

Γραφείο Διοίκησης

**Προς: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
και Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών &
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων**
Ταχ. Κωδ.: 106 79 ΑΘΗΝΑ
Πληρ.: Μ. Λυμπέρη
Τηλ.: 213 1339778
e-mail: m.lymperi@minfin.gr

**ΘΕΜΑ: Απάντηση στην με αριθ. 1387/27.10.2023 ερώτηση κοινοβουλευτικού
ελέγχου του Βουλευτή Αλ. Μείκόπουλου.**

ΣΧΕΤ.: Το υπ' αριθ. πρωτ. ΥΠΟΙΚ 30/10/2023 ΑΠ 159081 ΕΞ 2023 (α.π. ΕΤΑΔ
14777/30.10.2023) έγγραφό σας.

Σε απάντηση του ως άνω σχετικού εγγράφου σας και αναφορικά με την ερώτηση του Βουλευτή κ. Αλ. Μείκόπουλου, σας ενημερώνουμε ως εξής, για τα θέματα αρμοδιότητας της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.:

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. στη σημερινή της μορφή έχει προέλθει από τη συγχώνευση τεσσάρων εταιρειών διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου, μεταξύ των οποίων, η Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης Α.Ε. που προέβη στην απορρόφηση της εταιρείας Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ τον Μάρτιο του 2011 και εν συνεχεία μετονομάστηκε σε Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε. στην οποία δυνάμει των άρθρων 16 και 35 του ν.3342/2005 (ΦΕΚ 131/Α) είχε ανατεθεί η αποκλειστική χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευσή τους

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της ΕΤΑΔ Α.Ε. διακρίνεται ενδεικτικά σε: Τουριστικά ακίνητα, Αστικά-Εμπορικά ακίνητα, Βιομηχανικά-Αγροτικά ακίνητα και σε Ειδικού Τύπου ακίνητα όπως Ολυμπιακά ακίνητα, Ιαματικές πηγές κλπ. καθώς και σε ακίνητα που βρίσκονται προς αξιοποίηση στο ΤΑΙΠΕΔ ή έχουν επιστραφεί από αυτό.

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. διαχειρίζεται τα ακίνητά της, μεταξύ άλλων και το Πανθεσσαλικό Στάδιο, σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο που τη διέπει και τον κανονισμό μισθώσεων – εκμισθώσεων της.

Το Πανθεσσαλικό Στάδιο μετά την τέλεση των ολυμπιακών αγώνων χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως έδρα ποδοσφαιρικών σωματείων και λοιπές εκδηλώσεις χωρίς να υπάρξει στην μεταολυμπιακή του περίοδο κάποιο αίτημα για ουσιαστική αξιοποίηση.

Η εγκατάσταση, δεδομένης της κλίμακας της (σύγχρονη γηπεδική εγκατάσταση με σημαντικά έξοδα λειτουργίας στην επαρχιακή πόλη του Βόλου 86.000 περίπου κατοίκων) αλλά και της τοποθεσίας της στην περιφέρεια της πόλης, εκτός κέντρου και μακριά από την παραλία, δεν δύναται να αποτελέσει ελκυστικό προϊόν στην ανοιχτή αγορά, καθώς τα έξοδα δύναται με μεγάλη δυσκολία να ισοσκελιστούν από τα έσοδα. Άλλωστε, μία επαρχιακή πόλη όπως ο Βόλος, δεν διαθέτει επαγγελματικό αθλητισμό του απαιτούμενου μεγέθους που θα μπορούσε να αξιοποιήσει κερδοφόρα μία τέτοια εγκατάσταση.

Μέσα στο πλαίσιο αυτό και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ ΑΕ επανειλημμένα κατέβαλε προσπάθειες εκμίσθωσης του εν λόγω Ολυμπιακού Ακινήτου, οι οποίες, για τους παραπάνω λόγους, απέβησαν άκαρπες.

Εξάλλου, όπως προέκυψε από τις από 05.10.20 και 06.10.20 εκθέσεις εκτίμησης μισθωτικής αξίας που συντάχθηκαν από τις εταιρείες εκτιμητών ΑΞΙΕΣ Α.Ε. και Arbitrage Real Estate για λογαριασμό της ΕΤΑΔ Α.Ε., από το δυσμενέστερο σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου έως και το ευμενέστερο, τα έσοδα υπολείπονταν σημαντικά των εξόδων του, δημιουργώντας έλλειμα από 180.000€ έως 220.000€ το χρόνο καταστρώντας μη βιώσιμη την αξιοποίηση του ακινήτου.

Σημειώνεται ότι, για την πληρότητα των εκθέσεων εκτίμησης δίκαιου μισθώματος, εξετάστηκαν και οι χρηματικές ροές εσόδων – εξόδων της ΕΤΑΔ Α.Ε. τόσο σε περίπτωση παραχώρησης του Σταδίου όσο και σε περίπτωση συνέχισης της διαχείρισης/εκμετάλλευσής του από την ίδια. Κατόπιν εξέτασης των αποτελεσμάτων, διαπιστώθηκε ότι η ζημία που υφίστατο η ΕΤΑΔ Α.Ε. από την κατοχή και διαχείριση του Πανθεσσαλικού Σταδίου ήταν αξιοσημείωτη και θα ήταν ωφελημένη ακόμα και στην περίπτωση που παραχωρούσε το Στάδιο στο Δήμο Βόλου άνευ αντιτίμου και απλά συμμετείχε στα λειτουργικά κόστη των τριών πρώτων ετών, για την εξασφάλιση της αρχικής εύρυθμης λειτουργίας του.

Ενδεικτικά, βάσει των απολογιστικών αναφορών της ΕΤΑΔ Α.Ε., το έτος 2019 τα συνολικά έξοδα της εγκατάστασης ανήλθαν στο ποσό των 354.142€, ενώ τα αντίστοιχα έσοδα μόλις στο ποσό των 115.110€. Αντίστοιχα, το 2020 τα λειτουργικά έξοδα μειώθηκαν στα 242.282€, ενώ και πάλι τα έσοδα περιορίστηκαν στα 151.163€. Συνοπτική περιγραφή στους κάτωθι πίνακες:

2019	
Υπηρεσίες Φύλαξης	118.631,00€
Συντηρήσεις (η/μ συντηρήσεις, φθορές, κλπ)	89.816,00€
Λοιπές παροχές (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ)	145.395,00€
Λειτουργικά έξοδα	354.142,00€
Έσοδα από μισθώσεις	113.463,00€
Λοιπά έσοδα	1.647,00€
Λειτουργικά έσοδα	115.110,00€

2020	
Υπηρεσίες Φύλαξης	70.408,00€
Αμοιβές εκτιμητών ακινήτων	6.800,00€
Συντηρήσεις (η/μ συντηρήσεις, φθορές, κλπ)	15.237,00€
Λοιπές παροχές (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ)	149.837,00€
Λειτουργικά έξοδα	242.282,00€
Έσοδα από μισθώσεις	129.871,00€
Λοιπά έσοδα	21.292,00€
Λειτουργικά έσοδα	151.163,00€

Ακολούθως, για την εν γένει ανάπτυξη της περιοχής, την εκτέλεση έργων συντήρησης του εμβληματικού για την περιοχή ακινήτου, την υποστήριξη των λειτουργιών του Δήμου και τη συμβολή στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας, εντός του 2020 δρομολογήθηκε η παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου.

Η διαδικασία ολοκληρώθηκε εντός των πρώτων μηνών του 2021 και δυνάμει της από 27.05.2021 σύμβασης, η ΕΤΑΔ Α.Ε. παραχώρησε το Πανθεσσαλικό Στάδιο για αόριστο χρονικό διάστημα στον Δήμο Βόλου, ο οποίος και ανέλαβε τη συνολική λειτουργία και εκμετάλλευση της εγκατάστασης σύμφωνα με τις χρήσεις που προβλέπονται στο άρθρο 16 του Ν. 3342/2005.

Στο πλαίσιο της καταβολής από το Δήμο οικονομικού ανταλλάγματος για την παραχώρηση χρήσης της εγκατάστασης, ο Δήμος ανέλαβε την επιμέλεια, ευθύνη, τα έξοδα και τα εν γένει βάρη των παραχωρούμενων χώρων, όπως εκάστοτε ισχύουν, καθώς και κάθε δαπάνη συντήρησης, φύλαξης και λειτουργίας της εγκατάστασης και του εξοπλισμού της, σύμφωνα με την εν ισχύ νομοθεσία και προκειμένου να διατηρείται αυτό σε καλή κατάσταση. Παράλληλα, ο Δήμος συμφωνήθηκε να καταβάλλει ως αντάλλαγμα στην ΕΤΑΔ Α.Ε. για την παραχώρηση της εγκατάστασης, ποσοστό 20% επί των πάσης φύσεως εσόδων από την με οποιοδήποτε τρόπο εμπορική εκμετάλλευση της εγκατάστασης.

Αξίζει βέβαια να σημειωθεί ότι, παρά τις έγγραφες οχλήσεις μας, ο Δήμος μέχρι σήμερα δεν μας έχει αποστείλει σχετικά αποδεικτικά παραστατικά και στοιχεία προς το σκοπό του υπολογισμού του ποσοστού 20% από εμπορικές εκμεταλλεύσεις που πραγματοποίησε στο Πανθεσσαλικό στάδιο κατά τα έτη 2021 και 2022 και που οφείλει να αποδώσει στην εταιρία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 της μεταξύ μας σύμβασης, γεγονός που μας αναγκάζει να κινηθούμε νομικά.

**Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος &
εκτελών χρέη Διευθύνοντος
Συμβούλου**

Παναγιώτης Μπαλωμένος

Εσωτερική Διανομή:

- Γραφείο Διοίκησης
- Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης
- Διεύθυνση Στρατηγικού Σχεδιασμού
- Διεύθυνση Παρακολούθησης Συμβάσεων & Ακινήτων