

Ε. Μετά την είσοδό μου στον ιστότοπο ως Μέλος και κατά την προσπάθεια ηλεκτρονικής υποβολής της σχετικής "Αίτησης Συμμετοχής στον Διαγωνισμό", εμφανίστηκε στην Φόρμα Αποστολής ως μέλος ο εκπρόσωπός και όχι το νομικό πρόσωπο, δηλαδή ο ενδιαφερόμενος. Υπάρχει κάποια παρανόηση ως προς το ποίο είναι το Μέλος; Μήπως πρέπει να υποβάλλω νέα ηλεκτρονική αίτηση εγγραφής ως Μέλος;

Α. Διευκρινίζουμε ότι, στην περίπτωση εγγραφής νομικού προσώπου, εγγεγραμμένο Μέλος που μπορεί στη συνέχεια να αποκτήσει δικαίωμα συμμετοχής σε ηλεκτρονικό διαγωνισμό είναι το νομικό πρόσωπο που αναφέρεται στο πεδίο "*Επωνυμία (υποχρεωτικό για νομικά πρόσωπα)*" και όχι το φυσικό πρόσωπο που συμπληρώνει και υποβάλει την Αίτηση Εγγραφής.

Στην φόρμα της «Αίτησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό» η οποία αποστέλλεται στον διαχειριστή του ιστότοπου αναγράφεται ο ΑΜ του Ακινήτου, το όνομα του Μέλους και το E-mail. Τόσο το όνομα του Μέλους όσο και το e-mail ταυτοποιούν το νομικό πρόσωπο.

Ε. Παρακαλώ να μου χορηγήσετε πρόσθετες πληροφορίες - πληροφοριακό υλικό - σχετικά με την κατάσταση του ανωτέρω ακινήτου ενδιαφέροντός μου (εκθέσεις νομικής, τεχνικής και πολεοδομικής κατάστασης με συνημμένα τα διαθέσιμα σχετικά πιστοποιητικά, κ.λπ.).

Α. Εφόσον έχετε εγγραφεί στον ιστότοπο www.e-publicrealestate.gr, μπορείτε να αποκτήσετε πρόσβαση σε πρόσθετο πληροφοριακό υλικό (αναλυτικές νομικές και τεχνικές εκθέσεις), το οποίο είναι διαθέσιμο ηλεκτρονικά και, όσον αφορά στοιχεία τυχόν υφιστάμενων μισθώσεων, στα γραφεία της ΕΤΑΔ Α.Ε. κατόπιν συνεννόησης (τηλέφωνο 210 - 333 9710). Αναλυτικές πληροφορίες για τη διαδικασία της πρόσβασης περιέχονται στην Πρόσκληση Συμμετοχής καθώς και στους «Όρους και Προϋποθέσεις Συμμετοχής στους Ηλεκτρονικούς Διαγωνισμούς Ακινήτων» και τη «Διαδικασία Διαγωνισμών», που αναρτώνται στον ιστότοπο.

Ε. Προτίθεται να υποβάλλω Αίτηση Συμμετοχής σε έναν Διαγωνισμό, είμαι υποχρεωμένος να υποβάλω προσφορά;

Α. Όχι, η Αίτηση Συμμετοχής σε Διαγωνισμό δεν γεννά υποχρέωση για την υποβολή προσφοράς στον διαγωνισμό.

Ε. Αν υποβάλλω Αίτηση Συμμετοχής σε έναν Διαγωνισμό, προσκομίσω την προβλεπόμενη Εγγύηση Συμμετοχής αλλά τελικά δεν υποβάλω προσφορά, επιστρέφεται ή καταπίπτει η Εγγύηση Συμμετοχής;

Α. Οι Εγγυήσεις Συμμετοχής των Συμμετεχόντων, ακόμη και όσων δεν υπέβαλαν τελικά προσφορά στον εν λόγω διαγωνισμό, επιστρέφονται εντός 3 ημερών από την υποβολή από τον Πλειοδότη Εγγυητικής Επιστολής Συναλλαγής ή Προκαταβολής Συναλλαγής, άλλως από την εκπνοή της ισχύος των ή από την ακύρωση του διαγωνισμού από το ΤΑΙΠΕΔ (βλ. παρ. 2.5 της Πρόσκλησης Συμμετοχής).

Ε. Το ακίνητο το οποίο με ενδιαφέρει έχει μεταγεγραμμένα βάρη (υποθήκες, κατασχέσεις, διεκδικήσεις κ.λπ.), τι συμβαίνει;

Α. Βάσει του άρθρου 2.12 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/ Α' / 01.07.2011): *«Από τη δημοσίευση της απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων που προβλέπεται στην παράγραφο 5, το περιουσιακό στοιχείο περιέρχεται στην κυριότητα, νομή και κατοχή του Ταμείου, ελεύθερο από κάθε δικαίωμα τρίτου. Για τυχόν δικαιώματά του επί του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάζεται στο Ταμείο, ο τρίτος έχει αποκλειστικά δικαίωμα αποζημίωσης, έναντι μόνον του Δημοσίου, με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στις παραγράφους 8 και 9.»*

Αυτό σημαίνει ότι κάθε ακίνητο μεταβιβάζεται μέσω της παρούσας διαδικασίας ελεύθερο από βάρη και, ότι σε κάθε περίπτωση, οποιαδήποτε αποζημίωση τυχόν οφείλεται σε τρίτον βαρύνει μόνο το Δημόσιο και όχι τον αγοραστή του ακινήτου.

Σημειωτέον ότι η συντριπτική πλειοψηφία των τυχόν βαρών επί των προς πώληση ακινήτων είναι υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου οπότε, βάσει του άρθρου 2.5 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/ Α' / 01.07.2011), τα ακίνητα αυτά έχουν περιέλθει στο ΤΑΙΠΕΔ *«κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και το Δημόσιο απεκδύεται κάθε δικαιώματός του επί αυτών από τη δημοσίευση της απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως».*

Η μόνη περίπτωση εγγραφής υπέρ ιδιώτη είναι τυχόν διεκδίκηση, για την οποία ισχύουν τα παραπάνω, ως προς την αξίωση του ιδιώτη, δηλαδή αυτή, και ως ενοχική μόνο (από τη στιγμή που κατά το νόμο το ακίνητο δεν μπορεί να επιστραφεί από το ΤΑΙΠΕΔ) ασκείται εναντίον του Δημοσίου. Αυτά, βεβαίως, εφόσον τυχόν δεν πρόκειται για κάποια διεκδίκηση που είτε δεν διαγραφεί προ οριστικής μεταβίβασης είτε δεν αποβεί τυχόν η σχετική εκκρεμής δίκη, που διεξάγεται από το ΝΣΚ, υπέρ του Δημοσίου.

Ε. Για ορισμένα από τα ακίνητα για τα οποία ενδιαφέρομαι το ένα είναι μισθωμένο και ένα άλλο παραχωρήμενο. Τι συμβαίνει σε αυτές τις περιπτώσεις;

Α. Ο Πλειοδότης - αγοραστής έχει τη δυνατότητα να ζητήσει από το ΤΑΙΠΕΔ την καταγγελία της υφιστάμενης μίσθωσης κατά την υπογραφή της Σύμβασης Αγοραπωλησίας, βάσει των διατάξεων του άρθρου 2.9 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/ Α' / 01.07.2011), που προβλέπει ότι: *«Μισθώσεις ή παραχωρήσεις χρήσης ακινήτων, που ανήκουν κατά κυριότητα στο Ταμείο ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο, μπορεί να καταγγέλλονται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ταμείου ή της εταιρείας, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης. Η καταγγελία επιφέρει τη λύση της μίσθωσης ή τη λήξη της παραχώρησης δύο (2) μήνες από την επίδοσή της στο μισθωτή ή σε εκείνον στον οποίο παραχωρήθηκε το ακίνητο. Για την πρόωρη λύση των μισθώσεων οφείλεται αποζημίωση ίση με τρία (3) μηνιαία μισθώματα.»*

Εννοείται ότι ο Πλειοδότης-αγοραστής δύναται να συνεχίσει την μίσθωση κατά τις κείμενες διατάξεις.

Ε. Το ακίνητο ενδιαφέροντός μου είναι μισθωμένο. Παρακαλώ να έχω περισσότερες πληροφορίες.

Α. Εγγεγραμμένα Μέλη του ιστότοπου έχουν τη δυνατότητα να ελέγξουν τα μισθωτήρια / παραχωρητήρια στα γραφεία της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Βουλής 7, Σύνταγμα) κατόπιν τηλεφωνικής συνεννόησης (210 333 9710).

Σημειώνεται ότι, σε ακίνητα υπό τη διαχείριση της πρώην Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου (ΚΕΔ), τα μισθώματα βεβαιώνονταν (καταγράφονταν) από την ΚΕΔ στις αρμόδιες ΔΟΥ, όπου έπρεπε να καταβληθούν από τον μισθωτή. Δεδομένου ότι τα οφειλόμενα, κατά τα ανωτέρω, μισθώματα θεωρούνται οφειλές του μισθωτή προς το Ελληνικό Δημόσιο, προστίθενται στις λοιπές τέτοιες οφειλές του (πχ. φόρους) και μπορούν να περιληφθούν σε διακανονισμό των εν γένει οφειλών του μισθωτή προς την αρμόδια ΔΟΥ.

Ε. Ο αγοραστής υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων, ή υπάρχει κάποια ευεργετική διάταξη για το ΤΑΙΠΕΔ;

Α. Η πώληση ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ εμπίπτει στις ευεργετικές διατάξεις του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, και ιδίως του άρθρου 2.11 του Νόμου αυτού (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 7.1 του Ν. 4038/2012), με το οποίο η πώληση απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, αμοιβή ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου, [...] καθώς και δικαιωμάτων συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών και αμοιβών ή ανταποδοτικών τελών υποθηκοφυλάκων και πάσης φύσης ανταποδοτικών τελών.

Ε. Μπορεί να συμμετάσχει η εταιρεία μου για λογαριασμό τρίτου νομικού προσώπου που τελικώς θα αποκτήσει το ακίνητο;

Α. Σας γνωρίζουμε ότι δεν είναι δυνατόν να ενεργήσει κάποιο εγγεγραμμένο Μέλος του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr για λογαριασμό τρίτου προσώπου, αν το Μέλος αυτό δεν είναι μεσίτης ακινήτων κατά την έννοια των άρθρων 197 επ. του Ν.4072/2012.

Ε. Εντός πόσων ημερών από την ανάδειξη του πλειοδότη γίνεται το συμβόλαιο;

Α. Δεν είναι δυνατό να προκαθοριστεί ο χρόνος υπογραφής του οριστικού Συμβολαίου Αγοραπωλησίας με ακρίβεια λόγω της, κατά περίπτωση, ανάγκης λήψης έγκρισης της διαγωνιστικής διαδικασίας από το Ελεγκτικό Συνέδριο, αλλά αναμένεται να μην υπερβεί τους τρεις μήνες από την ανάδειξη του Πλειοδότη.

Ε. Η προκαταβολή καταβάλλεται με την υπογραφή του συμβολαίου;

Α. Η προκαταβολή καταβάλλεται κατά την υπογραφή του οριστικού Συμβολαίου Αγοραπωλησίας (βλ. παρ. 7.7 της Επιστολής Διαδικασίας).

Ε. Πως καθορίζεται η τιμή εκκίνησης;

Α. Η τιμή εκκίνησης καθορίζεται βάσει ανεξάρτητης εκτίμησης της αγοραίας αξίας εκάστου ακινήτου, βάσει των προβλεπόμενων στο άρθρο 6 του Ν. 3986/2011.

Ε. Τι θα συμβεί αν δεν υπάρξει ενδιαφέρον για ένα ακίνητο εντός του χρόνου της δημοπρασίας;

Α. Στην περίπτωση όπου δεν εκδηλωθεί ενδιαφέρον για κάποιο ακίνητο εντός των προθεσμιών του αντίστοιχου διαγωνισμού, ο διαγωνισμός κηρύσσεται άγονος, οπότε είτε επανακηρύσσεται στο εγγύς μέλλον (πχ. με νέες προθεσμίες ή όρους καταβολής του τιμήματος) είτε το ακίνητο αποσύρεται προσωρινά από τον κατάλογο των προς αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου.

Ε. Υπάρχει ελάχιστος αριθμός συμμετεχόντων στη δημοπρασία ώστε αυτή να θεωρηθεί έγκυρη;

Α. Δεν υπάρχει ελάχιστος αριθμός συμμετεχόντων ως προϋπόθεση εγκυρότητας του διαγωνισμού, κυρίως λόγω της διαφάνειας, της ευρείας δημοσιότητας και της δυνατότητας εύκολης συμμετοχής που παρέχεται από την ηλεκτρονική διαγωνιστική διαδικασία. Ακόμη και ένας μόνο ενδιαφερόμενος να συμμετάσχει (αφού έχει ανταποκριθεί στις σχετικές τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις συμμετοχής) σε κάποιον διαγωνισμό, ο διαγωνισμός αυτός μπορεί να καταλήξει σε έγκυρο αποτέλεσμα.

Ερωτήσεις επί του ακινήτου ΧΕΥ Νερατζιώτισσα:

Μετά από μελέτη του συνόλου των εγγράφων που αναρτήσατε στο Διαδίκτυο αναφορικά με το ακίνητο της Νερατζιώτισσας, επιθυμούμε την εκ μέρους σας παροχή απαντήσεων/διευκρινίσεων επί των κάτωθι ζητημάτων, ήτοι:

1. Κατόπιν επίσκεψης στον Δήμο Αμαρουσίου, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τομέα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, ενημερωθήκαμε ότι το ακίνητο ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΗΣ ως έχει σήμερα δεν οικοδομείται, δεδομένου ότι πρόκειται για χώρο χαρακτηρισμένο ως Χώρο Εμπορικής Εκμετάλλευσης (Χ.Ε.Υ.), με χαρακτήρα δημόσιας ή κοινής ωφελείας και ο καθορισμός των όρων δόμησής του (συντελεστής δόμησης, ύψος, κάλυψη κλπ) αλλά και η χρήση του, ανεξαρτήτως με το εάν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου, γίνεται με Απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. σύμφωνα με τον Ν.2445/1996, άρθρο 2, παράγραφος 2β. Επίσης, ακριβώς επειδή έχει χαρακτηριστεί ως δημοσίας ή κοινής ωφελείας χώρος, έχει οριστεί μόνο πράσινη (ρυμοτομική) γραμμή και όχι κόκκινη (οικοδομική) γραμμή.

Η ανωτέρω πληροφορία επιβεβαιώνεται και από το Τοπογραφικό Διάγραμμα, υπογεγραμμένο από τον κο Δημήτρη Καπνιά, Αγρονόμο-Τοπογράφο Μηχανικό, με ημερομηνία Σεπτέμβριος 2013, που αναρτήσατε στο διαδίκτυο

Παρακαλούμε πολύ όπως:

- i. επιβεβαιώσετε ότι το παρόν οικόπεδο οικοδομείται με τους όρους που αναφέρονται στην Τεχνική σας Έκθεση: συντελεστής δόμησης 0,80, κάλυψη 50%.
- ii. προσδιορίσετε το πλάτος της πρασιάς (απόσταση από ρυμοτομική γραμμή) σε κάθε πλευρά του οικοπέδου
- iii. επιβεβαιώσετε ότι, προ της έκδοσης οιασδήποτε οικοδομικής άδειας στο παρόν οικόπεδο, δεν θα απαιτηθεί τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου της περιοχής ως προς τις χρήσεις γης ή αλλιώς όπως διευκρινίσετε ότι θα αποτελέσει δική σας υποχρέωση σε συνεργασία με το Υ.Π.Ε.Κ.Α. ή/και τον Δήμο Αμαρουσίου η διασφάλιση της οικοδομησιμότητας του οικοπέδου με χρήση Γενικής Κατοικίας, όπως αναφέρεται στο ΦΕΚ-825/Δ/1996, άρθρο 3, παράγραφος 3, [υποχρέωση] η εκπλήρωση της οποίας θα προβλέπεται υπό τη μορφή διαλυτικής αίρεσης του προς υπογραφή συμβολαίου αγοραπωλησίας.
- iv. επιβεβαιώσετε ότι, κατόπιν της επικείμενης μεταβίβασης του ακινήτου σε ιδιώτη, η κάλυψη οιασδήποτε μορφής εισφοράς σε γη ή/και χρήμα τυχόν προκύψει [παρελθούσας ή μέλλουσας], θα αποτελέσει δική σας υποχρέωση, ομοίως υπό τη μορφή διαλυτικής αίρεσης του προς υπογραφή συμβολαίου αγοραπωλησίας σύμφωνα με το άρθ. 2 του Ν. 3986/2011.

2. Σύμφωνα με την από 14.10.2013 νομική έκθεση του ακινήτου που μας χορηγήσατε, τμήμα αυτού εκτάσεως 173,40 τ.μ. φαίνεται ότι έχει παραχωρηθεί άνευ ανταλλάγματος στον Οργανισμό Σιδηροδρόμων Ελλάδος [Ο.Σ.Ε.] για αόριστη χρονική διάρκεια για την κατασκευή, υφιστάμενης και αποπερατωμένης σήμερα, πεζογέφυρας. Παρακαλούμε όπως αφενός μας επιβεβαιώσετε την ισχύ των ανωτέρω αφετέρου, και σε περίπτωση καταφατικής απάντησης, μας γνωστοποιήσετε την πράξη παραχώρησης ή άλλο έγγραφο εκ του οποίου θα προκύπτουν σαφώς οι όροι αυτής καθώς επίσης τα δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί κατά χρήση για τον ιδιοκτήτη - υποψήφιο Ανάδοχο.

Επίσης, παρακαλούμε όπως μας ενημερώσετε εάν η παραχώρηση του ανωτέρω τμήματος στον Ο.Σ.Ε., εφόσον δεν ζητηθεί η καταγγελία της από τον Ανάδοχο, επηρεάζει τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, ήτοι το εμβαδόν του οικοπέδου προς εκμετάλλευση και κατ' επέκταση την δόμηση και κάλυψη αυτού, απόσταση κτιρίου προς ανέγερση από υφιστάμενη πεζογέφυρα, κλπ.

Απάντηση:

Αναφορικά με τους όρους δόμησης του εν λόγω ακινήτου διευκρινίζεται ότι η υπογραφή της Σύμβασης Αγοραπωλησίας θα γίνει αφού θα έχει προηγουμένως εκδοθεί η διοικητική πράξη με την οποία θα καθορίζονται ρητά οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης του ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2445/1996 και εντός του πλαισίου των πολεοδομικών ρυθμίσεων που ισχύουν για τη συγκεκριμένη περιοχή (ΦΕΚ 825 Δ/1996, ΦΕΚ 151 ΑΑΠ/2012).

Αναφορικά με την παραχώρηση χρήσης τμήματος 173,40 τ.μ. του ακινήτου προς τον Οργανισμό Σιδηροδρόμων Ελλάδος (ΟΣΕ), σημειώνουμε ότι με τα 32131/14.05.2004 και 32652/19.05.2004 έγγραφα αιτήματα «ΕΡΓΑ ΟΣΕ Α.Ε.» (ΕΡΓΟΣΕ) ζητήθηκε η παραχώρηση της χρήσης του εν λόγω τμήματος προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την θεμελίωση της πεζογέφυρας στο Σταθμό Νερατζιώτισσας του Προαστιακού Σιδηροδρόμου. Ο αρμόδιος Προϊστάμενος της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (ΚΕΔ), με το αρ. πρωτ. 24.05.2004/Φ.1166 έγγραφο, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι «οι χώροι των ΧΕΥ εντάσσονται σε έναν γενικότερο σχεδιασμό για την εξυπηρέτηση του οδικού και σιδηροδρομικού έργου», εισηγήθηκε την παραχώρηση της χρήσης αυτού του τμήματος στον ΟΣΕ με αόριστη διάρκεια, άνευ ανταλλάγματος, προς τον σκοπό της κατασκευής θεμελίωσης της πεζογέφυρας. Έκτοτε, από τα διαθέσιμα στοιχεία, δεν προκύπτει η υπογραφή σύμβασης παραχώρησης για το εν λόγω τμήμα του ακινήτου. Τα εν λόγω έγγραφα περιλαμβάνονται στο Πληροφοριακό Υλικό του εν λόγω ακινήτου.

25/02/2014