



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΟΡΙΣΜΩΝ & ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
Η ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ

ΠΡΑΠΑ ΕΛΕΝΗ
(Α.Ε.Μ. 17013)

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:
Δρ. ΛΑΓΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ, 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΣΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

1.1.ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	5
1.2.ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	6
1.3.ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ	7
1.4.ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	8
1.5.ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ	9
1.6.ΠΡΩΤΟΤΥΠΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ	9

ΜΕΡΟΣ Ι

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ & ΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

2.1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	10
2.2.ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ	10
2.3.ΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΕΟΤ.....	11
2.4.Η ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΕΟΤ ΑΠΟ ΝΠΙΔ.....	15
2.4.1.ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΕΟΤ.....	15
2.4.2.Η "ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤΑΔ)Α.Ε." & ΤΟ ΝΕΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	18
2.5.ΣΥΝΟΨΗ.....	19

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Η ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤΑΔ) & ΑΛΛΟΙ

ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

3.1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	21
3.2.ΤΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΔ & Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ	21
3.2.1.ΓΕΝΙΚΑ.....	21
3.2.2.Η ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.....	22
3.2.3.Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ.....	25

3.3.ΥΠΟ ΤΗΝ ΕΝΙΑΙΑ ΘΕΣΜΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΥΠΕΡΤΑΜΕΙΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ(ΕΕΣΥΠ).....	26
3.3.1.ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΤΑΙΠΕΔ).....	28
3.4.ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	30
3.4.1.ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΟΦΕΛΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	31
3.5.ΣΥΝΟΨΗ.....	31

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ (ΑΙΓΙΑΛΟΣ, ΠΑΡΑΛΙΑ)

4.1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	33
4.2.Ο ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΤΗΜΑ.....	33
4.3.Η ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ & Ο ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΟΧΘΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ.....	35
4.4.Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ.....	36
4.5.Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΤΑ Α.Ε.	40
4.6.Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΗ ΜΕ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	42
4.7.ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΟΥ «ΣΥΝΗΓΟΡΟΥ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ» ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ.....	43
4.8.ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑΣ....	44
4.9.ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΙΓΙΑΛΟ ΑΠΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ.....	46
3.10.ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ ΓΙΑ ΠΡΑΞΕΙΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ	46
4.11.ΣΥΝΟΨΗ.....	47

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

5.1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	50
5.2.ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ.....	50
5.3.Ο ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΣΤΟΧΕΥΣΗ	52
5.4.ΑΜΦΙΣΒΗΤΟΥΜΕΝΗ ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ & ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ	53
5.4.1.Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ.Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΛΙΜΕΝΩΝ & ΤΑ ΤΙΜΟΛΟΓΙΑ ΕΛΛΙΜΕΝΙΣΜΟΥ ΣΤΗ ΜΑΡΙΝΑ ΑΛΙΜΟΥ.....	55
5.4.2.Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΔ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΕΡΓΟΥ ΤΟΥ ΤΡΟΧΕΙΟΔΡΟΜΟΥ (ΤΡΑΜ) ΩΣ ΕΡΓΟ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΑΓΩΝΩΝ.....	57
5.4.3.ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΤΟΥ ΕΟΤ (ΑΚΤΩΝ ΣΕ ΙΔΙΩΤΗ).Η ΕΤΑΔ ΠΑΡΑΧΩΡΕΙ ΣΕ ΙΔΙΩΤΗ ΑΔΕΙΑ ΓΙΑ ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΝ "ΑΝΑΔΕΙΞΗ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ" ΤΩΝ ΑΚΤΩΝ ΑΛΙΜΟΥ Α΄ & Β΄ ΒΟΥΛΑΣ, ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ & ΒΑΡΚΙΖΑΣ ΤΟΥ ΕΟΤ	57
5.5.ΣΥΝΟΨΗ.....	58

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΔΟΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ

6.1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	60
6.2.ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
6.2.1.ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	60
6.2.2.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	61
6.3.ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
6.3.1.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ	61
6.3.2.ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ	62
6.4.ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΕΡΩΤΗΜΑΤΩΝ	64
6.5.ΣΥΝΟΨΗ.....	64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ
ΕΥΡΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑΤΩΝ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΎΕΤΑΙΡΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ
(ΕΤΑΔ) Α.Ε.΄

7.1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ	65
7.2.ΕΞΕΛΙΞΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΔ Α.Ε. ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2014-2018.....	65
7.3.ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ	
7.3.1.ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ.....	70
7.3.2.ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	71
7.3.3.ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ	74
7.3.4.ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	74

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΩΟ
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ
ΕΡΕΥΝΑ

8.1.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	77
8.1.1.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΜΕΡΟΥΣ	77
8.1.2.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟΥ ΜΕΡΟΥΣ.....	81
8.2.ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ	84
8.3.ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ.....	86
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	88
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	92

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΣΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

1.1 ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Μέχρι το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης (2008), η κύρια πηγή εσόδων του ελληνικού κράτους και των λοιπών Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) για την εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών ήταν κυρίως οι χρηματικές αξιώσεις τους έναντι των πολιτών (από φόρους και τέλη) ή αντιπαροχές στην περίπτωση επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας. Η οικονομική και εμπορική εκμετάλλευση των ακίνητων και κινητών πραγμάτων της ιδιοκτησίας τους δεν γινόταν μεθοδικά και οργανωμένα προκειμένου να αυξηθεί η αξία τους και να τα καταστήσουν ως ένα από τα μέσα εξασφάλισης πόρων τόσο για τη λειτουργία τους όσο και για την ενίσχυση της ελληνικής οικονομίας.

Τα περισσότερα ακίνητα στην κυριότητα του Δημοσίου τόσο με τη μορφή της δημόσιας κτήσης όσο και με τη μορφή της ιδιωτικής κτήσης αποτελούσαν για πολλά χρόνια "ανεκμετάλλευτη προίκα", καταπατημένα, ανεντόπιστα, άγνωστου νομικού καθεστώτος, σε κατάσταση πλήρους αδράνειας ως προς την οικονομική τους αξιοποίηση. Η δημοσιονομική κρίση και η ανάγκη να καταστεί το χρέος της χώρας βιώσιμο έγινε η αιτία να ενεργοποιηθούν οι διοικητικοί μηχανισμοί διαχείρισης και αξιοποίησης της δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας του κράτους και των λοιπών ΝΠΔΔ, ώστε αφενός να βρεθούν πόροι για την αποπληρωμή του δημοσίου χρέους και αφετέρου να γίνουν επενδύσεις που θα έχουν σκοπό την οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

Η Ελλάδα, με περισσότερα από 16.000 χιλιόμετρα ακτογραμμής, πάνω από 6.000 νησιά και με εδραιωμένη θέση στην παγκόσμια αγορά τουρισμού, παρουσιάζει εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες όσον αφορά τα δημόσια κτήματα κυρίως αυτών που προορίζονται για τουριστική αξιοποίηση.

Κατά κανόνα, η διαχείριση των τουριστικών δημοσίων κτημάτων ασκείται από υπηρεσίες του Δημοσίου και ΝΠΔΔ, στα οποία ανήκουν κατά κυριότητα, ενώ η διαχείριση τους ανατίθεται στον εκάστοτε φορέα της δημόσιας υπηρεσίας την οποία αυτός εξυπηρετεί. Τις τελευταίες όμως δεκαετίες παρατηρείται μια ευχέρεια του νομοθέτη να αναθέτει τις αρμοδιότητες διοίκησης και διαχείρισης πραγμάτων της δημόσιας περιουσίας, ακόμα και να μεταβιβάζει, κυρίως την εποχή της κρίσης, την πλήρη κυριότητα και νομή ακίνητης δημόσιας περιουσίας σε Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (ΝΠΙΔ), αφενός υπό τον όρο ότι οι αρμοδιότητες αυτές δεν είναι αναπόσπαστες απ' τον πυρήνα της κρατικής εξουσίας ως

έκφραση κυριαρχίας (εξακολουθεί να υπάρχει εποπτεία και συντονισμός από το κράτος) και αφετέρου υπό τον όρο ότι δεν διακυβεύεται η εκπλήρωση του δημόσιου σκοπού, τον οποίο τα πράγματα της δημόσιας περιουσίας υπηρετούν.

Τα προβλήματα καταγραφής, προστασίας και αξιοποίησης των δημοσίων κτημάτων είναι πολλά και διαχρονικά κυρίως σε νομικό, διοικητικό, τεχνικό επίπεδο ενώ τα τελευταία μόλις χρόνια γίνεται μια προσπάθεια οργανωμένης καταγραφής της δημόσιας ακίνητης περιουσίας με τη διεξαγωγή του Εθνικού Κτηματολογίου. Στο πλαίσιο αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού του Δημόσιου τομέα, καθώς και λόγω της υφιστάμενης δημοσιονομικής κρίσης, νόμοι προβλέπουν την ίδρυση, με Π.Δ., ΝΠΙΔ με τη μορφή ανώνυμης εταιρίας για να προσελκύσουν επενδύσεις αξιοποιώντας την περιουσιακή κατάσταση του Δημοσίου ή να πουλήσουν μέρος αυτής.

Η παρούσα εργασία μέσα απ'την ανασκόπηση της νομοθεσίας και βιβλιογραφίας θέτει το ζήτημα της διοίκησης, διαχείρισης και αξιοποίησης των τουριστικών δημοσίων κτημάτων δηλ. των δημοσίων κτημάτων που έχουν χαρακτηριστεί ή μπορούν να χαρακτηριστούν τουριστικά αξιοποιήσιμα. Στο παρελθόν έχουν γίνει μελέτες γενικά για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας όχι όμως για το συγκεκριμένο είδος ακινήτων. Επικεντρωνόμαστε στα τουριστικά δημόσια κτήματα γιατί κρίνουμε ότι έχουν αφενός το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον και αφετέρου γιατί πολλά από αυτά τα ακίνητα, ως κοινόχρηστα πράγματα, εκπληρώνουν έναν δημόσιο σκοπό.

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Αντικειμενικός σκοπός της παρούσας μεταπτυχιακής εργασίας είναι να διερευνηθεί το διοικητικό και διαχειριστικό καθεστώς των τουριστικών δημοσίων κτημάτων, ο τρόπος εκμετάλλευσης αυτών απ' τους αρμόδιους φορείς και ειδικότερα να απαντηθούν τα παρακάτω ερωτήματα:

- Υπάρχει επίσημος ορισμός των τουριστικών δημοσίων κτημάτων;
- Ποιος είναι ο αρμόδιος φορέας διοίκησης και ποιος ο φορέας διαχείρισης αυτών με το πέρασμα του χρόνου; Ποιες αλλαγές έχουν γίνει μέχρι σήμερα;
- Ποιος δίνει την άδεια επέμβασης σε τουριστικά δημόσια κτήματα;
- Πώς αξιοποιούνται σήμερα τα τουριστικά δημόσια κτήματα απ' τους αρμόδιους φορείς;
- Ποια η αποδοτικότητα, βιωσιμότητα των οργανισμών που διαχειρίζονται τα τουριστικά δημόσια ακίνητα. Κερδίζει το Δημόσιο;

- Ποια τα ζητήματα που αντιμετωπίζουν οι αρμόδιοι φορείς που τα διαχειρίζονται και τα εκμεταλλεύονται;
- Τι πρέπει να γίνει για τη βέλτιστη αξιοποίησή τους;
- Μπορεί ένα περιουσιακό στοιχείο του Δημοσίου που εξυπηρετεί άμεσα ένα δημόσιο σκοπό να ανήκει σε ΝΠΔ;

1.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Στο πρώτο μέρος της εργασίας γίνεται μια κριτική επισκόπηση των νόμων που αφορούν τα τουριστικά δημόσια κτήματα, δηλ. των δημοσίων ακινήτων που χαρακτηρίστηκαν ή κρίνονται εν δυνάμει τουριστικά αξιοποιήσιμα. Συγκεκριμένα γίνεται μία διερεύνηση, καταγραφή και ερμηνεία του θεσμικού, νομικού και τεχνικού πλαισίου που υπάρχει όσον αφορά την κυριότητα και τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας από τους αρμόδιους φορείς καθώς και των αλλαγών που επήλθαν μέσω τροποποιήσεων του θεσμικού πλαισίου.

Το δεύτερο μέρος της εργασίας περιλαμβάνει μία έρευνα του τρόπου διαχείρισης του συγκεκριμένου δημόσιου τουριστικού προϊόντος μέσα από τη χρηματοοικονομική ανάλυση της "Εταιρίας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε." για την περίοδο 2014-2018. Η συγκεκριμένη ανώνυμη εταιρία κατέχει, διοικεί και διαχειρίζεται στις μέρες μας το μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο δημοσίων ακινήτων (κυρίως τουριστικών δημοσίων ακινήτων). Με τη χρηματοοικονομική ανάλυση της εταιρείας επιθυμούμε να διαπιστώσουμε κατά πόσο αυτή ανταποκρίνεται στις συνθήκες της αγοράς και μπορεί να συνδράμει στην ανάδειξη αποδοτικότερων επιχειρηματικών μοντέλων σε σχέση με τις δράσεις των προκατόχων της (ΝΠΔΔ) όσον αφορά τη διαχείριση της περιουσίας του Δημοσίου.

Η χρηματοοικονομική ανάλυση αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο που υποστηρίζει τη λήψη αποφάσεων. Η διαδικασία ανάλυσης των λογιστικών στοιχείων και των αριθμοδεικτών συνίσταται από τα στάδια:

- Επιλογής των κατάλληλων οικονομικών δεδομένων απ' την πληθώρα των οικονομικών στοιχείων
- Συσχέτισης των συγκεκριμένων δεδομένων
- Αξιολόγησης και οικονομικής ερμηνείας των δεικτών

Σε μια προσπάθεια αποσαφήνισης της ανωτέρω διαδικασίας θα γίνει αναφορά στις σημαντικότερες δημοσιευμένες οικονομικές ή λογιστικές καταστάσεις, απ' όπου αντλούνται

τα απαιτούμενα για την κατάστρωση των αποτελεσμάτων δεδομένα καθώς και στις μεθόδους ανάλυσης των οικονομικών καταστάσεων:

- Σύγκριση ή διαχρονική μέθοδος ανάλυσης
- Ανάλυση αριθμοδεικτών

1.4 ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Πιο συγκεκριμένα, η παρούσα εργασία οργανώνεται σε οχτώ κεφάλαια απαραίτητα για την ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη ανάπτυξη του θέματος, τα οποία εμπίπτουν στις παρακάτω θεματικές ενότητες διάρθρωσης του τεύχους ως εξής:

- Στο Πρώτο Κεφάλαιο (εισαγωγή) παρουσιάζεται ο σκοπός, η χρησιμότητα και η πρωτοτυπία της έρευνας καθώς και η μεθοδολογία που θα ακολουθηθεί.
- Στο Δεύτερο Κεφάλαιο γίνεται καταγραφή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της ακίνητης περιουσίας των τουριστικών δημοσίων κτημάτων από τον Έλληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ) καθώς και της διαδόχου του ΕΟΤ εταιρίας με την επωνυμία Έταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε. (αρχική επωνυμία ΕΤΑ Α.Ε.).
- Στο Τρίτο Κεφάλαιο παρουσιάζεται το χαρτοφυλάκιο της Έταιρίας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε. και τρόπος αξιοποίησής του, η κυρίαρχη θέση του Υπερταμείου-Έλληνικής Εταιρίας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ), στην οποία η παραπάνω εταιρία είναι άμεσα θυγατρική καθώς και ο εποπτικός ρόλος του Υπουργείου Οικονομικών μέσω της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας.
- Στο Τέταρτο Κεφάλαιο δίνεται ο ορισμός του αιγιαλού ως τουριστικό δημόσιο κτήμα και γίνεται διεξοδική αναφορά στη διοίκηση, τη διαχείριση και τον προορισμό των κοινοχρήστων πραγμάτων. Επιπλέον καταγράφονται απόψεις του Συνηγόρου του Πολίτη για την τουριστική αξιοποίηση του αιγιαλού καθώς και υπουργικές αποφάσεις παραχώρησης χρήσης αυτού.
- Στο Πέμπτο Κεφάλαιο αναλύονται ζητήματα εφαρμογής των ρυθμίσεων αξιοποίησης των τουριστικών δημοσίων κτημάτων (περιορισμοί, ψηφιακός φάκελος ακινήτου και στρατηγική, αμφισβητούμενη διάκριση μεταξύ διοικητικών και ιδιωτικών διαφορών.)
- Στο Έκτο Κεφάλαιο παρουσιάζεται το μεθοδολογικό πλαίσιο έρευνας των επιδόσεων διαχείρισης των τουριστικών δημοσίων ακινήτων από την Έταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε..

- Στο Έβδομο Κεφάλαιο δίνονται τα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής ανάλυσης της ΕΤΑΔ που διαχειρίζεται το μεγαλύτερο μέρος των τουριστικών δημοσίων ακινήτων, και γίνεται μία προσπάθεια ποσοτικής και ποιοτικής ερμηνείας της ρευστότητας, της οικονομικής της δραστηριότητας, της βιωσιμότητας αλλά και αποδοτικότητας της εταιρείας.
- Τέλος, στο Όγδοο Κεφάλαιο αναφέρονται συνολικά τα βασικά συμπεράσματα που προκύπτουν τόσο απ' την θεωρητική προσέγγιση διαχείρισης, εκμετάλλευσης των τουριστικών δημοσίων ακινήτων, όσο και της χρηματοοικονομικής ανάλυσης της ΕΤΑΔ Α.Ε. που κατέχει και αξιοποιεί τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία του Δημοσίου.

1.5 ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Στην παρούσα εργασία γίνεται μία προσπάθεια ανάδειξης των χρόνιων δυσκολιών στην επίτευξη του επιθυμητού αποτελέσματος διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας όπως αποτυπώνονται στο θεσμικό πλαίσιο, σε νομικά και τεχνικά θέματα (καταπατήσεις, αμφισβητήσεις, έλλειψη εθνικού σχεδίου όσον αφορά τη διαχείριση αυτών με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια, περίπλοκες διαδικασίες αδειοδότησης κλπ), στον κατακερματισμό της ιδιοκτησίας σε μεγάλο αριθμό δημόσιων φορέων και στις κοινωνικές αντιδράσεις διαχείρισης τουριστικών δημοσίων κτημάτων από Ν.Π.Ι.Δ. Ο προβληματισμός γύρω απ' τον τρόπο οργάνωσης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, και ειδικότερα της περιουσίας που είναι αξιοποιήσιμη τουριστικά, αποσκοπεί στο να προτρέψει τους αρμόδιους φορείς στη διαμόρφωση ενός ορθολογικού και ολοκληρωμένου σχεδίου αξιοποίησης της με βάση το εθνικό συμφέρον.

1.6 ΠΡΩΤΟΤΥΠΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η πρωτοτυπία της έρευνας έγκειται στο γεγονός ότι για πρώτη φορά γίνεται μια συστηματική και οργανωμένη προσπάθεια καταγραφής των αλλαγών που επήλθαν, μέσω τροποποιήσεων του θεσμικού πλαισίου στη διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση των τουριστικών δημοσίων κτημάτων. Παρουσιάζεται η νέα αντίληψη του δημοσίου συμφέροντος σε σχέση με τα τουριστικά δημόσια κτήματα που εκφράζεται μέσα απ' την σύγχρονη αναπτυξιακή πολιτική η οποία στοχεύει στην αποκατάσταση και ενδυνάμωση του real estate στην Ελλάδα.

ΜΕΡΟΣ Ι-ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ & ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

2.1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Βασικός κρατικός φορέας του τουριστικού τομέα, ο ΕΟΤ κατέχει για δεκαετίες την κυριότητα της ακίνητης περιουσίας των τουριστικών δημοσίων κτημάτων. Στο κεφάλαιο αυτό ορίζονται γενικά τα δημόσια κτήματα και ειδικά τα τουριστικά ενώ γίνεται μια προσπάθεια καταγραφής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ΕΟΤ καθώς και της μεταβίβασης, με νόμους, της αρμοδιότητας διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της περιουσίας του. Η ανάγκη μιας πιο αποτελεσματικής αξιοποίησης της τεράστιας περιουσίας του ΕΟΤ με τη προώθηση επενδύσεων, οδήγησε στη σύσταση, με νόμους, ανωνύμων εταιριών που θα λειτουργούν χάριν του δημοσίου συμφέροντος αλλά σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας. Σήμερα η "Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου ΕΤΑΔ Α.Ε.", όπως μετονομάστηκε η "Εταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ) Α.Ε. που ανέλαβε τη διαχείριση της περιουσίας του ΕΟΤ, είναι η μεγαλύτερη εταιρία η οποία κατέχει, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται τα ιδιωτικά δημόσια κτήματα, κατά βάση τουριστικά.

2.2. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ

Ως τουριστικό δημόσιο κτήμα χαρακτηρίζεται ένα ακίνητο που ανήκει στο Δημόσιο (κτίσματα, τμήματα αιγιαλών, ή ακαλύπτων χώρων κλπ.) και είναι χρήσιμο για την ανάπτυξη του τουρισμού. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του υπουργού Οικονομικών (αρθρ.12^α παρ.1. του ν.διατ/γματος 180/1946 και αρθρ.2 παρ.1 του αν.ν.827/1948). Στο παρελθόν και ιδιαίτερα στη δεκαετία του '60, η Διοίκηση (του ΕΟΤ) προκειμένου να παρεμβαίνει κυρίως στη διαχείριση των αιγιαλών και παραλιών αφού επέλεγε συγκεκριμένες εκτάσεις εξέδιδε Συντακτικές Πράξεις και Διατάγματα, με τα οποία τις χαρακτήριζε Τουριστικά Δημόσια Κτήματα. Η παρούσα μελέτη δεν περιορίζεται μόνο στα κτήματα που χαρακτηρίστηκαν ως τουριστικά με Π.Δ. κατά το παρελθόν αλλά περιλαμβάνει και τα κτήματα που ανήκουν στην κυριότητα του Δημοσίου

είτε με τη μορφή της δημόσιας κτήσης (εκτός συναλλαγής) είτε υπό τη μορφή της ιδιωτικής κτήσης (συναλλάσσονται) και μπορούν να αξιοποιηθούν τουριστικά.

Γενικά, τα δημόσιας περιουσίας κτήματα είναι τα "κοινά τοις πάσι" (θάλασσα, αέρας, νερό κλπ) που δεν εξουσιάζονται και η πολιτεία ασκεί σ' αυτά κυριαρχικά δικαιώματα καθώς και τα κοινόχρηστα πράγματα που είναι κυρίως ο αιγιαλός, η παραλία, όχθες ποταμών ή μεγάλων λιμνών, άλση, αρχαιότητες. Τα παραπάνω κτήματα δημόσιας κτήσης είναι εκτός συναλλαγής και είναι αναπαλλοτριώτα για όσο διάστημα έχουν την ιδιότητα αυτή.

Τα κτήματα της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, τα οποία συναλλάσσονται, περιήλθαν σ' αυτό με αναγκαστική απαλλοτρίωση ή με συμβόλαιο αγοράς, ως εγκαταλειμμένα, ως αδέσποτα, ή ως προερχόμενα από προσχώσεις της θάλασσας (ειδικές διαδικασίες με έκδοση Π.Δ., αναχάραξη και δημιουργία παλαιού αιγιαλού). Τα κοινόχρηστα όταν παύουν να προορίζονται για κοινή χρήση ή για δημόσιο, δημοτικό ή θρησκευτικό σκοπό, περιέχονται στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου οπότε μπορούν να εκποιηθούν π.χ. παλαιός αιγιαλός μετά από αναχάραξη). (Χαπιζάνης Π.,2001)

2.3. ΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ Ε.Ο.Τ

Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) ιδρύθηκε αρχικά με το ν.διατ/γμα 23 στις 23 Μαρτίου του 1929 που κυρώθηκε και τροποποιήθηκε μεταγενέστερα με το Ν.4377/1929 με σκοπό την ενίσχυση και προαγωγή του τουρισμού στη χώρα. Συντόνιζε τις δράσεις των φορέων της διοίκησης με επιδίωξη την άρση «παντός ατόπου επιζημίου δια την ανάπτυξιν του τουρισμού». Ο ΕΟΤ καταργήθηκε με το αρθρ.2 παραγ.2 του αν.ν.45/1936 και οι αρμοδιότητες του διοικητικού συμβουλίου που λάμβανε τις αποφάσεις μεταφέρθηκαν στο Υπ.Τύπου και Τουρισμού που συστάθηκε με το ίδιο νομοθέτημα, τροποποιήθηκε με τον α.ν.760/1937 και καταργήθηκε με το ν.διατ/γμα 19/1941. Οι αρμοδιότητες του καταργηθέντος Υφυπουργείου Τουρισμού μεταβιβάστηκαν στο Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και συγκεκριμένα στη διεύθυνση Λουτροπόλεων και Τουρισμού. Οι αρμοδιότητες για τον Τουρισμό με το Ν.602/1943 και με το νομ.διατ/γμα 16/ 18-09-1944 ανατέθηκαν στη Γενική Διεύθυνση Τουρισμού Λουτροπόλεων και εκθέσεων.

Με το αρθρ.2 του αν.ν.588/1945 συστάθηκε η Γενική Γραμματεία Τουρισμού και ορίστηκε ότι οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Ιαματικών Πηγών και Εκθέσεων και της Διεύθυνσης Οργανώσεως Εσωτερικού Τουρισμού και Τουριστικής Ανάπτυξης του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας αποτελούν πλέον αρμοδιότητες της Γενικής Γραμματείας Τουρισμού.

Συστάθηκε και πάλι ο ΕΟΤ ως αυτοτελές νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου υπό την εποπτεία του κράτους με τον αν.ν. 1.624/1951. **Σκοπός του ΕΟΤ είναι η οργάνωση και προαγωγή του τουρισμού στην Ελλάδα με την αξιοποίηση όλων των δυνατοτήτων της χώρας (που συνδέονται με την επίτευξη του σκοπού αυτού), καθώς και ο συντονισμός (για την πραγματοποίηση ενιαίας κατεύθυνσης) των ενεργειών δημοσίων, δημοτικών αρχών αλλά και ιδιωτικών επιχειρήσεων ή οργανώσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση του τουρισμού.**

Με την σύσταση του ΕΟΤ ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου - κρατικός φορέας έχει την αρμοδιότητα αξιοποίησης του τουριστικού κεφαλαίου της χώρας, άρα της διαχείρισης, κινητής και ακίνητης περιουσίας (αρθρ.23) από την προγενέστερη Γραμματεία Τουρισμού, ο ΕΟΤ πλέον μπορεί να μισθώνει σε τρίτα πρόσωπα την περιουσία του. Στο άρθρο 13 ορίζεται ότι ο ΕΟΤ επιχορηγείται ετήσια από το κράτος και αναφέρονται οι πρόσοδοι από την διαχείριση και την εκμετάλλευση των κτημάτων, των ιαματικών πηγών και οι πρόσοδοι από την εκποίηση αυτών.

Η ακίνητη αυτή περιουσία είχε ειδικές φορολογικές απαλλαγές που αφορούσαν την φορολογία εισοδήματος, την φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, τη δημοτική και κοινοτική φορολογία (αρθρ.12). Το νομικό πρόσωπο του ΕΟΤ λειτουργούσε σαν να ήταν δημόσια επιχείρηση ενώ συγχρόνως του παρεχόταν ατέλειες και προνόμια νομικής, διοικητικής και οικονομικής φύσης.

Στην παραγρ.2 του αρθρ.12 αναφέρεται ρητά ότι η ακίνητη περιουσία του ΕΟΤ δεν υπόκειται σε οποιαδήποτε δέσμευση ή επίταξη ή άλλο μέτρο που να προστατεύει τους μισθωτές ακινήτου του. Στο άρθρ.27 προβλέπεται ότι σε όσες συμβάσεις συνάπτει ο οργανισμός με τρίτους μισθωτούς και αφορούν τα ακίνητα αυτά (ξενοδοχεία, ξενώνες, τουριστικά περίπτερα, ιαματικές πηγές κ.τ.λ.) όταν δεν τηρούνται από τους μισθωτούς οι όροι των συμβάσεων αυτών, ο ΕΟΤ έχει το δικαίωμα αποβολής από τα κτήματα αυτά του δημοσίου, διότι όπως αναφέρθηκε προηγουμένως ο ΕΟΤ είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου.

Το ν.διατ/γμα 4109/1960 που τροποποιεί και συμπληρώνει την νομοθεσία του ΕΟΤ αποτελεί το κύριο νομοθέτημα ενίσχυσης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που αφορά την αρμοδιότητα του να διοικεί και να διαχειρίζεται την περιουσία του συμπεριλαμβανομένης και της άσκησης επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Ειδικότερα, το αρθρ.9 παρ.1. προβλέπει ότι όλη η ακίνητη περιουσία του δημοσίου (εκτός του αιγιαλού), η οποία βρίσκεται στην διοίκηση και διαχείριση του ΕΟΤ και χρησιμοποιείται για τουριστικούς σκοπούς καθώς και τα αποκτηθέντα τουριστικά στοιχεία

από διάθεση κεφαλαίων περιέχονται στην πλήρη κυριότητα του ΕΟΤ προστιθέμενα στη λοιπή περιουσία του. Με την διάταξη αυτή όλα τα ακίνητα του Δημοσίου μέχρι την ισχύ του ν.διατ/γματος 4109/1960 που ανήκαν στο Δημόσιο ως ακίνητη περιουσία αυτού και είχε την διοίκηση και τη διαχείρισή τους το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας (Γενική Γραμματεία Τουρισμού) περιέρχονται πλέον αυτοδίκαια στην κυριότητα του ΕΟΤ, χωρίς περαιτέρω διατυπώσεις όπως η έκδοση γνωμοδοτήσεων ή άλλων διοικητικών πράξεων. Στην κυριότητα του ΕΟΤ περιήλθαν τα ακίνητα που είχαν χαρακτηριστεί, σύμφωνα με προηγούμενες διατάξεις, τουριστικά δημόσια κτήματα υπό την προϋπόθεση ότι είχε ανατεθεί στον οργανισμό η διοίκηση και διαχείριση αυτών. Τομή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ΕΟΤ αποτέλεσε το ν.διατ/γμα 4109/1960 όπου προσαύξησε την ακίνητη περιουσία του ΕΟΤ και με τμήματα της δημόσιας κτήσης που θεωρήθηκαν κατάλληλα για την εξυπηρέτηση τουριστικών σκοπών με την τήρηση ορισμένης διαδικασίας.

Όσον αφορά τον αιγιαλό, σύμφωνα με απόφαση του ΣτΕ 2913/1968, εφόσον θεωρείται χρήσιμος για την ανάπτυξη του τουρισμού, μπορούσε, σύμφωνα με το αρθρ.12^α του ν.διατ/γματος 180/1946 να χαρακτηριστεί ως τουριστικό δημόσιο κτήμα και να ανατεθεί στον ΕΟΤ η διοίκηση και διαχείριση του χωρίς όμως να περιέλθει και η κυριότητα στον ΕΟΤ (σύμφωνα με το αρθρ.3 του ν.4109/1960 όπου ο αιγιαλός ως κοινόχρηστο πράγμα ανήκει στο δημόσιο).

Η διοίκηση του ΕΟΤ αφορούσε το ότι ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου έπαιρνε αποφάσεις σαν να ήταν το δημόσιο, η διαχείριση αφορούσε το ότι είχε δικαίωμα μίσθωσης και παραχώρησης σε τρίτους της περιουσίας του αλλά ειδικά για την διαχείριση τμήματος του αιγιαλού επειδή αυτός θεωρείται κοινόχρηστο πράγμα, ο ΕΟΤ δεν είχε την κυριότητα αυτού και δεν μπορούσε να «πουλήσει» τμήμα του.

Αναφορικά με την κυριότητα των ιαματικών πηγών του Δημοσίου ο ΕΟΤ απέκτησε αυτοδίκαια και την κυριότητα αυτών, αφού μέχρι το 1960 η διοίκηση και διαχείριση τους αφορούσε αρμοδιότητες του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας (Γενική Γραμματεία Τουρισμού). Διαπιστώνεται ενίσχυση της εκμεταλλεύσιμης περιουσίας του ΕΟΤ, διότι οι διατάξεις του αρθρ.9 παρ.2 ρυθμίζουν τις περιπτώσεις παραχώρησης στον οργανισμό κατά κυριότητα (εκτός της ακίνητης περιουσίας του) δημοσίων κτημάτων που βρίσκονται στην διαχείριση και άλλων υπουργείων εφόσον κρίνονται απαραίτητα για την εκμετάλλευση έργων τουριστικής ανάπτυξης. Οι περιπτώσεις αυτές αφορούν κυρίως την παραχώρηση δημοσίων κτημάτων (όχι του αιγιαλού) που αφορούν είτε δασικές εκτάσεις είτε αρχαιολογικούς χώρους για τουριστική αξιοποίηση. Τηρείται προκειμένου για την αξιοποίηση αυτών η εξής

διαδικασία: μετά από πρόταση του Υπουργικού Συμβουλίου εκδίδονται π.διατ/γματα τα οποία υπόκεινται σε έλεγχο νομιμότητας από το Σ.τ.Ε.

Πρέπει να σημειωθεί ότι οι διατάξεις του αρθρ.9 του ν.διατ/γματος 4109/1960 αναφέρουν δύο τρόπους κτήσης από τον ΕΟΤ κυριότητας των δημοσίων κτημάτων (εκτός του αιγιαλού). Την αυτοδίκαιη κτήση κατά πλήρη κυριότητα της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου που χρησιμεύει στην επιδίωξη τουριστικών σκοπών (αρθρ.9 παρ.1) και είχε μέχρι τότε τη διοίκηση και διαχείρισή της καθώς και την παραχώρηση της πλήρους κυριότητας στον ΕΟΤ δημοσίων κτημάτων που μέχρι την ισχύ του νόμου αυτού διαχειριζόταν οποιοδήποτε άλλο υπουργείο, καθώς και δημόσιων γαιών της Υπηρεσίας Εποικισμού και δασικών εκτάσεων για την τουριστική αξιοποίησή τους με πρόταση του Υπουργικού Συμβουλίου και στη συνέχεια έκδοσης π.διατ/γματος.

Έτσι, αν ο ΕΟΤ νομίμως διαχειρίζεται ένα δημόσιο κτήμα τότε αυτοδίκαια περιέχεται αυτό στην κυριότητα του οργανισμού, ενώ αν το δημόσιο κτήμα βρίσκεται στη διαχείριση άλλο υπουργείου (Οικονομικών, Γεωργίας κ.τ.λ.) για να περιέλθει στην κυριότητα του ΕΟΤ και να αποτελέσει μέρος της περιουσίας του νομικού προσώπου, πρέπει να εκδοθεί π.διατ/γμα με πρόταση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Σύμφωνα με το αρθρ.2 του ν.4109/1960 ο ΕΟΤ μπορεί να αποκτήσει ακίνητα με αγορά, να τα μισθώνει και να τα πωλεί (δηλαδή παρέχεται οποιαδήποτε είδους παραχώρηση της χρήσης τους). Ο νόμος αυτός καλύπτει ενοχικές και εμπράγματα δικαιопραξίες (π.χ. δουλεία διέλευσης) επί ακινήτων επακόλουθα του δικαιώματος ιδιοκτησίας.

Με την ισχύ του ν.4109/1960 στον ΕΟΤ παραχωρείται το δικαίωμα να χρησιμοποιεί αφού πάρει την έγκριση των αρμόδιων αρχών α) τους κοινόχρηστους χώρους και β) τους χώρους που είναι η ιδιοκτησία του Δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα όπως δήμων, κοινοτήτων, Νομικών Προσώπων Δημοσίου αλλά και Ιδιωτικού Δικαίου και να παρέχει σε κοινή χρήση ή εκμετάλλευση σε όποιους ανήκουν οι χρησιμοποιούμενοι χώροι.

Στα πλαίσια δράσης του ο οργανισμός και με τη συνδρομή όλων των κρατικών φορέων, ΟΤΑ, οργανισμών κοινής ωφελείας κ.τ.λ. αξιοποίησε το τουριστικό κεφάλαιο της χώρας κυρίως με ξενοδοχειακές επενδύσεις προβάλλοντας διεθνώς τη χώρα μας. Οι αποδόσεις, όμως, των επενδύσεων αυτών ήταν οριακές και εξαιτίας του διεθνούς ανταγωνισμού στον τουριστικό τομέα κατέστησαν αναγκαία την μεταβολή της νομοθεσίας αξιοποίησης και εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας του ΕΟΤ με την δημιουργία νέου φορέα που να λειτουργεί με βάση τα ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια απαλλαγμένα από τις αγκυλώσεις της γραφειοκρατικής διαδικασίας του Δημοσίου. Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε. ιδρύθηκε με το Νόμο 2636/1998, αρχικά γνωστή με την επωνυμία «Εταιρεία Τουριστικής

Ανάπτυξης (ΕΤΑ) Ανώνυμη Εταιρεία», με σκοπό τη διοίκηση, διαχείριση, ανάπτυξη, και αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου.

2.4. Η ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΕΟΤ ΑΠΟ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

2.4.1. ΑΝΩΝΥΜΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΕΟΤ

Οι ν.2636/1998, 2837/2000 και 3105/2003 διαμορφώνουν το καθεστώς της διοίκησης, διαχείρισης και αξιοποίησης- εκμετάλλευσης της περιουσίας του ΕΟΤ, λόγω του ότι η νομική οργανωτική μορφή του προηγούμενου διαχειριστή τουριστικών μονάδων και ακινήτων στα παράλια, στην ενδοχώρα και στα αστικά κέντρα της χώρας μας αποδείχτηκε ακατάλληλη και έντονα ζημιογόνα και ήταν πλέον απαραίτητη η ανάγκη αξιοποίησης της τεράστιας περιουσίας μέσα από νέες μορφές διοίκησης και διαχείρισης με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια που θα επέτρεπε τη δημιουργική σύνθεση απόψεων εξειδικευμένων στελεχών σε θέματα προώθησης επενδύσεων.

Ο ν. 2636/1998, που αφορούσε την «Σύσταση εταιριών για την οργάνωση καλλιτεχνικών εκδηλώσεων και για τη διαχείριση της περιουσίας του ΕΟΤ», συνέστησε την "Ανώνυμη Εταιρία Αξιοποίησης της Περιουσίας του ΕΟΤ" όπου θα λειτουργεί χάρη του Δημοσίου συμφέροντος αλλά σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας διεπόμενη κατά βάση από τις διατάξεις του νόμου 2190/1920 περί ανωνύμων εταιριών (αρθρ.12). Η "Ανώνυμη Εταιρία αξιοποίησης περιουσίας του ΕΟΤ" κατά το ν.2636/1998 έχει σκοπό τη διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση των επιχειρηματικών μονάδων του ΕΟΤ όπως επίσης τη διάθεση και εκμίσθωση των περιουσιακών στοιχείων με δυνατότητα παραχώρησης της χρήσης αυτών χωρίς αντάλλαγμα στους ΟΤΑ, το Δημόσιο ή άλλους φορείς του Δημοσίου Τομέα (αρθρ.13).

Με το αρθρ. 9 του ν.2837/2000, "η Ανώνυμη Εταιρία αξιοποίησης της περιουσίας του ΕΟΤ", μετονομάζεται σε Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε., και με Ν.3270/ 2004 σε "Εταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ)Α.Ε. Αργότερα το 2011 μετά τη συγχώνευση της ΕΤΑ Α.Ε. με την "Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.", την "Κτηματική Εταιρία Α.Ε.", και την "Παράκτιο Μέτωπο Α.Ε." μετονομάζεται σε "Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε.".

Το σύνολο των μετοχών της εταιρίας στην αρχική της μορφή (ως ΕΤΑ Α.Ε.) περιέρχεται στο Δημόσιο και η εταιρία αποτελείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, μέλος του οποίου είναι ο διευθύνων σύμβουλος που εκλέγεται από τη γενική συνέλευση των μετόχων.

Το καταστατικό της καταρτίζεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και τροποποιείται με απόφαση της γενικής συνέλευσης που εγκρίνεται με απόφαση του ίδιου Υπουργού (αρθρ.15 και 16 όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρ.9 του ν.2837/2000). Προβλέπεται αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και δυνατότητα εισόδου της εταιρείας της στο χρηματιστήριο αξιών Αθηνών ή σε διεθνές χρηματιστήριο, σε καμία όμως περίπτωση δεν επιτρέπεται το Δημόσιο να απωλέσει την απόλυτη πλειοψηφία του 51% των μετοχών της (αρθρ.9 του ν.2837/2000). Το ποσοστό 51% των μετοχών του Δημοσίου με το αρθρ.39 παρ.4 του ν. 3105/2003 περιορίστηκε σε 34% το οποίο επιτρέπει πλέον τον έλεγχο της εταιρίας από ιδιώτες. Με το νόμο αυτό αντικαθίστανται οι διατάξεις του ν.2636/1998 στα θέματα των οργάνων διοίκησης, των πόρων και το καταστατικού της εταιρείας, της εκτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων, της δυνατότητας εισαγωγής των μετοχών στο χρηματιστήριο και νέες ρυθμίσεις που αναφέρονται στο αρθρ.10.

Ο νόμος 3105/2003 στο αρθρ.39 αναφέρει ότι στην ΕΤΑΔ Α.Ε., δεν μεταβάλλεται το πλαίσιο των αρμοδιοτήτων διοίκησης και διαχείρισης των ακινήτων, ούτε η οργάνωση και το καθεστώς της εταιρείας αλλά ρυθμίζονται ειδικά θέματα συνδεδεμένα με την προοπτική εισαγωγής στο χρηματιστήριο, τη μεταγραφή πράξεων κτίσης και κυριότητάς ακινήτων του ΕΟΤ, την υπαγωγή στη διαχείριση της εταιρείας και άλλων ακινήτων στον Οργανισμό Τουριστικής Εκπαίδευσης και Κατάρτισης. Κυρίως όμως προβλέπεται η περιέλευση στην διοίκηση και διαχείριση της εταιρείας των δημοσίων κτημάτων, περιλαμβανομένων του αιγιαλού και της παραλίας, που βρίσκονται μεταξύ των ακινήτων της εταιρείας και της ακτογραμμής με αντάλλαγμα καθοριζόμενο με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης, Οικονομίας και Οικονομικών (παρ.9). Ίδιο δικαίωμα έχει η εταιρεία και ως προς τα δημόσια κτήματα που δημιουργούνται από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, ως αποτέλεσμα φυσικών προσχώσεων ή τεχνικών έργων, ανεξάρτητα από το αν έγινε επανακαθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού ή της παραλίας.

Οι διατάξεις του αρθρ.13 του ν.2636/1998 τροποποιούμενες από το αρθρ.9 του ν.2837/2000 ρυθμίζουν: α) την επέκταση της περιουσίας του ΕΟΤ που αυτοδίκαια υπεισέρχεται στη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της και β) ποια περιουσιακά στοιχεία δεν αποτελούν αντικείμενο διαχείρισης.

Έτσι στη διαχείριση της ΕΤΑΔ Α.Ε. υπάγονται όλα τα «ακίνητα πράγματα» τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στον ΕΟΤ ανεξάρτητα από τον τρόπο κτήσης τους (παραχώρηση, αγορά ή απαλλοτρίωση), που περιήλθαν στον οργανισμό από τη Γενική Γραμματεία Τουρισμού, συνεπώς και τα δημόσια κτήματα. Στα ακίνητα περιλαμβάνονται οι επιχειρηματικές μονάδες που ανήκουν κατά κυριότητα στον ΕΟΤ (τουριστικές μονάδες όπως

ξενοδοχεία, ιαματικές πηγές, καζίνο, τουριστικά περίπτερα, χιονοδρομικά κέντρα, ακυροβόλια τουριστικών σκαφών κ.τ.λ.).

Σύμφωνα με την παρ. 4 του αρθρ.13 του ν.2636/1998 δεν αποτελούν αντικείμενο διαχείρισης τα περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για άμεση χρήση από τις υπηρεσίες του ΕΟΤ. Πρόκειται για αυτά στα οποία στεγάζονται οι υπηρεσίες του ΕΟΤ ή εξυπηρετούν συναφείς χρήσεις, οπότε η διαχείριση εξακολουθεί να ανήκει στον ΕΟΤ, ως νομικό πρόσωπο με αποφάσεις που λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. (αρθρ.13) είναι αρμόδια να διαθέτει περιουσιακά στοιχεία και επιχειρηματικές- τουριστικές μονάδες προς πώληση και ανταλλαγή, εκμίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης (σε ΟΤΑ ή άλλους φορείς) αλλά και να αξιοποιεί την περιουσία της η ίδια. Έχει επίσης την ευχέρεια να αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα περιουσιακά στοιχεία του ΕΟΤ, εφόσον αυτό απαιτείται για την εξυπηρέτηση των σκοπών της (παραγρ.17 αρθρ.13).

Η κυριότητα συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων αποκτάται με πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου η οποία εκδίδεται μετά από αιτιολογημένη εισήγηση του Υπουργού Ανάπτυξης όπου τεκμηριώνεται η ανάγκη απόκτησης. Έτσι κατ'εφαρμογή της διαδικασίας της με την υπ' αριθ. 7 πράξη της 17^{ης} Ιανουαρίου 2002 του Υπουργικού Συμβουλίου (ΦΕΚ 2Α) εγκρίθηκε η απόκτηση κατά κυριότητα από την ΕΤΑ Α.Ε. ο ξενώνας Κοζάνης που ανήκει στον ΕΟΤ.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η πώληση περιουσιακού στοιχείου από την ΕΤΑΔ Α.Ε. αποτελεί κεντρικό σημείο ενδιαφέροντος της αξιοποίησης της περιουσίας του ΕΟΤ διότι οι αξιολογήσεις στη λήψη αποφάσεων λαμβάνονται – σύμφωνα με το πνεύμα του νόμου- με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια.

Τουριστική μονάδα ή ακίνητο που ανήκει στην κυριότητα του ΕΟΤ προκειμένου να πωληθεί απαιτείται η έκδοση πράξης του Υπουργικού Συμβουλίου. Δεν αρκεί να υπαχθεί η διαχείριση περιουσιακού στοιχείου στην ΕΤΑ Α.Ε. αλλά η κυριότητα ακινήτου του νομικού προσώπου του ΕΟΤ στην εταιρία.

Συνεπώς εξάγεται ένα πολύ σημαντικό στοιχείο που αφορά την σύμπραξη απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου και κυρίως την αναγνώριση της ανάγκης μεταφοράς κυριότητας ακινήτου του ΝΠΔΔ του ΕΟΤ στην ΕΤΑ Α.Ε. στην οποία όμως έχει υπαχθεί ήδη η διαχείριση του περιουσιακού στοιχείου. Μόνο με αυτό τον τρόπο γίνεται νομίμως εκποίηση τουριστικής μονάδας ή ακινήτου που ανήκει στην κυριότητα του ΕΟΤ.

Μετά την παραχώρηση της κυριότητας η ΕΤΑ Α.Ε. έχει τη δυνατότητα είτε απευθείας διαχείρισης της τουριστικής μονάδας είτε της εκμίσθωσης σε τρίτους και μπορεί να ασκήσει

το δικαίωμά παραχώρησης της χρήσης σε άλλους φορείς (ΟΤΑ κ.τ.λ.) Ακόμη και χωρίς αντάλλαγμα.

Σημειώνεται ότι με τη διάταξη της παρ.1 του αρθρ.22 του ν.2819/2000 περιήλθαν στην πλήρη κυριότητα του ΕΟΤ τα ακίνητα (εκτός των αιγιαλών) που μέχρι την έναρξη της ισχύος του ν.2636/1998 είχαν χαρακτηριστεί ως τουριστικά δημόσια κτήματα η διοίκηση και διαχείριση των οποίων είχε ανατεθεί στον οργανισμό.

Σε περίπτωση αγοράς ή ανταλλαγής ακινήτων δεν απαιτείται έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου διότι η σχετική διάταξη του νόμου δεν εξαρτά το κύρος της αγοροπωλησίας από τέτοια προηγούμενη έγκριση. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση μεταβίβασης εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου που βρίσκεται στην διοίκηση και στην διαχείριση του ΕΟΤ. Η εκμίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στην κυριότητα του ΕΟΤ δεν επιβάλλει την τήρηση ορισμένων τύπων και διαδικασιών εκτός της απαίτησης απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της εταιρίας για την συγκεκριμένη ενέργεια.

2.4.2. Η "ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤΑΔ)Α.Ε." & ΤΟ ΝΕΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε.», όπως μετονομάσθηκε το 2011 η «Εταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης Α.Ε.» (Ε.Τ.Α.) μετά τη συγχώνευση δι' απορρόφησης των εταιριών «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», «Κτηματική Εταιρία Δημοσίου Α.Ε.» (Κ.Ε.Δ.) και το 2015 της εταιρίας «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» (Π.Α.ΜΕ.), είναι η ανώνυμη εταιρία που διατηρεί το πλαίσιο των αρμοδιοτήτων διοίκησης και διαχείρισης των ακινήτων της ΕΤΑ Α.Ε. με σκοπό την ανάπτυξη και αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου.

Το 2016, δυνάμει των διατάξεων του Νόμου 4389/2016 (άρθ.196 παρ.4) στην ΕΤΑΔ μεταβιβάζεται αυτομάτως χωρίς αντάλλαγμα η κυριότητα και νομή όλων των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και διαχειριζόταν η ίδια μέχρι τότε (περιουσιακά στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών, του ΕΟΤ και του ΤΑΙΠΕΔ) ενώ παράλληλα με τον ίδιο νόμο το σύνολο των μετοχών της ΕΤΑΔ ΑΕ μεταβιβάστηκε στην "Ελληνική Εταιρία Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) ΑΕ". Από τις 25.10.2016, η ΕΤΑΔ ΑΕ αποτελεί 100% θυγατρική της ΕΕΣΥΠ ΑΕ. Σήμερα η ΕΤΑΔ κάτω από την ενιαία θεσμική δομή της "Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ), αναλαμβάνει κομβικό ρόλο στην προσπάθεια προσέλκυσης επενδύσεων- ιδιαίτερα στο χώρο του τουρισμού- και αύξησης εσόδων του Δημοσίου από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας που έχει την κυριότητα και διοικεί.

2.5.ΣΥΝΟΨΗ

Ο Έλληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου είχε για χρόνια την αρμοδιότητα της διαχείρισης και αξιοποίησης του τουριστικού κεφαλαίου της χώρας και συγκεκριμένα των τουριστικών δημοσίων κτημάτων δηλ. των κτημάτων που χαρακτηρίστηκαν με Προεδρικά Διατάγματα χρήσιμα για την ανάπτυξη του τουρισμού. Από το 1960 και μετά όλη η περιουσία του Δημοσίου που κρίθηκε χρήσιμη για την εκμετάλλευση έργων τουριστικής ανάπτυξης (μεταξύ αυτών και των τουριστικών δημοσίων κτημάτων) περιήλθαν στην κυριότητα του ΕΟΤ.

Στα πλαίσια δράσης του ο οργανισμός και με τη συνδρομή όλων των κρατικών φορέων, ΟΤΑ, οργανισμών κοινής ωφέλειας κ.α. αξιοποίησε το τουριστικό κεφάλαιο της χώρας, κυρίως με ξενοδοχειακές επενδύσεις, προβάλλοντας διεθνώς τη χώρα.

Επειδή όμως οι αποδόσεις των επενδύσεων ήταν οριακές και εξαιτίας του διεθνούς ανταγωνισμού στον τουριστικό τομέα, κρίθηκε αναγκαία η σύσταση ανωνύμων εταιριών για την αξιοποίηση της περιουσιακής κατάστασης του ΕΟΤ (των τουριστικών δημοσίων κτημάτων) και των επιχειρηματικών της μονάδων (ξενοδοχεία, ιαματικές πηγές, καζίνο, τουριστικά περίπτερα κ.α), που θα ήταν απαλλαγμένες από τις αγκυλώσεις της γραφειοκρατικής διαδικασίας του Δημοσίου και πιο ικανές να προσελκύσουν περισσότερες επενδύσεις.

Με το Ν. 2636/1998 ιδρύεται η Έταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε. (αρχικά γνωστή με την επωνυμία Έταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ) Α.Ε.) και μεταβιβάζονται σ' αυτήν τα δικαιώματα διοίκησης και διαχείρισης των παραπάνω δημόσιων τουριστικών μονάδων με σκοπό την αξιοποίησή τους και την αύξηση των εσόδων του Δημοσίου. Το καταστατικό της Εταιρίας καταρτίζεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, το οποίο τροποποιείται με απόφαση της γενικής συνέλευσης. Με νόμο προβλέπεται αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και δυνατότητα εισόδου της Εταιρίας στο χρηματιστήριο, περιορίζοντας όμως το ελάχιστο ποσοστό των μετοχών του Δημοσίου σε 34% (από 51%) και επιτρέποντας μ' αυτόν τον τρόπο τον έλεγχο της Εταιρίας από ιδιώτες.

Επιπλέον, ενώ ο αιγιαλός, η παραλία αποτελούν κοινόχρηστα πράγματα, εκτός συναλλαγής, με νόμο πλέον προβλέπεται η διοίκηση και διαχείριση με αντάλλαγμα τμημάτων τους που βρίσκονται μεταξύ ακινήτων (ιδιωτικής περιουσίας Δημοσίου που της παραχωρήθηκε) και της ακτογραμμής.

Τα πρώτα χρόνια η ΕΤΑΔ Α.Ε. (με την αρχική επωνυμία ΕΤΑ Α.Ε.) δεν είχε το δικαίωμα εκποίησης τουριστικών μονάδων ή ακινήτων, γιατί την κυριότητα την είχε ο ΕΟΤ. Είχε μόνο το δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης αυτών. Όμως, με το Ν. 4389/20016 (αρθ.196) αλλάζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δημοσίων κτημάτων (και δη των τουριστικών). Στην ΕΤΑΔ Α.Ε. μεταβιβάζεται αυτομάτως χωρίς αντάλλαγμα η κυριότητα και νομή όλων των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων που ανήκαν στο Ελληνικό Δημόσιο και διαχειριζόταν η ίδια ως τότε (η περιουσία του ΕΟΤ), ενώ παράλληλα με τον ίδιο νόμο το σύνολο των μετοχών της ΕΤΑΔ Α.Ε. (με μοναδικό μέτοχο ως τότε το Δημόσιο) μεταβιβάζεται στην "Ελληνική Εταιρία Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) Α.Ε.", που δεν ανήκει όμως στον δημόσιο τομέα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Η "ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤΑΔ) Α.Ε." & ΑΛΛΟΙ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζεται η "Εταιρία Δημοσίων Ακινήτων (ΕΤΑΔ) Α.Ε." , η οποία κατέχει, διαχειρίζεται και αξιοποιεί το μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου (Ν. 4389/2016) και λειτουργεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος αλλά σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας. Κρίνεται σκόπιμο να εκθέσουμε κυρίως το χαρτοφυλάκιο των τουριστικών ακινήτων (μεταξύ αυτών και των τουριστικών δημοσίων κτημάτων) καθώς και τον τρόπο διαχείρισής και εκμετάλλευσής τους.

Παράλληλα, παρουσιάζεται ο κυρίαρχος ρόλος της "Ελληνικής Εταιρίας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) Α.Ε." ως Υπερταμείο (θυγατρική της οποίας είναι η ΕΤΑΔ) καθώς και η δράση του "Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΠΙΕΔ) Α.Ε.", με την οποία η ΕΤΑΔ συνεργάζεται για να πετύχει το σκοπό της, υπό την εποπτεία της Γενικής Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

3.2 ΤΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΔ & Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ

3.2.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η ΕΤΑΔ Α.Ε., που ιδρύθηκε με το Ν.2636/1998 με διαφορετική επωνυμία (βλ. παραπάνω), έχει την εμπορική μορφή κεφαλαιουχικής εταιρίας (όπως η ιδιωτικές ανώνυμες εταιρίες) και σκοπό τη διαχείριση, ανάπτυξη, εκμετάλλευση και αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Η εταιρία ανήκει κατά 100% στην Ελληνική Εταιρία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.(ΕΕΣΥΠ), που δεν ανήκει στο δημόσιο τομέα, μετά τη, δια του ν. 4389/2016, μεταβίβαση άνευ ανταλλάγματος στην τελευταία του συνόλου των μετοχών της από το Ελληνικό Δημόσιο.

Η ΕΤΑΔ έχει σκοπό την αξιοποίηση, με κάθε πρόσφορο μέσο, των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων (περιλαμβάνονται οι επιχειρηματικές μονάδες) που περιέχονται στην

κυριότητά της και τη διαχείριση αυτών που της μεταβίβασε το Δημόσιο, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ που ανήκουν στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, καθώς και Ανώνυμες Εταιρίες το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων ανήκει άμεσα ή έμμεσα στο Ελληνικό Δημόσιο.

Η Εταιρεία διαχειρίζεται και αξιοποιεί τα περιουσιακά της στοιχεία, προκειμένου:

(α) να συνεισφέρει πόρους στην υλοποίηση της επενδυτικής πολιτικής της Ελλάδας και στην πραγματοποίηση επενδύσεων που συμβάλλουν στην ενίσχυση της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, με το 50% των εσόδων της να διατίθεται γι' αυτό το σκοπό και

(β) να συμβάλλει στην απομείωση των οικονομικών υποχρεώσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας, δηλ. του δημοσίου χρέους, με τη απόδοση του 50% των εσόδων της (σύμφωνα με νόμο).

Για τον σκοπό αυτό η διαχείριση και αξιοποίηση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ Α.Ε. γίνεται με σύγχρονα χρηματοοικονομικά εργαλεία και σύμφωνα με τους στόχους της αναπτυξιακής πολιτικής της χώρας.

Επιδίωξη της εταιρίας δεν αποτελεί μόνο η απόκομιση εσόδων αλλά η βέλτιστη αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων ώστε να επαυξάνεται η αξία τους προς όφελος του Δημοσίου και ν' ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις εξυπηρέτησης των τουριστών-πελατών.

3.2.2. Η ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Με το άρθ.196 παρ.4 του Ν.4389/2016, στην ΕΤΑΔ μεταβιβάζεται αυτομάτως χωρίς αντάλλαγμα η κυριότητα και νομή όλων των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

α) Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι, β) Περιοχές Ramsar, γ) περιοχές Natura, δ) αρχαιολογικοί χώροι, ε) αμιγώς δασικές εκτάσεις και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής.

Η ΕΤΑΔ εξακολουθεί να διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία που εξαιρούνται σύμφωνα με το νόμο από τη μεταβίβαση, υπό την επιφύλαξη υφιστάμενου δικαιώματος οποιουδήποτε νομικού προσώπου, εκτός του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο έχει αναθέσει τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων στην ΕΤΑΔ, να ανακαλέσει τη σχετική ανάθεση. Σύμφωνα με το νόμο μεταβιβάζονται αυτοδικαίως στην ΕΤΑΔ η κυριότητα και νομή όλων των ακινήτων του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Επίσης, άλλα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο δύναται να μεταβιβαστούν στην ΕΤΑΔ με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Επομένως

η ακίνητη περιουσία της ΕΤΑΔ που περιήλθε στην κυριότητα της βάσει των Ν.4389/2016 και Ν.4393/2016 προέρχεται από το Υπουργείο Οικονομικών, τον ΕΟΤ, τα Ολυμπιακά Ακίνητα και τον ΤΑΙΠΕΔ.

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. διαχειρίζεται το μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της χώρας, τόσο σε αριθμό όσο και σε ποικιλία. Περιλαμβάνει τρεις βασικές κατηγορίες ακινήτων:

Α) τα τουριστικά ακίνητα (277 σε πλήθος) που προέρχονται το μεγαλύτερο μέρος τους από τον πρώην ΕΟΤ και δευτερευόντως από το Υπουργείο Οικονομικών. Σε πολλά είχαν ήδη αναπτυχθεί τουριστικές υποδομές απ' τον ΕΟΤ, ενώ υπάρχουν και σημαντικής επιφάνειας και προοπτικών ακίνητα προς τουριστική αξιοποίηση (βλ. Διάγραμμα 3.1-Κατηγορίες τουριστικών ακινήτων της ΕΤΑΔ).

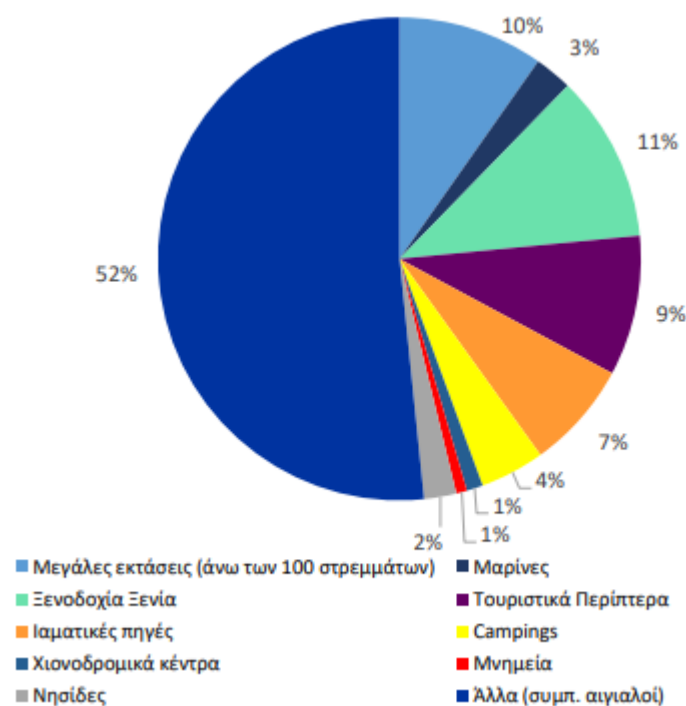
Β) τα Ολυμπιακά Ακίνητα. Η ΕΤΑΔ ανέλαβε μέρος (12 ακίνητα) από τα 23 συγκροτήματα που κατασκευάστηκαν για τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων «Αθήνα 2004», όπως το Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου, ο Ναυταθλητικός όμιλος Τζιτζιφιών Καλλιθέας, το Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο στο Σχοινιά, ο Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου. Η αξιοποίηση ενδεικτικά του Ολυμπιακού Κέντρου Γαλατσίου προβάλλεται με τη χρήση τηλεοπτικών studio , θεματικών πάρκων (έκθεση δεινοσαύρων κ.α) και για τον Ολυμπιακό Πόλο Φαλήρου (Κλειστό γήπεδο Taekwondo και πλατεία Νερού) με εταιρικές παρουσιάσεις (π.χ. BMW, mini cooper, jaguar), μουσικά φεστιβάλ και συναυλίες (π.χ. MAD, Nick Cave, Muse), παραστάσεις (Disney on ice), εκθέσεις κ.α

Γ) διαφορετικές κατηγορίες ακινήτων (π.χ. αστικά, μη αστικά, αγροτικά, παράκτιες εκτάσεις κλπ) του Δημοσίου (Υπουργείο Οικονομικών) που προέρχονται κυρίως από την πρώην "Κτηματική Εταιρία Δημοσίου (ΚΕΔ) Α.Ε." (συγχωνεύτηκε στην ΕΤΑΔ δια απορρόφησης).

Γενικά, σύμφωνα με το μητρώο ακινήτων ΕΤΑΔ, διαχειρίζεται 71.459 δημόσια ακίνητα και 277 τουριστικά ακίνητα. Ειδικότερα τα Δημόσια ακίνητα περιλαμβάνουν 11.937 αστικά, 23.928 αγροτικά, 2.187 παράκτια, 7.373 γήπεδα, 597 νησιά, 632 δάση, 538 αρχαιολογικούς χώρους, 209 οικισμούς, και λοιπά 24.058. Τα τουριστικά ακίνητα συμπεριλαμβάνουν 27 μεγάλες εκτάσεις (άνω των 100στρεμμάτων), 7 Μαρίνες, 20 Ιαματικές Πηγές, 12 Camping, 3 χιονοδρομικά κέντρα, 2 Συνοριακούς Σταθμούς, 136 αιγιαλούς, 2 μνημεία, 6 νησίδες, 1 σπήλαιο, 4 αρχοντικά. Σημαντικές επιχειρηματικές μονάδες που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, και λειτουργούν ως υποκαταστήματά της, δίνονται στο πίνακα 3.1 που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΕΤΑΔ			
ΜΑΡΙΝΕΣ	CAMPING	ΕΙΔΙΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	ΙΑΜΑΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ
Αλιμού	Ασπροβάλτας	Χιονοδρ.Κέντρο Παρνασσού	Αιδηψού
Θεσσαλονίκης (Αρετσού)	Φαναρίου	Χιονοδρ. Κέντρο Βόρρα- Καϊμακτσαλάν	Υπάτης
		Ακτή Βουλιαγμένης	Καϊάφα
		Σπήλαια Διρού	Θερμοπύλων
		Μουσείο Αχιλλείο	Κύθνου

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1: ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΔ (Πηγή: ΕΤΑΔ)



Στα τουριστικά ακίνητα επίσης περιλαμβάνονται και τα πρώην Ξενοδοχεία Ξενία (14 τον αριθμό) τα οποία σήμερα παραμένουν κλειστά και η επαναλειτουργία τους και η επανένταξη τους στο τουριστικό δυναμικό των περιοχών εκτιμάται ότι θα ενδυναμώσει τις τοπικές οικονομίες, θα δημιουργήσει θέσεις εργασίας και θ' αναβαθμίσει το αστικό και περιαστικό περιβάλλον. Εκτιμάται ότι τα Ξενία Έδεσσας, Κομοτηνής, Καστανιάς, Βυτίνας και Χίου έχουν ενταχθεί στο Πρόγραμμα Αξιοποίησης Α' προτεραιότητας, μέσω eaucition

εντός του 2019 ενώ παρατηρείται μέχρι σήμερα περαιτέρω καθυστέρηση υλοποίησης της ιδέας της.

3.2.3. Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΤΗΣ

Η ΕΤΑΔ δραστηριοποιείται στη διοίκηση και διαχείριση της Δημόσιας Περιουσίας (Τουριστικά, Ολυμπιακά, Αστικά, Αγροτικά κ.α) κυρίως με συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης ή και παραχώρησης κατά χρήση εμπορικών ακινήτων, εκτάσεων για τουριστική αξιοποίηση, αιγιαλών, αγροτικών εκτάσεων, ιαματικών πηγών κ.α. Λειτουργεί τις τουριστικές επιχειρηματικές μονάδες ως υποκαταστήματα (μαρίνες, ακτές, ιαματικές πηγές). Αξιοποιεί την περιουσία με ιδιωτικές επενδύσεις μέσω διαγωνισμών εκμίσθωσης και συμβάλλει στην ανάπτυξη ακινήτων μέσω συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων. Η Εταιρία μπορεί να προχωρήσει σε πώληση ακινήτων απ'τη στιγμή που έχει την κυριότητα αυτών. Μέχρι στιγμής οι τύποι ακινήτων προς πώληση ήταν μικρά αστικά και αγροτικά ακίνητα. Επιπλέον, δραστηριοποιείται στην βραχυχρόνια μίσθωση εγκαταστάσεων και εξωτερικών χώρων σε όλη την Ελλάδα για τη διεξαγωγή διαφόρων ειδών εκδηλώσεων (εκθέσεων, συναυλιών, συνεδριών, ημερίδων, δεξιώσεων κλπ) και συμμετέχει σε εταιρικά και επενδυτικά σχήματα ανάπτυξης, αξιοποίησης και εκμετάλλευσης της τουριστικής περιουσίας.

Έτσι η μεγαλύτερη πηγή εσόδων της ΕΤΑΔ είναι οι λειτουργικές μισθώσεις (περίπου το 70% του συνόλου των εσόδων) ενώ τα υπόλοιπα έσοδα της εταιρίας προέρχονται από πωλήσεις αγαθών (ύδατος, ιαματικών πηγών, εμπορευμάτων κυλικείων & ποτοπωλείων), παροχή υπηρεσιών (υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών στις μαρίνες, εισιτηρίων εισόδου και χρήσης εγκαταστάσεων γκολφ (Ρόδος), εισιτηρίων εισόδου σε μνημεία (Αχίλλειον, Σπήλαια Δυρού) και ακτές (Βουλιαγμένης), πωλήσεις εισιτηρίων χρήσης εγκαταστάσεων Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού και Βόρρα, μισθώσεις εγκαταστάσεων camping (Ασπροβάλα, Φανάρι) και εκθεσιακών/ συνεδριακών χώρων. Σημαντικά επίσης είναι τα έσοδα από τόκους και μερίσματα λόγω συμμετοχής σε συγγενείς επιχειρήσεις (Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας, Lamda Flisvos Marina A.E., MAPINA ZEAΣ A.E.) καθώς και από επιδοτήσεις.

Η διαχείριση της δημόσιας περιουσίας από την ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει στόχο την αξιοποίηση των ακινήτων με κάθε πρόσφορο μέσο. Προς αυτή την κατεύθυνση η ΕΤΑΔ προχώρησε το στην ανάπτυξη της πλατφόρμας e-publicrealestate.gr που δίνει την ευκαιρία αξιοποίησης ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών. Εκτός από πωλήσεις ακινήτων (στην πλειοψηφία τους αστικά ακίνητα), η ΕΤΑΔ δίνει τη δυνατότητα μέσω της εφαρμογής να

γίνουν και μισθώσεις ακινήτων. Οι διαγωνισμοί προσφέρουν ευρύτερη προβολή των ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο, προσέλκυση περισσότερων αγοραστών, ταχύτητα, απλές διαδικασίες, απόλυτη διαφάνεια και όφελος για το Δημόσιο. Ήδη ολοκληρώθηκαν με επιτυχία οι πρώτοι διαγωνισμοί πώλησης ακινήτων μέσω e-publicrealestate.gr που διενήργησε η ΕΤΑΔ ως σύμβουλος αξιοποίησης για λογαριασμό του Ταμείου Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ).

Η Ανοιχτή Πρόσκληση Συνεργασίας- Μη Αποκλειστική Εντολή Ανάθεσης που έχει απευθύνει η ΕΤΑΔ προς όλους τους κτηματομεσίτες- μέλη Επαγγελματικών Επιμελητηρίων (κατόχων αρ. ΓΕΜΗ) για την προώθηση των ακινήτων και την αγορά τους (πλειοδοσία) από τους κτηματομεσίτες, μέσω της διαδικασίας του ηλεκτρονικού διαγωνισμού e-publicrealestate.gr, για λογαριασμό πελατών τους, αποτελεί καινοτομία για τα ελληνικά δεδομένα του real estate. Η ιστοσελίδα που λειτουργεί από το καλοκαίρι του 2013 μπορεί να κρύβει ευκαιρίες για τους ενδιαφερόμενους, δεν παύει όμως να παρουσιάζει μια θλιβερή εικόνα εκποίησης της δημόσιας περιουσίας.

3.3. ΥΠΟ ΤΗΝ ΕΝΙΑΙΑ ΘΕΣΜΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΥΠΕΡΤΑΜΕΙΟΥ- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε. (ΕΕΣΥΠ)

Η Ελληνική Εταιρία Συμμετοχών και Περιουσίας διέπεται από τις διατάξεις του ν. 4389/2016 όπως πριν α.ν.2190/1920 και έχει άμεσες θυγατρικές: Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ), το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), την Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.(ΕΤΑΔ) και Συμμετοχές σε Δημόσιες Επιχειρήσεις (από 01-01-2018).

Η ΕΕΣΥΠ, η επίσημη ονομασία του Υπερταμείου, είναι στην πραγματικότητα ένα κατασκεύασμα των δανειστών το οποίο θα υποθηκεύσει τη σημερινή και μελλοντική κινητή και ακίνητη περιουσία του Δημοσίου για 99 χρόνια. Η υποθήκευση αυτή της δημόσιας περιουσίας για ένα αιώνα έγινε έναντι του δανείου των 86 δις ευρώ που πήρε η χώρα μας το 2015. Τα έσοδα από την υποθήκη αυτή θα διατίθενται κατά 50% για την αποπληρωμή του χρέους και κατά 50% για επενδύσεις οι οποίες όμως θα αφορούν στη δημιουργία υπεραξίας για τα περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται στις ανωτέρω αναφερόμενες τέσσερις θυγατρικές του ταμείου.

Διοικείται από το διοικητικό συμβούλιο και το εποπτικό (που αρχικά προήδρευε ο Γάλλος Ζακ Λε Παπ), που στην ουσία θα καθορίζει τη γενικότερη στρατηγική αξιοποίησης του συνόλου της κρατικής περιουσίας.

Πρέπει να σημειωθεί ότι μέχρι το 2016, δηλαδή μέχρι την ίδρυση του υπερταμείου, και την «συγχώνευση» των άμεσων θυγατρικών (ΕΤΑΔ Α.Ε., ΤΑΙΠΕΔ κλπ) στόχος ήταν η αξιοποίηση της κρατικής περιουσίας. Από το 2016 και έκτοτε η περιουσία κινητή και ακίνητη πλέον ιδιωτικοποιείται! Το στρατηγικό αυτό σχέδιο που επιβάλλουν οι θεσμοί, εγκρίνεται από τον μοναδικό μέτοχο δηλ. το Ελληνικό Δημόσιο. Οι γενικές στρατηγικές κατευθύνσεις παρέχονται από τον Υπουργό Οικονομικών.

Σύμφωνα με το αρθ.190 παρ. 2 του Ν.4389/2016 τα όργανα της Εταιρίας είναι η Γενική Συνέλευση, το Εποπτικό Συμβούλιο, το Διοικητικό Συμβούλιο και οι ελεγκτές. Το ανώτατο όργανο της εταιρίας είναι η Γενική Συνέλευση, δηλ. ο Υπουργός Οικονομικών. Ο Πρόεδρος του Εποπτικού Συμβουλίου δεν έχει επιπλέον αρμοδιότητες από τα υπόλοιπα μέλη. Δεν έχει διπλή ψήφο και δεν έχει διαφορετικό σκοπό πέρα από την τήρηση του στόχου και της αποστολής της εταιρίας (αρθ. 191, παρ.2β).

Ο Υπουργός Οικονομικών συμμετέχει στην επιλογή του Διευθύνοντος Συμβούλου σύμφωνα με το αρθ. 192 παρ.1 για να διασφαλίσει ότι το πρόσωπο που επιλέγεται έχει τα χαρακτηριστικά της μακροπρόθεσμης οπτικής για την Εταιρία και τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σ' αυτήν.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, το όργανο που διοικεί την Εταιρία, υποχρεούται να συζητήσει στην αρμόδια Επιτροπή της Βουλής την ετήσια έκθεση που καταρτίζει (αρθ. 192 παρ.2β). Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο ελέγχεται από τη Γενική Συνέλευση, δηλ. τον Υπουργό Οικονομικών (αρθ. 190). Το στρατηγικό σχέδιο της Εταιρίας εγκρίνεται από τον Υπουργό Οικονομικών (αρθ.190, παρ.2α).

Αποτελούν όμως οι ιδιωτικοποιήσεις μέρος της αναπτυξιακής πολιτικής; Στον νόμο αναφέρεται ότι από τις ιδιωτικοποιήσεις τα έσοδα θα μοιράζονται το 50% για την εξυπηρέτηση του χρέους και το 50% για την ανάπτυξη. Το Ταμείο επενδύει στα ίδια τα περιουσιακά του στοιχεία από τα χρήματα που θα εισπράττει προκειμένου να ανεβαίνει η αξία τους και μετά θα τα πουλά. Οι όποιες επενδυτικές αποφάσεις της εταιρίας και των θυγατρικών λαμβάνονται με την επενδυτική πολιτική της εταιρίας, η οποία εγκρίνεται από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι επενδύσεις σε περιουσιακά στοιχεία της εταιρίας είναι μόνο η μία πλευρά των παρεχόμενων δυνατοτήτων, η άλλη σημαντική πλευρά, είναι οι επενδύσεις που έχουν στόχο την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας και αφορούν σημαντικούς τομείς από πλευράς κυβερνητικής πολιτικής, οι οποίοι εγκρίνονται από τον μοναδικό μέτοχο. Αλλά και οι επενδύσεις στα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας αποσκοπούν στην αύξηση της αξίας τους,

όχι μόνο για να πουληθούν, αλλά και για την αύξηση των εσόδων από τη διαχείρισή τους και γενικότερα κάθε είδους αξιοποίηση.

Η Εταιρεία Δημόσιων Συμμετοχών (ΕΔΗΣ), που θα ήταν θυγατρική του Υπερταμείου και στη δύναμή της θα συγκέντρωνε όλες τις εταιρείες του Δημοσίου, καταργήθηκε πριν καν ιδρυθεί. Η μεταφορά των εταιριών του Δημοσίου θα γίνει απευθείας στο Υπερταμείο και θα αποτελέσουν χωριστές θυγατρικές του. Η αλλαγή σε σχέση με την ΕΔΗΣ προβλέπεται με το άρθρο 380 του πολυνομοσχεδίου, με το οποίο καταργείται η θυγατρική που είχε θεσπιστεί με τον νόμο 4389/2016. Με βάση τα παραρτήματα του νόμου του 2016, οι εταιρείες που θα μεταφερθούν στο Υπερταμείο, έχουν διαχωριστεί σε τρεις ομάδες. Στην πρώτη περιλαμβάνονται ο Οργανισμός Αστικών Συγκοινωνιών (ΟΑΣΑ), με τις θυγατρικές του ΣΤΑΣΥ και ΟΣΥ και τα ΕΛΤΑ. Στη δεύτερη η ΕΥΔΑΠ, η ΕΥΑΘ και η ΔΕΗ, ενώ στην τρίτη ο Διεθνής Αερολιμήν Αθηνών, που διαχειρίζεται το «Ελ. Βενιζέλος», οι «Ελληνικές Αλυκές», η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, η ανώνυμη εταιρεία διαχείρισης της Διώρυγας Κορίνθου, ο Οργανισμός Κεντρικών Αγορών και Αλιείας (ΟΚΑΑ), η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης (ΚΑΘ), η ΔΕΘ-HELEXPO και τα Καταστήματα Αφορολογήτων Ειδών.

Με βάση τα λεγόμενα της Διευθύνουσας Συμβούλου Ρ. Αικατερινάρη στις 16-07-2019 για τις δημόσιες επιχειρήσεις αλλά και τον ρόλο και την συνδρομή τους στην εθνική οικονομία αλλά και τους στόχους της ΕΕΣΥΠ από το βήμα του συνεδρίου Economist 23rd roundtable with the Government of Greece φαίνεται ότι χρειάζονται τα παρακάτω βήματα για τον εκσυγχρονισμό των δημοσίων επιχειρήσεων που συνδέονται με 4 βασικούς πυλώνες:

- α) κανόνες καλής εταιρικής διακυβέρνησης, διαδικασιών και συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και κανονιστικής συμμόρφωσης
- β) συνεχής επιμόρφωση και εκπαίδευση ανθρώπινου δυναμικού ειδικά σε τομείς που δεν υπάρχουν οι απαιτούμενες δεξιότητες
- γ) ψηφιακός μετασχηματισμός που σε αρκετές περιπτώσεις ξεκινά από αρχικά στάδια
- δ) βιώσιμες επενδύσεις και αειφορία, με έμφαση στην εξοικονόμηση και ευαισθητοποίηση των πολιτών σε θέματα κλιματικής αλλαγής.

3.3.1. ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΤΑΙΠΕΔ)

Το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) είναι ανώνυμη εταιρία, θυγατρική της Ελληνικής Εταιρίας Συμμετοχών και Περιουσίας ΑΕ σύμφωνα με το Ν.4389/2016 (ΦΕΚ 94Α').

Σύμφωνα με τον ιδρυτικό του νόμο (Ν. 3986/2011), το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) αξιοποιεί την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, που του έχει ανατεθεί σύμφωνα με τις διεθνείς υποχρεώσεις της χώρας και τις προβλέψεις των Μεσοπρόθεσμων Πλαισίων Δημοσιονομικής Στρατηγικής. Η διάρκειά της είναι έξι έτη μετά την πάροδο των οποίων η λειτουργία της μπορεί να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του μοναδικού μετόχου αυτού, δηλ. της ΕΕΣΥΠ

Σε συνεργασία με την Ελληνική Κυβέρνηση, το ΤΑΙΠΕΔ προωθεί την υλοποίηση των ιδιωτικοποιήσεων στη χώρα με πλήρη ευθύνη για την εφαρμογή της πολιτικής που τις διέπει. Το πλάνο των ιδιωτικοποιήσεων βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη και έχει ως στόχο την τροφοδότηση της ανάπτυξης, την προσέλκυση άμεσων επενδύσεων στις υποδομές, την ενέργεια, τα ακίνητα καθώς και άλλους τομείς επιτυγχάνοντας παράλληλα άλλα σημαντικά οφέλη, όπως η δημιουργία θέσεων εργασίας, ο εκσυγχρονισμός υποδομών και η προώθηση των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων.

Στο Ταμείο έχουν μεταφερθεί τα περιουσιακά στοιχεία που είχαν περιληφθεί στα Μεσοπρόθεσμα Προγράμματα, τα οποία συνοψίζονται σε τρεις κατηγορίες:

1. Αξιοποίηση Γης
2. Υποδομές
3. Εταιρικό Χαρτοφυλάκιο

Στο πλαίσιο διασφάλισης συνθηκών απόλυτης διαφάνειας, το Ταμείο δημοσιεύει τριμηνιαίες εκθέσεις, έχει εσωτερικές διαδικασίες και πολιτικές, δημοσιευμένο κανονισμό αναθέσεων καθώς και εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές.

Ο κύριος στόχος του ΤΑΙΠΕΔ είναι η προσέλκυση σημαντικών διεθνών ροών κεφαλαίου, που συνεισφέρουν στην επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας και τροφοδοτούν την οικονομική ανάπτυξη, συμβάλλοντας ταυτόχρονα και στη μείωση του δημοσίου χρέους. Το άνοιγμα σχετικών τομέων της αγοράς που πραγματοποιείται μέσω των αποκρατικοποιήσεων ενισχύει τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, ενώ η συνολικότερη προώθηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων δημιουργεί το κατάλληλο περιβάλλον εδραίωσης της αξιοπιστίας της χώρας στο εξωτερικό.

Το ΤΑΙΠΕΔ, για το έτος χρήσης 2018 κατέγραψε συνολικά κέρδη ύψους €377,4 χιλ. έναντι κερδών €2,46 εκατ. του 2017. Το σύνολο των εσόδων του ΤΑΙΠΕΔ από αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων για την ίδια περίοδο, ανέρχεται σε €9,8 εκατ., με αποτέλεσμα τα συνολικά έσοδα αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων από την σύσταση του ΤΑΙΠΕΔ να ανέρχονται σε €44,7 εκατ.

Κατά την διάρκεια του έτους 2018, διενεργήθηκε και ολοκληρώθηκε ένας σημαντικός αριθμός διαγωνισμών που κάλυψε ένα ευρύ φάσμα περιουσιακών στοιχείων (υποδομές, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ακίνητα) συνολικού ύψους € 2,1 δις με τις βεβαιωμένες συναλλαγές να διαμορφώνονται στο τέλος της χρήσης σε €1,04 δις. Σημειώνεται ότι το συσσωρευμένο ύψος των βεβαιωμένων συναλλαγών από την ίδρυση του ΤΑΙΠΕΔ μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς ανέρχεται σε €5,93 δις., ενώ το συσσωρευμένο ύψος των εισπραχθέντων τιμημάτων για το ίδιο χρονικό διάστημα ανέρχεται σε €5,83 δις. Στο Ν.4389/2016 (ΦΕΚ 94^Α/27-05-2016) δίνονται τα τουριστικά ακίνητα που έχουν παραμείνει στο χαρτοφυλάκιο του ΤΑΙΠΕΔ προκειμένου να γίνει η ιδιωτικοποίηση τους (μεταξύ αυτών μαρίνες, λιμάνια, ιαματικές πηγές κ.α.). Η ΕΤΑΔ παρέχει υπηρεσίες συμβούλου ωρίμανσης και αξιοποίησης προς το ΤΑΙΠΕΔ, διενεργώντας ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς πώλησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών διαγωνισμών της ΕΤΑΔ [e-publicrealestate.gr](http://publicrealestate.gr)

3.4.ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας που συστήθηκε το 2011 (αρθ.20 του Ν.3969/2011) έχει ρόλο αφενός την εποπτεία, συντονισμό και έλεγχο εφαρμογής της κυβερνητικής πολιτικής από τις συναρμόδιες υπηρεσίες και τα νομικά πρόσωπα για τη διοίκηση, διαχείριση και προστασία της δημόσιας κοινωφελούς περιουσίας και της ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου και αφετέρου την προώθηση των αποκρατικοποιήσεων με την ταυτόχρονη ορθή εκτέλεση και συστηματική παρακολούθηση αυτών, καθώς και την συστηματική διαχείριση των κινητών αξιών που ανήκουν στο Δημόσιο, με σκοπό την επίτευξη μέγιστου δημοσιονομικού οφέλους. Επιπρόσθετα, η ΓΓΔΠ κατευθύνει, παρακολουθεί, συντονίζει και ελέγχει τη λειτουργία και το έργο των υπηρεσιών και των συλλογικών οργάνων και επιτροπών που υπάγονται σ' αυτήν (Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών, Αυτοτελές τμήμα Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας, Αυτοτελές Γραφείο Ελληνικού) με σκοπό την καλύτερη αξιοποίηση της δημόσιας και κοινωφελούς περιουσίας.

3.4.1.ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ

Οι στρατηγικοί σκοποί της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών, οι οποίοι υλοποιούνται δια των υπαγόμενων σε αυτή Υπηρεσιών, είναι οι ακόλουθοι:

- Η αποκάλυψη, η συστηματική καταγραφή και η διαρκής και αποτελεσματική προστασία της Δημόσιας Περιουσίας.
- Η αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας αρμοδιότητας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας
- Η ενδυνάμωση του εποπτικού ρόλου των Κοινοφελών Περιουσιών, με γνώμονα τη διασφάλιση της υλοποίησης της συνταγματικά κατοχυρωμένης βούλησης των διαθετών.
- Η αύξηση των εσόδων, μέσω της ορθολογικότερης και αποτελεσματικότερης προστασίας, διαχείρισης και αξιοποίησης της Δημόσιας Περιουσίας.
- Η ποιοτική αναβάθμιση των κτιριακών υποδομών του Δημοσίου και η εξοικονόμηση δημοσίων πόρων, δια της αποτελεσματικότερης διαχείρισης του κτιριακού αποθέματος, με στόχο την κάλυψη των αναγκών στέγασης των Υπηρεσιών του Δημοσίου.
- Η συμμόρφωση της χώρας με τα διεθνή πρότυπα και η τήρηση των διεθνών δεσμεύσεων της.
- Η αξιοποίηση του εκάστοτε πληροφοριακού συστήματος και των χαρτογραφικών δεδομένων των Δημοσίων φορέων για την επίτευξή των πιο πάνω σκοπών.

3.5. ΣΥΝΟΨΗ

Η ΕΤΑΔ διαχειρίζεται ένα απ'τα μεγαλύτερα χαρτοφυλάκια ακίνητης περιουσία Δημοσίου (κυρίως ακινήτων προς τουριστική αξιοποίηση), που περιήλθε στην κυριότητά της βάσει των Ν.4389/2016 και Ν.4393/2016 από το Υπουργείο Οικονομικών, τον ΕΟΤ, τα Ολυμπιακά Ακίνητα και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Στο χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνονται περισσότερα από 71.500 ακίνητα, με σημαντικότερο έσοδο κατά κατηγορία ακινήτων να προέρχεται σήμερα απ' την λειτουργική μίσθωση και εκποίηση τουριστικών ακινήτων. Η Εταιρία διαθέτει 210 τουριστικά ακίνητα με σημαντική ποικιλία όπως πρώην Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Γκολφ, Χιονοδρομικά Κέντρα,

Σπήλαια, Τουριστικά περίπτερα, Ιαματικές πηγές καθώς και σημαντικές εκτάσεις προς τουριστική αξιοποίηση.

Επίσης, η ΕΤΑΔ έχει μεταβιβάσει περισσότερα από 1000 ακίνητα στο ΤΑΠΕΔ προκειμένου να ιδιωτικοποιηθούν. Η Εταιρία προχώρησε το 2013 στη διεξαγωγή ηλεκτρονικών διαγωνισμών μέσω της πλατφόρμας e-publicrealestate.gr προκειμένου να δοθεί η δυνατότητα πώλησης αλλά και μίσθωσης ακινήτων. Η καινοτόμα για το ελληνικό real estate δυνατότητα αξιοποίησης ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών μπορεί να δίνει ευκαιρίες σε ενδιαφερόμενους, δεν παύει όμως να παρουσιάζει μια θλιβερή εικόνα εκποίησης δημόσιας περιουσίας.

Υπό την ενιαία θεσμική δομή της "Ελληνικής Εταιρία Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) Α.Ε." καλούνται σήμερα οι θυγατρικές της, ΕΤΑΔ, ΤΑΠΕΔ κ.α., να προσελκύσουν ιδιωτικές επενδύσεις και να αξιοποιήσουν τα ακίνητα σύμφωνα με την αναπτυξιακή πολιτική της χώρας. Δεν είναι όμως λίγοι οι επικριτές της ιδιωτικοποίησης δημοσίων κτημάτων καθώς τη θεωρούν ως μία αφορμή περιστολής του ρόλου του κράτους στη παραγωγή δημοσίων αγαθών και στη διανομή κοινωνικού οφέλους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΟΠΩΣ ΕΙΝΑΙ Ο ΑΙΓΙΑΛΟΣ, Η ΠΑΡΑΛΙΑ ΚΑΙ Η ΑΚΤΗ

4.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης των τουριστικών επιχειρηματικών μονάδων, το ζήτημα της παραχώρησης της χρήσης του αιγιαλού, παραλία και γενικότερα κοινοχρήστων πραγμάτων που δεν συναλλάσσονται σύμφωνα με τη νομοθεσία. Στο κεφάλαιο αυτό τίθεται το ζήτημα της συνταγματικής προστασίας των κοινοχρήστων πραγμάτων, όπως ο αιγιαλός, παραλία- παλαιός αιγιαλός, όχθη – παρόχθια ζώνη-παλαιά όχθη και γενικότερα ακτή, η εκμίσθωση των οποίων αποτελεί το σύνηθες μέσο τουριστικής εκμετάλλευσης εδώ και πολλά χρόνια. Γίνεται εκτενής αναφορά για τον προορισμό, τη διοίκηση και διαχείριση των κοινοχρήστων πραγμάτων, καταγράφονται απόψεις του Συνηγόρου του Πολίτη για την τουριστική αξιοποίησή τους καθώς και ότι αφορά τη συνταγματική τους προστασία ως φυσικό περιβάλλον.

4.2.Ο ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΤΗΜΑ

Ο αιγιαλός, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2344/1940 και το αρθ.967 του Αστικού Κώδικα είναι πράγμα κοινόχρηστο, προστατευόμενο λοιπόν του δημοσίου και υπαγόμενο στη διαχείριση του, η δε χρησιμοποίησή του επιτρέπεται μόνο κατόπιν άδειας που παρέχεται από την αρμόδια διοικητική αρχή (Σ.τ.Ε 2130/1965).

Επί του αιγιαλού ο ΕΟΤ δεν αποκτά την κυριότητα διότι πρόκειται για δημόσια κτήση, για περιουσία του Δημοσίου, την οποία διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομικών. Επίσης ο ΕΟΤ εφόσον έχει νομίμως αναλάβει τη διοίκηση και διαχείριση του αιγιαλού (ανακήρυξη τουριστικού δημόσιου κτήματος και παραχώρηση χρήσης) ήταν συγχρόνως αρμόδιος για την έκδοση άδειας εκτέλεσης έργων επί του αιγιαλού.

Μετά την αυτοδίκαιη περιέλευση στην ΕΤΑΔ Α.Ε. της διοίκησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του ΕΟΤ τίθεται ζήτημα διατήρησης της αρμοδιότητας του οργανισμού (ΕΟΤ) για την έκδοση άδειας εκτέλεσης έργων στον αιγιαλό (εφόσον πρόκειται για τουριστικό δημόσιο κτήμα). Η έκδοση τέτοιας άδειας

παραχώρησης δικαιώματος επέμβασης στον αιγιαλό, αποτελεί πράξη αναφερόμενη στην άσκηση δημόσιας εξουσίας διότι η ΕΟΤ όσο ασκούσε τη διοίκηση και διαχείριση επί του αιγιαλού ενεργούσε ως ΝΠΔΔ. Κατά συνέπεια, η αρμοδιότητα έκδοσης άδειας επέμβασης στον αιγιαλό επανήλθε στο αρμόδιο Υπουργείο Οικονομικών αφού η ΕΤΑΔ Α.Ε. ως ΝΠΙΔ στερείται της δυνατότητας έκδοσης διοικητικών πράξεων εκτελεστικού χαρακτήρα. Στην περίπτωση εκμίσθωσης από την ΕΤΑΔ ακτής για εκμετάλλευση λουομένων, η άδεια για κατασκευές επί του αιγιαλού δεν μπορεί να χορηγηθεί από τον ΕΟΤ που στερείται της διοίκησης και διαχείρισης της ακτής (ως δημοσίου τουριστικού κτήματος) από τον Υπουργό Οικονομικών.

Επομένως, νομίμως η ΕΤΑΔ Α.Ε. εκμισθώνει με τη σύναψη σχετικής σύμβασης τις ακτές και παραχωρεί ταυτόχρονα το δικαίωμα χρήσης του αιγιαλού εφόσον έχει τη διοίκηση και διαχείριση του δημοσίου κτήματος, η άδεια όμως για περαιτέρω επεμβάσεις στο χώρο αυτό θα δοθεί απ' τον αρμόδιο Υπουργό Οικονομικών.

Οι διατάξεις του ν.2971/2001 δίνουν τους κάτωθι ορισμούς προσδιορίζοντας σε τι αναφέρονται οι όροι αιγιαλός, παραλία, παλαιός αιγιαλός, όχθη, παρόχθια ζώνη και παλαιά όχθη. Με τις διατάξεις του αρθ.31 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι για τον καθορισμό των ζωνών αυτών (όχθης, παρόχθιας ζώνης και παλαιάς όχθης) καθώς και για την διοίκηση, διαχείριση και προστασία αυτών έχουν αναλογική εφαρμογή οι διατάξεις για τον αιγιαλό και την παραλία. Όμως στον νόμο αυτό δεν δίνεται ο ορισμός των μεγάλων λιμνών και των πλεύσιμων ποταμών όπου για το θέμα αυτό έχουμε την απόφ. Αρείου Πάγου 403/1972 και την γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικού Συμβούλου της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων έργων Π.Σ.7645/31-10-2005. Σύμφωνα, λοιπόν, με τον Ν.2971/2001 «Περί Αιγιαλού και Παραλίας και άλλων διατάξεων» ορίζονται τα ακόλουθα:

1) Ο αιγιαλός είναι δημιούργημα της φύσης και αφορά τη ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Η λέξη «συνήθεις» αναφέρεται για να αποκλείσει τις μη συνήθεις συνθήκες που αντιστοιχούν σε θεομηνίες και έκτακτα φυσικά φαινόμενα (π.χ. πλημμύρες). Ως βρεχόμενη από τη μέγιστη, συνήθη ανάβαση των κυμάτων πρέπει να θεωρηθεί όχι μόνο η ζώνη της ξηράς που κατακλύζεται από το θαλάσσιο νερό, λόγω του κυματισμού, αλλά η ζώνη ξηράς που βρέχεται από το θαλάσσιο νερό, όταν το κύμα που «σπάει» στην ακτή εκσφενδονίζεται προς την ξηρά.

2) Η παραλία είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού (αρθρ. 1 περ.2 ν.2971/01). Στην παραλία σε περίπτωση επέκτασης ανεπαρκούς αιγιαλού δημιουργείται με απαλλοτριώσεις.

3) Ως παλαιός αιγιαλός ορίζεται η ζώνη ξηράς που προέκυψε από την μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή του αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού (αρθρ.1 περ.3 του ν.2971/01).

4) Η όχθη πλεύσιμων ποταμών & μεγάλων λιμνών είναι η χερσαία ζώνη, που περιστοιχίζει τους πλεύσιμους ποταμούς και τις μεγάλες λίμνες και βρέχεται από τις μεγαλύτερες αλλά συνηθισμένες αναβάσεις των υδάτων τους.

5) Η παρόχθια ζώνη είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στην όχθη και καθορίζεται σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από το προς την ξηρά όριο της όχθης. Ο κύριος προορισμός της ζώνης της είναι η επικοινωνία της ξηράς με τους πλεύσιμους ποταμούς ή τις μεγάλες λίμνες.

6) Παλαιά όχθη είναι η ζώνη ξηράς που προέκυψε από τη μετακίνηση της οριογραμμής της όχθης των μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών.

4.3. Η ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ Ο ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΟΧΘΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ

Ο αιγιαλός παρόλο ότι είναι επιτρεπτό να χαρακτηριστεί ως τουριστικό δημόσιο κτήμα (αφού κριθεί ότι είναι χρήσιμο για την ανάπτυξη του τουρισμού) ανήκει κατά κυριότητα στο Δημόσιο που μπορεί να παραχωρήσει μόνο τη διοίκηση και διαχείριση (π.χ. στον ΕΟΤ). Εξάλλου, στο αρθρ. 12 παρ.1 του ν.2344/1940 οριζόταν ότι η εκτέλεση επί του αιγιαλού ή της παραλίας έργων που εξυπηρετούν βιομηχανικούς, εμπορικούς ή άλλης εκ φύσεως σκοπούς, επιτρέπεται με απόφαση του Υπ. Οικονομικών.

Δηλαδή επί του αιγιαλού ο ΕΟΤ δεν αποκτά την κυριότητα διότι πρόκειται για δημόσια κτήση, για περιουσία του Δημοσίου, την οποία διαχειρίζεται το Υπ. Οικονομικών. Επίσης, ο ΕΟΤ εφόσον έχει αναλάβει νομίμως τη διοίκηση και διαχείριση του αιγιαλού (ανακήρυξη τουριστικού δημοσίου κτήματος και παραχώρηση χρήσης) ήταν συγχρόνως αρμόδιος για την έκδοση άδειας εκτέλεσης έργων επί του αιγιαλού.

Μετά την αυτοδίκαιη περιέλευση στην ΕΤΑΔ Α.Ε. της διοίκησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του ΕΟΤ, άρα και του δικαιώματος εκμίσθωσης με τη σύναψη σχετικής σύμβασης των ακτών και παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης τους αιγιαλού, η αρμοδιότητα έκδοσης άδειας επέμβασης στον αιγιαλό επανήλθε στο αρμόδιο Υπ. Οικονομικών αφού η ΕΤΑΔ Α.Ε. ως ΝΠΙΔ στερείται της δυνατότητας έκδοσης διοικητικών πράξεων εκτελεστού χαρακτήρα.

4.4 Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΟΠΩΣ ΕΙΝΑΙ Ο ΑΙΓΙΑΛΟΣ, Η ΠΑΡΑΛΙΑ ΚΑΙ Η ΑΚΤΗ

➤ Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ

Σύμφωνα με τις διατάξεις των αρθρ.967 του Α.Κ., 1 και 5 του αν.ν.2344/1940 και 2 του ν.2971/2001 στα κοινόχρηστα πράγματα περιλαμβάνεται ο αιγιαλός και η παραλία. Ανήκουν στη δημόσια κτήση και προορίζονται για την άμεση εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού.

➤ Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ

Η διαχείριση του κοινόχρηστου χαρακτήρα τους συνίσταται στη διατήρησή τους, αντιδιαστέλλεται προς τη διαχείριση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και διενεργείται κατ' ενάσκηση δημόσιας εξουσίας, δηλαδή επί των κοινόχρηστων πραγμάτων αυτών είναι δυνατόν (αρθρ.970 Α.Κ.) να παραχωρούνται από τη διοίκηση ιδιαίτερα δικαιώματα προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα αλλά ποτέ δεν αναιρείται η κοινή τους χρήση.

➤ Η ΠΡΑΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΑΝΗΚΕΙ ΣΤΟΝ ΠΥΡΗΝΑ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΕΞΟΥΣΙΑΣ

Η παραχώρηση δικαιωμάτων διαχείρισης από το κράτος σε τρίτους κοινής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας αποβλέπει στην εξυπηρέτηση γενικού συμφέροντος που αποτελεί τη γενική λειτουργία του κοινωνικού κράτους. Επίσης, δεν αποκλείεται η επιδίωξη ταμειευτικού σκοπού (ΣτΕ ολ.1211-1212/2010).

➤ ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΟΥ ΕΟΤ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ

Ο αιγιαλός σύμφωνα με τις διατάξεις αν.ν.2344/1940 και του αρθρ.967 Α.Κ. είναι πράγμα κοινόχρηστο προστατευόμενο από το δημόσιο και υπαγόμενο στη διαχείριση του, η δε χρησιμοποίησή του επιτρέπεται μόνο κατόπιν αδείας που παρέχεται από την αρμόδια διοικητική αρχή (ΣτΕ 2130/1965). Ειδικότερα, το αρθ.12 παρ.1 του αν.ν.2344/1940 όριζε ότι η εκτέλεση επί του αιγιαλού ή της παραλίας έργων που εξυπηρετούν βιομηχανικούς εμπορικούς ή άλλης φύσεως σκοπούς επιτρέπεται μόνο με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Στο καθεστώς του ΕΟΤ ο αιγιαλός χαρακτηρίζεται ως τουριστικό δημόσιο κτήμα, ανήκει κατά κυριότητα στο δημόσιο που μπορεί να παραχωρήσει μόνο την διοίκηση και διαχείριση στον ΕΟΤ με την ανακήρυξη αυτού ως τουριστικού δημοσίου κτήματος. Ο ΕΟΤ αναλαμβάνει τη διοίκηση και διαχείριση του αιγιαλού και συγχρόνως ήταν αρμόδιος για την έκδοση άδειας εκτέλεσης έργων επί του αιγιαλού, ενεργούσε ως ΝΠΔΔ, ασκούσε δημόσια εξουσία σαν να ήταν δηλαδή αποκεντρωμένη κρατική υπηρεσία.

Ο ΕΟΤ δεν αποκτά κυριότητα επί του αιγιαλού διότι αυτός αφορά δημόσια κτήση, περιουσία του δημοσίου, την οποία διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομικών.

➤ Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΣΤΗΝ ΔΙΑΔΟΧΗ ΕΤΑΔ Α.Ε.

Ο ν.2636/1998 παραχώρησε τη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση των επιχειρηματικών μονάδων που ανήκαν στο ΝΠΔΔ του ΕΟΤ στην ΕΤΑΔ Α.Ε. (που αρχικά είχε την επωνυμία "Εταιρία Τουριστική Ανάπτυξης (ΕΤΑ) Α.Ε.").

Μετά την εκχώρηση της διοίκησης κι διαχείρισης του ΕΟΤ στην ΕΤΑΔ Α.Ε. και του δικαιώματος της τελευταίας για παραχώρηση δικαιώματος χρήσης σε εκμισθωτές ακτών ακολούθησε ο ν. 2971/2001 περί αιγιαλού και παραλίας, όπου στο αρθρ.14 παρ.1. προβλέπεται ότι η εν λόγω παραχώρηση γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Δηλαδή η εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν εμπορικούς, βιομηχανικούς, συγκοινωνιακούς, λιμενικούς ή άλλου είδους σκοπούς είναι αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών.

Η διάδοχη ΕΤΑΔ Α.Ε. επίσης στερείται αρμοδιότητας έκδοσης άδειας επέμβασης στον αιγιαλό γιατί ως ΝΠΔΔ στερείται της δυνατότητας έκδοσης διοικητικών πράξεων εκτελεστού χαρακτήρα (η αρμοδιότητα ανήκει όπως πριν στον αρμόδιο Υπουργό Οικονομικών).

Η παραχώρηση δικαιώματος χρήσης δεν παρέχεται από την ΕΤΑΔ Α.Ε. αλλά από τον Υπουργό Οικονομικών, διότι το ΝΠΔΔ του ΕΟΤ δεν έχει κυριότητα επί του αιγιαλού και της παραλίας, έχει μόνο το δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης, το οποίο είχε μεταβιβαστεί στην ΕΤΑ Α.Ε.. Βέβαια, ο ΕΟΤ εξακολουθεί να υφίσταται ως ΝΠΔΔ, να ασκεί εξουσία ως προς το μέρος των αρμοδιοτήτων που δεν μεταβιβάστηκαν στην ΕΤΑ Α.Ε., όπως η έκδοση διοικητικών αδειών στην περίπτωση της παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού και έγκρισης επεμβάσεων για κατασκευές στο χώρο αυτό. Όταν η ΕΤΑ Α.Ε. εκμισθώνει ακτή (δημόσιο τουριστικό κτήμα) για εκμετάλλευση όπως εξυπηρέτηση λουόμενων, η άδεια για ορισμένες κατασκευές επί του αιγιαλού δεν μπορεί να χορηγηθεί από τον ΕΟΤ που δεν έχει δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης της ακτής αλλά από τον Υπουργό Οικονομικών, διότι

πρόκειται για δημόσια κτήση. Συνεπώς, όταν η ΕΤΑ Α.Ε. εκμισθώνει ακτή, με τη σύναψη σχετικής σύμβασης νομίμως παραχωρεί ταυτόχρονα και το δικαίωμα χρήσης διότι έχει την αρμοδιότητα αυτοδίκαιης μεταβίβασης διοίκησης και διαχείρισης δημοσίου κτήματος (από τον ΕΟΤ), η άδεια όμως για περαιτέρω επεμβάσεις στην ακτή θα δίνεται κάθε φορά από τον Υπουργό Οικονομικών.

Η διάκριση δημόσιας κτήσης και ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου ή του Νομικού προσώπου του ΕΟΤ, δεν δημιούργησε πρόβλημα στη μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείριση των ακινήτων στην ΕΤΑ Α.Ε.(που μετονομάστηκε σε ΕΤΑΔ Α.Ε.), δεδομένου ότι ο νόμος δεν διαχωρίζει το είδος της περιουσίας της, η οποία σε κάθε περίπτωση παραμένει στην κυριότητα του ΕΟΤ. Αντίθετα, σε άλλες περιπτώσεις παραχώρησης ακινήτων του δημοσίου σε δημόσιες υπηρεσίες και ΝΠΔΔ ανακύπτει ζήτημα του τι είδος ακίνητο παραχωρήθηκε ώστε να διευκρινιστεί εάν περιλαμβάνεται και ο αιγιαλός και συναφώς αν αρμόδιοι για την χρήση άδειας κατασκευής έργου επί του χώρου αυτού είναι η αρχή προς την οποίαν έγινε η παραχώρηση ή ο Υπουργός Οικονομικών. Ειδικότερα, στο άρθρο 9 του ν.719/1977 προβλέπεται ότι είναι επιτρεπτή η κατά χρήση παραχώρηση ακινήτων του Δημοσίου σε δημόσιες υπηρεσίες για την εκπλήρωση ειδικών σκοπών των εποπτευόμενων από τις υπηρεσίες αυτές ΝΠΔΔ, οργανισμών κοινής ωφελείας και δημοσίων επιχειρήσεων. Η παραχώρηση αυτή γίνεται με απόφαση του αρμόδιου Νομάρχη και εννοείται ότι περιλαμβάνει και την ιδιότητα ανέγερσης οικοδομημάτων επί οικοπέδων του δημοσίου. Εξάλλου στο αρθρ.2 του ν.1070/1980 με το οποίο μεταξύ άλλων προστέθηκε παρ.8 στο αρθρ.4 του ν.423/1978 ορίζεται ότι χώροι που ανήκουν κατά κυριότητα ή χρήση στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού μπορούν να παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στα εποπτευόμενα νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου της περιοχής με απόφαση του Υπουργού επί θεμάτων αθλητισμού.

Με τις διατάξεις αυτές είναι δυνατή η παραχώρηση στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού ιδιωτικής περιουσίας και όχι δημόσιας κτήσης, όπως είναι ο αιγιαλός οπότε για την χορήγηση άδειας στις αναφερόμενες υπηρεσίες και νομικά πρόσωπα για την εκτέλεση έργων στον αιγιαλό αρμόδιος είναι ο Υπουργός Οικονομικών σύμφωνα με τις προβλέψεις του νόμου περί αιγιαλού και παραλίας.

Σύμφωνα με το αρθρ.39 παρ.11 του ν.3105/2003 προβλέπεται ότι για την παραχώρηση από την ΕΤΑ Α.Ε. του δικαιώματος διπλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας δεν εφαρμόζονται οι όροι και οι περιορισμοί του αρθρ.13 παρ.4 και 5 του ν . 2971/2001. Με το αρθρ.13 του νόμου αυτού προβλέπονται γενικοί κανόνες αλλά και ειδικότερες ρυθμίσεις όσον αφορά την απλή χρήση του αιγιαλού και της παραλίας η οποία ορίζεται ως κάθε χρήση

εφόσον από αυτή δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινοχρήστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία και τα βιοτικά στοιχεία τους. Προβλέπεται επίσης η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους αλλά με σαφείς περιορισμούς που δεν αποκλείουν τη χρήση των εν λόγω κοινοχρήστων πραγμάτων από όσους δεν επιθυμούν να χρησιμοποιήσουν τις εγκαθιστάμενες διευκολύνσεις (καθίσματα, ομπρέλες, θαλάσσια μέσα αναψυχής κ.τ.λ.). Εξάλλου η μη εφαρμογή των περιορισμών του αρθρ.13 παρ.4 και 5 (διατάξεων αναφερομένων στην παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού σε όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις με αντάλλαγμα και σε δήμους ή κοινότητες αντιστοίχως με ή χωρίς αντάλλαγμα) δεν επιφέρει αλλοίωση του συστήματος προστασίας του αιγιαλού αφού πρόκειται κατά βάση για διευκολύνσεις αξιοποίησης. Πρέπει να σημειωθεί ότι η αναφορά μόνο στην παράκαμψη των περιορισμών των παρ. 4και5 του αρθρ.13 σε περίπτωση παραχώρησης απλής χρήσης του αιγιαλού επιβάλλει την εφαρμογή των λοιπών περιορισμών, δεδομένου ότι αυτοί ενεργούν προστατευτικά προς το περιβάλλον. Άλλωστε, η εκδοχή της ευρείας ευχέρειας παραχώρησης χωρίς περιορισμούς θα ήταν αντίθετη προς το αρθρ.24 του Συντ. με τις διατάξεις του οποίου προστατεύεται το φυσικό περιβάλλον.

Ο προορισμός και ο σκοπός του αιγιαλού ή της όχθης (της ζώνης παραλίας ή της παρόχθιας ζώνης) είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση στις ακτές και τις όχθες (αρθρ.2 του ν.2971/2001) , όπως και ότι εκεί δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων παρά μόνο για τους προαναφερόμενους σκοπούς.

Στην περίπτωση όπου η παρόχθια ζώνη ή η παραλία πρέπει να δημιουργηθεί σε περιπτώσεις επέκτασης ανεπαρκούς αιγιαλού, προς αξιοποίηση της είναι απαραίτητη η κίνηση και ολοκλήρωση της απαλλοτριωτικής διαδικασίας. Για να περιέλθει στην κυριότητα του Δημοσίου και να αποκτήσει κοινόχρηστο χαρακτήρα εφαρμόζονται από την οικεία Πολεοδομία οι διατάξεις περί απαλλοτριώσεων λόγω ρυμοτομίας (αρθρ.5 παρ.4 ν.2971/2001).

Η απαλλοτρίωση είναι αναγκαία και απαραίτητη διότι δεν μπορεί να αφαιρεθεί ιδιοκτησία χωρίς της καταβολή αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων (αρθρ.17 και 21 του Συντάγματος). Η απαλλοτρίωση δεν γίνεται μόνο όταν η ζώνη παραλίας ή παρόχθιας εμπίπτει σε ζώνη παλαιού αιγιαλού (ή παλαιάς όχθης) διότι ναι μεν δεν είναι κοινόχρηστο πράγμα αλλά ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Ο παλαιός αιγιαλός ή η παλαιά όχθη μπορεί να γίνει αντικείμενο συναλλαγής, δηλαδή να εκποιηθεί ή να αποκτηθούν ιδιωτικά δικαιώματα. Στην περίπτωση αυτή επικυρώνεται απλά η χάραξη οριογραμμών (εφαρμόζεται η γνωμοδότηση Νομικού Συμβουλίου του κράτους 165/2000).

4.5. Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΤΑΔ Α.Ε.

Μετά την εκχώρηση της διοίκησης και διαχείρισης της περιουσίας του ΕΟΤ στην ΕΤΑΔ Α.Ε. (με την αρχική επωνυμία ΕΤΑ Α.Ε.) και του δικαιώματος της τελευταίας για παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης σε εκμισθωτές ακτών ακολούθησε ο ν. 2971/2001 περί αιγιαλού και παραλίας όπου στο άρθρ.14 παρ.1 προβλέπεται ότι η εν λόγω παραχώρηση γίνεται με απόφαση του Υπ. Οικονομικών. Δηλαδή, η εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν εμπορικούς, βιομηχανικούς, συγκοινωνιακούς, λιμενικούς ή άλλου είδους σκοπούς είναι αρμοδιότητα του Υπ. Οικονομικών.

Η παραχώρηση δικαιώματος χρήσης δεν παρέχεται από την ΕΤΑΔ Α.Ε. αλλά από τον Υπ. Οικονομικών διότι το ΝΠΔΔ του ΕΟΤ δεν έχει κυριότητα επί του αιγιαλού και της παραλίας, έχει μόνο το δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης, το οποίο είχε μεταβιβαστεί στην ΕΤΑ Α.Ε.. Βέβαια ο ΕΟΤ εξακολουθεί να υφίσταται ως ΝΠΔΔ, να ασκεί εξουσία ως προς το μέρος των αρμοδιοτήτων που δεν μεταβιβάστηκαν στην ΕΤΑΔ Α.Ε., όπως η έκδοση διοικητικών αδειών στην περίπτωση της παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού και έγκρισης επεμβάσεων για κατασκευές στο χώρο αυτό.

Όταν η ΕΤΑΔ Α.Ε. εκμισθώνει ακτή (δημόσιο τουριστικό κτήμα) για εκμετάλλευση, όπως εξυπηρέτηση λουόμενων, η άδεια για ορισμένες κατασκευές επί του αιγιαλού δεν μπορεί να χορηγηθεί από τον ΕΟΤ που δεν έχει δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης και ακτής αλλά από τον Υπ. Οικονομικών (διότι πρόκειται για δημόσια κτήση).

Συνεπώς, όταν η ΕΤΑΔ Α.Ε. εκμισθώνει αυτή, με τη σύναψη σχετικής σύμβασης νομίμως παραχωρεί ταυτόχρονα και δικαίωμα χρήσης διότι έχει την αρμοδιότητα – από αυτοδίκαιη μεταβίβαση διοίκησης και διαχείρισης δημοσίου κτήματος (από τον ΕΟΤ), η άδεια όμως για περαιτέρω επεμβάσεις στην ακτή θα δίνεται κάθε φορά από τον αρμόδιο Υπουργό.

Στο αρθρ. 9 του ν. 719/1977 προβλέπεται ότι είναι επιτρεπτή η κατά χρήση παραχώρηση ακινήτων του Δημοσίου σε Δημόσιες υπηρεσίες για την εκπλήρωση ειδικών σκοπών των εποπτευομένων από τις υπηρεσίες αυτές ΝΠΔΔ, οργανισμών κοινής ωφέλειας και Δημοσίων επιχειρήσεων. Η παραχώρηση αυτή γίνεται με απόφαση του αρμόδιου Νομάρχη κ.τ.λ. και νοείται ότι περιλαμβάνει και την ιδιότητα ανέγερσης οικοδομημάτων επί οικοπέδων του Δημοσίου.

Στο αρθρ. 2 του ν.1070/1980 με το οποίο μεταξύ άλλων προστέθηκε παρ.8 στο αρθρ.4 και ν.423/1978 ορίζεται ότι οι χώροι που ανήκουν κατά κυριότητα ή χρήση στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού μπορούν να παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα σε εποπτευόμενη νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου της περιοχής με απόφαση του Υπουργού επί θεμάτων αθλητισμού. Με τις διατάξεις αυτές είναι δυνατή η παραχώρηση (στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού) ιδιωτικής περιουσίας και όχι δημόσιας κτήσης όπως είναι ο αιγιαλός, οπότε για τη χορήγηση άδειας στις αναφερόμενες δημόσιες υπηρεσίες και νομικά πρόσωπα για την εκτέλεση έργων στον αιγιαλό αρμόδιος είναι ο Υπουργός Οικονομικών σύμφωνα με τις προβλέψεις του νόμου περί αιγιαλού και παραλίας.

Με τη διάταξη της παρ.11 του αρθρ.39 του ν.3105/2003 προβλέπεται ότι για την παραχώρηση από την ΕΤΑΔ Α.Ε. του δικαιώματος διπλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας δεν εφαρμόζονται οι όροι και περιορισμοί του αρθ.13 παρ.4 και 5 του ν.2971/2001. Η διαδικασία χάραξης των ορίων αιγιαλού- παραλίας ενεργοποιείται από Δήμους, Κοινότητα, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ και φυσικά πρόσωπα με αντίστοιχο αίτημα σε επιτροπή που συνοδεύεται από Κτηματογραφικό τοπογραφικό- Υψομετρικό Διάγραμμα. Η επιτροπή, η σύνθεση της οποίας προβλέπεται από το άρθρο 3του Ν.2971/2001, διενεργεί αυτοψία προκειμένου να διαπιστώσει από φυσικές ενδείξεις το όριο μέχρι το οποίο φθάνει το μέγιστο χειμέριο κύμα. Τα πορίσματα της Επιτροπής αποστέλλονται στο Γενικό Επιτελείο Ναυτικού. Με την έκφραση σύμφωνης γνώμης του Γ.Ε.Ν. εκδίδεται η επικυρωτική απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ. Ο διοικητικός καθορισμό των οριογραμμών αιγιαλού- παραλίας και παλαιού αιγιαλού υπόκειται σε αίτηση ακύρωσης στο ΣτΕ διότι αποτελεί σύνθετη διοικητική πράξη άμεσα εκτελεστή, όπου μπορεί ο προσφύγων να δικαιωθεί. Οι διατάξεις του άρθ.11 του Ν.4281/2014 (160^Α)καθώς και η εγκύκλιος ΠΟΛ.1196/27_08_2014 διευκρινίζουν τα θέματα χάραξης αιγιαλού- παραλίας αντικαθιστώντας τις διατάξεις του προγενέστερου αρ. 4 του Ν.2971/2001 (Α'285)

Στο πλαίσιο της σύνταξης εθνικού Κτηματολογίου η Εταιρία Κτηματολόγιο Α.Ε. και πλέον ονομαζόμενη Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφησης Α.Ε. ανέλαβε να χαρτογραφήσει με συγχρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης όλη την παράκτια ζώνη σε βάθος 300 μέτρων από την ακτογραμμή προκειμένου να δημιουργηθούν ενιαία υπόβαθρα για τη χάραξη των οριογραμμών αιγιαλού, λιμένων, όχθης και παρόχθιας ζώνης ποταμών και λιμένων.

4.6. Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΗ ΜΕ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ

Η διοίκηση και διαχείριση του αιγιαλού ως δημοσίου κοινοχρήστου πράγματος συνδέεται αναπότρεπτα με την τουριστική αξιοποίηση αλλά και με το μείζον πρόβλημα της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, ως αντικείμενου συνταγματικής πρόβλεψης (αρ.24 του Συνταγ.)

Η νομολογία έχει δεχθεί ότι μέρος του φυσικού περιβάλλοντος και μάλιστα ευπαθές είναι τα οικοσυστήματα των ακτών, τα οποία πρέπει κατά την έννοια της επιταγής του άρθ.24 του Συντάγματος να τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς «ήπιας διαχείρισης» και ανάπτυξης η οποία και μόνο είναι βιώσιμη. Η συνταγματική προστασία των ακτών επεκτείνεται στη χερσαία και θαλάσσια ζώνη αυτών ως οικοσυστημάτων και περιλαμβάνει τη χρήση κατά το φυσικό προορισμό τους και ιδίως τη διασφάλιση του δικαιώματος της ελεύθερης πρόσβασης σε κοινόχρηστο πράγμα (ΣτΕ 3476/2001,3346/1999). Το προστατευτικό αυτό καθεστώς απαγορεύει τις αμοιβαία αποκλειόμενες χρήσεις, δεδομένου ότι και επί του μικροτέρου τμήματος της κοινόχρηστης ακτής και της θάλασσας υπάρχει το δικαίωμα οποιουδήποτε για τη χρήση των χώρων αυτών κατά τον προορισμό τους, δηλ. της ελεύθερης και ανεμπόδιστης επίσκεψης παραμονής, διέλευσης και κολύμβησης (ΣτΕ 3346/1999 και ειδικότερα για τον προορισμό του αιγιαλού και της παραλίας 1778/1999 πρβλ. 1069/1984).

Με τα δεδομένα αυτά, κατ' αρχήν, τεχνικά έργα εκτελούμενα σε οποιαδήποτε από τις παραπάνω ζώνες, προκαλούν διατάραξη των οικοσυστημάτων αυτών, και επιπλέον επηρεάζουν τη θαλάσσια υδροδυναμική με επιπτώσεις και στα παρακείμενα οικοσυστήματα, ενώ από άλλη άποψη, αλλοιώνουν το αισθητικό κάλλος της γεωμορφολογίας των ακτών. Η εκτέλεση τεχνικού έργου επί της ακτής είτε στη χερσαία είτε στη θαλάσσια ζώνη είναι επιτρεπτή μόνο για λόγους δημοσίου συμφέροντος και υπό την προϋπόθεση ότι το έργο είναι βιώσιμο. Ειδικότερα, ο βιώσιμος χαρακτήρας του έργου προκύπτει από το ότι με τη χωροθέτηση, τη γενική περιβαλλοντική μελέτη κλπ έχει εξασφαλισθεί το συμβατό του έργου με τα οικοσυστήματα, όπως και η λειτουργία και μορφολογία της ακτής στη βάση ενός συνολικού προγραμματισμού επέμβασης (ΣτΕ 2773/2002 Ολ.327, 1129,1790/1999,2993,3146/1998,πρβλ.2506/2002 κ.α)

Το συμπέρασμα είναι ότι η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης κοινοχρήστων πραγμάτων, όπως είναι ο αιγιαλός, η παραλία και η ακτή είναι νόμιμα επιτρεπτή μόνον εφόσον μετά την παραχώρηση εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή τουλάχιστον

να μην αναιρείται η κοινή χρήση του πράγματος κατά τον προορισμό του. Τα κοινόχρηστα πράγματα προορίζονται για την άμεση εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού ο οποίος συνίσταται στην κοινοχρησία τους. Στα πράγματα αυτά τα οποία ανήκουν στη δημοσία κτήση, είναι δυνατό, σύμφωνα με το αρθ.970 του ΑΚ να παραχωρούνται από τη Διοίκηση, εφόσον βέβαια εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή τουλάχιστον να μην αναιρείται η κοινή χρήση.

Έτσι η επιβολή εισιτηρίου για πρόσβαση στον κοινόχρηστο χώρο της ακτής, του αιγιαλού ή της παραλίας, όπως και η αναγκαία οριοθέτηση του χώρου αυτού δεν θεωρούνται ότι αναιρούν την εξυπηρέτηση της κοινής χρήσης. Ειδικότερα η καταβολή του εισιτηρίου επιβάλλεται όχι για τη χρήση του κοινοχρήστου πράγματος αλλά για τις παρεχόμενες πρόσθετες εξυπηρετήσεις, ενώ η οριοθέτηση αποσκοπεί απλώς στο να καταστήσει δυνατή τη ρύθμιση αυτή (ΣτΕ 2977/1972)

Στα πλαίσια αυτά της συνταγματικής προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και της ελεύθερης πρόσβασης στον κοινόχρηστο χώρο πρέπει να κινηθεί η δραστηριότητα αξιοποίησης των ακτών είτε πρόκειται για αυτεπιστασία είτε για εκμίσθωση.

4.7. ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΟΥ «ΣΥΝΗΓΟΡΟΥ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ» ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ

Η ανεξάρτητη αρχή «Συνήγορος του Πολίτη» αναφερόμενη στο θέμα "Οριοθέτηση, διαχείριση και προστασία αιγιαλού και παραλίας " αξιοποιώντας τη δυνατότητα της για συμβολή στο νομοθετικό έργο της πολιτείας αλλά και αξιοποιώντας την εμπειρία της από τον χειρισμό αναφορών πολιτών τον Ιούνιο του 2014 κατέθεσε τις απόψεις της στο νέο σχέδιο νόμο που ψηφίστηκε τελικά με το Ν.4281/2014 (ΦΕΚ 160Α'/08_08_2014).

Οι προβληματισμοί της αρχής που τίθενται αφορούν τη συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία του δημοσίου και κοινόχρηστου χαρακτήρα του αιγιαλού, της παραλίας, της όχθης και της παρόχθιας ζώνης και κατ' επέκταση της πρόσβασης των πολιτών σε αυτές διότι φαίνεται να καταργείται στην πράξη η ζώνη παραλίας. Σημειώνει ότι οι μορφολογικές επεμβάσεις που επιτρέπονται προς όφελος της τουριστικής ανάπτυξης μπορεί να είναι μη αναστρέψιμες, ενώ προβληματίζεται με τη δυνατότητα που παρέχεται για νομιμοποίηση σοβαρών μορφολογικών αλλοιώσεων, ακόμα και για ευκαιριακούς, επιχειρηματικούς σκοπούς. Αναφέρεται ότι απουσιάζει η απαραίτητη διατομεακή αντιμετώπιση (περιβαλλοντική, αναπτυξιακή, κοινωνική) που απαιτεί η προστασία και η διαχείριση ενός τόσο σημαντικού πόρου, ενώ οι ασφυκτικές προθεσμίες ολοκλήρωσης των επιμέρους

διαδικασιών που τίθενται στο σχέδιο νόμου καθίστανται πρακτικά ανεφάρμοστες. Ελλοχεύει συνεπώς ο κίνδυνος αυθαιρεσίας.

Η αρχή αναφέρει επίσης ότι με το σχέδιο νόμου για τα θέματα αιγιαλός και παραλίας περιπλέκεται η διαδικασία κατεδάφισης αυθαιρέτων, καταργείται η ποινική δίωξη των παρανομούντων ιδιωτών αλλά και των διοικητικών οργάνων. Παρέχεται δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαιρέτων έργων όχι μόνο του δημοσίου αλλά και ιδιωτών και μάλιστα παρά την ύπαρξη τελεσίδικων δικαστικών αποφάσεων, μέσω της ενσωμάτωσης των αυθαιρέτων σε νέα έργα, πιθανόν για εισπρακτικούς σκοπούς. Προτείνει ότι η ολοκληρωμένη προσέγγιση στη διαχείριση του παράκτιου χώρου οφείλει να λάβει υπόψη τις συστάσεις του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου, του Μεσογειακού Προγράμματος Δράσης των ΗΕ, την Ενωσιακή Περιβαλλοντική νομοθεσία, τις διεθνείς συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος αλλά και τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Ο ΣτΠ κατέγραψε τις επιφυλάξεις του για το νέο σχέδιο νόμου και θεωρεί σκόπιμο να τύχει αυτό νέας ολοκληρωμένης επεξεργασίας με βάση τις αρχές της προφύλαξης, της αειφορίας και της βιώσιμης ανάπτυξης και με γνώμονα την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα του παράκτιου χώρου.

Παράλληλα, ο ΣτΠ διαπιστώνει σειρά θετικών πρωτοβουλιών στο μέτρο που στο νέο σχέδιο νόμου: α) γίνεται προσπάθεια για την επίσπευση διαδικασιών καθορισμού του αιγιαλού ή του παλαιού αιγιαλού με την υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και προβλέπεται η δημοσιοποίηση των πράξεων καθορισμού β) γίνεται, για πρώτη φορά, μνεία βασικών αρχών της περιβαλλοντικής νομοθεσίας γ) αποσαφηνίζονται ορισμένα κριτήρια τα οποία είχαν δημιουργήσει κατά το παρελθόν εμπλοκές οι διοικητικές διαδικασίες και δ) ορίζεται δευτεροβάθμιο όργανο ελέγχου της οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού. Ωστόσο, ορισμένες ρυθμίσεις επιδέχονται ουσιώδεις βελτιώσεις.

4.8. ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑΣ

Η Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚΒ'1044/4_6_2015) ορίζει την απόφαση παραχώρησης του δικαιώματος απλής χρήσης του αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, με αντάλλαγμα, στους ΟΤΑ

Οι Δημοπρασίες παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας για άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού γίνονται ηλεκτρονικά. Αυτό εξασφαλίζει την αυτοματοποίηση και διαφάνεια της διαδικασίας. Την

διαδικασία αυτή διεκπεραιώνει η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών σε συνεργασία με τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας συμβάλλοντας έτσι στην ενίσχυση των δημοσίων εσόδων.

Η Κ.Υ.Α. 1636/12_05_2017 τεύχος Β΄ αφορά την παραχώρηση απλής χρήσης του αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας έναντι ανταλλάγματος. Το δικαίωμα απλής χρήσης για τις παραλίες και τις παρόχθιες ζώνες παραχωρείται εφόσον έχει συντελεσθεί απαλλοτρίωση ή έχουν αυτές αποκτήσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους με άλλο τρόπο. Δικαιούχοι είναι οι Δήμοι με δικαίωμα παραχώρησης 1) σε υφιστάμενες δημοτικές Α.Ε. του αρθ.266 του Ν.3463/2006 εφόσον αφορούν ίδια χρήση και όχι δικαίωμα υπομίσθωσης, 2) σε ιδιώτες και επιχειρήσεις που διαθέτουν άδεια λειτουργίας και έναρξη επιτηδεύματος και 3) ναυταθλητικά σωματεία εποπτευόμενα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού. Η ισχύς της απόφασης άρχεται από τη δημοσίευση της σε ΦΕΚ και λήγει 31-12-2019. Η παράνομη χρήση καταγγέλλεται στο Γραφείο Δημόσιας Περιουσίας εγγράφως. Ειδικά για τις επιχειρήσεις που ενοικιάζουν μέσα θαλάσσιας αναψυχής υπεύθυνο είναι το λιμενικό σώμα. Έκτοτε η διάρκειά της με δημοπρασία παραχώρησης της απλής χρήσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 3 χρόνια.

Με κοινή απόφαση των αρμόδιων Υπουργών καθορίζονται οι προϋποθέσεις, τα τεχνικά θέματα, οι όροι και οι αναγκαίες λεπτομέρειες για την παραχώρηση καθώς και τυχόν ειδικότεροι όροι σε περιοχές που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας. Με υπουργική απόφαση επίσης, είναι δυνατή η παραχώρηση απευθείας, με ή χωρίς αντάλλαγμα, σε ΝΠΔΔ και φορείς διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών, με σκοπό την έρευνα και μελέτη του οικοσυστήματος.

Είναι δυνατή η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού παραλίας όχθης ή παρόχθιας ζώνης για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενου ή την αναψυχή του κοινού, ιδίως για εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, τραπεζοκαθισμάτων, ομπρελών, λειτουργία τροχήλατου αναψυκτηρίου, με τη διαδικασία που προβλέπεται. Εξάλλου, στις όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις όπως Camping, κέντρα αναψυχής ή ναυταθλητικά σωματεία εποπτευόμενα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, μπορεί να παραχωρηθεί με αντάλλαγμα η απλή χρήση αιγιαλού, παραλίας, όχθης ή παρόχθιας ζώνης χωρίς δημοπρασία, για χρονικό διάστημα μέχρι 3 έτη.

Επιτρέπεται επίσης η απευθείας παραχώρηση με ή χωρίς αντάλλαγμα σε δήμους. Για την παραχώρηση εκδίδεται Υπουργική Απόφαση, στην οποία συμπεριλαμβάνονται οι όροι και οι προϋποθέσεις. Η εκμίσθωση χώρων σε τρίτους επιτρέπεται με τη διαδικασία που προβλέπεται.

Σε ότι αφορά αιγιαλό ή παραλία που περιβάλλει ή εντός του οποίου βρίσκονται αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και ιστορικοί τόποι, απαραίτητη προϋπόθεση για την παραχώρηση της απλής χρήσης του αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού.

4.9. ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΙΓΙΑΛΟ ΑΠΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

Ο Ν.4467/2017 που αφορά "τροποποιήσεις των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις" προβλέπει για την παραχώρηση του αιγιαλού το δικαίωμα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να μισθώνουν τμήμα ακινήτου που βρίσκεται στην παραλία με βάση τις διατάξεις της Οδηγίας (ΕΕ) 2015/2376. *Θεσπίζεται το προνομιακό δικαίωμα όχι μόνο των ξενοδοχείων αλλά και γενικά όλων των επιχειρήσεων κάμπινγκ, κέντρων αναψυχής ή νανταθλητικών σωματείων που εποπτεύονται από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού να μισθώνουν όμορου προς τις επιχειρήσεις τους και τον κοινόχρηστο χώρο του αιγιαλού ή της παραλίας του οποίου ζητούν τη χρήση, τμήματος ακινήτου, τη διαχείριση του οποίου έχει η ΕΤΑΔ Α.Ε.* Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιτυγχάνεται αφενός η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας της οικονομικής ζώνης της χώρας και αφετέρου η διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος μέσω της εκμίσθωσης από την ΕΤΑΔ του αναλογούντος τμήματος ακινήτου.

Συγκεκριμένα με το άρθ.15 του νόμου αυτού τροποποιείται το άρθ. 13 του ν.2971/2001 όπου προέβλεπε για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού κλπ να γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, έναντι ανταλλάγματος, κατόπιν δημοπρασίας, η οποία μπορεί να διεξάγεται και ηλεκτρονικά. Η διαδικασία δημοπρασίας, οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις για την παραχώρηση ρυθμίζεται με απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών.

4.10. ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ ΓΙΑ ΠΡΑΞΕΙΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ

Σύμφωνα με απόφαση 132/2018 του Αρείου Πάγου εξετάστηκαν οι προϋποθέσεις που απαιτείται να συντρέχουν για τη στοιχειοθέτηση της παραβατικής πράξης μεταβολής του αιγιαλού. Με την προγενέστερη απόφ.6404/2016 το εφετείο Αθηνών κήρυξε ένοχο τον κατηγορούμενο διότι επέφερε με δόλο μεταβολή του αιγιαλού ως ιδιοκτήτης υγειονομικού ενδιαφέροντος μέσω της τοποθέτησης μεγάλου αριθμού ομπρελών, καθισμάτων και

ξαπλωστρών καθώς και μέσω της περιφραξής δύο χώρων με δύο πλευρές για beach volley. Με αυτόν τον τρόπο χωρίς να διαθέτει την απαραίτητη άδεια κατέλαβε κοινόχρηστο χώρο- παραλία.

Το ΣΤ΄ τμήμα του Α.Π. προέβη σε αναίρεση της ανωτέρω απόφασης διαπιστώνοντας έλλειψη ειδικής και εμπειριστατωμένης αιτιολογίας αλλά και νόμιμης βάσης. Αυτό προκύπτει από την παράλειψη του Εφετείου να παραθέσει τα πραγματικά περιστατικά που καθόρισαν τον υπό κρίση χώρο ως αιγιαλό και παραλία με την αναφορά αντίστοιχων αποφάσεων των αρμόδιων οργάνων, αφετέρου τα πραγματικά περιστατικά που αποδεικνύουν την επελθούσα μεταβολή στην παραλία και τον αιγιαλό, όπως και το είδος της μεταβολής, με αλλοίωση της φυσικής μορφολογίας τους μέσω της τοποθέτησης των προαναφερθέντων αντικειμένων, δεδομένου μάλιστα ότι τα τελευταία δεν έχουν σταθερή σύνδεση με το έδαφος και είναι εύκολη η αφαίρεσή τους.

Ο Ν.4607/2019 καθορίζει απλά και μόνο τον τρόπο υπολογισμού του ανταλλάγματος για την παραχώρηση. Το αρθ.15 του Ν.4467/2017 που αφορά τις δημοπρασίες για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας κ.α ότι διενεργούνται από τις Κτηματικές Υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών, παραμένει σε ισχύ. Οι ηλεκτρονικές δημοπρασίες πραγματοποιούνται διαδικτυακά ,σε μέρη και ώρα που καθορίζεται από την διακήρυξη της δημοπρασίας και εποπτεύονται από την Επιτροπή Διεξαγωγής Δημοπρασιών. Θα πρέπει προηγουμένως να δημοσιευτεί ταυτόχρονα στο Πρόγραμμα Διαύγεια και στη διαδικτυακή πύλη του Υπ. Οικονομικών αλλιώς είναι άκυρη

4.11 ΣΥΝΟΨΗ

Ο αιγιαλός παρόλο ότι είναι επιτρεπτό να χαρακτηριστεί ως τουριστικό δημόσιο κτήμα (αφού κριθεί ότι είναι χρήσιμο για την ανάπτυξη του τουρισμού) ανήκει κατά κυριότητα στο Δημόσιο, που μπορεί να παραχωρήσει μόνο τη διοίκηση και διαχείριση (π.χ. στον ΕΟΤ). Η εκτέλεση επί του αιγιαλού ή της παραλίας έργων που εξυπηρετούν βιομηχανικούς, εμπορικούς ή άλλης εκ φύσεως σκοπούς, επιτρέπεται με απόφαση του Υπ. Οικονομικών.

Μετά την αυτοδίκαιη περιέλευση στην ΕΤΑΔ Α.Ε. (με αρχική επωνυμία ΕΤΑ Α.Ε) της διοίκησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του ΕΟΤ, νομίμως η Εταιρία εκμισθώνει με τη σύναψη σχετικής σύμβασης τις ακτές και παραχωρεί ταυτόχρονα το δικαίωμα χρήσης του αιγιαλού εφόσον έχει τη διοίκηση και διαχείριση του δημοσίου κτήματος (δικαίωμα που απέκτησε διότι διαδέχθηκε τον ΕΟΤ), η

άδεια όμως για περαιτέρω επεμβάσεις στο χώρο αυτό θα δοθεί από τον αρμόδιο Υπ.Οικονομικών.

Η διοίκηση και διαχείριση του αιγιαλού ως δημοσίου κοινοχρήστου πράγματος συνδέεται αναπότρεπτα με την τουριστική αξιοποίηση αλλά και με το μείζον πρόβλημα της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, ως αντικειμένου συνταγματικής πρόβλεψης (αρ.24 του Συνταγ.)

Η νομολογία έχει δεχθεί ότι μέρος του φυσικού περιβάλλοντος και μάλιστα ευπαθές είναι τα οικοσυστήματα των ακτών, τα οποία πρέπει κατά την έννοια της επιταγής του άρθ.24 του Συντάγματος να τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς «ήπιας διαχείρισης» και ανάπτυξης η οποία και μόνο είναι βιώσιμη. Η συνταγματική προστασία των ακτών επεκτείνεται στη χερσαία και θαλάσσια ζώνη αυτών ως οικοσυστημάτων και περιλαμβάνει τη χρήση κατά το φυσικό προορισμό τους και ιδίως τη διασφάλιση του δικαιώματος της ελεύθερης πρόσβασης σε κοινόχρηστο πράγμα (ΣτΕ 3476/2001,3346/1999).

Η εκτέλεση τεχνικού έργου επί της ακτής είτε στη χερσαία είτε στη θαλάσσια ζώνη είναι επιτρεπτή μόνο για λόγους δημοσίου συμφέροντος και υπό την προϋπόθεση ότι το έργο είναι βιώσιμο.

Το συμπέρασμα είναι ότι η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης κοινοχρήστων πραγμάτων, όπως είναι ο αιγιαλός, η παραλία και η ακτή, είναι νόμιμα επιτρεπτή μόνον εφόσον μετά την παραχώρηση εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή τουλάχιστον να μην αναιρείται η κοινή χρήση του πράγματος κατά τον προορισμό του.

Η επιβολή εισιτηρίου για πρόσβαση στον κοινόχρηστο χώρο της ακτής, του αιγιαλού ή της παραλίας, όπως και η αναγκαία οριοθέτηση του χώρου αυτού δεν θεωρούνται ότι αναιρούν την εξυπηρέτηση της κοινής χρήσης. Ειδικότερα η καταβολή του εισιτηρίου επιβάλλεται όχι για τη χρήση του κοινοχρήστου πράγματος αλλά για τις παρεχόμενες πρόσθετες εξυπηρετήσεις, ενώ η οριοθέτηση αποσκοπεί απλώς στο να καταστήσει δυνατή τη ρύθμιση αυτή (ΣτΕ 2977/1972)

Η ανεξάρτητη αρχή «Συνήγορος του Πολίτη» σημειώνει ότι οι μορφολογικές επεμβάσεις που επιτρέπονται προς όφελος της τουριστικής ανάπτυξης μπορεί να είναι μη αναστρέψιμες, ενώ προβληματίζεται με τη δυνατότητα που παρέχεται για νομιμοποίηση σοβαρών μορφολογικών αλλοιώσεων, ακόμα και για ευκαιριακούς, επιχειρηματικούς σκοπούς. Ελλοχεύει συνεπώς ο κίνδυνος αυθαιρεσίας.

Η Κ.Υ.Α. 1636/2017 αφορά την παραχώρηση απλής χρήσης του αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας έναντι ανταλλάγματος μέσω ηλεκτρονικών δημοπρασιών. Δικαιούχοι είναι οι Δήμοι με δικαίωμα παραχώρησης 1) σε υφιστάμενες δημοτικές Α.Ε. εφόσον αφορούν

ίδια χρήση και όχι δικαίωμα υπομίσθωσης, 2) σε ιδιώτες και επιχειρήσεις που διαθέτουν άδεια λειτουργίας και έναρξη επιτηδεύματος και 3) ναυταθλητικά σωματεία εποπτευόμενα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού. Η ισχύς της απόφασης άρχεται από τη δημοσίευση της σε ΦΕΚ και λήγει 31-12-2019. Επιτρέπεται επίσης η απευθείας παραχώρηση με ή χωρίς αντάλλαγμα σε δήμους.

Επίσης, ο Ν.4467/2017 προβλέπει για την παραχώρηση του αιγιαλού το δικαίωμα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να μισθώνουν τμήμα ακινήτου που βρίσκεται στην παραλία με βάση τις διατάξεις της Οδηγίας (ΕΕ) 2015/2376.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

5.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται εκείνοι οι παράγοντες που εμποδίζουν για πολλά χρόνια την οργανωμένη και συστηματική αξιοποίηση των τουριστικών δημοσίων κτημάτων καθώς και τον στρατηγικό και επιχειρηματικό σχεδιασμό της ΕΤΑΔ προκειμένου να υπερβεί αυτά τα εμπόδια και να πετύχει το στόχο της. Επίσης εκτίθενται περιπτώσεις πράξεων παραχώρησης χρήσης της ΕΤΑΔ, οι οποίες αμφισβητούνται από ένα ευρύ κοινό ως υπέρβαση καθήκοντος, ενώ γίνεται μια προσπάθεια διαχωρισμού διοικητικών και ιδιωτικών διαφορών.

5.2. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η μακροχρόνια και συστηματική διαχείριση τμημάτων της δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας από το Δημόσιο, ΝΠΔΔ, ΔΕΚΟ, Ταμεία είχε ως αποτέλεσμα να μην υπάρχει ενιαία καταγραφή και κεντρικά σχεδιασμένη πολιτική αξιοποίησης αυτής. Πολλοί ήταν εκείνοι οι φορείς που τους είχε ανατεθεί η προστασία, καταγραφή, διαχείριση και αξιοποίηση της κρατικής ιδιοκτησίας με συχνά επικαλυπτόμενες ή ακόμα και αντικρουόμενες αρμοδιότητες, κάνοντας το έργο τους πιο δύσκολο.

Προκειμένου η ΕΤΑΔ να διαχειριστεί το χαρτοφυλάκιο της έρχεται σε επαφή με πολλές υπηρεσίες και αρχές όπως για παράδειγμα τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας και τις σχετικές Κτηματικές Υπηρεσίες που υπάγονται σ' αυτήν (οι Κτηματικές Υπηρεσίες έχουν ως βασική αρμοδιότητα την καταγραφή και προστασία των δημοσίων κτημάτων), αρμόδια Υπουργεία (π.χ. Πολιτισμού & Αθλητισμού, Εμπορικής Ναυτιλίας, Τουρισμού κλπ), Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Γραφεία, Δασαρχείο, Περιφέρειες ή Δήμους κ.α. Η αποτύπωση, εξυγίανση και ωρίμανση του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ, προϋποθέτει τη στενή συνεργασία μεταξύ όλων των εμπλεκόμενων φορέων του Κράτους και την παροχή των απαιτούμενων στοιχείων από τους εκάστοτε αρμόδιους φορείς/ υπηρεσίες ξεπερνώντας τις γραφειοκρατικές διαδικασίες (red tape).

Οι επανειλημμένες καταπατήσεις και διαφορές μεταξύ δημοσίων και ιδιωτικών καταπατήσεων, λόγω αμφισβήτησης αξιώσεων και έλλειψης κτηματογράφησης σχετικά με τη δημόσια περιουσία, παρεμπόδιζαν συστηματικά και για πολλά χρόνια τη σωστή αξιοποίηση

μεγάλου μέρους των δημοσίων ακινήτων. Το ελληνικό κράτος εξακολουθεί μέχρι και σήμερα να μην γνωρίζει τι έχει, καθώς εξακολουθεί να βρίσκεται υπό εξέλιξη η δημιουργία ενός ενιαίου μητρώου καταγραφής στο οποίο να αποτυπώνεται η δημόσια περιουσία. Το πρόβλημα επιτείνεται από την έλλειψη σαφών και επικαιροποιημένων γεωγραφικών δεδομένων (τοπογραφικών χαρτών) για σημαντικό μέρος της ακίνητης περιουσίας και από την πολυδιάσπαση του Μητρώου Ακινήτων σε δεκάδες φορείς και Υπουργεία, με αποτέλεσμα να μην γνωρίζουμε το πραγματικό μέγεθος της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου.

Ως εκ τούτου διαπιστώνονται πολλές καταπατήσεις και αυθαιρεσίες σε δημόσια ακίνητα ενώ θα μπορούσαν εκμεταλλευτούν προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος. Σύμφωνα με στοιχεία που δημοσίευσε η ΕΤΑΔ από τα 72.000 ακίνητά της σχεδόν τα 28.234 είναι καταπατημένα, τα 16.431 είναι αγνώστου νομικού καθεστώτος (δεν γνωρίζουν ποιος και πως τα χρησιμοποιεί) και τα 1.697 είναι "αμφιβόλου" νομικού καθεστώτος. Στον ίδιο κατάλογο περιλαμβάνονται και 161 ακίνητα που είναι διεκδικούμενα από ιδιώτες στα δικαστήρια. Για τη αποβολή των καταπατητών και τη συστηματική και οργανωμένη αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, κρίνεται ως απαραίτητη προϋπόθεση η πλήρης καταγραφή και απόκτηση μιας πραγματικής εικόνας των υπό κυριότητα ή/και διαχείριση ακινήτων. Συνήθως τα καταπατημένα ή παραχωρημένα ή ήδη μισθωμένα ακίνητα είναι αυτά με την υψηλότερη αξία χρήσης ενώ τα ελεύθερα ακίνητα είναι χαμηλότερου ενδιαφέροντος. Άρα πέρα απ' τον εντοπισμό απαιτείται και η καταγραφή ποιοτικών χαρακτηριστικών των εν λόγω ακινήτων (δυνατότητα εμπορικής, τουριστικής αξιοποίησης).

Επίσης, περιβαλλοντικοί και νομικοί περιορισμοί, όπως περιοχές Ramsar, Natura, αρχαιολογικοί χώροι, οριοθέτηση δασικών και παράκτιων ζωνών, πολεοδομία κ.α. δεν διευκολύνουν πολλές φορές το έργο ωρίμανσης πολλών ακινήτων προς αξιοποίηση. Για παράδειγμα η αξιοποίηση του πρώτου διεθνούς αερολιμένα του Ελληνικού βρίσκεται υπό αργή πρόοδο λόγω τεχνικών θεμάτων (περιβαλλοντικοί περιορισμοί, θέματα δασικών και παράκτιων ζωνών, μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων, πολεοδομία κ.α), νομικών ζητημάτων (παράνομη κατοχή, αντιφατικές αξιώσεις ιδιοκτησίας, παραχωρήσεις κ.α) καθώς και συνεχιζόμενων προσφυγών ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά αποφάσεων σ' όλα τα στάδια της διαδικασίας υποβολής προσφορών.

Απ' την άλλη το δικαίωμα στη χρήση και απόλαυση των κοινοχρήστων πραγμάτων κατοχυρώνεται τόσο στο αρθρ.5 παρ.1 του Συντάγματος όσο και στο Α.Κ.57. Η δε προστασία των ακτών, ως οικοσυστημάτων του φυσικού περιβάλλοντος εμπίπτει στην προστασία του αρθρ.24 που αποτελεί επίσης δικαίωμα τους καθενός. Η υφιστάμενη αυθαιρεσία στις ακτές

της χώρας μας δημιουργήθηκε εξαιτίας συγκεκριμένων πράξεων ανάπτυξης. Το κράτος μέχρι στιγμής δεν έχει αποκαταστήσει τη νομιμότητα αντιθέτως παρέχει τη δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαίρετων εγκαταστάσεων και κτισμάτων περιορίζοντας τη χρήση ενός περιβαλλοντικού αγαθού που όλοι δικαιούνται να απολαμβάνουν.

Τέλος, η χρήση και διαχείριση της περιουσίας των κληροδοτημάτων στο Δημόσιο συναντά πολλές φορές εμπόδια λόγω των περιοριστικών όρων που καθορίζονται από τους δωρητές-διαθέτες.

5.3. Ο ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΣΤΟΧΕΥΣΗ

Η ΕΤΑΔ έχοντας ως σκοπό την επιτυχή αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου θέτει ως βασικό στόχο την αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης του συνόλου της ακίνητης περιουσίας της (από νομική, τεχνική, εμπορική και διαχειριστική άποψη) και έπειτα την αντιμετώπιση του φαινομένου των κατεχόμενων και καταπατημένων ακινήτων.

Το χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ αριθμεί περίπου 72.000 τίτλους διαφορετικών ειδών ακινήτων σ' όλη την ελληνική επικράτεια (τουριστικά, ιστορικού ενδιαφέροντος, μαρίνες, μουσεία, ιαματικές πηγές κ.α.). Απ' αυτά τα 10.000 είναι καθαρά- ελεύθερα και τα 60.000 είναι καταπατημένα, διεκδικημένα από ιδιώτες είτε αμφιβόλου ιδιοκτησίας.

Το σχέδιο είναι να δημιουργηθεί ένας ψηφιακός φάκελος που θα περιλαμβάνει όλα τα δεδομένα του ακινήτου (τίτλοι, τοπογραφικά, δικαστικές αποφάσεις, εμπορικότητα κ.α. χαρακτηριστικά).

Στις βασικές προτεραιότητες που περιλαμβάνει ο στρατηγικός και επιχειρησιακός σχεδιασμός της ΕΤΑΔ, συγκαταλέγονται μεταξύ άλλων:

- Η συστηματική διενέργεια έρευνας, νομικών και τεχνικών ελέγχων των περιουσιακών στοιχείων που περιήλθαν στην κυριότητά της.
- Η καταγραφή, ταξινόμηση και αναβάθμιση των πληροφοριακών της συστημάτων, σύμφωνα με την επιχειρηματική πρακτική αντίστοιχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, για την αξιοποίηση της περιουσίας της.
- Ο εντοπισμός, καταγραφή του συνόλου των ακινήτων, ο περιορισμός των φαινομένων αυθαίρετης κατοχής και η καταγραφή του είδους (προστατευόμενο ή μη, δυνατότητα εμπορικής ή τουριστικής αξιοποίησης) των ακινήτων που ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο της, σε συνεργασία πάντα με αρμόδιες αρχές (ΥΠΟΙ, Ελληνικό Κτηματολόγιο) όπου απαιτείται.

- Ταχεία και τυποποιημένη διαδικασία κατηγοριοποίησης περιουσιακών στοιχείων με κοινές προδιαγραφές (clustering ακινήτων) δηλ. των ειδικών χαρακτηριστικών κάθε υπό αξιολόγηση ακινήτου.
- Ανάπτυξη ακινήτων μέσω συγχρηματοδοτούμενων έργων
- Ολοκλήρωση ελέγχου και καθορισμού ακινήτων (χαρακτηρισμός κοινόχρηστων χώρων, μη εντοπισμένων και παραχωρημένων αορίστου χρόνου άνευ ανταλλάγματος) για επιστροφή στο Ελληνικό Δημόσιο σύμφωνα με το νόμο του 2016 διαδικασία.

Η στρατηγική στόχευση για την αξιοποίηση της περιουσία της ΕΤΑΔ θέτει ως προτεραιότητα την μακροχρόνια αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων, σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων. Για το σκοπό αυτό καταρτίστηκαν λίστες με αιτήματα μακροχρόνιων μισθώσεων, λίστες με αιτήματα εκποιήσεων και cluster με ακίνητα τουριστικού και βιομηχανικού ενδιαφέροντος. Εξετάζεται επίσης η ανάγκη για πρόταση νομοσχεδίου όσον αφορά τα ακίνητα με το χαρακτηρισμό κατεχόμενα/ καταπατημένα. Παράλληλα, από την ΕΤΑΔ καταρτίστηκε ένα 7ετές πρόγραμμα ωρίμανσης και αξιοποίησης σημαντικού τμήματος χαρτοφυλακίου ακινήτων, που αφορά την τμηματική στόχευση σε: α) άμεσους και μεσοπρόθεσμους στόχους (2018-2020) που περιλαμβάνουν την αξιοποίηση 66 σημαντικών ακινήτων μέσω διαγωνισμών e-auction και β) μεσο-μακροπρόθεσμους στόχους (2021-2025) που περιλαμβάνουν την ωρίμανση και αξιοποίηση άλλων 205 ακινήτων πανελλαδικά.

5.4. ΑΜΦΙΣΒΗΤΟΥΜΕΝΗ ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ & ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Το νομικό μας σύστημα παρουσιάζει αγκυλότητες, που αφορούν την ομαλή υποδοχή ιδιωτικοοικονομικών μεθόδων διαχείρισης τουριστικών εκμεταλλεύσεων στο κρατικό δημόσιο σύστημα όπως είχε αρχικά σχεδιαστεί με τη δημιουργία του ΕΟΤ που λειτουργούσε με το δημόσιο χαρακτήρα του.

Η παραχώρηση δικαιωμάτων διαχείρισης της τουριστικής περιουσίας εκ μέρους του Δημοσίου ή άλλου ΝΠΔΔ σε φυσικό ή ΝΠΙΔ είναι δυνατό να γίνει είτε κατευθείαν από το νόμο είτε με μονομερή διοικητική πράξη είτε με σύμβαση σύμβασης με φυσικό πρόσωπο ή με ΝΠΙΔ (ΣτΕ 891-895/2008 ολ.2985,4314/2005,3627/2009).

Η διοικητική αυτή σύμβαση που προβλέπει την παραχώρηση των ιδιαίτερων αυτών δικαιωμάτων διαχείρισης πρέπει να πληροί τις θεσπίζοντας τη νομοθεσία διατάξεις του

αστικού (αρθρ.970 Α.Κ.) διοικητικού αλλά και συνταγματικού δικαίου (περί προστασίας του περιβάλλοντος νομοθεσία).

Από τις πράξεις που εκδίδονται από διοικητικά όργανα και παράγουν έννομα αποτελέσματα, εκτελεστές διοικητικές πράξεις είναι αυτές που επιδιώκουν άμεσα στο πλαίσιο των διατάξεων σχετικών με τη διοικητική δράση την πραγμάτωση ενός συγκεκριμένου δημόσιου σκοπού. Αντίθετα, όμως οι πράξεις της διοίκησης που είναι αμέτοχες αυτού του λειτουργικού στοιχείου κινούνται στον κύκλο των σχέσεων του ιδιωτικού δικαίου με αποτέλεσμα οι δημιουργούμενες διαφορές να υπάγονται στην δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων όπως κάθε άλλη ιδιωτική υπόθεση (ΣτΕ 3525/2000,424/1999,3961/1998 κ.τ.λ.).

Η νομολογία δέχεται ότι η πράξη με την οποία παραχωρούνται ιδιαίτερα δικαιώματα επί κοινοχρήστων πραγμάτων (στα οποία περιλαμβάνονται ο αιγιαλός και η παραλία) αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη, διότι εκδίδεται στο πλαίσιο της διαχείρισης πράγματος ανήκοντος στη δημόσια κτήση και έχει ως προορισμό την εξυπηρέτηση δημόσιου σκοπού (ΣτΕ 4145/2001,2122/1999,4988/1997,5448/1996). Συγκεκριμένα, γίνεται δεκτό ότι η διοίκηση και διαχείριση του αιγιαλού και της παραλίας, δηλαδή σπουδαίου τμήματος του εθνικού φυσικού κεφαλαίου αποτελεί κρατική αρμοδιότητα που ασκείται με αποκλειστικό γνώμονα το δημόσιο συμφέρον (ΣτΕ2983/1998).

Δημόσια κτήση σημαίνει άμεση εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού. Η διαχείριση κοινοχρήστων πραγμάτων που ανήκουν στη δημόσια κτήση αντιδιαστέλλεται προς τη διαχείριση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Η παραχώρηση ιδιαίτερων δικαιωμάτων επί κοινοχρήστων πραγμάτων αποβλέπει στην εξυπηρέτηση του γενικού συμφέροντος χωρίς να αποκλείει και την επιδίωξη ταμειυτικών σκοπών (ΣτΕ ολ. 1211-1212/2010). Σύμφωνα μάλιστα με την νομολογία η πράξη παραχώρησης δικαιώματος χρήσης κοινόχρηστου δημοσίου κτήματος αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη ανεξάρτητα από το χαρακτήρα της σύμβασης που ακολουθεί (ΣτΕ 3532/1978,5130/1984 ολ.). Οι πράξεις παραχώρησης από το Δημόσιο σε ΝΠΙΔ κρατικών ακινήτων για την εξυπηρέτηση ενός δημοσίου σκοπού αποτελούν πράγματι διοικητικές πράξεις και όχι πράξεις απλής διαχείρισης της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου (ΣτΕ 604/2002,5934/1995 ολ., 1185/1994, 1926,4202/1992).

Ως προς την αρμοδιότητα του ΕΟΤ να παραχωρεί το δικαίωμα χρήσης της ακίνητης περιουσίας του ή να εκμισθώνει την περιουσία του, έχει γίνει δεκτό από τη νομολογία ότι ο ΕΟΤ δεν ενεργεί ως ιδιώτης διαχειριζόμενος την περιουσία του αλλά ως δημόσιο όργανο που αποβλέπει σε γενικότερο δημόσιο σκοπό, όπως είναι ο επιδιωκόμενος από τον Οργανισμό σκοπός της οργάνωσης και προαγωγής του τουρισμού στη χώρα.

Πράξεις εκδιδόμενες από διοικητικά όργανα οι οποίες αφορούν την κατάρτιση συμβάσεων ιδιωτικού δικαίου ή προκύπτουν στα πλαίσια τέτοιων συμβάσεων, δεν δημιουργούν διοικητική διάφορα άλλα ιδιωτική για την επίλυση της οποίας αρμόδια είναι τα πολιτικά δικαστήρια (ΣτΕ 3525/2000,424/1999,3961/1998).

Βασική θέση της νομολογίας είναι ότι τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου δεν εκδίδουν εκτελεστές πράξεις εκτός από την περίπτωση που το νομικό αυτό πρόσωπο, ως προς ορισμένη αρμοδιότητα ασκεί δημόσια εξουσία και συνεπώς ενεργεί ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή ως όργανο της Δημόσιας διοίκησης. Στην τελευταία αυτή περίπτωση οι εκδιδόμενες πράξεις αποτελούν εκτελεστές διοικητικές πράξεις, η νομιμότητα των οποίων ελέγχεται με αίτηση ακύρωσης.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε συμβατή με το Σύνταγμα τόσο την ανάθεση σε Ν.Π.Ι.Δ. της διαχείρισης των τουριστικών μονάδων των οργανωμένων ακτών, όσο και την άσκηση της διαχείρισης αυτής κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και κατά τρόπο επικερδή για το κράτος, υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον και τηρούνται οι δημοσίου δικαίου δεσμεύσεις που απορρέουν από τον χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας ως κοινοχρήστων δημοσίων πραγμάτων αλλά και από τον χαρακτήρα των ακτών ως ευπαθών οικοσυστημάτων δεκτικών ήπιας διαχείρισης. Πάντως, έχει εκφρασθεί και η αντίθετη άποψη, σύμφωνα με την οποία η διαχείριση κοινόχρηστων πραγμάτων επιβάλλεται να γίνεται μόνο με κριτήρια δημοσίου συμφέροντος και σύμφωνα με τον προορισμό τους και δεν νοείται ανάθεση της διαχείρισης αυτής σε Ν.Π.Ι.Δ. με κερδοσκοπικό χαρακτήρα

5.4.1 Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ. Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΛΙΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΑ ΤΙΜΟΛΟΓΙΑ ΕΛΛΙΜΕΝΙΣΜΟΥ ΣΤΗ ΜΑΡΙΝΑ ΑΛΙΜΟΥ

Από το ν.2971/2001 (αρθρ.13.14,24) παραχωρούνται ιδιαίτερα δικαιώματα προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα διαχείρισης που συνιστά άσκηση δημόσιας εξουσίας και όχι διαχείριση ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Πρόκειται για περίπτωση διαχείρισης κοινόχρηστου πράγματος που αποβλέπει στο Δημόσιο συμφέρον και στην εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού, δηλαδή στην ανάπτυξη του τουρισμού, αλλά λειτουργεί ως οικονομική μονάδα σύμφωνα με τους νομοθετικούς κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας.

Σύμφωνα με το αρθρ.29 παρ. 1 του ν.2160/1993 « Τουριστικός λιμένας σκαφών αναψυχής (μαρίνα) είναι ο χερσαίος και θαλάσσιος χώρος που προορίζεται κατά κύριο λόγο,

για την εξυπηρέτηση σκαφών αναψυχής είτε για αγκυροβόλημα είτε για μακροχρόνια ή παροδική χερσαία εναπόθεση είτε για εξυπηρέτηση των διερχομένων σκαφών».

Οι τουριστικοί λιμένες αποτελούν δημόσια κτήματα με προορισμό την ανάπτυξη του τουρισμού, η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση των οποίων υπάγεται στο Υπουργείο Ανάπτυξης και ειδικότερα στη Γραμματεία Στήριξης Τουριστικών Λιμένων (αρθρ.30,31,37 του ν.2160/1993 και π.διατ/γμα 459/1993 και 27/1996), ο δε έλεγχος της λειτουργίας αυτών ανήκει στη Διεύθυνση Θαλάσσιου Τουρισμού του ΕΟΤ.

Οι λιμένες αποτελούν κοινόχρηστα πράγματα κατά την έννοια του αρθρ.967 Α.Κ. όμως σύμφωνα με πάγια νομολογία (αποφάσεις δικαστηρίων) στο πλαίσιο των εν λόγω πραγμάτων από την διοίκηση είναι δυνατόν σύμφωνα με το αρθρ.970 του Α.Κ. να παραχωρούνται επ'αυτών ιδιαίτερα δικαιώματα προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα (τα οποία έχουν χαρακτήρα δημοσίου και όχι ιδιωτικού δικαίου) και αποσκοπούν κατά κύριο λόγο, στην εξυπηρέτηση της εμπορικής, επιβατικής, ναυτιλιακής, τουριστικής και αλιευτικής κίνησης και των γενικότερων λειτουργικών αναγκών του λιμένα (όπου δεν αναιρείται η κοινή χρήση) (ΣτΕ ολ.891-895/2008). Με την εν λόγω παραχώρηση δεν αποκλείεται η επιδίωξη ταμειευτικού σκοπού, εφόσον εξυπηρετούνται οι λειτουργικές ανάγκες του λιμένα και δεν αναιρείται ο σκοπός εξυπηρέτησης της εν προκειμένω τουριστικής κίνησης (ΣτΕ ολ.1211/2010).

Η παραχώρηση της χρήσης και εκμετάλλευσης της ζώνης του τουριστικού λιμένα σε φορέα διαχείρισης νομικό ή φυσικό πρόσωπο διέπεται από τους όρους της σύμβασης, τις διατάξεις του ν.2160/1993 και του Αστικού Κώδικα. Για την παραχώρηση λιμένων στο πλαίσιο διαχείρισης ισχύει τα του αρθρ.24 του ν.2971/2001. Η σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου και του φορέα διαχείρισης τουριστικού λιμένα περιλαμβάνει λεπτομερή περιγραφή των έργων που αναλαμβάνει να κατασκευάσει ο φορέας, το ελάχιστο ποσό της επένδυσης που απαιτείται και τον τρόπο κατάληψης της, την χρονική διάρκεια της παραχώρησης, το καταβλητέο αντάλλαγμα κ.α..

Από τις ειδικότερες ρυθμίσεις του νόμου προκύπτει ότι στον ΕΟΤ δεν μπορεί να ανατεθεί η διοίκηση και διαχείριση των τουριστικών λιμένων με την ανακήρυξη αυτών ως τουριστικών δημοσίων κτημάτων διότι αυτή ανήκει στο Υπουργείο Ανάπτυξης και γίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζει ειδικότερα ο ν.2160/1993. Παράδειγμα: η πράξη του διοικητικού συμβουλίου της ΕΤΑΔ Α.Ε. με την οποία καθορίζονται τα τιμολόγια υπηρεσιών ελλιμενισμού σκαφών στη Μαρίνα Αλίμου (που είναι λιμένας τουριστικών πλοίων, αρθρ.17 του ν.438/1976, Α' 256), εγκρίνεται, σύμφωνα με το νομό, από Υπουργική Απόφαση του

Υπουργού Ανάπτυξης, η οποία έχει κανονιστικό χαρακτήρα και εκδίδεται κατ' ενάσκηση δημόσιας εξουσίας.

Σε όλες όμως τις περιπτώσεις νόμιμης κτήσης της κυριότητας ή διαχείρισης του τουριστικού λιμένα από τον ΕΟΤ ή την ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει αυτοδίκαια τη διοίκηση και τη διαχείρισή του, επειδή ανήκε ως επιχειρηματική μονάδα στον οργανισμό, ανεξάρτητα από τις υποχρεώσεις και δεσμεύσεις προς μεταβίβαση του τουριστικού λιμένα όπως αναφέρεται στον ν.2160/1993.

Η αμφισβήτηση της νομιμότητας της υπουργικής απόφασης του Υπουργού Ανάπτυξης με την οποία εγκρίνονται τα τιμολόγια υπηρεσιών ελλιμενισμού σκαφών στην προαναφερθείσα Μαρίνα Αλίμου (λιμένας τουριστικών πλοίων) είναι ακυρωτική διαφορά που ανήκει στη δικαιοδοσία του ΣτΕ.

5.4.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΔ Α.Ε. ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΤΟΥ ΤΡΟΧΕΙΟΔΡΟΜΟΥ (TRAM) ΩΣ ΕΡΓΟ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΤΩΝ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Ο ν.2636/1998 (αρθρ.13 παρ.5 περ.γ) ορίζει ότι η ΕΤΑΔ Α.Ε. μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση περιουσιακών της στοιχείων σε φορείς του δημόσιου τομέα. Σύμφωνα με την αποφ.ΣτΕ 3860/2002 η πράξη αυτή δεν είναι διοικητική διότι αφορά παραχώρηση κατά χρήση ακινήτου, τη διαχείριση του οποίου έχει ΝΠΙΔ (που η ΕΤΑ Α.Ε.) σε άλλο ΝΠΙΔ επίσης (που είναι η εταιρία TRAM Α.Ε.).

Σύμφωνα όμως με τη γνώμη της μειοψηφίας « Η ανωτέρω πράξη, με την οποία παραχωρείται το επίδικο ακίνητο για την εξυπηρέτηση δημόσιου σκοπού και συγκεκριμένα για την εκτέλεση έργου αναγκαίου για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων είναι διοικητική, δεν ασκεί επιρροή το γεγονός ότι προέρχεται από ΝΠΙΔ εφ' όσον τούτο εν προκειμένω ασκεί δημόσια εξουσία».

5.4.3.ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΤΟΥ ΕΟΤ (ΑΚΤΩΝ ΣΕ ΙΔΙΩΤΗ). Η ΕΤΑΔ Α.Ε. ΠΑΡΑΧΩΡΕΙ ΣΕ ΙΔΙΩΤΗ ΑΔΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΝ «ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ» ΤΩΝ ΑΚΤΩΝ ΑΛΙΜΟΥ Α' & Β' ΒΟΥΛΑΣ, ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΒΑΡΚΙΖΑΣ ΤΟΥ ΕΟΤ.

Η σύμβαση αυτή περιλαμβάνει την αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, την οργάνωση και βελτίωση των ήδη παρεχομένων στο κοινό υπηρεσιών (ναυαγοσωστική κάλυψη, καθαριότητα και συντήρηση χώρου κ.τ.λ.) και την ανάπτυξη νέων υπηρεσιών και δραστηριοτήτων (οργάνωση των παραλιών με ομπρέλες, οργάνωση εκδηλώσεων, συναυλιών κ.τ.λ.).

Σύμφωνα με την Απ.ΣτΕ ολ. 1036/2004 «δεν πρόκειται για την άσκηση δημόσιας εξουσίας εκ μέρους της εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε.» με την διατύπωση επιταγών ή απαγορεύσεων ή με την παροχή αδείας για ορισμένη ενέργεια, αλλά για την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας στα πλαίσια της συναλλαγματικής δράσης που κατατείνει στη σύναψη σύμβασης μεταξύ ΝΠΙΔ (η ΕΤΑΔ Α.Ε. είναι ΝΠΙΔ). Δεν πρόκειται για πράξη διφυούς νομικού προσώπου κατά την άσκηση της ανατεθειμένης σε αυτό δημόσιας εξουσίας και ως εκ τούτου δεν προκαλεί διοικητική αλλά ιδιωτική διαφορά υπαγόμενη στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων.

Η μειοψηφούσα όμως γνώμη θεωρεί ότι « η παραχώρηση δημόσιας υπηρεσίας σε ιδιώτη αποτελεί πράξη που, όπως και η παραχώρηση ιδιαίτερων δικαιωμάτων επί κοινοχρήστων πραγμάτων, εντάσσεται ομοίως στον πυρήνα της κρατικής εξουσίας, αφού συνεπάγεται αναγκαίως ρύθμιση της χρήσης της υπηρεσίας της από τους πολίτες και συνεπώς η συγκεκριμένη κρατική αρμοδιότητα δεν είναι δυνατόν να ασκείται με οποιαδήποτε νομική μορφή από ΝΠΙΔ ή ιδιώτη».

Συνεπώς, κατά τη γνώμη αυτή, η ΕΤΑΔ Α.Ε. όταν παραχωρεί τη διαχείριση και τουριστική εκμετάλλευση των τουριστικών μονάδων του ΕΟΤ (των ακτών) σε ιδιώτη (όπου ο νόμος το προβλέπει στο αρθρ.13 παρ.5. του ν.2636/1998) ασκεί δημόσια εξουσία και αποτελεί (η ΕΤΑΔ Α.Ε.) ΝΠΙΔΔ.

5.5. ΣΥΝΟΨΗ

Η μακροχρόνια και αποσπασματική καταγραφή και διαχείριση τμημάτων δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας από το διαφορετικούς και συχνά εμπλεκόμενους φορείς του Δημοσίου παρεμπόδιζε την εφαρμογή μιας κεντρικά σχεδιασμένης πολιτικής αξιοποίησης της. Οι γραφειοκρατικές διαδικασίες (red tape) καθώς και η παραμέληση δημιουργίας ενός ενιαίου μητρώου καταγραφής της περιουσίας είχε ως αποτέλεσμα να παραμένει ανεκμετάλλευτη και για πολλά χρόνια να μην γνωρίζει το Ελληνικό Δημόσιο τι έχει. Ως εκ τούτου διαπιστώνονται συνεχώς καταπατήσεις και αυθαιρεσίες σε τουριστικά δημόσια

κτήματα. Επίσης περιβαλλοντικοί και νομικοί περιορισμοί δεν διευκολύνουν το έργο ωρίμανσης των ακινήτων προς αξιοποίηση.

Η ΕΤΑΔ έχοντας ως σκοπό την επιτυχή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου (και κυρίως των τουριστικών δημοσίων κτημάτων) έχει ως βασικό στόχο την αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης του συνόλου της περιουσίας από νομική, τεχνική, εμπορική και διαχειριστική άποψη με τη δημιουργία ψηφιακού φακέλου και στην συνέχεια την αντιμετώπιση του φαινομένου καταπατημένων ακινήτων. Η στρατηγική στόχευσή της εταιρίας θέτει ως προτεραιότητα την κατάρτιση προγράμματος ωρίμανσης και αξιοποίησης (2018-2025) σημαντικού τμήματος χαρτοφυλακίου σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων.

Στη νέα αυτή πορεία αξιοποίησης δημοσίων πραγμάτων με ιδιωτικοοικονομικές μεθόδους διαχείρισης πρέπει να εκτεθούν και απόψεις ατόμων που βλέπουν με σκεπτισμό την ανάθεση της διοίκησης και διαχείρισης σε ΝΠΙΔ χαρακτηρίζοντας την πράξη παραχώρησης τουριστικών δημοσίων κτημάτων ξεκάθαρα μία διοικητική πράξη, γιατί τα τελευταία εξυπηρετούν δημόσιους σκοπούς.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΔΟΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

6.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός της ανάλυσης είναι τόσο η μέτρηση της προηγούμενης επίδοσης και της παρούσας κατάστασης της ΕΤΑΔ Α.Ε., όσο και η πρόβλεψη των μελλοντικών δυνατοτήτων της όπως να μπορεί να ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της (να έχει δηλ. ρευστότητα), να καλύπτει τόκους και χρεωλύσια και να πραγματοποιεί πληρωμές που αντιστοιχούν στην κανονική διανομή του μερίσματος στους μετόχους (σταθερότητα), να είναι αποδοτική (να πραγματοποιεί κέρδος σε σχέση με το αναλωθέν κεφάλαιο) και να έχει δυνατότητα ανάπτυξης. Η χρηματοοικονομική ανάλυση αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο με το οποίο μπορεί κανείς να λάβει γενικά πληροφορίες για την πολιτική που ακολουθεί η επιχείρηση (αν είναι αποδοτική και επικερδής), τα δυνατά και αδύναμα σημεία της καθώς και πληροφορίες για την λήψη διαφόρων αποφάσεων.

Σύμφωνα με τα παραπάνω σημαντική πηγή για να δοθούν αυτές οι πληροφορίες για την δραστηριότητα μιας επιχείρησης είναι οι Λογιστικές της Καταστάσεις (Ισολογισμοί και Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσης, Κατάσταση Ταμειακών Ροών)

Οι μέθοδοι που θα χρησιμοποιηθούν για την ανάλυση της χρηματοοικονομικής κατάστασης της εταιρίας ΕΤΑΔ Α.Ε. είναι η συγκριτική μέθοδος ανάλυσης και η μέθοδος ανάλυσης αριθμοδεικτών.

6.2. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

6.2.1 ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ο ισολογισμός βοηθά στη μελέτη της χρηματοοικονομικής ισορροπίας της επιχείρησης, η οποία προκύπτει απ' τη συσχέτιση της ρευστότητας των ενεργητικών στοιχείων με τις πηγές χρηματοδότησης (Ξανθάκης, Αλεξιάκης, 2006).

Εμφανίζει την πλήρη εικόνα της εταιρίας την ημέρα σύνταξής του (συνήθως τελευταία μέρα χρήσης δηλ. 31/12 ή 30/06 κάθε έτους). Απεικονίζοντας συνοπτικά σε ενιαίο νόμισμα τα στοιχεία του ενεργητικού, του παθητικού και της καθαρής θέσης, ο ισολογισμός χαρτογραφεί, βάσει των γενικά παραδεκτών λογιστικών αρχών, την οικονομική θέση κάθε οργανισμού (Βασιλείου, Ηρειώτης, 2009 & Horgen, Gary, 1990).

Στο αριστερό μέρος του ισολογισμού αποτυπώνονται τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν κατά κυριότητα σε αυτή και παρέχουν μια αξία χρήσης ή ανταλλαγής. Επιπλέον αποτυπώνονται οι απαιτήσεις της επιχείρησης από τρίτους και τα χρηματικά διαθέσιμά της. Στο δεξί μέρος του ισολογισμού παρουσιάζονται τα ξένα και ίδια κεφάλαια της εταιρίας, δηλ. τις υποχρεώσεις της προς τρίτους (Παθητικό) και προς τον ίδιο το φορέα ή ιδιοκτήτη της (Καθαρή Θέση)

6.2.2 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Η κατάσταση αυτή περιέχει συνοπτικές πληροφορίες για τα έσοδα, κέρδη, έξοδα και ζημιές που πραγματοποιήθηκαν σε μια συγκεκριμένη λογιστική χρήση. Ουσιαστικά μετρά την αποδοτικότητα της επιχειρηματικής λειτουργίας, ανά διαχειριστική περίοδο, συνοψίζοντας τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, τα οποία στον ισολογισμό απεικονίζονται στην καθαρή θέση. Η κατάσταση αποτελεσμάτων σκιαγραφεί την πορεία της οικονομικής μονάδας καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Το περιεχόμενο της εν λόγω κατάστασης χωρίζεται σε δύο μέρη (Αδαμίδης, 1998): Στο πρώτο παρατίθενται οι λογαριασμοί των λειτουργικών εσόδων και εξόδων οπότε προκύπτει το αποτέλεσμα εκμετάλλευσης. Στο δεύτερο εμφανίζονται οι λογαριασμοί των μη λειτουργικών (έκτακτων) εσόδων και κερδών και στη συνέχεια των μη λειτουργικών εξόδων και ζημιών.

6.3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

6.3.1. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Η συγκριτική χρηματοοικονομική ανάλυση επιτελείται μέσω της ομαδοποίησης των λογιστικών στοιχείων ανά κατηγορίες για μια σειρά ετών. Οι καταστάσεις που εμπεριέχουν λογιστικά στοιχεία δύο και πλέον χρήσεων, καλούνται συγκριτικές καταστάσεις και δύνανται

να οδηγήσουν στην εξαγωγή ασφαλέστερων συμπερασμάτων, αναφορικά με τις διακυμάνσεις των στοιχείων σε διαχρονική βάση (Walsh, 2006 & Αδαμίδης, 1998).

Στη συγκεκριμένη μέθοδο αναλύσεως συγκρίνονται οι μεταβολές των στοιχείων μιας επιχείρησης για μια σειρά ετών. Εξετάζονται στοιχεία από διαδοχικούς ισολογισμούς και καταστάσεων αποτελεσμάτων χρήσης που συλλέγονται κάθε έτος και συγκρίνονται μεταξύ τους, έτσι ώστε να οδηγήσουν σε συμπεράσματα ανάλογα με την τάση αλλά και το ρυθμό τους. Στην παρούσα ανάλυση συγκρίναμε λογιστικά στοιχεία από διαδοχικούς ισολογισμούς και καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης της ΕΤΑΔ Α.Ε. που συλλέξαμε κάθε έτος και συγκεκριμένα για την πενταετία 2014-2018. Συνοπτικά οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στο έβδομο Κεφάλαιο στον Πίνακα 7.1. Αναλυτικότερα όμως μπορεί κάποιος να αναζητήσει τις καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε. στην ιστοσελίδα <http://www.etasa.gr> ενώ στο Παράρτημα της παρούσας μελέτης δίνονται οι καταστάσεις ισολογισμού & αποτελεσμάτων χρήσης.

Προαπαιτούμενο για να καταστεί εφικτή και επωφελής η σύγκριση των λογιστικών καταστάσεων διαχρονικά, είναι η πλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων:

- Ομοιόμορφη ομαδοποίηση των στοιχείων σε όλες τις υπό εξέταση περιόδους
- Τήρηση των ίδιων αρχών λογιστικής στις κρινόμενες χρήσεις
- Ένταξη των στοιχείων στις ίδιες επιμέρους ομάδες
- Τυχόν μεταβολές στις συνθήκες ή στη φύση των στοιχείων, πρέπει να σημειώνονται (Ξανθάκης, Αλεξάκης, 2006)

6.3.2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Στην παρούσα έρευνα καταγράφουμε, παρακολουθούμε και αναλύουμε την ετήσια μεταβολή βασικών χρηματοοικονομικών αριθμοδεικτών της εταιρίας ΕΤΑΔ Α.Ε.. Συγκεκριμένα η υπό εξέταση περίοδος αφορά τα οικονομικά έτη 2014 έως και 2018. Ο αναλυτικός υπολογισμός των δεικτών γίνεται στο Excel «Οικονομική Κατάσταση-Αριθμοδείκτες» και δίνεται σε ψηφιακή μορφή, ενώ στο παρόν έγγραφο παρουσιάζονται τα τελικά αποτελέσματα στο επόμενο κεφάλαιο σε πίνακες (Κεφ. 7.3 ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ).

Με την ανάλυση μέσω αριθμοδεικτών επιδιώκουμε τον προσδιορισμό της οικονομικής θέσης της ΕΤΑΔ καθώς και να διαπιστώσουμε τι ρευστότητα διαθέτει, ποια η κατάσταση της οικονομικής της δραστηριότητας, της βιωσιμότητας αλλά και αποδοτικότητας της.

Η μελέτη χαρακτηρίζεται από ορισμένους περιορισμούς, οι οποίοι θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την εκτίμηση των ευρημάτων της. Συγκεκριμένα, περιορισμοί της έρευνας αποτελούν η χρήση επιλεγμένων αριθμοδεικτών, η αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης της εταιρίας ΕΤΑΔ Α.Ε. για περιορισμένο χρονικό διάστημα 2014-2018 καθώς και ότι δεν εφαρμόζεται συγκριτική ανάλυση μεταξύ της ΕΤΑΔ και άλλης όμοιάς της.

Βασικές κατηγορίες αριθμοδεικτών, που θα εξετασθούν και στη συγκεκριμένη έρευνα, είναι:

❖ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ

Η έννοια της ρευστότητας αναφέρεται στην ικανότητα μιας επιχείρησης να ικανοποιεί τις βραχυχρόνιες υποχρεώσεις της και υποδηλώνει δυνατότητα μετατροπής ενεργητικών στοιχείων σε διαθέσιμα (Stice et.al.1999). Στους αριθμοδείκτες ρευστότητας ανήκει ο αριθμ. γενικής ρευστότητας, ο αριθμ. Άμεσης Ρευστότητας κ.α.

❖ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Εξυπηρετούν την ανάγκη συσχέτισεων των στοιχείων του ισολογισμού προς τα στοιχεία της εκμεταλλεύσεως, με σκοπό τον προσδιορισμό της ορθολογικής ή μη χρησιμοποίησης των μέσων της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Walsh, 2006). Τέτοιοι αριθμοδείκτες είναι αυτός της ταχύτητας κυκλοφορίας ενεργητικού, ο αριθμ. Ταχύτητας Είσπραξης Απαιτήσεων, ο αριθμ. Ταχύτητας εξόφλησης βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

❖ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Η ανάγκη χρησιμοποίησεως τους απορρέει από το γεγονός ότι αναφέρονται αφενός μεν στη σχέση μεταξύ κερδών και απασχολούμενων, στην επιχείρηση κεφαλαίων, αφετέρου στο συσχετισμό μεταξύ κερδών και πωλήσεων (Weygant et.al.1999). Τέτοιοι αριθμοδείκτες είναι ο αριθμοδείκτης μικτού κέρδους, ο αριθμ. Καθαρού κέρδους, ο αριθμ. Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων (ROE), αριθμ. Αποδοτικότητας Απασχολούμενων Κεφαλαίων (ROA)

❖ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΕΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Μέσω της εκτιμάται η μακροχρόνια ικανότητα της επιχείρησης να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της και ο βαθμός προστασίας που απολαμβάνουν οι πιστωτές της. Σ' αυτή την κατηγορία ανήκουν ο αριθμ.οδ. Κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο αριθμοδείκτης δανειακής επιβάρυνσης, ο αριθμ.οδ. Παγιοποίησης Ενεργητικού κ.α.

6.4. ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΕΡΩΤΗΜΑΤΩΝ

Πρόκειται για μία εμπειρική έρευνα που στηρίζεται στην επαγωγική λογική ώστε να διαπιστώσουμε αν η "Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε"(ΕΤΑΔ):

- είναι αποδοτική και βιώσιμη
- είναι κερδοφόρα αποδίδοντας έσοδα στο Ελληνικό Δημόσιο
- υπάρχει τρόπος βελτίωσης της οικονομικής της θέσης
- εξαρτάται από τους ίδιους φορείς της ή από ξένα κεφάλαια
- έχει ρευστότητα, ταμειακά διαθέσιμα ώστε να καλύπτει τις υποχρεώσεις της
- αξιοποιεί τα ενεργητικά στοιχεία που διαθέτει αποδοτικά

6.5 ΣΥΝΟΨΗ

Οι μέθοδοι που θα χρησιμοποιηθούν για την χρηματοοικονομική ανάλυση της εταιρίας ΕΤΑΔ Α.Ε. είναι η συγκριτική μέθοδος ανάλυσης και η μέθοδος ανάλυσης αριθμοδεικτών. Με τη συγκριτική μέθοδο ανάλυσης συγκρίνονται οι μεταβολές των στοιχείων μιας επιχείρησης για μια σειρά ετών. Εξετάζονται στοιχεία από διαδοχικούς ισολογισμούς και καταστάσεων αποτελεσμάτων χρήσης που συλλέγονται κάθε έτος και συγκρίνονται μεταξύ τους, έτσι ώστε να οδηγήσουν σε συμπεράσματα ανάλογα με την τάση αλλά και το ρυθμό τους. Για την παρούσα ανάλυση συγκρίναμε λογιστικά στοιχεία από της ΕΤΑΔ Α.Ε. που συλλέξαμε κάθε έτος και συγκεκριμένα για την πενταετία 2014-2018. Ταυτόχρονα, με την ανάλυση μέσω αριθμοδεικτών που θα υπολογίσουμε, υπογραμμίζονται βασικές έννοιες όπως η ρευστότητα της, η οικονομική της δραστηριότητα, η βιωσιμότητα, η αποδοτικότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε. και πως είναι γενικά η οικονομική κατάσταση της εταιρείας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ
ΕΥΡΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑΤΩΝ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΤΗΣ
‘ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.’

7.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

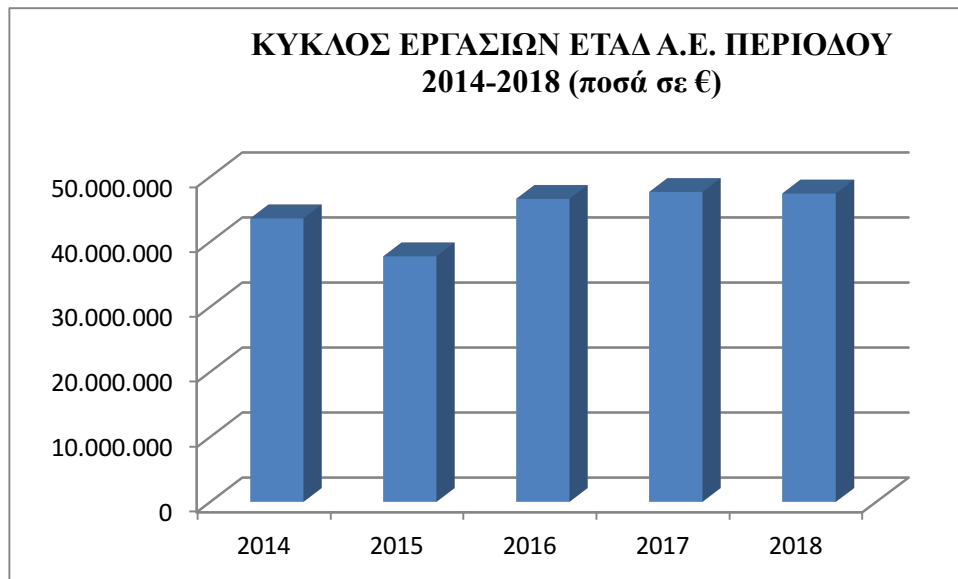
Για τη διαμόρφωση μιας καλύτερης εικόνας και αποτίμησης της εταιρίας ΕΤΑΔ κρίθηκε απαραίτητη η κατάρτιση χρονολογικής σειράς 5ετίας για την παρακολούθηση της ετήσιας μεταβολής βασικών στοιχείων του ισολογισμού, αποτελεσμάτων χρήσης καθώς και χρηματοοικονομικών αριθμοδεικτών της. Συγκεκριμένα η υπό εξέταση περίοδος αφορά τα οικονομικά έτη 2014 έως και 2018. Ο αναλυτικός υπολογισμός των δεικτών γίνεται στο Excel «Οικονομική Κατάσταση-Αριθμοδείκτες» και δίνεται σε ψηφιακή μορφή, ενώ στο παρόν έγγραφο παρουσιάζονται τα τελικά αποτελέσματα σε διαγράμματα και πίνακες. Αναλυτικότερα οι οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε. δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα <http://www.etasa.gr>, ενώ στο Παράρτημα της παρούσας μελέτης δίνονται οι καταστάσεις ισολογισμού & αποτελεσμάτων χρήσης

7.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΔ Α.Ε ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2014-2018

Στον πίνακα 7.1 καταγράφονται τα βασικότερα οικονομικά μεγέθη της ΕΤΑΔ Α.Ε. για την περίοδο 2014-2018 προκειμένου να διαπιστώσουμε την εξέλιξή τους σε βάθος χρόνου. Η εταιρεία φαίνεται να έχει ανοδική πορεία όσον αφορά τον κύκλο εργασιών της κυρίως τα έτη 2015 και 2016. Τα έσοδα για το 2016 ξεπερνούν τα 46 εκατ. €, παρουσιάζοντας ποσοστιαία αύξηση 23,42% σε σχέση με το έτος 2015 (βλ.Διάγραμμα 7.1). Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά μέσο όρο ποσοστό 70% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα υπόλοιπα έσοδα της Εταιρείας προκύπτουν από πωλήσεις αγαθών, που αναφέρονται στις πωλήσεις ύδατος, ιαματικών πηγών και εμπορευμάτων κυλικείων και ποτοποιείων, από παροχή υπηρεσιών δηλ. έσοδα που προέρχονται από υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών στις μαρίνες, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου και χρήσης των ιαματικών πηγών, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου και χρήσης εγκαταστάσεων γκολφ (Ρόδος), πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου σε μνημεία (Αχίλλειο, Σπήλαια Δυρού) και ακτές (Βουλιαγμένη), πωλήσεις εισιτηρίων χρήσης εγκαταστάσεων του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού και του Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρρα, μισθώσεις εγκαταστάσεων

κάμπινγκ (Ασπροβάλτα, Φανάρι) και εκθεσιακών / συνεδριακών χώρων. Επιπλέον, η εταιρία έχει έσοδα από τόκους, από μερίσματα λόγω συμμετοχής της σε συγγενείς επιχειρήσεις (Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Α.Ε, Lamda Flisvos Marina Α.Ε., ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε) καθώς και από επιδοτήσεις.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7.1: Παρουσίαση κύκλου εργασιών ΕΤΑΔ Α.Ε. για την περίοδο 2014-2018

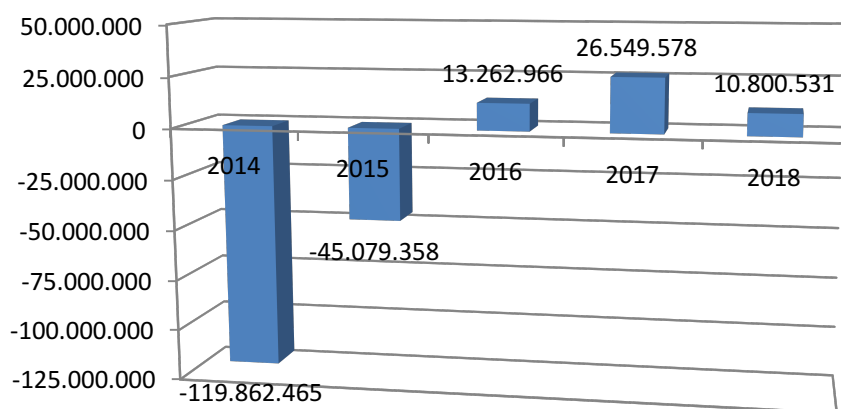


Μετά από δύο συνεχόμενα έτη ζημιών (2014 & 2015), η ΕΤΑΔ πραγματοποιεί Κέρδη (μετά φόρων) με αυτά να ανέρχονται το 2018 σε € 10,8 εκ. έναντι κερδών ύψους € 26,55 εκατ. το 2017, μειωμένα περίπου κατά 2,5 φορές σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση (βλ. Διάγραμμα 7.2). Αξίζει να σημειωθεί ότι με το ν. 4389/2016 η ΕΤΑΔ Α.Ε έγινε κατά 100% θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. (ΕΕΣΥΠ) μετά τη μεταβίβαση άνευ ανταλλάγματος στην τελευταία του συνόλου των μετοχών της από το Ελληνικό Δημόσιο. Με τον ίδιο νόμο, επιπρόσθετα, μεταβιβάστηκε στην ΕΤΑΔ η κυριότητα του μεγαλύτερου μέρους της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, πρώην αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1: ΒΑΣΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε. 2014-2018 (ποσά σε ευρώ)						
		31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
1	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	128.968.864	269.292.902	452.820.307	914.876.251	987.557.358
2	ΣΥΝΟΛΟ ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	366.441.813	477.724.013	591.157.559	1.022.460.210	1.078.376.202
3	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	37.856.770	28.023.304	4.030.043	20.226.283	23.142.622
4	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	122.139.830	84.754.919	95.310.093	99.408.899	104.507.702
5	ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	195.982.471	150.310.589	136.460.442	150.864.606	153.949.540
6	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	562.424.284	628.034.602	727.618.001	1.173.324.816	1.232.325.746
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ						
7	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	206.136.393	280.698.736	421.371.872	867.400.475	953.541.740
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
8	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	233.923.883	252.388.544	228.349.478	221.190.873	203.743.805
9	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	115.895.955	92.294.991	75.218.581	83.357.032	48.773.883
10	ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	122.364.008	94.947.322	77.896.651	84.733.468	75.040.201
11	ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	356.287.891	347.335.866	306.246.129	305.924.341	278.784.006
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ						
12	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	43.588.005	37.748.293	46.590.214	47.652.227	47.409.633
13	ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	-14.535.167	-14.403.487	-14.983.416	-16.404.375	-17.383.455
14	ΜΙΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	29.052.838	23.344.806	31.606.798	31.247.852	30.026.178
15	ΚΕΡΔΗ/ΖΗΜΙΕΣ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ-ΤΟΚΩΝ	-157.550.116	-41.574.293	13.367.153	22.861.539	7.836.830
16	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ/ΖΗΜΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ	-119.862.465	-45.079.358	13.262.966	26.549.578	10.800.531

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7.2: Αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο 2014-2018

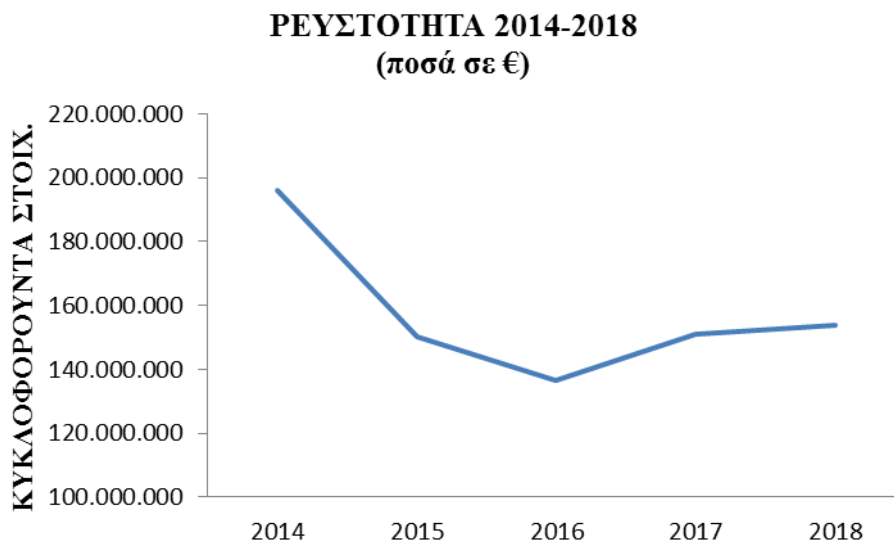
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2014-2018
(ποσά σε €)



Τα πάγια στοιχεία της ΕΤΑΔ αυξήθηκαν το 2016 κατά 68,15% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ενώ μέσα στα επόμενα δύο έτη σχεδόν διπλασιάζεται η πάγια περιουσιακή της κατάσταση ανερχόμενη στο ποσό των 987,6 εκατ. € το έτος 2018. Στα πάγια στοιχεία περιλαμβάνονται τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Πάγια καθώς και τα ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις και παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της εταιρείας ως Επενδύσεις σε Ακίνητα. Συνοπτικά το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή κατέχει η Εταιρεία περιλαμβάνει: i) Μισθωμένα και Παραχωρημένα Ακίνητα ή Τουριστικές Μονάδες, ii) Σχολάζοντα οικόπεδα, τουριστικά κτήματα, μαρίνες, κτίρια, λουτρικές, ξενοδοχειακές και άλλες εγκαταστάσεις, iii) Αιγιαλούς – παραλίες, iv) Αγροτεμάχια, οικόπεδα εντός πόλεων και οικόπεδα εντός οικισμών. v) Ακίνητα με πολεοδομικές, χωροταξικές, νομικές ή/και άλλες δεσμεύσεις.

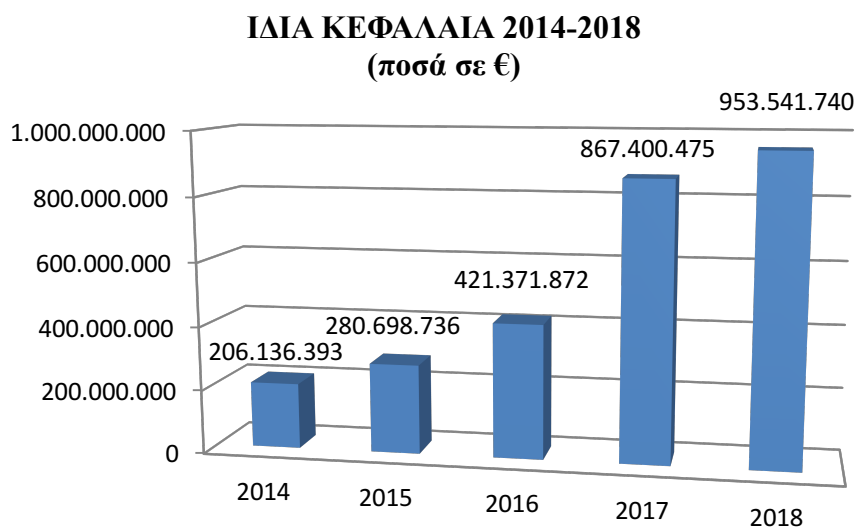
Τα ταμειακά διαθέσιμα της εταιρίας αυξάνονται τα τελευταία τρία χρόνια, παρουσιάζοντας μέγιστη ποσοστιαία αύξηση το έτος 2016 κατά 12,45% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Όμως τα ταμειακά διαθέσιμα της ΕΤΑΔ το 2018 εξακολουθούν να είναι κατά 16,87% μειωμένα σε σχέση με το έτος χρήσης 2014. Ανάλογη πορεία με τα χρηματικά διαθέσιμα έχει και το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων (Διάγραμμα 7.3) που παρουσιάζουν ανοδική πορεία τα τελευταία τρία χρόνια ανερχόμενη περίπου στο ποσό των 153,9 εκατ. € το 2018, το οποίο όμως είναι μειωμένο κατά 27,3% σε σχέση με το έτος χρήσης 2014.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7.3: Πορεία ρευστότητας της ΕΤΑΔ την περίοδο 2014-2018



Τα Ιδία Κεφάλαια της εταιρίας σχεδόν διπλασιάζονται το 2017 στο ποσό των 867,4 εκατ. € σε σχέση με το προηγούμενο έτος παρουσιάζοντας γενικότερα μια ανοδική πορεία κατά τη διάρκεια της περιόδου που εξετάζουμε (βλ. Διάγραμμα 7.4). Η αύξηση των Ιδίων Κεφαλαίων φαίνεται να οφείλεται κατά βάση στην συνεχή αύξηση των αποθεματικών κατά τη διάρκεια 2014-2018. Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις παρουσιάζουν μείωση της τάξης του 27,8% το έτος 2018 σε σχέση με το 2014, δηλ. απ' το ποσό των 356,3 εκατ.€ στο ποσό των 278,7 εκατ.€ (βλ. Διάγραμμα 7.5). Απ' τον πίνακα 7.1 φαίνονται να μειώνονται οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις συνολικά κατά 63% το 2018 σε σχέση με το 2014 (οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αποτελούν το 73% των συνολικών υποχρεώσεων το 2018).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7.4: Ιδία Κεφάλαια περιόδου 2014-2018



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7.5: Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις 2014-2018



7.3 ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

7.3.1.ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ

- ❖ Δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας = Κυκλοφορ. Ενεργητικό/Βραχυπρ. Υποχρεώσεις

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει πόσο ικανή είναι μία επιχείρηση να ανταπεξέλθει στις καθημερινές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Συγκρίνει το ενεργητικό το οποίο είναι ή θα μετατραπεί σε ρευστά διαθέσιμα με τις υποχρεώσεις που πρέπει να πληρωθούν εντός ενός έτους στην ίδια χρονική περίοδο. Όταν ο δείκτης παίρνει τιμές ανώτερες του 1,5 τότε η ρευστότητα της επιχείρησης βρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο ενώ αν ο δείκτης λάβει χαμηλή τιμή πιθανόν να προκύψει δυσκολία στην επιχείρηση όσον αφορά την ρευστότητα. Είναι ένας από τους κύριους δείκτες ρευστότητας.

	2014	2015	2016	2017	2018
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	1,60	1,58	1,75	1,78	2,05

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. παρουσιάζει δείκτη κυκλοφοριακής ρευστότητας τον πρώτο χρόνο 1,6 μεγαλύτερο από 1,5, ο οποίος βελτιώνεται συνεχώς τα επόμενα χρόνια. Αυτό σημαίνει ότι η

εταιρία έχει ικανοποιητική ρευστότητα και μπορεί να χρηματοδοτεί τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της, κυρίως αυτές που αφορούν την περίοδο χρήσης.

❖ Δείκτης άμεσης ρευστότητας= (Κυκλοφ. Ενεργητικό-Αποθέματα)/Βραχυπρ. Υποχρ.

Ο δείκτης αυτός θεωρείται καλύτερος εκτιμητής της ικανότητας των επιχειρήσεων να ρευστοποιήσουν στοιχεία ώστε να καλύψουν τις υποχρεώσεις τους βραχυπρόθεσμα. Μας δείχνει πόσες φορές τα ρευστά καλύπτουν τις υποχρεώσεις. Κρίνεται αναγκαίο όταν μία επιχείρηση αντιμετωπίζει πρόβλημα με τις πωλήσεις και το απόθεμα της είναι μεγάλο, να αφαιρέσει τα αποθέματα από το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού με σκοπό την καλύτερη ρευστότητα στην επιχείρηση για την εξυπηρέτηση των υποχρεώσεων. Ικανοποιητικός χαρακτηρίζεται ο δείκτης άμεσης ρευστότητας όταν βρίσκεται πάνω από την μονάδα. Αυτό συμβαίνει συνήθως αν οι χρονικές περίοδοι είσπραξης απαιτήσεων και εξόφλησης υποχρεώσεων της επιχείρησης συμπίπτουν. Στην περίπτωση που ο δείκτης βρίσκεται κάτω από την μονάδα σημαίνει ότι τα ρευστοποιήσιμα στοιχεία της επιχείρησης δεν επαρκούν για την εξόφληση των υποχρεώσεων της άμεσα, γεγονός που την καθιστά εξαρτώμενη των μελλοντικών της πωλήσεων.

	2014	2015	2016	2017	2018
Δείκτης άμεσης κυκλοφοριακής ρευστότητας	1,60	1,58	1,74	1,77	2,04

Η ΕΤΑΔ φαίνεται την πενταετία να ξεπερνά τη μονάδα κατά πολύ, φανερώνοντας την ικανότητά της να σταθεί από μόνη της χωρίς να χρειάζεται επιπλέον μετρητά από τρίτους και να καλύπτει άμεσα τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της.

7.3.2 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

❖ Δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας ενεργητικού =Πωλήσεις/Ενεργητικό

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει κατά πόσο μία επιχείρηση χρησιμοποιεί αποτελεσματικά τα περιουσιακά της στοιχεία δηλαδή το ενεργητικό της προκειμένου να δημιουργήσει πωλήσεις. Από το σύνολο του ενεργητικού πρέπει να αφαιρεθεί οτιδήποτε δεν είναι χρήσιμο για την πραγματοποίηση των πωλήσεων (π.χ. συμμετοχές). Επίσης αν παρατηρήσουμε σημαντικές

διαφορές ανάμεσα στο σύνολο του ενεργητικού της αρχής και του τέλους της χρήσης τότε πρέπει να υπολογίσουμε τον μέσο όρο. Όταν ο δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας ενεργητικού κυμαίνεται σε υψηλές τιμές σημαίνει ότι η επιχείρηση πραγματοποιεί έσοδα χάρη στην σωστή χρήση των περιουσιακών της στοιχείων αντίθετα μία χαμηλή τιμή του μας δείχνει την κακή χρήση αυτών.

	2014	2015	2016	2017	2018
Δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας ενεργητικού	0,08	0,06	0,06	0,04	0,04

Ο δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας ενεργητικού κυμαίνεται κατά μέσο όρο 0,056 ενώ διαπιστώνεται τάση μείωσης για την περίοδο 2014-2018. Ο χαμηλός δείκτης δείχνει ότι η εταιρία δεν χρησιμοποιεί αποτελεσματικά το ενεργητικό της για τη δημιουργία εσόδων.

❖ Δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας παγίων= Καθαρές Πωλήσεις/ Σύνολο Παγίων

	2014	2015	2016	2017	2018
Δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας παγίων	0,12	0,08	0,08	0,05	0,04

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει το μέγεθος των εσόδων που μπορεί να πετύχει μια επιχείρηση αν χρησιμοποιήσει σωστά τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού της. Αρχικά για να βρούμε τις καθαρές πωλήσεις πρέπει να αφαιρέσουμε από το σύνολο τις επιστροφές πωλήσεων και ότι άλλο παρεμφερές. Αν η διαφορά αρχής και τέλους χρήσης είναι αμελητέα τότε χρησιμοποιείται το μέγεθος των τρεχουσών παγίων. Όταν ο δείκτης Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Παγίων λαμβάνει χαμηλές τιμές, σημαίνει ότι η χρήση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων δεν γίνεται με αποτελεσματικό τρόπο. Ωστόσο ένας υψηλός τέτοιος δείκτης μας δείχνει πιθανόν την απόσβεση ορισμένων παγίων.

Κατά μέσο όρο ο δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας παγίων κυμαίνεται στο 0,07. Η εταιρία δεν χρησιμοποιεί αποτελεσματικά τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού της για τη δημιουργία εσόδων, με το δείκτη να εμφανίζει πτωτική πορεία κατά τη διάρκεια της πενταετίας.

❖ Μέση περίοδος Είσπραξης= Πελατες*365/Καθαρές πωλήσεις

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει κατά μέσο όρο σε πόσο χρονικό διάστημα θα εισπράξει μία επιχείρηση τις απαιτήσεις της οι οποίες προέρχονται από τις πωλήσεις της. Όσο πιο υψηλός είναι αυτός ο δείκτης τόσο πιο καθυστερημένα λαμβάνει τις εισπράξεις της η επιχείρηση και το πρόβλημα της ρευστότητας της οξύνεται. Αυτό σημαίνει ότι η επιχείρηση δεν ακολουθεί αυστηρή πιστωτική πολιτική και ότι χειρισμός απέναντι στους πελάτες της δεν είναι και τόσο αυστηρός. Αντιθέτως όταν ο δείκτης Μέσης Περιόδου Είσπραξης είναι χαμηλός τότε πρόκειται για μία επιχείρηση που έχει υπό τον έλεγχο της τους πελάτες της με στόχο την ταχύτερη είσπραξη των απαιτήσεων της.

	2014	2015	2016	2017	2018
Μέση περίοδος είσπραξης	317,01	270,97	31,57	154,93	178,17

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. δείχνει να βελτιώνει το μέσο χρόνο είσπραξης των απαιτήσεών της. Κατά τη διάρκεια της πενταετίας η εταιρία πρέπει να περιμένει κατά μέσο όρο 190,53 μέρες για να πιστωθούν οι απαιτήσεις των πελατών της. Θα μπορούσε ο χρόνος είσπραξης να μειωθεί και άλλο προκειμένου να μην υπάρξουν προβλήματα ρευστότητας.

❖ Μέση περίοδος πληρωμής= Προμηθευτές*365/Κόστος Πωληθέντων

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει κατά μέσο όρο πόσο γρήγορα μία επιχείρηση τακτοποιεί τις υποχρεώσεις της απέναντι στους προμηθευτές της. Όταν κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα σημαίνει ότι η επιχείρηση δεν πληρώνει άμεσα τις υποχρεώσεις της, γεγονός που από την μία δεν δημιουργεί πρόβλημα στην ρευστότητά της ωστόσο από την άλλη οι προμηθευτές αδυνατούν να χτίσουν ασφαλείς και έμπιστες συμφωνίες με την επιχείρηση που προμηθεύουν. Αυτό καθιστά την επιχείρηση κακόφημη και χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητας στην αγορά. Όταν όμως η Μέση Περίοδος Πληρωμής είναι σύντομη αυτό επιδρά θετικά τόσο στην φήμη όσο και στην πιστοληπτική ικανότητα της επιχείρησης μειώνει παρόλα αυτά την ρευστότητα της.

	2014	2015	2016	2017	2018
Μέση περίοδος πληρωμής	2910,32	2338,89	1832,34	1854,71	1024,10

Οι μέρες για την αποπληρωμή μειώνονται κατά την 5ετία κερδίζοντας την εμπιστοσύνη των προμηθευτών της. Η εταιρία εμφανίζει μέσο χρόνο αποπληρωμής των υποχρεώσεων της προς προμηθευτές 1992,07 μέρες (ή περίπου 5,5 έτη).

7.3.3.ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

❖ Δείκτης Δανειακής επιβάρυνσης= (Παθητικό-ΙΚ)/Ενεργητικό

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει κατά πόσο μία επιχείρηση κάνει χρήση ξένων κεφαλαίων δηλαδή σε σχέση με το ενεργητικό της, τι υποχρεώσεις έχει απέναντι σε τρίτους και τι ποσοστό των περιουσιακών της στοιχείων καλύπτεται από κεφάλαια τρίτων. Η συνολική δανειακή επιβάρυνση είναι όλες οι υποχρεώσεις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δηλαδή το παθητικό μείον τα ίδια κεφάλαια. Όταν ο δείκτης παίρνει υψηλές τιμές οι δανειστές της επιχείρησης επιφυλάσσονται απέναντί της εξαιτίας του υψηλού πιστωτικού κινδύνου και αντίθετα αν το ενεργητικό της επιχείρησης έχει μεγαλύτερη αξία από αυτή της αποπληρωμής των ξένων κεφαλαίων μειώνεται ο κίνδυνος για τους δανειστές.

	2014	2015	2016	2017	2018
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	0,63	0,55	0,42	0,26	0,23

Ο δείκτης δανειακής επιβάρυνσης συνεχώς μειώνεται κατά τη διάρκεια της πενταετίας, μειώνοντας τον χρηματοοικονομικό κίνδυνο για τους επενδυτές. Κάθε ευρώ των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού της ΕΤΑ Α.Ε. χρηματοδοτείται περισσότερο από τα Ι.Κ. της παρά από κεφάλαια τρίτων. Η εταιρία γίνεται ικανότερη να εξοφλεί και να εξυπηρετεί τις υποχρεώσεις της μειώνοντας φυσικά το ποσό των τόκων των ξένων κεφαλαίων. Ο δείκτης δανειακής επιβάρυνσης δείχνει μια συνεχή μείωση του ύψους εξάρτησης της εταιρίας από ξένα κεφάλαια και την αύξηση ύψους Ι.Κ. προκειμένου να πραγματοποιηθούν πωλήσεις.

7.3.4.ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

❖ Μεικτό Περιθώριο Κέρδους= (Πωλήσεις-Κόστος Πωληθέντων)/Πωλήσεις

	2014	2015	2016	2017	2018
Μικτό Περιθώριο Κέρδους	66,65%	61,84%	67,84%	65,57%	63,33%

Ο δείκτης κατά μέσο όρο στην πενταετία είναι σταθερά 0,65. Ο αριθμοδείκτης μικτού περιθωρίου κέρδους δείχνει την πολιτική τιμών που ακολουθεί η κάθε επιχείρηση καθώς και την αποτελεσματική λειτουργία της. Μια επιχείρηση θεωρείται επιτυχημένη, όταν έχει μεγάλο ποσοστό μικτού κέρδους, που να της επιτρέπει να καλύπτει τα λειτουργικά και άλλα έξοδα της και συγχρόνως της αφήνει ικανοποιητικό καθαρό κέρδος σε σχέση με τις πωλήσεις και τα ίδια κεφάλαια που απασχολεί. Επίσης, μπορεί να αντιμετωπίσει άνετα μια αύξηση του κόστους πωληθέντων προϊόντων της. Ένας υψηλός δείκτης, όπως αυτός της ΕΤΑΔ, δείχνει την ικανότητα της διοίκησης να επιτυγχάνει φθηνές αγορές και να πουλάει σε υψηλές τιμές ενώ ένας χαμηλός δείκτης δείχνει το αντίθετο. Από το 2016 και μετά ο δείκτης μικτού περιθωρίου κέρδους είναι πτωτικός, χωρίς όμως η μεταβολή του να είναι σημαντική, και αυτό γιατί η εταιρία επιθυμεί να επιτύχει μεγαλύτερα έσοδα και να διευρύνει το μερίδιό της στην αγορά.

❖ Καθαρό Περιθώριο Κέρδους = Κέρδη Προ Φόρων/Πωλήσεις

	2014	2015	2016	2017	2018
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους	0,00	0,00	28,47%	55,72%	22,78%

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει μέσα από τις πωλήσεις (αγαθών ή υπηρεσιών) μιας επιχείρησης ποιο είναι το ποσοστό του καθαρού κέρδους, αυτό δηλαδή που απομένει αν αφαιρέσουμε από τις καθαρές πωλήσεις τα κόστη παραγωγής και τα λειτουργικά ή άλλα έξοδα εκτός των φόρων. Για ευκολία εξαιτίας τυχόν διαφορετικών φορολογικών υποχρεώσεων μεταξύ των επιχειρήσεων χρησιμοποιούμε τα κέρδη προ φόρων. Μας δείχνει επίσης ανά ευρώ πωλήσεων τι απόδοση λαμβάνει η επιχείρηση. Όταν ο δείκτης κυμαίνεται σε υψηλές τιμές η επιχείρηση θεωρείται κερδοφόρα.

Τα Κέρδη προ Φόρων της εταιρίας κυμαίνονται κατά μέσο όρο στο 31% των Πωλήσεων μόνο στο διάστημα της τελευταίας 3ετίας. Το 2014 και 2015 η ΕΤΑΔ Α.Ε εμφανίζει ζημίες.

Με την απορρόφησή της από τη ΕΕΣΥΠ Α.Ε το 2016 βελτιώνεται η κατάσταση των αποτελεσμάτων χρήσης προ φόρων σημαντικά εμφανίζοντας κέρδη.

❖ Δείκτης απόδοσης ενεργητικού(ROA)= Κέρδη προ Φόρων /Ενεργητικό

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει κατά πόσο μια επιχείρηση αξιοποιεί τα περιουσιακά της στοιχεία με στόχο τα μεγαλύτερα δυνατά κέρδη δηλαδή πόσο αποτελεσματική είναι μία επιχείρηση. Μας δείχνει δηλαδή πόσα κέρδη προ φόρων δημιουργούνται για κάθε ευρώ που δεσμεύεται στην επιχείρηση από τα περιουσιακά της στοιχεία. Και σε αυτόν τον δείκτη όπως και στον προηγούμενο χρησιμοποιούμε τα κέρδη προ φόρων. Με τον δείκτη Απόδοσης Ενεργητικού μπορούμε επίσης να συγκρίνουμε την αποδοτικότητα μιας επιχείρησης με άλλες και όχι μόνο. Επομένως όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης τόσο υψηλότερα και τα κέρδη για την επιχείρηση.

	2014	2015	2016	2017	2018
ROA	0,00	0,00	1,84%	1,95%	0,64%

Η ΕΤΑΔ χρησιμοποιεί όλο και πιο αποδοτικά τα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού της μετά το 2016 προκειμένου να δημιουργήσει κέρδη εμφανίζοντας μειωμένη απόδοση του ενεργητικού της το 2018

❖ Δείκτης απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων(ROE)=Κέρδη προ Φόρων/Ιδία Κεφάλαια

	2014	2015	2016	2017	2018
ROE	0,00	0,00	3,15%	3,06%	1,13%

Ο δείκτης απόδοσης ιδίων κεφαλαίων είναι από τους πιο σημαντικούς δείκτες. Δείχνει πόσο αποδοτικά χρησιμοποιεί η επιχείρηση τα ίδια κεφάλαια που έχουν επενδύσει οι ιδιοκτήτες της. Παρουσιάζει ακόμη και το μέγεθος των κερδών που δημιουργήθηκε από τα κεφάλαια που επένδυσαν οι μέτοχοι. Ο ROE συνεχώς αυξάνεται αποδοτικά κατά τη διάρκεια της τελευταίας 3ετίας. Ο δείκτης αυτός μετρά την αποτελεσματικότητα με την οποία τα κεφάλαια των φορέων της επιχείρησης απασχολούνται σε αυτήν, καθώς παρουσιάζει το μέγεθος των κερδών που δημιουργήθηκε από τα κεφάλαια που έχουν επενδύσει οι μέτοχοι στην εταιρία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΩΟ
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ
ΕΡΕΥΝΑ

8.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

8.1.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΜΕΡΟΥΣ

Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) ανασυστήθηκε ως αυτοτελές νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου υπό την εποπτεία του κράτους το 1951 και είχε την αρμοδιότητα αξιοποίησης του τουριστικού κεφαλαίου της χώρας, άρα της διαχείρισης, κινητής και ακίνητης περιουσίας από την προγενέστερη Γραμματεία Τουρισμού, ώστε να μπορεί να μισθώνει σε τρίτα πρόσωπα την περιουσία του.

Με το ν.διατ/γμα 4109/1960 όλα τα ακίνητα που ανήκαν στο Δημόσιο περιέρχονται πλέον αυτοδίκαια στην κυριότητα του ΕΟΤ, χωρίς περαιτέρω διατυπώσεις όπως η έκδοση γνωμοδοτήσεων ή άλλων διοικητικών πράξεων. Στην κυριότητα του ΕΟΤ περιήλθαν τα τουριστικά δημόσια κτήματα που ορίζονται ως τα ακίνητα που ανήκαν στο δημόσιο όπως κτίσματα, τμήματα αιγιαλών ή ακάλυπτων χώρων κ.τ.λ. χρήσιμα για την ανάπτυξη του τουρισμού. Αναφορικά με την κυριότητα των ιαματικών πηγών του Δημοσίου ο ΕΟΤ απόκτησε αυτοδίκαια και την κυριότητα αυτών. Στον οργανισμό παραχωρείται κατά κυριότητα δημόσια κτήματα που βρίσκονται στην διαχείριση και άλλων υπουργείων εφόσον κρίνονται απαραίτητα για την εκμετάλλευση έργων τουριστικής ανάπτυξης. Οι περιπτώσεις αυτές αφορούν κυρίως την παραχώρηση δημοσίων κτημάτων (όχι του αιγιαλού) που έχουν να κάνουν είτε με δασικές εκτάσεις είτε με αρχαιολογικούς χώρους για τουριστική αξιοποίηση. Ο ΕΟΤ μπορεί να αποκτήσει ακίνητα με αγορά, να τα μισθώνει και να τα πωλεί. Ο νόμος αυτός καλύπτει ενοχικές και εμπράγματα δικαιοπραξίες (π.χ. δουλεία διέλευσης) επί ακινήτων επακόλουθα του δικαιώματος ιδιοκτησίας.

Ο αιγιαλός είναι πράγμα κοινόχρηστο, προστατευόμενο του δημοσίου και υπαγόμενο στη διαχείριση του, η δε χρησιμοποίηση του επιτρέπεται μόνο κατόπιν άδειας που παρέχεται από την αρμόδια διοικητική αρχή. Επί του αιγιαλού ο ΕΟΤ δεν αποκτά την κυριότητα διότι πρόκειται για δημόσια κτήση, για περιουσία του Δημοσίου, την οποία διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομικών. Εφόσον ο ΕΟΤ ανέλαβε νομίμως τη διοίκηση και διαχείριση του αιγιαλού (ανακήρυξη τουριστικού δημόσιου κτήματος και παραχώρηση χρήσης) ήταν συγχρόνως αρμόδιος για την έκδοση άδειας εκτέλεσης έργων επί του αιγιαλού.

Ενώ προβλέπεται η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους, υπάρχουν σαφείς περιορισμοί που δεν αποκλείουν τη χρήση των εν λόγω κοινοχρήστων πραγμάτων από όσους δεν επιθυμούν να χρησιμοποιήσουν τις εγκαθιστάμενες διευκολύνσεις (καθίσματα, ομπρέλες, θαλάσσια μέσα αναψυχής κ.τ.λ.). Ο προορισμός και ο σκοπός του αιγιαλού ή της όχθης (της ζώνης παραλίας ή της παρόχθιας ζώνης) είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση στις ακτές και τις όχθες και δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων παρά μόνο για να εξυπηρετεί δημόσιους σκοπούς.

Μετά την αυτοδίκαιη περιέλευση στην Έταιρία Δημοσίων Κτημάτων'- ΕΤΑΔ Α.Ε. της διοίκησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του ΕΟΤ τίθεται ζήτημα διατήρησης της αρμοδιότητας του οργανισμού (ΕΟΤ) για την έκδοση άδειας εκτέλεσης έργων στον αιγιαλό. Η αρμοδιότητα έκδοσης άδειας επέμβασης στον αιγιαλό επανήλθε στο αρμόδιο Υπουργείο Οικονομικών αφού η ΕΤΑΔ Α.Ε. ως ΝΠΙΔ στερείται της δυνατότητας έκδοσης διοικητικών πράξεων εκτελεστικού χαρακτήρα

Η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας κ.τ.λ. για την εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν εμπορικούς, βιομηχανικούς, συγκοινωνιακούς, λιμενικούς ή άλλου είδους σκοπούς που προβλέπονται στη νομοθεσία, γίνεται με απόφαση του Υπ. Οικονομικών.

Η διοίκηση και διαχείριση του αιγιαλού ως δημοσίου κοινοχρήστου πράγματος συνδέεται αναπότρεπτα με την τουριστική αξιοποίηση αλλά και με το μείζον πρόβλημα της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, ως αντικειμένου συνταγματικής πρόβλεψης (αρ.24 του Συνταγ.). Η συνταγματική προστασία των ακτών επεκτείνεται στη χερσαία και θαλάσσια ζώνη αυτών ως οικοσυστημάτων και περιλαμβάνει τη χρήση κατά το φυσικό προορισμό τους και ιδίως τη διασφάλιση του δικαιώματος της ελεύθερης πρόσβασης σε κοινόχρηστο πράγμα . Η εκτέλεση τεχνικού έργου επί της ακτής είτε στη χερσαία είτε στη θαλάσσια ζώνη είναι επιτρεπτή μόνο για λόγους δημοσίου συμφέροντος και υπό την προϋπόθεση ότι το έργο είναι βιώσιμο.

Το συμπέρασμα είναι ότι η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης κοινοχρήστων πραγμάτων, όπως είναι ο αιγιαλός, η παραλία και η ακτή είναι νόμιμα επιτρεπτή μόνον εφόσον μετά την παραχώρηση εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή τουλάχιστον να μην αναιρείται η κοινή χρήση του πράγματος κατά τον προορισμό του. Τα κοινόχρηστα πράγματα προορίζονται για την άμεση εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού ο οποίος συνίσταται στην κοινοχρησία τους. Στα πράγματα αυτά τα οποία ανήκουν στη δημοσία κτήση, είναι δυνατό να παραχωρούνται από τη Διοίκηση, εφόσον βέβαια εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή τουλάχιστον να μην αναιρείται η κοινή χρήση. Έτσι η επιβολή εισιτηρίου για πρόσβαση στον κοινόχρηστο χώρο της ακτής, του αιγιαλού ή της παραλίας, όπως και η αναγκαία οριοθέτηση

του χώρου αυτού δεν θεωρούνται ότι αναιρούν την εξυπηρέτηση της κοινής χρήσης. Ειδικότερα η καταβολή του εισιτηρίου επιβάλλεται όχι για τη χρήση του κοινοχρήστου πράγματος αλλά για τις παρεχόμενες πρόσθετες εξυπηρετήσεις, ενώ η οριοθέτηση αποσκοπεί απλώς στο να καταστήσει δυνατή τη ρύθμιση αυτή.

Οι Δημοπρασίες παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας για άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού γίνονται πλέον ηλεκτρονικά. Αυτό εξασφαλίζει την αυτοματοποίηση και διαφάνεια της διαδικασίας. Την διαδικασία αυτή διεκπεραιώνει η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών σε συνεργασία με τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας συμβάλλοντας έτσι στην ενίσχυση των δημοσίων εσόδων. Δικαιούχοι είναι οι Δήμοι με δικαίωμα παραχώρησης 1) σε υφιστάμενες δημοτικές Α.Ε. εφόσον αφορούν ίδια χρήση και όχι δικαίωμα υπομίσθωσης, 2) σε ιδιώτες και επιχειρήσεις που διαθέτουν άδεια λειτουργίας και έναρξη επιτηδεύματος και 3) ναυταθλητικά σωματεία εποπτευόμενα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού. Επιτρέπεται επίσης η απευθείας παραχώρηση με ή χωρίς αντάλλαγμα σε δήμους. Για την παραχώρηση εκδικάζεται Υπουργική Απόφαση, στην οποία συμπεριλαμβάνονται οι όροι και οι προϋποθέσεις.

Σε ότι αφορά αιγιαλό ή παραλία που περιβάλλει ή εντός του οποίου βρίσκονται αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και ιστορικοί τόποι, απαραίτητη προϋπόθεση για την παραχώρηση της απλής χρήσης του αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Επίσης, θεσπίζεται το προνομιακό δικαίωμα όχι μόνο των ξενοδοχείων αλλά και γενικά όλων των επιχειρήσεων κάμπινγκ, κέντρων αναψυχής ή ναυταθλητικών σωματείων που εποπτεύονται από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού να μισθώνουν όμορου προς τις επιχειρήσεις τους και τον κοινόχρηστο χώρο του αιγιαλού ή της παραλίας του οποίου ζητούν τη χρήση, τμήματος ακινήτου, τη διαχείριση του οποίου έχει η Έταιρία Δημοσίων Ακινήτων'-ΕΤΑΔ Α.Ε.

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. αποτελεί 100% θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας –ΕΕΣΥΠ Α.Ε. από το 2016. Η ΕΕΣΥΠ ιδρύθηκε σε μια περίοδο κατά την οποία πρωταρχικός στόχος της οικονομικής πολιτικής ήταν η επίτευξη και διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας. Για πρώτη φορά δημιουργείται στην Ελλάδα μια σταθερή και ενιαία θεσμική δομή που ενεργεί με ανεξαρτησία και ενιαίο πλαίσιο κανόνων, χάριν του δημοσίου συμφέροντος και η οποία έχει ως αποστολή την διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου (συμπεριλαμβανομένων των τουριστικών δημοσίων ακινήτων μέσω της θυγατρικής ΕΤΑΔ Α.Ε.) ώστε: (α) να συνεισφέρει πόρους στην υλοποίηση της επενδυτικής πολιτικής της Ελλάδας και στην πραγματοποίηση επενδύσεων

που συμβάλλουν στην ενίσχυση της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, και (β) να συμβάλλει στην απομείωση των οικονομικών υποχρεώσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας.

Στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας έχει μεταβιβασθεί το σύνολο των μετοχών του Ταμείου Αξιοποίησης και Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ΑΕ (ΤΑΙΠΕΔ), της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ (ΕΤΑΔ) και του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ), οι οποίες αποτελούν τις «Άμεσες Θυγατρικές» της ΕΕΣΥΠ.

Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ («ΕΤΑΔ») διαχειρίζεται και αξιοποιεί ένα μεγάλο και ευρύ χαρτοφυλάκιο ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου. Η ΕΤΑΔ έχοντας ως σκοπό την επιτυχή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου (και κυρίως των τουριστικών δημοσίων κτημάτων), δείχνει αποφασισμένη να ξεπεράσει τα μακροχρόνια ζητήματα που αντιμετωπίζει το Δημόσιο σωστής και επιτυχημένης εφαρμογής αναπτυξιακής πολιτικής. Η Εταιρεία θέτει ως βασική προτεραιότητα την αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης του συνόλου της περιουσίας από νομική, τεχνική, εμπορική και διαχειριστική άποψη με τη δημιουργία ψηφιακού φακέλου και στην συνέχεια την αντιμετώπιση του φαινομένου καταπατημένων ακινήτων. Η στρατηγική στόχευσή της εταιρείας θέτει ως αρχή την κατάρτιση προγράμματος ωρίμανσης και αξιοποίησης (2018-2025) σημαντικού τμήματος χαρτοφυλακίου σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων. Στη νέα αυτή πορεία αξιοποίησης δημοσίων πραγμάτων με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια, υπάρχει και τμήμα της κοινωνίας που βλέπει με σκεπτικισμό την ανάθεση της διοίκησης και διαχείρισης σε ΝΠΙΔ, χαρακτηρίζοντας την πράξη παραχώρησης τουριστικών δημοσίων κτημάτων, που εξυπηρετούν δημόσιους σκοπούς ως κοινόχρηστα πράγματα, ξεκάθαρα μία διοικητική πράξη.

8.1.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΜΠΕΙΡΙΚΟΥ ΜΕΡΟΥΣ

Σύμφωνα λοιπόν με την οικονομική θέση της ΕΤΑΔ Α.Ε φαίνεται να υπάρχει ανοδική πορεία όσον αφορά τον κύκλο εργασιών της κυρίως τα έτη 2015 και 2016. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αποτελούν την σημαντικότερη πηγή εσόδων με κατά μέσο όρο ποσοστό 70% του συνόλου του κύκλου εργασιών μιας χρήσης. Μετά από δύο συνεχόμενα έτη ζημιών (2014 & 2015), η ΕΤΑΔ Α.Ε. πραγματοποιεί κέρδη μετά φόρων που ανέρχονται στο ποσό των 10,8εκατ. € το 2018. Τα ταμειακά της διαθέσιμα αυξάνονται τα τελευταία τρία έτη παρόλο που το 2018 εξακολουθούν να είναι κατά 16,8% μειωμένα σε σχέση με το έτος 2014.

Η πάγια περιουσιακή κατάσταση της εταιρίας (ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδύσεις σε ακίνητα) σχεδόν διπλασιάζεται τα δύο τελευταία χρόνια και τα Ιδία Κεφάλαια παρουσιάζουν μία ανοδική πορεία κατά τη διάρκεια της περιόδου που εξετάζουμε ενώ οι συνολικές υποχρεώσεις της εταιρίας εμφανίζουν μείωση της τάξης του 27,8% το 2018 σε σχέση με το 2014 λόγω σημαντικής μείωσης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

Ο δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας της ΕΤΑΔ Α.Ε. είναι μεγαλύτερος από 1,5 το 2014 με συνεχή βελτίωση τα επόμενα χρόνια. Αυτό σημαίνει ότι η εταιρία έχει ικανοποιητική ρευστότητα και μπορεί να χρηματοδοτεί τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Ο δείκτης άμεσης ρευστότητας ξεπερνά τη μονάδα, φανερώνοντας την ικανότητά της να σταθεί από μόνη της χωρίς να χρειάζεται επιπλέον μετρητά από τρίτους.

Η εταιρία δεν χρησιμοποιεί αποτελεσματικά το ενεργητικό της για τη δημιουργία εσόδων, κάτι που αποκαλύπτει και ο δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας ενεργητικού, ο οποίος κυμαίνεται κατά μέσο όρο σε επίπεδο 0,056 για την περίοδο 2014-2015. Η εταιρία πρέπει να ρευστοποιήσει κάποια περιουσιακά στοιχεία ή να αυξήσει τις πωλήσεις (αγαθών/υπηρεσιών) προκειμένου να αυξηθεί η τιμή του δείκτη. Συνιστάται λοιπόν η εταιρία να μην έχει υποδομές άχρηστες που μειώνουν τελικά τον Συντελεστή Κυκλοφορίας του Ενεργητικού άρα και την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων. Το γεγονός ότι η εταιρία δεν χρησιμοποιεί αποτελεσματικά τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού της για τη δημιουργία εσόδων αποκαλύπτεται και με το δείκτη κυκλοφοριακής ταχύτητας παγίων, ο οποίος εμφανίζει πτωτική πορεία κατά τη διάρκεια της πενταετίας.

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. δείχνει να βελτιώνει συνεχώς το μέσο χρόνο είσπραξης των απαιτήσεών της. Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου η εταιρία πρέπει να περιμένει κατά μέσο όρο 190,53 μέρες για να πιστωθούν οι απαιτήσεις των πελατών της. Θα μπορούσε ο χρόνος είσπραξης των απαιτήσεων να μειωθεί και άλλο προκειμένου να μην υπάρξουν προβλήματα ρευστότητας. Ταυτόχρονα, οι μέρες για την αποπληρωμή μειώνονται κατά την δετία κερδίζοντας την εμπιστοσύνη των προμηθευτών της. Η εταιρία εμφανίζει μέσο χρόνο αποπληρωμής των υποχρεώσεών της προς προμηθευτές 693 μέρες.

Ο δείκτης δανειακής επιβάρυνσης συνεχώς μειώνεται, απομακρύνοντας τον χρηματοοικονομικό κίνδυνο για τους επενδυτές και δείχνοντας μια συνεχή μείωση του ύψους εξάρτησης της εταιρίας από ξένα κεφάλαια και την αύξηση ύψους Ιδίων Κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιηθούν πωλήσεις. Κάθε ευρώ των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού της ΕΤΑΔ Α.Ε. χρηματοδοτείται περισσότερο από τα Ιδία Κεφάλαιά της παρά από κεφάλαια τρίτων. Η εταιρία γίνεται ικανότερη να εξοφλεί και να εξυπηρετεί τις υποχρεώσεις της μειώνοντας φυσικά το ποσό των τόκων των ξένων κεφαλαίων.

Ο σχετικά υψηλός δείκτης μεικτού περιθωρίου κέρδους, όπως αυτός της ΕΤΑΔ της τάξης του 65% κατά μέσο όρο, δείχνει την ικανότητα της διοίκησης να επιτυγχάνει φθηνές αγορές και να πουλάει σε υψηλές τιμές. Από το 2016 και μετά ο δείκτης μεικτού περιθωρίου κέρδους είναι πτωτικός, χωρίς όμως η μεταβολή του να είναι σημαντική, και αυτό γιατί ίσως η εταιρία επιθυμεί να επιτύχει μεγαλύτερα έσοδα και να διευρύνει το μερίδιό της στην αγορά αυξάνοντας ως αντίτιμο το κόστος πωληθέντων.

Τα Κέρδη προ Φόρων της εταιρίας κυμαίνονται κατά μέσο όρο στο 31% των Πωλήσεων μόνο στο διάστημα της τελευταίας 3ετίας. Το 2014 και 2015 η ΕΤΑΔ Α.Ε εμφανίζει ζημίες. Με την απορρόφησή της από τη ΕΕΣΥΠ Α.Ε το 2016 βελτιώνεται η κατάσταση των αποτελεσμάτων χρήσης προ φόρων σημαντικά εμφανίζοντας κέρδη.

Η απόδοση ενεργητικού (ROA) εξαρτάται από δύο κυρίως παράγοντες, το περιθώριο καθαρού κέρδους και την κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού. Ο ROA αυξάνεται μετά το 2016, λόγω εμφάνισης κερδών στην εταιρία, με απόδοση κατά μέσο όρο 1,47%

Ο ROE- δείκτης απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων συνεχώς αυξάνεται κατά τη διάρκεια της τελευταίας 3ετίας. Ο δείκτης αυτός μετρά την αποτελεσματικότητα με την οποία τα κεφάλαια των φορέων της επιχείρησης απασχολούνται σε αυτήν, καθώς παρουσιάζει το μέγεθος των κερδών που δημιουργήθηκαν από τα κεφάλαια που έχουν επενδύσει οι μέτοχοι στην εταιρία.

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της ΕΤΑΔ Α.Ε. αποτελούνται από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της Εταιρείας. Η Εταιρεία κατέχει, επίσης, διάφορα άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα, όπως εμπορικές απαιτήσεις και εμπορικές υποχρεώσεις, τα οποία προκύπτουν άμεσα από τις εργασίες της. Η πολιτική της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της περιόδου που εξετάσαμε, ήταν να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους υπάγεται, είναι ο κίνδυνος αγοράς (κίνδυνος τιμών, κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολής επιτοκίων), πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των κινδύνων από τη Διοίκηση της Εταιρείας κρίνεται καθοριστική για το μέλλον της σωστής αξιοποίησης των τουριστικών δημοσίων κτημάτων. Η άμεση αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και η εφαρμογή μιας πολιτικής διατήρησης πλεονάζουσας ρευστότητας θα συμβάλλει θετικά στην πραγματοποίηση του παραπάνω στόχου.

Τα έσοδα της Εταιρείας που προέρχονται κατά βάση από συμβάσεις μίσθωσης αναπροσαρμόζονται βάσει συμβάσεων σε ετήσια βάση με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η

Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, κυρίως λόγω αποκατάστασης της οικονομικής αξιοπιστίας της χώρας και προσπάθεια ανάκαμψης της αγοράς. Διαπιστώθηκε όμως ότι υπάρχει αδυναμία επίτευξης κερδών και ικανοποιητικών αποτελεσμάτων χρήσης (το ποσοστό καθαρού περιθωρίου κέρδους είναι χαμηλό και υπάρχει κερδοφορία την τελευταία 3ετία). Επίσης, η εταιρία δεν χρησιμοποιεί αποτελεσματικά το ενεργητικό της για τη δημιουργία εσόδων, κάτι που αποκαλύπτει και ο δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας ενεργητικού, ο οποίος κυμαίνεται κατά μέσο όρο σε επίπεδο 0,056 για την περίοδο 2014-2015. Η πρόβλεψη και αντιμετώπιση μιας ενδεχόμενης αύξησης του κόστους πωληθέντων προϊόντων/υπηρεσιών επιβάλλεται ώστε να μην υπάρχει επιδείνωση των αποτελεσμάτων χρήσης.

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες τραπεζικές καταθέσεις καθώς και καταθέσεις όψεως. Επίσης μετά την απορρόφηση της ΚΕΔ ΑΕ (Κτηματική Εταιρία Ακινήτων), η Εταιρεία έχει σημαντικές υποχρεώσεις από δάνεια για τα οποία όμως υπάρχουν αντίστοιχες απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο τα έχει εγγυηθεί και βάσει νόμου είναι υπόχρεο απευθείας για την πληρωμή τους από το έτος 2011 και μετά. Κατά συνέπεια, η Εταιρεία εκτίθεται σε μηδενικό κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας προέρχονται από μία μεγάλη βάση πελατών. Μεγάλο μέρος των απαιτήσεων της από πελάτες είναι ασφαλισμένο έναντι πιστωτικού κινδύνου (μη έγκαιρης αποπληρωμής των υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων) με λήψη εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης των συμβάσεων, από τραπεζικά ιδρύματα.

Η αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας της Εταιρείας φαίνεται να διασφαλίζεται με τη διατήρηση επαρκών χρηματικών διαθεσίμων και την ύπαρξη δυνατότητας χρηματοδότησης σε περίπτωση ανάγκης κυρίως από τους φορείς της επιχείρησης και όχι από ξένα κεφάλαια μειώνοντας φυσικά το ποσό των τόκων των ξένων κεφαλαίων. Η εταιρική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας βασίζεται στη σωστή διαχείριση του κεφαλαίου κίνησης (Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία-Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) και των ταμειακών ροών.

Τέλος ενώ αυξάνεται η πάγια περιουσία της Εταιρίας την τελευταία 2ετία (σχεδόν διπλασιάζεται), η ίδια δεν χρησιμοποιεί αποτελεσματικά τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού της για τη δημιουργία εσόδων, με το δείκτη κυκλοφοριακής ταχύτητας παγίων να εμφανίζει πτωτική πορεία κατά τη διάρκεια της πενταετίας.

8.2 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ

Το ελληνικό κράτος έχει προχωρήσει σε σημαντικές μεταρρυθμίσεις τα τελευταία χρόνια, όπου η οικονομική ύφεση στη χώρα μας ήταν παρατεταμένη, στην προσπάθεια του εκσυγχρονισμού διαχείρισης της Τουριστική Ακίνητης Δημόσιας Περιουσίας και του συστήματος της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης. Η διαχείριση της περιουσίας είναι σημαντική για την εύρεση πόρων, την ανάπτυξη και προώθηση της απασχόλησης. Η έρευνα για την διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της περιουσίας του Δημοσίου ανέδειξε την μεγάλη σε αξία ακίνητη περιουσία του και την ανάγκη σωστής αξιοποίησής της.

Προτεραιότητα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. είναι η διαχείριση και αξιοποίηση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της με σύγχρονα χρηματοοικονομικά εργαλεία, σύμφωνα με τους στόχους και τις προτεραιότητες της αναπτυξιακής πολιτικής της χώρας, συμβάλλοντας στην ανάπτυξη της οικονομίας, του τουρισμού και των τοπικών κοινωνιών. Η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίζει θετικά αποτελέσματα χρήσης και σταθερότητα στα οικονομικά μεγέθη πρέπει να αναπροσαρμόζει διαρκώς το συνολικό της σχεδιασμό και τη στρατηγική της. Μία σύγχρονη και ασφαλής μέθοδος αξιοποίησης της τουριστικής ακίνητης δημόσιας περιουσίας (εκτός από το συνηθισμένο τρόπο παραχώρησης και ενοικίου) θα μπορούσε να είναι η προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων και η προώθηση συνεργειών δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (μικτά επενδυτικά σχήματα), με γνώμονα την προστασία του περιβάλλοντος και τη συνεργασία με τις τοπικές κοινωνίες. Οι ανταλλαγές μετοχών ή οι ανταλλαγές management ή συνεργασίες στην παροχή των υπηρεσιών θα μπορούσαν να είναι τρόποι εισόδου της Εταιρείας στην αγορά δια των συμμαχιών.

Η δημόσια περιουσία μπορεί να αποτελέσει μοχλό ανάπτυξης του real estate εφαρμόζοντας μεθόδους προσαρμοσμένες στις ανάγκες της αγοράς. Ταυτόχρονα, είναι απαραίτητο η αγορά να αποκτήσει εύρος. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την ένταξη νέων αξιόλογων περιοχών στο σχέδιο πόλης, με την αναβάθμιση περιοχών που ως σήμερα δεν είχαν αναπτυχθεί, έτσι ώστε ν' αποκτήσουν επενδυτική ελκυστικότητα.

Απαιτείται επιτάχυνση της πλήρους ψηφιακής καταγραφή των τεχνικών και νομικών χαρακτηριστικών των ακινήτων του Δημοσίου, με στόχο την αξιοποίηση («ωρίμανση») αυτών. Με τον τρόπο αυτό θα επιτευχθεί η προστασία της δημόσιας περιουσίας από τους καταπατητές και θα ενισχυθεί η διαφάνεια των διαδικασιών.

Οι καθυστερήσεις στην αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου οφείλονται κατά ένα μέρος στην αδυναμία της αγοράς να τα απορροφήσει, αλλά κατά το μεγαλύτερο μέρος στην κατάσταση των ίδιων των ακινήτων. Είναι αλήθεια ότι η εικόνα που υπάρχει συνολικά για το

χαρτοφυλάκιο των δημοσίων ακινήτων είναι ελλιπής, ενώ τα περισσότερα δημόσια ακίνητα αντιμετωπίζουν προβλήματα, νομικά, πολεοδομικά, αρχαιολογικά, καταπατήσεων κ.λπ., που η επίλυσή τους απαιτεί χρόνο. Η τακτοποίηση και η εξυγίανση του χαρτοφυλακίου των δημοσίων ακινήτων, η εφαρμογή σύγχρονων και αποτελεσματικών διαδικασιών και ο εκσυγχρονισμός των πληροφοριακών συστημάτων, θα συμβάλλει σε μία πιο πλήρη και διαρκώς επικαιροποιημένη εικόνα των ακινήτων. Μόνο έτσι θα επιτευχθεί σε βάθος χρόνου η σωστή διαχείριση, προστασία και βέλτιστη αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας.

Το erepublicrealestate.gr αποτελεί μεγάλη καινοτομία για το δημόσιο real estate, αφού αντικαθιστά τη φυσική, χρονοβόρα και κοστοβόρα διαγωνιστική διαδικασία. Παρέχει τη δυνατότητα καλύτερης προβολής των ακινήτων, ταυτόχρονης διαγωνιστικής διαδικασίας για μεγάλο αριθμό ακινήτων, προσέλκυσης μεγαλύτερου αριθμού δυνητικών αγοραστών από όλο τον κόσμο, ενώ διασφαλίζει την ταχεία, διαφανή και αδιάβλητη διαδικασία διαγωνισμού.

Όσο αφορά το νομοθετικό και φορολογικό καθεστώς είναι σημαντικό το κράτος να λάβει διάφορα μέτρα έτσι ώστε να ενισχυθεί η αγορά ακινήτων. Γενικότερα το κράτος θα πρέπει να διαμορφώσει εκείνο το Θεσμικό Πλαίσιο που διασφαλίζει το Δημόσιο Συμφέρον, τις βέλτιστες πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, τη διαφάνεια, την καλύτερη πληροφόρηση, τη λογοδοσία και το πλαίσιο αναφορών.

Παράλληλα, η ΕΤΑΔ οφείλει να διαμορφώνει στρατηγικές αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου της, εστιάζοντας στις διαφορετικές κατηγορίες ακινήτων. Προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος αυτός, πρέπει να αξιολογεί τις υφιστάμενες δομές της και εξετάζει κάθε διαθέσιμη μέθοδο και εργαλείο, επιδιώκοντας την, κατά τρόπο επαγγελματικό, διαχείριση, διατήρηση και επαύξηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Επίσης, καλό θα ήταν να λαμβάνει υπόψη την επιχειρηματική πρακτική αντιστοίχων εταιρικών μορφωμάτων σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε υπό αξιοποίηση περιουσιακού στοιχείου, την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος, τις ιδιαιτερότητες των υποψήφιων επενδυτών, καθώς και άλλα ουσιώδη δεδομένα, τα οποία οδηγούν στη βέλτιστη αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της.

Η ΕΤΑΔ Α.Ε. καλείται να υιοθετήσει τις βέλτιστες αρχές διαφάνειας με σκοπό τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος, καθώς και, σε συνεργασία με την ΕΕΣΥΠ, τις αξίες και τους βασικούς άξονες του Εσωτερικού Κανονισμού της μητρικής της εταιρείας. Η στρατηγική στόχευση για την αξιοποίηση της περιουσίας της ΕΤΑΔ πρέπει να θέτει ως προτεραιότητα την μακροχρόνια αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων, σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων.

Στους βασικούς στόχους της Εταιρείας πρέπει να συμπεριλαμβάνεται και η επίτευξη, τόσο οικονομικών και χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, όσο και ποιοτικών στόχων. Ειδικότερα απαιτείται:

- Βελτίωση Οικονομικής Αποδοτικότητας με την αξιοποίηση μεγαλύτερου μέρους της περιουσίας της.
- Διαμόρφωση μακροπρόθεσμης στρατηγικής για την ωρίμανση των ακινήτων, την ανάπτυξή τους και την αξιοποίησή τους σύμφωνα με το δημόσιο συμφέρον
- Επιδίωξη χρηματοδότησης από ξένα κεφάλαια με ορθολογική διαχείριση και αξιοποίηση αυτών
- Καλύτερη διαχείριση πόρων και επιδοτήσεων, όπου απαιτείται επαύξηση δημόσιας αξίας
- Διασφάλιση κοινωνικής ανταποδοτικότητας προκειμένου να γίνει αποδεκτή η δράση της εταιρίας από ευρύτερο κοινό
- Καλύτερη αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας και δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα με σκοπό την ενίσχυση της ελληνικής οικονομίας
- Διαβούλευση με ενδιαφερόμενα μέρη (όπως πολίτες, ανάλογες ξένες εταιρίες διαχείρισης δημόσιας περιουσίας, φορείς του δημοσίου)
- Βελτίωση περιβαλλοντικού αποτυπώματος και βελτιστοποίηση διαδικασιών και διαχείρισης πόρων
- Προώθηση επενδύσεων και βιώσιμης ανάπτυξης
- Καλύτερη ποιότητα υπηρεσιών και δημιουργία ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος
- Επιδίωξη παροχής καινοτόμων υπηρεσιών και εξωστρέφειας

8.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ

Μέσα απ' τη διαδικτυακή πύλη ηλεκτρονικών δημοπρασιών για τα ακίνητα του Δημοσίου προτείνεται η διεξαγωγή έρευνας με τη μορφή ερωτηματολογίου. Οι πληροφορίες που θα προκύψουν απ' τις απαντήσεις στο ερωτηματολόγιο θα βοηθήσουν στην εξαγωγή συμπερασμάτων όσον αφορά την τουριστική ανάπτυξη της χώρας και τη βελτίωση του στρατηγικού σχεδιασμού Marketing, συμβάλλοντας μ' αυτόν τον τρόπο στην καλύτερη διαχείριση και εκμετάλλευση της τουριστικής ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου.

Το ερωτηματολόγιο θα απευθύνεται σε κάθε ιδιώτη ή νομικό πρόσωπο το οποίο παίρνει μέρος στη διεξαγωγή ηλεκτρονικού πλειστηριασμού και στόχος του είναι η εξαγωγή συμπερασμάτων ως προς τα χαρακτηριστικά των τουριστών που επισκέπτονται την περιοχή του ακινήτου για το οποίο διεξάγεται ο πλειστηριασμός, την αξιολόγηση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής καθώς και των δυνατοτήτων τουριστικής ανάπτυξης και προβολής της. Με βάσει αυτό το ερωτηματολόγιο θα μπορούσε να στηριχθεί μία περαιτέρω έρευνα κυρίως απ' τους φορείς διαχείρισης τουριστικής ακίνητης περιουσίας, για τη βέλτιστη τμηματοποίηση, στόχευση και τοποθέτηση του προϊόντος τους στην αγορά.

Δεδομένου ότι οι χρηματοοικονομικές αποφάσεις ενός οργανισμού αντιμετωπίζονται συνήθως ως προβλήματα βελτιστοποίησης, θα μπορούσε να εκπονηθεί μελέτη αξιολόγησης και επιλογής τουριστικών δημοσίων ακινήτων και λήψης αποφάσεων σχετικών με τη βέλτιστη κατανομή των κεφαλαίων, και την πλέον ενδεδειγμένη χρηματοοικονομική δομή. Αρωγός στην προσπάθεια αυτή θα μπορούσε να είναι η πολυκριτηριακή ανάλυση αποφάσεων που εισάγει ποσοτικά αλλά και ποιοτικά κριτήρια στη μελέτη επενδύσεων, έτσι ώστε να ληφθούν υπόψη ο χρόνος, περιβαλλοντικά, οικονομικά και κοινωνικά κριτήρια προκειμένου να αποφασισθεί η επένδυση σε συγκεκριμένο τουριστικό ακίνητο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αδαμίδης Αργύρης (1998), *‘Ανάλυση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων’*, Εκδ. University Studio Press, Θεσ/κη
- Βασιλείου Δ., Ηρειώτης Ν. (2009), *Αρχές Χρηματοοικονομικής Λογιστικής*, εκδ. Rosili, Αθήνα
- Βελεγράκης Μ. (2012), *‘Η έννοια της Δημόσιας Κτήσης στο Ελληνικό Δίκαιο’*, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη
- Βροντάκης Μ. (2004), *‘Τα συνταγματικά όρια της εξουσίας του νομοθέτη στον καθορισμό του τρόπου και την επιλογή της μορφής οργανώσεως για την εξυπηρέτηση του δημοσίου σκοπού’*, Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας, 75 χρόνια, εκδ. Σάκκουλα
- Του ίδιου (1982), *‘Το ζήτημα της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας των δημόσιων νομικών προσώπων’*, Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας 1929-1979, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα
- Δωρής Ε. (1980), *‘Τα δημόσια κτήματα, Διοικήσεις-Διαχειρίσεις-Διάθεσις Εκποίησις-Προστασία’*, εκδ. Αφοι Π. Σάκκουλα
- Καραμανώφ Μ. (2010), *‘Βιώσιμο Κράτος και δημόσια κτήση: τα όρια των ιδιωτικοποιήσεων’*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα
- Κιοχίος Π.&Α., Παπανικολάου Γ., Θάνος Γ., (2002), *‘Χρηματοοικονομική Ανάλυση και Πολιτική’*, Εκδ. Σύγχρονη Εκδοτική ΕΠΕ, Αθήνα
- Σιούτη Γλ. (2004), *‘Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, από τη νομολογία: σύγκρουση αγαθών ή αειφόρος προστασία του χώρου’*; Σύνταγμα, Ελληνική πολιτεία, Ευρωπαϊκή Συμπολιτεία σε Αφιέρωμα στον Δ.Θ. Τσάτσο, Αθήνα-Κομοτηνή
- Ξανθάκης Μ, Αλεξιάκης Χ. (2006), *‘Χρηματοοικονομική Ανάλυση Επιχειρήσεων’*, Εκδ. Αθ. Σταμούλη, Αθήνα
- Τσακλάγκανος Α. (2005), *‘Χρηματοοικονομική Λογιστική, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα’*, Εκδ. Οίκος Αδελφών Κυριακίδη Α.Ε, Θεσ/κη
- Χαπιζάνης Π. (2001), *‘Δημόσια Περιουσία, Αρμοδιότητες ΥΠΟΙ (Κτηματική Υπηρεσία)’*, Εισήγηση
- Deloitte (2011), *‘Comparing public real estate management in European cities, Deloitte Municipal London’*, UK: Real Estate Group
- Lyons, M. (2004), *‘Towards better management of public sector assets: a report to the Chancellor of the Exchequer’*, London, UK: HMSO

Horgren Charles, Gary L.,(1990), *Introduction to Financial Accounting*, Prentice- Hall, international edition, 4th edition, London

RTI International (2006), *'A Toolkit for Municipal Asset Management, Municipal Finance TaskForce'*, N. California,USA: University of North Carolina

Stice J.D., Stice E.K., Aldrecht W.J., Skousen K.F., Swain M.R. (1999), *'Survey of Accounting'*, Cincinnati, Ohio: South- Western College Publishing

Walsh C. (2006), *Key Management Ratios*, N.Y. Prentice Hall

Weygant J.J, Kieso D.E, Kimmel P.D. (1999), *'Accounting Principles'*,5th Edition N.Y. John Wiley & Sons Inc.

NΟΜΟΙ- ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ-ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ- ΦΕΚ

N.4623/2019, ,(ΦΕΚ134Α'/9-08-2019) *'Ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών, διατάξεις για την ψηφιακή διακυβέρνηση κ.α'*

Π.Δ.72/2018, (ΦΕΚ 141Α'/2-08-2018) *Οργανισμός Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ) ΚΥΑ Αριθμ. ΔΔΠ0005159/586Β'ΕΞ2015, (ΦΕΚ578Α'/9-04-2015) Απευθείας παραχώρηση, με αντάλλαγμα, του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) Α' Βαθμού.*

N 4281/2014 (ΦΕΚ 160/Α/08.08.2014) *Μέτρα στήριξης και ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, οργανωτικά θέματα Υπουργείου Οικονομικών και άλλες διατάξεις*

N. 3105/2003, (ΦΕΚ 29/Α/2003) *Τουριστική εκπαίδευση και κατάρτιση, ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις*

N.2837/2000 (ΦΕΚ Α'178/3.8.2000) *Ρύθμιση θεμάτων Ανταγωνισμού, Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας. Τουρισμού και άλλες διατάξεις.*

N. 4467/2017 (ΦΕΚ Α' 56/13.04.2017) *Τροποποιήσεις διατάξεων της δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.*

N 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 94/27.5.2016) *Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις.*

N.2971/1998,(ΦΕΚ285Α'/19-12-2001) *'Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις'*

N. 2636/1998 (ΦΕΚ Α 198) *Σύσταση εταιριών για την οργάνωση καλλιτεχνικών εκδηλώσεων και για τη διαχείριση της περιουσίας του Ε.Ο.Τ., σύσταση Εθνικού Συμβουλίου Τουρισμού και τροποποιήσεις της νομοθεσίας για τον τουρισμό.*

ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ

<https://www.hradf.com/fund>

<http://www.forologikanea.gr/pages/display/arthro-17-loipes-ruthmiseis-thematon-touristikon-dimosion-ktimaton/>

<https://www.tovima.gr/2014/06/17/finance/dieykriniseis-tis-etad-gia-ti-syneisfora-tis-sto-dimosio/>

<https://www.prevedourou.gr/1878-2/>

<http://www.opengov.gr/tourism/?p=820>

http://www.hazliseconomist.com/uploads/speeches/RT2012_B/Taprantzis_GR_ppt.pdf

<https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/952634/sti-dimosiotita-o-katalogos-ton-2-330-akiniton-poy-exairethikan-apo-to-ypertameio>

<https://www.newsbomb.gr/ellada/dikaiosynh/story/930847/prosfyges-sto-ste-gia-ti-metafora-ton-ekatontadon-mnimeion-sto-ypertameio>

<https://www.cnn.gr/oikonomia/story/150190/nees-kyvernitikes-dieykriniseis-gia-ta-akinita-poy-tha-perasoyn-sto-ypertameio>

<https://www.protothema.gr/economy/article/819736/10119-plateies-kai-dimosia-ktiria-sto-ypertameio-pros-axiopoiisi/>

<https://energypress.gr/news/pos-tha-leitoyrgei-ypertameio-kai-i-dei-sti-lista-me-tis-deko-yposyzitisi>

<https://www.iefimerida.gr/news/267984/kyvernisi-giati-einai-kalo-yper-tameio-exigiseis-meta-salo-antidraseon>

<https://www.kathimerini.gr/957448/gallery/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/to-5etes-strathgiko-sxedio-toy-ypertameioy-gia-th-dhmosia-perioysia>

<https://banks.com.gr/poios-tha-eksygiane-yper-tameio-eksygiansis-ton-deko/>

<https://www.tanea.gr/print/2019/01/22/economy/deixnei-tin-eksodo-se-2-800-ergazomenous-sta-elta/>

<http://bankingnews.gr/index.php?id=407387>

<https://www.aftodioikisi.gr/oikonomia/pia-akinita-tou-teped-vernoun-sira-gia-axiopiisi/>

<https://www.euro2day.gr/news/economy/article/1147330/akinhta-dhmosioy-apo-ta-azhthta-se-e-dhmoprasia.html>

<https://www.2dype.gr/diagonismoi-promhtheies/item/42-39>

http://www.etasa.gr/webtop/modules/_repository/documents/kanonismos_misthwsewn_new.pdf

<https://www.newsbeast.gr/greece/arthro/2833155/akinita-pros-polisi-ke-misthosi-apo-tin-eteria-akiniton-dimosiou>

<https://www.tovima.gr/2014/07/26/finance/sto-sfyri-71-000-akinita-toy-dimosioy/>

<https://www.capital.gr/agora-akiniton/3269921/frenitida-gia-touristika-akinita-sto-kentro-tis-athinas>

<https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/ependyseis/poia-touristika-akinita-bgazei-pros-polisi-to-taiped/>

<http://newpost.gr/politiki/695587/k-papanatsioy-tha-ginei-e-panelegxos-olwn-twn-akinhtwn-poy-metabibasthkan-sto-taiped>

<https://www.cnn.gr/oikonomia/story/124423/ypo-steni-epopteia-kai-axiologisi-11-deko>

<http://www.etasa.gr/page.aspx?itemID=SPG339>

<https://www.prevedourou.gr/1878-2/>

<https://www.kathimerini.gr/860616/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/sto-ypertameio-h-kyriothta-twn-71500-akinhtwn-ths-etad>

<https://www.tovima.gr/2017/07/13/finance/etaireia-dimosiwn-symmetoxwn-edis/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ & ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2015
ΤΗΣ ΕΤΑΔ Α.Ε.

1. Οικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

(ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	56.305.556	47.557.861	56.305.556	47.557.861
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	212.987.346	81.411.003	212.987.346	81.411.003
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	194.664	153.665	194.664	153.665
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	44.353.854	44.566.755	26.829.540	25.805.018
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		0	1.610.525	0	1.610.525
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	153.994.562	181.131.898	153.994.562	181.131.898
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	9.888.031	10.010.106	9.888.031	10.010.106
Σύνολο		477.724.013	366.441.813	460.199.699	347.680.076
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	499.765	471.079	499.765	471.079
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	28.023.304	37.856.770	28.023.304	37.856.770
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	36.701.409	35.197.393	36.701.408	35.197.393
Προπληρωμένα έξοδα	5.10	331.192	317.399	331.192	317.399
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	84.754.919	122.139.830	84.754.919	122.139.830
Σύνολο		150.310.589	195.982.471	150.310.588	195.982.471
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		628.034.602	562.424.284	610.510.287	543.662.547
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	308.550.000	308.550.000	308.550.000	308.550.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	140.471.444	28.164.962	140.105.789	27.836.635
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(168.322.708)	(130.578.569)	(185.481.368)	(149.011.979)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		280.698.736	206.136.393	263.174.421	187.374.656
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0	0	0	0
Σύνολο Καθαρής Θέσης		280.698.736	206.136.393	263.174.421	187.374.656
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.319.872	1.358.253	1.319.872	1.358.253
Λοιπές προβλέψεις	5.16	27.446.686	30.311.345	27.446.686	30.311.345
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	13.761.345	8.705.281	13.761.345	8.705.281
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.18	209.860.641	193.549.004	209.860.641	193.549.004
Σύνολο		252.388.544	233.923.883	252.388.544	233.923.883
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.20	92.294.991	115.895.955	92.294.991	115.895.955
Μερίσματα πληρωτέα	5.21	2.053.839	4.886.522	2.053.839	4.886.522
Έσοδα επόμενων χρήσεων	5.22	598.492	1.581.531	598.492	1.581.531
Σύνολο		94.947.322	122.364.008	94.947.322	122.364.008
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		628.034.602	562.424.284	610.510.287	543.662.547

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Κύκλος εργασιών	5.23	37.748.293	43.588.005	37.748.293	43.588.005
Κόστος πωληθέντων	5.24	(14.403.487)	(14.535.167)	(14.403.487)	(14.535.167)
Μικτό κέρδος		23.344.806	29.052.838	23.344.806	29.052.838
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	5.879.855	75.719.739	5.879.855	75.719.739
Κέρδη ενσωμάτωσης αρνητικής υπεραξίας		0	0	0	0
Ζημιές αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.26α	(24.382.580)	(5.540.869)	(24.382.580)	(5.540.869)
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων στοιχείων ενεργητικού λόγω οριστικής διαγραφής	5.26β	0	(3.813.085)	0	(3.813.085)
Ζημιές απομείωσης επενδύσεων σε ακίνητα λόγω οριστικής διαγραφής	5.26γ	0	(181.414.148)	0	(181.414.148)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.24	(10.943.223)	(11.371.485)	(10.943.223)	(11.371.485)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.24	(2.294.503)	(2.176.737)	(2.294.503)	(2.176.737)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσής	5.27	(20.681.416)	(36.310.945)	(20.681.416)	(36.310.945)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.28	(12.497.231)	(21.695.424)	(12.497.232)	(21.695.424)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		(41.574.292)	(157.550.116)	(41.574.293)	(157.550.116)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.29	2.644.811	5.116.567	4.335.759	5.451.985
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.30	(3.093.202)	(1.463.061)	(3.093.202)	(1.463.061)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.31	416.201	1.421.811	0	0
Ζημιές προ φόρων		(41.606.483)	(152.474.799)	(40.331.736)	(153.561.192)
Φόρος εισοδήματος	5.32	(3.472.875)	32.612.334	(3.472.875)	32.612.334
Ζημιές από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(45.079.358)	(119.862.465)	(43.804.611)	(120.948.858)
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους μητρικής		(45.079.358)	(119.862.465)	(43.804.611)	(120.948.858)
Μετόχους μειοψηφίας		0	0	0	0
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων					
(ποσά σε ευρώ)		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Καθαρές Ζημιές χρήσης		(45.079.358)	(119.862.465)	(43.804.611)	(120.948.858)
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές) από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	(40.733)	(219.674)	(40.733)	(219.674)
Επίδραση φόρου Εισοδήματος	5.32	0	57.115	0	57.115
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών		37.327	(381.262)	0	0
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης		(45.082.765)	(120.406.286)	(43.845.344)	(121.111.417)
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους μητρικής		(45.082.765)	(120.406.286)	(43.845.344)	(121.111.417)
Μετόχους μειοψηφίας		0	0	0	0

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ & ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2017

ΤΗΣ ΕΤΑΔ Α.Ε

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2017	31/12/2016
Περιουσιακά στοιχεία			
<i>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</i>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	59.522.975	55.337.223
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	828.523.736	370.653.544
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	159.227	156.482
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	106.568.374	128.414.813
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	856.358	9.765.957
Σύνολο		1.022.460.210	591.157.559
<i>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</i>			
Αποθέματα	5.7	523.517	543.006
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	20.226.283	4.030.043
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	30.705.907	36.577.300
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.10	99.408.899	95.310.093
Σύνολο		150.864.606	136.460.442
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		1.173.324.816	727.618.001
<i>Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά</i>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.11	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.12	704.102.981	284.540.278
Αποτελέσματα εις νέον	5.13	(145.752.506)	(172.218.406)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		867.400.475	421.371.872
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>			
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.14	1.666.125	1.561.976
Λοιπές προβλέψεις	5.15	29.337.058	21.765.747
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.16	12.448.291	13.162.479
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.17	177.739.399	191.859.276
Σύνολο		221.190.873	228.349.478
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.19	83.357.032	75.218.581
Μερίσματα πληρωτέα	5.20	-	2.053.839
Έσοδα επόμενων χρήσεων	5.21	1.376.436	624.231
Σύνολο		84.733.468	77.896.651
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.173.324.816	727.618.001

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

	Σημ.	<u>1/1/2017 - 31/12/2017</u>	<u>1/1/2016 - 31/12/2016</u>
Κύκλος εργασιών	5.22	47.652.227	46.590.214
Κόστος πωληθέντων	5.23	(16.404.375)	(14.983.416)
Μικτό κέρδος		31.247.852	31.606.798
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.24	3.637.873	4.344.139
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.25	36.550.870	12.519.459
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(12.655.749)	(11.288.136)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(2.553.350)	(2.425.576)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(31.155.096)	(18.357.505)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(2.210.861)	(3.032.026)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		22.861.539	13.367.153
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	7.086.612	2.888.937
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(2.263.179)	(1.857.730)
Κέρδη χρήσης προ φόρων		27.684.972	14.398.360
Φόρος εισοδήματος	5.30	(1.135.394)	(1.135.394)
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		26.549.578	13.262.966

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	<u>1/1/2017 - 31/12/2017</u>	<u>1/1/2016 - 31/12/2016</u>
Καθαρά κέρδη χρήσης		26.549.578	13.262.966
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης			
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές ζημιές από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	(69.581)	(212.257)
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	5.12	2.694.084	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		2.624.503	(212.257)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		29.174.081	13.050.709

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ & ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2018

ΤΗΣ ΕΤΑΔ Α.Ε.

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	57.075.451	59.522.975	57.075.451	59.522.975
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	895.562.138	828.523.736	895.562.138	828.523.736
Αυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	192.908	159.227	192.908	159.227
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	34.919.769	36.799.336	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	89.780.422	106.568.374	89.780.422	106.568.374
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	845.518	856.358	845.518	856.358
Σύνολο		1.078.376.206	1.032.430.006	1.070.285.977	1.022.460.210
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	532.971	523.517	532.971	523.517
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	23.142.622	20.590.984	23.142.622	20.590.984
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	25.766.245	30.341.206	25.766.245	30.341.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.10	104.507.702	99.408.899	104.507.702	99.408.899
Σύνολο		153.949.540	150.864.606	153.949.540	150.864.606
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		1.232.325.746	1.183.294.612	1.224.235.517	1.173.324.816
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.11	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.12	771.765.936	704.555.534	771.276.472	704.102.981
Αποτελέσματα εις νέον	5.13	(127.274.196)	(136.235.263)	(134.874.961)	(145.752.506)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		953.541.740	877.370.271	945.451.511	867.400.475
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.14	1.836.426	1.666.125	1.836.426	1.666.125
Λοιπές προβλέψεις	5.15	29.335.245	29.337.058	29.335.245	29.337.058
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.16	11.916.643	12.448.291	11.916.643	12.448.291
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.17	73.424.069	89.321.790	73.424.069	89.321.790
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.18	87.231.422	88.417.609	87.231.422	88.417.609
Σύνολο		203.743.805	221.190.873	203.743.805	221.190.873
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.20	48.773.883	53.572.900	48.773.883	53.572.900
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.17	15.897.722	19.496.083	15.897.722	19.496.083
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.21	10.368.596	11.664.485	10.368.596	11.664.485
Σύνολο		75.040.201	84.733.468	75.040.201	84.733.468
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.232.325.746	1.183.294.612	1.224.235.517	1.173.324.816

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Κύκλος εργασιών	5.22	47.409.633	47.652.227	47.409.633	47.652.227
Κόστος πωληθέντων	5.23	(17.383.455)	(16.404.375)	(17.383.455)	(16.404.375)
Μικτό κέρδος		30.026.178	31.247.852	30.026.178	31.247.852
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.24	2.194.277	3.637.873	2.194.277	3.637.873
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(221.613)	36.550.870	(221.613)	36.550.870
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(13.161.360)	(12.655.749)	(13.161.360)	(12.655.749)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(2.620.968)	(2.553.350)	(2.620.968)	(2.553.350)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.25	(6.499.016)	(31.155.096)	(6.499.016)	(31.155.096)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.26	(1.880.668)	(2.210.861)	(1.880.668)	(2.210.861)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		7.836.830	22.861.539	7.836.830	22.861.539
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.27	6.444.592	2.274.134	7.488.227	7.086.612
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.28	(2.608.048)	(2.263.179)	(2.608.048)	(2.263.179)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(872.843)	(2.844.195)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		10.800.531	20.028.299	12.717.009	27.684.972
Φόρος εισοδήματος	5.29	-	(1.135.394)	-	(1.135.394)
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		10.800.531	18.892.905	12.717.009	26.549.578

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Καθαρά Κέρδη χρήσης		10.800.531	18.892.905	12.717.009	26.549.578
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημιές από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	(86.524)	(69.581)	(86.524)	(69.581)
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	5.12	-	2.694.084	-	2.694.084
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	36.911	114.996	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		(49.613)	2.739.499	(86.524)	2.624.503
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		10.750.918	21.632.404	12.630.485	29.174.081