

# Παρουσίαση Οικονομοτεχνικής Μελέτης Εκτίμησης της Επενδυτικής Αξίας του ΜΠΕΑ

---

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2014.

Αγαπητοί προσκεκλημένοι,

Η σημερινή εκδήλωση διοργανώνεται προς εκπλήρωση ενός από τους κύριους σκοπούς ίδρυσης του Τεχνικού επιμελητηρίου Ελλάδας:

## **της υπεράσπισης του δημόσιου συμφέροντος**

και αποτελεί την ελάχιστη προσφορά του ΤΕΕ προς την ελληνική κοινωνία.

Έχουμε απόλυτη συναίσθηση της ευθύνης που αναλαμβάνουμε και του νέου τρόπου αντίδρασης που εγκαινιάζουμε απέναντι σε πολιτικές που αγνοούν επιδεικτικά την κοινωνία που στενάζει, και προωθούν υπερκέρδη σε λίγους που υπερπλουτίζουν.

Είναι γνωστές οι θέσεις όλων, σχετικά με την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και ενός από τα σημαντικότερα περιουσιακά στοιχεία της έκτασης του Πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού και της παράκτιας έκτασης του Αγ. Κοσμά.

Είναι προφανές ότι οι απόψεις για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας ποικίλουν και καθορίζονται από την πολιτική οπτική, τις ιδεολογικές αφετηρίες, της περιβαλλοντικές ευαισθησίες, τις τοπικές ιδιαιτερότητες μέσα σε ένα περιβάλλον ύφεσης και πολύπλευρης κρίσης.

Είναι όμως, προφανές ότι παρά τις διαφοροποιήσεις για την αξιολόγηση της δημόσιας περιουσίας, όλοι οφείλουν

- να διατυπώνουν με ειλικρίνεια τις απόψεις και τους στόχους των προτάσεων και των πολιτικών
- να υπερασπίζονται το δημόσιο συμφέρον

## Παρουσίαση Οικονομοτεχνικής Μελέτης Εκτίμησης της Επενδυτικής Αξίας του ΜΠΕΑ

---

- να λειτουργούν με διαφάνεια και να συμβάλουν στο ξεπέρασμα της κοινωνικής, πολιτικής, πολιτιστικής και οικονομικής κρίσης της χώρας.

Δυστυχώς, τίποτα από τα παραπάνω δεν έχει τηρηθεί στις διαδικασίες που τηρεί το ΤΑΙΠΕΔ και στην αξιοποίηση του Ελληνικού.

Θα ήθελα να θυμίσω τι έχει γίνει τα τελευταία χρόνια:

A. ο νόμος 4062/ 2012 «Αξιοποίησης του Πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – και του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ» που καθορίζει τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις ψηφίστηκε το πρώτο 15νθήμερο Μαρτίου 2012 και δημοσιεύτηκε στις 30 Μαρτίου 2012, ενώ οι προσφορές για την εκδήλωση ενδιαφέροντος του διαγωνισμού κατατέθηκαν στις 30 Μαρτίου.

Κατά τη συζήτηση του νόμου, στους διαδρόμους της Βουλής και στις συζητήσεις των Επιτροπής ακουγόταν ότι οι αναμενόμενες προσφορές θα έφταναν τα 5δισ€.

Ο Νόμος προέβλεπε ότι το Ελληνικό δημόσιο θα κρατήσει το 30% των μετοχών της Ελληνικό ΑΕ, ώστε να κερδίσει από τις υπεραξίες που θα αποκτούσε η Ελληνικό ΑΕ από την αξιοποίησή του.

Σήμερα μεταβιβάζεται το 100% των μετοχών.

B. Υποβλήθηκαν 9 εκδηλώσεις ενδιαφέροντος και ο διαγωνισμός κατέληξε με μια προσφορά, όπως συνηθίζει το ΤΑΙΠΕΔ.

Στο ενδιάμεσο υπήρξε μνημείο πράξεων αδιαφάνειας, με αποφάσεις για δυνατότητες τροποποίησης των όρων, του χρονοδιαγράμματος της πρόσκλησης και της διαγωνιστικής διαδικασίας.

Αποκορύφωμα το δικαίωμα της λειτουργίας καζίνο, μετά την επιλογή του επενδυτή με μια προσφορά, που φαντάζομαι δεν περιλαμβάνεται στην εκτίμηση ως αξία άδειας πολύ κλειστών δραστηριοτήτων.

## Παρουσίαση Οικονομοτεχνικής Μελέτης Εκτίμησης της Επενδυτικής Αξίας του ΜΠΕΑ

---

Δεν υπήρξε καμία ανοιχτή διάφανης διαδικασία.

Γ. Αγνοήθηκε παντελώς η άποψη της κοινωνίας, των θεσμοθετημένων φορέων της, των συλλογικοτήτων.

Δεν υπήρξαν ούτε οι στοιχειώδεις κανόνες των επιτροπών διαγωνισμών, του προϋπολογισμού, των σταθερών όρων της διαγωνιστικής διαδικασίας.

Δ. Νομοθετήθηκαν διάφορες σκόρπιες διατάξεις ή επιχειρήθηκε να ψηφιστούν σχέδια νόμου που ευνοούν τη συγκεκριμένη επένδυση και κάποιες λίγες παρόμοιες, όπως η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακόμη και ιδιωτικών εκτάσεων και περιουσιών, οι αλλαγές στο χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο, ο αποσυρθείς Νόμος περί αιγιαλού και φοροαπαλλαγές του επενδυτή, την ίδια ώρα που οι Έλληνες πολίτες έχουν γονατίσει από την υπερφορολόγηση, και γίνονται κατασχέσεις για τις ασφαλιστικές εισφορές.

Αγνοήθηκαν παντελώς μελέτες και προτάσεις, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Νόμου, όχι στις κατευθύνσεις του ΤΕΕ, του ΕΜΠ, των κινημάτων.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα η μελέτη του καθηγητή του Harvard κ. Πολλάλη και οι προτάσεις για άλλου τύπου διαγωνιστικές διαδικασίες.

Όχι του ενός διαγωνισμού του ενός αναδόχου, της μίας προσφοράς, που προέβλεπαν περισσότερες διαγωνιστικές διαδικασίες που θα οδηγούσαν σε μεγαλύτερο ανταγωνισμό και σε σαφώς πολλαπλάσια έσοδα του δημοσίου, λόγω της υπεραξίας που θα είχε αποκτηθεί από την ολοκλήρωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ε. Στήνεται ένα τοπίο διεκδικήσεων και πληρωμής ρητρών από το ελληνικό Δημόσιο ως εγγυητής της πλήρους λειτουργίας της Πολεοδομίας Ελληνικού και των σύντομων εκδόσεων των σχετικών αδειών από τις εφορίες αρχαιοτήτων. Το έχουμε ξαναδεί αυτό το έργο με τις Παραχωρήσεις του κ. Σουφλιά.

## Παρουσίαση Οικονομοτεχνικής Μελέτης Εκτίμησης της Επενδυτικής Αξίας του ΜΠΕΑ

---

Η σημερινή εκτίμηση του ΤΕΕ δεν αντικατοπτρίζει την πραγματική αξία του Ελληνικού για τη βέλτιστη αξιοποίηση του, σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο.

Θέλω αυτό να είναι ξεκάθαρο.

Η σημερινή εκτίμηση, πέρα των υπολοίπων, βασίζεται στο σενάριο του ΤΑΙΠΕΔ, ώστε να μπορεί να γίνει σύγκριση της τιμής πώλησης και της πραγματικής αξίας του Ελληνικού με αυτό το απαράδεκτο μοντέλο, που υιοθετήθηκε. Αν υιοθετούνταν άλλο μοντέλο διαγωνιστικών διαδικασιών, η εκτίμηση θα ήταν μεγαλύτερη και ίσως πολλαπλάσια της σημερινής

Έχουμε ξαναπεί ότι το ΤΑΙΠΕΔ είναι ένα κακής ποιότητας δημοπρατήριο, χωρίς τιμές εκκίνησης και με μία προσφορά. Υπάρχει μεγάλο ζήτημα για τη λειτουργία του ΤΑΙΠΕΔ.

**Και για αυτό γεννιούνται τα ερωτήματα:**

- Πόσα λεφτά έχουν ξοδευτεί από το ΤΑΙΠΕΔ σε συμβούλους, τράπεζες, δικηγορικά γραφεία και σε ποια; Πώς εκλέχθηκαν;
- Ποιοι και πόσοι είναι οι εκτιμητές της δημόσιας περιουσίας και ποιες είναι οι εκτιμήσεις; Πώς επιλέχθηκαν;
- Ποια τα έσοδα του ελληνικού δημοσίου, ποια η συνεισφορά του στη μείωση του χρέους (συγκριτικά με το συνολικό χρέος της χώρας) και τέλος ποια η συνεισφορά του στην αντιμετώπιση της ύφεσης και της ανεργίας;

Εδώ και καιρό ακούγεται η άποψη «να το δώσουμε για 1€» προκειμένου να πάρει εμπρός η οικονομία

Ποιες οι δεσμεύσεις για αυτό;

Υπάρχει ρήτρα στο διαγωνισμό ή στη σύμβαση ότι θα δουλέψουν για την κατασκευή του έργου Ελληνικό Ανθρώπινο Δυναμικό, Ελληνικές Τεχνικές Εταιρείες ότι θα εκπονήσουν τις μελέτες

## Παρουσίαση Οικονομοτεχνικής Μελέτης Εκτίμησης της Επενδυτικής Αξίας του ΜΠΕΑ

---

Ελληνικές μελετητικές εταιρείες ότι θα χρησιμοποιηθούν υλικά από την Ελλάδα

Υπάρχει ρήτρα ότι όταν λειτουργήσει αν ολοκληρωθεί θα εργάζονται Έλληνες εργαζόμενοι

Ποια τα οφέλη;

Όχι βέβαια οι φοροαπαλλαγές.

Μας λένε να μείνει έτσι, έρημο, εστία μόλυνσης και απαξίωσης.

Όχι βέβαια.

Υπάρχουν άλλοι τρόποι να αξιοποιηθεί.

Είναι μια άλλη συζήτηση. Αν πραγματικά ήθελαν να οικοδομήσουμε παραγωγική δομή και νέες τεχνολογίες θα ήταν χρήσιμη η ίδρυση ενός ευρωπαϊκού ερευνητικού κέντρου, ώστε να μην ξενιτεύονται οι χιλιάδες επιστήμονές μας.

Διαφωνούμε με τον Νόμο και την πολιτική κατεύθυνση της αξιοποίησης, αλλά είναι άλλο η διαφωνία για το παραγωγικό μοντέλο ανάπτυξης της χώρας και άλλο η εκποίηση.

Κυρίες και Κύριοι,

Το ΤΕΕ προσπάθησε να οδηγήσει την Κυβέρνηση, τους δημόσιους Φορείς και το ΤΑΙΠΕΔ σε διάλογο με την κοινωνία, σε διαφανείς διαδικασίες, σε αξιοποίηση και όχι εκποίηση του Ελληνικού, παρά τις δικές μας διαφωνίες.

Την Τρίτη 16 Απριλίου 2013, ο τέως Πρόεδρος της Ελληνικό ΑΕ, κ. Πολλάλης ενημέρωσε τη ΔΕ και παρουσίασε τις μελέτες και τις προτάσεις που είχαν συνταχθεί.

Την Τετάρτη 17 Απριλίου 2013 σε έκτακτη, αν θυμάμαι καλά ΓΣ των μετόχων της Ελληνικό ΑΕ, δηλαδή του ΤΑΙΠΕΔ, τροποποιήθηκε το καταστατικό και αντικαταστάθηκε μαζί με τον τότε Δήμαρχο Αλίμου, κ. Ορφανό.

## Παρουσίαση Οικονομοτεχνικής Μελέτης Εκτίμησης της Επενδυτικής Αξίας του ΜΠΕΑ

---

Από τότε έχουν παραιτηθεί, αντικατασταθεί πολλοί από τη διοίκηση του ΤΑΙΠΕΔ. Γιατί;

Στις 27 Μαρτίου 2014, με το υπ' αριθμ. πρωτ. 5658 έγγραφό μας, καλούσαμε το ΤΑΙΠΕΔ να μας ενημερώσει για:

α) για το σχέδιο αξιοποίησης του πρ. Αεροδρομίου του Ελληνικού και την ένταξή του σε ένα συνολικό σχέδιο για το Μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας και των όμορων πολεοδομικών ενοτήτων

β) για τους λόγους για τους οποίους κρίθηκε ότι η εκποίηση του συνόλου των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε και κατά συνέπεια της κατά 100% διάθεσης της έκτασης και των υποδομών του συγκεκριμένου ακινήτου, είναι η προσφορότερη διαδικασία για την αξιοποίηση αυτού

γ) για την επιστημονική μεθοδολογία και τις παραδοχές που ακολουθήθηκαν για την εκτίμηση της αξίας του και για την αξιολόγηση της βέλτιστης αξιοποίησης αυτού

δ) για τη διαγωνιστική διαδικασία, τον ελεγκτικό και επικυρωτικό ή όχι ρόλο του Ελληνικού Δημοσίου σε αυτόν όπως και για τη συμμετοχή μίας μόνο προσφοράς στην τελική φάση του διαγωνισμού

ε) για το ποσό μείωσης του ελληνικού χρέους όπως θα προκύψει από τα έσοδα του διαγωνισμού

στ) για τις προβλεπόμενες δεσμεύσεις του αναδόχου κατά την υλοποίηση του έργου, που αφορούν το ελληνικό τεχνικό δυναμικό και την εγχώρια παραγωγή

και ενημερώναμε ότι προχωράμε στην εκτίμηση της αξίας του Ελληνικού

Κύριες και Κύριοι,

Τα 915εκ. € αντί των 3δισ. € είναι διαφορά 222%, στην άθλια διαδικασία που επέλεξε το ΤΑΙΠΕΔ. Όχι σύμφωνα με τις προτάσεις όσων σέβονται την ελληνική κοινωνία και τον εαυτό τους και είναι μια συντηρητική εκτίμηση και για το κόστος δανεισμού για τις αποδόσεις και γενικότερα για τις παραδοχές.

## Παρουσίαση Οικονομοτεχνικής Μελέτης Εκτίμησης της Επενδυτικής Αξίας του ΜΠΕΑ

---

Αντιστοιχούν σε κόστος γης 92€/ δομήσιμο τμ μετρητοίς ή 150€/ δομήσιμο τμ για 10ετή αποπληρωμή των κτηρίων και της δόμησης. Τέτοιες αξίες δεν υπάρχουν πουθενά και προφανώς δεν υπάρχουν στις γύρω περιοχές ή στις πρόσφατες αντίστοιχες διαδικασίες, όπως του Αστέρα Βουλιαγμένης.

Με τη σημερινή εκτίμηση κάνουμε ό,τι έπρεπε να έχει κάνει το ΤΑΙΠΕΔ με διαφάνεια και παρακαλούμε όλους τους Φορείς που κλήθηκαν για τις δημόσιες παρατηρήσεις τους.

Είναι προφανές ότι οι πολιτικές ευθύνες είναι τεράστιες για αυτή τη βήμα βήμα μεθόδευση του ξεπουλήματος του Ελληνικού.

Οφείλουμε όλοι οι Φορείς και τα πρόσωπα να δώσουμε τη μάχη για την προστασία συμφέροντος όπου κι αν ανήκει πολιτικά ή ιδεολογικά ο καθένας μας.

Να δώσουμε τη μάχη για την οικοδόμηση ενός νέου κώδικα αξιών της κοινωνίας μας.

Εμείς, ως τεχνικός κόσμος είχαμε δύο δρόμους ή να σιωπούσαμε και να συμμετείχαμε ή μαζί με την ελληνική κοινωνία να δώσουμε τη μάχη για την υπεράσπιση της εθνικής, κοινωνικής και προσωπικής μας αξιοπρέπειας.

Επιλέξαμε τον δεύτερο δρόμο ενάντιο στο ένα άρθρο, στον ένα διαγωνισμό, στη μία προσφορά και στον ένα ανάδοχο.

Αυτόν τον δρόμο θα τον συνεχίσουμε.

Σας ευχαριστώ

Χρήστος Σπίρτζης