

**ΑΝΟΙΧΤΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ - ΥΠΟΜΝΗΜΑ  
ΠΡΟΣ ΚΑΘΕ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ**

Στο πλαίσιο του νομίμου ενδιαφέροντός μας για την παραχώρηση του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων στη θέση "Πλαζ Κάστρο" Λευκάδας ως δημότες Λευκάδας και πολίτες Ελλάδας, η οποία πραγματοποιείται εντός κοινόχρηστου χώρου μεγάλης ιστορικής, φυσικής και συναισθηματικής αξίας, μελετήσαμε κάθε διαθέσιμο στοιχείο και πληροφορία και παραθέτουμε τα κάτωθι ως παρατηρήσεις, συμπεράσματα και προβληματισμούς.

**ΜΕΡΟΣ Α' – Η ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 1469/16-10-2017 ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΠΛΕΙΟΔΟΤΗ – ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΙΟΥΧΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ "ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟΥ ΚΑΙ ΛΟΥΤΡΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΙΔΙΚΗ ΘΕΣΗ "ΠΛΑΖ ΚΑΣΤΡΟ" ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΛΕΥΚΑΔΑΣ**

Στην ανωτέρω διακήρυξη ορίζεται ότι "...θα παραχωρηθεί η χρήση και εκμετάλλευση του τουριστικού περιπτέρου **μετά των εν γένει πέριξ αυτού λουτρικών εγκαταστάσεων...**".

Στο κεφάλαιο (2) της διακήρυξης "ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ", ορίζεται ότι: "Ο παραχωρούμενος χώρος του συγκροτήματος του υπάρχοντος τουριστικού περιπτέρου **μετά των εν γένει λουτρικών εγκαταστάσεων** Πλαζ Λευκάδας απαρτίζεται από δύο κτίρια επιφάνειας 500τ.μ. έκαστο, επί ακινήτου συνολικής εκτάσεως 8.900τ.μ., όπως αυτή **προσδιορίζεται – εμφανίζεται στο από Ιούνιο 1966 τοπογραφικό διάγραμμα Χερσαίας ζώνης Λιμένα Λευκάδας**".

"Ειδικότερα, οι χώροι των οποίων θα παραχωρηθεί το ιδιαίτερο δικαίωμα χρήσης και αφορούν την παρούσα είναι:

Όσον αφορά στο πρώτο κτίριο: **Συγκρότημα** εγκαταστάσεων πλαζ κύριας χρήσης.

Όσον αφορά στο δεύτερο κτίριο: 1) αίθουσα για την εξυπηρέτηση τριακοσίων (300) ατόμων, 2) μαγειρεία και εστιατόριο, 3) W.C., ανδρών και γυναικών, 4) αποδυτήρια – W.C., ντους προσωπικού, 5) **υπόγειο** με δύο αποθήκες και χώρο κεντρικής θέρμανσης, 6) **διαμορφωμένοι υπαίθριοι χώροι.**

Παρατηρούμε τα εξής:

**A)** Επαναλαμβάνεται συνεχόμενα ο όρος "μετά των εν γένει πέριξ αυτού λουτρικών εγκαταστάσεων". **Μπορεί οποιοσδήποτε να προσδιορίσει τον όρο "εν γένει";** Υπάρχει μηχανικός που να μπορεί να προσδιορίσει επί εδάφους τον όρο αυτό; Δηλαδή, αν ζητηθεί να αποτυπωθεί ο όρος "εν γένει" επί εδάφους, είναι αυτό δυνατό;

**B)** Ο όρος "εν γένει" δυσχεραίνεται ακόμη περισσότερο από τον όρο "**Συγκρότημα**

εγκαταστάσεων πλαζ κύριας χρήσης". Προσδιορίζεται επί εδάφους το συγκρότημα; Ο όρος συγκρότημα μπορεί να περιλαμβάνει και μία μεγάλη λωρίδα εδάφους που αποτελεί την πρόσβαση σε αυτό για παράδειγμα, η οποία λωρίδα εν προκειμένω θα ήταν αμώδης έκταση. Υπάρχει οτιδήποτε που να μπορεί να αποκλείσει αυτή την ερμηνεία του όρου "συγκρότημα";

**Γ)** Περιγράφεται "υπόγειο με δύο αποθήκες και χώρο κεντρικής θέρμανσης". Μελετώντας το υπ' αριθμ. 2/28-01-2021 Πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτόνων Π.Ε. Λευκάδας παρατηρούμε ότι ακόμη και σε αυτό υπάρχει ασάφεια. Η ανάδοχος εταιρία ισχυρίζεται ότι το υπόγειο διατρέχει όλο το κτίσμα και έχει εμβαδόν 539,44τ.μ. Η Επιτροπή παρατηρεί ότι στην πραγματικότητα υπόγειο υφίσταται μόνο σε ένα μικρό τμήμα που δεν ξεπερνά τα 35τ.μ. **Είναι δυνατόν να υπάρχει τόση ασάφεια σε διακήρυξη παραχώρησης κοινόχρηστης έκτασης;**

**Δ)** Ασυμφωνία υπάρχει ως προς την παραχωρούμενη έκταση του ακινήτου μεταξύ διακήρυξης και απόφασης παραχώρησης. Ενώ στη διακήρυξη αναφέρεται εμβαδόν 8.900τ.μ., στην απόφαση παραχώρησης αναφέρεται εμβαδόν 8.400τ.μ.

Οι ανωτέρω ασάφειες προκύπτουν από το γεγονός ότι το μόνο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη διακήρυξη είναι το από Ιουνίου 1966 τοπογραφικό διάγραμμα Χερσαίας ζώνης Λιμένα Λευκάδας, κλίμακας 1/2000, το οποίο δεν έχει συνταχθεί ούτε καν σε ανεξάρτητο σύστημα συντεταγμένων.

Δημιουργείται η απορία πώς είναι δυνατόν να παραχωρείται δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης κοινόχρηστης ζώνης εμβαδού 8.900τ.μ. ή 8.400τ.μ. χωρίς τοπογραφικό διάγραμμα με συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87 και ακριβή αποτύπωση των κτισμάτων που παραχωρούνται **όταν για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας εμβαδού 100τ.μ. για την ανάπτυξη δέκα σετ ομπρελοξαπλωστών απαιτείται η προσκόμιση τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87 και απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη ΕΚΧΑ;**

Πώς μπορεί να διασφαλιστεί ποιοι είναι ακόμη και οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι χώροι όταν δεν υπάρχει λεπτομερής αποτύπωση αυτών; Αν η εταιρία ξηλώσει τους διαμορφωμένους χώρους για να τους ανακατασκευάσει, θα υπάρχει τρόπος να βεβαιωθεί πόσοι ήταν αυτοί χωρίς τοπογραφικό διάγραμμα σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87;

Σύμφωνα και με την 10/2020 απόφαση παραχώρησης, "Η ακριβής θέση και έκταση του παραχωρούμενου χώρου εμφανίζεται σε τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Σπύρου Παπαδόπουλου, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης". Στο εν λόγω διάγραμμα εμφανίζεται ολόκληρη η χερσαία ζώνη λιμένα στην

εν λόγω θέσης, ενώ τα κτίσματα δεν είναι αποτυπωμένα όπως τελικώς έχουν υλοποιηθεί επί εδάφους.

Η παράλειψη σύνταξης επικαιροποιημένου τοπογραφικού διαγράμματος της προς παραχώρηση έκτασης και η αποτύπωση των κτισμάτων δεν είναι παράλειψη που μπορεί να διορθωθεί με μία εκ των υστέρων απόφαση του Δ.Λ.Τ.Λ., καθώς αυτή **η αποτύπωση αποτελεί συστατικό στοιχείο της διακήρυξης** που αν ήταν διαθέσιμο εξαρχής, δεν γνωρίζει κανείς το πλήθος των προσφορών που θα μπορούσαν να είχαν υποβληθεί ή που δεν θα είχαν υποβληθεί. Είναι ένα στοιχείο που αποτελεί το κατεξοχήν αντικείμενο της παραχώρησης και δεν υπάρχει στη διακήρυξη.

Η διακήρυξη, όμως, είναι δημόσια πρόσκληση που απευθύνεται προς κάθε ενδιαφερόμενο με συγκεκριμένη προθεσμία υποβολής προσφορών, μετά τη λήξη της οποίας καμία προσφορά δεν γίνεται δεκτή. **Καμία ουσιώδης μεταβολή ή παράλειψη μίας διακήρυξης δεν μπορεί να διορθωθεί με μεταγενέστερες αποφάσεις του φορέα αφού αυτό δεν δίνει τη δυνατότητα σε πιθανούς ενδιαφερομένους να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους**. Επίσης, δεν είναι δυνατόν να λάβει ένας φορέας εμπειριστατωμένες προσφορές και να τις αποτιμήσει σωστά εάν η έκταση, το εμβαδόν, οι προδιαγραφές, οι δεσμεύσεις και οι περιορισμοί μιας επένδυσης δεν είναι σαφείς και αδιαμφισβήτητα προσδιορισμένοι στη διακήρυξη. Στο θέμα αυτό θα επανέλθουμε στο Μέρος Γ'.

Πέραν των ανωτέρω, προσθέτουμε τα εξής:

Στο Παράρτημα Ι της διακήρυξης, υπάρχουν οι όροι (6) και (7) οι οποίοι αναφέρουν: "Απαγορεύεται στους ενδιαφερόμενους να προβούν σε οποιαδήποτε κατασκευή, εκτός των αναφερομένων στην μελέτη, χωρίς προηγούμενη έγκριση εκ μέρους αρμοδίων Υπηρεσιών εκτός όσων είναι απολύτως αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων και δεν είχαν αρχικώς προβλεφθεί, υπό τον όρο ότι ο ανάδοχος – παραχωρησιούχος θα λάβει όλες τις αναγκαίες εκ του νόμου άδειες" και "Απαγορεύεται επίσης η εκτέλεση έργων διαμόρφωσης του παραχωρούμενου χώρου και κάθε μεταβολή αυτού από επιχωματώσεις, προσχώσεις θαλασσιών εκτάσεων κλπ, εκτός όσων είναι απολύτως αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων και δεν είχαν αρχικώς προβλεφθεί, υπό τον όρο ότι ο Ανάδοχος θα λάβει όλες τις αναγκαίες εκ του νόμου άδειες".

Οι όροι αυτοί μπορεί να περιλαμβάνονται στις διακηρύξεις που αφορούν παραχώρηση ζώνης λιμένα γενικά, όπως είναι η ζώνη Λιμένα Πειραιώς, Πάτρας ή Ηγουμενίτσας, αλλά **δεν μπορούν να περιλαμβάνονται σε ζώνη λιμένα που εμπίπτει εντός αρχαιολογικής ζώνης Α', εντός ζώνης NATURA, εντός**

**προστατευόμενης ζώνης ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και επί της ουσίας επί αμμώδους ζώνης**, δεδομένου ειδικότερα ότι στην πραγματικότητα η παραχωρούμενη έκταση δεν εξυπηρετεί πλέον κανέναν λιμένα. Η προς παραχώρηση έκταση αποτελεί καθαρά αμμώδη παραλία λουομένων και μόνο η ύπαρξη του διαύλου της Λευκάδας δικαιολογεί τον καθορισμό χερσαίας ζώνης λιμένα κυρίως επί του δρόμου που βρίσκεται στα δυτικά του διαύλου, δηλαδή ανατολικά και έξω από τον χώρο του τουριστικού περιπτέρου. Το τουριστικό περίπτερο και οι λουτρικές εγκαταστάσεις δεν έχουν καμία επαφή με λιμένα, ούτε είναι κατάλληλα για τη δημιουργία λιμένα αφού ο προσανατολισμός και η έκθεσή τους είναι βορινά, με μεγάλο ανάπτυγμα πελάγους, γεγονός που καθιστά αδύνατη την κατασκευή λιμανιού στον χώρο αυτόν. Προς τι η συμπερίληψη όρων που είναι εκ των πραγμάτων άκυροι για την εν λόγω παραχώρηση;

#### **ΜΕΡΟΣ Β' – Η ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 10/21-02-2020 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΛΕΥΚΑΔΑΣ (ΑΔΑ: ΨΖΛΔΟΡΛΠ-ΟΨ9).**

Με την εν λόγω απόφαση εγκρίνεται η **“προσωρινή παραχώρηση ιδιαίτερου δικαιώματος χρήσης χώρου έκτασης 8.400τ.μ. επί της χερσαίας ζώνης λιμένα Λευκάδας στην “Notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.”. “Η ακριβής θέση και έκταση του παραχωρούμενου χώρου εμφανίζεται σε τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Σπύρου Παπαδόπουλου, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης”**. Το διάγραμμα αυτό είναι το από Ιουνίου 1966 διάγραμμα καθορισμού της Χερσαίας ζώνης Λιμένα Λευκάδας. Είναι το μόνο διάγραμμα που συνοδεύει τη διακήρυξη.

Ήδη από το σημείο αυτό παραβιάζεται το κεφάλαιο (2) της διακήρυξης “ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ”, όπου ορίζεται ότι: “Ο παραχωρούμενος χώρος του συγκροτήματος του υπάρχοντος τουριστικού περιπτέρου μετά των εν γένει λουτρικών εγκαταστάσεων Πλαζ Λευκάδας απαρτίζεται από δύο κτίρια επιφάνειας 500τ.μ. έκαστο, επί ακινήτου συνολικής εκτάσεως 8.900τ.μ., όπως αυτή προσδιορίζεται – εμφανίζεται στο από Ιούνιο 1966 τοπογραφικό διάγραμμα Χερσαίας ζώνης Λιμένα Λευκάδας”. Άλλο πράγμα είναι το κτίσμα επί ακινήτου και άλλο πράγμα είναι το δικαίωμα χρήσης χώρου έκτασης 8.400τ.μ.

#### **Η παραχώρηση υπόκειται στους παρακάτω όρους:**

**Α) Όρος 7: “Στον παραχωρούμενο χώρο απαγορεύεται οποιαδήποτε κατασκευή προσωρινού ή μόνιμου χαρακτήρα ή εκτέλεση έργων διαμόρφωσης αυτού και κάθε μεταβολή αυτού”**.

Ωστόσο, στους όρους 17, 18 και 22 της ως άνω απόφασης αναφέρονται ρητά:

Όρος 17: “Απαγορεύεται στους ενδιαφερόμενους να προβούν σε οποιαδήποτε

**κατασκευή**, εκτός των αναφερομένων στην μελέτη, χωρίς προηγούμενη έγκριση εκ μέρους αρμοδίων Υπηρεσιών **εκτός όσων είναι απολύτως αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων και δεν είχαν αρχικώς προβλεφθεί**, υπό τον όρο ότι ο ανάδοχος – παραχωρησιούχος θα λάβει όλες τις αναγκαίες εκ του νόμου άδειες”.

Όρος 18: “Απαγορεύεται επίσης η **εκτέλεση έργων διαμόρφωσης του παραχωρούμενου χώρου και κάθε μεταβολή αυτού από επιχωματώσεις, προσχώσεις θαλασσιών εκτάσεων κλπ**, εκτός όσων είναι απολύτως αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων και δεν είχαν αρχικώς προβλεφθεί, υπό τον όρο ότι ο Ανάδοχος θα λάβει όλες τις αναγκαίες εκ του νόμου άδειες”.

Όρος 22: “Ο παραχωρησιούχος-πλειοδότης υποχρεούται να διατηρεί τον παραχωρούμενο χώρο σε καλή κατάσταση και **δεν δύναται να επιφέρει αλλοιώσεις στον παραχωρούμενο χώρο, άνευ αδείας του Δ.Λ.Τ.Λ.**, ούτε να χρησιμοποιήσει τούτο για σκοπό διάφορο του συμφωνηθέντος”.

Θεωρούμε ότι είναι **απολύτως προφανής η αντίφαση** μεταξύ του όρου (7) και των όρων (17, 18, 22), καθώς και με τους όρους που έχουν θέσει προκειμένου να δώσουν την έγκρισή τους τα αρμόδια γνωμοδοτικά όργανα και από αρχαιολογικής απόψεως και από αρχιτεκτονικής. **Ποιες θα μπορούσε να είναι οι επιπλέον κατασκευές, επιχωματώσεις, προσχώσεις θαλασσιών εκτάσεων και αλλοιώσεις που θα ήταν αναγκαίες για τη λειτουργία ενός αναψυκτηρίου/εστιατορίου και λουτρικών εγκαταστάσεων (ντουζιέρες, ιματιοθήκες, αποδυτήρια), η οποία είναι η μοναδική επιτρεπόμενη και εγκεκριμένη χρήση;** Γιατί περιλαμβάνονται όροι που αφήνουν το περιθώριο για μεταγενέστερες παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας στον παραχωρούμενο χώρο όταν η παραχώρηση αυτή αδειοδοτείται με αυστηρούς όρους και προϋποθέσεις και μόνο για συγκεκριμένη χρήση;

**Β)** Στον όρο 5 της απόφασης αναφέρεται: “Ο ενδιαφερόμενος δεν επιτρέπεται να μεταβιβάσει μερικά ή ολικά το δικαίωμά του σε άλλον ή να συνάψει οποιαδήποτε σχέση γι' αυτό, με ή χωρίς αντάλλαγμα (πχ υπεκμίσθωση κλπ) που να αφορά τον χώρο που παραχωρήθηκε, χωρίς την προηγούμενη έγκριση του Δ.Λ.Τ.Λ.”. Και στον όρο 14 αναφέρεται: “Απαγορεύεται η ολική ή μερική υπεκμίσθωση ή καθ' οιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση της εκμετάλλευσης της επιχείρησης, εν όλω ή εν μέρει, σε άλλο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, χωρίς την έγκριση του Δ.Λ.Τ.Λ.”.

Ουσιαστικά, δηλαδή, επιτρέπεται να μεταβιβάσει μερικά ή ολικά το δικαίωμά του σε άλλον ή να συνάψει οποιαδήποτε σχέση γι' αυτό, με ή χωρίς αντάλλαγμα (πχ υπεκμίσθωση κλπ) και η ολική ή μερική υπεκμίσθωση ή καθ' οιονδήποτε τρόπο

μεταβίβαση της εκμετάλλευσης της επιχείρησης, εν όλω ή εν μέρει, σε άλλο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, αρκεί να έχει την έγκριση του Δ.Λ.Τ.Λ.

Ο όρος αυτός προκαλεί νέα απορία. **Πόσες εταιρίες θα μπορούσαν να αναπτυχθούν σε έναν χώρο που παραχωρείται με αυστηρούς όρους και προϋποθέσεις αποκλειστικά για χρήση αναψυκτηρίου/εστιατορίου και λουτρικών εγκαταστάσεων (ντουζιέρες, ιματιοθήκες, αποδυτήρια);** Θα μπορούσε να γίνει αντιληπτός ο όρος που θα επέτρεπε στον ανάδοχο να μεταβιβάσει ολικά το συγκεκριμένο δικαίωμα χρήσης σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, εάν αυτό επιθυμούσε, με τη σύμφωνη γνώμη του Δ.Λ.Τ.Λ. και του Υπουργείου Ναυτιλίας, αφού είναι το τελικώς εγκρίνων νομικό πρόσωπο, και σε περίπτωση που δεν χορηγούνταν σύμφωνη γνώμη να αναφέρεται ρητά ότι ο ανάδοχος έχει την επιλογή να συνεχίσει με την εκμετάλλευση της συγκεκριμένης παραχώρησης ή να αποχωρήσει από τον χώρο.

**Ο συνδυασμός των ανωτέρω όρων,** της δυνατότητας που δίνεται να συνυπάρχουν πολλές επιχειρήσεις μέσα στον χώρο αυτό, καθώς και της δυνατότητας επέκτασης της δόμησης, της επιχωμάτωσης, της πρόσχωσης θαλασσίων εκτάσεων και των αλλοιώσεων του χώρου που παραχωρείται, με μόνη προϋπόθεση τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδας και τις προβλεπόμενες άδειες, αφήνει τη δυνατότητα να δημιουργηθεί **μία κατάσταση που εκφεύγει κατά πολύ από τους όρους που θέτουν οι επιβλέποντες φορείς.**

Ωστόσο, αυτό που η τοπική κοινωνία προσλαμβάνει ως επαναλαμβανόμενη δέσμευση και διασφάλιση από το Λιμενικό Ταμείο και τον Δήμαρχο Λευκάδας είναι ότι η εν λόγω επένδυση δεν θα ξεφύγει από το πλαίσιο λειτουργίας ενός αναψυκτηρίου/εστιατορίου και λουτρικών εγκαταστάσεων με κοινόχρηστο χαρακτήρα, ενώ θα διατηρηθεί και ο κοινόχρηστος χαρακτήρας της παραλίας. Οι ανωτέρω όροι δεν διασφαλίζουν τίποτα τέτοιο, αντιθέτως δημιουργούν όλες τις προϋποθέσεις για επενδύσεις εκτός κλίμακας για την εν λόγω προστατευόμενη περιοχή.

#### **ΜΕΡΟΣ Γ': Η ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 30/02-02-2018 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΛΕΥΚΑΔΑΣ (ΑΔΑ: ΨΤΛΠΟΡΛΠ-Χ72) ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ**

Η απόφαση αφορά την έγκριση των πρακτικών δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού για την ανάδειξη πλειοδότη - παραχωρησιούχου για την "ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟΥ ΚΑΙ ΛΟΥΤΡΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΙΔΙΚΗ ΘΕΣΗ "ΠΛΑΖ ΚΑΣΤΡΟ" ΛΕΥΚΑΔΑΣ.

Μεταξύ άλλων, στο εν λόγω πρακτικό αναφέρεται ότι κατατέθηκαν δύο προσφορές, η μία της εταιρίας "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." και η άλλη της εταιρίας

“ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε.”.

Η εταιρία “ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε.” συμπεριέλαβε στον φάκελο “ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ”, αρχιτεκτονική μελέτη που περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα γενικής διάταξης, όψεις και κατόψεις των κτιρίων, διάγραμμα δόμησης, χρονοδιάγραμμα κλπ.

Η εταιρία “notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.” συμπεριέλαβε στον φάκελο “ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ, τοπογραφικό διάγραμμα γενικής διάταξης, χρονοδιάγραμμα κλπ αλλά δεν συμπεριέλαβε όψεις και κατόψεις των κτιρίων και διάγραμμα δόμησης.

Ωστόσο, **ρητή διάταξη της διακήρυξης για τα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει η Τεχνική Προσφορά στην παράγραφο (8γ) είναι: “Τοπογραφικό διάγραμμα – διάγραμμα κάλυψης του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου, στο οποίο θα εμφανίζονται αναλυτικά οι προτεινόμενες διαμορφώσεις”.**

Και ενώ αποτελεί απαιτούμενο στοιχείο της διακήρυξης, η εταιρία που τελικά επιλέχθηκε ως ανάδοχος δεν το είχε συμπεριλάβει στην τεχνική προσφορά που υπέβαλε. Το γεγονός αυτό **θα έπρεπε να έχει οδηγήσει στην απόρριψη της προσφοράς της** καθώς αποτελεί ζωτικό στοιχείο της όλης επένδυσης και θα αναλύσουμε τον λόγο παρακάτω.

Στη συνέχεια του πρακτικού αναφέρεται ότι: “Η Επιτροπή κρίνει ότι και οι δύο τεχνικές προσφορές πληρούν τα κριτήρια της διακήρυξης (αρ. 8) [**παρατύπως**]. Ωστόσο, σύμφωνα με το αρ. 9.1 της διακήρυξης, κρίνεται ότι ο φάκελος “ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ” του διαγωνιζόμενου “ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε.” είναι πιο ολοκληρωμένος και προσφέρει πιο αναλυτική περιγραφή και παρουσίαση των προτεινόμενων παρεμβάσεων στα κτίρια και στον περιβάλλοντα χώρο”.

Στη συνέχεια η Επιτροπή προχωρά στο άνοιγμα των φακέλων “ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ”. Η εταιρία “notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.” προσφέρει μηνιαίο αντάλλαγμα ύψους 4.010,00€ και ύψος προτεινόμενης εκπαίδευσης (προφανώς εννοείται επένδυσης) ποσού 1.505.000,00€. Η εταιρία “ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε.” προσέφερε μηνιαίο αντάλλαγμα ύψους 5.100,00€ και ύψος προτεινόμενης επένδυσης ποσού 700.000,00€.

Το ζήτημα που ανακύπτει είναι ο τρόπος με τον οποίον προκύπτει το ύψος της προτεινόμενης επένδυσης από κάθε επενδυτή. Δηλαδή, **ποιες είναι οι προτεινόμενες χρήσεις και επεμβάσεις που καθόρισαν το ύψος της επένδυσης;** Αν, για παράδειγμα, ο ένας επενδυτής πρότεινε στην προσφορά την κατασκευή πισίνας μεγάλων διαστάσεων, ένα έργο που δεν μπορεί να εκτελεστεί στη συγκεκριμένη ζώνη λόγω περιορισμών αρχαιολογικής προστασίας και προστασίας ζώνης Natura, υπολογίζεται το κόστος αυτό στο κόστος της προτεινόμενης επένδυσης παρότι δεν

μπορεί να υλοποιηθεί; Αν σε μία προσφορά προτεινόνταν η μεταβολή της χρήσης των λουτρικών εγκαταστάσεων από χώρους αποδυτηρίων και ντους σε χώρους διαμονής, υπολογίζεται το κόστος αυτό στην επένδυση ενώ τέτοια αλλαγή χρήσης είναι παράνομη και τελικώς, μη υλοποιήσιμη νόμιμα; Τελικά, **ποιο είναι το πραγματικό προτεινόμενο ύψος επένδυσης** για κάθε προσφορά με δεδομένους τους περιορισμούς που θέτει ο χώρος για τη χρήση του και τις επιτρεπόμενες παρεμβάσεις; **Πώς μπορεί αυτό να υπολογιστεί με ελλιπείς τεχνικά προσφορές** ώστε να μπορεί η Επιτροπή και το διοικητικό συμβούλιο να επιλέξει με πραγματικά κριτήρια και όχι υποθετικά;

Εν τέλει, **κάθε ενδιαφερόμενος επενδυτής κατέθεσε μία προσφορά έχοντας λάβει γνώση της διακήρυξης και των όρων της**, έχοντας ελέγξει τη θέση και την κατάσταση των κτιρίων, τους περιορισμούς στις επιτρεπόμενες χρήσεις, το καθεστώς προστασίας της περιοχής, **έχοντας την ευθύνη για τον πλήρη έλεγχο όλων των ανωτέρω και έχοντας αποδεχτεί πλήρως τη διακήρυξη καταθέτοντας προσφορά**. Πρότεινε μία επένδυση και υπολόγισε το ύψος της. Με βάση αυτό το κριτήριο, η Επιτροπή επέλεξε την πιο συμφέρουσα προσφορά για το Λιμενικό Ταμείο.

**Αν η επένδυση που η εταιρία πρότεινε δεν είναι υλοποιήσιμη έτσι όπως την πρότεινε, εν όλω ή εν μέρει, εξακολουθεί να υφίσταται το προσφερόμενο ύψος επένδυσης το οποίο αποτέλεσε το κριτήριο επιλογής;**

Αν τελικά η επενδυτική πρόταση του επενδυτή δεν είναι υλοποιήσιμη έτσι όπως την κατέθεσε, δεν καθίσταται υποχρεωτική η επανάληψη του διαγωνισμού ώστε να έχουν τη δυνατότητα τυχόν άλλοι επενδυτές να καταθέσουν προσφορές επί ίσοις όροις;

**Τηρείται η αρχή της ισότητας όταν μία διακήρυξη μεταβάλλεται με μεταγενέστερες αποφάσεις σε καίρια σημεία της ή όταν η τελικώς προτεινόμενη επένδυση έχει μεταβληθεί σημαντικά ως προς αυτήν που προτάθηκε αρχικά λόγω αρχαιολογικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών δεσμεύσεων που δεν ελήφθησαν υπόψη από την εταιρία ενώ όφειλε να τους έχει λάβει υπόψη της;**

Στην ίδια ως άνω απόφαση, κατά τη συνεδρίαση της 8<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017 και αφού ανοίχτηκαν οι φάκελοι των δύο προσφορών, η "Επιτροπή ομόφωνα γνωμοδοτεί ότι και οι δύο προσφορές πρέπει αν υποβληθούν στο Δ.Σ. του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδος προκειμένου το Δ.Σ. να αποφασίσει για την επωφελέστερη προσφορά, διότι αφενός η τεχνική προσφορά της "ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε." είναι πιο ολοκληρωμένη αφετέρου η οικονομική προσφορά της "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." είναι υψηλότερη".

Η εταιρία "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." υπέβαλε ένσταση "κατά της



συμμετοχής της εταιρίας "ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε." στον διαγωνισμό και κατά της απόφασης της Επιτροπής Διαγωνισμού με την οποία κρίθηκε ως επωφελέστερη η τεχνική προσφορά της εταιρίας "ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε.". Η Επιτροπή απέρριψε την ένσταση ως εκπρόθεσμη, γεννάται όμως η απορία γιατί δεν την απέρριψε και επί της ουσίας. Η Επιτροπή έκρινε ότι η Τεχνική Προσφορά της εταιρίας "ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε." ήταν πληρέστερη, όχι επωφελέστερη. Μάλιστα, η Τεχνική Προσφορά της εταιρίας "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." ήταν ελλιπής, αφού δεν περιελάμβανε διάγραμμα κάλυψης/δόμησης, όπως επισημάναμε προηγουμένως. Η Επιτροπή έκρινε ότι η προσφορά της εταιρίας "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." ήταν υψηλότερη, όπως και ήταν λαμβάνοντας υπόψη το ύψος της επένδυσης, όπως αναλύθηκε ανωτέρω. Δεν απεφάνθη ποια προσφορά είναι επωφελέστερη, επομένως δεν υπήρχε αντικείμενο για την ένσταση της εταιρίας "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.", αφού πράγματι η δική της Τεχνική Προσφορά ήταν ελλιπής, ενώ της εταιρίας "ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε." ήταν πιο ολοκληρωμένη.

**ΜΕΡΟΣ Δ': ΟΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ 31/02-02-2018 (ΑΔΑ: Ω5ΛΥΟΡΛΠ-9ΡΖ) ΚΑΙ 10/21-02-2020 (ΑΔΑ: ΨΖΛΔΟΡΛΠ-ΟΨ9) ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΚΑΙ Η ΑΠΟΦΑΣΗ 42/2019 ΤΟΥ ΠΟΛΥΜΕΛΟΥΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΛΕΥΚΑΔΑΣ**

Στην υπ' αριθμ. 30/2018 απόφαση του Δ.Λ.Τ.Λ. αναφέρεται ότι από τον έλεγχο των φακέλων δικαιολογητικών προέκυψε ότι η εταιρία "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." δεν είχε υποβάλει πιστοποιητικό εισαγγελικής αρχής ότι ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρίας δεν διώκεται ως φυγόδικος ή φυγόπονος (άρθρο 7 παρ. 2.2 της διακήρυξης) και λόγω αυτού αποκλείστηκε από τον διαγωνισμό.

Η εταιρία υπέβαλε ένσταση κατά της απόφασης αποκλεισμού και προσκόμισε το ανωτέρω πιστοποιητικό με ημερομηνία έκδοσης 29/11/2017. Η Επιτροπή κατά πλειοψηφία αποφάσισε να κάνει δεκτή την ένσταση της εταιρίας και ανακάλεσε την απόφασή της περί αποκλεισμού της εταιρίας από τον διαγωνισμό.

Η υπ' αριθμ. 31/02-02-2018 απόφαση του Δ.Λ.Τ.Λ. ξεκινά με ένα πολύ ενδιαφέρον σημείο: σύμφωνα με την Νομική Υπηρεσία του Δήμου, η ένσταση της εταιρίας "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." που αφορούσε τη μη προσκόμιση πιστοποιητικού εισαγγελικής αρχής ότι ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρίας δεν διώκεται ως φυγόδικος ή φυγόπονος (άρθρο 7 παρ. 2.2 της διακήρυξης) έπρεπε να έχει απορριφθεί και **η εταιρία να έχει αποκλειστεί από τον διαγωνισμό**. Το σημείο αυτό θα πρέπει να διερευνηθεί νομικά περαιτέρω.

Με την απόφαση 31/2018 προκρίνεται η εταιρία "ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε.", λαμβάνοντας

υπόψη, μεταξύ άλλων, και τη γνωμοδότηση της Νομικής Συμβούλου, η οποία ήταν ότι η ένσταση της εταιρίας "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." έπρεπε να έχει απορριφθεί και η εταιρία να έχει αποκλειστεί από τον διαγωνισμό. Επικαλείται, επίσης, το άρθρο 9.7 της διακήρυξης σύμφωνα με το οποίο: "το διοικούν το Δ.Λ.Τ.Λ. συλλογικό όργανο δύναται με αιτιολογημένη απόφασή του να μην αποδεχθεί το αποτέλεσμα του διαγωνισμού, αν ήθελε κρίνει ασύμφορο τούτο ή να αποφασίζει με ειδικά αιτιολογημένη απόφασή του υπέρ της κατακύρωσεως στο όνομα όχι του τελευταίου πλειοδότη **ή να ακυρώσει τον διενεργηθέντα διαγωνισμό**". Αιτιολογώντας την απόφασή του στη βάση της πληρέστερης τεχνικής προσφοράς, που είδαμε ανωτέρω την βαρύνουσα σημασία για την κατανόηση κάθε επένδυσης, προκρίνει την εταιρία "ΠΑΠΠΑΣ ΟΙΛ Α.Ε." ως πλειοδότη-παραχωρησιούχο.

Η εταιρία "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." κατέθεσε αγωγή ζητώντας την ακύρωση της υπ' αριθμ. 31/2018 απόφασης του Δ.Λ.Τ.Λ., για την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθμ. **42/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λευκάδας**.

Η εν λόγω απόφαση ξεκινά με ένα λάθος (τυπικό ή ουσιαστικό αφορά νομικό έλεγχο). Αναφέρει ότι προκηρύχθηκε δημόσιος πλειοδοτικός διαγωνισμός δυνάμει της υπ' αριθμ. πρωτ. 1064/31-07-2017 διακήρυξης του εναγομένου και της υπ' αριθμ. πρωτ. 1469/16-10-2017 περίληψης αυτής. Ωστόσο, οι αποφάσεις 30/2018 και η 31/2018 αναφέρονται στη διακήρυξη με αριθμό πρωτοκόλλου 1469/16-10-2017 και ταυτάριθμη περίληψη διακήρυξης. Η διακήρυξη με αριθμό πρωτοκόλλου 1064/31-07-2017 και η ταυτάριθμη περίληψη αυτής είναι προγενέστερες της διακήρυξης για την οποία κατατέθηκαν προσφορές. Αυτή η αναφορά στους αριθμούς πρωτοκόλλων δημιουργεί το εξής παράδοξο στο 4<sup>ο</sup> φύλλο της απόφασης, σελίδα 8, όπου αναφέρει: "Ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής των προσφορών ορίσθηκε η 20<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2017, ενώ, σύμφωνα με την περίληψη διακήρυξης, ως καταληκτική ημερομηνία παράδοσης των προσφορών μαζί με όλα τα δικαιολογητικά ορίσθηκε η 29<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2017". Αυτό όμως είναι αδύνατον. Στην υπ' αριθμ. 1469/16-10-2017 διακήρυξη από την οποία απορρέουν τα πρακτικά και οι αποφάσεις κατά των οποίων άσκησε αγωγή η ενάγουσα εταιρία δηλώνεται ρητά ότι "Η δημοπρασία θα γίνει την 29<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2017, ημέρα Τετάρτη και ώρα 10:30 (λήξη προσφορών)...", όπως και έγινε. Αν η καταληκτική ημερομηνία υποβολής των προσφορών ήταν η 20<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2017, τότε και οι δύο προσφορές θα ήταν εκπρόθεσμες.

Στη συνέχεια, η απόφαση αναφέρει ότι η ενάγουσα εκθέτει ότι "μεταξύ των λοιπών προϋποθέσεων, ορίστηκε ρητά ότι ως πλειοδότης κρίνεται ο ενδιαφερόμενος του οποίου το άθροισμα του συνολικού ποσού της προτεινόμενης από τον ίδιο επένδυσης

και του συνολικού προσφερόμενου ανταλλάγματος καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης χρήσης αποτελούν το υψηλότερο ποσό μεταξύ των ενδιαφερομένων, όσον αφορά δε τις τεχνικές προσφορές αρκούσε να καλύπτουν τις ελάχιστες τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης, χωρίς να προβλέπεται περαιτέρω διαδικασία βαθμολόγησης ή να ορίζεται ποσοστιαία στάθμιση τυχόν κριτηρίων αξιολόγησης της τεχνικής προσφοράς”.

Η πραγματικότητα της υπ' αριθμ. 1469/16-10-2017 διακήρυξης είναι λίγο διαφορετική. Πέραν του ότι η ενάγουσα δεν προσκόμισε στην Επιτροπή τοπογραφικό διάγραμμα – διάγραμμα κάλυψης του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου, παρότι αυτό ήταν ο όρος 8.2.2.γ της διακήρυξης, τη σημασία του οποίου καταδείξαμε παραπάνω, η διακήρυξη δηλώνει με σαφήνεια στον όρο 9.1 ότι “Μετά το άνοιγμα των Τεχνικών Προσφορών και αφού εκτιμηθούν τα στοιχεία αυτών, **θα εγκριθεί κατ' αρχήν η επωφελέστερη για το Λιμενικό Ταμείο Τεχνική Μελέτη** και Περιγραφή εργασιών διαμόρφωσης και επισκευής του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων στην ειδική θέση “Πλαζ Κάστρο” Λευκάδας”.

Στον όρο 9.3 της διακήρυξης αναφέρεται ρητά: “Πλειοδότης – παραχωρησιούχος ανακηρύσσεται ο ενδιαφερόμενος του οποίου **η οικονομική προσφορά σε συνδυασμό με την Τεχνική – Μελέτη Περιγραφή εργασιών διαμόρφωσης και επισκευής** (ύψους επένδυσης, επωφελές αυτής, χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της κλπ) κρίνεται ως η **επωφελέστερη** για τα συμφέροντα του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδος”. Και μπορεί στη συνέχεια να προσδιορίζει ότι “πλειοδότης κρίνεται ο ενδιαφερόμενος του οποίου το άθροισμα του συνολικού ποσού της προτεινόμενης από τον ίδιο επένδυσης και του συνολικού προσφερόμενου ανταλλάγματος καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης χρήσης (το οποίο προκύπτει από το γινόμενο του μηνιαίου προσφερόμενου ανταλλάγματος Χ 264 μήνες) αποτελούν το υψηλότερο ποσό μεταξύ των ενδιαφερομένων”, ωστόσο **αυτό δεν καταργεί τη σημασία της Τεχνικής Μελέτης και το δικαίωμα του Δ.Λ.Τ.Λ. να κρίνει ως επωφελέστερο τον καλύτερο συνδυασμό αυτών**. Όπως προαναφέραμε, μία εταιρία μπορεί να συμπεριλάβει στην πρότασή της κατασκευές που εκ των υστέρων αποδεικνύονται αδύνατο να υλοποιηθούν ενώ όφειλε να έχει ενημερωθεί πλήρως για όλους τους πολεοδομικούς περιορισμούς που ισχύουν στην υπό παραχώρηση θέση. Εξακολουθεί, λοιπόν, από μόνη της να υφίσταται η οικονομική προσφορά της;

Συνεχίζουμε όμως με το σκεπτικό της απόφασης. Στο 6<sup>ο</sup> φύλλο της απόφασης αναφέρεται ότι: “Σε κάθε δε περίπτωση, το ΔΣ του εναγομένου, με την υπ' αριθμ. 31/2-2-2018 απόφασή του, δεν απέκλεισε την ενάγουσα από το διαγωνισμό, παρά το

γεγονός ότι έλαβε υπ' όψιν την προαναφερθείσα γνωμοδότηση..." [της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου]. Αυτό αποτελεί παράληψη του Δ.Σ. του ΔΛΤΛ η οποία μπορεί να διορθωθεί με επόμενη απόφασή του πιθανώς.

Εν τέλει, η υπ' αριθμ. 42/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λευκάδας καταλήγει ότι "...η απόφαση του εναγομένου να κατακυρώσει το διαγωνισμό στην "ΠΑΠΠΑΣ ΟΪΛ Α.Ε." είναι άκυρη, καθώς αντιβαίνει στον όρο 9.3 της υπ' αριθμ. πρωτ. 1064/31.12.2017 διακήρυξης [ξανά, δεν είναι η διακήρυξη για την οποία έγιναν προσφορές και για την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 31/2018 απόφαση του ΔΛΤΛ], η δε προτίμηση της ανωτέρω εταιρίας δεν αιτιολογείται επαρκώς εκ μέρους του εναγομένου...". Και αυτό το σημείο μπορεί να διορθωθεί με μεταγενέστερη απόφαση του ΔΣ του ΔΛΤΛ στην οποία θα αιτιολογείται επαρκώς η απόφασή του να κατακυρώσει ως πλειοδότη την ανωτέρω εταιρία ή να αποφασίσει ότι καμία από τις δύο προσφορές δεν ήταν συμφέρουσα για το ΔΛΤΛ.

Η απόφαση καταλήγει: "Συνεπώς, η αγωγή πρέπει, κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη, να γίνει δεκτή και ως βάσιμη κατ' ουσίαν και να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της υπ' αριθμ. 31/2.2.2018 απόφασης του ΔΣ του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδας, με την οποία κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός περί παραχώρησης της χρήσεως τουριστικού περιπτέρου και λουτρικών εγκαταστάσεων στην ειδική θέση "πλαζ Κάστρο" Λευκάδας". Και **το μόνο σημείο κατά το οποίο κρίθηκε νόμιμη η αγωγή είναι ότι το ΔΣ του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδας δεν αιτιολόγησε επαρκώς την απόφασή του να προκρίνει την εταιρία "ΠΑΠΠΑΣ ΟΪΛ Α.Ε.",** ενώ καθίσταται σαφέστατο ότι το ΔΣ είχε δικαίωμα να προκρίνει όποια προσφορά θεωρούσε επωφελέστερη αρκεί να το αιτιολογούσε επαρκώς. Αναφέρεται δε ρητά ότι **το αίτημα "περί αναγνώρισης της υποχρέωση του ΔΣ του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδας να κατακυρώσει τα αποτελέσματα του διαγωνισμού στην ενάγουσα, ...., είναι απορριπτέο ως μη νόμιμο,..."**.

Και φτάνουμε στην υπ' αριθμ. 10/21-02-2020 απόφαση του Δ.Λ.Τ.Λ. η οποία ξεκινά με την παραδοχή ότι το Δ.Λ.Τ.Λ. έχει δικαίωμα, εντός 30 ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης, να ασκήσει έφεση κατά της αριθμ. 42/2019 του Π.Π.Λ. Ο Πρόεδρος προτείνει να μην ασκηθεί έφεση. Εφόσον ακυρωθεί η υπ' αριθμ. 31/2018 απόφαση του Δ.Σ. υπάρχουν δύο επιλογές: **α) να επαναληφθεί ο διαγωνισμός** και β) να παραχωρηθεί το τουριστικό περίπτερο στην εταιρία "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.". Ο Πρόεδρος προτείνει να μην χαθεί άλλος χρόνος για την αξιοποίηση του τουριστικού περιπτέρου διενεργώντας έναν ακόμη διαγωνισμό αλλά **να παραχωρηθεί το περίπτερο στην εταιρία "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.", σύμφωνα με**

### **την προσφορά που είχε καταθέσει η εταιρία στον διαγωνισμό.**

Παρότι έπρεπε να είχε καταστεί ήδη σαφής ο προβληματικός χαρακτήρας της διακήρυξης, της εγκριθείσας προσφοράς και της διαδικασίας, γίνεται κατά την απόψή μας το λάθος να μην απορριφθούν και οι δύο προσφορές ως μη συμφέρουσες και να κηρυχθεί άγονη η διαγωνιστική διαδικασία ώστε να εκκινήσει νέα διαδικασία διακήρυξης με πολύ σαφέστερους όρους και απαιτήσεις ως προς το τεχνικό και το οικονομικό μέρος των προσφορών αλλά να δαιωνιστούν οι ασάφειες προκρίνοντας την προσφορά της εταιρίας "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε."

Το γεγονός ότι δύο χρόνια μετά την απόφαση της παραχώρησης ακόμη δεν έχει δοθεί καν η έγκριση του αρμόδιου υπουργείου αποδεικνύει τον προβληματικό χαρακτήρα του όλου εγχειρήματος, έτσι όπως αυτό αναπτύχθηκε. Άλλωστε, ακόμη και με τροποποιημένη την αρχιτεκτονική μελέτη, αυτή εξακολουθεί να περιέχει στοιχεία τα οποία είναι δεδομένο ότι θα δημιουργούν αντίστοιχα προβλήματα κατά την έκδοση των απαιτούμενων οικοδομικών αδειών από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος του Δήμου Λευκάδας.

Πόση καθυστέρηση έχει προκαλέσει τελικά η εταιρία στην υπόθεση αξιοποίησης του τουριστικού περιπέτρου καταθέτοντας αρχιτεκτονικές μελέτες που ουσιαστικά είναι σχεδόν αδύνατον να εγκριθούν και όταν εγκρίνονται, οι εγκρίσεις περιλαμβάνουν πλήθος δεσμεύσεων και προϋποθέσεων που μεταβάλλουν το τελικό έργο σε σχέση με το προτεινόμενο;

Πόσα έσοδα έχει ήδη απολέσει το Δ.Λ.Τ.Λ. αν η εταιρία "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." είχε καταθέσει προς έγκριση μία αρχιτεκτονική μελέτη που τηρούσε όλες τις απαιτήσεις και προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας και της ειδικής για την περιοχή νομοθεσίας και είχε ήδη λάβει τις απαραίτητες εγκρίσεις;

Πόση καθυστέρηση θα προκαλέσει κατά την έκδοση πολεοδομικών αδειών η υποβολή μελετών που αντίκειται στην ισχύουσα νομοθεσία;

Εξακολουθεί να ισχύει η οικονομική προσφορά και μελέτη κόστους/απόδοσης που υπέβαλε η εταιρία δεδομένων όλων των μεταβολών μεταξύ της υποβληθείσας προσφοράς και αυτής που μπορεί νόμιμα να υλοποιηθεί;

Η διακήρυξη ξεκαθαρίζει την υποχρέωση της εταιρίας στην παράγραφο 8.2.2.δ: **"Επίσης, ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται και στη λήψη των απαιτούμενων εγκρίσεων και αδειών από τις αρμόδιες υπηρεσίες (Αρχαιολογία, Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Υπηρεσία Δόμησης κλπ), πράγμα το οποίο θα πρέπει να έχει λάβει υπόψη του κατά τη σύνταξη της τεχνικής πρότασης"**. Εξού και η τεράστια σημασία της τεχνικής προσφοράς για την επιλογή μεταξύ των προσφορών, η οποία δεν μπορεί

να αποσπάται από την οικονομική προσφορά αφού είναι αδιάρρηκτα εξαρτώμενες η μία από την άλλη.

Σαφέστατη είναι η ευθύνη κάθε ενδιαφερόμενου να ενημερωθεί για όλα αυτά, τα οποία αποδέχεται πλήρως καταθέτοντας προσφορά.

### **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ**

Η υπ' αριθμ. **1469/16-10-2017 διακήρυξη** περιέχει βασικές **ελλείψεις**, όπως τοπογραφικό διάγραμμα σε συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87 και απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη στο οποίο να αποτυπώνεται με ακρίβεια η προς παραχώρηση έκταση, καθώς και η οριογραμμή αιγιαλού και χερσαίας ζώνης, το εμβαδόν και το περίγραμμα των κτισμάτων, όψεις, κατόψεις και διάγραμμα κάλυψης/δόμησης των κτισμάτων και του προς παραχώρηση χώρου, πλήρης αναφορά των πολεοδομικών απαγορεύσεων που ισχύουν για την εν λόγω περιοχή στις οποίες περιλαμβάνονται όλες οι αρχιτεκτονικές, αρχαιολογικές και περιβαλλοντικές απαγορεύσεις, επιτρεπόμενες χρήσεις και απαγορευμένες χρήσεις.

Περιέχει επίσης **ασάφεια** ως προς το κριτήριο επιλογής το οποίο οφείλει να είναι συνδυασμός της τεχνικής προσφοράς και της οικονομικής στο πλαίσιο των επιτρεπόμενων χρήσεων και όχι υποθετικών αρχιτεκτονικών μελετών που είναι μη υλοποιήσιμες.

Περιέχει **όρους** που δεν έχουν καμία θέση σε διακήρυξη παραχώρησης έκτασης μίας τόσο αυστηρά προστατευόμενης περιοχής, όπως ο όρος 13.2 της διακήρυξης, ο όρος 13.6 της διακήρυξης κατά το μέρος που αναφέρει ότι "δεν δύναται να επιφέρει αλλοιώσεις στον παραχωρούμενο χώρο, άνευ αδείας του Δ.Λ.Τ.Λ.", το οποίο θα έπρεπε να αναφέρει "δεν δύναται να επιφέρει αλλοιώσεις στον παραχωρούμενο χώρο.", οι όροι 6 και 7 του Παραρτήματος Ι, ο όρος 11 του Παραρτήματος Ι κατά το μέρος που αναφέρει ότι "Ο παραχωρούμενος χώρος **καθώς και αυτός που θα προκύψει από ενδεχόμενη κατασκευή έργων...**", αφού απαγορεύεται η κατασκευή έργων παρά μόνο η επισκευή όσων υπάρχουν οπότε δεν υπάρχει παραχωρούμενος χώρος ο οποίος μπορεί νόμιμα να προκύψει.

Οι ασάφειες αυτές φυσικά μεταφέρονται και στην απόφαση παραχώρησης και οποιαδήποτε μεταβολή των όρων της διακήρυξης συνεπάγεται άρση της αρχής της ισότητας. Το ίδιο όμως συνεπάγεται και η έγκριση μίας τελικής μελέτης που μικρή σχέση έχει με αυτήν την οποία αρχικά κατέθεσε η εταιρία, της οποίας το ύψος της επένδυσης κρίθηκε επωφελέστερο. Ο διαγωνισμός οφείλει να κηρυχθεί άγονος και να εκκινήσει νέα διαγωνιστική διαδικασία με πλήρη σαφήνεια και αυστηρότητα των όρων, των περιορισμών και των δεσμεύσεων, καθώς και του ζητούμενου έργου (επισκευή

αναψυκτηρίου/εστιατορίου και καμπινών).

Η οριστική έγκριση τόσων ασαφειών μέσω της έγκρισης της παραχώρησης καταργεί την αρχή της νομιμότητας της δημόσιας διοίκησης και μεταθέτει το βάρος αλληπάλληλων προστριβών με δημόσιες υπηρεσίες οι οποίες θα κληθούν να δώσουν στη συνέχεια της επένδυσης την έγκρισή τους (Πολεοδομία, Κτηματική Υπηρεσία, Λιμεναρχείο, Δήμος Λευκάδας).

Άλλωστε, το Δ.Σ. του Δ.Λ.Τ.Λ. επισημαίνει στην υπ' αριθμ. 22/09-03-2021 απόφασή του περί επικαιροποίησης της αριθμ. 10/2020 απόφασής του, σχετικά με τη διαφύλαξη του κοινόχρηστου χαρακτήρα της παραλίας, το ίδιο "...δεν έχει καμία αρμοδιότητα ούτε δυνατότητα να χορηγήσει χώρο εκτός του χώρου ευθύνης του που αναφέρεται στη Διακήρυξη. Αρμοδιότητα για τον χώρο της παραλίας έχει η Κτηματική Υπηρεσία Λευκάδας. Εξάλλου, ανεξαρτήτως του αριθμού των δραστηριοτήτων, ο χώρος του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων παραχωρείται σε ένα νομικό πρόσωπο".

Στο σημείο αυτό υπάρχουν δύο ανακρίβειες. Πρώτον, με εγκύκλιο του Υπουργού Οικονομικών κάθε χρόνο εκχωρείται από τον Υπουργό Οικονομικών προς τους Δημάρχους το δικαίωμα να εκμισθώνουν προς επιχειρήσεις χώρο αιγιαλού και παραλίας για απλή χρήση με αντάλλαγμα. Δεύτερον, με τους όρους 14 της 10/2020 απόφασης παραχώρησης και τον όρο 13.2 της διακήρυξης η εταιρία μπορεί να υπεκμισθώσει ή να μεταβιβάσει την εκμετάλλευση της επιχείρησης, εν όλω ή εν μέρει, σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, αρκεί να έχει την έγκριση του Λιμενικού Ταμείου.

Μετά από όλα τα ανωτέρω, αναρωτιέται κανείς αν υπάρχει έστω και η πρόθεση σεβασμού της αρχής της υπεροχής και προστασίας του δημόσιου συμφέροντος.

Κατά την άποψή μας:

**A) Η απόφαση 22/2021** του ΔΣ του ΔΛΤΛ οφείλει να ανακληθεί γιατί ο όρος (β) αυτής "Το Δ.Λ.Τ.Λ. εκφράζει την επιθυμία του να περιοριστεί κατά το δυνατόν η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του παραχωρησιούχου στον κοινόχρηστο χώρο της παραλίας", καθώς και το σκεπτικό του όρου αυτού αποκρύπτουν το γεγονός ότι: α) δεν παραχωρείται ολόκληρη η χερσαία ζώνη λιμένα της περιοχής με την εν λόγω διακήρυξη, άρα διατηρεί το δικαίωμα το Δ.Λ.Τ.Λ. να παραχωρήσει την εναπομείνουσα ζώνη στην ίδια εταιρία και β) αποκρύπτει το γεγονός ότι οι παραχωρήσεις απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας δίνονται αρχικά από τον οικείο Δήμο, ενώ μετά το πέρας του μηνός Ιουλίου εκάστου έτους οι αιτήσεις κατατίθενται στην Κτηματική Υπηρεσία του οικείου νομού.

**B) Η απόφαση 10/2020 του ΔΣ του ΔΛΤΛ** οφείλει να ανακληθεί εφόσον: α) η

εταιρία που προκρίνεται έχει καταθέσει τεχνική προσφορά με σοβαρές ελλείψεις, η σημασία των οποίων αποδείχτηκε στην εξέλιξη της πορείας, β) στην τελικώς εγκεκριμένη από το ΚΑΣ και το ΚΕΣΑ αρχιτεκτονική μελέτη έχουν αφαιρεθεί πολλά από τα στοιχεία της αρχικώς υποβληθείσας αρχιτεκτονικής μελέτης ή έχουν απαγορευτεί να υλοποιηθούν, οπότε το ύψος της προτεινόμενης επένδυσης έχει σημαντικά μεταβληθεί σε σχέση με την υποβληθείσα προσφορά, ενώ αποτελούσε υποχρέωση του ενδιαφερομένου να έχει ενημερωθεί πλήρως για όλες τις ισχύουσες δεσμεύσεις και περιορισμούς και να έχει καταθέσει προσφορά που θα λάμβανε υπόψη της τα ανωτέρω.

**Γ)** Η απόφαση **30/2018 του ΔΣ του ΔΛΤΛ** οφείλει να ανακληθεί κατά το μέρος που έκανε δεκτή την ένσταση της εταιρίας "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε." για την μη προσκόμιση δικαιολογητικού συμμετοχής, άποψη που συμφωνεί με τη Νομική Υπηρεσία του Δήμου Λευκάδας.

**Κατόπιν όλων των ανωτέρω, το Δ.Σ. του Δ.Λ.Τ.Λ. οφείλει, κατά την άποψή μας, να αξιοποιήσει τη δυνατότητα να απορρίψει όλες τις προσφορές ως μη συμφέρουσες ή έκπτωτες και να επαναλάβει τον διαγωνισμό.**

Ακόμη καλύτερα θα ήταν αν διατύπωνε εξ αρχής πιο σαφή και νομικά πληρέστερα ελεγμένη διακήρυξη πλειοδοτικού διαγωνισμού.

Ίσως ακόμη καλύτερα θα ήταν αν αξιοποιούσε το αναφαίρετο δικαίωμά του για ιδιόχρηση εκτελώντας το ίδιο έργο επισκευής και συντήρησης του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων, τα οποία με δική του υπευθυνότητα έχουν παραμεληθεί για πολλά χρόνια και έχουν εξ αυτού περιέλθει σε δεινή κατάσταση, προκαλώντας βλάβη στην περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο αποτελεί τον κύριο των εγκαταστάσεων και το Δ.Λ.Τ.Λ. είναι φορέας διαχείρισης αυτών.

Οφείλει δε να υπερτονισθεί το γεγονός ότι **καμία αποζημίωση δεν οφείλεται έως ώρας στην εταιρία "notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε."** εφόσον δεν έχει ολοκληρωθεί η έγκριση της παραχώρησης, δεν έχει ξεκινήσει η υλοποίηση του έργου, ούτε η εγκατάσταση της εταιρίας στον χώρο, ούτε καν η διαδικασία αδειοδότησης από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος Λευκάδας του Δήμου Λευκάδας, ενώ αποτελούσε υποχρέωση της ενδιαφερόμενης εταιρίας να έχει ενημερωθεί πλήρως για το καθεστώς του υπό παραχώρηση ακινήτου.

Συγκεκριμένα, με τους όρους (6), (8.2.1), (8.2.2.δ), κάθε εταιρία που κατέθεσε προσφορά ανέλαβε την υποχρέωση να ενημερωθεί πλήρως για την κατάσταση των παραχωρούμενων κτισμάτων και τους πολεοδομικούς κανονισμούς και δεσμεύσεις που ισχύουν για την υπό παραχώρηση περιοχή και αποδέχτηκε πλήρως όλους τους όρους της διακήρυξης, ακόμη και την ασάφεια ορισμένων όρων. Εάν η εταιρία ανέλαβε το



ρίσκο να συμμετάσχει σε μία διακήρυξη πλειοδοτικού διαγωνισμού με ασαφή σημεία, ανέλαβε και το κόστος του ρίσκου αυτού και συγκατατέθηκε υποβάλλοντας προσφορά. Ειδικότερα δε αν παρέβλεψε να συμπεριλάβει εγκαίρως σημαντικά έγγραφα στην προσφορά της ή παρέβλεψε άλλα εντελώς, όπως το διάγραμμα κάλυψης. Είναι σαφές σε όλη τη διακήρυξη ότι το κόστος σύνταξης μελετών βαρύνει αποκλειστικά την εταιρία. Αν μία εταιρία δεν έχει ενημερωθεί για το πολεοδομικό, αρχαιολογικό, περιβαλλοντικό και αρχιτεκτονικό καθεστώς μίας περιοχής για την οποία υποβάλλει μελέτες, με αποτέλεσμα να χρειάζεται να αναθεωρεί συχνά τις μελέτες αυτές, είναι εξ ολοκλήρου δική της υπαιτιότητα.

Εξάλλου, οι όροι (9.7) και (9.9) της διακήρυξης δίνουν στο Λιμενικό Ταμείο τη δυνατότητα να χαρακτηρίσει ασύμφορο το αποτέλεσμα ενός διαγωνισμού και να επαναλάβει αυτόν, χωρίς καμία αποζημίωση σε καμία από τις συμμετέχουσες εταιρίες.

Δεν πρέπει δε να υποσκελίζεται καθόλου ο όρος 13.9 της διακήρυξης, τον οποίον δέχτηκε κάθε εταιρία που κατέθεσε προσφορά, σύμφωνα με τον οποίον "Το Δ.Λ.Τ.Λ. δύναται δι' ειδικώς αιτιολογημένης απόφαση του διοικούντος αυτό συλλογικού οργάνου να ανακαλεί την απόφαση παραχώρησης, όταν καταστεί εις τούτο αναγκαία η ιδιόχρηση του παραχωρούμενου χώρου...".

Θεωρούμε ότι **θα έπρεπε να συνταχθεί νέα μελέτη στατικής επάρκειας** των δύο κτισμάτων και να διερευνηθεί η πραγματική δυνατότητα **στατικής ενίσχυσης** αυτών **μέσα σε λογικό κόστος**, λαμβάνοντας υπόψη όλη την ισχύουσα νομοθεσία για την ειδική αυτή θέση. Για παράδειγμα, είναι δυνατή η τμηματική αντικατάσταση των φερόντων στοιχείων με νέα στοιχεία ίδιων διαστάσεων χωρίς να καταρρεύσει το κτίριο;

Τέλος, θεωρούμε ότι είναι επιβεβλημένο να διερευνηθεί κάθε δυνατότητα επισκευής και συντήρησης των κτιρίων από το Δ.Λ.Τ.Λ. και τον Δήμο Λευκάδας, εφόσον αυτό είναι στατικά δυνατό εντός του πλαισίου της ισχύουσας νομοθεσίας και εντός λελογισμένου κόστους, και η λειτουργία αυτών ως δημοτική επιχείρηση.

Εκ μέρους της Πρωτοβουλίας Πολιτών για τη διάσωση της περιοχής του Κάστρου  
(ακολουθούν 35 υπογραφές)

