

Περίληπτικά Πρακτικά
Έκτακτη Γενική Συνέλευση, Κυριακή 03 Μαρτίου 2019
(9πμ στην αίθουσα Β του ΣΕΦ)

Θέματα Ημερήσιας Διάταξης :

- 1)Εκλογή Προέδρου, πρακτικογράφου και εφορευτικής Επιτροπής της ΓΣ
- 2)Εκλογή αναπληρωματικών μελών του ΔΣ και ΕΣ
- 3)α)Ενημέρωση -θέσεις από το Διοικητικό Συμβούλιο για την έγκριση ή απόρριψη του τελικού κειμένου προσυμφώνου αξιοποίησης (πώλησης)της έκτασης του Πόρτο Ράφτη.
β)Συζήτηση-ερωτήσεις και παρατηρήσεις από μέλη της ΓΣ
γ)Ψηφοφορία για έγκριση ή απόρριψη του κειμένου του προσυμφώνου
δ)Εξουσιοδότηση του ΔΣ για την υπογραφή του Συμβολαιογραφικού Προσυμφώνου (εφόσον εγκριθεί το κείμενο)
- 4)Πρόγραμμα δράσης μέχρι την Τακτική Γεν Συνέλευση Έγκριση δαπανών (σε συνέχεια της δέσμευσης από την Τακτική Γεν Συνέλευση Ιουνίου 2018)

Θέμα 1. Τον λόγο πήρε ο Πρόεδρος ΔΣ, ο οποίος πρότεινε για Πρόεδρο της ΓΣ τον κ Γ Σταμάτη, ο οποίος εκλέχτηκε με μεγάλη πλειοψηφία και χωρίς αντιπρόταση .

Στην συνέχεια το σώμα εξέλεξε ως πρακτικογράφο την κυρία Αναστασία Σηλιοπούλου και την τριμελή εφορευτική επιτροπή και συγκεκριμένα την κ Ευαγγελία Κρητικάκη (μέλος ΔΣ),την κ. Βασιλική Σηλιοπούλου και τον κ Παναγιώτη Ντουντούμη (Γ.Γ. και μέλος Δ.Σ.).

Θέμα 2. Ο Πρόεδρος της ΓΣ έδωσε τον λόγο στον Πρόεδρο του ΔΣ να εισηγηθεί για το δεύτερο θέμα της Γ.Σ.

Ο Πρόεδρος κ Μοσχοπαίδης εξήγησε ότι δεν υπήρχαν αρκετές υποψηφιότητες, όταν έγιναν εκλογές για νέο ΔΣ και Εποπτικό Συμβούλιο στην Επαναληπτική ΓΣ της 16/6/2018 και ζήτησε να προταθούν τουλάχιστον 3 υποψηφιότητες για αναπληρωματικά μέλη του ΔΣ και 1-2 για το Εποπτικό έγιναν προτάσεις και αυτοπροτάσεις και καταγράφηκαν τα ονόματα που υπέβαλαν υποψηφιότητα για αναπληρωματικά μέλη ΔΣ: α)Δημήτριος Βλάχος β)Ιερωνύμου-Σκανδάλη Υπατία γ)Δαγούνης Απόστολος δ)Σιμχάς Αλέξανδρος ε)Παπαδόπουλος Αναστάσιος Δεν υπήρξε νέα υποψηφιότητα για αναπληρωματικό μέλος Εποπτικού Συμβουλίου.

Θέμα 4. Αποφασίστηκε για τυπικούς λόγους οι εκλογές να γίνουν στην επόμενη Γ.Σ.

Ο Πρόεδρος της ΓΣ πρότεινε να προηγηθεί το Θέμα 4 και κατόπιν το 3 Αφού έγινε δεκτό από το σώμα ο Πρόεδρος του ΔΣ ενημέρωσε τα μέλη. Παρουσίασε την πρώτη Γενική Εικόνα των οικονομικών για το 2018 κι υπενθύμισε στα μέλη την σχετική απόφαση κατά την συνεδρίαση της Έκτατης ΓΣ της 25/2/2018 ,όπου είχε εγκριθεί ένα έκτακτο ποσόν 10000€ συν ΦΠΑ για την κάλυψη του κόστους μιας Μελέτης (προμελέτης) που θα εκπονούσε μια τεχνική εταιρεία και η οποία θα χρειαζόταν για την προσέλευση επενδυτών, προκειμένου να αξιοποιηθεί-πωληθεί η έκταση του Πόρτο Ράφτη

Αυτό το ποσόν είχε προβλεφθεί σαν έκτακτο έξοδο στην τακτική ΓΣ του Ιουνίου 16/6/2018 κι αντίστοιχα είχαν προβλεφθεί ως έκτακτα έσοδα το ποσόν 6000€, που θα κατέβαλαν από τα μέλη-δικαιούχους του Πόρτο Ράφτη.

Σύμφωνα με την πορεία των εξελίξεων και των οικονομικών του Συνεταιρισμού, μετά την εμφάνιση του υποψηφίου επενδυτή, δεν θεωρήθηκε αναγκαία η εκπόνηση της μελέτης με έξοδα του συνεταιρισμού, αλλά δημιουργήθηκε σχετική ανάγκη για αμοιβή των δυο νομικών συμβούλων και του τεχνικού συμβούλου που εργάστηκαν συντονισμένα, για την διαμόρφωση του σχεδίου κειμένου συμβολαιογραφικού προσυμφώνου (και της διαμόρφωσης και παράδοσης ηλεκτρονικού φακέλου στην επενδυτική εταιρεία ΒΗΤΑ ΑΕ, για τον τεχνικό και νομικό έλεγχο της έκτασης του ΠΡ), μέσω διαπραγματεύσεων και την καθοδήγηση της αρμόδιας επιτροπής διαπραγμάτευσης (που είχε θεσμοθετηθεί στην έκτατη ΓΣ της 25/2/2018) και των εκπροσώπων του συνεταιρισμού.

Με αυτά τα νέα δεδομένα και σχετική απόφαση του ΔΣ, χρησιμοποιήθηκε ποσόν 5800€ συν ΦΠΑ, για την αμοιβή τους μέσα από τον εγκεκριμένο προϋπολογισμό είτε του 2018, είτε με την ένταξή του ποσού στον προϋπολογισμό του 2019. Ο πρόεδρος προς διευκρίνιση των αντιρρήσεων που υπήρξαν για την νομιμότητα των πληρωμών, από την κυρία Κρητικάκη (μέλος ΔΣ) ζήτησε και πάλι την έγκριση αυτού του ποσού των 5800€ συν ΦΠΑ από το σώμα της ΓΣ, τονίζοντας ότι με την ροή εσόδων και εξόδων του 2019, μέχρι και την ώρα της συνέλευσης, το ποσόν αυτό είχε ήδη υπερκαλυφθεί.

-Ακολούθησε ψηφοφορία δια ανατάσεως της χειρός και η δαπάνη εγκρίθηκε με προφανή πλειοψηφία.

Θέμα 3. Ο Πρόεδρος της ΓΣ αφού ανάγνωσε το θέμα 3, ζήτησε από τον Πρόεδρο του ΔΣ να ενημερώσει σχετικά το σώμα για τις εξελίξεις, το περιεχόμενο του κειμένου που είχε προκύψει από την πολύμηνη διαπραγμάτευση με την εταιρία ΒΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ,

-Ο Πρόεδρος του ΔΣ, αφού υπενθύμισε την δέσμευση του ίδιου αλλά και της πλειοψηφίας των μελών του ΔΣ, όπως επιτάσσει η δεοντολογία της συλλογικότητας και του καταστατικού, δηλαδή να ενημερώνει όλα τα μέλη του συνεταιρισμού σε έκτακτες ΓΣ, για κάθε σοβαρή εξέλιξη (όπως για μια δεσμευτική πρόταση αξιοποίησης ή εξαγοράς), ανέπτυξε το ιστορικό και την διαδρομή της διαπραγμάτευσης με την εταιρεία ΒΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ.

Επεσήμανε την προσπάθεια και δυναμική για την βελτίωση του κειμένου του προσυμφώνου, όπως και την πραγματική διάσταση των προβλημάτων που μπορούν να προκύψουν, από τους όρους του κειμένου του προσυμφώνου. Ανέλυσε τις δυνατότητες που επιτρέπουν οι νόμοι 998/79(άρθρο 49), 4280/14(άρθρο 36) περί δασικών εκτάσεων και ο νόμος 3894/10 περί στρατηγικών επενδύσεων (fast track). Ανέλυσε τα μεγάλα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί στην προσπάθεια αξιοποίησης, από τον χαρακτηρισμό της ως δασική και με απόφαση του ΣτΕ (Συμβουλίου Επικράτειας) και την ισχύ του ΠΔ περί Αττικού Πάρκου, που ανήκει η έκταση. Επεξήγησε τα βασικά πλεονεκτήματα που εμπεριέχονται στις διατάξεις του νόμου περί Στρατηγικών Επενδύσεων, σχετικά με τον δασικό 998/79 και τον 4280/14, όπως και τους λόγους ανυπαρξίας δεσμευτικών προσφορών εξαγοράς για την έκταση του Πόρτο Ράφτη και την ελάχιστη αν όχι ανύπαρκτη προοπτική εξαγοράς με την υπάρχουσα νομοθετική κατάσταση του, χωρίς προϋποθέσεις.

Ανέπτυξε τους βασικούς όρους του κειμένου του προσυμφώνου, επισημαίνοντας ότι η προσπάθεια βελτίωσης των όρων και των διατυπώσεων προς όφελος του συνεταιρισμού θα συνεχιστούν μέχρι την ημέρα της υπογραφής του, εάν υπάρξει έγκριση της ΓΣ. Ενημέρωσε για την οικονομική φαινομενικά μικρή ευρωστία της ενδιαφερόμενης Εταιρείας ΒΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ και την δραστηριότητα της, μέχρι πρόσφατα. Επίσης επεξήγησε τους λόγους που έχει προτείνει η ΒΗΤΑ τόσες υψηλές ρήτρες και εγγυήσεις από τον Φοίνικα Η βασική και απόλυτα λογική αιτία, είναι η διαφύλαξη των συμφερόντων της και των χρημάτων που θα ξοδέψει για την αδειοδότηση, την προφανή πρόθεση του Φοίνικα να πωλήσει την έκταση μέσα στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα που θα ισχύει το προσύμφωνο, χωρίς να αποζημιωθεί για τα χρήματα, χρόνο και υπεραξία, που μπορεί να έχει δημιουργήσει στο ακίνητο προς όφελος του συνεταιρισμού.

Τέλος ισχυρίστηκε, ότι η περίοδος που μπορεί να θεωρηθεί ως δέσμευση του συνεταιρισμού κι ίσως θεωρητικά και της έκτασης είναι οι 36 μήνες ή στην χειρότερη περίπτωση οι 48 μήνες,

μέχρι την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, επισημαίνοντας ότι εάν υπάρξει υπαναχώρηση από την εταιρεία για οποιοδήποτε λόγο, ο Φοίνικας δεν χάνει κάτι συγκεκριμένο Αντίθετα θα έχει στα χέρια του σχετικές μελέτες, πιθανόν εγκρίσεις ακόμη και χρηματική αποζημίωση .

-Στην συνέχεια πήρε τον λόγο το μέλος κυρία Τσάγκα, που διατύπωσε την απορία της ,πως είναι δυνατόν αυτή ως μέλος ,όπως και άλλα μέλη να είναι σε θέση να κρίνουν και να αποφασίσουν ,εάν δεν έχουν έγκαιρα στην διάθεση τους το υπό κρίση κείμενο.

-Μετά από ένα διάλογο με την κυρία Τσάγκα, τον λόγο πήρε ο πληρεξούσιος δικηγόρος από μέλη του συνεταιρισμού κ. Πανταζής.

Ο κ Πανταζής αφού επανέλαβε τον προβληματισμό της κυρίας Τσάγκα, ανέπτυξε επιχειρήματα για την έλλειψη πληροφοριών για την ενδιαφερόμενη εταιρεία ΒΗΤΑ ΑΕ ,την ανεπάρκεια του κειμένου ,τους δυσμενείς όρους του κειμένου για τα συμφέροντα του συνεταιρισμού, δίνοντας έμφαση στην έλλειψη προκαταβολής τουλάχιστον 1 εκατομμυρίου, τις υψηλές κι αδικαιολόγητες κατά την άποψη του ρήτρες(αφού δεν καταβάλλεται προκαταβολή ,που μπορεί να αξιωθούν κι από τα μέλη του συνεταιρισμού, η προσημείωση που είναι απαγορευτικό βάρος για οποιαδήποτε προσπάθεια πώλησης).

-Στον κ Πανταζή απάντησε ο Πρόεδρος του συνεταιρισμού που αφού εξήγησε ότι ορισμένες από τις παρατηρήσεις του έχουν απαντηθεί μέσω της βελτίωσης του κειμένου, που προφανώς δεν έχει υπόψη του,(όπως ότι δεν μπορεί να διεκδικηθεί τίποτε από τα μέλη του συνεταιρισμού),ανέλυσε τους λόγους της αξίωσης της ΒΗΤΑ για εγγυήσεις κι ειδικά προσημειώσεις. Επίσης εξήγησε, ότι δεν ευσταθεί η παρατήρηση ότι κανείς δεν αγοράζει προσημειωμένο ακίνητο. Όλα εξαρτώνται από το τίμημα και την εκτίμηση του ακινήτου.

Επεσήμανε ότι θα ήταν άχρηστη, αν όχι επικίνδυνη τόσο μεγάλη προκαταβολή για τον συνεταιρισμό και ότι συνήθως καταβάλλεται προκαταβολή, όταν ένα ακίνητο έχει συγκεκριμένη εμπορική αξία ή εμφανή δυνατότητα αξιοποίησης του .Αυτό το συγκεκριμένο ακίνητο δεν έχει τίποτε από τα δύο. Το αντίθετο μάλιστα.

Στην συνέχεια ακολούθησε διάλογος μεταξύ του Προέδρου ΓΣ ως δικηγόρου και του κ Πανταζή με νομικά επιχειρήματα ,όπου διαφάνηκε διχογνωμία .

-Στην συνέχεια τον λόγο πήρε το μέλος του ΔΣ κα Κρητικάκη.

Η κυρία Κρητικάκη ξεκίνησε την τοποθέτηση της κατηγορώντας την πλειοψηφία των μελών του ΔΣ και ΕΣ ότι παραβιάζουν το καταστατικό και ειδικά το άρθρο 6παρ.2. Στην συνέχεια κατηγόρησε την σημερινή διοίκηση ότι θέλει να ικανοποιήσει τις αξιώσεις του "περίεργου επενδυτικού μορφώματος" και να υποθηκεύσει την έκταση του ΠΡ με το ποσόν των 6 εκατ. ευρώ. Ως εκ τούτου θεωρεί βέβαιη την απώλεια της έκτασης κι έχοντας δεδομένη την άρνηση της διοίκησης ,για πλήρη ενημέρωση αναγκάστηκε να καταφύγει στην εισαγγελία Πειραιώς για να προασπίσει τα συμφέροντα του Συνεταιρισμού...

Ως αντίδραση για την πράξη της, έλαβε εξώδικο από τέσσερα μέλη τον κ Μοσχοπαΐδη (Πρόεδρο ΔΣ), κ Τζαμουζάκη (Αντιπρόεδρο ΔΣ) και Ντουντούμη (Γεν. Γραμ.) και τον κ Κτενά (Πρόεδρο Εποπτικού), το οποίο η ίδια ερμήνευσε ως εξώδικο του Συνεταιρισμού. Στην συνέχεια διαβάζοντας την γνωμάτευση του δασολόγου κ Σταματόπουλου ,ισχυρίστηκε ότι το δασικό έχει λυθεί από το 2014 και όπως αναφέρει κι ο Δασολόγος έχει λυθεί με το άρθρο 49 του νόμου 998/79 κι όπως έχει τροποποιηθεί σήμερα. Σύμφωνα με τον δασικό νόμο του 2014 ,δίδεται το δικαίωμα σε όλους, όπως και στον Φοίνικα να αναπτύξει μόνος του την έκταση ή να βρεθεί επενδυτής που να την αγοράσει και να κτίσει όχι 15000 αλλά 37000 τμ Κατηγόρησε την διοίκηση ότι τα απέκρυψε όλα όπως κι η μελέτη της εταιρείας Γεώσφαιρας. Αναφερόμενη στην γνωμάτευση του κ Σταματόπουλου ανέφερε ότι αποκρύπτεται και δεν γνωρίζει ούτε εκείνη ποιά είναι η εταιρεία ,κι ότι θα έπρεπε η εταιρεία να αποδείξει προκαταβολικά την χρηματοοικονομική επάρκεια της ,αφού πρέπει να καταβάλει 10-18.660.000€για την αγορά της έκτασης Θα έπρεπε να διαθέτει τουλάχιστον 20.000.000€.

Επανέλαβε το επιχείρημα ότι θα έπρεπε να καταβληθεί τουλάχιστον 1-3 εκατ. ως προκαταβολή, ενώ ο χρόνος διαρκείας της διαδικασίας μέχρι να απεμπλακεί ο συνεταιρισμός

από το προσύμφωνο ή να υπογράψει οριστικό συμβόλαιο θα είναι 63 μήνες στην καλύτερη περίπτωση κι όχι 48, ενώ διερωτάται αν η εξόφληση του τιμήματος, μπορεί να γίνει με 20 ή 240 δόσεις. Συνεχίζοντας η κυρία Κρητικάκη, ισχυρίστηκε με βάση και το κείμενο του κ. Σταματοπούλου, ότι μέσα από το προσύμφωνο και την ανέγκλητη πληρεξουσιότητα, παραχωρείται το δικαίωμα διαχείρισης του Συνεταιρισμού, με κίνδυνο να πληρώνει έξοδα που θα κάνει η εταιρεία ή να πωληθεί ή έκταση χωρίς την έγκριση μας.

Στην συνέχεια η κ Κρητικάκη συνέχισε την κριτική της ,στην μελέτη της εταιρείας Γεώσφαιρας (που είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα του Φοίνικα),που την θεωρεί παρωχημένη κι ανεπαρκή.

Ολοκληρώνοντας την τοποθέτηση της η κυρία Κρητικάκη, ισχυρίστηκε ότι κινδυνεύει ο συνεταιρισμός να εμπλακεί σε μια ατέρμονη κι ανεφάρμοστη διαδικασία ή ακόμη και σε δικαστικές διαμάχες με απροσδιόριστες εταιρείες ,άγνωστα πρόσωπα και με μεγάλο κίνδυνο να χάσει την έκταση του .

-Η τελική πρότασή της είναι να προσπαθήσει μόνος του ο Συνεταιρισμός με το άρθρο 49 του νόμου 998/79 με τις απλές διαδικασίες ,για λογαριασμό τρίτων , αφού βρούμε επενδυτές και να το πωλήσουμε στους επενδυτές Κατά την κα Κρητικάκη έχει λυθεί το πρόβλημά μας από το 2014.Με τον νόμο 998/79 και το άρθρο 49 Αυτό μας λύνει τα χέρια να βρούμε οποιονδήποτε επενδυτή.

-Στην συνέχεια τον λόγο πήρε ο Πρόεδρος του ΔΣ ,ο οποίος αφού διέψευσε την κυρία Κρητικάκη για τον ισχυρισμό της ότι της απέκρυπταν στοιχεία κι ότι υπήρξε παραβίαση του άρθρου 6 του καταστατικού. Επεσήμανε την παρερμηνεία της κα Κρητικάκη σχετικά με τα γεγονότα και το άρθρο 6 ,στηλίτευσε την στάση της, όπως και της κυρίας Σκαράκη που πρότειναν να μην γίνει καν ΓΣ. Εξήγησε ότι το εξώδικο ήταν προσωπικό κι όχι του Συνεταιρισμού, όπως και τους λόγους που δεν είχε καταγραφεί το όνομα της εταιρείας στο υπό έγκριση κείμενο προσυμφώνου. Αυτό θα γίνει μετά την οριστικοποίηση και την υπογραφή του. Επεσήμανε τις ανακρίβειες και τις πιθανόν σκόπιμες παρερμηνείες του κειμένου του προσυμφώνου και ειδικά τις αυθαίρετες ερμηνείες από κάποιους.

-Στην συνέχεια ο Πρόεδρος της ΓΣ κάλεσε τον εκπρόσωπο της "Γεώσφαιρας" κ Σαπουλίδη ,που είναι κατά περίπτωση ο τεχνικός σύμβουλος του Φοίνικα, από το 2015. Απευθυνόμενος στο σώμα εξήγησε ότι ο δασικός νόμος 998/79 δεν είναι επαρκής για την περίπτωση του Συνεταιρισμού, αφού η έκταση εκτός από δασική έχει κι άλλα προβλήματα και κυρίως είναι ενταγμένη στο Αττικό Πάρκο, όπως το έχει εξηγήσει και σε προηγούμενες ΓΣ και στην μελέτη που έχουμε αναρτήσει στην ιστοσελίδα .Αυτό το πρόβλημα μπορεί να αντιμετωπισθεί ,μέσω του νόμου περί Στρατηγικών Επενδύσεων και έχει επιβεβαιωθεί και με σχετική απόφαση του ΣτΕ (53/2018)Σαφώς με τον ίδιο νόμο μπορείτε να προχωρήσετε μόνοι σας ή με τρίτους δηλαδή επενδυτές.

-Στην συνέχεια τον λόγο πήρε ο κ Χατζηθεοδώρου ο οποίος επεσήμανε ότι είναι κάτοικος της Γαλλίας, οικονομολόγος, κι ασχολείται και με επιχειρήσεις στην Αφρική Είναι πεπεισμένος ότι μοναδικός τρόπος είναι η χρήση του νόμου περί Στρατηγικών Επενδύσεων απο κάποια Ελληνική Εταιρεία ,που να ξέρει τους μηχανισμούς και τις διαδικασίες του κρατικού μηχανισμού. Εκτιμά ότι υπάρχει κίνδυνος αν χρεοκοπήσει η εταιρεία που έχει βάλει προσημείωση στην έκταση, να μπλοκαριστεί το ακίνητο. Γι' αυτό τον λόγο θα πρότεινε την δημιουργία ενός λογαριασμού όπου θα έβαζε τα χρήματα η επενδυτική εταιρεία ,σε ένα μπλοκαρισμένο λογαριασμό .Σε αυτόν τον λογαριασμό θα είχε πρόσβαση κι ο συνεταιρισμός και ο λογαριασμός μπορεί να ξεμπλοκαριστεί μόνο για την επένδυση και για συγκεκριμένους σκοπούς. Υπό αυτές τις συνθήκες θα ψήφισε και Υπό τους όρους που έχουν προταθεί όχι.

-Στην συνέχεια ξαναπήρε τον λόγο ο Πρόεδρος της ΓΣ, επισημαίνοντας ότι αφού έχει διαπιστώσει, ότι δεν έχουν λάβει υπόψη ολόκληρο το κείμενο, όλα τα παρευρισκόμενα μέλη, είτε μέσω της ανάρτησης του στην ιστοσελίδα του Συνεταιρισμού είτε με αντίγραφα στον χώρο της Συνέλευσης ,θα πρότεινε, με την σύμφωνη γνώμη του ΔΣ, την λήξη της ΓΣ και την επαναφορά και συνέχιση του θέματος στην επόμενη. Έτσι θα έχει υπάρξει χρόνος για την

ενημέρωση όλων των μελών, μέσω ιστοσελίδας ή παραλαβής ή αποστολής του κειμένου σε όλους όσους το θέλουν.

Με την σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας του ΔΣ και του σώματος έληξε η ΓΣ και το συντομότερο δυνατόν θα επανέλθει το θέμα σε νέα συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης

Πρόεδρος Δ.Σ.



Ελευθέριος Μοσχοπαίδης

Γεν. Γραμματέας Δ.Σ.



Ντουντούμης Παναγιώτης

Πρόεδρος Ε.Γ.Σ.



Σταμάτης Γεώργιος



Πρακτικογράφος

Σπηλιοπούλου Αναστασία