



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ,
ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΔΙΚΤΥΩΝ



KLC
law firm

ΟΔΗΓΟΣ

ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΕΡΓΩΝ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ JESSICA

Οκτώβριος 2012

Ο παρών Οδηγός αποσκοπεί στο να παρέχει πληροφορίες στα Ταμεία Αστικής Ανάπτυξης (ΤΑΑ) και τους φορείς των Επιλέξιμων Αστικών Έργων αναφορικά με τις δυνατές μορφές συνεργασιών μεταξύ δημοσίων και ιδιωτικών φορέων για την υλοποίηση έργων αστικής ανάπτυξης με βάση το ισχύον κατά τον παρόντα χρόνο (Οκτώβριος 2012) νομοθετικό πλαίσιο. Οι απόψεις και κρίσεις των συντακτών του Οδηγού δεν θα πρέπει να εκληφθεί με οποιοδήποτε τρόπο ότι υιοθετούνται από την Διαχειριστική Αρχή, το Επενδυτικό Συμβούλιο του Ταμείου Χαρτοφυλακίου JESSICA Ελλάδα ή/και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων.

Περιεχόμενα

A.	Εισαγωγή.....	3
B.	Συνεργασίες Δημόσιων Φορέων με Ιδιωτικούς Φορείς	3
1.	Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)	3
α.	Γενικό πλαίσιο.....	3
I.	Κυριότητα του δημόσιου φορέα επί των εγκαταστάσεων.....	5
II.	Κυριότητα ιδιωτικού φορέα κατά τη διάρκεια της Σύμπραξης - Μίσθωση των εγκαταστάσεων στο δημόσιο φορέα.....	6
III.	Ανάθεση της διαχείρισης στον ιδιωτικό φορέα	6
IV.	Παραχώρηση της λειτουργίας στον ιδιωτικό φορέα	7
β.	Διαδικασία	7
γ.	Διοικητική και δικαστική προστασία κατά τη διαδικασία επιλογής του ιδιωτικού φορέα	15
2.	Συμβάσεις παραχώρησης δημόσιου έργου	18
α.	Γενικό πλαίσιο.....	18
β.	Διαδικασία	19
γ.	Διοικητική και δικαστική προστασία κατά τη διαδικασία επιλογής του ιδιωτικού φορέα	21
3.	Αξιοποίηση ακινήτων με το σύστημα της αντιπαροχής μέσω σύμβασης κατασκευής δημόσιου έργου.....	22
4.	Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες μισθώσεις	22
α.	Γενικό πλαίσιο	22
β.	Διαδικασία	24
5.	Σύσταση δικαιώματος Επιφάνειας.....	25
Γ.	Εκτίμηση κινδύνων.....	26
Δ.	Σύνοψη.....	27

A. Εισαγωγή

Ο παρών Οδηγός απευθύνεται σε δημόσιους φορείς που προτίθενται να υποβάλουν πρόταση στα Ταμεία Αστικής Ανάπτυξης (ΤΑΑ) για την χρηματοδότηση έργων αστικής ανάπτυξης από πόρους του Ταμείου Χαρτοφυλακίου JESSICA Ελλάδος ("Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas").

Με δεδομένο ότι, οι συνεργασίες μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων κρίνονται ως ιδιαίτερα πρόσφορες για την αποτελεσματικότερη υλοποίηση ανταποδοτικών έργων αστικής ανάπτυξης, ο παρών Οδηγός αποσκοπεί στη διευκόλυνση των δημόσιων φορέων για την επιλογή εκείνης της μορφής συνεργασίας με τους ιδιωτικούς φορείς, που προκρίνουν ως καταλληλότερη με βάση και τις ιδιαιτερότητες του κάθε έργου.

Στο πλαίσιο αυτό, στο κείμενο που ακολουθεί παρατίθενται οι μορφές που μπορεί να λάβει η συνεργασία μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων για την υλοποίηση έργων, που θα επιλεγούν, για να χρηματοδοτηθούν από το χρηματοδοτικό εργαλείο JESSICA. Παράλληλα, εκτίθενται συνοπτικά οι προβλεπόμενες από το οικείο νομικό πλαίσιο διαδικασίες για την πραγματοποίηση των παραπάνω συνεργασιών, καθώς και οι κίνδυνοι που συνδέονται ιδίως με ενδεχόμενη αναβολή ή ματαίωση της υλοποίησης των συνεργασιών αυτών.

B. Συνεργασίες Δημόσιων Φορέων με Ιδιωτικούς Φορείς

Η συνεργασία δημόσιων φορέων με ιδιωτικούς φορείς για την υλοποίηση έργων αστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο του JESSICA μπορεί να λάβει μία από τις παρακάτω μορφές:

1. Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) ¹

α. Γενικό πλαίσιο

❖ Οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) είναι συνεργασίες μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων με αντικείμενο την εκτέλεση ενός έργου ή την παροχή μιας υπηρεσίας². Η επιλογή του ιδιωτικού φορέα που θα συμπράξει με το δημόσιο φορέα γίνεται κατά κανόνα μετά από δημόσιο διαγωνισμό.

❖ Οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα διέπονται από το ν. 3389/2005. Σύμφωνα με το νόμο αυτό, ως δημόσιοι φορείς νοούνται το Δημόσιο, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ), οι Περιφερειακές Ενώσεις Δήμων (πρώην Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων), τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ), οι ανώνυμες εταιρείες των οποίων το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανήκει στους ανωτέρω φορείς ή σε άλλη ή άλλες ανώνυμες εταιρείες (λ.χ. θυγατρικές) που ελέγχονται πλήρως από τους ως άνω δημόσιους φορείς. Ως ιδιωτικοί φορείς νοούνται τα νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα.

❖ Για την πραγματοποίηση μιας Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα, ο δημόσιος φορέας συμβάλλεται με τον ιδιωτικό φορέα μέσω μίας ανώνυμης εταιρείας

¹ Βλ. διατάξεις του ν. 3389/2005.

² Ο παρών Οδηγός επικεντρώνεται στις Συμπράξεις που αντικείμενο έχουν την εκτέλεση ενός έργου.

ειδικού σκοπού με έδρα την Ελλάδα («Εταιρεία Ειδικού Σκοπού»), την οποία συστήνει ο ιδιωτικός φορέας αποκλειστικά για την επίτευξη των σκοπών της Σύμπραξης («Σύμβαση Σύμπραξης»). Ο ιδιωτικός φορέας αναλαμβάνει κυρίως τη μελέτη³, τη χρηματοδότηση, την κατασκευή, τη λειτουργία και την εκμετάλλευση των δημόσιων εγκαταστάσεων και υποδομών και μέρος των κινδύνων, που συνδέονται με την δραστηριότητα αυτή, επιδιώκοντας παράλληλα ένα εύλογο κέρδος. Στην εκμετάλλευση του αντικειμένου της Σύμπραξης μπορεί να συμμετέχει και ο δημόσιος φορέας. Οι σχέσεις του δημόσιου και του ιδιωτικού φορέα διέπονται από τους όρους της Σύμβασης Σύμπραξης και συμπληρωματικά από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

❖ Κατά κανόνα, η σύναψη της Σύμβασης Σύμπραξης συνοδεύεται από τη σύναψη και άλλων συμπληρωματικών συμβάσεων μεταξύ δημόσιου ή/και ιδιωτικού φορέα και τρίτων, οι οποίες στην πράξη είτε συνάπτονται ως αυτοτελείς συμβάσεις ταυτόχρονα με τη Σύμβαση Σύμπραξης είτε συνάπτονται με τη μορφή παραρτημάτων στο κύριο σώμα της Σύμβασης Σύμπραξης («Παρεπόμενα Σύμφωνα»). Παράδειγμα Παρεπόμενων Συμφώνων αποτελούν οι συμβάσεις χρηματοδότησης, διαχείρισης και συντήρησης των έργων⁴.

❖ Ειδικώς, ως προς την χρηματοδότηση, που αποτελεί βασικό παράγοντα για την επιτυχία των σκοπών της Σύμπραξης, ισχύουν τα ακόλουθα: Η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού φέρει την ευθύνη και τον κίνδυνο της χρηματοδότησης που απαιτείται για την προσήκουσα εκπλήρωση των υποχρεώσεων της, που απορρέουν από τη Σύμβαση Σύμπραξης ή/και τα Παρεπόμενα Σύμφωνα. Η χρηματοδότηση αυτή περιλαμβάνει ιδίως τα ίδια και δανειακά κεφάλαια που εξασφαλίζει η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού, τις αναγκαίες για την παροχή τους εξασφαλίσεις και τους πόρους από την εκμετάλλευση του αντικειμένου της Σύμπραξης. Στην χρηματοδότηση της εκτέλεσης του έργου (που συνιστά το αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης) μπορεί να συμμετέχει σε χρήμα ή σε είδος και ο δημόσιος φορέας. Η συμμετοχή του δημόσιου φορέα μπορεί να έχει τη μορφή ανταλλαγμάτων προς τον ιδιωτικό φορέα, όπως ενδεικτικά είναι η παραχώρηση ακινήτων κατά χρήση (εν όλω ή εν μέρει), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων (λ.χ. κυριότητα, επικαρπία, δουλείες) και η εκχώρηση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης του έργου. Τα παραπάνω δικαιώματα που παρέχονται στην Εταιρεία Ειδικού Σκοπού δεν μπορεί να εκτείνονται και στο διάστημα που ακολουθεί μετά τη λήξη της Σύμβασης Σύμπραξης.⁵

❖ Δυο βασικές κατηγορίες έργων που δύναται να υλοποιηθούν μέσω ΣΔΙΤ είναι οι ακόλουθες:

A) Ανταποδοτικά έργα ΣΔΙΤ

Πρόκειται για έργα ή υπηρεσίες για τα οποία υπάρχει το στοιχείο της εμπορικής εκμετάλλευσης και οι ιδιωτικοί φορείς, αναλαμβάνουν, πέρα από τη χρηματοδότηση, το σχεδιασμό, την κατασκευή και τη συντήρησή του έργου, την εκμετάλλευσή του

³ Σύμφωνα με τα π.δ 60/2007 και 59/2007 ο νόμος 3316/2005 για την «Ανάθεση και εκτέλεση δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» δεν εφαρμόζεται στις ΣΔΙΤ.

⁴ Βλ. αρ. 1, 17 και 18 του ν. 3389/2005.

⁵ Για τις Εταιρείες Ειδικού Σκοπού που ιδρύονται στο πλαίσιο των ΣΔΙΤ ισχύει προνομιακό φορολογικό καθεστώς, το οποίο προβλέπεται από το άρθρο 18 του ν. 4013/2011 και την με αριθμό ΠΟΛ. 1126/22-05-2012 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών.

καθώς και τα έργα/υπηρεσίες για τη χρήση των οποίων μπορεί να καταβληθεί σχετικό αντίτιμο άμεσα από τον καταναλωτή/χρήστη, όπως για παράδειγμα η διαχείριση απορριμμάτων, αποβλήτων, αυτοκινητόδρομοι, αεροδρόμια, λιμάνια, παρκινγκ, εμπορικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα, τουριστικές υποδομές, κέντρα ιαματικού τουρισμού, χιονοδρομικά κέντρα, ενεργειακά έργα (ΑΠΕ, Γεωθερμία).

Β) Έργα κοινωνικών υποδομών με πληρωμές διαθεσιμότητας (Μη ανταποδοτικά)

Πρόκειται για έργα ή υπηρεσίες, στις οποίες δεν υπάρχει ή δεν επαρκεί το στοιχείο της εμπορικής εκμετάλλευσης για τους ιδιωτικούς φορείς. Ο ιδιωτικός φορέας που αναλαμβάνει την υλοποίησή των έργων αποπληρώνεται απ' ευθείας από το δημόσιο φορέα, σε βάθος χρόνου μετά την έναρξη λειτουργίας, βάσει προκαθορισμένων προδιαγραφών αποτελέσματος. Σε αυτή τη κατηγορία ανήκουν για παράδειγμα υποδομές εκπαίδευσης, νοσοκομεία, κτίρια στέγασης δημόσιων υπηρεσιών, αστυνομικές διευθύνσεις, πυροσβεστικοί σταθμοί, έργα Τεχνολογίας Πληροφορικής Επικοινωνιών (ΤΠΕ).

❖ Σημειωτέον ότι οι διαφορές που προκύπτουν στο πλαίσιο ΣΔΙΤ επιλύονται με διαιτησία και ειδικότερα σύμφωνα με τους κανόνες διαιτησίας που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 31 του ν.3389/2005. Η διαιτητική απόφαση είναι οριστική και αμετάκλητη και δεν υπόκειται σε κανένα τακτικό ή έκτακτο ένδικο μέσο, αποτελεί δε τίτλο εκτελεστό και τα διάδικα μέρη δεσμεύονται να συμμορφωθούν αμέσως με τους όρους της.

❖ Για την πληρέστερη και καλύτερη κατανόηση της λειτουργίας μίας Σύμβασης ΣΔΙΤ παρακάτω παρατίθενται ενδεικτικά⁶ κάποιες μορφές που αυτή μπορεί να λάβει, στο πλαίσιο του ν. 3389/2005, με κριτήριο την κατανομή των αντικειμένων της Σύμβασης Σύμπραξης μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού φορέα⁷:

I. Κυριότητα του δημόσιου φορέα επί των εγκαταστάσεων

- ❖ Η κατασκευή των εγκαταστάσεων γίνεται από τον ιδιωτικό φορέα (οι εργασίες μπορεί να αφορούν και ήδη υφιστάμενες εγκαταστάσεις).
- ❖ Ο ιδιωτικός φορέας δεν αποκτά την κυριότητα επί των εγκαταστάσεων.
- ❖ Η επιστροφή των κεφαλαίων, που έχει διαθέσει ο ιδιωτικός φορέας στο στάδιο της κατασκευής και η ανάγκη κάλυψης του επιχειρηματικού κέρδους εξασφαλίζεται μέσω των τακτικών καταβολών του δημόσιου φορέα.

Στο πλαίσιο του μοντέλου αυτού μπορεί να συμφωνηθεί παράλληλα με τις τακτικές καταβολές και η από μέρους του δημόσιου φορέα παραχώρηση προς την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού του δικαιώματος εκμετάλλευσης των εγκαταστάσεων εν όλω ή εν μέρει.

⁶ Στην ιστοσελίδα της Ειδικής γραμματείας Σ.Δ.Ι.Τ. www.sdit.mnec.gr παρατίθεται κατάλογος των τομέων υλοποίησης έργων και συγκεντρωτικός πίνακας με τα εγκεκριμένα έργα Σ.Δ.Ι.Τ.

⁷ Στην κατηγοριοποίηση που ακολουθεί, όπου αναφέρεται «Ιδιωτικός φορέας» εννοείται η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού.

Παράδειγμα

Αναπαλαίωση κτιρίου, επισκευή διατηρητέου κυριότητας δημόσιου φορέα λ.χ. για τη λειτουργία εκθεσιακού χώρου ή για την οργάνωση εκδηλώσεων για την προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς: Ο ιδιωτικός φορέας πραγματοποιεί τις εργασίες αναπαλαίωσης-επισκευής. Η κυριότητα επί του ακινήτου παραμένει στο δημόσιο φορέα. Ο δημόσιος φορέας αποπληρώνει τον ιδιωτικό φορέα με τακτικές καταβολές συμφωνημένου ύψους. Παράλληλα, δεν αποκλείεται η αποπληρωμή του ιδιωτικού φορέα να συνδυαστεί, εφόσον η φύση της παρεχόμενης υπηρεσίας το επιτρέπει, και με παραχώρηση για ορισμένο χρονικό διάστημα του κτιρίου για την άσκηση της εκάστοτε συμφωνημένης δραστηριότητας.

II. Κυριότητα ιδιωτικού φορέα κατά τη διάρκεια της Σύμπραξης - Μίσθωση των εγκαταστάσεων στο δημόσιο φορέα

- ❖ Η κατασκευή των εγκαταστάσεων γίνεται από τον ιδιωτικό φορέα.
- ❖ Η κυριότητα επί των εγκαταστάσεων ανήκει στον ιδιωτικό φορέα κατά τη διάρκεια της Σύμπραξης.
- ❖ Το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των εγκαταστάσεων ανήκει στο δημόσιο φορέα, ο οποίος καταβάλλει, ως συμβατικό αντάλλαγμα, είτε σε τακτικά προκαθορισμένα χρονικά διαστήματα συγκεκριμένα ποσά στον ιδιωτικό φορέα εν είδει χρηματοδοτικής μίσθωσης, είτε απλώς μίσθωμα το οποίο δεν αποτελεί τμήμα του τιμήματος αγοράς των εγκαταστάσεων, αλλά καλύπτει μόνον τις δαπάνες λειτουργίας και την αμοιβή του ιδιωτικού φορέα για το στάδιο της κατασκευής. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, η καταβολή του μισθώματος δεν αποτελεί επιστροφή των επενδύσεων που έχει κάνει ο ιδιωτικός φορέας.

Ο ιδιωτικός φορέας δε μεταβιβάζει αυτομάτως την κυριότητα στο δημόσιο φορέα στο τέλος της Σύμπραξης, αλλά μόνον μετά την καταβολή ενός επιπλέον αντιτίμου, το ύψος του οποίου θα έχει προβλεφθεί στη Σύμβαση Σύμπραξης.

Παράδειγμα

Κατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων σε ακίνητο ιδιοκτησίας ΟΤΑ: Ο ιδιωτικός φορέας κατασκευάζει τις αθλητικές εγκαταστάσεις. Η κυριότητα μεταβιβάζεται από τον ΟΤΑ στον ιδιωτικό φορέα για όσο χρόνο προβλέπεται από τη Σύμβαση Σύμπραξης. Κατά τη διάρκεια της Σύμπραξης ο ΟΤΑ ασκεί τη διαχείριση και εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων και καταβάλλει στον ιδιωτικό φορέα, σε περιοδική βάση, είτε μισθώματα για τη χρήση των εγκαταστάσεων μεγαλύτερου ύψους είτε συμβατικά ανταλλάγματα εν είδει χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά τη λήξη της σύμβασης ο ΟΤΑ καταβάλλει επιπλέον ένα συμφωνημένο ποσό ως αντάλλαγμα για την μεταβίβαση της κυριότητας των αθλητικών εγκαταστάσεων σε αυτόν.

III. Ανάθεση της διαχείρισης στον ιδιωτικό φορέα

- ❖ Στο μοντέλο αυτό περιορίζεται σημαντικά ο ρόλος του ιδιωτικού φορέα. Οι εγκαταστάσεις υφίστανται ήδη και ανήκουν στον δημόσιο φορέα. Ο ιδιωτικός φορέας δεν αναλαμβάνει εργασίες μεγάλης έκτασης επί των εγκαταστάσεων.

- ❖ Ο ιδιωτικός φορέας αναλαμβάνει την διαχείριση των εγκαταστάσεων και τη λειτουργία αυτών με σκοπό την παροχή δημοσίων υπηρεσιών.
- ❖ Ο δημόσιος φορέας έχει το δικαίωμα εκμετάλλευσης και διάθεσης των προϊόντων – υπηρεσιών, που δημιουργούνται από την διαχείριση των εγκαταστάσεων και την ευθύνη για την παροχή των δημοσίων υπηρεσιών.
- ❖ Ο ιδιωτικός φορέας αμείβεται σε τακτά χρονικά διαστήματα από τον δημόσιο φορέα. Το ύψος των καταβολών του δημόσιου φορέα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την αποτελεσματικότητα των εργασιών του ιδιωτικού φορέα.

Παράδειγμα

Διαχείριση αθλητικών εγκαταστάσεων σε ακίνητο ιδιοκτησίας ΟΤΑ: Ο ιδιωτικός φορέας αναλαμβάνει την επισκευή, συντήρηση, διαχείριση και λειτουργία για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα των αθλητικών εγκαταστάσεων κατά τη διάρκεια της Σύμπραξης. Η κυριότητα επί των εγκαταστάσεων παραμένει στον ΟΤΑ. Ο ιδιωτικός φορέας αμείβεται μέσω περιοδικών καταβολών από μέρους του δημόσιου φορέα.

IV. Παραχώρηση της λειτουργίας στον ιδιωτικό φορέα

- ❖ Ο ιδιωτικός φορέας αναλαμβάνει την κατασκευή των εγκαταστάσεων και τη λειτουργία αυτών με σκοπό την παροχή υπηρεσιών ή μόνο την κατασκευή έργου.
- ❖ Το προϊόν της διαχείρισης και λειτουργίας των εγκαταστάσεων δεν προορίζεται για τον δημόσιο φορέα, αλλά για τρίτους χρήστες του έργου και των δημοσίων υπηρεσιών.
- ❖ Η Σύμβαση Σύμπραξης περιλαμβάνει ρυθμίσεις που δίνουν το δικαίωμα στον ιδιωτικό φορέα να διαχειρίζεται το αντικείμενο της Σύμπραξης με σκοπό να διαθέσει σε τρίτους τα προϊόντα της διαχείρισης αυτής.

Παράδειγμα

Κατασκευή και παραχώρηση της λειτουργίας πάρκου ψυχαγωγίας σε ακίνητο ΟΤΑ: Ο ιδιωτικός φορέας αναλαμβάνει την κατασκευή και λειτουργία για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα εγκαταστάσεων, όπως υδροτσουλήθρες, τεχνητές λίμνες, παιδικές χαρές, υπαίθρια παιχνίδια, αναψυκτήρια, σε ακίνητο ΟΤΑ. Η κυριότητα των εγκαταστάσεων παραμένει στον ΟΤΑ. Ο ιδιωτικός φορέας αμείβεται απευθείας από τους χρήστες των εγκαταστάσεων.

β. Διαδικασία⁸

Για την υπογραφή μίας Σύμβασης ΣΔΙΤ απαιτείται η τήρηση επιμέρους διαδικασιών, που λαμβάνουν χώρα σε δύο στάδια: 1) υπαγωγή της Σύμπραξης στις διατάξεις του ν. 3389/2005, 2) επιλογή του ιδιωτικού φορέα.

⁸ Βλ. τις διατάξεις του ν. 3389/2005, ιδίως των άρθρων 3, 4, 5, 7, 8, 18, 19, 20, 22 του νόμου αυτού, τις διατάξεις του π.δ. 59/2007, του π.δ. 60/2007 και του ν. 3669/2008. Σημειώνεται ότι ως προς την διαδικασία ανάθεσης, τη σύναψη και την εκτέλεση των Συμβάσεων, εφαρμόζονται παράλληλα και οι ισχύουσες για κάθε δημόσιο φορέα ειδικές διατάξεις.

Παρακάτω παρατίθενται οι επιμέρους αυτές διαδικασίες ανά στάδιο, με βάση τη χρονική σειρά κατά την οποία λαμβάνουν χώρα:

1) Υπαγωγή της Σύμπραξης στις διατάξεις του ν. 3389/2005

i. Υποβολή πρότασης από τον δημόσιο φορέα προς την Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ (ΕΓΣΔΙΤ) για την υλοποίηση μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ συγκεκριμένου έργου. Προκειμένου η ΕΓΣΔΙΤ να αξιολογήσει την πρόταση του δημόσιου φορέα, ο τελευταίος πρέπει να προσκομίσει στοιχεία, που αφορούν στο αντικείμενο της Σύμπραξης και τεκμηριώνουν τη σκοπιμότητα υλοποίησής της. Με βάση το σχετικό Έντυπο Υποβολής Πρότασης προς την ΕΓΣΔΙΤ⁹, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1/25-01-2006 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής ΣΔΙΤ (ΔΕΣΔΙΤ), τα στοιχεία αυτά περιλαμβάνουν σε γενικές γραμμές τα εξής: α) παρουσίαση του δημόσιου φορέα, β) αναλυτική περιγραφή του έργου που αποτελεί το αντικείμενο της Σύμπραξης – τεχνικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά του έργου, γ) παρουσίαση της προτεινόμενης μορφής Σύμπραξης, όπως αυτή διαμορφώνεται με βάση το συνδυασμό των στοιχείων της μελέτης, της κατασκευής, της χρηματοδότησης, της συντήρησης της λειτουργίας και της εκμετάλλευσης του έργου, δ) ενδεικτικό προϋπολογισμό εκτέλεσης του έργου, ε) τα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια που τεκμηριώνουν την αναγκαιότητα υλοποίησης της προτεινόμενης Σύμπραξης, στ) ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των ενεργειών από το δημόσιο φορέα μετά την έγκριση του έργου από τη ΔΕΣΔΙΤ, ζ) ενέργειες ωρίμανσης του έργου (νομικά και τεχνικά θέματα), η) στοιχεία για την ανταποδοτικότητα του αντικειμένου της Σύμπραξης για τον ιδιωτικό φορέα (π.χ. στοιχεία σχετικά με τον τρόπο εκμετάλλευσης του έργου, τη ζήτηση, τον ανταγωνισμό κ.λπ.).

ii. Εξέταση και αξιολόγηση της πρότασης του δημόσιου φορέα από την ΕΓΣΔΙΤ και σε περίπτωση θετικής αξιολόγησης έκδοση απόφασης της ΕΓΣΔΙΤ περί ένταξης της πρότασης του δημόσιου φορέα στον «Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων», που μπορούν να υλοποιηθούν με βάση το ν. 3389/2005¹⁰.

iii. Γνωστοποίηση της απόφασης της ΕΓΣΔΙΤ και παράλληλη πρόσκληση προς τον δημόσιο φορέα να καταθέσει εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών στη ΔΕΣΔΙΤ «Αίτηση Υπαγωγής» της συγκεκριμένης Σύμπραξης στο ν. 3389/2005.

iv. Υποβολή Αίτησης Υπαγωγής της Σύμπραξης στο ν. 3389/2005. Η Αίτηση Υπαγωγής εγκρίνεται, εφόσον συντρέχουν οι παρακάτω προϋποθέσεις: α) η Σύμπραξη έχει ως αντικείμενο την εκτέλεση έργων, που ανήκουν στην αρμοδιότητα του δημόσιου φορέα με βάση διάταξη νόμου ή σύμβαση ή το καταστατικό του, β) ο ιδιωτικός φορέας, έναντι ανταλλάγματος που καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά από το δημόσιο φορέα ή τους τελικούς χρήστες των έργων, αναλαμβάνει ουσιαστικό μέρος των κινδύνων που συνδέονται με τη χρηματοδότηση, την κατασκευή, τη διαθεσιμότητα ή τη ζήτηση του αντικειμένου της Σύμπραξης και των συναφών κινδύνων όπως, ενδεικτικά, το διαχειριστικό και τον τεχνικό κίνδυνο, γ) η χρηματοδότηση εν όλω ή εν μέρει, της κατασκευής του έργου ή της υπηρεσίας προβλέπεται να γίνει με κεφάλαια και πόρους που εξασφαλίζει ο ιδιωτικός φορέας, και δ) το συνολικό συμβατικό προϋπολογιζόμενο κόστος της υλοποίησης του

⁹ Το Έντυπο Υποβολής Πρότασης προς την ΕΓΣΔΙΤ είναι διαθέσιμο στο διαδικτυακό τόπο <http://www.sdit.mnec.gr/el/infopoint/procedures/>

¹⁰ Η ένταξη ενός έργου στον Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων μπορεί να πραγματοποιηθεί και με πρωτοβουλία της ίδιας της ΕΓΣΔΙΤ με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει για το σκοπό αυτό από τους δημόσιους φορείς, βλ. αρ. 4 του ν. 3389/2005.

αντικειμένου της Σύμπραξης δεν υπερβαίνει το ποσό των διακοσίων εκατομμυρίων (200.000.000) ευρώ χωρίς συνυπολογισμό του αναλογούντος Φόρου Προστιθέμενης Αξίας¹¹.

v. Έκδοση απόφασης της ΔΕΣΔΙΤ εντός δύο (2) μηνών από τη διαβίβαση σε αυτή της Αίτησης Υπαγωγής («Απόφαση Υπαγωγής»), με την οποία εγκρίνει ή απορρίπτει, εν όλω ή εν μέρει, την Αίτηση Υπαγωγής. Σε περίπτωση έκδοσης εγκριτικής Απόφασης Υπαγωγής, η ΕΓΣΔΙΤ αναλαμβάνει το συντονισμό των διαδικασιών για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα, όπως αυτές περιγράφονται παρακάτω.

vi. Απόφαση ΔΕΣΔΙΤ περί ένταξης στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του καταβλητέου στον ιδιωτικό φορέα συμβατικού ανταλλάγματος, εφόσον προβλέπεται, και απόφαση ΔΕΣΔΙΤ περί συμμετοχής ή μη του δημοσίου στη χρηματοδότηση της κατασκευής των έργων που αποτελούν το αντικείμενο της Σύμπραξης.

vii. Πρόσληψη χρηματοοικονομικών, τεχνικών και νομικών συμβούλων, διενέργεια προμελετών/σύνταξη σχεδίων συμβάσεων/προετοιμασία τευχών προκήρυξης, σύμφωνα με τις οδηγίες, τις τροποποιήσεις και τις αλλαγές που εισηγείται η ΕΓΣΔΙΤ.

Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί ότι τόσο η πρόσληψη των συμβούλων για την υποστήριξη του δημόσιου φορέα (εφόσον αυτό κρίνεται αναγκαίο), όσο και η προπαρασκευή της διαγωνιστικής διαδικασίας, μπορούν να ξεκινήσουν και προ της ολοκλήρωσης της διαδικασίας για την Υπαγωγή της Σύμπραξης στις διατάξεις του ν. 3389/2005. Ωστόσο, η διαγωνιστική διαδικασία για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα δύναται να διεξαχθεί μόνο μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας Υπαγωγής.

viii. Εκπόνηση και έγκριση των απαιτούμενων μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων με επιμέλεια του δημόσιου φορέα:

Οι επιβαλλόμενοι για την εκτέλεση του έργου περιβαλλοντικοί όροι πρέπει να έχουν καθοριστεί σε κάθε περίπτωση πριν από την ανάθεση της Σύμβασης Σύμπραξης. Σημειώνεται ότι ανάλογα με την κατηγορία, στην οποία υπάγεται κάθε φορά το έργο, του οποίου η κατασκευή δύναται να έχει επιπτώσεις στο περιβάλλον, ακολουθείται η αντίστοιχη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης, για καθεμία δε ισχύουν διαφορετικά χρονοδιαγράμματα. Κατ' ανώτατο όριο, οι διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης μπορεί να διαρκέσουν περίπου τέσσερις (4) μήνες¹². Ωστόσο, υπό συγκεκριμένες περιστάσεις τα ανώτατα χρονικά όρια είναι δυνατόν να αυξηθούν, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση ιδιαίτερος σύνθετων έργων, οπότε η διαδικασία μπορεί να διαρκέσει ακόμη και τον διπλάσιο χρόνο¹³.

2) Επιλογή του ιδιωτικού φορέα

Για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα που θα αναλάβει την εκτέλεση του έργου, ο δημόσιος φορέας κατά κανόνα διενεργεί διαγωνισμό με δημοσίευση σχετικής προκήρυξης. Για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.

¹¹ Με ομόφωνη απόφαση της ΔΕΣΔΙΤ είναι δυνατή, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η υπαγωγή συμπράξεων στις διατάξεις του ν. 3389/2005, χωρίς να συντρέχει μία ή περισσότερες από τις ανωτέρω προϋποθέσεις.

¹² Οι προθεσμίες αυτές είναι οι προβλεπόμενες από την οικεία νομοθεσία (ν. 4014/2011). Πρέπει, ωστόσο, να σημειωθεί, ότι στην πράξη οι προθεσμίες αυτές συνήθως δεν τηρούνται απαρέγκλιτα, με αποτέλεσμα να λειτουργούν ως ενδεικτικές.

¹³ Βλ. αρ. 1 – 8 του ν. 4014/2011.

3389/2005 «Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα», ανά περίπτωση οι διατάξεις του π.δ. 60/2007 «Προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας στις διατάξεις της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ» ή/και του π.δ. 59/2007 «Προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας στις διατάξεις της Οδηγίας 2004/17/ΕΚ».

Ο δημόσιος φορέας, ο οποίος ενεργεί ως Αναθέτουσα Αρχή για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα της Σύμπραξης, ακολουθεί μία από τις παρακάτω διαδικασίες ανάθεσης: ανοικτού τύπου, κλειστού τύπου, διαδικασία ανταγωνιστικού διαλόγου και διαδικασία με διαπραγμάτευση. Κατά κανόνα επιλέγονται οι ανοικτές και κλειστές διαδικασίες. Η διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου επιλέγεται στις περιπτώσεις ιδιαίτερα πολύπλοκων συμβάσεων, ήτοι συμβάσεων των οποίων οι τεχνικές, χρηματοοικονομικές, λειτουργικές, νομικές και άλλες παράμετροι δεν μπορούν αντικειμενικά να προσδιορισθούν εξαρχής από την Αναθέτουσα Αρχή. Η συγκεκριμένη διαδικασία προσφέρεται κατεξοχήν για μεγάλα και σύνθετα έργα υποδομών καθώς και εν γένει για έργα που βρίσκονται σε πρώιμο στάδιο ωρίμανσης. Από την άλλη η διαδικασία με διαπραγμάτευση μπορεί να επιλεγεί μόνον εφόσον συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις¹⁴.

Αναλυτικότερα, για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα ακολουθούνται οι παρακάτω επιμέρους διαδικασίες:

i. Προκήρυξη διαγωνισμού:

α) Ο δημόσιος φορέας - Αναθέτουσα Αρχή αποστέλλει την προκήρυξη προς δημοσίευση στην Υπηρεσία Επίσημων Εκδόσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΥΕΕΕΚ) είτε με ηλεκτρονικά μέσα είτε με άλλα μέσα. Η δημοσίευση της προκήρυξης που καταρτίζεται και αποστέλλεται με ηλεκτρονικά μέσα γίνεται από την ΥΕΕΕΚ το πολύ πέντε (5) ημέρες μετά την αποστολή της. Η δημοσίευση της προκήρυξης που δεν αποστέλλεται με ηλεκτρονικά μέσα γίνεται από την ΥΕΕΕΚ εντός δώδεκα (12) ημερών από την ημερομηνία αποστολής της. Η προκήρυξη δημοσιεύεται εκτενώς σε μία επίσημη γλώσσα της Ε.Ε. και περίληψή της μεταφράζεται στις υπόλοιπες γλώσσες¹⁵.

β) Μετά την αποστολή της προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ, ο δημόσιος φορέας δημοσιεύει περίληψη της προκήρυξης: i) στο Τεύχος Διακηρύξεων Δημοσίων Συμβάσεων της Εφημερίδας της Κυβέρνησης, και ii) σε ημερήσιες ή/και εβδομαδιαίες εφημερίδες, ανάλογα με τον τόπο εκτέλεσης του έργου, όπως ειδικότερα προβλέπεται στις διατάξεις των άρθρων 15 και 23 του ν. 3669/2008¹⁶. Στην περίπτωση των ανοικτών διαδικασιών οι παραπάνω δημοσιεύσεις πραγματοποιούνται σαράντα (40) τουλάχιστον ημέρες πριν από την τελευταία ημερομηνία υποβολής των προσφορών.

¹⁴ Βλ. αρ. 14 του ν. 3389/2005.

¹⁵ Η υποχρέωση αυτή αφορά στις συμβάσεις οι οποίες υπερβαίνουν τα κατώτατα όρια εφαρμογής της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης δημοσίων συμβάσεων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών και της Οδηγίας 2004/17/ΕΚ περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης συμβάσεων στους τομείς του ύδατος, της ενέργειας, των μεταφορών και των ταχυδρομικών υπηρεσιών. Το κατώτατο όριο εφαρμογής και των δύο Οδηγιών, όπως ισχύουν, για τις δημόσιες συμβάσεις έργων είναι 5.000.000 ευρώ, βλ. αρ. 16 της Οδηγίας 2004/17/ΕΚ και αρ. 7 της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ, όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τον Κανονισμό ΕΚ 1251/2011.

¹⁶ Οι δημοσιεύσεις σε εθνικό επίπεδο πρέπει να αναφέρουν την ημερομηνία αποστολής της προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ και δεν πρέπει να περιλαμβάνουν πληροφορίες διαφορετικές από τις δημοσιευόμενες στην ΥΕΕΕΚ.

Στην περίπτωση των κλειστών διαδικασιών οι παραπάνω δημοσιεύσεις πραγματοποιούνται τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν από την τελευταία ημερομηνία παραλαβής των αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Περίληψη της προκήρυξης αναρτάται υποχρεωτικά στο διαδίκτυο σύμφωνα με το «Πρόγραμμα Διαύγεια»¹⁷.

ii. Υποβολή προσφορών:

Για τις συμβάσεις που εμπίπτουν στα κατώτατα όρια εφαρμογής των Οδηγιών 2004/18/EK και 2004/17/EK¹⁸, ως προς τις προθεσμίες για την υποβολή των προσφορών, κατά κανόνα, ισχύουν οι παρακάτω περιορισμοί¹⁹: α) Στις ανοικτές διαδικασίες, η ελάχιστη προθεσμία για την υποβολή των προσφορών ανέρχεται σε πενήντα δύο (52) ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ. β) Στις διαδικασίες με διαπραγμάτευση με δημοσίευση προκήρυξης διαγωνισμού και στον ανταγωνιστικό διάλογο η ελάχιστη προθεσμία παραλαβής των αιτήσεων συμμετοχής ανέρχεται σε τριάντα επτά (37) ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της προκήρυξης του διαγωνισμού (Α' Φάση). γ) Στις κλειστές διαδικασίες η ελάχιστη προθεσμία παραλαβής των αιτήσεων συμμετοχής ανέρχεται σε τριάντα επτά (37) ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της προκήρυξης του διαγωνισμού (Α' Φάση), δ) Στις κλειστές διαδικασίες, η ελάχιστη προθεσμία παραλαβής των προσφορών ανέρχεται σε σαράντα (40) ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της πρόσκλησης υποβολής προσφορών (Β' Φάση) στην ΥΕΕΕΚ²⁰. Στην περίπτωση που η μορφή Σύμβασης ΣΔΙΤ που επιλεγεί έχει τα χαρακτηριστικά της σύμβασης παραχώρησης δημόσιου έργου, σύμφωνα με τον ορισμό που δίδεται στο κοινοτικό δίκαιο²¹, τότε, ανεξάρτητα από την επιλεγόμενη διαδικασία ανάθεσης, η ελάχιστη προθεσμία για την υποβολή των προσφορών ανέρχεται σε πενήντα δύο (52) ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ²².

iii. Επιλογή Αναδόχου - ιδιωτικού φορέα: Στις ανοικτές διαδικασίες μπορούν να υποβάλουν προσφορά όλοι οι ενδιαφερόμενοι και η επιλογή του Αναδόχου - Ιδιωτικού φορέα γίνεται σε μία Φάση. Αντίθετα, στις κλειστές διαδικασίες, στις διαδικασίες με διαπραγμάτευση και στις διαδικασίες ανταγωνιστικού διαλόγου, μπορούν να υποβάλουν αίτηση συμμετοχής όλοι οι ενδιαφερόμενοι, ωστόσο, προσφορά μπορούν να υποβάλουν μόνον όσοι προσκαλούνται για το σκοπό αυτό από την Αναθέτουσα Αρχή μετά από μία Φάση προεπιλογής. Στις περιπτώσεις αυτές η επιλογή του Αναδόχου - ιδιωτικού φορέα γίνεται σε δύο Φάσεις²³.

iv. Προσυμβατικός έλεγχος νομιμότητας από το Ελεγκτικό Συνέδριο εντός τριάντα (30) ημερών από την αποστολή σε αυτό του σχετικού φακέλου, εφόσον το

¹⁷ Βλ. διατάξεις ν. 3861/2010.

¹⁸ Για τα κατώτατα όρια εφαρμογής των κοινοτικών Οδηγιών βλ. παραπάνω υπ. 15.

¹⁹ Οι προθεσμίες που παρατίθενται αποτελούν τον κανόνα. Εφόσον συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις προβλέπεται η δυνατότητα σύντμησης ή παράτασης των εν λόγω προθεσμιών, βλ. αρ. 32 του π.δ. 60/2007 και αρ. 36 του π.δ. 59/2007.

²⁰ Στις περιπτώσεις που οι Αναθέτουσες Αρχές έχουν δημοσιεύσει προκαταρκτική προκήρυξη σύμφωνα με το άρθρο 29 του π.δ. 60/2007 ή το άρθρο 33 του π.δ. 59/2007, οι ελάχιστες προθεσμίες για την παραλαβή των προσφορών στις περιπτώσεις των ανοικτών και κλειστών διαδικασιών μπορούν, κατά γενικό κανόνα, να περιορίζονται σε τριάντα έξι (36) ημέρες, αλλά δεν είναι σε καμία περίπτωση μικρότερες των είκοσι δύο (22) ημερών.

²¹ Σχετικά με τον ορισμό της σύμβασης παραχώρησης δημόσιου έργου βλ. παρακάτω υπό Β.2.α.

²² Βλ. αρ. 70 του π.δ. 60/2007. Σημειώνεται ότι εφόσον συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις προβλέπεται η δυνατότητα σύντμησης ή παράτασης της εν λόγω προθεσμίας, σύμφωνα με το αρ. 32 του π.δ. 60/2007.

²³ Βλ. αρ. 11-14 του ν. 3389/2005, καθώς και τις διατάξεις των Οδηγιών 2004/18/EK και 2004/17/EK.

προϋπολογιζόμενο οικονομικό αντικείμενο της σύμβασης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο αναλογών φόρος προστιθέμενης αξίας, υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου (1.000.000) ευρώ²⁴. Παράλληλα, θα πρέπει κάθε φορά να εξετάζεται, με σχετικό ερώτημα στο Ελεγκτικό Συνέδριο, αν η σύμβαση μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί συγχρηματοδοτούμενη σύμβαση κατά την έννοια του άρθρου 25, παρ. 3 του ν. 3614/2007, οπότε η σύναψή θα υπόκειται στον προσυμβατικό έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, εφόσον το οικονομικό της αντικείμενο υπερβαίνει τα 5.000.000 ευρώ²⁵.

v. Σύσταση Εταιρείας Ειδικού Σκοπού: Η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού είναι ανώνυμη εταιρεία, που εδρεύει στην Ελλάδα, συνιστάται από τον Ιδιωτικό φορέα αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς της Σύμπραξης και λειτουργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920. Μέτοχος της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού δύναται να είναι μόνον ο ιδιωτικός φορέας. Τρίτοι δύναται να αποκτήσουν μετοχές στην Εταιρεία Ειδικού Σκοπού, σύμφωνα με τις ειδικές προβλέψεις του ν. 3389/2005²⁶, το καταστατικό της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού και τυχόν ειδικές προβλέψεις της Σύμβασης Σύμπραξης. Μετοχές της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού δεν μπορούν να αποκτήσουν οι δημόσιοι φορείς.

vi. Υπογραφή Σύμβασης ΣΔΙΤ, ενδεικτικά εντός τριάντα (30) έως πενήντα (50) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της απόφασης του δημόσιου φορέα – Αναθέτουσας Αρχής περί κατακύρωσης του διαγωνισμού. Σε περίπτωση που η σύμβαση υπόκειται στον προσυμβατικό έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, σύμφωνα με τα παραπάνω, το χρονικό διάστημα για την υπογραφή της σύμβασης μπορεί να αυξάνεται αναλόγως.

Η συνήθης χρονική διάρκεια της διαδικασίας επιλογής του Ιδιωτικού φορέα, δηλαδή της διαδικασίας που ξεκινά με την προκήρυξη του διαγωνισμού και τελειώνει με την υπογραφή της Σύμβασης Σύμπραξης, ανέρχεται σε 9 με 12 μήνες.

vii. Ο δημόσιος φορέας – Αναθέτουσα Αρχή αποστέλλει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή την προκήρυξη με τα αποτελέσματα της διαδικασίας σύναψης σύμβασης το αργότερο σαράντα οκτώ (48) ημέρες μετά τη σύναψη της σύμβασης²⁷.

viii. Εγκρίσεις Μελετών – Άδειες: Η έκδοση όλων των αδειών που απαιτούνται για τη μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία, εκμετάλλευση και συντήρηση των έργων ή και την παροχή των υπηρεσιών, που αποτελούν αντικείμενο της Σύμπραξης γίνεται στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού. Οι άδειες αυτές λογίζεται ότι έχουν εκδοθεί, αν οι αρμόδιες και συναρμόδιες για την έκδοσή τους αρχές δεν έχουν προβεί σε έγγραφη αιτιολογημένη άρνηση έκδοσης μέσα σε αποκλειστική προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την υποβολή σχετικού αιτήματος από την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού.

ix. Υλοποίηση της Σύμβασης ΣΔΙΤ.

²⁴ Βλ. αρ. 12, παρ. 27 του ν. 3310/2005.

²⁵ Βλ. παραπάνω υπ. 19.

²⁶ Βλ. αρ. 1 και 28 του ν. 3389/2005.

²⁷ Η υποχρέωση αυτή ισχύει για τις συμβάσεις που εμπίπτουν στα κατώτατα όρια εφαρμογής των κοινοτικών Οδηγιών, βλ. αρ. 29, παρ. 4 του π.δ. 60/2007.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ²⁸

ΣΤΑΔΙΑ	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑ ΣΤΑΔΙΟ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ
<p>ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΣΥΜΠΡΑΞΗΣ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 3389/2005</p>	<p>Υποβολή πρότασης από τον δημόσιο φορέα προς την ΕΓΣΔΙΤ για την υλοποίηση μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ συγκεκριμένου έργου.</p>	<p>6 - 8 μήνες από την έναρξη της διαδικασίας</p>
	<p>Έκδοση απόφασης της ΕΓΣΔΙΤ περί ένταξης της πρότασης του δημόσιου φορέα στον «Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων» (σε περίπτωση θετικής αξιολόγησης).</p>	
	<p>Γνωστοποίηση της απόφασης της ΕΓΣΔΙΤ και παράλληλη πρόσκληση προς τον δημόσιο φορέα να καταθέσει εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών στη ΔΕΣΔΙΤ «Αίτηση Υπαγωγής» της συγκεκριμένης Σύμπραξης στο ν. 3389/2005.</p>	
	<p>Υποβολή προς την ΔΕΣΔΙΤ Αίτησης Υπαγωγής της Σύμπραξης στο ν. 3389/2005.</p>	
	<p>Έκδοση από την ΔΕΣΔΙΤ «Απόφασης Υπαγωγής» εντός δύο (2) μηνών από τη διαβίβαση σε αυτή της Αίτησης Υπαγωγής.</p>	
	<p>Απόφαση ΔΕΣΔΙΤ περί ένταξης στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του καταβλητέου στον ιδιωτικό φορέα συμβατικού ανταλλάγματος και απόφαση ΔΕΣΔΙΤ περί συμμετοχής ή μη</p>	

²⁸ Δεν περιλαμβάνεται το χρονικό διάστημα που ενδέχεται να μεσολαβήσει λόγω τυχόν διαδικασιών που προβλέπονται στο πλαίσιο διοικητικής ή/και δικαστικής προστασίας.

ΣΤΑΔΙΑ	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑ ΣΤΑΔΙΟ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ
	<p>του δημοσίου στη χρηματοδότηση της κατασκευής των έργων που αποτελούν το αντικείμενο της Σύμπραξης.</p> <p><i>(Εφόσον κρίνεται σκόπιμο σύμφωνα με τις αναγκαιότητες του έργου)</i> Πρόσληψη χρηματοοικονομικών, τεχνικών και νομικών συμβούλων, διενέργεια προμελετών/σύνταξη σχεδίων συμβάσεων/προετοιμασία τευχών προκήρυξης, σύμφωνα με τις οδηγίες, τις τροποποιήσεις και τις αλλαγές που εισηγείται η ΕΓΣΔΙΤ.</p> <p>Εκπόνηση και έγκριση των απαιτούμενων μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων με επιμέλεια του δημόσιου φορέα <i>(το στάδιο αυτό μπορεί να υλοποιηθεί και μεταγενέστερα και σε κάθε περίπτωση προ της υπογραφής της Σύμβασης Σύμπραξης)</i>.</p>	
ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ	<p>Προκήρυξη διαγωνισμού: α) Αποστολή προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ, β) πραγματοποίηση των δημοσιεύσεων της προκήρυξης σε εθνικό επίπεδο.</p> <p>Υποβολή προσφορών.</p> <p>Επιλογή Αναδόχου - ιδιωτικού φορέα.</p> <p>Προσυμβατικός έλεγχος νομιμότητας από το Ελεγκτικό Συνέδριο εντός τριάντα (30) ημερών από την αποστολή σε</p>	9 - 12 μήνες από την προκήρυξη του διαγωνισμού

ΣΤΑΔΙΑ	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑ ΣΤΑΔΙΟ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ
	αυτό του σχετικού φακέλου, εφόσον απαιτείται ανάλογα με το οικονομικό αντικείμενο της σύμβασης.	
	Σύσταση Εταιρείας Ειδικού Σκοπού.	
	Υπογραφή Σύμβασης ΣΔΙΤ.	
	Αποστολή της προκήρυξης με τα αποτελέσματα της διαδικασίας σύναψης της σύμβασης στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή.	
	Εγκρίσεις Μελετών - Άδειες μέσα σε αποκλειστική προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την υποβολή σχετικού αιτήματος από την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού.	
	Υλοποίηση της Σύμβασης ΣΔΙΤ.	

γ. Διοικητική και δικαστική προστασία κατά τη διαδικασία επιλογής του ιδιωτικού φορέα

Στην παρούσα ενότητα εξετάζεται η διοικητική και δικαστική προστασία που παρέχεται στους συμμετέχοντες στις διαδικασίες επιλογής του ιδιωτικού φορέα από την σκοπιά της καθυστέρησης, που μπορεί αυτή να συνεπάγεται για την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών ανάθεσης της Σύμβασης ΣΔΙΤ.

Τα μέσα της κατά τα ανωτέρω παρεχόμενης προστασίας ποικίλουν ανάλογα με το αν η σύμβαση εμπίπτει ή όχι στο πεδίο εφαρμογής των κοινοτικών Οδηγιών 2004/18/EK και 2004/17/EK. Σε κάθε περίπτωση, προϋπόθεση για την άσκηση των διοικητικών και ένδικων αυτών μέσων από μέρους των συμμετεχόντων είναι η ύπαρξη έννομου συμφέροντος.

ι. Μέσα διοικητικής και δικαστικής προστασίας στο πλαίσιο σύναψης συμβάσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των κοινοτικών Οδηγιών

❖ Οι διαφορές που αναφύονται κατά τη διαδικασία που προηγείται της σύναψης δημοσίων συμβάσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των Οδηγιών 2004/17/EK

και 2004/18/EK ρυθμίζονται από το ν. 3886/2010. Στην περίπτωση αυτή, οι συμμετέχοντες, πέραν των προβλεπόμενων από τις διατάξεις του ν. 3886/2010 μέσων προστασίας, έχουν, παράλληλα, στη διάθεσή τους και τα μέσα προστασίας που αναφέρθηκαν παραπάνω για τις συμβάσεις, που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των κοινοτικών Οδηγιών. Η παρεχόμενη προστασία είναι και στην περίπτωση αυτή σε πρώτη φάση διοικητική και σε δεύτερη φάση δικαστική²⁹.

❖ Σε επίπεδο διοικητικής προστασίας προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης προδικαστικής προσφυγής εντός δέκα (10) ημερών αφότου ο συμμετέχων έλαβε πλήρη γνώση της παράνομης πράξης ή παράλειψης της Αναθέτουσας Αρχής³⁰. Η άσκηση της προσφυγής αποτελεί διαδικαστική προϋπόθεση για την άσκηση της αιτήσεως ασφαλιστικών μέτρων. Η προθεσμία για την άσκηση της προδικαστικής προσφυγής και η άσκηση αυτής κωλύουν τη σύναψη της σύμβασης, εκτός εάν η Αναθέτουσα Αρχή αιτηθεί προσωρινή διαταγή με την οποία ο αρμόδιος δικαστής θα αποφαινεται διαφορετικά. Η Αναθέτουσα Αρχή οφείλει να αποφανθεί αιτιολογημένα, μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την άσκηση της προδικαστικής προσφυγής και αν την κρίνει βάσιμη, λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία, τεκμαίρεται η απόρριψη της προδικαστικής προσφυγής.

❖ Κατά της απόφασης επί της προδικαστικής προσφυγής, οι συμμετέχοντες μπορούν να ζητήσουν προσωρινή δικαστική προστασία. Ειδικότερα, μπορούν να ασκήσουν αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, που κατατίθεται στο αρμόδιο δικαστήριο μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από τη ρητή ή σιωπηρή απόρριψη της προδικαστικής προσφυγής³¹. Η προθεσμία και η άσκηση της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων δεν κωλύει εν γένει την πρόοδο της διαδικασίας επιλογής του ιδιωτικού φορέα, αλλά μόνο τη σύναψη της σύμβασης. Ωστόσο, ο αρμόδιος δικαστής μπορεί, με την κατάθεση της αίτησής να εκδώσει, αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν αίτησής της Αναθέτουσας Αρχής, προσωρινή διαταγή, με την οποία, μεταξύ άλλων, να αίρει την απαγόρευση σύναψης της σύμβασης. Η ημερομηνία εκδίκασης των ασφαλιστικών μέτρων δεν πρέπει να απέχει πέραν των τριάντα (30) ημερών από την κατάθεση της αίτησης. Η απόφαση επί της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων εκδίδεται μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την εκδίκαση της αίτησης.

❖ Ο συμμετέχων, του οποίου η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων έγινε έστω και εν μέρει δεκτή, οφείλει μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την επίδοση της απόφασης αυτής, να ασκήσει το κύριο ένδικο βοήθημα για την ακύρωση της σχετικής πράξης, διαφορετικά αίρεται αυτοδικαίως η ισχύς του ασφαλιστικού μέτρου. Η δικάσιμος για την εκδίκασή του κύριου ενδίκου βοηθήματος δεν πρέπει να απέχει πέραν του τριμήνου από την κατάθεση του δικογράφου. Αν το δικαστήριο ακυρώσει πράξη της Αναθέτουσας Αρχής μετά τη σύναψη της σχετικής σύμβασης³², η τελευταία δεν θίγεται, εκτός αν πριν από τη σύναψη αυτής είχε ανασταλεί η διαδικασία κατακύρωσης του διαγωνισμού με απόφαση ασφαλιστικών μέτρων ή προσωρινή διαταγή. Στην περίπτωση που η σύμβαση έχει ήδη συναφθεί, ο ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές κατά νόμο προϋποθέσεις, να ασκήσει αγωγή αποζημίωσης.

²⁹ Ο ενδιαφερόμενος ιδίως δικαιούται να στραφεί κατά της διακήρυξης, των πράξεων αποκλεισμού από τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, των πράξεων αξιολόγησης προσφορών και κατακύρωσης του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

³⁰ Βλ. αρ. 4 του ν. 3886/2010.

³¹ Βλ. αρ. 5 του ν. 3886/2010.

³² Βλ. αρ. 7 παρ. 2 του ν. 3886/2010.

❖ Περαιτέρω, ο συμμετέχων μπορεί να ζητήσει την κήρυξη της ακυρότητας σύμβασης που υπογράφηκε, εφόσον ανατέθηκε χωρίς προηγούμενη δημοσίευση προκήρυξης στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή δεν τηρήθηκε τυχόν υποχρέωση αναστολής της σύναψης της σύμβασης. Η προσφυγή ασκείται μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών, από την επομένη της δημοσίευσης της απόφασης σύναψης της σύμβασης ή από την επομένη της ενημέρωσης των ενδιαφερομένων με άλλον τρόπο. Το δικαστήριο μπορεί να κηρύξει την ακυρότητα μόνο του ανεκτέλεστου μέρους της σύμβασης ή να διατάξει τη σύντμηση της διάρκειάς της. Και στην περίπτωση αυτή μπορεί να ασκηθεί παράλληλα αίτηση ασφαλιστικών μέτρων και αίτηση για τη χορήγηση προσωρινής διαταγής. Αν η αίτηση γίνει δεκτή, το δικαστήριο μπορεί να διατάξει την αναστολή της περαιτέρω εκτέλεσης της σύμβασης³³.

ii. Μέσα διοικητικής και δικαστικής προστασίας στο πλαίσιο σύναψης συμβάσεων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των κοινοτικών Οδηγιών

❖ Στο πλαίσιο των διαδικασιών επιλογής του ιδιωτικού φορέα προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης ενστάσεων από μέρους των συμμετεχόντων κατά των πράξεων, που εκδίδονται από το δημόσιο φορέα ή άλλα ανά περίπτωση αρμόδια όργανα. Σύμφωνα με τη νομοθεσία περί δημόσιων έργων, οι ενστάσεις μπορεί να υποβληθούν μόνο για τα στάδια της προεπιλογής, της υποβολής των προσφορών και της αξιολόγησης και για λόγους που ανακύπτουν κατά το αντίστοιχο στάδιο. Οι ενστάσεις υποβάλλονται μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την ανακοίνωση του αποτελέσματος του αντίστοιχου σταδίου. Στην πράξη η Αναθέτουσα Αρχή συνήθως δεν προχωρά στο επόμενο στάδιο, εάν δεν ολοκληρωθεί η διαδικασία των ενστάσεων³⁴. Όσον αφορά στην αμφισβήτηση του κύρους όρων της διακήρυξης του διαγωνισμού αυτή μπορεί να γίνει με βάση τις γενικές διατάξεις για την παροχή προσωρινής και οριστικής δικαστικής προστασίας, δηλαδή με αίτηση αναστολής και αίτηση ακύρωσης, αντίστοιχα. Σε επίπεδο διοικητικό δεν αποκλείεται η ίδια η διακήρυξη να προβλέπει τη δυνατότητα υποβολής ενστάσεων ή διοικητικών προσφυγών, ανάλογα με τις ειδικότερες κάθε φορά διατάξεις που ισχύουν για κάθε δημόσιο φορέα και οι οποίες εφαρμόζονται παράλληλα με τη νομοθεσία περί δημόσιων έργων.

❖ Κατά της απόφασης του αρμόδιου οργάνου επί της παραπάνω ένστασης, οι συμμετέχοντες μπορούν να ζητήσουν προσωρινή δικαστική προστασία. Ειδικότερα, μπορούν να ασκήσουν αίτηση ασφαλιστικών μέτρων ενώπιον των αρμόδιων πολιτικών δικαστηρίων ή αίτηση αναστολής ενώπιον των αρμόδιων διοικητικών δικαστηρίων, αντίστοιχα, ανάλογα με τη νομική μορφή του δημόσιου φορέα που εξέδωσε την σχετική πράξη, εφόσον ασκήσουν τα βασικά ένδικα βοηθήματα της αγωγής και αίτησης ακύρωσης, αντίστοιχα³⁵. Στην περίπτωση της αίτησης αναστολής, η άσκηση της αίτησης ακύρωσης πρέπει να έχει προηγηθεί, ενώ στην περίπτωση της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων, αν το ασφαλιστικό μέτρο έχει διαταχθεί πριν από την άσκηση της αγωγής, ο δικαστής που το διατάσσει μπορεί να ορίσει, κατά τη κρίση του, προθεσμία για την άσκησή της, όχι μικρότερη των τριάντα (30) ημερών.

³³ Βλ. αρ. 8 του ν. 3886/2010.

³⁴ Βλ. αρ. 25 του ν. 3669/2008.

³⁵ Βλ. αρ. 682 επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, αρ. 47 παρ. 4 του ν. 3900/2010, αρ. 52 του π.δ. 18/1989 και αρ. 4, παρ. 2 του ν. 702/1977.

❖ Στην περίπτωση που ασκείται αίτηση ασφαλιστικών μέτρων ή αίτηση αναστολής, το αρμόδιο δικαστήριο μπορεί, ώσπου να εκδοθεί η απόφασή του επί της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων ή της αίτησης αναστολής, να εκδώσει προσωρινή διαταγή περί μη εκτέλεσης της σχετικής πράξης, γεγονός, που αναστέλλει τις διαδικασίες επιλογής του ιδιωτικού φορέα μέχρι την έκδοση της απόφασης επί της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων ή επί της αίτησης αναστολής. Περαιτέρω, το δικαστήριο μπορεί κάνοντας δεκτή αίτηση ασφαλιστικών μέτρων ή αίτηση αναστολής, αντίστοιχα, να διατάξει την αναστολή εκτέλεσης της σχετικής πράξης, γεγονός που συνεπάγεται την αναστολή της προόδου των διαδικασιών επιλογής του Αναδόχου – ιδιωτικού φορέα.

2. Συμβάσεις παραχώρησης δημόσιου έργου

a. Γενικό πλαίσιο

❖ Σύμφωνα με τον ορισμό που δίδεται από τις σχετικές με τη σύναψη δημόσιων συμβάσεων κοινοτικές Οδηγίες, η σύμβαση παραχώρησης δημόσιου έργου είναι μια σύμβαση η οποία παρουσιάζει τα ίδια χαρακτηριστικά με μια σύμβαση δημόσιου έργου, εκτός από το γεγονός ότι το εργολαβικό αντάλλαγμα συνίσταται είτε αποκλειστικά στο δικαίωμα εκμετάλλευσης του έργου είτε στο δικαίωμα αυτό, σε συνδυασμό με καταβολή αμοιβής.

❖ Εξάλλου, στο πλαίσιο του εθνικού δικαίου, οι συμβάσεις αυτές αποτελούν ειδικότερη μορφή σύμβασης δημόσιου έργου και διέπονται καταρχήν από τις διατάξεις του ν. 3669/2008³⁶. Πιο συγκεκριμένα, αποτελούν σύστημα υποβολής προσφοράς, που περιλαμβάνει τη μερική ή ολική αυτοχρηματοδότηση με αντάλλαγμα τη λειτουργία ή εκμετάλλευση του έργου ή άλλα τυχόν ανταλλάγματα έναντι της κατασκευής του έργου, το οποίο εφαρμόζεται όταν ο δημόσιος φορέας, προκειμένου να πραγματοποιήσει την κατασκευή, κρίνει σκόπιμη την παραχώρηση άλλου εργολαβικού ανταλλάγματος εκτός από πλήρη χρηματική καταβολή ή αντιπαροχή ακινήτων³⁷.

❖ Η σύμβαση παραχώρησης εμφανίζει αρκετές ομοιότητες με μία Σύμβαση ΣΔΙΤ, όπως παρουσιάστηκε παραπάνω. Ωστόσο, μία σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ των δύο αυτών μορφών συνεργασίας μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων έγκειται στο ότι στα έργα ΣΔΙΤ οι διαδικασίες της εν γένει αδειοδότησης καθώς και οι διαδικασίες διευθέτησης ζητημάτων, που αφορούν σε απαλλοτριώσεις, αρχαιολογικά ευρήματα κ.α. χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερη ταχύτητα και ευελιξία.

Παράδειγμα σύμβασης παραχώρησης δημόσιου έργου

Κατασκευή και παραχώρηση χώρου στάθμευσης σε ακίνητο ΟΤΑ: ο παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την κατασκευή και εκμετάλλευση χώρου στάθμευσης για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα επί ακινήτου ιδιοκτησίας ΟΤΑ. Ο παραχωρησιούχος αμείβεται απευθείας από τους χρήστες του χώρου στάθμευσης

³⁶ Σύμφωνα με το αρ. 1, παρ. 1 του ν. 3669/2008 οι διατάξεις του, δηλαδή οι διατάξεις περί δημόσιων έργων εφαρμόζονται σε όλα τα έργα που προγραμματίζονται και εκτελούνται από τους φορείς, που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 2190/1994.

³⁷ Βλ. αρ. 11 του ν. 3669/2008.

κατά τη διάρκεια της περιόδου παραχώρησης, ενώ με τη λήξη της περιόδου αυτής υποχρεούται να αποδώσει τις εγκαταστάσεις στον ΟΤΑ.

*β. Διαδικασία*³⁸

Η επιλογή -από την Αναθέτουσα Αρχή- Αναδόχου - ιδιωτικού φορέα για την παραχώρηση δημοσίου έργου μπορεί να γίνει με μία από τις ακόλουθες διαδικασίες: α) με ανοικτή δημοπρασία, στην οποία λαμβάνουν μέρος και υποβάλλουν προσφορές όλοι όσοι έχουν τα νόμιμα προσόντα που προβλέπονται στη προκήρυξη, β) με δημοπρασία με προεπιλογή η οποία διεξάγεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 23 του ν. 3669/2008, γ) με απευθείας ανάθεση ή διαγωνισμό μεταξύ περιορισμένου αριθμού προσκαλούμενων επιχειρήσεων και δ) με πρόχειρο διαγωνισμό ή με προφορική δημοπρασία, που διέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 3669/2008.

Η ανοικτή δημοπρασία αποτελεί τον κανόνα. Η δημοπρασία με προεπιλογή εφαρμόζεται κυρίως σε έργα μεγάλης σπουδαιότητας ή εξειδικευμένα. Η απευθείας ανάθεση ή διαγωνισμός μεταξύ περιορισμένου αριθμού προσκαλούμενων επιχειρήσεων αποτελεί εξαιρετική διαδικασία και εφαρμόζεται, όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που προβλέπονται στο άρθρο 28 του ν. 3669/2008³⁹. Ο πρόχειρος διαγωνισμός ή η προφορική δημοπρασία αφορούν σε έργα μικρής αξίας και γι' αυτό έχουν πολύ περιορισμένη εφαρμογή στην περίπτωση της υλοποίησης έργων αστικής ανάπτυξης, στο πλαίσιο του JESSICA⁴⁰.

Αναλυτικότερα, τα επιμέρους στάδια της διαδικασίας για την ανάθεση της σύμβασης παραχώρησης είναι τα εξής:

ι. Προκήρυξη διαγωνισμού:

α) Ο δημόσιος φορέας - Αναθέτουσα Αρχή αποστέλλει την προκήρυξη προς δημοσίευση στην Υπηρεσία Επίσημων Εκδόσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΥΕΕΕΚ) είτε με ηλεκτρονικά μέσα είτε με άλλα μέσα. Η δημοσίευση της προκήρυξης που καταρτίζεται και αποστέλλεται με ηλεκτρονικά μέσα γίνεται από την ΥΕΕΕΚ το πολύ πέντε (5) ημέρες μετά την αποστολή της. Η δημοσίευση της προκήρυξης που δεν αποστέλλεται με ηλεκτρονικά μέσα γίνεται από την ΥΕΕΕΚ εντός δώδεκα (12) ημερών από την ημερομηνία αποστολής της. Η προκήρυξη δημοσιεύεται εκτενώς σε μία επίσημη γλώσσα της Ε.Ε. και περίληψή της μεταφράζεται στις υπόλοιπες γλώσσες⁴¹.

³⁸ Βλ. διατάξεις του ν. 3669/2008 και του π.δ. 60/2007.

³⁹ Η μη δημοσίευση προκήρυξης διαγωνισμού είναι επιτρεπτή μόνον σε συγκεκριμένες διαδικασίες ανάθεσης, οι οποίες πρέπει να δικαιολογούνται σε ειδικές περιπτώσεις, όπως σε εξαιρετικά επείγουσες καταστάσεις λόγω απρόβλεπτων γεγονότων, καθώς και σε συμβάσεις, οι οποίες μπορούν να εκτελεστούν από έναν μόνον οικονομικό παράγοντα· βλ. την Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Επιτροπής 2006/С 179/02.

⁴⁰ Βλ. Σύμφωνα με την ΥΑ 35130/739/9.8.2010 (ΦΕΚ Β' 1291/11.8.2010), που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του αρ. 83, παρ. 1 του ν. 2362/1995 «Περί Δημοσίου Λογιστικού, ελέγχου των δαπανών του Κράτους και άλλες διατάξεις», τα ποσά για τη σύναψη δημοσίων συμβάσεων που αφορούν στην εκτέλεση έργων διαμορφώνονται ως εξής: α) Με απευθείας ανάθεση μέχρι του ποσού των είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ. β) Με συνοπτική διαδικασία (πρόχειρο διαγωνισμό) από του ποσού της προηγούμενης περίπτωσης μέχρι του ποσού των εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ. γ) Με διενέργεια τακτικού διαγωνισμού άνω του ποσού των εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ. Στα ποσά αυτά δεν συμπεριλαμβάνεται ο Φ.Π.Α.

⁴¹ Η υποχρέωση αυτή αφορά στις συμβάσεις οι οποίες υπερβαίνουν τα κατώτατα όρια εφαρμογής της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης δημοσίων συμβάσεων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών και της Οδηγίας 2004/17/ΕΚ περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης

β) Μετά την αποστολή της προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ, ο δημόσιος φορέας δημοσιεύει περίληψη της προκήρυξης: i) στο Τεύχος Διακηρύξεων Δημοσίων Συμβάσεων της Εφημερίδας της Κυβέρνησης, και ii) σε ημερήσιες ή/και εβδομαδιαίες εφημερίδες, ανάλογα με τον τόπο εκτέλεσης του έργου, όπως ειδικότερα προβλέπεται στις διατάξεις των άρθρων 15 και 23 του ν. 3669/2008⁴². Στην περίπτωση της ανοιχτής διαδικασίας οι παραπάνω δημοσιεύσεις πραγματοποιούνται σαράντα (40) τουλάχιστον ημέρες πριν τη διενέργεια του διαγωνισμού. Στην περίπτωση της διαδικασίας με προεπιλογή οι παραπάνω δημοσιεύσεις της προκήρυξης για την εκδήλωση ενδιαφέροντος πραγματοποιούνται τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν από την τελευταία ημερομηνία παραλαβής των αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Περίληψη της προκήρυξης αναρτάται υποχρεωτικά στο διαδίκτυο σύμφωνα με το «Πρόγραμμα Διαύγεια»⁴³.

ii. Υποβολή προσφορών:

Για τις συμβάσεις παραχώρησης που εμπίπτουν στα κατώτατα όρια των Οδηγιών 2004/18/ΕΚ και 2004/17/ΕΚ, η ελάχιστη προθεσμία για την υποβολή των προσφορών ανέρχεται σε πενήντα δύο (52) ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ⁴⁴.

iii. Επιλογή Αναδόχου - ιδιωτικού φορέα: Στις ανοικτές διαδικασίες (ανοιχτή δημοπρασία) μπορούν να υποβάλουν προσφορά όλοι οι ενδιαφερόμενοι και η επιλογή του Αναδόχου - ιδιωτικού φορέα γίνεται σε μία Φάση. Αντίθετα, στις κλειστές διαδικασίες (δημοπρασία με προεπιλογή) προσφορά μπορούν να υποβάλουν μόνον όσοι προσκαλούνται για το σκοπό αυτό από την Αναθέτουσα Αρχή, μετά από μία Φάση προεπιλογής. Στις περιπτώσεις αυτές η επιλογή του Αναδόχου - ιδιωτικού φορέα γίνεται σε δύο Φάσεις⁴⁵.

iv. Προσυμβατικός έλεγχος νομιμότητας από το Ελεγκτικό Συνέδριο εντός τριάντα (30) ημερών από την αποστολή σε αυτό του σχετικού φακέλου, εφόσον το προϋπολογιζόμενο οικονομικό αντικείμενο της σύμβασης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο αναλογών φόρος προστιθέμενης αξίας, υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου (1.000.000) ευρώ⁴⁶. Παράλληλα, θα πρέπει κάθε φορά να εξετάζεται, με σχετικό ερώτημα στο Ελεγκτικό Συνέδριο, αν η σύμβαση μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί συγχρηματοδοτούμενη σύμβαση κατά την έννοια του άρθρου 25, παρ. 3 του ν. 3614/2007, οπότε η σύναψή θα υπόκειται στον προσυμβατικό έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, εφόσον το οικονομικό της αντικείμενο υπερβαίνει τα 5.000.000 ευρώ⁴⁷.

συμβάσεων στους τομείς του ύδατος, της ενέργειας, των μεταφορών και των ταχυδρομικών υπηρεσιών. Το κατώτατο όριο εφαρμογής και των δύο Οδηγιών, όπως ισχύουν, για τις δημόσιες συμβάσεις έργων είναι 5.000.000 ευρώ, βλ. αρ. 16 της Οδηγίας 2004/17/ΕΚ και αρ. 7 της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ, όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τον Κανονισμό ΕΚ 1251/2011.

⁴² Οι δημοσιεύσεις σε εθνικό επίπεδο πρέπει να αναφέρουν την ημερομηνία αποστολής της προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ και δεν πρέπει να περιλαμβάνουν πληροφορίες διαφορετικές από τις δημοσιευόμενες στην ΥΕΕΕΚ.

⁴³ Βλ. διατάξεις ν. 3861/2010.

⁴⁴ Βλ. αρ. 70 του π.δ. 60/2007. Σημειώνεται ότι εφόσον συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις προβλέπεται η δυνατότητα σύντμησης ή παράτασης της εν λόγω προθεσμίας, σύμφωνα με το αρ. 32 του π.δ. 60/2007.

⁴⁵ Βλ. αρ. 23 του ν. 3669/2008.

⁴⁶ Βλ. αρ. 12, παρ. 27 του ν. 3310/2005.

⁴⁷ Βλ. παραπάνω υπ. 19.

- v. Υπογραφή σύμβασης παραχώρησης δημόσιου έργου, ενδεικτικά εντός τριάντα (30) έως πενήντα (50) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της απόφασης του δημόσιου φορέα – Αναθέτουσας Αρχής περί κατακύρωσης του διαγωνισμού.
- vi. Αδειοδότηση - υλοποίηση του έργου.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ⁴⁸

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ
Προκήρυξη διαγωνισμού: α) Αποστολή προκήρυξης στην ΥΕΕΕΚ, β) Πραγματοποίηση των δημοσιεύσεων της προκήρυξης σε εθνικό επίπεδο.	8 – 11 μήνες
Υποβολή προσφορών.	
Επιλογή Αναδόχου - ιδιωτικού φορέα.	
Προσυμβατικός έλεγχος νομιμότητας από το Ελεγκτικό Συνέδριο εντός τριάντα (30) ημερών από την αποστολή σε αυτό του σχετικού φακέλου, εφόσον απαιτείται με βάση το οικονομικό αντικείμενο της σύμβασης.	
Υπογραφή σύμβασης παραχώρησης δημόσιου έργου, ενδεικτικά εντός τριάντα (30) έως πενήντα (50) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της απόφασης του δημόσιου φορέα – Αναθέτουσας Αρχής περί κατακύρωσης του διαγωνισμού.	
Αδειοδότηση – υλοποίηση του έργου.	

- γ. *Διοικητική και δικαστική προστασία κατά τη διαδικασία επιλογής του ιδιωτικού φορέα*

Ισχύουν όσα αναφέρθηκαν παραπάνω υπό Β.1.γ για τις Συμβάσεις ΣΔΙΤ.

⁴⁸ Δεν περιλαμβάνεται το χρονικό διάστημα που ενδέχεται να μεσολάβησει λόγω τυχόν διαδικασιών που προβλέπονται στο πλαίσιο διοικητικής ή/και δικαστικής προστασίας.

3. Αξιοποίηση ακινήτων με το σύστημα της αντιπαροχής μέσω σύμβασης κατασκευής δημόσιου έργου⁴⁹

❖ Η αξιοποίηση ακινήτων φορέων του δημόσιου τομέα με το σύστημα της αντιπαροχής ποσοτών εξ αδιαιρέτου και αντιστοιχών διηρημένων ιδιοκτησιών αποτελεί ειδικότερη μορφή της σύμβασης δημοσίου έργου. Πιο συγκεκριμένα, αποτελεί σύστημα υποβολής προσφοράς, το οποίο επιλέγει ο δημόσιος φορέας – Αναθέτουσα Αρχή για την ανάδειξη του Αναδόχου – ιδιωτικού φορέα, όταν αποφασίζει την οικοδόμηση ακινήτων με το σύστημα αυτό.

❖ Ο Ανάδοχος στην περίπτωση αυτή λαμβάνει ως εργολαβικό αντάλλαγμα ποσοστό εξ αδιαιρέτου του ακινήτου και τις αντίστοιχες διηρημένες ιδιοκτησίες. Η μεταβίβαση των οριζόντιων ιδιοκτησιών ή η παραχώρηση δικαιωμάτων επ' αυτών στον Ανάδοχο γίνεται κατά κανόνα σταδιακά ανάλογα με την πρόοδο εκτέλεσης των εργασιών.

❖ Για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα – Αναδόχου της σύμβασης κατασκευής δημοσίου έργου με το σύστημα της αντιπαροχής ακολουθούνται οι διαδικασίες που περιγράφονται παραπάνω για την ανάθεση της σύμβασης παραχώρησης⁵⁰.

❖ Για την διοικητική και δικαστική προστασία κατά τη διαδικασία επιλογής του ιδιωτικού φορέα ισχύουν όσα αναφέρθηκαν παραπάνω για τις Συμβάσεις ΣΔΙΤ⁵¹.

Παράδειγμα

Αξιοποίηση ακινήτου ιδιοκτησίας ΟΤΑ με το σύστημα της αντιπαροχής για την κατασκευή πολιτιστικού κέντρου: Ο ιδιωτικός φορέας κατασκευάζει κτίριο/κτίρια επί του ακινήτου ιδιοκτησίας του ΟΤΑ. Στο δημόσιο φορέα παραμένει η κυριότητα επί του κτιρίου ή επιμέρους ορόφων, που προορίζονται για τη στέγαση του πολιτιστικού κέντρου. Ο ιδιωτικός φορέας αποκτά την κυριότητα επιμέρους διηρημένων ιδιοκτησιών προς αξιοποίηση από τον ίδιο για οποιαδήποτε χρήση.

4. Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες μισθώσεις

α. Γενικό πλαίσιο

ί. Πώληση ακινήτου και ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής κτιρίων με παράλληλη μίσθωση του ακινήτου

Οι δημόσιοι φορείς, εν προκειμένω το Δημόσιο, οι δημόσιες επιχειρήσεις του Κεφαλαίου Α' του ν. 3429/2005, καθώς και ΝΠΔΔ, με εξαίρεση τους ΟΤΑ, δύνανται σύμφωνα με το ν. 3581/2007 (άρθρο 1 παρ. 1 εδ. α και β) να συνάπτουν με ιδιωτικούς φορείς συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί ακινήτων έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη συμφωνία για την

⁴⁹ Βλ. αρ. 4, 10 και 12 του ν. 3669/2008.

⁵⁰ Βλ. παραπάνω υπό Β.2.β.

⁵¹ Βλ. παραπάνω υπό Β.1.γ.

κατασκευή νέου ή την επισκευή υφιστάμενων κτιρίων και μίσθωση του ακινήτου. Η σύμβαση δύναται να έχει διάρκεια έως ενενήντα εννέα (99) έτη.

Ειδικότερα, αντικείμενο των συμβάσεων αυτών είναι η έναντι ανταλλάγματος μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης επί ολόκληρου ή μέρους ακινήτου του δημόσιου φορέα με ταυτόχρονη συμφωνία με τον αγοραστή ή το φορέα του δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης του ακινήτου να κατασκευάσει επί του ακινήτου αυτού κτίριο ή να ανακαινίσει ή να επισκευάσει ήδη υφιστάμενο κτίριο ή άλλη κατασκευή με βάση τις λειτουργικές προδιαγραφές, τις προδιαγραφές κτιρίου ή άλλες ειδικές προδιαγραφές και με ταυτόχρονη συμφωνία μίσθωσης του συνόλου ή τμήματος του ακινήτου από το δημόσιο φορέα. Στην έννοια της κατασκευής υπάγεται και η σχετική μελέτη αυτής, καθώς και οι περιπτώσεις ανακατασκευής, αποπεράτωσης, ανακαινίσης, επέκτασης ή πραγματοποίησης μετατροπών σε υφιστάμενο κτίριο και οι σχετικές μελέτες αυτών.

ii. Σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης

Οι ίδιοι δημόσιοι φορείς δύνανται σύμφωνα με το ν. 3581/2007 (άρθρο 1 παρ. 1 εδ. γ) να συνάπτουν με ιδιωτικούς φορείς συμβάσεις μίσθωσης ακινήτου ή κτιρίου προς κατασκευή, με διάρκεια άνω των δώδεκα (12) ετών και μέχρι ενενήντα εννέα (99) έτη.

iii. Μικτή σύμβαση⁵²

Το αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης συνίσταται σε συνδυασμό των προβλεπομένων στις παραπάνω περιπτώσεις (i και ii) ή σε συνδυασμό αυτών με ανταλλαγή ή/και αντάλλαγμα σε είδος.

❖ Στις παραπάνω συμβάσεις δύναται να συμφωνείται ενδεικτικά ότι ο εκμισθωτής με δαπάνες, φροντίδες και ευθύνη του αναλαμβάνει τη συντήρηση, λειτουργία, ασφάλιση του μισθίου και των εγκαταστάσεων του εν όλω ή εν μέρει, την παροχή της χρήσης επίπλων και λοιπού εξοπλισμού του ακινήτου, καθώς και την παροχή εκ μέρους του και άλλων υπηρεσιών έναντι ανταλλάγματος, το οποίο είτε καταβάλλεται επιπλέον του μισθώματος είτε περιλαμβάνεται στο μίσθωμα.

❖ Ως μίσθωμα δύναται να συμφωνείται οποιαδήποτε παροχή, όπως η καταβολή στον εκμισθωτή χρηματικού ανταλλάγματος ή παροχή σε αυτόν της εκμετάλλευσης μέρους του μισθίου ή η παροχή άλλου ανταλλάγματος ή ο συνδυασμός αυτών.

Παράδειγμα

Ο ιδιωτικός φορέας αγοράζει και ταυτόχρονα εκμισθώνει στο δημόσιο φορέα (sale & lease back) ή μισθώνει μακροχρονίως από το δημόσιο φορέα πεπαλαιωμένο ακίνητο κυριότητας του δημόσιου φορέα αναλαμβάνοντας και στις δύο περιπτώσεις την επισκευή και αποκατάσταση προς το σκοπό της χρήσης του εν λόγω ακινήτου είτε από τον δημόσιο φορέα (στην πρώτη περίπτωση) είτε από οποιονδήποτε τρίτο επιλέξει ο ιδιωτικός φορέας.

⁵² Ν. 3581/2007 (αρ. 1 παρ. 1 εδ. δ)

β. Διαδικασία

❖ Η σύναψη των παραπάνω συμβάσεων, εφόσον το αντικείμενό τους περιλαμβάνει μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου, αποφασίζεται από τη Διυπουργική Επιτροπή Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΑΑ) του άρθρου 3 του ν. 3049/2002 (ΦΕΚ Α' 212/10.09.2002).

❖ Τη σύναψη των παραπάνω συμβάσεων, εφόσον το αντικείμενό τους περιλαμβάνει μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου, δύναται να αποφασίζει και η "Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία" (ΕΤΑΔ Α.Ε) στην οποία ανήκει η διοίκηση και διαχείριση ακινήτων ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων του Δημοσίου των οποίων η διοίκηση και αξιοποίηση είχε ανατεθεί βάσει των άρθρων 3 παράγραφοι 1, 2 και 3 του ν. 973/1979 (ΦΕΚ Α' 226/27.09.1979) στην εταιρεία με την επωνυμία «Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (ΚΕΔ Α.Ε.)⁵³

❖ Οι συμβάσεις, των οποίων το αντικείμενο δεν περιλαμβάνει μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου, συνάπτονται είτε από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών⁵⁴ και υπογράφονται από τον προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας ή το νόμιμο αναπληρωτή του είτε, κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, από την ΕΤΑΔ Α.Ε., η οποία ενεργεί ως πληρεξούσια του Δημοσίου.

❖ Οι δημόσιες επιχειρήσεις του Κεφαλαίου Α` του ν. 3429/2005 δύνανται να συνάπτουν για λογαριασμό τους τις παραπάνω (υπό 4.α) συμβάσεις, με την προϋπόθεση ότι το σχέδιό τους έχει συμπεριληφθεί στα εγκρινόμενα κάθε φορά από τη Διυπουργική Επιτροπή Δημοσίων Επιχειρήσεων και Οργανισμών, κατά το άρθρο 6 του ν. 3429/2005, επιχειρησιακά τους σχέδια. Η κατάρτιση και σύναψη των ως άνω συμβάσεων γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τα ανωτέρω Ν.Π.Ι.Δ. Τα ως άνω Ν.Π.Ι.Δ. δύνανται να παρέχουν πληρεξουσιότητα στην ΕΤΑΔ Α.Ε για την κατάρτιση και σύναψη των συμβάσεων αυτών.

❖ Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (ΝΠΔΔ) εξαιρουμένων των ΟΤΑ, καταρτίζουν και συνάπτουν τις παραπάνω (υπό 4.α.) συμβάσεις κατά τις διατάξεις που τα διέπουν. Τα ΝΠΔΔ δύνανται να παρέχουν σχετική πληρεξουσιότητα στην ΕΤΑΔ Α.Ε, με την επιφύλαξη της έγκρισης του τελικού σχεδίου της σύμβασης προς υπογραφή από το αρμόδιο όργανο των οικείων ΝΠΔΔ.

❖ Η ανάθεση, σύναψη και εκτέλεση όλων των παραπάνω συμβάσεων, είτε το αντικείμενο τους περιλαμβάνει είτε όχι μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που αναφέρονται παραπάνω, οι οποίες διαφοροποιούνται ανάλογα με τον εκάστοτε ενδιαφερόμενο δημόσιο φορέα. Στο βαθμό που οι συμβάσεις αυτές περιλαμβάνουν την κατασκευή έργων και εμπίπτουν στα κατώτατα όρια των Οδηγιών 2004/18/ΕΚ

⁵³ Σύμφωνα με το άρθρο 1 της ΚΥΑ Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011 (ΦΕΚ 2779/Β/02.12.2011), «Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (ΚΕΔ Α.Ε.) συγχωνεύεται, με απορρόφησή της από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», η οποία εφεξής μετονομάζεται σε «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΤΑΔ Α.Ε.) {...}».

⁵⁴ Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρων 3, 5, 6, 8 έως 14, των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 15, των παραγράφων 1, 3 και 4 του άρθρου 16, των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 24 και του άρθρου 25 του ν. 3130/2003.

και 2004/17/ΕΚ, τότε εφαρμόζονται οι διατάξεις των π.δ. 60/2007 και 59/2007, αντίστοιχα, καθώς και οι διατάξεις του ν. 3886/2010 που αφορά στην προδικαστική και δικαστική προστασία κατά τη σύναψη δημοσίων συμβάσεων, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των παραπάνω Οδηγιών⁵⁵. Συμπληρωματικά η ανάθεση, σύναψη και εκτέλεση των εν λόγω συμβάσεων διέπεται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

❖ Σε περίπτωση που οι συμβάσεις συνάπτονται από την ΕΤΑΔ Α.Ε. και εφόσον δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις των προεδρικών διαταγμάτων 59/2007 και 60/2007, διενεργείται διαγωνισμός σύμφωνα με τον οικείο κανονισμό της ΕΤΑΔ Α.Ε. και η σχετική προκήρυξη δημοσιεύεται στο διαδικτυακό τόπο της ΕΤΑΔ Α.Ε. Περίληψη της προκήρυξης αυτής δημοσιεύεται σε δύο (2) τουλάχιστον ημερήσιες πολιτικές ή οικονομικές εφημερίδες πανελλαδικής κυκλοφορίας τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού.

5. Σύσταση δικαιώματος Επιφάνειας⁵⁶

❖ Για την υλοποίηση έργων αστικής ανάπτυξης πρόσφορες συνεργασίες μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων μπορούν να αναπτυχθούν και μέσω της σύστασης του δικαιώματος της επιφάνειας. Ο νεοεισαχθείς αυτός θεσμός ρυθμίζεται από τις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ' του ν. 3986/2011.

❖ Η επιφάνεια αποτελεί ένα ιδιαίτερο εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να συσταθεί επί δημόσιων κτημάτων υπέρ φυσικού ή νομικού προσώπου («επιφανειούχος») κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις των άρθρων 953 και 954 του Αστικού Κώδικα, που προβλέπουν ότι τα οικοδομήματα που συνδέονται με στερεό τρόπο επί του εδάφους ανήκουν στο πρόσωπο στο οποίο ανήκει η κυριότητα επί του εδάφους (ακινήτου).

❖ Ο επιφανειούχος δύναται να κατασκευάζει κτίσμα ή να πραγματοποιεί επιμέρους εργασίες σε ήδη υφιστάμενο κτίσμα σε έδαφος δημοσίου κτήματος, που δεν του ανήκει και να ασκεί στο κτίσμα αυτό τις εξουσίες, που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας. Ως αντάλλαγμα στον κύριο του δημοσίου κτήματος ο επιφανειούχος καταβάλλει είτε ορισμένο τίμημα, που καταβάλλεται ολόκληρο κατά τη σύσταση του δικαιώματος επιφάνειας ή πιστώνεται ολικά ή μερικά, ή καταβάλλει περιοδικό αντάλλαγμα («εδαφονόμιο») ή συνδυασμό και των δύο.

❖ Ως «δημόσια κτήματα», εν προκειμένω, νοούνται τα ακίνητα οποιασδήποτε φύσης που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου ή και σε εταιρίες που αποκτούν τα δημόσια κτήματα που ανήκουν στους παραπάνω φορείς με σκοπό την εκμετάλλευσή τους.

❖ Η σύσταση του δικαιώματος της επιφάνειας γίνεται με σύμβαση για ορισμένο χρόνο και με εφαρμογή των διατάξεων για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων με συμφωνία. Η σύμβαση αυτή γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο υποβαλλόμενο σε μεταγραφή. Στη σύμβαση σύστασης της επιφάνειας ή σε μεταγενέστερη σύμβαση μεταξύ του κυρίου του δημοσίου κτήματος και του επιφανειούχου, που θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και θα υποβληθεί σε μεταγραφή, μπορεί

⁵⁵ Βλ. παραπάνω υπό Β.1.γ.

⁵⁶ Βλ. ιδίως αρ. 18, 19, 20, 21, 24 του ν. 3986/2011, καθώς και αιτιολογική έκθεση του ίδιου νόμου.

να περιλαμβάνονται όροι αναφορικά με την ανέγερση, συντήρηση και χρησιμοποίηση του κτίσματος, καθώς και με την υποχρέωση του επιφανειούχου να μεταβιβάσει το δικαίωμά του στον κύριο του δημόσιου κτήματος ή σε τρίτο υποδεικνυόμενο από τον κύριο.

❖ Η διάρκεια του δικαιώματος δεν μπορεί να υπερβεί τα πενήντα (50) έτη ούτε να συμφωνηθεί για χρόνο μικρότερο των πέντε (5) ετών. Ωστόσο, τα μέρη μπορούν με συμβολαιογραφικό έγγραφο υποβαλλόμενο σε μεταγραφή να παρατείνουν τη διάρκεια του δικαιώματος επιφάνειας. Υποχρέωση, όμως, παράτασης αναλαμβανόμενη εκ των προτέρων δεν δεσμεύει. Σε κάθε περίπτωση, η συνολική διάρκεια του δικαιώματος δεν μπορεί να υπερβεί τα ογδόντα (80) έτη, και προκειμένου περί κατοικιών τα εκατό (100) έτη. Όταν η επιφάνεια αποσβεσθεί, τα κτίσματα περιέρχονται στον κύριο.

❖ Ο θεσμός της επιφάνειας δεν έχει ακόμη λειτουργήσει στην πράξη. Για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα υπέρ του οποίου θα συσταθεί το δικαίωμα επιφάνειας το οικείο νομικό πλαίσιο δεν προβλέπει κάποια ειδική διαδικασία. Ωστόσο, στο βαθμό που η σύσταση του δικαιώματος αυτού συνδέεται με την εκτέλεση έργων επί δημόσιου κτήματος που ανήκει στους δημόσιους φορείς που προαναφέρθηκαν, για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα υπέρ του οποίου θα συσταθεί το δικαίωμα της επιφάνειας θα πρέπει κάθε φορά να εξετάζεται, ανάλογα και με τους ειδικότερους όρους της σύμβασης σύστασης της επιφάνειας, αν η σύμβαση παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά των συμβάσεων, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των κοινοτικών Οδηγιών 2004/18/EK και 2004/17/EK για τις δημόσιες συμβάσεις ή της Ερμηνευτικής Ανακοίνωσης της Επιτροπής 2006/C 179/02 σχετικά με το κοινοτικό δίκαιο που εφαρμόζεται στην ανάθεση συμβάσεων, οι οποίες δεν καλύπτονται ή καλύπτονται εν μέρει από τις παραπάνω Οδηγίες.

Παράδειγμα

Σύσταση δικαιώματος επιφάνειας επί ακινήτου ιδιοκτησίας δημόσιου φορέα και μεταβίβασή του σε συμπράττοντα ιδιωτικό φορέα, που επιλέγεται με την εφαρμοστέα κατά περίπτωση διαδικασία, προς το σκοπό της κατασκευής και εκμετάλλευσης κλειστού χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων.

Γ. Εκτίμηση κινδύνων

Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την υλοποίηση των συνεργασιών του Κεφαλαίου Β' είναι, κυρίως, οι ακόλουθοι:

α) Ενδεχόμενη καθυστέρηση στην υλοποίηση της συνεργασίας που μπορεί να συνδέεται είτε με την διοικητική ή/και την (προσωρινή) δικαστική προστασία που παρέχεται στους διαγωνιζόμενους κατά τις διαδικασίες επιλογής του ιδιωτικού φορέα είτε με τυχόν προβλήματα κατά την περιβαλλοντική ή άλλη αδειοδότηση του έργου, που αποτελεί προϋπόθεση για την υλοποίηση της συνεργασίας, όπως ιδίως στις περιπτώσεις συνεργασιών, που αντικείμενο έχουν την κατασκευή έργων.

β) Αναβολή ή ματαίωση της υλοποίησης της συνεργασίας μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού φορέα για συγκεκριμένο έργο, που μπορεί να συνδέεται με τη μη ολοκλήρωση των διαδικασιών επιλογής του ιδιωτικού φορέα λόγω είτε μη εκδήλωσης ενδιαφέροντος συμμετοχής στις διαδικασίες επιλογής του ιδιωτικού φορέα από

κανέναν ιδιωτικό φορέα ή από κανέναν που να πληροί τα προσόντα και τις λοιπές προϋποθέσεις συμμετοχής στις εν λόγω διαδικασίες επιλογής.

γ) Ανάκληση ή ακύρωση διοικητικών πράξεων σχετικών με τις διαδικασίες επιλογής του ιδιωτικού φορέα ή με την εν γένει αδειοδότηση του έργου, που αποτελεί αντικείμενο της συνεργασίας.

δ) Προβλήματα και αντιδικίες ιδιοκτησιακής φύσεως των προς αξιοποίηση ακινήτων.

ε) Καθυστέρηση ή ματαίωση της υλοποίησης της συνεργασίας συνεπεία διοικητικής φύσεως αντιδικιών, που συνδέονται με πολεοδομικής φύσεως ζητήματα, θέματα προστασίας του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, της πολιτιστικής κληρονομιάς κ.α.

Δ. Σύνοψη

Ακολουθεί κατωτέρω περιληπτικός πίνακας των εναλλακτικών μορφών συνεργασιών, όπως αναλύθηκαν ανωτέρω, με αναφορά στη μορφή συνεργασίας, το νομικό πλαίσιο που τη διέπει, τις διαδικασίες, τα ανταλλάγματα / δικαιώματα του ιδιωτικού φορέα και τους κινδύνους.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΟΡΦΩΝ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΩΝ

A/A	ΜΟΡΦΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑΤΑ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
1	Σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)	v.3389/2005	<p>Υπαγωγή της Σύμπραξης στο v.3389/2005</p> <p>Επιλογή ιδιωτικού φορέα κατά κανόνα μετά από δημοσίευση προκήρυξης διαγωνισμού → Σύναψη Σύμβασης Σύμπραξης</p>	<p>Παραχώρηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, που δεν μπορούν να εκτείνονται χρονικά μετά τη λήξη της Σύμπραξης, όπως π.χ. κυριότητα/Εκχώρηση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης των εγκαταστάσεων/Ανάθεση διαχείρισης των έργων/Καταβολή μισθωμάτων/Καταβολή αντιτίμου για την απόκτηση της κυριότητας από το δημόσιο φορέα</p>	<p>α. Καθυστέρηση ως συνέπεια της διοικητικής ή/και της (προσωρινής) δικαστικής προστασίας συμμετεχόντων στις διαδικασίες επιλογής του ιδιωτικού φορέα ή/και ως συνέπεια προβλημάτων κατά την περιβαλλοντική ή άλλη αδειοδότηση του έργου</p> <p>β. Αναβολή ή ματαίωση της συνεργασίας λόγω μη εκδήλωσης ενδιαφέροντος από ιδιωτικούς φορείς που πληρούν τα προσόντα συμμετοχής στις διαδικασίες επιλογής</p> <p>γ. Ανάκληση ή ακύρωση διοικητικών πράξεων, σχετικών με τις διαδικασίες επιλογής του</p>
2	Σύμβαση παραχώρησης (Σύμβαση δημόσιου έργου με μερική ή ολική αυτοχρηματοδότηση)	v.3669/2008	<p>Επιλογή ιδιωτικού φορέα κατά κανόνα μετά από δημοσίευση προκήρυξης διαγωνισμού → Σύναψη σύμβασης παραχώρησης δημόσιου έργου</p>	<p>Παραχώρηση λειτουργίας ή εκμετάλλευσης του έργου/Εκχώρηση δικαιώματος είσπραξης τελών από χρήστες των έργων</p>	<p>γ. Ανάκληση ή ακύρωση διοικητικών πράξεων, σχετικών με τις διαδικασίες επιλογής του</p>

A/A	ΜΟΡΦΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑΤΑ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
3	Σύμβαση δημόσιου έργου για την αξιοποίηση ακινήτων με το σύστημα της αντιπαροχής	Ν. 3669/2008	Επιλογή ιδιωτικού φορέα κατά κανόνα μετά από δημοσίευση προκήρυξης διαγωνισμού → Σύναψη σύμβασης δημόσιου έργου	Μεταβίβαση κυριότητας επί ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου και των αντίστοιχων οριζόντιων ιδιοκτησιών	ιδιωτικού φορέα ή με την εν γένει αδειοδότηση του έργου δ) Προβλήματα και αντιδικίες ιδιοκτησιακής φύσεως των προς αξιοποίηση ακινήτων.
4	Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου-μακροχρόνιες μισθώσεις	ν. 3581/2007	Επιλογή ιδιωτικού φορέα κατά κανόνα μετά από δημοσίευση προκήρυξης διαγωνισμού → Σύναψη σύμβασης πώλησης ακινήτου με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής κτιρίων με παράλληλη μίσθωση του ακινήτου ή σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης ή σύμβασης με αντικείμενο τον	- Μεταβίβαση ή παραχώρηση εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί ακινήτων έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη συμφωνία για την κατασκευή νέου ή την επισκευή υφιστάμενων κτιρίων και μίσθωση του ακινήτου - Μίσθωση ακινήτου ή κτιρίου προς κατασκευή - Συνδυασμός των παραπάνω	ε) Καθυστέρηση ή ματαίωση της συνεργασίας συνεπεία διοικητικής φύσεως αντιδικιών (θέματα περιβαλλοντικά, πολεοδομικά, πολιτιστικής κληρονομιάς κ.α.)

Α/ Α	ΜΟΡΦΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑΤΑ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
			συνδυασμό των παραπάνω		
5	Σύσταση δικαιώματος επιφάνειας	ν. 3986/2011	Επιλογή ιδιωτικού φορέα κατά κανόνα μετά από δημοσίευση προκήρυξης διαγωνισμού → Σύναψη σύμβασης σύστασης επιφάνειας	Σύσταση δικαιώματος επιφάνειας επί υφιστάμενου ή προς κατασκευή από τον ιδιωτικό φορέα κτίσματος επί του οποίου ασκεί τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα κυριότητας	

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΕΤΑΞΥ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΕΚ
νόμος 3389/2005	Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα	τεύχος Α' 232/22.9.2005 τεύχος Α' 169/07.08.2006 τεύχος Α' 27/16.02.2009 τεύχος Α' 122/21.07.2009 τεύχος Α' 53/31.03.2010 τεύχος Α' 143/17.06.2011 τεύχος Α' 204/15.09.2011
νόμος 3669/2008	Κύρωση της κωδικοποίησης της νομοθεσίας κατασκευής δημόσιων έργων	τεύχος Α' 116/18.6.2008 τεύχος Α' 44/07.03.2012 τεύχος Α' 82/10.04.2012 τεύχος Α' 85/11.04.2012

ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΕΚ
νόμος 3581/2007	Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου και άλλες διατάξεις	τεύχος Α' 140/28.6.2007
νόμος 3986/2011 (Κεφάλαιο Γ')	Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015 (όπως εκάστοτε ισχύει)	τεύχος Α' 152/01.07.2011
προεδρικό διάταγμα 60/2007	Προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας στις διατάξεις της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ "περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης δημοσίων συμβάσεων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών", όπως τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2005/51/ΕΚ της Επιτροπής και την Οδηγία 2005/75/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Νοεμβρίου 2005.	τεύχος Α' 64/16.3.2007 τεύχος Α' 137/16.06.2011 τεύχος Α' 86/11.04.2012
προεδρικό διάταγμα 59/2007	Προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας στις διατάξεις της Οδηγίας 2004/17/ΕΚ "περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης συμβάσεων στους τομείς του ύδατος, της ενέργειας, των μεταφορών και των ταχυδρομικών υπηρεσιών", όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε.	τεύχος Α' 63/16.03.2007 τεύχος Α' 137/16.06.2011
νόμος 3886/2010	Δικαστική προστασία κατά τη σύναψη δημόσιων συμβάσεων - Εναρμόνιση της	τεύχος Α' 173/30.09.2010

ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΕΚ
	ελληνικής νομοθεσίας με την Οδηγία 89/665/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 21ης Ιουνίου 1989 (L 395) και την Οδηγία 92/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 25ης Φεβρουαρίου 1992 (L 76), όπως τροποποιήθηκαν με την Οδηγία 2007/66/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Δεκεμβρίου 2007 (L 335)	τεύχος Α' 41/01.03.2012 τεύχος Α' 51/12.03.2012 τεύχος Α' 86/11.04.2012
προεδρικό διάταγμα 18/1989	Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων για το Συμβούλιο της Επικρατείας	τεύχος Α' 8/9.1.1989
νόμος 702/1977	Περί υπαγωγής, υποθέσεων εις τα διοικητικά δικαστήρια, αντικαταστάσεως, τροποποιήσεως και καταργήσεως διατάξεων του Ν.Δ. 170/1973 "περί του Συμβουλίου της Επικρατείας"	τεύχος Α' 268/19.9.1977
προεδρικό διάταγμα 503/1985	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας και Εισαγωγικός του Νόμος	τεύχος Α' 182/24.10.1985
νόμος 3310/2005	Μέτρα για τη διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά τη διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων	τεύχος Α' 30/14.2.2005
νόμος 2362/1995	Περί Δημοσίου Λογιστικού, ελέγχου των δαπανών του Κράτους και άλλες διατάξεις	τεύχος Α' 247/27.11.1995
υπουργική απόφαση 35130/739/9.8.2010	Αύξηση των χρηματικών ποσών του άρθρου 83 παρ. 1 του Ν. 2362/95 για τη σύναψη	τεύχος Β' 1291/11.8.2010

ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΕΚ
	δημοσίων συμβάσεων που αφορούν προμήθεια προϊόντων, παροχή υπηρεσιών ή εκτέλεση έργων	
νόμος 4014/2011 (Κεφάλαιο Α')	Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής	τεύχος Α' 209/21.09.2011
νόμος 4013/2011 (άρθρο 18)	Σύσταση ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων και Κεντρικού Ηλεκτρονικού Μητρώου Δημοσίων Συμβάσεων – Αντικατάσταση του έκτου κεφαλαίου του ν. 3588/2007 (πτωχευτικός κώδικας) – Προπτωχευτική διαδικασία εξυγίανσης και άλλες διατάξεις.	Τεύχος Α' 204/15.09.2011
ΠΟΛ. 1126/22-05-2012	Οδηγίες για τις διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 4013/2011, σχετικά με τις Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)	