



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ

1980

Ο Πρόεδρος

Προς τον Υπουργό
Ανάπτυξης και Επενδύσεων,
κ. Αδωνι Γεωργιάδη

Κοινοποίηση:
Επιμελητήριο Αρκαδίας

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2022
Αριθ. Πρωτ. 3745

Θέμα: «Νομοσχέδιο για τα Επιχειρηματικά Πάρκα - Προτάσεις εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε ΒΙΠΕ»

Αγαπητέ κ. Υπουργέ,

Εν όψει της ολοκλήρωσης της διαδικασίας για την οριστικοποίηση του νομοσχεδίου των Επιχειρηματικών Πάρκων, παράλληλα με την παράκληση και επιθυμία μας να υιοθετήσετε τις προτάσεις που σας διαβιβάσαμε με πρόσφατο αναλυτικό και τεκμηριωμένο υπόμνημα μας, επανερχόμαστε και επιπροσθέτως προς αυτό, σημειώνουμε τα ακόλουθα:

Σημαντική πτυχή του νομοσχεδίου αφορά στις παλιές βιομηχανικές περιοχές και στον τρόπο διοίκησης και οργάνωσής τους, σε σχέση με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Επί του θέματος αυτού έχουμε ενημερωθεί σχετικά με την ύπαρξη υπομνημάτων και διαμαρτυριών που διατυπώνονται από μέλη μας εγκατεστημένες επιχειρήσεις και τους Συνδέσμους αυτών.

Η συστηματική αποτύπωση αυτών των διαμαρτυριών προς την ΚΕΕ, έγινε από το Επιμελητήριο Αρκαδίας, το οποίο ανέλαβε τη σημαντική πρωτοβουλία να μας διαβιβάσει σχετικό υπόμνημα του ΠΑΣΕΒΙΠΕ, δια του οποίου αναδεικνύονται τα θέματα που προβληματίζουν έντονα αυτόν (τον ΠΑΣΕΒΙΠΕ) και τα μέλη του, ζητώντας τη στήριξη μας.

Αγαπητέ κ. Υπουργέ,

Με την παρούσα, επιθυμούμε να αναδείξουμε και αυτή τη διάσταση του νομοσχεδίου και να ζητήσουμε την προσοχή σας. Σκοπός μας, στο όνομα της βιομηχανίας και γενικότερα της ανάπτυξης, είναι να αναδείξουμε την ανάγκη για τη

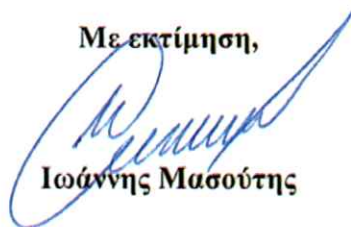
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

σωστή και δίκαιη νομοθέτηση των δικαιωμάτων και των συμφερόντων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, τα οποία επιβάλλεται να προστατευτούν, αν όχι να διευρυνθούν στο πλαίσιο ενός Κανονισμού που ταυτόχρονα θα εξασφαλίζει βιώσιμους φορείς διαχείρισης.

Για την πληρότητα της παρούσης, επισυνάπτεται το σχετικό υπόμνημα του ΠΑΣΕΒΙΠΕ.

Σας ευχαριστούμε εκ των προτέρων για κάθε προσπάθεια.

Με εκτίμηση,



Ιωάννης Μασούτης

Σχόλια - προτάσεις

**επί του σχεδίου νόμου του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων
με τίτλο**

**«Ίδρυση, ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων -
Ενιαίο Πλαίσιο ρύθμισης για τους φορείς Οργανωμένων Υποδοχέων
Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων».**

A. Γενικά Σχόλια

Το σχέδιο νόμου είναι αντισυνταγματικό και εκκινεί με τη λάθος βάση ότι η ΕΑΔΕΠ έχει την πλήρη κυριότητα του συνόλου της έκτασης όπου θα ιδρυθεί το ΕΠ. Τούτο ενόψει και της παντελούς απουσίας οποιασδήποτε πρόβλεψης στις μεταβατικές διατάξεις για τις ήδη εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε υφιστάμενους ήδη οργανωμένους υποδοχείς (ΒΙΠΕ, ΕΠ κλπ.) οδηγεί σε πλήρη κατάλυση του δικαιώματος ιδιοκτησίας.

Με το σχέδιο νόμου η ΕΑΔΕΠ, ήτοι ένας ιδιωτικός φορέας, έχει ευρεία εξουσία να απαλλοτριώνει ιδιοκτησίες, να επιβάλλει υποχρεώσεις κατά το δοκούν, κατά την απόλυτη κρίση της και μονομερώς καταλύοντας συνταγματικά κατοχυρωμένα δικαιώματα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε βάρος των συμφερόντων τους και της οικονομικής ελευθερίας τους, αφού οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν έχουν κανένα λόγο στη λήψη αποφάσεων, στον έλεγχο των δαπανών και των υποχρεώσεών τους, οι οποίες επιβάλλονται από την ΕΑΔΕΠ κατά την απόλυτη κρίση της τόσο ως προς το περιεχόμενό τους όσο και ως προς την έκταση.

B. Σχόλια επί των επιμέρους άρθρων

Άρθρο 6 του σχεδίου νόμου με τίτλο «Εταιρία Ανάπτυξης και Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Α.Δ.Ε.Π):

Να προβλεφθεί ρητά ότι η σύσταση της ΕΑΔΕΠ θα τελεί υπό την συναίνεση και έγκριση των ιδιοκτητών γης.

Άρθρο 8 του σχεδίου νόμου με τίτλο «Διασφάλιση έκτασης Επιχειρηματικού Πάρκου»:

Με το σχέδιο νόμου η ΕΑΔΕΠ πρέπει να έχει την πλήρη κυριότητα του συνόλου της έκτασης όπου θα ιδρυθεί το ΕΠ. Προβλέπεται ότι οι ιδιοκτήτες γης μπορούν να εισφέρουν στην ΕΑΔΕΠ την ιδιοκτησία τους και να λάβουν αντίστοιχης αξίας μετοχές. Ισχύει το Γενικό Σχόλιο πιο πάνω υπό Α. Σημειώνεται επίσης ότι στην πράξη αυτό θα είναι δύσκολο να πραγματοποιηθεί και χρονοβόρο στην περίπτωση που υπάρχουν πολλοί ιδιοκτήτες γης. Γι' αυτό το λόγο σύμφωνα με το υφιστάμενο καθεστώς η ΕΑΔΕΠ αρκούσε να έχει διασφαλίσει το 55% της έκτασης.

Επίσης, με το σχέδιο νόμου (άρθρο 8 παρ. 3) για την περίπτωση της απόκτησης του 20% με τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσης όταν η ΕΑΔΕΠ έχει διασφαλίσει το 80% της έκτασης έχει απαλειφθεί η φράση που υπήρχε στο άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 3982/2011 «Εφόσον η ΕΑΔΕΠ έχει διασφαλίσει το 80% της έκτασης που θα καταλάβει το Επιχειρηματικό Πάρκο και της χορηγηθεί η έγκριση ανάπτυξης επιχειρηματικού πάρκου...».

Η απόκτηση του 20% με τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσης πριν την έγκριση ανάπτυξης που προβλέπει το υφιστάμενο άρθρο είναι προβληματική καθώς ελλοχεύει ο κίνδυνος να γίνουν απαλλοτριώσεις και να απωλεσθούν ιδιοκτησίες και τελικά για κάποιον λόγο να μην εγκριθεί η ανάπτυξη του ΕΠ.

Άρθρο 12 με τον τίτλο «Θέματα κυριότητας χώρων και υποδομών»:

Με το άρθρο αυτό ορίζεται ότι οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι ανήκουν αυτοδίκαια κατά κυριότητα στην ΕΑΔΕΠ, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής. Το καθεστώς των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την απόφαση έγκρισης της ανάπτυξης του ΕΠ, με την οποία καθορίζεται και οριοθετείται και η προς πολεοδόμηση περιοχή. Εάν η ΕΑΔΕΠ δεν είναι κυρία στο 100% της έκτασης, η κυριότητα των κοινόχρηστων χώρων μεταβιβάζεται υποχρεωτικά σε αυτήν χωρίς αντάλλαγμα, τηρώντας την εκάστοτε ισχύουσα και εφαρμοστέα διαδικασία μεταγραφής.

Σχόλιο: Η πρόβλεψη αυτή αποτελεί απόρροια της αντισυνταγματικής βάσης του σχεδίου νόμου ότι η ΕΑΔΕΠ είναι κυρία του συνόλου της έκτασης. Να απαλειφθεί καθώς οι εγκατεστημένοι θα πρέπει εφόσον είναι ιδιοκτήτες γης να έχουν συγκυριότητα στα κοινόχρηστα και κοινωφελή αφού συμμετέχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής με εισφορές σε γη και χρήμα. Αλλιώς να προβλεφθεί ρητώς ότι οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι αποδίδονται στην κοινή χρήση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, καθώς αυτές επιβαρύνονται αποκλειστικά με τις δαπάνες κοινοχρήστων.

Άρθρο 13 με τίτλο «Εισφορά σε γη και χρήμα»:

Με το άρθρο αυτό ρυθμίζεται η εισφορά σε γη αλλά και σε χρήμα των ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του ΕΠ και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο, στην περίπτωση των εξαιρέσεων που η ΕΑΔΕΠ δεν διαθέτει το σύνολο της έκτασης του ΕΠ (βλ. αιτιολογική έκθεση).

Ειδικότερα, στην παρ. 4 εδ. β του σχεδίου νόμου ορίζεται ότι «αν τα ποσά που συγκεντρώνονται από τις εισφορές σε χρήμα υπερκαλύπτουν τα απαιτούμενα για την υλοποίηση των έργων υποδομής, το πλεόνασμα περιέρχεται στην ΕΑΔΕΠ για τους σκοπούς της και κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό». **Σχόλιο:** Η εισφορά αυτή γίνεται για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και όχι για τον σχηματισμό οιονεί αποθεματικού της ΕΑΔΕΠ, το οποίο καθορίζεται αυτοτελώς από τον Κανονισμό Λειτουργίας. Τα ποσά αυτά πρέπει αναλογικά να επιστρέφονται στους ιδιοκτήτες. Οπότε θα πρέπει να απαλειφθεί η πιο πάνω διάταξη.

Αντίστοιχα, στην παρ. 6 του σχεδίου νόμου προβλέπεται «Αν τα οικόπεδα που προέρχονται από μετατροπή χρηματικής εισφοράς σε γη πλεονάζουν, η ΕΑΔΕΠ μπορεί να χρησιμοποιεί τη γη αυτή για τις χρήσεις που επιτρέπονται στο ΕΠ ή να την εκποιεί ή να παραχωρεί τη χρήση της». **Σχόλιο:** Ομοίως η εισφορά σε γη γίνεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και όχι για τη δημιουργία αυτοτελών οικοπέδων τα οποία η ΕΑΔΕΠ θα μπορεί να εκποιεί έναντι τιμήματος σε τρίτον. Ομοίως πρέπει να απαλειφθεί η πιο πάνω διάταξη.

Επίσης, η πιο πάνω ρύθμιση όπως και οι προηγούμενες για τη χωροθέτηση – πολεοδόμηση κλπ. να μην ισχύουν για τις ήδη εγκατεστημένες επιχειρήσεις - ΟΥΜΕΔ που διέπονται από τους ν. 4458/1965, 2545/1997 και 3982/2011 για τους λόγους που αναφέρονται και στα σχόλια του άρθρου 47 (μεταβατικές διατάξεις) και τις εκεί προτεινόμενες ρυθμίσεις.

Άρθρο 22 με τίτλο «Διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου»:

Προβλέπεται αποκλειστική διαχείριση από την ΕΑΔΕΠ με ευρεία διακριτική ευχέρεια ως προς τη διοίκηση και διαχείριση και με ευρείες εξουσίες χωρίς την παραμικρή εμπλοκή των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, παρότι οι τελευταίες επιβαρύνονται αποκλειστικά με

τις δαπάνες κοινοχρήστων και άλλα χρηματικά ποσά που ορίζονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας, τα οποία είναι ασαφή, καθώς η ΕΑΔΕΠ εξουσιοδοτείται να κάνει ό,τι θέλει χωρίς κανέναν έλεγχο και λογοδοσία. Θα πρέπει να προβλεφθούν διαδικασίες συμμετοχής των εγκατεστημένων επιχειρήσεων στις πράξεις διαχείρισης αλλά και ελέγχου στον καθορισμό και την τιμολόγηση των κοινόχρηστων δαπανών. Η ενδεχόμενη συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΔΕΠ των ιδιοκτητών γης που προβλέπεται στο άρθρο 8 του σχεδίου νόμου δεν εξασφαλίζει την απαιτούμενη συμμετοχή και τον απαιτούμενο έλεγχο από την πλευρά των εγκατεστημένων, καθώς αφενός η συμμετοχή αυτή είναι υποθετική, αφετέρου δε εξαρτάται από ενδεχόμενες και αβέβαιες προϋποθέσεις (π.χ. αυξημένη πλειοψηφία στο μετοχικό κεφάλαιο, συμμετοχή στη διοίκηση κλπ.). Η πλήρης απουσία λόγου από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις προσβάλλει συνταγματικά δικαιώματά τους και είναι αντίθετη στην αρχή της χρηστής διαχείρισης των ΕΠ, που έχει διαμορφωθεί με βάση τις πάγιες διεθνείς καλές πρακτικές διοίκησης, σύμφωνα με την οποία, όλες οι ομάδες συμφερόντων πρέπει να έχουν την κατάλληλη εκπροσώπηση στη λήψη των αποφάσεων διαχείρισης, ενώ θα πρέπει να υπάρχει διαφάνεια στον προϋπολογισμό του φορέα διαχείρισης, στην κατανομή του κόστους υποδομών και στην τιμολόγηση των υπηρεσιών.

Άρθρο 23 με τίτλο «Κανονισμός Λειτουργίας»:

Με το άρθρο αυτό ρυθμίζονται το καθεστώς και το ελάχιστο περιεχόμενο του Κανονισμού Λειτουργίας κατά τρόπο πολύ γενικό, εξουσιοδοτώντας κατά τα λοιπά εν λευκώ την ΕΑΔΕΠ που είναι ένας ιδιωτικός φορέας να ρυθμίζει μονομερώς τα πάντα. Μάλιστα σύμφωνα με το εν λόγω άρθρο η ΕΑΔΕΠ μπορεί να ρυθμίζει κάθε θέμα σχετικό με η διοίκηση, τη διαχείριση και τη λειτουργία του ΕΠ, τις απαιτούμενες δαπάνες κλπ. χωρίς καν προηγουμένως να έχει ενημερώσει τους εγκατεστημένους που θα επιβαρύνονται με το σύνολο των δαπανών. Η κατάρτιση του Κανονισμού γίνεται μονομερώς από την ΕΑΔΕΠ στον οποίο προσχωρούν οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις χωρίς να έχει προηγηθεί διαπραγμάτευση των όρων και χωρίς καμία συμφωνία (σύμβαση προσχώρησης δηλαδή που δεν συνάδει με τη φύση και λειτουργία των ΕΠ και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των εγκατεστημένων επιχειρήσεων).

Όπως αναφέρει και η αιτιολογική έκθεση του νόμου, οι σχέσεις μεταξύ του φορέα διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων είναι σχέσεις μεταξύ ιδιωτών. Ωστόσο, το σχέδιο νόμου παραβλέπει ότι μεταξύ ιδιωτών ισχύει η ελευθερία των συμβάσεων και συνακόλουθα ο καθορισμός των όρων των εκατέρωθεν δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μερών πρέπει να γίνεται κατόπιν διαπραγμάτευσης και κοινής συμφωνίας.

Επειδή επί της ουσίας ο Κανονισμός αποτελεί ιδιωτική σύμβαση (όπως άλλωστε αναφέρεται και στην αιτιολογική έκθεση και για το λόγο αυτό καταργείται η διάταξη με την οποία εγκρινόταν με υπουργική απόφαση ο Κανονισμός), η οποία ρυθμίζει εκατέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις και μάλιστα ο Κανονισμός καταρτίζεται μεταξύ της ΕΑΔΕΠ και των ήδη εγκατεστημένων επιχειρήσεων, πρέπει οι όροι του να αποτελούν αντικείμενο κοινής συμφωνίας. Τούτο πρέπει να προβλεφθεί ρητώς στο σχέδιο νόμου στο συγκεκριμένα άρθρο. Αλλιώς δεν υπάρχει καμία δικλείδα ασφάλειας για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και ελέγχου των πράξεων διαχείρισης. Εξάλλου, σύμφωνα με τις «Διεθνείς Καλές Πρακτικές», οι κανόνες λειτουργίας των ΕΠ συμφωνούνται συμβατικά μεταξύ του φορέα διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων (όπως λχ συμβαίνει στη Γαλλία, τη Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο). Το ίδιο ισχύει αναφορικά και με την παροχή των υπηρεσιών σε

εγκατεστημένες επιχειρήσεις και τον τρόπο κατανομής των τελών κοινοχρήστων δαπανών, ενώ η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις εναπόκειται στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των κάθε φορά συμβαλλόμενων μερών. Η ποιότητα και η τιμολόγηση των κοινοφελών υπηρεσιών καθορίζεται από τον ανταγωνισμό με βάση την διαπραγμάτευση κάθε εγκατεστημένης επιχείρησης, είτε με τον φορέα διαχείρισης, είτε με τρίτους παρόχους, καθώς οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν δικαίωμα να λαμβάνουν υπηρεσίες κοινής ωφέλειας από πάροχο της επιλογής τους.

Περαιτέρω, στο άρθρο 23 παρ. 7 του σχεδίου νόμου, προβλέπεται ότι «ο Κανονισμός Λειτουργίας αναθεωρείται ύστερα από διαπραγματεύσεις μεταξύ της ΕΑΔΕΠ και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, ή εάν υποβληθεί αίτημα προς την ΕΑΔΕΠ από εγκατεστημένες επιχειρήσεις που καλύπτουν ποσοστό 70% της συνολικής έκτασης των επιχειρηματικών οικοπέδων και είναι ενήμερες ως προς τη συμμόρφωσή τους σχετικά με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τον Κανονισμό Λειτουργίας».

Η πρόβλεψη χωρίς πρακτική σημασία αφού επί της ουσίας ποτέ δεν θα μπορεί να τροποποιείται ο Κανονισμός, παρά μόνο μονομερώς από την ΕΑΔΕΠ σύμφωνα με την πρόβλεψη του άρθρου 22 παρ. 5 περ. β) του σχεδίου νόμου.

Θα πρέπει να προβλεφθεί ότι ο Κανονισμός Λειτουργίας και οι όροι αυτού πρέπει να αποτελούν αντικείμενο συμφωνίας μεταξύ της ΕΑΔΕΠ και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και ότι ο Κανονισμός αναθεωρείται είτε ύστερα από διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών, είτε εφόσον το ζητήσει το 20% των εν λειτουργία εγκατεστημένων επιχειρήσεων υπό την προϋπόθεση ότι είναι ενήμερες ως προς τη συμμόρφωσή τους σχετικά με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τον Κανονισμό Λειτουργίας (κατ' αντιστοιχία περίπου με την υφιστάμενη ρύθμιση του ν. 3982/2011).

Άρθρο 25 με τον τίτλο «Παροχή Υπηρεσιών»:

Η διάταξη είναι αμφίσημη και δεν παρέχει κάποια ασφάλεια ως προς την ανταποδοτικότητα των τελών. **Θα πρέπει να προβλεφθεί η δυνατότητα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων να διαβουλεύονται με τον Φορέα Διαχείρισης το σχεδιασμό και την καταγραφή των υποχρεώσεων των παρόχων (προσδιορισμός αναγκών, τρόπος και συχνότητα παροχής ανταποδοτικών υπηρεσιών κλπ.) και να έχουν ανάμειξη στις διαδικασίες ανάθεσης των σχετικών υπηρεσιών και στον προσδιορισμό του κόστους των ανταποδοτικών υπηρεσιών από τρίτους.**

Κατ' αυτόν τον τρόπο θα ενισχυθεί η ανταγωνιστική θέση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων με μείωση των δημοτικών τελών, στο πλαίσιο πάντα τήρησης της αρχής της ανταποδοτικότητας και δεν θα παρατηρείται το υφιστάμενο φαινόμενο: α) είσπραξης από τους Δήμους ποσών που δεν ανταποκρίνονται σε συγκεκριμένες παρεχόμενες από αυτούς υπηρεσίες, καθώς και β) ενδεχόμενης χρησιμοποίησης των ποσών αυτών προς κάλυψη άλλων λειτουργικών τους αναγκών, φαινόμενα που παρατηρούνται με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο και που αντιστρατεύονται την αρχή της ανταποδοτικότητας (σύμφωνα με την οποία τα ανταποδοτικά τέλη καταβάλλονται έναντι της παροχής συγκεκριμένων υπηρεσιών και επιβάλλεται να υπάρξει μια κατ' αρχήν αναλογική σχέση μεταξύ των εσόδων που εισπράττονται και των εξόδων που απαιτούνται για την παροχή των σχετικών υπηρεσιών).

Η πιο πάνω πρόταση συνάδει και με το ότι η ποιότητα και η τιμολόγηση των κοινοφελών υπηρεσιών πρέπει να καθορίζεται από τον ανταγωνισμό με βάση τη διαπραγμάτευση κάθε εγκατεστημένης επιχείρησης, είτε με τον φορέα διαχείρισης, είτε

με τρίτους παρόχους, καθώς οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν δικαίωμα να λαμβάνουν υπηρεσίες κοινής ωφέλειας από παρόχους της επιλογής τους.

Άρθρο 27 με τίτλο «Υποκατάσταση της ΕΑΔΕΠ»:

Η σχετική ρύθμιση είναι παντελώς αόριστη και ατελής. Προβλέπεται η εξαγορά της διοίκησης και διαχείρισης σε νέο οικονομικό φορέα, χωρίς τη συναίνεση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. **Να απαλειφθεί η διάταξη και να επαναφερθεί ο θεσμός της αυτοδιαχείρισης κατά το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο** (άρθρο 58 του ν. 3992/2011).

Άρθρο 31 με τίτλο «Αξιοποίηση έκτασης ενός Επιχειρηματικού Πάρκου»

Με το άρθρο αυτό προβλέπεται αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ της ΕΑΔΕΠ με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού και μετά από αίτηση της ΕΑΔΕΠ για τα μη αξιοποιηθέντα επιχειρηματικά οικόπεδα (τα λεγόμενα αδρανή).

Η σχετική διάταξη είναι προβληματική ως αντισυνταγματική, καθώς επιβάλλεται υπέρμετρος περιορισμός της ιδιοκτησίας κατά παρέκκλιση άλλων ηπιότερων μέσων.

Άρθρα 38 με τίτλο «Σύσταση και μεταβίβαση δικαιώματος επιφάνειας σε τμήμα οικοπέδου εντός ΟΥΜΕΔ»:

Προβληματική η διάταξη κατά το μέρος που νομιμοποιεί την κατάτμηση οικοπέδων όταν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του κοινού δικαίου.

(Γενικώς το δικαίωμα επιφάνειας που προβλέπεται στα άρθρα 37 επ. του σχεδίου νόμου εισήχθη με το άρθρο 18 του ν. 3986/2011 για το μεσοπρόθεσμο και την καλύτερη αξιοποίηση των ακινήτων του δημοσίου. Ως θεσμός απαντάται στο Δίκαιο και άλλων κρατών (π.χ. Γερμανία, Ελβετία, Γαλλία, Ιταλία).

Επίσης, ενδέχεται στην πράξη να μην εφαρμοστεί η μεταφορά του πιο πάνω θεσμού στα ΕΠ.

Άρθρο 47 με τίτλο «Μεταβατικές Διατάξεις»:

Οι μεταβατικές διατάξεις της παρ. 7, 9 και 10 του πιο πάνω άρθρου είναι τελείως ασαφείς.

Καταρχήν, η παροχή νομοθετικής εξουσιοδότησης με την παρ. 9 στον Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων να ορίσει τους ειδικότερους όρους λειτουργίας ή ανάπτυξης των υπαγόμενων στις διατάξεις του σχεδίου νόμου Ο.Υ.Μ.Ε.Δ. είναι τελείως αόριστη και γενική καθώς δεν δίνεται καν το γενικό πλαίσιο υπαγωγής των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στο νέο καθεστώς (αντισυνταγματική η διάταξη).

Περαιτέρω, στους ήδη υφιστάμενους Ο.Υ.Μ.Ε.Δ. η εφαρμογή των άρθρων 8, 10, 11, 13 κατά την υπαγωγή τους στο νέο καθεστώς σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 47 του σχεδίου νόμου, θίγει ή ενδέχεται πολύ σοβαρά να θίγει δικαιώματα ιδιοκτησίας των εγκατεστημένων τα οποία απέκτησαν στο πλαίσιο του υφιστάμενου νομικού καθεστώτος και τα οποία δεν δύνανται να ανατραπούν. Στην ουσία το νέο σχέδιο νόμου – μέσω των μεταβατικών διατάξεων – έχει χαρακτήρα αναδρομική ισχύος, που όμως δεν είναι επιτρεπτή καθό μέρος θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας, καθώς κάτι τέτοιο αντίκειται στο Σύνταγμα (άρθρο 17) και στις υπερνομοθετικής ισχύος διατάξεις που προστατεύουν την περιουσία (άρθρο 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ και άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ).

Επίσης, οι διατάξεις που αναφέρονται στην παρ. 10 του άρθρου 47 του σχεδίου νόμου (άρθρα 9,11,13, 17) που αφορούν την χωροθέτηση, πολεοδόμηση, εισφορά σε γη και

χρήμα κλπ., δεν είναι δυνατόν να εφαρμοστούν στους ήδη υφιστάμενους Ο.Υ.Μ.Ε.Δ, αφού οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις π.χ. εντός των ΒΙΠΕ και ΕΠ των ν. 4458/1965, 2545/1997 και 3982/2011 έχουν ήδη συμμετάσχει στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων με εισφορά σε γη και χρήμα και κατά την αγορά των οικοπέδων τους κατέβαλαν αυξημένο τίμημα λόγω της ύπαρξης και χρήσης των κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων. Και πάλι ανατρέπονται κεκτημένα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Για τους λόγους αυτούς **θα πρέπει να απαλειφθούν οι πιο πάνω μεταβατικές διατάξεις, ο νέος νόμος να καταλαμβάνει τα ΕΠ που θα ιδρυθούν και εγκριθούν κατά την έναρξη ισχύος του (δημοσίευση σε ΦΕΚ) και να προβλεφθεί ρητώς ότι οι υφιστάμενοι Ο.Υ.Μ.Ε.Δ. που διέπονται από τους ν. 4458/1965, 2545/1997 και 3982/2011 εξακολουθούν να διέπονται από το υφιστάμενο μέχρι την έναρξη ισχύος του νέου νόμου νομικό καθεστώς, ενώ μπορούν εντός πέντε ετών από την έναρξη ισχύος του νέου νόμου να υπαχθούν σε αυτόν μόνο εάν συναινούν οι ιδιοκτήτες γης.**

Σε διαφορετική περίπτωση,

Άλλως, να προβλεφθεί ότι οι ήδη εγκατεστημένες επιχειρήσεις - ΟΥΜΕΔ που διέπονται από τους ν. 4458/1965, 2545/1997 και 3982/2011, προκειμένου να υπαχθούν στο νέο νόμο με τη συμπλήρωση πέντε ετών θα πρέπει να δώσουν τη ρητή συναίνεση και συγκατάθεσή τους, άλλως θα πρέπει να τους αποδοθούν ή να δύνανται να διεκδικήσουν τις δαπάνες που είχαν εισφέρει για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών εκτάσεων από την έναρξη λειτουργίας των εκάστοτε Ο.Υ.Μ.Ε.Δ. Και αυτό, διότι, προσβάλλονται περιουσιακά δικαιώματά τους και επιβαρύνονται υπέρμετρα κάθε φορά που βάσει του εκάστοτε ισχύοντος νομοθετήματος επέρχεται τροποποίηση της εκάστοτε υφιστάμενης κατάστασης ως προς τη ρυμοτομία και τον καθορισμό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και εγκαταστάσεων.

Άρθρο 48 με τίτλο «καταργούμενες διατάξεις»

Να εξηγηθεί γιατί καταργούνται οι διατάξεις του ν. 4605/2019 που είχαν ψηφιστεί πριν τρία χρόνια ομόφωνα από τη Βουλή. Να εξηγηθεί τι άλλαξε σε αυτήν την τριετία και καταργούνται διατάξεις που η ίδια κυβέρνηση είχε ψηφίσει.

Σημειώνεται ότι κατά την τελευταία τριετία πριν την ανάρτηση του παρόντος σχεδίου νόμου οι εκπρόσωποι των εγκατεστημένων επιχειρήσεων στις ΒΙΠΕ έχουν υποβάλει επανειλημμένως τις προτάσεις τους τόσο προφορικά όσο και εγγράφως τόσο ενώπιον του Υπουργείου Ανάπτυξης όσο και ενώπιον της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας. Στην τελευταία μάλιστα συστάθηκε η προβλεπόμενη από το ισχύον νομικό καθεστώς επιτροπή διαβούλευσης για την τροποποίηση υφιστάμενων κανονισμών λειτουργίας οι διεργασίες της οποίας διήρκησαν επί μακρό χρονικό διάστημα και όλα τα συμμετέχοντα μέρη (φορέας Ανάπτυξης και εγκατεστημένες επιχειρήσεις) ανέπτυξαν εκτενώς τις απόψεις τους και η Επιτροπή όπως συνάγεται από τα πρακτικά της έδωσε θετικό πρόσημο στις προτάσεις και αιτιάσεις των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που συνάδουν με τις παρούσες προτάσεις μας στο παρόν σχέδιο νόμου. Επίσης, οι εκθέσεις της ΕΥ που συντάχθηκαν για λογαριασμό του Υπουργείου Ανάπτυξης και περιέχονταν στην ιστοσελίδα της ΓΓΒ επισήμαναν τις καλές διεθνείς πρακτικές αναφορικά με την ανάπτυξη και διαχείριση των ΕΠ και περιείχαν προτάσεις για την τροποποίηση του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου αντίστοιχες με τις προτάσεις μας. Τέλος, στη συσταθείσα στη ΓΓΒ επιτροπή διαβούλευσης για την τροποποίηση του κανονισμού λειτουργίας της ΒΙΠΕ Πάτρας διατυπώθηκαν οι απόψεις και προτάσεις των εκπροσώπων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων στη ΒΙΠΕ Πάτρας (ΣΕΒΙΠΑ) και οι απόψεις της

ΕΤΒΑ. Οι απόψεις που διατυπώθηκαν κατά τις συνεδριάσεις της πιο πάνω Επιτροπής περιέχονται στα πρακτικά συνεδριάσεών της τα οποία είναι δημοσιευμένα. Στα ίδια πρακτικά περιέχονται και οι απόψεις και κρίσεις της Επιτροπής Διαβούλευσης, η οποία έδωσε ομοίως θετικό πρόσημο σε πολλές από τις προτάσεις του ΣΕΒΙΠΑ.

Παρά τα πιο πάνω τίποτα από τις προτάσεις μας και τις εισηγήσεις των αρμόδιων Επιτροπών δεν έγινε δεκτό, όπως διαφαίνεται από την πλήρη απουσία έστω και μια προτεινόμενης ρύθμισης στο παρόν σχέδιο νόμου, το οποίο πρέπει να αποσυρθεί.