



Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες
C H A R T E R E D S U R V E Y O R S

ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΕΡΓΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ετοιμάστηκε από το Γραφείο
Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες Λτδ
Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ανάπτυξης

Ο Σκοπός αυτής της μελέτης είναι ο προβληματισμός για την ανυπαρξία μιας Ολοκληρωμένης Οικιστικής Πολιτικής και η υποβολή μιας σειράς εισηγήσεων, που στοχεύουν τόσο την διόρθωση της επικρατούσας κατάστασης, όσο και επίτευξη μιας καλύτερης πολεοδόμησης.

Η μελέτη εισηγείται διάφορα μέτρα προς αύξηση των εσόδων του κράτους, με ευφάνταστες διορθωτικές φορολογίες ακινήτων και την ταυτόχρονη παραχώρηση κινήτρων και επιχορηγήσεων στα ασθενή εισοδηματικά στρώματα. Περιορίζει στο ελάχιστο το κόστος της Κρατικής μηχανής και σε συνδυασμό της χρήσης/συνεργασίας των Κρατικών Υπηρεσιών με τον ιδιωτικό τομέα, προσφέρει ευελιξία και πρακτικές λύσεις σε θέματα που άπτονται της καθυστέρησης των αδειών, ανυπαρξία τίτλων, μείωση/σταθεροποίηση των τιμών και άλλα.

Η προκαταρκτική μελέτη υπεβλήθη τον 9/06 στην Βουλή, Πολιτικά Κόμματα, Συντεχνίες, ΕΤΕΚ, Κυβέρνηση και άλλα οργανωμένα σύνολα. Ακολούθησαν διάφορες επαφές και ανταλλαγή απόψεων και η σημερινή μας αναθεωρημένη μελέτη έχει λάβει υπόψη της διάφορες απόψεις και εισηγήσεις των διάφορων φορέων.

Ελπίζω ότι η μελέτη αυτή θα αποτελέσει την βάση προς συζήτηση, για την κατάληξη της πολιτείας σε μια στεγαστική πολιτική προς όφελος όλων.

A. Λοίζου F.R.I.C.S.

Το Γραφείο Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες

Το Γραφείο ιδρύθηκε το 1980 και παραμένει μέχρι σήμερα το πιο πολύπλευρο και μεγαλύτερο Γραφείο Επαγγελματικών Συμβούλων Ακινήτων στην Κύπρο.

Με 69 άτομα προσωπικό και με τα 8 γραφεία του σε όλες τις πόλεις, ασχολείται με όλο το φάσμα της αγοράς ακινήτων, κυρίως στους ακόλουθους τομείς:

- Εκτιμήσεις Ακινήτων: Για σκοπούς, όπως χρηματοδότηση, απαλλοτριώσεις, πώληση/αγορά/αντιπαροχή/ενοικίαση, δικαστικές υποθέσεις, ενοικιοστάσιο, φορολογικά θέματα, έκδοσης μετοχών/εταιρειών κλπ κλπ.
- Μελέτες/Ανάλυση Αγοράς: Για σκοπούς ανάπτυξης, μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας, αξιολόγηση εναλλακτικών ειδών ανάπτυξης/επένδυσης κ.α.
- Ετοιμασία προδιαγραφών αρχιτεκτονικού σχεδίου (design-briefs) και τεχνικών προδιαγραφών για διάφορες αναπτύξεις, ετοιμασία διαφημιστικής στρατηγικής και διαφημιστικού υλικού κλπ.
- Διεύθυνση Έργων Ανάπτυξης, Διαχείριση Έργων Ανάπτυξης εκ μέρους πελατών για εμπορικά/οικιστικά/βιομηχανικά/τουριστικά και άλλα έργα. Ανάλογα με τις απαιτήσεις του πελάτου, το Γραφείο αναλαμβάνει την Διεύθυνση του Έργου από απλό συμβουλευτικό ρόλο, μέχρι και την τοποθέτηση επί τόπου συντονιστή Πολιτικού Μηχανικού. Στόχος της Διεύθυνσης του Έργου είναι η εκτέλεση του εντός των προγραμματισθέντων στόχων χρόνου/ποιότητας/οικονομικής απόδοσης.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΡΓΩΝ – Πρόσφατα Έργα

- 12 ξενοδοχεία σε όλη την Κύπρο (από 3 αστέρων-5 αστέρων) – Τουριστικά Συγκροτήματα-διαμερίσματα, επαύλεις κλπ
- 3 εμπορικά έργα (Shopping Centers)
- 2 Μεγάλες Υπεραγορές
- 2 Τράπεζες (Κεντρικά Γραφεία)
- 8 Κεντρικά Γραφεία Δημόσιων και άλλων εταιρειών
- 1 βιοτεχνική περιοχή (Δήμου Λευκωσίας)
- Το Κοφίνου Rendering Plant (βαριά βιομηχανία)

- Μόνιμες και εξοχικές κατοικίες σε όλη την Κύπρο
- Διαχωρισμοί οικοπέδων
- Γραφειακά συγκροτήματα και εμπορικά έργα κλίμακας
- κλπ
- Πωλήσεις/Ενοικιάσεις: Είτε απευθείας από το Γραφείο με το δυναμικό του Γραφείου των 22 ατόμων πωλητών, είτε/και σε συνεργασία με ξένα και ντόπια Κτηματομεσιτικά Γραφεία και άλλους. Οι πωλήσεις επιτυγχάνονται μέσω ιδίων προσωπικών σχέσεων, διαφήμισης, internet, συμμετοχή σε διεθνείς εκθέσεις, χρήση προβολής μέσω ξένων εντύπων κλπ.
- Επιμόρφωση: Προσφέρει σε οργανωμένα σύνολα και εταιρείες, με χρονιαίες διαλέξεις (γύρω στις 10/χρόνο), την συγγραφή ντόπιων και ξένων άρθρων (γύρω στα 150 τον χρόνο), εκτύπωση πληροφοριακών βιβλιαρίων κλπ.
- Πολεοδομικά θέματα: Σε συνεργασία με το συνδεδεμένο Πολεοδομικό Γραφείο A.L.A. Planning Partnership, αναλαμβάνει μελέτες για πολεοδομικά θέματα, όπως ετοιμασία τοπικών σχεδίων, περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές μελέτες κλπ
- Συνεισφορά στα Κοινά: Είτε υπό μορφή ανάθεσης, είτε από ιδίαν πρωτοβουλία, το Γραφείο συμμετέχει σε διάφορες μελέτες που έχουν σχέση με την Αγορά Ακινήτων. Η συνεισφορά του Γραφείου μας για το Λιμάνι Λάρνακας, Μαρίνες, Γήπεδα Γκολφ, Φοιτητικές Εστίες, απόσυρση Τουριστικών Κλινών, Οικοδομική Αμνηστία, πρόβλημα στις Καθυστερήσεις των Αδειών Οικοδομής, Φ.Π.Α. στις οικοδομές, Συγκράτηση των αυξανόμενων τιμών ακινήτων, Φορολογία επί Αδρανούς Πλούτου για αναπτυξιακά κτήματα, Αστικό Αναδασμό και ο χρονιαίος Δείκτης Οικοδομικής Βιομηχανίας (ο μοναδικός στην Κύπρο) και άλλα, είναι ορισμένα από τα θέματα για τα οποία το Γραφείο έχει συνεισφέρει με γραπτές εισηγήσεις στην Πολιτεία. Ταυτόχρονα, η έκδοση του πληροφοριακού φυλλαδίου για αγορές ξένων με στόχο τον περιορισμό τους στις αγορές στα Τουρκοκρατούμενα (εκδόθηκε από το Υπουργείο Εξωτερικών), έχει την μέγιστη συνεισφορά από το Γραφείο μας.
- Νέα Σχέδια – Το Γραφείο μας έχει πρόσφατα επεκταθεί στην Ρουμανία και προγραμματίζει την πιθανή του επέκταση στην Ρωσία εντός του 2008. Ο

στόχος των γραφείων αυτών είναι η εξυπηρέτηση κυρίως των Κυπρίων και Ελλαδιτών επενδυτών, με κάποιες προεκτάσεις στην Βρετανία.

Επίσης εντός του μηνός Οκτωβρίου του έτους 2007, το Γραφείο μας σε συνεργασία με τον Βρετανικό οίκο Strettons (οίκος πλειστηριασμού ακινήτων – Chartered Surveyors και το 4ο πιο μεγάλο στην Βρετανία) θα διεξάγει επιλεκτικούς πλειστηριασμούς σε τακτά χρονικά διαστήματα, εκ μέρους ιδιωτών/τραπεζών και άλλων.

- Στο παρόν στάδιο γίνονται αρχικές επαφές με Βρετανικά επενδυτικά ταμεία, με συμμετοχή εξειδικευμένων Βρετανών καθηγητών πανεπιστημίων, τραπεζίτες και άλλους, προς δημιουργία ενός ευέλικτου επενδυτικού ταμείου ακινήτων με ιδιωτικά κεφάλαια γύρω στα ΛΚ20 εκ., με στόχο την Κύπρο, Ελλάδα και όλες τες Βαλκανικές χώρες.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Το Γραφείο Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες	σελ.3-5
Το Στεγαστικό Πρόβλημα – Μια ολοκληρωμένη προσέγγιση	
Προς προβληματισμό και συζήτηση - Εισαγωγή	σελ. 7-10
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΑ</u>	
1. Φορολογία Αδρανούς Πλούτου	σελ. 11-15
2. Επέκταση των ζωνών ανάπτυξης	σελ. 16-19
3. Φ.Π.Α. στα Ακίνητα + Μεταβιβαστικά	σελ. 20
4. Φορολογικές Ελαφρύνσεις	σελ. 21
5. Ελάχιστα Εμβαδά	σελ. 22
6. Συντελεστής Δόμησης	σελ. 23-25
7. Αστικός Αναδασμός	σελ. 26
8. Περίκλειστα Κτήματα + Δρόμοι/Μονοπάτια	σελ. 27-28
9. Μερίδια	σελ. 29
10. Ιδιωτική Πολεοδόμηση & Χαλίτικη Γη	σελ. 30-31
11. Καθυστερήσεις στες άδειες οικοδομής/πολεοδομίας- Ιδιωτικοποιήσεις	σελ. 32-37
12. Καθυστερήσεις στην έκδοση τίτλων – Νέο είδος τίτλοι	σελ. 38-43
13. Φοιτητικές Εστίες	σελ.44-48
14. Εντός τειχών Λευκωσία – Γκέτο;	σελ. 49-53
15. Ενοικιοστάσιο	σελ. 54-55
16. Οικοδομική Αμνηστία	σελ. 56-57
17. Χρηματοδοτήσεις για αγορές	σελ. 58-61
18. Απόσυρση Τ. Κλινών – Μια ευφάνταστη προσέγγιση	σελ. 62-65
19. Προστασία Αγοραστών	σελ. 66-67
20. Κοινόχρηστα/Συντήρηση Οικοδομών/Ασφάλισης	σελ. 68-72
21. Μεμονωμένη Κατοικία	σελ. 73-74
22. Ανακατατάξεις και Στρεβλώσεις στην Ανάπτυξη	σελ. 75--78
23. Οίκηση σε Χωριά – Προβληματισμοί	σελ. 79-81
24. Κατοικίες Αφυπηρέτησης	σελ. 82-85
25. Επιδοτήσεις	σελ. 86
26. Περιστασιακά Συμβούλια	σελ. 87-88
27. Κυβερνητικοί Οργανισμοί	σελ. 89-90
28. Στεγαστικό Πρόβλημα, Νέες Ιδέες + Εφαρμογή	σελ. 91-92

ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ –

ΜΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΠΡΟΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟ ΚΑΙ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το πρόβλημα της συνεχούς αύξησης του κόστους απόκτησης στέγης είναι υπαρκτό και το πρόβλημα αυτό συνεχίζεται με αυξητική τάση. Εκτός από τις δυνάμεις της ζήτησης και προσφοράς, η αύξηση του κόστους κατασκευής έχει και αυτή τις προεκτάσεις της στις τελικές τιμές απόκτησης στέγης. Στην αύξηση του κόστους περιλαμβάνονται τόσο οι πληθωριστικές τάσεις που υπάρχουν τώρα σε αυξημένη μορφή, όσο και οι πρόσθετες φορολογίες, προερχόμενες από το Φ.Π.Α. Τόσο το 15% (Φ.Π.Α.) στην τελική τιμή μιας μονάδας, όσο και το πρόσθετο 15% που θα επιβληθεί μετά την 1.1.2008 σε οικόπεδα/αναπτυξιακά κτήματα, θα προκαλέσουν μια χειροτέρευση της κατάστασης, θέτοντας ιδιαίτερα τις χαμηλά αμειβόμενες τάξεις (ιδιαίτερα τους νέους), εκτός αγοράς/απόκτησης κατοικίας, προκαλώντας ταυτόχρονα και πολεοδομικές ακαταστασίες, που επιβαρύνουν τον Κρατικό προϋπολογισμό κατά εκατομμύρια λίρες τον χρόνο, πλέον των ανάλογων κοινωνικών προβλημάτων.

Λόγω των υψηλών τιμών των οικοπέδων/γης εντός/πλησίον των πόλεων και η μη δυνατότητα αγοράς (και ύπαρξης προσφοράς), υπάρχει τώρα η αυξητική τάση απόκτησης κατοικίας εκτός πόλεων. Έτσι, εάν πάρουμε ως παράδειγμα την Λευκωσία, η αρχική μετακίνηση του νεότερου πληθυσμού άρχισε στον Στρόβολο το 1990, ο νεότερος πληθυσμός μετακινήθηκε μετά στην Έγκωμη (έτος 2000) π.χ. περιοχή Μακεδονίτισσας μετά, στην Λακατάμια (έτος 2002), στην Δευτερά (έτος 2003), στην Ψημολόφου (έτος 2005) και τώρα στα Πέρα (έτος 2006).

Αυτή η αποκέντρωση του νεότερου πληθυσμού σε διάσπαρτη ανάπτυξη, προκαλεί σοβαρό πρόβλημα στις ίδιες τις οικογένειες (μεταφορά, χρόνος, ανία για τα παιδιά, αύξηση της παραβατικότητας κλπ) όσο και επιβάρυνση στο Κράτος, για την δημιουργία νέων υποδομών, όπως σχολεία, νέοι δρόμοι, ηλεκτρισμό κλπ, στις νέες αυτές περιοχές οίκησης. Ταυτόχρονα, εντός του

κέντρου των πόλεων, τα σχολεία υπο-χρησιμοποιούνται (μείωση νέων ζευγαριών), σε μη ανεπτυγμένες περιοχές φωτίζονται από τους Δήμους κενά οικοπέδα και συντηρούνται δρόμοι χωρίς κατοίκους, ενώ οι πιέσεις για κατασκευή νέων δρόμων πρωταρχικής σημασίας σύνδεσης για περιοχές εκτός του κέντρου με το κέντρο, είναι αυξητικές. Άνκαι είναι δύσκολο να υπολογίσουμε το κόστος αυτής της συνεχούς, “καταναγκαστικής” οικιστικής αποκέντρωσης, είμεθα της άποψης ότι το κόστος της αυξημένης διακίνησης και μόνο, είναι τουλάχιστον £10.0 εκ./χρόνο (ιδιαίτερα τώρα με την αύξηση του κόστους της βενζίνης), ενώ τα πρόσθετα και μη αναγκαία υπό άλλες συνθήκες έργα υποδομής του Κράτους (σχολεία, δρόμοι κλπ), σίγουρα ξεπερνούν τα £10 εκ./χρόνο. Εάν προστεθούν και οι ώρες που σπαταλούνται “άδικα” στην μεταφορά (μη παραγωγική εργασία) από τους κατοίκους εκτός κέντρου, ίσως το τελικό αυξημένο κόστος να ξεπερνά τα £50 εκ./χρόνο. Και όλα αυτά, πρόσθετα στα κοινωνικά προβλήματα που δημιουργούνται, όπως διάσπαση των ευρύτερων οικογενειών, το πρόβλημα με τα “ιδιαίτερα”, η διακίνηση των νέων σε νυκτερινές ώρες σε κέντρα αναψυχής, η ανία που προκαλεί ο αραιός πληθυσμός, ιδιαίτερα σε νέους, η ανάγκη ύπαρξης 2-3 αυτοκινήτων ανά οικογένεια, η αγορά εξ’ ανάγκης μοτοσικλετών από νέους με αυξημένα τροχαία ατυχήματα κλπ κλπ.

Ενώ λοιπόν υπάρχει η αυξητική τάση της τιμής απόκτησης στέγης, αυτή δεν συμβαδίζει με την αύξηση των εισοδημάτων. Έτσι παρατηρούμε μια μέση αύξηση στις τιμές π.χ. των διαμερισμάτων κατά τα τελευταία 3 χρόνια, με ποσοστό 15% ανά έτος περίπου, σε σύγκριση με την αύξηση των καθαρών εισοδημάτων γύρω στο 5%. Σε τρία χρόνια οι τιμές π.χ. των καινούργιων διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 45% και τα εισοδήματα μόνο 15%. Με βάση τα πιο πάνω, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η αμέσως επόμενη γενιά της αγοράς στέγης, θα ζει πλέον σε ενοικιασμένες κατοικίες, οι μονάδες θα μικραίνουν ακόμη περισσότερο, εις μια προσπάθεια μείωσης του κόστους και θα αρχίσουν να παρουσιάζονται κοινωνικά/οικονομικά προβλήματα, με προεκτάσεις στην ευρύτερη κοινωνία. Η κοινωνική πτυχή της μη δυνατότητας απόκτησης στέγης, ως μην υποτιμηθεί και παρατηρήσαμε τι συνέβηκε πριν από 15 χρόνια στην Βρετανία και μετά στην Γαλλία, όπου η μη επίτευξη του ονείρου απόκτησης στέγης, οδήγησε σε ταραχές στους δρόμους, από νέους ιδιαίτερα και την πολιτεία να λάβει δραστικά μέτρα, όπως επιτάξεις κατοικιών για στέγαση αστέγων κλπ.

Και όμως, υπάρχουν λύσεις, υπάρχει η δυνατότητα μείωσης τουλάχιστον των αναμενόμενων σοβαρών επιπτώσεων, φθάνει να ενσκήψει το Κράτος επί του θέματος. Εμείς έχουμε υποβάλει κατά καιρούς, τόσο εξ' ιδίων προσωπικών επαφών με την πολιτεία, σε υπουργούς, τεχνοκράτες και άλλους, όσο και με επεξηγήσεις σε οργανωμένα σύνολα, βουλευτές και επαγγελματικούς συνδέσμους. Προς απογοήτευση μας, ουδείς έχει κατά νουν, είτε το πρόβλημα σε όλες του τες διαστάσεις, ελάχιστοι έδειξαν μια ιδιαίτερη έγνοια για να ενσκήψουν επί του θέματος και σχεδόν κανένας δεν έχει μια ολοκληρωμένη εικόνα επίλυσης, ούτως ώστε το πρόβλημα να μην ξεφύγει εκτός ελέγχου. Ούτε αυτά τα σοσιαλιστικά-κομμουνιστικά κόμματα, που σήμερα αποτελούν την πλειοψηφία της Κυβέρνησης, θα λέγαμε ότι το θέμα αυτό αποτελεί κύρια προτεραιότητά τους. Η μόνη λύση που προσφέρουν οι εκάστοτε Κυβερνήσεις είναι η χρήση (κατασπατάληση) της Κρατικής γης για διαχωρισμό οικοπέδων στες “άπορες” οικογένειες (που εκ των υστέρων ανεγείρονται εντός αυτών κατοικίες πολυτελείας – πάμπολλα τα παραδείγματα) και συνεχής επέκταση των επιχορηγήσεων με σοβαρό κόστος στο Κράτος. Οι επιχορηγήσεις και οι Κρατικοί διαχωρισμοί οικοπέδων, κατά κύριο λόγο κατευθύνονται σε περιοχές εκτός πόλεων, βοηθούν σε κάποιο βαθμό την αποκέντρωση (με τα προβλήματα που έχουμε υποδείξει), ενώ το οικονομικό κόστος σε παραχώρηση χαλίτικης γης και των επιχορηγήσεων, προσθέτουν στα εκατομμύρια της σπατάλης και αυτό, όταν υπάρχουν εναλλακτικές λύσεις.

Η προσπάθεια ετοιμασίας μιας στεγαστικής πολιτικής θα πρέπει να είναι ολοκληρωμένη και ευφάνταστη, υπό την έννοια, όχι μόνο να προσφέρει λύση σε ένα πρόβλημα, αλλά και να προσφέρει ταυτόχρονα και ορθή πολεοδομία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος, υπηρεσιών και έργων υποδομής, χωρίς επιπρόσθετο κόστος.

Είναι δυνατόν να επιτύχει αυτή η προσέγγιση; Είναι εφικτή τέτοια πολιτική, ή μήπως τα πιο πάνω είναι θεωρητικοί ευσεποθησμοί;

Υποβάλλουμε τες δικές μας απόψεις για μια ολοκληρωμένη οικιστική πολιτική, η οποία μπορεί να αποτελέσει βάση προς προβληματισμό και συζήτηση, με στόχο την αναβάθμισή της.

1. Φορολογία Αδρανούς Πλούτου

Οι αξίες/κόστος αναπτυξιακών κτημάτων (οικοπέδων/αναπτυξιακής γης) που αποτελούσαν το 20% του συνολικού κόστους ανάπτυξης οικιστικών οικοδομών προ 5 ετών, έχει φθάσει σήμερα να αποτελεί το 35% του συνολικού κόστους (δηλαδή σήμερα, ενδεικτικά, για ένα διαμέρισμα με τιμή πώλησης £100.000, οι £35.000 αποτελούν το κόστος της γης, από τες £20.000 πριν από 3-4 χρόνια). Η αύξηση των τιμών των οικοπέδων και αναπτυξιακής γης, προκαλεί ένα φαύλο κύκλο κατακράτησης γης/οικοπέδων από τους ιδιοκτήτες, διότι παρουσιάζει σήμερα, ίσως την καλύτερη επένδυση στην Κύπρο. Αυξήσεις του παρελθόντος της τάξης του 20%/χρόνο (τώρα +12%/χρόνο) προσφέρουν μια εξαιρετική επενδυτική ευκαιρία και άρα δεν υπάρχει ο λόγος της διάθεσης, διότι δεν υπάρχουν παρόμοιες άλλες ευκαιρίες επένδυσης. Υπό τες περιστάσεις, όχι μόνο υφιστάμενοι ιδιοκτήτες κενών οικοπέδων/γης δεν πωλούν, αλλά και νέοι επενδυτές αγοράζουν τέτοια για να τα διατηρήσουν άκτιστα, πολλαπλασιάζοντας έτσι το πρόβλημα. Η αγορά π.χ. ενός οικοπέδου στην Ψημολόφου πριν 3 χρόνια ήτο £37.000 και τώρα είναι £80.000, στο χωριό Πέρα το 2004 ήτο £25.000 και τώρα είναι £50.000. Γιατί λοιπόν ο υφιστάμενος ιδιοκτήτης να πωλήσει το οικόπεδο του, έστω και εάν δεν το χρειάζεται και γιατί ένας επενδυτής, ο οποίος έχει τα χρήματα του στην τράπεζα ως καταθέσεις με τόκο 3.5%, να μην αγοράσει με τον ίδιο στόχο της μη διάθεσης το οικόπεδο στα “Πέρα” και να περιμένει και αυτός την αναπόφευκτη επικερδή αύξηση;

Για τον λόγο αυτό εισηγούμεθα όπως γίνει προσπάθεια αύξησης της φορολογίας για αναπτυξιακά κτήματα και οικόπεδα, τα οποία και δεν αναπτύσσονται, με στόχο να καταστήσει την κατακράτηση οικοπέδων/αναπτυξιακών κτημάτων ασύμφορη, αναγκάζοντας έτσι τους ιδιοκτήτες να τα προσφέρουν προς πώληση στην αγορά, αυξάνοντας την προσφορά και έτσι διατηρώντας τες τιμές σταθερές, είτε ακόμη και με στόχο την μείωση των τιμών. Με βάση την αξία της 1.1.80 (για να μην υπάρξει πρόσθετο διοικητικό βάρος εφόσον οι αξίες έχουν ήδη καθορισθεί) η υφιστάμενη φορολογία του 4½/οο(τεσσεράμισυ της χιλιοίς) να αυξηθεί σε επίπεδο 50% (πενήντα τοις εκατόν). Να δικαιούνται φυσικά άτομα (όχι εταιρείες) εξαίρεση μέχρι αξίας £20.000 (με αξίες της 1.1.80). Εάν πάρουμε ένα παράδειγμα, π.χ. οικόπεδα στην Αγλαντζιά κατά την 1.1.80 είχαν αξία £6.000. Δηλαδή στην περίπτωση αυτή μετά την εξαίρεση μέχρι τρία οικόπεδα

στην Αγγλαντζιά (τιμές 1.1.80) ανά άτομο, η φορολογία θα είναι £3.000/οικόπεδο τον χρόνο. Αυτή, η συγκριτικά υψηλή φορολογία, είτε θα αναγκάσει τους ιδιοκτήτες να διαθέσουν το περίσσειμα των οικοπέδων των, είτε για εκείνους που επιθυμούν να τα κρατήσουν, να πληρώσουν την φορολογία ως αποζημίωση προς το Κράτος για τις υπηρεσίες που τους προσφέρει, χωρίς απόδοση σε αυτό. Όπως προαναφερθήκαμε, με την αύξηση της προσφοράς των οικοπέδων/ αναπτυξιακών κτημάτων, αναμένεται να συκρατηθεί η αύξηση των τιμών των οικοπέδων και ίσως να επέλθει και μείωση. Κατά τους δικούς μας υπολογισμούς, αναμένεται η είσπραξη από το Κράτος γύρω στις £250 εκ. τον χρόνο (από το σημερινό επίπεδο των £5 εκ.!!). Έτσι με την φορολογία αυτή, όχι μόνο βοηθείται η επίλυση ενός σοβαρού κοινωνικού προβλήματος, αλλά εισπράττει και το Κράτος, ενώ οι ιδιοκτήτες των κενών οικοπέδων που πληρώνουν ελάχιστη τώρα φορολογία, αλλά οι Αρχές είναι υπόχρεες να τους παρέχουν όλες τις υπηρεσίες και να συντηρούν τους δρόμους κλπ, να έχουν ένα σοβαρό εισόδημα. Με τον τρόπο αυτό, θα βοηθηθούν και οι Δήμοι, εφόσον εισπράττουν ποσοστό από την φορολογία των ακινήτων σε επίπεδο πολλαπλάσιο, τουλάχιστον, του σημερινού. Να προσεχθεί εδώ ότι η φορολογία θα είναι απόλυτη, δηλαδή θα επιβάλλεται και μετά ο ιδιοκτήτης να παρουσιάσει αποδεικτικά στοιχεία για τυχόν απαλλαγή του. Η φορολογία αυτή θα απωθήσει επίσης τους επενδυτές που δεν έχουν σκοπό της ανάπτυξη για να συνεχίσουν αυτήν την επένδυση.

Η φορολογία αυτή θα επιβάλλεται σε όλα τα οικόπεδα/αναπτυξιακά κτήματα που είναι είτε άκτιστα, είτε δεν έχουν κτισθεί και αποπερατωθεί, πέραν του 50% του επικρατούντος Συντελεστή Δόμησης. Έτσι η τυχόν ανέγερση/ύπαρξη μικρής κατοικίας σε ένα μεγάλο οικόπεδο, θα φορολογείται ως κενό. Αυτό θα ενθαρρύνει την πλήρη ανάπτυξη των οικοπέδων και θα περιορίσει τα σπίτια με μεγάλους κήπους σε οικόπεδα (εκτός για εκείνους που μπορούν/επιθυμούν να πληρώνουν) την σπατάλη σε μη χρησιμοποιημένο Συντελεστή Δόμησης και τον περιορισμό της φοροδιαφυγής με την ανέγερση ενός δωματίου.

Το θέμα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, διότι περί το 25% των οικοπέδων των πόλεων είναι άκτιστα (η ευρύτερη Λευκωσία έχει περί τα 3500 άκτιστα οικόπεδα, σύμφωνα με το Τμήμα Πολεοδομίας), ενώ σε ορισμένες πόλεις 1-2

οικογένειες (ίδη Λάρνακα) και η Εκκλησία κατέχουν σχεδόν το 50% των άκτιστων οικοπέδων με τους νεότερους κατοίκους να αναγκάζονται να κατοικούν εκτός των πόλεων. Είναι αυτό ορθό;

Κατά τον πρώην Υπουργό Εσωτερικών κύριον Α.Χρίστου, υπάρχει αρκετή αναπτυξιακή γή/οικόπεδα για να στεγάσουν 5 εκ. πλυθισμό. Υπάρχει δηλαδή εντός των οικιστικών ζωνών ανάπτυξης, χώρος για ακόμη 4.200.000 άτομα!! Δεν είναι λοιπόν καθαρή σπατάλη η μη χρησιμοποίηση αυτού του εθνικού πλούτου;

Το θέμα της αύξησης της προσφοράς της στέγης και την χρήση του αχρησιμοποίητου αυτού πλούτου, έχει συζητηθεί κατά καιρούς στην Βρετανία. Πρόσφατη πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών στην Βρετανική Βουλή, προτείνει όπως τα επιμέρους Δημαρχεία (εδώ το Κράτος) να μπορούν να εκδίδουν διατάγματα επίταξης για εκείνα τα ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται για περιόδους πέραν των 6 μηνών. Τα Δημαρχεία θα δικαιούνται να εισέλθουν στα κτίρια να τα επιδιορθώνουν, να τα ενοικιάζουν σε τρίτους για περίοδο μέχρι 7 ετών (εξοχικές κατοικίες εξαιρούνται).

Ως πρόσθετο μέτρο πίεσης στην μη κατακράτηση άδειων κτημάτων, η Κυβέρνηση του Η.Β. προτίθεται να μειώσει την διάρκεια της πολεοδομικής άδειας από 5 σε 3 χρόνια εις μια προσπάθεια πίεσης για ανάπτυξη, σε αντίθεση με την Κύπρο που ισχύει για 3 χρόνια και γίνονται προσπάθειες από διάφορους να επεκταθεί στα 5 χρόνια, βοηθώντας και με τον τρόπο αυτό στην κατακράτηση κενών κτημάτων.

Υπάρχει μερίδα ατόμων η οποία υποστηρίζει ότι η φορολογία αυτή θα έχει το αντίθετο αποτέλεσμα, ότι δηλαδή ο ιδιοκτήτης θα προσθέτει την φορολογία αυτή στην τιμή διάθεσης. Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε με αυτήν την άποψη διότι, στο προηγούμενο μας παράδειγμα του οικοπέδου της Αγγλαντζιάς σημερινής αξίας £150.000, σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να προσθέτει στην τιμή αυτή £3.000/χρόνο, πέραν της τυχόν φυσιολογικής αύξησης των τιμών των οικοπέδων. Αυτό το ποσό είναι ψηλό για να μπορεί να μεταφερθεί στον αγοραστή, ενώ με την προσθήκη της φορολογίας αυξάνεται και ο φόρος περί κεφαλαιουχικών κερδών.

Υπάρχει επίσης η άποψη για προσφορά κινήτρων σε μια αρχική περίοδο, προς ενθάρρυνση των πωλήσεων όπως π.χ. αύξηση συντελεστή δόμησης, μείωση της φορολογίας κεφαλαιουχικών κερδών από 20% σε 10% εάν το κτήμα διατεθεί και αναπτυχθεί σε περίοδο 3-5 ετών από της εφαρμογής του νόμου κλπ. Δεν είμεθα υπέρ αυτής της προσέγγισης, διότι επιβραβεύει τους σπεκουλαδόρους, θα ενθαρρύνει την ανάπτυξη μισοτελειωμένων κτιρίων, ανεξαρτήτως της οικονομικής της απόδοσης/χρησιμότητας και θα ενθαρρύνει ίσως και την αδικαιολόγητη ανάπτυξη σε οικοδομές για τις οποίες ίσως να μην έχουν ζήτηση την δεδομένη στιγμή, στρεβλώνοντας έτσι την αγορά.

Το διοικητικό μέρος της επιβολής της φορολογίας να μπορεί να ανατεθεί στο Κτηματολόγιο, είτε στον ιδιωτικό τομέα π.χ. σε εκτιμητικά γραφεία, τα οποία και θα φέρουν την ανάλογη ευθύνη και θα ενεργούν υπό την εποπτεία της φορολογικής Αρχής. Επειδή το σύστημα που εισηγούμεθα είναι απλό (χρειάζεται η επί τόπου επίσκεψη, η μέτρηση του εμβαδού της οικοδομής και η εξεύρεση του συσχετισμού Σ. Δόμησης με το τυχόν υπάρχων εμβαδόν οικοδομής), δεν αναμένεται να παρουσιασθούν λάθη σοβαρής μορφής. Η βάση της εκτίμησης του 1.1.80, έχει ήδη καθιερωθεί και ως εκ τούτου το όλο σύστημα μπορεί να λειτουργήσει αμέσως. Εισηγούμεθα ότι η υποβολή βεβαίωσης από αδειούχο αρχιτέκτονα/εκτιμητή στην αρμόδια Αρχή που να αναφέρει τον συσχετισμό του Συντελεστή Δόμησης σε σχέση με το εμβαδόν του οικοπέδου και η Δήλωση εάν ένα κτήριο είναι κενό ή όχι, θα βοηθήσει στην ταχύτητα καθορισμού του φόρου.

Το σύστημα να εφαρμόζεται με την βάση της αυτοφορολόγησης. Κάθε ιδιοκτήτης οφείλει να υποβάλει στον Φόρο Εισοδήματος, αντίγραφο του τίτλου ιδιοκτησίας, πιστοποίηση από τον αρχιτέκτονα του έργου (εάν υπάρχουν κτίρια) ή εκτιμητή για τα τ.μ. που υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης και ύπαρξη άδειας οικοδομής. Εάν δεν υπάρχει άδεια οικοδομής (και άρα παράνομο κτίριο) για το κτίριο που έχει ανεγερθεί (όσον αφορά τα τ.μ.), τότε το κτήριο θα λογίζεται ως κενό χωράφι/οικόπεδο. Επειδή θα υπάρξει συνεχής ροή υποβολής της αυτοφορολογίας (χρονιαία) πιθανώς την εργασία αυτή της αποπεράτωσης και καθορισμού του φόρου, να την αναλάβουν εκ μέρους του Φόρου Εισοδήματος

(νοουμένου ότι δεν υπάρχει ικανοποιητικό Κυβερνητικό προσωπικό) ιδιωτικά, εγγεκριμένα γραφεία ελεγκτών, τα οποία και θα φέρουν την ανάλογη ευθύνη.

Το πρόβλημα της κατακράτησης αναπτυξιακής γης υπάρχει και σε προηγμένες χώρες, όχι όμως στον βαθμό της Κύπρου. Στην Βρετανία ο γνωστός οικονομολόγος Simon Jenkins αναφέρθηκε για φορολογία κενής γης, αφού διεπίστωσε ότι, ενώ οι ανάγκες της χώρας είναι για 40.000 νέες οικιστικές μονάδες τον χρόνο, η κατακρατούμενη αναπτυξιακή γη, έχει την δυνατότητα ανάπτυξης της με 300.000 μονάδες. Η έκθεση του διεθνούς οίκου ελεγκτών PWC κατέδειξε επίσης ότι οι χαμηλοί συντελεστές δόμησης ενθαρρύνει την συνεχή επέκταση των πόλεων και υποδεικνύει ως μοντέλλο ορθής πολεοδόμησης την πόλη Liverpool, όπου ο πληθυσμός στο κέντρο αυξήθηκε 5 φορές τα τελευταία 5 χρόνια, όπου υπήρχε ένας συνδυασμός του Κρατικού και ιδιωτικού τομέα.

2. Επέκταση των ζωνών ανάπτυξης

Όταν μελετάται η αναθεώρησης των πολεοδομικών, οι πολίτες προσπαθούν με διάφορους τρόπους πως θα πείσουν τους Κυβερνώντες και τους τεχνικούς (δεν ζηλεύουμε την θέση τους) να επεκτείνουν τες ζώνες ανάπτυξης και να κατατάξουν τα μέχρι σήμερα γεωργικά κτήματα τους σε οικιστικά/αναπτυξιακά. Τούτο είναι λογικό, διότι η μετατροπή της γεωργικής ζώνης, σε ζώνη ανάπτυξης, επιφέρει κέρδη εκατομμυρίων στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες γης και άλλους. Το σύστημα όμως αυτό, της συνεχούς εκτεταμένης επέκτασης, επεκτείνει τες ζώνες ανάπτυξης, εις βάρος της γεωργικής ζώνης κατά 20% περίπου, κατά κάθε στάδιο αναθεώρησης (η τελευταία εμπειρία της αναθεώρησης των ζωνών του 1995 μας υποστηρίζει προς τούτο) άνκαι η επέκταση των ζωνών του 2006 είναι πολύ περιορισμένη. Αυτό, με αριθμητική ακρίβεια, θα μας οδηγήσει σε έλλειψη της παραγωγικής γεωργικής γης σε περίοδο 20 ετών περίπου, περιορίζοντας στο ελάχιστο, στο μέλλον, την κατάλληλη περιοχή ανάπτυξης για τες επόμενες γενεές, ενώ στο τέλος ολόκληρη σχεδόν η Κύπρος θα μετατραπεί σε ένα μεγάλο διαχωρισμό οικοπέδων. Η συνεχής επέκταση των ζωνών ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την χρήση του περί Κτηματολογίου νόμου, όσον αφορά διαχωρισμό αγροτεμαχίων και του απεριόριστου δικαιώματος ανάπτυξης μιάς κατοικίας σε ένα χωράφι (εκτός από τα τοπικά σχέδια), εμπεριέχει σοβαρούς κινδύνους στην δημιουργία έλλειψης γης προς ανάπτυξη στα επόμενα χρόνια, βοηθά στην διάσπαρτη ανάπτυξη και της σπατάλης των Δημόσιων Υπηρεσιών, ενώ η εκτέλεση έργων υποδομής γίνεται ακόμη πιο δύσκολη.

Σίγουρα, οι ανάγκες οικοδόμησης αυξάνονται και θα πρέπει να συμβαδίζει και η προσφορά γης προς ανάπτυξη. Ο κίνδυνος αυτός έχει επισημανθεί σε χώρες που έχουν περιορισμένη προσφορά γης, όπως π.χ. στο Ισραήλ, όπου έχουν εφαρμοσθεί περιορισμοί μέγιστου εμβαδού γης ανά κατοικία και πολύ ψηλοί συντελεστές δόμησης. Έτσι δεν μπορεί να ανεγείρει ένας πολίτης του Κράτους του Ισραήλ κατοικία σε γη πέραν των 2 σκαλών και για να του δωθεί άδεια οικοδομής θα πρέπει μεγαλύτερα τεμάχια γης να διαχωρισθούν πρώτα σε μικρότερα τεμάχια εμβαδού 2 σκαλών (μόνο για κατοικίες). Είναι, βέβαια, παγκόσμιο φαινόμενο η πίεση για την συνεχή επέκταση των ζωνών ανάπτυξης και η αλλαγή αυτή των ζωνών, χρησιμοποιείται, όπως και στην Κύπρο, ως εργαλείο για εξυπηρέτηση πολιτικών ή άλλων συμφερόντων. Το "τάδε" Συμβούλιο Βελτιώσεως, ή ο

"τάδε" Δήμος, εις μίαν προσπάθεια να ικανοποιήσει όσο περισσότερους ψηφοφόρους του, πιέζει την Κυβέρνηση να περιλάβει όλο και περισσότερες εκτάσεις γεωργικής γης σε ζώνες ανάπτυξης και βεβαίως οι εκάστοτε Κυβερνώντες για πολιτικούς σκοπούς, σε αρκετές των περιπτώσεων, τους ικανοποιούν ανάλογα. Έχουμε λοιπόν ορισμένες σκέψεις πως θα μπορέσουμε να διαφυλάξουμε την γη για χρήση προς όφελος των επόμενων γενεών, πλέον των άλλων οφελημάτων της πολιτείας.

Βέβαια κάποιος μπορεί να ισχυρισθεί ότι η αύξηση των ζωνών ανάπτυξης θα επιφέρει και την αύξηση της προσφοράς οικοπέδων στο κοινό. Σίγουρα υπάρχει κάποια βάση, αλλά το εμβαδόν της έκτασης των γεωργικών κτημάτων σε οικιστικά, δεν συμβαδίζει με το εμβαδόν της τελικής διάθεσης. Έτσι, χρησιμοποιώντας την λογική της κατακράτησης του 25% των κενών οικοπέδων που δεν προσφέρονται προς πώληση εντός των πόλεων, μόνο το 75% περίπου από τα νεο-καταταγέντα κτήματα ως αναπτυξιακά θα διατεθούν προς πώληση. Από αυτά, άλλα δεν έχουν δρόμους, άλλα είναι κληρονομικά και για άλλα οι ιδιοκτήτες δεν μπορούν για διάφορους λόγους να τα πωλήσουν, με αποτέλεσμα μόνο το 30% των "νέων ζωνών" περίπου, στο τέλος να προσφέρονται στην αγορά ως αναπτυξιακά κτήματα/οικόπεδα προς διάθεση. Τα παραδείγματα είναι οφθαλμοφανή σε όλη την Κύπρο. Μεγάλο ιδιωτικό όφελος και ελάχιστο κοινωνικό – άρα λάθος προσέγγιση.

Είμεθα της άποψης ότι η ένταξη γεωργικού κτήματος σε ζώνη ανάπτυξης να επιφέρει αυτόματη φορολογία και να επιβάλλεται "τέλος βελτίωσης", με ποσοστό 20% πάνω στην διαφορά της αξίας του κτήματος την 1.1.80. Γεωργικά κτήματα που κατατάσσονται ως αναπτυξιακά να έχουν μια καθορισμένη από νομοθεσία θεωρητική υπεραξία της τάξης του 500% σε τιμές 1.1.80. Η φορολογία θα επιβάλλεται επί της διαφοράς. Κατά μέσο όρο γεωργικά κτήματα σε τιμές 1.1.80 έχουν εκτιμηθεί προς £500/σκάλα. Με την ένταξη τους σε ζώνη ανάπτυξης θα θεωρείται αύξηση της αξίας σε £2500/σκάλα, ή φορολογητέα αύξηση (£2500 - £500) £2000/σκάλα χ 20% = £400/σκάλα. Ο συντελεστής αύξησης του 500% θα εφαρμόζεται μέχρι τον Συντελεστή Δόμησης 20%. Ανά 1% αύξηση του Σ. Δόμησης πέραν του 20% να αυξάνεται η υπεραξία κατά 100% (στο πιο πάνω παράδειγμα εάν ο Σ.Δ. καθορισθεί σε 20% η φορολογία θα είναι (£7500 - £500) = £7000 χ 20% φορολογία = £1400/σκάλα. Εάν η αύξηση του Σ. Δόμησης είναι

26%, τότε η φορολογία θα είναι: Μέχρι 20% ως προηγουμένως = £1.400/σκάλα + 6 μονάδες χ 100% = 600% (= £3.000/σκάλα χ 20%) = £600/σκάλα, συνολικά £2.000/σκάλα. Η φορολογία αυτή είναι λογική, διότι κτήματα με πιο ψηλό συντελεστή δόμησης, θα φορολογούνται περισσότερο από τα άλλα, όχι στον ίδιο βαθμό ευεργετηθέντα.

Να σημειωθεί ότι έστω για αυτό το ενδεικτικό σενάριο όταν ένα κτήμα από γεωργικό (έστω σε τρέχουσες τιμές προς £20.000/σκάλα) μετατραπεί σε οικιστικό με 20%-30% συντελεστή δόμησης, η αξία του θα αυξηθεί σε £60.000/σκάλα περίπου, δηλαδή κέρδος £40.000/σκάλα και φορολογία (το 20%) +£14.000!! Είναι παράλογα ψηλός αυτός ο φόρος;

Με τον τρόπο αυτό το Κράτος, το οποίο αύξησε την αξία της γης ενός ιδιοκτήτη, θα πρέπει να εισπράξει και αυτό από τον πλούτο που το ίδιο το Κράτος δημιούργησε.

Η φορολογία αυτή να εκπίπτει τόσο από την φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών, όσο και από τον φόρο εισοδήματος, όταν διατεθεί προς τρίτους. Η χρήση της αξίας του 1.1.80 δεν θα έχει σοβαρό οικονομικό διοικητικό κόστος στο Κράτος, μια και που όλα τα κτήματα έχουν εκτιμηθεί κατά την 1.1.80 από το Κράτος και η χρήση της φόρμουλας εύκολη. Και εδώ η χρήση του ιδιωτικού τομέα θα περιορίσει το Διοικητικό Κόστος του Κράτους στο ελάχιστο. Επειδή όλοι οι παράμετροι είναι καθορισμένοι, η εφαρμογή είναι απλή και χωρίς να εμπεριέχει στοιχεία αμφισβήτησης.

Με την διαφοροποίηση-επέκταση των ζωνών, το Γραφείο Πολεοδομίας σε συνεργασία με το Κτηματολόγιο, να δημοσιοποιεί τα τεμάχια, Φ/Σχέδια, τα οποία έτυχαν διαφοροποίησης, μαζί με τους ανάλογους ιδιοκτήτες, εντός περιόδου 6 μηνών. Ο κάθε ιδιοκτήτης οφείλει να υποβάλει την δική του αυτοφορολογία, βάσει του προηγούμενου συστήματος που αναφέραμε για την Φορολογία του Αδρανούς Πλούτου. Ο έλεγχος αυτός θα μπορούσε να αναληφθεί από ιδιωτικά εκτιμητικά/τεχνικά (μέλη του ΕΤΕΚ) γραφεία, που να ενεργούν εκ μέρους του Φόρου Εισοδήματος.

Τόσο στην Φορολογία του Αδρανούς Πλούτου, όσο και στο θέμα της διαφοροποίησης των ζωνών, η φορολογία θα αποτελεί βάρος επί της ιδιοκτησίας εις πρώτη ζήτηση (όπως και τώρα και οι υπόλοιπες φορολογίες ακινήτων).

Με την χρήση του ιδιωτικού τομέα, σε συνδυασμό με τις Κρατικές υπηρεσίες, το διοικητικό κόστος θα είναι συγκριτικά με το εισόδημα ελάχιστο.

Η φορολογία αυτή προβληματίζει και τις πιο ανεπτυγμένες χώρες, όπως το Ηνωμένο Βασίλειο. Σε εμπειριστατωμένη μελέτη, ειδική επιτροπή της Κυβέρνησης υπό την αιγίδα της Kate Barker (τον 12/2005) εισηγείται ακριβώς αυτό το σύστημα φορολογίας (planning gain) με 20% φόρο επί της διαφοράς, ενώ άλλη Κυβερνητική επιτροπή (υπό τον John Walker 6/2006) εισηγείται την επιβολή φορολογίας με την απόκτηση της πολεοδομικής άδειας (το δεύτερο μετατοπίζει την φορολογία από τον ιδιοκτήτη, σε εκείνο που βασικά οφείλεται, στον επιχειρηματία ανάπτυξης) γνωστή ως roof tax. Η δεύτερη αυτή προσέγγιση δεν μας βρίσκει σύμφωνους, διότι το κόστος της φορολογίας με τον τρόπο αυτό θα μεταφερθεί στον αγοραστή, πράγμα που αντιβαίνει την όλη φιλοσοφία, ενώ ο ιδιοκτήτης δεν θα έχει πλέον κανένα κίνητρο διάθεσης. Ταυτόχρονα, το υφιστάμενο σύστημα φορολογίας στην επέκταση των ζωνών (γνωστό ως section 106) όπου η αρμόδια Αρχή, αφού μελετήσει τις επιπτώσεις της ανάπτυξης, μπορεί να απαιτήσει από τον ιδιοκτήτη την πληρωμή/ συνεισφορά του σε νέα έργα υποδομής, που θα χρειαστούν λόγω της επέκτασης της ζώνης (π.χ. συνεισφορά για ανέγερση νέου σχολείου κλπ) εκτός του κτήματός του, δεν φαίνεται να ικανοποιεί την σημερινή εργατική Κυβέρνηση, η οποία υποστηρίζει ότι οι απαιτήσεις των Αρχών διαφέρουν και ότι το όλο θέμα είναι ανοικτό για διαφθορά και συναλλαγή.

3. Φ.Π.Α. στα Ακίνητα + Μεταβιβαστικά

Σε μια χώρα όπου το αίσθημα απόκτησης της ιδιόκτητης στέγης είναι έντονο και όπου η κατοικία αποτελεί το θεμέλιο της οικογένειας και η οποία μεταβιβάζεται από τους γονείς στα παιδιά, η επιβολή του Φ.Π.Α. ήτο ατυχής και πρόσθεσε στην όλη προβληματική κατάσταση. Η επιστροφή του 10% για την πρώτη κατοικία είναι μια βοήθεια, η οποία μάλιστα έχει ευεργετικές επιπτώσεις σε αυτήν την κατηγορία των ατόμων (μείωση κατά 5% περίπου στην προ Φ.Π.Α. εποχή), αλλά επέφερε μια αύξηση του κόστους γύρω στο 8% πάνω στους υπόλοιπους. Πιστεύουμε ότι επιβάλλεται η μείωση των μεταβιβαστικών σε τέτοιες περιπτώσεις όπου επιβάλλεται το Φ.Π.Α. και η οποία μείωση θα πρέπει να είναι σε ανάλογο επίπεδο της αύξησης λόγω Φ.Π.Α., μέχρι το μηδέν. Έτσι ένα διαμέρισμα το οποίο έτυχε φορολογίας Φ.Π.Α. σε τιμή διάθεσης £100.000 (πλέον Φ.Π.Α. £15.000), τα μεταβιβαστικά να μειωθούν από το επίπεδο των έστω £5.200, σε επίπεδο μηδέν (λόγω Φ.Π.Α.), διότι το Κράτος έχει εισπράξει ποσό πέραν των μεταβιβαστικών.

Ταυτόχρονα λόγω του ότι οι τιμές των ακινήτων έχουν αυξηθεί κάθετα τα τελευταία χρόνια, τα μεταβιβαστικά ενός π.χ. διαμερίσματος το έτος 2000 (αξίας £65.000) ήτο περί τες £2.250, ενώ τώρα το ίδιο διαμέρισμα (χωρίς το Φ.Π.Α.) έχει αξία £100.000, με τα μεταβιβαστικά να είναι περί τες £4.000. Άρα το Κράτος δεν θα μειώσει τα εισοδήματα του σε προσεκτό βαθμό.

Πρόσθετα είμεθα της άποψης ότι τα μεταβιβαστικά θα πρέπει να μην λαμβάνουν υπόψη το Φ.Π.Α. Έτσι στο πιο πάνω παράδειγμα του διαμερίσματος των £100.000 + £15.000 Φ.Π.Α., τα μεταβιβαστικά να επιβάλλονται στο ποσό των £100.000. Υπάρχει καταθετημένο νομοσχέδιο επί τούτου, αλλά δυστυχώς παραπαίει στην Βουλή.

Άνκαι αντιλαμβανόμεθα ότι το μέτρο αυτό θα μειώσει τα μελλοντικά εισοδήματα του Κράτους, εντούτοις οι συνεχώς αυξανόμενες τιμές ακινήτων, θα καλύψουν αυτήν την διαφορά σε μεταβιβαστικά, ενώ η μείωση αυτή του εισοδήματος θα πρέπει να μελετηθεί και με την αύξηση του εισοδήματος του Κράτους που θα προέλθει από τες προηγούμενες μας εισηγήσεις (τα εισοδήματα αυτά είναι πολλαπλάσια).

4. Φορολογικές Ελαφρύνσεις

Εισηγούμεθα ως κοινωνικό μέτρο στήριξης των νέων για αγορά/απόκτηση πρώτης κατοικίας την υιοθέτηση της ίδιας γραμμής με τις πρόνοιες της επιχορήγησης για το Φ.Π.Α. Να προσφερθεί φορολογική έκπτωση σε επίπεδο ίσο με τον τόκο χρηματοδότησης, με μέγιστο ύψος £5.000/χρόνο και για κατοικίες μέχρι 250 τ.μ. κατ' αναλογία. Είναι και αυτό μια βοήθεια και με δικλείδα ασφάλειας, όπως, για να δικαιούται κάποιος την ελάφρυνση ή αγορά της κατοικίας να είναι για ίδια χρήση, κράτησης της ιδιοκτησίας ως τέτοιας για 10 χρόνια κλπ. Όπως έχει τώρα το σύστημα που δεν επιτρέπει την έκπτωση των τόκων και βασικά επιβαρύνει τα ασθενέστερα εισοδηματικά στρώματα που θα πρέπει να δανεισθούν. Σίγουρα το κεφάλαιο αυτό θα πρέπει να μελετηθεί στην λεπτομέρεια του προς εξακρίβωση της εισοδηματικής κατάστασης του αιτητή, για να αποφευχθεί η τυχόν εκμετάλλευση της φορολογικής έκπτωσης από τα ψηλά εισοδηματικά στρώματα.

Ασφαλώς η πιο πάνω πρόταση θα μειώσει τα εισοδήματα του Κράτους κατά μικρό ποσό, αλλά η προτεινόμενη στεγαστική πολιτική θα πρέπει να μελετηθεί στο σύνολο της, έχοντας υπόψη και τις προαναφερθείσες εισπράξεις, όσο και τον κοινωνικό/πολεοδομικό στόχο της πολιτικής αυτής.

5. Ελάχιστα εμβαδά

Αυτή η ακατανόητη πολεοδομική ανοησία αποτελεί μοναδικό παγκόσμιο φαινόμενο στην ορθή πολεοδόμηση, όταν υπάρχουν πρόσθετοι πολεοδομικοί κανονισμοί, που αφορούν συντελεστή δόμησης/κάλυψης/ύψος κλπ. Με τις σημερινές επικρατούσες τιμές των £1.000/τ.μ., ένα διαμέρισμα των 2 υπνοδωματίων, ορίζεται από τον νόμο ότι δεν μπορεί να είναι λιγότερο από 100 τ.μ. (μαζί με βεράντες και κοινόχρηστα) και για των τριών υπνοδωματίων, όχι λιγότερο από 125 τ.μ. Έτσι ένα διαμέρισμα των δύο υπνοδωματίων έχει μια τιμή διάθεσης τώρα £100.000 (επικρατούσες τιμές £1.000/τ.μ.), ενώ το ίδιο διαμέρισμα εάν ήταν εμβαδού 75 τ.μ., θα επωλείτο μόνο προς £75.000. Γιατί υπάρχει αυτή η αντιοικονομική/ αντικοινωνική πολιτική; Η απαίτηση από τους Κυβερνητικούς “οραματιστές της ορθής πολεοδόμησης”, είναι ότι ο Κύπριος πρέπει να ζει σε “καθώς πρέπει” μεγέθους διαμερίσματα και όχι σε “τρύπες”. Με την ίδια λογική, θα έπρεπε να μην επιτρέπεται η εγγραφή αυτοκινήτου κάτω των 1200 cc, διότι “δεν είναι καθώς πρέπει” για τον “γαλαζοαίματο” Κύπριο!! Αυτό το πρωτοφανές μέτρο, εάν καταργείτο από μόνο του και χωρίς κανένα άλλο μέτρο (θα υπάρχει και η ανάλογη μείωση του Φ.Π.Α., μεταβιβαστικών κλπ), θα μειώσει το κόστος των διαμερισμάτων (η βασική στέγη για τα ασθενέστερα εισοδηματικά στρώματα) κατά 20%-25% περίπου σε μια ημέρα!!

Παράδειγμα:

	<u>ΔΙΑΜ. 100 τ.μ.</u>	<u>ΔΙΑΜ. 75 τ.μ.</u>
Αγορά	£100.000	£75.000
Φ.Π.Α.	£15.000	£11.250
Μεταβιβαστικά	<u>£5.200</u>	<u>£3.312.50</u>
	<u>£120.200</u>	<u>£89.562.50</u>

Διαφορά 25%

6. Συντελεστής Δόμησης

Εις μια πρόσθετη προσπάθεια μείωσης του κόστους αγοράς/ανέγερσης, είναι και η αύξηση σε επιλεγμένες περιοχές του συντελεστή δόμησης. Οι συντελεστές αυτοί που είχαν καθιερωθεί κυρίως πριν από 10-15 χρόνια, παραμένουν οι ίδιοι, παρόλο που οι συνθήκες της αγοράς έχουν αλλάξει. Η περιοχή π.χ. της Αγλαντζιάς, στην άμεση περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου, παραμένει με 60%-80%, Σ. Δόμησης, δηλαδή σε παρόμοιο επίπεδο με την Ψημολόφου/Δευτερά, παρόλο που η Αγλαντζιά είναι μόνο 1 χλμ. από το Κέντρο της Λευκωσίας. Γιατί δεν αυξάνεται σε 120%, όπως παρόμοιες περιοχές στην ίδια ακτίνα από το Κέντρο; Άνκαι αντιλαμβανόμεθα ότι η αύξηση του Σ. Δόμησης θα αυξήσει τις τιμές των οικοπέδων, η αύξηση δεν θα είναι άμεσα σχετική (θα μειώσει το κόστος της γης κατά τ.μ. ανάπτυξης οικοδομικής), ενώ ταυτόχρονα θα αυξήσει τον πληθυσμό στο κέντρο και θα περιορίσει την αποκέντρωση. Η αύξηση του Σ.Δ. θα επιφέρει και την φορολογία λόγω της αλλαγής της ζώνης/συντελεστή δόμησης όπως προαναφερθήκαμε.

Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης, νοουμένου ότι έχει ήδη ανεγείρει κτίριο και είτε το κτίριο δεν έχει την στατική επάρκεια επέκταση, είτε/διότι δεν μπορεί να επεκταθεί (π.χ. επικλινής στέγη) να έχει το δικαίωμα της εξαίρεσης (βάσει πιστοποιητικού του αρχιτέκτονα) μέχρι και εκτός εάν, ζητήσει και αποκτήσει άδεια για χρήση αυτού του επιπλέον Συντελεστή Δόμησης.

Το θέμα αυτό δεν είναι απλό διότι δυνατόν να υπάρχουν παρενέργειες πολεοδομικής μορφής. Π.χ. όταν ένας ανέγειρε την κατοικία σε δύο ορόφους και ο γείτονας έτυχε αύξησης Σ. Δόμησης λόγω αλλαγής, θα μπορεί να ανεγείρει 3 ορόφους; Χρειάζεται λοιπόν συζήτηση για τέτοιες περιπτώσεις και ίσως η αύξηση του Σ. Δόμησης, να παραχωρείται μόνο εάν δεν ενοχλεί τρίτους και ασφαλώς νοουμένου ότι πληρωθεί και η ανάλογη φορολογία που έχουμε προαναφερθεί για την επέκταση των πολεοδομικών ζωνών.

Ταυτόχρονα παρατηρούμε παραλιακές περιοχές όπως η περιοχή Περβόλια-Μαζωτός-Ζύγι, Λατσί κλπ, να έχουν συντελεστή δόμησης για ανέγερση κατοικίας 15%-20%, ενώ άλλες, ήδη “επιβαρημένες” παραλιακές περιοχές με έντονη ανάπτυξη (π.χ. Λεμεσός) με 50%. Είναι η προσπάθεια αυτή της “ορθής

πολεοδόμησης” της διατήρησης των παραλιακών και άλλων τουριστικών περιοχών για τους πλούσιους/ή ξένους μόνο; Γιατί στην τουριστική περιοχή Πρωταρά με Σ. Δόμησης 40% για οικιστική ανάπτυξη, γίνεται προσπάθεια τώρα με την μελέτη για το τοπικό σχέδιο του Δήμου από τους “ορθούς πολεοδόμους” να μειωθεί στο επίπεδο του 20%, διατηρώντας τον ψηλότερο συντελεστή δόμησης του 40% για ξενοδοχεία (για τα οποία δεν υπάρχει καμία ζήτηση!). Η κατασπατάληση της γης με χαμηλούς Σ. Δόμησης ιδιαίτερα στα αναπτυξιακά κτήματα θα μειώσει σε ελάχιστο ποσοστό την αναπτυξιακή γη, θα αυξήσει την τιμή, με δυνατότητα αγοράς μόνο από ξένους και τους εύπορους Κυπρίους και θα συνεχίσει τις πιέσεις για την επέκταση των ζωνών ανάπτυξης. Η λανθασμένη αυτή πολιτική, επεκτάθηκε και στις πρόνοιες για την απόσυρση των τουριστικών κλινών, όπου η μεταφορά του Σ. Δόμησης επιτρέπεται μόνο σε περιοχές με Σ. Δόμησης πέραν του 35%, ενώ σε περιοχές με αντιοικονομικό Σ. Δόμησης 15%-20% δεν επιτρέπεται. Και όμως έπρεπε να είναι ακριβώς το αντίθετο, διότι η αύξηση του Σ. Δόμησης σε περιοχές του 15%-35% κατά έστω 25%, θα προσθέσει ελάχιστη δόμηση σε ήδη υπάρχοντες χαμηλούς Σ.Δ. (στο 20% Σ. Δόμησης η αύξηση θα φθάσει το 25%, ενώ σε Σ. Δόμησης του 100% θα είναι 125%!!) και δεν είναι λογική η αύξηση του Σ. Δόμησης σε περιοχές που έχουν ήδη ψηλό Σ. Δόμησης (ίδη κεφάλαιο Απόσυρση Τουριστικών Κλινών). Υπάρχει καμία λογική εξήγηση;

Ταυτόχρονα με την αύξηση των συντελεστών δόμησης, θα πρέπει να τύχει αύξησης και ο αριθμός ορόφων. Το σημερινό καθεστώς της προσθήκης των 2 ορόφων να είναι πλέον δικαιωματικό για τον ένα όροφο για όλες τις περιοχές, περιλαμβανομένων και των παραλιών (εκτός των γεωργικών ζωνών) με την δυνατότητα προσθήκης ακόμα 1-2 ορόφων βάσει άδειας της αρμόδιας αρχής.

Είμεθα υπέρ των οικοδομών των 15 και πλέον ορόφων με αυξημένους συντελεστές δόμησης, αλλά χρειάζεται προσοχή ούτως ώστε η περιοχή στην οποία οι αναπτύξεις αυτές επιτρέπεται να μπορούν να ανταποκριθούν στις δημόσιες υπηρεσίες και άλλες πρόσθετες ανάγκες που τυχόν θα απαιτηθούν, όπως πλάτος δρόμων πρόσβασης, συμφόρηση διακίνησης, χώροι στάθμευσης κλπ.

Στες κεντρικές περιοχές που υπάρχει ήδη και πρόβλημα πρόσβασης, όσο και χώρων στάθμευσης (τόρα υπάρχουν και κενά οικόπεδα) υπάρχει η άποψη ότι οι χώροι στάθμευσης εντός του κέντρου θα πρέπει να περιορισθούν για να προκληθεί η ενθάρρυνση/χρήση των δημόσιων συγκοινωνιών. Άνκαι η προσέγγιση αυτή είναι κατανοητή, εντούτοις χρειάζεται πρώτα η επένδυση μεγάλου ποσού, τόσο στην αναβάθμιση των μέσων δημόσιας συγκοινωνίας, όσο και περιφερειακοί χώροι στάθμευσης, αύξηση των ωρών και συχνότητας λειτουργίας των δημόσιων συγκοινωνιών, μείωση κομίστρων κλπ. Σίγουρα υπάρχει βάση σε αυτήν την προσέγγιση, αλλά χρήζει περαιτέρω μελέτης με τα Κυπριακά δεδομένα της Κυπριακής νοοτροπίας, σε σχέση με την χρήση του ιδιόκτητου αυτοκινήτου.

7. Αστικός Αναδασμός

Τι απέγινε αυτό το πολύ ορθό και ευφάνταστο σχέδιο του Κράτους, που θα απελευθέρωνε αναπτυξιακά κτήματα, που είτε είναι περικόλιστα και είτε ανήκουν σε διάφορους συνιδιοκτήτες, που είτε έχουν αποβιώσει, είτε δεν επιθυμούν την ανάπτυξη; Μετά από 6 χρόνια αναμονής, το θέμα παραμένει εκεί που ξεκίνησε, στες ανακοινώσεις. Το μέτρο αυτό θα προσφέρει χιλιάδες σκάλες προς ανάπτυξη εντός των ορίων ανάπτυξης, αυξάνοντας έτσι την προσφορά, που και αυτό το μέτρο θα βοηθήσει στην συγκράτηση των τιμών. Πληροφορούμεθα ότι λόγω πίεσης χρόνου, τόσο η Γενική Εισαγγελία, όσο και οι υπόλοιπες αρχές, αδυνατούν να ετοιμάσουν το ανάλογο νομοσχέδιο και ασφαλώς, μετά, να το εκτελέσουν. Εισηγούμεθα λοιπόν όπως το νομοσχέδιο ετοιμασθεί από ιδιώτες δικηγόρους, με καθοδήγηση της Γενικής Εισαγγελίας και η εκτέλεση να ανατεθεί σε ιδιωτικά πολεοδομικά/εκτιμητικά/χωρομετρικά γραφεία, με την καθοδήγηση του Κτηματολογίου/Αρχής Αναδασμού. Με την προσέγγιση αυτή ο Αστικός Αναδασμός θα μπορούσε να εφαρμοσθεί αμέσως, με τα πρώτα απτά αποτελέσματα εντός περιόδου 3-5 ετών από την ημέρα της εφαρμογής του (ίδη επίσης κεφάλαιο για Περικόλιστα Κτήματα), διπλασιάζοντας τα κτήματα με πρόσβαση, αυξάνοντας την προσφορά με τα ανάλογα αποτελέσματα (ίδη π.χ. περιοχή Jumbo Στροβόλου, όπου 1.000 σκάλες σε ζώνη ανάπτυξης, παραμένουν εγκλωβισμένες λόγω μη πρόσβασης) και χωρίς καμία ανάπτυξη, παρόλο που βρίσκονται σε περιοχή ανάπτυξης κατά τα τελευταία 15 χρόνια.

Η μόλις τελευταία πρόνοια του τοπικού σχεδίου Λευκωσίας για την περιοχή Λατσιών, που αναφέρεται σε νέα οικιστική περιοχή, στην οποία όμως να προηγηθεί η μελέτη του οδικού δικτύου και οι αναπροσαρμογές (ένα είδος αστικού αναδασμού) μας βρίσκει σύμφωνους.

8. Περίκλειστα Κτήματα και “Ιδιωτικές” Απαλλοτριώσεις

Ανεξάρτητα του προηγούμενου κεφαλαίου, είμεθα της άποψης ότι οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης έχει περίκλειστο κτήριο, να μπορεί να αιτηθεί στην τοπική Πολεοδομική Αρχή, για την κατασκευή δημόσιου δρόμου (όχι πέρασμα-δικαίωμα διάβασης) προς το κτήριο του, νοουμένου ότι αναλάβει όλα τα έξοδα της απαλλοτρίωσης και τα κόστη κατασκευής, μέχρι του κτήματος του. Τα υπόλοιπα κτήματα που τυχόν θα ευεργετηθούν από το έργο αυτό (θα εφάπτονται του ίδιου δρόμου και είναι περίκλειστα), να έχουν επιβάρυνση του κόστους του αρχικού αιτητή, πλέον τόκος 5%/χρόνο, με χρέωση την αναλογία του εμβαδού τους, όπως αυτό θα πιστοποιηθεί από το Κτηματολόγιο. Η επιβάρυνση αυτή θα εγγράφεται στο Κτηματολόγιο και τυχόν διάθεση/ανάπτυξη/ υποθήκευση τέτοιου κτήματος, θα πρέπει πρώτα να προηγείται η πληρωμή του (υπάρχει παρόμοιο σύστημα στην περίπτωση παροχής ηλεκτρισμού). Το προτεινόμενο οδικό δίκτυο να ακολουθήσει την υπάρχουσα διαδικασία, δηλαδή την δημοσίευση του οδικού δικτύου, τες ενστάσεις κλπ. Κάτι παρόμοιο γίνεται τώρα με τες βιομηχανικές περιοχές. Η πρόταση αυτή έχει και πρόσθετες ευεργετικές επιδράσεις εκτός της οικιστικής πολιτικής. Έτσι, εάν ένας ιδιοκτήτης επιθυμεί να ανεγείρει γήπεδο γκόλφ/πανεπιστήμιο/ιδιωτικό νοσοκομείο (μέρος της Κυβερνητικής πολιτικής) αλλά λόγω μη ύπαρξης δρόμου, δεν μπορεί να το ανεγείρει, θα μπορεί να χρησιμοποιήσει το μέτρο αυτό. Άνκαι χρονοβόρα διαδικασία, προσφέρει η πρόταση αυτή, μια κάποια ελπίδα, παρακάμπτει προβληματικούς ιδιοκτήτες/ιδιοκτησίες και προσφέρει λύση σε σημερινούς ιδιοκτήτες “απόγνωσης” χωρίς οικονομική επιβάρυνση στο Κράτος/τοπικές Αρχές

Δρόμοι και Μονοπάτια

Σε μια προσπάθεια αύξησης της προσφοράς οικοδομήσιμης γης, αλλά και από πλευράς εκμετάλλευσης εκ μέρους των ιδιοκτητών και άλλων, είμεθα της άποψης ότι βάσει νομοθεσίας να καθορισθεί ότι “μονοπάτι” σημαίνει δημόσια πρόσβαση πλάτους τουλάχιστον 12 ποδών. Ο ακριβής καθορισμός επί τόπου του πλάτους να αναληφθεί από το Κτηματολόγιο με χρήση ιδιωτών χωρομετρών και την δημοσίευση των σχεδίων για τυχόν ενστάσεις. Άνκαι είναι μια χρονοβόρα διαδικασία, θα αρχίσει μια εργασία η οποία να εκτελείται κατά στάδια, αλλά και σε γρήγορους ρυθμούς (εξ’ ου και η χρήση ιδιωτών) ενώ το κόστος της εργασίας αυτής να πληρωθεί από τους ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων τεμαχίων και να

αποτελεί βάρος στην ιδιοκτησία τους, η τυχόν μη είσπραξης με δυνατότητα είσπραξης (πληρωμή στην εξασφάλιση άδειας οικοδομής, διάθεσης, υποθήκευσης, μεταβίβασης κλπ).

Ταυτόχρονα η τυχόν κατασκευή δημόσιων χωματόδρομων από τες Τοπικές Αρχές με δικό τους κόστους, να τυχάνουν επιβάρυνσης των ευεργετηθέντων τεμαχίων με την χρέωση του κόστους αναλόγως του εμβαδού των τεμαχίων (άνκαι όχι απόλυτα δίκαια βάση είναι μια εύκολη βάση υπολογισμού) με την ανάλογη επιβάρυνση της ιδιοκτησίας ως ανωτέρω.

9. Μεριδία

Υπάρχουν μεγάλες εκτάσεις αναπτυξιακής γης που δεν μπορούν να αναπτυχθούν, λόγω της ύπαρξης συνιδιοκτητών, υπό μορφή μεριδίων, μετοχών ή άλλως πως (ίδια είσοδο της Λευκωσίας με 300 ανεκμετάλλευτες σκάλες ή την περιοχή Μετρό στον Στρόβολο με 1000 σκάλες). Σε τέτοιες περιπτώσεις είμεθα της άποψης ότι οποιοσδήποτε συνιδιοκτήτης να μπορεί να αιτηθεί στο Κτηματολόγιο για άμεση εκποίηση ως σύνολο (με απλές διαδικασίες, όπως π.χ. ανακοίνωση στον τύπο, παρά προσωπική επίδοση, απλούστευση διαδικασίας σε περίπτωση θανάτου ιδιοκτητών, πληρωμή σε ειδικό ταμείο σε περίπτωση θανάτου κλπ ιδιοκτήτη κλπ) έτσι που να επιτρέπει την άμεση του ανάπτυξη. Επειδή τα κτήματα εμπίπτουν σε ζώνη ανάπτυξης, η χρήση της διαδικασίας του Κτηματολογίου για καταναγκαστική πώληση είναι δύσκολη και αυτή η προσέγγιση είναι μια λύση. Άνκαι υπάρχει κάποια πρόνοια στους υφιστάμενους νόμους, η διαδικασία είναι τόσο χρονοβόρα που σχεδόν είναι απαγορευτική και να εφαρμόζεται τώρα κυρίως σε γεωργικά κτήματα που δεν μπορούν να διαχωριστούν στους συνιδιοκτήτες τους. Δεν είναι λάθος αυτό και δεν αδικεί τόσο τους συνιδιοκτήτες, όσο και την ευρύτερη πολιτεία, όταν ένας και μόνος ιδιοκτήτης μπορεί να καθυστερεί ή/και ποτέ να μην μπορεί να αναπτυχθεί ένα κτήμα και ίσως κατ' επέκταση μια ολόκληρη περιοχή;

10. Ιδιωτική Πολεοδόμηση & Χαλίτικη Γη

Κτήματα μεγάλου μεγέθους π.χ. μεγαλύτερα από π.χ. 30 σκάλες (ανάλογα με τις περιοχές μπορεί να είναι και πολύ πιο μικρά, π.χ. σε χωριά), τα οποία βρίσκονται πλησίον σε περιοχές ανάπτυξης αλλά εκτός αυτών και που το Κράτος πιστεύει ότι είναι κατάλληλα για ανάπτυξη, να μπορούν να ενταχθούν εντός ζωνών ανάπτυξης με τους εξής όρους:

- Διαχωρισμός οικοπέδων με τιμές πώλησης ίσο με την αξία γης, προ της ένταξης της σε ζώνη ανάπτυξης (όπως αυτό θα εκτιμηθεί από το Κτηματολόγιο), πλέον το κόστος διαχωρισμού (τώρα να καθορισθεί σε £10.000/οικόπεδο) που θα αναθεωρείται κατά καιρούς από τον Υπουργό Εσωτερικών, πλέον ένα λογικό κέρδος.
- Οι τιμές διάθεσης των οικοπέδων να καθορισθούν βάσει της αξίας της αγροτικής γης, πλέον του κόστους διαχωρισμού, πλέον 30% κέρδος.
- Τα οικόπεδα αυτά θα διατίθενται προς το Κράτος που θα τα χρησιμοποιεί όπως τώρα για π.χ. άπορες οικογένειες, προσφυγικές αναπτύξεις κλπ με όρο την ανάπτυξη τους σε 5 χρόνια από τους αγοραστές τους.
- Ο αγοραστής αφού ανεγείρει την κατοικία του να μπορεί να την διαθέσει μετά από 10 χρόνια από της συμπλήρωσης (παρόμοιο με τους κανονισμούς της αυτοστέγασης) κλπ.κλπ.

Το πλεονέκτημα αυτής της λύσης σε σχέση με την παραχώρηση χαλίτικου, είναι ότι δεν υπάρχουν παντού χαλίτικα ακίνητα σε περιοχές που είναι κατάλληλες για ανάπτυξη, περιορίζεται η ανεξέλεγκτη διάθεση της χαλίτικης γης, αναλαμβάνει ο ιδιωτικός τομέας την όλη διαδικασία ανάπτυξης (ενθαρρύνονται οι γεωργικές περιοχές να αναπτυχθούν εάν η Πολεοδομία/ Αρχές κρίνουν ότι είναι αναγκαίο/κατάλληλο). Ταυτόχρονα το ποσό αγοράς είναι καθορισμένο και η τελική τιμή συντηρητική. Έτσι ένα γεωργικό κτήμα στην περιοχή Στροβόλου δίπλα από οικιστική ανάπτυξη που έχει μια αξία σήμερα π.χ. £100.000/σκάλα (= 1½ οικόπεδο ανά σκάλα) = +£66.666/οικ. διαχωρισμός +£10.000/οικ. = £76.666 + 30% κέρδος = +£100.000 (τιμή διάθεσης στο Κράτος). Τρέχουσες τιμές οικοπέδων στην περιοχή £150.000!!
– Ο ιδιοκτήτης θα έχει ένα αυξημένο εισόδημα από £100.000/σκάλα σε +-

€135.000/σκάλα, ενώ το Κράτος θα εισπράξει όλο το ποσό αγοράς (ή όπως αυτό καθορίσει) από τους ενδιαφερόμενους αγοραστές.

Το μέτρα αυτό θα προσφέρει χαμηλού κόστους οικόπεδα από τον ιδιωτικό τομέα, με αυστηρό έλεγχο από το Κράτος και θα συμπληρώσει σε αρκετό βαθμό την τωρινή διάθεση χαλίτικης γης με τον ίδιο στόχο, περιορίζοντας ταυτόχρονα την διάθεση των χαλίτικων για άλλες χρήσεις κοινής ωφέλειας, όπως γη για σχολεία, νοσοκομεία, πάρκα κλπ.

11. Καθυστερήσεις στις άδειες οικοδομής/πολεοδομίας-Ιδιωτικοποίησης

Δεν υπάρχει κατά την άποψη μας ελπίδα σωτηρίας στο απαράδεκτο φαινόμενο της καθυστέρησης στην μελέτη και έκδοση των πολεοδομικών αδειών και αδειών οικοδομής/έκδοσης τίτλων, εκτός και εάν αλλάξει η όλη βάση ελέγχου. Υπάρχει οικοδομικός οργανισμός και οι αιτήσεις για εξασφάλιση αδειών έχουν αυξηθεί από 7000 σε 14000 τον χρόνο τα τελευταία τρία χρόνια και από την μια η Κυβέρνηση δεν επιθυμεί την πρόσληψη πρόσθετου ακριβοπληρωμένου προσωπικού, έχοντας υπ' όψη το δημοσιονομικό έλλειμμα της Δημοκρατίας και από την άλλη υπάρχει το σοβαρό πρόβλημα των καθυστερήσεων. Τι πρέπει λοιπόν να γίνει; Υπάρχει ελπίδα άμεσης διόρθωσης αυτής της κατάστασης;

Πολεοδομικές Άδειες

Να ανατεθεί σε αδειούχους και προσοντούχους πολεοδόμους ο έλεγχος των αιτήσεων Πολεοδομικών αδειών, με ανάθεση είτε μερικώς, είτε σε ολόκληρο το φάσμα ελέγχου από τις Αρμόδιες Αρχές, σε ιδιωτικά πολεοδομικά γραφεία (ή εναλλακτικά στους ίδιους τους μελετητές ενός έργου) με τους ακόλουθους όρους:

- Ο ιδιώτης πολεοδόμος/μελετητής θα πρέπει να έχει σαφείς παραμέτρους εργασίας.
- Την τελική απόφαση για την αίτηση θα την λαμβάνει η Αρμόδια Αρχή.
- Σε αρχικό στάδιο οικοδομής μέχρι 5.000 τ.μ. μόνο να ελέγχονται από ιδιώτες (περίπου το 80% των αιτήσεων θα καλύπτεται έτσι από ιδιώτες).
- Ο ιδιώτης πολεοδόμος/μελετητής να προσφέρει τραπεζική εγγύηση για πιστή εκτέλεση της εργασίας του, ύψους £50.000 και ασφαλιστική κάλυψη, ύψους £500.000.
- Τυχόν παραλήψεις/κακή εκτέλεση του ιδιώτη και εκτός των νομικών επιπτώσεων, θα δικαιολογεί και την κατακράτηση των εγγυητικών, πλέον η διαγραφή του από το ΕΤΕΚ.
- Ουδείς πολεοδόμος θα ελέγχει δική του μελέτη, είτε αυτή συγγενών του ή εξαρτώμενων εταιρειών.
- Το οδικό δίκτυο και γενικά οι πολεοδομικές δεσμεύσεις θα παραμείνουν η ευθύνη της αρμόδιας Αρχής ως επίσης και ο αισθητικός έλεγχος.

Χρονικό Πλαίσιο/Αποζημιώσεις

Η άδεια πολεοδομίας θα πρέπει να μελετάται εντός 3 μηνών από της υποβολής της και σε περίπτωση αδικαιολόγητης καθυστέρησης εκ μέρους του ιδιώτη εξεταστή (και εκεί που είναι ευθύνη της Αρχής) να πληρώνει τον αιτητή ο ίδιος (ή η αρμόδια Αρχή), αποζημίωση ίσο με 10% του κόστους των δικαιωμάτων της πολεοδομικής άδειας, την ημέρα, ως αποζημίωση. Ως έχει σήμερα το σύστημα, η αρμόδια πολεοδομική αρχή δεν έχει καμία νομική υποχρέωση για πληρωμή αποζημίωσης σε περιπτώσεις αδικαιολόγητης καθυστέρησης (σε μια περίπτωση ο Δήμος Λευκωσίας λόγω 1½ χρόνου καθυστέρησης στην μελέτη μιας πολεοδομικής άδειας, ανάγκασε τους ιδιοκτήτες να διαθέσουν το κτήμα τους σε χαμηλή τιμή λόγω οικονομικών πιέσεων και με ζημιά γύρω στα £2.0 εκ., χωρίς να έχουν κανένα δικαίωμα αποζημίωσης). Ως εκ τούτου είμεθα της άποψης ότι μια ορθή και δίκαιη πολιτική θα πρέπει να εισάξει και αλλαγή της νομοθεσίας για πληρωμή αποζημιώσεων από τους υπαίτιους [Αρχές]. Αυτό θα προκαλέσει εγρήγορση και κάποια υπευθυνότητα στους μέχρι τώρα όχι πάντοτε υπεύθυνους είτε και εάν αυτοί ονομάζονται δημόσιοι υπαλλήλοι, Δημοτικοί Σύμβουλοι ή άλλως πως.

Δικαιώματα - Να καθορισθούν δικαιώματα για τους ιδιώτες μελετητές, είτε σε συνεννόηση με το Τμήμα της Πολεοδομίας είτε άλλως πως, τα οποία ο ιδιώτης αιτητής θα πληρώνει μέσω της αρμόδιας Αρχής τον ιδιώτη. Με τον τρόπο αυτό οι Αρχές θα έχουν μείωση στα κόστα τους, ο αιτητής θα επιβαρυνθεί σχεδόν με όλα τα κόστα και θα έχει ως αντιστάθμισμα, να απολαμβάνει την γρήγορη εξυπηρέτηση/μείωση του κόστους του.

Ποιότητα - Ευρή Πνεύμα - Η ιδιωτικοποίηση των τεχνικών υπηρεσιών με ιδιώτες, έμπειρους, οι οποίοι θα έχουν κατά νούν και τις αγωνίες του αιτητή, τόσο όσο αφορά τον χρόνο έκδοσης, όσο και άλλα θέματα, θα προσφέρει ένα ευρύτερο πνεύμα στην όλη εξέταση μιάς αίτησης.

Νέες Θέσεις - Νέοι άνθρωποι - Εάν εφαρμοσθεί η εισήγηση αυτή της ιδιωτικοποίησης, τότε θα δημιουργηθούν, με την πάροδο του χρόνου, εξειδικευμένα γραφεία μελετητών, τα οποία όχι μόνο θα μπορούν να διεκπεραιώνουν την εργασία γρήγορα, αλλά θα μπορούν να προσφέρουν και νέες

ιδέες, όσον αφορά τυχόν αλλαγές στις διαδικασίες, ελέγχους, στις πρόνοιες του νόμου περί πολεοδομίας/οικοδομών κλπ. Με την υπάρχουσα ανεργία του 6.0% που μαστίζει κυρίως τους νέους επιστήμονες της Κύπρου, το μέτρο αυτό θα βοηθήσει και προς αυτήν την κατεύθυνση.

Ο Ρόλος του Δημόσιου Τομέα - Με σταδιακή εξέλιξη, ο ρόλος του Δημόσιου τομέα θα είναι η χάραξη της γενικής πολιτικής, ο έλεγχος των ιδιωτών, ο προγραμματισμός και να ενδυναμωθεί ο συμβουλευτικός του ρόλος προς τις Αρχές/Κυβέρνηση, χωρίς να καταπιάνεται και να αυτοεγκλωβίζεται σε θέματα που θα μπορούσαν να εκτελέσουν άλλοι.

Υφιστάμενες Ιδιωτικοποιήσεις - Γιά να μην παραξενευθούν οι αναγνώστες ότι πρόκειται για κάτι εντελώς καινούργιο, σας παραθέτουμε τα ακόλουθα επαγγέλματα τα οποία διενεργούνται από ιδιώτες για λογαριασμό του Δημοσίου:

(α) Ελεγκτές - Εγκεκριμένοι ελεγκτές υποβάλλουν λογαριασμούς στον Φόρο Εισοδήματος, ο οποίος και εκτελεί έλεγχο και μόνο, βάσει των υποβληθέντων λογαριασμών.

(β) Εκτιμητές & Χωρομέτρες - Το 50% των εκτιμητικών εργασιών απαλλοτριώσεων τώρα ανατίθενται σε εγκεκριμένους ιδιώτες εκτιμητές (αντί του Κτηματολογίου), οι οποίοι πληρώνονται από το Δημόσιο. Η εργασία τους καλύπτει εκατομμύρια τον χρόνο (ενώ σε μεγάλες υποθέσεις το Κτηματολόγιο εξασκεί έλεγχο). Το ίδιο συμβαίνει με τους Χωρομέτρες.

(γ) Πολεοδομικά Σχέδια - Σχέδια μεγάλης κλίμακας ανατίθενται ήδη στον ιδιωτικό τομέα (ίδη μελέτες 'Αγγελου Δημητρίου και άλλων).

(δ) Κυβερνητικά Κτίρια - Μέχρι πρόσφατα, ο σχεδιασμός τους ανατίθεντο στην Κυβερνητική Υπηρεσία. Τώρα ανατίθενται με διαγωνισμό σε ιδιώτες. Αυτά τα έργα που έχουν τώρα περάσει στον ιδιωτικό τομέα, έχουν εξαιρετικά αποτελέσματα ποιότητας και χρόνου σχεδίασης.

(ε) Κυβερνητικά Έργα - Ο σχεδιασμός για δρόμους και άλλα έργα υποδομής, αναθέτονται σε ιδιώτες.

(ζ) Διευθυντές Έργων - Αναθέτονται ορισμένα στον ιδιωτικό τομέα. Ο τομέας αυτός προβλέπεται να εξελιχθεί στο μέλλον και θα εξελιχθεί σε ένα τομέα εξειδικευμένων γραφείων για μεγάλα έργα. Το παράδειγμα του Δήμου Λευκωσίας

είναι προς μίμηση, όπου ίσως το μοναδικό έργο [Βιομηχανική Περιοχή] όπου ο ιδιώτης Διευθυντής Έργου, όχι μόνο παρέδωσε το έργο εντός του χρονικού πλαισίου, δεν υπήρξε καμία διαφορά με τους εργολάβους και το κόστος στο τέλος, ήτο ελαφρώς πιο κάτω από τον προϋπολογισμό.

(η) Νομικές Υπηρεσίες - Αναθέτονται τώρα σε ιδιώτες δικηγόρους αφήνοντας την Γενική Εισαγγελία να χειρίζεται τις σοβαρές υποθέσεις του Κράτους.

κλπ κλπ

Σε κανένα από τους τομείς αυτούς δεν έχουν διαπιστωθεί καταγγελίες για χρηματισμό των ιδιωτών μελετητών και ως εκ τούτου δεν ευσταθούν οι ανησυχίες ορισμένων για το θέμα αυτό (ενώ συχνά παρατηρείται διαφθορά σε Δημόσιες/ Δημοτικές υπηρεσίες που προκαλείται ακριβώς λόγω της καθυστέρησης στην έκδοση αδειών). Εάν όμως έχουμε υπ' όψη το Δημόσιο Συμφέρον, τότε η απόφαση/κατεύθυνση της ιδιωτικοποίησης είναι η μόνη ενδεδειγμένη, διότι ο Δημόσιος τομέας έχει απαράδεκτες ελλείψεις, που στο τέλος επιβαρύνουν το κοινό χωρίς οι υπαίτιοι (οι Αρχές) να τυγχάνουν οποιασδήποτε επιβάρυνσης.

Άδειες Οικοδομής + Επιβλέψεις

Στο στάδιο αυτό να παραμένει στη διοίκηση της Αρμόδιας Αρχής μέχρι απόκτησης εμπειριών από την “ιδιωτικοποίηση” της πολεοδομικής άδειας. Η άδεια οικοδομής, σε ορισμένους Δήμου/Επαρχίες, αποτελεί ίσως μεγαλύτερο πρόβλημα από το πρόβλημα της καθυστέρησης στην έκδοση της πολεοδομικής άδειας. Αρκετοί Δήμοι/Κοινοτικά Συμβούλια, παρά της ύπαρξης της πολεοδομικής άδειας, εκβιάζουν τους αιτητές για περαιτέρω παραχωρήσεις/αλλαγή της πολεοδομικής άδειας (άκρως παράνομο αλλά ο αιτητής δεν έχει τον χρόνο υπέρ του) και υπό τις περιστάσεις επιβάλλεται και η ιδιωτικοποίηση αυτής της διαδικασίας.

Ταυτόχρονα, οι αναγκαίοι έλεγχοι στις κατασκευές, π.χ. για κατασκευή δρόμων, να μεταφερθούν και αυτές στον ιδιωτικό τομέα σε προσοντούχους μηχανικούς με τον ανάλογο εξοπλισμό για εργαστηριακούς ελέγχους κλπ., που θα εργάζονται για λογαριασμό της αρμόδιας Αρχής. Οι απαράδεκτες καθυστερήσεις για

ελέγχους από τα αρμόδια τμήματα και η κατ' επέκταση αναστολή των οικοδομικών εργασιών, με το μέτρο αυτό, θα περιορισθούν.

Σαν παράδειγμα της ασυδοσίας των Αρχών, σας παραθέτουμε ότι σε διαχωρισμό οικοπέδων στη Λεμεσό όπου η τοπική Υδατοπρομήθεια επέμενε όπως η ίδια τοποθετήσει τες σωλήνες υδατοπρομήθειας και ακριβώς την ίδια εποχή (ο ίδιος αιτητής) η Υδατοπρομήθεια Λάρνακος απεδέχθη την εκτέλεση του έργου από ιδιώτη με δική της επίβλεψη, το κόστος εκτέλεσης στην Λεμεσό ήτο κατά 65% πιο ψηλό από εκείνο της Λάρνακας! (η υπόθεση οδηγήθηκε στα δικαστήρια)!

Παρόμοιες καταστάσεις επικρατούν και στις άλλες Αρχές, όπως ΑΗΚ και ΣΥΤΑ, όπου δεν επιτρέπεται στις πλείστες των περιπτώσεων η εκτέλεση έργων από ιδιώτες με επίβλεψη από τες Αρχές. Αποτέλεσμα είναι οι απαράδεκτες καθυστερήσεις, η πληρωμή υπερωριών και διάφορων “δώρων”(!!) κλπ, που στο τέλος-τέλος αυξάνουν το κόστος της στέγης.

Σημείωση: Έχει ληφθεί η απόφαση από το Υπουργείο Εσωτερικών ότι από τον 9/2006 ο κάθε μελετητής θα υποβάλλει πλέον μια Υπεύθυνη Δήλωση ότι το σχέδιο του που ετοίμασε ανταποκρίνεται στα πολεοδομικά/οικοδομικά δεδομένα και η Πολεοδομική Αρχή θα τα δέχεται μεν, ως θέμα αρχής, αλλά ταυτόχρονα θα τα ελέγχει, έστω και σποραδικά, χωρίς όμως δέσμευση στο πότε θα εκδίδει την πολεοδομική άδεια. Κατά το Υπουργείο, αυτό το μέτρο θα μειώσει τες καθυστερήσεις στην έκδοση της πολεοδομικής άδειας.

Έχουμε επιφυλάξεις για το πιο πάνω μέτρο, διότι όχι όλοι οι μελετητές γνωρίζουν τους κανονισμούς επαρκώς, παραβιάζει το θεμέλιο της Φυσικής Δικαιοσύνης (που αναφέρει ότι ουδείς μπορεί να είναι ο κριτής της δικής του υπόθεσης) και δεν αναφέρει τι θα είναι το αποτέλεσμα του λάθους, ποιος το πληρώνει (εάν είναι π.χ. οι ανίδεοι αγοραστές ασφαλώς και δεν πρέπει) όταν ο ίδιος ο μελετητής έκανε λάθος.

Η τελευταία εισήγηση του Υπουργείου για μη ύπαρξη ανάγκης εξασφάλισης πολεοδομικής άδειας μέχρι 4 κατοικίες σε οικόπεδα και να ζητείται η έκδοση άδειας οικοδομής απευθείας από την αρχή. Είναι και αυτή κατά την άποψη μας μη άμεσα εφαρμόσιμη, διότι οι αιτητές εμπιστεύονται περισσότερο το Γραφείο

Πολεοδομίας παρά το εκάστοτε Γραφείο Επάρχου με τες φοβερές ελλείψεις και με καθυστερήσεις που υπερβαίνουν στο πολλαπλάσιο τες καθυστερήσεις των πολεοδομικών αδειών. Για τον λόγο αυτό και το μέτρο αυτό, όσο καλό και να είναι φαινομενικά, δεν έχει τύχει ευρείας εφαρμογής (παρά την δμηνη υιοθέτηση του, μόνο 36 αιτήσεις έχουν υποβληθεί με αυτήν την διαδικασία).

Στο τέλος, φαίνεται ότι μια εισήγηση του “τύπου” της δικής μας να είναι, ίσως, η μόνη εφαρμόσιμη σε αρχικό στάδιο.

12. Καθυστερήσεις στην έκδοση τίτλων – Νέο είδος τίτλοι

Η ακατανόητη γραφειοκρατία για την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας είναι ο τελευταίος μαραθώνιος μετά από την εξαντλητική διαδικασία της εξασφάλισης του λεγόμενου πιστοποιητικού τελικής έγκρισης. Χρειάζονται 6 άδειες για την εξασφάλιση του πιστοποιητικού τελικής έγκρισης και ακόμη 4 άδειες μετά!!

Η κάθε άδεια, χωρίς να είναι ιδιαίτερα δύσκολη, χρειάζεται 6-12 μήνες στην εξασφάλιση της. Η ιδιωτικοποίηση και αυτής της πτυχής των διαδικασιών από έμπειρους πολεοδόμους/μηχανικούς, είναι η μόνη λύση, με πάντοτε την επίβλεψη του Κτηματολογίου.

Η καθυστέρηση αυτή στην έκδοση των τίτλων, όχι μόνο προκαλεί σοβαρότατα προβλήματα στην λειτουργία της οικοδομικής βιομηχανίας, αλλά και οικονομικά/κοινωνικά προβλήματα. Υπό την πίεση αυτή έχει αρχίσει να εμφανίζεται το φαινόμενο μεταβίβασης μεριδίων σε κοινόκτητες οικοδομές. Αυτό ίσως στην αρχή να αποτελεί μια λύση, αλλά η συνιδιοκτησία υπό μορφή μεριδίων σε κοινόκτητη οικοδομή προκαλεί τεράστια προβλήματα, τόσο οικονομικά όσο και λειτουργικά και θα εξελιχθεί σε μέγα πρόβλημα στο άμεσο μέλλον. Οι μεταβιβάσεις μεριδίων είναι ιδιαίτερα έντονες τώρα στην περιοχή Αμμοχώστου όπου τα τελευταία δύο χρόνια έχουν μεταβιβασθεί τουλάχιστον 1000 μονάδες τόσο σε ντόπιους όσο και σε ξένους αγοραστές υπό μορφή μεριδίων.

Το θέμα είναι ιδιαίτερα σοβαρό, διότι οι ξένοι αγοραστές έχουν ήδη αρχίσει να παραπονιούνται για την καθυστέρηση στην έκδοση τίτλων. Εάν αυτό εξελιχθεί σε δημοσιεύσεις στον εξωτερικό τύπο (ίδη παρόμοιο δημοσίευμα για την Μαρπέργια Ισπανίας, από τους Times του Η.Β.), η ζήτηση των ξένων θα μειωθεί κάθετα και η βιομηχανία αυτή της διάθεσης εξοχικών σε ξένους, αξίας £700 εκ./χρόνο (η δεύτερη πιο μεγάλη βιομηχανία μετά την τουριστική, με 30.000 εργαζόμενους) θα υποστεί σοβαρό πλήγμα και θα τρέχει μετά η πολιτεία να βρεί το λάθος. Σε πρόσφατη μας πώληση σε ένα Ιταλό πελάτη, μας είπε ότι “γνωρίζω ότι στην Κύπρο οι τίτλοι εκδίδονται, εάν ποτέ εκδοθούν μετά από πολλά χρόνια, τι εξασφάλιση έχω;”. Ταυτόχρονα σε διεθνή έκθεση ακινήτων στην Ιρλανδία, το Ισπανικό περίπτερο μέσα στα πλαίσια του ανταγωνισμού γιατί οι αγοραστές να προτιμούν την Ισπανία σε σύγκριση με τον ανταγωνισμό, ανέφεραν στους

πιθανούς πελάτες/ενδιαφερόμενους ότι “..... στην Κύπρο δεν πρόκειται να εξασφαλίσετε τίτλους”. Μας βγήκε λοιπόν η δυσφήμιση που είναι και δικαιολογημένη και εμείς εδώ ως πολιτεία δείχνουμε μια προκλητική αδράνεια.

Το μέσο χρονικό πλαίσιο για να εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας μετά την αποπεράτωση της οικοδομής και νοουμένου ότι δεν υπάρχουν ουσιαστικά προβλήματα, είναι 4-6 χρόνια. Εάν δε υπάρχει ένα μικροπρόβλημα (ίδη υπόθεση στο Κτηματολόγιο Λεμεσού, όπου ο αιτητής σε ένα σημείο κατασκεύασε το Δημόσιο πεζοδρόμιο .40 εκ. πιο πλατύ, σε μικρό μέρος της στροφής και εις βάρος του δικού του κτήματος, έτυχε 6 μηνών καθυστέρησης!!) το θέμα εξελίσσεται από σοβαρό σε τραγικό.

Μετά την αποπεράτωση της οικοδομής, για να φθάσει η διαδικασία στο στάδιο της κατάθεσης της αίτησης στο Κτηματολόγιο για έκδοση τίτλων, χρειάζονται ακόμη 5 άδειες (καλυπτική πολεοδομική, καλυπτική άδεια οικοδομής, πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, άδεια διαιρέσεως, πιστοποιητικό άδειας διαίρεσης). Τα πιο πάνω εμπεριέχουν χρονοβόρες διαδικασίες που ξεπερνούν σε μη προβληματικές κατασκευές τα 1½-2½ χρόνια και σε μη πέραν των 3-5 ετών.

Με την εφαρμογή των ιδιωτικοποιήσεων και εποπτίας των Αρχών, δεν θα απαιτείται ο πιο πάνω χρόνος και η διαδικασία δεν θα ξεπερνά τους 6 μήνες.

Ανυπαρξία Τίτλων + Ε. Ένωση

Προειδοποιήσαμε και μέσω των δημοσιεύσεων μας για την δυσφήμιση που υπέστη η Μαρπέγια της Ισπανίας στην Βρετανία, λόγω παρόμοιων προβλημάτων, παραθέσαμε ότι ο ίδιος Βρετανός δημοσιογράφος που ανέδειξε το πρόβλημα αυτό στην Ισπανία με αποτέλεσμα την κάθετη μείωση της ζήτησης, ότι έχει διαμέρισμα στον Πρωταρά και αναμένει εδώ και 8 χρόνια τον τίτλο του (χωρίς να υπάρχει πρόβλημα – εκτός του Δημαρχείου). Σας υποδείξαμε τι θα συμβεί εάν η Ευρωπαϊκή αγορά/Ε.Ε. στρέψει την προσοχή της στην Κύπρο και με την δυσφήμιση που θα ακολουθήσει, θα δημιουργηθεί μεγάλη ζημιά σε αυτήν των £700 εκ./χρόνο βιομηχανία (σε πωλήσεις σε ξένους), που προέρχεται κυρίως από Βρετανούς αγοραστές, με κυρίως ευεργετημένα τα Τ/Κρατούμενα.

κλπ

- Σας αναφέρουμε πρόσφατη ανταπόκριση των Times του Λονδίνου ότι “ίσως στην Κύπρο να υπάρχει πρόβλημα στους τίτλους και άδειες” και αναφέρθηκε ο δημοσιογράφος στην πρόσφατη διαδήλωση των μηχανικών στην Πάφο.
- Ιδιωτικό Βρετανικό κανάλι (Channel 4) έχει “γυρίσει” ταινία ντοκιμαντέρ για τα κακώς έχοντα της Κυπριακής οικοδομικής βιομηχανίας, με βάση την ανυπαρξία τίτλων και τες καθυστερήσεις στες άδειες (ενώ νέο ντοκιμαντέρ για το ίδιο θέμα με άλλους παραπονούμενους αγοραστές, θα προβληθεί τον 10/2007). Αυτό θα έχει πολύ σοβαρές επιπτώσεις στην Βρετανική αγορά για αγορές στην Κύπρο.
- Ο σύνδεσμος αποδήμων Βρετανών κατοίκων στην Κύπρο έχει αρχίσει να οργανώνεται και “μαζεύει” παράπονα των εδώ Βρετανών αγοραστών (Property Action Group) και χρησιμοποιεί, δυστυχώς, διάφορες ατυχείς δηλώσεις Κυβερνητικών υπαλλήλων και Βουλευτών, για να ανησυχίσουν ακόμη περισσότερο τους Βρετανούς αγοραστές (ότι τάχα οι πλείστοι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης δεν μπορούν να βγάλουν τίτλους λόγω των οικονομικών τους υποχρεώσεων). Μάλιστα ο σύνδεσμος αυτός έχει ετοιμάσει δική του ιστοσελίδα όπου ο κάθε παραπονούμενος θα μπορεί να καταγράψει την «δική του ιστορία». Ο σύνδεσμος αυτός έχει επαφές τόσο με την εδώ Βρετανική Πρεσβεία, όσο και με Βρετανούς δημοσιογράφους για να εκθέσουν το θέμα (δηλαδή την Κύπρο). Σε πρόσφατο (30/6/07) σεμινάριο στην Αγγλική γλώσσα στην Πάφο, που στόχο είχε τους ξένους αγοραστές και στο οποίο συμμετείχε και ο υπουργός Εσωτερικών κ. Ν. Συλικιώτης, παρά τον καθορισμένο αριθμό των 250 ατόμων, παρευρέθησαν 308 ξένοι που κατέκλυσαν το σεμινάριο, με ερωτήσεις για το ίδιο θέμα. Στο σεμινάριο παρευρέθησαν επενδυτές κλίμακος (για τες μαρίνες, γήπεδα γκολφ κλπ) που συζητώντας μαζί τους, εκ των υστέρων του σεμιναρίου, απεκόμισαν τες χείριστες των εντυπώσεων.
- Ανώτατα στελέχη της Ισπανικής Πρεσβείας στην Κύπρο μας ρώτησαν εάν όντως υπάρχει πρόβλημα τίτλων στην Κύπρο, για να πληροφορήσουν την χώρα τους από την οποία έλαβαν σχετική επιστολή.
- Αμερικανικός ασφαλιστικός οργανισμός μας ρώτησε τι συμβαίνει με τους τίτλους και κατά πόσο θα πρέπει να ανησυχεί για τες επενδύσεις του εδώ.

- Δύο πολυεθνικές τράπεζες (η μια η Lloyds παρακαλώ) μας πληροφόρησε γραπτώς ότι δεν θα ενδιαφερθεί για την Κύπρο σε θέματα retail λόγω της μη ύπαρξης τίτλων και κατ' επέκταση ανυπαρξίας εξασφάλισης.
- Κλπ κλπ

Τα μαύρα σύννεφα έχουν φανεί πλέον καθαρά και οι εδώ Βουλευτές μας/Υπουργείο Εσωτερικών δεν έχουν ακόμη αντιληφθεί το πρόβλημα (από τις διάφορες αναποτελεσματικές τους εισηγήσεις) και δυστυχώς οι επερχόμενες εξελίξεις θα έχουν καταστροφικές συνέπειες στην οικονομία της Κύπρου.

Ο Γολγοθάς στην απόκτηση τίτλου

Για να διαπιστωθεί η όλη διαδικασία προς την απόκτηση τίτλου ιδιοκτησίας, σας παραθέτουμε τα διάφορα στάδια και τα χρονικά πλαίσια που απαιτούνται, ανεξάρτητα του δια νόμου χρονικού πλαισίου καθοριζόμενου.

- Αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Ο νόμος καθορίζει 3 μήνες, αλλά στην πραγματικότητα είναι 6-9 μήνες και αυτό εάν δεν υπάρχουν ιδιαίτερα προβλήματα.
- Άδεια οικοδομής. Δεν υπάρχει χρονικό πλαίσιο καθορισμένο από τον νόμο. Κανονικά θα πρέπει να εκδίδεται σε 3-4 μήνες, αλλά στην πραγματικότητα είναι 1-2 χρόνια, ανάλογα της επαρχίας-ικανότητας του Δήμου.
- Καλυπτική Άδεια. Επειδή κανένα κτίριο δεν ανεγείρεται 100% σύμφωνα με τις άδειες και αυτό αρκετά δικαιολογημένα (π.χ. προσθήκη πισίνας, μετατροπή δωματίων κλπ) χρειάζεται η υποβολή, μετά την αποπεράτωση του έργου, νέας αίτησης για πολεοδομική άδεια και νέα αίτηση για άδεια οικοδομής (δηλαδή ακόμη 1-1½ χρόνο περίπου).
- Πιστοποιητικό Τελικής Έγκρισης – Όταν ολοκληρωθεί το κτίριο και τα προηγούμενα στάδια, γίνεται επίσκεψη από τον Τεχνικό της Αρμόδιας Αρχής (συνήθως 2-6 μήνες μετά που θα του απευθυνθεί η πρόσκληση), αναγράφονται οι τυχόν παρατηρήσεις, διορθώνονται από τον αιτητή και ξανα-επισκέπτεται ο τεχνικός (ακόμη 2-6 μήνες) να πιστοποιήσει ότι όλα είναι ως οι άδειες. Υποβάλλει την σχετική του έκθεση στην Επιτροπή Οικοδομών όταν και εφόσον αυτή συνεδριάσει, ετοιμάζονται τα πρακτικά και

εγκρίνονται τα πρακτικά σε άλλη συνεδρία. Η τυπική αυτή διαδικασία χρειάζεται όμως ακόμη 6-18 μήνες – πάντοτε νοουμένου ότι δεν υπάρχει πρόβλημα.

- Με την εξασφάλιση των προηγούμενων πιστοποιητικών απαιτείται η άδεια διαίρεσης – ίδια διαδικασία ως ανωτέρω, χρόνος 6-12 μήνες.
- Μετά την εξασφάλιση της άδειας διαίρεσης, χρειάζεται το πιστοποιητικό εγκρίσεως της άδειας διαίρεσης (και πάλιν χρονοβόρα διαδικασία). Χρόνος 4-6 μήνες.
- Με τα πιο πάνω πιστοποιητικά υποβάλλεται πλέον η αίτηση για έκδοση τίτλου στο «ασφαλές» λιμάνι του Κτηματολογίου – Περίοδος έκδοσης τίτλου 12-30 μήνες, ανάλογα με την επαρχία.
- Εάν το έργο στο οποίο αγοράστηκε μια μονάδα είναι μεγάλου μεγέθους, χρειάζεται περιβαλλοντική μελέτη, με καθορισμένο από τον νόμο χρονικό πλαίσιο 1 μήνας, αλλά στην πραγματικότητα 6-8 μήνες.

Συνολικό πλαίσιο 8-10 χρόνια ή περί τα 5-7 χρόνια μετά την αποπεράτωση του έργου.

Το τραγικότερο της κατάστασης είναι ότι η νομοθεσία απαγορεύει την κατοχή οποιοδήποτε κτιρίου, εάν δεν έχει εξασφαλισμένο πιστοποιητικό τελικής έγκρισης. Ευτυχώς αυτή η νομοθεσία δεν εφαρμόζεται σε ευρεία μορφή, διότι εάν εφαρμόζετο, το 90% των ξενοδοχείων μας θα έπρεπε να κλείσει, το 30% των Κυβερνητικών και Δημοτικών Γραφείων και περί το 80% όλων των νέων οικοδομών. Παρ' όλης αυτής της μη εφαρμογής του νόμου αυτού, πρόσφατες δικαστικές αποφάσεις, όχι μόνο απαγόρευσαν την κατοχή κατοικιών από τους 22 αγοραστές (στην Πάφο), αλλά και το Δικαστήριο διέταξε και την κατεδάφιση του έργου. Παρόμοια απόφαση του δικαστηρίου υπάρχει για έργο 40 καταστημάτων στην Αγία Νάπα λόγω μικρο-παρατυπιών (κατασκευή πέργολων). Υπάρχει λοιπόν και η ανάγκη αλλαγής της νομοθεσίας, διότι τότε που ο νόμος υιοθετήθηκε, το νομοθετικό σώμα υπολόγιζε ότι το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, θα εκδίδετο σε 2-3 ημέρες μετά την αποπεράτωση του κτιρίου!!

Ο χρόνος αυτός πριν της κατάθεσης στο Κτηματολόγιο, θα μπορούσε να μειωθεί στο 30%-40% και ίσως γρηγορότερα εάν η διαδικασία με τα τόσα πιστοποιητικά απλουστεύετο και τα πιστοποιητικά αυτά εξετάζοντο από τους ιδιώτες μελετητές των έργων, με την ανάλογη σύσταση στις αρχές. Όπως εισηγηθήκαμε και για την έκδοση των πολεοδομικών αδειών (με τις δικλείδες ασφαλείας) θα μπορούσε και εδώ να χρησιμοποιηθεί το ίδιο σύστημα. Το σύστημα αυτό θα μπορούσε να εφαρμοσθεί για περίοδο 1-2 χρόνων και για τα κτίρια που έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής μέχρι την 31.12.05. Αυτό θα απελευθερώσει τις αρχές από όλες τις χρονοβόρες αυτές διαδικασίες, για να μπορούν οι αρχές να ξεκινήσουν χωρίς τις πιέσεις του παρελθόντος. Ασφαλώς η αρχή θα έχει πάντοτε το δικαίωμα ελέγχου με τις ανάλογες επιπτώσεις στους μελετητές.

Έχοντας υπόψη ότι υπάρχει μεγάλος αριθμός μονάδων (γύρω στις 10.000 μονάδες) «στο περίμενε» που αναμένουν τον τίτλο ιδιοκτησίας, είναι κατανοητό ότι η εξασφάλιση των τίτλων και η μεταβίβαση θα αποφέρει στο Κράτος εισόδημα εκατομμυρίων λιρών (έστω ΛΚ50 εκ.), πρόσθετα ασφαλώς του οφέλους από την επίλυση του κοινωνικού προβλήματος.

Η ιδιωτικοποίηση των υπηρεσιών είναι η λύση και ως μια ελαφριά νότα σας αναφέρουμε την δήλωση ενός φίλτατου μας Δημάρχου, ο οποίος όταν διαμαρτυρηθήκαμε για μια καθυστέρησης, μας ανέφερε «... Τι μπορώ να κάνω, η δακτυλογράφος που θα κτυπήσει τα πρακτικά είναι με άδεια και οι άλλες δακτυλογράφοι είναι πιεσμένες Ίσως να τα καταφέρω να κτυπηθούν τα πρακτικά σε κανένα μήνα, αλλά δεν μπορώ να σας υποσχεθώ»!!

13. Φοιτητικές Εστίες

Στο θέμα στέγασης εμπίπτει και η στέγαση των φοιτητών. Ως βασικό θέμα αρχής, εισηγούμεθα τες ακόλουθες γραμμές καθοδήγησης σε σχέση με την υπάρχουσα Κυβερνητική πρόταση (η οποία από την μια προσφέρει κάποια κίνητρα, αλλά από την άλλη θέτει τέτοιους περιορισμούς, που είναι αμφίβολη η αποτελεσματικότητά τους στην προσέλκυση του ενδιαφέροντος του ιδιωτικού τομέα):

(α) Πανεπιστήμιο Κύπρου: Η ανάληψη κατασκευής φοιτητικής εστίας εκ μέρους του πανεπιστημίου Κύπρου ή άλλων κρατικών φορέων, είναι καταστροφική. Οι διαδικασίες είναι τέτοιες, που στο τέλος το όλο εγχείρημα καταντά σκανδαλώδες. Παράδειγμα προς αποφυγή είναι η πρόσφατη (2004) αποπεράτωση της πρώτης φάσης της φοιτητικής εστίας του πανεπιστημίου, που κόστισε £70.000/διαμέρισμα (πέραν των £2.000/τ.μ.) προ τριετίας και αυτό, χωρίς το κόστος της γης και τα έργα υποδομής!! Ως εκ τούτου και επειδή «ζούμε» σε ένα κράτος που έχει αυτά τα δεδομένα και επειδή η προτεραιότητα, πιστεύουμε, θα πρέπει να είναι η ποιοτική ανάπτυξη του νήπιου Πανεπιστημίου της Κύπρου (τόσο σε αίθουσες διδασκαλίας και έρευνας, όσο και σε ανθρώπινο δυναμικό) δεν υπάρχει ούτε η οικονομική δυνατότητα, ούτε και η ικανότητα για ανέγερση φοιτητικών εστιών στον χώρο του πανεπιστημίου, εκτός και εάν δοθούν χώροι εντός του χώρου του Πανεπιστημίου υπό μορφή Β.Ο.Τ. στον ιδιωτικό τομέα.

(β) Εκτός του κόστους, η κοινωνική πίεση για επιδοτήσεις ενοικίων και στο μέλλον, των φαγητών κλπ, από τους οργανωμένους φοιτητές, μας οδηγεί να συστήνουμε στο Κράτος, την μη ανάληψη της ανέγερσης.

(γ) Για τον ίδιο λόγο, η οικονομική ενίσχυση από το οικονομικά αδύνατο πανεπιστήμιο Κύπρου, δεν θα πρέπει να θεωρείται δεδομένη, όπως και κανένα άλλο μέτρο στο οποίο θα απαιτεί την εκταμίευση Κυβερνητικών πόρων (όπως π.χ. η επιχορήγηση) και τούτο διότι και τα κονδύλια είναι ελλιπή.

(δ) Για τους λόγους αυτούς, τα κίνητρα τα οποία προσφέρονται, εάν θέλουμε να ενεργούμε εντός των δυνατοτήτων του Κράτους, θα πρέπει να είναι παρεμφερή

της ανάπτυξης και όχι άμεσα. Ως εκ τούτου ιδιωτικά κτήματα τα οποία προτείνονται για την ανέγερση φοιτητικής εστίας, να τυγχάνουν τα ακόλουθα κίνητρα.

- (1) Αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 10% + ακόμη 10% από αγορά συντελεστή δόμησης.
- (2) Αύξησης του ύψους κατά 2 ορόφους.
- (3) Χώροι όπως γυμναστήρια, κοινοί χώροι, μπαλκόνια κλπ, να μην μετρούν στην δόμηση και κάλυψη όταν αποτελούν μέρος οργανωμένης φοιτητικής εστίας.
- (4) Φορολογική απαλλαγή για 5 χρόνια, ή την χρήση της επιταχυνόμενης απόσβεσης 10 ετών (υιοθετήθηκε στο παρελθόν με μεγάλη επιτυχία σε άλλους τομείς).
- (5) Στα θέματα χώρων στάθμευσης να μειωθούν στο ελάχιστο οι απαιτήσεις (50% των υφιστάμενων).
- (6) Να προβλέπεται η αναγκαστική ύπαρξη θυρωρού κατά τις (τουλάχιστον) νυκτερινές ώρες, διότι αυτό θα μειώσει την έγνοια των γειτόνων, όπως και η αυτόνομη επιπλέον περίφραξη του έργου.
- (7) Κατάθεση τραπεζικής εγγύησης από τους ιδιοκτήτες ύψους £500/φοιτητή ως εγγύηση για την μη πρόκληση οχληρίας.
- (8) Κλπ

Σίγουρα η προτίμηση της γειτνίασης της εστίας με το κάθε εκπαιδευτήριο είναι το βασικό κριτήριο επιτυχίας και σε δεύτερο λόγο είναι το ενοίκιο. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στην εντός των τειχών Λευκωσία, η οποία βρίσκεται σε απόσταση από τα εκπαιδευτήρια και ως εκ τούτου χρειάζεται ειδική ενίσχυση. Για την περιοχή αυτή εισηγούμεθα όπως, πρόσθετα των πιο πάνω κινήτρων οι οργανωμένες φοιτητικές εστίες εντός των τειχών προσφέρονται:

- (α) Πρόσθετο ποσοστό 10% του συνολικού εμβαδού να προσφέρεται ως χαρισματικός συντελεστής δόμησης προς πώληση.
- (β) Κατάργηση της απαίτησης χώρων στάθμευσης, γυμναστήρια κλπ.

(γ) Νοουμένου ότι ο αιτητής υποβάλλει όλα τα σχετικά, η έκδοση της άδειας να μην υπερβαίνει τους 3 μήνες (όχι όπως τώρα που είναι ο χρόνος αυτός τελείως θεωρητικός). Εάν ο αιτητής δεν λάβει απάντηση εντός των 3 μηνών και είναι καθόλα νομότυπη αίτηση, η αίτηση του να θεωρείται ως εκδοθείσα.

(δ) Όλοι οι ιδιοκτήτες φοιτητικών εστιών (εκτός της εντός των τειχών Λευκωσίας) να συνεισφέρουν £1/μήνα ανά φοιτητή για την επιχορήγηση ειδικών μικρών λεωφορείων για την επιδότηση/διακίνηση μόνο των φοιτητών από την εντός των τειχών Λευκωσία – Να γίνει συζήτηση με τα Λεωφορεία Λευκωσίας.

(ε) Η ενοικίαση σε μη φοιτητές τριτοβάθμιων σχολών φοιτητικών εστιών, να απαγορεύεται (εκτός εάν εμπίπτει σε περίοδο διακοπών).

κλπ

Σίγουρα η αρνητική αντιμετώπιση, ιδιαίτερα των ξένων φοιτητών, αποτελεί ένα πρόβλημα. Για τον σκοπό αυτό και σε οικιστικές περιοχές είμεθα της άποψης ότι θα μπορούσε να χωροθετηθούν μικρές εστίες (έστω των 30 φοιτητών) και η κάθε ανάπτυξη να απέχει από την άλλη τουλάχιστον έστω 500 μέτρα ακτίνα. Έτσι μια οικιστική περιοχή θα αποφύγει την έντονη της επιβάρυνση από φοιτητές.

Σε αυτό το αρχικό στάδιο της ανάπτυξης των φοιτητικών εστιών που αποτελεί πρόβλημα σήμερα στους φοιτητές, χρειάζεται μια πιο χαλαρή προσέγγιση, μέχρις ότου η αγορά πετύχει την ισορρόπηση της ζήτησης/ προσφοράς. Ιδιαίτερα στην περιοχή του πανεπιστημίου Κύπρου, έχουν ανεγερθεί και ανεγείρονται εκατοντάδες διαμερίσματα (μικρού μεγέθους κατάλληλα για φοιτητές) που από μια πρόχειρη και ενδεικτική μέτρηση ξεπερνούν τις 300 μονάδες σε μικρά διαμερίσματα. Η τάση αυτή συνεχίζεται και είναι θέμα 1-2 χρόνων τότε τα τοπικά ενοίκια θα σταθεροποιηθούν και ακόμη να υπάρξει και μείωση. Ως εκ τούτου, η θέση της Πολεοδομίας για αύξηση της απαίτησης χώρου πρασίνου, αθλητικές εγκαταστάσεις κλπ, εάν δεν συνοδεύονται με κίνητρα (π.χ. εάν το γυμναστήριο είναι πλήρως εξοπλισμένο, εάν υπάρχει χώρος αντισφαίρισης κλπ κλπ) τότε η αύξηση του Σ. Δόμησης να είναι χ% πρόσθετα, δεν θα είναι ελκυστική σε επενδυτές. Μόνο με οικονομικά κίνητρα ως αντιστάθμισμα (όχι προερχόμενα από τα Κυβερνητικά ταμεία) μπορούν ορισμένες από τις προτάσεις της Πολεοδομίας να αντιμετωπισθούν. Για τον ίδιο λόγο, δεν

πιστεύουμε ότι ο καθορισμός του είδους των διαμερισμάτων αποτελεί πολεοδομικό καθήκον, αλλά επιχειρηματικό. Ο επιχειρηματίας θα ανεγείρει εκείνο το οποίο η αγορά ζητά και όχι εκείνο που του καθορίζει το Τμήμα Πολεοδομίας. Αυτό (καθορισμός είδους διαμερισμάτων) δυνατόν να συζητηθεί στο μέλλον, όταν υπάρχει πληθώρα μονάδων προς διάθεση και όχι με τις σημερινές συνθήκες έλλειψης.

Πιστεύουμε ότι η μεγαλύτερη έγνοια ενός επενδυτή είναι η είσπραξη των ενοικίων. Για τον λόγο αυτό εισηγούμεθα όπως:

(α) Η σχολή στην οποία ανήκουν οι φοιτητές, εισπράττει τα ενοίκια και η ίδια η σχολή να τα εγγυάται. Τούτο είναι αναγκαίο, διότι μόνο η σχολή έχει την δυνατότητα ανάληψης κυρώσεων, όπως τερματισμός της φοίτησης κλπ.

(β) Ο επιχειρηματίας/δανειζόμενος για το έργο, θα μπορεί να προσφέρει την συμφωνία αυτή της σχολής, ως μέρος της εξασφάλισης για την ανάληψη δανείου και την αποπληρωμή του.

(γ) Για τον ίδιο λόγο (α) η σχολή να φέρει και κάποια ευθύνη για την μη ύπαρξη σχοληρίας (με τις ανάλογες κυρώσεις).

(δ) Να υπάρχει ρητά στον νόμο περί ενοικιοστασίου ότι, φοιτητικές εστίες εξαιρούνται της νομοθεσίας αυτής – Μέγιστο κίνητρο.

Θέματα που πρέπει να απασχολήσουν είναι επίσης:

(α) Εάν μια εστία, είναι, λόγω αλλαγής συνθηκών, μη βιώσιμη, να μπορεί να μετατραπεί σε διαμερίσματα προς πώληση (έστω μετά πάροδο 10 ετών λειτουργίας). Ίδε κατάσταση σήμερα με τις ξενοδοχειακές μονάδες, που λόγω της κατάστασης του τουρισμού μετατρέπονται σε διαμερίσματα κλπ. Με τον τρόπο αυτό ο επενδυτής δεν θα εγκλωβίζεται σε μια ασύμφορη επένδυση στο διηνεκές.

(β) Να ετοιμασθεί κοινή επιτροπή Κτηματολογίου/Συνδέσμου Εκτιμητών/Σχολών, για τον καθορισμό δέσμης ενοικίων ανά εστία, ανάλογα περιοχής, υπηρεσιών, ποιότητας, εξοπλισμού, κατάστασης συντήρησης κλπ. Με τον τρόπο αυτό, τα κίνητρα που δίδονται, θα έχουν και ως αντάλλαγμα την προστασία των φοιτητών. Τα ενοίκια να αναθεωρούνται ανά 3 χρόνια, με αίτημα ιδιοκτήτου/σχολών/φοιτητών, για να υπάρχει κίνητρο στον ιδιοκτήτη να αναβαθμίσει, η δε μη συντήρηση της οικοδομής θα επιφέρει μείωση των ενοικίων.

14. Εντός τειχών Λευκωσία – Γκέτο;

Πρόσφατα ο Δήμος Λευκωσίας «ανακάλυψε», ότι η εντός των τειχών Λευκωσία έχει πρόβλημα σοβαρό, λόγω της συνάθροισης μεγάλου αριθμού αλλοδαπών. Τα παλιά διαμερίσματα της πόλης, που παραμένουν τα πιο φθηνά σε ολόκληρη την Λευκωσία, η κεντρικότητα της περιοχής και η δημιουργία γειτονιάς ξένων, είναι μεγάλο προσόν για τους ξένους. Τα ενοίκια στην εντός των τειχών και για διαμερίσματα σε άσχημη κατάσταση και πολύ χαμηλής ποιότητας, είναι της τάξης των £160/μήνα/1 υπνοδωμάτιο ή £80/κάμαρη, με κοινό μπάνιο και κουζίνα. Οι ξένοι αυτοί ένοικοι, είναι συνεπείς στην πληρωμή των ενοικίων τους και έτσι τα δύο αυτά στοιχεία (ψηλό ενοίκιο + συνέπεια) έχουν προσελκύσει νέους επενδυτές για αγορές πολυκατοικιών «χαλαμάντουρων» στην εντός Λευκωσία και την μετατροπή τους σε κάμαρες προς ενοικίαση. Οι ενοικιαστές αποτελούνται τόσο από τες ξένες καθαρίστριες και καλλιτέχνιδες, αλλά, τώρα, σε αυξημένο ρυθμό, από Ασιάτες, κυρίως «πολιτικούς» πρόσφυγες και άλλους. Η τελευταία αυτή κατηγορία, όχι μόνο τυγχάνει άμεσης οικονομικής υποστήριξης από το Κράτος, αλλά το τελευταίο έχει ενοικιάσει και ακόμη ξενοδοχεία στην εντός των τειχών, όπου τους στεγάζει. Στο στάδιο αυτό, η συγκέντρωση αυτή των αλλοδαπών, δεν έχει προκαλέσει οποιαδήποτε αξιοπρόσεκτη αναταραχή, αλλά τα μαύρα σύννεφα έχουν αρχίσει να εμφανίζονται. Άνκαι η κατάσταση δεν πλησιάζει τα γκέτο των Ρωσσοπόντιων της Πάφου, η νυκτερινή διακίνηση εντός των τειχών είναι σε αρκετές περιπτώσεις ανησυχητική και θα πρέπει να προσεχθεί. Η τάση της κατάληψης της εντός των τειχών Λευκωσίας από αλλοδαπούς, καλλιτέχνιδες και πολιτικούς μετανάστες, θα συνεχιστεί με αυξητικούς ρυθμούς και εκτός από τα καταστήματα, οι υπόλοιποι χώροι θα είναι κατειλημμένοι σχεδόν από ξένους στα επόμενα χρόνια. Αυτό θα δημιουργήσει και αρνητικό κλίμα στον εμπορικό τομέα και θα έχει τες αρνητικές επιπτώσεις στα εμπορικά καταστήματα, κέντρα αναψυχής, καφετερίες κλπ, που προσθέτουν τόσο πολύ στην νυκτερινή ζωή και στην αναβίωση της εντός των τειχών πόλης, ενώ δεν αποκλείονται και οι συγκρούσεις μεταξύ πολιτών και ξένων (ήδη οι πρώτες ενδείξεις είναι μαζί μας).

Υποβάλλουμε λοιπόν στον Δήμο Λευκωσίας (και στες άλλες πόλεις εκεί που αρμόζει) απτές προτάσεις προς προσέλκυση/συγκράτηση των Κυπρίων κατοίκων της εντός των τειχών πόλης και αυτό αναμένουμε ότι θα επιτευχθεί με ένα

συνδυασμό αναβάθμισης τόσο του εμπορικού όσο και του οικιστικού περιβάλλοντος. Υπό τες περιστάσεις εισηγούμεθα όπως:

(α) Ηλεκτρική Σκάλα: Τοποθετηθεί άμεσα διπλής κατεύθυνσης ηλεκτρική σκάλα τύπου travellator (κυλιώμενος διάδρομος) στους χώρους στάθμευσης στην στην τάφρο, σε 1-2 σημεία, για την ενθάρρυνση πρόσβασης γερόντων, αναπήρων και παιδιών. Τώρα είναι αδύνατη η ανάβαση γονιών με αμαξούδες και γερόντων. Η ύπαρξη των σκαλών θα αυξήσει τον αριθμό των επισκεπτών και τες ώρες επίσκεψης, προσθέτοντας θετικά τόσο στη Λαϊκή Γειτονιά, όσο και στην επίσκεψη/κατοίκηση εντός των τειχών Λευκωσία. Το κόστος αναμένεται να ανέλθει στες £200.000/σημείο ή κόστος γύρω στες £600.000 για 2 σημεία (4 σκάλες). Το κόστος αυτό δυνατόν να αναληφθεί από την Κυβέρνηση, ως έργο υποδομής του Δήμου, τα μεγάλα εμπορικά συγκροτήματα εντός των τειχών και από εισφορές Δημοτών και άλλων – π.χ. με συνεισφορά £3.000 ο δωρητής να δικαιούται 4 χρόνια ελεύθερης χρήση ενός χώρου στάθμευσης στην τάφρο κλπ κλπ.

(β) Αστυνόμευση: Να υπάρξει αύξηση της αστυνόμευσης τόσο πεζών (σπάνιο ή ανύπαρκτο φαινόμενο στην Κύπρο) όσο και με τες περιπολίες σε μοτόρες. Η στάθμευση αυτοκινήτων τόσο στην τάφρο, στην παλιά Λευκωσία και στον Δημοτικό χώρο στάθμευσης, γίνεται ο στόχος κλοπών και αυτό αποθαρρύνει τόσο τους μόνιμους κατοίκους, όσο και τους επισκέπτες.

(γ) Αλλαγή Χρήσης: Κτίρια για τα οποία οι ιδιοκτήτες επιθυμούν αλλαγή χρήσης, π.χ. από κατοικία σε εμπορικό χώρο, να μην απαιτείται η εξασφάλιση χώρου στάθμευσης (όπως τώρα) αλλά ούτε και η πληρωμή αποζημίωσης (τώρα £2500/αυτοκίνητο), εάν η χρήση που προτείνεται είναι επιθυμητή από τον Δήμο. Αυτό θα βοηθήσει στην αναπαλαίωση ορισμένων οικοδομών, διότι σήμερα η αξίωση για πληρωμή για χώρους στάθμευσης είναι απαγορευτική και αποθαρρυντική.

(δ) Αναβάθμιση: Να επιτραπεί η αναβάθμιση των μονάδων, με επιχορήγηση με ένα σύστημα τύπου διατηρητέων. Κάθε μονάδα η οποία θα αναβαθμίζεται με πρόταση προς τον Δήμο για έγκριση (π.χ. αλλαγή κουζίνας, ειδών υγιεινής,

επιδιορθώσεις κλπ) να επιχορηγείται με ποσό μέχρι £10.000/μονάδα, νοουμένου ότι ο αιτητής θα το χρησιμοποιήσει για ιδιοκατοίκηση για περίοδο τουλάχιστον 5 ετών. Το ποσό αυτό των £10.000 να μεταφράζεται σε συντελεστή δόμησης (π.χ. 100 τ.μ.) ούτως ώστε το Κράτος/Δήμος να μην επιβαρυνθεί οικονομικά. Στο κεφάλαιο αυτό εισηγούμεθα όπως περιληφθεί και η αναβάθμιση της εξωτερικής εμφάνισης των κτιρίων και ακόμη η μετατροπή τους (ταπέλλες κλπ) βάσει προδιαγραφών.

Εάν υιοθετηθεί μια φόρμουλα π.χ. $\frac{\text{Κόστος}}{100/\tau.\mu.} = \chi$ τ.μ. συντελεστή δόμησης,

δυνατόν αυτό να είναι αρκετά ελκυστικό.

Η επιχορήγηση αυτή να δίδεται ανά μονάδα ανεξάρτητα ξέχωρου ή όχι τίτλου, για να μπορούν με αυτόν τον τρόπο να αναβαθμίζονται και οικογενειακές και άλλες πολυκατοικίες, χωρίς ξέχωρους τίτλους ανά μονάδα.

(ε) Φοροαπαλλαγές: Επιχειρηματίες ανάπτυξης και άλλοι, οι οποίοι θα αγοράσουν ακίνητα προς αναβάθμιση/διάθεση σε τρίτους και νοουμένου ότι εκτελέσουν το έργο αυτό εντός περιόδου 2 ετών από της έκδοσης της άδειας οικοδομής να (α) τους επιστρέφονται τα μεταβιβαστικά, (β) οι αγοραστές των έργων να μην πληρώνουν μεταβιβαστικά και (γ) ο επιχειρηματίας ανάπτυξης (και οι αγοραστές των μονάδων) να εξαιρούνται του φόρου εισοδήματος/κεφαλαιουχικά κέρδη κλπ (το κίνητρο αυτό να παραμείνει μέχρι που να επιτευχθεί ο στόχος). Αυτό θα ενθαρρύνει επενδυτές κλίμακας να αγοράζουν ακίνητα και να τα ανακαινίζουν βάσει προδιαγραφών, προσελκύοντας Κύπριους μόνιμους κάτοικους, τα δε μειωμένα μεταβιβαστικά/φορολογία θα είναι ένα σοβαρό κίνητρο. Πιθανώς να χρειάζονται και άλλα.

(ζ) Ενοικιοστάσιο: Το κυριότερο εμπόδιο για αναβάθμιση/ανάπτυξη στην εντός των τειχών είναι η ύπαρξη θέσμιων ενοικιαστών. Άνκαι αντιλαμβανόμεθα το πρόβλημα και την κοινωνική πτυχή του θέματος, εντούτοις η έξωση των θέσμιων ενοικιαστών θα δημιουργήσει περισσότερα κοινωνικά προβλήματα από τα οφέλη. Για τον λόγο αυτό εισηγούμεθα την ακόλουθη πρόταση και παραθέτουμε ότι διαφωνούμε πλήρως με τον Δήμο Λευκωσίας, ο οποίος εισηγείται την άμεση κατάργηση του ενοικιοστασίου στην εντός των τειχών.

(i) Μη εφαρμογή του ενοικιοστασίου για οικιστικές χρήσεις μόνο, ακόμη και εκεί που η οικοδομή έχει άδεια για εμπορικούς σκοπούς – π.χ. κατάστημα το οποίο χρησιμοποιείται ως κατοικία.

(ii) Μη εφαρμογή του Νόμου σε περίπτωση που η αδειούχα χρήση είναι κατοικία και χρησιμοποιείται για εμπορικούς σκοπούς (π.χ. κατοικία η οποία χρησιμοποιείται ως πελεκανιό).

(iii) Σε περίπτωση έξωσης ο αιτητής οφείλει να αποζημιώσει τον ενοικιαστή (νοουμένου ότι ο ενοικιαστής κατέχει το ακίνητο για περίοδο πέραν των 2 ετών από την εφαρμογή του νόμου) «με έξοδα μετακόμισης», με μια φόρμουλα π.χ. £100/τ.μ. καλυμμένο χώρο (π.χ. διαμέρισμα των 80 τ.μ. ο ενοικιαστής θα εισπράξει £8.000). Από την άλλη ο ιδιοκτήτης, ο οποίος εισπράττει ένα ενοίκιο, ίσως, τώρα, της τάξης των £50/μήνα, τώρα θα μπορεί να το ενοικιάζει προς έστω £200/μήνα, αφού το αναβαθμίσει (με την επιχορήγηση).

(iv) Κυκλοφοριακό: Είναι επάναγκες η ύπαρξη δια κανονισμού φύλαξης με άτομο, των υφιστάμενων δημόσιων και ιδιωτικών χώρων στάθμευσης (τώρα υπάρχει ελάχιστη στάθμευση στους Δημοτικούς χώρους λόγω βανδαλισμών κατά τες νυκτερινές ώρες). Οι χώροι στάθμευσης (και η τάφρος) δυνατόν να ανατεθούν σε ιδιώτες βάσει προσφορών με όρο την συνεχή ομαδική φύλαξη.

Μοτοποδήλατα-ταξί: Με άδεια να σταθμεύουν στην περιφέρεια της εντός των τειχών πόλης μοτοσυκλέτες με καρτσάκια δυνατότητας 2-3 ατόμων (ίδη Φιλιπίνες, Αυστρία κλπ) που θα διευκολύνουν την διακίνηση εντός της πόλης και θα αποτελούν και ένα τουριστικό αξιοθέατο. Οι οδηγοί θα πρέπει να είναι γνώστες της ιστορίας της Λευκωσίας και να είναι ένα είδος guide+οδηγοί (πιθανώς να ενδιαφέρονται οι σημερινοί guides, οι οποίοι είναι τώρα άνεργοι).

Road Tolls – Επισκέπτες με αυτοκίνητα εντός της πόλης, εκτός μόνιμων κατοίκων, να πληρώνουν £1.0/είσοδο με ηλεκτρονικό έλεγχο (ίδη Λονδίνο). Οι κάρτες αυτές να εξασφαλίζονται επί μηνιαίας βάσης.

(v) Εκδηλώσεις – Μηνιαίες εκδηλώσεις-σπορτ, όπως jogging, ποδηλασία, πατίνια, skate-boards, βραβεία των £100 και άνω, με ενδιαφερόμενους χορηγούς, περιλαμβανομένου του ΚΟΤ, ΚΕΒΕ κλπ, εκκλησιαστικές λιτανείες στην άμεση περιφέρεια της εκκλησίας στες κύριες και άλλες θρησκευτικές γιορτές (ίδη Μύκονο που αποτελεί, εκτός της θρησκείας, και εξαιρετικό θέαμα που προκαλεί και θρησκευτικό δέος και προσέλκυση τουριστών).

Καλλιτεχνικές Εκδηλώσεις σε ορισμένα σημεία, π.χ. κιθάρα-μπουζούκι σε 1-2 ορισμένους ανοικτούς χώρους, μεταξύ 9-11 μ.μ. σε ορισμένες μέρες, θα προσθέσει ζωή (ίδη τις πετυχημένες εκδηλώσεις με τους Ολυμπιακούς στην Αθήνα). Οι εκδηλώσεις αυτές θα είναι χωρίς ποτό και με επιχορήγηση από χορηγούς (1 εκδήλωση την εβδομάδα χ £500 χ 52 εβδομάδες = £26.000 – όχι ανυπέβλητο ποσό – πιθανώς μερική επιχορήγηση και από το Υπουργείο Παιδείας).

15. Ενοικιοστάσιο

Το ενοικιοστάσιο είναι μεν μια αναχρονιστική νομοθεσία με θετικές κοινωνικές όμως προεκτάσεις που ταλανίζει τον τόπο αυτό, εδώ και 40 χρόνια. Οι μεν ιδιοκτήτες νοιώθουν ότι η περιουσία τους δεν τους ανήκει πλέον, προστατεύεται όχι μόνο ο παλιός, αλλά και ο νέος ενοικιαστής και η κατά προέκταση οικογένεια του, ενώ οι ενοικιαστές νοιώθουν ανασφαλείς στην κατοχή τους.

Είμεθα της άποψης ότι για μεν τες οικιστικές μονάδες, θα πρέπει το θέσμιο ενοίκιο να ισούται με το ελεύθερο/τρέχον ενοίκιο, η δε δυνατότητα ανάκτησης κατοχής από τον ιδιοκτήτη να είναι άμεση, με αίτηση διατάγματος έξωσης, το οποίο διάταγμα θα πρέπει να εκδοθεί εντός μέγιστης περιόδου 12 μηνών από την ημερομηνία αίτησης. Υπάρχει καλή προσφορά οικιστικών μονάδων προς ενοικίαση και επειδή η ακριβής τοποθεσία της κατοικίας δεν είναι σημαντική για ένα ενοικιαστή (σε αντίθεση με το κατάστημα) πιστεύουμε ότι η θέση μας αυτή είναι ορθή. Η προστασία του ενοικιαστή για οικιστικούς σκοπούς, να προεκτείνεται στην σύζυγο και στα ανήλικα του παιδιά, (όσο αυτά παραμένουν τέτοια) και ζουν μόνιμα στο υποστατικό οι ίδιοι. Η κάλυψη να περιορίζεται μόνο στον αρχικό ενοικιαστή και στην γυναίκα/παιδιά του μέχρι της ηλικίας των 21 ετών (να μην προεκτείνεται η κάλυψη και στα εγγόνια κλπ του αρχικού ενοικιαστού). Το μέτρο αυτό θα απελευθερώσει χιλιάδες οικιστικές μονάδες από το ενοικιοστάσιο, θα ενθαρρύνει ιδιοκτήτες να αναβαθμίσουν υφιστάμενες και να ανεγείρουν νέες οικιστικές οικοδομές για να τες ενοικιάζουν, θα δημιουργήσει νέους επενδυτές οικιστικών μονάδων προς ενοικίαση, αυξάνοντας την προσφορά, με την ανάλογη μείωση/συγκράτηση των ενοικίων. Ταυτόχρονα θα βοηθήσει νέα ζευγάρια/ γονείς που αγοράζουν διαμερίσματα/οικιστικές μονάδες για τα παιδιά τους, να τα ενοικιάζουν χωρίς φόβο και να βοηθούνται έτσι στην αποπληρωμή των δανείων και άλλων υποχρεώσεων. Επιπλέον θα είναι ένα πρόσθετο κίνητρο στην αγορά στέγης από εκείνους τους αιώνιους ενοικιαστές, οι οποίοι εκμεταλλευόμενοι την ευαισθησία της νομοθεσίας παραμένουν ως τέτοιοι, ενώ έχουν την δυνατότητα αγοράς.

Στες περιπτώσεις εκείνες που η κατάργηση του ενοικιοστασίου θα προκαλέσει δύσκολο οικονομικό βάρος στους ενοικιαστές, οι τελευταίοι να έχουν το δικαίωμα επιχορήγησης του ενοικίου από το Κράτος (ίδε και αυξημένα

εισοδήματα του Κράτους από τες πολλές εισηγήσεις μας), ανάλογα της περίπτωσης.

16. Οικοδομική Αμνηστία

Το ευφάνταστο αυτό μέτρο που στόχο είχε να επιταχύνει την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας και την κάλυψη μικρο-παρανομιών, δυστυχώς, απέτυχε παταγωδώς. Αυτό έγινε εις βάρος τόσο των πολιτών που διαπίστωσαν ότι το μέτρο αυτό ήτο αναποτελεσματικό (και ως εκ τούτου ελάχιστοι ενδιαφέρθηκαν) όσο και για το Κράτος που ανέμενε ότι το μέτρο αυτό θα βοηθούσε στην μερική έκδοση των τίτλων και με ταυτόχρονη είσπραξη δικαιωμάτων μεταβίβασης γύρω στα £50 εκ. (καθ' υπολογισμό της Κυβέρνησης). Ως εκ τούτου και το μέτρο αυτό που θα μπορούσε να βοηθήσει στο στεγαστικό πρόβλημα του τόπου απέτυχε. Ο λόγος της αποτυχίας ήτο η μη σύνδεση της καλυπτικής άδειας που αναφέρεται στον Νόμο, με την έκδοση πιστοποιητικού τελικής έγκρισης και άδειας διαίρεσης. Εάν δηλαδή ο αιτητής του “παράνομου” κτιρίου μπορούσε ταυτόχρονα με την έκδοση της καλυπτικής άδειας, να εξασφαλίσει και την έκδοση της τελικής έγκρισης και της άδειας διαίρεσης, ούτως ώστε να μπορέσει με μια απλή κατάθεση στο Κτηματολόγιο να εξασφαλίσει τον τίτλο ιδιοκτησίας του, θα ήτο άλλη υπόθεση.

Ταυτόχρονα η νομοθεσία αυτή θα έπρεπε να περιλαμβάνει την πρόνοια έκδοσης μερικών τίτλων σε ενιαίες μονάδες. Εάν π.χ. σε μια πολυκατοικία των 10 διαμερισμάτων, τα 3 διαμερίσματα είναι “παράνομα” (διότι π.χ. έκλεισαν τες βεράντες τους και τες ενσωμάτωσαν στο σαλόνι) και μόνο ο ένας ενδιαφερθεί να νομιμοποιήσει βάσει της αμνηστίας, να μπορεί αυτός ο ένας, ο οποίος ανέλαβε τες διαδικασίες, να προχωρήσει από μόνος του στην έκδοση του τίτλου του και στην έκδοση “προσωρινών” τίτλων για τα υπόλοιπα παράνομα. Οι προσωρινοί τίτλοι (που θα αναφέρονται μόνο στες παράνομες μονάδες) δεν θα μπορούν να μεταβιβασθούν, ούτε να υποθηκευτούν, έτσι που ο ιδιοκτήτης/αγοραστής τους να είναι εξαναγκασμένος να αναλάβει την ίδια πρωτοβουλία, ενώ θα έχουν όλες τες υποχρεώσεις για κοινόχρηστα κλπ. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει τεράστια πίεση στους “παράνομους” ιδιοκτήτες/αγοραστές να συμμορφωθούν. Πιστεύουμε ότι είναι αδύνατη η έκδοση ενός τίτλου ιδιοκτησίας και μόνο σε ένα ενιαίο συγκρότημα, λόγω της νομοθεσίας περί κοινόκτητων-κοινόχρηστων κλπ. Τυχόν νέα αναθεώρηση του πιο πάνω νόμου θα πρέπει, υπό τες περιστάσεις, να λαμβάνει υπόψη και τες πιο πάνω εισηγήσεις. Είμεθα της άποψης ότι το μέτρο αυτό θα πρέπει να εξεταστεί και πάλιν και να τεθεί σε ορθή βάση διότι ως μέτρο

είναι πολύ καλό και θα έχει κοινωνικές ευεργετικές επιπτώσεις, επιπλέον της είσπραξης από το Κράτος.

Η οικοδομική αμνηστία θα πρέπει να ισχύει επί συνεχούς βάσης. Έτσι κτίρια τα οποία ανεγείρονται αλλά ανεγέρθησαν με κάποια μικροπαραβίαση των οικοδομικών κανονισμών, να έχουν μια διέξοδο στην επίτευξη κάλυψης. Όπως έχει τώρα το σύστημα, χρειάζεται η απόκτηση της χρονοβόρας παρέκλισης διάρκειας ορισμένων χρόνων. Η αμνηστία να καλύπτει ένα ευρύ φάσμα παρατυπιών και το Σύμβουλο Αμνηστίας να έχει ευρείς εξουσίες/δυνατότητες παροχής χαλαρώσεων.

Ως αρχή και για κτίρια με εξασφαλισμένες άδειες οικοδομής μέχρι την 31.12.05, να μπορούν να έχουν την δυνατότητα πολύ πιο χαλαρής τήρησης των κανονισμών, ούτως ώστε χιλιάδες μονάδες να μπορούν να απελευρωθούν από τες παρανομίες/παρατυπίες στην εκτέλεση τους, για την επίτευξη έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας (με την ανάλογη είσπραξη εκατομμυρίων από το Κράτος από μεταβιβαστικά, πέραν της επίλυσης του χρόνιου αυτού κοινωνικού προβλήματος).

17. Χρηματοδοτήσεις για αγορές

Η πρόσφατη οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας (Κ.Τ.) για περιορισμό στην παροχή οικιστικών δανείων, μπορούμε να πούμε ότι σε γενικές γραμμές μας βρίσκει σύμφωνους. Καλό θα ήτο όμως το θέμα να συζητηθεί, διότι το αυτονόητο της Κεντρικής, είναι, περίπου, εκείνα που εφαρμόζουν ήδη οι εμπορικές τράπεζες.

- Εισηγείται η Κεντρική ότι από το 20% συνεισφορά του αιτητή για την αγορά να αυξηθεί σε 40% [ενώ για την πρώτη κατοικία η συνεισφορά θα είναι 20% μόνο]. Ορθή μεν η εισήγηση, αλλά πιστεύουμε ότι το πιο ορθό κριτήριο είναι η δυνατότητα αποπληρωμής του δανείου και όχι τόσο το ποσοστό συνεισφοράς. Εάν ο Κύπριος π.χ. Ωνάσης, θέλει να δανεισθεί για δικούς του (φορολογικούς π.χ.) λόγους και συνεισφέρει μόνο 10%, που είναι το πρόβλημα; Ο περιορισμός της χρηματοδότησης αυτής στόχο έχει την μείωση της ζήτησης, με την ελπίδα ότι θα βοηθήσει στην συγκράτηση των τιμών των ακινήτων. Άνκαι αντιλαμβανόμεθα τους λόγους της απόφασης, εντούτοις πιστεύουμε ότι η προσπάθεια συγκράτησης των τιμών και της αποφυγής της υπερθέρμανσης των επί συνεχούς βάσης, θα πρέπει να υπάρχει μια ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική και όχι επιμέρους μέτρα, τα οποία και ίσως να είναι και ασυνάρτητα μεταξύ τους.
- Η αγορά των οικιστικών δανείων απευθύνεται κατά 80% για ιδιοκατοίκηση και άρα είναι πολύ δύσκολο ο οφειλέτης να μην πληρώνει την δόση του και «να γίνει ρεζίλι» στην κοινωνία και στους φίλους/συγγενείς του, με την πιθανή πώληση από την τράπεζα της κατοικίας του.
Όσον αφορά τους επενδυτές σε οικιστικές μονάδες, αυτοί έχουν και άλλες πηγές εισοδήματος που προήλθαν, είτε από τα καθαρά τώρα μαύρα κεφάλαια, ή άλλως πως, ή από άλλες εργασίες. Είναι όμως ορθό να τονίσουμε ότι το ενοίκιο από μόνο του, έστω και με την συνεισφορά του 30%, δυνατόν να μην καλύπτει την δόση του δανείου. Λαμβάνοντας υπόψη την πιθανή καθυστερημένη πληρωμή και η μη πληρωμή ενοικίων, που είναι ένα σύνηθες φαινόμενο, την πληρωμή κοινοχρήστων, κτηματικών φόρων κλπ, δεν είναι απόλυτος ο συσχετισμός ενοίκιο = δόση.
- Η Κ.Τ. εισηγείται όπως γίνεται η χρήση Εγκεκριμένων Εκτιμητών προς διαπίστωση της ορθής τιμής πώλησης. Ορθή προσέγγιση, αλλά δεν είναι η πρώτη φορά που Χρηματοδοτικοί Οργανισμοί δεν χρησιμοποιούν εκτιμητές

(ίδε Οργανισμός Χρηματοδότησεως Στέγης) και υιοθετούν την τιμή του πωλητηρίου εγγράφου (που είναι ανοικτή σε χίλιες-δύο κομπίνες – όχι ασύνηθες φαινόμενο).

- Ασφαλώς και συμφωνούμε με την ενδελεχή έρευνα των οικονομικών δυνατοτήτων του αγοραστή. Αυτό δυνατόν να προκαλεί κάποια δυσφορία στους επιχειρηματίες ανάπτυξης/πωλητές, αλλά οι τελευταίοι να μην ξεχνούν ότι τυχόν μη πληρωμή των δόσεων από τον οφειλέτη/αγοραστή τους, θα κληθούν οι ίδιοι να τα καλύψουν (εκτός και εάν υπάρχει τίτλος). Άρα είναι και προς το δικό τους συμφέρον.
- Δήλωση της Κ.Τ. ότι “δεν μπορεί να αποκλείσει τυχόν απότομη πτώση σε τιμές” δεν μας βρίσκει σύμφωνους. Η υπόθεση/ίσως/πιθανής κλπ μελλοντικής φούσκας, σημαίνει αυτό που σημαίνει, αλλά υπάρχουν ενδείξεις για κάτι τέτοιο; Εκείνο το οποίο συμβαίνει είναι ότι ο ρυθμός της ζήτησης, λόγω του ότι η στέγη έχει ακριβύνει πέραν της αύξησης των εισοδημάτων, έχει μειωθεί. Η απότομη αύξηση των τιμών οφείλεται και λόγω του Φ.Π.Α. και λόγω του πληθωρισμού, ενώ με το πρόσθετο Φ.Π.Α. στα οικόπεδα/χωράφια από την 1.1.08, οι αυξήσεις θα συνεχισθούν με ταυτόχρονη αύξηση της ζήτησης / αξίας των μεταχειρισμένων μονάδων. Αποτέλεσμα, ο περαιτέρω περιορισμός στην ζήτηση, ιδιαίτερα των νέων και η στροφή τους προς ενοικίαση. Αυτό θα καλύψει την αναμενόμενη υπερπροσφορά μονάδων προς ενοικίαση, ιδιαίτερα στην Λευκωσία και έτσι αναμένουμε ότι ίσως η κατάσταση αυτή να προκαλέσει αύξηση των ενοικίων στο έτος 2009/2010, λόγω αυτής της κατάστασης.
- Είναι ορθή μόν η οδηγία της Κ.Τ., αλλά φοβούμεθα ότι η Κ.Τ. ενεργεί (άθελα της) εις βάρος των εμπορικών τραπεζών, διότι μετά την μεγάλη ζημιά από έλλειψη πελατών στα Συνεργατικά ιδρύματα (λόγω των καλύτερων προσφορών από τες εμπορικές τράπεζες) οι πελάτες θα επανέλθουν στα Συνεργατικά, έτσι, ίσως το «συγύρισμα» της Κεντρικής θα βοηθήσει τα Συνεργατικά, χωρίς όμως τον έλεγχο της Κεντρικής (ολίγον από την μία γκρεμός και ρέμμα από την άλλη;).

Βέβαια παραμένει η χρηματοδότηση των ξένων. Και αυτό είναι ένα πρόβλημα, διότι οι ξένοι δεν είναι συναισθηματικά δεμένοι όπως οι Κύπριοι με τες κατοικίες τους, ενώ η πίεση από τους κτηματομεσίτες σε ξένους για αγορά τώρα, με χίλια

δύο κόλπα και λανθασμένες υποσχέσεις, όπως αυξήσεις σε τιμές 12% τον χρόνο, απόδοση από ενοίκια 15%/χρόνο [υπάρχει δημοσίευμα από Κτηματομεσίτες και επιχειρηματίες ανάπτυξης], πιθανώς να τους αφήσει οικονομικά εκτεθειμένους. Ως εκ τούτου χρειάζεται προσοχή σε αυτούς τους ορισμένους, ξένους και μη αδειούχους κτηματομεσίτες και πωλητές, διότι το πρόβλημα πιθανώς να εμφανισθεί άμεσα στις δημοφιλείς τουριστικές περιοχές, με παρόμοια προβλήματα που είχε η Λεμεσός μετά την φυγή των Αραβικών οικογενειών στην δεκαετία του 80 (βρίσκεται τώρα υπό εξέλιξη έρευνα από Βρετανούς δικηγόρους για πελάτους τους που αγόρασαν γύρω στα 350 διαμερίσματα στην Πάφο και που αγοράστηκαν κατά καιρούς βάσει υποσχέσεων για “gold mine” και τώρα δεν μπορούν να εισπράξουν ούτε το αρχικό τους κεφάλαιο).

Η χρηματοδότηση για αγορά στέγης αποτελεί ένα από τους κύριους μοχλούς της ενθάρρυνσης ή μη αγοράς στέγης. Τόσο τα υφιστάμενα στεγαστικά σχέδια όσο και ο έντονος ανταγωνισμός, μεταξύ των χρηματοδοτών, ενθαρρύνουν της αγορά, με απόδοση (αγοραία αξία+ενοίκια) της τάξης του 4%-5% τον χρόνο και αυτό σε περιοχές μόνιμης κατοικίας και όχι σε τουριστικές περιοχές. Έχοντας υπόψη τις αυξητικές τάσεις του βασικού τόκου και την πιθανή αύξηση στο μέλλον σε επίπεδο τόκου δανεισμού στο, έστω, 6%, λαμβανομένου υπόψη του μακροχρόνιου δανείου, η κατάσταση θα είναι σοβαρή, όχι μόνο για νέους αγοραστές, αλλά και για υφιστάμενους που δυνατόν να μην έχουν την δυνατότητα μελλοντικής αποπληρωμής.

Όσον αφορά τώρα τον έντονο ανταγωνισμό των τραπεζών, θεωρούμε ότι η επικρατούσα κατάσταση είναι πολύ επικίνδυνη. Ο ανταγωνισμός έχει προκαλέσει την μείωση των κριτηρίων για την παροχή δανείων σε οικονομικά ασθενή επίπεδα και οι πλείστες τράπεζες και άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί προωθούν τέτοιες αιτήσεις, ανεξάρτητα ίσως και των δικών τους πιστεύω. Η πιθανή μελλοντική αύξηση των τόκων δανεισμού και άλλοι λόγοι, θα επηρεάσουν κάθετα τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα και ίσως να προκαλέσουν την απότομη αύξηση της προσφοράς (ιδιαίτερα της στέγης) στην δεδομένη στιγμή (καλή μεν εξέλιξη από την μια, για λάθος όμως λόγους και με αρνητικές κοινωνικές και άλλες επιπτώσεις).

Επίσης η συνεισφορά του αγοραστή για αγορά γης/οικοπέδων με 40%, είναι και αυτό ένα θετικό στοιχείο στην μείωση της ζήτησης και ίσως θα βοηθήσει στην συγκράτηση των τιμών των οικοπέδων/γης. Χρειάζεται όμως και εδώ η στενή παρακολούθηση των τραπεζών για την εφαρμογή του μέτρου αυτού εκ μέρους της Κ. Τράπεζας, αλλά, ίσως, ο περιορισμός των επιχειρηματιών ανάπτυξης να επιτρέψει τους πιο εύπορους επιχειρηματίες ανάπτυξης να αυξήσουν τις τιμές τους λόγω μείωση του ανταγωνισμού/προσφοράς.

18. Απόσυρση Τ.Κλινών – Μια Ευφάνταστη Προσέγγιση

Η απόφαση για απόσυρση τουριστικών κλινών είναι μια καλή ιδέα, αλλά πιο καλή είναι η προσέγγιση του θέματος. Εμείς θα αναφερθούμε σε αδρές γραμμές στο σχέδιο αυτό και πως επηρεάζει την στέγαση, βασιζόμενοι στην χρήση/διάθεση των τ.μ. από τα υφιστάμενα τουριστικά έργα που θα καταργηθούν ως τέτοια, με την μετατροπή τους σε οικιστικές μονάδες. Είναι όμως αυτά τα κίνητρα αρκετά για να προκαλέσουν την ποθητή απόσυρση κλινών, ή μήπως και πάλιν πέσουμε έξω στα μαθηματικά μας και το σχέδιο αποτύχει; Οι εμπειρίες με τα γήπεδα γκολφ και τες μαρίνες, όπου τα αρχικά κίνητρα ήταν λανθασμένα, προκάλεσαν 3 χρόνια καθυστέρηση στην εκτέλεση αυτών των έργων. Για τον λόγο αυτό θα πρέπει τώρα το Υπουργείο Εμπορίου και ο Κ.Ο.Τ. να προσέξουν ιδιαίτερα το θέμα.

Το θέμα αυτό άπτεται της στέγασης διότι οι εμπειρίες μας μέχρι σήμερα και οι τάσεις είναι η μετατροπή των τουριστικών κλινών είτε σε μόνιμες είτε σε τουριστικές κατοικίες.

- Η απόσυρση των τουριστικών κλινών αναφέρεται μόνο σε ξενοδοχεία μέχρι/και 3 αστέρων και τουριστικά διαμερίσματα και μέχρι Α' κατηγορίας - Συμφωνούμε.
- Ο ιδιοκτήτης ξενοδοχείου (Δότης) θα δικαιούται να κατεδαφίσει το κτίριο του και να διαθέσει τον Σ. Δόμησης που έχει, πλέον 25% του υφιστάμενου Σ.Δ. (μόνο για τουριστικές αναπτύξεις), χωρίς την πληρωμή του 20% κεφαλαιουχικού κέρδους (όχι σίγουρο ακόμη) – Συμφωνούμε μεν, αλλά το πρόσθετο 25% θα πρέπει να είναι γενικό.
- Σε περίπτωση κατεδάφισης και ανέγερσης νέου κτιρίου με τες νές ζώνες, μόνο το 40% του ολόκληρου υφιστάμενου Σ.Δ. μπορεί να μεταφερθεί, ο υπόλοιπος χάνεται - Διαφωνούμε. Αυτό σίγουρα είναι αντικίνητρο και θα πρέπει να ξαναμελετηθεί, ιδιαίτερα όταν κάποιος κάνει τες μαθηματικές πράξεις. Θα πρέπει ολόκληρος ο υπολειπόμενος Σ.Δ. του αρχικού να μεταφερθεί.
- Να σημειωθεί εδώ ότι εάν ο Δέκτης έχει ήδη, με άδεια, χρησιμοποιήσει ψηλότερο συντελεστή δόμησης από τον σημερινό, τότε το ποσοστό του 25%

δεν προστίθεται στο αδειούχο εμβαδόν, αλλά στον υφιστάμενο συντελεστή δόμησης. Αυτό είναι μέγιστο λάθος διότι τα περισσότερα π.χ. ξενοδοχεία ανεγέρθησαν με ψηλότερο Σ. Δόμησης από τον σημερινό και έτσι δεν θα μπορούν να είναι Δέκτες. Πιθανώς σε τέτοιες περιπτώσεις η αύξηση να είναι λιγότερη από το 25%.

- Η μεταφορά του Σ.Δ. του Δότη γίνεται μόνο σε περιοχές όπου ο υφιστάμενος Σ.Δ. είναι 35% και πάνω. Αυτό είναι ακατανόητο, διότι εκείνο που ζητούν κατ' επείγον την αύξηση, είναι οι ζώνες του 15%-20% Σ.Δ., επίπεδο άκρως αντιοικονομικό. Σίγουρα αυτό είναι μέγιστο λάθος της πρότασης και το ελάχιστο ποσοστό του 35% θα πρέπει να μειωθεί στο 15%, διότι η όλη επιτυχία/ή όχι του εγχειρήματος αυτού εδώ βασίζεται.
- Επιπλέον του 40% Σ.Δ. προς μεταφορά, εάν η μεταφορά γίνει σε τουριστική ζώνη και σε έργο τουριστικής ανάπτυξης, το ποσοστό αυτό αυξάνεται κατά 15% (συνολικά 55%) – Συμφωνούμε μόνο για την αύξηση των τουριστικών έργων.
- Η μεταφορά δεν θα είναι ίση αλλά αναλογία με την αξία της γης. Εάν ο Δέκτης έχει διπλάσια αξία γης από τον Δότη, τότε για κάθε 2 τ.μ. μεταφορά από τον Δότη, ο Δέκτης θα δέχεται μόνο 1 τ.μ. Αυτό είναι λάθος, διότι ο Δότης αγοράζει “αέρα” και όχι γη. Το σχέδιο δεν διευκρινίζει τι γίνεται εάν είναι λιγότερη η αξία του Δέκτη. Επίσης δεν διευκρινίζει εάν η αξία της γης του Δότη λαμβάνει υπόψη και το πιθανώς πιο ψηλό Σ.Δ. που προκαλεί στην γη του μια υπεραξία.
- Θα πληρώνονται 2% δικαιώματα στο Κτηματολόγιο και 2% δικαιώματα στην τοπική Αρχή βάσει της αξίας των τ.μ. που μεταφέρονται. Είναι πιστεύουμε λάθος και αντικίνητρο αυτός ο φόρος.
- Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης υφιστάμενης μονάδας σε τέτοιες χρήσεις που επιτρέπονται από το τοπικό σχέδιο. Σε περίπτωση μετατροπής σε οικιστικές μονάδες, το ελάχιστο εμβαδόν σε τ.μ. ανά μια μονάδα ορίζεται σε 40 τ.μ. Γίνεται αποδεκτή η τυχόν έλλειψη χώρου στάθμευσης, λιγότερη μέχρι κατά 25% του απαιτητέου και εξαγοράς μέχρι 33% των υπολοίπων - Συμφωνούμε.
- Ο Δέκτης θα μπορεί να αγοράσει τα ανάλογα τ.μ., αλλά σε ποσοστό αύξησης του υφιστάμενου Σ.Δ. μέχρι 25%. Αυτό είναι μέγιστο λάθος. Έτσι εάν ο Δέκτης έχει Σ.Δ. 35% η αύξηση θα είναι μόνο 8.8%, ποσοστό πολύ χαμηλό

και διερωτώμεθα πως τα χιλιάδες μέτρα θα απορροφηθούν. Επίσης δεν διευκρινίζεται κατά πόσο ο δέκτης θα μπορεί να αυξήσει και το επιτρεπόμενο ύψος έστω με 1-2 ορόφους επιπλέον. Ίσως το ποσοστό του 25% να αυξηθεί σε 30%, αλλά κλιμακωτά (όσο πιο χαμηλός είναι ο υπάρχων Σ.Δόμησης τόσο πιο μεγάλη θα είναι και η αύξηση) ανάλογα με την ζώνη του Δέκτη, αρχομένη από το 15%.

- Θα υπάρχει σχετική χαλάρωση για διάφορα θέματα όπως ανελκυστήρες κλπ
- Το γήπεδο κατεδαφισθέντος κτιρίου δεν θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οτιδήποτε, εκτός από ανοικτό χώρο στάθμευσης/πράσινο.
- Η πολιτική αυτή της διάθεσης/μεταφοράς θα ισχύει μόνο για 5 χρόνια.

Γενικά το σχέδιο αυτό ως θέμα αρχής μας βρίσκει σύμφωνους, νοουμένου ότι οι αρμόδιοι αντιληφθούν ότι δεν είναι αρκετά ελκυστικό για τους αγοραστές και ως εκ τούτου το Κράτος, δεν θα πετύχει τον στόχο του. Να σημειωθεί εδώ ότι υπάρχει ήδη η δυνατότητα εξαγοράς επιπλέον 15% Σ. Δόμησης στες τουριστικές περιοχές, 10%-15% σε εμπορικές και 3% σε οικιστικές. Έτσι το 25% αύξησης δεν είναι το μοναδικό προς πώληση στην αγορά. Υπάρχει τώρα Σ. Δόμησης στην αγορά πολύ μεγάλος από διατηρητέα κτίρια, ο οποίος είναι και ανεξάντλητος, μια και συνεχώς προστίθενται νέα διατηρητέα κτίρια. Το μέτρο αυτό, εάν εφαρμοσθεί σε ευρεία κλίμακα, κατά τους χονδρούς υπολογισμούς του Κ.Ο.Τ., θα προσφέρει στην αγορά γύρω στα 300.000 τ.μ. Συντελεστή Δόμησης (δηλαδή γύρω στες 1.500 οικιστικές μονάδες).

Χρειάζεται προσοχή λοιπόν, να γίνουν οι μαθηματικές πράξεις, διότι με διάφορα μαθηματικά σενάρια τα οποία εμείς ετοιμάσαμε με πραγματικούς αριθμούς σε διάφορες περιοχές, η αγορά του Σ.Δ. δεν συμφέρει και συμφέρει η αγορά διπλανού κτήματος σε πιο χαμηλή τιμή. Το μόνο σενάριο που το σχέδιο αυτό είναι ελκυστικό, είναι όταν ο Σ.Δ. του Δέκτη είναι 15%-25%. Εάν λοιπόν δεν διορθωθεί τώρα ο Σ.Δ. του Δέκτη, θα έχουμε ακόμη μια αποτυχία. Υποδεικνύουμε ότι παρ' όλες τες εκτιμήσεις του Κτηματολογίου για την πώληση διατηρητέου Σ. Δόμησης, η αγορά (πραγματικές τιμές διάθεσης) δείχνει μια μείωση της τάξης των αξιών γύρω στο 30%-50% λόγω υπερπροσφοράς. Αυτό θα πρέπει να προσεχθεί από το νέο αυτό σχέδιο.

Εδώ και πάλιν, το πιο πάνω μέτρο δεν μπορεί ακόμη να εφαρμοσθεί, παρά της παρέλευσης 15 μηνών από την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, διότι το Πλεοδομικό Συμβούλιο [ίδε αναφορά μας σε περιστασιακούς υπηρέτες] δεν βρήκε ακόμη τον χρόνο να το εγκρίνει!! Έτσι ακόμη ένα εμφάνταστο μέτρο παραμένει στα χαρτιά της στασημότητας.

Τελειώνοντας θα ηθέλαμε να υποδείξουμε ότι το μέτρο αυτό θα πρέπει να εφαρμόζεται επιλεκτικά και σε μονάδες χαμηλού κόστους, κάποιας ηλικίας κλπ. Όπως έχει εξελιθεί, το μέτρο αυτό στην πράξη είναι οι πιο ελκυστικές/ παραθαλάσσιες μονάδες που μετατρέπονται (ίδε Λεμεσό και Πρωταρά) και όχι οι υποδιαίστερες μονάδες που στόχευε το σχέδιο (καμία μονάδα π.χ. στες απαράδεκτες σε ποιότητα, μεγέθους και διοίκησης τουριστικές μονάδες της Αγίας Νάπας εντός του χωριού, δεν έχει μετατραπεί που το μέτρο αυτό είχε αυτές κατά νούν όταν ετοιμάζετο). Με μαθηματική ακρίβεια θα εξαληφθούν οι παραλιακές τουριστικές μονάδες, θα παραμείνουν οι μικρο-οικογενειακές μονάδες χαμηλού κόστους και άρα το μέτρο όπως έχει, θα έχει ακριβώς τα αντίθετα αποτελέσματα.

Εκείνο το οποίο είναι εξοργιστικό είναι ότι αφέθησαν μπροστά στα μάτια των Αρχών να μετατρέπονται τελείως παράνομα 18 τουριστικές μονάδες και χρειάστηκε συζήτηση στο Υπουργικό Συμβούλιο για να ζητηθεί η έκδοση 5-6 διαταγμάτων σταματήματος των εργασιών, ενώ άλλες μονάδες συνεχίζουν την παράνομη μετατροπή, μάλιστα ένας επιχειρηματίας ανάπτυξης σε δημοσίευση του στον τύπο, δήλωσε ότι «παρόλο που δεν έχει εξασφαλισμένη άδεια, εντούτοις έχει μετατρέψει το έργο βάσει των υποδείξεων του Γραφείου Πολεοδομίας και ότι θα υποβάλει αίτηση για παρέκκλιση, για να μπορέσει να εξασφαλίσει την άδεια. Έτσι η ασυδοσία η οποία εξελίχθηκε ως αποτέλεσμα της καθυστέρησης των αποφάσεων/ενέργειας του Πολεοδομικού Συμβουλίου και την ανοχή των Αρχών, εξελίσσεται σε τεράστια πρόκληση, τόσο εις βάρος της οικονομίας, της πολιτείας και ασφαλώς όλων εκείνων των νόμιμων ιδιοκτητών, που αναμένουν τα μέτρα για να ζητήσουν αίτηση. Τι είδους πολιτεία είναι αυτή, η οποία ξεκινά από ένα σημείο και στο τέλος προκαλεί παρανομία;

19. Προστασία Αγοραστών

Θα πρέπει να τύχει αλλαγής η νομοθεσία για την κατάθεση ενός πωλητηρίου εγγράφου στο Κτηματολόγιο εντός 2 μηνών από της υπογραφής. Δεν υπάρχει καμία λογική γιατί η κατάθεση ενός πωλητηρίου εγγράφου να μην μπορεί να γίνεται ανά πάσα στιγμή.

Η εύκολη λύση της έκδοσης τραπεζικής εγγύησης δεν είναι λύση, διότι το ποσοστό χρέωσης του 1.8% επί του πληρωτέου ποσού είναι υπερβολικά ψηλό και αδικαιολόγητο ως τέτοιο (ίσως εδώ θα μπορούσε να παρέμβει με υποδείξεις η Κ. Τράπεζα). Εφόσον ο χρηματοδότης έχει υποθήκη σε ένα έργο θα πρέπει να θεωρεί τον εαυτό του αρκετά εξασφαλισμένο (με πρόσθετη εγγύηση του πωλητή). Είμεθα της άποψης ότι το ποσοστό του 1.8% να μειωθεί στο .5% επί του πληρωτέου ποσού και μόνο. Η εξασφάλιση πιστοποιητικού ελεύθερης μεταβίβασης (release) από τον χρηματοδότη με την έκδοση των τίτλων, θα πρέπει να θεσμοθετηθεί ως ελάχιστη προστασία και να είναι η εξασφάλιση του η υποχρέωση του πωλητού. Έτσι με την έκδοση των τίτλων να μην μπορεί να φέρει ένσταση ο χρηματοδότης λόγω υποθήκης.

Ανεξάρτητα στην αναφορά του πωλητηρίου εγγράφου, να θεσμοποιηθεί αναφορά πως τυχόν αδικαιολόγητη καθυστέρηση στην έκδοση τίτλου εκ μέρους του πωλητού, ο τελευταίος να φέρει την ευθύνη της πληρωμής αποζημιώσεων.

Ταυτόχρονα η υποθήκευση κτήματος μετά την πώληση μονάδων σε αυτό, να περιορίζεται η υποθήκη στην αξία και μόνο των αδιάθετων μονάδων. Έτσι το φαινόμενο να υπάρχει μια πολυκατοικία η οποία πωλείται ολόκληρη και μετά ο ιδιοκτήτης την βάζει υποθήκη, να αναφέρεται στες τυχόν απύλητες μονάδες και μόνο, προστατεύοντας τους ήδη υπάρχοντες αγοραστές.

Το πρόβλημα επίσης της ύπαρξης MEMO σε κτήματα που έχουν ήδη πωληθεί σε τρίτους παραμένει. Στην απόφαση του Δικαστηρίου για την έκδοση ή όχι MEMO που θα εγγραφεί ως τέτοιο σε ένα ακίνητο, το δικαστήριο θα πρέπει να εξετάζει και την ύπαρξη πωλήσεων/αγοραστών, διότι δεν είναι η πρώτη φορά που ανυποψίαστοι αγοραστές και ακόμη ιδιοκτήτες, εμποδίζονται στην

μεταβίβαση λόγω ύπαρξης MEMO, που καμία σχέση δεν έχει με το έργο/ιδιοκτησία η οποία έχει ήδη πωληθεί, αλλά για άλλες απαιτήσεις.

Εναλλακτική πρόταση είναι η δημιουργία κάποιου είδους ασφαλιστικής κάλυψης για το ποσό που οι αγοραστές έχουν πληρώσει σε αγορές με χαμηλό ασφάλιστρο. Επειδή οι πλείστες τράπεζες είναι συνδεδεμένες με ασφαλιστικές εταιρείες, η εναλλακτική αυτή εξασφάλιση είναι ένα εφικτό μέτρο. Χρειάζεται όμως συζήτηση για τις λεπτομέρειες τέτοιου σχεδίου, διότι αναμένουμε κάποιου είδους αντιδράσεις.

Το σύστημα αυτό της ασφάλισης υπάρχει στην Αμερική και σε ορισμένες Ευρωπαϊκές χώρες, όπου εξειδικευμένες ασφαλιστικές εταιρείες ασφαλίζουν όχι μόνο την έκδοση τίτλων και την αποπεράτωση της οικοδομής, αλλά και θέματα όπως διαφορά συνόρων, λανθασμένοι τίτλοι (π.χ. λάθος το εμβαδόν) κλπ. Έχουμε έλθει σε επαφή με μια τέτοια πολυεθνική εταιρεία και θα μπορούσαμε να σας υποβάλουμε περισσότερες λεπτομέρειες στο άμεσο μέλλον.

Τελειώνοντας το κεφάλαιο αυτό, πιστεύουμε και στην άμεση ανάγκη εγγραφής και κατάταξης των επιχειρηματιών ανάπτυξης σε κατηγορίες ανάλογα των ικανοτήτων τους. Ένα συμβούλιο εγγραφής τύπου Εργολάβων, με διάφορες κατηγορίες που η κάθε μια να έχει την δυνατότητα να ανεγείρει ορισμένα τ.μ., θα βοηθήσει τα μέγιστα στην προστασία του αγοραστή, περιορίζοντας τους άπειρους/οικονομικά αδύνατους και άλλους, σε εκείνα τα επίπεδα που έχουν την δυνατότητα πιστής εκτέλεσης της εργασίας τους. Άνκαι είμεθα εναντίον του περιορισμού των επιχειρηματιών ανάπτυξης και ενθάρρυνσης του ολιγοπωλείου, εντούτοις τα κρούσματα οικονομικής αδυναμίας και κακής εκτέλεσης έργων βρίσκονται σε αυξητική τάση και είναι προς όφελος των αγοραστών το συγκύρισμα αυτής της ομάδας επιχειρηματιών.

20. Κοινόχρηστα/Συντήρηση Οικοδομών/Ασφάλιση

Το θέμα κοινόχρηστα ταλανίζει αυτήν την πολιτεία εδώ και δεκάδες χρόνια χωρίς επίλυση. Ο νόμος περί κοινοχρήστων έχει τεθεί εκτός λειτουργίας λόγω της αδυναμίας του στην εκτέλεση των προνοιών του, ενώ αλληπάλληλες συσκέψεις με το Κτηματολόγιο και την Βουλή δεν κατέληξαν σε τίποτα. Παραθέτουμε ορισμένες παρατηρήσεις που θεωρούνται ως οι πλέον επείγουσες.

* Η σχετική νομοθεσία 6(Ι) του 1993, παρ'όλον που γενικά έχει θέσει κάποια τάξη και έχει ρυθμίσει αρκετά θέματα, όπως το θέμα των Διαχειριστικών Επιτροπών, [έχουν πλέον νομική υπόσταση], τις σχέσεις μεταξύ ιδιοκτητών, κοινόχρηστων χώρων, ασφάλισης, κατανομής κοινοχρήστων κλπ., έχει δυστυχώς αρκετές αδυναμίες, κενά και αδιευκρίνιστες/διφορούμενες έννοιες. Η ομαλή λειτουργία μιας κοινόκτητης οικοδομής [π.χ. πολυκατοικίας] βασίζεται στην συναίνεση / συνεργασία όλων των ιδιοκτητών, καθ'ότι η σχετική νομοθεσία δεν έχει τους αναγκαίους μηχανισμούς για άμεση εφαρμογή των διατάξεων για «αρνητικούς ή απείθαρχους» ιδιοκτήτες/ένοικους, με αποτέλεσμα σήμερα οι κοινόκτητες οικοδομές να αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα μέχρι και κατάρρευσης των κοινόχρηστων ταμείων ή και ακόμη των καθ' αυτών οικοδομών.

* Βάση σχετικής νομοθεσίας την ευθύνη της πληρωμής των κοινοχρήστων να την έχει ο αγοραστής / ιδιοκτήτης και όχι ο ενοικιαστής του (ανεξάρτητα της συμφωνίας μεταξύ ενοικιαστή-ιδιοκτήτη). Ενοικιαστές οι οποίοι έρχονται και παρέρχονται χωρίς να πληρώνουν κοινόχρηστα, προκαλούν τεράστια οικονομικά προβλήματα στην διαχείριση ενός έργου.

* Η πρόνοια του νόμου που προνοεί ότι η Διαχειριστική Επιτροπή θα πρέπει πρώτα να πληρώνει τα έξοδα συντήρησης του συγκροτήματος για την ομαλή λειτουργία των υπηρεσιών και μετά να κυνηγήσει τον αγοραστή / ιδιοκτήτη στα Δικαστήρια προς είσπραξη, είναι εξ' αρχής ανεφάρμοστη. Θα πρέπει δηλαδή οι υπόλοιποι συμμορφούμενοι με τα έξοδα να συνεισφέρουν οι ίδιοι να καλύψουν τον «παράνομο» κάτοχο και μετά να αναλάβουν την πολυετή περιπέτεια της

είσπραξης (με πρόσθετα δικά τους έξοδα), δημιουργώντας ταυτόχρονα ανυπέβλητα προσωπικά και άλλα προβλήματα στην συγκατοίκηση.

* Είμεθα της άποψης ότι με απλή διαδικασία με ψήφους 50%(+) των αγοραστών να εκλέγεται η Διαχειριστική Επιτροπή και η οποία να είναι **αναγκαστική δια νόμου η εγγραφή της** στο Κτηματολόγιο ανεξάρτητα της έκδοσης τίτλων ή όχι (τώρα ο νόμος αναφέρεται σε τιτλούχα διαμερίσματα, **καθ ότι τα έγγραφα και οι πληροφορίες που ζητούνται για εγγραφή μια κοινόκτητη οικοδομή απαιτεί οριζόντιο και κάθετο διαχωρισμό –κανονισμό 38ΑΑ του νόμου 6(Ι) 1993**). Τυχόν μη πληρωμή κοινοχρήστων από τους κατόχους, να έχει το δικαίωμα η Διαχειριστική Επιτροπή να εξασφαλίσει “Διάταγμα Προσωρινής Στέρισης Ιδιοκτησίας” του ιδιοκτήτη/αγοραστή, όπου ο ιδιοκτήτης/αγοραστής δεν θα μπορεί να διαθέσει, υποθηκεύσει, μεταβιβάσει, το ακίνητο του, εκτός και εάν καταβάλει τα κοινόχρηστα. Με τυχόν ψήφιση της τροποποιητικής νομοθεσίας για οιαδήποτε μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας σε συγκροτήματα, θα πρέπει να εξασφαλισθεί πιστοποίηση από την Διαχειριστική Επιτροπή ότι ο πωλητής έχει πληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του.

Αυτό θα προκαλεί μια καλή πίεση σε ασυνείδητους ιδιοκτήτες / αγοραστές που για μικροποσά οδηγούν οικοδομές των εκατομμυρίων σε παρακμή και κακή συντήρηση, ενώ η εξασφάλιση του διατάγματος, θα πιέσει τους ασυνείδητους εκεί που διαφωνούν να το αποδεικνύουν στο Δικαστήριο.

* Στην τυχόν αναθεώρηση του νόμου περί κοινοχρήστων θα πρέπει να διορθωθούν και πρόσθετες τόσες άλλες αδυναμίες / ασάφειες, ως έχει σήμερα η νομοθεσία, όπως π.χ. έχουν τα δεδομένα σήμερα, ο κάθε ένας ιδιοκτήτης ασφαρίζει (εάν το ασφαρίζει) το διαμέρισμα του από μόνος του και για το ποσό εκείνος που πιστεύει ότι είναι ικανοποιητικό. Πλείστες Ασφαλιστικές εταιρείες ερμηνεύουν [κατά την άποψη μας λανθασμένα] της διάταξη του νόμου ότι κάθε αγοραστής / ιδιοκτήτης δικαιούται να ασφαλίσει την μονάδα του αυτόνομα. Αυτό όχι μόνο αφήνει ακάλυπτο τον ίδιο αλλά και τους υπόλοιπους στην ίδια οικοδομή. Εάν π.χ. ο ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος ασφαρίζει το διαμέρισμα του για να το “ξανακτίσει” και δεν έχει λάβει υπόψη του το κόστος κατεδάφισης, επανα-ανέγερσης, το κόστος των νέων αδειών, Φ.Π.Α., τον υπόγειο χώρο στάθμευσης κλπ, τότε ολόκληρη η οικοδομή θα έχει πρόβλημα.

Δεν είναι υπερβολή όταν αναφερόμεθα ότι αρκετά από τα παλαιότερα κτίρια (π.χ. διαμερίσματα των 20 ετών) ασφαλίζονται βάσει αξίας (έστω για 100 τ.μ. £50.000) ενώ το κόστος αντικατάστασης, μαζί με την κατεδάφιση και επανασχεδίαση, Φ.Π.Α., τόκοι κλπ, είναι τουλάχιστον £60.000. Δηλαδή είναι αρκετές οι περιπτώσεις όπου η αξία είναι πιο κάτω από το κόστος αντικατάστασης και αυτό εμπεριέχει τεράστιους κινδύνους προς τους ιδιοκτήτες που θα πρέπει να το προσέχουν. Ο στόχος στην ασφάλιση θα πρέπει να είναι το κόστος αντικατάστασης και όχι η αξία μιας μονάδας. Προς τούτο η τυχόν τροποποιημένη νομοθεσία θα πρέπει να δηλώνει σαφέστατα ότι η ασφάλιση θα πρέπει να είναι το τρέχον ολικό κόστος αντικατάσταση του συγκροτήματος. Προς τούτο η διαχειριστική επιτροπή θα πρέπει κατά περιόδους 2-3 ετών να εξασφαλίζει πιστοποιητικό κόστους αντικατάστασης των οικοδομών προς προστασία των ιδίων των ιδιοκτητών, η δε ασφάλιση επιμέρους μονάδων σε μια οικοδομή να μην επιτρέπεται και να τροποποιηθεί η σχετική νομοθεσία. Ανάλογα σε περίπτωση π.χ. μιας πολυκατοικίας των 10 διαμερισμάτων, εάν ο ένας είτε δεν το έχει ασφαλίσει ή είναι υποασφαλισμένος, τότε ολόκληρη η πολυκατοικία δεν μπορεί να ανεγερθεί.

* Θα πρέπει επίσης να υπάρχει η σχετική ρύθμιση, ούτως ώστε κοινόκτητες οικοδομές οι οποίες έχουν ανεγερθεί με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και χρήσης, ή τυχόν επα-ανέγερσης τους, να είναι βάσει των δεδομένων της αρχικής άδειας και όχι των νέων κανονισμών. Παράδειγμα, μια Πολυκατοικία ανεγερθεί με συντελεστή δόμησης 220% και τώρα, η τοπική ζώνη έχει τροποποιηθεί με συντελεστή δόμησης 150%, πως θα μπορέσει να επα-αναγερθεί το κτίριο με όλα τα διαμερίσματα;

* Επίσης είμεθα της άποψης ότι οι ασφαλιστικές εταιρείες θα πρέπει δια νομοθεσίας να καλύπτουν τους καλόπιστους ασφαλισμένους για όλες τις πιθανότητες, κάτι σαν το είδος “full comprehensive” ασφάλεια για τα αυτοκίνητα. Ποιος γνωρίζει ότι το εξοχικό του είναι ανασφάλιστο εάν παραμένει κενό για περίοδο πέραν των 30 ημερών (το 99% των εξοχικών!!). Ποιος γνωρίζει ότι παρόλο που έχετε ασφαλίσει την κατοικία σας για φωτιά, τυχόν φωτιά που θα πάρει η κατοικία σας από άλλες πηγές (π.χ. δάσος), πιθανό να σας αφήνει ακάλυπτους; Όλα αυτά τα ακατανόητα μεν αλλά “κρυφά” παράθυρα που

δίνουν την ευκαιρία σε ασφαλιστικές εταιρείες να ξεφύγουν, πρέπει να κλείσουν προς όφελος των ανυποψίαστων ασφαλιζόμενων.

* Αρκετές οικοδομές αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα, αποσαθρώσεις, οξειδώσεις οπλισμού, ρωγμές, ενισχύσεις σκελετού, υγραμονώσεις, συντήρηση κλπ., που χρειάζονται αρκετές χιλιάδες λίρες για επιδιορθώσεις.

Η δια νόμου υποβολή έκθεσης ανά 10ετία από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα [μέλος του ΕΤΕΚ] για την στατική κατάσταση του κτιρίου και των κοινόχρηστων χώρων, με σύσταση για τις αναγκαίες επιδιορθώσεις, θα βοηθήσει να εντοπισθούν οι προβληματικές κοινόκτητες οικοδομές .

Οι επιδιορθώσεις θα είναι δεσμευτικές με απλή πλειοψηφία των ιδιοκτητών.

Αντίγραφο του πιο πάνω πιστοποιητικού καταλληλότητας να στέλλεται στην Πολεοδομία και στο Δήμο που έχει ευθύνη για το ακίνητο. Εάν εντός τακτής προθεσμίας 12 μηνών οι ιδιοκτήτες δεν έχουν αρχίσει τα έργα επιδιορθώσεως τότε ο Δήμος να μπορεί να κινήσει νομικές διαδικασίες για αναγκασμό των ιδιοκτητών να εκτελέσουν τις αναγκαίες επιδιορθώσεις, ή να τις εκτελεί ο ίδιος ανάλογα και να χρεώσει τους ιδιοκτήτες.. Η μη εκτέλεση των επιδιορθώσεων να αποτελεί «εμπόδιο» για τυχών μεταβιβάσεις / υποθήκες κλπ.

* Ανεξάρτητα από εξυπηρέτηση , χρήση, ή περίοδο χρήσεως της μονάδας, όλες οι μονάδες θα πρέπει να πληρώνουν κοινόχρηστα βάσει των τετραγωνικών μέτρων εμβαδού της μονάδας βάσει της πιο κάτω φόρμουλας.

Καλυμμένος χώρος [gross]	- Να μετρά	100%
Ακάλυπτες βεράντες	- Να μετρά μόνο το	33%.
Μεσοπάτωμα καταστημάτων	- Να μετρά μόνο το	50%
Υπόγειο +Αποθήκες	- Να μετρά μόνο το	20%

* Το θέμα διαιτησίας μικροδιαφορών να είναι στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Κτηματολογίου, αλλά να έχει την διακριτική ευχέρεια να ορίζει και ειδικούς Επιτρόπους Διαχείρισεως [θα πρέπει να υπάρχει νομική κάλυψη], ιδιώτες, με προσόντα και πείρα σε θέματα Διαχείρισης. Οι αποφάσεις αυτών των Επιτρόπων θα είναι δεσμευτικές για του ιδιοκτήτες/ένοικους (με δικαίωμα έφεσης στα δικαστήρια).

* Κοινόκτητες μονάδες έχουν πρόβλημα Διαχείρισης λόγω του ότι κανείς δεν θέλει να αναλάβει αμισθή όπως προβλέπει ο υπάρχων νόμος. Ως εκ τούτου ο Διαχειριστής θα πρέπει να πληρώνεται με ένα λογικό ποσό που να καλύπτει τα έξοδα τηλεφωνημάτων, βενζίνης και του χρόνου διάθεσης προς το κοινόκτητο έργο. Μία εισήγηση είναι ο Διαχειριστής να αμείβεται με ποσοστό ουχί λιγότερο από 15% - 20% επί των ολικών εξόδων, με ελάχιστη χρέωση £100/ μήνα.

Για τους λόγους που αναφέρουμε, αλλά και χάριν της προστασίας του εθνικού και ιδιωτικού πλούτου, επιβάλλεται άμεσα η αναθεώρηση του νόμου για κοινόχρηστα. Όταν λάβει κάποιος υπόψη ότι πέραν του 70% των εξοχικών είναι υπό μορφή ενιαίας ιδιοκτησίας (και άρα κοινόχρηστα) και το 60% των μόνιμων κατοικιών, αντιλαμβάνεται κάποιος το μέγεθος του προβλήματος.

Η πρόταση για αναθεώρηση του νόμου περί κοινοχρήστων [εισήγηση του τότε βουλευτή κ. Ανδρέα Χρίστου] υπάρχει στην βουλή τώρα και σχεδόν έξι χρόνια, [τέλος του 2001] και περιμένει!!

21. Μεμονωμένη Κατοικία

Έχουν γραφτεί πολλά και με διαφορετικές απόψεις για τους περιορισμούς που έχουν τεθεί για την ανάπτυξη της μεμονωμένης κατοικίας εντός των περιοχών των τοπικών σχεδίων. Εμείς είμεθα εναντίον της ύπαρξης του δικαιώματος ανάπτυξης έστω και μιας μεμονωμένης κατοικίας εκτός περιοχής ανάπτυξης (γεωργικές ζώνες). Δεν πιστεύουμε ότι είναι ορθή πολεοδόμηση η κατάταξη μιας περιοχής ως γεωργικής (ή ακόμη χειρότερα “περιοχή προστασίας” και πιο χειρότερα κτηνοτροφική περιοχή) και μετά να επιτρέπεται η ανάπτυξη εντός αυτής με μεμονωμένη μορφή (η χειρότερη μορφή ανάπτυξης). Ως εκ τούτου, τόσο εντός όσο και εκτός τοπικού σχεδίου θα πρέπει να απαγορεύεται η ανάπτυξη της μεμονωμένης κατοικίας σε μη περιοχές ανάπτυξης. Αυτή όμως η άποψη/θέση μας ισχύει μόνο σε περίπτωση που θα υπάρξει μια ολοκληρωμένη οικιστική πολιτική και με ιδιαίτερη αναφορά στην φορολογία του αδρανούς πλούτου και στην φορολόγηση της επέκτασης των ζωνών ανάπτυξης. Πιστεύουμε ότι όπως έχει το σύστημα είναι τελείως λανθασμένο, να υπάρχει από την μια “ενθάρρυνση” στην κατακράτηση αναπτυξιακής γης, την εκτόξευση της σε άπιαστα για τους πλείστους επίπεδα τιμών και ταυτόχρονα να απαγορεύεται η μεμονωμένη κατοικία. Επειδή ακριβώς πιστεύουμε στην απελευθέρωση της αναπτυξιακής γης από τους ιδιοκτήτες της, την συγκέντρωση και πλήρη εκμετάλλευση των υπάρχοντων έργων υποδομής και στον περιορισμό της συνεχούς επέκτασης των πόλεων κατά μήκος των δρόμων (ribbon development), προκαλώντας χίλια-δυο προβλήματα, πιστεύουμε ότι η θέση μας αυτή είναι ορθή, τόσο ως πολιτική, όσο και ως ηθική και από πλευράς οικονομίας η καλύτερη.

Παραθέτουμε επίσης ως παράδειγμα μια ακραία περίπτωση όπου ο ιδιοκτήτης ανέγειρε βάσει άδειας κατοικία εντός κτηνοτροφικής περιοχής και σε παραπλήσιο τεμάχιο, βρίσκεται ένα χοιροστάσιο και αυτό με άδεια, το οποίο όμως προκαλεί οχληρία στην κατοικία (οσμές, κοινούπια κλπ). Βάσει της υφιστάμενης νομοθεσίας, ο ιδιοκτήτης του χοιροστασίου, θα πρέπει να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη της κατοικίας, έστω και εάν το χοιροστάσιο προϋπήρχε της κατοικίας και ο ιδιοκτήτης της κατοικίας γνώριζε εκ των προτέρων τα πιθανά προβλήματα. Δεν είναι αυτό τελείως παράλογο;

Η ανεξέλεγκτη χρήση της γεωργικής γης για πιθανούς οικιστικούς και άλλους σκοπούς ανάπτυξης, ανεβάζει τις τιμές κατακόρυφα με ζήτηση κυρίως από σπεκουλαδόρους, προκαλώντας με την πράξη αυτή περιορισμό της καλής γεωργικής γης και την μη εύρυθμη λειτουργία της γεωργίας. Με πρόσφατες νέες πρόνοιες στα τοπικά σχέδια που επιτρέπουν την μεμονωμένη κατοικία σε πιο χαλαρή μορφή, είχε άμεση ανταπόκριση και στην αγορά και σε 15 ημέρες μετά την διαφοροποίηση αυτή, οι αγορές γεωργικών κτημάτων και οι αξίες τους εκτοξεύθηκαν στα ύψη.

Τώρα πλέον τα γεωργικά κτήματα προσεγγίζονται ως “οικόπεδα” για ανέγερση κατοικιών και η σύγκριση που γίνεται συνήθως είναι “εάν ένα οικόπεδο κοστίζει £150.000 γιατί να μην αγοράσω 4 σκάλες γεωργικές προς σύνολο £120.000 και να έχω χώρο και για τις δύο μου κόρες.....;”. Λογική προσέγγιση μεν, καταστροφική από πλευράς ορθής πολεοδόμησης και μελλοντικής ανάπτυξης.

22. Ανακατατάξεις και Στρεβλώσεις στην Ανάπτυξη

Η κινητήριος δύναμη στην αγορά των ακινήτων είναι οι τιμές διάθεσης τους, που προέρχεται από το επίπεδο της ζήτησης και προσφοράς. Ενώ λοιπόν αναμένει κάποιος ότι σε εμπορικές ζώνες θα ανεγείρονται εμπορικά κτίρια (π.χ. καταστήματα/γραφεία) τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια έντονη διαφοροποίηση. Η περιορισμένη ζήτηση καταστημάτων, αλλά ιδιαίτερα γραφείων από τη μια και η υψηλή ζήτηση για διαμερίσματα από την άλλη, έχουν σχεδόν εξισορροπίσει το επίπεδο των τιμών τουλάχιστον των γραφείων με εκείνο των διαμερισμάτων. Ως εκ τούτου και επειδή η ζήτηση για διαμερίσματα είναι πιο σίγουρη και επειδή η συνεχής επέκταση των πόλεων έχει προκαλέσει τα κεντρικά/εμπορικά οικόπεδα να είναι σε υψηλή ζήτηση, εμπορικά οικόπεδα αγοράζονται και αναπτύσσονται για οικιστικούς σκοπούς. Αυτό είναι ιδιαίτερα προσεκτό στην Λευκωσία, αλλά παρόμοιο φαινόμενο παρατηρείται και σε άλλες πόλεις. Το πρόβλημα που αναμένεται να δημιουργηθεί στο μέλλον είναι ότι σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα (2-4 χρόνια) δεν θα υπάρχουν εμπορικά οικόπεδα για να ικανοποιήσουν τες ανάγκες σε γραφεία (η μόνη χρήση που έχει κυκλική ζήτηση ανά 3-4 χρόνια) και αυτό θα δημιουργήσει προβλήματα, τόσο τοποθεσίας, όσο και έλλειψης προσφοράς.

Σε αυτήν την ανάπτυξη των χρήσεων, η οποία προέρχεται και από την δυνατότητα της χρήσης της εμπορικής ζώνης και για οικιστικούς σκοπούς – μάλιστα με πιο ψηλό συντελεστή δόμησης, δεν βοηθά στην μη αντιμετώπιση του προβλήματος. Είμεθα της άποψης ότι τα εμπορικά οικόπεδα θα πρέπει να παραμείνουν ως τέτοια, χωρίς την εναλλακτική, οικιστική τους χρήση, ενώ έστω και εάν παραμείνει ο ψηλός συντελεστής δόμησης, να αναφέρεται στην εμπορική και όχι την οικιστική τους χρήση (ακριβώς το αντίθετο σε εκείνο που ισχύει σήμερα). Παρόμοια λανθασμένη προσέγγιση υπάρχει και για την μικτή ζώνη γραφείων ΚΓ, όπου ο Σ. Δόμησης για γραφεία είναι χαμηλότερος από την οικιστική χρήση. Αυτό προκαλεί κατασπατάληση των κεντρικών οικοπέδων των πόλεων σε χρήσεις που δεν έχουν υψηλή ευαισθησία τοποθεσίας (π.χ. διαμερίσματα).

Πιστεύουμε ότι τόσο οι Δήμοι, το Τμήμα Πολεοδομίας και ο Υπουργός Εσωτερικών, εάν δεν ενσκήψουν και στο θέμα αυτό τώρα, σε σύντομο χρονικό

διάστημα τα μεν μελλοντικά γραφεία της Λευκωσίας θα βρίσκονται στα Λατσιά και Λακατάμια και της Λεμεσού στον Ύψωνα!!

Ένα άλλο παράδειγμα της ανακατάταξης των χρήσεων είναι και η μετατροπή των ξενοδοχείων και τουριστικών διαμερισμάτων σε οικιστικά διαμερίσματα πολυτελείας. Ασφαλώς και είμεθα υπέρ της αλλαγής χρήσης σε εκείνα τα τουριστικά υποστατικά, τα οποία θεωρούνται ότι είναι χαμηλής ποιότητας και αντιοικονομικά. Το θέμα είναι ότι οι μετατροπές αυτές έχουν αρχίσει να παίρνουν ανησυχητικές διαστάσεις και αναμένουμε ότι θα υπάρχουν πλέον ελάχιστα ξενοδοχεία (κυρίως των 4-5 αστερών) και σχεδόν δεν θα παραμείνει κανένα τουριστικό συγκρότημα διαμερισμάτων και ξενοδοχεία 1-3 αστερών επί της παραλίας. Ίσως αυτό να μην είναι λάθος, αλλά ας μην πιστεύουμε ότι όλοι οι τουρίστες της Κύπρου μπορούν να αντιμετωπίσουν τις τιμές αυτού του είδους των πολυτελών ξενοδοχείων.

Γήπεδα Γκολφ + Εγγυήσεις

Οι απόψεις μας για τα κίνητρα που δόθηκαν για τα γήπεδα γκολφ είναι γνωστές. Είμεθα υπέρ της ανάπτυξης των γηπέδων αυτών, αλλά από την άλλη, τα κίνητρα τα οποία δόθηκαν είναι τέτοια που αντί να βοηθήσουν, αυτά τα γήπεδα, την τουριστική βιομηχανία (αυτός ήτο ο σκοπός αρχικά) κατέληξε σε μια άλλη κατεύθυνση και όχι μόνο δεν θα βοηθήσει την τουριστική βιομηχανία, αλλά και θα την ανταγωνισθεί (λόγω της ύπαρξης γύρω στις 7000 περίπου επαύλεων που βάσει των διεθνών στατιστικών, το 80% πωλούνται σε επενδυτές προς ενοικίαση – άρα εις βάρος των ξενοδόχων).

Και όμως και παρόλο που φθάσαμε στο «παραπέντε», δεν είναι αργά να γίνει μια διόρθωση προς όφελος όλων/τουρισμού. Επαναλαμβάνουμε τους πιο κάτω αναγκαίους περιορισμούς που αφορούν την ανάπτυξη των γηπέδων γκολφ:

- Δεν θα επιτρέπονται κατοικίες στα γήπεδα γκολφ μικρότερου εμβαδού από 250 τ.μ. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρξει κάποιου είδους εγγύηση στην ποιότητα και να μην αναπτυχθούν τέτοια γήπεδα με εκατοντάδες χαμηλού κόστους μονάδες διαμερισμάτων που κύριος τους στόχος θα είναι η

ενοικίαση (εις βάρος των ξενοδοχείων) και η προσέλκυση χαμηλής ποιότητας τουριστών.

- Το 20% των θέσεων στο γήπεδο να διατίθενται σε ξενοδοχεία, με δικαιώματα 30% πιο κάτω από τα τρέχοντα. Έτσι οι ξενοδόχοι, για τους οποίους δόθηκαν τα κίνητρα, να ωφελούνται.
- Εντός του 10%-20% χώρου δημόσιου χώρου πρασίνου, ο επιχειρηματίας ανάπτυξης να είναι υπόχρεος να ανεγείρει γήπεδα αθλοπαιδιών όλων των ειδών προς όφελος της κοινότητας/τοπικού τουρισμού, με ευθύνη της διαχείρισης (έξοδα/έσοδα) του επιχειρηματία ανάπτυξης, βάσει προκαθορισμένων τιμών για περίοδο 15 ετών. Αυτό θα βοηθήσει τα ξενοδοχεία, που θα μπορούν να χρησιμοποιούν αυτές τις εγκαταστάσεις, προωθώντας ταυτόχρονα τον αθλητικό τουρισμό.
- Τραπεζική εγγύηση ύψους £5 εκ. προς όφελος της Κυβέρνησης για την καλή λειτουργία/ανάπτυξη του γηπέδου (όχι £1.0 εκ.).
- Ύπαρξη ειδικής επιτροπής από ξένους εμπειρογνώμονες που να εκδίδουν άδεια ανανέωσης της λειτουργίας του γηπέδου ως τέτοιο ανά έτος. Η απόσυρση της άδειας μαζί με την είσπραξη των £5 εκ. και την χρήση του γηπέδου για 66 χρόνια και των γηπέδων αθλητισμού, δυνατόν να προκαλέσει το ενδιαφέρον της αγοράς.
- Καθορισμός κανονισμών και χρονικής παραμέτρου για την κατασκευή και την λειτουργία των γηπέδων (όσο και για την εξασφάλιση των αδειών).

Γράψαμε και γράψαμε τες πιο πάνω απόψεις από την πρώτη ημέρα που τα αρχικά κίνητρα (μη ελκυστικά) δόθηκαν και υποδείξαμε στο Κράτος ότι δεν θα ενδιαφέρετο κανένας (όπως και έγινε). Εμπλακήκαμε με στην Υπουργική Επιτροπή για τα νέα κίνητρα για τα γήπεδα και υποδείξαμε τους ορθούς τρόπους και όχι εκείνους που υιοθετήθηκαν στο τέλος. Τα £5.0 εκ. εγγύησης ήτο δική μας άποψη και κατέληξε στο £1.0 εκ. Τα γήπεδα αθλητισμού που θα πρόσφεραν τα μέγιστα στες κοινότητες/ξενοδοχεία αφαιρέθηκαν, ενώ τα ελάχιστα εμβαδά για τες κατοικίες (άρα προστασία της ποιότητας, αλλά και των άλλων επιχειρηματιών ανάπτυξης που δεν θα τύχουν τέτοιων προνομίων) διαφοροποιήθηκαν. Για αυτήν την αναγκαία διόρθωση συναντηθήκαμε τόσο με τον προηγούμενο υπουργό Εμπορίου κ. Λιλλήκα, στον οποίο αποστείλαμε και

υπόμνημα, όσο και σε νέα αποστολή υπομνήματος στον υφιστάμενο υπουργό κ. Α. Μιχαηλίδη.

Η ίδια κατάσταση επικρατεί και για τις μαρίνες και η θέση μας είναι και εδώ γραπτή με απτές απόψεις και εισηγήσεις προς το Κράτος. Ως σύντομη αναφορά σας υποβάλλουμε τους ακατανόητους όρους προσφοράς που υπάρχουν για τις μαρίνες και ιδιαίτερα για το Λιμάνι/Μαρίνα της Λάρνακος, που αντί να στοχεύουν στην αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της πόλης, την αποθαρρύνουν. Ο λόγος που αναφερόμεθα τώρα για τα γήπεδα γκολφ είναι η δημοσιοποίηση της ανασφάλειας του Κράτους, αλλά μας λυπεί που οι δημοσιογράφοι που θα βοηθούσαν τα μέγιστα στην διόρθωση αυτής της ακατανόητης κατάστασης, έχασαν τον στόχο, ότι δηλαδή τα γήπεδα γκολφ έγιναν για να βοηθηθούν τα ξενοδοχεία και επειδή δεν είναι βιώσιμα από μόνα τους, δόθηκαν και κάποια κίνητρα για την δημιουργία τους. Καταλήξαμε όμως αλλού. Τι κρίμα!!

Παρατηρούμε λοιπόν μια διαφοροποίηση των χρήσεων με αυξητικές τάσεις, οι οποίες θα πρέπει να προσεχθούν, ιδιαίτερα από τους πιο ευκίνητους επαγγελματικούς συνδέσμους, με στόχο τις δυσκίνητες Δημόσιες υπηρεσίες και το Υπουργείο Εσωτερικών, προς λήψη μέτρων εκείνων για να διαφυλαχθεί η ορθή πολεοδομία.

23. Οίκηση σε Χωριά - Προβληματισμοί

Το πρόβλημα της ενθάρρυνσης της παραμονής ή/και ακόμη της επιστροφής νέων σε απομακρυσμένα χωριά, παραμένει και χρειάζεται μια πολύπλευρη μελέτη προς αντιμετώπιση του, εις μια προσπάθεια διατήρησης και συνεχούς αναβάθμισης των χωριών αυτών. Ασφαλώς οι ψηλές τιμές των οικοπέδων/κατοικιών εντός/και πλησίον των πόλεων, αποτελεί αφ' εαυτού ένα κίνητρο προς την αποκέντρωση (στην οποία έχουμε αναφερθεί στο παρελθόν ως μειονέκτημα για τες πόλεις, στο κόστος διακίνησης κλπ) αλλά εδώ αναφερόμεθα σε απόμακρες ορεινές περιοχές, κυρίως για την προσέλκυση μόνιμων κατοίκων. Ασφαλώς, στην γενικότητα του, το θέμα του σχετικά χαμηλότερου κόστους της κατοικίας, θα πρέπει να συγκριθεί και με τον χρόνο/κόστος διακίνησης προς και από τες πόλεις και της ελλιπούς ύπαρξης υποδομής και υπηρεσιών, ενώ το κόστος κατασκευής σε ορεινά χωριά είναι πολύ πιο ψηλό. Ως εκ τούτου η υιοθέτηση μιας στεγαστικής πολιτικής από μόνη της, εις μια προσπάθεια επίτευξης του πιο πάνω στόχου δεν είναι αρκετή. Δυστυχώς δεν υπάρχουν πολλές εναλλακτικές λύσεις εκτός της επιχορήγησης (για την οποία δεν συμφωνούμε στην γενικότητα της ως θέμα αρχής), αλλά εδώ ο στόχος είναι πολύ σοβαρός και άπτεται της διατήρησης των ορεινών χωριών σε κάποια επίπεδα ανεκτής ποιοτικής οίκησης, στην ενθάρρυνση της μικρογεωργίας, των εθίμων και του υπάρχοντος οικοδομικού και πολιτιστικού πλούτου των ορεινών χωριών. Εμείς προτείνουμε τα ακόλουθα μέτρα στήριξης, στην ανέγερση/ επιδιόρθωση υφιστάμενων και νέων κατοικιών, προς συζήτηση:

- Επιλογή χωριών, τα οποία φθίνουν και για τα οποία υπάρχει ανάγκη στήριξης.
- Για τα πιο πάνω χωριά, θα καθορισθεί με σαφήνεια, ότι τα πιο κάτω μέτρα θα ισχύουν για μια περίοδο και μόνο που θα καθορισθεί (π.χ. 5 ετών).
- Επιχορήγηση αρχιτεκτονικής μελέτης και άλλων συμβούλων κατά 50% με μέγιστο ποσό £5.000.
- Μείωση του Φ.Π.Α. στο 5% τόσο για τα υλικά όσο και για τα εργατικά (επιστροφή/χορηγία τύπου πρώτης κατοικίας).
- Επιχορήγηση για παροχή ΑΗΚ/Cyta/νερό σε επίπεδο 100%.

- Σε περίπτωση υφιστάμενης κατοικίας για αναβάθμιση, να υπάρχει επιδότηση, μετά την παράδοση, ποσού £150/τ.μ./δομήσιμου εμβαδού, με μέγιστο ύψος επιδότησης £20.000 και μέγιστο εμβαδόν κατοικίας 200 τ.μ.
- Σε νέες κατοικίες μέχρι 250 τ.μ. εμβαδού με επιδότηση £300/τ.μ. και μέγιστη επιδότηση £25.000.
- Συνολικό ποσό επιδότησης £30.000, η οποία να αυξάνεται κατά £10.000 ανά παιδί που ζει με τους γονείς του μέχρι ενηλικίωσης και για περίοδο τουλάχιστον 10 ετών.
- Η επιδότηση θα δίδεται κατά προτεραιότητα σε νέα ζευγάρια και σε άτομα που έχουν την καταγωγή τους από το χωριό και σε δεύτερο στάδιο σε τρίτους και να περιλαμβάνει επιδιορθώσεις/ανακαινίσεις. Ο επιδοτούμενος θα πρέπει να διατηρήσει την κατοικία του για περίοδο, τουλάχιστον 10 ετών (ανάλογη επιστροφή της επιδότησης όπως η επιστροφή του Φ.Π.Α. για την πρώτη κατοικία).
- Ξένοι θα μπορούν επίσης να τύχουν της ίδιας επιδότησης (αποτελούν σοβαρό στοιχείο αναβάθμισης των απομακρυσμένων χωριών στην αναβίωσή τους).
- Τα σχέδια/αισθητική θα πρέπει να τυγχάνουν ιδιαίτερης έγκρισης από την αρμόδια Αρχή, αλλά οι επιδοτήσεις δεν θα σχετίζονται με το σύστημα των διατηρητέων.
- Επιχειρηματίες ανάπτυξης να μπορούν να τυγχάνουν επιδότησης κατά 50% όσον αφορά τα αρχιτεκτονικά σχέδια και στο κόστος κατασκευής £15.000/ κατοικία και επιπλέον ο αγοραστής εάν είναι δικαιούχος τα υπόλοιπα. Με τον τρόπο αυτό θα ενθαρρύνονται οι επιχειρηματίες να ανεγείρουν/αγοράζουν γη για ανάπτυξη προς διάθεση προσθέτοντας στην ζήτηση για εξοχικές κατοικίες.
- Σε περίπτωση που η τοπική Αρχή διαπιστώνει έλλειψη κατάλληλης γης/ οικοπέδων για ανάπτυξη, με την έγκριση της αρμόδιας Αρχής, να προβαίνει σε απαλλοτρίωση κτημάτων για τον διαχωρισμό σε οικόπεδα τα οποία να διατίθενται σε ενδιαφερόμενους σε τρέχουσες τιμές.
- Κλπ κλπ

Ο στόχος είναι η αναβίωση των απομακρυσμένων χωριών και οι επιδοτήσεις αυτές ασφαλώς θα τύχουν εκμετάλλευσης από επενδυτές και άλλους. Που είναι

όμως το λάθος, διότι όταν ένα χωριό που φθίνει, θα πρέπει να τυγχάνει τέτοιας γενναίας χορηγίας.

Εάν υποθέσουμε ότι “υπάρχει” ένα κονδύλι γύρω στα £20 εκ. (άρα επιχορηγήσεις για περίπου 600 κατοικίες) αλλά με την ταυτόχρονη φορολογία του αδρανούς πλούτου (ίδη προηγούμενο μας άρθρο με εισόδημα προς το Κράτος γύρω στα £250 εκ. τον χρόνο) και της φορολογίας του τέλους βελτίωσης (γύρω στα £100 εκ. ανά 5ετία) δεν τίθεται θέμα επιχορήγησης του Κράτους και επιβάρυνσης των οικονομικών του πόρων.

Είναι για τον λόγο αυτό που επιμένουμε σε μια συνολική προσέγγιση του προβλήματος της στέγης και όχι σε επιμέρους ασυνάρτητα μέτρα. Ως εκ τούτου και εάν δεν υπάρχει μια ολοκληρωμένη πολιτική, όσο καλές και να είναι οι προθέσεις της Κυβέρνησης, δεν θα μπορούν να αποδώσουν. Υπάρχουν ασφαλώς και σήμερα μέτρα για ορισμένα χωριά, αλλά τα κίνητρα/επιδότησεις είναι τέτοια, που δεν είναι αρκετά ελκυστικά για να προκαλέσουν την στροφή του ενδιαφέροντος.

Ασφαλώς αυτά τα μέτρα που εισηγούμεθα θα πρέπει να τύχουν εκτεταμένης συζήτησης και σίγουρα υπάρχουν και άλλα που μπορούν να γίνουν. Αναμένουμε και άλλους να βοηθήσουν στο όλο θέμα προς όφελος του προβλήματος της κατοικίας σε απόμερα χωριά, όπου και το κόστος κατασκευής είναι ψηλότερο από τες πεδιάδες, όσο και οι συνθήκες της ζωής πιο δύσκολες. Έχοντας τον συνδυασμό των πιο πάνω φορολογιών από την μια και από την άλλη την επιχορήγηση, είμεθα πεπεισμένοι ότι με γνώμονα την συγκρότηση ενός ευφάνταστου σχεδίου και για την συγκράτηση της αστυφιλίας και της επέκτασης/διατήρησης των απομακρυσμένων χωριών θα μπορούσε να εφαρμοσθεί με επιτυχία.

24. Κατοικίες Αφυπηρέτησης

Όσον και να θέλουμε, δεν μπορεί να μην μας απασχολήσει η οίκηση της τρίτης ηλικίας. Για τις πιο εύπορες τάξεις, η ενοικίαση (ή η αγορά) από τα παιδιά ενός διαμερίσματος και η εργοδότηση μιας “Φιλιππινέζας” οικιακής βοηθού, έχει λύσει το πρόβλημα. Για τις λιγότερο εύπορες, η τρίτη ηλικία “τοποθετείται” σε γηροκομεία, τα οποία βασικά είναι κάμαρες, χωρίς τις διευκολύνσεις και χώρους για κήπο, οργανωμένη ενασχόληση κλπ. Για τις υπόλοιπες αδύναμες οικονομικά τάξεις, η τρίτη ηλικία βρίσκεται σε πισινά-βοηθητικά, ακατάλληλα σπίτια, οι δε γέροντες των ορεινών χωριών με τις κατοικίες των έντονων υψομετρικών διαφορών και το κρύο, η κατάσταση είναι ακόμη χειρότερη, σε επίπεδο, θα λέγαμε, τραγικό.

Επειδή όμως πιστεύουμε ότι τα πλείστα όσα προβλήματα έχουν κάποιες λύσεις (άνκαι όχι στην ολότητα τους) νοουμένου ότι ο ιδιωτικός τομέας συνεργασθεί με τον Δημόσιο, έχουμε την πιο κάτω πρόταση για την ανάπτυξη κατοικιών αφυπηρέτησης (στην χειρότερη μορφή του κάποιος μπορεί να την περιγράψει και ως πρόταση για γηροκομείο).

Είναι δεδομένο πλέον ότι ζούμε στην Κύπρο πολύ περισσότερα χρόνια από το παρελθόν (άνδρες 77 χρόνια και γυναίκες 82 χρονών). Είναι επίσης δεδομένο ότι τα παιδιά/γονείς, στο στάδιο αυτό, δεν βρίσκονται σε εκείνο το στενό οικογενειακό επίπεδο που υπήρχε πριν 15-20 χρόνια και θα προσθέταμε ότι οι οικογενειακές επισκέψεις στους γονείς είναι σε συχνότητα μιας επίσκεψης ανά 1½ εβδομάδα (στες καλές περιπτώσεις).

Είναι δεδομένο επίσης ότι με την εξέλιξη της υγείας αυξάνεται ο αριθμός των μοναχικών ατόμων με τα ανάλογα κοινωνικά προβλήματα.

Με την αύξηση της μακροζωίας και την εξέλιξη της επιστήμης της ιατρικής, άτομα πέραν των 70 ετών, είναι και αρκετά υγιή και οι πλείστοι έχουν διαύγεια πνεύματος. Είναι αρκετά “νέοι” για να αναζητούν την συναναστροφή, αρκετοί μπορούν να οδηγούν και άλλοι μπορούν να έχουν κάποια επαγγελματική ή άλλη δραστηριότητα. Τι κάνει λοιπόν το άτομο αυτό, το οποίο είτε κατοικεί σε μια

πολυκατοικία, είτε μόνος, είτε άλλως πως και πως μπορεί η πολιτεία να συνεισφέρει στην βοήθεια των μοναχικών αυτών ανθρώπων;

Η δημιουργία ειδικής χρήσης συγκροτημάτων κατοικιών αφυπηρέτησης, είναι μια από τις ενδεδειγμένες λύσεις. Συγκροτήματα κατοικιών των 20-100 μονάδων εντός πόλεων/περίχωρα ή/και σε τουριστικές περιοχές, με ένα ελάχιστο εμβαδόν γης 5.000 τ.μ., θα μπορεί να αποτελέσει την βάση για μια ορθολογιστική ανάπτυξη. Οι μονάδες αυτές να δικαιούνται της σχετικής πολεοδομικής χαλάρωσης και να μπορούν να ανεγείρονται σε αγροτικές ζώνες με παραχώρηση Συντελεστή Δόμησης 30% σε 1-2 ορόφους, ή μετατροπή ξενοδοχειακών μονάδων και διαμερισμάτων σε τέτοιες χρήσεις στις πόλεις/τουριστικές περιοχές. Η εξειδικευμένη αυτή ανάπτυξη να συνοδεύεται με τους ακόλουθους όρους;

- Οι μονάδες δεν θα μπορούν να πωληθούν, αλλά να μπορούν να διατίθενται υπό μορφή ενοικίασης σε μακροχρόνια βάση.
- Η ύπαρξη ελάχιστων προδιαγραφών, όπως κεντρική θέρμανση, κλιματισμός, κήποι και κατάλληλος εξοπλισμός, μπαλκόνια κλπ.
- Ανάλογες προδιαγραφές για την χρήση από ηλικιωμένους/ανάπηρους με τις αναγκαίες διευκολύνσεις.
- Ύπαρξη άνετου κήπου, πισίνας, παιχνίδια κατάλληλα για την ηλικία αυτή (darts, grass bowling κλπ).
- Ύπαρξη χώρου υποδοχής με 24ωρο υπάλληλο.
- Ύπαρξη κοινών χώρων, όπως τραπεζαρία, ιδιωτικά δωμάτια (π.χ. για χαρτιά), 1-2 δωμάτια τηλεόρασης, δωμάτια επισκεπτών και άλλα.
- Κλπ κλπ

Τα συγκροτήματα αυτά θα ανεγείρονται υπό την μορφή διαμερισμάτων με μικρή κουζίνα, σαλόνι κλπ, όπως είναι ένα διαμέρισμα του ενός υπνοδωματίου (ή δύο-ανάλογα) χωρίς όμως να υπάρχει ο όρος για τα ελάχιστα εμβαδά.

Βασικά η εισήγηση μας είναι, σε αντάλλαγμα της χαλάρωσης που θα παραχωρεί το Κράτος, οι ιδιώτες επενδυτές θα μεταχειρίζονται τους κατοίκους των

κατοικιών αυτών ως “μόνιμους τουρίστες”, με την ανάλογη περιποίηση και προδιαγραφές. Για να μην νομίσετε όμως αγαπητοί μας αναγνώστες ότι τα πιο πάνω είναι περισσότερο θεωρία παρά πρακτική, έχει ήδη μετατραπεί ένα Hotel Apartment στην παραλία της Λάρνακας ως τέτοιο, ενώ ένα παραθαλάσσιο συγκρότημα στην Αγία Νάπα είχε πρόταση από ντόπιο οίκο για αγορά του προς £8.0 εκ. για μετατροπή του σε κατοικίες αφυπηρέτησης με στόχο τους Λευκωσιάτες!! Επειδή μέλη του γραφείου μας ήταν αναμειγμένα στην διαπραγμάτευση αυτή και επειδή πριν της προσφοράς έγινε κάποιου είδους διακριτική έρευνα αγοράς, διαπιστώθηκε ότι:

- Από τες 140 μονάδες, το 80% θα επωλείτο σε διάστημα 6 μηνών, όλες σε Λευκωσιάτες.
- Οι αγοραστές θα ήτο κυρίως επαγγελματίες που θα αγόραζαν τες μονάδες αυτές για την μελλοντική δική τους αφυπηρέτηση και εν τω μεταξύ την δική τους οικογενειακή χρήση ή των γονέων τους ως εξοχικό.
- Εν τω μεταξύ το έργο θα συνέχιζε να λειτουργεί ως ένα ξενοδοχείο, χρεώνοντας στους αγοραστές/κατοίκους κοινόχρηστα και το ίδιο το συγκρότημα θα μπορούσε να ενοικιάζει τες αγορασθείσες μονάδες, εάν το επιθυμούσαν οι αγοραστές, σε τρίτους τουρίστες ή άλλους.
- Εκτός απο τες διάφορες υπηρεσίες, θα προσφέρετο και υπηρεσία οδηγών με 2 ιδιωτικά και 2 μικρά λεωφορεία των 15 ατόμων, για εκδρομές, διακίνηση, μεταφορά στα παιδιά/εγγόνια.
- Κάθε διαμέρισμα θα αποτελείται από ένα υπνοδωμάτιο, κουζίνακι και δωμάτιο υπηρεσίας (για εκείνους που έχουν και δεν αποχωρίζονται την οικιακή τους βοηθό).
- Η τιμή διάθεσης για περίοδο 60 ετών ήτο £140.000 και τα κοινόχρηστα £300/μήνα.
- Το συγκρότημα θα ήτο συνδεδεμένο με ιατρικό κέντρο της περιοχής, άνκαι ο κάθε ένοικος θα μπορούσε να είχε και την δική του επιλογή γιατρού.
- Μόνιμες 3 νοσοκόμες (24 ώρες).
- Κλπ κλπ

Ασφαλώς το κόστος/ποιότητα αυτού του έργου απευθύνετο κυρίως για τους πλέον εύπορους, αλλά για να μην νομίσετε ότι είναι ένα άπιαστο όνειρο και για τους υπόλοιπους, όταν υπολογίσετε ότι ένα/δύο ηλικιωμένα άτομα έχουν (οι πλείστοι) τουλάχιστον ένα διαμέρισμα αξίας +£120.000-£150.000, πλέον το κόστος υπηρεσίας και δημόσιων υπηρεσιών, το κόστος δεν είναι τόσο μεγάλο όσο αρχικά φαίνεται, διότι το κόστος θα πρέπει να συγκριθεί και με την αναγκαιότητα στην αναβαθμισμένη ποιότητα ζωής των τελευταίων χρόνων της τρίτης ηλικίας.

Σε επαφές που είχαμε με το Η. Βασίλειο, Σουηδία, Γερμανία και Φιλανδία, πληροφορηθήκαμε ότι το κόστος προς το Κράτος για την “συντήρηση” της τρίτης ηλικίας σε παρόμοια καταλύματα είναι £1.000/μήνα (εκτός φαγητού) ανά άτομο. Ως εκ τούτου και εάν κάποιος το μελετά και ως επένδυση, η αγορά των £140.000 θα αποδώσει μια απόδοση της τάξης των +-7% (καθαρό). Υπάρχει λοιπόν βάση συζήτησης με τις Πολεοδομικές Αρχές, για δημιουργία αξιοπρεπούς διαβίωσης με πάμπολλα κοινωνικά οφέλη. Ξεκινώντας από αυτό το μοντέλλο θα μπορούσαμε να συζητηθούν και άλλες πιο οικονομικές λύσεις. Σίγουρα η Κύπρος δεν θα βρει τον τροχό στον τομέα αυτό και μια επιχείρηση αυτού του είδους, επωλήθη στο Η.Β. (140 συγκροτήματα σε όλη την Βρετανία) πριν δύο μήνες για £8.0 δισ. λίρες!!

25. Επιδοτήσεις

Όσον καλές και να είναι οι προθέσεις του Κράτους, η ταχύτητα στη ανταπόκριση του στις εξαγγελθείσες από το Κράτος επιδοτήσεις, είναι σημαντικό στοιχείο στην ελκυστικότητα τους. Τόσο οι επιχορηγήσεις για τα διατηρητέα, οικιστικές επιδοτήσεις και επιδοτήσεις για την ενέργεια, έχουν τέτοιες χρονοβόρες διαδικασίες που απογοητεύουν τους ενδιαφερόμενους και κατ' επέκταση δεν τους γίνεται η χρήση/υιοθέτηση η πολιτική αυτή. Υπό τες περιστάσεις είμεθα της άποψης ότι η εξέταση των αιτήσεων/επίβλεψη, να αναληφθεί από αδειούχους ιδιώτες μελετητές, που να υποβάλλουν τες εισηγήσεις τους στην πολιτεία. Πρέπει να αντιληφθούμε ότι το Κράτος αυτό με την 1/2 ημέρα εργασίας της Κρατικής μηχανής και του συστήματος που επικρατεί, δεν μπορεί να ανταποκριθεί στα ίδια τα δικά του σχέδια.

26. Περιστασιακά Συμβούλια

Παρακολουθούμε με μεγάλη απογοήτευση τα διάφορα Συμβούλια που έχουν διορισθεί από το Κράτος για τα θέματα ανάπτυξης, όπως το Πολεοδομικό Συμβούλιο και το Συμβούλιο Παρεκκλίσεων και άλλα. Και τα δύο αυτά πολύ σημαντικά Σώματα, τα οποία η Κυβέρνηση ορθώς εσυγκρότησε, στελεχώνονται από πρόεδρο και μέλη “περιστασιακής εργασίας”, δηλαδή τα άτομα αυτά έχουν και άλλες δουλειές. Οι εμπειρίες οι δικές μας είναι ότι ελάχιστα από τα μέλη τους έχουν την έγνοια του κατ’ επείγοντος, δυστυχώς και εδώ δεν υπάρχει με νομοθεσία χρονικό πλαίσιο για απόφαση και έτσι ο κάθε δύστυχος πολίτης βρίσκεται στο περίμενε. Μια πρόσφατη δική μας εμπειρία για ένα έργο σημαντικής υγειονομικής πρόνοιας για την Δημοκρατία, που χρειάζετο παρέκκλιση και παράολης της πίεσης από το Υπουργείο Εσωτερικών (η Δημοκρατία θα πληρώσει γύρω στες £100.000/χρόνο αποζημιώσεις στην Ε. Ένωση) το αρμόδιο Συμβούλιο μας πληροφόρησε παρασκηνιακά να μην βιαζόμαστε διότι “το καλοκαίρι είναι διακοπές και το κάθε πράγμα έχει την ώρα του”.

Η προ 15 μηνών υπουργική απόφαση για την απόσυρση των Τ. Κλινών δεν επήρε ακόμη το πράσινο φως του Πολεοδομικού Συμβουλίου, το οποίο αποτελείται και αυτό από “μερικής απασχόλησης άτομα”. Έτσι και αυτό το έργο υποδομής είναι στο περίμενε, όπως και άλλα. Μέγιστο λάθος εκ μέρους του Κράτους, διότι η ανάπτυξη της Κύπρου, ο τουρισμός και άλλα θέματα, δεν περιμένουν πότε θα έχουν τον χρόνο τα Συμβούλια αυτά να τα μελετήσουν. Το ίδιο συμβαίνει με τους Δήμους και άλλες Αρχές.

Τα συμβούλια αυτά χρειάζονται έμμισθους τριετούς διορισμού, οι οποίοι θα πρέπει να επιτελέσουν έργο. Εάν όχι, ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας να έχει το δικαίωμα άμεσης παύσης.

Το τραγικό της όλης κατάστασης είναι ότι και τα δύο αυτά συμβούλια, ιδιαίτερα το Πολεοδομικό Συμβούλιο, έχουν ως μοναδικούς τους συμβούλους, το Γραφείο Πολεοδομίας. Δηλαδή εκείνο το Γραφείο που κάνει τες εισηγήσεις, εκείνο το Γραφείο τες επικυρώνει. Δεν είναι αυτό τελείως παράλογο; Ως εκ τούτου

οποιαδήποτε πρόταση γίνει, είτε από ιδιώτες, είτε από το Κράτος, καταλήγει βασικά στην Πολεοδομία. Αυτό καθ' εαυτό δεν είναι λάθος, αλλά που είναι και η ευκαιρία της υποβολής μιας δεύτερης γνώμης με δίκαιη και ίση αντιμετώπιση;

Τα παραδείγματα αλλοπροσαλλοσύνης, επανάληψη λαθών, λανθασμένων αποφάσεων κωλυσιεργίας, ανυπαρξίας έργων κλπ είναι μαζί μας. Όπως έχει σήμερα η νομοθεσία όμως ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας δεν έχει την δυνατότητα να παύει συμβούλια, με αποτέλεσμα να αναμένει την φυσική/νομική τους λήξη εις βάρος της πολιτείας, ενώ οι πολιτικές επιλογές εκ μέρους της πολιτείας προς ανταγωνιζόμενους «φιτισιολάτρεις» είναι ένα ακόμη αρνητικό στοιχείο.

Τα Συμβούλια λοιπόν αυτά είναι κατά την άποψη μας μόνο για το θεαθήναι και χρειάζεται έντονος προβληματισμός εκ μέρους της πολιτείας/Κυβέρνησης και είναι η ώρα επιτέλους να παρθεί η απόφαση να τοποθετούνται άτομα με όραμα και με χρόνο για εργασία. Ένα απλό παράδειγμα προς μίμηση είναι η αναδιοργάνωση των συμβουλίων των τραπεζών, όπου με επέμβαση του Διοικητή της Κεντρικής Τράπεζας και από δηλώσεις ξένων επενδυτών στον χρηματοδοτικό τομέα, τα συμβούλια αυτά άρχισαν να αντικαθίσταται από οικογένειες μετόχων με τεχνοκράτες, έμμισθους.

27. Κυβερνητικοί Οργανισμοί

Προς πίστη των διαφόρων Κυβερνήσεων και εις μια προσπάθεια βοήθειας στα κατώτερα εισοδηματικά στρώματα, το Κράτος έχει δημιουργήσει τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης και τον Οργανισμό Αναπτύξεως Γης. Ο στόχος και των δύο είναι η ανάπτυξη ακινήτων και η παραχώρηση δανείων/στέγης σε χαμηλότερα επίπεδα. Όμως και οι προσπάθειες και των δύο Οργανισμών αυτών, με τα σημερινά δεδομένα, δεν φαίνεται να εξυπηρετούν επαρκώς τον στόχο τους.

Ο μεν Οργανισμός Αναπτύξεως Γης, βάσει των νέων δεδομένων περί ανταγωνισμού κλπ, δεν μπορεί πλέον να αγοράζει/απαλλοτριώνει γεωργική γη την οποία μετά να κατατάσσει ως οικιστική και να αναπτύσσει, αλλά θα πρέπει να ανταγωνίζονται μαζί με τους υπόλοιπους επιχειρηματίες ανάπτυξης ακινήτων επί ίσης όροις. Άνκαι ο Οργανισμός αυτός δεν στοχεύει σε ψηλά κέρδη, εντούτοις τα διοικητικά του έξοδα είναι σχετικά ψηλά και υπό τις περιστάσεις δεν πιστεύουμε ότι έχει πλέον πολύ λαμπρό μέλλον. Είναι πρόδηλο ότι ο Οργανισμός αυτός με την νέα κατεύθυνση που επήρε για αγορά ολοκληρωμένων έργων προς μεταπώληση θα έχει, δυστυχώς, σύντομο μέλλον.

Το ίδιο όσον αφορά με τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης. Παρόλης της αξιόλογης συνεισφοράς του Οργανισμού αυτού στον οικιστικό τομέα, η νέα χρηματοδοτική πολιτική τόσο των συνεργατικών, όσο και των εμπορικών τραπεζών, έχει προκαλέσει τον Οργανισμό αυτό από προστάρης να είναι ακόλουθος. Πιστεύουμε ότι και εδώ οι διάφορες εξαιρέσεις περί φόρου εισοδήματος για καταθέσεις κλπ, είναι “παράνομες” και πάλιν, όσον αφορά το επίπεδο του δίκαιου ανταγωνισμού. Εάν ληφθούν δικαστικά μέτρα, είμεθα της άποψης (δυστυχώς) ότι ο Οργανισμός αυτός δεν θα μπορεί να προσφέρει επιλεκτικές φορολογικές παραχωρήσεις και ούτε μπορεί να συνεχίσει να ανταγωνίζεται το νέο πολύ ανταγωνιστικό κλίμα των εμπορικών τραπεζών και των νέων επερχόμενων εταιρειών χρηματοδότησης (εξ Αμερικής).

Παρόλο τούτου, δεν εισηγούμεθα το “κλείσιμο” αυτών των δύο Οργανισμών, διότι πράγματι επιτελούν ένα πολύ καλό βοηθητικό έργο, ενώ είναι και ένας πρόσθετος αισθητήρας της Κυβέρνησης όσον αφορά τα δρώμενα στον οικιστικό

τομέα της τάσης της αγοράς και των τιμών. Η τελευταία δήλωση του Οργανισμού Αναπτύξεως Γης περί αδυναμίας αγοράς γης και το ψηλό της κόστος, είναι αφ' εαυτού μια βοηθητική δήλωση στον τομέα ανάπτυξης.

Θα πρέπει κατά την δική μας άποψη τα δύο αυτά σώματα να ενωθούν σε κάποιο άμεσα μελλοντικό στάδιο, μειώνοντας έτσι και τα κόστη λειτουργίας των δύο αυτών Οργανισμών. Ταυτόχρονα εάν ληφθεί υπόψη το τι χάνει το Κράτος από την παραχώρηση των φοροαπαλλαγών στις καταθέσεις και το κόστος λειτουργίας τους, ίσως οι επιδοτήσεις του τόκου να κοστίζουν λιγότερα για τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα μέσω των υπόλοιπων χρηματοδοτικών οργανισμών.

28. Στεγαστικό Πρόβλημα, Νέες Ιδέες + Εφαρμογή

Διερωτώμεθα πως ένα Κράτος/Αρχές, όπου οι υπάλληλοι διατηρούν τες θέσεις τους κατά μέσο όρο 20-30 χρόνια, για να φθάσουν σε διευθυντικές θέσεις, είναι δυνατόν να μπορούν στην πλειοψηφία τους να προσφέρουν νέες ιδέες; Σε οποιαδήποτε εργασία είναι σίγουρο ότι οποιοσδήποτε άνθρωπος/εργαζόμενος στο ίδιο περιβάλλον, χωρίς συνεχείς τριβές με την ελεύθερη αγορά για να μπορεί να νοιώσει τα προβλήματα και τες ανησυχίες των πολιτών, όσο και να το επιθυμεί, δεν μπορεί να προσφέρει σε εξελικτικές ιδέες, παραμένοντας εγκλωβισμένος σε εκείνα που έμαθε, καθοδηγούμενος από το άμεσο περιβάλλον της εργασίας του, ενώ εκείνοι οι ολίγοι οι οποίοι τολμούν, συχνά βρίσκονται αντιμέτωποι με άδικες αναφορές στον τύπο από διάφορες σαρκοφάγες εφημερίδες. Αποτέλεσμα και αυτοί οι ευφάνταστοι ολίγοι να φοβούνται να λαμβάνουν πρωτοβουλίες και έτσι να παρατηρείται μια συνεχής οπισθοδρόμηση ή στο καλύτερο, σταθεροποίηση στους αναχρονισμούς. Υπάρχει λοιπόν πρόβλημα στην διοίκηση που είναι άμεσα συνυφασμένο με το στεγαστικό πρόβλημα.

Ταυτόχρονα οι πλείστοι υπουργοί, έχουν τόσο μεγάλο φόρτο εργασίας και απαιτήσεις σε κοινωνικές/πολιτικές/πολιτιστικές εκδηλώσεις, που διερωτώμεθα πως μπορούν να ενσκήψουν σε λεπτομέρειες των προβλημάτων. Πως λοιπόν ένας υπουργός από τον οποίο αναμένουμε χρηστή διοίκηση, να μπορεί να ενσκήψει σε επιμέρους θέματα για να τα προωθήσει προς επίλυση; Πως θα ασχοληθεί για ένα πρόβλημα, για το οποίο οι πολίτες δεν κλείνουν δρόμους και αεροδρόμια, ούτε και διαύλους αεροδρομίων; Για τον λόγο αυτό χρειάζεται πέραν των πιο πάνω μέτρων και η δυνατότητα εκτέλεσης και καλής διοίκησης εκ μέρους του Κράτους (τόσο της Κυβερνητικής μηχανής, όσο και των υπουργών της, όσο καλοπροαίρετοι και να είναι).

Για τους λόγους που έχουμε αναφέρει και εν όψει της αδυναμίας του Κράτους να εισάξει την θέση του υφυπουργού (με πολιτική δύναμη) εισηγούμεθα την δημιουργία μιας Επιτροπής Στέγασης, η οποία να αποτελείται από τρία άτομα, γνώστες του θέματος και στην οποία Επιτροπή τα μέλη της να είναι υπό πλήρη απασχόληση. Η επιτροπή αυτή να περιβληθεί με κάποιου είδους εξουσίες από τον Πρόεδρο/Κράτος και να προσφέρει προς το Κράτος μια ολοκληρωμένη

οικιστική πολιτική, με συνεχή συζήτηση και διαβούλευση με τους επηρεαζόμενους πολίτες, συνδέσμους, επιστήμονες και Κυβερνητικές υπηρεσίες. Η πολιτική αυτή να ετοιμασθεί εντός περιόδου 12 μηνών από την δημιουργία της Επιτροπής. Ο ρόλος της Επιτροπής αυτής θα πρέπει, μετά την υιοθέτηση της πολιτικής από το Κράτος, να είναι εκτελεστικός, για να μπορεί να επιβάλλεται στους διάφορους φορείς (Αρχές, Δήμοι, Κυβερνητικά Τμήματα) για να μπορέσει έτσι να εκτελέσει/εφαρμόσει την πολιτική. Σίγουρα υπάρχουν και εναλλακτικές λύσεις, αλλά εάν πιστεύουμε ότι θα θέσουμε και πάλιν δικαστικούς και αφυπηρητήσαντες Δημόσιους Υπαλλήλους στην Επιτροπή αυτή, η Επιτροπή θα αποτύχει. Χρειάζονται επιχειρηματικά μέλη, με γνώσεις που θα ενσκήψουν επί του θέματος πρωί και βράδυ και όχι να είναι περιστασιακοί υπηρέτες της πολιτείας (π.χ. Συμβούλια Ημικρατικών και άλλων Αρχών).

Η θέση του πρώην προέδρου της Δημοκρατίας κ. Γιώργου Βασιλείου ως συντονιστή για την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, θα πρέπει να αποτελέσει ένα λαμπρό παράδειγμα προς μίμηση.