



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ**

**ΣΕ ΜΕΙΖΟΝΑ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**

Συνεδρίασε δημόσια, στις 7 Μαΐου 2025, με την εξής σύνθεση: Σωτηρία Ντούνη, Πρόεδρος, Μαρία Βλαχάκη, Άννα Λιγωμένου, Μαρία Αθανασοπούλου, Ασημίνα Σαντοριναίου, Βασιλική Ανδρεοπούλου, Αντιπρόεδροι, Δέσποινα Καββαδία-Κωνσταντάρα, Κωνσταντίνος Εφεντάκης, Αγγελική Πανουτσακοπούλου, Δέσποινα Τζούμα, Βασιλική Προβίδη, Κωνσταντίνος Κρέπης, Γεωργία Παπαναγοπούλου, Αικατερίνη Μποκώρου, Γρηγόριος Βαλληνδράς, Κωνσταντίνα Σταμούλη, Δημήτριος Κοκοτσής, Χριστίνα Κούνα, Γεώργιος Παπαϊσιδώρου και Ιωάννης Βασιλόπουλος, Σύμβουλοι. Γραμματέας η Σταυρούλα Τσάλα, Επίτροπος του Ελεγκτικού Συνεδρίου στην Υπηρεσία.

Γενικός Επίτροπος Επικρατείας: Σταμάτιος Πουλής.

Για να άρει την αμφισβήτηση που ανέκυψε δυνάμει των αντίθετων κρίσεων της .../2025 Πράξης του Ζ' Κλιμακίου και της .../2025 Πράξης του Ε' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου ως προς την έννοια των διατάξεων των άρθρων 2 και 19 του ν. 4413/2016, η οποία παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου με την τελευταία Πράξη (Α.Β.Δ. .../2025).

Το Ελληνικό Δημόσιο, νομίμως εκπροσωπούμενο από τον Υπουργό Οικονομικών, παραστάθηκε διά της Νομικής Συμβούλου του Κράτους Άννας Μαλιαρά.

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.» (Ε.Ε.ΣΥ.Π.), που εδρεύει στην Αθήνα (οδός ...), όπως νομίμως εκπροσωπείται, η οποία ενεργεί ως καθολική διάδοχος της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), παραστάθηκε διά του πληρεξουσίου δικηγόρου της Πέτρου Σφηκάκη (Α.Μ./Δ.Σ.Α. 14882).

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «...», που εδρεύει στη ..., όπως νομίμως εκπροσωπείται, παραστάθηκε διά των πληρεξουσίων δικηγόρων της Ευαγγελίας Νικολοπούλου (Α.Μ./Δ.Σ.Α. 31583) και Αθανασίου Τσιρωνά (Α.Μ./Δ.Σ.Α. 20659).

Κατά τη συζήτηση που ακολούθησε το Δικαστήριο άκουσε:

Τον πληρεξούσιο δικηγόρο της εταιρείας «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.», ο οποίος ζήτησε να κριθεί ότι η επίδικη σύμβαση συνιστά

μεικτή σύμβαση παραχώρησης υπηρεσιών και έργου, με κύριο αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών.

Τους πληρεξουσίου δικηγόρους της εταιρείας με την επωνυμία ..., οι οποίοι ζήτησαν να κριθεί ότι η υπό έλεγχο σύμβαση έχει ως προέχοντα χαρακτήρα αυτόν της παροχής υπηρεσιών.

Την εκπρόσωπο του Ελληνικού Δημοσίου, η οποία συμφώνησε με τα ως άνω αναφερόμενα.

Τον Γενικό Επίτροπο της Επικρατείας στο Ελεγκτικό Συνέδριο, ο οποίος ανέπτυξε προφορικά την από 7.5.2025 γνώμη του και πρότεινε να κριθεί ότι η υπό έλεγχο σύμβαση συνιστά αμιγώς σύμβαση παραχώρησης υπηρεσιών, άλλως ότι πρόκειται για μεικτή σύμβαση παραχώρησης έργου και υπηρεσιών με προέχοντα χαρακτήρα τις υπηρεσίες, κατά τα λοιπά δε, ζήτησε να αναπεμφθεί η υπόθεση στο Ζ' Κλιμάκιο.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση, το Δικαστήριο συνήλθε, στις 19 Μαΐου 2025, σε τηλεδιάσκεψη, με τη χρήση της επίσημης κρατικής πλατφόρμας e-Presence.gov.gr, σύμφωνα με το άρθρο 295 παρ. 2 του ν. 4700/2020, με παρόντες τους δικαστές που έλαβαν μέρος στη συζήτηση της υπόθεσης, εκτός από τη Μαρία Βλαχάκη, Αντιπρόεδρο και τις Δέσποινα Τζούμα και Χριστίνα Κούνα, Συμβούλους, που απουσίαζαν λόγω κωλύματος (άρθρο 293 παρ. 3 εδ. α' του ν. 4700/2020),

#### **Άκουσε την εισήγηση του Συμβούλου Κωνσταντίνου Κρέπη και**

#### **Αφού σκέφθηκε κατά τον νόμο**

#### **Αποφάσισε τα εξής:**

1. Με την .../2025 Πράξη του Ε' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου ζητείται από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου να άρει, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 337 του ν. 4700/2020 (Α' 127), την αμφισβήτηση που ανέκυψε ενώπιον του Κλιμακίου αυτού, αναφορικά με την έννοια των διατάξεων των άρθρων 2 και 19 του ν. 4413/2016, εξαιτίας της έκδοσης της αντίθετης, όσον αφορά στην ερμηνεία και εφαρμογή των ίδιων διατάξεων, .../2025 Πράξης του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

2. Η αμφισβήτηση ανέκυψε κατά τον έλεγχο σχεδίου σύμβασης της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. και ήδη Ε.Ε.ΣΥ.Π.) ως αναθέτουσας αρχής, με αντικείμενο την «Παραχώρηση υπηρεσιών λειτουργίας λιμένος και του δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας ...».

3. Το σχέδιο της προαναφερόμενης σύμβασης είχε αρχικώς υποβληθεί προς έλεγχο στο Ζ' Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, το οποίο, με την .../2025 Πράξη του, επικαλούμενο τις διατάξεις των άρθρων 2 και 19 του ν. 4413/2016, έκρινε ότι η επίμαχη σύμβαση ενέχει χαρακτήρα μεικτής σύμβασης παραχώρησης έργου και υπηρεσιών, με προέχον αντικείμενο την ολοκλήρωση της

κατασκευής και εκμετάλλευσης λιμενικού έργου. Συνακόλουθα, κρίθηκε ότι αρμόδιο για τον έλεγχό της είναι το Ε΄ Κλιμάκιο του Δικαστηρίου, στο οποίο και παραπέμφθηκε ο σχετικός φάκελος προκειμένου να ελεγχθεί ως σύμβαση παραχώρησης δημοσίου έργου.

4. Στην αντίθετη κρίση ήχθη, επιληφθέν της υπόθεσης, ύστερα από την παραπομπή της, το Ε΄ Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, δεχθέν καθ' ερμηνεία και εφαρμογή των ιδίων ως άνω διατάξεων ότι πρόκειται για μεικτή σύμβαση παραχώρησης έργου και υπηρεσιών, με προέχοντα χαρακτήρα, ενόψει του σκοπού, της διάρκειας και του αντικειμένου της σύμβασης, εκείνων των υπηρεσιών.

5. Το ως άνω αίτημα άρσης αμφισβήτησης νομίμως εισάγεται ενώπιον της μείζονος σύνθεσης της Ολομέλειας του Δικαστηρίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 326 παρ. 4 του ν. 4700/2020, κατόπιν της .../2025 Πράξης της Προέδρου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

6. Παραδεκτώς παρεμβαίνει υπέρ της αρμοδιότητας του Ζ΄ Κλιμακίου για τη διενέργεια του προβλεπόμενου προσυμβατικού ελέγχου η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ... (σχετικό το από 12.5.2025 υπόμνημα), η οποία, με την ιδιότητά της ως αναδειχθείσας προσωρινής αναδόχου (προτιμητέου επενδυτή), έχει έννομο συμφέρον προς τούτο. Συναφώς, προς υποστήριξη της άποψής της ότι η επίδικη σύμβαση αποτελεί κατά τον προέχοντα χαρακτήρα της σύμβαση παραχώρησης υπηρεσιών, η αναθέτουσα αρχή (Ε.Ε.ΣΥ.Π.) κατέθεσε σχετικώς το από 12.5.2025 υπόμνημα.

7. Ο ν. 4413/2016 «Ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων παραχώρησης - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2014/23/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με την ανάθεση συμβάσεων παραχώρησης (ΕΕ L 94/1/28.3.2014) και άλλες διατάξεις» (Α΄ 148), στον οποίο υπάγεται και το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (βλ. παρ. 6 του άρθρου 1 του νόμου αυτού, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 154 παρ. 1 του ν. 4495/2017, Α΄ 167), ορίζει στο άρθρο 2 τα εξής: «1. (...) α. Ως «σύμβαση παραχώρησης έργων» νοείται η σύμβαση εξ επαχθούς αιτίας που συνάπτεται εγγράφως μέσω της οποίας μία ή περισσότερες αναθέτουσες αρχές ή αναθέτοντες φορείς αναθέτουν την εκτέλεση έργων σε έναν ή περισσότερους οικονομικούς φορείς, το δε αντάλλαγμα για αυτή συνίσταται είτε αποκλειστικά στο δικαίωμα εκμετάλλευσης των έργων τα οποία αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης είτε στο δικαίωμα αυτό μαζί με την καταβολή πληρωμής. β. Ως «σύμβαση παραχώρησης υπηρεσιών» νοείται η σύμβαση εξ επαχθούς αιτίας που συνάπτεται εγγράφως μέσω της οποίας μία ή περισσότερες αναθέτουσες αρχές ή αναθέτοντες φορείς αναθέτουν την παροχή και διαχείριση υπηρεσιών, εκτός από την εκτέλεση έργων που αναφέρεται στο σημείο α΄ σε έναν ή περισσότερους οικονομικούς φορείς, το δε αντάλλαγμα για αυτήν συνίσταται είτε αποκλειστικά στο δικαίωμα εκμετάλλευσης των υπηρεσιών, τα οποία αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, είτε στο δικαίωμα αυτό μαζί με την καταβολή πληρωμής. Η ανάθεση σύμβασης παραχώρησης έργων ή υπηρεσιών

συνεπάγεται τη μεταβίβαση στον παραχωρησιούχο του λειτουργικού κινδύνου που απορρέει από την εκμετάλλευση των εν λόγω έργων ή υπηρεσιών και ο οποίος συμπεριλαμβάνει κίνδυνο ζήτησης ή προσφοράς ή αμφοτέρους (...) 7. Ως «εκτέλεση έργων» νοείται η εκτέλεση ή η μελέτη και εκτέλεση έργων, που σχετίζονται με μία από τις δραστηριότητες του Παραρτήματος Ι ή έργου ή η υλοποίηση, με οποιαδήποτε μέσα, έργου που αντιστοιχεί στις απαιτήσεις που διευκρινίζονται από την αναθέτουσα αρχή ή τον αναθέτοντα φορέα που ασκεί αποφασιστική επιρροή στο είδος ή στη μελέτη του έργου. 8. Ως «έργο» νοείται το αποτέλεσμα ενός συνόλου οικοδομικών εργασιών ή εργασιών μηχανικού το οποίο επαρκεί αυτό καθαυτό για την εκτέλεση μίας οικονομικής ή τεχνικής λειτουργίας. Η εκτέλεση των εργασιών του προηγούμενου εδαφίου απαιτεί ιδίως την εφαρμογή μελέτης με τη χρήση τεχνικών γνώσεων και μεθόδων και αφορούν νέες κατασκευές, επεκτάσεις, ανακαινίσεις, επισκευές, συντηρήσεις, λειτουργία (...) των υποδομών, ιδίως στις κατηγορίες οδοποιίας, οικοδομικών, υδραυλικών, ηλεκτρομηχανολογικών, λιμενικών (...) δικτύων, πρασίνου (...), ηλεκτρονικού εξοπλισμού, πλωτών έργων και εγκαταστάσεων (...) ή όπως οι κατηγορίες αυτές διαμορφώνονται από τις κείμενες διατάξεις και των υποδομών εκ του συνδυασμού των ανωτέρω κατηγοριών». Περαιτέρω, στο άρθρο 19 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι: «1. Οι συμβάσεις παραχώρησης που έχουν ως αντικείμενο τόσο έργα όσο και υπηρεσίες ανατίθενται σύμφωνα με τις διατάξεις οι οποίες εφαρμόζονται στο είδος της σύμβασης που χαρακτηρίζει το κύριο αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης παραχώρησης (...)».

**8.** Από τις ως άνω εκτιθέμενες διατάξεις του ν. 4413/2016, με τον οποίο μεταφέρθηκε η Οδηγία 2014/23/ΕΕ στην ελληνική έννομη τάξη, συνάγεται ότι το ζήτημα του χαρακτηρισμού μίας δημόσιας σύμβασης ως σύμβασης παραχώρησης έργου ή υπηρεσιών, υπό την έννοια της Οδηγίας, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του δικαίου της Ένωσης, δεδομένου ότι ο χαρακτηρισμός της από τους συμβαλλομένους δεν είναι καθοριστικής σημασίας (ΕλΣυν Ολ. 137/2024, σκ. 8, 982/2023, σκ. 7, πρβλ. ΔΕΕ, 22.4.2021, Επιτροπή κατά Αυστρίας, C-537/19, σκ. 43, 10.7.2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, σκ. 40, 29.10.2009, Επιτροπή κατά Γερμανίας, C-536/07, σκ. 54, 18.1.2007, Jean Auroux, C-220/05, σκ. 40). Στην περίπτωση μεικτής σύμβασης παραχώρησης, η οποία έχει ως αντικείμενο τόσο έργα όσο και υπηρεσίες, εφόσον τα μέρη αυτής δεν δύνανται αντικειμενικά να διαχωριστούν, η διαδικασία ανάθεσης διέπεται από τις διατάξεις που εφαρμόζονται στο είδος της σύμβασης που χαρακτηρίζει το κύριο αντικείμενο ή το επικρατέστερο στοιχείο της (ΕλΣυν Ολ. 137/2024, σκ. 8, 982/2023, σκ. 7, πρβλ. ΔΕΕ, 1.8.2022, Roma Multiservizi, C-332/20, σκ. 55, Επιτροπή κατά Αυστρίας, ως άνω, σκ. 46, Impresa Pizzarotti, ως άνω, σκ. 41, 26.5.2011, Επιτροπή κατά Ισπανίας, C-306/08, σκ. 90, 22.10.2010, Mehiläinen Oy, C-215/09, σκ. 36, 6.5.2010, Club Hotel Loutraki και Άκτωρ, C-145/08 και 149/08, σκ. 48, Επιτροπή κατά Γερμανίας, ως άνω, σκ. 57, Jean Auroux, ως άνω, σκ. 37). Συναφώς, ο

προσδιορισμός του κυρίου αντικειμένου της σύμβασης χωρεί βάσει των ουσιωδών απαιτήσεων και αντίστοιχα υποχρεώσεων που υπερισχύουν και οι οποίες, ως τέτοιες, χαρακτηρίζουν αυτή τη σύμβαση, κατ' αντίθεση προς όσες είναι απλώς και μόνο παρεπόμενου ή συμπληρωματικού χαρακτήρα. Άλλωστε, η αντίστοιχη αξία των διαφόρων εκάστοτε παροχών δεν αποτελεί παρά ένα κριτήριο, μεταξύ άλλων, που μπορεί να λαμβάνεται υπόψη για τον εν λόγω προσδιορισμό (ΔΕΕ, Επιτροπή κατά Ισπανίας, ως άνω, σκ. 91, 21.2.2008, Επιτροπή κατά Ιταλίας, C-412/04, σκ. 49). Στο πλαίσιο αυτό, όταν η εκτέλεση εργασιών, που είναι συναφείς με τη διαχείριση της παραχωρούμενης υπηρεσίας, έχει παρακολουθηματικό χαρακτήρα, συνιστά, δηλαδή, απλώς το μέσο για την εξυπηρέτηση του κυρίου αντικειμένου της σύμβασης, το οποίο συνίσταται στην παροχή μίας ολοκληρωμένης υπηρεσίας, η εν λόγω παραχώρηση δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως παραχώρηση δημοσίου έργου (ΔΕΕ, 15.10.2009, Acoset, C-196/08, σκ. 45, 19.4.1994, Gestión Hotelera Internacional, C-331/92, σκ. 26-27, πρβλ. ΣτΕ 1194/2021, σκ. 7, 780/2019, σκ. 6).

**9.** Ο ν. 2160/1993 «Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις» (Α' 118) ορίζει στο άρθρο 29 ότι «1. “Τουριστικός λιμένας” σκαφών αναψυχής είναι ο χερσαίος και θαλάσσιος χώρος που προορίζεται κατά κύριο λόγο για/και υποστηρίζει λειτουργικά τον ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής και ναυταθλητισμού. Οι τουριστικοί λιμένες διακρίνονται σε μαρίνες, καταφύγια και αγκυροβόλια (...) “Μαρίνα” είναι ο τουριστικός λιμένας που διαθέτει χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις και υποδομές προδιαγραφών, (...) για την εξυπηρέτηση των σκαφών αναψυχής και των χρηστών τους (...) 2. Σε κάθε τουριστικό λιμένα καθορίζεται, με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου, τμήμα ξηράς (χερσαία ζώνη) και θαλάσσης (θαλάσσια ζώνη), στην οποία επιτρέπεται η εκτέλεση λιμενικών έργων και η κατασκευή πάσης φύσεως χερσαίων κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων, που απαιτούνται για τη δημιουργία, τη λειτουργία, την τουριστική ανάπτυξη, την εκμετάλλευση, αξιοποίηση και την οικονομική βιωσιμότητα του λιμένα. Η χερσαία και θαλάσσια ζώνη συναποτελούν τη ζώνη τουριστικού λιμένα (...)».

**10.** Στην υπό κρίση υπόθεση, από τα στοιχεία του υποβληθέντος προς έλεγχο φακέλου της διαδικασίας ανάθεσης της επίμαχης σύμβασης παραχώρησης, προκύπτουν τα αναφερόμενα στις σκέψεις 11-17 που ακολουθούν.

**11.** Με την ...1999 απόφαση της Υπουργού Ανάπτυξης (Δ' ...1999) συμπληρώθηκε ο σχεδιασμός του ήδη χωροθετημένου τουριστικού Λιμένα ... - σύμφωνα με τη νεότερη διαδικασία χωροθέτησης του ν. 2160/1993- και εγκρίθηκαν οι προσχώσεις, οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης αυτού. Ακολούθως, κατόπιν εκδόσεως της ...1997 Κοινής Απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ, Ανάπτυξης και Εμπορικής Ναυτιλίας, ολοκληρώθηκε η κατασκευή των λιμενικών υποδομών της μαρίνας που αποπερατώθηκαν και παραλήφθηκαν από τον Ε.Ο.Τ. (βλ. την ...1997 διακήρυξη

δημοπρασίας του Ε.Ο.Τ. και το σχετικό ...2001 πρωτόκολλο προσωρινής παραλαβής του έργου).

**12.** Με την από ...2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. προκηρύχθηκε διεθνής διαγωνισμός δύο (2) Φάσεων, διεπόμενος από το ν. 4413/2016, για την ανάδειξη προτιμητέου επενδυτή και τη σύναψη σύμβασης παραχώρησης υπηρεσιών με τίτλο «Παραχώρηση υπηρεσιών λειτουργίας λιμένος και του δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας ...», διάρκειας (40) ετών, όπως η ακριβής διάρκεια καθορίστηκε μεταγενέστερα στην από ...2023 Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών. Περαιτέρω, εγκρίθηκαν οι όροι της Α΄ Φάσης της διαγωνιστικής διαδικασίας και της σχετικής πρόσκλησης υποβολής εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

**13.** Η από ...2022 Πρόσκληση Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος αναφέρει στην παρ. 2.2 ότι «(...) το Ταμείο έχει αποφασίσει να συνάψει σύμβαση παραχώρησης υπηρεσιών λειτουργίας λιμένος (υπηρεσίες ελλιμενισμού και άλλες υπηρεσίες) και δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των κινητών και/ή ακινήτων περιουσιακών στοιχείων εντός της χερσαίας και/ή της θαλάσσιας ζώνης της Μαρίνας ..., όπως περιγράφεται στην παράγραφο 2.6 και απεικονίζεται στο Παράρτημα Γ της παρούσας πρόσκλησης και όπως ειδικότερα θα προσδιοριστεί κατά τη Β΄ Φάση (...) Το Ταμείο αποσκοπεί να προσελκύσει κατάλληλους επενδυτές για τη Μαρίνα ... και να επιτύχει τη βέλτιστη παροχή υπηρεσιών, λειτουργία και διαχείριση αυτού του περιουσιακού στοιχείου. Ο κύριος στόχος του Ταμείου είναι να εξασφαλίσει τη μεγιστοποίηση της καθαρής παρούσας αξίας των προσόδων της Παραχώρησης που θα καταβάλλει ο παραχωρησιούχος. Το Ταμείο επιπλέον στοχεύει στην επίτευξη και διασφάλιση του συνδυασμού υψηλής ποιότητας λιμενικών υπηρεσιών και υπηρεσιών λειτουργίας και συντήρησης της Μαρίνας ... προς όφελος του ίδιου του περιουσιακού αυτού στοιχείου, αλλά και των τελικών χρηστών (...)», στην παρ. 2.4 ότι «Το Ταμείο θα αναθέσει την Παραχώρηση επί τη βάσει των προσόδων της Παραχώρησης που θα προσφερθούν και τις οποίες θα καταβάλλει ο παραχωρησιούχος, όπως θα εξειδικευτεί από το Ταμείο στην πρόσκληση υποβολής προσφορών που θα εκδοθεί κατά τη Β΄ Φάση (...)», στην παρ. 2.6 υπό τον τίτλο “Επισκόπηση της Μαρίνας ...” ότι «(...) Η δυναμικότητα της μαρίνας εκτιμάται σε 174 περίπου θέσεις (...) Στην παρούσα φάση δεν ελλιμενίζονται σκάφη μέσα στην Μαρίνα .... Η λιμενολεκάνη οριοθετείται με δύο μώλους. Ο μώλος που προστατεύει τη λιμενολεκάνη από τον κύριο ΒΔ τομέα ανάπτυξης προσπιπτόντων κυματισμών έχει μήκος 155 m (...) Ο μώλος που οριοθετεί τη λιμενολεκάνη της μαρίνας προς δυσμάς, έχει μήκος 166 m. Και οι δύο μώλοι έχουν κατασκευαστεί από κυψελωτούς τεχνητούς ογκόλιθους και έχουν γεφυρωτά ανοίγματα για την κυκλοφορία και την ανανέωση του νερού μέσα στη μαρίνα (...) Τα υφιστάμενα εξωτερικά έργα παρέχουν ικανοποιητική προστασία στην υφιστάμενη λιμενολεκάνη. Προς ανατολάς, η Μαρίνα οριοθετείται από παραλιακό κρηπίδωμα,

συνολικού μήκους 220 m (...) ενώ προς νότον από κρηπίδωμα μήκους 85 m. Στο άκρο του κρηπιδώματος υπάρχει νηοδόχος (...) για την εγκατάσταση Travel - Lift ανελκύσεως σκαφών και σε παρακείμενη θέση, έχει κατασκευαστεί το κεκλιμένο επίπεδο (γλίστρα) (...) Εντός της λιμενολεκάνης έχουν κατασκευαστεί τρεις γεφυρωτοί προβλήτες (πρόβολοι), μήκους περίπου 82 m ο καθένας, κάθετοι στο παραλιακό κρηπίδωμα (...) Στις ανωδομές των κρηπιδωμάτων και των προβλητών, για την πρόσδεση των σκαφών, προβλέπονται μικρές χυτοσιδηρές δέστρες των 20 χγρ., ενώ στις περιοχές που θα εξυπηρετούνται τα μεγαλύτερα σκάφη προβλέπονται δέστρες των 80 χγρ. Στις ανωδομές των κρηπιδωμάτων και των μώλων, όπου λειτουργικά απαιτείται, έχουν ενσωματωθεί κατάλληλοι σωλήνες (...) από τους οποίους προβλέπονταν να περάσουν οι καλωδιώσεις ηλεκτρικού για τον ηλεκτροφωτισμό του έργου και την ηλεκτροδότηση στα σκάφη καθώς επίσης και οι σωληνώσεις του νερού για τις παροχές προς τα σκάφη και το δίκτυο πυρόσβεσης. Η Μαρίνα ... δεν διαθέτει μόνιμα αγκυροβόλια και ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις (παροχή ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, σύστημα πυρόσβεσης) για την εξυπηρέτηση των σκαφών (...) Επί του παρόντος η χερσαία ζώνη δεν έχει αξιοποιηθεί, πέραν δε των αναφερόμενων ανωτέρω δεν έχουν υλοποιηθεί άλλα χερσαία έργα ή κτιριακές εγκαταστάσεις (...)», και στην παρ. 5.4 υπό τον τίτλο “Κριτήρια Τεχνικής Ικανότητας” ότι «Κατά την Β΄ Φάση της Διαγωνιστικής Διαδικασίας και σύμφωνα με τους σχετικούς όρους της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών, κάθε Προεπιλεγείς Επενδυτής πρέπει να πληροί και να αποδεικνύει τη συμμόρφωσή του προς τα ακόλουθα κριτήρια τεχνικής και επαγγελματικής ικανότητας (...): Α) Σε περίπτωση φυσικού προσώπου ή νομικού προσώπου, ο Προεπιλεγείς Επενδυτής πρέπει να παράσχει αποδεικτικά στοιχεία περί του ότι είχε αναλάβει τη διαχείριση: (α) Μίας (1) μαρίνας με δυναμικότητα τουλάχιστον διακοσίων (200) θέσεων ελλιμενισμού για σκάφη διαφόρων μεγεθών για χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριών (3) συνεχόμενων ετών, εντός της τελευταίας δεκαετούς περιόδου. Ή εναλλακτικά (β) Τουλάχιστον δύο (2) μαρινών και/ή καταφυγίων τουριστικών σκαφών με σωρευτική δυναμικότητα τουλάχιστον διακοσίων σαράντα (240) θέσεων ελλιμενισμού, για χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριών (3) συνεχόμενων ετών, εντός της τελευταίας δεκαετούς περιόδου. Για τους σκοπούς του παρόντος κριτηρίου, η έννοια “διαχείριση” σημαίνει ότι ο Προεπιλεγείς Επενδυτής είναι είτε παραχωρησιούχος και/ή φορέας λειτουργίας της σχετικής μαρίνας/καταφυγίου τουριστικών σκαφών, είτε έχει συμμετάσχει με μερίδα τουλάχιστον 1/3 του κεφαλαίου της εταιρίας διαχείρισης της μαρίνας/καταφυγίου τουριστικών σκαφών (η οποία είναι είτε παραχωρησιούχος, είτε εταιρεία δραστηριοποιούμενη δυνάμει σύμβασης διαχείρισης ή υπεργολαβικής σύμβασης) (...)».

**14.** Η από ...2023 Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, η οποία απεστάλη στο πλαίσιο της Β΄ Φάσης της διαγωνιστικής διαδικασίας στους προεπιλεγέντες επενδυτές (μετά την ολοκλήρωση της Α΄ Φάσης), ορίζει στην παρ. 2 ότι «(...) (12)

«Ελάχιστες Απαιτήσεις» ορίζονται ως οι ελάχιστες υποχρεωτικές απαιτήσεις για τη χρήση, διαχείριση, λειτουργία και εκμετάλλευση της Μαρίνας ... καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Παραχώρησης, όπως θα περιγράφονται στη Σύμβαση Παραχώρησης (...), στην παρ. 8 ότι «(...) 8.2.1. Η Οικονομική Προσφορά (...) θα πρέπει να περιέχει τα κατωτέρω στοιχεία: (1) Εφάπαξ Αμοιβή Παραχώρησης, καταβλητέα εφάπαξ σε μετρητά κατά την Έναρξη Παραχώρησης (...) (2) Ελάχιστο Ετήσιο Εγγυημένο Αντάλλαγμα, καταβλητέο ετησίως σε μετρητά, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ισόποσο ποσοστού εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του κατωτέρω αναφερόμενου Μεταβλητού Οικονομικού Ανταλλάγματος (...) (3) Μεταβλητό Οικονομικό Αντάλλαγμα, εκπεφρασμένο ως ποσοστό (%) επί των ετησίων πραγματικών εσόδων του Παραχωρησιούχου από την Παραχώρηση, το οποίο θα καταβάλλεται σε ετήσια βάση κατά τα προβλεπόμενα στη Σύμβαση Παραχώρησης και θα συμψηφίζεται με το Ελάχιστο Ετήσιο Εγγυημένο Αντάλλαγμα (...) 8.3 Η περιγραφή της χρηματοδότησης περιλαμβάνει τη μέθοδο και τις πηγές από τις οποίες ο Προσφέρων θα χρηματοδοτήσει και/ή αντλήσει κεφάλαια για το ποσό της Εφάπαξ Αμοιβής Παραχώρησης και του Ελάχιστου Ετήσιου Εγγυημένου Ανταλλάγματος για τα πέντε (5) πρώτα έτη της Παραχώρησης, καθώς και για τις δαπάνες που θα απαιτηθούν για τη συμμόρφωσή του προς τις Ελάχιστες Απαιτήσεις ή και τις τυχόν πρόσθετες επενδύσεις που ο Προσφέρων περιγράφει στο Επιχειρηματικό Σχέδιο της παραγράφου 8.4 κατωτέρω (...) 8.4 Επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan). 8.4.1. Ο Φάκελος Β πρέπει επίσης να περιλαμβάνει ένα επιχειρηματικό σχέδιο με τουλάχιστον τα ακόλουθα στοιχεία:

- Συνοπτική περιγραφή της επιχειρηματικής στρατηγικής και του πλάνου ανάπτυξης και λειτουργίας της Μαρίνας ... (...) - Περιγραφή του σχεδίου ανάπτυξης της μαρίνας με αναφορά στην εκτιμώμενη δυναμικότητα της θαλάσσιας ζώνης και την κατανομή των θέσεων ελλιμενισμού, καθώς και στις προβλεπόμενες κτιριακές υποδομές στη χερσαία ζώνη της μαρίνας με επεξήγηση ανά χρήση και μέγεθος. Συνοπτική αναφορά σε λοιπές προβλεπόμενες υποδομές και παροχές της μαρίνας συμπεριλαμβανομένου του εξοπλισμού. - Περιγραφή των προτεινόμενων υπηρεσιών που θα παρέχονται στη χερσαία και θαλάσσια ζώνη της Μαρίνας .... - Συνοπτική παρουσίαση της στρατηγικής προώθησης (marketing). - Περιγραφή της οργανωτικής δομής και του πλάνου στελέχωσης της Μαρίνας ...», και στην παρ. 9 ότι «(...) 9.3.2. (...) Το μοναδικό κριτήριο για την αξιολόγηση των Οικονομικών Προσφορών και την ανάθεση της Σύμβασης Παραχώρησης, θα είναι το ύψος του Συνολικού Εγγυημένου Ανταλλάγματος («ΣΕΑ») το οποίο ορίζεται ως το άθροισμα (i) της Εφάπαξ Αμοιβής Παραχώρησης, πλέον (ii) της καθαρής παρούσας αξίας του Ελάχιστου Ετήσιου Εγγυημένου Ανταλλάγματος (...) 9.3.8. Το Επιχειρηματικό Σχέδιο (συμπεριλαμβανομένου του χρηματοοικονομικού σχεδίου/μοντέλου) για τη λειτουργία της Μαρίνας ... (...) δεν θα αποτελέσει αντικείμενο αξιολόγησης (...).

15. Περαιτέρω, στο Τελικό Σχέδιο της Σύμβασης Παραχώρησης, το οποίο εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. με την από 14.9.2023 απόφαση, προβλέπονται τα ακόλουθα: «1.1. (...) “Ελάχιστες Απαιτήσεις”. Οι ελάχιστες υποχρεωτικές απαιτήσεις για τη χρήση, διαχείριση, λειτουργία και εκμετάλλευση του Παραχωρούμενου Τουριστικού Λιμένα καθ’ όλη τη διάρκεια της Περιόδου Παραχώρησης, όπως ορίζονται στο Παράρτημα [2], συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικώς και όχι περιοριστικώς, των Ελάχιστων Απαιτήσεων Συντήρησης και των Ελάχιστων Υπηρεσιών. “Ελάχιστες Απαιτήσεις Συντήρησης”. Οι ελάχιστες ενέργειες συντήρησης του Παραχωρούμενου Τουριστικού Λιμένα στις οποίες οφείλει να προβαίνει ο Παραχωρησιούχος καθ’ όλη τη διάρκεια της Περιόδου Παραχώρησης, κατά τα οριζόμενα στο Παράρτημα [2]. “Ελάχιστες Υπηρεσίες”. Οι Υπηρεσίες Χερσαίας Ζώνης και Θαλάσσιας Ζώνης του Παραχωρούμενου Τουριστικού Λιμένα, που οφείλει να παρέχει ο Παραχωρησιούχος καθ’ όλη τη διάρκεια της Περιόδου Παραχώρησης, σύμφωνα με το Παράρτημα 2 (...) 8.1 Το αργότερο έξι (6) μήνες μετά την Ημερομηνία Έναρξης Παραχώρησης, ο Παραχωρησιούχος θα υποβάλει στην αρμόδια Αρχή, με δική του ευθύνη και έξοδα, το σύνολο των μελετών και εγγράφων που απαιτούνται για την έκδοση της Πράξης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης για τη Μαρίνα ..., τουλάχιστον για τις Ελάχιστες Υπηρεσίες όπως αυτές περιγράφονται στο Παράρτημα 2 της παρούσας (...) 8.3 Μετά την έκδοση της Πράξης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης, ο Παραχωρησιούχος θα ετοιμάσει και/ή θα συγκεντρώσει όλα τα απαραίτητα έγγραφα και θα υποβάλλει στην αρμόδια Αρχή, με δική του ευθύνη και έξοδα, αίτηση για την έκδοση της Άδειας Λειτουργίας για τη Μαρίνα ... (...) 9.2 (...) (2) Το ποσό του Ελάχιστου Ετήσιου Εγγυημένου Ανταλλάγματος για το Έτος Παραχώρησης το οποίο οφείλεται για πρώτη φορά, σύμφωνα με τις προβλέψεις της κατωτέρω παραγράφου 9.4. περιπτ. (1) της Σύμβασης, καταβάλλεται από τον Παραχωρησιούχο στον Παραχωρούντα εντός είκοσι (20) Εργάσιμων Ημερών από την έκδοση της Άδειας Λειτουργίας (ή από την απόκτηση οποιουδήποτε είδους εσόδου από την Μαρίνα ... πριν την έκδοση της Άδειας Λειτουργίας) (...) 9.3 Μεταβλητό Οικονομικό Αντάλλαγμα (1) Ο Παραχωρησιούχος καταβάλλει ετησίως στον Παραχωρούντα κατά την Περίοδο Παραχώρησης ποσό ίσο με ποσοστό (...) % (...) των Ετήσιων Πραγματικών Εσόδων, πλέον ΦΠΑ, το οποίο συμψηφίζεται εν όλω ή εν μέρει, ανάλογα με την περίπτωση, με το Ελάχιστο Ετήσιο Εγγυημένο Αντάλλαγμα που καταβάλλεται κατά την παράγραφο 9.2 (...) 9.4 Λοιπές Συμφωνίες (1) Ο Παραχωρησιούχος απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του Ελάχιστου Ετήσιου Εγγυημένου Ανταλλάγματος (κατά την παράγραφο 9.2 ανωτέρω) και του Μεταβλητού Οικονομικού Ανταλλάγματος (κατά την παράγραφο 9.3 ανωτέρω) μέχρι την έκδοση της Άδειας Λειτουργίας (...) 15.2.1. Ο Παραχωρησιούχος θα είναι ο φορέας διαχείρισης (κατά την έννοια του νόμου 2160/1993) της Μαρίνας ... καθ’ όλη τη διάρκεια της Περιόδου Παραχώρησης. Ο Παραχωρησιούχος θα ασκεί τη

χρήση, διαχείριση, λειτουργία και εκμετάλλευση των Περιουσιακών Στοιχείων Παραχώρησης και της Περιοχής Παραχώρησης σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης και με τρόπο που να διασφαλίζεται η συνεχής, πλήρης και προσήκουσα μακροχρόνια λειτουργία και συντήρησή τους, με υψηλές προδιαγραφές υπηρεσιών και ασφάλειας, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Σύμβασης, σε συμμόρφωση με την Ισχύουσα Νομοθεσία και με την Βέλτιστη Επιχειρηματική Πρακτική. Από την Ημερομηνία Έναρξης Παραχώρησης, καθ' όλη τη διάρκεια της Παραχώρησης και μέχρι την Απόδοση, ο Παραχωρησιούχος φέρει αποκλειστικά τον κίνδυνο των Περιουσιακών Στοιχείων Παραχώρησης (...)

15.2.6. Αμέσως μετά την έκδοση της Άδειας Λειτουργίας και μέχρι το πέρας της Περιόδου Παραχώρησης, ο Παραχωρησιούχος θα παρέχει με τρόπο συνεχή και αδιάλειπτο τις Ελάχιστες Υπηρεσίες του Παραρτήματος 2 σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Σύμβασης και σε συμμόρφωση με την Ισχύουσα Νομοθεσία (...).

**16.** Στο Παράρτημα 2 του Τελικού Σχεδίου της Σύμβασης Παραχώρησης υπό τον τίτλο “Ελάχιστες Απαιτήσεις” ορίζονται τα εξής: «Α. Ελάχιστες Απαιτήσεις Συντήρησης. 1. Ο Παραχωρησιούχος θα είναι υπεύθυνος για τις Εργασίες Συντήρησης (στο εξής οι «Εργασίες Συντήρησης»), ήτοι: (1) τη συντήρηση του συνόλου των Περιουσιακών Στοιχείων Παραχώρησης· (2) τη διατήρηση των ωφέλιμων βαθών μπροστά από τα κρηπιδώματα, τους μώλους, τους προβλήτες (σταθερούς και πλωτούς) και εντός της λιμενολεκάνης (...). (3) τη διατήρηση των ωφέλιμων βαθών στο θαλάσσιο χώρο, προ της θαλάσσιας εισόδου και εντός της θαλάσσιας ζώνης του Παραχωρούμενου Τουριστικού Λιμένα (...). (4) την ανέλκυση και απομάκρυνση τυχόν ναυαγίων εντός της θαλάσσιας ζώνης του Παραχωρούμενου Τουριστικού Λιμένα. 2. Η συντήρηση των έργων θα γίνεται σύμφωνα με τις Διεθνείς Καλές Πρακτικές και λαμβανομένης υπ' όψη της διαχείρισης Κύκλου Ζωής με βάση τη χρήση υποδομής/εγκατάστασης/εξοπλισμού (...)

**Β. Ελάχιστες Υπηρεσίες.** 1. Αμέσως μετά την έκδοση της Άδειας Λειτουργίας και εν συνεχεία καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Παραχώρησης, ο Παραχωρησιούχος οφείλει εντός των ορίων της Περιοχής Παραχώρησης να παρέχει, με δικές του δαπάνες και μέριμνα, τουλάχιστον το σύνολο των υπηρεσιών και παροχών που περιγράφονται στο παρόν Παράρτημα (στο εξής οι «Ελάχιστες Υπηρεσίες»). 2. Η Μαρίνα ... θα πρέπει να προσφέρει αδιαλείπτως, σε καθημερινή και σε 24ωρη βάση, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, περιλαμβανομένων αργιών και εορτών: 2.1 ελλιμενισμό χωρίς διακρίσεις σε σκάφη αναψυχής με μέγεθος σύμφωνο με τα οριζόμενα στην Άδεια Λειτουργίας του Παραχωρούμενου Τουριστικού Λιμένα· 2.2 βοήθεια πρόσδεσης στα σκάφη· 2.3 σε κάθε θέση ελλιμενισμού παροχή ηλεκτρικού ρεύματος (κατάλληλης ισχύος ανάλογα με το μέγεθος του σκάφους που προβλέπεται να ελλιμενίζεται σε κάθε θέση), νερού και data line· 2.4 ασύρματη πρόσβαση στο διαδίκτυο ευρείας ζώνης (WiFi)· 2.5 υπηρεσίες ελέγχου και ασφαλείας της Περιοχής Παραχώρησης, υποστηριζόμενες από κατάλληλο προσωπικό και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης (CCTV)· 2.6 χώρους

υγιεινής εν λειτουργία, οι οποίοι θα περιλαμβάνουν WC και ντους ανδρών, γυναικών και ΑμεΑ, καθώς και πλυντήρια και στεγνωτήρια (...)· 2.7 σύστημα πυρασφάλειας (...)· 2.8 σωστικά μέσα (σωσίβια, πλωτό μέσο κλπ.)· και 2.9 λειτουργική οδική πρόσβαση και οργανωμένους και εν λειτουργία χώρους στάθμευσης οχημάτων. Η δυναμικότητα των χώρων στάθμευσης (αριθμός θέσεων στάθμευσης) θα πρέπει να προσδιορισθεί σε συνάρτηση με τη δυναμικότητα της μαρίνας (αριθμός θέσεων ελλιμενισμού). 3. Η Μαρίνα θα πρέπει επίσης να προσφέρει, τουλάχιστον καθ' όλες τις εργάσιμες ημέρες κατά τη διάρκεια του έτους και τουλάχιστον επί ενός δώρου μεταξύ 7:00 και 20:00: 3.1 δυνατότητα ανεφοδιασμού των σκαφών με καύσιμα· 3.2 δυνατότητα παραλαβής αποβλήτων των σκαφών (ελαιωδών καταλοίπων- σεντινόνερων και λυμάτων)· 3.3 διοικητικές υπηρεσίες υποδοχής και εξυπηρέτησης Χρηστών· και 3.4 δυνατότητα ενδιαίτησης και προμήθειας ειδών πρώτης ανάγκης (λειτουργία τουλάχιστον ενός μικρού café-αναψυκτηρίου και ενός μικρού εμπορικού καταστήματος/mini market). 4 Η Μαρίνα ... θα πρέπει αδιαλείπτως, σε καθημερινή και 24ωρη βάση, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, περιλαμβανομένων αργιών και εορτών, να βρίσκεται σε ετοιμότητα για την παροχή σωστικών υπηρεσιών, πρώτων βοηθειών και για την αντιμετώπιση πυρκαγιάς (...). 8. Η Μαρίνα ... θα πρέπει να προσφέρει συνεχώς προς τους Χρήστες και τους επισκέπτες της ένα οργανωμένο και καλαίσθητο περιβάλλον, φροντίζοντας για τη συνεχή παροχή υπηρεσιών καθαριότητας, αποκομιδής απορριμμάτων και συντήρησης των υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου». Περαιτέρω, στο Παράρτημα 4 του Τελικού Σχεδίου της Σύμβασης υπό τον τίτλο “Διεθνείς Καλές Πρακτικές” ορίζεται: «1. Επιχειρησιακές Πρακτικές (...) 2. Τεχνικές Προδιαγραφές. 2.1. Ο Παραχωρησιούχος θα εκπονήσει όλες τις μελέτες που ήθελε απαιτηθούν και θα κατασκευάσει τα έργα σύμφωνα με την Ισχύουσα Νομοθεσία και τις Διεθνείς Καλές Πρακτικές (...)».

17. Στο 73718/26.2.2025 έγγραφο παροχής διευκρινήσεων του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. προς το Ζ' Κλιμάκιο, αφού διευκρινίζεται ότι η αναθέτουσα αρχή δεν έχει στη διάθεσή της άλλα στοιχεία αναφορικά με τη χωροθέτηση της Μαρίνας ..., ούτε κάποια άλλη προγενέστερη πράξη χωροθέτησης, αναφέρονται και τα ακόλουθα: «(...) 4. Σημειώνεται ότι τα λιμενικά έργα κατασκευής της Μαρίνας ... έχουν πλήρως αποπερατωθεί και παραδοθεί ήδη από το έτος 2001 δυνάμει εργολαβικής σύμβασης που τότε είχε αναθέσει ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (...) Επομένως, ήδη πριν τη διενέργεια της ελεγχόμενης διαγωνιστικής διαδικασίας, η μαρίνα ήταν πλήρως κατασκευασμένη όσον αφορά τις μείζονες λιμενικές υποδομές της, σήμερα απαιτούνται δε μόνο πρόσθετες εργασίες για τη βελτίωση και συμπλήρωση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων (ήτοι μικρά κτιριακά έργα, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, εργασίες συντήρησης κλπ.), ώστε να πληρούνται οι ελάχιστες απαιτούμενες προδιαγραφές αδειοδότησης και ασφαλούς λειτουργίας της μαρίνας. 5. Ενόψει αυτών, και όπως προκύπτει από το σύνολο των ελεγχόμενων εγγράφων, η προς υπογραφή σύμβαση παραχώρησης είναι μικτή

σύμβαση, η οποία, αναφορικά με τις συμβατικές υποχρεώσεις του παραχωρησιούχου, περιλαμβάνει: (α) Παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και λειτουργίας της μαρίνας ... για σαράντα (40) έτη, και (β) εκτέλεση εργασιών βελτίωσης και συμπλήρωσης των υποδομών της εν λόγω μαρίνας, ώστε να πληρούνται οι ελάχιστες απαιτήσεις για την αδειοδότηση και την ασφαλή λειτουργία της. Τυχόν πρόσθετες επενδύσεις που ενδεχομένως αποφασίσει οποτεδήποτε να πραγματοποιήσει ο παραχωρησιούχος, αποτελούν μόνο δικαίωμα και όχι υποχρέωσή του, συνιστούν δε μελλοντικό και οπωσδήποτε αβέβαιο γεγονός. 6. Λόγω της φύσης της σύμβασης παραχώρησης, σε αυτήν δεν περιλαμβάνεται προϋπολογισμός των υπηρεσιών που θα παρέχει ο παραχωρησιούχος ή των εργασιών που θα εκτελέσει. Εν τούτοις, σχετικές εκτιμήσεις περιλαμβάνονται στην με ημερομηνία ...2023 Έκθεση ανεξάρτητης αποτίμησης αναφορικά με τη Μαρίνα ..., που συντάχθηκε για λογαριασμό του ΤΑΙΠΕΔ από την εταιρεία ... (...).

7. Ειδικότερα, η προϋπολογιζόμενη ονομαστική αξία των υπηρεσιών διαχείρισης και λειτουργίας της μαρίνας που υποχρεούται να παρέχει ο παραχωρησιούχος για σαράντα (40) έτη, σε συμμόρφωση προς τις Ελάχιστες Απαιτήσεις (...) έχει ως εξής: [ακολουθεί πίνακας με τις σχετικές υπηρεσίες ανά έτος] Σύνολο αξίας υπηρεσιών ευρώ 74.479.000.

8. Αντίστοιχα, η προϋπολογιζόμενη ονομαστική αξία των εργασιών που υποχρεούται να εκτελέσει ο παραχωρησιούχος για την πλήρωση των Ελάχιστων Απαιτήσεων (όπως αυτές ορίζονται κατά τα προαναφερθέντα), έχει ως εξής: Marina Related Areas - Περιοχές σχετιζόμενες με τη Μαρίνα, ευρώ 100.000 [Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται: Γραφεία Διοίκησης, Πύργος Ελέγχου, Ιατρείο, ΑΤΜ τραπέζης, Λουτρά, WC, Κτίριο Εισόδου, Διοικητικές υπηρεσίες υποδοχής και εξυπηρέτησης Χρηστών, Χώροι υγιεινής κ.ά.] Retail - Εμπορικοί χώροι, ευρώ 150.000 [Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται: Mini Market, Κατάστημα ναυτιλιακών ειδών, Προμήθεια ειδών πρώτης ανάγκης κ.ά.]. F&B – Εστίαση, ευρώ 500.000 [Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται: Αναψυκτήριο - Καφέ, Μικρή Κουζίνα, WC, Δυνατότητα ενδιάιτησης, Χώροι υγιεινής κ.ά.] Storages – Αποθήκες, ευρώ 200.000 Berthing Facilities - Εγκαταστάσεις ελλιμενισμού, ευρώ 3.000.000 [Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται: Συντήρηση προβλητών, Σταθμός καυσίμων, Πλυντήρια – Στεγνωτήρια, Σύστημα πυρασφάλειας, εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού, Παραλαβή αποβλήτων, Σωστικά μέσα κ.ά.] Un-allocated – Μη εντοπισμένες, ευρώ 300.000 [Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται: Μονάδα συντήρησης σκαφών, Χώρος χερσαίας απόθεσης σκαφών (αδόμητος), Λειτουργική οδική πρόσβαση, Θέσεις στάθμευσης κ.ά.] Λοιπές εργασίες [Άλλες εργασίες, όπως οι εργασίες για την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, ασύρματης πρόσβασης στο διαδίκτυο, data line και τηλεπικοινωνιών, για έλεγχο και ασφάλεια, CCTV κ.ά. διαχέονται σε όλες τις ως άνω εργασίες και περιοχές και η δαπάνη ενσωματώνεται στις ανωτέρω αξίες]. Σύνολο αξίας εργασιών ευρώ 4.250.000.

9. Επομένως, η προϋπολογιζόμενη ονομαστική αξία - των υπηρεσιών που ο παραχωρησιούχος υποχρεούται να παράσχει για 40 έτη ανέρχεται σε ευρώ 74.479.000, ενώ - των

εργασιών που υποχρεούται να εκτελέσει ο παραχωρησιούχος για την πλήρωση των Ελάχιστων Απαιτήσεων ανέρχεται σε ευρώ 4.250.000 (...)).

**18.** Το Δικαστήριο, κατόπιν αντικειμενικής εκτίμησης και θεώρησης του συνόλου των ουσιωδών στοιχείων της επίδικης σύμβασης (σκ. 11-17), κρίνει ότι αυτή συνιστά μεικτή σύμβαση παραχώρησης, η οποία έχει ως αντικείμενο τόσο έργα όσο και υπηρεσίες, με βάση δε το κύριο αντικείμενό της, προέχον είναι ο χαρακτήρας της ως σύμβασης για την παραχώρηση των υπηρεσιών λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της ήδη κατασκευασθείσας Μαρίνας ... Η ανάγκη εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, καθώς και η κατασκευή ορισμένων εγκαταστάσεων ιδίως επί της χερσαίας ζώνης, όπως αυτές προσδιορίζονται στο Παράρτημα 2 του Τελικού Σχεδίου της Σύμβασης, οι οποίες πράγματι είναι απαραίτητες για την αδειοδότηση και λειτουργία της Μαρίνας, δεν αναιρεί το χαρακτήρα τους ως μέσου για την εξυπηρέτηση του κυρίου αντικειμένου της παραχώρησης, το οποίο συνίσταται στη χρήση, λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση της Μαρίνας για χρονικό διάστημα 40 ετών. Στο πλαίσιο αυτό, δεν προβλέπεται ως συμβατική υποχρέωση του παραχωρησιούχου η ουσιώδης ανακατασκευή ή αναβάθμιση των υπαρχουσών λιμενικών υποδομών ή η επέκταση της Μαρίνας με την εκτέλεση νέων λιμενικών έργων, κατά την έννοια του ν. 2160/1993, αλλά μόνο πρόσθετες εργασίες ιδίως ως προς τις χερσαίες εγκαταστάσεις της, ώστε να πληρούνται οι ελάχιστες αναγκαίες προδιαγραφές για την εκμετάλλευση των ήδη, από το 2001, χωροθετημένων και κατασκευασμένων λιμενικών υποδομών. Εξάλλου, η εκτέλεση παρεπόμενων εργασιών, οι οποίες πάντως προσδιορίζονται μόνον περιγραφικά και δεν συνοδεύονται από ειδικότερες τεχνικές προδιαγραφές, τίθεται ως η ελάχιστη απαίτηση που πρέπει να πληροί ο παραχωρησιούχος προκειμένου να εξυπηρετηθεί η κύρια συμβατική υποχρέωση πλήρους διαχείρισης των ήδη υφιστάμενων λιμενικών υποδομών της Μαρίνας, ο δε παρακολουθηματικός, σε σχέση με την κύρια υποχρέωση, χαρακτήρας αυτών των εργασιών δεν αίρεται από μόνο τον λόγο ότι χωρίς την εκτέλεση αυτών δεν δύναται να αδειοδοτηθεί η λειτουργία της Μαρίνας. Στο πλαίσιο αυτό, η υποχρέωση εκτέλεσης των αναγκαίων αυτών εργασιών προβλέπεται ως εμπροσθοβαρής και κατά βάση περιορίζεται στο χρονικό διάστημα μέχρι την εξασφάλιση αδειοδότησης και την έναρξη λειτουργίας της Μαρίνας, σε αντίθεση με την κύρια υποχρέωση παροχής των ανωτέρω υπηρεσιών, η οποία εκτείνεται συμβατικά σε βάθος 40ετίας. Περαιτέρω, πέραν των απαιτήσεων συντήρησης καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης, ουδεμία άλλη συμβατική υποχρέωση προβλέπεται σε σχέση με την εκτέλεση τεχνικών έργων, τυχόν δε πρόσθετες επενδύσεις σε τεχνικές υποδομές δεν αποτελούν υποχρέωση, αλλά μόνο δικαίωμα του παραχωρησιούχου, συνιστούν δε μελλοντικό και αβέβαιο γεγονός, το οποίο δεν αξιολογήθηκε από την αναθέτουσα αρχή κατά το στάδιο υποβολής των προσφορών. Ως εκ τούτου, δεν υφίστανται επακριβώς οριζόμενες από την αναθέτουσα αρχή απαιτήσεις, σε συμμόρφωση με τις οποίες επιβάλλεται να

κατασκευαστούν τέτοιες υποδομές. Η ως άνω κρίση περί του κυρίου αντικειμένου της σύμβασης επιρρωνύεται και από το ότι, προς εξυπηρέτηση του διακηρυγμένου από την αναθέτουσα αρχή σκοπού, τέθηκαν με την Πρόσκληση Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος κριτήρια τεχνικής ικανότητας που σχετίζονται με την προηγούμενη εμπειρία στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης μαρίνας και όχι στην κατασκευή δημόσιων (λιμενικών) έργων. Συναφώς, οι πληρωμές του παραχωρησιούχου -ο οποίος αναλαμβάνει πλήρως τον σχετιζόμενο με τη διαχείριση των υπηρεσιών επιχειρηματικό κίνδυνο- προς την αναθέτουσα αρχή συνίστανται στο άθροισμα της Εφάπαξ Αμοιβής Παραχώρησης, του Ελάχιστου Ετήσιου Εγγυημένου Ανταλλάγματος και του Μεταβλητού Οικονομικού Ανταλλάγματος, εκ των οποίων το τελευταίο, το οποίο συμψηφίζεται με το Ελάχιστο Ετήσιο Εγγυημένο Αντάλλαγμα, αποτελεί ποσοστό επί τοις εκατό (%) των ετήσιων πραγματικών εσόδων του παραχωρησιούχου από τη διαχείριση και εκμετάλλευση της Μαρίνας κατά τη διάρκεια της περιόδου παραχώρησης (βλ. και παρ. 9 του Τελικού Σχεδίου Σύμβασης υπό τον τίτλο «Πληρωμές προς τον Παραχωρούντα»). Τέλος, η οικονομική αξία των επιμέρους παροχών (εργασίες/υπηρεσίες), που αποτελεί κριτήριο το οποίο δύναται να συνεκτιμάται -αν και όχι αυτοτελώς- στο πλαίσιο εξεύρεσης του κυρίου αντικειμένου της σύμβασης, άγει, ομοίως, στο συμπέρασμα ότι, στην προκειμένη περίπτωση, προέχων είναι ο χαρακτήρας της παραχώρησης των υπηρεσιών λειτουργίας και διαχείρισης της Μαρίνας. Τούτο δε, καθόσον η προϋπολογιζόμενη ονομαστική αξία των παραχωρούμενων -και δη σε βάθος 40ετίας- υπηρεσιών υπερτερεί συντριπτικά της αξίας των εργασιών που θα απαιτηθούν για την αδειοδότηση της Μαρίνας και την πλήρωση των ελάχιστων απαιτήσεων που ορίζονται στην υπό έλεγχο σύμβαση, καθώς, κατά τις σχετικές εκτιμήσεις που περιέχονται στην από 01.11.2023 Έκθεση ανεξάρτητης αποτίμησης (βλ. σκ. 17), οι προβλεπόμενες υπηρεσίες προϋπολογίζονται σε 74.479.000 ευρώ έναντι αντίστοιχου ποσού 4.250.000 ευρώ στο οποίο εκτιμάται η αξία των έργων (σχέση 17,5:1).

**19.** Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, η υποβληθείσα προς έλεγχο σύμβαση αποτελεί, ενόψει του σκοπού, της διάρκειας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της, μεικτή σύμβαση παραχώρησης έργου και υπηρεσιών, η οποία έχει ως προέχον (κύριο) αντικείμενο, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 2 και 19 του ν. 4413/2016, αυτό των υπηρεσιών.

**20.** Μετά την κατά τα ως άνω άρση της αμφισβήτησης υπέρ της εκδοχής ότι, κατ' ορθή ερμηνεία των διατάξεων των άρθρων 2 και 19 του ν. 4413/2016, στην ελεγχόμενη σύμβαση προσήκει ο νομικός χαρακτηρισμός της μεικτής σύμβασης παραχώρησης έργου και υπηρεσιών με κύριο αντικείμενο την παραχώρηση των υπηρεσιών λειτουργίας και διαχείρισης της Μαρίνας ..., η υπόθεση πρέπει να αναπεμφθεί, προς περαιτέρω εξέταση, στο Ζ' Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, ως αρμόδιο, κατά τα οριζόμενα στην ΦΓ8/16805/1999 κανονιστική απόφαση της

Ολομέλειας του Ελεγκτικού Συνεδρίου (Β' 1970), σε συνδυασμό με την ΦΓ8/40621/2020 νεότερη (Β' 3374), για τον έλεγχο της σύμβασης αυτής.

**Για τους λόγους αυτούς**

Αίρει την αμφισβήτηση που παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια με την .../2025 Πράξη του Ε' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Αποφαίνεται ότι η σύμβαση, που διαβιβάστηκε προς έλεγχο με το ...2024 έγγραφο του Διευθύνοντος Συμβούλου του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., ενέχει, κατ' ορθή ερμηνεία των άρθρων 2 και 19 του ν. 4413/2016, χαρακτήρα μεικτής σύμβασης παραχώρησης έργου και υπηρεσιών, με κύριο αντικείμενο αυτό των υπηρεσιών.

Αναπέμπει, κατά τα λοιπά, την υπόθεση στο αρμόδιο Ζ' Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε σε τηλεδιάσκεψη στις 19 Μαΐου 2025, κατ' εφαρμογή του άρθρου 295 παρ. 2 του ν. 4700/2020.

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΣΩΤΗΡΙΑ ΝΤΟΥΝΗ**

**Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΡΕΠΗΣ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ ΤΣΑΛΑ**

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση, στις 21 Μαΐου 2025 (βλ. πρακτικό δημοσίευσης με όμοια ημερομηνία).

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΣΩΤΗΡΙΑ ΝΤΟΥΝΗ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ ΤΣΑΛΑ**