

Γραφείο Διευθύνοντος Συμβούλου

Καρόλου 1 – 3, 104 37 ΑΘΗΝΑ
Τηλ: 213 0121 881 -2
Φαξ: 210-5249 131

Αθήνα, 28/12/2018
Αριθμ. Πρωτ. 25984/18/Δ2

Προς
Τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών
κ. Χρήστο Σπίρτζη

Κοινοποίηση

1. Γραφείο Πρωθυπουργού
κ. Αλέξη Τσίπρα
2. Τον Αντιπρόεδρο της Κυβέρνησης
και Υπουργό Ανάπτυξης
κ. Γιάννη Δραγασάκη
3. Τον Υπουργό Επικρατείας
κ. Αλέκο Φλαμπουράρη
4. Τον Υπουργό Οικονομικών
Κ. Ευκλείδη Τσακαλώτο
5. Την Ελληνική Εταιρεία
Συμμετοχών και Περιουσίας
ΑΕ
Διευθύνουσα Σύμβουλο Κυρία Ράνια
Αικατερινάρη
6. Το ΤΑΙΠΕΔ
Πρόεδρο κ. Άρη Ξερόφο
7. Γενικό γραμματέα
Υπουργείου Υποδομών και
Μεταφορών
κ. Θάνο Βούρδα

Θέμα: Μισθώσεις ακινήτων ιδιοκτησίας ΟΣΕ από ΤΡΑΙΝΟΣΕ στο πλαίσιο της αποκρατικοποίησης

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Σας αποστέλλουμε την παρούσα προκειμένου να σας ενημερώσουμε για πρόσφατες ανησυχητικές εξελίξεις που έχουν λάβει χώρα στη διαδικασία ενεργοποίησης των μισθώσεων 11 ακινήτων ιδιοκτησίας ΟΣΕ που έχουν περιληφθεί στην περίμετρο της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ.

Όπως είναι γνωστό, η αποκρατικοποίηση της ΤΡΑΙΝΟΣΕ ολοκληρώθηκε την 14.9.2017 παρουσία του Πρωθυπουργού κ. Α.Τσίπρα και του Ιταλού Πρωθυπουργού Π. Τζεντιλόνι, και ήταν προϊόν πολύχρονης

διαγωνιστικής διαδικασίας. Με την αποκρατικοποίηση της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, έκλεισε και ο φάκελος κρατικών ενισχύσεων της ΤΡΑΙΝΟΣΕ και του ΟΣΕ και κατέστη δυνατή η διαγραφή των χρεών της ΤΡΑΙΝΟΣΕ (700 εκ.) και του ΟΣΕ (14,28 δις), εξασφαλίζοντας τη βιωσιμότητα του ελληνικού σιδηροδρομικού συστήματος.

Στην περίμετρο της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ ΑΕ έχουν περιληφθεί (ήδη από την υποβολή των προσφορών) οι μισθώσεις 11 ακινήτων (ιδιοκτησίας ΟΣΕ) από τη ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία είχε εκ του νόμου τη σχετική αρμοδιότητα για την εκμίσθωση των ακινήτων. Τα ανωτέρω 11 ακίνητα προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των εμπορευματικών σιδηροδρομικών μεταφορών και διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας και τα σχέδια των συμβάσεων μίσθωσης ΤΡΑΙΝΟΣΕ-ΓΑΙΑΟΣΕ και της σχετικής σύμβασης ΟΣΕ-ΓΑΙΑΟΣΕ είχαν αναρτηθεί στο Virtual Data Room (VDR), που βρισκόταν σε πρόσβαση των υποψηφίων επενδυτών στο πλαίσιο του διαγωνισμού και είχαν αποτελέσει αντικείμενο διαβούλευσης με τους υποψηφίους (επενδυτές). Οι εν λόγω μισθώσεις των 11 ακινήτων μνημονεύονται ρητά στη Σύμβαση Μεταβίβασης Μετοχών της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, που υπεγράφη μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ και Ferrovie dello Stato Italiane και αποτελούν μέρος των εγγυήσεων (warranties) που έχει παράσχει ο πωλητής (ΤΑΙΠΕΔ) προς τον αγοραστή (Ferrovie dello Stato Italiane).

Στο σημείο αυτό σημειώνουμε πως ο νέος μέτοχος της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, η Ιταλική κρατική επιχείρηση Ferrovie Dello Stato Italiane, έλαβε υπόψη τις μισθώσεις και τις επιχειρησιακές δυνατότητες που αυτές παρέχουν στην ΤΡΑΙΝΟΣΕ στο επενδυτικό πρόγραμμα που κατήρτισε για να σχηματίσει τη προσφορά της για την αγορά των μετοχών της ΤΡΑΙΝΟΣΕ. Επιπλέον, τα στοιχεία των ανωτέρω μισθώσεων (ακίνητα, μίσθωμα, χρήσεις) έχουν αποτελέσει μέρος του φακέλου που εξέτασε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για να εγκρίνει την αποκρατικοποίηση και τα μέτρα αναδιάρθρωσης και διάσωσης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ.

Οι σχετικές συμβάσεις ΤΡΑΙΝΟΣΕ - ΓΑΙΑΟΣΕ (11 μισθώσεις) και ΟΣΕ-ΓΑΙΑΟΣΕ υπογράφηκαν την 20.7.2017 και 17.7.2017, αντίστοιχα, και προβλέπουν τη δυνατότητα της ΤΡΑΙΝΟΣΕ να ενεργοποιήσει μονομερώς την έναρξη της μίσθωσης εντός τακτής προθεσμίας.

Μεταξύ των ανωτέρω συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων περιλαμβάνεται και η μίσθωση ακινήτου περίπου 138 στρεμμάτων στο Σταθμό Θριασίου Πεδίου Αττικής (κτίρια Κ1-Κ2 και περιφραγμένος περιβάλλον χώρος), έκταση που βρίσκεται στο μείζον ακίνητο που σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 4574/2018 έχει επανέλθει στη διαχείριση του ΟΣΕ, υπεισερχόμενου δια νόμου στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ. Συνεπώς, για το ακίνητο αυτό ο ΟΣΕ έχει δια νόμου καταστεί Εκμισθωτής στη θέση της ΓΑΙΑΟΣΕ.

Η ΤΡΑΙΝΟΣΕ άσκησε εμπρόθεσμα το προβλεπόμενο από τις συμβάσεις δικαίωμά της για ενεργοποίηση των μισθώσεων και κοινοποίησε στην μεν ΓΑΙΑΟΣΕ (για τα 10 ακίνητα) στις 20/12/2018 την με αρ. πρωτ. 25858/18/Δ2/20.12.2018 επιστολή της, στον δε ΟΣΕ (για το ακίνητο του Θριασίου) στις 21/12/2018 την με αρ. πρωτ. 25864/18/Δ2/20.12.2018 επιστολή της καταβάλλοντας, όπως προβλέπουν οι συμβάσεις το πρώτο μηνιαίο μίσθωμα και τρία μισθώματα ως εγγύηση (ήτοι συνολικά €1.002.521,68 και για τα 11 ακίνητα).

Παρά όμως το γεγονός ότι ο ΟΣΕ έχει πλέον δια νόμου καταστεί Εκμισθωτής του ακινήτου στο Θριάσιο και παρά την από 17.7.2017 σύμβαση που έχει υπογράψει με τη ΓΑΙΑΟΣΕ, αφενός αρνήθηκε να παραλάβει τα ποσά που αντιστοιχούσαν στο ακίνητο του Θριασίου εξαναγκάζοντας την εταιρεία μας να προβεί σε παρακατάθεση σύμφωνα με το νόμο και αφετέρου πληροφορηθήκαμε πως έχει δηλώσει σε τρίτους την πρόθεσή του να καταγγείλει τις συμβάσεις, για άγνωστο σε εμάς λόγο.

Σημειώνουμε πως τυχόν μονομερής καταγγελία των συμβάσεων από τον ΟΣΕ, θα ήταν παράνομη και αντισυμβατική, καθώς οι υπόψη συμβάσεις είναι ισχυρές και νόμιμες, έχουν εξεταστεί όπως προαναφέραμε από τις υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, τόσο στο πλαίσιο της αποκρατικοποίησης, όσο και στο πλαίσιο της έγκρισης της διαγραφής των χρεών της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, η δε ΤΡΑΙΝΟΣΕ έχει ασκήσει νόμιμα και εμπρόθεσμα το δικαίωμα ενεργοποίησης της έναρξης των μισθώσεων.

Ως γνωστόν, τυχόν ανατροπή της περιμέτρου της αποκρατικοποίησης (πόσο μάλλον εάν αυτή ήταν παράνομη) θα δημιουργούσε, πλέον του δικαιώματος αποζημίωσης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ έναντι του εκμισθωτή ΟΣΕ, και

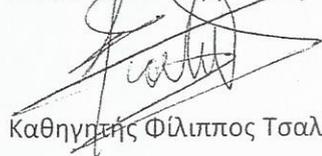
δικαίωμα αποζημίωσης του αγοραστή και νέου μετόχου της ΤΡΑΙΝΟΣΕ κατά του Ελληνικού Δημοσίου με βάση τη Συμφωνία Μεταβίβασης των Μετοχών της ΤΡΑΙΝΟΣΕ. Περαιτέρω, η εμπλοκή σε πολυετείς δικαστικούς αγώνες θα ήταν επιζήμια για τις εμπλεκόμενες επιχειρήσεις και θα δυσφημούσε τις αποκρατικοποιήσεις στην Ελλάδα, σε μία περίοδο που αναζητούνται επενδύσεις από αλλοδαπά κεφάλαια.

Το ζήτημα γίνεται πιο κρίσιμο αναλογιζόμενοι πως ο νέος μέτοχος - επενδυτής της ΤΡΑΙΝΟΣΕ είναι η Ferrovie Dello Stato Italiane, επιχείρηση του Ιταλικού Δημοσίου, χώρας στρατηγικού εταίρου της Ελλάδας, η οποία είναι η τρίτη σε μέγεθος σιδηροδρομική επιχείρηση στην Ευρώπη και προγραμματίζει την πραγματοποίηση επενδύσεων εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ στην Ελλάδα.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Με την παρούσα, θέτουμε υπόψη σας τις διαφαινόμενες ανησυχητικές εξελίξεις και παρακαλούμε για τη συνδρομή στο πλαίσιο της άσκησης της εποπτείας σας, προκειμένου να τηρηθούν οι συμβατικές δεσμεύσεις του ΟΣΕ και της ΓΑΙΑΟΣΕ, να εξασφαλιστεί η πραγματοποίηση των προβλεπόμενων επενδύσεων και να διαφυλαχθεί η καλή συνεργασία μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της εν λόγω Ιταλικής κρατικής επιχείρησης.

Με τιμή,
Ο Διευθύνων Σύμβουλος



Καθηγητής Φίλιππος Τσαλίδης