις τρεις τελευταίες περιόδους (βλ. και το από 31.3.2021 σημείωμα της Νομικής Υπηρεσίας της ΕΤΑΔ, αρ. πρωτ. ΕΛΣ 16143/31.3.2021).

6. Με τα δεδομένα αυτά, το συνολικό προσφερθέν μίσθωμα κατά την επίμαχη διαδικασία εκμίσθωσης της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., συνυπολογιζόμενου του

δικαιώματος παράτασης και της σταθερής, σε κάθε περίπτωση, αναπροσαρμογής του μισθώματος κατά 1,5% από την τρίτη χιονοδρομική περίοδο, ανέρχεται σε 498.222,78 ευρώ και, ως εκ τούτου, δεν υπερβαίνει το όριο υπαγωγής σε προσυμβατικό έλεγχο (βλ. σκέψη 3 ανωτέρω). Εξάλλου, για τον καθορισμό της κατά ποσό αρμοδιότητας του παρόντος Κλιμακίου δεν λαμβάνεται υπόψη η πιθανότητα αναπροσαρμογής του μισθώματος κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 1,5% από την τρίτη χιονοδρομική βάσει των τιμών του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, καθώς αυτή έχει μελλοντικό και αβέβαιο χαρακτήρα και δεν είναι δυνατόν να υπολογισθεί σε ορισμένο ποσό εκ των προτέρων.

7. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, απαραδέκτως εισάγεται για έλεγχο το επίμαχο σχέδιο σύμβασης εκμίσθωσης.

#### **Για τους λόγους αυτούς**

Απαραδέκτως εισάγεται για έλεγχο το σχέδιο σύμβασης της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με αντικείμενο την εκμίσθωση χώρων για τη λειτουργία καταστημάτων ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΣΤΑΜΑΤΙΟΣ ΠΟΥΛΗΣ**

**Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ**

**ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΜΠΑΚΕΑΣ**