

ΘΕΜΑ: Υπολογισμός ανταλλάγματος που καταβάλλεται στην ΕΤΑΔ για την μίσθωση ακινήτου που είναι αναγκαίο, με σκοπό την απόκτηση του δικαιώματος ομορότητας επιχείρησης με τον αιγιαλό.*

Μια άλλη πρόταση

Του Δημήτρη Μάρδα

Βουλευτή ΣΥΡΙΖΑ Β' Θεσσαλονίκης

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η έως σήμερα αντίληψη του κράτους πρότασσε το Δημόσιο συμφέρον εις βάρος συχνά του συμφέροντος του πολίτη, αντίληψη της μετα-οθωνικής περιόδου. Αυτή η συντηρητική άποψη του κράτους, ενίοτε αντιπάλου του πολίτη, εκλείπει από κράτη που δε δημιουργήθηκαν με κανόνες που επέβαλαν οι όποιες τρίτες Μεγάλες Δυνάμεις. Όταν εξυπηρετείται ο πολίτης, τότε εύλογα θα έχει όφελος και το κράτος. Στην αντίθετη περίπτωση, όπου η πρόταξη του Δημοσίου συμφέροντος οδηγεί σε στρεβλώσεις στην οικονομία (π.χ. φοροδιαφυγή), τότε βιώνουμε ένα καθεστώς αυταπάτης εξυπηρέτησης του Δημοσίου συμφέροντος

Παράδειγμα της αντίληψης περί της πρόταξης του Δημοσίου συμφέροντος και όσων ακολουθούν, δίνεται από την νομοθεσία με θέμα την έννοια της ομορότητας. Σύμφωνα με τον όρο αυτόν, ομορότητα υφίσταται εάν μεταξύ μιας επιχείρησης, η οποία θέλει να εκμεταλλευθεί (π.χ. με την τοποθέτηση ομπρελών) μέρος της κοινόχρηστης παραλίας-αιγιαλού, παρεμβάλλεται δημόσιο κτήμα. (Άρθρο 5 ΥΑΔΔΠ0007378ι045ΒΕΞ2017). Στην περίπτωση αυτή ο ενδιαφερόμενος οφείλει να συνάψει μισθωτήριο με την Εταιρία Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Στο άρθρο 7 του παρούσης Υ.Α. προσδιορίζεται ο τρόπος καταβολής ανταλλάγματος της παραχώρησης απλής χρήσης του δημόσιου κτήματος ιδιοκτησίας της ΕΤΑΔ.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ

Έχοντας υπόψη τον Νόμο 2971/2001 και τις τροποποιήσεις του, τον Νόμο 4474/2017, όπως και τις Αποφάσεις με αριθ. ΔΔΠ0007378/045ΒΕΞ2017 και Π000847/0514Β/ΕΞ2017, προτείνονται τα ακόλουθα:

Μια επιχείρηση που ενοικιάζει τον αιγιαλό από την Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας και εξασφαλίζει την εξεταζόμενη ομορότητα μέσω κτήματος που ανήκει στην ΕΤΑΔ, χρησιμοποιεί επί της ουσίας ένα διάδρομο και μόνο που ενώνει τον αιγιαλό με την επιχείρηση. Έτσι λοιπόν το τίμημα που καταβάλλει μία επιχείρηση για ένα ακίνητο της ΕΤΑΔ, το οποίο δεν εκμεταλλεύεται εμπορικά ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, θα μπορούσε να είναι διαφορετικό και σε κάθε περίπτωση πολύ χαμηλότερο από το τίμημα για πλήρη εκμετάλλευση του χώρου. Στην περίπτωση που η ΕΤΑΔ διαθέτει ακίνητο με μοναδική δυνατότητα αξιοποίησης την παροχή δικαιώματος ομορότητας (και ως εκ τούτου τα έσοδα για την ΕΤΑΔ είναι μηδενικά) θεωρείται λογικό να μην ισχύουν οι τιμές ενοικίασης της αγοράς, όπως αυτές ορίζονται είτε από τους κανόνες του Δημοσίου είτε από την αγορά αυτή καθ' εαυτή.

Το ζητούμενο δεν πρέπει να είναι η επιβάρυνση του πολίτη με υπέρμετρα ενοίκια αλλά η εξυπηρέτησή του. Με τον τρόπο αυτό, το δημόσιο θα εξασφαλίσει έσοδα προερχόμενα από την ανάπτυξη της δραστηριότητας του επιχειρηματία, Μικρομεσαίου κατά κύριο λόγο, της ακτής.

Ενδεικτικά σημειώνεται το ακόλουθο.

1) Επιχειρηματίας (μπαρ-καφέ) που θέλει να αναπτύξει δραστηριότητα (τοποθέτηση ομπρελών) στο χώρο τον οριοθετημένο στην μη όμορη με την εγκατάστασή του ακτή –χώρος που ορίζεται σύμφωνα με το μήκος της πρόσοψης του καταστήματός και με άλλους σχετικούς κανόνες– καταβάλλει στην ΕΤΑΔ ενοίκιο **υπερπολλαπλάσιο εκείνο που καταβάλλει στη Γ.Γ. Δημόσιας Περιουσίας**, λόγω μεγάλης απόστασης καταστήματος ακτής και μικρού αριθμού ομπρελών. Με το ενοίκιο αυτό εξασφαλίζει την ομορότητα.

2) Το κτήμα της ΕΤΑΔ που του εξασφαλίζει ομορότητα, είναι ανεκμετάλλευτο απερίφρακτο, συχνά διαθέτει εγκαταστάσεις (αμφιθέατρο, ποδηλατοδρόμιο κ.λπ) ή έχει διαμορφωθεί κατά ένα μέρος ως χώρος πάρκινγκ και οτιδήποτε άλλο. Οπότε, δεν μπορεί να συγκριθεί με ιδιωτικό κτήμα.

3) Στο πλαίσιο της ενοικίασης του χώρου της ΕΤΑΔ για να εξασφαλισθεί η ομορότητα, προσδιορίζεται και η αστική ευθύνη του ενδιαφερομένου,(όρος της σύμβασης με την ΕΤΑΔ) σε περίπτωση

ατυχήματος που θα λάβει χώρα εντός αυτού, αντίληψη που κινείται πέραν κάθε λογικής. Επίσης ο ενδιαφερόμενος επιβαρύνεται και με το αναλογούν κόστος της ΔΕΗ!.

ΜΙΑ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

Δίνεται ακολούθως μια περίπτωση (βλ. συνημμένο τοπογραφικό). Η εν λόγω εταιρία (καφέ-μπαρ- βλ. μαύρη γραμμή) εκμεταλλεύεται 300 τ.μ. μέτρα ακτής (με ροζ πλαίσιο). Με τίμημα 7,2 ευρώ το τ.μ. πληρώνει ενοίκιο γύρω στα 2.500 ευρώ, για την τουριστική περίοδο. Για να εξασφαλίζει την ομορότητα καταβάλλει στην ΕΤΑΔ 4.800 ευρώ λόγω μεγάλης απόστασης καταστήματος-ακτής (για 3.323 τμ – με πράσινο πλαίσιο). Ο ενδιαμέσος χώρος (της ΕΤΑΔ) διαθέτει χώρους πάρκινγκ (με ροζ πλαίσιο) και ένα μικρό κτιστό αμφιθέατρο (εντός του χώρου με πορτοκαλί διακεκομμένες γραμμές. Αυτό βέβαια έχει αφαιρεθεί από τον υπολογισμό του τιμήματος). Ο διάδρομος λοιπόν που χρησιμοποιεί η εταιρία (κίτρινη γραμμή) για να εξασφαλίζει την ομορότητα, **της στοιχίζει 4800 ευρώ**. Αυτό είναι το τίμημα για τα 3.323τμ. που ισχύει για ενοικίαση με σκοπό την εκμετάλλευση, ιδιωτικού χώρου ή δημοσίου χώρου. Εφόσον το ενοικιάζει μπορεί να το περιφράξει. Αυτό θα προκαλέσει όμως εύλογα προβλήματα στο πάρκινγκ και διενέξεις με πολίτες της τοπικής κοινωνίας.

Αντί λοιπόν να περιπλέκεται έτσι το πρόβλημα, μπορούν να γίνουν τα ακόλουθα στο πλαίσιο απλουστευμένων ρυθμίσεων.

ΛΥΣΕΙΣ

ΠΡΟΤΑΣΗ: Έχοντας υπόψη τα ανωτέρω, το καταβαλλόμενο τίμημα για τον χώρο της ΕΤΑΔ που εξασφαλίζει την ομορότητα δεν θα πρέπει αρχικά να υπερβαίνει το 30% του συνολικού τμήματος, όπως αυτό προσδιορίζεται από τους υφιστάμενους κανόνες. Προτείνεται λοιπόν ένα ανώτατο πλαφόν με σκοπό τη διευκόλυνση του επιχειρηματία. Υπερβολικές χρεώσεις οδηγούν σε φοροδιαφυγή. Αντίστοιχα το μισθωτήριο που θα συνάψει η επιχείρηση με την ΕΤΑΔ θα περιέχει αυστηρές ρήτρες (πρόστιμα) σε περίπτωση που η επιχείρηση δεν τηρήσει τους όρους του μισθωτηρίου (δηλαδή η επιχείρηση θα έχει μόνο δικαίωμα διέλευσης και μόνον).

Επίσης αν η ΕΤΑΔ θέλει να εκμεταλλευθεί το υπόλοιπο μέρος του κτήματος αυτό να είναι εφικτό υπό την προϋπόθεση ότι αφήνει ελεύθερο

διάδρομο που εξασφαλίζει την πρόσβαση της εταιρίας στον αιγιαλό (δηλ. την κίτρινη γραμμή)

Είναι παράλογο το τίμημα για το όμορο ακίνητο ιδιοκτησίας ΕΤΑΔ να υπερβαίνει το τίμημα που καταβάλλει η επιχείρηση για την ενοικίαση χρήσης του αιγιαλού.

Πρόσθετα, αν το τίμημα της 3ετους ενοικίασης καταβάλλεται εφάπαξ να υπάρχει έκπτωση 50% και να πάψει να υφίσταται τόσο η αστική ευθύνη στο πλαίσιο της λειτουργίας ενός κτήματος της ΕΤΑΔ που απλά εξασφαλίζει την ομορότητα, όσο και κάθε άλλη επιβάρυνση.

Πρόσθετα, ο ενδιαφερόμενος επιχειρηματίας θα καταβάλει **ένα ποσό** (ενοίκιο στην Γ.Γ Δημόσιας Περιουσίας και το τίμημα στην ΕΤΑΔ που εξασφαλίζει την ομορότητα) **σε ΕΝΑΝ φορέα**, τη Γ.Γ. Δημόσιας Περιουσίας, κατά την λογική του one stop shop. Ακολουθώντας αυτή θα μεταβιβάζει στην ΕΤΑΔ το ποσό που της αναλογεί.

Τέλος, τα ξενοδοχεία που εξασφαλίζουν την ομορότητα με τον αιγιαλό – μέσω κτήματος της ΕΤΑΔ– ο οποίος βρίσκεται εμπροσθεν των εγκαταστάσεών τους, να έχουν προτεραιότητα χρήσης του αιγιαλού έναντι τρίτων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα (Άρθρο 33 του νόμου 2971/2001, όπως αντικαταστάθηκε από τον νόμο 4474/2017)

Οι λύσεις που προτείνονται εύλογα κινούνται έξω από το πλαίσιο της λογικής που χαρακτηρίζει τη σχέση κράτους-πολίτη έως τώρα.

*Σε συνέχεια της συνάντησής μας στην Ασπροβάλτα, η πρόταση αυτή με το διάγραμμα (χωρίς την αναφορά της εταιρίας) παρουσιάσθηκε και κατατέθηκε στη Γενική Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας την κα Θεοπίστη Πέρκα στις 5 Ιανουαρίου 2018.