



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 104/2021**  
**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**(Τμήμα Δ')**

**Συνεδρίαση της 15<sup>ης</sup> Ιουνίου 2021**

**Σύνθεση:**

**Προεδρεύων:** Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., λόγω κωλύματος της Προέδρου του Τμήματος Χρυσαφούλας Αυγερινού, Αντιπροέδρου Ν.Σ.Κ..

**Μέλη:** Αικατερίνη Γρηγορίου, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Ελένη Πασαμιχάλη Παναγιώτης Παππάς, Τσιράς Θεόδωρος, Αικατερίνη Γαλάνη, Στέργιος Κίκας, Δημήτριος Κατωπόδης, Ευτυχία Κασομένου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια:** Αικατερίνη Γρηγορίου, Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το έγγραφο του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής/Γενική Γραμματεία Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων /Γενική Διεύθυνση Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων /Διεύθυνση Πλοηγικής Υπηρεσίας/Τμήμα Οικονομικής Διαχείρισης Κεφαλαίου Πλοηγικής Υπηρεσίας με αριθμό πρωτοκόλλου 3162.1/18994/2021 /16-03-2021.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται, αν μετά την έκδοση του ν.4404/2016 (Α126) είναι νόμιμη η καταβολή των ποσών που συμφωνήθηκαν με τη σύμβαση που κυρώθηκε με το νόμο αυτό ως μηνιαίο αντάλλαγμα για τη χρήση του κτιρίου που βρίσκεται στη θέση Παλατάκι, εντός της χερσαίας ζώνης του λιμένα Πειραιά, για τη στέγαση της Πλοηγικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, λαμβάνοντας υπόψη το ύψος της δαπάνης που απαιτήθηκε για την κατασκευή του κτιρίου.

Στο πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Δ') γνωμοδότησε ως εξής:

### **Ιστορικό**

Στο παραπάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας, καθώς και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

1. Την 23-10-2002, κατά την 19<sup>η</sup> συνεδρίαση του ΔΣ της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΑ ΠΕΙΡΑΙΑ Α.Ε.», στο εξής ΟΛΠ ΑΕ, αποφασίστηκε η εκτέλεση του έργου «ΈΡΓΑ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ «ΑΘΗΝΑ 2004» ΣΤΟΝ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΛΙΜΕΝΑ ΠΕΙΡΑΙΑ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΛΟΗΓΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ» εντός της χερσαίας ζώνης του λιμένα Πειραιά στην περιοχή Παλατάκι, με δαπάνες της ΟΛΠ Α.Ε σε βάρος του Κ.Α 15.01.06.0004 προϋπολογισμού μελέτης 1.000.000,00 ευρώ, χρήσης 2003, πλέον ποσού 20.000,00 ευρώ σε βάρος Κ.Α. 64.98.17, προϋπολογισμού εξόδων για εισφορά 2% υπέρ ΤΑΠΑΕΛ, καθώς και επιπλέον ποσού 180.000,00 ευρώ για την απόδοση ΦΠΑ 18% που αναλογεί. Το κτίριο που κατασκευάστηκε είναι συνολικού εμβαδού 775,44 τ.μ., από τα οποία 212,62 τ.μ. το ισόγειο, 241,87 τ.μ. ο α' όροφος, 256,64 τ.μ. ο β' όροφος και 64,31 τ.μ. ο γ' όροφος.

2. Με τη με αριθμό 46/22-4-2003 σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου εκπροσωπούμενου από τον Υπουργό Οικονομικών και τον Υπουργό Εμπορικής Ναυτιλίας αφενός και της ΟΛΠ Α.Ε. αφετέρου συμφωνήθηκε η παραχώρηση στο Δημόσιο της χρήσης του ως άνω κτιρίου για τη στέγαση της Πλοηγικής Υπηρεσίας του Πλοηγικού Σταθμού Πειραιά. Η παραχώρηση συμφωνήθηκε για χρονικό διάστημα 25 ετών έναντι μηνιαίου ανταλλάγματος 5.870,00 ευρώ, αναπροσαρμοζόμενου κατά 3% κάθε δυο έτη. Συμφωνήθηκε, επίσης, ότι το κτίριο θα παραμείνει στην κυριότητα της ΟΛΠ Α.Ε. μετά την αποπληρωμή της δαπάνης κατασκευής του, η οποία ανέρχεται σε 1.116.660,82 ευρώ, σύμφωνα με το 2802/03.08.2007 έγγραφο της εταιρίας, καθώς επίσης ότι το κτίριο θα ασφαλιστεί με δαπάνες του Δημοσίου.

\* .

3. Με την 487/2004 ατομική γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας, η οποία έγινε δεκτή από τον Υπουργό Εμπορικής Ναυτιλίας με

την Μ.8413.4/05/04/29-12-2004 απόφασή του, γίνεται δεκτό ότι «... οι όροι της συμβάσεως 46/2003 πρέπει να αναθεωρηθούν στη βάση της καταβολής μηνιαίου ανταλλάγματος έναντι των δαπανών κατασκευής του έργου και μέχρι αποσβέσεως τούτων και στην συνέχεια ως δικαιωματική χρήση τούτου από το Δημόσιο ως δημόσιου κτήματος της ζώνης του λιμένα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Κατά συνέπεια και οι όροι της σύμβασης που προσιδιάζουν σε μισθωτικές συμβάσεις πρέπει να απαλειφθούν, μεταξύ δε αυτών και ο περί ασφαλίσεως όρος ο οποίος αντίκειται στο νόμο (άρθρο 111 ν.2362/1995 Α' 247)».

4. Κατόπιν αυτού η Πλοηγική Υπηρεσία ζήτησε την τροποποίηση της ως άνω σύμβασης. Την 14-4-2005 κατά την 8<sup>η</sup> συνεδρίασή του το ΔΣ της ΟΛΠ Α.Ε. αποφάσισε (119 απόφαση) τον επανακαθορισμό του ανταλλάγματος από 5.870,00 ευρώ σε 3.200,00 ευρώ αναπροσαρμοζόμενου κατ' έτος κατά το ποσοστό του μέσου όρου του ετήσιου πληθωρισμού, πλέον ποσοστού 1%.

5. Στη συνέχεια εκδόθηκε χρηματικό ένταλμα με αριθμό 59 ποσού 16.000,00 ευρώ, οικονομικού έτους 2005, το οποίο επιστράφηκε αθεώρητο με την πράξη 72/10-10-2005 της Υπηρεσίας Επίτροπου του Ελεγκτικού Συνεδρίου για λόγους που αφορούν το κύρος της σύμβασης και τη νομιμότητα επί μέρους όρων της.

6. Με την 8322.03/06/2-8-2006/2-8-2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εμπορικής Ναυτιλίας αποφασίστηκαν τα εξής: *«α) Καθορίζουμε το κτίριο που κατασκευάστηκε ... σαν χώρο στέγασης του Πλοηγικού Σταθμού Πειραιά της Πλοηγικής Υπηρεσίας του ΥΕΝ και μόνο.*

*β) Ο χρόνος χρήσης του κτιρίου από τον Πλοηγικό Σταθμό Πειραιά είναι αόριστος και άνευ ανταλλάγματος, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 24 του ν.2971/2001 (Α'285), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 34 του ν.3153/2003 (Α'153).*

*γ) Έναντι των δαπανών κατασκευής του κτιρίου, οι οποίες έγιναν εις βάρος της ΟΛΠ ΑΕ, το Δημόσιο θα καταβάλλει το μηνιαίο ανάλλαγμα των 3.200 ευρώ και για χρονική διάρκεια 25 ετών από την 1.5.2005. Το παραπάνω ποσό θα αναπροσαρμόζεται κατ' έτος από 1.1.2006, κατά το εκάστοτε ποσοστό του μέσου όρου του ετήσιου πληθωρισμού που*

*προβλέπεται για το έτος αυτό, με επιπλέον ποσοστό 1%..*

δ) Μετά την πάροδο της 25ετίας, οπότε γίνεται απόσβεση της οφειλής του Δημοσίου έναντι του κόστους κατασκευής του κτιρίου από την ΟΛΠ ΑΕ, το Δημόσιο συνεχίζει τη δικαιωματική χρήση του ως δημόσιο κτήμα της ζώνης λιμένα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις».

7. Με βάση την ανωτέρω κ.υ.α. με το 8322.3/07/18-8-2006 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Λιμένων και Λιμενικής Πολιτικής του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας προς την ΟΛΠ Α.Ε. ζητήθηκε η τροποποίηση της 46/2003 σύμβασης. Πλην όμως, η ΟΛΠ Α.Ε., με το 2802/3-8- 2007 έγγραφό της προς τον Γενικό Γραμματέα, κοινοποιούμενο στη Διεύθυνση Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, αρνήθηκε την αλλαγή των όρων της σύμβασης, για τους λόγους που εκτίθενται στο έγγραφο αυτό, με εξαίρεση το ύψος του συμφωνηθέντος ανταλλάγματος, το οποίο διαμορφώθηκε από 5.870,00 ευρώ σε 3.200,00 ευρώ το μήνα αναπροσαρμοζόμενο κατά τα ανωτέρω.

8. Με έγγραφό της με αριθμό πρωτοκόλλου 10067/31-3-2008 προς τον ανωτέρω Γενικό Γραμματέα, κοινοποιούμενο στη Διεύθυνση Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, η ΟΛΠ Α.Ε., αφού ανέφερε ότι το κτίριο παραδόθηκε σε χρήση την 25-4-2005, ότι έχει προσκομίσει τα στοιχεία που της είχαν ζητηθεί και ότι η οφειλή για τη χρήση ανήλθε στο ποσό των 108.922 ευρώ, πλέον τόκων υπερημερίας, ζήτησε την εξόφληση του ποσού, δηλώνοντας ότι σε αντίθετη περίπτωση θα προβεί σε παρακράτηση του ποσού αυτού από το ποσό του ανταλλάγματος που όφειλε να καταβάλλει η ΟΛΠ Α.Ε. σε εφαρμογή της από 13-2-2002 σύμβασης παραχώρησης που είχε συνάψει με το Ελληνικό Δημόσιο.

9. Στο έγγραφο της ΟΛΠ Α.Ε. με αριθμό πρωτοκόλλου 38364/20-10-2014 εμφανίζονται οι ημερομηνίες συμψηφισμού των οφειλών για την παραχώρηση χρήσης του κτιρίου. Το ποσό που έχει καταβληθεί με τον τρόπο αυτό ανέρχεται σε 411.227,14 ευρώ, αντιστοιχεί σε οφειλές 10 ετών (1-5-2005 έως 14-7-2014) και εξοφλεί μέρος του κόστους κατασκευής. Το υπολειπόμενο την 14-7-2014 κόστος κατασκευής ανερχόταν, σύμφωνα με την ερωτώσα υπηρεσία, στο ποσό των (1.116.660,82- 411.227,14=) 705.433,68 ευρώ.

**10.** Στη συνέχεια, κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού για τη μεταβίβαση πλειοψηφικού πακέτου μετοχών της ΟΛΠ Α.Ε σε ιδιώτη επενδυτή, υπεγράφη μεταξύ της ΟΛΠ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου η από 24-6-2016 σύμβαση παραχώρησης του λιμένα Πειραιά, που κυρώθηκε την 8-7-2016 με το ν.4404/2016 (Α'126). Στη σύμβαση αυτή προβλέπεται η υποπαραχώρηση διακριτών τμημάτων ή συγκεκριμένων κτιρίων για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών έναντι ανταλλάγματος. Ειδικότερα, στο Παράρτημα 3.6 αυτής, με τίτλο «Καθορισμένες Υποπαραχωρήσεις» (σελ. 7368), προβλέπεται η «*χρήση κτιρίου στο Παλατάκι που κατασκευάστηκε με δαπάνες της ΟΛΠ Α.Ε. κατά τα έτη 2004-5 με διάρκεια 25 ετών, και αφετηρία χρέωσης την 1<sup>η</sup>.5.2005*» με αντάλλαγμα «3.948,57 ευρώ σε μηνιαία βάση (όπως ήταν καθορισμένο το 2011)».

**11.** Με το έγγραφό της με αριθμό πρωτοκόλλου 4838/5-3-2021, απευθυνόμενο και κοινοποιούμενο όπως ανωτέρω, η ΟΛΠ Α.Ε. προσδιορίζει το ποσό των οφειλών για την παραχώρηση χρήσης του κτιρίου της Πλοηγικής Υπηρεσίας σε 78.969,40 ευρώ για το χρονικό διάστημα από 1-1-2015 έως 31-8-2016, 212.900,53 ευρώ για το χρονικό διάστημα από 1-9-2016 έως 31-12-2020 και 8.879,16 ευρώ για το χρονικό διάστημα από 1-1-2021 έως 28-2-2021 και συνολικά σε ποσό 300.749,09 ευρώ, χωρίς να διευκρινίζεται το ακριβές ποσό που έχει συμψηφιστεί κατά το χρονικό διάστημα 2008 έως 2015, ώστε να γίνει ακριβής προσδιορισμός της εξόφλησης - απόσβεσης του κόστους κατασκευής του κτιρίου.

**12.** Η Πλοηγική Υπηρεσία αποτελεί δημόσια υπηρεσία που ανήκει στην οργανωτική δομή του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, σύμφωνα με το άρθρο 65 του π.δ. 13/2018 (Α' 26) «Οργανισμός Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής» και αποτελεί Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων. Η Διεύθυνση Πλοηγικής Υπηρεσίας είναι αρμόδια για την εποπτεία, οργάνωση, λειτουργία και τεχνική υποστήριξη των Πλοηγικών Σταθμών, που αποτελούν περιφερειακές υπηρεσίες του Υπουργείου. Η οργάνωση και οι αρμοδιότητες των Πλοηγικών Σταθμών διέπονται από τις διατάξεις των ν.3142/1955, του β.δ. 28/1-29/3/1958, του α.ν. 409/1968 και του ν.δ. 181/1973 «Κώδικας Δημοσίου Ναυτικού Δικαίου» (ΚΔΝΔ), Α'261, όπως έχουν τροποποιηθεί με τις διατάξεις του π.δ. 127/2010 και ισχύουν και από τους οικείους Κανονισμούς Λειτουργίας τους. Η Πλοηγική Υπηρεσία

έχει στη δικαιοδοσία της 13 Πλοηγικούς Σταθμούς. Οι πλοηγικές υπηρεσίες παρέχονται από το ναυτικό προσωπικό που υπηρετεί σε αυτές. Τα καταβαλλόμενα για την πλοήγηση τέλη αποτελούν έσοδα του Κεφαλαίου Πλοηγικής Υπηρεσίας, σε βάρος του οποίου καταβάλλονται τα λειτουργικά έξοδα των πλοηγικών σταθμών, η μισθοδοσία του ναυτικού προσωπικού κ.α .

**13.** Μετά από το ανωτέρω, με αριθμό πρωτοκόλλου 4838/5-3-2021, έγγραφο της ΟΛΠ Α.Ε. και τα ενημερωτικά σημειώματα που τέθηκαν υπόψη της ιεραρχίας από το Αυτοτελές Τμήμα Οικονομικής Διαχείρισης Πλοηγικών Υπηρεσιών και την Πλοηγική Υπηρεσία/Τμήμα Β', με αριθμούς πρωτοκόλλου 2860.4/19829/14-3-2018 και 8413.15/16/22-10-2014, αντίστοιχα, η άποψη της ερωτώσας υπηρεσίας έχει ως εξής: Από το συνδυασμό αφενός της 487/2004 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας, σύμφωνα με την οποία οι όροι της συμβάσεως 46/2003 πρέπει να αναθεωρηθούν στη βάση της καταβολής μηναίου ανταλλάγματος έναντι των δαπανών κατασκευής του έργου και μέχρι αποσβέσεως τούτων και στη συνέχεια ως δικαιωματική χρήση τούτου από το Δημόσιο ως δημόσιου κτήματος της ζώνης του λιμένα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και αφετέρου της μη θεώρησης του οικείου χρηματικού εντάλματος ποσού 16.000,00 ευρώ από την Επίτροπο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, ιδίως επειδή δεν έχουν εφαρμοσθεί τα οριζόμενα στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 24 του ν.2971/2001, ούτε οι προβλέψεις της νομοθεσίας για την εκτέλεση δημοσίων έργων (ν.1418/1984 και π.δ.609/1985) κατά την κατασκευή του κτιρίου, προκύπτει ότι δεν οφείλονται τα αιτηθέντα ποσά ως αντάλλαγμα της χρήσης του κτιρίου για το χρονικό διάστημα πριν τη σύναψη της από 24-6- 2016 σύμβασης παραχώρησης.

**14.** Περαιτέρω, για το χρονικό διάστημα μετά τη δημοσίευση του ν.4404/2016 (8-7-2016), με τον οποίο κυρώθηκε η από 24-6-2016 σύμβαση παραχώρησης μεταξύ ΟΛΠ ΑΕ και Ελληνικού Δημοσίου, η οποία προβλέπει την υποπαραχώρηση διακριτών τμημάτων ή συγκεκριμένων κτιρίων για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών έναντι ανταλλάγματος, ειδικότερα, δε στο Παράρτημα 3.6 αυτής προβλέπεται η χρήση του κτιρίου στο Παλατάκι που κατασκευάστηκε με δαπάνες της ΟΛΠ Α.Ε. με αντάλλαγμα 3.948,57 ευρώ σε μηναία βάση, η ερωτώσα υπηρεσία θεωρεί ότι πρέπει να τεθεί ως όριο της καταβολής το ύψος της δαπάνης που απαιτήθηκε για την κατασκευή του.

15. Κατόπιν αυτών τέθηκε το υπό κρίση ερώτημα, ενώ για το προηγούμενο χρονικό διάστημα έχει υποβληθεί αυτοτελές ερώτημα με αριθμό πρωτοκόλλου 3162.1/18997/2021/16-03-2021..

### **Νομοθετικό πλαίσιο**

16. Στα άρθρα 22, 23 και 24 του ν.2971/2001, «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις», Α' 285, όπως η παράγραφος 4 του άρθρου 24 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 34 του ν.3153/2003, Α' 153, ορίζεται:

*«Άρθρο 22 Καθεστώς χερσαίων χώρων ζώνης λιμένα*

*1. Οι χώροι και όλα εν γένει τα κτήματα που περιλαμβάνονται στη χερσαία ζώνη λιμένα, είναι κοινόχρηστα δημόσια κτήματα και ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα, η χρήση όμως και η εκμετάλλευσή τους ανήκει στον οικείο φορέα διοίκησης και εκμετάλλευσης...*

*Άρθρο 23 Καθεστώς γηπέδων που σχηματίζονται από προσχώσεις στη ζώνη λιμένα.*

*Όλα τα γήπεδα που σχηματίζονται από προσχώσεις, φυσικές ή τεχνητές, στη θάλασσα ή τον αιγιαλό, ή στο πλαίσιο έργων, που εκτελούνται με δαπάνες των φορέων διοίκησης και εκμετάλλευσης λιμένα ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο και χρησιμεύουν, εφόσον περιληφθούν στη ζώνη λιμένα, για τους σκοπούς αυτού και γενικά για δημόσιες ανάγκες.*

*Άρθρο 24 Παραχωρήσεις χώρων ζώνης λιμένα*

*1. Παραχωρήσεις απλής χρήσης των χώρων στην περιοχή αρμοδιότητας των Οργανισμών Λιμένων Α.Ε., εγκρίνονται από το Διοικητικό τους Συμβούλιο. Για παραχωρήσεις που συνοδεύονται από οποιοδήποτε έργο μόνιμης ή προσωρινής φύσης και εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο των Οργανισμών Λιμένων Α.Ε., πριν από την υλοποίηση της παραχώρησης απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Οι εγκρίσεις των Διοικητικών Συμβουλίων πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις καταστατικές διατάξεις των Οργανισμών Λιμένων Α.Ε. 2...*

*4. Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση από το Δημόσιο, χωρίς αντάλλαγμα, χώρων της ζώνης του λιμένα για τη στέγαση υπηρεσιών ή την ανέγερση δημόσιων καταστημάτων για την εύρυθμη λειτουργία του λιμένα, ιδίως Τελωνείων, Λιμενικών Αρχών, Υγειονομείων, Γραφείων Πλοηγικής Υπηρεσίας, Πυροσβεστικών Σταθμών, καθώς και εγκαταστάσεων*

κάθε είδους για τις αμυντικές ανάγκες της χώρας. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εμπορικής Ναυτιλίας και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του φορέα διοίκησης και εκμετάλλευσης του Λιμένα, καθορίζονται οι χώροι που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από το Δημόσιο σύμφωνα με το προηγούμενο άρθρο<sup>1</sup>. Απαγορεύεται η χρησιμοποίηση των χώρων αυτών για άλλους σκοπούς».

17. Στις διατάξεις του προοιμίου και των παραγράφων 1.7, 3.5, 3.6, 4.1, 4.4, 24.2, 24.3, 29.2, 29.10 και 29.12 της από 24-6-2016 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και Ο.Λ.Π. Α.Ε. που κυρώθηκε από κοινού με τα προσαρτήματά της με το άρθρο 1 του ν.4404/2016 (Α'126), των άρθρων 3 και 20 του νόμου αυτού και των Παραρτημάτων 3.5 και 3.6 της Σύμβασης, ορίζεται:

«**Άρθρο 1** Κύρωση της Σύμβασης Παραχώρησης

A. Κυρώνεται και αποκτά ισχύ τυπικού νόμου, από κοινού με τα προσαρτήματα αυτής, η από 24-6-2016 σύμβαση, που τιτλοφορείται "Σύμβαση Παραχώρησης σχετικά με τη Χρήση και την Εκμετάλλευση Ορισμένων Χώρων και Περιουσιακών Στοιχείων εντός του Λιμένος Πειραιώς" και η οποία συνήφθη μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και της "Όργανισμός Λιμένος Πειραιώς Α.Ε.", η οποία κρίνεται συμφέρουσα και επωφελής για το Ελληνικό Δημόσιο. Η Σύμβαση Παραχώρησης παρατίθεται στην ελληνική γλώσσα.

B. Το περιεχόμενο της κυρούμενης Σύμβασης έχει κατά λέξη ως εξής:

24 ΙΟΥΝΙΟΥ 2016

Ελληνικό Δημόσιο και Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρία

ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

... ΕΠΕΙΔΗ:

(Α)... (Β) Ο ΟΛΠ ΑΕ είναι το νομικό πρόσωπο που έχει αναλάβει τη διοίκηση και τη διαχείριση του Λιμένα Πειραιά. Συστάθηκε ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου δυνάμει του Νόμου 4748/1930, ο οποίος αναμορφώθηκε με τον Αναγκαστικό Νόμο 1559/1950 και κυρώθηκε με τον Νόμο 1630/1951, όπως έκαστος τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα. Το 1999, ο ΟΛΠ μετασχηματίστηκε σε μετοχική εταιρία (ανώνυμη εταιρεία)...

<sup>1</sup> Γίνεται δεκτό ότι ο καθορισμός αφορά τους χώρους που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από το Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο και δεν αφορά τα γήπεδα που σχηματίζονται από προσχώσεις, σύμφωνα με το προηγούμενο άρθρο (βλ. και οικεία αιτιολογική έκθεση).

(Γ) Σύμφωνα με τις εξουσιοδοτικές διατάξεις που περιέχονται στο Άρθρο τριακοστό πέμπτο (35) του Νόμου 2932/2001 (ΦΕΚ Α΄145/2001), το Ελληνικό Δημόσιο και ο ΟΛΠ συνήψαν στις 13 Φεβρουαρίου 2002 σύμβαση παραχώρησης..., όπως τροποποιήθηκε με την Προσθήκη του 2008 (από κοινού η Υφιστάμενη Σύμβαση Παραχώρησης), κυρώθηκε δυνάμει των Άρθρων 1 και 3 του Νόμου 3654/2008 (ΦΕΚ Α΄57/3.4.2008).  
(Δ)...

(Ζ) Κατά τη διαπραγμάτευση της παρούσας Σύμβασης, τα Μέρη αναγνώρισαν ότι οι διατάξεις της Υφιστάμενης Σύμβασης Παραχώρησης πρέπει να επικαιροποιηθούν, να διευκρινιστούν και να συμπληρωθούν, με σκοπό: (α) την ανακατανομή ρόλων, αρμοδιοτήτων και ευθυνών σε σχέση με τη λειτουργία του Λιμένα Πειραιά μεταξύ του ΟΛΠ και του Ελληνικού Δημοσίου και την κατάργηση ορισμένων προνομίων του ΟΛΠ σε σχέση με τη θέσπιση κανόνων, ώστε να επιτευχθεί εναρμόνιση της Υφιστάμενης Σύμβασης Παραχώρησης με την ανάληψη ελέγχου του ΟΛΠ από ιδιωτικό φορέα εκμετάλλευσης, (β)...

(Ι) Το Ελληνικό Δημόσιο αναγνωρίζει το δικαίωμα του ΟΛΠ να λειτουργεί κατά τη διεξαγωγή των δραστηριοτήτων του ως εμπορική κερδοσκοπική εταιρεία, με την επιφύλαξη των όρων που παρατίθενται πληρέστερα στην παρούσα Σύμβαση.

**ΣΥΜΦΩΝΟΥΝΤΑΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:**

**1. ΑΝΑΒΛΗΤΙΚΕΣ ΑΙΡΕΣΕΙΣ, ΙΣΧΥΣ ΚΑΙ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΣΕ ΕΝΙΑΙΟ ΚΕΙΜΕΝΟ**

1.1... 1.7 Κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος:

(α) πλην ρητής πρόβλεψης στην παρούσα Σύμβαση, ο ΟΛΠ θα υπόκειται και θα υπάγεται στις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης και σε όλους τους νόμους, τους κανονισμούς και διατάγματα, που εν γένει ισχύουν κατά καιρούς για λιμένες εντός της επικράτειας της Ελληνικής Δημοκρατίας, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά, επί του παρόντος, των διατάξεων του Νόμου 2971/2001 (ΦΕΚ Α΄ 285/19.12.2001), του Νόμου 3622/2007 (ΦΕΚ Α΄ 281/20.12.2007), του Κώδικα Δημοσίου Ναυτικού Δικαίου (Νομοθετικό Διάταγμα 187/1973, ΦΕΚ Α΄ 261/1973) και του Νόμου 4150/2013 (ΦΕΚ Α΄ 102/29.4.2013), όπως έκαστος ισχύει. (β)...

### 3. ΧΩΡΟΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΠΕΙΡΑΙΑ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

3.1... 3.5 Η Παραχώρηση (όπως ορίζεται στο Άρθρο 4) αφορά στους ακόλουθους χώρους υποδομές ανωδομές και κτίρια (από κοινού τα Στοιχεία Παραχώρησης):

α) το σύνολο των χερσαίων χώρων της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης, πλην των Εξαιρούμενων Χώρων και Στοιχείων, όπως καθένα ορίζεται στο Αναλυτικό Τοπογραφικό Διάγραμμα (η Περίμετρος της Ζώνης Παραχώρησης).

(β) τη Θαλάσσια Λιμενική Ζώνη, με την επιφύλαξη των περιορισμών που παρατίθενται στο Άρθρο 4.3- και

(γ) με την εξαίρεση οποιωνδήποτε υποδομών, ανωδομών και κτιρίων κατεδαφισθέντων σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Σύμβασης, το σύνολο των υποδομών, των ανωδομών και των κτιρίων, που υφίστανται τώρα ή στο μέλλον εντός της Περιμέτρου της Ζώνης Παραχώρησης (υπεργείως ή υπογείως), συμπεριλαμβανομένου, ενδεικτικά, του χερσαίου τμήματος των λιμενικών έργων, που περιγράφεται στην Τεχνική Έκθεση Δέουσας Επιμέλειας Πωλητή (VDD) της 26<sup>ης</sup> Ιουνίου 2014, όπως αναφέρεται στο Άρθρο 27.3 καθώς και των κτιρίων που απαριθμούνται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3.5(β).<sup>2</sup>

**αλλά, σε καθεμιά από τις προηγούμενες περιπτώσεις, εξαιρώντας<sup>3</sup>:**

(i) τους χώρους, τις υποδομές, ανωδομές και κτίρια, που εξαιρούνται από την Υφιστάμενη Σύμβαση Παραχώρησης και απαριθμούνται στο Μέρος I του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 3.5, με την επιφύλαξη των όρων και προϋποθέσεων που προσδιορίζονται στο Μέρος IV<sup>4</sup> του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 3.5.

(ii) τους χώρους, τις υποδομές, ανωδομές και κτίρια, που απαιτούνται για την εκπλήρωση του έργου δημοσίων υπηρεσιών, επιχειρήσεων και οργανισμών και απαριθμούνται στο Μέρος II του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 3.5, με την επιφύλαξη των όρων και προϋποθέσεων που προσδιορίζονται στο Μέρος IV του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 3.5.

(iii) ορισμένα τμήματα οικιστικών περιοχών, δημόσιων δρόμων ή/και κοινόχρηστων χώρων εντός της προβλεπόμενης Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης, αλλά εκτός των λειτουργικών ορίων του ΟΛΠ (μαζί με τους χώρους και στοιχεία που κατονομάζονται στις

<sup>2</sup> βλ κατάλογο κτιρίων στο Παράρτημα 3.5(β), Α'126/8-7-2016, σελ.7268-7357.

<sup>3</sup> Οι επισημάνσεις με έντονη γραφή στα άρθρα της σύμβασης υπάρχουν στο ΦΕΚ.

<sup>4</sup> Προφανώς εννοείται το Μέρος V (σελ. 7265), στο οποίο και μόνο αναφέρονται όροι και προϋποθέσεις και, ειδικότερα, ότι καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης οι εξαιρούμενοι χώροι θα στεγάζουν αποκλειστικά και μόνο δημόσιες υπηρεσίες, ενώ το Μέρος IV (σελ. 7262) απαριθμεί εξαιρούμενους κοινόχρηστους χώρους και τμήματα δημόσιων οδών.

προηγούμενες υποπαραγράφους, **οι Εξαιρούμενοι Χώροι και Στοιχεία**), όπως καθένα προσδιορίζεται και απεικονίζεται με μπλε ή κίτρινο χρώμα στο Αναλυτικό Τοπογραφικό Διάγραμμα και

(iv) **εξαιρώντας επιπλέον** χώρους, υποδομές, ανωδομές και κτίρια, που τυχόν απαιτούνται για τους σκοπούς που παρατίθενται στο Άρθρο 20.1, υπό την προϋπόθεση ότι, εφόσον οποιοσδήποτε εν λόγω χώρος ή στοιχείο δεν χρησιμοποιείται πλέον για οποιονδήποτε από τους σκοπούς που ορίζονται στο Άρθρο 20.1, τότε για τα εν λόγω στοιχεία θα ισχύουν οι διατάξεις του Μέρους V του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 3.5.

3.6 Τα Στοιχεία Παραχώρησης περιλαμβάνουν ορισμένες συμβάσεις υποπαραχώρησης σε σχέση με περιοχές εντός της Περιμέτρου της Ζώνης Παραχώρησης που έχουν εγκριθεί, εξουσιοδοτηθεί ή/και συναφθεί από τον ΟΛΠ σε σχέση με καθορισμένους χώρους και έχουν παραχωρηθεί στα πρόσωπα που απαριθμούνται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3.6 (οι **Καθορισμένες Υποπαραχωρήσεις**). Ανά πάσα στιγμή κατά τη διάρκεια της παρούσας Σύμβασης, ο ΟΛΠ δεσμεύεται: (α) να συμμορφώνεται με τις συμβατικές υποχρεώσεις του αναφορικά με τις Καθορισμένες Υποπαραχωρήσεις- και (β) να ανανεώνει και να συναινεί στην παράταση κάθε Καθορισμένης Υποπαραχώρησης, όπως προβλέπεται στην αντίστοιχη σύμβαση και εντός των ορίων του Άρθρου 12, εκτός εάν ο ΟΛΠ και ο υπεύθυνος Κυβερνητικός Φορέας του ΕΔ έχουν ρητά συμφωνήσει στο αντίθετο.

#### 4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

4.1 Με την παρούσα, το Ελληνικό Δημόσιο χορηγεί στον ΟΛΠ το αποκλειστικό δικαίωμα κατοχής, χρήσης, διαχείρισης, συντήρησης, βελτίωσης και εκμετάλλευσης των Στοιχείων Παραχώρησης (το Δικαίωμα)...

4.4 Με την επιφύλαξη οποιασδήποτε άλλης διάταξης της παρούσας Σύμβασης, το Δικαίωμα θα υπόκειται πάντοτε στους ακόλουθους περιορισμούς:

(α) ούτε η χορήγηση ή ύπαρξη του Δικαιώματος, ούτε οποιοσδήποτε πτυχές ή εκφάνσεις του Δικαιώματος θα επηρεάζουν το νομικό καθεστώς της Χερσαίας Ζώνης του Λιμένα Πειραιά ως κοινόχρηστου δημόσιου πράγματος...

#### 20. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

20.1 Χωρίς να θίγεται κάποια άλλη διάταξη της παρούσας σύμβασης..., το Ελληνικό Δημόσιο... διατηρεί το δικαίωμα πρόσβασης στα Στοιχεία Παραχώρησης μέσω των

Εκπροσώπων ΕΔ ανά πάσα στιγμή μετά την παροχή εύλογης προηγούμενης ειδοποίησης. Το Ελληνικό Δημόσιο μπορεί να παρέμβει, να διακόψει ή να περιορίσει τη χρήση των Στοιχείων Παραχώρησης ή ορισμένων σχετικών περιοχών για τους ακόλουθους σκοπούς:

(α) την σύσταση επανδρωμένων και μη επανδρωμένων σταθμών για την εκπλήρωση δημόσιων υποχρεώσεων, (β)...

#### 24. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΑΘΕΤΗΣΗΣ

24.1... 24.2 Τα ακόλουθα γεγονότα (εκτός εάν προκύπτουν λόγω Γεγονότος Ανωτέρας Βίας ή Γεγονότος Αθέτησης από την πλευρά του ΟΛΠ) θα αποτελούν τα γεγονότα αθέτησης από την πλευρά του Ελληνικού Δημοσίου (**Γεγονότα Αθέτησης Ελληνικού Δημοσίου**, ενώ τα Γεγονότα Αθέτησης ΟΛΠ και τα Γεγονότα Αθέτησης Ελληνικού Δημοσίου αποκαλούνται από κοινού (**Γεγονότα Αθέτησης**): (α)... (β) ακυρώνεται ή τροποποιείται μονομερώς η παρούσα Σύμβαση από το Ελληνικό Δημόσιο, κατά παράβαση αυτής· ή/και...24.3 Με την επέλευση οποιουδήποτε Γεγονότος Αθέτησης , όπως ορίζεται παραπάνω, το θιγόμενο μέρος μπορεί να καταγγείλει την παρούσα Σύμβαση

#### 29. ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

29.1... 29.2 Κάθε Μέρος μπορεί να συμψηφίσει οποιοδήποτε ποσό οφείλεται στο άλλο Μέρος στο πλαίσιο της παρούσας Σύμβασης με κάθε ποσό που του οφείλεται από το άλλο Μέρος βάσει της παρούσας Σύμβασης, υπό τον όρο ότι το ποσό οφείλεται για διάστημα τριάντα (30) ημερών, δεν έχει καταβληθεί και δεν έχει αμφισβητηθεί καλή τη πίστει από το άλλο Μέρος σύμφωνα με το Άρθρο 28...

29.10 Τα ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ της παρούσας Σύμβασης αποτελούν τμήμα της και θα ισχύουν πλήρως, όπως εάν είχαν οριστεί ρητά στο κύριο σώμα της παρούσας Σύμβασης...

29.12 Η παρούσα Σύμβαση και τα ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ αποτελούν την πλήρη σύμβαση...».

#### **Άρθρο 3 Χερσαία Λιμενική Ζώνη**

1... 2. Η «Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς Α.Ε.» υποχρεούται να διατηρεί σε ισχύ και να συναινεί στην ανανέωση των συμβάσεων υποπαραχώρησης αναφορικά με τις περιοχές που απαριθμούνται στο Παράρτημα 3.6. (Καθορισμένες Υποπαραχωρήσεις) της Σύμβασης Παραχώρησης, με όρους και προϋποθέσεις ουσιαδώς ταυτόσημους με τους

ισχύοντες. Οποιοδήποτε κόστος συντήρησης προκύπτει για τις περιοχές και τα περιουσιακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στις εν λόγω υποπαραχωρήσεις θα βαρύνουν τον κατά περίπτωση υποπαραχωρησιούχο. 3...

### **Άρθρο 20 Διαδικαστικές και τελικές διατάξεις**

1. Κάθε γενική ή ειδική διάταξη νόμου που είναι αντίθετη με τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή ρυθμίζει ζητήματα όμοια προς αυτά του παρόντος νόμου, καταργείται. 2. Για ό,τι δεν ρυθμίζεται ειδικά στην κυρούμενη σύμβαση εφαρμόζεται συμπληρωματικά ο Αστικός Κώδικας. 3...

### **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3.5 - Εξαιρούμενοι Χώροι και Στοιχεία**

#### **ΜΕΡΟΣ Ι**

**ΧΩΡΟΙ, ΥΠΟΔΟΜΕΣ, ΑΝΩΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΕΞΑΙΡΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ (ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΤΙΣ 12.5.2002)**

#### 1) Λιμενικό Σώμα

i. Πλατεία Αγίου Νικολάου στον Κεντρικό Λιμένα. Δύο κτίρια του Κεντρικού Λιμενικού Σώματος του Πειραιά στην Ακτή Μιαούλη, με συνολική δομημένη επιφάνεια 3.097,63 τ.μ. Περιλαμβάνονται:

- Σταθμός Κεντρικού Λιμενικού Σώματος/Κτίριο Α - 1.027,23 τ.μ. (ισόγειο 384,33 τ.μ., 1<sup>ος</sup> όροφος 321,45 τ.μ., 2ος όροφος 321,45 τ.μ.)

- Σταθμός Κεντρικού Λιμενικού Σώματος/Κτίριο Β - 2.070,40 τ.μ. (ισόγειο 1.035,20 τ.μ., 1<sup>ος</sup> όροφος 1.035,20 τ.μ.)

ii. Λιμένας Ηρακλέους (ψαραγορά στον Άγιο Γεώργιο, Κερασίφι). Το κτίριο του 2ου Σταθμού Λιμενικού Σώματος. Συνολική δομημένη επιφάνεια 210 τ.μ.

iii. Ναυπηγοεπισκευαστική Βάση Περάματος. Γραφεία εντός του κτιρίου που βρίσκεται από την πλευρά της εισόδου της Ναυπηγοεπισκευαστικής Βάσης Περάματος, για τον 4ο Σταθμό Λιμενικού Σώματος. Συνολικό εμβαδόν 270 τ.μ. (ημιώροφος 228,39 τ.μ., υπόγειο 38,51 τ.μ.).

#### 2) Τελωνείο

i. Πλατεία Αγίου Νικολάου στον Κεντρικό Λιμένα. Το κτίριο της Γενικής Διεύθυνσης Τελωνείου, εμβαδού 772 τ.μ.

ii. Λιμένας Ηρακλέους (ψαραγορά στον Άγιο Γεώργιο, Κερασίσι). Το κτίριο του Ζ' Τελωνείου, εμβαδού 2.310 τ.μ.

Κεντρικός Λιμένας, κτίριο στην περιοχή Λούκου. Το κτίριο του Λ' Τελωνείου, εμβαδού 600 τ.μ.

iii. Τμήμα του κτιρίου Σταθμού Εμπορευματοκιβωτίων. Ε' Τελωνείο, εμβαδού 960 τ.μ.

v. Περιοχή Οργανισμού Διαχείρισης Δημοσίου Υλικού (ΟΔΔΥ). Το κτίριο του Γ' Τελωνείου Εξαγωγών.

### 3) Χώρος στην Ακτή Περικλέους (Ακτή Βασιλειάδη)

Χώρος εμβαδού 21.708 τ.μ. που βρίσκεται στον Κεντρικό Λιμένα. Περιλαμβάνει ένα επταώροφο κτίριο με συνολική δομημένη επιφάνεια 53.200 τ.μ., τον παρακείμενο 11ώροφο πύργο ελέγχου 1.980 τ.μ. και υπαίθριο χώρο για τις ανάγκες του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

### 4) Περιοχή δήμου Σαλαμίνας

Θαλάσσια και χερσαία έκταση στην περιοχή του Όρμου Αμπελακίων (χώρος θαλάσσιας έκτασης 152.000 τ.μ. και χώρος χερσαίας έκτασης 51.300 τ.μ. και η έκταση στο ύψωμα της Κυνοσούρας, στη Σαλαμίνα, με έκταση 19.000 τ.μ.).

### 5) Υπουργείο Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων

Ο Σταθμός Α' Βοηθειών στην Επισκευαστική Βάση Περάματος, που χρησιμοποιείται από το Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΙΚΑ), με δομημένη επιφάνεια 413 τ.μ. και ο περιβάλλον χώρος που καλύπτει επιφάνεια 6.030 τ.μ.

## **ΜΕΡΟΣ II**

### **ΧΩΡΟΙ, ΥΠΟΔΟΜΕΣ, ΑΝΩΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ , ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ**

(ακολουθεί κατάλογος 18 –δεκαοκτώ- χώρων ή κτιρίων για τη στέγαση υπηρεσιών των Υπουργείων Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, Οικονομικών, Εθνικής Άμυνας, Δημοσίας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη, του ΕΚΑΒ, της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και του Σταθμού Υγειονομικού Κτηνιατρικού Ελέγχου Πειραιά).

**«ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3.6 Καθορισμένες Υποπαραχωρήσεις**

**ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΕΚΤΑΣΗΣ ΣΤΗ ΧΕΡΣΑΙΑ ΛΙΜΕΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΣΕ ΔΗΜΟΥΣ**

1) Μια υπαίθρια έκταση 4.000 τ.μ. ... για να χρησιμοποιηθεί από το Δήμο Κερατσινίου-Δραπετσώνας ...

**ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΤΗ ΧΕΡΣΑΙΑ ΛΙΜΕΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΠΟΥ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΝ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ**

	ΟΝΟΜΑ	τ.μ.	ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ	ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑ
1	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	2.000	Υπαίθρια έκταση για την εγκατάσταση του συστήματος παρακολούθησης VTS της κυκλοφορίας σκαφών στο Παλατάκι για 25 έτη από 4.2.1999 έως 3.2.2024	146,71€ σε ετήσια βάση
2	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ	2.957	Υπαίθρια έκταση στην Ακτή Περικλέους, για τη στάθμευση αυτοκινήτων Και μοτοσυκλετών	100€ σε ετήσια βάση
3	ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΛΙΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΛΟΗΓΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	790	Χρήση κτιρίου στο Παλατάκι που κατασκευάστηκε με δαπάνες της ΟΛΠ Α.Ε. κατά τα έτη 2004-5 με διάρκεια 25 ετών, και αφετηρία χρέωσης την 1 <sup>η</sup> .5.2005.	3948,57 € σε μηνιαία βάση (όπως ήταν καθορισμένο το 2011)
4	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ	13.252	Στεγασμένη έκταση (2.470 τ.μ.), υπαίθρια	2.166 € Σε

	ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΛΙΜΕΝΑ ΠΕΙΡΑΙΑ	62,45	(10.782 τ.μ.), παράκτια (62,45 τ.μ.), περιοχή Προβλήτα ΗΡΑΚΛΕΟΥΣ (ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΗ .... . . .....ΑΠΟΒΑΘΡΑ)».	μηνιαία βάση
--	--	-------	---	-----------------

### Ερμηνεία και εφαρμογή

Από τις προαναφερθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη μας από την ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται, κατά τη γνώμη μας, τα ακόλουθα:

**18.** Τα λιμάνια αποτελούν δημόσια κοινόχρηστα πράγματα προορισμένα για την παροχή λιμενικών υπηρεσιών και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τις θαλάσσιες μεταφορές (Α.Κ. 967, 968 και άρθρο 22 παρ. 1 του ν.2971/2001, ΟΛΣΤΕ 1211/2010). Η κυριότητα των λιμένων ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, ενώ η χρήση και εκμετάλλευσή τους ανήκει στη νομική οντότητα που αποτελεί το φορέα διοίκησης και εκμετάλλευσης του λιμένα.

**19.** Οι φορείς διοίκησης και εκμετάλλευσης λιμένα προβαίνουν σε εκμετάλλευση των χώρων αρμοδιότητάς τους και με τη μορφή της παραχώρησης σε τρίτους συγκεκριμένων χώρων έναντι ανταλλάγματος μετά από έγκριση του Διοικητικού τους Συμβουλίου, που εκδίδεται σύμφωνα με τις οικείες καταστατικές διατάξεις. Σε περίπτωση που η παραχώρηση συνοδεύεται από οποιοδήποτε έργο, μόνιμης ή προσωρινής φύσης, εκτός από την έγκριση του Διοικητικού τους Συμβουλίου, απαιτείται και έγκριση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Προκειμένου, όμως, για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών ή ανέγερση δημόσιων καταστημάτων προς στέγαση δημόσιων υπηρεσιών που συντελούν στην εύρυθμη λειτουργία του λιμένα, όπως τελωνεία, πυροσβεστικοί σταθμοί, γραφεία πλοηγικής υπηρεσίας, καθώς και εγκαταστάσεων αναγκαίων για τις αμυντικές ανάγκες της χώρας, κάμπτεται ο κανόνας της επί ανταλλάγματι παραχώρησης και επιτρέπεται η χρησιμοποίηση των αναγκαίων χώρων από το Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα. Ο καθορισμός των χώρων αυτών γίνεται με κοινή

απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, ύστερα από γνώμη του φορέα διοίκησης και εκμετάλλευσης του λιμένα.

**20.** Στους φορείς διοίκησης και εκμετάλλευσης λιμένων αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής περιλαμβάνονται οι Οργανισμοί Λιμένων Α.Ε. (βλ. π.δ. 13/2018, Α'26, «Οργανισμός Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής», άρθρο 62). Προήλθαν από τη μετατροπή αντίστοιχων Λιμενικών Ταμείων σε ανώνυμες εταιρίες δυνάμει διατάξεων του ν.2932/2001, Α'145, στις οποίες το Δημόσιο παραχωρεί με σύμβαση, έναντι ανταλλάγματος, το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των κτιρίων, γηπέδων, λιμενικών και λοιπών εγκαταστάσεων που βρίσκονται εντός της ζώνης λιμένα. Λειτουργούν σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, αλλά και ως δημόσια όργανα που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση δημόσιου σκοπού (αντί άλλης αναπτύξεως βλ. ΑΠ1958/2007) Πρόκειται για νομικά πρόσωπα διφυούς χαρακτήρα και, συγκεκριμένα, για εταιρίες κοινής ωφέλειας που λειτουργούν ταυτοχρόνως ως πάροχοι λιμενικών υπηρεσιών και ως διοικητικές αρχές, ασκώντας πράξεις δημόσιας εξουσίας. (ΟΛΣΤΕ 1211/2010, ΕΑΣΤΕ143/2013, 140/2011). Τα διοικητικά συμβούλια των Οργανισμών Λιμένων Α.Ε. είναι αρμόδια για την αξιοποίηση των παραχωρούμενων χώρων για την παροχή υπηρεσιών σε χρήστες του λιμένα με αντάλλαγμα και λαμβάνουν τις αποφάσεις τους σύμφωνα με τους κανόνες της ανοικτής αγοράς με ελεύθερο ανταγωνισμό (ΝΣΚ 45/2002).

**21.** Ειδικότερα, με το ν.4748/1930 (Α' 166), όπως αναμορφώθηκε με τον α.ν. 1559/1950 (Α' 252) και κυρώθηκε με το ν.1630/1951 (Α' 8), ιδρύθηκε το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία "Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς", στο οποίο ανατέθηκε η διοίκηση του λιμένα Πειραιά. Με το άρθρο πρώτο του ν.2688/1999 (Α' 40) μετατράπηκε σε ανώνυμη εταιρία κοινής ωφέλειας, με την επωνυμία "Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρία" και διακριτικό τίτλο "Ο.Λ.Π. Α.Ε." και λειτουργούσε προς εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος, κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας. Απολάμβανε διοικητικής και οικονομικής αυτοτέλειας και τελούσε υπό την εποπτεία του Υπουργού Εμπορικής Ναυτιλίας. Η εταιρία εκείνη, όπως και οι λοιποί Οργανισμοί Λιμένα, είχε διφυή χαρακτήρα και λειτουργούσε ταυτοχρόνως ως πάροχος λιμενικών υπηρεσιών και ως διοικητική αρχή. Κατ' εξουσιοδότηση διατάξεων του ν.2932/2001 (Α' 145) το Ελληνικό Δημόσιο και η Ο.Λ.Π. Α.Ε. συνήψαν την από 13-2-2002 σύμβαση

παραχώρησης, η οποία, όπως τροποποιήθηκε, κυρώθηκε με τα άρθρα 1 και 3 του ν. 3654/2008 (Α' 57), χωρίς να μεταβληθεί ουσιαστικά η φύση της εταιρίας (ΑΠ 2029/2014, ΟΛΣΤΕ 1211/2010, ΕΑΣΤΕ 140/2011, ΕφΠειρ. 540/2011).

**22.** Στη συνέχεια, η Ο.Λ.Π. Α.Ε. υπήχθη στο πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων 2011-2015 του ν.3985/2011 και, κατ' εφαρμογή διατάξεων του ν.3986/2011, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Ελληνικού Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ) απέκτησε πλειοψηφικό μερίδιο συμμετοχής και προέβη στη διεξαγωγή διεθνούς διαγωνιστικής διαδικασίας για την ανάδειξη ιδιώτη επενδυτή. Επακολούθησε η από 24-6-2016 Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Ο.Λ.Π. Α.Ε. που κυρώθηκε και απέκτησε ισχύ τυπικού νόμου, από κοινού με τα προσαρτήματά της, με το άρθρο 1 του ν.4404/2016 (Α' 126). Με τα άρθρα 2 επ. του νόμου αυτού ρυθμίζονται αυτοτελώς τα σχετικά ζητήματα κατά τρόπο ταυτόσημο με τις συμβατικές ρυθμίσεις (ΟΛΣΤΕ 1076/2019 σκ.6).

**23.** Με την από 24-6-2016 σύμβαση παραχώρησης το Ελληνικό Δημόσιο και η Ο.Λ.Π. Α.Ε., αφού αναγνώρισαν την ανάγκη επικαιροποίησης, διευκρίνησης και συμπλήρωσης των συμβατικών προβλέψεων της υπάρχουσας μεταξύ τους σύμβασης και ανακατανομής των ρόλων, αρμοδιοτήτων και ευθυνών τους προκειμένου η Ο.Λ.Π. Α.Ε. να λειτουργεί ως εμπορική κερδοσκοπική επιχείρηση, συμφώνησαν ότι η Ο.Λ.Π. Α.Ε. αποτελεί τον ολοκληρωμένο φορέα διαχείρισης του λιμένα Πειραιά, στον οποίο παραχωρείται το αποκλειστικό δικαίωμα κατοχής, χρήσης, διαχείρισης, συντήρησης, βελτίωσης και εκμετάλλευσης των στοιχείων που παραχωρούνται με τη σύμβαση.

**24.** Κατόπιν αυτών η ΟΛΠ Α.Ε. έπαψε να αποτελεί εταιρία κοινής ωφελείας και να ανήκει στον ευρύτερο δημόσιο τομέα. Αποτελεί εμπορική κερδοσκοπική εταιρία που ελέγχεται μόνο ως προς την τήρηση των όρων της σύμβασης παραχώρησης και της κατά περίπτωση εφαρμοστέας νομοθεσίας (μεταξύ άλλων και του ν.2971/2001) και ασκεί τις δραστηριότητές της στη χερσαία ζώνη του λιμένα Πειραιά με σεβασμό στο χαρακτήρα της ως κοινόχρηστου δημόσιου πράγματος (παρ. 4.4 α), αλλά με αμιγώς ιδιωτικό και επιχειρηματικό χαρακτήρα (ΟΛΣΤΕ 1076/2019 σκ. 13, ΝΣΚ 55/2020).

**25.** Η παραχώρηση, σύμφωνα με το άρθρο 3.5 της σύμβασης, περιλαμβάνει το σύνολο των χερσαίων χώρων, των κτιρίων, των ανωδομών και των υποδομών που βρίσκονται ή θα κατασκευαστούν στο μέλλον εντός της χερσαίας ζώνης λιμένα, εκτός από αυτά που

ρητά εξαιρούνται. Οι εξαιρούμενοι χώροι απαριθμούνται στα Μέρη I και II του Παραρτήματος 3.5 και παραμένουν εξαιρούμενοι από την παραχώρηση, εφόσον πληρούνται οι όροι του Μέρους V του Παραρτήματος 3.5 (β)', δηλαδή εφόσον εξακολουθούν να είναι αναγκαίοι και πράγματι να χρησιμοποιούνται για την ικανοποίηση των προβλεπόμενων δημόσιων σκοπών. Τα στοιχεία παραχώρησης περιλαμβάνουν ορισμένες συμβάσεις υποπαραχώρησης, οι οποίες είχαν καταρτιστεί πριν τη σύναψη της από 24-6-2016 σύμβασης και τις οποίες η ΟΛΠ Α.Ε. εξακολουθεί να εκτελεί, σύμφωνα με τους ουσιώδεις όρους της καθεμιάς, όπως έχουν ενσωματωθεί στην από 24-6-2016 σύμβαση και εντός των ορίων αυτής. Οι συμβάσεις αυτές, προσδιοριζόμενες ως «καθορισμένες υποπαραχωρήσεις», απαριθμούνται στο παράρτημα 3.6 της σύμβασης.

**26.** Το κτίριο περί του οποίου του ερώτημα περιλαμβάνεται στα στοιχεία παραχώρησης, δοθέντος ότι περιλαμβάνεται στη χερσαία ζώνη του λιμένα και δεν έχει εξαιρεθεί από την παραχώρηση. Έχει υποπαραχωρηθεί στο Δημόσιο για στέγαση της πλοηγικής υπηρεσίας και αποτελεί ένα από τα τέσσερα στοιχεία που στεγάζουν ή εξυπηρετούν δημόσιες υπηρεσίες έναντι ανταλλάγματος και απαριθμούνται στο παράρτημα 3.6. Προσδιορίζεται ως το κτίριο στο Παλατάκι, που κατασκευάστηκε με δαπάνες της ΟΛΠ Α.Ε. κατά τα έτη 2004-2005. Η διάρκεια της χρήσης του έναντι ανταλλάγματος προσδιορίζεται σε 25 έτη με αφετηρία χρέωσης την 1-5-2005. Το ανάλλαγμα καθορίστηκε στο ποσό των 3948,57 ευρώ το μήνα χωρίς ρήτρα αναπροσαρμογής και, όπως αναφέρεται στη σύμβαση, το ποσό αυτό αντιστοιχεί στο ανάλλαγμα «όπως ήταν καθορισμένο το 2011». Πρόκειται για όρους ουσιωδώς ταυτόσημους με εκείνους της αρχικής σύμβασης, όπως ίσχυε κατά τη διαπραγμάτευση που κατέληξε στην από 24-6-2016 σύμβαση παραχώρησης.

**27.** Πρόκειται για ειδική συμβατική πρόβλεψη, η οποία συμφωνήθηκε και απέκτησε ισχύ τυπικού νόμου στο πλαίσιο αφενός μεν επικαιροποίησης του ύψους του μηνιαίου ανταλλάγματος που καταβάλλεται για την εξόφληση της δαπάνης του ΟΛΠ ΑΕ λόγω της κατασκευής του κτιρίου επί του δημοσίου κτήματος, όπου στεγάζεται η Πλοηγική Υπηρεσία (βλ. ΝΣΚ487/2004) και αφετέρου διευκρίνισης του συνολικού ύψους εν τέλει του ανταλλάγματος για την κατασκευή του κτιρίου αυτού (ζήτημα εκκρεμές μέχρι τότε), υπό την έννοια δε αυτή δεν τίθεται θέμα αντίθεσής της με το ν.2971/2001. Σε κάθε

περίπτωση, μετά την κατάρτιση της από 24-6-2016 σύμβασης παραχώρησης και την κύρωσή της με νόμο, το Δημόσιο δεν μπορεί να την τροποποιήσει μονομερώς, λαμβάνοντας υπόψη και τα οριζόμενα στο άρθρο 24 αυτής.

### **Απάντηση**

**28.** Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Δ΄) γνωμοδότησε, ομόφωνα, ως εξής: Μετά την έκδοση του ν.4404/2016 είναι νόμιμη η καταβολή των ποσών που συμφωνήθηκαν με τη σύμβαση που κυρώθηκε με το νόμο αυτό ως μηνιαίο αντάλλαγμα για τη χρήση του κτιρίου που βρίσκεται στη θέση Παλατάκι, εντός της χερσαίας ζώνης του λιμένα Πειραιά, για τη στέγαση της Πλοηγικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

### **ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα,  
Ο Προεδρεύων**

**Η Εισηγήτρια**

**Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος  
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**

**Αικατερίνη Γρηγορίου  
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους**