

Ο Δήμος Λευκωσίας πλήρωσε €500.000 σε τρία χρόνια για να στηρίξει κτήρια που ήταν έτοιμα να καταρρεύσουν

Οι Δήμοι έμπλεξαν κυριολεκτικά με το θέμα της στήριξης επικίνδυνων οικοδομών πληρώνοντας «βαρύ τίμημα» το οποίο εμμέσως μετακυλιέται στους δημότες, οι οποίοι, είτε το γνωρίζουν είτε όχι, πληρώνουν για τη στήριξη οικοδομών που ανήκουν σε άλλους. Αυτοί βεβαίως φορτώνουν το κόστος στο σύνολο των δημοτών, αποφεύγοντας να πληρώσουν τη λυπητερή των απαραίτητων εργασιών.

Οι Δήμοι, μη έχοντας άλλη επιλογή, διώκουν δικαστικά τους ιδιοκτήτες οι οποίοι δεν πληρώνουν, είτε επειδή αντικειμενικά δεν μπορούν να το πράξουν, είτε επειδή έχουν χρήματα αλλά αποφεύγουν να το κάνουν, οχυρωμένοι πίσω από δικηγόρους οι οποίοι, συνήθως, έχουν τον τρόπο τους να προστατεύουν τους πελάτες τους, εισπράττοντας οι ίδιοι το λαβείν τους και φορτώνοντας παράλληλα το κόστος σε όλους τους υπόλοιπους.

► **Η Λεμεσός εισέπραξε τα μισά από όσα δαπάνησε**

► **Η Λάρνακα στέλνει συνεργεία για να προλάβει το κακό**

Και για να μην θεωρητικολογούμε, παραπέμπουμε στην εμπειρία του Δήμου Λευκωσίας και του Δήμου Λεμεσού. Συγκεκριμένα, ο Δήμος Λευκωσίας, τα τελευταία τρία χρόνια δαπάνησε €500.000 προκειμένου να άρει την επικινδυνότητα 50 οικοδομών αλλά, σύμφωνα πάντα με τον Δήμο, ελάχιστοι ιδιοκτήτες έβαλαν το χέρι στην τσέπη για να πληρώσουν το κόστος της στήριξης των οικοδομών τους.

Παράλληλα, ο Δήμος Λεμεσού, όπως ανέφερε στον «Φ» ο δήμαρχος της πόλης κ. Νίκος Νικολαΐδης, τα τελευταία οκτώ χρόνια δαπάνησε €600.000 για στήριξη επικινδύνων οικοδομών και από αυτά τα χρήματα, «μετά κόπων και μόχθων», ανέκτησε λιγότερα από τα μισά.

Στη Λάρνακα ο Δήμος παρέχει απλώς τις «πρώτες βοήθειες» σε επικίνδυνες οικοδομές αναλαμβάνοντας το κόστος (υλικά και εργατικά) όταν βεβαίως η στήριξη ή η αποσόβηση του κινδύνου πρόκλησης ατυχημάτων δεν είναι δαπανηρή. Ωστόσο, το τελευταίο διάστημα προέκυψε θέμα με δυο πολυκατοικίες και ο Δήμος σπαζοκεφαλιάζει τι θα κάνει, δεδομένου ότι σε τέτοιες περιπτώσεις, κάποιοι ιδιοκτήτες, έστω και με το στανιό, είναι έτοιμοι να πληρώσουν, άλλοι δεν το κάνουν αν δεν πληρώσουν όλοι, άλλοι είναι ενοικιαστές και πάει λέγοντας, οπότε δεν βρίσκεται άκρη. Βεβαίως, όταν ξαφνικά καταρρεύσει ένα μπαλκόνι ή πέσει ένα κομμάτι τοιμέντο ή οτιδήποτε άλλο και έχουμε τον πρώτο νεκρό, όλοι θα «δικάσουμε» την οικεία τοπική αρχή η οποία αδιαφόρησε, η οποία δεν επιθεώρησε, η οποία αγνόησε τον κίνδυνο κλπ κλπ.

Αφορμή για το παρόν κείμενο είναι η απόφαση του Δήμου Λευκωσίας να διεκδικήσει περίπου €5.500 από ιδιοκτήτες οικοδομής για τα έξοδα που έκανε για να στηρίξει οικοδομή τους την οποίαν δεν στήριξαν οι ίδιοι. Αντιδρώντας οι ιδιοκτήτες, είτε επειδή το εννοούσαν είτε για να ασκήσουν πίεση προκειμένου να υποχρεώσουν τον Δήμο να μην διεκδικήσει το οφειλόμενο ποσό, έστειλαν επιστολή με τον δικηγόρο τους, γνωστοποιώντας στον Δήμο ότι θα διεκδικήσουν αποζημιώσεις €500.000 επειδή δεν έλαβε μέτρα ώστε να αποτραπεί ζημιά την οποίαν υπέστη το κτήριο τους ένεκα άλλης αιτίας.

Αν' αφορμή το περιστατικό αυτό, επικοινωνήσαμε με τον εκπρόσωπο του Δήμου κ.



Επικίνδυνες πρακτικές

Γιώργο Αράπογλου, ο οποίος μας ανέπτυξε τη θέση του Δήμου σχετικά με τις επικίνδυνες οικοδομές (οι οποίες θέσεις αφορούν όλους τους Δήμους ως προς τη νομοθεσία και τους χειρισμούς) παραθέτοντας στον «Φ» και σχετικά στοιχεία.

Ανάμεσα σε άλλα, μας αναφέρθηκε, ότι τα τελευταία τρία χρόνια, σύμφωνα με τη δικαιοδοσία που παρέχει στις Τοπικές Αρχές η νομοθεσία, ο Δήμος έχει επέμβει με σκοπό να άρει (και ήρε) την επικινδυνότητα σε 50 κτήρια. Όπως μας ελέγχθη, το κόστος κάθε παρέμβασης διαφοροποιείται ανάλογα με την σοβαρότητα της κατάστασης του κάθε κτηρίου. Το συνολικό ποσό που έχει δαπανηθεί για αυτές τις ενέργειες ανέρχεται στις €500.000. Με βάση την ίδια ενημέρωση, μέχρι σήμερα,

ελάχιστοι από τους ιδιοκτήτες έχουν ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις τους.

«Υπενθυμίζουμε για πολλοστή φορά πως εί-

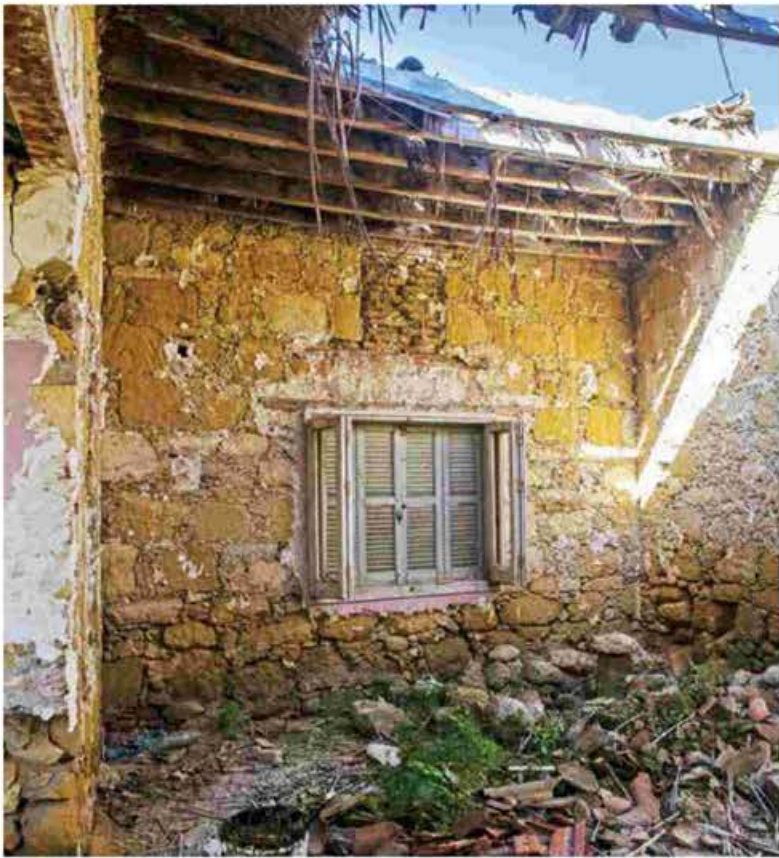
Οι πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας δεν προωθούν την προληπτική συντήρηση των ακινήτων

ναι ευθύνη του κάθε ιδιοκτήτη να συντηρεί την οικοδομή του και να μην την αφήνει να φτάνει σε κατάσταση επικινδυνότητας και πως, μετά την λήψη της σχετικής ειδοποίησης ότι η οικοδομή του είναι επικίνδυνη, έχει συγκεκριμένη προθεσμία για να ενεργήσει

προβεί σε συντήρηση ή και ετήσιο έλεγχο, η νομοθεσία παρέχει την ευχέρεια στο Δήμο να παρέμβει και, ακολούθως, να αποστείλει τις χρεώσεις στους ιδιοκτήτες.

Σε περίπτωση που αυτοί δεν ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους, ο Δήμος έχει το δικαίωμα, βάσει των διατάξεων του Νόμου, να κινηθεί δικαστικά και να διεκδικήσει τα οφειλόμενα ποσά. Επιπλέον, υπάρχει πρόνοια επιβολής διοικητικού προστίμου στον ιδιοκτήτη (μέχρι €20.000), αλλά ταυτόχρονα του δίδεται η δυνατότητα προσφυγής μέχρι και το Ανώτατο Δικαστήριο.

Αυτό, όπως εξηγεί ο Δήμος, συχνά οδηγεί σε μακρόχρονες δικαστικές διαδικασίες και στο μεσοδιάστημα, τη ρευστότητα που απαιτεί η συντήρηση, ουσιαστικά την επιφορτίζεται ο



Υποδείξεις το

Ο Δήμος Λευκωσίας θεωρεί, πως ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος προσφέρει ένα εξαιρετικά δυνατό εργαλείο και συγκεκριμένα την επιβολή διοικητικού προστίμου. Πρόκειται για πρακτική που έχει εφαρμοστεί από τον Δήμο στο παρελθόν και εφαρμόζεται και σήμερα. Για να λειτουργήσει, όμως, αποδοτικά, προϋποθέτει τη γρήγορη εξέταση πιθανών ενστάσεων ή προσφυγών, από το υπουργείο Εσωτερικών, αναφέρει ο Δήμος, ο οποίος καταγράφει και τα ακόλουθα:

Η διαδικασία επιβολής διοικητικών προστίμων είναι εξαιρετικά χρονοβόρα, σε βαθμό που καθίσταται μη αποδοτική

Δυστυχώς, μέχρι σήμερα, όπως έχουμε επισημάνει και στο παρελθόν, η διαδικασία επιβολής διοικητικών προστίμων είναι εξαιρετικά χρονοβόρα, σε βαθμό που καθίσταται μη αποδοτική και μη λειτουργική.

Ο Δήμος Λευκωσίας έχει καταθέσει γραπτώς και επανειλημμένως εισηγήσεις σε όλα τα αρμόδια θεσμικά όργανα του κράτους και, συγκεκριμένα το Υπουργείο Εσωτερικών, την Επιτροπή Εσωτερικών της Βουλής και όλα τα κόμματα.

Ενδεικτικά, παρατίθεται συγκεκριμένο παράδειγμα, το οποίο αναφέρθηκε και σε επιστολές του Δήμου προς τον Υπουργό Εσωτερικών:

Σύσταση Ανεξάρτητου Φορέα Ελέγχου

Επικοινωνήσαμε με τον δήμαρχο Λάρνακας και πρόεδρο της Ένωσης Δήμων κ. Ανδρέα Βύρα, ο οποίος, ανάμεσα σε άλλα τάχθηκε υπέρ της υιοθέτησης των ακόλουθων ρυθμίσεων ώστε να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι Τοπικές Αρχές:

► Σύσταση Ανεξάρτητου Φορέα Ελέγχου Επικινδυνότητας Οικοδομών, τα μέλη του οποίου να διορίζονται από το Υπουργικό Συμβούλιο ούτως ώστε ο Φορέας να καθίσταται νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου. Ενδεικτικά, μεταξύ άλλων, στο Φορέα θα μπορούσαν να διοριστούν εκπρόσωπος του ΕΤΕΚ, εκπρόσωπος του Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων, εκπρόσωπος της Ένωσης Δήμων Κύπρου κ.λ.π.). Όλες οι επιμέρους πρόνοιες για τις εξουσίες, αρμοδιότητες και λειτουργία του Φορέα θα ρυθμιστούν λεπτομερώς στον Νόμο.

► Ο Φορέας θα διατηρεί Ταμείο το οποίο θα χρηματοδοτείται από το κράτος και το οποίο θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο για την άρση της επικινδυνότητας των οικοδομών και για τα λειτουργικά του έξοδα.

► Ο Φορέας θα έχει τη δυνατότητα πρόσληψης επί μόνιμης ή προσωρινής βάσης του αναγκαίου προσωπικού το οποίο θα είναι αναγκαίο για υλο-

ποίηση των σκοπών του και θα διατηρεί δικό του γραφείο.

► Ο Φορέας θα επιλαμβάνεται αυτεπάγγελα ή και κατόπιν ενημέρωσης ή και καταγγελίας, από οποιοδήποτε νομικό ή και φυσικό πρόσωπο, όλων των θεμάτων που άπτονται της επικινδυνότητας κτηρίων σε σχέση με τη στατική τους επάρκεια και θα είναι η αρμόδια αρχή για τη λήψη όλων των απαραίτητων νομικών μέτρων με σχετικές πρόνοιες για μονομερείς αιτήσεις για σύντομη εκδίκαση.

► Ο Φορέας θα είναι η αρμόδια αρχή που θα αποστέίνεται προς τους ιδιοκτήτες των επικινδύνων κτηρίων

και θα ζητά εντός τακτής προθεσμίας, που θα σχετίζεται με τον βαθμό της επικινδυνότητας του κάθε κτηρίου, την αποκατάσταση-άρση της επικινδυνότητας. Θα έχει την εξουσία σε περίπτωση μη συμμόρφωσης να επεμβαίνει ο ίδιος, μέσω εκπροσώπων του στην άρση της επικινδυνότητας είτε με την επιδιόρθωση είτε με την ολική είτε με τη μερική κατεδάφιση. Στην περίπτωση που υπάρχει άμεσος κίνδυνος πρόκλησης ανεπανόρθωτης ζημιάς σε σχέση με την ασφάλεια προσώπων ή και υλικών ζημιών ο Φορέας θα δικαιούται να προβαίνει άμεσα, χωρίς οποιαδήποτε προειδοποίηση προς οποιονδήποτε, σε περίφραξη της επικίνδυνης



οικοδομής ούτως ώστε να μην είναι δυνατή η πρόσβαση σε αυτήν οποιουδήποτε προσώπου πλην των εξουσιοδοτημένων από τον Φορέα για την άρση της επικινδυνότητας.

► Να τεθούν πρόνοιες για σύντομες επιδόσεις συμπεριλαμβανομένων τοιχοκολλήσεων εφημερίδων, αποστολή ειδοποιήσεων στην τελευταία γνωστή διεύθυνση των ιδιοκτητών ή και διαχειριστών των κτηρίων, συμπεριλαμβανομένων ειδοποιήσεων που παραδίδονται ιδιοχείρως, με συστημένο ταχυδρομείο, με τηλεομοίτυπο (fax) με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail).

► Ο Φορέας θα έχει την εξουσία να προβαίνει σε όλα τα αναγκαία μέτρα, συμπεριλαμβανομένων και δικαστικών για την είσπραξη από τους ιδιοκτήτες όλων των καταβληθέντων εξόδων για άρση της επικινδυνότητας και όλα τα εισπρασσόμενα έξοδα να κατατίθενται στο ταμείο του Φορέα.

► Να γίνεται πρόβλεψη ότι ο Φορέας θα έχει τη δυνατότητα έκδοσης Κανονισμών για όλα τα επιμέρους θέματα που αφορούν την άσκηση των εξουσιών του.

Όλα τα ανωτέρω θα μπορούσαν να περιληφθούν σε νομοσχέδιο και να ψηφιστούν σε νόμο.

για ετοιμόρροπες οικοδομές

φορολογούμενος πολίτης. Τα τελευταία χρόνια έχουν επιβληθεί πρόστιμα ύψους €446.000 σε ιδιοκτήτες 67 οικοδομών.

Δυστυχώς, κατά τον Δήμο Λευκωσίας, οι πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας δεν προωθούν την προληπτική συντήρηση των ακινήτων, αλλά περιορίζονται κυρίως σε άρση της επικινδυνότητας, όταν μια οικοδομή κρίνεται επικίνδυνη. Δηλαδή, η νομοθεσία δεν αναγκάζει τους ιδιοκτήτες να αναπαλαιώσουν ή και να συντηρήσουν τις οικοδομές τους, αλλά απλώς να άρουν την επικινδυνότητα. Αυτό, σύμφωνα πάντα με τον Δήμο, έχει ως αποτέλεσμα, πολλές διατηρητέες οικοδομές να καλύπτονται με ευτελή υλικά (αντί στέγης) ή να στηρίζονται με πρόχειρα υποστυλώματα, δημιουργώντας τη χειρίστη εικόνα στις περιοχές που βρίσκονται.



Μέμο και υπομονή στο Δήμο Λεμεσού

Ο δήμαρχος Λεμεσού κ. Νίκος Νικολαΐδης αφού αναφέρθηκε στις €600.000 που δαπάνησε ο Δήμος τα τελευταία οκτώ χρόνια για στήριξη επικινδύνων οικοδομών και στο γεγονός ότι παρ' όλες τις προσπάθειες ανέκτησε μόνο τα μισά χρήματα, διαπιστώνει πως δαπανάται σημαντικό κονδύλι το οποίο θα μπορούσε να αξιοποιηθεί υπέρ των δημοτών με παροχή υπηρεσιών ή και με άλλους τρόπους. Ωστόσο, επειδή εγείρονται θέματα ασφάλειας, είτε των διερχομένων είτε ανθρώπων των οποίων οι περιουσίες γεινιάζουν με επικίνδυνες οικοδομές, ο Δήμος κάνει αυτή την βαριά προσδοκώντας ότι κάποια στιγμή θα ρυθμιστεί το ζήτημα.

Σύμφωνα με τον κ. Νικολαΐδη, η άμυνα των Δήμων είναι να θέτουν μέμο στις περιουσίες αυτές και εάν και όταν έρθει η ώρα να αξιοποιηθούν (ζητώντας να εκδοθούν οι απαραίτητες άδειες) ο Δήμος εισπράττει το λαβείν του κατόπιν εορτής.

Ο κ. Νικολαΐδης επεσήμανε, πως το μεγαλύτερο και πρόβλημα αντιμετωπίζεται με τις πολυκατοικίες των οποίων οι ιδιοκτήτες πολλές φορές δεν συμφωνούν να δαπανήσουν χρήματα για να συντηρήσουν το κτήριο.

ο Δήμου Λευκωσίας προς το ΥΠΕΣ

Τον Απρίλιο του 2014, έγινε από την Υπηρεσία «επίδοση επιβολής» για ανέγερση παράνομου ορόφου με 5 διαμερίσματα, με προθεσμία συμμόρφωσης ένα μήνα. Τον Ιούλιο του ίδιου έτους, η Πολεοδομική Αρχή του Δήμου επέβαλε διοικητικό πρόστιμο ύψους €5.000 και επιπλέον €100 για κάθε ημέρα που θα συνέχιζε η παρανομία. Τον Φεβρουάριο του 2015 η παρανομούσα υπέβαλε προσφυγή κατά της απόφασης, η οποία απορρίφθηκε μεν από τον Υπουργό. Όμως αυτό έγινε μετά από 5 χρόνια και 3 μήνες, δηλαδή τον Μάιο του 2020. Μετά από την απόρριψη, η παρανομούσα καταχώρησε και νέα προσφυγή.

Πάγια θέση μας, αναφέρει ο Δήμος, είναι πως η σύντομη και αποφασιστική επιβολή της νομοθεσίας θα επιφέρει ουσιαστικά αποτελέσματα και θα αλλάξει προς το θετικό την εικόνα των πόλεων μας, σε ότι αφορά στις παράνομες ενοικιάσεις ακινήτων, στις παράνομες πολεοδομικές χρήσεις και στις επικίνδυνες οικοδομές.

Ο Δήμος για να μπορεί να ενεργεί αποτελεσματικά, έχει εισηγηθεί την επίσηυση της εξέτασης των προσφυγών από το υπουργείο Εσωτερικών με καθορισμό μέγιστου χρόνου απάντησης τους τρεις μήνες. Επίσης, το υπουργείο Εσωτερικών, σε συνεργασία με το υπουργείο Δικαιοσύνης, καλούνται να προβούν σε όλες τις δέουσες ενέργειες για να διευκολύνουν τις τοπικές Αρχές στην εφαρμογή του Νόμου και την αποκατάσταση της νομιμότητας που είναι και παραμένει κοινός στόχος.

Το ως άνω παράδειγμα δεν αποτελεί εξαίρεση, αλλά είναι σχεδόν κανόνας, λέει ο Δήμος ο οποίος προσθέτει: Ως εκ τούτου, έχοντας διαπιστώσει τις αδυναμίες που υπάρχουν στο υφιστάμενο σύστημα, ο Δήμος Λευκωσίας έχει προχωρήσει κατ' επανάληψη στην υποβολή εισηγήσεων, τονίζοντας την ανάγκη να ληφθούν άμεσα μέτρα και πρωτοβουλίες για αντιμετώπιση της κατάστασης. Συγκεκριμένα προτείνει:

► Τακτική επιθεώρηση οικοδομών από μέλη του ΕΤΕΚ για έκδοση πιστοποιητικού καταλληλότητας.

► Παραχώρηση στην Τοπική Αυτοδιοίκηση της αρμοδιότητας για έκδοση εξώδικων, για ελλιπή συντήρηση, για επικινδυνότητα και για προβληματικές/ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης.

► Άρση του ενοικισιασίου στα διατηρητέα.

► Ενοικιαστήρια έγγραφα να συνοδεύονται από Πιστοποιητικό Καταλληλότητας του υποστατικού προς ενοίκιαση.

► Θέσπιση κανονισμών Λειτουργίας Διαχει-



ριστικών Επιτροπών κοινόκτητων οικοδομών με αποτελεσματικούς όρους διαχείρισης και συντήρησής τους.

Τέλος, ο Δήμος επαναλαμβάνει πως θεωρεί εξαιρετικά σημαντικό να υιοθετηθούν το συντομότερο οι πιο πάνω αλλαγές στο υφι-

στάμενο νομικό πλαίσιο, έτσι ώστε να αυξηθεί άμεσα η λειτουργικότητα και η αποδοτικότητα των τοπικών Αρχών, πάντα με γνώμονα την ασφάλεια των δημοτών/πολιτών, την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών τους και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής όλων.