

Προς ΔΗΜΟ ΚΩ

Κως 2-6-2017

Προς τα μέλη της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Κω

κοιν: κ. Δήμαρχο, και τα μέλη δημοτικού συμβουλίου Κω

**“αίτημα επανάληψης της Β! Φάσης του διαγωνισμού της 30-5-2017 της διακήρυξης με α.π. 8228/22-3-2017/Δήμου Κω για την πώληση στον Δήμο Κω ακινήτου για τις ανάγκες στάθμευσης στην περιοχή πλατεία της Α. Τριάδος Αντιμάχειας ”**

**ΤΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ:** με την διακήρυξη του γραφείου προμηθειών με α.π. 8228/22-3-2017 του Δήμου Κω, περί πώλησης στον Δήμο Κω ακινήτου για τις ανάγκες στάθμευσης στην περιοχή πλατεία της Α. Τριάδος Αντιμάχειας που δημοσιεύτηκε στον τοπικό τύπο (Βήμα της Κω 28-3-2017). Η διακήρυξη μιλούσε για Α! φάση χωρίς να αναφέρεται λέξη για την Β! φάση. Αναζητήσαμε την διακήρυξη στο διαύγεια και στο site του δήμου, αλλά δεν την βρήκαμε.

---Με το απ 15129/23-5-2017 η υπηρεσία καλούσε του ενδιαφερόμενους της Α! φάσης να εκδώσουν εγγυητική επιστολή συμμετοχής αξίας 6000 ευρώ μέχρι την ημέρα της δημοπρασίας 30-5-2017.

Σύμφωνα μετά εν ισχύει τραπεζικά δεδομένα προϋπόθεση έκδοσης της εγγυητικής είναι η δέσμευση ποσού 6.000 ευρώ για όσο καιρό διαρκεί η διαδικασία και η περαίωση του διαγωνισμού και της αγοροπωλησίας. Εναλλακτικά για να γίνει δυνατή η έκδοση εγγυητικής με την διαδικασία συμμετοχής τριτεγγυητή, αποφεύγοντας την δέσμευση ρευστού, κατά τις υποδείξεις της τράπεζας απαιτούνται τουλάχιστον 15-20 ημέρες, γιατί πρέπει να υπάρξει έγκριση από τις κεντρικές υπηρεσίες της κάθε τράπεζας, γεγονός που θέτει εκτός του διαγωνισμού την πλειοψηφία των πολιτών λόγω οικονομικής κρίσης. (προσέξτε τον παραλογισμό της εποχής: η τράπεζα εγγυάται για χρήματα που έχει δεσμεύσει με μηδενικά επιτόκια για να εγγυηθεί τι; Άπλα εμπορευματοποιήθηκε και το χαρτί της εγγυητικής που για να μας το δώσουν οι Ελληνικές (;) τράπεζες θέλουν και τα χρήματα και τις κρατήσεις των 150 ευρώ!!!)

---Από τον ένα εκ των 2 ενδιαφερομένων που αδυνατούσε οικονομικά στην κατάθεση ρευστού, κατατέθηκε αίτημα παράτασης του 7-ημερου για να δοθεί η σχετική χρονική παράταση- μεταφορά κατάθεσης της εγγυητικής για μετά την 30-5-2017 ώστε να καταστεί δυνατή η απρόσκοπτη συμμετοχή.

---Δεν υπήρξε απάντηση.

---Η δημοπρασία έγινε την Τρίτη 30-5-2017 με έναν μόνο μειοδότη που με έκπτωση 5% οδηγεί στην αγορά ακινήτου κόστους 57.000 ευρώ για επιφάνεια 650μ2.

#### **ΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ:**

Συνάδελφοι:

Ο κύριος ρόλος μας είναι να αποδεικνύουμε στην πράξη τον σεβασμό της δημοτικής περιουσίας, να ελέγχουμε την διαχείριση της και να προωθούμε τις τοπικές δημόσιες υποθέσεις.

Εκτίμηση μου είναι ότι από λαθεμένους υπηρεσιακούς χειρισμούς στο όλο θέμα της δημοπρασίας της 30-5-2017 βλάπτεται το δημοτικό συμφέρον.

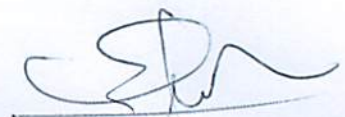
Για μένα που παρακολουθώ αυτό το θέμα από το 1998, που ζω και δουλεύω στην Κω, που συζητώ με ανθρώπους της αγοράς γης, η δαπάνη 57.000 ευρώ για να αγοραστούν 650μ2 στην Αντιμάχεια είναι ΥΠΕΡΒΟΛΗ. Η μέγιστη τιμή προσδιορισμού αξίας από την εφορία Κω που σημειώθηκε ποτέ στην Αντιμαχεια είναι 70 ευρώ/μ2, και μάλιστα πριν την κατάρρευση της αγοράς ακινήτων. Σήμερα οι αξίες είναι κάτω από το -50%. Συνεπώς η αξία των 650μ2 που επιλέχτηκε είναι το πολύ 25.000 ευρώ. Αυτή είναι η ΣΗΜΕΡΙΝΗ πραγματική εμπορική αξία του ακινήτου που επιλέχτηκε.

Συνάδελφοι:

Δεν κρίνω σκόπιμο να κάνω ένσταση επί του διαγωνισμού και ίσως να μην μπορώ.

Εξ άλλου ο στόχος μου δεν είναι να πάει πίσω μια υπόθεση.

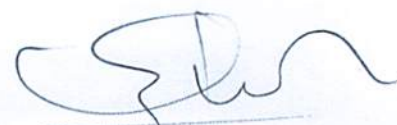
Δεν θα θέσω ζητήματα γύρω από μια αμφισβητούμενη νομιμότητα λόγω της Ελληνικής πολυνομίας. Αλλά ούτε αρκεί η τυφλή εμπιστοσύνη μιας στεγνής τυπικότητας που δεν ταιριάζει στις δύσκολες μέρες μας και στην ζωντανή πολιτική διαδικασία. Όμως στενοχωριέμαι για τα προφανή: για παράδειγμα τι χρειάζεται η εγγυητική επιστολή σε περίπτωση αγοράς γης από τον Δήμο; Μην μετανιώσει ο πωλητής στις σημερινές συνθήκες; μην τυχόν το πωλούμενο δεν έχει ιδιότητες που ο αγοραστής Δήμος θέτει; ΓΙΑΤΙ;



Αυτό μου έφαγε 2 βράδια ψάξιμο στο διαδίκτυο!

Αναφέρω ενδεικτικά αρνητικές πλευρές της διαδικασίας που πρέπει να διορθωθούν και να ληφθούν υπ όψιν στις από δω και πέρα παρόμοιες διαδικασίες.

1. ΣΠΑΣΙΜΟ ΔΗΜΟΠΡΑΤΗΣΗΣ: Η δημοσίευση της δημοπράτησης α.π. 8228/22-3-2017 περιορίστηκε μόνο στην Α! φάση! Είναι ακατανόητη η αποκοπή και απόκρυψη της Β! φάσης του διαγωνισμού, πόσο μάλλον που έχετε μόνο ένα νέο απαιτούμενο που ήταν αυτό της εγγυητικής. Η αιτιολόγηση της υπηρεσίας: έτσι γίνεται, ή ότι η Β! φάση αφορά μόνο τους συμμετέχοντες δεν ευσταθεί. Το οικονομικό κριτήριο σήμερα είναι κυρίαρχο και πρέπει να λαμβάνεται υπ όψιν σε κάθε ενέργεια μας, ιδίως στα δημόσια πράγματα. Η έκδοση εγγυητικής επιστολής συμμετοχής στην Β! φάση αξίας 6000 ευρώ αναδείχτηκε στην πράξη ως ισχυρός λόγος αποκλεισμού για τον ένα εκ των 2 συμμετεχόντων.
2. ΕΛΛΕΙΠΗΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΣΤΟ ΔΙΑΔΥΚΤΙΟ: Η ανάγνωση της διακήρυξης στο ΔΙΑΥΓΕΙΑ για τον διαγωνισμό αποδεικνύει ότι άφορα μόνο το τμήμα της Α! φάσης! Κακώς στο ΔΙΑΥΓΕΙΑ δεν αναρτήθηκε και η Β! Φάση. Δεν είναι θέμα νόμου. Είναι θέμα αρχών περί πολιτικής διαφάνειας που ο κ. Δήμαρχος έχει υποσχεθεί στην κοινωνία.
3. ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΡΟΚΗΡΥΞΗ: Η δημοσιευμένη Α! φάση δεν περιγράφει την διαδικασία μειοδοτικής προσφοράς ενώπιον της επιτροπής της δημοπρασίας, όπως γίνεται σε αυτές τις περιπτώσεις. Στο διαδίκτυο υπάρχουν πολλές παρόμοιες διακηρύξεις. Η δική μας είναι σαν να θέλει να κρύψει πράγματα. Είναι σαν να έχει μέσα της την μιζέρια της ασεβείας στην λαϊκή ενημέρωση.
4. ΕΛΛΕΙΠΗΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ: Οι δηλώσαντες συμμετοχή δεν ειδοποιήθηκαν με συστημένη επιστολή και με αποδεικτικό, όπως προκύπτει από τα λεγόμενα του ενός εκ των συμμετεχόντων, ώστε ισότιμα να προετοιμαστούν. Αυτό είναι αποκλειστική ευθύνη των υπαλλήλων που ενεπλάκησαν.
5. ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΧΡΟΝΟΥ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ: Το στενό χρονικό περιθώριο από 23-5-2017 έως 30-5-2017 της Β! φάσης για την έκδοση εγγυητικής έδωσε χρόνο μόλις 4 εργάσιμων ημερών πρακτικά ανεπαρκή για οικονομικά δεδομένα των τραπεζικών διαδικασιών και κυρίως κατά των οικονομικά ασθενών συνδημοτών μας οδηγώντας στον αποκλεισμό λόγω έλλειψης διαθέσιμου ρευστό 6000 ευρώ. Το 7-ημερο είναι ευθύνη των υπαλλήλων που ενεπλάκησαν και αποδεικνύει είτε την άγνοια των οικονομικών τραπεζικών διαδικασιών είτε την αδιαφορία για την κοινωνική δυσπραγία. Αν ήταν πολιτική εντολή πρέπει να διευκρινιστεί.
6. ΛΑΘΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ: Ο υπολογισμός της αξίας της εγγυητικής 6000 ευρώ ως ποσοστό 10% της ανώτερης αξίας προσφοράς των 60.000 ευρώ, υπερβαίνει το ανώτατο ποσό των 58.694,06 €, πάνω από το οποίο απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, Σ.Ο.Ε. (άρθρο 186 παρ. 6 Ν.3463/2006, άρθρο 23 παρ. 2 του Ν.2873/00, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 31 παρ. 12 του Ν.2579/98). Επομένως θα έπρεπε να αναφέρεται αξία του ακινήτου μικρότερη των 58.694,06 € ώστε να μην τίθεται ζήτημα εκτίμησης της αξίας του από το Σ.Ο.Ε. Αυτό αποτελεί τυπική έλλειψη που μπορεί να οδηγήσει σε ακύρωση τον διαγωνισμό γιατί διαφοροποιεί τα οικονομικά δεδομένα και συμβάλλει στον αποκλεισμό.
7. ΛΑΘΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ: Ο νόμος και η πρακτική περί εγγυητικών επιστολών καθορίζει ποσοστό 5-10%. Επιλέχθηκε το ανώτατο ποσό του 10% βάσει του ΠΔ 270/1981 άρθρο 3.Γ. Διαβάζοντας τον νέο νόμο που είναι και ευρωπαϊκή οδηγία Ν. 4412/2016 άρθρο 72, 1.Α προκύπτει ότι το ποσοστό της εγγυητικής είναι 2% . Αν ερμηνεύω σωστά την πολυνομία και τα Ελληνικά μου είναι επαρκή, ο νόμος-ευρωπαϊκή οδηγία Ν. 4412/2016 υπερισχύει πεπταλαιωμένων διατάξεων και κακώς ορίστηκε το 10%. Γι αυτό εξ άλλου σε ακριβώς παρόμοιες περιπτώσεις αγοράς ακινήτων από Δήμους δεν απαιτούν εγγυητική επιστολή αλλά αρκούνται στην παρουσία εγγυητή (παράδειγμα Δήμος Τρίπολης).
8. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΟΣ ΚΩΔΙΚΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ: Βάσει των άρθρων Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης 186, 191, 201 του Ν. 3463/2006 (ΚΔΚ) η τραπεζική εγγυητική επιστολή δεν συνιστά λόγο αποκλεισμού συμμετέχοντα. Δεν αναφέρεται ως υποχρεωτική σε διαδικασίες αγοράς από τον Δήμο οικοπεδικής γης για τις ανάγκες του Δήμου η τραπεζική εγγυητική και συνεπώς θα αρκούσε η παρουσία εγγυητή ή η μεταγενέστερη κατάθεση εγγυητικής.



9. ΜΗ ΑΝΑΓΚΑΙΑ Η ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ: Επισυνάπτουμε την γνωμάτευση 99/1984 του παρέδρου του νομικού συμβουλίου του υπουργείου εσωτερικών (μεταγενέστερη του ΠΔ 270/1981 που γνωμοδοτεί ότι στις περιπτώσεις αγοράς ακινήτων από Δήμο ΔΕΝ απαιτείται κατάθεση εγγυητικής επιστολής.
10. ΜΗ ΣΕΒΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ: στις συνθήκες οικονομικής κρίσης που ζούμε κάθε οικονομική προ-απαιτήση αποτελεί εμμέσως πλην σαφώς φραγμό και εμπόδιο ελεύθερης συμμετοχής. Αυτό συνέβη και στον δική μας περίπτωση. Όμως έτσι παραβιάζεται ο νόμος του ελεύθερου ανταγωνισμού της αγοράς, αφού μειώνει την συμμετοχή, ελαττώνει τον ανταγωνισμό και οδηγεί σε παράλογες εκτιμήσεις και σε επιβαρύνσεις για το δημοτικό συμφέρον.
11. ΕΠΙΤΡΕΠΤΗ Η ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ ΑΝΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ: στην επιτροπή του διαγωνισμού είχε κατατεθεί αίτημα για αναβολή της διαδικασίας από τις 27-05-2017 χωρίς να απαντηθεί ενώ υπήρχε το χρονικό περιθώριο. Ο πρόεδρος της επιτροπής κατά την διαδικασία της δημοπράτησης ανέφερε ότι η νομική υπηρεσία απεφάνθη ότι δεν είναι νόμιμο και δεν προβλέπεται η αναβολή. Ρωτήσαμε συμπατριώτες μας νομικούς και μας είπαν ότι αυτό δεν στέκει. Η επιτροπή μπορούσε με αιτιολογημένη γνωμάτευση να αναβάλει την διεξαγωγή της β! φάσης και ότι αυτό είναι μια συνήθης διαδικασία.
12. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 99 ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ. Υπήρξε παρουσία δημοτικού συμβούλου, συζύγου του ενός εκ των 2 συμμετεχόντων στον διαγωνισμό, και αυτό συνιστά παραβίαση του άρθρου 99 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα. Εκεί γίνεται αναφορά στην ύπαρξη κωλύματος συμμετοχής δημοτικού συμβούλου σε κάθε είδους συνεδριάσεις γιατί αθέλητα μπαίνει θέμα άσκησης πολιτικής επιρροής και ψυχολογικής επίδρασης των μελών της επιτροπής του διαγωνισμού.
13. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΤΟΥ ΘΕΜΕΛΙΩΔΟΥΣ ΝΟΜΟΥ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ: Η ολοκλήρωση της διαδικασίας της δημοπράτησης με ένα και μοναδικό μειοδότη θέτει το ζήτημα απουσίας οικονομικού ανταγωνισμού και κατά συνέπεια αυξάνει τον κίνδυνο της σπατάλης δημοτικού χρήματος.

Συνάδελφοι,

Το αίτημα μου είναι σαφές και είναι προς το συμφέρον του δήμου μας.

Θα πω ότι έγιναν λάθη.

Αρκεί να μην ξαναγίνουν.

Θέτω όμως σαφώς ζήτημα επαρκείας των δημοτικών υπηρεσιών και του εκσυγχρονισμού τους.

Το πρώτο ζήτημα βεβαία είναι πολιτική εκσυγχρονισμού κάπου ως δημοτική αρχή και ως δημοτικό συμβούλιο πρέπει να παρουμε απόφαση να κάνουμε..

Από τότε που ήμουν "μάχιμος" δημοτικός σύμβουλος έχω πικρές υπηρεσιακές και πολιτικές εμπειρίες. Όπως για παράδειγμα: νομική γνωμάτευση της δημοτικής μας υπηρεσίας περί μη ύπαρξης ανάγκης σύγκλισης δημοτικού συμβουλίου μετά από αίτημα του συνόλου των μελών της μειοψηφίας! Ή όταν σαν μηχανικός για να πάρουμε τοπογραφικό διάγραμμα με θεώρηση όρων δόμησης από την δημοτική πολεοδομία, τους πήραμε μετά από απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και αφού βεβαίως πέρασαν 8 μήνες!!!

Συνάδελφοι,

Για την απόφαση σας ΔΕΝ να καταφύγω στη επιτροπή του άρθρου 152, στον ελεγκτή δημόσιας διοίκησης κλπ. τα έκανα όταν ήμουν νέος και έχασα τον χρόνο της ζωής μου.

Σεβαστείτε την θέση σας στο δημοτικό συμβούλιο και αποφασίστε το αυτονόητο.

Και το αυτονόητο έπρεπε να έχει γίνει.

Γι αυτό ζητούμε την ακύρωση και την επανάληψη του διαγωνισμού της 30-5-2016 με τρόπο που να διασφαλίζεται η ισονομία, να διευκολύνεται η συμμετοχή στον διαγωνισμό, να μην υπάρχουν υπόνοιες φαλκίδευσης στον ανταγωνισμό των προσφορών και εν τέλει να ωφεληθεί το δημοτικό συμφέρον αφού η επιλεγείσα προσφορά των 57.000 ευρώ είναι πολύ υψηλό τίμημα που μπορεί και πρέπει να μειωθεί λόγω και της γενικότερης κατάρρευσης της κτηματαγοράς.

Κως 2-6-2017

N. Μυλωνάς (δημ. σύμβουλος)

