



# Μια παράληψη κ. Πρόεδρε της Δημοκρατίας

**Ε**ίναι πολλοί οι πολίτες αυτής της Δημοκρατίας που σας ευγνωμονούν για το έργο σας στον τομέα των ακινήτων, τόσο για το μέτρο για βίζες, όσο και τα διαβατήρια που το μέτρο αυτό από μόνο του έχει βοηθήσει τόσο τους developers, όσο και το ευρύτερο κοινό στην διάθεση των ακινήτων. Θα πρέπει σε κάποιο βαθμό να σας ευγνωμονούν και οι χρηματοδότες, αρκετοί εκ των οποίων βοηθήθηκαν από τις αγορές ξένων που είχε ως αποτέλεσμα και αυτοί να βοηθηθούν

στο ξελάσπωμα από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, την εισροή €4½ δισ. στον τόπο σε νέο χρήμα και όχι σε ανακύκλωση δανείων.

**Τι άλλο θα μπορούσε να γίνει με ζητήματα που σχετίζονται με τα ακίνητα**

Το πρόσφατο μέτρο για την μερική απελευθέρωση των υποθηκών και των υπόλοιπων επιβαρύνσεων περιλαμβανομένου και του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας είναι ό,τι το καλύτερο, όπως είναι και η ανάληψη της ευθύνης από τους αγοραστές για τον φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας.

Σε όλη αυτή τη διαδικασία της πλειάδας των μέτρων που εισαγάγεται και ασφαλώς τα μέτρα προσέλκυσης επενδυτών λόγω φορολογικών αλλαγών, ίσως να σας ξέφυγε «ένα» πρόβλημα που παραμένει. Ενώ τα ακίνητα «ελευθερώθηκαν» από τις υποθήκες κ.λπ., παραμένουν οι χρεώσεις των Δήμων κ.λπ. για τους Δημοτικούς φόρους και αποχετευτικά. Αποτέλεσμα η μη μεταβίβαση λόγω της επιβάρυνσης των ακινήτων σε αυτόν τον τομέα. Έτσι παραμένουν πάλι οι αγοραστές εγκλωβισμένοι και μάλιστα για φόρους που έχουν ως κύριο ευεργέτημα τους κατόχους των μονάδων. Έτσι και ως ένα παράδειγμα σας αναφέρουμε ότι σε οικιστικό έργο 84 διαμερισμάτων και με τίτλους έτοιμους προς μεταβίβαση από το έτος 2013 και λόγω της μη ύπαρξης ενδιαφέροντος και/η μη δυνατότητα πληρωμής των μεταβιβαστικών, χρεώνεται ο developer για τους 39 μη ενδιαφερόμενους για την μεταβίβαση των μονάδων τους. Αν και υπάρχει κάποια δυνατότητα από



ορισμένες Αρχές να επιτρέπουν τις μεταβιβάσεις ανά μονάδα, θέτουν όρους πότε και πώς θα πληρώσει ο developer για τους υπόλοιπους. Έτσι και ενώ οι κάτοχοι των μονάδων «απολαμβάνουν» την δωρεάν παραχώρηση της υπηρεσίας των δημοτικών υπηρεσιών, τις χρεώσεις τις επιβαρύνεται ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης/developer. Πιστεύουμε ότι ήταν παράληψη να μην εξαιρεθούν οι μεταβιβάσεις και από τις χρεώσεις των Δημοτικών φόρων και αποχετευτικών. Το σύστημα που υιοθετήθηκε για τον Φόρο Εισοδήματος όπως οι κάτοχοι/αγοραστές φέρουν οι ίδιοι την ευθύνη για την πληρωμή τους, έτσι και εδώ θα πρέπει να υιοθετηθεί ένα παρόμοιο μέτρο και να φέρουν την ευθύνη οι αγοραστές και να απελευθερωθούν οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες.

Η μη πληρωμή επιβαρύνει άδικα τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες και ασφαλώς εμποδίζει σε κάποιο βαθμό τους developers/ιδιοκτήτες να προχωρήσουν στην έκδοση τίτλων λόγω οικονομικής δυσκολίας (εκτός από τους διάφορους συμβούλους που θα πρέπει να πληρωθούν, υπάρχει και το κόστος των αρχών για την διαδικασία έκδοσής τους). Με μια απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου επί του θέματος, αυτή η διόρ-

ρωση θα βοηθήσει τα μέγιστα.

Διάφορα άλλα θέματα που χρήζουν την προσοχή σας είναι και ο μη εφαρμοσμένος νόμος για τα κοινόχρηστα για τα οποία αναφερθήκαμε στο προηγούμενο μας άρθρο (το οποίο επισυνάπτουμε για δική σας ενημέρωση).

Υπάρχει κάποια πρόνοια για τους ιδιοκτήτες να απαιτούν τη μεταβίβαση από το Κτηματολόγιο εκεί που υπάρχουν τίτλοι, αλλά εκτός του διοικητικού κόστους (δικηγορικά-χρέος κ.λπ.) που θα υπόκεινται οι ιδιοκτήτες επί του θέματος πως θα εισπράξουν οι Αρχές τα οφειλόμενα.

Παραμένουν ακόμη πολλά άλλα θέματα που προκαλούν τεράστια προβλήματα όπως τι είναι Ιδιωτική & Δημόσια ποίνα (τι χάος εδώ), χωρίς κατ' επέκταση οι μεταβιβάσεις.

Υπέβαλε και ο κ. Περδίκης πρόταση για διαπλάτυνση της ζώνης προστασίας της παραλίας, αλλά μέσα σε αυτή την «νεκρή» ζώνη οι Δήμοι ανεγείρουν κιόσκια που μετατρέπονται σε snack bars κ.λπ., μπροστά από οικοδομές που ανεγέρθηκαν νομιζόμενοι οι αγοραστές έχουν απρόσκοπτη θέα προς την θάλασσα. Ταυτόχρονα εντός της ίδιας ζώνης της προστασίας οι Δήμοι διοργανώνουν εκδηλώσεις, ενώ ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος πρόσβασης προς την κατοικία του.

Παραμένουν οι αρχαίες διαδικασίες για έκδοση τίτλων, ενώ ο Σύμβουλος σας το ΕΤΕΚ είναι μόνο θεωρητικός.

Σας υποβάλλουμε λοιπόν κύριε Πρόεδρε και ορισμένους δικούς μας προβληματισμούς, που χρειάζονται άμεγες επίλυσης και οι οποίες σκέψεις μας βασίζονται σε πραγματικά δεδομένα (με απτά παραδείγματα).

Σας συχαίρουμε για τις άοκνες σας προσπάθειες και πραγματικά μας στενοχωρεί που θα πάρουμε από τον πολύτιμο σας χρόνο έστω για να διαβάσετε αυτήν την επιστολή μας, αλλά θα είναι χειρότερα εάν τα ευφάνταστα μέτρα αυτής της Κυβέρνησης να μην μπορούν να εφαρμοστούν και λόγω παραλείψεων και λόγω νοοτροπιών ορισμένων που πιστεύουν ότι «κρατούν τον παπά από τα γένια».

