



Μεταρρύθμιση Νομικού Πλαισίου για τα Επιχειρηματικά Πάρκα

Έκθεση Προτάσεων Μεταρρύθμισης

Αθήνα, Ιούλιος 2021



REFORM/SC2020/125

Έργο χρηματοδοτούμενο από την ΕΕ – DG REFORM

This document was produced with the financial assistance of the European Union. The views expressed herein can in no way be taken to reflect the official opinion of the European Union

(Η εκπόνηση αυτής της έκθεσης έχει πραγματοποιηθεί με τη χρηματοδοτική υποστήριξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να θεωρηθεί ότι οι απόψεις που εμπεριέχει εκφράζουν την επίσημη θέση της Ευρωπαϊκής Ένωσης).

Έκθεση Προτάσεων Μεταρρύθμισης

Για τυχόν ερωτήσεις, επικοινωνήστε με:

Αντώνιο Μπούμα, ΕΥ, antonios.broumas@gr.ey.com

Πληροφορίες Ποιότητας Εγγράφου

Γενικές Πληροφορίες

Ευθύνη	ΕΥ
Συγγραφή	ΕΥ
Επισκόπηση	DG REFORM, ΓΓΒ
Έγκριση	DG REFORM

Ιστορικό Αλλαγών

Έκδοση	Αιτία Τροποποίησης	Ημ/νία
01	Αρχικό Σχέδιο ΕΥ	30/07/2021
02	2 ^ο Σχέδιο ΕΥ	12/09/2021
03	Τελικό Σχέδιο ΕΥ	30/11/2021

Συνομογραφίες

SPV	Special Purpose Vehicle – Όχημα Ειδικού Σκοπού
ΓΓΒ	Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας
ΕΑΝΕΠ	Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου
ΕΔΕΠ	Εταιρεία Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΠ	Επιχειρηματικά Πάρκα
ΕΠΕ	Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης
ΟΥΜΕΔ	Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικής Δραστηριότητας
ΣΔΙΤ	Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα
ΥΠΑΝ	Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων

English Summary:

[...].

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. Εισαγωγή.....	6
1.1. Αντικείμενο.....	6
1.2. Σκοπός	6
1.3. Δομή και Περιεχόμενο	7
1.4. Μεθοδολογία	8
2. Μοντέλο Διακυβέρνησης ΕΠ.....	9
3. Γενικές Προτάσεις Μεταρρύθμισης.....	18
3.1. Κατηγορίες ΕΠ	18
3.2. Γενικό Πλαίσιο Ρύθμισης ΕΠ	22
3.3. Χωροθέτηση & Πολεοδόμηση ΕΠ	26
3.4. Διασφάλιση Έκτασης ΕΠ.....	31
3.5. Αδειοδότηση & Ανάπτυξη ΕΠ.....	34
3.6. Εγκατάσταση Επιχειρήσεων.....	39
3.7. Διοίκηση και Διαχείριση.....	43
3.8. Υπηρεσίες & Υποδομές.....	48
3.9. Κρατικές Ενισχύσεις	54
4. Ειδικές Προτάσεις Μεταρρύθμισης.....	62
4.1. Μετάβαση μη Αυτοδιαχειριζόμενων ΟΥΜΕΔ στο Νέο Πλαίσιο	62
4.2. Μετάβαση ΟΥΜΕΔ με Αυτοδιαχείριση στο Νέο Πλαίσιο Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
4.3. Εξυγίανση Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων	64
4.4. Ρύθμιση Νέας Μεταποιητικής Δραστηριότητας εκτός ΕΠ	69
5. Οδικός Χάρτης Μεταρρύθμισης	62
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Αρχές Καλής Νομοθέτησης.....	74

1. Εισαγωγή

Η παρούσα ενότητα θέτει τις βάσεις της Έκθεσης Προτάσεων Μεταρρύθμισης, καθορίζοντας το αντικείμενο, τους σκοπούς, τη δομή και το περιεχόμενό της. Επιπλέον αναλύεται και η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε.

1.1. Αντικείμενο

Η παρούσα Έκθεση έχει ως αντικείμενο την κατάρτιση προτάσεων για την μεταρρύθμιση του Ελληνικού νομικού και κανονιστικού πλαισίου για την ρύθμιση των Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών Δραστηριοτήτων («ΟΥΜΕΔ»). Οι προτάσεις της Έκθεσης καλύπτουν τη μεταρρύθμιση του πλαισίου τόσο σε επίπεδο νομοθεσίας όσο και σε επίπεδο κανονιστικών διοικητικών πράξεων.

Με την προτεινόμενη μεταρρύθμιση επιλέγεται η κατεύθυνση της αναθεώρησης του Ν. 3982/2011, όχι όμως σε τέτοιο βαθμό ώστε να συνιστά αντικατάσταση αυτού από ένα νέο εντελώς άλλο πλαίσιο ρύθμισης. Η κατεύθυνση αυτή ακολουθείται για τους εξής λόγους:

- Η γενική δομή του Ν. 3982/2011 κρίνεται επαρκής, καθώς ρυθμίζει με συστηματικό τρόπο την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ σε όλες τις φάσεις της και συμπεριλαμβάνει σε γενικές γραμμές τα περισσότερα ζητήματα διακυβέρνησης των ΕΠ, που χρήζουν ρύθμισης.
- Οι κεντρικές νομοθετικές επιλογές του Ν. 3982/2011 (απόδοση της ανάπτυξης / διαχείρισης ΕΠ στην ιδιωτική πρωτοβουλία, εποπτικός ρόλος του κράτους, διαχωρισμός της ανάπτυξης από τη διαχείριση των ΕΠ, μοντέλο αυτοδιαχείρισης ΕΠ) κρίνεται σκόπιμο να διατηρηθούν, πλην όμως με ουσιώδεις αλλαγές, ώστε να καταστούν πιο λειτουργικές και αποτελεσματικές.
- Οι ειδικές ρυθμίσεις του Ν. 3982/2011 (ΑΒΣ, μετάβαση υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στο πλαίσιο ρύθμισης κτλ) εστιάζονται σε ιδιαιτερότητες της Ελληνικής βιομηχανίας – μεταποίησης, που πράγματι χρήζουν ρυθμιστικής παρέμβασης και πρέπει να ενισχυθούν και να αναβαθμιστούν, ώστε να είναι πιο αποτελεσματικές.

Εντούτοις, η προτεινόμενη μεταρρύθμιση καθιστά αναγκαία την εκτεταμένη και σε βάθος αναθεώρηση του Ν. 3982/2011, μέχρι τον βαθμό που θα διασφαλίζει την λειτουργική και αποτελεσματική επίτευξη των σκοπών του.

1.2. Σκοπός

Η Έκθεση έχει ως στόχο την κατάρτιση ενός συνεκτικού συνόλου προτάσεων για την μεταρρύθμιση του πλαισίου ρύθμισης των ΟΥΜΕΔ. Το αποτέλεσμα, στο οποίο αποσκοπούν οι προτάσεις μεταρρύθμισης, είναι η δημιουργία αποτελεσματικού και λειτουργικού ρυθμιστικού πλαισίου για την αναβάθμιση των ΟΥΜΕΔ και την αύξηση του αριθμού των εγκατεστημένων σε αυτούς επιχειρήσεων.

Ειδικότεροι σκοποί της Έκθεσης είναι οι ακόλουθοι:

- Η αναμόρφωση του ρόλου των ενδιαφερόμενων μερών (κράτος, ΟΤΑ, ιδιοκτήτες γης, ιδιώτες – επενδυτές, εγκατεστημένες επιχειρήσεις) με σκοπό την προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων και την ανάπτυξη ανταγωνιστικών αγορών στην ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ.
- Η αναβάθμιση των υπηρεσιών και των υποδομών των υφιστάμενων ΕΠ καθώς και η ανάπτυξη νέων ΕΠ με κατάλληλη χωροθέτηση / πολεοδόμηση και εξωτερικές / εσωτερικές υποδομές με σκοπό την αύξηση των εγκατεστημένων εντός ΕΠ επιχειρήσεων και την προσέλκυση διεθνών ομίλων βιομηχανίας – μεταποίησης για την εγκατάσταση μονάδων τους εντός της Ελληνικής επικράτειας.
- Η μετατροπή των ΟΥΜΕΔ σε μοχλούς περιφερειακής ανάπτυξης με κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία καθώς και κίνητρα για εγκατάσταση επιχειρήσεων.
- Η αναβάθμιση της περιβαλλοντικής προστασίας εντός των ΕΠ με την εναρμόνιση με την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, συμπεριλαμβανομένων και συστάσεων για την θεσμοθέτηση οικολογικών ΕΠ αλλά και για την προώθηση της κυκλικής οικονομίας.
- Η ενθάρρυνση της ταχείας ανάπτυξης των τεχνολογικών και λοιπών υποδομών σε ΟΥΜΕΔ, ιδίως των υποδομών ψηφιακής τεχνολογίας και τηλεπικοινωνιών (βλ. δίκτυα 5G) καθώς και της μετάβασης στη βιομηχανία 4^{ης} γενιάς.

1.3. Δομή και Περιεχόμενο

Η δομή της Έκθεσης έχει ως εξής:

- 2^ο Κεφάλαιο - Μοντέλο Διακυβέρνησης ΕΠ.
- 3^ο Κεφάλαιο - Γενικές Προτάσεις Μεταρρύθμισης.
- 4^ο Κεφάλαιο - Ειδικές Προτάσεις Μεταρρύθμισης.
- 5^ο Κεφάλαιο - Οδικός Χάρτης Μεταρρύθμισης.
- Παράρτημα – Αρχές Καλής Νομοθέτησης.

Με βάση τις παραπάνω ενότητες το περιεχόμενο της Έκθεσης αναλύεται ως εξής:

- Στην πρώτη ενότητα του κυρίως σώματος της Έκθεσης προτείνεται μια ολιστική προσέγγιση της ρύθμισης των ΕΠ με ένα συνεκτικό μοντέλο διακυβέρνησης, που δίνει έμφαση στη συγκρότηση σχετικών ανταγωνιστικών αγορών αλλά και στην αναβάθμιση του ρόλου του κράτους.
- Στην ενότητα με τις γενικές προτάσεις μεταρρύθμισης οι σχετικές προτάσεις οργανώνονται και κατανέμονται σύμφωνα με τη δομή του Ν. 3982/2011, εκκινώντας από τις κατηγορίες των ΕΠ και το γενικό πλαίσιο ρύθμισης και συνεχίζοντας με προτάσεις για τα πλαίσια χωροθέτησης και πολεοδόμησης, διασφάλισης της έκτασης, αδειοδότησης και ανάπτυξης, εγκατάστασης επιχειρήσεων, διοίκησης και διαχείρισης, υπηρεσιών και υποδομών και τελειώνοντας με προτάσεις αναφορικά με τις κρατικές ενισχύσεις και τα κίνητρα εγκατάστασης επιχειρήσεων σε ΕΠ.
- Η ενότητα με τις ειδικές προτάσεις μεταρρύθμισης παραθέτει προτάσεις αναφορικά με την μετάβαση αυτοδιαχειριζόμενων και μη ΟΥΜΕΔ στο νέο πλαίσιο, την εξυγίανση των υφιστάμενων Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων και την ρύθμιση της νέας μεταποιητικής δραστηριότητας εκτός ΟΥΜΕΔ μετά την θέση σε ισχύ του νέου πλαισίου.

- ο Με τον οδικό χάρτη της μεταρρύθμισης παρατίθενται τα επόμενα βήματα και οι ενέργειες, που πρέπει να αναληφθούν από τους εμπλεκόμενους φορείς για την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων, με αναφορά σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα, αρμοδιότητες και ανάληψη υποχρεώσεων από τα αρμόδια μέρη.
- ο Στο Παράρτημα της Έκθεσης παρατίθενται αρχές καλής νομοθέτησης με βάση τον Ν. 4622/2019, που χρήζουν εφαρμογής στην χάραξη του νέου πλαισίου για τα ΕΠ.

1.4. Μεθοδολογία

Η κατάρτιση της πρότασης για ένα ολιστικό μοντέλο διακυβέρνησης των ΕΠ έχει λάβει υπόψη τα εξής:

- (1) Το Πλαίσιο Στρατηγικών Επιλογών Βιομηχανικής Πολιτικής 2014-2020 καθώς και το Τομεακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021 – 2025.
- (2) Τους κανονιστικούς στόχους της βιομηχανικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης («ΕΕ») για την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση καθώς και την ανθεκτικότητα της βιομηχανίας – μεταποίησης.
- (3) Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Ελληνικής βιομηχανίας - μεταποίησης, οικονομίας και κοινωνίας.
- (4) Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του θεσμού των ΟΥΜΕΔ, όπως έχει ιστορικά εξελιχθεί.
- (5) Τις διεθνείς καλές πρακτικές.
- (6) Τις δυνατότητες κρατικής ενίσχυσης και τα διαθέσιμα βιώσιμα επιχειρηματικά μοντέλα.

Η κατάρτιση κάθε επιμέρους πρότασης μεταρρύθμισης στηρίζεται σε αιτιολογική έκθεση, που περιλαμβάνει τα εξής:

- (1) Την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης του πλαισίου ρύθμισης των εγχώριων ΟΥΜΕΔ, όπως αποτυπώνεται στο δεύτερο παραδοτέο του έργου.
- (2) Τις αναλύσεις SWOT του δεύτερου παραδοτέου του έργου.
- (3) Διεθνείς καλές πρακτικές, όπως προκύπτουν από τα συμπεράσματα του τρίτου παραδοτέου του Έργου, οι οποίες είναι κατάλληλες να ληφθούν υπόψη και για την μεταρρύθμιση του πλαισίου των ΕΠ στην Ελλάδα.
- (4) Την επαρκή αιτιολόγηση της πρότασης με επιχειρήματα, που στηρίζονται σε όλα τα παραπάνω.

2. Μοντέλο Διακυβέρνησης ΕΠ

Η παρούσα ενότητα περιλαμβάνει τις προτάσεις του τεχνικού συμβούλου για το εγχώριο μοντέλο διακυβέρνησης των ΕΠ.

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης
Μοντέλο Ανάπτυξης και Διαχείρισης ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> Αποδεσμοποίηση της υπηρεσίας ανάπτυξης από τις υπηρεσίες διαχείρισης ΕΠ με την εγκαθίδρυση υποχρέωσης της ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ για την ανάθεση των υπηρεσιών διαχείρισης με διαγωνιστική διαδικασία.
Μοντέλο Παροχής Υπηρεσιών	<ul style="list-style-type: none"> Διαχωρισμός της παροχής των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας από την παροχή των υπηρεσιών κοινόχρηστου χαρακτήρα.
Μοντέλο Εποπτείας	<ul style="list-style-type: none"> Θέσπιση του θεσμού του Μητρώου ΕΠ και πρόβλεψη της διαδικασίας εγγραφής / απεγγραφής σε αυτό καθώς και των υποχρεώσεων παροχής πληροφοριών των ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ καθώς και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων απέναντι στην εποπτική αρχή («ΓΒ»). Τυποποίηση της αρμοδιότητας της εποπτικής αρχής για διεξαγωγή ελέγχων και νομοθετική εξουσιοδότηση για έκδοση οδηγού ελέγχων των έργων ανάπτυξης ΕΠ, που να εξειδικεύει τη μέθοδο και κάθε άλλο θέμα σχετικά με την ορθή εκτέλεση του ελέγχου. Διοικητική διαδικασία επίλυσης διαφορών μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών ενώπιον τριμελούς διοικητικής επιτροπής του ΥΠΑΝ και νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης με τον Κανονισμό Επίλυσης Διαφορών της ως άνω Επιτροπής. Σύσταση οργανωμένου εποπτικού περιβάλλοντος για την αξιολόγηση προτάσεων ανάπτυξης νέων ΕΠ ενώπιον του ΥΠΑΝ, με το οποίο θα προσφέρεται η δυνατότητα σε υπό σύσταση φορείς ανάπτυξης να θέτουν προς αξιολόγηση ενώπιον επιτροπής ειδικών εμπειρογνομόνων διορισμένης από το ΥΠΑΝ τις προτάσεις τους για την σύσταση ΕΠ¹.

¹ Βλ. οργανωμένα εποπτικά περιβάλλοντα («Sandbox») στην Ελλάδα: (α) Προστατευμένο Κανονιστικό Περιβάλλον της Τράπεζας της Ελλάδος (διαθέσιμο: <https://www.bankofgreece.gr/kiries-leitourgies/epopteia/prostateymeno-kanonistiko-perivallon>), και (β) υπό διαβούλευση Sandbox Βιώσιμης Ανάπτυξης της Επιτροπής Ανταγωνισμού (διαθέσιμο: <https://www.epant.gr/enimerosi/sandbox.html>).

Ο Ρόλος του Κράτους	<ul style="list-style-type: none"> ○ Νομοθετική πρόβλεψη για την σύσταση οργανωμένων πεδίων διαλόγου («forum») για την περιφερειακή βιομηχανική ανάπτυξη ανά περιφέρεια, όπου τα ενδιαφερόμενα μέρη θα συμμετέχουν σε συζητήσεις μεταξύ τους με σκοπό την εκκίνηση πρωτοβουλιών για την ανάπτυξη ΕΠ. ○ Νομοθετική πρόβλεψη για τη δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας υπό την αιγίδα της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε., στην οποία οι ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ των εγγεγραμμένων ΕΠ της χώρας θα έχουν το δικαίωμα για την ανάρτηση διαθέσιμων οικοπέδων / τιμών εντός αυτών. ○ Νομοθετική πρόβλεψη για την κατάρτιση οδικού χάρτη για την υλοποίηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου με συγκεκριμένες ενέργειες για την ΓΓΒ ή / και άλλους αρμόδιους δημόσιους φορείς. ○ Θέσπιση ειδικού πλαισίου ΣΔΙΤ για τα ΕΠ, το οποίο να εξειδικεύει τους κανόνες του Ν. 3389/2005 στις ιδιαιτερότητες του πλαισίου των ΕΠ. ○ Νομοθετική πρόβλεψη για την σύσταση οχήματος ειδικού σκοπού («SPV») με κύριο ή μοναδικό μέτοχο το Δημόσιο και χρηματοδότηση από το Εθνικό Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ή / και από άλλους δημόσιους πόρους για την ανάπτυξη ΕΠ μέσω της συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο φορέων ανάπτυξης για τη σύσταση ΕΠ πιλότων, ιδίως στις κατηγορίες των Επιχειρηματικών Πάρκων Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας, των τεχνοπόλεων και των οικολογικών ΕΠ, ή ΕΠ στρατηγικής σημασίας για την χώρα².
----------------------------	--

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Το υφιστάμενο πλαίσιο ρύθμισης των ΕΠ στηρίζεται στην ιδιωτική πρωτοβουλία δια της δημιουργίας σχετικών αγορών στις υπηρεσίες ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ.
- Σκοπός του πλαισίου ρύθμισης είναι η προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων για τη χρηματοδότηση νέων ΕΠ, καθώς και η ταχεία ανάπτυξη ΕΠ μέσω της αποτελεσματικής κινητοποίησης πόρων από την αγορά.
- Εντούτοις, από τον μικρό αριθμό παρόχων σχετικών υπηρεσιών, τη δομή και τον βαθμό συγκέντρωσης αλλά και την αδυναμία προσέλκυσης ιδιωτικών επενδύσεων προκύπτει ότι οι εγχώριες αγορές υπηρεσιών ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ απέχουν πολύ από το να χαρακτηριστούν υγιείς και ελκυστικές.

² Άξια σχετικής αναφοράς είναι η πρόσφατη σύσταση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Συμμετοχές 5G Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «Συμμετοχές 5G Α.Ε.» ως θυγατρικής της «Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.» (Ε.Ε.Σ.Υ.Π. Α.Ε.) με σκοπό τη σύσταση και διαχείριση του αμοιβαίου κεφαλαίου επιχειρηματικών συμμετοχών «Ταμείου Φαιστός» του άρθρου 7 του Ν. 2992/2002 (βλ. άρθρα 92-98 του Ν. 4727/2020).

- Στα πλαίσια αυτά, η μετάβαση σε ένα νέο πιο αποτελεσματικό πλαίσιο ρύθμισης ΕΠ πρέπει να έχει δύο βασικές κατευθύνσεις: (α) την πλαισίωση των σχετικών αγορών με κανόνες δικαίου, που να τις καθιστούν πιο λειτουργικές και ανταγωνιστικές, και (β) την ενίσχυση του ρόλου του κράτους ως επιταχυντή της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και μοχλού ανάπτυξης υποδομών ΕΠ.
- Οι ιδιαιτερότητες της Ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας, που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τον σχεδιασμό του Ελληνικού μοντέλου ρύθμισης ΕΠ είναι κυρίως οι εξής: (α) Προσφορά: Περιορισμένες ιδιωτικές επενδύσεις για την ανάπτυξη ΕΠ. (β) Ζήτηση: Αποβιομηχάνιση με ευκαιρίες για μεταβολή της τάσης αυτής στο μέλλον. (γ) Ρόλος του Κράτους: Έλλειψη κρατικών ενισχύσεων ή/και ανάληψης ενεργητικού ρόλου για την ανάπτυξη ΕΠ.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- Παρά την σχετική πρόβλεψη του νόμου, δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα το πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων για την στήριξη έργων υποδομής.
- Ύπαρξη ΟΥΜΕΔ με χαμηλή πληρότητα και χωρίς σημαντικές προοπτικές αύξησής της λόγω απουσίας απαραίτητων προϋποθέσεων (εγγύτητα σε μεγάλα αστικά κέντρα, καλή ποιότητα υποδομών κλπ).
- Έλλειψη διαθεσιμότητας γης εντός ΟΥΜΕΔ υψηλής ζήτησης.
- Δυσκολία επέκτασης ή δημιουργίας νέων ΟΥΜΕΔ σε περιοχές με υψηλή ζήτηση (π.χ. Αττική, Ηράκλειο, Σίνδος).
- Μη επαρκείς -σε πολλές περιπτώσεις ΟΥΜΕΔ- εξωτερικές υποδομές (σύνδεση με δίκτυα μεταφορών, ύδρευσης, ενέργειας, ηλεκτρονικών επικοινωνιών κτλ).
- Χαμηλή ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών και απαρχαιωμένες εσωτερικές υποδομές σε αναντιστοιχία με τις σύγχρονες εξελίξεις στη βιομηχανική παραγωγή (κυρίως σε ΟΥΜΕΔ «1ης γενιάς»).
- Σε υφιστάμενα ΕΠ παρατηρούνται περιπτώσεις αδυναμίας πραγματοποίησης έργων εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των υποδομών τους με αποτέλεσμα την λειτουργική και οικονομική επιβάρυνση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
- Παρότι οι ιδιοκτήτες γης έχουν το δικαίωμα προσφυγής κατά της απόφασης προσδιορισμού της εισφοράς σε χρήμα, ο χρόνος που απαιτείται για την ολοκλήρωση της εν λόγω δικαστικής διαδικασίας είναι απροσδιόριστος, και επιβραδύνει την ανάπτυξη του ΕΠ, αυξάνοντας τον επιχειρηματικό κίνδυνο.
- Διάχυτο φαινόμενο Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων («ΑΒΣ»), που δεν διαθέτουν κατάλληλες υποδομές, δεν ευνοούν την βιώσιμη και ανταγωνιστική ανάπτυξη του εγχώριου κλάδου της βιομηχανίας, έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και επιβαρύνουν την υγεία και την ποιότητα ζωής των πολιτών.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Στις περισσότερες από τις χώρες αναφοράς παρατηρείται ένα μοντέλο ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ, το οποίο επιφυλάσσει στο κράτος και στην ιδιωτική πρωτοβουλία μία κατανομή ρόλων προσαρμοσμένη στις ιδιαιτερότητες κάθε χώρας, με σκοπό ο συνδυασμός των δύο να αποφέρει τα βέλτιστα αποτελέσματα.

- Σε όλες τις χώρες αναφοράς το κράτος (i) χωροθετεί την δραστηριότητα των ΕΠ, (ii) ασκεί αρμοδιότητες για την αδειοδότηση ΕΠ και εγκατεστημένων επιχειρήσεων, και (iii) παρέχει κρατικές ενισχύσεις για την ανάπτυξη και αναβάθμιση ΕΠ.
- Στις περισσότερες χώρες (πλην Ηνωμένου Βασιλείου) το κράτος παρεμβαίνει άμεσα ή έμμεσα σε πρωτοβουλίες για την ανάπτυξη ΕΠ και συνδράμει ενεργά στον σχεδιασμό τους.
- Σε τρεις από τις χώρες αναφοράς (πλην Ηνωμένου Βασιλείου και Γερμανίας) υφίστανται συγκεκριμένοι δημόσιοι φορείς, που εμπλέκονται άμεσα στην ανάπτυξη ΕΠ.
- Συμπερασματικά, σε χώρες αναφοράς όπου παρατηρείται έλλειμμα ιδιωτικής πρωτοβουλίας για την ανάπτυξη ΕΠ σε τοπικό, περιφερειακό ή εθνικό επίπεδο, το κράτος εμφανίζεται να έχει αφενός ρόλο συντονισμού των ενδιαφερόμενων μερών κατά το στάδιο της εκκίνησης τέτοιων πρωτοβουλιών και, αφετέρου, να έχει ενεργό ρόλο στην ανάπτυξη υποδομών ΕΠ.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- *Οικονομική Βιωσιμότητα.* Είτε στην φάση της ανάπτυξης είτε στη φάση της διαχείρισης, το μοντέλο ρύθμισης ΕΠ πρέπει να διασφαλίζει ότι οι εισφερόμενες ιδιωτικές επενδύσεις έχουν υπό όρους χρηστής επιχειρηματικής διαχείρισης τη δυνατότητα να αποσβένονται και να αποδίδουν εύλογο κέρδος. Ο όρος αυτός αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την προσέλκυση επενδυτών και τη συγκρότηση εύρωστων σχετικών αγορών.
- *Συγκρότηση Σχετικών Αγορών.* Η ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ αποτελεί οικονομική δραστηριότητα, που δύναται να διακρίνεται κατ' ελάχιστο στις εξής σχετικές αγορές υπηρεσιών: (α) ανάπτυξη ΕΠ, (β) διαχείριση και μεσιτεία ακινήτων ΕΠ, (γ) παροχή υπηρεσιών κοινόχρηστου χαρακτήρα, και (δ) παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας. Η συγκρότηση εύρωστων σχετικών αγορών δύναται να κατανέμει κόστη και ωφέλειες μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια στο πλαίσιο της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων και να οδηγή στην άνοδο του επιπέδου των παρεχόμενων υπηρεσιών στο πλαίσιο του ελεύθερου ανταγωνισμού, μεγιστοποιώντας έτσι το κοινωνικό όφελος. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η επιλογή ενός ρυθμιστικού μοντέλου ΕΠ, το οποίο θα πλαισιώνει με τέτοιο τρόπο την σχετική οικονομική δραστηριότητα ώστε να ωθεί στη συγκρότηση τέτοιων αγορών και, εκ του αποτελέσματος, στη δημιουργία αποτελεσματικών παρόχων τέτοιων υπηρεσιών, οι οποίοι θα βαίνουν σε αυξανόμενο βαθμό εξειδίκευσης, ωθούμενοι από τον ανταγωνισμό.
- *Φυσικά Μονοπώλια.* Απαραίτητη προϋπόθεση για τη συγκρότηση ανταγωνιστικών σχετικών αγορών ΕΠ στη χώρα συνιστά η ρύθμιση των φυσικών μονοπωλίων των φορέων ανάπτυξης στις κοινόχρηστες υποδομές των ΕΠ. Μέσω των φυσικών μονοπωλίων, που βρίσκονται στην κυριότητά τους, οι φορείς ανάπτυξης έχουν την δυνατότητα να ελέγχουν την πρόσβαση στις αγορές των υπηρεσιών διαχείρισης και κοινής ωφέλειας, υψώνοντας έτσι εμπόδια εισόδου για τρίτους παρόχους και αποτρέποντας την ανάπτυξη των αγορών αυτών σε συνθήκες ελεύθερου ανταγωνισμού. Προτείνεται η ρύθμιση των φυσικών μονοπωλίων στην κατεύθυνση της αποδεσμοποίησης («unbundling») με νομοθετική πρόβλεψη της υπηρεσίας

ανάπτυξης ΕΠ από τις υπηρεσίες διαχείρισης και κοινής ωφέλειας. Η προτεινόμενη αποδεσμοποίηση δεν πρέπει να συνοδεύεται από απαγόρευση της συμμετοχής της ΕΑΝΕΠ ενός ΕΠ στις διαγωνιστικές διαδικασίες για την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και κοινής ωφέλειας στο εν λόγω ΕΠ. Αντίθετα, θα πρέπει να εστιάζεται μόνο στην υποχρέωση ανάθεσης υπηρεσιών διαχείρισης με διαγωνιστική διαδικασία και στη θέσπιση του δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για την ελεύθερη επιλογή παρόχων κοινής ωφέλειας. Μια τέτοια ρύθμιση θα αίρει έτσι το υφιστάμενο καθεστώς δεσμοποιημένων υπηρεσιών, στο οποίο ο φορέας ανάπτυξης παρέχει εξ ορισμού και τις υπηρεσίες διαχείρισης και κοινής ωφέλειας υπό την ισχύ του φυσικού μονοπωλίου στις υποδομές του ΕΠ και όχι κατόπιν ελεύθερου ανταγωνισμού.

- *Αποτρεπτικά Αποτελέσματα (Lock-In Effects)*. Πέρα από την ύπαρξη φυσικών μονοπωλίων, η αγορά της ανάπτυξης ΕΠ χαρακτηρίζεται από έντονα αποτρεπτικά αποτελέσματα (lock-in effects) επί των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που περιορίζουν τον ανταγωνισμό μεταξύ φορέων ανάπτυξης ΕΠ. Ειδικότερα, η μετεγκατάσταση μιας επιχείρησης από ένα ΕΠ σε άλλο έχει πολύ μεγάλα κόστη και υπόκειται σε μία σειρά άλλων παραγόντων, όπως λόγω χάρη την αδυναμία της αλλαγής του τόπου κατοικίας του προσωπικού, που καθιστούν μία τέτοια επιχειρηματική απόφαση ιδιαιτέρως δυσχερή. Ως αποτέλεσμα, οι επιχειρήσεις, που εγκαθίστανται σε ένα ΕΠ, «κλειδώνονται» σε μία συμβατική σχέση με την ΕΑΝΕΠ του ΕΠ, την οποία δεν μπορούν να επιλέξουν να αντικαταστήσουν παρά μόνο με την καταβολή πολύ υψηλού κόστους. Κατά τη συγκριτική επισκόπηση, σε επιμέρους χώρες αναφοράς, όπως στη Γερμανία και στο Ηνωμένο Βασίλειο, παρατηρήθηκε η ύπαρξη έντονου ανταγωνισμού μεταξύ φορέων ανάπτυξης ΕΠ για την διατήρηση εγκατεστημένων επιχειρήσεων εντός των ΕΠ τους αλλά και προσέλκυση νέων. Λόγω ιστορικής εξέλιξης, βαθμού συγκέντρωσης, δομικών χαρακτηριστικών και πολλών άλλων ιδιαιτεροτήτων, στην Ελληνική αγορά ανάπτυξης ΕΠ δεν παρατηρούνται ιδιαίτερα φαινόμενα μετεγκατάστασης επιχειρήσεων μεταξύ ΕΠ, που θα ενίσχυαν τον ανταγωνισμό στην αγορά αυτή. Ο περιορισμένος ανταγωνισμός μεταξύ φορέων ανάπτυξης ΕΠ καθιστά έτσι το μοντέλο διακυβέρνησης ΕΠ της Γερμανίας και του Ηνωμένου Βασιλείου, που αναφέρθηκε παραπάνω, μη λειτουργικό για την Ελλάδα και συνηγορεί στην ανάγκη ρύθμισης της σχετικής αγοράς μέσα από την αποδεσμοποίησή της από τις αγορές της διαχείρισης και της παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας.
- *Αποδεσμοποίηση Αγοράς Υπηρεσιών Ανάπτυξης ΕΠ*. Τα φυσικά μονοπώλια και τα αποτρεπτικά αποτελέσματα, που συγκροτούνται στη σχετική αγορά ανάπτυξης ΕΠ, αποτρέπουν την ανάπτυξη ανταγωνισμού στις αγορές της διαχείρισης ΕΠ και της παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις. Για τον λόγο αυτόν προτείνεται η αποδεσμοποίηση της αγοράς των υπηρεσιών ανάπτυξης από την αγορά των υπηρεσιών διαχείρισης ΕΠ δια της πρόβλεψης για την υποχρεωτική ανάθεση από την ΕΔΕΠ των τελευταίων με διαγωνιστική διαδικασία. Περαιτέρω, προτείνεται η αποδεσμοποίηση της αγοράς των υπηρεσιών ανάπτυξης από την αγορά των βασικών υπηρεσιών κοινής ωφέλειας σε ΕΠ δια της πρόβλεψης του δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων είτε να διορίζουν διευθύνοντες συμβούλους ΕΠ είτε να επιλέγουν ελευθέρως παρόχους τέτοιων υπηρεσιών καθώς και του δικαιώματος των τελευταίων για την ελεύθερη διέλευση των δικτύων τους από τους κοινόχρηστους χώρους των ΕΠ.

- *Διοίκηση ΕΠ.* Η διοίκηση του ΕΠ είναι μια δραστηριότητα διάφορη της παροχής υπηρεσιών διαχείρισης και περιλαμβάνει την λήψη όλων των αποφάσεων για τα κοινά ζητήματα του ΕΠ. Με γνώμονα την εκπροσώπηση των συμφερόντων και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων στα όργανα διοίκησης ΕΠ ο Ν. 3982/2011 θεσπίζει μοντέλο αυτοδιοίκησης και αυτοδιαχείρισης των ΕΠ από τους ιδιοκτήτες γης. Η εμπειρία των αυτοδιαχειριζόμενων ΕΠ δείχνει ότι αυτά παρουσιάζουν λιγότερες εντάσεις αντιτιθέμενων συμφερόντων και καλύτερη εισπραξιμότητα τελών και αμοιβών διαχείρισης. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η διατήρηση της επιλογής της αυτοδιαχείρισης. Εντούτοις, λόγω των ζητημάτων οικονομικής βιωσιμότητας, που επιφέρει για τις ΕΑΝΕΠ, κρίνεται αναγκαία η κατάργηση της αναγκαστικής μεταβίβασης της κυριότητας των κοινόχρηστων υποδομών του ΕΠ από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ.
- *Αποδεσμοποίηση Αγοράς Υπηρεσιών Διαχείρισης ΕΠ.* Για την ανταγωνιστική λειτουργία της αγοράς των υπηρεσιών διαχείρισης ΕΠ προτείνεται η αποδεσμοποίηση της αγοράς αυτής από την αγορά ανάπτυξης ΕΠ με την θέσπιση της υποχρέωσης των ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ είτε για τον διορισμό διευθύνοντων συμβούλων ΕΠ είτε για την ανάθεση της διαχείρισης ΕΠ με διαγωνιστική διαδικασία με βάση τις αρχές της προστασίας του ανταγωνισμού, της διαφάνειας και της ίσης μεταχείρισης. Μέσω του θεσμού των διευθύνοντων συμβούλων ΕΠ η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ, όπου παρατηρούνται προβλήματα, αναμένεται να εξορθολογίζεται με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια. Επιπλέον, μέσω της απονομής με διαγωνιστικές διαδικασίες οι όροι παροχής των υπηρεσιών διαχείρισης ΕΠ θα καθορίζονται με βάση τους κανόνες της αγοράς. Εφόσον λοιπόν έχει επέλθει αποδεσμοποίηση μέσω της διαγωνιστικής διαδικασίας, κρίνεται αναγκαίος ο μη αποκλεισμός των ΕΑΝΕΠ από τέτοιες διαδικασίες.
- *Αποδεσμοποίηση Αγοράς Βασικών Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας σε ΕΠ.* Ως υπηρεσίες κοινής ωφέλειας ορίζονται οι βασικές υπηρεσίες προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Για την ανταγωνιστική λειτουργία της σχετικής αγοράς προτείνεται η αποδεσμοποίηση των υπηρεσιών αυτών από τις υπηρεσίες ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ με την θέσπιση του δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για την ελεύθερη επιλογή εμπορικού παρόχου βασικών υπηρεσιών μεμονωμένα ή από κοινού καθώς και της υποχρέωσης των φορέων ανάπτυξης ΕΠ για την παροχή στους τρίτους εμπορικούς παρόχους δικαιωμάτων διέλευσης στους κοινόχρηστους χώρους του ΕΠ (βλ. ενότητα «Υπηρεσίες και Υποδομές» παρακάτω).
- *Μοντέλο Εποπτείας ΕΠ.* Προτείνεται η τυποποίηση της αρμοδιότητας της εποπτικής αρχής για διεξαγωγή ελέγχων στα πρότυπα του άρθρου 16 § 9 του Ν. 4399/2016 καθώς και η κατ' εξουσιοδότηση έκδοση οδηγού ελέγχων των έργων ανάπτυξης ΕΠ, που να εξειδικεύει τη μέθοδο και κάθε άλλο θέμα σχετικά με την ορθή εκτέλεση του ελέγχου. Κρίνεται επίσης σκόπιμη η ενίσχυση του εποπτικού ρόλου της ΓΓΒ και του ΥΠΑΝ επί των ΕΠ στις κατευθύνσεις της συλλογής πληροφοριών και της επίλυσης διαφορών. Με την πρώτη αρμοδιότητα προτείνεται η σύσταση του θεσμού του Μητρώου ΕΠ, στο οποίο θα εγγράφονται και θα απεγγράφονται ΕΠ με ειδική διοικητική διαδικασία και το οποίο θα απαρτίζεται από κατηγορίες πληροφοριών ανά ΕΠ, τις οποίες οι ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ κάθε ΕΠ θα υποχρεούνται να

παρέχουν κατά την εγγραφή και ετησίως στην ΓΓΒ³. Το Μητρώο ΕΠ προτείνεται να αφορά τόσο υπό σύσταση ΕΠ όσο και ΕΠ που έχουν εγκριθεί καθώς και να είναι δημόσιο στο σκέλος αυτού που δεν περιλαμβάνει εμπορικά απόρρητα. Έτσι, μέσα από την περιοδική συλλογή πληροφοριών με βάση δείκτες ποιότητας η ΓΓΒ θα αποκτήσει την ικανότητα για την καταγραφή της πορείας των ΕΠ της χώρας, που θα ωφελήσει την άσκηση της βιομηχανικής πολιτικής. Προτείνεται επίσης η πρόβλεψη μιας γενικής υποχρέωσης των ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ, των ιδιοκτητών και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για την παροχή πληροφοριών προς την ΓΓΒ⁴. Με την δεύτερη αρμοδιότητα θα δοθεί η δυνατότητα στα ενδιαφερόμενα μέρη να επιλύουν με ταχύ τρόπο τις μεταξύ τους διαφορές αντί της προσφυγής στα δικαστήρια⁵. Προτείνονται επίσης επιμέρους βελτιώσεις στις εποπτικές αρμοδιότητες της ΓΓΒ σε περιοχές, που διαπιστώθηκαν ελλείψεις. Τέλος, προτείνεται η σύσταση του καινοτόμου θεσμού ενός οργανωμένου εποπτικού περιβάλλοντος ενώπιον του ΥΠΑΝ για την αξιολόγηση αιτήσεων έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ προ της υποβολής τους, μέσω του οποίου θα κατατίθενται προτάσεις για την ανάπτυξη ΕΠ και θα αξιολογούνται από επιτροπές ειδικών εμπειρογνομόνων με βάση νομοτυπικά αλλά και ποιοτικά κριτήρια, προκειμένου ήδη από την φάση του σχεδιασμού ΕΠ να εφαρμόζονται σχετικές βελτιώσεις όπου είναι απαραίτητο. Δεδομένης της ύπαρξης αρκετών ΕΠ, που δεν σημείωσαν επιχειρηματική επιτυχία, σκοπός του θεσμού αυτού θα είναι η διασφάλιση της καταλληλότητας των συνθηκών για την σύσταση επιτυχημένων ΕΠ ήδη από την φάση του σχεδιασμού τους. Προκειμένου να είναι επιτυχής, η εν λόγω πρόταση μεταρρύθμισης προϋποθέτει την διερεύνηση και εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων και στελεχών εντός της ΓΓΒ.

- ο *Ο Ρόλος του Κράτους*. Λαμβάνοντας υπόψη τις περιορισμένες ιδιωτικές επενδύσεις για την ανάπτυξη ΕΠ κρίνεται σκόπιμη η επανατοποθέτηση του κράτους σε σχέση με την ανάπτυξη ΕΠ με τρόπο που να ενθαρρύνει και να απελευθερώνει τις δυναμικές της ιδιωτικής πρωτοβουλίας σε τέσσερις κατευθύνσεις: (α) την δημιουργία θεσμών για την εκκίνηση πρωτοβουλιών ανάπτυξης ΕΠ σε περιφερειακό επίπεδο μέσω φόρουμ υπό την αιγίδα των Περιφερειών, στα οποία θα μπορούν να συμμετέχουν όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, (β) την οργάνωση ειδικού προγράμματος κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη και αναβάθμιση ΕΠ (βλ. ειδική ενότητα παρακάτω), (γ) τη θέσπιση ειδικού πλαισίου ΣΔΙΤ για τα ΕΠ, (δ)

³ Ενδεικτικές κατηγορίες πληροφοριών για την εγγραφή και την τήρηση του Μητρώου ΕΠ μπορεί να είναι οι ακόλουθες: (i) κωδικός εγγραφής ΕΠ, (ii) διακριτικός τίτλος του ΕΠ, (iii) κατηγορία ΕΠ, (iv) στοιχεία για την τοποθεσία του ΕΠ, (v) στοιχεία για την αδειοδότηση του ΕΠ, (vi) κατηγορίες δραστηριοτήτων εντός ΕΠ, (vii) ΕΑΝΕΠ ή / και ΕΔΕΠ, (viii) στοιχεία για τους κοινόχρηστους χώρους, (ix) στοιχεία για τις εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές, (x) στοιχεία για τις παρεχόμενες υπηρεσίες, (xi) στοιχεία ιδιοκτητών και εγκατεστημένων επιχειρήσεων, (xii) κανονισμός λειτουργίας.

⁴ Η σχετική αρμοδιότητα της ΓΓΒ και η σύστοιχη υποχρέωση παροχής πληροφοριών προτείνεται να προβλεφθεί στα πρότυπα αντίστοιχων αρμοδιοτήτων ανεξάρτητων διοικητικών αρχών, όπως της ΕΕΤΤ (βλ. άρθρο 128 του Ν. 4727/2020), της ΡΑΕ (βλ. άρθρο 27 του Ν. 4001/2011) και της ΑΠΔΠΧ (βλ. άρθρο 15 του Ν. 4624/2019).

⁵ Παραδείγματα τομεακών εποπτικών αρχών με αρμοδιότητες για την επίλυση διαφορών, που λειτουργούν με γενικώς θετικά αποτελέσματα, είναι η ΕΕΤΤ (άρθρο 134 του Ν. 4727/2020) και η ΡΑΕ (άρθρο 37 του Ν. 4001/2011). Για την επίλυση διαφορών η ανεξαρτησία της σχετικής τριμελούς επιτροπής δύναται να διασφαλίζεται στα πρότυπα της διοικητικής επιτροπής σημάτων του Ν. 4679/2020.

την σύσταση οχήματος ειδικού σκοπού («SPV») με κύριο ή μοναδικό μέτοχο το Δημόσιο και χρηματοδότηση από το Εθνικό Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για την ανάπτυξη ΕΠ μέσω της συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο ΕΑΝΕΠ για τη σύσταση ΕΠ πιλότων, και (δ) την ενίσχυση της διαφανούς λειτουργίας της αγοράς real estate εντός ΕΠ και της διευκόλυνσης των εξωτερικών επενδύσεων στη χώρα με την λειτουργία ψηφιακής πλατφόρμας για την ανάρτηση των διαθέσιμων προς πώληση οικοπέδων / τιμών υπό την αιγίδα της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε («Enterprise Greece»). Ειδικά, το όχημα ειδικού σκοπού προτείνεται να συσταθεί στα πρότυπα της εταιρείας Συμμετοχές 5G Ανώνυμη Εταιρεία, που διέπεται από τα άρθρα 93-94 του Ν. 4727/2020 και είναι 100% θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε⁶. Αποκλειστικός σκοπός της Συμμετοχές 5G Α.Ε. είναι η σύσταση και διαχείριση του Επενδυτικού Ταμείου Φαιστός, το οποίο χρηματοδοτήθηκε με το 25% των εσόδων από τη δημοπρασία για τις άδειες 5G. Η Συμμετοχές 5G Α.Ε. επενδύει σε καινοτόμες επιχειρήσεις που αναπτύσσουν προϊόντα και υπηρεσίες 5G με δυναμική εφαρμογή στην παγκόσμια αγορά. Το προτεινόμενο όχημα ειδικού σκοπού για την ανάπτυξη ΕΠ θα έχει κύριο ή μοναδικό μέτοχο το Ελληνικό δημόσιο, θα έχει ειδικό δημόσιο σκοπό, όπως αυτός θα προβλέπεται στο νέο πλαίσιο, θα λειτουργεί σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, θα χρηματοδοτείται από πόρους του εθνικού ταμείου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας, εφόσον κάτι τέτοιο είναι δυνατό, ή / και από άλλους πόρους του δημοσίου και θα έχει ως δραστηριότητα την επένδυση στο μετοχικό κεφάλαιο ΕΑΝΕΠ, που θα αναπτύσσουν ΕΠ πιλότους ή ΕΠ στρατηγικής σημασίας για την χώρα.

- ο *Ειδικό Πλαίσιο για τα ΣΔΙΤ σε ΕΠ.* Στον νέο νόμο-πλαίσιο κρίνεται σκόπιμη η συμπερίληψη ειδικού πλαισίου για τις Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα αναφορικά με την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. Το ειδικό πλαίσιο συνιστάται να περιλαμβάνει διατάξεις για την ειδικότερη ρύθμιση των εξής τουλάχιστον ζητημάτων στα πλαίσια των ιδιαιτεροτήτων των ΕΠ : (α) της σύμπραξης του δημοσίου φορέα με ιδιωτικούς φορείς μέσω ΕΑΝΕΠ, που θα συνιστά την εταιρεία ειδικού σκοπού του άρθρου 1 § 4 του Ν. 3389/2005, (β) του καθορισμού του αντικειμένου των ΣΔΙΤ σε ΕΠ με τρόπο που να δίνει τη δυνατότητα σε δημόσιους φορείς να περιλαμβάνουν στις σχετικές συμβάσεις την εκτέλεση από τους ιδιωτικούς φορείς των έργων ανάπτυξης ΕΠ και της παροχής υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης, (γ) της εξειδίκευσης των επιλογών των δημόσιων φορέων για τον καθορισμό του είδους του ανταλλάγματος (πχ. κρατική γη ή / και χρηματοδότηση) προς τις ΕΑΝΕΠ, (δ) της εξειδίκευσης της χρηματοδότησης της κατασκευής των έργων από τους ιδιωτικούς φορείς μέσω των ΕΑΝΕΠ, (ε) της εξειδίκευσης της κατανομής των κινδύνων μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικών φορέων, (στ) της χρηματοοικονομικής επάρκειας, των προσόντων και των ικανοτήτων των υποψηφίων αναδόχων, (ζ) των όρων της σύμβασης σύμπραξης, ιδίως του αντικειμένου, του τόπου άσκησης της εποπτείας του έργου και της παροχής της υπηρεσίας, του χρονοδιαγράμματος ανάπτυξης των υπό ανάθεση ΕΠ, του τρόπου χρηματοδότησης του αντικειμένου της Σύμπραξης, της κατανομής των επιχειρηματικών και γενικότερων κινδύνων, (η) της καταγγελίας και υποκατάστασης του ιδιωτικού φορέα, (θ) της διαδοχής της ΕΑΝΕΠ από την ΕΔΕΠ

⁶ Για περισσότερα βλ. <https://5gventures.gr/el/>.

μετά το πέρας της ΣΔΙΤ, και (η) πέραν των ειδικών ρυθμίσεων της εφαρμογής των γενικών διατάξεων του Ν. 3389/2005 στις ΣΔΙΤ σε ΕΠ.

- *Συμπεράσματα.* Στο προτεινόμενο μοντέλο διακυβέρνησης ΕΠ οι σχετικοί ρόλοι κατανέμονται μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών συνοπτικά ως εξής:
 - (α) Χωροθέτηση και εποπτεία ΕΠ από το κράτος.
 - (β) Σχεδιασμός και εκκίνηση ανάπτυξης ΕΠ από την ιδιωτική πρωτοβουλία με την ενθάρρυνση δημόσιων θεσμών.
 - (γ) Ανάπτυξη και συντήρηση / αναβάθμιση υποδομών ΕΠ από τις ΕΑΝΕΠ.
 - (δ) Διοίκηση ΕΠ από τις ΕΔΕΠ.
 - (ε) Διαχείριση ΕΠ από εμπορικούς παρόχους σχετικών υπηρεσιών κατόπιν ανάθεσης από τις ΕΔΕΠ με διαγωνιστική διαδικασία.
 - (στ) Παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις από εμπορικούς παρόχους σχετικών υπηρεσιών.

3. Γενικές Προτάσεις Μεταρρύθμισης

Η παρούσα ενότητα περιλαμβάνει τις γενικές προτάσεις του τεχνικού συμβούλου για την μεταρρύθμιση του νομικού πλαισίου για τα ΕΠ.

3.1. Κατηγορίες ΕΠ

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Ταξινόμηση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> Διακριτή ταξινόμηση των ΕΠ με βάση (α) τις κατηγορίες περιβαλλοντικής κατάταξης, και (β) τις εγκατεστημένες σε αυτά δραστηριότητες. 	41
Μη Αποκλειστικός Χαρακτήρας	<ul style="list-style-type: none"> Ταξινόμηση των ΕΠ με βάση τις εγκατεστημένες σε αυτά δραστηριότητες, η οποία να είναι (α) μη αποκλειστική, και (β) να προβλέπει ποσοτικά κριτήρια για τον σχετικό χαρακτηρισμό ενός ΕΠ. 	41
Ορισμός Οικολογικών ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> Προσθήκη ενός διακριτού ειδικού τύπου για τα Οικολογικά ΕΠ και ορισμός αυτού. 	41
Ρύθμιση Οικολογικών ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> Προσθήκη άρθρου 41^Α για τους όρους λειτουργίας των Οικολογικών ΕΠ και την διοικητική διαδικασία χαρακτηρισμού τους. Συμπερίληψη των υφιστάμενων ΕΠ στο πεδίο εφαρμογής του ως άνω άρθρου. 	41 ^Α
Ανθεκτικότητα ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> 	

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Στον Ν. 3982/ 2011 περιλαμβάνεται ο ορισμός του ΕΠ. Έτσι, ως Επιχειρηματικό Πάρκο («ΕΠ») ορίζεται στον νόμο κάθε οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών, το οποίο ιδρύεται και λειτουργεί για να υποστηρίξει τις δραστηριότητες, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 3982/2011⁷.

⁷ Βλ. άρθρο 41 § 1 του Ν. 3982/2011.

- Τα ΕΠ διακρίνονται στους παρακάτω τύπους⁸:
 - Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α', που λειτουργεί ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων κάθε βαθμού όχλησης.
 - Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β' είναι ο χώρος, που λειτουργεί ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης.
 - Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Γ' είναι ο χώρος, που λειτουργεί ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης καθώς και δραστηριοτήτων που δεν υπάγονται σε συγκεκριμένη κατηγορία όχλησης.
 - Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου είναι ο χώρος, που λειτουργεί αποκλειστικά ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων ειδικών κλάδων, όπως:
 - ΕΠ που καταλαμβάνουν δραστηριότητες του ίδιου ή συναφούς κλάδου,
 - Τεχνοπόλεις, ήτοι χώροι, όπου εγκαθίστανται επιχειρηματικές δραστηριότητες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες, επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών και οι οποίες χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος,
 - ΕΠ περιβαλλοντικού χαρακτήρα και πράσινης επιχειρηματικότητας: είναι ο χώρος που σχεδιάζεται, λειτουργεί και φιλοξενεί επιχειρηματικές δραστηριότητες παραγωγής βιοκαυσίμων και μονάδες ανακύκλωσης, σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης.
 - ΕΠ επιχειρήσεων εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), όπου οι δραστηριότητες αυτού του τύπου καταλαμβάνουν τουλάχιστον το εξήντα τοις εκατό (60%) της συνολικής εκτάσεως των οικοπέδων του ΕΠ, το δε υπόλοιπο καταλαμβάνεται από μεταποιητικές, βιομηχανικές ή βιοτεχνικές δραστηριότητες,
 - ΕΠ χονδρικής πώλησης νωπών προϊόντων, όπου οι δραστηριότητες αυτού του τύπου καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% της συνολικής έκτασης των οικοπέδων του ΕΠ, το δε υπόλοιπο καταλαμβάνεται από μεταποιητικές, βιομηχανικές ή βιοτεχνικές δραστηριότητες.
 - ΕΠ ειδικού σκοπού και δη τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης («ΕΠΕ»), Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) και Επιχειρηματικά Πάρκα Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (ΕΠΜΜΜ).
 - Γεωθερμικά ΕΠ⁹.
- Ο Ν. 3982/2011 δεν περιλαμβάνει διατάξεις για τα Οικολογικά ΕΠ.
- Ο Ν. 3982/2011 δεν περιλαμβάνει διατάξεις για την ανθεκτικότητα των εσωτερικών υποδομών ΕΠ.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- Στην ανάλυση SWOT δεν καταγράφηκαν ζητήματα αναφορικά με την ταξινόμηση και τις κατηγορίες ΕΠ.
- Τα ΕΠ, που μέχρι τώρα έχουν συσταθεί με βάση τον Ν. 3982/2011, κατατάσσονται στους τύπους Α-Γ του νόμου.

⁸ Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων δύνανται να θεσμοθετούνται και άλλοι τύποι ΕΠ (βλ. άρθρο 41 § 14 του Ν. 3982/2011).

⁹ Βλ. ΥΑ Φ/Α.15/2/363/4581 (Β 1346/2012).

- Η ανάπτυξη ΕΠ ειδικού τύπου με τον Ν. 3982/2011 ή με την προϊσχύουσα νομοθεσία κρίνεται μη ικανοποιητική, καθώς μέχρι σήμερα δεν υφίστανται τέτοια ΕΠ, παρά μόνο οι τεχνοπόλεις Θεσσαλονίκης και Ακρόπολης, με την τελευταία να μην λειτουργεί.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Στη Γερμανία, την Γαλλία και το Ηνωμένο Βασίλειο δεν υφίσταται ορισμός για τα ΕΠ και δεν προβλέπονται ειδικές κατηγορίες ΕΠ (σε επίπεδο νομοθεσίας).
- Στην Ιταλική και Ινδική νομοθεσία υφίσταται ορισμός καθώς και κατηγοριοποίηση των ΕΠ.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- *Ταξινόμηση ΕΠ.* Σύμφωνα με τον Ν. 3982/2011, τα ΕΠ ταξινομούνται σε τέσσερις κατηγορίες, εκ των οποίων η κατηγορία ΕΠ ειδικού τύπου αφορά ΕΠ με εξειδίκευση παραγόμενων προϊόντων ή παρεχόμενων υπηρεσιών. Η ταξινόμηση αυτή δεν κρίνεται επαρκώς λειτουργική. Συγκεκριμένα, η ταξινόμηση των ΕΠ στις κατηγορίες τύπου Α'-Γ' έχει ως σκοπό την κατάταξή τους ανάλογα με τον βαθμό όχλησης. Αντίθετα, η ταξινόμηση των ΕΠ στα ειδικού τύπου ΕΠ έχει ως σκοπό την κατάταξή τους ανάλογα με την εξειδίκευση των εγκατεστημένων σε αυτά δραστηριοτήτων. Μολονότι πρόκειται για ταξινομήσεις με διάφορους σκοπούς, εντούτοις αυτές συνδυάζονται μεταξύ τους, οδηγώντας σε ένα εκ του νόμου αποτέλεσμα ταξινόμησης, το οποίο τελικά δεν είναι λειτουργικό. Έτσι, ενδέχεται να υφίστανται ΕΠ τύπου Α-Γ, τα οποία να ενσωματώνουν δραστηριότητες, που από τον νόμο προορίζονται για ΕΠ ειδικού τύπου. Αντιστρόφως, εξ ορισμού ΕΠ ειδικού τύπου δεν κατατάσσονται με βάση τον βαθμό όχλησής τους. Επιπρόσθετα, η ταξινόμηση των ΕΠ με βάση τον βαθμό όχλησης πρέπει να αντικατασταθεί από ταξινόμηση με βάση τις κατηγορίες περιβαλλοντικής κατάταξης, δεδομένης της πρόσφατης τροποποίησης του σχετικού θεσμικού πλαισίου. Προτείνεται λοιπόν η διακριτή ταξινόμηση των ΕΠ με βάση (α) τις κατηγορίες περιβαλλοντικής κατάταξης, και (β) τις εγκατεστημένες σε αυτά δραστηριότητες (ΕΠ γενικού και ειδικών τύπων). Κρίνεται σκόπιμη η διερεύνηση και τρίτης διακριτής κατάταξης με βάση την έκταση των ΕΠ.
- *Μη Αποκλειστικός Χαρακτήρας.* Η ταξινόμηση των ΕΠ με βάση τις εγκατεστημένες σε αυτά δραστηριότητες είναι αποκλειστική. Συγκεκριμένα, προβλέπεται ότι τα ΕΠ ειδικού τύπου πρέπει να φιλοξενούν αποκλειστικά και μόνο τις δραστηριότητες του συγκεκριμένου τύπου. Η ταξινόμηση αυτή δεν κρίνεται επαρκώς λειτουργική. Συγκεκριμένα, κρίνεται εξαιρετικά σπάνια η περίπτωση να υφίστανται ΕΠ, τα οποία φιλοξενούν αποκλειστικά και μόνο μία επιχειρηματική δραστηριότητα. Περαιτέρω, στις σύγχρονες συνθήκες ανάπτυξης βιομηχανικής – μεταποιητικής δραστηριότητας, που επικρατεί η πολυπλοκότητα της παραγωγής και οι συνέργειες μεταξύ επιχειρήσεων και κλάδων, περιπτώσεις τέτοιων ΕΠ δεν κρίνεται ορθό να προωθούνται μέσω της πλαισίωσης από τον νόμο. Επιπρόσθετα, σκοπός μιας ταξινόμησης με βάση τον τύπο δραστηριότητας είναι η πιο αποτελεσματική ρύθμιση των ΕΠ που την διαθέτουν. Εντούτοις, οι ειδικού τύπου δραστηριότητες δύνανται να είναι παρούσες σε μεγάλο ποσοστό ή ακόμη και να συνδυάζονται

μεταξύ τους εντός ενός ΕΠ. Προτείνεται λοιπόν μια πιο λειτουργική ταξινόμηση των ΕΠ με βάση τις εγκατεστημένες σε αυτά δραστηριότητες, η οποία να είναι (α) μη αποκλειστική, και (β) να προβλέπει ποσοτικά κριτήρια για τον σχετικό χαρακτηρισμό ενός ΕΠ. Μια τέτοια ταξινόμηση θα δίνει τη δυνατότητα σε ΕΠ, που φιλοξενούν περισσότερες ειδικές δραστηριότητες σε μεγάλα ποσοστά, να χαρακτηρίζονται ως ειδικού τύπου για περισσότερες από μία δραστηριότητες. Κρίνεται επίσης σκόπιμη για ορισμένους τύπους ΕΠ η πρόβλεψη της δυνατότητας υπό προϋποθέσεις επανακατάταξης ενός ΕΠ από την ΓΒ κατά τη διάρκεια του κύκλου ζωής του ανάλογα με την εξέλιξη των εγκατεστημένων σε αυτό δραστηριοτήτων, όπως αυτές παρακολουθούνται από την ΓΒ στα πλαίσια του Μητρώου ΕΠ και της περιοδικής συλλογής πληροφοριών.

- *Ορισμός Οικολογικών ΕΠ.* Στην Ελληνική νομοθεσία δεν υφίσταται ορισμός και ταξινόμηση σε οικολογικά ΕΠ. Η έλλειψη αυτή δεν συνάδει με τις διεθνείς καλές πρακτικές και την γενικότερη τάση για την πράσινη μετάβαση της Ευρωπαϊκής βιομηχανίας – μεταποίησης, όπως αποτυπώνεται στην νέα Ευρωπαϊκή Βιομηχανική Στρατηγική. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η προσθήκη ενός διακριτού ειδικού τύπου για τα Οικολογικά ΕΠ και ο ορισμός αυτού¹⁰. Ο ειδικός τύπος του Οικολογικού ΕΠ συστήνεται να είναι διακριτός από την ταξινόμηση των ΕΠ σε κατηγορίες Α-Γ και σε κατηγορίες με βάση τις εντός τους επιχειρηματικές δραστηριότητες, προκειμένου να είναι δυνατός ο χαρακτηρισμός ως Οικολογικού ΕΠ ενός ΕΠ οποιουδήποτε τύπου, εφόσον πληροί τα παραπάνω κριτήρια. Μία τέτοια διακριτή ταξινόμηση σε Οικολογικά ΕΠ θα δημιουργήσει τα κατάλληλα κίνητρα σε ήδη υφιστάμενα ή νέα ΕΠ να χαρακτηριστούν ως Οικολογικά ΕΠ, αναβαθμίζοντας τις υποδομές τους σε φιλική προς το περιβάλλον κατεύθυνση.
- *Ρύθμιση Οικολογικών ΕΠ.* Πέρα από την νομοθέτηση του ορισμού, προκύπτει η ανάγκη για την εισαγωγή του θεσμού των Οικολογικών ΕΠ στον νόμο με γενικές ρυθμίσεις για τους όρους λειτουργίας και την διοικητική διαδικασία χαρακτηρισμού τους σύμφωνα με τις διεθνείς καλές πρακτικές, όπως αυτές αποτυπώνονται στις σχετικές Εκθέσεις του UNIDO, και σύμφωνα με τις εξελίξεις στην Ενωσιακή και Ελληνική νομοθεσία για την κυκλική οικονομία. Κρίνεται περαιτέρω σκόπιμη η νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση ΥΑ που θα καθορίζει τα περιβαλλοντικά πρότυπα και τις παραμέτρους των οικολογικών ΕΠ (πχ. παράμετροι εκπομπών ρύπων αερίων του θερμοκηπίου, κυκλικής οικονομίας και βιομηχανικής συμβίωσης)¹¹. Επιπρόσθετα, κρίνεται σκόπιμη στο πλαίσιο της σχετικής διαδικασίας η πρόβλεψη για την βεβαίωση - πιστοποίηση της τήρησης των σχετικών προτύπων με τεχνική έκθεση τεκμηρίωσης ως προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό ενός ΕΠ ως οικολογικού. Τέλος, κρίνεται αναγκαία η πρόβλεψη της επέκτασης της δυνατότητας χαρακτηρισμού ενός ΕΠ ως οικολογικού και για τα υφιστάμενα ΕΠ.

Πλαίσιο Ανθεκτικότητας ΕΠ. Η πανδημία της Covid-19, οι γεωμετρικά αυξανόμενες κυβερνοεπιθέσεις σε ιδιωτικές και δημόσιες υποδομές, η εν εξελίξει παγκόσμια κρίση στις διεθνείς εφοδιαστικές αλυσίδες και αλυσίδες παραγωγής της βιομηχανίας – μεταποίησης και τα ακραία καιρικά φαινόμενα που επιφέρει με όλο

¹⁰ Ως οικολογικό ΕΠ μπορεί να οριστεί το ΕΠ που εξασφαλίζει την βιωσιμότητα της λειτουργίας του μέσω της ενσωμάτωσης κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών πτυχών στον σχεδιασμό, στις υποδομές, στη διαχείριση των πόρων και των αποβλήτων του.

¹¹ Βλ.

και μεγαλύτερη συχνότητα η σοβούμενη κλιματική κρίση καταδεικνύουν ότι διάγουμε σε κοινωνίες διακινδύνευσης, που επιβάλλουν την θεμελίωση πλαισίων ανθεκτικότητας με βάση τον κίνδυνο (risk-based) στις βασικές υποδομές κάθε χώρας, συμπεριλαμβανομένων των υποδομών ΕΠ. Στην ίδια κατεύθυνση προσανατολίζεται και η επικαιροποιημένη βιομηχανική στρατηγική της ΕΕ¹², η οποία συνιστά στα κράτη μέλη να ενισχύσουν την ανθεκτικότητα της εθνικής τους βιομηχανίας – μεταποίησης και προτείνει νέα μέτρα σε αυτή την κατεύθυνση. Στο ισχύον πλαίσιο για τα ΕΠ απουσιάζουν σχετικές διατάξεις, που να θεσμοθετούν υποχρεώσεις των ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ για την ανθεκτικότητα των εσωτερικών υποδομών σε κρίσεις. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η πρόβλεψη στον νόμο σχετικών υποχρεώσεων και μέσων για την επίτευξή τους. Τέτοια μέσα ενδεικτικά συνιστούν: (α) η υποχρέωση για την κατάρτιση έκθεσης εντοπισμού και αξιολόγησης κινδύνων, που επηρεάζουν την ανθεκτικότητα των υποδομών ΕΠ, (β) η κατάρτιση και τήρηση πλαισίου και διαδικασίας επιχειρησιακής συνέχειας των υποδομών ΕΠ («Business Continuity Framework & Process»), και (γ) η κατάρτιση και τήρηση επιχειρησιακού πλάνου ανάκαμψης αυτών («Disaster Recovery Plan»).

3.2. Γενικό Πλαίσιο Ρύθμισης ΕΠ

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Στρατηγική	<ul style="list-style-type: none"> ο Ρητή αναφορά στον θεσμό των ΕΠ ως κεντρικό πυλώνα για την ανάπτυξη και τον πράσινο και ψηφιακό μετασχηματισμό της εγχώριας βιομηχανίας και μεταποίησης. 	42
Κρατική Εποπτεία	<ul style="list-style-type: none"> ο Χαρακτηρισμός των υπηρεσιών ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ ως υπηρεσιών, που εξυπηρετούν σκοπούς δημοσίου συμφέροντος και υπάγονται στην εποπτεία του κράτους. 	42
Στόχοι	<ul style="list-style-type: none"> ο Προσθήκη ως ειδικών σκοπών του Νόμου (α) της παροχής κινήτρων για την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ, (β) της πράσινης και ψηφιακής μετάβασης καθώς και (β) της ανθεκτικότητας της εγχώριας βιομηχανίας - μεταποίησης. 	42

¹² COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/communication-industrial-strategy-update-2020_en.pdf

Επιχειρησιακό Σχέδιο	<ul style="list-style-type: none"> ○ Πρόβλεψη της ύπαρξης οδικού χάρτη για την υλοποίηση του Επιχειρησιακού Πλαισίου. 	42
Πεδίο Εφαρμογής	<ul style="list-style-type: none"> ○ Κατάργηση του numerus clausus των απαριθμούμενων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που επιτρέπεται να εγκαθίστανται και να λειτουργούν σε ΕΠ, και πρόβλεψη στον νόμο μόνο όσων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων απαγορεύεται να εγκαθίστανται και να λειτουργούν σε ΕΠ. 	43

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Το ισχύον πλαίσιο της ρύθμισης των ΕΠ περιλαμβάνεται στο τρίτο μέρος του Ν. 3982/2011 (άρθρα 41-64), όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, ιδίως με τους Ν. 4512/2018, Ν 4610/2019 , Ν. 4635/2019 και Ν. 4759/2020.
- Αντικείμενο του τρίτου μέρους του Ν. 3982/2011 είναι η καθιέρωση θεσμικού πλαισίου για την ίδρυση και λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων και η ρύθμιση θεμάτων διοίκησης, διαχείρισης και εποπτείας τους.
- Η ανάπτυξη των ΕΠ γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας.
- Ειδικοί στόχοι του πλαισίου είναι:
 - (1) η περιφερειακή ανάπτυξη,
 - (2) η προστασία του περιβάλλοντος στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης,
 - (3) η βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης,
 - (4) η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης,
 - (5) η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων,
 - (6) η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων πέριξ ή πλησίον των ανωτέρω περιοχών.
- Το πεδίο εφαρμογής του Ν. 3982/2011 είναι ευρύτατο, δίνοντας τη δυνατότητα για την εγκατάσταση και άσκηση πληθώρας δραστηριοτήτων εντός ΕΠ, όπως μεταποιητικές, βιομηχανικές, ερευνητικά κέντρα, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων¹³.

¹³ Βλ. άρθρο 43 § 1 του Ν. 3982/2011. Μεταποιητικές δραστηριότητες ή δραστηριότητες που σχετίζονται με τη βιοτεχνία ή τη βιομηχανία. Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα (π.χ. βιομηχανία, εξόρυξη, ενέργεια και συλλογή και διανομή νερού), με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα.

- Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.
- Δραστηριότητες του ν. 1575/1985 (Α` 207).

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- Λόγω του γενικού χαρακτήρα των διατάξεων του νόμου – πλαισίου για τους ορισμούς, τον σκοπό και το πεδίο εφαρμογής του δεν υφίστανται σχετικά ειδικά ευρήματα στις αναλύσεις SWOT.
- Εντούτοις, πρέπει να αναφερθεί ότι δεν έχει εκδοθεί νέο Πλαίσιο Βιομηχανικής Πολιτικής 2021-2030. Εξαιτίας της έλλειψης αυτής λείπει το στοιχείο της ύπαρξης μιας επικαιροποιημένης βιομηχανικής στρατηγικής, που θα συνέδραμε σημαντικά στην μεταρρύθμιση του γενικού πλαισίου του Ν. 3982/2011. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη
- Περαιτέρω, κρίνεται σκόπιμο να ληφθεί υπόψη ο οικονομικός και κοινωνικός αντίκτυπος της πανδημίας του Sars-Cov-2 στη μεταρρύθμιση του γενικού πλαισίου του Ν. 3982/2011, ιδίως ως προς την ανάγκη ενίσχυσης της ανθεκτικότητας της εγχώριας βιομηχανίας - μεταποίησης.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Στη Γερμανία, την Γαλλία και το Ηνωμένο Βασίλειο δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο για τα ΕΠ υπό την μορφή του Ελληνικού Ν. 3982/2011. Ως εκ τούτου, στις χώρες αυτές δεν προκύπτουν αντιστοιχίες σε σχέση με το γενικό πλαίσιο του Ν. 3982/2011. Επιμέρους σκοποί του Ν. 3982/2011, όπως λόγω χάρη η περιφερειακή ανάπτυξη, προωθούνται με άλλα θεσμικά εργαλεία, όπως τις ειδικές βιομηχανικές ζώνες στο Ηνωμένο Βασίλειο και τον θεσμό των EPCIs στη Γαλλία.
- Στην Ιταλική και Ινδική νομοθεσία υφίσταται ειδική νομοθεσία για τα ΕΠ σε περιφερειακό επίπεδο και επίπεδο κρατιδίων αντιστοίχως. Στις χώρες αυτές υφίστανται ομοιότητες με το Ελληνικό πλαίσιο για τα ΕΠ, με σημαντικές όμως διαφορές την αποκέντρωση της ρύθμισης από το εθνικό / ομοσπονδιακό στο περιφερειακό / κρατιδιακό επίπεδο, που οδηγούν σε μία μεγάλη ποικιλομορφία σκοπών και κατευθύνσεων. Ειδικά στην Ιταλία οι περιφέρειες διατηρούν μεγάλη στην ρύθμιση και ανάπτυξη ΕΠ ειδικών τύπων ανάλογα με τις ανάγκες και της προτεραιότητες της οικονομίας τους.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

-
- Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με βιομηχανική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων και εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας.
 - Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου.
 - Δραστηριότητες παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ.
 - Δραστηριότητες αγροτοκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τους τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από μεταποιητικές, βιομηχανικές ή βιοτεχνικές δραστηριότητες

- *Βιομηχανική Στρατηγική.* Ο Νόμος – Πλαίσιο για τα ΕΠ είναι αναπόσπαστο μέρος της εθνικής βιομηχανικής πολιτικής. Μολονότι δεν έχει εκδοθεί νέο Πλαίσιο Βιομηχανικής Πολιτικής 2021-2030, η αυξανόμενη σημασία των βιομηχανικών υποδομών για την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση της Ευρωπαϊκής βιομηχανίας καθιστά τον θεσμό των ΕΠ και τις οικονομίες κλίμακας σε υποδομές, που αυτός εξορισμού αναπτύσσει, κεντρικό για την ανταγωνιστικότητα της εγχώρια βιομηχανίας – μεταποίησης. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η ρητή αναφορά στον νόμο ότι ο θεσμός των ΕΠ συνιστά κεντρικό πυλώνα για την ανάπτυξη και τον πράσινο και ψηφιακό μετασχηματισμό της εγχώριας βιομηχανίας και μεταποίησης. Στα πλαίσια αυτά, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή μέσω του DG Reform έχει αναλάβει την υποστήριξη του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την κατάρτιση της νέας βιομηχανικής στρατηγικής της χώρας.
- *Κρατική Εποπτεία.* Μολονότι δεν χαρακτηρίζονται ως ΥΚΩ ή ως ΥΓΟΣ, οι υπηρεσίες ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ υπηρετούν σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, όπως αυτοί περιγράφονται στον Ν. 3982/2011. Για τον λόγο αυτόν υπόκειται σε κρατική ρύθμιση και εποπτεία με βάση τις διατάξεις του Ν. 3982/2011. Ο όρος «λόγοι δημόσιας ωφέλειας» που συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 42 του Νόμου είναι αδόκιμος και ακατάλληλος ως αόριστη νομική έννοια. Για τον λόγο αυτόν κρίνεται σκόπιμη η ρητή πρόβλεψη της νομικής φύσης των ως άνω υπηρεσιών καθώς το ότι τίθενται υπό κρατική εποπτεία.
- *Στόχοι.* Οι μέχρι τώρα προσπάθειες για την ενίσχυση των ΕΠ ως θεσμού μέσω της παροχής κινήτρων για την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ δεν έχουν αποδώσει τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η ρητή προσθήκη της παροχής σχετικών κινήτρων ως ενός από τους στόχους του νέου πλαισίου ρύθμισης. Επιπρόσθετα, με την Βιομηχανική Στρατηγική 2020 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή χαράσσει την επόμενη μέρα για την Ευρωπαϊκή βιομηχανία – μεταποίηση σε μια πιο βιώσιμη, ψηφιακή, ανθεκτική και παγκοσμίως ανταγωνιστική κατεύθυνση. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η προσθήκη ως ειδικών σκοπών του Νόμου (α) της πράσινης και ψηφιακής μετάβασης καθώς και (β) της ανθεκτικότητας της εγχώριας βιομηχανίας - μεταποίησης.
- *Επιχειρησιακό Σχέδιο.* Ήδη από τον Οκτώβριο του 2016¹⁴, οπότε ολοκληρώθηκε, το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια έχει αναδειχθεί σε χρήσιμο εργαλείο για την άσκηση βιομηχανικής πολιτικής σε σχέση με τα ΕΠ. Εντούτοις, η υιοθέτηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου δεν συμπληρώνεται από έναν οδικό χάρτη με συγκεκριμένες ενέργειες προς υλοποίηση του από την ΓΒ ή / και άλλους αρμόδιους δημόσιους φορείς. Δεδομένου ότι το Επιχειρησιακό Σχέδιο συνιστά εργαλείο άσκησης πολιτικής, η έλλειψη αυτή περιορίζει την αποτελεσματικότητά του. Συνιστάται λοιπόν η ρητή προσθήκη στην Απόφαση ΥΠΕΝ για την πρόβλεψη οδικού χάρτη υπό την μορφή απόφασης από το ΚΥΣΟΙΠ εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος μετά την ολοκλήρωσή του. Πέρα από την μέχρι σήμερα υλοποίηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου μέσω της αναθεώρησης του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για την Βιομηχανία, ad hoc ρυθμίσεων για την εξυγίανση ΑΒΣ και την υλοποίηση των

¹⁴ Βλ. ΓΒ, Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια σύμφωνα με το Άρθρο 42 § 3 του Ν. 3982/2011, Ιανουάριος 2018, διαθέσιμο: <https://www.ggb.gr/el/node/1274>.

Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (απόφαση ΚΥΣΟΙΠ 180518 - ΦΕΚ 2231Β), κρίνεται σκόπιμη η χάραξη από το ΚΥΣΟΙΠ επιπρόσθετων ενεργειών στα πλαίσια του νέου πλαισίου, που να αποτελούν αποτέλεσμα μία συνεκτικής πολιτικής για την προώθηση των ΕΠ σε βάθος τριετίας ή πενταετίας.

- ο *Πεδίο Εφαρμογής*. Το πεδίο εφαρμογής του Ν. 3982/2011 καθορίζεται με βάση τις επιχειρηματικές δραστηριότητες, που επιτρέπεται να εγκαθίστανται και να λειτουργούν σε ΕΠ. Έτσι, το ρυθμιστικό μοντέλο, που ακολουθείται, καταλήγει σε έναν κλειστό αριθμό επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που δύνανται να φιλοξενοούνται σε ΕΠ. Ο περιοριστικός χαρακτήρας του καταλόγου των σχετικών δραστηριοτήτων ενδέχεται να λειτουργεί κατ' αποκλεισμό δραστηριοτήτων, που λόγω των σύγχρονων αναγκών της βιομηχανίας – μεταποίησης αλλά και των ιδιοτεροτήτων του εγχώριου δευτερογενούς τομέα είναι χρήσιμο να λειτουργούν εντός ΕΠ. Ένδειξη αυτού είναι ότι το σχετικό άρθρο 43 του Ν. 3982/2011 έχει επανειλημμένως τροποποιηθεί. Από την άλλη πλευρά κρίνεται απαραίτητη η οριοθέτηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που φιλοξενοούνται σε ΕΠ, ώστε να γίνεται αποτελεσματική χρήση της σχετικής γης αλλά και των υποδομών σε ΕΠ. Κατ' αντιστροφή του υφιστάμενου ρυθμιστικού μοντέλου, προτείνεται λοιπόν το πεδίο εφαρμογής του Ν. 3982/2011 να καθορίζεται με βάση τις επιχειρηματικές δραστηριότητες, που απαγορεύεται να εγκαθίστανται και να λειτουργούν σε ΕΠ, όπως λόγου χάρη δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα ή καταστήματα λιανικής πώλησης προϊόντων. Μία τέτοια πρόβλεψη θα οριοθετεί το πεδίο εφαρμογής του νόμου και σε συνδυασμό με τον καθορισμό των κριτηρίων ταξινόμησης των ΕΠ, που θα περιορίζουν περαιτέρω το ποιες δραστηριότητες θα δύνανται να εγκαθίστανται σε κάθε τύπο ΕΠ, θα εξυπηρετεί επαρκώς τον σκοπό του νόμου.

3.3.Χωροθέτηση & Πολεοδόμηση ΕΠ

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
ΕΧΠ για τη Βιομηχανία	<ul style="list-style-type: none"> ο Νομοθετική πρόβλεψη για την κατάρτιση του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία σε εναρμόνιση με το Τομεακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης, το Πλαίσιο Στρατηγικών Επιλογών Βιομηχανικής Πολιτικής και το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη ΕΠ, όπως αυτά κάθε φορά ισχύουν. 	44
Υποχρεωτικός Χαρακτήρας Χωροθέτησης	<ul style="list-style-type: none"> ο Υποχρεωτική χωροθέτηση βιομηχανικών χρήσεων γης στα γενικά, ειδικά και τοπικά πολεοδομικά σχέδια με βάση τις κατευθύνσεις και τα κριτήρια του ΕΧΠ για την Βιομηχανία, όπως αυτό κάθε φορά ισχύει. 	44
Πολεοδόμηση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ο Κατάργηση της διαδικασίας για την Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης. ο Ταχεία διαδικασία πολεοδόμησης ΕΠ με διασφάλιση του 100% ή του 90% της έκτασης. 	52

Εισφορά σε Γη και Χρήμα	Κατάργηση του θεσμού της εισφοράς σε γη και χρήμα.	52
--	--	----

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Η χωροθέτηση ΕΠ έχει αποφασιστική σημασία για την βέλτιστη κατανομή της βιομηχανικής δραστηριότητας στον χώρο, την πρόσβαση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε πόρους και υποδομές, την προστασία του περιβάλλοντος, την βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών, την οικονομική και ευρύτερη κοινωνική ωφέλεια. Ταυτόχρονα όμως, ο χωροταξικός σχεδιασμός οριοθετεί το χωρικό πεδίο δράσης των παραγόντων ανάπτυξης ΕΠ, καθορίζοντας τελικά και τις περιοχές που θα αναπτυχθούν ΕΠ στη χώρα. Έτσι, λόγω κακής χωροθέτησης των βιομηχανικών χρήσεων γης καθώς και κακής επιλογής τοποθεσίας από τους αντίστοιχους φορείς ανάπτυξης, μία σειρά από ήδη υφιστάμενα ΕΠ αναπτύχθηκαν σε ακατάλληλες τοποθεσίες και, ως εκ τούτου, απέτυχαν οικονομικά και πρακτικά να επιτελέσουν τον ρόλο τους. Στα πλαίσια αυτά, η κατάλληλη χωροθέτηση των βιομηχανικών χρήσεων γης καθώς και κατάλληλη επιλογή τοποθεσίας για τα νέα ΕΠ της χώρας συνιστά τον πιο σημαντικό παράγοντα της επιτυχίας τους.
- Επί του παρόντος και με βάση το υπό αναθεώρηση επιχειρησιακό σχέδιο για την ανάπτυξη ΕΠ¹⁵, στην Ελληνική Επικράτεια έχουν εντοπιστεί οι εξής θεσμοθετημένες χρήσεις γης βιομηχανικού ενδιαφέροντος:
 - 53 ΟΥΜΕΔ με συνολική έκταση περίπου 68 χιλιάδων στρεμμάτων, εντός των οποίων εκτιμάται ότι είναι εγκατεστημένο λιγότερο από το 13% των μεταποιητικών επιχειρήσεων της χώρας.
 - 507 εκτάσεις με βιομηχανική χρήση με συνολική έκταση 278.832 στρέμματα.
 - 68 εκτάσεις με χρήση Χονδρεμπόριο – Περιφερειακή Αγορά με συνολική έκταση 47.985 στρέμματα.
- Ως προς τη χωροθέτηση των βιομηχανικών χρήσεων γης, η ιεραρχική σχέση μεταξύ του χωροταξικού επιπέδου σχεδιασμού (ΕΧΠ για τη Βιομηχανία) και του υποκείμενου πολεοδομικού επιπέδου σχεδιασμού (γενικά, ειδικά και τοπικά πολεοδομικά σχέδια) δεσμεύει μεν αλλά δεν έχει υποχρεωτικό χαρακτήρα, με αποτέλεσμα το ΕΧΠ για τη Βιομηχανία να κινδυνεύει να αναιρείται στην πράξη.
- Περαιτέρω, το ίδιο το ΕΧΠ για την Βιομηχανία δεν λαμβάνει αναγκαστικά υπόψη το Τομεακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021 – 2025, το Πλαίσιο Στρατηγικών Επιλογών Βιομηχανικής Πολιτικής και, κυρίως, το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη ΕΠ.

¹⁵ Βλ. Χωροβάτης ΑΕ (Δεκέμβριος 2020), 1^η Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη ΕΠ, Παρουσίαση στην ΓΓΒ.

- ο Ο Ν. 3982/2011 ορίζει ανώτατα επιτρεπτά όρια στους όρους δόμησης των ΕΠ. Για την πολεοδόμηση η ΕΑΝΕΠ υποβάλλει πολεοδομική μελέτη (ρυμοτομικό σχέδιο και πολεοδομικός κανονισμός) του ΕΠ¹⁶ προς έγκριση από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, είτε από τους καθ' ύλην αρμοδίου Υπουργούς στην περίπτωση του άρθρου 52 § 9 του Ν 3982/2011¹⁷.
- ο Μετά το προαναφερόμενο στάδιο της έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης του ΕΠ ακολουθεί η εκπόνηση από την ΕΑΝΕΠ Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης¹⁸ του ΕΠ , η οποία καθορίζει τα τμήματα οικοπέδων του ΕΠ που απομένουν μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης, τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους, καθώς και τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά κατά το άρθρο 52 του Ν 3982/2011 και η οποία αποτελείται από κτηματογραφικό διάγραμμα και πίνακες εφαρμογής¹⁹.
- ο Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του ΕΠ και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο με βάση την παραπάνω διαδικασία οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής του ΕΠ με εισφορές σε γη²⁰ και σε χρήμα²¹.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- ο Η χωροθέτηση των ΕΠ γίνεται με βασικό κριτήριο την διαθεσιμότητα γης σε συνδυασμό με τις προβλέψεις των σχετικών χωροταξικών πλαισίων, και τη διασφάλιση ευρύτερων αναπτυξιακών και περιβαλλοντικών στόχων, και όχι αποκλειστικά με επιχειρηματικά κριτήρια.
- ο Αντιθέτως, η εγκατάσταση επιχειρήσεων εκτός ΕΠ γίνεται, εξ ορισμού, με βάση αποκλειστικά επιχειρηματικά κριτήρια. Αυτή η διαφορά μπορεί να θεωρηθεί ως μειονέκτημα των ΕΠ έναντι των ΑΒΣ σε ότι αφορά στη βιωσιμότητα των οργανωμένων υποδοχέων.
- ο Υφίσταται έλλειψη διαθεσιμότητας γης εντός ΟΥΜΕΔ υψηλής ζήτησης. Συγκεκριμένα, υφίσταται δυσκολία επέκτασης ή δημιουργίας νέων ΟΥΜΕΔ σε

¹⁶ Βλ. άρθρο 52 § 3 του Ν. 3982/2011.

¹⁷ Κατ' εξαίρεση, στην περίπτωση του άρθρου 52 § 9 του Ν. 3982/2011 η πολεοδομική μελέτη υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης.

¹⁸ Βλ. άρθρο 11 της ΚΥΑ υπ' αριθ. Φ/Α.15/3/2226/170/2012.

¹⁹ Βλ. άρθρα 52 του Ν 3982/2011 και 12 του Ν 1337/1983.

²⁰ Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμηση της, το οποίο ανέρχεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας. Βλ. άρθρα 52 § 5-6 του Ν 3982/2011 και 12 του Ν 1337/1983.

²¹ Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, πως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της αξίας που έχει αυτή, κατά τον χρόνο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής. σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 52 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143 Α') όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, βεβαιώνεται με ατομική διοικητική πράξη από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και καταβάλλεται από τον υπόχρεο, μετά την έγκριση της πράξης εφαρμογής, σε έξι ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, σε ειδικό λογαριασμό της ΕΑΝΕΠ που τηρείται για το σκοπό αυτό. Σε περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα αξιών, η αξία της έκτασης προσδιορίζεται από την οικεία Δ.Ο.Υ.

περιοχές με υψηλή ζήτηση (π.χ. Αττική, Ηράκλειο, Σίνδος). Επίσης, υπάρχει δυσκολία επέκτασης των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε ΟΥΜΕΔ όπου έχει επιτευχθεί υψηλή πληρότητα.

- Υφίσταται ύπαρξη ΟΥΜΕΔ με χαμηλή πληρότητα και χωρίς σημαντικές προοπτικές αύξησής της λόγω απουσίας απαραίτητων προϋποθέσεων (εγγύτητα σε μεγάλα αστικά κέντρα, καλή ποιότητα υποδομών κλπ).
- Το κόστος απόκτησης γης για τις προς εγκατάσταση επιχειρήσεις είναι συγκριτικά υψηλότερο εντός των ΕΠ σε σύγκριση με το κόστος απόκτησης οικοπέδων που βρίσκονται σε «εκτός σχεδίου» περιοχές. Αυτό είναι πιθανόν να σχετίζεται με:
 - (1) Σημαντική προσφορά «χέρσας» γης σε εκτός σχεδίου περιοχές,
 - (2) το υψηλό κόστος ανάπτυξης της γης από την ΕΑΝΕΠ (ώστε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις πολεοδόμησης και υποδομών),
 - (3) την χαμηλή αποδοτικότητα κεφαλαίου συνυπολογίζοντας τον επιχειρηματικό κίνδυνο και τον απαιτούμενο χρόνο από-επένδυσης,
 - (4) την αντίληψη μεταξύ πολλών εγκατεστημένων ότι τα πλεονεκτήματα που προσφέρουν τα ΕΠ δεν αντισταθμίζουν το κόστος γης και υποδομών,
- Παρότι τα ΕΠ έχουν σαν στόχο την στήριξη της οικονομικής ανάπτυξης, οι όροι δόμησης σε συνδυασμό με το κόστος γης αποτρέπουν επιτυχείς και αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις από την φυσική επέκταση των δραστηριοτήτων τους. Το πρόβλημα αυτό επιτείνεται από τους αυστηρούς όρους δόμησης που επιβάλλουν υπερβολικό αριθμό θέσεων στάθμευσης, οι οποίες είτε δεσμεύουν παραγωγικό χώρο ή δημιουργία χώρων προστιθέμενης αξίας (όπως χώρος πρασίνου εγκατάσταση φωτοβολταϊκών), είτε αυξάνουν το κατασκευαστικό κόστος υπογειοποίησής τους.
- Το μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ μπορεί να ανέρχεται κατά το ελάχιστο στο 10% του εγκεκριμένου προϋπολογισμού των έργων υποδομής. Συνεπώς δύναται το μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ να είναι μικρότερο από τις εισφορές των ιδιοκτητών γης (οι οποίες δεν αποτελούν μετοχικό κεφάλαιο) με αποτέλεσμα η ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ ως ΑΕ να μην μπορεί να διαχειρίζεται τις εν λόγω εισφορές με τον ίδιο τρόπο που διαχειρίζεται το μετοχικό της κεφάλαιο. Επίσης, η διαχείριση από τους μετόχους των εισφορών των ιδιοκτητών γης ενδεχομένως εγείρει αμφιβολίες μεταξύ των ιδιοκτητών γης ως προς τη σύννομη και ορθή λήψη αποφάσεων.
- Η παρακολούθηση των έργων ανάπτυξης ΕΠ, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής τους, γίνεται με επιμέλεια των ΕΑΝΕΠ, υπό την εποπτεία της ΓΓΒ. Στο πλαίσιο της εποπτείας, η ΓΓΒ ελέγχει την τήρηση των όρων της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ, του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης των έργων και την ύπαρξη των κατά περίπτωση απαιτούμενων αδειών, λαμβάνοντας υπόψη τις τεχνικές μελέτες που έχουν υποβληθεί. Όμως από την εν λόγω εποπτεία δεν προβλέπεται οικονομικός έλεγχος της διαχείρισης των εισφορών των ιδιοκτητών γης και ενδεχομένως έτσι προκαλείται δυσπιστία για την ορθή διαχείριση των εισφορών αυτών.
- Δεν υπάρχει συμμετοχή των ιδιοκτητών γης σχετικά με τον προσδιορισμό του προϋπολογισμού των έργων ανάπτυξης των ΕΠ, το οποίο δυσχεραίνει την προθυμία τους για συμμετοχή.
- Παρότι οι ιδιοκτήτες γης έχουν το δικαίωμα προσφυγής κατά της απόφασης προσδιορισμού της εισφοράς σε χρήμα, ο χρόνος που απαιτείται για την

ολοκλήρωση της εν λόγω δικαστικής διαδικασίας είναι απροσδιόριστος, και επιβραδύνει την ανάπτυξη του ΕΠ, αυξάνοντας τον επιχειρηματικό κίνδυνο.

- Για την ανάπτυξη του ΕΠ, η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο 10% της αξίας της. Η αξία της έκτασης προσδιορίζεται από την οικεία ΔΟΥ με κριτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται για την επιβολή φόρου με βάση αντικειμενικά χαρακτηριστικά των ακινήτων. Έτσι, οι ιδιοκτήτες γης με υψηλότερη τιμή ζώνης πριν την εισφορά, καλούνται να συνεισφέρουν αναλογικά περισσότερο από αυτούς με χαμηλότερες τιμές ζώνης χωρίς αυτή η διαφοροποίηση να μεταφράζεται σε αντίστοιχη διαφορά αξίας μετά την ρυμοτόμηση.
- Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του ΕΠ και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής του ΕΠ με εισφορές σε γη και χρήμα. Η απαίτηση εισφοράς θεωρείται δυσβάστακτη από πληθώρα εμπλεκόμενων, δημιουργεί προσκομματα στην διαδικασία εξασφάλισης της γης, και σε κάθε περίπτωση προκρίνουν τη πρόβλεψη σχετικής οικονομικής υποστήριξη από το Κράτος.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Σε όλες τις χώρες αναφοράς η χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας καθορίζεται σε περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο.
- Στις περισσότερες από τις χώρες αναφοράς η αρμοδιότητα για την πολεοδόμηση των ΕΠ ασκείται από τους Δήμους.
- Στο Ηνωμένο Βασίλειο υφίστανται σε τοπικό επίπεδο ειδικοί θεσμοί γενικών αδειών χωροθέτησης, που προσδίδουν ευελιξία στη αδειοδότηση της χωροθέτησης και πολεοδόμησης της τοπικής βιομηχανικής ανάπτυξης.
- Στη Γαλλία ο καθορισμός της ακριβούς τοποθεσίας των ΕΠ γίνεται από τα κατά τόπους ΕΡCIs με βάση σχετικές μελέτες καταλληλότητας και σε διαβούλευση με τοπικούς ΟΤΑ και ενδιαφερόμενα μέρη (πχ. επιμελητήρια).
- Σε ορισμένες χώρες αναφοράς (πχ. Γερμανία) η χωροθέτηση ΕΠ υπόκειται σε δημόσια διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη και την κοινωνία.
- Στις χώρες αναφοράς η διασφάλιση της έκτασης των ΕΠ κατά κανόνα στο σύνολο αυτής έχει ως αποτέλεσμα την σύντομη και χωρίς δικαστικές διενέξεις της διαδικασίας πολεοδόμησης. Περαιτέρω, στις χώρες αναφοράς δεν υφίσταται αντιστοιχία με τον Ελληνικό θεσμό της εισφοράς σε γη και χρήμα.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- *ΕΧΠ για τη Βιομηχανία.* Κρίνεται σκόπιμη η νομοθετική πρόβλεψη για την κατάρτιση του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία σε εναρμόνιση με το Τομεακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης, το Πλαίσιο Στρατηγικών Επιλογών Βιομηχανικής Πολιτικής και το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την Ανάπτυξη ΕΠ, όπως αυτά κάθε φορά ισχύουν.
- *Υποχρεωτική Χωροθέτηση με Βάση τα Κριτήρια του ΕΧΠ για τη Βιομηχανία.* Τα κριτήρια χωροθέτησης των ΕΠ, όπως προβλέπονται στο ΕΧΠ για την Βιομηχανία,

είναι υποχρεωτικού χαρακτήρα και συνεπάγονται ευθέως έννομες συνέπειες, που δεσμεύουν την Διοίκηση κατά την έγκριση ρυθμιστικών και γενικών πολεοδομικών σχεδίων και κάθε είδους κατώτερου επιπέδου σχεδίων χρήσεων γης, όπως και κατά την έγκριση εγκατάστασης και λειτουργίας ΕΠ και επιχειρήσεων μεταποιητικού χαρακτήρα. Εντούτοις, στην πράξη συχνά παρατηρείται απόκλιση μεταξύ του υπερκείμενου και του υποκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, με αποτέλεσμα σε επιμέρους πολεοδομικά σχέδια να χωροθετούνται βιομηχανικές χρήσεις γης με ακατάλληλο τρόπο. Ειδικότερα, είναι αδήριτη η ανάγκη για την χωροθέτηση βιομηχανικών χρήσεων γης και την ανάπτυξη νέων ΕΠ κοντά σε περιοχές, που παρατηρούνται Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις («ΑΒΣ»), καθώς οι ΑΒΣ καταδεικνύουν τις ανάγκες της αγοράς για βιομηχανικές χρήσεις γης. Προκρίνεται λοιπόν η νομοθετική πρόβλεψη για την υποχρεωτική χωροθέτηση βιομηχανικών χρήσεων γης στα γενικά, ειδικά και τοπικά πολεοδομικά σχέδια με βάση τα κριτήρια του ΕΧΠ για την Βιομηχανία, όπως αυτό κάθε φορά ισχύει.

- *Πολεοδόμηση ΕΠ.* Η διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού οριοθετεί το πεδίο δράσης των εμπλεκόμενων μερών κατά τη φάση της ανάπτυξης των ΕΠ, καθορίζει τους όρους διαμόρφωσης των χώρων και επιδρά σημαντικά στη διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων εντός των ΕΠ. Ήδη στον Ν. 3982/2011 προβλέπονται οι γενικοί κανόνες πολεοδόμησης των ΕΠ. Προτείνεται η διατήρηση της ρητής νομοθετικής πρόβλεψης για την ταχεία διαδικασία πολεοδόμησης ΕΠ, που εκκινούν με διασφάλιση του 100% της έκτασης, και η επέκταση αυτής και σε ΕΠ, που εκκινούν με διασφάλιση του 90% της έκτασης, δια της κατάργησης της διαδικασίας για την Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης αυτών.
- *Εισφορά σε Γη και Χρήμα.* Η διαδικασία της εισφοράς σε γη αλλά και σε χρήμα των ιδιοκτητών γης κατά την φάση της πολεοδόμησης του ΕΠ είναι μια διαδικασία εξαιρετικά χρονοβόρος και πολυέξοδη, που περιλαμβάνει μακροχρόνιους δικαστικούς αγώνες και, τελικώς, λειτουργεί ανασχετικά για τη δημιουργία νέων ΕΠ. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη -από κοινού με την προτεινόμενη μεταρρύθμιση της διαδικασίας πολεοδόμησης- η κατάργηση της υποχρέωσης εισφοράς σε γη και χρήμα ακόμη και για τα υπό σύσταση ΕΠ με διασφάλιση έκτασης με δικαίωμα κυριότητας στο 90%. Τα δικαιώματα των ιδιοκτητών του 10% της γης θα διασφαλίζονται με την παροχή δικαιώματος σε αυτούς για την εντός ορισμένης προθεσμίας αποδοχή συμμετοχής σε αναλογικό ποσοστό μετοχών στην ΕΑΝΕΠ με αντάλλαγμα την μεταβίβαση της κυριότητας της γης τους. Άλλως η ΕΑΝΕΠ θα έχει το δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Εφόσον αυτό δεν ασκηθεί, η σχετική γη των ιδιοκτητών του 10% δεν θα περιλαμβάνεται στη διαδικασία πολεοδόμησης.. Η προτεινόμενη λοιπόν μεταρρύθμιση κρίνεται ότι -σε συνδυασμό και με τις άλλες προτάσεις- θα αποτρέπει αποτελεσματικά τους πολύχρονους δικαστικούς αγώνες μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών. Κρίνεται ωστόσο σκόπιμη η εξαίρεση από την προτεινόμενη μεταρρύθμιση της εισφοράς σε χρήμα για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης («ΕΠΕ»).

3.4. Διασφάλιση Έκτασης ΕΠ

Πεδία	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
-------	-------------------------	-----------------------

Μεταρρύθμισης		
Ελάχιστη Έκταση	<ul style="list-style-type: none"> ○ Διατήρηση του υφιστάμενου πλαισίου για το ελάχιστο της έκτασης ΕΠ. 	44
Δικαιώματα Διασφάλισης	<ul style="list-style-type: none"> ○ Διασφάλιση έκτασης με κτήση δικαιώματος κυριότητας επί αυτής. 	46
Τρόπος Διασφάλισης	<ul style="list-style-type: none"> ○ Διασφάλιση έκτασης με δικαίωμα κυριότητας στο 100% αυτής ○ Για ΕΠ με διασφάλιση έκτασης με δικαίωμα κυριότητας στο 90% αυτής δικαίωμα απαλλοτρίωσης του υπολειπόμενου 10% της έκτασης ή, εναλλακτικά, κατάργηση της εισφοράς σε γη και χρήμα για τους ιδιοκτήτες γης του υπολειπόμενου 10% της έκτασης κατά τη διαδικασία πολεοδόμησης. 	46

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ ορίζεται σε: (i) 150 στρέμματα για ΕΠ τύπου Α', (ii) 100 στρέμματα για ΕΠ τύπου Β' m (iii) 50 στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ' και για ΕΠ Ειδικού Τύπου²², και (iv) στα κατοικημένα νησιά πλην της Εύβοιας και της Κρήτης, πενήντα (50) στρέμματα για ΕΠ τύπου Β' και σε τριάντα (30) στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ' και για ΕΠ Ειδικού Τύπου²³.
- Αναφορικά με τη διασφάλιση της έκτασης υπό αδειοδότηση ΕΠ, ο Ν. 3982/2011 ακολουθεί το σύστημα της συναίνεσης των ιδιοκτητών αντί της υποχρεωτικής ιδιοκτησίας της έκτασης από την ΕΑΝΕΠ.
- Έτσι, για την ίδρυση ενός ΕΠ η ενδιαφερόμενη ΕΑΝΕΠ πρέπει να έχει διασφαλίσει σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα πέντε τοις εκατό (55%) την έκταση που θα καταλάβει το ΕΠ. Ως διασφάλιση της έκτασης νοείται η κυριότητα της ΕΑΝΕΠ ή η συναίνεση των ιδιοκτητών γης για τη δημιουργία του ΕΠ και επί της τεχνοοικονομικής μελέτης σκοπιμότητας βιωσιμότητας και του σχεδίου κανονισμού λειτουργίας του ΕΠ, ώστε να καλύπτεται συνολικά τουλάχιστον το πενήντα πέντε τοις εκατό (55%) της απαιτούμενης έκτασης.

²² Βλ. άρθρο 44 § 4 του Ν. 3982/2011, όπως τροποποιήθηκε.

²³ Βλ. άρθρο 44 § 4 του Ν. 3982/2011, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 39 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020).

- Στην περίπτωση που διασφαλίζει με τον παραπάνω τρόπο το 80% ή παραπάνω της έκτασης του υπό αδειοδότηση ΕΠ, η ΕΑΝΕΠ έχει το δικαίωμα να εκκινήσει τη διαδικασία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για το υπόλοιπο 20%, υπέρ και με δαπάνες αυτής, για λόγους δημόσιας ωφέλειας, υπό την προϋπόθεση ότι έχει προηγηθεί τουλάχιστον δίμηνη διαπραγμάτευση με τους προσδιορισμένους ιδιοκτήτες, προκειμένου να διασφαλίσει την έγγραφη συναίνεση τους κατά τα ανωτέρω και αυτή έχει αποβεί ατελέσφορη.
- Στην πράξη ωστόσο συνήθως επιτυγχάνεται το 55% του ποσοστού συναίνεσης και η ως άνω διαδικασία της απαλλοτρίωσης με την καταβολή της αντίστοιχης αποζημίωσης δεν έχει τύχει εφαρμογής κατά τη δημιουργία ΕΠ.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του ΕΠ και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής του ΕΠ με εισφορές σε γη και χρήμα. Η απαίτηση εισφοράς θεωρείται δυσβάστακτη από πληθώρα εμπλεκομένων, δημιουργεί προσχκομματα στην διαδικασία εξασφάλισης της γης, και σε κάθε περίπτωση προκρίνουν τη πρόβλεψη σχετικής οικονομικής υποστήριξη από το Κράτος.
- Η συμφωνία του συνόλου των ιδιοκτητών για την ανάπτυξη ΕΠ στη γη τους είναι στην πράξη ιδιαίτερα δυσχερής λόγω των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη και χρήμα, που συνεπάγεται γι' αυτούς. Έτσι, μετά την απόφαση έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ οι διαφωνούντες ιδιοκτήτες γης εκκινούν πολύχρονους δικαστικούς αγώνες με τις ΕΑΝΕΠ. Ως αποτέλεσμα, η ανάπτυξη ΕΠ, που έχουν ισχυρές ομάδες διαφωνούντων ιδιοκτητών γης, σημειώνει σημαντικές καθυστερήσεις.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Στις περισσότερες από τις χώρες αναφοράς ισχύουν κατά κανόνα τα ακόλουθα: (α) δεν υφίσταται ελάχιστη έκταση για την σύσταση ΕΠ (πλην Ινδίας και Ιταλίας), και (β) ακολουθείται η εξασφάλιση του 100% της έκτασης του υπό σύσταση ΕΠ ως συνήθης εμπορική πρακτική.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- *Ελάχιστη Έκταση ΕΠ.* Με πρόσφατες νομοθετικές αλλαγές έχει επέλθει μείωση του ελάχιστου ορίου έκτασης ΕΠ για διάφορους τύπους ΕΠ, ιδίως στα νησιά. Συνεπώς, δεν κρίνεται σκόπιμη η περαιτέρω μείωση αυτού.
- *Διασφάλιση Έκτασης ΕΠ.* Η διασφάλιση της έκτασης σε υψηλό ποσοστό κρίνεται αναγκαία για την ταχεία και ομαλή ολοκλήρωση της διαδικασίας σύστασης και ανάπτυξης ΕΠ, που αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων στη σχετική αγορά. Εντούτοις, δεν προκρίνεται η νομοθετική πρόβλεψη για την απόκτηση από την ΕΑΝΕΠ δικαιωμάτων για το σύνολο της έκτασης, καθώς μία τέτοια επιλογή θα απέκλειε τη σύσταση σημαντικών ΕΠ, στα οποία τέτοια πλήρης κτήση δικαιωμάτων θα ήταν αδύνατη. Οι δυσχέρειες στην

πολεοδόμηση τέτοιων ΕΠ δύνανται να απαντηθούν με κατάλληλη μεταρρύθμιση της διαδικασίας πολεοδόμησης.

- *Τρόπος Διασφάλισης Έκτασης.* Προτείνεται η διασφάλιση της έκτασης υπό σύσταση ΕΠ με κτήση δικαιώματος κυριότητας στο 100% της έκτασης αυτής. Με τον προτεινόμενο αυτόν τρόπο διασφάλισης έκτασης ξεπερνιούνται αποτελεσματικά τα προβλήματα σε καθυστερήσεις κατά την πολεοδόμηση της έκτασης του ΕΠ, ιδίως κατά την εισφορά από τους ιδιοκτήτες σε γη και χρήμα. Περαιτέρω, με τον προτεινόμενο τρόπο διασφάλισης έκτασης το πλαίσιο ρύθμισης εστιάζει αποφασιστικά στη δημιουργία νέων ΕΠ, που θα έχουν διασφαλίσει επαρκείς ιδιωτικές επενδύσεις χωρίς οικονομική εξάρτηση από την εισφορά σε χρήμα των ιδιοκτητών γης και θα εκτελούνται με κριτήριο την ταχύτητα υλοποίησης των έργων υποδομής και την απόσβεση της επένδυσης με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια. Για την διασφάλιση της σύστασης ΕΠ και σε περιπτώσεις, που η διασφάλιση έκτασης με δικαίωμα κυριότητας στο 100% δεν είναι εφικτή λόγω άρνησης ιδιοκτητών για πώληση της έκτασής τους στον φορέα της επένδυσης, κρίνεται σκόπιμη η θεμελίωση του δικαιώματος σύστασης και για ΕΠ με διασφάλιση έκτασης με δικαίωμα κυριότητας στο 90% αυτής υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: (α) άσκηση δικαιώματος απαλλοτρίωσης του υπολειπόμενου 10% της έκτασης ή (β) παροχή δικαιώματος στους ιδιοκτήτες γης του υπολειπόμενου 10% της έκτασης για τη συμμετοχή σε αναλογικό ποσοστό μετοχών στην ΕΑΝΕΠ σε συνδυασμό με την κατάργηση της εισφοράς σε γη και χρήμα κατά τη διαδικασία πολεοδόμησης.

3.5. Αδειοδότηση & Ανάπτυξη ΕΠ

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Αδειοδότηση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Κατάργηση του δικαιώματος υποβολής αίτησης έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ από υπό σύσταση ΕΑΝΕΠ. ○ Διεξαγωγή διαδικασίας αδειοδότησης ΕΠ κατ' αποκλειστικότητα με ηλεκτρονικά μέσα. ○ Συνοδεία αίτησης αδειοδότησης ΕΠ με δήλωση / έκθεση ορκωτού ελεγκτή περί πληρότητας αυτής. ○ Ηλεκτρονική πρόσβαση και διασύνδεση όλων των αρμόδιων δημόσιων αρχών στην ηλεκτρονική εφαρμογή της διαδικασίας αδειοδότησης ΕΠ. ○ Ικανή μεταβατική περίοδος εφαρμογής της σχετικής διάταξης ή εξάρτηση αυτής από την έκδοση ΥΑ, που θα καθορίζει λεπτομερώς τα παραπάνω. 	45, 47

<p style="text-align: center;">Ανάπτυξη ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Διατήρηση του θεσμού της εκ του νόμου μεταβίβασης από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ της διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ. ○ Αντικατάσταση του θεσμού της εκ του νόμου μεταβίβασης της κυριότητας των κοινόχρηστων χώρων και υποδομών ΕΠ κατά τη μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ από την παραχώρηση της νομής αυτών. ○ Απόδοση τελών χρήσης κοινόχρηστων χώρων και υποδομών ΕΠ από την ΕΔΕΠ στην ΕΑΝΕΠ ως αντάλλαγμα για την χρήση αυτών. 	<p style="text-align: center;">45, 58</p>
<p style="text-align: center;">Επιτεία Ανάπτυξης ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Μεταρρύθμιση των εκ του νόμου λόγων παράτασης της ανάπτυξης ΕΠ. ○ Πρόβλεψη αρμοδιότητας και διαδικασίας ανάκλησης της έγκρισης της πράξης εφαρμογής. ○ Πρόβλεψη διαδικασίας αντικατάστασης φορέα ανάπτυξης ΕΠ σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας έγκρισης πράξης εφαρμογής. 	<p style="text-align: center;">53</p>
<p style="text-align: center;">Αδρανή Οικόπεδα</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Υποχρέωση κατόχων εμπράγματων δικαιωμάτων σε αδρανή εντός ΕΠ οικοπέδα για την παροχή πληροφοριών στην ΓΓΒ. ○ Επιβολή από την ΓΓΒ τέλους αδράνειας οικοπέδων εντός ΕΠ. ○ Δικαίωμα φορέων ανάπτυξης ΕΠ για την αναγκαστική απαλλοτρίωση οικοπέδων, τα οποία περιπίπτουν σε αδράνεια. 	<p style="text-align: center;">58^A</p>

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Την αρμοδιότητα για την ανάπτυξη ΕΠ έχουν κατ' αποκλειστικότητα οι Εταιρείες Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου («ΕΑΝΕΠ»). Ως ΕΑΝΕΠ ορίζεται το νομικό πρόσωπο που έχει τη μορφή ανώνυμης εταιρείας και το οποίο αναλαμβάνει τη σύνταξη και υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου μέχρι τη μεταβίβασή του στην Εταιρεία Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου («ΕΔΕΠ»). Πρόκειται για εταιρείες ειδικού σκοπού, που υλοποιούν έργο προς εξυπηρέτηση σκοπών δημόσιας ωφέλειας.
- Οι ΕΑΝΕΠ έχουν υποχρεωτικά από τον νόμο τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων δύνανται να συμμετέχουν τα ακόλουθα φυσικά ή νομικά πρόσωπα²⁴:
 - Φορείς του δημόσιου τομέα,
 - Οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, σύνδεσμοι αυτών,

²⁴ Βλ. άρθρο 45 § 2 του Ν. 3982/2011.

- δημοτικές και περιφερειακές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες αυτών,
 - τα επιμελητήρια της χώρας (ως Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ.),
 - συνεταιρισμοί και νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα ή κοινοπραξίες αυτών, αυτοτελώς ή ως μέλη ενώσεων τους,
 - κύριοι ιδιοκτησιών γης της προτεινόμενης έκτασης,
 - επιχειρήσεις εγκατεστημένες μέσα στην έκταση του ΕΠ.
- Η προθεσμία για την ολοκλήρωση της διοικητικής διαδικασίας της αδειοδότησης ΕΠ ανέρχεται συνολικά σε εβδομήντα πέντε (75) εργάσιμες ημέρες, διάρκεια που κρίνεται ως ταχεία δεδομένου του σύνθετου χαρακτήρα της αιτούμενης άδειας. Περαιτέρω, το σχετικό κανονιστικό πλαίσιο για τη ρύθμιση του περιεχομένου της αίτησης έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ και των συνοδευτικών αυτής εγγράφων κρίνεται ως σαφώς προσδιορισμένο²⁵.
- Η παρακολούθηση των έργων, κατά τη διάρκεια εκτέλεσης τους, γίνεται με επιμέλεια των υπευθύνων της ΕΑΝΕΠ, υπό την εποπτεία της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, στην οποία υποβάλλεται από την ΕΑΝΕΠ, ανά εξάμηνο και μέχρι τη διαπίστωση της ολοκλήρωσης των έργων, έκθεση προόδου αυτών²⁶.
- Παρατηρείται το φαινόμενο πολλά οικόπεδα σε υφιστάμενα ΕΠ να παραμένουν αδρανή, δηλαδή να μην υφίσταται επί αυτών επιχειρηματική δραστηριότητα για μεγάλο χρονικό διάστημα. Τα αδρανή αυτά οικόπεδα ανήκουν είτε σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που παύουν τις δραστηριότητές τους ή / και πτωχεύουν, είτε στους πιστωτές τους μετά τον εκπλειστηριασμό αυτών, οι οποίοι δεν είναι κατά κανόνα βιομηχανικές ή μεταποιητικές επιχειρήσεις και επίσης αδρανούν ως προς την περαιτέρω μεταβίβαση ή εκμετάλλευσή τους. Περαιτέρω, ως επί το πλείστον, οι ιδιοκτήτες των αδρανών οικοπέδων δεν καταβάλλουν τα ανταποδοτικά τέλη προς τις ΕΑΝΕΠ, τα οποία τους αναλογούν. Οι επιπτώσεις από τον μεγάλο αριθμό αδρανών οικοπέδων έχουν ως εξής:
- Έλλειψη επιχειρηματικής δραστηριότητας στα εν λόγω οικόπεδα.
 - Απώλεια σημαντικού οικονομικού και κοινωνικού οφέλους από την μη εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων σε αυτά.
 - Αδυναμία είσπραξης ανταποδοτικών τελών από τους ΦΑΔ και αντίστοιχη επιβάρυνση των λοιπών εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
 - Κίνδυνοι ή / και ζημιές από τυχόν περιβαλλοντική ζημία προερχόμενη από απόβλητα ή επικίνδυνα υλικά εγκαταλελειμμένα επί των αυτών.
 - Προβλήματα στην διαχείριση και διακυβέρνηση του ΟΥΜΕΔ, που προκαλούνται εξαιτίας της εγκατάλειψης αλλά και της αδυναμίας επέμβασης των ΦΑΔ επί αυτών.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

²⁵ Βλ. Παράρτημα ΙΙ της ΚΥΑ με υπόδειγμα αίτησης καθώς και πλήρη κατάλογο συνοδευτικών εγγράφων στο κυρίως μέρος της ΚΥΑ.

²⁶ Βλ. άρθρο 53 § 2 του Ν. 3982/2011.

- Το κόστος ανάπτυξης της γης από την ΕΑΝΕΠ, ώστε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις πολεοδόμησης και υποδομών, είναι υψηλό, ενώ ο κίνδυνος μη απόσβεσης ή απόσβεσης σε πολύ μακρό χρόνο των σχετικών επενδύσεων είναι πολύ μεγάλος.
- Το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο σε συνδυασμό με το συνολικό πλέγμα νομοθεσίας καθιστά αδύνατη την αξιοποίηση αδρανών εγκαταστάσεων. Στο βαθμό που το φαινόμενο αυτό μπορεί να προκύψει και σε υπο-ανάπτυξη ή μελλοντικά ΕΠ, θα πλήξει την εύρυθμη λειτουργία τους και θα ακυρώσει σε κάποιο βαθμό τον αναπτυξιακό στόχο των ΕΠ που βασίζεται στην συγκέντρωση και τις οικονομίες κλίμακας.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Στην Γερμανία, στη Γαλλία και στο Ηνωμένο Βασίλειο δεν υφίσταται ειδική νομοθεσία για την αδειοδότηση ΕΠ, οπότε και η ανάπτυξη ΕΠ αδειοδοτείται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας πολεοδομικής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας.
- Στην Ιταλία υφίσταται ειδική νομοθεσία σε περιφερειακό επίπεδο για την αδειοδότηση των ΕΠ. Στην Ινδία υφίσταται ειδική νομοθεσία σε ομοσπονδιακό επίπεδο για την αδειοδότηση των ΕΠ εθνικής σημασίας καθώς και ειδική νομοθεσία σε επίπεδο κρατιδίων για την αδειοδότηση των ΕΠ περιφερειακής και τοπικής σημασίας.
- Σε όλες τις χώρες αναφοράς δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε εθνικό επίπεδο. Σε ορισμένες από τις χώρες αναφοράς υπάρχουν ειδικές εποπτικές αρχές σε περιφερειακό ή δημοτικό επίπεδο (Ιταλία – Περιφέρειες, Γαλλία – ΕΡCIs, Ινδία - IALAs).

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- *Ρύθμιση Αγοράς Υπηρεσιών Ανάπτυξης ΕΠ.* Για την προσέλκυση επενδυτών στην αγορά υπηρεσιών ανάπτυξης ΕΠ κρίνεται αναγκαίος ο σχεδιασμός του ρυθμιστικού πλαισίου ΕΠ με τέτοιο τρόπο ώστε οι εισφερόμενες ιδιωτικές επενδύσεις να έχουν υπό όρους χρηστή επιχειρηματικής διαχείρισης τη δυνατότητα να αποσβένονται και να αποδίδουν εύλογο κέρδος. Η άνευ αντιτίμου μεταβίβαση από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ της κυριότητας των κοινόχρηστων χώρων και υποδομών δεν συνάδει με τα παραπάνω²⁷. Για τον λόγο αυτόν κρίνεται αναγκαία η κατάργηση του θεσμού της εκ του νόμου υποχρεωτικής και χωρίς αντίτιμο μεταβίβασης της κυριότητας των κοινόχρηστων χώρων και υποδομών του ΕΠ. Στα πλαίσια της ελευθερίας των συμβάσεων η εν λόγω μεταβίβαση είναι πάντοτε δυνατή και χωρίς ρητή πρόβλεψη στον νόμο. Επιπρόσθετα, κρίνεται ως αναγκαία η θέσπιση της υποχρέωσης

²⁷ Σημειώνεται, ωστόσο, ότι με την εντελώς πρόσφατη υπ' αρ. 695/2021 απόφασή του ο Άρειος Πάγος τέμνει το ζήτημα της άνευ αντιτίμου μεταβίβασης της κυριότητας από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και υποδομών, αποφαινόμενος ότι οι διατάξεις του άρθρου 48 § 2 του Ν. 3982/2011 δεν αντίκεινται στα άρθρα 17 § 1 του Συντάγματος και 1 του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, που θεμελιώνουν το δικαίωμα στην ιδιοκτησία.

απόδοσης από την ΕΔΕΠ στην ΕΑΝΕΠ τελών χρήσης κοινόχρηστων χώρων και υποδομών ΕΠ ως αντάλλαγμα για την διασφάλιση της καλής λειτουργίας και τη συντήρηση των υποδομών αυτών. Μια τέτοια νομοθετική πρόβλεψη δημιουργεί επίσης τα κατάλληλα οικονομικά κίνητρα στις ΕΑΝΕΠ για την αναβάθμιση και επέκταση των κοινόχρηστων υποδομών σε ΕΠ. Δεδομένης της ύπαρξης φυσικών μονοπωλίων στις κοινόχρηστες υποδομές ΕΠ, τα σχετικά τέλη πρέπει να υπολογίζονται σε ποσοστό επί των ανταποδοτικών τελών ΟΤΑ, όπως προβλέπεται στο άρθρο 58 § 3 β' του Ν 3982/2011. Πέραν των παραπάνω προτείνεται όμως η διατήρηση του θεσμού της εκ του νόμου μεταβίβασης από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ της διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ. Αντί της μεταβίβασης της κυριότητας, η μεταβίβαση από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ της διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ θα πρέπει να συνοδεύεται ρητώς από την παραχώρηση της νομής των κοινόχρηστων χώρων και υποδομών ΕΠ και το εκ του νόμου δικαίωμα των ΕΔΕΠ για πραγματοποίηση έργων υποδομών ΕΠ.

- *Αδειοδότηση ΕΠ.* Για την βελτίωση της διάρκειας αλλά και του φόρτου εργασίας της διοικητικής διαδικασίας αδειοδότησης ΕΠ προτείνονται οι εξής μεταρρυθμίσεις με αντίστοιχες νομοθετικές προβλέψεις: (α) συμπερίληψη στην ΚΥΑ ως προϋπόθεσης για το νομότυπο της σχετικής αίτησης δήλωσης / έκθεσης ορκωτού ελεγκτή περί πληρότητας της αίτησης ως προς τις τυπικών προϋποθέσεων του Ν. 3982/2011 και της ως άνω ΚΥΑ, (β) εξ ολοκλήρου και κατ' αποκλειστικότητα ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης με τη χρήση από τον νόμιμο εκπρόσωπο της αιτούσας ΕΑΝΕΠ πιστοποιημένης ψηφιακής υπογραφής και, περαιτέρω, ηλεκτρονική εκτέλεση της διαδικασίας αδειοδότησης με ένταξη αυτής στο ΟΠΣ-ΑΔΕ. Για την συντεταγμένη εφαρμογή της μεταρρύθμισης ενδέχεται να κρίνεται σκόπιμη η πρόβλεψη διαδικασίας αδειοδότησης ΕΠ κατ' αποκλειστικότητα με ηλεκτρονικά μέσα με μεταβατική διάταξη σε μεταγενέστερο χρόνο εφαρμογής ή η εξάρτηση αυτής από την έκδοση ΥΑ, που θα καθορίζει λεπτομερώς την αδειοδότηση με ηλεκτρονικά μέσα και τη διασύνδεση των αρμόδιων αρχών στη σχετική εφαρμογή. Τέλος, με σκοπό τη βελτίωση της ποιότητας των υποβαλλόμενων αιτήσεων κρίνεται σκόπιμη η πρόσφατη προσθήκη της παραγράφου 5 του άρθρου 45, που παρέχει το δικαίωμα υποβολής αίτησης και από υπό σύσταση ΕΑΝΕΠ.
- *Εποπτεία Ανάπτυξης ΕΠ.* Κρίνεται σκόπιμη η προσθήκη λόγων παράτασης, που να συνδέονται με αίτια εκτός του πεδίου ευθύνης της ΕΑΝΕΠ (πχ. εκκρεμοδικία). Κρίνεται επίσης σκόπιμη η νομοθετική πρόβλεψη οικονομικών λόγων για την παράταση της ανάπτυξης, για το παραδεκτό όμως των οποίων πρέπει να υποβάλλεται απόδειξη εξασφάλισης χρηματοδότησης της ανάπτυξης είτε με τραπεζικό δανεισμό είτε με αύξηση κεφαλαίου μέσω εισόδου στην ΕΑΝΕΠ νέων επενδυτών. Προτείνεται επιπλέον η προσθήκη λόγου απόρριψης της παράτασης, εφόσον δεν έχει ολοκληρωθεί ένα σημαντικό ποσοστό των έργων υποδομής. Συνιστάται επίσης η νομοθετική πρόβλεψη αρμοδιότητας της ΓΓΒ για την ανάκληση της έγκρισης της πράξης εφαρμογής, εφόσον από τις εκθέσεις προόδου και τους επιτόπιους ελέγχους δεν πιθανολογείται η τήρηση του χρονοδιαγράμματος της έγκρισης ανάπτυξης και δεν υφίστανται βάσιμοι λόγοι για τη δικαιολόγηση παρεκκλίσεων. Τέλος, απαιτείται η λεπτομερής στον νόμο περιγραφή της διαδικασίας αντικατάστασης ΕΑΝΕΠ, που να περιλαμβάνει την καθολική διαδοχή από την νέα ΕΑΝΕΠ των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και, εφόσον υπάρχουν, των περιουσιακών στοιχείων επί του ΕΠ.

- ο *Αδρανή Οικόπεδα*. Τα αδρανή οικόπεδα εγκλωβίζουν και έτσι καταστρέφουν αξία, που υπό άλλες συνθήκες θα παρήγαγε κοινωνικό όφελος για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη των ΕΠ. Για την καταγραφή των αδρανών οικοπέδων συνιστάται η θεσμοθέτηση της υποχρέωσης των κατόχων εμπράγματων δικαιωμάτων σε αδρανή οικόπεδα εντός ΕΠ για την παροχή πληροφοριών στην ΓΒ υπό την απειλή διοικητικής κύρωσης. Περαιτέρω, κρίνεται σκόπιμη η νομοθετική πρόβλεψη αρμοδιότητας της ΓΒ για την υπό προϋποθέσεις επιβολή τέλους αδράνειας επί των κατόχων εμπράγματων δικαιωμάτων σε αδρανή οικόπεδα εντός ΕΠ, το οποίο θα προσδιορίζεται με ΥΑ και θα αυξάνεται κλιμακωτά ανάλογα με τον χρόνο αδράνειας. Οι ρυθμίσεις αυτές θα δημιουργήσουν τα κατάλληλα κίνητρα για την ανάληψη από τους κατόχους εμπραγμάτων δικαιωμάτων δράσης για την άρση της σχετικής αδράνειας και έτσι την παραγωγή κοινωνικής ωφέλειας από τα εν λόγω οικόπεδα, ενώ θα αναζωπυρώσουν την αγορά ακινήτων εντός ΕΠ. Τέλος, προτείνεται η θέσπιση ενός υπό προϋποθέσεις δικαιώματος των φορέων ανάπτυξης ΕΠ για την αναγκαστική απαλλοτρίωση οικοπέδων, τα οποία περιπίπτουν σε αδράνεια.

3.6. Εγκατάσταση Επιχειρήσεων

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Όροι και Διαδικασία Εγκατάστασης	Θεσμοθέτηση της παραχώρησης του δικαιώματος επιφανείας ή της μακροχρόνιας μίσθωσης ή της χρηματοδοτικής μίσθωσης ως κύριων τρόπων παραχώρησης της χρήσης οικοπέδων εντός ΕΠ, με εκ του νόμου δικαίωμα καταγγελίας, εφόσον το σχετικό οικόπεδο περιέρχεται σε αδράνεια για ικανό διάστημα.	54
Αδειοδότηση Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων	<ul style="list-style-type: none"> ο Μονοαπευθυντική διαδικασία αδειοδότησης εγκατεστημένων επιχειρήσεων από την ΓΒ. ο Εξ ορισμού ταχεία αδειοδότηση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων από την ΓΒ. ο Πρόβλεψη στον νόμο της δυνατότητας παροχής turn-key υπηρεσιών αδειοδότησης από φορείς διοίκησης προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις. 	54
Κίνητρα Εγκατάστασης	<ul style="list-style-type: none"> ο Νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση Υπουργικών Αποφάσεων με αντικείμενο την παροχή κινήτρων για την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΟΥΜΕΔ σε εναρμόνιση με την Ενωσιακή νομοθεσία για τις κρατικές ενισχύσεις. 	62
Κίνητρα Λειτουργίας	<ul style="list-style-type: none"> ο Μη απόδοση δημοτικών τελών καθαριότητας και φωτισμού με απόφαση του οικείου ΟΤΑ 	62

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Για να εγκατασταθεί μια επιχείρηση σε ΕΠ, πρέπει να έχει λάβει από την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ βεβαίωση συμβατότητας της δραστηριότητας αυτής με τον τύπο του Επιχειρηματικού Πάρκου που έχει εγκριθεί²⁸.
- Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις αποκτούν δικαίωμα επί του χώρου εγκατάστασής τους με τους εξής τρόπους²⁹:
 - με τη μεταβίβαση σε αυτές από τον ιδιοκτήτη της κυριότητας οικοπέδων και οικοδομημάτων που βρίσκονται σε αυτά, ή
 - με τη σύσταση επ' αυτών άλλου εμπράγματος δικαιώματος, ή
 - με την εκμίσθωση αυτών, ή
 - με σύσταση δικαιώματος επιφάνειας, ή
 - με άλλη ενοχική σχέση.
- Η λειτουργία των επιχειρήσεων επιτρέπεται μετά από την ολοκλήρωση των έργων υποδομής του ΕΠ και την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης έγκρισης του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων.
- Η ΕΑΝΕΠ και οι επιχειρήσεις που εγκαθίστανται δεσμεύονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, ο οποίος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των συμβάσεων μεταβίβασης των οικοπέδων του πάρκου³⁰.
- Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός του ΕΠ λαμβάνει χώρα δια της κατάρτισης σχετικής σύμβασης με την ΕΑΝΕΠ του ΕΠ. Με τη σύμβαση μεταβιβάζεται στις υπό εγκατάσταση επιχειρήσεις η κυριότητα επί των σχετικών οικοπέδων ή παρέχεται άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή συστήνεται δικαίωμα επιφάνειας ή καταρτίζεται σύμβαση μίσθωσης ή άλλης ενοχικής σχέσης. Αναπόσπαστο τμήμα της σχετικής σύμβασης είναι ο Κανονισμός Λειτουργίας του ΕΠ.
- Η ΚΥΑ Αριθμ. οικ. 92108/1045/Φ.15/ 9.9.2020 επιτάχυνε τις διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης ιδίως για τις δραστηριότητες που χωροθετούνται σε οργανωμένους υποδοχείς³¹, καθώς μεταπίπτουν στην αμέσως χαμηλότερη υποκατηγορία (Α1->Α2 ή Α2-> Β). Επίσης καθορίζεται εκ νέου η κατανομή των μεταποιητικών δραστηριοτήτων στους βαθμούς πιθανής περιβαλλοντικής επίπτωσης του ν. 4014/2011 σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΧ της ΚΥΑ και τέλος, καταργούνται οι αποφάσεις που κατατάσσουν τις μεταποιητικές δραστηριότητες ανάλογα με το βαθμό όχλησης, ορίζοντας ένα νέο πλαίσιο και για την εγκατάσταση και τη λειτουργία τους. Περαιτέρω, ο Ν. 3982/2011 παρέχει ισχυρά κίνητρα ως προς την αδειοδότηση επιχειρήσεων που εγκαθίστανται εντός ΕΠ.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

²⁸ Βλ. άρθρο 54 § 2 του Ν 3982/2011.

²⁹ Βλ. άρθρο 54 § 2 του Ν 3982/2011.

³⁰ Βλ. άρθρο 54 § 1 του Ν 3982/2011.

³¹ εξαιρούνται οι εγκαταστάσεις των Οδηγιών SEVESO και IED

- Το κόστος απόκτησης γης για τις προς εγκατάσταση επιχειρήσεις είναι συγκριτικά υψηλότερο εντός των ΕΠ σε σύγκριση με το κόστος απόκτησης γηπέδων που βρίσκονται σε «εκτός σχεδίου» περιοχές.
- Παρότι με τον ν. 4685/2020 οι διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης απλοποιούνται και επιταχύνονται περαιτέρω για επιχειρήσεις μεταποιητικής δραστηριότητας, δεν γίνεται διάκριση για τις επιχειρήσεις που βρίσκονται εντός ή εκτός ΕΠ, και επομένως δεν δημιουργούνται σχετικά αντικίνητρα για την εγκατάσταση εκτός ΕΠ.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με μεταβίβαση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών. Στην περίπτωση του Ηνωμένου Βασιλείου και της Γερμανίας επικρατεί η μακροχρόνια μίσθωση.
- Πολλές χώρες θεσμοθετούν μονο-απευθυντικές («one-stop-shop») υπηρεσίες ως διεπαφή μεταξύ του κράτους και των επιχειρήσεων, που προτίθενται να εγκατασταθούν ή ήδη έχουν εγκατασταθεί σε ΕΠ. Ανάλογα με την χώρα, η φύση των φορέων, που παρέχουν υπηρεσίες μονο-απευθυντικού χαρακτήρα, ποικίλλουν. Έτσι, μπορεί να πρόκειται είτε για δημόσιους φορείς, που είναι οργανωμένοι με οριζόντιο τρόπο, συγκεντρώνοντας στελέχη από όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες της δημόσιας διοίκησης, είτε και για ιδιωτικούς φορείς, ακόμη και τους ίδιους τους φορείς ανάπτυξης ή / και διαχείρισης ΕΠ, οι οποίοι βάσει νόμου λειτουργούν ως σημείο διεπαφής με συγκεκριμένους όρους μεταξύ της διοίκησης και των επιχειρήσεων, εγκατεστημένων ή υπό εγκατάσταση. Επίσης, μπορεί να πρόκειται για υβριδικά σχήματα συντονισμού και συνεργασίας μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα με κατανομή των σχετικών ρόλων και υπηρεσιών³².
- Στην Ιταλία και την Ινδία παρέχονται ισχυρά κίνητρα για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων εντός ΕΠ.
- Από τη δεκαετία του 1980, το Ηνωμένο Βασίλειο εφαρμόζει συγκεκριμένη πολιτική για τη δημιουργία Επιχειρηματικών Ζωνών (“Enterprise Zones”) με σκοπό την οικονομική αναδιάρθρωση και ανάπτυξη περιοχών της χώρας, που υπολείπονται οικονομικά³³. Οι Επιχειρηματικές Ζώνες είναι χωρικά προσδιορισμένες περιοχές, στις οποίες το κράτος παρέχει φοροαπαλλαγές και υποστήριξη σε όσες επιχειρήσεις εγκαθίσταται εκεί. Το 2021 υπάρχουν 48 Επιχειρηματικές Ζώνες σε όλη τη χώρα. Στις Επιχειρηματικές Ζώνες το Βρετανικό κράτος προσφέρει κίνητρα εγκατάστασης και λειτουργίας σε όσες επιχειρήσεις εγκαθίσταται σε αυτές.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

³² Βλ. Αναφορές, μεταξύ άλλων, στα ΕΠ Thilawa (Μιανμάρ) και Suzhou (Κίνα) σε UNIDO (2019), *International Guidelines for Industrial Parks*, σελ. 87.

³³ Περισσότερες πληροφορίες για τον θεσμό των Επιχειρηματικών Ζωνών είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://enterprisezones.communities.gov.uk/about-enterprise-zones/>.

- ο *Όροι και Διαδικασία Εγκατάστασης Επιχειρήσεων εντός ΕΠ*. Κατά κανόνα, η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα με την μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου από τον φορέα ανάπτυξης στην επιχείρηση. Η θεσμοθέτηση εναλλακτικών τρόπων παραχώρησης της χρήσης οικοπέδων σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν άλλαξε την πρακτική αυτή λόγω παγιωμένων αντιλήψεων στις συναλλαγές, αλλά και της πίεσης των πιστωτικών ιδρυμάτων για την παραχώρηση εξασφαλίσεων επί δικαιωμάτων ιδιοκτησίας (μακροχρόνια μίσθωση, δικαίωμα επιφανείας κτλ). Η μεταβίβαση της κυριότητας των οικοπέδων προς τις υπό εγκατάσταση επιχειρήσεις έχει ως έννομη συνέπεια την πλήρη αποξένωση του φορέα ανάπτυξης από τον έλεγχο των σχετικών εκτάσεων του ΕΠ και ως παράπλευρες επιπτώσεις τα φαινόμενα των αδρανών οικοπέδων ή και των brownfields. Δεδομένου ότι οι εκτάσεις των ΕΠ εξυπηρετούν δημόσιους σκοπούς, κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η πρόβλεψη στον νόμο των παραχωρούμενων δικαιωμάτων επί οικοπέδων ΕΠ με συμβάσεις μίσθωσης ή παραχώρησης δικαιώματος επιφανείας ως κύριου τρόπου παραχώρησης της χρήσης οικοπέδων εντός ΕΠ. Στη βάση αυτή, προκρίνεται η περαιτέρω πρόβλεψη για το δικαίωμα καταγγελίας της σχετικής σύμβασης σε περίπτωση που το οικόπεδο περιέρχεται σε αδράνεια. Με τον τρόπο αυτόν το φαινόμενο των αδρανών οικοπέδων θα επιδιωχθεί να εκλείψει από την ισχύ του νέου νόμου και έπειτα, ενώ θα βελτιστοποιηθούν τα επιχειρηματικά μοντέλα των ΕΑΝΕΠ. *Αδειοδότηση Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων*. Για την δημιουργία περαιτέρω κινήτρων εγκατάστασης -ιδίως διεθνών ομίλων βιομηχανίας – μεταποίησης- κρίνεται σκόπιμη η απλοποίηση της αδειοδοτικής διαδικασίας για εγκατεστημένες επιχειρήσεις μέσω της πρόβλεψης (α) μίας μονοαπευθυντικής (one-stop-shop) διαδικασίας λήψης όλων των σχετικών αδειών ενώπιον της ΓΓΒ και με βάση ειδικές διατάξεις ενταγμένες στον Ν. 3982/2011³⁴, (β) της εξ ορισμού επιτάχυνσης της σχετικής αδειοδότησης στα πρότυπα του άρθρου 13 του Ν. 4608/2019, καθώς και (γ) της απόδοσης εκ του νόμου δικαιωμάτων παροχής turn-key υπηρεσιών διαχείρισης αδειοδότησης από ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις στα πρότυπα της «Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας Α.Ε.». Με την προτεινόμενη μονοαπευθυντική (one-stop-shop) διαδικασία η ΓΓΒ θα λειτουργεί ως ο μοναδικός φορέας του δημοσίου για τη λήψη από τις εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις οποιασδήποτε σχετικής άδειας που προβλέπεται στον νόμο, μειώνοντας έτσι το διαχειριστικό κόστος της αδειοδότησης αυτών. Με την παροχή turn-key υπηρεσιών διαχείρισης αδειοδότησης οι ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ θα αναγνωρίζεται από τον νόμο ότι θα έχουν τη δυνατότητα για την ανάληψη του έργου της λήψης των αδειών μιας υπό εγκατάσταση ή εγκατεστημένης επιχείρησης.
- ο *Κίνητρα Εγκατάστασης*. Λόγω της ύπαρξης εκτεταμένων ΑΒΣ στη χώρα κρίνεται αναγκαία η παροχή κινήτρων σε επιχειρήσεις για την εγκατάσταση σε ΕΠ. Εντούτοις, τέτοια κίνητρα συνιστούν κρατικές ενισχύσεις και, ως εκ τούτου, πρέπει

³⁴ Παραδείγματα μονοαπευθυντικής διαδικασίας αδειοδότησης υφίστανται στον Νόμο 4608/2019 για τις Στρατηγικές Επενδύσεις και στα άρθρα 20 – 38 (Μέρος Α' του Κεφαλαίου ΙΑ') του Ν. 4635/2019 «Επενδύω στην Ελλάδα και άλλες διατάξεις» για την αδειοδότηση από την ΕΕΤΤ κατασκευών κεραιών.

να εναρμονίζονται με τον Κανονισμό De Minimis³⁵. Συγκεκριμένα, ο Κανονισμός εξαιρεί από τον γενικό απαγορευτικό κανόνα τις κρατικές ενισχύσεις που δεν υπερβαίνουν τα 200.000 Ευρώ ανά επιχείρηση για τρεις φορολογικές χρήσεις, υπό την προϋπόθεση ότι πληρούνται και οι άλλοι όροι του Κανονισμού. Η προσαρμογή των κινήτρων στις απαιτήσεις του Κανονισμού De Minimis πρέπει να είναι ευέλικτη και να ακολουθεί τις εξελίξεις τις ισχύουσας (φορολογικής, περιβαλλοντικής άλλης) νομοθεσίας και του δικαίου κρατικών ενισχύσεων. Επιπρόσθετα, είναι δυνατή η παροχή και επιπρόσθετων κινήτρων πέραν του Κανονισμού De Minimis, τα οποία απαιτούν την πρότερη γνωστοποίηση ή / και έγκριση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Τέτοια κίνητρα εξ ορισμού δεν είναι δυνατό να προβλέπονται σε διατάξεις νόμων. Για την εναρμόνιση με το δίκαιο κρατικών ενισχύσεων κρίνεται σκόπιμο ένα πιο ευέλικτο σύστημα παροχή κινήτρων, ο καθορισμός των οποίως θα λαμβάνει χώρα με νομοθετική διάταξη μόνο σε γενικό επίπεδο (λχ. κατηγορίες κινήτρων) και, κατόπιν, θα παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση για την εξειδίκευσή τους με Αποφάσεις του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

3.7. Διοίκηση και Διαχείριση

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Διοίκηση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Θεσμοθέτηση της γενικής συνέλευσης των ιδιοκτητών / εγκατεστημένων επιχειρήσεων μέχρι και την σύσταση ΕΔΕΠ. ○ Διατήρηση του θεσμού της ΕΔΕΠ με συμμετοχή σε αυτή εγκατεστημένων επιχειρήσεων, σε όσα οικόπεδα αυτές υφίστανται. ○ Καθορισμός ετήσιας εισφοράς για τον σχηματισμό αποθεματικού κεφαλαίου της ΕΔΕΠ. 	58
Κανονισμός Λειτουργίας	<ul style="list-style-type: none"> ○ Κατάργηση διοικητικής διαδικασίας έγκρισης Κανονισμού Λειτουργίας ΕΠ. ○ Νομοθετική πρόβλεψη για το ελάχιστο περιεχόμενο των κανόνων λειτουργίας του ΕΠ. ○ Νομοθετική πρόβλεψη για τον καθορισμό των κανόνων λειτουργίας από την ΕΔΕΠ μετά την μεταβίβαση σε αυτή της διοίκησης του ΕΠ. 	59

³⁵ Commission Regulation (EU) No 1407/2013 of 18 December 2013 on the application of Articles 107 and 108 of the Treaty on the Functioning of the European Union to de minimis aid, OJ L 352, 24.12.2013, p. 1.

Διαχείριση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Δικαίωμα ιδιοκτητών / εγκατεστημένων επιχειρήσεων (α) για τον διορισμό διευθύνοντος συμβούλου διαχείρισης του ΕΠ, ή (β) την ανάθεση των υπηρεσιών διαχείρισης ΕΠ με συμβάσεις παραχώρησης κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας με ίσους και διαφανείς όρους. 	58
Ληξιπρόθεσμες Οφειλές	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ειδικά προνόμια φορέων ανάπτυξης και διοίκησης ΕΠ για την εξασφάλιση της είσπραξης ληξιπρόθεσμων οφειλών εγκατεστημένων επιχειρήσεων. 	58

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Ο Ν. 3982/2011 ακολουθεί ένα μοντέλο αυτοδιοίκησης και αυτοδιαχείρισης των ΕΠ από τους ιδιοκτήτες γης. Συγκεκριμένα, μέχρι την εγκατάσταση επιχειρήσεων τουλάχιστον στο 70% της έκτασης του ΕΠ και τη σύσταση της ΕΔΕΠ, η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ ασκείται από την ΕΑΝΕΠ. Κατόπιν όμως αυτού, η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ μεταβιβάζεται υποχρεωτικά από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ με σχετική σύμβαση που περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και εγκρίνεται με Υπουργική Απόφαση.
- Η διαχείριση ΕΠ ασκείται κατ' αποκλειστικότητα από τις Εταιρείες Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου («ΕΔΕΠ») ή, πριν τη μεταβίβαση σε αυτές της διαχείρισης, από τις ΕΑΝΕΠ. Ως ΕΔΕΠ ορίζεται το νομικό πρόσωπο που έχει τη μορφή ανώνυμης εταιρείας και το οποίο δύναται να διαδέχεται την ΕΑΝΕΠ στη διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ. Δικαίωμα συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΔΕΠ έχουν οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και η ΕΑΝΕΠ εφόσον είναι ιδιοκτήτης γης. Οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ συμμετέχουν στην ΕΔΕΠ κατ' αναλογία της έκτασης που διαθέτουν στο ΕΠ και μόνο για όσο διάστημα είναι ιδιοκτήτες αυτής. Η ΕΔΕΠ μπορεί να συσταθεί και από έναν μόνο ιδιοκτήτη, αν αυτός είναι ο μοναδικός ιδιοκτήτης γης στο ΕΠ. Οι ιδιοκτήτες γης του ΕΠ που εκμισθώνουν εδαφική έκταση στο ΕΠ ή οικοδόμημα, μπορούν να μεταβιβάζουν στον μισθωτή, για όσο διάστημα διαρκεί η μίσθωση, και το δικαίωμα συμμετοχής τους στην ΕΔΕΠ¹⁵.
- Με τον τρόπο αυτόν το ισχύον μοντέλο διοίκησης ΕΠ οδηγεί στην εκπροσώπηση των συμφερόντων των ιδιοκτητών γης στη διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ. Μολονότι προβλέπεται η δυνατότητα μεταβίβασης του δικαιώματος εκπροσώπησης στην ΕΔΕΠ από τους ιδιοκτήτες γης σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, αυτή επαφίεται στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των μερών.
- Υπό το καθεστώς του Ν. 3982/2011, ο Κανονισμός Λειτουργίας που καταρτίζεται από την ΕΑΝΕΠ, υποβάλλεται στο ΥΠΕΝ μαζί με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά της

αίτησης έγκρισης ανάπτυξης ΕΠ και εγκρίνεται με την σχετική απόφαση έγκρισης του άρθρου 47 του Ν. 3982/2011³⁶.

- Η διαχείριση του ΕΠ περιλαμβάνει το σύνολο των ενεργειών που αφορούν στη λειτουργία του ΕΠ, στη συντήρηση των υποδομών και στην παροχή των υπηρεσιών, ιδίως αυτών που περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας του ΕΠ³⁷.
- Η διοίκηση και η διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορεί να ανατίθεται σε τρίτο. Στη σχετική σύμβαση μεταξύ της ΕΑΝΕΠ ή της ΕΔΕΠ και του τρίτου, πέραν των άλλων, θα ρυθμίζεται και ο τρόπος αξιοποίησης των οικονομικών πόρων και εσόδων, στα οποία περιλαμβάνονται (α) συνεισφορές των επιχειρήσεων ανάλογα με τη χρήση, τεκμαρτή ή πραγματική των υποδομών, (β) άλλα κοινόχρηστα έσοδα³⁸.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- Πολυσύνθετο νομικό πλαίσιο και απαρχαιωμένοι Κανονισμοί Λειτουργίας που περιορίζουν τη δυνατότητα που δεν διευκολύνουν την κατανόηση από τους άμεσα ενδιαφερόμενους (κυρίως των εντός ΟΥΜΕΔ εγκαταστημένων επιχειρήσεων) να ασκήσουν τα δικαιώματά τους ως ιδιοκτήτες γης
- Ασαφείς και αλληλοεπικαλυπτόμενες αρμοδιότητες φορέα διαχείρισης και οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης με αποτέλεσμα διπλές χρεώσεις ή/και υιοθέτηση στρατηγικών μη πληρωμής από μερίδα εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
- Αδυναμίες διαβούλευσης Δυσκολίες στην επικοινωνία και συνεννόηση μεταξύ φορέα διαχείρισης και εκπροσώπων εγκατεστημένων επιχειρήσεων (εξαιρουμένων των περιπτώσεων ΕΠ με αυτοδιαχείριση και όσων έχουν υπαχθεί στον ν. 3982/2011).
- Οι ΕΔΕΠ έχουν διοικητικά έξοδα τα οποία επωμίζονται οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε αντίθεση με επιχειρήσεις που βρίσκονται εκτός ΟΥΜΕΔ. Πέραν αυτών οι ΕΔΕΠ πρέπει να σχηματίζουν και αποθεματικά για τις εργασίες συντήρησης και αναβάθμισης του ΕΠ. Ωστόσο, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τα αποθεματικά αυτά φορολογούνται ως κέρδη.
- Το κόστος λειτουργίας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων κατακρίνεται ως μη ανταποδοτικό, καθώς αφορά υπηρεσίες που παρέχονται πλημμελώς από την ΕΑΝΕΠ/ΕΔΕΠ.
- Πρόσφατες ρυθμίσεις που επιτρέπουν την ανάληψη μέρους των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας από την ΕΔΕΠ με σχετική απόδοση του 80% των δημοτικών τελών, δεν έχουν ακόμα καταστεί ενεργές για το μεγαλύτερο μέρος των ΕΠ εξαιτίας αντιδράσεων από την τοπική αυτοδιοίκηση.
- Τα παραπάνω, σε αντιδιαστολή με το καθεστώς χαμηλών δημοτικών τελών για τις εγκατεστημένες εκτός σχεδίου επιτείνουν το καθεστώς αθέμιτου ανταγωνισμού.
- Ο υπολογισμός των Δημοτικών Τελών γίνεται με βάση μη ορθολογικά κριτήρια (π.χ, εμβαδόν εγκαταστάσεων) χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το πραγματικό

³⁶ Βλ. άρθρο 59 § 1 του Ν 3982/2011.

³⁷ Βλ. άρθρο 58 § 1 του Ν 3982/2011.

³⁸ Βλ. άρθρο 58 § 4 του Ν 3982/2011.

περιβαλλοντικό αποτύπωμα, επιβαρύνοντας υπέρμετρα τις λιγότερο οχλούσες δραστηριότητες.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Ανάλογα με την χώρα αναφοράς, η διοίκηση του ΕΠ δύναται να ασκείται είτε από τον φορέα διαχείρισης, είτε από το φορέα ανάπτυξης και να εκτελείται από το φορέα διαχείρισης.
- Οι κανόνες λειτουργίας των ΕΠ κυρίως συμφωνούνται συμβατικά μεταξύ φορέα διαχείρισης και εγκατεστημένης επιχείρησης (Γαλλία, Γερμανία, Ηνωμένο Βασίλειο) ενώ σε άλλες περιπτώσεις από τις συντονιστικές επιτροπές των Περιφερειών (Ιταλία) και από τις Τοπικές Αρχές ΕΠ (Ινδία).
- Οι κοινόχρηστοι χώροι του ΕΠ κατά κύριο λόγο παραμένουν στην κυριότητα της ΕΑΝΕΠ. Δεν εντοπίστηκε κάποιος μηχανισμός υποχρεωτικής μεταβίβασης στο φορέα διαχείρισης, χωρίς ωστόσο αυτό να σημαίνει ότι δεν υπάρχει ως δυνατότητα στα πλαίσια της ελευθερίας των συμβάσεων.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- *Θεσμοθέτηση της Γενικής Συνέλευσης των Ιδιοκτητών / Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων.* Για την διοίκηση του ΕΠ από την ΕΑΝΕΠ, με τρόπο ώστε να λαμβάνονται υπόψη τα συμφέροντα των ιδιοκτητών / εγκατεστημένων επιχειρήσεων, προτείνεται η θέσπιση γενικής συνέλευσης ιδιοκτητών / εγκατεστημένων επιχειρήσεων με δικαίωμα παροχής γνώμης προς την ΕΑΝΕΠ για θέματα που αφορούν τη διοίκηση του ΕΠ. Στην εν λόγω γενική συνέλευση θα έχουν δικαίωμα ψήφου όλοι οι ιδιοκτήτες ή, εφόσον υφίστανται, οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις κατ' αναλογία της έκτασης που διαθέτουν / μισθώνουν στο ΕΠ. Δεδομένου ότι τα συμφέροντα αποκομιδής γαιοπροσόδου δεν ταυτίζονται και συχνά βρίσκονται σε ένταση με τα συμφέροντα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων³⁹, κρίνεται σκόπιμο η Γενική Συνέλευση να απαρτίζεται από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και δευτερευόντως από τους ιδιοκτήτες γης, μόνο στην περίπτωση που δεν υφίσταται εγκατεστημένη επιχείρηση στο οικοπέδο τους. Με τη σύσταση της ΕΔΕΠ ο θεσμός της γενικής συνέλευσης ιδιοκτητών / εγκατεστημένων επιχειρήσεων θα παύει να υφίσταται.
- *Διατήρηση του θεσμού της ΕΔΕΠ.* Τα ΕΠ αποτελούν εξ ορισμού μεταποιητικές δραστηριότητες και μάλιστα συλλογικού χαρακτήρα. Συνεπώς, οι πιο κατάλληλοι φορείς για τη λήψη των αποφάσεων γύρω από τη διοίκηση ενός ΕΠ είναι οι επιχειρήσεις, που είναι εγκατεστημένες σε αυτό, δεδομένου πως αυτές συνδέονται βιοτικά και παραγωγικά με την λειτουργία του ΕΠ και είναι οι κύριοι αποδέκτες των συνεπειών των σχετικών αποφάσεων. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η διατήρηση του θεσμού της μεταβίβασης της διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ μετά από τη σύσταση της τελευταίας. Πλην όμως συστήνεται η κατάργηση της πρόβλεψης για την μεταβίβαση από την ΕΑΝΕΠ στην ΕΔΕΠ της κυριότητας επί κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών υποδομών χωρίς αντίτιμο. Η σύσταση αυτή

³⁹ Όπως λ.χ. στην διεξαγωγή των αναγκαίων επενδύσεων σε υποδομές ΕΠ.

στηρίζεται στην ανάγκη το νέο μοντέλο ρύθμισης των ΕΠ να καθίσταται ελκυστικό σε ιδιώτες επενδυτές, γεγονός που καθιστά αναγκαία την δυνατότητα απόσβεσης των σχετικών επενδύσεων και την αποκομιδή εύλογου κέρδους. Περαιτέρω, το υφιστάμενο μοντέλο διοίκησης ΕΠ ενδέχεται να αποκλείει από την διοίκηση εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που δεν έχουν δικαιώματα κυριότητας επί οικοπέδων εντός του ΕΠ. Δεδομένου ότι τα συμφέροντα αποκομιδής γαιοπροσόδου δεν ταυτίζονται και συχνά βρίσκονται σε ένταση με τα συμφέροντα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, κρίνεται σκόπιμο η ΕΔΕΠ να απαρτίζεται από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και δευτερευόντως από τους ιδιοκτήτες γης, μόνο στην περίπτωση που δεν υφίσταται εγκατεστημένη επιχείρηση στο οικόπεδό τους. Η συμμετοχή στην ΕΔΕΠ από τις παραπάνω οντότητες πρέπει να καθορίζεται κατ' αναλογία της έκτασης του ΕΠ, στην οποία διαθέτουν δικαιώματα κυριότητας, νομής, κατοχής, χρήσης ή άλλα και μόνο για όσο διάστημα διαθέτουν τα δικαιώματα αυτά. Επιπλέον και για την διασφάλιση της οικονομικής ευρωστίας της ΕΔΕΠ, συστήνεται η θεσμοθέτηση ετήσιας εισφοράς των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για τον σχηματισμό αποθεματικού κεφαλαίου αυτής μέχρι ενός πολύ χαμηλού ποσοστού επί των καταβαλλόμενων ανταποδοτικών τελών προς την ΕΔΕΠ.

- *Κανονισμοί Λειτουργίας ΕΠ.* Ο Ν. 3982/2011 ακολουθεί ένα σύστημα δημοσίου δικαίου των κανόνων λειτουργίας των ΕΠ. Ωστόσο, το σύστημα αυτό δεν έχει άρει ή μειώσει τις εντάσεις μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών επί του περιεχομένου των Κανονισμών Λειτουργίας. Κύρια πηγή τριβής μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών συνιστά η ρύθμιση μέσω των Κανονισμών των οικονομικών όρων της παροχής των υπηρεσιών διαχείρισης. Έτσι, το σύστημα δημοσίου δικαίου των κανόνων λειτουργίας των ΕΠ εξωθεί την εποπτική αρχή να λειτουργεί εκ του αποτελέσματος ως αγορανομική αρχή. Στο νέο μοντέλο διακυβέρνησης ΕΠ, που προτείνεται, η τιμολόγηση των υπηρεσιών διαχείρισης θα καθορίζεται από τον ανταγωνισμό στη σχετική αγορά δια της ανάθεσης με διαγωνιστική διαδικασία. Ως εκ τούτου, εκλείπει η κύρια αυτή πηγή τριβής μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών. Σε εναρμόνιση με τις διεθνείς καλές πρακτικές προτείνεται λοιπόν η κατάργηση διοικητικής διαδικασίας έγκρισης Κανονισμού Λειτουργίας ΕΠ και η εναπόθεση του καθορισμού των κανόνων λειτουργίας των ΕΠ στην ελεύθερη διαπραγμάτευση μεταξύ φορέων ανάπτυξης και εγκατεστημένων επιχειρήσεων με συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου. Προτείνεται όμως η εκ παραλλήλου νομοθετική πρόβλεψη για το ελάχιστο περιεχόμενο των κανόνων λειτουργίας ΕΠ για την ομαλή μετάβαση στο νέο καθεστώς. Τέλος, συστήνεται η εκ του νόμου απονομή στις ΕΔΕΠ της εξουσίας για τον καθορισμό των κανόνων λειτουργίας μετά την σύστασή τους.
- *Ρύθμιση Αγοράς Υπηρεσιών Διαχείρισης ΕΠ.* Όταν (α) έχουν εγκατασταθεί ή λειτουργούν επιχειρήσεις τουλάχιστον στο 20% της έκτασης του ΕΠ, μη προσμετρούμενων σε αυτήν των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και, σωρευτικά, (β) το ζητεί τουλάχιστον το 51% των ιδιοκτητών / εγκατεστημένων επιχειρήσεων, για την ανταγωνιστική λειτουργία της αγοράς των υπηρεσιών διαχείρισης ΕΠ προτείνεται η θέσπιση της υποχρέωσης των ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ:
 - (α) για τον διορισμό διευθύνοντος συμβούλου διαχείρισης με έξοδα των ιδιοκτητών / εγκατεστημένων με εκ του νόμου αρμοδιότητες για (i) την παροχή σύμφωνης γνώμης για τις αποφάσεις του ΔΣ της ΕΑΝΕΠ που αφορούν την διοίκηση του ΕΠ, (ii) την κατάρτιση λογιστικά διαχωρισμένων οικονομικών καταστάσεων του ΕΠ, (iii) την οικονομική διαχείριση του ΕΠ, (iii) τον υπολογισμό των τελών υπηρεσιών της

ΕΑΝΕΠ με βάση το κόστος και την αποκομιδή εύλογου κέρδους, και (iii) την διοίκηση του προσωπικού της ΕΑΝΕΠ για την καθημερινή λειτουργία του ΕΠ, ή εναλλακτικά

(β) για την ανάθεση της διαχείρισης ΕΠ με διαγωνιστική διαδικασία με βάση τις αρχές της προστασίας του ανταγωνισμού, της διαφάνειας και της ίσης μεταχείρισης. Συστήνεται επίσης η θέσπιση των βασικών χαρακτηριστικών της σύμβασης παραχώρησης (λ.χ. αντικείμενο, διάρκεια, ευθύνη, δικαιώματα καταγγελίας). Τέλος, για την ανάπτυξη του ευρύτερου δυνατού ανταγωνισμού κρίνεται σκόπιμη η αποχή από την ειδικότερη ρύθμιση της νομικής φύσης των τρίτων παρόχων υπηρεσιών διαχείρισης, ιδίως η αποχή από την υποχρεωτική σύσταση φορέων διαχείρισης ως οχημάτων ειδικού σκοπού.

- *Ρύθμιση Εισπραξιμότητας Ληξιπρόθεσμων Οφειλών.* Για την διασφάλιση της βιωσιμότητας και της ευρωστίας των φορέων ανάπτυξης και των φορέων διοίκησης ΕΠ κρίνεται σκόπιμη η εισαγωγή στην νομοθεσία ειδικών προνομίων για την ενίσχυση της δυνατότητας είσπραξης ληξιπρόθεσμων οφειλών από εγκατεστημένες επιχειρήσεις, όπως ενδεικτικά τα εξής:
 - Δικαιώματα συμφωνίας εμπράγματων ή / και ενοχικών εξασφαλίσεων στη σύμβαση εγκατάστασης ή σε αυτοτελή συμφωνία.
 - Δικαιώματα αναστολής της παροχής υπηρεσιών σε εγκατεστημένη επιχείρηση σε περίπτωση ληξιπρόθεσμων οφειλών.
 - Αναστολή δικαιωμάτων στη διοίκηση του ΕΠ για εγκατεστημένες επιχειρήσεις με ληξιπρόθεσμες οφειλές προς φορείς διοίκησης.
 - Μη έκδοση φορολογικής ενημερότητας του άρθρου 41 του Ν. 4223/2013 σε περίπτωση ληξιπρόθεσμων οφειλών.
 - Προνόμιο κατάταξης δανειστών σε φορείς ανάπτυξης και διοίκησης κατά την διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
 - Δυνατότητα είσπραξης ληξιπρόθεσμων οφειλών από ανταποδοτικά τέλη μέσω του ΚΕΔΕ.

3.8. Υπηρεσίες & Υποδομές

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Υποχρέωση Δημοσίου	<ul style="list-style-type: none"> ○ Θεσμοθέτηση της υποχρέωσης του Ελληνικού δημοσίου για την εντός ορισμένης προθεσμίας διασφάλιση ενός ελάχιστου επιπέδου εξωτερικών υποδομών σε νέα υπό σύσταση ΕΠ, η άδεια ανάπτυξης των οποίων εγκρίνεται. 	55

<p>Υποχρεώσεις Καθολικών Παρόχων</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Θεσμοθέτηση της υποχρέωσης των καθολικών παρόχων κοινωφελών υπηρεσιών για τη διασφάλιση εντός ορισμένης προθεσμίας της σύνδεσης των υφιστάμενων αλλά και των νέων υπό σύσταση ΕΠ, η άδεια ανάπτυξης των οποίων εγκρίνεται, με τα δημόσια δίκτυα κοινωφελών υπηρεσιών και την πρόβλεψη ενός ελάχιστου επιπέδου παρεχόμενης υπηρεσίας. 	<p>55</p>
<p>Υποχρεώσεις Φορέων Ανάπτυξης & Διαχείρισης</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Πρόβλεψη ελάχιστου επιπέδου εσωτερικών έργων υποδομής ΟΥΜΕΔ με βάση τις εξελίξεις για την Βιομηχανία 4.0 και την πράσινη μετάβαση. ○ Υποχρέωση των φορέων ανάπτυξης και διαχείρισης για την παροχή σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις και τρίτους παρόχους της διέλευσης των δικτύων τους σε κοινόχρηστους χώρους του ΕΠ, προκειμένου οι τελευταίοι να έχουν τη δυνατότητα παροχής υπηρεσιών απευθείας σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις. ○ Υποχρέωση των φορέων διαχείρισης να παρέχουν ένα ελάχιστο επίπεδο ποιότητας υπηρεσιών διαχείρισης σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις. ○ Υποχρέωση των φορέων διαχείρισης να παρέχουν μία υπηρεσία για τη διευκόλυνση της συνεργασίας και των συνεργειών, της ανταλλαγής τεχνογνωσίας μεταξύ των επιχειρήσεων, της προσέλευσης / εκπαίδευσης προσωπικού και της διεπαφής με τις τοπικές κοινωνίες. 	<p>47, 58-59</p>
<p>Δικαιώματα Εγκατεστημένων Επιχειρήσεων</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ρητή θεσμοθέτηση του δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων να λαμβάνουν υπηρεσίες κοινής ωφέλειας από πάροχο της επιλογής τους. ○ Πρόβλεψη δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων να λαμβάνουν από κοινού υπηρεσίες κοινής ωφέλειας είτε χωρίς τη διαμεσολάβηση είτε με την παροχή υπηρεσιών οικονομικής εκκαθάρισης της σχετικής σύμβασης από τον φορέα διαχείρισης. ○ Πρόβλεψη δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων να αναπτύσσουν υποδομές είτε χωρίς τη διαμεσολάβηση είτε με την παροχή υπηρεσιών οικονομικής εκκαθάρισης της σχετικής σύμβασης από τον φορέα διαχείρισης. ○ Πρόβλεψη δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων να παρέχουν υποδομές / υπηρεσίες σε άλλες εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός ΕΠ, ιδίως υποδομές / υπηρεσίες που σχετίζονται με την βιομηχανική συμβίωση. 	<p>58-59</p>

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Οι υπηρεσίες, τις οποίες η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ δύναται να παρέχει σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, χωρίζονται σε τρεις βασικές κατηγορίες: (α) Υπηρεσίες κοινόχρηστου χαρακτήρα, που υπάγονται στην αρμοδιότητα των Ο.Τ.Α. α' βαθμού, για τις οποίες οι τελευταίοι εισπράττουν ανταποδοτικά τέλη με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, όπως υπηρεσίες φωτισμού και καθαριότητας κοινόχρηστων χώρων καθώς και υπηρεσίες συλλογής απορριμμάτων, (β) βασικές υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, που μπορεί να σχετίζονται με υδροδότηση, ηλεκτροδότηση, ηλεκτρονικές επικοινωνίες κτλ, καθώς και υπηρεσίες που συνδέονται με υποδομές, όπως βιολογικούς καθαρισμούς κτλ⁴⁰, και (γ) λοιπές υπηρεσίες προστιθέμενης αξίας, που δύναται να παρέχονται από ΕΑΝΕΠ ή ΕΔΕΠ στα πλαίσια της διαχείρισης του ΕΠ.
- Ο συντελεστής χρέωσης των δημοτικών τελών και φόρων στις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται στο Επιχειρηματικό Πάρκο και στην ΕΑΝΕΠ ή στην ΕΔΕΠ δεν μπορεί να υπερβαίνει το χαμηλότερο συντελεστή που καθορίζει ο Ο.Τ.Α. για την αντίστοιχη κατηγορία χρήσης που βρίσκεται εκτός του Επιχειρηματικού Πάρκου ή της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης. Το ογδόντα τοις εκατό (80%) των ανταποδοτικών τελών που καταβάλλουν οι επιχειρήσεις δια του λογαριασμού κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας προορίζεται για την κάλυψη των δαπανών των ανταποδοτικών υπηρεσιών και αποδίδεται απευθείας από τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας με κατάθεσή του στον ειδικό τραπεζικό λογαριασμό της ΕΑΝΕΠ ή της ΕΔΕΠ που έχει γνωστοποιηθεί με τη δήλωση των προηγούμενων εδαφίων. Εφόσον το ποσό που αποδίδεται κατά το προηγούμενο εδάφιο επαρκεί για να καλύψει το κόστος της παροχής των ανταποδοτικών υπηρεσιών από την ΕΑΝΕΠ ή την ΕΔΕΠ, το υπόλοιπο είκοσι τοις εκατό (20%) των καταβαλλομένων τελών αποδίδεται στον οικείο Ο.Τ.Α., λογιζόμενο ως ανταποδοτικό τέλος για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου ή της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης εντός των διοικητικών του ορίων⁴¹. Η υποχρέωση των ιδιοκτητών αδόμητων οικοπέδων για την καταβολή των εξόδων διοίκησης και διαχείρισης περιορίζεται σε ποσοστό δέκα πέντε τοις εκατό (15%) των εξόδων που θα αντιστοιχούσαν ό αυτούς, αν το οικόπεδο είχε δομηθεί, με εξάντληση του συντελεστή δόμησης⁴².
- Πέραν των εσόδων από τα ανταποδοτικά τέλη, για την κάλυψη των αναγκών διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ διατηρεί ειδικό τραπεζικό λογαριασμό αποθεματικού κεφαλαίου, στον οποίο κατατίθεται εφάπαξ ποσό σε ποσοστό τουλάχιστον 1% επί της αξίας κτήσης κάθε οικοπέδου, που μεταβιβάζεται

⁴⁰ Ενδεικτικά, τέτοιες υπηρεσίες δύναται να αφορούν υπηρεσίες απορρέουσες από υποδομές ΕΠ, όπως εσωτερικά οδικά δίκτυα, δίκτυα αποχέτευσης ομβρίων και αντιπλημμυρικής προστασίας, συστήματα ύδρευσης (δίκτυα ύδρευσης με τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις λήψεως και επεξεργασίας νερού), συστήματα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (δίκτυα αποχέτευσης ακαθάρτων με τις αντίστοιχες Μονάδες Καθαρισμού Αποβλήτων), κτίρια διοίκησης, δίκτυα ηλεκτροδότησης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεπικοινωνιών και ευρυζωνικά, πυρόσβεσης, φυσικού αερίου, σιδηροδρομικά δίκτυα, ηλεκτρομηχανολογικές και λοιπές εγκαταστάσεις και εξοπλισμός για κοινές υπηρεσίες των ΕΠ και γενικά κάθε έργο εξυπηρέτησης τους, όπως π.χ. λιμενικές εγκαταστάσεις και έργα.

⁴¹ Βλ. άρθρο 58 § 3 β' του Ν 3982/2011.

⁴² Βλ. άρθρο 58 § 5 του Ν 3982/2011.

σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις⁴³, καθώς επίσης και τυχόν πλεόνασμα από τα ποσά που προκύπτουν από την εισφορά σε χρήμα. Κατά την μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης του ΕΠ μεταβιβάζεται επίσης στην ΕΔΕΠ και ο ως άνω λογαριασμός αποθεματικού κεφαλαίου⁴⁴.

- ο Σύμφωνα με τα ποιοτικά στοιχεία των συνεντεύξεων, που διεξάχθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας Έκθεσης, προκύπτει ότι, αφενός, οι εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές και, αφετέρου, η ποιότητα των υπηρεσιών σε επιμέρους ΟΥΜΕΔ της χώρας βρίσκονται σε μεγάλη αναντιστοιχία με τις σύγχρονες εξελίξεις στη βιομηχανική παραγωγή / μεταποίηση.
- ο Η παροχή υποδομών υπηρεσιών προς εγκατεστημένες εντός ΟΥΜΕΔ επιχειρήσεις αντιμετωπίζει έτσι τα εξής προβλήματα:

- (1) Δεν υφίσταται σαφές πλαίσιο κανόνων δικαίου, που να καθορίζει ad minimis το είδος και το επίπεδο τέτοιων υπηρεσιών.
- (2) Η σύνδεση όλων των ΟΥΜΕΔ με τα δίκτυα / συστήματα υπηρεσιών κοινής ωφέλειας δεν είναι δεδομένη.
- (3) Είναι αναγκαία για την καλή λειτουργία της σχετικής αγοράς η ενίσχυση της διαφάνειας και του ανταγωνισμού με στοχευμένες νομοθετικές παρεμβάσεις.
- (4) Είναι αναγκαία η δημιουργία υποδομών για τη διευκόλυνση της συνεργασίας και των συνεργειών, της ανταλλαγής τεχνογνωσίας μεταξύ των επιχειρήσεων, της προσέλευσης / εκπαίδευσης προσωπικού και της διεπαφής με τις τοπικές κοινωνίες.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- ο Μη επαρκείς -σε πολλές περιπτώσεις ΟΥΜΕΔ- εξωτερικές υποδομές (σύνδεση με δίκτυα μεταφορών, ύδρευσης, ενέργειας, ηλεκτρονικών επικοινωνιών κτλ).
- ο Χαμηλή ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών και απαρχαιωμένες εσωτερικές υποδομές σε αναντιστοιχία με τις σύγχρονες εξελίξεις στη βιομηχανική παραγωγή (κυρίως σε ΟΥΜΕΔ «1ης γενιάς»).
- ο Σε ότι αφορά σε υφιστάμενα ΕΠ, παρατηρούνται περιπτώσεις αδυναμίας πραγματοποίησης έργων εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των υποδομών τους με αποτέλεσμα την λειτουργική και οικονομική επιβάρυνση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- ο Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ στις χώρες αναφοράς διασφαλίζονται κατά κανόνα (α) από το κράτος με την εκτέλεση δημοσίων έργων ή δημοσίων συμβάσεων άλλης μορφής, ή / και (β) από ιδιωτικούς παρόχους υπηρεσιών στα πλαίσια της

⁴³ Βλ. άρθρο 59 § 2 ιβ' του Ν 3982/2011.

⁴⁴ Βλ. άρθρο 3 της ΚΥΑ υπ' αρ. Φ/Α.15/3/4050/327/09-04-2012.

λειτουργίας της ελεύθερης αγοράς ή και κατ' εκτέλεση έννομης υποχρέωσης, που απορρέει από διατάξεις γενικών κανόνων δικαίου (πχ. περί καθολικής υπηρεσίας).

- Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ στις χώρες αναφοράς διασφαλίζονται κατά κανόνα από τους φορείς διαχείρισης.
- Οι υπηρεσίες υποδομών κοινής χρήσης ΕΠ στις χώρες αναφοράς διασφαλίζονται κατά κανόνα από τους φορείς διαχείρισης. Έχουν εντοπιστεί περιπτώσεις χωρών αναφοράς (πχ. Γερμανία), στις οποίες εγκατεστημένες επιχειρήσεις αναπτύσσουν από κοινού υποδομές εντός ΕΠ με ή χωρίς τη διαμεσολάβηση του φορέα διαχείρισης.
- Οι υπηρεσίες κοινής ωφέλειας ΕΠ στις χώρες αναφοράς διασφαλίζονται κατά κανόνα από τους φορείς διαχείρισης. Εντούτοις, σε ορισμένες χώρες αναφοράς οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις επιλέγουν ελεύθερα παρόχους κοινωφελών υπηρεσιών εκτός του φορέα διαχείρισης.
- Έχουν εντοπιστεί περιπτώσεις χωρών αναφοράς (πχ. Ινδία), στις οποίες φορείς διαχείρισης ΕΠ έχουν έννομες υποχρεώσεις να παρέχουν ένα ελάχιστο επίπεδο υπηρεσιών / υποδομών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- Η αναβάθμιση των εξωτερικών και εσωτερικών υποδομών των υφιστάμενων ΕΠ αλλά και η σύσταση νέων με επαρκείς υποδομές αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την εγκατάσταση επιχειρήσεων και οικονομικών δραστηριοτήτων κομβικής σημασίας για την περιφερειακή και εθνική ανάπτυξη. Αποτελεί επίσης προαπαιτούμενο για την ενίσχυση των κινήτρων των επιχειρήσεων να εγκαθίστανται εντός ΕΠ. Στο πλαίσιο της ισχύουσας νομοθεσίας η ανάπτυξη εξωτερικών υποδομών σε ΕΠ αποτελεί αρμοδιότητα της κεντρικής κυβέρνησης καθώς και των περιφερειών. Επιπρόσθετα, η διασύνδεση με τα δίκτυα των κοινωφελών υπηρεσιών αποτελεί υποχρέωση των καθολικών παρόχων τέτοιων υπηρεσιών (βλ. ενέργεια, ηλεκτρονικές επικοινωνίες, σιδηροδρομικές μεταφορές). Εντούτοις, η ανάπτυξη τέτοιων υποδομών δεν λαμβάνει συχνά χώρα με έγκαιρο και προσήκοντα τρόπο, μειώνοντας σημαντικά την αξία των σχετικών ΕΠ και περιορίζοντας τις δυνατότητες απόσβεσης των ιδιωτικών επενδύσεων σε αυτά. Ως εκ τούτου, προτείνεται η ρητή θέσπιση υποχρέωση του Ελληνικού δημοσίου και των καθολικών παρόχων για την ανάπτυξη εξωτερικών υποδομών σε νέα ΕΠ εντός ορισμένης προθεσμίας από την αδειοδότησή τους.
- Η παροχή εσωτερικών υποδομών και υπηρεσιών κοινόχρηστου χαρακτήρα προς εγκατεστημένες εντός ΟΥΜΕΔ επιχειρήσεις είναι μια διακριτή αγορά υπηρεσιών, η οποία έχει κατ' επιλογή του νομοθέτη ήδη ενεργοποιηθεί με τον Ν. 2545/1997. Σε άλλες χώρες αναφοράς (πχ. Γερμανία) εντοπίστηκε η ανταγωνιστική λειτουργία της σχετικής αγοράς, που έχει ως αποτέλεσμα την άνοδο του επιπέδου των προσφερόμενων υποδομών και υπηρεσιών μέσω του ανταγωνισμού μεταξύ ΕΠ. Εντούτοις, στην εγχώρια σχετική αγορά δεν έχουν αναπτυχθεί οι συνθήκες ανταγωνισμού, που θα διασφάλιζαν ένα επαρκές επίπεδο τέτοιων υποδομών και υπηρεσιών, το οποίο να ανταποκρίνεται τις σύγχρονες προκλήσεις της Ελληνικής βιομηχανίας – μεταποίησης. Οι προβλέψεις του Ν. 3982/2011 για τις παρεχόμενες

από τις ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ υπηρεσίες και υποδομές χρήζουν εξειδίκευσης, βελτίωσης και επικαιροποίησης, ενώ πρέπει να αποκτήσουν καταναγκαστικό χαρακτήρα στις σχέσεις μεταξύ ΕΑΝΕΠ / ΕΔΕΠ και εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Δεδομένου ότι η σχετική αγορά χαρακτηρίζεται από ισχυρά εμπόδια εισόδου, κρίνεται σκόπιμη η νομοθετική παρέμβαση με στόχο την ρύθμιση της αγοράς στην κατεύθυνση της ενίσχυσης της λειτουργίας του ελεύθερου ανταγωνισμού. Συγκεκριμένα, η σχετική αγορά υπηρεσιών ΕΠ χαρακτηρίζεται από σημαντικά αποτελέσματα κλειδώματος (lock-in effect) επιχειρήσεων σε ΕΠ μετά την εγκατάστασή τους λόγω του υψηλού κόστους της εγκατάστασης, γεγονός που αναπόφευκτα περιορίζει την δυνατότητα μετεγκατάστασης από ΕΠ σε ΕΠ. Ως εκ τούτου, προτείνεται η νομοθετική πρόβλεψη ενός ελάχιστου επιπέδου υποδομών και υπηρεσιών ΕΠ σε εναρμόνιση με την αρχή της τεχνολογικής ουδετερότητας.

- Περαιτέρω και όπως προκύπτει από την συγκριτική επισκόπηση των χωρών αναφοράς, οι υποδομές και υπηρεσίες ενός ΕΠ δύνανται να αναβαθμίζονται και απευθείας από εγκατεστημένες επιχειρήσεις, ξεκλειδώνοντας επιπρόσθετα κεφάλαια και δυναμική στην ίδια κατεύθυνση. Προτείνεται λοιπόν η ρητή θέσπιση του δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων να αναπτύσσουν εσωτερικές υποδομές / υπηρεσίες ξεχωριστά ή από κοινού με ή χωρίς τη διαμεσολάβηση της ΕΔΕΠ, για να καλύπτουν τις ανάγκες τους. Για την ανάπτυξη δομών βιομηχανικής συμβίωσης εντός των Ελληνικών ΕΠ στα πλαίσια και της κυκλικής οικονομίας⁴⁵, κρίνεται αναγκαία η ρητή θέσπιση της ελευθερίας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων να παρέχουν υποδομές / υπηρεσίες σε άλλες επιχειρήσεις εντός του ΕΠ.– Η προτεινόμενη μεταρρύθμιση θα απελευθερώσει δημιουργικές δυνάμεις, δίνοντας τη δυνατότητα σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις για την απευθείας μεταξύ τους συμφωνία για ανάπτυξη κοινών υποδομών εντός των οικοπέδων τους και παροχή μεταξύ τους σχετικών υπηρεσιών μέσω της διέλευσης δικτύων από κοινόχρηστους χώρους του ΕΠ. Δίνεται το παράδειγμα εγκατάστασης επιχείρησης παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ σε οικόπεδο ΕΠ με χρηματοδότηση ή μη από άλλες εγκατεστημένες επιχειρήσεις και ιδιοπαροχή ηλεκτρικής ενέργειας εντός του ΕΠ.
- Η παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας προς εγκατεστημένες εντός ΟΥΜΕΔ επιχειρήσεις είναι επίσης ένα σύνολο διακριτών αγορών, το οποίο μεγιστοποιεί το κοινωνικό όφελος, εφόσον λειτουργεί με βάση τον ανταγωνισμό. Σε ορισμένες χώρες αναφοράς παρατηρήθηκε ότι η ελεύθερη επιλογή παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών ενισχύει τον ανταγωνισμό στις σχετικές αγορές, καθορίζοντας την τιμολόγηση των σχετικών υπηρεσιών με βάση την προσφορά και την ζήτηση. Η ελεύθερη επιλογή παρόχου συγκροτεί μία ποικιλία σχημάτων στην πλευρά της ζήτησης στα πλαίσια της ελευθερίας των συμβάσεων, όπου οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις, είτε μεμονωμένα είτε από κοινού, είτε με τη διαμεσολάβηση του φορέα διαχείρισης είτε χωρίς αυτή, προμηθεύονται σχετικές υπηρεσίες από εμπορικούς παρόχους υπηρεσιών κοινής ωφέλειας. Στα πλαίσια αυτά, προτείνεται

⁴⁵ Βλ. περισσότερα για την βιομηχανική συμβίωση στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://ec.europa.eu/environment/europeangreencapital/wp-content/uploads/2018/05/Industrial_Symbiosis.pdf.

η πρόβλεψη ενός δικαιώματος των εγκατεστημένων επιχειρήσεων στην ελεύθερη επιλογή παρόχων υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, που θα πολλαπλασιάζει τις επιλογές των ενδιαφερόμενων μερών και θα θέτει οικονομικές συμπεριφορές στο πλαίσιο του ανταγωνισμού.

- Ο φορέας ανάπτυξης ή/και διαχείρισης κατέχει την ιδιοκτησία στις κοινόχρηστες υποδομές του ΕΠ. Η κυριότητα των κοινόχρηστων χώρων και υποδομών του ΕΠ συνιστά φυσικό μονοπώλιο, η πρόσβαση στο οποίο από τρίτα μέρη (εγκατεστημένες επιχειρήσεις, τρίτοι πάροχοι υπηρεσιών) είναι απαραίτητη για την ανάπτυξη αγορών υποδομών / υπηρεσιών από / προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις καθώς και υπηρεσιών κοινής ωφέλειας σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται η θέσπιση της υποχρέωσης του κύριου της ιδιοκτησίας των εσωτερικών υποδομών του ΕΠ να παρέχει πρόσβαση και χρήση αυτών, που είναι απαραίτητη για την παροχή τέτοιων υπηρεσιών με ρυθμισμένους όρους που διασφαλίζουν όμως και ένα εύλογο κέρδος⁴⁶.

3.9. Κρατικές Ενισχύσεις

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Γενικό Πλαίσιο	<ul style="list-style-type: none"> ○ Διαμόρφωση γενικού πλαισίου κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ στον Νόμο-Πλαίσιο σε συμβατότητα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του Ενωσιακού πλαισίου περί κρατικών ενισχύσεων. ○ Πρόβλεψη ποσοστού Χ% από τον ετήσιο κρατικό προϋπολογισμό για την χρηματοδότηση του προγράμματος του γενικού πλαισίου κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ. ○ Νομοθετική πρόβλεψη για την υποχρεωτική θέση της αναβάθμισης των υποδομών των υφιστάμενων ΕΠ, της ανάπτυξης νέων ΕΠ και της εξυγίανσης των ΑΒΣ ως Άξονα Προτεραιότητας σε όλα τα ισχύοντα και μελλοντικά Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία. ○ 	51

⁴⁶ Προτείνεται η διαμόρφωση ενός γενικού κανόνα δικαίου για το δικαίωμα (και τη σύστοιχη υποχρέωση) πρόσβασης στα πρότυπα των άρθρων 167 του Ν. 4727/2020 καθώς και 55 και 94 του Ν. 4001/2011.

Ειδικά Προγράμματα	<ul style="list-style-type: none"> Θεσμοθέτηση στον νόμο-πλαίσιο της υποχρέωσης του Ελληνικού κράτους για τη συμπερίληψη χρηματοδότησης εξωτερικών υποδομών ΕΠ σε κάθε πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης, που αφορά κοινωφελείς υπηρεσίες δικτυακών αγορών (ενέργεια, ύδρευση, μεταφορές, επικοινωνίες). 	51
Στρατηγικές Επενδύσεις	<ul style="list-style-type: none"> Ένταξη επενδύσεων σε ΕΠ σε ξεχωριστή κατηγορία στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 4608/2019 με υπαγωγή αυτών στο σύνολο των προνομίων του σχετικού νόμου και με χαμηλά κατώφλια ένταξης. 	51

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Ως έχει, το γενικό πλαίσιο κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ του άρθρου 51 του Ν. 3982/2011 δεν λαμβάνει υπόψη τους όρους, προϋποθέσεις και τρόπους χορήγησης κρατικών ενισχύσεων, που προβλέπονται με τις διατάξεις των κανόνων του Ενωσιακού δικαίου περί κρατικών ενισχύσεων.
- Ως εκ τούτου, μέχρι σήμερα το γενικό αυτό πλαίσιο δεν έχει χρηματοδοτηθεί και ενεργοποιηθεί και δεν έχει δημοσιευθεί σχετική δημόσια προκήρυξη του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την κατάθεση επενδυτικών προτάσεων.
- Με το προϋφιστάμενο νομικό πλαίσιο περί στρατηγικών επενδύσεων δινόταν η δυνατότητα για την υπαγωγή της ανάπτυξης ΕΠ στο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων, εφόσον η σχετική επένδυση είχε συνολικό κόστος άνω των πέντε (5) εκατομμυρίων Ευρώ⁴⁷. Επιπλέον, οι όροι υπαγωγής στο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων για επιχειρήσεις εγκατεστημένες εντός ΕΠ ήταν πολύ πιο ευνοϊκές συγκριτικά με τους όρους υπαγωγής για επιχειρήσεις εγκατεστημένες εκτός ΕΠ⁴⁸.
- Με την θέση σε ισχύ του Ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις», η υποβολή αιτήσεων για την υπαγωγή στο προϋφιστάμενο πλαίσιο στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 3894/2011 τερματίστηκε. Το νέο καθεστώς στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 4608/2019 έχει ελάχιστες ειδικές διατάξεις για την υπαγωγή επενδύσεων ΕΠ σε αυτό.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

⁴⁷ Βλ. άρθρο 1 § 1 του Ν. 3894/2010, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 1 § 1 του Ν. 4146/2013.

⁴⁸ Για την υπαγωγή επιχειρήσεων εντός ΟΥΜΕΔ το ύψος της επένδυσης έπρεπε να ανέρχεται κατ' ελάχιστο σε 15 εκατομμύρια Ευρώ σε αντίθεση με τις επιχειρήσεις εκτός ΟΥΜΕΔ, για τις οποίες το ύψος της επένδυσης έπρεπε να ανέρχεται κατ' ελάχιστο σε 100 εκατομμύρια Ευρώ (βλ. άρθρο 1 § 1 Β' του Ν. 3894/2010).

- Ύπαρξη ΟΥΜΕΔ με χαμηλή πληρότητα και χωρίς σημαντικές προοπτικές αύξησής της λόγω απουσίας απαραίτητων προϋποθέσεων (εγγύτητα σε μεγάλα αστικά κέντρα, καλή ποιότητα υποδομών κλπ).
- Μη επαρκείς -σε πολλές περιπτώσεις ΟΥΜΕΔ- εξωτερικές υποδομές (σύνδεση με δίκτυα μεταφορών, ύδρευσης, ενέργειας, ηλεκτρονικών επικοινωνιών κτλ).
- Χαμηλή ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών και απαρχαιωμένες εσωτερικές υποδομές σε αναντιστοιχία με τις σύγχρονες εξελίξεις στη βιομηχανική παραγωγή (κυρίως σε ΟΥΜΕΔ «1ης γενιάς»).
- Σε ότι αφορά σε υφιστάμενα ΕΠ, παρατηρούνται περιπτώσεις αδυναμίας πραγματοποίησης έργων εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των υποδομών τους με αποτέλεσμα την λειτουργική και οικονομική επιβάρυνση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
- Παρά την σχετική πρόβλεψη του νόμου, δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα το πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων για την στήριξη έργων υποδομής.
- Αδυναμία αξιοποίησης χρηματοδοτικών προγραμμάτων ή/και κρατικών ενισχύσεων λόγω αδυναμιών στο πλαίσιο επικοινωνίας μεταξύ των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και του φορέα διαχείρισης.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- *Ηνωμένο Βασίλειο.* Με την από 2019 Βιομηχανική της Στρατηγική η Βρετανία έχει προγραμματίσει τις εξής ενισχύσεις σε βιομηχανικές υποδομές :
 - Ενίσχυση του Εθνικού Ταμείου Επενδύσεων Παραγωγικότητας κατά 31 δισεκατομμύρια λίρες έως το 2022/23 για την ανάπτυξη μεταφορών, στέγασης και ψηφιακών υποδομών προς όφελος της βιομηχανίας – μεταποίησης (εκ των οποίων τα 24 δισεκατομμύρια έχουν ήδη διατεθεί).
 - Οι επενδύσεις σε υποδομές ηλεκτρικών οχημάτων (όπως σημεία φόρτισης και επιχορηγήσεις αυτοκινήτων) αυξήθηκαν κατά 100 εκατομμύρια λίρες.
 - Επενδύσεις σε ψηφιακές υποδομές σε 5G, ευρυζωνικές αγροτικές περιοχές και πρόσβαση σε δεδομένα.
- *Γερμανία.* Υφίστανται προγράμματα κρατικών ενισχύσεων, που στηρίζονται στο Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα Περιφερειακής Ανάπτυξης (“ERDF), τα οποία τυγχάνουν εφαρμογής και για την αναβάθμιση υποδομών υφιστάμενων ΕΠ.
- *Ιταλία.* Με το Εθνικό Βιομηχανικό Σχέδιο 4.0 («Piano Industria 4.0») , που υιοθετήθηκε ήδη από το 2017, η Ιταλία ακολουθεί ένα μοντέλο κρατικών ενισχύσεων της βιομηχανίας – μεταποίησης της χώρας το οποίο επικεντρώνει στην τεχνολογία, την καινοτομία και την έρευνα και χρηματοδοτείται με 18 δις €. Μολονότι δεν στοχεύει αποκλειστικά και μόνο στην ενίσχυση της ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ, το Πλάνο διαθέτει αξιολογικά εργαλεία κρατικών ενισχύσεων. Επίσης, σημαντικές κρατικές ενισχύσεις έχουν δοθεί στην βιομηχανία – μεταποίηση μέσω του Ευρωπαϊκού προγράμματος LIFE μέσω του σκέλους αυτού που αφορά το Περιβάλλον και την Απόδοση Πόρων (πρώην συνιστώσα LIFE Περιβαλλοντική Πολιτική και Διακυβέρνηση). Υπό το καθεστώς του Κανονισμού (ΕΕ) 65/2014 έχει χορηγηθεί κρατική ενίσχυση στην περιφέρεια του Bolzano (18.08.2020) για τοπικές

υποδομές ύψους EUR 8.285.200 με σκοπό την ανάπτυξη τεχνολογικού πάρκου δυνάμει του άρθρου 56 του Κανονισμού με αρ. SA.58402 (2020/X).

- *Ινδία*. Ενδεικτική περίπτωση κρατικής ενίσχυσης σε ΕΠ είναι η ακόλουθη: Η κυβέρνηση του Γκουτζαράτ σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Βιομηχανίας και Μεταλλείων του Υπουργείου Εμπορίου / Βιομηχανίας της ομοσπονδιακής κυβέρνησης διαθέτει ειδικό πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη ΕΠ από το 2015 . Η σχετική κρατική ενίσχυση παρέχεται σε φορείς ανάπτυξης ιδιωτικών ΕΠ για την ανάπτυξη υποδομών εντός αυτών και καλύπτει το 25% του κόστους της ανάπτυξης του ΕΠ. Σύμφωνα με τους όρους της σχετικής κρατικής ενίσχυσης, το υπό ενίσχυση ΕΠ θα πρέπει να έχει τουλάχιστον δέκα βιομηχανικές μονάδες σε έκταση 20 εκταρίων και θα πρέπει να διαθέτει ελάχιστες εγκαταστάσεις υποδομής όπως οδικό δίκτυο, ηλεκτροδότηση, υδροδότηση και εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων. Περαιτέρω, θα πρέπει να χρησιμοποιεί μόνο το 65% της συνολικής έκτασης για βιομηχανικές δραστηριότητες και να συμμορφώνεται με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία. Η ανάπτυξη των εν λόγω πάρκων επιτυγχάνεται με τη συμμετοχή των προς εγκατάσταση επιχειρήσεων, από τη φάση της επιλογής της γης και του σχεδιασμού, οι οποίοι και συνεισφέρουν περισσότερο από το 50% των κεφαλαίων για την ανάπτυξη του πάρκου με το Κράτος να επιδοτεί το υπόλοιπο κόστος.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- Οι κρατικές ενισχύσεις για την ανάπτυξη νέων ΕΠ και την αναβάθμιση των εσωτερικών και εξωτερικών υποδομών υφιστάμενων ΕΠ θα έχουν τις ακόλουθες ωφέλειες:
 - Αναβάθμιση των υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις και δημιουργία ισχυρών κινήτρων για την ένταξη επιχειρήσεων εντός ΕΠ.
 - Μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος με την υιοθέτηση κατάλληλων υποδομών εντός ΕΠ και την ενίσχυση της κυκλικής οικονομίας.
 - Χρήση βελτιωμένων τεχνολογιών για την ανάπτυξη μιας «έξυπνης», καθαρής και καινοτόμου βιομηχανίας τέταρτης γενιάς.
 - Εκσυγχρονισμό, αναβάθμιση της ανταγωνιστικότητας και, τελικά, εξωστρέφεια της Ελληνικής βιομηχανίας / μεταποίησης μέσα από κατάλληλες εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές.
 - Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.
 - Τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη.
- Με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2021/241 η Ευρωπαϊκή Ένωση θέσπισε τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας⁴⁹. Ο ως άνω Κανονισμός καθορίζει τους στόχους του μηχανισμού, τη χρηματοδότησή του, τις μορφές χρηματοδότησης από την Ένωση

⁴⁹ Βλ. Κανονισμός (ΕΕ) 2021/241 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 12ης Φεβρουαρίου 2021 για τη θέσπιση του μηχανισμού ανάκαμψης και ανθεκτικότητας, 18.2.2021, L 57/17, διαθέσιμος: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:32021R0241&from=EN#d1e831-17-1>.

στο πλαίσιο αυτού και τους κανόνες για τη χορήγηση της χρηματοδότησης αυτής. Με βάση τον Κανονισμό τα κράτη μέλη, που επιθυμούν να λάβουν χρηματοδοτική συνεισφορά, καταρτίζουν εθνικά σχέδια ανάκαμψης και ανθεκτικότητας. Στα εν λόγω σχέδια περιγράφεται το θεματολόγιο μεταρρυθμίσεων και επενδύσεων του οικείου κράτους μέλους. Τα σχέδια ανάκαμψης και ανθεκτικότητας που είναι επιλέξιμα για χρηματοδότηση στο πλαίσιο του μηχανισμού περιλαμβάνουν μέτρα για την υλοποίηση μεταρρυθμίσεων και δημοσίων επενδύσεων μέσω μιας ολοκληρωμένης και συνεκτικής δέσμης, η οποία μπορεί να περιλαμβάνει επίσης δημόσια προγράμματα που έχουν στόχο να παρέχουν κίνητρα για ιδιωτικές επενδύσεις⁵⁰. Με γενικό τίτλο «Ελλάδα 2.0», το Ελληνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, (το «**ΕΣΑΑ**») θέτει ως στόχο τον μετασχηματισμό του εθνικού θεσμικού και αναπτυξιακού μοντέλου, κινητοποιώντας μέχρι το 2026 συνολικές επενδύσεις έως €32 δις, από τα οποία, περίπου €18 δις θα αναλογούν σε κρατικές ενισχύσεις και €12 δις σε άτοκα δάνεια. Οι επιλέξιμες μέσω του ΕΣΑΑ επενδύσεις, είναι ιδιωτικές επενδύσεις συγχρηματοδοτούμενες (τουλάχιστον κατά 50%) με ίδια κεφάλαια των επενδυτών ή/και δάνεια προερχόμενα από το χρηματοπιστωτικό σύστημα, ή/και Ευρωπαϊκούς χρηματοδοτικούς θεσμούς (EIB, EBRD), και αφορούν επιχειρηματικές προτάσεις που προωθούν την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση, καθώς και την καινοτομία, τις οικονομίες κλίμακος και τις υψηλότερες ενισχυμένες εξαγωγές. Η αξιολόγηση του ΕΣΑΑ εγκρίθηκε με Εκτελεστική Απόφαση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου⁵¹ (η «**Εκτελεστική Απόφαση**»). Με την Εκτελεστική Απόφαση η ΕΕ θέτει στη διάθεση της Ελλάδας χρηματοδοτική συνεισφορά ύψους 17.769.942.602 EUR με τη μορφή μη επιστρεπτέας στήριξης. Ποσό ύψους 13.515.279.418 EUR διατίθεται για νομική δέσμευση έως τις 31 Δεκεμβρίου 2022⁵². Επιπρόσθετα, η ΕΕ θέτει στη διάθεση της Ελλάδας δάνειο ανώτατου ύψους 12 727 538 920 EUR⁵³. Η Εκτελεστική Απόφαση δεν απαλλάσσει τα κράτη μέλη από την υποχρέωση να κοινοποιούν στην Επιτροπή, βάσει του άρθρου 108 της Συνθήκης, τις τυχόν χορηγούμενες κρατικές ενισχύσεις⁵⁴. Έτσι, οι κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις και οι κανόνες του ελεύθερου ανταγωνισμού εφαρμόζονται πλήρως στα μέτρα που χρηματοδοτούνται από το ΕΣΑΑ. Τα ενωσιακά κονδύλια που διοχετεύονται μέσω των αρχών των κρατών μελών, όπως τα κονδύλια του ΕΣΑΑ, θεωρούνται κρατικοί πόροι και μπορούν να αποτελέσουν κρατική ενίσχυση εφόσον πληρούνται όλα τα άλλα κριτήρια του άρθρου 107 § 1 της ΣΛΕΕ. Στην περίπτωση αυτή, και εφόσον υφίσταται κρατική ενίσχυση, τα μέτρα αυτά πρέπει να κοινοποιηθούν και να εγκριθούν από την Επιτροπή πριν από τη χορήγηση της κρατικής ενίσχυσης από τα κράτη μέλη, εκτός εάν τα εν λόγω μέτρα καλύπτονται

50 Βλ. άρθρο 17 § 1 του Κανονισμού.

51 Η δημοσίευση της εν λόγω Απόφασης στην Εφημερίδα της ΕΕ ακόμη εκκρεμεί. Βλ. Πρόταση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της Ελλάδας, Βρυξέλλες, 17.6.2021, COM(2021) 328 final, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PC0328&from=EN>.

52 Βλ. άρθρο 2 § 1 της Εκτελεστικής Απόφασης.

53 Βλ. άρθρο 3 § 1 της Εκτελεστικής Απόφασης.

54 Βλ. σκέψη 57 της Εκτελεστικής Απόφασης.

από υφιστάμενο καθεστώς ενισχύσεων ή πληρούν τις ισχύουσες προϋποθέσεις κανονισμού απαλλαγής κατά κατηγορία, ιδίως του Γενικού Κανονισμού Απαλλαγής κατά Κατηγορία (στο εξής ο «ΓΚΑΚ»), με τον οποίο ορισμένες κατηγορίες ενισχύσεων κηρύσσονται συμβατές με την εσωτερική αγορά κατ' εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της ΣΛΕΕ. Όταν υφίσταται κρατική ενίσχυση και απαιτείται κοινοποίηση, το κράτος μέλος υποχρεούται να κοινοποιήσει στην Επιτροπή τα μέτρα κρατικής ενίσχυσης πριν από τη χορήγησή τους, σύμφωνα με το άρθρο 108 § 3 της ΣΛΕΕ⁵⁵.

- ο Το ΕΣΑΑ περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, επένδυση σε νέα βιομηχανικά πάρκα (αναγνωριστικό μέτρου 16634). Η επένδυση περιλαμβάνει την παροχή χρηματοδοτικής ενίσχυσης για:

- (1) τη δημιουργία νέων βιομηχανικών πάρκων επόμενης γενιάς,
- (2) την επέκταση των υφισταμένων με σκοπό την αύξηση της ετοιμότητάς τους για τη μετάβαση σε υποδομές δικτύου 5G και υπερύψηλου εύρους ζώνης και τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, παρεμβάσεων έξυπνης διαχείρισης ενέργειας και εξοικονόμησης ενέργειας, και υποδομών κυκλικής οικονομίας, και
- (3) τη μετατροπή περιοχών με υψηλή βιομηχανική συγκέντρωση σε πράσινα και ψηφιοποιημένα βιομηχανικά πάρκα.

Το μέτρο περιλαμβάνει επίσης τη μεταρρύθμιση του κανονιστικού πλαισίου για τα βιομηχανικά πάρκα, συμπεριλαμβανομένης της αντιμετώπισης της ανασφάλειας δικαίου, της επίλυσης ζητημάτων διακυβέρνησης και της παροχής αποτελεσματικών κινήτρων για την επίλυση άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων. Η υλοποίηση της επένδυσης θα ολοκληρωθεί έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η χρηματοδοτική στήριξη περιλαμβάνει επενδύσεις σε

- (1) υποδομές για τη δημιουργία πάρκων νέας γενιάς (συμπεριλαμβανομένης της απόκτησης της γης) με ειδικά κριτήρια ενεργειακής απόδοσης για την κατασκευή νέων κτιρίων και έργα ενεργειακής απόδοσης και επίδειξης σε μεγάλες επιχειρήσεις και υποστηρικτικά μέτρα,
- (2) υποδομές για τον ψηφιακό μετασχηματισμό και τη δημιουργία έξυπνων βιομηχανικών περιοχών,
- (3) ηλιακή ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές,

55 Βλ. Έγγραφο Εργασίας των Υπηρεσιών της Επιτροπής, Ανάλυση του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας, Βρυξέλλες, 17.6.2021, SWD(2021) 155 final, διαθέσιμο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021SC0155&from=EN>.

- (4) έργα διαχείρισης των υδάτων και διατήρησης των υδάτινων πόρων [οι επενδύσεις θα έχουν μέσο δείκτη διαρροών υποδομής (ILI) χαμηλότερο ή ίσο του 1,5],
- (5) συστήματα συλλογής και επεξεργασίας λυμάτων που συμμορφώνονται με τα κριτήρια ενεργειακής απόδοσης,
- (6) ηλεκτροκίνηση (ανάπτυξη δικτύων ανεφοδιασμού για ηλεκτρικά ή υδρογονοκίνητα οχήματα ή σημεία ανεφοδιασμού βιομεθανίου για τον τομέα μεταφορών),
- (7) έργα για την αποκατάσταση βιομηχανικών περιοχών και μολυσμένων εδαφών.

Η κατασκευή των νέων κτιρίων θα συμμορφώνεται με την απαίτηση για πρωτογενή ενεργειακή ζήτηση (OEYP) η οποία είναι τουλάχιστον κατά 20 % χαμηλότερη από την απαίτηση ΚΣΜΚΕ (κτίριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, εθνικές οδηγίες). Στην περίπτωση κατασκευής συστημάτων εμπροσθοπορείας λυμάτων, το μέτρο θα έχει μηδενική καθαρή κατανάλωση ενέργειας ή στην περίπτωση ανανέωσης των συστημάτων εμπροσθοπορείας λυμάτων θα οδηγήσει σε μειωμένη μέση κατανάλωση ενέργειας κατά τουλάχιστον 10 % (αποκλειστικά με μέτρα ενεργειακής απόδοσης και όχι με αλλαγές υλικών ή αλλαγές στο φορτίο). Οι επενδύσεις στην ηλεκτροκίνηση θα συνάδουν με την οδηγία (ΕΕ) 2018/2001 και θα αφορούν εναλλακτικά καύσιμα για τον τομέα των μεταφορών.

Για να διασφαλιστεί ότι το μέτρο συμμορφώνεται με την τεχνική καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή της αρχής της «μη πρόκλησης σημαντικής βλάβης» (2021/C 58/01), τα κριτήρια επιλεξιμότητας που περιέχονται στους όρους αναφοράς των προσκλήσεων υποβολής προτάσεων για έργα αποκλείουν τον ακόλουθο κατάλογο δραστηριοτήτων:

- (i) δραστηριότητες που σχετίζονται με τα ορυκτά καύσιμα, συμπεριλαμβανομένης της μεταγενέστερης χρήσης,
- (ii) δραστηριότητες στο πλαίσιο του συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπών της ΕΕ (ΣΕΔΕ) για την επίτευξη προβλεπόμενων εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που δεν είναι χαμηλότερες από τους σχετικούς δείκτες αναφοράς,
- (iii) δραστηριότητες που σχετίζονται με χώρους υγειονομικής ταφής αποβλήτων, αποτεφρωτήρες και μονάδες μηχανικής – βιολογικής επεξεργασίας, και
- (iv) δραστηριότητες κατά τις οποίες η μακροπρόθεσμη διάθεση αποβλήτων μπορεί να βλάψει το περιβάλλον.

Βάσει των όρων αναφοράς απαιτείται επιπλέον να επιλέγονται μόνο οι δραστηριότητες που συμμορφώνονται με τη σχετική ενωσιακή και εθνική περιβαλλοντική νομοθεσία.

- Η διαχείριση των επιχειρησιακών προγραμμάτων από το ΕΣΑΑ και άλλα Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία στην κατεύθυνση της αναβάθμισης των υποδομών των υφιστάμενων ΕΠ, της ανάπτυξης νέων σύγχρονων ΕΠ και της εξυγίανσης των ΑΒΣ απαιτεί τη διαμόρφωση ενός γενικού πλαισίου κρατικών ενισχύσεων υποδομής ΕΠ στον Νόμο-Πλαίσιο σε συμβατότητα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του Ενωσιακού πλαισίου περί κρατικών ενισχύσεων. Οι σχετικές διατάξεις νόμου συστήνεται να είναι γενικού χαρακτήρα και, κατόπιν, να εξουσιοδοτούν τον Υπουργό για την έκδοση αποφάσεων για ειδικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων σε ΕΠ, ώστε να παρέχεται η αναγκαία ευελιξία για την εναρμόνιση με το Ενωσιακό δίκαιο. Τέλος, για την εθνική χρηματοδότηση των σχετικών κρατικών ενισχύσεων συστήνεται η πρόβλεψη ενός συγκεκριμένου σταθερού ποσοστού από τον ετήσιο κρατικό προϋπολογισμό.

4. Ειδικές Προτάσεις Μεταρρύθμισης

Η παρούσα ενότητα περιλαμβάνει τις ειδικές προτάσεις του τεχνικού συμβούλου για την μεταρρύθμιση του νομικού πλαισίου για τα ΕΠ με έμφαση στη μετάβαση των ΕΠ των Ν. 4458/1965 και 2545/1997 στο νέο πλαίσιο καθώς και την εξυγίανση των ΑΒΣ.

4.1. Μετάβαση Υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στο Νέο Πλαίσιο

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Προϊσχύουσα Νομοθεσία	<ul style="list-style-type: none"> Κατάργηση των Ν. 4458/1965 και 2545/1997 μετά την μετάβαση των ΟΥΜΕΔ του Ν. 4458/1965 και ΟΥΜΕΔ του Ν. 2545/1997. 	64
Χαρακτήρας Μετάβασης	<ul style="list-style-type: none"> Υποχρεωτικός χαρακτήρας μετάβασης των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στο νέο πλαίσιο ρύθμισης. Ξεχωριστό μεταβατικό πλαίσιο ανά κατηγορία ΟΥΜΕΔ (ΟΥΜΕΔ του Ν. 4458/1965 και ΟΥΜΕΔ του Ν. 2545/1997). 	63
Μετάβαση κατά τη Θέση σε Ισχύ	<ul style="list-style-type: none"> Από τη θέση σε ισχύ του νέου νόμου, υπαγωγή των ΟΥΜΕΔ του Ν. 4458/1965 στις διατάξεις αυτού, που θα αφορούν την εγκατάσταση επιχειρήσεων, την αδειοδότηση εγκατεστημένων επιχειρήσεων, τις κρατικές ενισχύσεις και τα κίνητρα. 	63
Ολοκλήρωση Μετάβασης	<ul style="list-style-type: none"> Υπαγωγή των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στις διατάξεις του νέου νομικού πλαισίου, που αφορούν την διοίκηση και διαχείριση ΕΠ από την σύσταση και γνωστοποίηση στη ΓΒ φορέα διοίκησης. Σε πέντε (5) έτη από τη θέση σε ισχύ, υπαγωγή των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στις διατάξεις του νέου νομικού πλαισίου, που αφορούν τις υπηρεσίες και τις υποδομές. 	63

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Ο Ν. 3982/2011, στο άρθρο 63 αυτού, προβλέπει ειδική διοικητική διαδικασία για την ένταξη στο πλαίσιο εφαρμογής αυτού των ΟΥΜΕΔ, που είχαν ήδη εγκριθεί κατά τη θέση του σε ισχύ και οι οποίοι αποτελούν την συντριπτική πλειονότητα των ΟΥΜΕΔ της χώρας.

- Βασική προϋπόθεση για την υπαγωγή των ΟΥΜΕΔ, που εγκρίθηκαν με το καθεστώς του Ν.4458/1965, είναι η μεταβίβαση διοίκησης και διαχείρισης στις ΕΔΕΠ σύμφωνα με την διαδικασία του άρθρου 58 § 2 του Ν. 3982/2011.
- Βασική προϋπόθεση για την υπαγωγή των ΟΥΜΕΔ, που εγκρίθηκαν με το καθεστώς του Ν.2545/1997, είναι η ολοκλήρωση των υποδομών τους και των υπόλοιπων έργων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2545/1997.
- Η απαλλαγή από τη διαδικασία προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης, από την έκδοση άδειας εγκατάστασης και τα κίνητρα των παραγράφων 4-5 του άρθρου 54 του Ν. 3982/2011 που ισχύουν για τις επιχειρήσεις οι οποίες εγκαθίστανται σε ΟΥΜΕΔ του εν λόγω νόμου, ισχύουν και για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε όλους τους ΟΥΜΕΔ⁵⁶.
- Η ειδική διοικητική διαδικασία του άρθρου 63 του Ν. 3982/2011 έχει εθελοντικό χαρακτήρα για τις ΕΑΝΕΠ και διαχείρισης των υφιστάμενων ΕΠ. Ως αποτέλεσμα, σήμερα, μόνο έξι από τις σαράντα εννιά (49) ΒΙΠΕ/ΒΕΠΕ έχουν υπαχθεί στο καθεστώς του Ν. 3982/2011.
- Για τους ΟΥΜΕΔ, που εγκρίθηκαν με το καθεστώς του Ν.4458/1965 και είναι και οι περισσότεροι, βασικός λόγος της μη ένταξης συνιστά η υποχρεωτική μεταβίβαση διοίκησης και διαχείρισης στις ΕΔΕΠ.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- Στο ζήτημα της μετάβασης των υφιστάμενων ΕΠ στον Ν. 3982/2011 η ανάλυση SWOT δεν τυγχάνει εφαρμογής.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Στις χώρες αναφοράς υφίσταται ένα ενιαίο νομικό πλαίσιο για τη ρύθμιση όλων των ΕΠ και δεν υφίστανται ΕΠ, που υπάγονται σε προϊσχύουσες διατάξεις νόμων και, γενικώς, πολλαπλά νομικά πλαίσια σε ταυτόχρονη ισχύ.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- Η λειτουργία ΟΥΜΕΔ, που διέπονται από τους Ν. 4458/1965 και Ν. 2545/1997 (α) εγείρει ζητήματα πολυνομίας και ασάφειας δικαίου, (β) ρυθμίζει την διαχείριση των υφιστάμενων ΕΠ με απαρχαιωμένες διατάξεις νόμων, που θεσπίστηκαν ακόμη και πριν από πενήντα πέντε (55) έτη και δεν ανταποκρίνονται στις σύγχρονες οικονομικές, κοινωνικές και οικολογικές συνθήκες, (γ) διαμορφώνει άνισους όρους ανταγωνισμού στην αγορά υπηρεσιών ΕΠ, και (δ) διαιωνίζει από το 1995 ένα ρυθμιστικό καθεστώς που είναι αντιδιαμετρικά αντίθετο με τις διεθνείς καλές πρακτικές.
- Η ταυτόχρονη ισχύς των Ν. 4458/1965, Ν. 2545/1997 και Ν. 3982/2011 και η μη ένταξη των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στο νομικό πλαίσιο του Ν. 3982/2011 συνιστά εκ των πραγμάτων αποτέλεσμα των ρυθμιστικών αστοχιών του νόμου αυτού, που τον

⁵⁶ Βλ. άρθρο 63 § 6 του Ν. 3982/2011.

καθιστούσαν μη ελκυστικό για τις ΕΑΝΕΠ και διαχείρισης, ιδίως του Ν. 4458/1965. Η μετάβαση σε ένα ρυθμιστικό καθεστώς, όπου τέτοιες αστοχίες έχουν αρθεί, καθιστά αναγκαία την ολοκλήρωση της μετάβασης όλων των ΟΥΜΕΔ της χώρας σε ένα ενιαίο νομικό πλαίσιο.

- Έχοντας λυτόν υπόψη τα παραπάνω, προτείνεται μια μετάβαση των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στο νέο νομικό πλαίσιο με τα εξής χαρακτηριστικά:
 - Κατάργηση των Ν. 4458/1965 και 2545/1997 μετά την μετάβαση των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ του Ν. 4458/1965 και ΟΥΜΕΔ του Ν. 2545/1997 στο νέο πλαίσιο και ρύθμιση των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ από το νέο πλαίσιο ρύθμισης σύμφωνα με τις μεταβατικές αυτού διατάξεις.
 - Υποχρεωτικός χαρακτήρας μετάβασης των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στο νέο πλαίσιο ρύθμισης. Η μετάβαση θα λάβει χώρα με την κλιμακωτή θέση σε εφαρμογή των διατάξεων του νέου πλαισίου στους υφιστάμενους ΟΥΜΕΔ.
 - Από τη θέση σε ισχύ του νέου πλαισίου, οι ΟΥΜΕΔ του Ν. 4458/1965 και ΟΥΜΕΔ του Ν. 2545/1997 θα υπαχθούν στις διατάξεις αυτού, που αφορούν την εγκατάσταση επιχειρήσεων, την αδειοδότηση εγκατεστημένων επιχειρήσεων, τις κρατικές ενισχύσεις και τα κίνητρα. Κατά πάντα τα λοιπά, μέχρι την ολοκλήρωση της μετάβασης οι υφιστάμενοι ΟΥΜΕΔ θα υπόκεινται στις διατάξεις των Ν. 4458/1965 και 2545/1997.
 - Από τη σύσταση και γνωστοποίηση στη ΓΒ φορέα διοίκησης, κάθε υφιστάμενος ΟΥΜΕΔ θα υπόκειται αυτομάτως στις διατάξεις του νέου νομικού πλαισίου, που αφορούν την διοίκηση και διαχείριση ΕΠ. Η εξάρτηση του χρόνου εφαρμογής για την υπαγωγή των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ στην σχετική ενότητα του νέου πλαισίου κρίνεται απαραίτητη, καθώς η σύσταση φορέα διοίκησης από τα ενδιαφερόμενα μέρη κρίνεται αναγκαία για την άσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων.
 - Σε πέντε (5) έτη από τη θέση σε ισχύ, οι υφιστάμενοι ΟΥΜΕΔ θα υπάγονται στις διατάξεις του νέου νομικού πλαισίου, που αφορούν τις υπηρεσίες και τις υποδομές. Ο μεταγενέστερος χρόνος εφαρμογής για την υπαγωγή στις σχετικές υποχρεώσεις κρίνεται απαραίτητος, προκειμένου οι φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης των υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ να είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις, που θα απορρέουν από την ενότητα αυτή του νέου πλαισίου.

4.2. Εξυγίανση Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

<p style="text-align: center;">Σύσταση ABΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Διαδικασία χαρακτηρισμού ABΣ ως Επιχειρηματικών Ζωνών Εξυγίανσης («ΕΖΕ»). ○ Υποχρέωση των ιδιοκτητών γης ή / και των εγκατεστημένων εντός ΕΖΕ επιχειρήσεων (α) για την σύσταση φορέων διοίκησης, και (β) τη σύσταση από αυτούς «Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης» (ΕΠΕ) εντός πέντε (5) ετών από την έκδοση πράξης χαρακτηρισμού ABΣ ως ΕΖΕ. ○ Δυνατότητα συμμετοχής σε ΕΔΕΠ των ΕΠΕ ιδιωτών επενδυτών καθώς και του «οχήματος ειδικού σκοπού» (SPV) του Δημοσίου. ○ Σύσταση ΕΔΕΠ από εγκατεστημένες σε ΕΖΕ επιχειρήσεις μετά από την κάλυψη ελάχιστου ποσοστού έκτασης ΕΠΕ από τους αιτούντες ιδιοκτήτες γης ή / και εγκατεστημένες επιχειρήσεις. ○ Δικαίωμα της ΕΔΕΠ για την αναγκαστική απαλλοτρίωση εκτάσεων εντός του ΕΠΕ μετά την έγκριση του σχεδίου εξυγίανσης (βλ. παρακάτω). 	<p style="text-align: center;">56</p>
<p style="text-align: center;">Χωροθέτηση - Πολεοδομία ABΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Αποφάσεις Έγκρισης Ανάπτυξης ΕΠΕ επέχουσες θέση απόφασης χωροθέτησης αυτών. ○ Εκ του νόμου εξαιρέσεις από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις καθεσώς για τα ΕΠΕ με την απαιτούμενη ευελιξία για την δυνατότητα ενσωμάτωσης των πολύμορφων χαρακτηριστικών των ABΣ. 	<p style="text-align: center;">56</p>
<p style="text-align: center;">Διοίκηση και Διαχείριση ABΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ανάθεση από την ΕΔΕΠ της διαχείρισης του ΕΠΕ με διαγωνιστική διαδικασία σε φορείς διαχείρισης. ○ Εκ του νόμου υπαγωγή του συνόλου των εγκατεστημένων εντός ΕΠΕ επιχειρήσεων στον κανονισμό λειτουργίας αυτού, όπως υιοθετείται από την ΕΔΕΠ και γνωστοποιείται στην ΓΓΒ. ○ Εκ του νόμου κανόνες κατανομής και δικαίωμα είσπραξης από την ΕΔΕΠ τελών των υπηρεσιών του ΕΠΕ και εξόδων της ΕΔΕΠ. 	<p style="text-align: center;">56</p>
<p style="text-align: center;">Εξυγίανση ABΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Υποχρέωση κατάθεσης σχεδίου εξυγίανσης εντός τριών (3) ετών από την σύσταση ΕΠΕ. ○ Έγκριση του σχεδίου εξυγίανσης υπό την προϋπόθεση της έγκρισης ειδικής κρατικής ενίσχυσης (βλ. παρακάτω). ○ Πενταετής προθεσμία ανάπτυξης των έργων εξυγίανσης με πρόβλεψη διευρυσμένων λόγων παράτασης, ιδίως του λόγου της μη ολοκλήρωσης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων εντός ΕΠΕ. ○ Διοικητική διαδικασία για την εποπτεία από την ΓΓΒ των έργων εξυγίανσης και ολοκλήρωση με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, ύστερα από επιτόπιο έλεγχο οργάνου και σύνταξη σχετικής έκθεσης ελέγχου. ○ Εξαίρεση των ΕΠΕ από τις προβλέψεις για ελάχιστο επίπεδο υπηρεσιών και υποδομών. 	<p style="text-align: center;">56</p>

Κρατικές Ενισχύσει ς για τις ΑΒΣ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ειδικό πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων για την ενίσχυση σε συγκεκριμένο ποσοστό του πλάνου εξυγίανσης κάθε ΕΠΕ. 	56
---	---	----

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Η βιομηχανία / μεταποίηση στη χώρα εντοπίζεται κυρίως σε άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις εκτός περιοχών που έχουν χωροθετηθεί για βιομηχανικές χρήσεις.
- Επί του παρόντος και με βάση το υπό αναθεώρηση επιχειρησιακό σχέδιο για την ανάπτυξη ΕΠ⁵⁷, στην Ελληνική Επικράτεια έχουν εντοπιστεί:
 - 181 εκτάσεις ΑΒΣ με συνολική έκταση 298.924 στρέμματα.
 - Εκτάσεις που στερούνται οποιουδήποτε σχεδιασμού στις οποίες εμφανίζονται βιομηχανικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες.
- Ο Ν. 3982/2011 εναποθέτει το έργο της εξυγίανσης των ΑΒΣ της χώρας στην ιδιωτική πρωτοβουλία. Συγκεκριμένα, μία περιοχή χαρακτηρίζεται ως ΑΒΣ με ΚΥΑ και, κατόπιν, μπορεί σε αυτή να ιδρυθεί «Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης» (ΕΠΕ) με πρωτοβουλία των εμπλεκόμενων μερών.
- Μέχρι σήμερα έχει εκδοθεί ΚΥΑ χαρακτηρισμού περιοχής ως ΑΒΣ για την ΑΒΣ των Οινοφύτων (μέσω νομοθετικής ρύθμισης) στη βάση σχετικής μελέτης, ενώ ακόμη εκκρεμεί η υποβολή φακέλου έγκρισης από την ορισμένη για το σκοπό αυτό ΕΑΝΕΠ, στη βάση του οποίου θα εκδοθεί εν συνεχεία η σχετική απόφαση καθορισμού. Περαιτέρω, έχει εκπονηθεί (με χρηματοδότηση της ΓΓΒ) μελέτη χαρακτηρισμού ως ΑΒΣ και για την περιοχή του Καλοχωρίου (χωρίς να έχει εκδοθεί ακόμα απόφαση χαρακτηρισμού).

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- Υπό το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο εξυγίανσης των ΑΒΣ δεν παρέχονται επαρκή οικονομικά κίνητρα στους εμπλεκόμενους φορείς (ΕΑΝΕΠ, ιδιοκτήτες γης) για την βιωσιμότητα του εγχειρήματος της εξυγίανσης.
- Ειδικότερα όσον αφορά τους ιδιοκτήτες γης, η υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα είναι απαγορευτική με δεδομένο ότι οι εγκατεστημένες και λειτουργούσες επιχειρήσεις δεν θεωρούν ότι το κόστος για την αλλαγή του σημερινού καθεστώτος υπερβαίνει τα οφέλη προς αυτούς.
- Ειδικότερα όσον αφορά τις ΕΑΝΕΠ για την εξυγίανση των ΑΒΣ, δεν προκύπτει σαφές οικονομικό όφελος, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων προβλέπεται

⁵⁷ Βλ. Χωροβάτης ΑΕ (Δεκέμβριος 2020), 1^η Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ανάπτυξη ΕΠ, Παρουσίαση στην ΓΓΒ.

να προέρχεται από δραστηριότητες διαχείρισης οι οποίες γενικά είναι χαμηλής κερδοφορίας.

- Η μετεγκατάσταση επιχειρήσεων από ΑΒΣ σε ΟΥΜΕΔ απαιτεί κεφάλαια τα οποία δεν είναι γενικά διατεθειμένες να καταβάλουν επιχειρήσεις που λειτουργούν χωρίς προβλήματα εκτός ΟΥΜΕΔ.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Σε ορισμένες από τις χώρες αναφοράς παρατηρούνται προσανατολισμένες ρυθμίσεις στο πλαίσιο των ΕΠ, δηλαδή νομοθετικές παρεμβάσεις, που υπηρετούν συγκεκριμένους στρατηγικούς στόχους. Χαράσσονται με συνεκτικά πλαίσια κανόνων δικαίου, εξειδικεύονται με δευτερογενείς ρυθμίσεις και κατευθυντήριες γραμμές, ενισχύονται με κατάλληλους οικονομικούς και οργανωτικούς πόρους, ενώ η εφαρμογή τους εποπτεύεται και παρακολουθείται από εποπτικές αρχές.
- Μολονότι δεν ομοιάζουν ως προς τους σκοπούς τους αυτούς καθεαυτούς με το Ελληνικό πλαίσιο ρύθμισης των ΑΒΣ, οι επιχειρηματικές ζώνες (Enterprise Zones - EZ) αποτελούν σημαντικό παράδειγμα προσανατολισμένης ρύθμισης για την περιφερειακή ανάπτυξη στο Ηνωμένο Βασίλειο. Ο Βρετανικός θεσμός των EZ συστάθηκε το 2011 και έχει ως σκοπό την υποστήριξη νεοφυών επιχειρήσεων και τη γενικότερη ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας των εταιρειών στις σχετικές γεωγραφικές ζώνες, παρέχοντας κίνητρα όπως φορολογικές ελαφρύνσεις, απλοποίηση των πολεοδομικών διαδικασιών, υποστήριξη για την οργάνωση ευρυζωνικού περιβάλλοντος. Το 2014 υπήρχαν στη χώρα 24 EZ.
- Ένα άλλο παράδειγμα προσανατολισμένης ρύθμισης για την εξυγίανση περιβαλλοντικά υποβαθμισμένων περιοχών, μολονότι επίσης διάφορο ως προς τους στόχους, είναι η ρύθμιση των brownfields στις χώρες αναφοράς. Έτσι, στη Γαλλία, στη Γερμανία και στην Ιταλία εντοπίστηκαν έργα ανάπτυξης και εξυγίανσης τέτοιων περιοχών με εθνικούς και Ευρωπαϊκούς πόρους, όπως πόρους από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης. Μετά το πέρας της εξυγίανσης οι σχετικές εκτάσεις καθίστανται ξανά πόλος τοπικής ανάπτυξης με την επανεγκατάσταση βιομηχανικών και, γενικώς, επιχειρηματικών χρήσεων φιλικών προς το περιβάλλον σε εναρμόνιση με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία.
- Παρ' όλο που φαινόμενα άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων υφίστανται στην Ινδία, δεν εντοπίστηκαν αντίστοιχες ρυθμίσεις και πολιτικές εξυγίανσης, δεδομένου ότι η χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία στη χώρα αυτή έχει μεγάλες διαφοροποιήσεις από την Ελληνική.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- Η εξυγίανση των ΑΒΣ της χώρας συνεπάγεται τόσο την αναβάθμιση των υποδομών της εγχώριας βιομηχανίας – μεταποίησης, την δημιουργία οικονομικών κλίμακας και συνεργειών μεταξύ επιχειρήσεων, την προστασία του περιβάλλοντος και την βελτίωση της ποιότητας ζωής πλησίον αυτών όσο και την ανάπτυξη της εγχώριας αγοράς ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ, που αναμένεται να οδηγήσει στην ενίσχυση

- των υφιστάμενων παικτών στις σχετικές αγορές, στην εμφάνιση νέων και, γενικώς, στην προσέλκυση επενδύσεων στον τομέα αυτό.
- Η μέχρι τώρα εμπειρία από την εφαρμογή του σχετικών διατάξεων Ν. 3982/2011 δείχνει πως η πρόοδος της εξυγίανσης των ΑΒΣ της χώρας δεν είναι ικανοποιητική. Ένα εναλλακτικό πλαίσιο εξυγίανσης πρέπει να συνδυάζει την σταδιακή μετάβαση σε βάθος χρόνου, την άμεση υπαγωγή των εγκατεστημένων επιχειρήσεων στα οφέλη του θεσμού των ΕΠ, τη δίκαιη κατανομή του κόστους εξυγίανσης, τη δυνατότητα χρηματοδότησης μέρους αυτού από τις ΕΔΕΠ μέσω της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και πώλησης οικοπέδων εντός ΕΠΕ καθώς και την ανάληψη μέρους του κόστους από το κράτος.
 - Ως εναρκτήριο σημείο για την διαδικασία εξυγίανσης μιας ΑΒΣ προτείνεται ο χαρακτηρισμός της με σχετική ΚΥΑ ως Επιχειρηματικής Ζώνης Εξυγίανσης («ΕΖΕ»). Κατόπιν, οι ιδιοκτήτες γης ή / και οι εγκατεστημένες εντός ΕΖΕ επιχειρήσεις προτείνεται να έχουν προθεσμία πέντε (5) ετών για την σύσταση φορέα διοίκησης, που θα υποβάλλει αίτηση για την σύσταση ΕΠΕ. Την πρωτοβουλία για τη σύσταση ΕΠΕ δύνανται να αναλαμβάνουν ιδιοκτήτες γης ή / και εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε ΕΖΕ που καλύπτουν ένα ελάχιστο ποσοστό έκτασης στο υπό σύσταση ΕΠΕ. Κρίνεται επίσης σκόπιμη η πρόβλεψη για το δικαίωμα συμμετοχής σε ορισμένο ανώτατο ποσοστό στην ΕΔΕΠ των ΕΠΕ ιδιωτών επενδυτών καθώς και του «οχήματος ειδικού σκοπού» (SPV) του Δημοσίου, προκειμένου να διασφαλίζεται η ιδιωτική χρηματοδότηση της εξυγίανσης.
 - Οι Αποφάσεις Έγκρισης Ανάπτυξης ΕΠΕ προτείνεται να επέχουν θέση απόφασης χωροθέτησης αυτών. Η πολεοδόμηση του ΕΠΕ προτείνεται να υπόκειται εκ του νόμου σε εξαιρέσεις από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις του άρθρου 56 § 2 του Ν. 3982/2011, που θα συγκεκριμενοποιούνται στην Απόφαση Έγκρισης με ευρεία σχετική διακριτική ευχέρεια του αρμοδίου διοικητικού οργάνου, ώστε να υφίσταται η απαιτούμενη ευελιξία για την δυνατότητα ενσωμάτωσης των πολύμορφων χαρακτηριστικών των ΑΒΣ⁵⁸. Με την έγκριση του σχεδίου εξυγίανσης η ΕΔΕΠ κρίνεται σκόπιμο να αποκτά το δικαίωμα για την αναγκαστική απαλλοτρίωση εκτάσεων εντός αυτού.
 - Για τον λόγο ότι οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις ενός ΕΠΕ δεν είναι απαραίτητο ότι θα συμμετέχουν στην ΕΔΕΠ αυτού, κρίνεται αναγκαία η εκ του νόμου υπαγωγή του συνόλου των εγκατεστημένων εντός ΕΠΕ επιχειρήσεων στον κανονισμό λειτουργίας αυτού, όπως υιοθετείται από την ΕΔΕΠ και γνωστοποιείται στην ΓΓΒ. Επίσης, εκ του νόμου θα πρέπει να καθορίζονται και να καθίστανται δεσμευτικοί για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις οι κανόνες κατανομής σε αυτές τελών των υπηρεσιών του ΕΠΕ και εξόδων της ΕΔΕΠ καθώς και το δικαίωμα είσπραξης αυτών από την ΕΔΕΠ.
 - Την σύσταση του ΕΠΕ ακολουθεί η διαδικασία εξυγίανσης. Η ΕΔΕΠ του ΕΠΕ προτείνεται να έχει την υποχρέωση κατάθεσης σχεδίου εξυγίανσης εντός τριών (3) ετών από την σύσταση του ΕΠΕ. Μετά την κατάθεση το σχέδιο εξυγίανσης κρίνεται σκόπιμο να εγκρίνεται μόνο υπό την προϋπόθεση της έγκρισης ειδικής κρατικής ενίσχυσης (βλ. παρακάτω). Η διάρκεια ανάπτυξης των έργων εξυγίανσης

⁵⁸ Μολονότι ήδη έχουν εισαχθεί σχετικές εξαιρέσεις με το άρθρο 125 § 2 του Ν.4819/2021 (ΦΕΚ 129/Α/23-07-2021), προτείνεται η νομοθετική εξουσιοδότηση για την υπό προϋποθέσεις εξειδίκευση των σχετικών εξαιρέσεων με την Απόφαση Έγκρισης.

προτείνεται να είναι πενταετής με πρόβλεψη διευρυμένων λόγων παράτασης, ιδίως του λόγου της μη ολοκλήρωσης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων εντός ΕΠΕ. Κατ' αναλογία με το άρθρο 53 του Ν. 3982/2011, θα πρέπει να προβλέπεται διοικητική διαδικασία για την εποπτεία από την ΓΒ των έργων εξυγίανσης και η διαπίστωση της ολοκλήρωσης με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, ύστερα από επιτόπιο έλεγχο οργάνου και σύνταξη σχετικής έκθεσης ελέγχου. Τα ΕΠΕ θα πρέπει να εξαιρούνται από τις προβλέψεις για ελάχιστο επίπεδο υπηρεσιών και υποδομών.

- ο Τέλος, η υποχρεωτική συνάρτηση της εκκίνησης της διαδικασίας εξυγίανσης ενός ΕΠΕ με την έγκριση κρατικής ενίσχυσης σε συγκεκριμένο ποσοστό του πλάνου εξυγίανσης καθιστά αναγκαία την εγκαθίδρυση σχετικού ειδικού προγράμματος κρατικών ενισχύσεων.

4.3. Ρύθμιση Νέας Μεταποιητικής Δραστηριότητας εκτός Σχεδίου

Πεδία Μεταρρύθμισης	Προτάσεις Μεταρρύθμισης	Άρθρο Ν. 3982/2011
Πλαίσιο Ρύθμισης	<ul style="list-style-type: none"> ο Απαγόρευση της εγκατάστασης δραστηριοτήτων βιομηχανίας / μεταποίησης εκτός σχεδίου, εφόσον δεν βρίσκονται εντός ΕΠΕΒΟ ή εντός ΕΠΕ, υπό την προϋπόθεση ότι στη σχετική Περιφέρεια υφίσταται διαθεσιμότητα προς εγκατάσταση τουλάχιστον 50 στρεμμάτων σε τέτοιους τύπους ΟΥΜΕΔ. 	56
Μεταβατική Διάταξη	<ul style="list-style-type: none"> ο Θέση σε ισχύ της απαγόρευσης εγκατάστασης εκτός ΕΠΕΒΟ / ΕΠΕ σε έξι (6) έτη από την θέση σε ισχύ του νέου πλαισίου 	56

Αιτιολογική Έκθεση:

1. Υφιστάμενη Κατάσταση:

- ο Οι ΑΒΣ της χώρας συνεχίζουν να διογκώνονται λόγω του ότι η εκτός σχεδίου εγκατάσταση βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας εξακολουθεί να επιτρέπεται ακόμη και μετά την θέση σε ισχύ του νέου Ν. 4759/2020⁵⁹ σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά γης εντός ΟΥΜΕΔ.

⁵⁹ Σύμφωνα με μια παρουσίαση της Προϊσταμένης Δ/σης Αδιοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων της ΓΒ το έτος 2019, οι ΑΒΣ εκτείνονται σε συνολική έκταση 298.500 στρεμμάτων, ενώ στα 108.499 στέμματα εξ' αυτών έχουν καθοριστεί χρήσεις γης Βιομηχανίας και Χονδρεμπορίου μέσω των εγκεκριμένων ως σήμερα ΓΠΣ. Τα υπόλοιπα 190.425 στρέμματα παραμένουν σε καθεστώς εκτός σχεδίου χωρίς εγκεκριμένες χρήσεις γης.

- Για την οργάνωση της νέας εκτός σχεδίου μεταποιητικής δραστηριότητας ο Ν. 3982/2011 προβλέπει τον θεσμό των ΕΠΕΒΟ. Ως Επιχειρηματικό Πάρκο Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης («ΕΠΕΒΟ») ορίζεται στον νόμο ένα ΕΠ το οποίο δεν πολεοδομείται, καθορίζεται, οριοθετείται και οργανώνεται σε περιοχές όπου η υφιστάμενη πολεοδομική ή χωροταξική νομοθεσία προβλέπει τον καθορισμό ζωνών εκτός σχεδίου για την εγκατάσταση βιομηχανικών δραστηριοτήτων. Η οριοθέτηση ενδιάμεσων υποδοχέων είναι δυνατή μόνο σε περιοχές που δεν διαθέτουν τη δυναμική για δημιουργία ΕΠ άλλων τύπων και οπωσδήποτε εκτός των οκτώ περιοχών ρυθμιστικών σχεδίων του ν. 2508/1997 (Α` 124) και αφορά δραστηριότητες που προβλέπονται στα Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Β⁶⁰.
- Με τα ΕΠΕΒΟ προβλέφθηκε η δυνατότητα ανάπτυξης ΕΠ σε εκτός σχεδίου ζώνες οργανωμένης εγκατάστασης βιομηχανικών δραστηριοτήτων με σκοπό την αποτροπή της επέκτασης νέων ΑΒΣ. Ωστόσο, μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί καμία σχετική απόφαση οριοθέτησης ΕΠΕΒΟ. Τα αίτια της αχρησίας του θεσμού των ΕΠΕΒΟ κατανοούνται ευχερώς και είναι ίδια ή παρόμοια με τα αίτια της δημιουργίας και συνεχούς επέκτασης των ΑΒΣ. Επιχειρήσεις, που έχουν την ευκαιρία εγκατάστασης εκτός σχεδίου, δεν έχουν τα κίνητρα για την σύσταση ΕΠΕΒΟ.

2. Αδύνατα Σημεία Ανάλυσης SWOT:

- Βλ. σχετική υπο-ενότητα της ενότητας 4.2.

3. Διεθνείς Καλές Πρακτικές:

- Βλ. σχετική υπο-ενότητα της ενότητας 4.2.

4. Αιτιολόγηση Μεταρρυθμίσεων:

- Η ρύθμιση από τον νόμο της εξυγίανσης των υφιστάμενων ΑΒΣ κρίνεται σκόπιμο να συνδυάζεται με την νομοθετική ρύθμιση της συνεχιζόμενης διόγκωσης των υφιστάμενων ΑΒΣ ή της δημιουργίας νέων.
- Η προσέγγιση του Ν. 3982/2011 στην ρύθμιση του θεσμού των ΕΠΕΒΟ δεν έχει αποδώσει ικανοποιητικά αποτελέσματα. Ελλείπει σχετικών κινήτρων για την εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων εκτός σχεδίου και εντός ΕΠΕΒΟ, δεν έχουν λάβει χώρα επενδύσεις για την ανάπτυξη ΕΠΕΒΟ στη χώρα. Επιβάλλεται λοιπόν η εκ του νόμου ρύθμιση για τη θέση όρων για την οργανωμένη υποδοχή της νέας αυτής μεταποιητικής δραστηριότητας, προκειμένου να μην διαιωνίζεται το φαινόμενο των ΑΒΣ στο μέλλον.
- Επιπρόσθετα, η μη οργανωμένη υποδοχή μεταποιητικών δραστηριοτήτων θα έχει πάντοτε φαινομενικά μικρότερο κόστος για μία υπό εγκατάσταση επιχείρηση από την εγκατάσταση σε οποιονδήποτε τύπο οργανωμένης υποδοχής μεταποιητικών δραστηριοτήτων. Επομένως, η μέχρι τώρα επιλογή του νομοθέτη για την μη

⁶⁰ Βλ. άρθρο 41 § 1 στ' του Ν. 3982/2011.

ρύθμιση της οργανωμένης εγκατάστασης νέας μεταποιητικής δραστηριότητας σε εκτός σχεδίου περιοχές επηρεάζει άμεσα τις αγορές ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ και την προσέλκυση επενδυτών σε αυτές.

- Στα πλαίσια αυτά κρίνεται σκόπιμη η απαγόρευση της εγκατάστασης δραστηριοτήτων βιομηχανίας / μεταποίησης εκτός σχεδίου, εφόσον τέτοια εγκατάσταση δεν λαμβάνει χώρα εντός ΕΠΕΒΟ ή εντός ΕΠΕ, υπό την προϋπόθεση ότι στη σχετική Περιφέρεια υφίσταται διαθεσιμότητα προς εγκατάσταση τουλάχιστον 50 στρεμμάτων σε τέτοιους τύπους ΟΥΜΕΔ. Για την τήρηση του τελευταίου όρου προτείνεται η προσθήκη σχετικής βεβαίωσης από την ΓΓΒ ως προϋπόθεσης για την εκτός σχεδίου αδειοδότηση. Για την δυνατότητα χορήγησης αυτής κρίνεται τέλος αναγκαία η περιοδική συλλογή από την ΓΓΒ των σχετικών πληροφοριών από τα συσταθέντα ΕΠΕ / ΕΠΕΒΟ.
- Δεδομένου ότι τέτοιοι τύποι ΕΠ δεν έχουν συσταθεί μέχρι σήμερα ή βρίσκονται στο στάδιο της σύστασης, είναι αναγκαία η πρόβλεψη μεταβατικής διάταξης για την θέση σε εφαρμογή της σχετικής απαγόρευσης.
- Σε κάθε περίπτωση, τονίζεται ότι σε Περιφέρειες, που τέτοιοι τύποι ΕΠ δεν έχουν συσταθεί, η εκτός σχεδίου μη οργανωμένη εγκατάσταση θα επιτρέπεται, δίνοντας έτσι διέξοδο στη ζήτηση βιομηχανικής γης, που δεν μπορεί να καλυφθεί από την τοπική προσφορά γης εντός ΕΠΕΒΟ / ΕΠΕ.

5. Οδικός Χάρτης Μεταρρύθμισης

Αυτή η ενότητα συνοψίζει τις ενέργειες για την εφαρμογή των προτεινόμενων μεταρρυθμίσεων με αναφορά σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα, αρμοδιότητες και ανάληψη υποχρεώσεων από τα αρμόδια μέρη.

Ο οδικός χάρτης της μεταρρύθμισης προτείνεται να έχει συγκεκριμένη διάρκεια, χρονοδιάγραμμα καθώς και ορόσημα, ώστε να είναι εφικτή η παρακολούθηση της προόδου αυτής.

Η διάρκεια του οδικού χάρτη προτείνεται να είναι μεταξύ δώδεκα (12) και δέκα έξι (16) μηνών. Το 12- ή 16-μηνιο χρονοδιάγραμμα του έργου θα πρέπει να καταρτιστεί με κατάλληλη αλληλουχία και χρονοθέτηση των ενεργειών, που τελικώς θα αποφασιστούν, και να στηρίζεται σε σημαντικό ορόσημο της μεταρρύθμισης. Ακολουθεί προτεινόμενη λίστα των ενεργειών / οροσήμων της μεταρρύθμισης:

- Ορόσημο 0: Εκκίνηση χρονοδιαγράμματος οδικού χάρτη.
- Ορόσημο 1: Ολοκλήρωση εργασιών νομοπαρασκευαστικής επιτροπής (2 μήνες).
- Ορόσημο 3: Θέση του σχεδίου νόμου σε δημόσια διαβούλευση (2 εβδομάδες).
- Ορόσημο 4: Κατάρτιση έκθεσης δημόσιας διαβούλευσης και επανακατάρτιση σχεδίου νόμου με βάση τα αποτελέσματα αυτής (1 μήνας).
- Ορόσημο 5: Κατάρτιση Ανάλυσης Συνεπειών Ρύθμισης (1 μήνας).
- Ορόσημο 6: Κατάθεση σχεδίου νόμου στην Προεδρεία της Κυβέρνησης, επεξεργασία από τη Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων και Κατάθεση προς Ψήφιση στη Βουλή (2 μήνες).
- Ορόσημο 7: Επεξεργασία σχεδίου νόμου από την αρμόδια Επιτροπή της Βουλής και Ψήφιση στη Βουλή (1 μήνας).
- Ορόσημο 8: Οργάνωση και υλοποίηση οργανωτικών δομών και μέτρων για την εφαρμογή του νέου νόμου (2 μήνες).
- Ορόσημο 9: Κατάρτιση και έκδοση κανονιστικών διοικητικών πράξεων κατ' εξουσιοδότηση του νέου νόμου (5 μήνες).
- Ορόσημο 10: Οργάνωση και υλοποίηση μηχανισμών παρακολούθησης της εφαρμογής του νέου νόμου (2 μήνες).

Το ως άνω πλάνο ενεργειών σε χρονολογικό πίνακα εκτίθεται ως εξής:

Έκθεση Προτάσεων Μεταρρύθμισης

Ορόσημα	2022				2023	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Εκκίνηση χρονοδιαγράμματος	■					
Ολοκλήρωση εργασιών νομοπαρασκευαστικής	■					
Θέση του σχεδίου νόμου σε δημόσια διαβούλευση		■				
Κατάρτιση έκθεσης δημόσιας διαβούλευσης και επανακατάρτιση σχεδίου νόμου		■				
Κατάρτιση Ανάλυσης Συνεπειών Ρύθμισης		■				
Κατάθεση σχεδίου νόμου στην Προεδρεία της Κυβέρνησης, επεξεργασία από τη Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων Και Κατάθεση προς Ψήφιση στη Βουλή		■				
Επεξεργασία σχεδίου νόμου από την αρμόδια Επιτροπή της Βουλής και Ψήφιση στη Βουλή			■			
Οργάνωση και υλοποίηση οργανωτικών δομών και μέτρων για την εφαρμογή του νέου νόμου			■			
Κατάρτιση και έκδοση κανονιστικών διοικητικών πράξεων κατ' εξουσιοδότηση του νέου νόμου				■	■	

Για την αποτελεσματική υλοποίηση της προτεινόμενης μεταρρύθμισης το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων είναι αναγκαίο να κινητοποιήσει όλους τους απαραίτητους πόρους. Στα πλαίσια αυτά, κρίνεται σκόπιμη αφενός η καταγραφή των αναγκών σε κάθε στάδιο υλοποίησης της μεταρρύθμισης και, αφετέρου, ο σχεδιασμός των οργανωτικών δομών που θα έχουν την ευθύνη, συντονίζουν, θα υλοποιούν και θα συνεργάζονται για την υλοποίηση των σχετικών ενεργειών⁶¹.

Τέλος, είναι απαραίτητη η καταγραφή των διαθέσιμων πόρων σε ανθρώπινο δυναμικό, τεχνογνωσία και υποδομές αναφορικά με κάθε ενέργεια του τελικού οδικού χάρτη καθώς και η εξεύρεση νέων πόρων, εφόσον οι διαθέσιμοι πόροι δεν επαρκούν.

⁶¹ Για τον σχεδιασμό των οργανωτικών δομών προτείνεται η κατάρτιση ενός πίνακα κατανομής αρμοδιοτήτων ανά ενέργεια με βάση την μεθοδολογία RACI, με κατανομή των εμπλεκόμενων μερών στους εξής τέσσερις ρόλους: Responsible, Accountable, Consulted και Informed.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Αρχές Καλής Νομοθέτησης

Στο παρόν Παράρτημα παρατίθενται αρχές καλής νομοθέτησης με βάση τον Ν. 4622/2019, που χρήζουν εφαρμογής στην χάραξη του νέου πλαισίου για τα ΕΠ.

A. Γενικές Αρχές Καλής Νομοθέτησης (άρθρο 58 § 1 του Ν.4622/2019).

- Η αναλογικότητα (καταλληλότητα, αναγκαιότητα, εύλογη σχέση μέσου και σκοπού).
- Η απλότητα και η σαφήνεια του περιεχομένου των ρυθμίσεων.
- Η αποφυγή αντιφατικών ρυθμίσεων ή ρυθμίσεων που αποκλίνουν από τη γενική πολιτική.
- Η αποτελεσματικότητα και αποδοτικότητα της ρύθμισης.
- Η διαφάνεια μέσω της προσβασιμότητας στις ρυθμίσεις και της δυνατότητας υποβολής προτάσεων σχετικών με αυτές, κατά το στάδιο της κατάρτισης και της αξιολόγησης της εφαρμογής τους (ανοιχτή διαδικασία).
- Η επικουρικότητα και λογοδοσία μέσω του σαφούς προσδιορισμού των αρμόδιων οργάνων εφαρμογής των ρυθμίσεων.
- Η ασφάλεια δικαίου.
- Η ισότητα των φύλων.
- Η δημοκρατική νομιμοποίηση.

B. Ειδικές Αρχές Καλής Νομοθέτησης⁶².

- Προσδιορισμός του σκοπού της νομοθετικής ρύθμισης: Η απόφαση σχετικά με τη θέσπιση νέων κανόνων δικαίου προϋποθέτει την αναλυτική μελέτη των υφιστάμενων δικαιικών λύσεων και τη διαπίστωση ότι είναι ανεπαρκείς για να αντιμετωπίσουν το ρυθμιζόμενο ζήτημα. Η ανάγκη θέσπισης νέων κανόνων ή η ανεπάρκεια των υφιστάμενων θα πρέπει να τεκμηριώνονται με σαφήνεια ενώ ο δικαιολογητικός λόγος, άλλως η ratio, των νέων διατάξεων, θα πρέπει να περιγράφεται στην αιτιολογική έκθεση και στο γενικό μέρος του σχεδίου νόμου.
- Χρηστή Ρύθμιση: Η μετάβαση στο νέο ρυθμιστικό πλαίσιο πρέπει να προσθέτει και όχι να αφαιρεί αξία και όφελος στα υφιστάμενα ΕΠ. Η προσθήκη αξίας και η ενίσχυση του κοινωνικού οφέλους είναι αναγκαίο να είναι απτές και τεκμηριωμένες και να ρυθμίζουν με δίκαιο και αναλογικό τρόπο τυχόν αντιτιθέμενα συμφέροντα των ενδιαφερόμενων μερών.
- Αναλογικότητα νομοθετικής ρύθμισης: Οι ουσιαστικές διατάξεις του σχεδίου νόμου πρέπει (α) να είναι αναγκαίες για τη ρύθμιση του θέματος, (β) να είναι κατάλληλες

⁶² Βλ. Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων (2020). Εγχειρίδιο Νομοπαρασκευαστικής Μεθοδολογίας, διαθέσιμο: <https://diavgeia.gov.gr/doc/60%CE%99%CE%9946%CE%9C%CE%93%CE%A87-%CE%A1%CE%95%CE%97?inline=true>. Βλ. επίσης Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2017). Κατευθυντήριες Γραμμές και Εργαλειοθήκη για την Βελτίωση της Νομοθέτησης, διαθέσιμα: <https://ec.europa.eu/info/law/law-making-process/planning-and-proposing-law/better-regulation-why-and-how/better-regulation-guidelines-and-toolbox-el>.

για την επίτευξη του στόχου της ρύθμισης, και (γ) να θεσπίζουν αναλογικά μέσα για την επίτευξη του στόχου της ρύθμισης.

- Χρήση της νομοθετικής ρύθμισης ως τελευταίου ρυθμιστικού μέσου (*ultima ratio*): Τροποποιούμε έναν νόμο μόνο εάν είμαστε απολύτως βέβαιοι ότι δεν μπορούμε να επιτύχουμε το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα με διαφορετικό τρόπο.
- Απλή, σαφής και λιτή διατύπωση: Η διατύπωση της νομοθετικής ρύθμισης πρέπει να είναι απλή, σαφής και λιτή. Πρέπει ακόμη να μην αφήνει κενά, να καλύπτει δηλαδή με πληρότητα τις βασικές περιπτώσεις που ενδέχεται να εμφανιστούν.
- Συστηματικότητα: Η νομοθετική ρύθμιση πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο ισχύον νομικό σύστημα, είτε πρόκειται για θέσπιση νέων είτε για τροποποίηση / συμπλήρωση ή κατάργηση κανόνων δικαίου ήδη σε ισχύ.

Γ. Ειδικοί Κανόνες Σύνταξης Σχεδίου Νόμου (άρθρα 59 επ. του Ν.4622/2019).

- *Εξουσιοδοτικές διατάξεις*, κατά το μέρος και με τον τρόπο που επιτρέπονται από το ισχύον Σύνταγμα, θεσπίζονται μόνο εάν ο σκοπός της εξουσιοδότησης δεν μπορεί να επιτευχθεί με τη χρήση υφιστάμενων εξουσιοδοτήσεων.
- Οι διατάξεις που ρυθμίζουν θέματα που προκύπτουν από τη μεταβολή της νομοθεσίας (*μεταβατικές διατάξεις*) τίθενται σε αυτοτελές άρθρο. Οι μεταβατικές διατάξεις δεν επιτρέπεται να τίθενται στο ίδιο άρθρο με τις διατάξεις του νομοσχεδίου που έχουν πάγιο χαρακτήρα.
- Σε περίπτωση *νομοθετικής μεταβολής*, κατά την οποία αντικαθίστανται, τροποποιούνται, προστίθενται ή παρεμβάλλονται άρθρα, παράγραφοι, λέξεις ή καταργούνται ισχύουσες διατάξεις, αναφέρεται ολόκληρο το άρθρο ή Κεφάλαιο, όπως διαμορφώνεται τελικά.
- Δεν επιτρέπονται: (α) η αόριστη παραπομπή σε άλλες διατάξεις, οι οποίες πρέπει να αναφέρονται ρητά και συγκεκριμένα και (β) οι παρεκκλίσεις από πάγιες ή πρόσφατες διατάξεις χωρίς αποχρώντα λόγο.
- Σε περίπτωση συνολικής ρύθμισης ενός θέματος, διατυπώνεται το σύνολο των σχετικών διατάξεων και οι *καταργούμενες διατάξεις* αναφέρονται ρητά σε αυτοτελές άρθρο, στο τέλος του νομοσχεδίου.
- Η *έναρξη ισχύος* των ρυθμίσεων πρέπει να καταχωρίζεται πάντοτε σε ιδιαίτερο άρθρο. Αν για ορισμένες διατάξεις ορίζεται διαφορετικά σε σχέση με τις λοιπές διατάξεις χρόνος έναρξης της ισχύος τους, αυτό πρέπει να ορίζεται ρητώς σε αυτοτελή και αριθμημένη παράγραφο, με μνεία της σχετικής διάταξης και του χρόνου έναρξης της ισχύος της. Σε κάθε περίπτωση, κάθε ρύθμιση που επιβαρύνει καθ' οιονδήποτε τρόπο την επιχειρηματική δραστηριότητα τίθεται σε ισχύ είτε την πρώτη Ιανουαρίου είτε την πρώτη Ιουλίου εκάστου έτους. Ο καθορισμός της έναρξης ισχύος κάθε ρύθμισης του προηγούμενου εδαφίου πρέπει πάντως να διασφαλίζει τον απαραίτητο χρόνο προσαρμογής στις νέες ρυθμίσεις, ο οποίος δεν μπορεί να είναι λιγότερος από δύο (2) μήνες.

Δ. Προτεινόμενη Δομή Σχεδίου Νόμου⁶³

- Τίτλος
- Πίνακας περιεχομένων
- Γενικές διατάξεις
 - Πεδίο εφαρμογής
 - Ορισμοί
 - Διατάξεις γενικής εφαρμογής
- Ουσιαστικές διατάξεις
- Οργανωτικές διατάξεις
- Διαδικαστικές διατάξεις – προθεσμίες
- Ποινικές και δικονομικές διατάξεις – διοικητικές κυρώσεις
- Εξουσιοδοτικές διατάξεις
- Τελικές διατάξεις
- Μεταβατικές διατάξεις
- Καταργούμενες διατάξεις
- Έναρξη ισχύος

Περαιτέρω, η δομή του σχεδίου νόμου προτείνεται να ταξινομείται με τον ακόλουθο τρόπο:

- Μέρη
- Κεφάλαια
- Άρθρα
- Παραγράφους
- Περιπτώσεις
- Υποπεριπτώσεις.

Ε. Περιεχόμενο Ανάλυσης Συνεπειών Ρύθμισης (άρθρο 62 του Ν.4622/2019)⁶⁴.

- Αιτιολογική έκθεση: Σύμφωνα με την περ. α της § 2 του άρθρου 62 του ν. 4622/2019, η αιτιολογική έκθεση του άρθρου 74 § 1 του Συντάγματος εντοπίζει και οριοθετεί το πρόβλημα που η αξιολογούμενη ρύθμιση επιδιώκει να επιλύσει, διατυπώνει συγκεκριμένους, σαφείς, οριοθετημένους χρονικά και –κατά το δυνατόν– μετρήσιμους στόχους που επιδιώκονται με τη ρύθμιση, καθώς και τους λόγους για τους οποίους δεν είναι δυνατή η επίτευξη των ως άνω στόχων χωρίς τη ρύθμιση αυτή. Στην αιτιολογική έκθεση, δηλαδή, αποτυπώνονται τα κίνητρα, η στόχευση και η αναγκαιότητα της αξιολογούμενης ρύθμισης.
- Έκθεση του άρθρου 75 § 1 και 2 του Συντάγματος: Κάθε νομοσχέδιο και κάθε πρόταση νόμου που συνεπάγονται επιβάρυνση του προϋπολογισμού, εφόσον

⁶³ Η δομή του νομοσχεδίου προσαρμόζεται κάθε φορά στο ρυθμιζόμενο αντικείμενο και την αντίστοιχη ύλη.

⁶⁴ Βλ. επίσης και το Εγχειρίδιο (οδηγός συμπλήρωσης) και Υπόδειγμα Ανάλυσης Συνεπειών Ρύθμισης στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://diavgeia.gov.gr/luminapi/api/decisions/6%CE%A8%CE%A3%CE%A846%CE%9C%CE%93%CE%A87-%CE%96%CE%A11/attachments/afaf12db-d6e5-4e33-8e78-d247e6b0109f/document>.

- υποβάλλεται από Υπουργούς, δεν εισάγεται για συζήτηση, αν δε συνοδεύεται από έκθεση του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους που καθορίζει τη δαπάνη.
- Έκθεση του άρθρου 75 § 3 του Συντάγματος: Νομοσχέδιο που συνεπάγεται δαπάνη ή ελάττωση εσόδων δεν εισάγεται για συζήτηση, αν δεν συνοδεύεται από ειδική έκθεση για τον τρόπο που θα καλυφθούν, η οποία υπογράφεται από τον αρμόδιο Υπουργό και τον Υπουργό Οικονομικών.
 - Έκθεση γενικών συνεπειών: Η έκθεση γενικών συνεπειών αποτελεί ένα θεμελιώδες «εργαλείο» παροχής πληροφοριών σχετικά με το αναμενόμενο όφελος και κόστος της αξιολογούμενης ρύθμισης σε οικονομικό, κοινωνικό, διοικητικό, περιβαλλοντικό και περιφερειακό επίπεδο. Στην Έκθεση Γενικών Συνεπειών θα αναλύονται οι συνέπειες της ρύθμισης, δηλαδή οφέλη, κόστος και κίνδυνοι, στις εξής θεματικές: (αα) θεσμοί, δημόσια διοίκηση και διαφάνεια, (ββ) αγορά, οικονομία και ανταγωνισμός, (γγ) κοινωνία και κοινωνικές ομάδες, (δδ) φυσικό, αστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, (εε) νησιωτικότητα (άρθρο 62 § 2 δ' του Ν. 4622/2019).
 - Έκθεση διαβούλευσης: Στην Έκθεση Διαβούλευσης περιγράφεται η διαδικασία διαβούλευσης που ακολουθήθηκε και παρουσιάζονται ομαδοποιημένα τα σχόλια και οι προτάσεις όσων έλαβαν μέρος στη διαβούλευση και τεκμηριώνεται η ενσωμάτωσή τους ή μη στις τελικές διατάξεις (άρθρα 61 § 4 και 62 § 2 ε' του Ν. 4622/2019).
 - Έκθεση νομιμότητας: Η έκθεση νομιμότητας εστιάζει στη συνταγματικότητα των διατάξεων και τη συμφωνία τους με το διεθνές και Ενωσιακό δίκαιο (άρθρο 62 § 2 στ' του Ν. 4622/2019).
 - Πίνακας τροποποιούμενων ή καταργούμενων διατάξεων (άρθρο 62 § 2 ζ' του Ν. 4622/2019).
 - Έκθεση εφαρμογής της ρύθμισης: Η έκθεση εφαρμογής της ρύθμισης περιλαμβάνει τον σαφή προσδιορισμό των οργάνων της διοίκησης που είναι αρμόδια για την εφαρμογή της προτεινόμενης ρύθμισης, καθώς και το χρονοδιάγραμμα έκδοσης των προβλεπόμενων κατ' εξουσιοδότηση κανονιστικών πράξεων και τήρησης των εν γένει προθεσμιών που θέτει ο νόμος (άρθρο 62 § 2 η' του Ν. 4622/2019).

Κατά την ανάλυση των συνεπειών των προτεινόμενων ρυθμίσεων και κατά τη σύνταξη της σχετικής έκθεσης, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι τρεις βασικές πτυχές της βιώσιμης ανάπτυξης (οικονομική, κοινωνική, περιβαλλοντική) όπως αυτές αποτυπώνονται στην Ατζέντα 2030 για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη και τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ) που υιοθετήθηκαν από τα Ηνωμένα Έθνη στις 25 Σεπτεμβρίου 2015⁶⁵.

⁶⁵ Διαθέσιμη: http://www.ggk.gov.gr/?page_id=5506.