

Review from 17/08/2015	Customer:	Rubric: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	
Articlesize (cm2): 824			
	Author:	Subrubric: Ακίνητα/Κτηματικά	
		Mediatype:Print	
ΠΟΛΙΤΗΣ ημερομηνία: 17/08/2015, από σελίδα 1			

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΜΝΗΣΤΙΑ

Κατεδαφίσεις χρειάζονται, όχι επιβράβευση

Μετά τις καυστικές ανακοινώσεις του για την επέκταση-θροναυρό που δόθηκε από την κυβέρνηση στο Mall of Cyprus, το ΕΤΕΚ ετοιμάζει δημόσιο πορέμβοση και για το πακέτο αποφάσεων για μονιμοποίηση πολεοδομικών κινήτρων, τη μονιμοποίηση αυθαιρεσιών που έγιναν ή θα γίνουν μέχρι τον Δεκέμβριο του 2020 και για το νέο σχέδιο στέγασης προσφύγων. Σε συνέντευξή του στον «Π» ο πρόεδρος του Επιμελητηρίου Στέλιος Ακινιώτης καταθέτει τα εξής:

■ Για τη νέα πολεοδομική αμνηστία: Θα διορθωθεί στα χαρτιά κάποια



πραβλήματο και πολύ φοβούμαι θα επιφέρει στην ουσία οσοβαρότερα προβλήματα. Κάποια από τα κτίσματα αυτά ίσως θα έπρεπε να κατεδαφιστούν και όχι να επιβραβευ-

θούν οι πορνασμήσαντες.

■ Για τη μονιμοποίηση πολεοδομικών κινήτρων: Μια εξήγηση για τη διεύρυνση και μονιμοποίηση είναι να καταστούν φερέγγυοι κάποιοι που χρωστούν και τώρα είναι οφερέγγυοι, αλλά μήπως αυτό θα φέρει την ανάπτυξη;

■ Γενικό για τις αποφάσεις που λήφθηκαν: Διατηρούμε σοβαρές επιφυλάξεις κατά πόσο ήταν ενδεδειγμένο και ορθό να ληφθούν τέτοιες εμβέλειας αποφάσεις χωρίς ουσιαστική συζήτηση με συμμεταχικές διαδικασίες.

ΣΕΛ. 6

Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ μιλά στον «Πολίτη» για το πακέτο πολεοδομικών αποφάσεων Η αλήθεια και γυμνή είναι ωραία

► «Μια εξήγηση για τη διεύρυνση και μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων είναι να καταστούν φερέγγυοι κάποιοι που χρωστούν και τώρα είναι αφερέγγυοι, αλλά μήπως αυτό θα φέρει την ανάπτυξη;», διερωτάται ο Στέλιος Αχνιώτης

ΧΡΥΣΑΝΘΟΣ ΜΑΝΩΛΗ

Το ΕΤΕΚ δεν μάσπαε τα λόγια του όσον αφορά την κατά παρέκκλιση παραχώρηση επέκτασης και πρόσθετου συντελεστή στο Mall of Cyprus, υπό το Υπουργικό Συμβούλιο. Δεν είναι μυστικό ότι η κριτική που οσκήθηκε από το Επιμελητήριο ενόχλησε την κυβέρνηση, εξ ου και η δημόσια επίκριση από τον υπαυργό Εσωτερικών.

Το ΕΤΕΚ εμμένει στις ενστάσεις του και σύμφωνα με όσα δήλωσε στον «Πολίτη» ο πρόεδρος του, Στέλιος Αχνιώτης, ετοιμάζεται δημόσια κριτική παρέμβαση και για το πακέτο αποφάσεων για μάνιμα πολεοδομικά κίνητρα, μονιμοποίηση αυθαίρεσιών και σχέδιο στέγασης προσφύγων. Λεπτομέρειες στη συνέντευξη που ακολουθεί.

Ας πουν πόσα

Έχω την εντύπωση ότι τις τελευταίες μέρες πιο πολύ αντιδράσατε για την επέκταση που δόθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο στον όμιλο Σιακόλα για το Mall of Cyprus παρά για την επέκταση και τη μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων για ανάκαμψη της αναπτυξιακής δραστηριότητας. Τελικά ποιες από τις δύο αποφάσεις θεωρείτε ότι είναι περισσότερο επιζήμια για το δημόσιο συμφέρον;

Είναι γεγονός ότι έτσι φάνηκε, διότι είχε ήδη προηγηθεί το θέμα της κατά παρέκκλιση άδειας στο Mall of Cyprus με την έκδοση ανακοίνωσης από το Επιμελητήριο και ακολούθησε η ανακοίνωση εκ μέρους του αμίλου, που ανάγκασε το Επιμελητήριο να προβεί σε δεύτερη και τρίτη δημόσια ταποθέτηση. Οι εξαγγελίες της κυβέρνησης με τις τρεις γνωστές δέσμες μέτρων (α) σχέδιο παροχής πολεοδομικών κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο, (β) μέτρα για νομιμοποίηση/αδειοδότηση αυθαίρετων/νέων κατασκευών σε εγκεκριμένες αναπτύξεις και (γ) νέο σχέδιο στέγασης των εκταπισθέντων, ανακοινώθηκαν μεταγενέστερα και γι' αυτό το θέμα προωθείται η έκδοση επίσημης δημόσιας τοποθέτησης.

Δεν θα κατέιασσα σε επιζήμιες και μη επιζήμιες τις όποιες αδειοδοτήσεις και εξαγγελίες, αλλά ανάλογα με το πώς υπηρετείται καλύτερα το δημόσιο συμφέρον στο πλαίσιο της νομιμότητας. Σίγουρα για το Επιμελητήριο το δημόσιο συμφέρον διασφαλίζεται καλύτερα όταν λειτουργήσουν με διαφάνεια οι θεσμοθετημένες διαδικασίες και ο κοινωνικός διάλογος. Η

έκταση και η εμβέλεια των μέτρων που εξήγγειλε η κυβέρνηση είναι οπωσδήποτε πολύ πιο καίρια και κρίσιμη σε σχέση με τα δεδομένα της υπόθεσης των τετραγωνικών του Mall.

Στη δήλωση που κάνατε πριν περίπου μία εβδομάδα, όταν πλέον ο υπουργός Εσωτερικών έκανε ονομαστική επίκριση στο ΕΤΕΚ για τις ανακοινώσεις του, είπατε ότι η ουσία της συζήτησης δεν είναι τα τετραγωνικά μέτρα που "κέρδισε" ο Διακόλας ή ο νέος ιδιοκτήτης του Mall, ούτε το πόσο αξίζουν αυτά τα τετραγωνικά, αλλά τα ότι δεν προηγήθηκε κάποια μελέτη και κάποιος διάλογος. Ποια είναι η ουσία και νόμιμη διαδικασία για τέτοιες αποφάσεις; Δεν ήταν αρκετό ότι έδωσε την έγκρισή του το ΣΥΜΕΠΑ;

Η ουσία του θέματος έγκειται στα ότι το ΣΥΜΕΠΑ αρχικά τοπαθετήθηκε αρνητικά και στη συνέχεια, μετά την αναπαμπή από τα Υπουργικά, τοπαθετήθηκε πλειοψηφικά υπέρ. Ουσιαστικά, το 3-2 εναντίον γύρισε στο 3-2 υπέρ της παρέκκλισης, χωρίς κατά την άποψή μας να δικαιολογείται αυτή η αλλαγή στάσης. Τουλάχιστον δεν ακούσαμε κάποια ασαφή δικαιολόγηση για το πώς θα εξυπηρετηθεί το δημόσιο συμφέρον προκειμένου να δοθεί αυτή η άδεια σε μια ήδη προ πολλού και διαδοχικά παλλαπλά προικοδοτημένη ανάπτυξη. Οι σοβαρές αποφάσεις, ειδικά αυτές που επικαλούνται το δημόσιο συμφέρον, θα πρέπει να είναι πειστικές και αιτιαλαγημένες, ώστε να τηγχνάνουν και ευρείας αποδοχής.

Επειδή ασκήθηκε αρκετή κριτική για την εκτίμηση του ΕΤΕΚ όσον αφορά τα πάσα αξίζει η κατά παρέκκλιση αδειοδότηση και τα αναβαθμισμένα δικαιώματα χρήσης που ευεργετήθηκε η συγκεκριμένη ανάπτυξη, παραμονές που πωλήθηκε σε ξένους επενδυτές, ως μας πει κάποιος εκ μέρους της κυβέρνησης την επίσημη εκτίμηση, αν υπάρχει, για να γνωρίζουμε όλοι. Επίσης, ως βγει το ΣΥΜΕΠΑ να παρουσιάσει και να αιτιαλογήσει την τελική απόφασή του. Αυτό απαιτεί η διαφάνεια, έτσι θα εμπεδωθεί η εμπιστοσύνη στο κράτος και τους θεσμούς ότι ορθά ασκούν την όπια εξουσία τους παρέχουν οι νόμοι και τα Σύνταγμα.

Έχω την εντύπωση πως διαχρονικά το ΣΥΜΕΠΑ, το Πολεοδομικό Συμβούλιο, ακόμα και το ΕΤΕΚ, που είναι περισσότερο συμβουλευτικός φορέας, είναι όργανα που προκαλούν κάποια δυοφορία στις κυβερνήσεις, ίσως γιατί θέτουν κάποιους περιορισμούς ή κάποτε ανατρέπουν προθέσεις και πολιτικές. Αισθάνεστε να έχει αυξηθεί η τόση παραμερισμού αυτών των οργάνων υπέρ του Υπουργικού Συμβουλίου και της εκτελεστικής εξουσίας;

Είναι αναμενόμενο αυτός που έχει την εξουσία να μην θέλει εύκολα να την μοιράζεται με άλλους. Ωστόσο, ο νομοθέτης και η κοινωνία προνόησαν να θεσπίσουν και να διαθέσουν συμβουλευτικές οντότη-

τες στους κατέχαντες την εξουσία. Εκείνο που αίγαυρο αισθανάμαστε και δεν είναι μόνο τώρα, είναι ότι ως χώρα και ως λαός έχουμε πάρα πολλά ακόμη να μάθουμε για τις συμμετοχικές διαδικασίες, την πραγματικά δημόσια διαβούλευση και τον αφουγκρασμό του συμφέροντος και των ανησυχιών/ευαισθησιών των πολιτών και της κοινωνίας ως σύνολο. Και εξηγούμαι: δεν λέμε ότι θα πρέπει να συμφωνούν όλοι, αυτό αυδέποτε θα γίνει, γιατί απλάυστα υπάρχουν διαφορετικές αντιλήψεις, προτεραιότητες, διαφορετικά και αντικρουόμενα συμφέροντα και ενδιαφέροντα. Αλλά οι αποφάσεις που επηρεάζουν ευρύτερα την κοινωνία, το παρόν και το μέλλον κατά τρόπο μόνιμο και μη αναστρέψιμο, θα πρέπει να είναι σιδεροκέφαλες που λέμε, να αντέχουν στην όπια κριτική και να μην μας ενοχλεί η κριτική, ειδικά η καλίστη. Η αλήθεια και γυμνή είναι ωραία.

Από το κυβερνητικό σκεπτικό λένε πως τα προσωρινά κίνητρα δεν διαφελίζουν τα συμφέροντα των επενδυτών, ιδιαίτερα των ξένων και δεν είναι ελκυστικά. Με τη μονιμοποίηση των κινήτρων αυξάνονται ή μειώνονται οι πιθανότητες νέων επενδύσεων, κατά τη γνώμη σας;

Ο μοναδικός λόγος που δόθηκαν τα κίνητρα είναι η προσέλκυση επενδύσεων προς ανάκαμψη της αναπτυξιακής δραστηριότητας στη χώρα μας μετά την καταπακιά που κορυφώθηκε με το γνωστό μέτρα του 2013 για διάσωση των τραπεζών και τη σύνψη μνημονίου με την τρόικα για δανειοδότηση του κράτους. Αιτιών, εφόσον είναι για να επισπεύσουμε και διευκολύνουμε την ανάπτυξη πώς είναι δυνατόν μόνιμα κίνητρα που μπορεί να αξιοποιηθούν από ντόπιους ή και ξένους επενδυτές σε βάθος χρόνου, π.χ. μετά από κάποιες δεκαετίες, να επισπεύσουν την ανάπτυξη; Μια εξήγηση είναι να καταστούν φερέγγυοι κάπιοι που χρωστούν και τώρα είναι αφερέγγυοι, αλλά αυτά θα φέρει την ανάπτυξη; Ισχυριζάμαστε ότι είναι λογικά να δοθούν κίνητρα περιορισμένης χρονικής ισχύος, ώστε όσοι ενδιαφέρονται πραγματικά να τρέξουν να τα αξιοποιήσουν, όχι να τα βάλουν στην πάντα, που λέμε... Επίσης, ποιος εγγυάται ότι πράγματι θα βοηθήσουν αυτά τα μέτρα; Αν δεν βοηθήσουν θα τα πάρουμε πίσω και μετά θα τρέχουμε να δώσουμε αποζημιώσεις για τη στερηση των κεκτημένων τους; Είναι προτιμότερα να είναι προσωρινά και αν μετά την εκπνοή της περιόδου ισχύος των μέτρων κριθεί ότι απέδωσαν και συντρέχουν λόγοι για παράταση της ισχύος τότε ναι, να δοθεί παράταση.

Διαπιστώσατε να υπάρχουν φωτογραφικές πρόνοιες μέσα στα διευρυμένα κίνητρα που μονιμοποιήθηκαν πρόσφατα; Υπάρχουν 4-5 νέες εξειδικευμένες κατηγορίες κινήτρων που μάλλον δεν απευθύνονται σε όλο τον κόσμο.

Δεν θα ήθελα να μπω σε αυτή τη λαγική γιατί απλούστατα δεν εξυπηρετεί τους λόγους αρχής που θεωρώ ότι θα πρέπει να είναι η βάση της συζήτησης. Τολμώ να πω ότι δεν εναχλεί να δοθούν κίνητρα σε αριμένους που μπορούν να τα αξιοποιήσουν αωστά, φτάνει να αξιοποιηθούν τώρα που έχει ο τόπος ανάγκη ανάπτυξης και να εξυπηρετηθεί πρώτιστα και αυσιαστικά τα δημόσια συμφέρον, μαζί με ταν επιχειρηματία.

Έως τώρα γνωρίζαμε μια συγκεκριμένη κατοχυρωμένη νομικά διαδικασία αλλαγής των τοπικών σχεδίων και των δηλώσεων πολιτικής. Τώρα δηλώνει ο υπουργός Εσωτερικών ότι τα κίνητρα που είχαν εγκριθεί το 'Β ως έκτακτη και προσωρινή αντίδραση στην ύφεση θα ενσωματωθούν στα τοπικά σχέδια, μέσω της απόφασης του Υπουργικού. Και επιπλέον, καμιά από αυτές τις αλλαγές, περιλαμβανομένης και της διαδικασίας νομιμοποίησης ουβαιρεσιών, δεν κρίθηκε σκόπμο να περάσει από τη Βουλή ως νομοσχέδιο. Έχει άποψη το ΕΤΕΚ για τη νομιμότητα όλων αυτών των αλλαγών που έγιναν με κινηματογραφική ταχύτητα;

Οι θεσμοθετημένες διαδικασίες επιβάλλουν όπως τα θέματα αυτά εξετάζονται από τα Πολεοδομικά Συμβούλια. Εάν κάτι διαδικαστικά πάσχει, να προσδιοριστεί και να διαρθωθεί. Ακόμη και σε περίπτωση που ο υπουργός από νομικής άπαψης κέκτηται αυτού του δικαιώματος, είναι ενδεδειγμένο και ορθό αυτά που έγινε, χωρίς να πρηγηθεί αυσιαστική συζήτηση με συμμεταχικές διαδικασίες, να παίρνονται τέτοιες εμβέλεια αποφάσεις; Διατηρούμε τις σοβαρές μας επιφυλάξεις για μια οειρά από λόγους, όπως κάπιοι επεξηγήθηκαν πρηγυαμένως. Αποτελεί, κατά την άποψή μου μια σπασμωδική και απασπασματική προσέγγιση διόρθωσης των χρόνιων παθογενειών του αοστήματος αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης. Έγινε τόση συζήτηση και προσπάθεια για την εφαρμογή μέτρων και διαδικασιών για πολεοδομική αμνηστία. Όλα αυτά τώρα τα βάζουμε στο ίδιο καζάνι και θα πάνε στον κάλαθα των αχρήστων; Πώς θα εμπεδωθεί η πίστη στη νομιμότητα;

Με δύο αποτυχημένες προσπάθειες "πολεοδομικής αμνηστίας" δεν νομίζετε ότι ήταν καιρός για μια αμνηστευση χωρίς "πολλά-πολλά" και χωρίς καθυστερήσεις και πρόσθετο κόστος για τους ιδιοκτήτες/χρήστες; Σας ανησυχεί αυτή η διαδικασία που ξεκίνησε και θα κρατήσει έως το 2020; Είναι δυνατό να καταλήξει σε νέα κακοποίηση του δομημένου περιβάλλοντος, όπως φοβούνται πολλοί;

Εάν δεν απέδωσε τα αναμενόμενα το σύστημα και η ρύθμιση που έγινε τα τελευταία χρόνια για την πολεοδομική αμνη-

στία θα έπρεπε να συζητηθεί και να παρα-
θαύν διορθωτικά μέτρα, να γίνουν αναθε-
ωρήσεις. Πιστεύουμε ότι κάθε ισοπεδω-
τική προσέγγιση θα έχει και τα ανάλογα
αποτελέσματα. Θα διορθώσει στα χαρτιά
κάποια προβλήματα και πολύ φοβούμαι
θα επιφέρει στην ουσία σοβαρότερα προ-
βλήματα, όπως αυτά της αποξήωσης σε νό-
μους και κανονισμούς. Κάποια από τα κτί-
σματα αυτά ίσως θα έπρεπε να κατεδαφι-
στούν και όχι να επιβραβευτούν οι παρα-
νομήσαντες.

Το ΕΤΕΚ για τον φόρο ακινήτων

**Ποια είναι η θέση του ΕΤΕΚ
ως προς τον φόρο ακίνητης
ιδιοκτησίας; Συμφωνείτε με
τον ενιαίο συντελεστή 1 τοις
χιλίοις; Προτιμάτε κλιμακω-
τούς συντελεστές με απαλλα-
γή των μικραϊδιοκτητών ή θε-
ωρείτε αντι-αναπτυξιακό αυ-
τό τον φόρο;**

Ως ΕΤΕΚ ταχθήκαμε ευθύς εξαρ-
χης υπέρ της ενοποίησης της φο-
ρολογίας ακινήτων, πράγμα που
υιοθετήθηκε. Υποστηρίζουμε, επί-
σης, ότι θα πρέπει να επικαιρο-
ποιηθούν όλες οι αντικειμενικές
αξίες των ακινήτων και να μην ξε-
φεύγει κανείς από τις υποχρεώ-

σεις του. Όπως έχει ανακοινωθεί
θα πρέπει να εισπραχθούν περί τα
100 εκατ. ως φόρος για τα ακίνη-
τα. Το πώς θα κατανεμηθούν αυτά
στους ιδιοκτήτες ακινήτων είναι
ένα θέμα που δεν είναι τεχνικό,
εμπίπτει στην άσκηση κοινωνι-
κής πολιτικής και δίκαιης κατο-
ναμής βαρών. Η επιβολή φόρου
στα ακίνητα είναι επιβεβλημένη,
μακάρι να μην είχε ανάγκη το κρά-
τος και το εισπρακτέο ποσό να
ήταν χαμηλότερο. Θεωρούμε ότι
επαφίεται στην κυβέρνηση και το
νομοθετικό σώμα να προσεγγίσει
με δίκαιο και βέλτιστο τρόπο αυ-
τό το θέμα.



**Ο πρόεδρος του Επιστημονικού Τεχνικού
Επιμελητηρίου Κύπρου Στέλιος Αχνιώτης.**