

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΞΕΝΙΑ ΚΑΣΤΑΝΙΑΣ (Q109777)

μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr

τελευταία ενημέρωση: 12.02.2024

1) ΕΡΩΤΗΣΗ: Παρακαλώ όπως μου χορηγήσετε άμεσα και εμπρόθεσμα τα κατωτέρω έγγραφα άλλως όπως μου απαντήσετε αντιστοίχως:

Την απάντηση της Εφορίας Νεωτέρων Μνημείων σχετικά με το ακίνητο καθ'ότι το τελευταίο έγγραφο αυτής είναι του 2019 , στο οποίο αναφέρεται ότι θα γίνει το ταχύτερο δυνατόν αυτοψία προκειμένου να γνωμοδοτήσει σχετικά (η γνωμοδότηση της συγκεκριμένης Εφορίας κρίνεται απαραίτητη και από την Εφορία Αρχαιοτήτων Κορινθίας).

Πρόσφατο νομικό έλεγχο, ο οποίος να έχει συνταχθεί μετά από ενδελεχή έλεγχο του φυσικού φακέλου του ακινήτου στα αρχεία σας σε συνδυασμό με την αυτονόητη έρευνα των βιβλίων μερίδων, βαρών (υποθηκών και κατασχέσεων) και διεκδικήσεων του αρμοδίου Υποθ/κείου και των αρχείων της αντίστοιχης κτηματογράφησης (από την από 28.6.2019

έκθεση νομικού ελέγχου της δικηγόρου κας Αντωνίας Κιάτου προκύπτει ότι δεν υφίσταται μεταγραφή του σχετικού Β.Δ. ούτε της Υ.Α. , που αναφέρεται σε αυτήν).

Το υπ' αριθμ.9092/1973 συμβόλαιο του συμβ/φου Αθηνών Αθανασίου Σακκέτα με την μεταγραφή αυτού στον τόμο 51 και αριθμό 264 των βιβλίων μεταγραφών του Υποθ/κείου Στυμφαλίας και τις αποφάσεις του Δ.Σ. και της Γ.Γ. του ΕΟΤ του 1975 περί αναστροφής της πώλησης (πλήρωση της διαλυτικής αιρέσεως;) με την μεταγραφή στα ίδια βιβλία στον τόμο 52 και αριθμό 81 (τα προαναφερθέντα δεν υπήρχαν ούτε στο φυσικό φάκελο, που ελέγχθηκε από τη νομικό, που συνέταξε την έκθεση ελέγχου και στο συμπέρασμα αυτού αναφέρεται ότι απαιτούνται να προσκομισθούν και αυτά προς μελέτη και συναγωγή ασφαλέστερων νομικών συμπερασμάτων)

Πιστοποιητικό μεταγραφής του ως άνω Υποθ/κείου περί μεταβίβασης της κυριότητας από το Ελληνικό Δημόσιο στον ΕΟΤ (άρθρο 22 Ν.2819/2000 σε συνδυασμό με το άρθρο 9 παρ.1 του Ν.Δ. 4109/1960)

Αφού στο εν λόγω ακίνητο δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε πράξη αποχαρακτηρισμού του ως δασικού μέχρι την δημοσίευση του Ν.4389/2016 και αφού αυτό θεωρείται ότι εμπίπτει στις εξαιρέσεις του άρθρου 196 παρ.4 του Ν.4389/2016 και ότι ως «δασική έκταση» δεν μεταβιβάσθηκε κατά κυριότητα από τον ΕΟΤ στην ΕΤΑΔ Α.Ε. (σελ. 2 νομικού ελέγχου στην «παρατήρηση») γιατί στην εκμίσθωση το έτος 1999 συμβλήθηκε ως εκμισθωτής ο ΕΟΤ ενώ το 2012 στην καταγγελία και στο πρωτόκολλο παράδοσης συμβλήθηκε η ΕΤΑΔ Α.Ε. και σε αυτήν παραδόθηκε το ακίνητο; Γιατί λοιπόν οι ενστάσεις στην προανάρτηση του Ελληνικού Κτηματολογίου αιτούνται να αποδοθούν τα ακίνητα στην κυριότητα του ΕΟΤ ενώ ανήκουν στην ΕΤΑΔ Α.Ε.; Και γιατί στο νομικό έλεγχο αναφέρεται ότι πρέπει να μεταγραφεί το ακίνητο στην κυριότητα του ΕΟΤ; Ο ΕΟΤ έχει τη διοίκηση του εν λόγω Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος, άρα κύριος του ακινήτου είναι η ΕΤΑΔ ΑΕ, ή όχι; Και αν ο ΕΟΤ έχει μόνο τη διοίκηση του εν λόγω ακινήτου τότε γιατί στην ένσταση αναφέρεται ότι κύριος πρέπει να ορισθεί ο ΕΟΤ;

Έχει γίνει μεταγραφή των σχετικών νόμιμων εγγράφων στο αρμόδιο Υποθ/κείο επ'ονόματι του ΕΟΤ;

Τα στοιχεία της προανάρτησης και για τους δύο ΚΑΕΚ: 280431302007 και 280431303222: Το συγκεκριμένο ακίνητο έλαβε προσωρινούς ΚΑΕΚ κατά το στάδιο της προανάρτησης της Κτηματογράφησης 280431302007, με Ε= 8250,83 τμ και 280431303222, με Ε= 227,70 τμ. Αποδόθηκαν εσφαλμένα κατά κυριότητα στην Δ/νση Δασών (αυτό αναφέρεται στις αιτήσεις επανεξέτασης) και στα πλαίσια αυτά κατατέθηκαν εμπρόθεσμα αιτήσεις επανεξέτασης.

Έχουν εκδοθεί οι σχετικές διαπιστωτικές πράξεις του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ σχετικά με τη νομικότητα των εγκαταστάσεων του ακινήτου (Ν.2160/1993 άρθρο 6 παρ.1 περ.α' εδάφιο β') και σχετικά με την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων εντός του περιτυπώματος υφιστάμενου κτιρίου; Στην τεχνική περιγραφή της τεχνικής έκθεσης του 2023 της εταιρείας μελετών και κατασκευών με την επωνυμία «KOUTSIKOS URBAN DEVELOPMENT» (σελ.3) αναφέρεται ότι το σύνολο των χώρων του ακινήτου κατέστησαν νόμιμοι με συνδυασμό της διαπιστωτικής πράξης και της υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/2017, όπου οι επιφάνειες που αποτυπώνονταν στα σχέδια του ΕΟΤ «διαπιστώθηκαν» βάσει της διαπιστωτικής πράξης και οι υπόλοιποι χώροι υπήχθησαν στο Ν.4495/2017,άρα έχει εκδοθεί η σχετική διαπιστωτική πράξη (έχει αναρτηθεί η υπ' αριθμ.πρωτ.2815/2023 απόφαση της αρμοδίας Δ/νσης του Υπουργείου Τουρισμού), η διαπιστωτική όμως πράξη σχετικά με περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων εντός του περιτυπώματος υφιστάμενου κτιρίου;

Πρόσφατος έλεγχος του ηλεκτρονικού μητρώου της ΕΤΑΔ Α.Ε. (αναφέρεται του 2018) ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο

Ποια είναι η εξέλιξη του αιτήματος αναμόρφωσης του κυρωμένου δασικού χάρτη;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η ΕΤΑΔ (Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε., πρώην Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε.) έχει το δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης των επιχειρηματικών μονάδων του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ) καθώς και των εν γένει τουριστικών ακινήτων αυτού από την ίδρυσή της, βάσει των Ν. 2636/1998 και 2837/2000. Περαιτέρω, με το άρθρο 196 του Ν. 4389/2016 έχει αποκτήσει και την κυριότητα των ακινήτων αυτών, εκτός των τμημάτων τους που εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του συγκεκριμένου άρθρου, στα οποία όμως τμήματα η ΕΤΑΔ διατηρεί το δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης. Η μεταγραφή των ακινήτων αυτών στην ΕΤΑΔ (ή στον ΕΟΤ κατά το παρελθόν) δεν αποτελεί προϋπόθεση για την απόκτηση των προαναφερόμενων δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ, τα οποία δικαιώματα της έχουν περιέλθει αυτομάτως βάσει των ανωτέρω διατάξεων, αλλά είναι απαραίτητη μόνο για την ολοκλήρωση τυχόν πώλησης ή εν γένει παραχώρησης εμπράγματων δικαιωμάτων των ακινήτων σε τρίτους. Εν προκειμένω, το ΞΕΝΙΑ Καστανιάς περιλαμβάνεται στα ακίνητα του ΕΟΤ που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, ο δε διαγωνισμός που είναι σε εξέλιξη αφορά τη μακροχρόνια εκμίσθωσή του και όχι την πώλησή του. Ζητήματα λοιπόν που αφορούν ακίνητα ή τμήματα αυτών που τυχόν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του άρθρου 196 του Ν. 4389/2016 δεν επηρεάζουν τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης τους, δεδομένου ότι παραμένουν στη διοίκηση και διαχείριση της ΕΤΑΔ. Κατά τον ίδιο τρόπο, το ακίνητο ΞΕΝΙΑ Καστανιάς ήταν τα προηγούμενα έτη εκμισθωμένο σε ιδιώτη από τον ΕΟΤ, στην οποία σύμβαση μίσθωσης υπεισήλθε η ΕΤΑΔ στη θέση του εκμισθωτή, μετά την ανάληψη του δικαιώματος διοίκησης και διαχείρισης των μονάδων του ΕΟΤ.

Για την εσφαλμένη απόδοση, κατά τη φάση της προανάρτησης, των προσωρινών ΚΑΕΚ στη Διεύθυνση Δασών, αντί του ΕΟΤ, ως όφειλε βάσει του Ν. 2819/2000, αφενός η εταιρεία μας προβαίνει σε ενέργειες διόρθωσης (έχοντας υποβάλει αιτήσεις επαναξέτασης), αφετέρου, αυτή δεν μεταβάλλει το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου και σε κάθε περίπτωση δεν επηρεάζει τη δυνατότητα σύναψης σύμβασης μίσθωσης του ακινήτου.

Ως προς τη νομιμότητα των εγκαταστάσεων, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 2815/2023 διαπιστωτική πράξη νομιμότητας από τον ΕΟΤ. Οι χώροι που δεν διαπιστωθήκαν έχουν υπαχθεί στο Ν. 4495/2017, οπότε νέα σύμβαση μίσθωσης του ακινήτου μπορεί να συναφθεί νομίμως. Σύμφωνα δε, με τους Ειδικούς Όρους του διαγωνισμού «Ο Μισθωτής οφείλει να προβαίνει ο ίδιος, με αποκλειστικά δική του επιμέλεια, ευθύνη, έξοδα και δαπάνες, σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την έκδοση, επέκταση ή/και την αναθεώρηση, καθώς και για τη διατήρηση σε ισχύ, όλων των αδειών και εγκρίσεων, οι οποίες απαιτούνται (όπως, ενδεικτικά, άδειες λειτουργίας, πιστοποιητικό πυροπροστασίας, πολεοδομικές άδειες, άδειες εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, εμπορικών χρήσεων, έγκριση περιβαλλοντικών όρων και επιπτώσεων, κ.λπ.) σύμφωνα με την προτεινόμενη από αυτόν χρήση. Η ΕΤΑΔ θα συνδράμει, στο μέτρο που της είναι δυνατό και εντός των αρμοδιοτήτων της, τον μισθωτή, στη διαδικασία των αδειοδοτήσεων, αποκλειστικώς και μόνο παραδίδουσα τα σχετικά έγγραφα που κατέχει, χωρίς όμως να αναλαμβάνει ουδεμία ευθύνη εξ αυτού και για το τελικό αποτέλεσμα»

Περαιτέρω, δεν υπάρχει έγγραφη απάντηση στο με Αρ.Πρ.ΥΠΠΟ.Α/ΥΝΕΜΤΕΔΕΠΝΙ/Φ10-β/2019 έγγραφο από την αρμόδια υπηρεσία. Σε τηλεφωνική επικοινωνία μας απάντησαν ότι δεν έχουν προβεί ακόμα σε αυτοψία του ακινήτου για γνωμοδότηση.

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 2.10 και 2.9 των Γενικών Όρων Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών της ΕΤΑΔ θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε ότι όλες οι πληροφορίες σχετικά με ένα Ακίνητο που περιέχονται στους Γενικούς και Ειδικούς Όρους Διαγωνισμού και στο Πληροφοριακό Υλικό, το οποίο χορηγεί η ΕΤΑΔ προς τους Ενδιαφερόμενους, στοχεύουν να βοηθήσουν τους Ενδιαφερόμενους στην κατάρτιση και υποβολή των Προσφορών τους. Το υλικό αυτό χορηγείται μόνο για σκοπούς πληροφόρησης και είναι ενδεικτικό και όχι περιοριστικό. Ουδεμία εγγύηση παρέχεται για την ακρίβεια, πληρότητα ή επάρκεια του Πληροφοριακού Υλικού και η ΕΤΑΔ, οι σύμβουλοί της και οι συντάκτες του Πληροφοριακού Υλικού, απαλλάσσονται από κάθε ευθύνη για οποιεσδήποτε ανακρίβειες, παραλείψεις ή παραδρομές, οι οποίες δεν οφείλονται σε άμεσο δόλο τους. Οι Ενδιαφερόμενοι τεκμαίρεται και συνομολογείται ότι έχουν διεξάγει τη δική τους έρευνα και ανάλυση των στοιχείων σχετικά με ένα Ακίνητο, με τη συνδρομή δικών τους συμβούλων και εναπόκειται σε αυτούς να προβούν σε πλήρη νομικό και/ή τεχνικό έλεγχο εκάστου Ακινήτου, το οποίο τους ενδιαφέρει, αναλαμβάνοντας τη σχετική ευθύνη.