



Το πλάνο αναδόμησης και επιδιόρθωσης των προσφυγικών πολυκατοικιών

Το προβλήματα, οι κίνδυνοι (προκλήσεις) και οι προοπτικές να αποτελέσουν μέρος ενός ευρύτερου στεγαστικού σχεδιασμού

Εγκληματική αδιαφορία από την προηγούμενη κυβέρνηση

Η προηγούμενη κυβέρνηση επέδειξε ασύγγνωστη αμέλεια σε σχέση με ένα θέμα που έχει να κάνει με την ασφάλεια των πολιτών. Όπως ανέφερε ο Γ.Γ. της Κ.Ε. του ΑΚΕΛ, Στέφανος Στεφάνου, «το να γνωρίζεις ότι υπάρχουν επικίνδυνες πολυκατοικίες σε μια σεισμογενή περιοχή και να μην προχωράς στη λήψη μέτρων, είναι εγκληματική αδιαφορία. Ευτυχώς δεν είχαμε κάποιον ισχυρό σεισμό στην Κύπρο». Το Τμήμα Πολεοδομίας είχε ενώπιόν του τα αποτελέσματα της μελέτης που το ίδιο έκανε από το 2020. 43 από τις 358 πολυκατοικίες είναι μη επισκευάσιμες και αντιμετωπίζουν τόσο προβλήματα διάβρωσης και στατικότητας, που επείγει άμεσα η αναδόμησή τους. Άλλες 152 πολυκατοικίες έχουν κριθεί ως μέτριες από πλευράς στατικότητας. Εξίσου εγκληματικό είναι το γεγονός ότι το υπουργείο δεν ενημέρωσε ποτέ τους κατοίκους αυτών των πολυκατοικιών για τους κινδύνους.

Του
Γιάννη Κακρή

Οι προσφυγικοί οικισμοί έχουν τα κακά τους χάλια, όμως το πιο τρομακτικό είναι οι πολυκατοικίες στις οποίες διαμένει μεγάλος αριθμός προσφύγων και κυρίως ηλικιωμένοι. Οι συνθήκες στις οποίες διαβιώνουν είναι άθλιες, ενώ κινδυνεύει ακόμα και η σωματική τους ακεραιότητα.

Η πίεση που άσκησε η Επιτροπή Προσφύγων έφερε καρπούς, με τον νέο Υπουργό Εσωτερικών να δείχνει γρήγορα αντανάκλαστικά και να ανακοινώνει πλάνο δεκαετίας με προτεραιότητα τις 43 επικίνδυνες πολυκατοικίες.

Σε δηλώσεις του στη «Χαραυγή», ο βουλευτής του ΑΚΕΛ και πρόεδρος της Επιτροπής Προσφύγων, Νίκος Κέττηρος, ανέφερε ότι «ως ΑΚΕΛ, λειτουργώντας πάντα δημιουργικά και εποικοδομητικά για την αντιμετώπιση μιας τέτοιας σύνθετης και δύσκολης κατάστασης, έχουμε ακούσει προσεκτικά το σχέδιο δράσης και έχουμε καταθέσει προτάσεις, απόψεις και παρατηρήσεις. Θα συνεχίσουμε να παρακολουθούμε την εξέλιξη των πραγμάτων και να παρεμβαίνουμε δημιουργικά εκεί και όπου χρειάζεται». Πρόσθεσε, τέλος, ότι την ερχόμενη Παρασκευή εκτάκτως θα πάει στην Επιτροπή ξανά ο υπουργός για συνέχιση της συζήτησης.

Το σχέδιο δεν είδε ακόμα το φως της δημοσιότητας, αφού δεν έχει ακόμη λάβει την τελική του μορφή, ωστόσο το προηγούμενο διάστημα ο Υπουργός Εσωτερικών, Κωνσταντίνος Ιωάννου, έκανε εκτενείς αναφορές σε βασικές του πτυχές.

Σύμφωνα με τον ίδιο, αναμένεται να κατατεθεί προς έγκριση στο Υπουργικό Συμβούλιο εντός 10 ημερών, αφού πρώτα γίνει διαβούλευση και λάβει το πράσινο φως από το Υπουργείο Οικονομικών. Ακολούθως, θα ενημερωθούν και οι κάτοικοι των

πολυκατοικιών για τα αποτελέσματα της περιβόητης μελέτης, η οποία εξακολουθεί να κρατείται ως επτασφράγιστο μυστικό εδώ και 3 χρόνια.

Κατά τον κ. Ιωάννου, το σχέδιο θα αφορά και τις 358 προσφυγικές πολυκατοικίες, με το συνολικό κονδύλι να ανέρχεται στα €100 εκατομμύρια σε βάθος δεκαετίας. Προτεραιότητα θα έχουν οι 43 πολυκατοικίες που έχουν χαρακτηριστεί ως μη επισκευάσιμες και στόχος είναι να ανοικοδομηθούν σε ένα χρόνο. Ωστόσο φαίνεται ότι υπάρχουν σημαντικά προβλήματα τα οποία δεν αντιμετωπίζονται, ενώ το χρονοδιάγραμμα που δόθηκε είναι πολύ μεγάλο αν αναλογιστεί κανείς ότι επείγει η επίλυση των προβλημάτων.

Συμμετοχή του κράτους και των ιδιοκτητών στο κόστος

Οι κάτοικοι των πολυκατοικιών θα επιλέγουν έναν πολιτικό μηχανισμό που κατέχει:



• €20 χιλιάδες για διαμερίσματα 1 υπνοδωματίου.

• €30 χιλιάδες για διαμερίσματα 2 υπνοδωματίων.

• €40 χιλιάδες για διαμερίσματα 3 υπνοδωματίων.

Στις περιπτώσεις πολυκατοικιών που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα, το κράτος θα καταβάλλει επιπλέον €50 χιλιάδες για την εγκατάστασή του. Ωστόσο οποιοδήποτε επιπρόσθετο

Κίνητρα για τους εργολάβους

Το κράτος προγραμματίζει να αυξήσει τους ορόφους των πολυκατοικιών παραχωρώντας δυο επιπρόσθετους ορόφους στον εργολάβο που θα αναλάβει το έργο, ώστε να προσελκύσει ενδιαφέρον. Με αυτόν τον τρόπο θα μειωθεί και το κόστος των διαμερισμάτων.

Παρ' όλα αυτά, στην περίπτωση αναδόμησης εκτιμάται ότι ο ιδιοκτήτης θα κληθεί να καταβάλει επιπρόσθετα περίπου €30 χιλιάδες για την ανέγερση της νέας πολυκατοικίας.

Κάθε ιδιοκτήτης που θέλει να μειώσει περαιτέρω το κόστος του, θα μπορεί να ζητήσει μικρότερο διαμέρισμα από αυτό που κατέχει σήμερα, χωρίς να μειώνεται η χορηγία που θα λάβει. Για παράδειγμα, εάν ένας ηλικιωμένος διαμένει σε τριάρι, αλλά τα μέλη της οικογένειάς του έφυγαν και δημιούργησαν τις δικές τους οικογένειες, θα μπορεί να ζητήσει μονάρι ώστε η συνεισφορά του να μειωθεί.

Όποιος ιδιοκτήτης δεν θέλει να συμμετέχει στο σχέδιο, θα μπορεί να πάρει τη χορηγία και τα χρήματα που του αναλογούν στο μερίδιο που κατέχει επί της γης στην οποία βρίσκεται η πολυκατοικία και να παραχωρεί το διαμέρισμα στο κράτος.

Προβλήματα και κίνδυνοι

Όσο καλό και αν ακούγεται το πλάνο, δεν έχουν απαντηθεί οι ανησυχίες ως προς τα νομικά προβλήματα που θα αντιμετωπιστούν. Το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι ότι για να γίνει η οποιαδήποτε εργασία, πρέπει να συναινέσουν όλοι οι ιδιοκτήτες (μηδενός εξαιρουμένου). Ενδεχομένως όμως κάποιοι από τους πρόσφυγες να μην μπορούν να ανταποκριθούν στις οικονομικές απαιτήσεις των εργασιών. Εάν δεν επιλυθεί αυτό το πρόβλημα, είναι πιθανόν να παγώσουν πολλές διαδικασίες επισκευής ή αναδόμησης πολυκατοικιών.

Επιπρόσθετα, η αποστασιοποίηση του κράτους από τη διαδικασία και η μετατροπή του σε έναν απλό χρηματοδότη, σε συνδυασμό με την απουσία ασφαλιστικών δικλείδων, αυξάνει τον κίνδυνο να παρατηρηθούν φαινόμενα εκμετάλλευσης των προσφύγων και αισχροκέρδειας.

Στους κυβερνητικούς οικισμούς μπορούμε να βρούμε τη λύση για το στεγαστικό πρόβλημα που ταλανίζει πολλούς και ιδιαίτερα τη νέα γενιά

νικό -από κατάλογο που θα καταρτίσει το ΕΤΕΚ- ο οποίος θα έχει την αρμοδιότητα ετοιμασίας ξεχωριστής μελέτης για την κατάσταση κάθε πολυκατοικίας. Στη μελέτη ο μηχανικός θα περιλαμβάνει και κοστολόγηση των εργασιών για κάθε πολυκατοικία. Στις περιπτώσεις που είναι ασύμφορη η συντήρηση ή παρουσιάζονται σοβαρά προβλήματα στατικότητας, ο μελετητής θα προτείνει την ανέγερση καινούργιας πολυκατοικίας. Τα έξοδα του μηχανικού θα καλύπτονται εξ ολοκλήρου από το κράτος.

Είτε πρόκειται για πολυκατοικίες που μπορούν να επισκευαστούν είτε για πολυκατοικίες που χρειάζονται γκρέμισμα και ανακατασκευή, το κράτος θα προσφέρει ένα εφάπαξ ποσό σε κάθε ιδιοκτήτη ανάλογα με το διαμέ-

ποσό χρειάζεται πέραν της εφάπαξ χορηγίας, θα πρέπει να καλύπτεται από τους ιδιοκτήτες.

Στην περίπτωση που μια πολυκατοικία χρειάζεται αναδόμηση, το κράτος θα καλύπτει όλα τα έξοδα μελετών/αδειοδοτήσεων για το έργο και θα παραχωρεί κρατική γη εντός του ίδιου συνοικισμού, ώστε να χτιστεί η νέα πολυκατοικία.

Εάν χρειαστεί για τις εργασίες να μετακινηθούν οι κάτοικοι για να γίνουν οι εργασίες, θα καλυφθεί και το κόστος ενοικίασης διαμερίσματος για αυτό το χρονικό διάστημα.

Ο σχεδιασμός αυτός συμπεριλαμβάνει και όσους έχουν αγοράσει προσφυγικά διαμερίσματα αλλά δεν είναι οι ίδιοι πρόσφυγες. Αυτές οι περιπτώσεις ανέρχονται περίπου στο 2%.

που αντιμετωπίζουν τα φτωχά λαϊκά στρώματα και οι νέοι.

Ταυτόχρονα, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν ευρύτερα προβλήματα, ώστε οι συνοικισμοί να προσελκύσουν νέους κατοίκους -κατάσταση δρόμων / πεζοδρομίων, πράσινο, αποχετευτικά, χώροι στάθμευσης κ.ά. Προς αυτήν την κατεύθυνση θα πρέπει, επιτέλους, να αναλάβουν συγκεκριμένα έργα οι δήμοι που μέχρι σήμερα αποποιούνται των ευθυνών τους επικαλούμενοι την κακή κατάσταση στην οποία παρέλαβαν τους συνοικισμούς.



Το σχέδιο αναδόμησης και επιδιόρθωσης των προσφυγικών πολυκατοικιών μπορεί και πρέπει να αποτελέσει τον προπομπό μιας νέας στεγαστικής πολιτικής

Το σχέδιο αναδόμησης και επιδιόρθωσης των προσφυγικών πολυκατοικιών μπορεί και πρέπει να αποτελέσει σημαντικό πυλώνα στην προσφυγική πολιτική ή ακόμα και τη στεγαστική πολιτική συνολικότερα. Ιδιαίτερα αν λάβουμε υπόψη ότι το κόστος αγοράς, ανέγερσης ή και ενοικίασης κατοικίας είναι πλέον απαγορευτικό για τη στέγαση πολλών νεαρών ζευγάρια.

Σε προηγούμενα ρεπορτάζ της εφημερίδας μας είδαμε ότι πολλοί νέοι -πρόσφυγες και μη- επιλέγουν να εγκατασταθούν σε συνοικισμούς, αφού οι τιμές είναι χαμηλότερες από ό,τι σε άλλες περιοχές.

Σύμφωνα με το σχέδιο, θα χτιστούν δυο πρόσθετοι όροφοι σε κάθε πολυκατοικία. Θα μπορούσε να εξεταστεί η δημιουργία ακόμη περισσότερων ορόφων, οι οποίοι να αξιοποιηθούν από την Υπηρεσία Μέριμνας, τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης ή άλλη αρμόδια υπηρεσία για σχέδια προσιτής ή προσφυγικής κατοικίας. Με αυτόν τον τρόπο θα επιστρέψουν οι νέοι στους Κυβερνητικούς Οικισμούς και θα δοθεί διέξοδος στα στεγαστικά προβλήματα