

Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Ημερομηνία: 20/10/2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| ΚΕΦΑΛΑΙΟ | ΣΕΛΙΔΑ |
|--|--------|
| 1. Το Προφίλ της Αλβανίας_____ | 7 |
| 1.1. Στοιχεία για την Οικονομική Ανάπτυξη_____ | 11 |
| 2. Η Ιστορία της Διαχείρισης γης στην Αλβανία_____ | 13 |
| 2.1. Οι Σημαντικότεροι Νόμοι Ιδιωτικοποίησης_____ | 17 |
| 2.1.1. Νόμος αρ. 7501 με ημερομηνία 19/07/1991_____ | 17 |
| 2.1.2. Νόμος αρ.7512 με ημερομηνία 08.10.1991_____ | 19 |
| 2.1.3. Νόμος αρ.7652 με ημερομηνία 23.12.1992_____ | 20 |
| 2.1.4. Νόμοι Αποκατάστασης/Αποζημίωσης των Πρώην Ιδιοκτητών_____ | 22 |
| 3. Η Στρατηγική για την Ανάπτυξη της Αγοράς Ακινήτων_____ | 27 |
| 3.1. Η Αναγκαιότητα_____ | 27 |
| 3.2. Οι Βασικές Συνιστώσες_____ | 27 |
| 3.3. Σχέδιο Δράσης για την Αγορά Ακινήτων_____ | 28 |
| 3.3.1 Η Δημιουργία του Συστήματος Εγγραφής των Ακινήτων (Σ.Ε.Α.)_____ | 31 |
| 3.4. Το Κτηματολόγιο στην Αλβανία_____ | 37 |
| 3.5. Αξιολόγηση της Λειτουργιάς των Γραφείων Εγγραφής των Ακινήτων_____ | 38 |
| 3.6. Το Φορολογικό Καθεστώς της Αλβανίας_____ | 42 |
| 3.6.1. Φορολογία Επιχειρήσεων (corporate income tax)_____ | 42 |
| 3.6.2. Φορολογία Εισοδήματος (personal income tax)_____ | 43 |
| 3.6.3. ΦΠΑ_____ | 43 |
| 3.6.4. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας_____ | 44 |
| 3.6.5. Οι Φόροι και τα Τέλη κατά τις Μεταβιβάσεις Ακινήτων_____ | 46 |
| 4. Αντικειμενικές Αξίες_____ | 51 |
| 4.1. Αντικειμενικές Αξίες Οικοπέδων_____ | 52 |
| 4.2. Αντικειμενικές Αξίες Κτιρίων_____ | 79 |
| 4.3. Μέσα Κόστη Κατασκευής_____ | 81 |
| 4.4. Μεθοδολογία Εκτίμησης Ακινήτων_____ | 82 |
| 5. Δανειοδότηση_____ | 85 |
| 5.1. Τραπεζικό Σύστημα_____ | 85 |
| 5.1. Πρώτη Κατοικία_____ | 91 |
| 6. Ανάπτυξη του Κατασκευαστικού Τομέα_____ | 95 |
| 7. Η Δόμηση στην Αλβανία_____ | 99 |
| 7.1. Άδεια Δόμησης_____ | 100 |
| 7.2. Πολεοδομικός Σχεδιασμός στην Αλβανία_____ | 106 |
| 7.3. Παράδειγμα Δόμησης_____ | 110 |
| 7.3.1. Υπάρχουσα Κατάσταση_____ | 110 |
| 7.3.2. Πιστοποιητικά, Σχέδια και Βεβαιώσεις που Απαιτούνται για την Άδεια Δόμησης_____ | 113 |
| 7.3.3. Η Απόκτηση της Άδειας Δόμησης_____ | 120 |
| 7.3.4. Τα Κόστη_____ | 122 |
| 8. Αξιολόγηση και Προβλήματα του Νέου Καθεστώτος_____ | 123 |
| 8.1. Η Αξιολόγηση της Αγοράς Ακινήτων_____ | 123 |
| 8.1.1. Η Σιγουριά/Ασφάλεια της Γαιοκτησίας_____ | 123 |
| 8.1.2. Η Συμπεριφορά Επενδύσεων_____ | 124 |
| 8.1.3. Συμπεράσματα Αξιολόγησης_____ | 125 |

| | |
|--|------------|
| 8.2. Προβλήματα από τα Προγράμματα Ιδιωτικοποίησης | 126 |
| 8.2.1. Προβλήματα που αφορούν την Κοινωνική Ισότητα | 126 |
| 8.2.2. Προβλήματα στις Αγροτικές Περιοχές | 127 |
| 8.2.3. Προβλήματα στις Αστικές Περιοχές | 129 |
| 8.2.4. Συμπεράσματα όσον αφορά τα Προβλήματα Ιδιωτικοποίησης | 132 |
| 8.3. Αυθαίρετη Ανάπτυξη | 133 |
| 8.4. Προβλήματα στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό | 135 |
| 9. Συμπεράσματα | 137 |
| 10. Βιβλιογραφία | 141 |

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε κατά την περίοδο Νοέμβριος του 2009 – Δεκέμβριος 2010 υπό την επίβλεψη της καθηγήτριας Χρυσή Πότσιου στο τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την καθηγήτρια Χρυσή Πότσιου, τόσο για την ανάθεση της εργασίας, η οποία αποδείχτηκε πολύ ενδιαφέρουσα, όσο και για τον χρόνο που αφιέρωσε με τις παροτρύνσεις, τις καθοδηγήσεις και τις διορθώσεις της. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω τον καθηγητή Παναγιώτη Ζεντέλη για τις τεχνικές συμβουλές του και τον αλβανό πολιτικό μηχανικό Αλμυρ Μάνε για τις σημαντικές πληροφορίες σχετικά με το θέμα

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Αντικείμενο της εργασίας είναι η ανάλυση της αγοράς ακινήτων στην Αλβανία. Ξεκινώντας με τη διαχείριση της γης σε διάφορες περιόδους και παρακολουθώντας τις εξελίξεις της ιδιοκτησίας στα διαφορετικά καθεστώτα θα καταλήξουμε στους νόμους ιδιωτικοποίησης οι οποίοι άλλαξαν ριζικά τα δεδομένα. Έπειτα θα εξηγήσουμε τις πολιτικές και τις στρατηγικές που εφαρμόστηκαν για τον προσανατολισμό των αγορών και για την εξασφάλιση και πιστοποίηση της ιδιοκτησίας. Στη συνέχεια θα ασχοληθούμε με το ποιές είναι οι αξίες των ακινήτων και το πως διαμορφώνονται ανάλογα με την περιοχή, τις επενδύσεις, τον γεωγραφικό χώρο και την οικονομική ανάπτυξη. Θα ακολουθήσουν τα στατιστικά στοιχεία του κατασκευαστικού τομέα, οι διαδικασίες της δόμησης (παρουσιάζοντας επίσης παράδειγμα κατασκευής κατοικίας) και το πόσο οι διαδικασίες αυτές σχετίζονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Τέλος, θα αξιολογηθεί η αγοράς ακινήτων, θα εντοπιστούν τα προβλήματα που έχουν προκύψει και θα εξεταστούν οι προοπτικές που δημιουργούνται και οι τρόποι με τους οποίους θα οδηγηθούμε σε μία εξελιγμένη, νόμιμη και ασφαλής αγορά.

PURPOSE

The purpose of this study is to analyze the real estate market in Albania. Starting with land administration in different periods and observing the evaluation of property rights in different regimes, we will then move to the privatization laws which radically changed the situation. Thereafter, we will refer in detail to the policies and strategies that were implemented as guidelines for the land market and used as a means to ensure and certify the property right. Afterwards, we will deal with the property values and their variation according to region, investment, geographical location and economic development. In addition, we will present statistics for the construction sector, the processes for building (also showing an example of a house construction) and their relation, if any, to urban planning. In the end of our research process, we will evaluate the property market and identify the problems that have occurred at a first stage in order to examine at a later stage the prospects and the ways that will lead to an advanced and secure legal market.

1. ΤΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

Η Αλβανία είναι μια χώρα των Βαλκανίων που βρίσκεται στην Αδριατική θάλασσα απέναντι από την Ιταλία. Συνορεύει με την Ελλάδα και τη Μακεδονία στα νοτιοανατολικά και με το Κόσσοβο και το Μαυροβούνιο στα βόρεια. Το βόρειο τμήμα της χώρας χαρακτηρίζεται από απόκρημνες έδαφος με ορεινό ανάγλυφο το οποίο ιστορικά υπήρξε δυσπρόσιτο και έτσι διατήρησε πολλές παλαιότερες παραδόσεις της χώρας. Αντίθετα, η νότια πλευρά είναι ευπρόσιτη και έχει υποστεί μεγαλύτερη επιρροή από τις γειτονικές χώρες. Έχει πληθυσμό περίπου 3,2 εκατομμύρια και συνολικής εδαφικής έκτασης 28.700 km² (Δείτε Πίνακα 1). Μεταξύ του 1950 με 1990 η καλλιεργήσιμη έκταση σχεδόν διπλασιάστηκε μέσα από διάφορα προγράμματα αποκατάστασης εδαφών (Δείτε Πίνακα 2). Η χώρα διαιρείται σε 37 διοικητικές περιφέρειες, όπως φαίνεται στην Εικόνα 1.1.

Πίνακας 1.1 Γεωγραφικά και Δημογραφικά στοιχεία

| | |
|---|---|
| Πληθυσμός | 3,4 Εκατομμύρια |
| Συνολική Έκταση | 28,700 km ² |
| Γεωργική γη | 7,000 km ² |
| Δασική γη | 10,500 km ² |
| Βοσκότοποι | 4,200 km ² |
| Μη-γεωργικές (συμπεριλαμβανομένων των αστικών περιοχών, δρόμοι, λατομεία, ποτάμια και λίμνες) | 7,000 km ² |
| Διοικητική Διαίρεση της Χώρας | |
| Νομοί | 12 |
| Περιφέρειες | 37 |
| Κοινότητες | 314 |
| Δήμοι | 43 |
| Κτηματολογικές Ζώνες | 2,979 |
| Περιοχές Εδαφών | |
| Παράκτιες πεδιάδες | 44% των αρόσιμων γαιών και θεωρούνται ως εδάφη υψηλής παραγωγικότητας |
| Λοφώδεις περιοχές ή πρόποδες | 37% αρόσιμων γαιών |
| Ορεινές περιοχές | 19% των αρόσιμων γαιών |

Πηγή: *Albanian Series, University of Wisconsin-Madison, (ibid. 1999: 3)*

Στα μέσα της δεκαετία του 70, το σύνολο των γεωργικών εκτάσεων και το μεγαλύτερο μέρος της αστικής γης και των κτιρίων ήταν ιδιοκτησία του κράτους. Το 1991 ωστόσο, ξεκίνησε ένα φιλόδοξο πρόγραμμα για την δημιουργία μιας προσανατολισμένη αγορά που βασίζεται στην ιδιωτική ιδιοκτησία των μέσων της παραγωγής, το οποίο είχε ως αποτέλεσμα τη σχεδόν πλήρη ιδιωτικοποίηση των γεωργικών εκτάσεων καθώς και των περισσότερων μονάδων στέγασης και εμποριών εγκαταστάσεων. Εκτιμάται ότι δημιουργήθηκαν 3 εκατομμύρια ακίνητες περιουσίες μέσω 9 διαφορετικών προγραμμάτων ιδιωτικοποίησης.

Περίπου το 50% του πληθυσμού της χώρας ζει σε αγροτικές ζώνες, παρά την συνεχή μείωση του. Ο γεωργικός τομέας είναι σημαντικός για την αλβανική οικονομία και υπολογίζεται στο περίπου 35% του ΑΕΠ και το 40% της συνολικής απασχόλησης. Τα βασικά γεωργικά προϊόντα περιλαμβάνουν τα ελαιοκράμβη(το λάδι της ελαιοκράμβης, χρησιμοποιείται ως καύσιμο, αυτούσιο, χωρίς πρόσμιξη με πετρέλαιο, σε αντίθεση με τα άλλα βιοκαύσιμα), τη ζάχαρη και το σιτάρι. Η χώρα έχει επίσης αποθέματα πετρελαίου, φυσικού αερίου, άνθρακα, σιδήρου, καθώς και υδροηλεκτρική δυνατότητα, αλλά ακόμα σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτα.

Πίνακας 1.2: Κατηγορίες Κάλυψης Γης (σε χιλιάδες Εκτάρια*)

| | 1950 | | 1970 | | 1991 | |
|-------------------------------------|--------|-----|--------|-----|--------|-----|
| | Έκταση | % | Έκταση | % | Έκταση | % |
| Συνολική Έκταση | 2,875 | 100 | 2,875 | 100 | 2,875 | 100 |
| Γεωργική Γη | 1,207 | 42 | | | 1,126 | 39 |
| 1. Καλλιεργήσιμη | 391 | 14 | 599 | 21 | 702 | 24 |
| • Αρόσιμη | 374 | 13 | 529 | 18 | 578 | 20 |
| • Δενδρόκηποι | 3 | 0,1 | 30 | 1 | 60 | 2 |
| • Ελαιώνες | 11 | 0,4 | 36 | 1,2 | 45 | 1,6 |
| • Αμπελώνες | 3 | 0,1 | 12 | 0,4 | 19 | 0,7 |
| 2. Βοσκοτόπια | 816 | 28 | | | 420 | 15 |
| • Χειμερινά | | | | | 288 | 10 |
| • Καλοκαιρινά | | | | | 122 | 4,2 |
| • Βελτιωμένα | | | | | 10 | 0,3 |
| 3. Δάση | 1,282 | 45 | | | 1,051 | 36 |
| • «Ψηλά» | | | | | 479 | 17 |
| • «Χαμηλά» | | | | | 303 | 11 |
| • Προστατευμένα | | | | | 133 | 5 |
| • Θαμνώδη | | | | | 256 | 0,8 |
| 4. Άλλα όπως ποτάμια, λίμνες κ.ο.κ. | | | | | 698 | 25 |

Πηγή: Albanian Series, University of Wisconsin-Madison

*1 Εκτάριο=10.000 m²

Κατά μήκος της Αδριατικής Θάλασσας εκτείνονται εκατοντάδες χιλιόμετρα από παρθένες παραλίες. Τα Τίρανα, η πρωτεύουσα, βρίσκεται σε κατασκευαστική έξαρση. Το «Colliers» προβλέπει με βεβαιότητα έκρηξη στεγαστικού. Το «Themovechannel.com» και το «Thisismoney.com» αποκαλούν την Αλβανία ως το δεύτερο πιο καυτό προορισμό των επενδύσεων στην Ευρώπη. Οι τιμές των ακινήτων έχουν αυξάνονται κατά 20% ετησίως, σύμφωνα με τον Obelisk (ηγετική ευρωπαϊκή εταιρεία ακινήτων). Σύμφωνα με μια μελέτη σχετικά με τα διαμερίσματα που βρίσκονται στα αστικά κέντρα, οι τιμές των αυξήθηκαν κατά 107% μεταξύ 2002-2006, και κατά περισσότερο από 300% μεταξύ 1996-2006. Μερικές αναφορές λένε ότι οι τιμές στα αστικά κέντρα για τα διαμερίσματα έχουν τετραπλασιαστεί τα τελευταία έξι χρόνια. (Πηγή: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Albania>)

Πίνακας 1.3: Διοικητική Διαίρεση της Αλβανίας

| A | Νομός | Περιοχή - Περιφέρεια | Πόλεις | | Χωριά | | Πληθυσμός |
|----|--------------|-------------------------|---------|--------|---------|--------|-----------|
| | | | Αριθμός | Σύνολο | Αριθμός | Σύνολο | |
| 1 | Berat | Berat | 2 | | 122 | | 117,045 |
| 2 | Μπεράτι | Kucove | 1 | 5 | 17 | 242 | 18,100 |
| 3 | | Skrapar | 2 | | 103 | | 18,869 |
| 4 | Diber | Diber | 1 | | 141 | | 62,814 |
| 5 | | Mat | 3 | 6 | 76 | 279 | 48,794 |
| 6 | Ντίμπρα | Bulqize | 2 | | 62 | | 12,388 |
| 7 | | Durres | 4 | 6 | 61 | 104 | 242,755 |
| 8 | Δυρράχιο | kruje | 2 | | 43 | | 67,686 |
| 9 | | Elbasan | 2 | | 176 | | 224,647 |
| 10 | Elbasan | Peqin | 1 | 6 | 49 | 395 | 30,999 |
| 11 | Ελμπασάν | Gramsh | 1 | | 95 | | 24,226 |
| 12 | | librazhd | 2 | | 75 | | 63,181 |
| 13 | Fier | Fier | 3 | | 117 | | 199,404 |
| 14 | | Mallakaster | 1 | 6 | 40 | 278 | 31,350 |
| 15 | Φιέρι | Lushnje | 2 | | 121 | | 143,250 |
| 16 | | Girokaster | 2 | | 95 | | 56,710 |
| 17 | Αργυρόκαστρο | Tepelene | 2 | 6 | 77 | 269 | 23,796 |
| 18 | | Permet | 2 | | 97 | | 22,025 |
| 19 | Korce | Korce | 2 | | 155 | | 138,873 |
| 20 | | Devoll | 1 | 6 | 44 | 347 | 33,779 |
| 21 | Κορυτσά | Kolonje | 2 | | 76 | | 14,316 |
| 22 | | Pogradec | 1 | | 72 | | 70,562 |
| 23 | Kukes | Kukes | 1 | | 90 | | 45,616 |
| 24 | | Has | 1 | 5 | 30 | 188 | 17,416 |
| 25 | Κουκές | Tropoje | 3 | | 68 | | 16,257 |
| 26 | | Lezhe | 2 | | 63 | | 77,170 |
| 27 | Λέζα | Kurbin | 3 | 9 | 28 | 171 | 54,967 |
| 28 | | Midrite | 4 | | 80 | | 26,663 |
| 29 | Shkoder | Shkoder | 2 | | 139 | | 185,612 |
| 30 | | Malesi e Madhe | 2 | 6 | 56 | 270 | 36,085 |
| 31 | Σκόδρα | Puke | 2 | | 75 | | 24,319 |
| 32 | | Tirane | 3 | | 155 | | 717,291 |
| 33 | Τίρανα | Kavaje | 2 | 6 | 65 | 220 | 82,906 |
| 34 | | Bashkia Tirane | 1 | | 0 | | (618,431) |
| 35 | Vlore | Vlore | 4 | | 99 | | 151,286 |
| 36 | | Sarande | 2 | 7 | 62 | 199 | 48,465 |
| 37 | Αυλώνας | Delvine | 1 | | 38 | | 11,983 |
| | Σύνολο | | 74 | | | 2962 | 3,161,505 |

Πηγή: INSAT, Πρεσβεία της Ελλάδας στο Τίρανα

Εικόνα 1: Διοικητικός Χάρτης της Αλβανίας



Πηγή: http://www.lib.utexas.edu/maps/europe/txu-oclc-309295661-Albania_admin_2008.jpg

1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Δημοκρατία της Αλβανίας ακόμα αγωνίζεται για να αναρρώσει από τις επιπτώσεις που έχουν απομείνει από το κομμουνιστικό παρελθόν της. Το Δημοκρατικό Κόμμα με επικεφαλής τον Πρόεδρο Σαλί Μπερίσα ανέλαβε μετά την ήττα του Κομμουνιστικού Κόμματος το 1992. Οι μεταρρυθμίσεις υιοθετήθηκαν σταδιακά, αλλά η διαφθορά και οι πυραμίδες έφεραν σε πτώση την οικονομία και την κυβέρνηση του 1997. Με την αναρχία στους δρόμους, το Σοσιαλιστικό Κόμμα κέρδισε τις εκλογές το 1997 και κυριάρχησε μέχρι το 2005. Ωστόσο, η τότε κυβέρνηση και η σημερινή με το Δημοκρατικό κόμμα του Σαλί Μπερίσα ταλανίστηκε και ταλανίζεται από εσωτερικές διαμάχες, τη διαφθορά, τις διαμαρτυρίες και τις καταγγελίες για εκλογικές παρατυπίες.

Η Αλβανία είναι μια από τις φτωχότερες χώρες στην Ευρώπη, με κατά κεφαλήν ΑΕΠ 3.350 δολάρια το 2007, και ανεργία στο 30%. Η οικονομία αναπτύχθηκε κατά μέσο όρο 7,3% ετησίως μεταξύ 1998 και 2005. Αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ ήταν 5% το 2006 και 6% το 2007. Η οικονομία στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό από τα εμβάσματα των Αλβανών που εργάζονται στην Ελλάδα και την Ιταλία.

Η κυβέρνηση έχει ήδη κάποια επιτυχία με τις μεταρρυθμίσεις της αγοράς, και ο μέσος όρος του πληθωρισμού ανήλθε στο 2,5% το 2003 με 2006. Ο πληθωρισμός κατά το 2007 ήταν 2,9%. Τώρα, υπάρχουν πολλά προβλήματα, συμπεριλαμβανομένης της διαφθοράς, της έλλειψης διαφάνειας, υποβαθμισμένα μέσα μεταφοράς και υποδομών, ανεπαρκή παροχή ηλεκτρικής ενέργειας και μια ακμάζουσα (και πολύ επιτυχημένη) παράνομη/μαύρη αγορά.

Στην Αλβανία τα επίπεδα φτώχεια διαφέρουν από τα αστικά κέντρα στα χωριά. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται κάποια στοιχεία για κάθε περιοχή και η ανισότητες μεταξύ τους.

Πίνακας 1.4: Αστικοποίηση και μείωση Φτώχειας

| Επίπεδα φτώχειας ανά περιοχή | | 2002 | 2005 | % διαφορά | Ανισότητα |
|------------------------------|-----------|------|------|-----------|-----------|
| Παραθαλάσσιες | Αστικές | 20,2 | 11,6 | -42,6 | 0,293 |
| | Αγροτικές | 20,9 | 19,7 | -5,7 | |
| Κεντρικές | Αστικές | 19,3 | 12,5 | -35,2 | 0,278 |
| | Αγροτικές | 28,5 | 25,9 | -9,1 | |
| Ορεινές | Αστικές | 24,7 | 17,1 | -30,8 | 0,254 |
| | Αγροτικές | 49,5 | 27,7 | -44 | |
| Τίρανα | | 17,8 | 8,1 | -54,5 | 0,286 |
| Όλες οι Πόλεις | | 19,5 | 11,2 | -42,6 | |
| Όλα τα χωριά | | 29,6 | 24,2 | -18,2 | |
| Εθνικά | | 25,4 | 18,5 | -27,2 | |

Πηγή: Urban Economist Yan Zhang (yanzhang@worldbank.org)

2. Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Οι εξελίξεις στο νομικό καθεστώς, που αφορούν τα δικαιώματα στην γη έχουν εφαρμοστεί με επαναστατικές διαδικασίες κατά τη διάρκεια των διαφορετικών φάσεων ανάπτυξης:

- I. η περίοδος της Οθωμανικής κατοχής (15ος αιώνας)
- II. η περίοδος μετά την ανακήρυξη της ανεξαρτησίας και μέχρι το 1945
- III. η περίοδος του κομμουνιστικού καθεστώτος 1945-1990
- IV. η περίοδος της αποκατάστασης της δημοκρατία μετά το 1990

Η Περίοδος της Οθωμανικής Κατοχής

Προ-κομμουνισμού το σύστημα κατοχής της γης στην Αλβανία δεν μαρτυρά καμία δραματική αλλαγή, παρά τους πέντε αιώνες κυριαρχίας από την Οθωμανική Αυτοκρατορία (1385-1876). Φεουδαρχία υφίσταται από τον Μεσαίωνα.

Το ξεκίνημα των μεγάλων εκμεταλλεύσεων στην Αλβανία εμφανίστηκε το δέκατο πέμπτο αιώνα, όταν η χώρα σχεδόν πλήρως κατακτήθηκε και κυριαρχήθηκε από τους Τούρκους. Όλες οι εκτάσεις διακηρύχθηκαν ως ιδιοκτησία του κράτους και ανήκαν και διοικούνταν από τον Σουλτάνο, ο οποίος είχε το δικαίωμα να διανέμει τα δικαιώματα της χρήσης γης σε υψηλά στρατιωτικά στελέχη, διοικητικούς ή θρησκευτικούς υπαλλήλους με την προϋπόθεση ότι θα πλήρωναν φόρους και θα προσλάμβαναν αγρότες για τις ανάγκες του πολέμου. Οι άρχοντες θα μπορούσαν να εκμισθώσουν την γη στους αγρότες και να ζητήσουν από αυτούς διάφορες υποχρεώσεις ή πληρωμές σε είδος ή μετρητά. Επιπλέον, ο σουλτάνος χορήγησε στους βαρόνους ορισμένες ιδιοκτησίες γης, ως ανταμοιβή για την παροχή ειδικών υπηρεσιών προς το κράτος. Ο 16ος αιώνας σηματοδοτεί τις απαρχές του σχηματισμού των «Λατιφούντιων». Το «Λατιφούντιο» ήταν μια μεγάλη ιδιοκτησία γης που συνήθως κατέχονταν από βαρόνο. Τα Λατιφούντια έγιναν μεγαλύτερα μέσω της χρήσης βίας, της αγοράς οικοπέδων, των πληρωμών του χρέους, ή μέσω απόκτησης νέων εκτάσεων που είχαν τεθεί σε καλλιέργεια. Σε λιγότερο προσβάσιμες περιοχές ωστόσο, οι παραδοσιακοί κανόνες συνέχισαν να επιβιώνουν και να καθορίζουν τη ζωή των κατοίκων.

Προς το τέλος της Οθωμανικής κυριαρχίας, η περίοδος του συστήματος του «ciflik» (τσιφλίκι) κυριάρχησε σε περισσότερο από τη μισή Αλβανία σύμφωνα με το οποίο οι αγρότες είχαν την υποχρέωση να συνεισφέρουν εργασία και να παράγουν για τους ιδιοκτήτες, για το κράτος και τα θρησκευτικά ιδρύματα (Cungu και Swinnen 1998: 1).

Η δομή της κυριότητας της γης του 1912 απεικονίζεται στον Πίνακα 2.1 που ακολουθεί.

Πίνακας 2.1. Γεωργική ιδιοκτησία της γης κατά το έτος 1912

| Ιδιοκτησία | Εμβαδόν επιφανείας | |
|-------------------------------|--------------------|---------|
| | Εκτάρια | Ποσοστό |
| Του Κράτους και του Σουλτάνου | 56,287 | 14,7 |
| Λατιφούντια | 140,000 | 36,7 |
| Τσιφλίκια | 171,789 | 45 |
| Εκκλησιαστική Ιδιοκτησία | 13.700 | 3.6 |
| Σύνολο | 381.776 | 100 |

Πηγή: Aliko 2001

Από νομικής άποψης, η δημιουργία μιας κτηματολογικής καταγραφής άρχισε από την εμφάνιση του νόμου για τους "Στις defterhane τίτλους" το 1874. Πήραν κυρίως πειραματικό χαρακτήρα σε ορισμένα βιλαέτια της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας. Εκείνη την εποχή δεν εγγραφόντουσαν τα κτίρια, οι καλλιέργειες κλπ, αφού αυτή η εγγραφή δεν ήταν υποχρεωτική. Κυκλοφορούσαν αντίστοιχοι τίτλοι ιδιοκτησίας που ανέφεραν: "Το όνομα του προσώπου, το όνομα της γης, του χώρου, και τα ονόματα των ιδιοκτητών με τους οποίους συνόρευαν. Οι αλλαγές που εμφανίστηκαν αργότερα δεν αντικατοπτρίζονταν στο Κτηματολόγιο. Αυτή η κατάσταση συνεχίστηκε έως το 1929 που εφαρμόστηκε ο Νόμος 'Αλβανικός Αστικός Κώδικας', ο οποίος αναίρεσε αυτού του είδους τα Κτηματολογικά Μητρώα.

Η Περίοδος Μετά την Ανακήρυξη της Ανεξαρτησίας Μέχρι το 1945

Το Αλβανικό κράτος μετά το 1912 άρχισε σταδιακά να αντικαθιστά την τουρκική νομοθεσία για την γη, καθορίζοντας το νομικό καθεστώς της γης και των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών της, σεβόμενος ταυτόχρονα το Κανούν (Εθιμικό Δίκαιο του 15^{ου} αιώνα) που ίσχυε κυρίως στο βόρειο τμήμα της Αλβανίας και σε ορισμένες περιοχές στο νότο (ιδιαίτερα στο Λαμπερί). Κατέσχεσε τα λατιφούντια του τούρκικου κράτους, αλλά δεν άγγιξε τη γη των ιδιωτών. Έτσι, μολονότι οι ιδιωτικές ιδιοκτησίες των γεωργικών εκτάσεων κυριάρχησαν, η κατανομή της γης ήταν πολύ άνιση. Μετά από προσπάθειες για αγροτική μεταρρύθμιση στο 3% του πληθυσμού ανήκε το 27% της γης (ibid. 1998: 2). Μερικοί μεγάλοι γαιοκτήμονες, το κράτος και τα θρησκευτικά ιδρύματα κατείχαν τα περισσότερα από τα εύφορα εδάφη, τα οποία διοργανώθηκαν σε μεγάλα γεωτεμάχια (ibid. 1998: 2). Ο παρακάτω Πίνακας 2.2 δείχνει ότι σε μικρούς και μεσαίους γαιοκτημόνων ανήκε το 60% των αρόσιμων εκτάσεων, ενώ το 14% του αγροτικού πληθυσμού ήταν ακτήμονες (Pata και Osmani 1994: 85). Οι συναλλαγές κατά αυτή την χρονική στιγμή αποτελούνταν από νεοσυσταθείσες αγορές γης και τις κατατμήσεις των μεγάλων κτημάτων μέσω κληρονομίας.

Πίνακας 2.2. Διάρθρωση των ιδιωτικών γεωργικών γαιών πριν από το καθεστώς της Αγροτικής Μεταρρύθμισης, 1946

| | Αριθμός | Ποσοστό | Εκτάρια | Ποσοστό |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Κρατική Ιδιοκτησία | | | 50.000 | 12,7 |
| Μεγαλογαιοκτημόνων | 4720 | 3,04 | 105.587 | 26,86 |
| Μικροί και Μεσαίοι Γαιοκτήμονες | 128.961 | 83,1 | 237.666 | 60,43 |
| Ακτήμονες αγρότες | 21.544 | 13,9 | | |
| Σύνολο | 155.225 | 100 | 393.353 | 100 |

Πηγή: Aliko 2001

Η νομοθεσία όμως που οργάνωσε τις μεταβιβάσεις κατά την περίοδο αυτή ξεκίνησε στα έτη 1925 και 1928, ως αποτέλεσμα της οποίας τερματίστηκε η κατάτμηση της γης (σύμφωνα με το νόμο του έτους 1856) και όλα τα εδάφη χαρακτηρίστηκαν είτε ως ιδιοκτησία του Κράτους είτε ως ιδιοκτησία νομικών ή φυσικών προσώπων.

Με το καθεστώς του Αστικού Κώδικα του Ahmet Zogu (Βασιλιά της Αλβανίας), που εφαρμόστηκε από το 1929, ανακοινώθηκε ότι η ιδιοκτησία είναι ιερή και απαραβίαστη. Σύμφωνα με την αρχή αυτή και τον Νόμο 'Περί των Γραφείων των Υποθηκών και τους φόρους τους' στις 17 / 04 / 1929, Καταργήθηκε το παλιό είδος κτηματολογίου και δημιουργήθηκαν τα Γραφεία Υποθηκών.

Στην διάρκεια της εξέλιξης αυτών των νομικών δικαιωμάτων σε σχέση με τη γη, έγινε αισθητή η ανάγκη και άρχισε να αναπτύσσεται η δραστηριότητα των εν λόγω Υποθηκοφυλακείων, τα οποία κυρίως ασχολήθηκαν με τη μεταγραφή των πράξεων συναλλαγής σχετικά με την κατοχή (αγοραπωλησία, κληρονομιά, δανειοδοτήσεις) και την εγγραφή των υποθηκών και άλλων δικαιωμάτων, είτε αστικής είτε γεωργικής γης. Τα Γραφεία των υποθηκών δεν ασχολούνταν με τα αρχεία, επειδή για να δημιουργηθεί ένας τίτλος έπρεπε να γίνει πλήρης τεκμηρίωση/αποτύπωση της ιδιοκτησίας και προτού συμβεί αυτό χρειαζόταν να εκπονηθούν κτηματολογικές μετρήσεις. Τα ακίνητα καταχωρούνταν από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα προαιρετικά, μόνο όταν εκείνοι χρειαζόντουσαν την προστασία του Νόμου για τις μεταβιβάσεις και τις συναλλαγές.

Οι μεταβιβάσεις δηλώνονταν στο υποθηκοφυλακείο κυρίως στα αστικά κέντρα. Η Έλλειψη εγγραφής ήταν εμφανής στα χωριά, όπου ένα μεγάλο μέρος της γης δεν καταχωρήθηκε. Συμβολαιογραφική πράξη δεν γινόταν, εφόσον η καταχώριση ιδιοκτησίας δεν είχε πραγματοποιηθεί και επίσης το γραφείο κτηματολογίου δεν έκδιδε κανένα έγγραφο. Έτσι οι φορείς ασφάλισης και εγγύησης της περιουσία από νομικής άποψης έχουν λειτουργήσει κυρίως σε ορισμένες μεγάλες πόλεις και μόνο για περιορισμένο αριθμό ιδιοκτησιών στις αγροτικές περιοχές.

Η Περίοδος του Κομμουνιστικού Καθεστώτος

Το πολιτικό καθεστώς της περιόδου 1945 - 1990 από τη σκοπιά του νομικού καθεστώτος της Γης άρχισε με την Αγροτική μεταρρύθμιση τα έτη 1945 - 1946 η οποία περιόριζε το δικαίωμα ιδιοκτησία της γης (έως 5 εκτάρια για τους ιδιοκτήτες των μεγαλύτερων εκτάσεων), επίσης απαγορεύουν στους συμβολαιογράφους να αναλάβουν δράσεις για την αγορά και την πώληση της γεωργικής γης. Το Αλβανικό Κομμουνιστικό Κόμμα άρχισε τη δημιουργία των κρατικών αγροκτημάτων στα τσιφλίκια(ciflik), έτσι ώστε οι πρώην μισθωτοί να γίνουν εργάτες του κράτους (Cungu και Swinnen 1998). Ο νόμος της Αγροτικής Μεταρρύθμισης του 1945 οδήγησε στην ανακατανομή της πάνω από 170.000 εκτάρια γης από μεγάλους γαιοκτήμονες σε 70.000 οικογένειες, τόσο σε εκείνους που προηγουμένως ήταν ακτήμονες όσο σε εκείνους που κατείχαν λιγότερο από 5 εκτάρια γης (Stanfield 1992). Μεγάλοι και μεσαίοι γαιοκτήμονες είχαν το δικαίωμα να διατηρήσουν μόνο το 5 εκτάρια καλλιεργήσιμης γης (Cungu και Swinnen 1998).

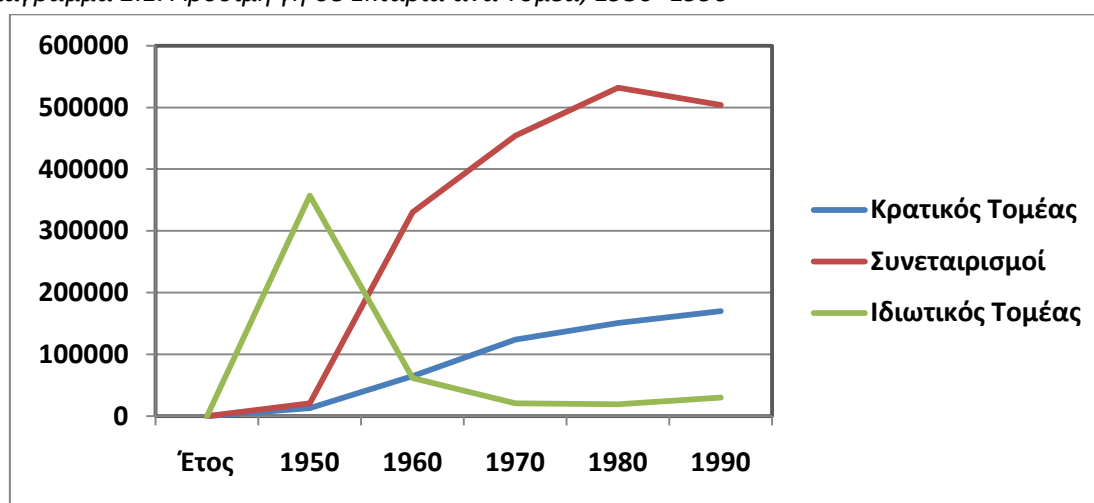
Η επακόλουθη κολεκτιβοποίηση της γης το 1946 σήμαινε ότι ολόκληρη η έκταση, και τα περιουσιακά στοιχεία έπρεπε να συγκεντρωθούν σε Συνεταιρισμούς Αγροτικής Παραγωγής και Κρατικά Κτήματα, για την επίτευξη της γεωργικής αυτάρκειας. Με αυτόν τον τρόπο από το 1976 ολόκληρη η έκταση είχε κρατικοποιηθεί όπως απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα 2.3. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα διαδεδομένη ανεπάρκεια στις αποθήκες τροφίμων και από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 η συνεχιζόμενη κατάρρευση να οδηγήσει στην ουσιαστική κατάρρευση του αγροτικού τομέα στις αρχές της δεκαετίας του 1990.

Πίνακας 2.3. Αρόσιμη(Καλλιεργήσιμη) γη ανά Τομέα, 1950 -1990

| Έτος | Κρατικός Τομέας | | Συνεταιρισμοί | | Ιδιωτικός Τομέας | | Σύνολο |
|------|-----------------|------|---------------|------|------------------|------|--------|
| | Εκτάρια | % | Εκτάρια | % | Εκτάρια | % | |
| 1950 | 13000 | 3,2 | 21000 | 5,4 | 357000 | 91,4 | 391000 |
| 1960 | 65000 | 14,2 | 330000 | 72,2 | 62000 | 13,6 | 457000 |
| 1970 | 124000 | 20,7 | 454000 | 74,8 | 21000 | 3,5 | 599000 |
| 1980 | 151000 | 21,4 | 532000 | 75,9 | 19000 | 2,7 | 702000 |
| 1990 | 170000 | 24,1 | 504000 | 71,6 | 30000 | 4,3 | 704000 |

Πηγή: Στατιστική Επετηρίδα της Αλβανίας 1991, (Pata και Osmani 1994)

Διάγραμμα 2.1. Αρόσιμη γη σε Εκτάρια ανά Τομέα, 1950 -1990



Πηγή: Στατιστική Επετηρίδα της Αλβανίας 1991, (Pata και Osmani 1994)

Στο πλαίσιο του νόμου περί Αγροτικής Μεταρρύθμισης του 1945-1946 (άρθρο 12), τα χωριά που πήραν γη καταχωρήθηκαν σε ειδικά μητρώα στα γραφεία της Αγροτικής Μεταρρύθμισης, αλλά ποτέ δεν τους παραχωρήθηκε ο νομικός τίτλος ιδιοκτησίας. Το δικαίωμα της κυριότητας επί της ιδιοκτησίας της γης εκκρεμούσε, μέχρι που τελικά το 1967 δεν υπήρχε πια η ιδιωτική ιδιοκτησία στη γη, ενώ **στο σύνταγμα του 1976 αποφασίστηκε τελικά ότι η γη ήταν κρατική ιδιοκτησία**. Το Κτηματολογικό σύστημα όντας οργανωμένο αρκετά καλά από το 1947 δεν είχε σαν βάση τα δικαιώματα ιδιοκτησίας στα οικοπέδα, αλλά την φορολόγηση του πρακτικού κατόχου(εκείνου που το χρησιμοποιεί).

Η μέτρηση της γης κατά τα έτη 1950 - 1953, παρά το γεγονός ότι πραγματοποιήθηκε με απλές μεθόδους και τεχνικές, εξαπλώθηκε σε ολόκληρη τη χώρα για την καταγραφή των αγροτικών εκτάσεων και περιλάμβανε πολύτιμες πληροφορίες για τη δημιουργία μιας κτηματογράφησης και χρησίμευε ως εργαλείο για την φορολόγηση επί της γης. Η καταγραφή της γης έπειτα προχώρησε με τοπογραφικές μετρήσεις, οι οποίες είχαν πολύ υψηλές προδιαγραφές και στηριζόταν κυρίως στην καταγραφή της χρήσης των αγροτεμαχίων. Στην παραμονή της δεκαετίας του 1990 είχαν καταγραφεί με αυτό τον τρόπο περίπου το 90% των γεωργικών, αγροτικών οικοπέδων που εκτείνονται σε περίπου 11 000 km² σε ολόκληρη τη χώρα.

Η Περίοδος της Αποκατάστασης της Δημοκρατίας Μετά το 1990

Το σύνταγμα του 1976 επισημοποίησε τις προσπάθειες να κρατικοποιηθούν όλα τα ακίνητα έτσι ώστε να μην υπάρχει πια ιδιωτική ακίνητη περιουσία. Το καθεστώς Χότζα εφάρμοσε μία από τις πιο ακραίες μορφές του σοσιαλισμού στην Ανατολική Ευρώπη. Ξεκινώντας από το 1991, μετά από διάφορα προγράμματα ιδιωτικοποίησης, δημιουργήθηκαν μέχρι το 2001 περισσότερα από 4 εκατομμύρια νέες ιδιοκτησίες. Περίπου το ένα τρίτο από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται σε αστικές περιοχές.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, μετά από σχεδόν πενήντα χρόνια κεντρικά διοικούμενη οικονομία με το κράτος ως ο μοναδικό ιδιοκτήτη ακινήτων, η κυβέρνηση της Αλβανίας δεσμεύτηκε να θεσπίσει μια ελεύθερη αγορά ακινήτων και ένα δημοκρατικό πολιτικό σύστημα. Μια βασική πτυχή της μετάβασης αυτής είναι η μεταφορά της κρατικής ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα ακίνητη περιουσία, σε ιδιωτική ιδιοκτησία. Η Νομοθεσία προωθεί την έννοια των ίσων δικαιωμάτων για όλους τους Αλβανούς, συμπεριλαμβανομένων τα δικαιωμάτων στην ιδιωτική ιδιοκτησία.

2.1. ΟΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΟΙ ΝΟΜΟΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ

2.1.1. ΝΟΜΟΣ ΑΡ. 7501 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 19/07/1991

Το 1991, επαναπροσδιορίστηκε το καθεστώς των σχέσεων ιδιοκτησίας για τα ακίνητα. Η μεταρρύθμιση που δημοσιεύτηκε στο **Νόμο αριθ. 7501 με ημερομηνία 19/07/1991 «Περί της γης»** και ο οποίος αργότερα συνοδεύεται από άλλους νόμους με τους οποίους, η γη κατηγοριοποιήθηκε σε γεωργική και μη γεωργική, είχε σαν αποτέλεσμα την διάλυση των αγροτικών οργανώσεων, και την αναδιανομή της νομικής ιδιοκτησίας επί της γης σε ολόκληρο τον πληθυσμό της υπαίθρου, αρχικά μην επιτρέποντας την πώλησης και την αγορά γεωργικών γαιών. Οι αγροτικές εκτάσεις και τα δικαιώματα της κατοχής τους, παραχωρήθηκαν στους χωρικούς/αγρότες με «Ταπί» (Τεκμηρίωση της κυριότητας στο όνομα του «αρχηγού της οικογένειας») ή ως προς χρήση, μέσω των επιτροπών σε επίπεδο χωριού, κοινότητας και δήμου της περιοχής, οι οποίες είχαν το δικαίωμα παραχώρησης νόμιμου τίτλου (tapi) για κατοχή και χρήση. Ωστόσο, ο όρος «μεταρρύθμιση» έχει πολλές έννοιες:

- I. Επιστροφή των δικαιωμάτων της γης στους προηγούμενους ιδιοκτήτες (στους πριν τον κομμουνισμό κατόχους ή τους απογόνους αυτών). Αυτό πραγματοποιήθηκε περισσότερο στα αστικά κέντρα και εν μέρει στην ύπαιθρο.
- II. Διανομή ακίνητης περιουσίας ως αποζημίωση από το κράτος προς τους κατοίκους που δεν είχαν γη.
- III. Νομιμοποίησης της ακίνητης ιδιοκτησίας, αλλά και αλλαγές στις σχέσεις όσον αφορά στο ενοίκιο.

Ο Νόμος αυτός (Αρ.7501) αναπτύχθηκε αποκλειστικά στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας της Αλβανίας, με λίγη βοήθεια από το εξωτερικό. Ο νόμος διευκρινίζει ότι η αγροτική γη θα διανεμηθεί στις οικογένειες που κατοικούσαν στους πρώην συνεταιρισμούς κατά την περίοδο της ψήφισης του νόμου. Ωστόσο, δεν προέβλεπε τις ιδιοκτησίες που θα έπρεπε να αποδοθούν στις οικογένειες που επλήγησαν από την αγροτική μεταρρύθμιση της Κομμουνιστικής Περιόδου. (πηγή: Aliko 2001).

Η Επιτροπή για τις αγροτικές περιοχές απέδωσε περίπου 420 κολεκτιβοποιημένες πρώην συνεταιρισμών γεωργικές εκτάσεις σε 383.600 αγροτικά νοικοκυριά (Stanfield και Jazoj). Ο νόμος απαιτούσε ότι η γη κάποιας αγροτικής περιοχής αναλογούσε στους κατοίκους της οπότε ανάλογα με τον αριθμό των κατοίκων και με την έκταση της γης μοιράστηκε ποσοστιαία κατά κεφαλήν. Έτσι οι ποσότητες που αναλογούσαν σε άτομα από διαφορετικές περιοχές δεν ήταν ισοδύναμες καθώς δεν ήταν ίδιος ο αριθμός των ανθρώπων και η έκταση παντού. Τα πιστοποιητικά ιδιοκτησίας (TAPI), που εκδόθηκαν για κάθε οικογένεια ανέφεραν το όνομα του επικεφαλής της οικογένειας, τον κατάλογο των αγροτεμαχίων που αναλογούσε στην οικογένεια, την έκτασή τους, την κύρια χρήση της γης για κάθε αγροτεμάχιο, καθώς και τους ιδιοκτήτες των γειτονικών αγροτεμαχίων. Οι αποφάσεις για τη διανομή της γης και των πιστοποιητικών ιδιοκτησίας είχαν ληφθεί από τις εκλεγμένες Επιτροπές σε επίπεδο χωριού. Οι νέοι ιδιοκτήτες έλαβαν τα οικόπεδα δωρεάν. Τα πιστοποιητικά «TAPI» τότε καταχωρήθηκαν στα Γραφεία Κτηματολογίου των αγροτικών περιοχών. Ο νόμος επίσης επέτρεπε την διανομή της γη των κρατικών αγροκτημάτων στους εργαζομένους σε αυτά δωρεάν μέσω του, για χρήση, «TAPI» (Bloch 1998).

Για την εκχώρηση της κατοχής της γης και τα δικαιώματα χρήσης της, ο «Νόμος περί της γης» δεν αναγνώρισε την ιδιοκτησία, το μέγεθος και τα όρια που είχαν πριν από την κολεκτιβοποίηση. Σύμφωνα με τον Haxhi Aliko (2001), το Κοινοβούλιο και η Κυβέρνηση του 1991 εξήγησε **τον αποκλεισμό των πρώην ιδιοκτητών και των δικαιωμάτων** τους με επιχειρήματα όπως:

- I. η έκταση της γεωργικής γης ανά κάτοικο ήταν πολύ μικρή, 0,22 εκτάρια / άτομο (ίσως η μικρότερη στην Ευρώπη),
- II. η πλειονότητα του πληθυσμού ζούσε στα αγροκτήματα (64%), οπου ήταν και πολύ μεγάλη η εκμετάλλευση τους κατά την περίοδο του κομμουνισμού
- III. ο πληθυσμός είχε τριπλασιαστεί σε σύγκριση με τα χρόνια της Αγροτικής Μεταρρύθμισης
- IV. υπήρχαν μεγάλες αλλαγές και μια δημογραφική μετατόπιση μεταξύ των διαφορετικών περιοχών
- V. οι μεταβολές στην υποδομή της χώρας και η γεωγραφία δημιούργησαν σοβαρά προβλήματα στον εντοπισμό των ακινήτων και των νόμιμων έγγραφων που συνδέονται με αυτά πριν από το 1946.

Αφού έγινε η ανακατανομή της γης ανά οικογένεια σύμφωνα με τα μέλη της, βάση του νόμου 7501, εκτιμάται ότι το 1993, 383.069 νοικοκυριά είχαν τον έλεγχο των 470.086 εκταρίων των εκτάσεων των πρώην συνεταιρισμών (Stanfield 1994). **Οι νέες καλλιέργειες όμως των νοικοκυριών ήταν κατακερματισμένες σε τουλάχιστον 1,9 εκατομμύρια χωριστά αγροτεμάχια.**

Τα πρώην κρατικά αγροτεμάχια διανεμήθηκαν όπως η γη των πρώην συνεταιρισμών, όμως μόνο τα δικαιώματα χρήσης είχαν δοθεί για τις εκτάσεις που πριν ανήκαν στο κράτος, οπότε το κράτος διατήρησε τα δικαιώματα ιδιοκτησίας (Stanfield 1994: 135). Αυτό σήμαινε ότι παρά την ιδιωτικοποίηση της χρήσης και της ιδιοκτησίας της γης, ο νόμος του 1991 απαγόρευε την ιδιωτική αγοραπωλησία των εν λόγω εκτάσεων που ανήκαν προηγουμένως στο κράτος. Η κατάσταση αυτή άλλαξε **το 1993 με την ψήφιση του νόμου αρ. 7715 που επέτρεπε τη μίσθωση**

και χρηματοδοτική μίσθωση γεωργικής γης. Και τέλος με την ψήφιση του νόμου αρ. 7983 του 1995, με βάση του οποίου τελικά επιτράπηκε η πώληση των γεωργικών εκτάσεων.

Ως αποτέλεσμα της ιδιωτικοποίησης, ο αριθμός και το μέγεθος των ιδιωτικών αγροκτημάτων ήταν αρκετά τυποποιημένος, με μέσο όρο 3,3 ξεχωριστά αγροτεμάχια για το κάθε αγρόκτημα. Τα μεγέθη των αγροτεμαχίων προέκυψαν κατά μέσο όρο περίπου 1,0 εκτάρια, από 0,8 εκτάρια στις ορεινές περιοχές μέχρι 1,3 στις πιο εύφορες κοιλάδες και τους λόφους. Η γη έτεινε να μοιραστεί με διαφορετικά επίπεδα προσβασιμότητας και ποιότητας που οδήγησαν σε κατακερματισμό της χρήσης γης (Childress 2001: 2).

2.1.2. ΝΟΜΟΣ ΑΡ.7512 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 08.10.1991

Το γενικό πλαίσιο για την ιδιωτικοποίηση έχει συσταθεί με τον **Νόμο Αρ.7512 με ημερομηνία 08.10.1991 «Περί προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας και ιδιωτικοποιήσεων»**, κηρύσσοντας και υπερασπίζοντας την ατομική ιδιοκτησία ως αποκλειστική. Σε αυτό αναφέρεται ότι όλοι οι τομείς της οικονομίας είναι ανοιχτοί σε ιδιωτικές δραστηριότητες συμπεριλαμβανομένων και των **πρώην κρατικών επιχειρήσεων**. Σύμφωνα με το άρθρο 22, ο «Φορέας Ιδιωτικοποίησης» είναι αρμόδιος για τη διαχείριση, οργάνωση και συντονισμό του έργου της ιδιωτικοποίησης. Παρέχει την άδεια, αποφασίζει για τη μέθοδο, ορίζει το χρόνο και τον τρόπο μεταβίβασης αντικειμένων κρατικής ιδιοκτησίας στους ιδιώτες.

Στο δεύτερο άρθρο της υπ' αριθμ.248/93 Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου αναφέρεται ότι "Η ιδιωτικοποίηση των πρώην κρατικών επιχειρήσεων διενεργείται χωρίς πλειστηριασμό στις περιπτώσεις των πρώην ιδιοκτητών. Αλλά και στην περίπτωση διενέργειας πλειστηριασμού, το άρθρο 3 της παραπάνω Απόφασης ορίζει το δικαίωμα **προτίμησης των πρώην εργαζομένων στην επιχείρηση**.

Η ίδια Απόφαση καθιέρωσε για πρώτη φορά ένα αποκεντρωμένο σύστημα διενέργειας των ιδιωτικοποιήσεων. Σύμφωνα με το άρθρο 12, οι περιφερειακές επιτροπές του Φορέα Ιδιωτικοποίησης είναι αρμόδιες για τις κρατικές επιχειρήσεις που βρίσκονται στην περιφέρειά τους. Μία από αυτές αφορά τη δυνατότητα αποφυγής της διενέργειας πλειστηριασμού των μικρών και μεσαίων κρατικών επιχειρήσεων. Η σχετική απόφαση λαμβάνεται πλειοψηφικά και είναι τελεσίδικη για επιχειρήσεις των οποίων η εκτίμηση της αξίας τους δεν υπερβαίνει τα 100.000 \$ και ο αριθμός των εργαζομένων τους 50.

Η αρμοδιότητα αυτή των περιφερειακών επιτροπών ιδιωτικοποίησης καθίσταται σημαντικό πολιτικό όπλο εάν ληφθεί υπόψη ότι οι περιφερειακές επιτροπές, σύμφωνα με το άρθρο 10 της ίδιας Απόφασης, είναι πολυπληθείς (μετέχουν τουλάχιστον 21 άτομα) και στελεχώνονται από τις πολιτικές αρχές της κάθε περιφέρειας (δήμαρχος, γραμματέας του Δημαρχείου, γραμματέας της επαρχίας, πρόεδροι των δημοτικών Συμβουλίων, υπεύθυνος οικονομικών της επαρχίας, πρόεδρος του επαρχιακού συμβουλίου κλπ). Με τον τρόπο αυτό αυξάνεται άμεσα ο βαθμός πολιτικού ελέγχου στη διαδικασία των ιδιωτικοποιήσεων.

Οι πολιτικές αρχές των περιφερειών μέσα από αυτή τη διαδικασία αναβάθμισαν την ισχύ τους. Ωστόσο η ανάπτυξη του ιδιωτικού τομέα ζημιώθηκε, αφού δεν ακολουθήθηκε η καλύτερη διαδικασία επιλογής των νέων ιδιοκτητών. Υποστηρίζεται ότι μικρό μόνο ποσοστό των κρατικών επιχειρήσεων ιδιωτικοποιήθηκαν με πλειστηριασμό. Οι επίσημες στατιστικές, ωστόσο,

εμφανίζουν μεγαλύτερα ποσοστά ιδιωτικοποίησης δια μέσου πλειστηριασμών. Το 1994 σε σύνολο 2.400 μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, 1.500 ιδιωτικοποιήθηκαν με πλειστηριασμό και 900 δόθηκαν χωρίς πλειστηριασμό στους πρώην ιδιοκτήτες. Από το συνολικό αριθμό αυτών των επιχειρήσεων οι πρώην εργαζόμενοι απέκτησαν το 41%.

Μέχρι το τέλος του 1992, η πολύ γρήγορη ιδιωτικοποίηση των επιχειρήσεων και των υπηρεσιακών εγκαταστάσεων είχε ως αποτέλεσμα το 75% να κατέχονται από ιδιώτες.

2.1.3. ΝΟΜΟΣ ΑΡ.7652 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 23.12.1992

Στις 23.12.1992 ψηφίστηκε ο **Νόμος Αρ.7652 «Περί της Ιδιωτικοποίησης των κρατικών μονάδων στέγασης»**. Σύμφωνα με αυτόν, τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας πουλήθηκαν σε ενήλικες (άνδρες και γυναίκες άνω των 18 χρονών) έναντι συμβολικής αμοιβής, (περίπου 100-400 ευρώ), οι οποίοι κατοικούσαν στα νοικοκυριά και είχαν συμβάσεις μίσθωσης με το κράτος ως τον Δεκέμβριο του 1992. Διαμερίσματα με δύο δωμάτια και κουζίνα που χτίστηκαν πριν από τις 31 Δεκεμβρίου του 1965 και διαμερίσματα με ένα δωμάτιο και κουζίνα που χτίστηκαν πριν από τις 31 Δεκεμβρίου του 1970, τα οποία στη συνέχεια πουλιόντουσαν 7.000 - 15.000 ευρώ. Επιπλέον, στους πρώην πολιτικούς κρατούμενους και αναπήρους πολέμου, η κυριότητα της στέγασης παραχωρήθηκε δωρεάν.

Οι ιδιωτικοποιημένες οικιστικές μονάδες σε αντίθεση με τις γεωργικές εκτάσεις δεν είχαν περιορισμούς σχετικά με την πώληση ή την ενοικίαση τους. Η συντριπτική πλειοψηφία αυτών των οικιστικών μονάδων στις αστικές περιοχές είχαν κατασκευαστεί από το κράτος και ήταν δημόσια κτίρια. Στις αγροτικές περιοχές τα περισσότερα κτίρια είχαν κατασκευαστεί από τους κατοίκους τους. Η ιδιωτικοποίηση είχε ως συνέπεια τη μεταβίβαση της κυριότητας από το κράτος προς τους ενοίκους των οικιστικών μονάδων (Νόμος 7652 του 1992). Το προφίλ που προκύπτει για την ιδιωτικοποίηση της ιδιοκτησίας της γης και της χρήσης της μετά το 1991 απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα 2.6.

Πίνακας 2.4: Το 1993, η εκτίμηση του αριθμού των οικογενειών και ατόμων που απέκτησαν δικαιωμάτων στην ακίνητη περιουσία, μετά την ολοκλήρωση των προγραμμάτων ιδιωτικοποίησης

| | *Αριθμός των νέων ιδιοκτητών. (%) | Αριθμός των νέων ακινήτων (%) |
|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Γη πρώην Συνεταιρισμών | 383.000 (30%) | 1.900.000 (63%) |
| Γη πρώην Κρατικών Αγροκτημάτων | 106.000 (8%) | 300.000 (10%) |
| Αστικές Οικιστικές Μονάδες | 800.000 (62%) | 800.000 (27%) |
| Σύνολο | 1.289.000 (100%) | 3.000.000 (100%) |

Πηγή: Stanfield, D (2002).

*Σημείωση: * Οικογένειες καθώς και φυσικά πρόσωπα και επιχειρήσεις*

Μια μελέτη που πραγματοποιήθηκε το 2005 από την Παγκόσμια Τράπεζα των Τιράνων κατέληξε στα παρακάτω στατιστικά στοιχεία του πίνακα 2.5 της επόμενης σελίδας

Πίνακας 2.5

Κατάσταση της Ακίνητης και Ιδιωτικής Περιουσίας ανά Κατηγορία, 2005

| Κατηγορία της Ιδιοκτησίας | Εκτιμώμενος Αριθμός | Σχόλια |
|---|------------------------|--|
| Σύνολο Μονάδων όλων των κατηγοριών | 4,500,000 | |
| Αγροτικές Ιδιοκτησίες | 3,300,000 | 579,000 Εκτάρια |
| 1. Αγροί | 1,900,000 | 568,000 Εκτάρια σε 420,000 νοικοκυριά υπό τον Νόμο Αρ. 7501 |
| i. Αγροτικοί Συνεταιρισμοί | 1,500,000 | 439,139 Εκτάρια σε 353,718 οικογένειες |
| ii. Κρατικές Φάρμες | 300,000 | 123,334 Εκτάρια σε 91,000 οικογένειες |
| iii. *Γη που έχει απορριφθεί | | 110,000 Εκτάρια |
| iv. Κρατική γεωργική γη | 23,667 | 26,786 Εκτάρια |
| 2. Αγροτικά οικόπεδα και σπίτια | 400,000 | Ανήκε στους αγρότες πριν το 1990 ως "Προσωπική Περιουσία" |
| 3. Δάση, βοσκότοποι και προστατευμένες περιοχές | 1,000,000 | |
| i. Ιδιωτικά Δάση | | 6,314 Εκτάρια 'ως αποζημίωση |
| ii. Ιδιωτικά Βοσκοτόπια | | 23,600 Εκτάρια 'ως αποζημίωση |
| iii. Κοινόχρηστα Δάση(communal) | | 283,800 Εκτάρια |
| iv. Κοινόχρηστα Βοσκοτόπια (communal) | | 244,200 Εκτάρια |
| v. Κρατικά Δάση | | 760,200 Εκτάρια |
| vi. Κρατικά Βοσκοτόπια | | 160,000 Εκτάρια |
| Αστικές Ιδιοκτησίες | 900,000 | |
| 1. Διαμερίσματα | 205,000 | Αποδόθηκαν στους πολίτες υπό τον Νόμο Αρ. 7652 |
| 2. Πολυκατοικίες που χτίστηκαν πριν το 1990 | 237,700 | Αποδόθηκαν στους πολίτες υπό τον Νόμο Αρ. 7652 |
| 3. Μονοκατοικίες | | **Ανήκε στους πολίτες πριν το 1990 ως "Προσωπική Περιουσία" |
| 4. Νέες Νόμιμες Πολυκατοικίες 1991-2004 | 45,000 | Κτίστηκαν με Άδεια |
| 5. Κτήρια που δεν είναι κατοικίες | | Ιδιωτικοποιήθηκαν υπό τον Νόμο Αρ. 7512 |
| 6. Δημόσιες/Κρατικές | 180,000 | |
| Παράνομες Ιδιοκτησίες | 90,000 | Κτίστηκαν χωρίς Άδεια ή Κατοχή γης |
| Περιουσίες που ανακτήθηκαν από τους πρώην ιδιοκτήτες | 42,000 | 30,000 διεκδικήσεις εγκρίθηκαν. 12,000 διεκδικήσεις εκκρεμούν |

Πηγή: THE WORLD BANK OFFICE, TIRANA

*Σημείωση: Αυτές οι ιδιοκτησίες θεωρούνται τα χαμηλής ποιότητας αγροτεμάχια που οι πολίτες έχουν αρνηθεί την κυριότητα τους και μια σειρά από ακίνητα που βρισκότουσαν υπό τον έλεγχο των βιομηχανιών και των εταιρειών εξόρυξης και πλέον είναι υπό την κατοχή των πολιτών.

**Σημείωση: Είχαν αναγνωριστεί ως "Προσωπική Περιουσία" κατά την κομμουνιστική περίοδο και παρέμειναν στην ιδιοκτησία των κατοίκων οι οποίοι απέδειξαν την κυριότητα με τα παλιά πιστοποιητικά τους

2.1.4. ΝΟΜΟΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ/ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

ΝΟΜΟΣ ΑΡ.7698 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 15.04.1993

Το ανεπίλυτο ζήτημα της επιστροφής / αποζημίωσης είναι το μεγαλύτερο εμπόδιο στην ολοκλήρωση της μεταρρύθμισης και της «Αρχικής Εγγραφής». Οι απαιτήσεις και οι καταγγελίες από τους προ-1945 ιδιοκτήτες οδήγησαν στη θέσπιση του **Νόμου με αριθ. 7698, του 1993 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του για την Αποκατάσταση και Αποζημίωση των Ιδιοκτητών των προ-1945 περιουσιών**, και τη δημιουργία των συνοικιακών Επιτροπών Απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων.

Ο νόμος αυτός επέτρεψε να αναγνωριστεί η κυριότητα των πρώην ιδιοκτητών των οικοπέδων και κτιρίων στις αστικές περιοχές και σε περίπτωση που οι περιουσίες δεν μπορούσαν να επιστρεφτούν, τότε θα μπορούσαν να αντισταθμιστούν μέσω της κατανομής της γεωργικής γης που εξακολουθεί να ανήκει στο κράτος ή με δικαιώματα γης σε περιοχές με δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης. Εξαιρούσε όμως τα αγροτικά εδάφη που διανεμήθηκαν με τον Νόμο 7501. Επιπλέον, περιορίζεται την απόδοση της έκτασης των οικοπέδων στο 1 εκτάριο.

ΝΟΜΟΣ ΑΡ.7699 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 21/04/1993

Επιπλέον, δεδομένου ότι οι περισσότερες γεωργικές εκτάσεις διατέθηκαν μέσω του συστήματος ΤΑΡΙ, και σε αυτές τις περιπτώσεις δεν είναι δυνατή η επιστροφή, η περιουσία των πρώην ιδιοκτητών της γης αυτής θα αντισταθμιστεί **σύμφωνα με το Νόμο Αρ. 7699, με ημερομηνία 21/04/1993: «Περί της αποζημίωσης της Αξίας των ακινήτων των πρώην ιδιοκτητών Γεωργικής γης»**. Ο νόμος αναγνώριζε περιουσιακά δικαιώματα στους πρώην ιδιοκτήτες των γεωργικών εκτάσεων για τους σκοπούς της χορήγησης αποζημιώσεων σύμφωνα με τις τιμές των γεωργικών γαιών, σε όλους τους ιδιοκτήτες των εκτάσεων αυτών κατά τη χρονική στιγμή του Νόμου Αρ. 108 με ημερομηνία 29/08/1945(Περί Μεταρρύθμιση της Γης).

Η τήρηση των παραπάνω νόμων δεν εφαρμόστηκε αποτελεσματικά και αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να κατηγορηθεί περισσότερες από μία φορά η Αλβανία από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα για την παραβίαση των υποχρεώσεων που επιβάλλονται από το άρθρο 1 του πρωτοκόλλου αριθ. 1 του Ευρωπαϊκού Δικαίου όσον αφορά στα ζητήματα της αποζημίωσης και αποκατάστασης. Η αλβανική κυβέρνηση ισχυρίστηκε ότι υπάρχει αδυναμία να εφαρμοστούν ορισμένες αποφάσεις λόγω της έλλειψης πόρων, της σύγχυσης στους τομείς των αρμοδιοτήτων και των αναταραχών στις κοινωνικές, νομοθετικές και πολιτικές συνθήκες.

ΝΟΜΟΣ ΑΡ.9235 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 29.7.2004

Μετά από τρία χρόνια, αφού το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα ζήτησε από την Επιτροπή Απόδοσης της Ιδιοκτησίας την επιτάχυνση της διαδικασίας, συντάχθηκε ο **Νόμος 9235 με ημερομηνία 29.7.2004 «Περί Επιστροφής και Αποζημίωσης»** που ισχύει και σήμερα.

Το Πεδίο εφαρμογής, τα αντικείμενα και τα κριτήρια αποζημίωσης

Τα ακίνητα που αποζημιώνονται θα πρέπει είτε να έχουν απαλλοτριωθεί το 29.11.1944, ή να έχουν κατασχεθεί το 13.1.1945, για την έκτακτη φορολογία προς όφελος του πολέμου.

Εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του νόμου

- Οι γεωργικές εκτάσεις που ξεπερνάνε 100 εκτάρια (Μέγιστη επιφάνεια αποζημίωσης).
- Τα Ακίνητα που εξυπηρετούν ένα δημόσιο συμφέρον όπως δρόμοι, πάρκα κ.ο.κ.

Ωστόσο, ο νόμος κάνει ιδιαίτερη αναφορά στις τουριστικές ζώνες. Η ιδιοκτησίας η οποία δεν χρησιμοποιείται πλέον για κοινό όφελος, πρέπει να επιστραφεί στον πρώην ιδιοκτήτη.

Η επιστροφή/αποζημίωση της γεωργικής γης έως 100 εκτάρια, πραγματοποιείται αν οι πρώην ιδιοκτήτες δεν επωφελήθηκαν από τον Νόμο 7501 του 1991.

Ένα οικόπεδο που έχει ιδιωτικοποιηθεί σε άλλον ιδιώτη επιστρέφεται στους πρώην ιδιοκτήτες, αν δεν έχουν κατασκευαστεί νόμιμα κτίρια σε αυτό, ενώ στο τρίτο άτομο παρέχεται από το Κράτος η αξία της αγοράς πολλαπλασιασμένη με το δείκτη αύξησης των τιμών.

Αν έχουν κατασκευαστεί κτίρια που ανήκουν στο κράτος εφαρμόζονται διαφορετικοί κανόνες:

- εάν τα κτίρια δεν χρησιμοποιούνται πλέον προς όφελος του δημοσίου, το Κράτος θα πρέπει να πληρώσει νοίκι στους πρώην ιδιοκτήτες, οι οποίοι έχουν και το δικαίωμα της πρώτης αγοράς.
- Εάν τα κρατικά κτίρια χρησιμοποιούνται νόμιμα από τρίτους και η αξία της επένδυσης είναι περισσότερο από 150% της αξίας του οικοπέδου, το τρίτο πρόσωπο θα καταβάλλει εντός έξι μηνών στο Κράτος την αξία του οικοπέδου στην τιμή αγοράς και το Κράτος με τη σειρά του θα καταβάλλει αυτό το ποσό στον πρώην ιδιοκτήτη. Αλλιώς το οικόπεδο θα επιστραφεί στον πρώην ιδιοκτήτη, ο οποίος έχει το δικαίωμα της πρώτης αγοράς, μετά τη λήξη της σύμβασης.
- Εάν η επένδυση είναι μικρότερη από 150% της αξίας του οικοπέδου, τότε θα επιστραφεί στον πρώην ιδιοκτήτη, ο οποίος έχει το δικαίωμα της πρώτης αγοράς.

Όταν η επιστροφή δεν είναι δυνατή, τότε το κράτος αποζημιώνει τους πρώην ιδιοκτήτες με:

- άλλα ακίνητα κρατικής ιδιοκτησίας του ίδιου τύπου και ίσης αξίας. Δημόσια ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με τουριστική ανάπτυξη
- άλλα ακίνητα κρατικής ιδιοκτησίας κάθε είδους ίσης αξίας
- με μετοχές σε εταιρίες υπό κρατική διεύθυνση που έχουν αξία ίση με της ακίνητης περιουσίας τους
- με την αξία των αντικειμένων που προέκυψαν από τις ιδιωτικοποιήσεις
- με ελαφρυντικά των φορολογικών υποχρεώσεων, όπως ορίζεται στους οικονομικούς νόμους, με χρήματα.

Οι Θρησκευτικές κοινότητες έχουν τα ίδια δικαιώματα με τους ιδιώτες σε θέματα επιστροφής ή αποζημιώσεων των περιουσιών. Ωστόσο, στην περίπτωση αυτή το όριο της έκτασης της γης επεκτάθηκε στα 156 εκτάρια.

Κεφάλαιο Αποζημίωσης

Ξεκινώντας το 2004, Η Κυβέρνηση, με πρόταση του Συμβουλίου των Υπουργών, ίδρυσε έναν ειδικό τομέα στον κρατικό προϋπολογισμό που το ονόμασε Κεφάλαιο για την Αποζημίωση το οποίο χορηγείται από την Εθνική Επιτροπή Απόδοσης των Περιουσιών και την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών με χρήματα. Για την περίοδο από την αναγνώριση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μέχρι την στιγμή που ο ιδιοκτήτης θα λάβει την αποζημίωση, στην χρηματική αποζημίωση προσθέτονται και οι τραπεζικοί τόκοι. Με βάση τις αποφάσεις των Τοπικών Επιτροπών ή των δικαστηρίων, και **σύμφωνα με το κεφάλαιο που αναλογεί το συγκεκριμένο χρόνο**, η κρατική επιτροπή αποδίδει την χρηματική αποζημίωση.

Για να αποκτηθεί πρόσβαση στις διαδικασίες των αποζημιώσεων, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να καταβάλλουν ένα τέλος των 20 ευρώ. Τα άτομα που έχουν καταθέσει τις αιτήσεις τους για να επωφεληθούν από οικονομική αποζημίωση του προηγούμενου έτους δεν καταβάλουν το τέλος του τρέχοντος έτους.

Πρόσφατα Στοιχεία για το Θέμα της Αποζημίωσης

Μέχρι το 2009 υπολογίζονταν περίπου 100.000 δικαιούχοι κληρονόμοι των πρώην ιδιοκτητών οι οποίοι περιμένουν να αποζημιωθούν για τις περιουσίες τους. Στις Τοπικές Επιτροπές που ασχολούνται με την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών υπάρχουν περίπου 42.170 ανοιχτά αρχεία προς εξέταση. Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο του Στρασβούργου έκρινε ένοχο το Αλβανικό Κράτος λόγω της διαφθοράς που υπάρχει σε αυτόν τον τομέα.

Δεδομένων των οικονομικών δυσκολιών και της έλλειψης κεφαλαίου, η κυβέρνηση προχώρησε σε περεταίρω αποφάσεις. Μία από αυτές ήταν ότι η μέγιστη έκταση της ιδιοκτησίας στις αστικές περιοχές για την οποία θα μπορούσε κάποιος να αποζημιωθεί χρηματικά θα είναι 200τ.μ.

Σύμφωνα με κάποια στοιχεία που συλλέχθηκαν από κυβερνητικές δηλώσεις και άρθρα από εφημερίδες καταλήγουμε σε συμπεράσματα που περιγράφουν το πώς και πόσο λειτουργεί η αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών στην πράξη. Το 2009 παράδειγμα, 521 αιτήσεις πληρούσαν όλες τις προϋποθέσεις και διακαίοντουσαν χρηματική αποζημίωση, όμως μόνο 220 αποφασίστηκε ότι θα επωφεληθούν, καθώς κάθε χρόνο είναι καθορισμένο το χρηματικό ποσό που θα κατανεμηθεί. Για το έτος 2009 δεν έχει ακόμη δοθεί στους 220 δικαιούχους το χρηματικό ποσό που διεκδίκησαν.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 η ιδιωτικοποίηση της γης και μόνο ήταν ανεπαρκής για να εξασφαλιστεί η δημιουργία μιας λειτουργικής αγοράς γης. Ειδικότερα, οι πιθανοί αγοραστές ακινήτων που απαιτούσαν να αναγνωρίσουν τους αληθινούς ιδιοκτήτες των ακινήτων, και στην Αλβανία μέχρι το 1992 δεν υπήρχαν ιδρύματα για την εκτέλεση αυτής της λειτουργίας, αλλά υπήρχαν πληροφορίες της χρήσης της γης και τις ιδιότητες των κτιρίων από διάφορους φορείς. Εκτός αυτού, η δυνατότητα εξυπηρέτησης των δημοσίων υπηρεσιών είχε υπερβεί τα όρια εξαιτίας της πολυπλοκότητας της ιδιωτικοποίησης και τον μεγάλο αριθμό των νέων ιδιοκτητών.

Υπήρχε λοιπόν ανάγκη για ένα νέο σύστημα που θα καταγράψει τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας.

Στον παρακάτω πίνακα 2.5 φαίνονται πόσες έγκυρες αιτήσεις έγιναν και πόσοι τελικά επωφελήθηκαν από το χρηματικό κεφάλαιο της αντίστοιχης χρονιάς στην κάθε πόλη.

Πίνακας 2.6

| | Έτος 2007 | | Έτος 2008 | |
|--------------|---------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|
| | Έγκυρες Αιτήσεις | Ικανοποιημένοι Δικαιούχοι | Έγκυρες Αιτήσεις | Ικανοποιημένοι Δικαιούχοι |
| Τίρανα | 201 | 37 | 198 | 26 |
| Αυλώνας | 39 | 14 | 64 | 9 |
| Κορυτσά | 81 | 33 | 126 | 31 |
| Μπεράτι | 50 | 9 | 48 | 8 |
| Αργυρόκαστρο | 21 | 5 | 37 | 6 |
| Κούκες | 6 | 2 | 6 | 2 |
| Ντίμπρα | 3 | 0 | 6 | 2 |
| Λέζα | 37 | 17 | 34 | 16 |
| Δυρράχιο | - | - | 56 | 19 |
| Ελμπασάν | - | - | 28 | 12 |
| Σκόντρα | - | - | 95 | 23 |
| Φιέρ | - | - | 42 | 9 |
| Σύνολο | 438 | 117 | 740 | 163 |

Πηγή: Άρθρα από εφημερίδες

3. Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ

«Τα Προγράμματα Ιδιωτικοποίησης», τα οποία ξεκίνησαν από το 1991 με το Νόμο αριθ. 7501 "περί της γη" προχώρησαν δραστικά.

Η ιδιωτικοποίηση της κρατικής περιουσίας:

- Η μεταβίβαση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων σε ιδιώτες
- Η επιστροφή των ακινήτων στους προηγούμενους ιδιοκτήτες
- και, σε ορισμένες περιπτώσεις, η ενοικίασης μακράς διάρκειας κατά την περίοδο (1991 - 1994).

Είχε σαν αποτέλεσμα την δημιουργία περίπου 500.000 νέων ιδιοκτητών της γεωργικής γης, 230.000 ιδιοκτητών κατοικίας και άλλων αστικών περιουσιών περιλαμβανομένης ακόμη και των πρώην κρατικών επιχειρήσεων και γεωργικών συνεταιρισμών. Η ιδιωτικοποίηση, ωστόσο, από μόνη της δεν αρκούσε για να επιτευχθεί η πλήρης λειτουργία της αγοράς καθώς οι "Οι αγοραστές" της ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να είναι σε θέση να αναγνωρίσουν τους "αληθινούς ιδιοκτήτες", εκείνους δηλαδή που έχουν το νομικό δικαίωμα να πουλούν, νοικιάζουν, να δωρίσουν ή να γίνουν κληρονόμοι.

Σε όλες τις δυτικές οικονομίες της αγοράς έχει ειδικά ιδρύματα που ασχολούνται με την αναγνώριση των «πραγματικών ιδιοκτητών», αλλά στην Αλβανία μέχρι το 1991 υπήρχε μόνο θεσμικό όργανο του κτηματολογίου που ασχολούνταν με την χαρτογράφηση της γης με βάση τη χρήση των αγροτεμαχίων του. Υπήρξε κτηματολόγιο που κάλυπτε δάση, βοσκοτόπους, ύδατα και εγκαταστάσεις διάφορων υπουργείων, ποτέ όμως δεν υπήρξε κτηματολόγιο για τις κατοικίες.

Πριν από το 1991, δεν υπήρξε ιδιωτική ιδιοκτησία γης και κτιρίων (εκτός από την στέγη κατοικίας κυρίως στο χωριό και εν μέρει στις αστικές περιοχές,) και δεν υπήρχε κάποιος φορέας που να ασχολείται με την καταγραφή των δικαιωμάτων αυτών των ιδιοκτητών. Έτσι θα έπρεπε να ληφθούν αποφάσεις για τη δημιουργία ενός φορέα ενοποιημένου και αποτελεσματικού για την καταγραφή της ακίνητης περιουσίας. **Αλλά ακόμη και ένα σύγχρονο σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας, δεν θα δημιουργούσε αυτόματα μια αγορά ακινήτων με τα επιθυμητά χαρακτηριστικά, χωρίς να δημιουργηθεί ένα νομικό πλαίσιο για την προώθηση και τη κατεύθυνση της αγοράς, προκειμένου οι μεταβιβάσεις να εκτελούνται εύκολα για όλα τα στρώματα της κοινωνίας.**

3.2. ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΥΝΙΣΤΩΣΕΣ

Αφού ήρθε αντιμέτωπη με την πρόκληση της δημιουργίας θεσμικών οργάνων για την αγορά ακινήτων, το 1992 η κυβέρνηση της η Αλβανία αποφάσισε να αναπτύξει μια συνολική στρατηγική για την θεσμική ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων. Οι βασικές συνιστώσες αυτής της στρατηγικής είναι οι ακόλουθες:

Στόχος: Να συμβάλει στη δημιουργία θεσμών και πολιτικών για μία δυναμική αγορά ακινήτων, η οποία θα είναι κοινωνικά και περιβαλλοντικά βιώσιμη.

Διακυβερνητικός Συντονισμός: Οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και η κυβέρνηση αποφάσισαν, το Νοέμβριο του 1992, να ζητήσουν από την Αμερικανική Υπηρεσία Διεθνούς Ανάπτυξης (USAID), να ηγηθεί στο ζήτημα της διαχείρισης της γης. Η USAID, η Ευρωπαϊκή

Οικονομική Επιτροπή (ΕΟΚ) και η Παγκόσμια Τράπεζα εκείνη την περίοδο συμπεριλάμβαναν τις δραστηριότητες της αγοράς ακινήτων στα ενδιαφέροντά τους.

Συνεργασία USAID/LTC: Η USAID ζήτησε από το «Κέντρο Καταγραφής της Κατοχής των Γαιών» (Land Tenure Center-LTC) του Πανεπιστημίου του Wisconsin-Madison (UW) να βοηθήσει την αλβανική κυβέρνηση στην προετοιμασία του Σχέδιο Δράσης της Αγοράς Ακινήτων του 1993, και στη συνέχεια να διαχειριστεί την οικονομική βοήθεια που παρέχεται στο εν λόγω σχέδιο από την USAID.

Ως εκ τούτου το 1992 το «Κέντρο Εγγραφής της Γαιοκτησίας» (Land Tenure Center-LTC) του Πανεπιστημίου του Wisconsin-Madison (UW) με τη χρηματοδοτική στήριξη από την Αμερικανική Υπηρεσία Διεθνούς Ανάπτυξης (USAID), προέβη σε ένα πρόγραμμα ιδιωτικοποίησης των γαιών της Αλβανία. Η μελέτη αυτή είχε ως αποτέλεσμα την εκπόνηση ενός σχεδίου δράσης για την αγορά των ακινήτων το οποίο εγκρίθηκε από την κυβέρνηση το 1993, και χρηματοδοτήθηκε από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα (EU), την USAID, την Παγκόσμια Τράπεζα, καθώς και από την κυβέρνηση της Αλβανίας.

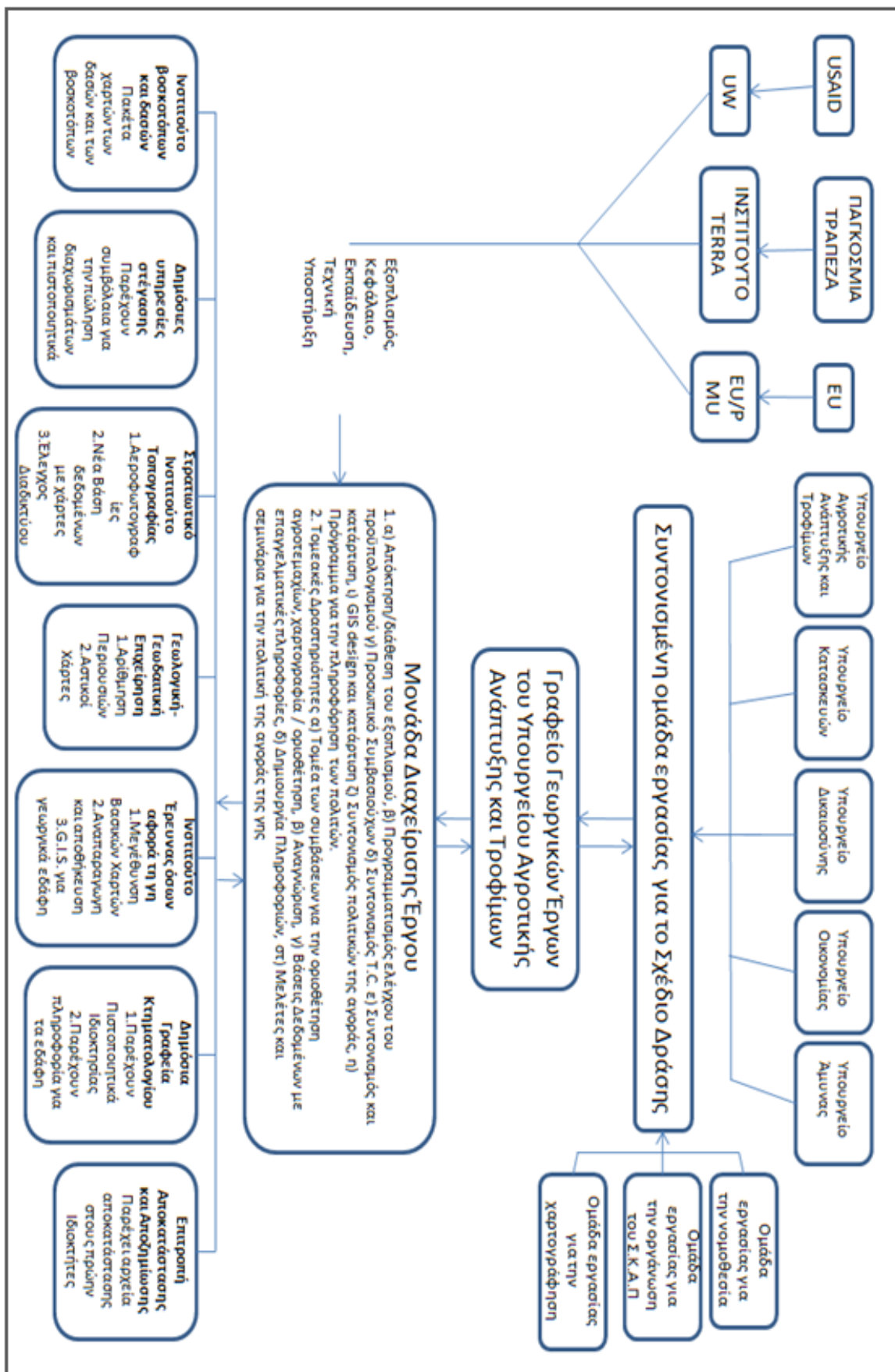
3.3. ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η διατύπωση του πενταετούς Αλβανικού Σχεδίου Δράσης, άρχισε με την ιδέα του συντονισμού των επενδύσεων που πρέπει να γίνουν για την ανάπτυξη των θεσμών της αγοράς της γης. Οι στόχοι του σχεδίου δράσης ήταν:

- I. Η Δημιουργία ενός σύγχρονου Συστήματος Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (IPRS), για την καταγραφή, την απεικόνιση και την προστασία των ιδιωτικών και δημόσιων δικαιωμάτων επί του ακινήτου.
- II. Η άμεση καταγραφή των νεοσύστατων δημόσιων και ιδιωτικών δικαιωμάτων της ακίνητης περιουσίας σε αυτό το σύστημα.
- III. Τη δημιουργία πολιτικών και προγραμμάτων στήριξης για την αγορά ακινήτων μέσω:
 - i. της ακριβούς αποτίμησης των ακινήτων
 - ii. της βελτίωσης των πληροφοριών όσον αφορά στην προσφορά και στη ζήτηση
 - iii. του καθορισμού των χρήσεων γης και της κατηγοριοποίησης της σε ζώνες για την καθοδήγηση της αστικής και της αγροτικής ανάπτυξης
 - iv. της διατήρησης της γεωργικής γης
 - v. της διασφάλισης της πρόσβασης στην αγορά ακινήτων των οικογενειών με χαμηλό κεφάλαιο
 - vi. της σταδιακής απελευθέρωσης της αγοράς ακινήτων

Μέρος του Σχεδίου Δράσης και η πρώτη φάση της μελέτης της USAID και του LTC, ήταν η δημιουργία του Συστήματος Καταγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (IPRS) για την πραγματοποίηση των δραστηριοτήτων της Αρχικής Καταγραφής που απαιτούνται για το άνοιγμα των γραφείων καταχώρησης. Ένα σημαντικό μέρος του νομικού πλαισίου για αυτήν την προσπάθεια, που κρίνεται ως απαραίτητο για την τόνωση και την καθοδήγηση της αγοράς ώστε να διευκολυνθούν οι συναλλαγές, να διασφαλιστεί η συμμετοχή των διαφόρων τάξεων του πληθυσμού και η χρήση και προστασία των φυσικών πόρων, παράχθηκε από το **Νόμο αριθ. 7843 του Ιουλίου 1994 Περί της Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας**, (Stanfield 1994: 2).

Διάγραμμα 3.1: Οργανόγραμμα Σχεδίου Δράσης για την Αγορά Ακινήτων



Πηγή: Albanian Series, University of Wisconsin-Madison

Ακολούθησαν συστάσεις του Οικονομικού Συμβουλίου της Ευρώπης και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την Διαχείριση της γης των Ηνωμένων Εθνών (MOLA) Meeting of Officials on Land Administration, όπου η Αλβανία έχει συμμετάσχει από το 1994. Λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες αντιλήψεις για το κτηματολόγιο, δηλαδή ότι:

- Η ακίνητη περιουσία, η αξία και η χρήση της γης, ακόμη και αν είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους, είναι αλληλοεξαρτώμενες στην πράξη
- Αν και τα συστήματα καταγραφής γης απευθύνονται συχνά στην προστασία των συμφερόντων των μεμονωμένων ιδιοκτητών γης, είναι επίσης μέσα της εθνικής πολιτικής και μηχανισμοί για τη στήριξη της οικονομικής ανάπτυξης
- «Ένα κτηματολόγιο/kadaster» είναι παρόμοιο με ένα μητρώο της γης. Περιέχει πληροφορίες:
 1. στο γεωτεμάχιο της ιδιοκτησίας (νομικό κτηματολόγιο),
 2. ή στην υποκείμενη χερσαία ζώνη που μπορεί να είναι διαφορετική από εκείνης της ιδιοκτησίας,
 3. ή σε περιοχές που καθορίζονται από τη χρήση της γης και όχι από την ιδιοκτησία της γης.

Αποφασίστηκε, το κτηματολόγιο να είναι οργανωμένο σύμφωνα με το γεωτεμάχιο ιδιοκτησίας, καθώς αυτή είναι η νομική βάση για όλες τις ενέργειες που αφορούν τη γη.

Οι κατευθυντήριες γραμμές που δόθηκαν προσδιόριζαν τους παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τη σύνταξη της νομοθεσίας, της οργάνωσης, των βάσεων δεδομένων και χαρτών, καθώς και των μηχανισμών χρηματοδότησης που απαιτούνται για την εφαρμογή και τη διατήρηση ενός βιώσιμου συστήματος καταχώριση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και διαχείρισης της γης, όπου συμπεριλαμβάνεται και η αξία της γης. Ο ορισμός των βασικών μονάδων της εγγραφής ή κτηματολόγησης είναι ένα σημαντικό στοιχείο στη σύνταξη του οποιοδήποτε συστήματος πληροφοριών της γης, έτσι ώστε:

- Να εγγυηθεί το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και την ασφάλεια του ακινήτου
- Να υποστηρίζει τη φορολογία της γης και της ιδιοκτησίας
- Να παρέχει εγγυήσεις για δάνεια
- Να αναπτύξει και να καθοδηγεί τις αγορές της ακίνητης περιουσίας
- Να προστατεύει και να διαχειρίζεται την κρατική ιδιοκτησία
- Να μειωθούν οι αντιδικίες
- Να διευκολυνθεί η μεταρρύθμιση
- Να βελτιώσει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και να αναπτύξει υποδομές
- Να υποστηρίζει την προστασία του περιβάλλοντος
- Να εκδίδει στατιστικά στοιχεία

3.3.1 Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Σ.Ε.Α.)

Ένα Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας θα πρέπει:

- να περιέχει ένα νομικό ορισμό των μονάδων του ακινήτου που αντικατοπτρίζει με απόλυτη ακρίβεια την υπάρχουσα κατάσταση
- να διευκολύνει τις μεταβιβάσεις μέσω ενός συστήματος που θα είναι απλό, ασφαλές και με χαμηλό κόστος λειτουργίας.
- να εξαλείψει την ανάγκη έρευνας σε μια αλυσίδα δικαιωμάτων κυριότητας
- να καλύψει τις τοπικές ανάγκες
- να καταγράψει τα ειδικά δικαιώματα της ακίνητης περιουσίας ως ιδιοκτησία και τους περιορισμούς στην ιδιοκτησία που δεν είναι διαφανείς
- να καλύπτει όλο το σύνολο της γης, συμπεριλαμβάνοντας εκείνο που ανήκει στο κράτος στον πολίτη και τον ιδιώτη
- μόλις τα δεδομένα καταχωρηθούν στα μητρώα, τα έγγραφα τους θα πρέπει πάντα να ενημερώνονται.

1. Ο Ορισμός του Συστήματος Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (Σ.Ε.Α.Π.)

Στην Αλβανία το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας:

- είναι σύστημα τίτλων, δεν είναι μόνο μια καταγραφή πράξεων (το οποίο είναι μια αδυναμία μερικών Δυτικών Συστημάτων)
- συνδυάζει την εγγραφή με την "κτηματογράφηση" επιτυγχάνοντας αυτό που τα Ευρωπαϊκά και Αμερικάνικα κράτη έχουν προσπαθήσει να κάνουν τον προηγούμενο αιώνα, δηλαδή με τη χρήση διαφόρων τεχνικών συνδυασμού-πληροφοριών, να συντονίσουν τους νομικούς θεσμούς της καταγραφής με τους οργανισμούς χαρτογραφήσεων για την περιγραφή της γεωγραφικής θέσης των αγροτεμαχίων
- περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα (αγροτικά και αστικά) σε ένα σύστημα εγγραφής
- παρέχει κρατική εγγύηση των πληροφοριών εγγραφής, και όχι ιδιωτική διασφάλιση τίτλου όπως τα αμερικάνικα συστήματα, και
- λειτουργεί μέσω αποκεντρωμένων, αυτοχρηματοδοτούμενων υπηρεσιών καταχώρησης.

Το Σ.Ε.Α.Π. κατέχει ένα είδος μητρώου για κάθε γεωτεμάχιο της ακίνητης περιουσίας το οποίο ανήκει σε ιδιώτη. Η εγγραφή των γεωτεμαχίων και των ορίων τους είναι στην αρμοδιότητα του γραφείου εγγραφής για την διατήρηση του ενδεικτικού χάρτη (index map) της καταγραμμένης επιφάνειας της ακίνητης περιουσίας. Τα όρια που εμφανίζονται στον ενδεικτικό χάρτη (index map) είναι ακριβή σημεία της πραγματικής τοποθεσίας της ιδιοκτησίας και όχι όρια που έχουν εκφραστεί περιγραφικά στο συμβόλαιο «αναδιανομής» της ακίνητης περιουσίας. Από νομικής άποψης η οριοθετημένη επιφάνεια, το γεωτεμάχιο, είναι μια κλειστή επιφάνεια η οποία ορίζει το που αρχίζει και το που τελειώνει το ακίνητο του ενός ιδιοκτήτη και που αρχίζει του άλλου. Εάν υπάρχει μια διαμάχη για τα όρια μεταξύ δυο ιδιοκτητών και τα ίδια τα πρόσωπα καταλήξουν στην επίλυση της διαφοράς, ο καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar) θα καταγράψει τη συμφωνία που θα υπογραφεί και από τα δύο πρόσωπα. Αν τα πρόσωπα δεν μπορούν να επιλύσουν τις διαφορές, ο καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar) θα τους καθοδηγήσει στο αρμόδιο δικαστήριο.

Οι βασικές έννοιες των Σ.Ε.Α.Π. ορίζονται ως εξής:

Kartela(Καρτέλα): Μια σελίδα πληροφοριών που προετοιμάζεται για κάθε ακίνητο, περιλαμβάνοντας πληροφορίες σχετικά με:

- i. γεωγραφική θέση του ακινήτου
- ii. την γενική περιγραφή όπως η έκταση, το είδος της ιδιοκτησίας, αστικό ακίνητο ή όχι, αν είναι τμήμα κτιρίου
- iii. ποιός κατέχει δικαιώματα ιδιοκτησίας επί του ακινήτου
- iv. ποιός νοικιάζει, μισθώνει, χρησιμοποιεί ή κατέχει περιοριστική συμφωνία επί του ακινήτου και
- v. τι υποθήκες, δικαστικές αποφάσεις, ή άλλοι περιορισμοί υφίστανται σχετικά με την ιδιοκτησία. Το σχήμα 3.1 παρουσιάζει ένα παράδειγμα μιας καρτέλας ενός αγροτεμάχου.

Καρτέλα προετοιμάζεται για κάθε αγροτεμάχιο και για κάθε αυτοτελές ακίνητο, ενόσω η ιδιοκτησία έχει συνεχή και κλειστά όρια (δύο ξεχωριστά αγροτεμάχια δεν μπορούν να καταγραφούν σε μια ενιαία *Καρτέλα*), και εφόσον η κυριότητα του ακινήτου είναι η ίδια για ολόκληρη την περιουσία (το μισό ενός σπιτιού που ανήκει σε έναν αδελφό και το άλλο μισό στον άλλον αδελφό θα χωριστεί σε δύο ξεχωριστές *Καρτέλες*, ενώ ένα σπίτι που ανήκει από κοινού σε δύο αδέρφια ως μια ενιαία ιδιοκτησία τότε αντιστοιχεί σε μια ενιαία *Καρτέλα*)

Ενδεικτικός Χάρτης (index map) (RIM): Ένας περιεκτικός χάρτης του συνόλου των νομικά ιδιόκτητων ξεχωριστών οικοπέδων και κτηρίων. Οι Κλίμακες χαρτών είναι 1:2500 για τα περισσότερα γεωργικά αγροτεμαχίων και 1:1000 για τα περισσότερα αστικά αγροτεμάχια. Επίσης περιλαμβάνει αναφορές για το πού τα όρια μεταξύ των ακινήτων δεν είναι επαρκώς προσδιορισμένα, και για που υπάρχουν άτυπες διεκδικήσεις γης.

Ζώνη Εγγραφής: Μια γεωγραφικά καθορισμένη περιοχή, συνήθως μια περιοχή, που είναι υπό την διοικητική ευθύνη του Γραφείου Εγγραφή των Ακινήτων (Γ.Ε.Α). Δεν υπάρχουν πάνω από 200 κτηματολογικές ζώνες σε κάθε **ζώνη εγγραφής**.

Κτηματολογική ζώνη: Μια γεωγραφικά καθορισμένη περιοχή, συνήθως ένα χωριό σε αγροτική περιοχή ή μια γειτονιά σε μια πόλη, η οποία είναι αρκετά μικρή για να μπορούν να εντοπίζονται εύκολα τα γεωτεμάχια, δηλαδή, συνήθως δεν περιέχουν περισσότερα από 1500 ακίνητα.

Κτηματολογικός Αριθμός Ακινήτου: Κάθε ακίνητο έχει έναν μοναδικό κτηματολογικό αριθμό ο οποίος απαρτίζεται από τον αριθμό της κτηματολογικής ζώνης και εντός της ζώνης αυτής έναν ορισμένο αριθμό. Για παράδειγμα, ο αριθμός ιδιοκτησίας "1289 11 / 32" απαρτίζεται από τον αριθμό 11 (που είναι ο αριθμός του ακινήτου), τον αριθμό της κτηματολογικής ζώνης 1289 που έχει μοιραστεί σε 32 ακίνητα. Για τα διαμερίσματα, ο αριθμός περιλαμβάνει τον αριθμό της κτηματολογικής ζώνης, εντός της ζώνης αυτής και ένα σύνθετο αριθμό που αποτελείται από τον αριθμό οικοπέδου, του ορόφου και τον αριθμό διαμερίσματος, παραδείγματος χάριν, 1289 11/32 5/506.

Σχήμα 3.1: Παράδειγμα Καρτέλας Ακίνητης Περιουσίας

| ΚΑΡΤΕΛΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|------------------|----------------------------|------------------------|------------------|----------|
| | | | | Τόμος | 1 | Σελίδα | 463 | | |
| | | | | Συνεχίζεται από: | Τόμος | ___ | Σελίδα | ___ | |
| | | | | Συνεχίζεται σε: | Τόμος | ___ | Σελίδα | ___ | |
| Α) ΤΑΥΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ | | | | | | | | | |
| | | | | Οριστική (ημερομηνία): | ___ / 6 / 95 | | | | |
| Κτηματολογική Ζώνη: | ___ 1785 | | | Αριθμός Ιδιοκτησίας: | ___ 68/11 | | | | |
| Ενδεικτικός Χάρτης: | ___ K-34-88 (181-C) | | | | | | | | |
| Διεύθυνση Ιδιοκτησίας, Περιφέρεια: | ___ Lushnja | | | Περιοχή: | ___ Golem i Madh | | | | |
| Οδός: | ___ | | | Αριθμός: | ___ | | | | |
| Β) ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ | | | | | | | | | |
| Είδος του ακινήτου: | ___ Γη + Κτίριο | | | Μέσα Κίτρινη Γραμμή: | ___ Ναι | | | | |
| | | | | | | | | Ειδική | |
| | | | | | | | | Περιγραφή | |
| Συνολική Έκταση Ιδιοκτησίας | Έκταση Οικοδομήσιμης Γης | Έκταση των Κτιρίων | Συγκυριαρχία | | | | | | |
| | | | ___% Κτιρίου | | | | | | |
| | | | Αρ. Ιδιοκτησίας | | | | | | |
| | | | Τόμος ___ | | | | | | |
| | | | Σελίδα ___ | | | | | | |
| 1. ___ 6750 τ.μ. | 1. ___ 500 τ.μ. | 1. _____ τ.μ. | | | | | | | |
| Αναφ. _____ | Αναφ. ___ 2062 | Αναφ. _____ | | | | | | | |
| 2. ___ 6870 τ.μ. | 2. ___ 500 τ.μ. | 2. ___ 180 τ.μ. | | | | | | | |
| Αναφ. LN 1994 | Αναφ. 2062-AKT | Αναφ. LN 1994 | | | | | | | |
| 3. _____ τ.μ. | 3. _____ τ.μ. | 3. _____ τ.μ. | | | | | | | |
| Αναφ. _____ | Αναφ. _____ | Αναφ. _____ | | | | | | | |
| 4. _____ τ.μ. | 4. _____ τ.μ. | 4. _____ τ.μ. | | | | | | | |
| Αναφ. _____ | Αναφ. _____ | Αναφ. _____ | | | | | | | |
| Γ) ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ | | | | | | | | | |
| Αρ. Εγγράφου | Ημερομηνία Εγγραφής | Όνομα Ιδιοκ. | Αρ. Διαβατ. | *Α/Φ/Σ | Διεύθ. Ιδιοκτήτη | Χρήματα που έχει καταβάλει | Ημερομ. Πιστοποιητικού | Σημειώσεις | Υπογραφή |
| 2062 | 1/12/1994 | ___ | ___ | Φ | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Πηγή: Albanian Series, University of Wisconsin-Madison

*Α/Φ/Σ: Α= Ατομική, Φ= Φυσικό/νομικό πρόσωπο, Σ= Συν-ιδιοκτήτες

2. Η Δημιουργία των Γραφείων Εγγραφής των Ακινήτων (Γ.Ε.Α) του 1994

Τέσσερις είναι οι βασικές αρχές που ακολουθούνται κατά τη δημιουργία των **Γραφείων Εγγραφής των Ακινήτων**:

1. Οι πληροφορίες σχετικά με ακίνητα που διατηρούνται στα Γραφεία Εγγραφής είναι αντανάκλαση του τι υπάρχει στην πραγματικότητα.
2. Οι εγγραφές («Καρτέλες»/Δελτία) θα πρέπει να παρέχουν πληροφορίες σχετικά με την ιδιοκτησία που δεν θα χρειάζονται περαιτέρω έλεγχο.
3. Υπάρχει εγγύηση ότι είναι ακριβείς οι πληροφορίες της κάρτας και αν αυτά δεν συμπίπτουν με την πραγματικότητα τότε το πρόσωπο που έχει ζημιωθεί από τις ανακριβείς πληροφορίες των Γ.Ε.Α, θα αποζημιωθεί από το κράτος.
4. Τα τέλη για τις υπηρεσίες καταχώρησης είναι χαμηλά, έτσι ώστε κάθε πρόσωπο, ανεξάρτητα από την περιουσία ή την έδρα του, να διευκολυνθεί στην εγγραφή της ακίνητης περιουσίας του στο σύστημα καταχώρισης.

Η Πράξη Εγγραφής χωρίζεται σε έντεκα ενότητες, οι πιο σημαντικές από τις οποίες παρουσιάζονται παρακάτω:

- Μέρος II: Ένας προϊστάμενος καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar), που διορίζεται από το Συμβούλιο των Υπουργών της κυβέρνησης της Αλβανίας, διευθύνει το ΣΕΑΠ σε εθνικό επίπεδο. Το Συμβούλιο έχει επίσης διαιρέσει την Αλβανία σε ζώνες εγγραφής ακίνητης περιουσίας και διοικητικά κέντρα, το καθένα με επικεφαλή ένα Γραμματέα. Ο Γραμματέας είναι υπεύθυνος για:
 - a. την έκδοση της πιστοποίησης της κυριότητας και των συναλλαγών,
 - b. τη διατήρηση των αρχείων της ακίνητης περιουσίας,
 - c. την αναστολή της εγγραφής και την απαίτηση περεταίρω πληροφοριών σχετικά με την ιδιοκτησία από τους ιδιώτες.

Από τη στιγμή που υπάρχει έγκυρη εγγραφή, κάθε επακόλουθη πράξη μεταβίβασης των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας πρέπει επίσης να καταχωρηθεί.

- Μέρος III: Κάθε γραμματέας είναι υπεύθυνος για την τήρηση Μητρώου Ενδεικτικών Χαρτών (MEX) για την περιοχή της δικαιοδοσίας, που περιγράφει τα όρια και τη γεωγραφική θέση των ιδιοτήτων, καθώς και έναν μοναδικό αριθμό αναγνώρισης για κάθε ακίνητο. Το MEX περιλαμβάνει την έκταση στην οποία οι άνθρωποι διεκδικούν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας σε μια γεωγραφική ζώνη που ονομάζεται «Κτηματολογική ζώνη» (KZ). Ο καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar) μπορεί να εγκρίνει την περαιτέρω έρευνα για κάθε ιδιοκτησία και αλλαγή του MEX αναλόγως. Μπορεί επίσης να δώσει εντολή για την σαφή οριοθέτηση των ορίων και να ενώσει ή να υποδιαίρεση αγροτεμάχια όπου απαιτείται.
- Μέρος IV: Η Πράξη Εγγραφής προβλέπει επίσης διατάξεις για την Αρχική Εγγραφή. Η εγγραφή επηρεάζεται από την παρουσίαση των εγγράφων της κυριότητας και όταν αυτά είναι διαθέσιμα, τότε μπορεί να γίνει αίτηση για την καταχώριση της περιουσίας. Η Προσωρινή Εγγραφή τότε εμφανίζεται δημόσια για ενενήντα ημέρες σε έναν εμφανή και σχετικό χώρο της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο για την δημόσια διερεύνηση. Από τη στιγμή που εξασφαλίζεται ότι δεν υπάρχουν περεταίρω διεκδικήσεις για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία, η διαδικασία εγγραφής μπορεί να προχωρήσει. Ο καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar) είναι επίσης υπεύθυνος για την επίλυση διαφωνιών μέσω συμφωνιών ή δικαστηρίου.

- Μέρος V: προβλέπει ασφάλεια και σιγουριά για την έκδοση ενός πιστοποιητικού της κυριότητας ή της χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον Γραμματέα για κάθε ακίνητο, που δείχνουν όλα τα στοιχεία του μητρώου. Αυτό επιτρέπει επίσης στο κοινό να εξετάσει το μητρώο ή το Μητρώο του Ενδεικτικού Χάρτη.
- Μέρος VI: ασχολείται με την καταγραφή των διαφόρων δικαιωμάτων επί των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων της κυριότητας, χρηματοδοτικής μίσθωσης, υποθήκευσης, συνιδιοκτησίας και χρήσης. Επιπλέον καθιστά τις διατάξεις όσον αφορά την κρατική περιουσία, η οποία πρέπει να καταγράφεται σε ξεχωριστό μητρώο και να καταχωρείται στο Μητρώο Ενδεικτικού Χάρτη.
- Μέρος VII: περιλαμβάνει την καταγραφή των απαιτήσεων, των βαρών, των περιοριστικών συμφωνιών και περιορισμών.
- Μέρος VIII: είναι σχετικό με τη διόρθωση και την αποζημίωση, επιτρέπει στον γραμματέα για να διορθώσει την εγγραφή και να αποφασίσει αν τα λάθη από τα αποτελέσματα καταχωρούνται ως δικαίωμα αποζημίωσης.
- Τέλος, τα μέρη IX, X και XI ασχολούνται με τις αποφάσεις του γραμματέα, τις εφέσεις, τα πρόστιμα και τα αδικήματα σε διάφορα θέματα (Stamo και Singer 1997).

3. Διαδικασία της αρχικής εγγραφής

Η Πράξη Καταγραφής της Ακίνητης Περιουσίας εγκρίθηκε από το Κοινοβούλιο στις 13 Ιουλίου 1994. Την ίδια χρονιά διοργανώθηκαν ομάδες πεδίου σε 14 περιοχές για να ξεκινήσει η συλλογή πληροφοριών σχετικά με τα έγγεια δικαιώματα κατόχων που έχουν προκύψει από τα διάφορα προγράμματα ιδιωτικοποίησης που συνέβησαν μετά το 1990. Μέχρι το 1996, το έργο αυτού του πεδίου είχε ξεκινήσει σε 32 από τις 37 Δήμους.

Η αρχική διαδικασία εγγραφής ακολουθεί την ιδιωτικοποίηση των δικαιωμάτων στην ακίνητη περιουσία αφού η Κυβερνητική Επιτροπή ελέγχει τα έγγραφα της κυριότητας. Αυτά τα έγγραφα περιλαμβάνουν συμβόλαια αγοράς και πώλησης για τα διαμερίσματα, *TAPI* ή πιστοποιητικά ανακατανομής συγκεκριμένων αγροτεμάχιων στις αγροτικές οικογένειες, οι αποφάσεις επιστροφής και δικαστικές αποφάσεις.

Τα βήματα στη διαδικασία της αρχικής εγγραφής είναι:

- 1) αποτύπωση και χαρτογράφηση της κατανομημένης γης σε κτηματολογικές ζώνες (οι οποίες σε αγροτικές περιοχές είναι τα χωριά, ενώ ορισμένες πόλεις μπορούν να περιλαμβάνουν περισσότερες από μια κτηματολογική ζώνη). Το παρακάτω σχήμα 3.2 παρουσιάζει ένα χάρτη των πρώην συνεταιρισμών σε κλίμακα 1:5000, ενώ το σχήμα 3.3 παρουσιάζει το κατακερματισμό της γης μετά την κατανομή της στις αγροτικές οικογένειες σε κλίμακα 1:2500.
- 2) τη συμπλήρωση των στοιχείων του ακινήτου στην «Καρτέλα» για κάθε κομμάτι γης ή κάθε διαμέρισμα (σε περίπτωση κατοικιών).
- 3) ψηφιακή επεξεργασία των δεδομένων που εισάγονται από την «καρτέλα» (χρησιμοποιώντας μια μορφή dbf).
- 4) Το πιστοποιητικό ιδιοκτησίας μπορεί επίσης να εκδοθεί, αν οι ιδιοκτήτες το ζητήσουν.
- 5) απεικόνιση των χαρτών και των πληροφοριών για όλες τις ιδιοκτησίες μιας κτηματολογικής ζώνης σε μια δημόσια θέση για 90 ημέρες, και περιοδικές συναντήσεις

- με τους κατοίκους για τον εντοπισμό λαθών για τα όρια ή την πληροφορία της κυριότητας.
- 6) για όλες τις ιδιοκτησίες για τις οποίες δεν υπάρχουν συγκρούσεις ή παράπονα μέχρι το τέλος της περιόδου των 90 ημερών, οι «Καρτέλες» υπογράφονται από το γραμματέα της περιοχής ως νομικά δεσμευτικά έγγραφα της κυριότητας και άλλων δικαιωμάτων.
 - 7) η «Καρτέλα», οι χάρτες, και τα δικαιολογητικά έγγραφα (όπως *TAPI*, αποφάσεις της Αποκατάσταση, συμβόλαια πωλήσεων, υποθήκες) αρχειοθετούνται στα τοπικά γραφεία Ε.Α.Π, όπως και όλες οι μεταγενέστερες πράξεις/συναλλαγές
 - 8) όλες οι «Καρτέλες» καταχωρούνται σε μια βάση δεδομένων προκειμένου να προσφέρουν τις πληροφορίες καταχώρησης, ενδεικτικούς χάρτες, λίστες και στατιστικές με τις ιδιοκτησίες των ακινήτων. Μακροπρόθεσμα, η βάση δεδομένων θα επιτρέψει σταδιακά τη μετάβαση από το αναλογικό σε ένα ηλεκτρονικό σύστημα εγγραφής.

3.4. ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Στην Αλβανία σήμερα λειτουργεί διπλό σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας όπως σε αρκετές χώρες που βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο (όπως Βουλγαρία, Ρουμανία, Κροατία, Σερβία κ.α). Τα δικαιώματα χρήσης διαχωρίζονται στο νέο και στο παλιό κτηματολογικό σύστημα. Τα πρώτο είναι το Σ.Ε.Α.Π όπως περιγράφηκε παραπάνω και το δεύτερο είναι το παλιό σύστημα Υποθηκοφυλακείων(Hipoteka).

Ένα μειονέκτημα του παλιού συστήματος ήταν ότι οι πληροφορίες που αφορούσαν την ακίνητη περιουσία συλλέγονται σε διαφορετικές περιοχές με διαφορετικές μεθόδους. Τα Κτηματολογικά Γραφεία ήταν πιο τεχνικά προσανατολισμένα. Τα Υποθηκοφυλακεία ασχολιόντουσαν με τις νομικές πτυχές της ιδιοκτησίας και χρησιμοποιούσαν διαφορετικά συστήματα οργάνωσης σε διαφορετικές χρονικές περιόδους.(Romeo Sherko)

Το 1992, ενώ συνεχιζόταν η διαδικασία ίδρυσης του Σ.Ε.Α.Π, άνοιξαν και πάλι τα Υποθηκοφυλακεία (τα οποία είχαν κλείσει το 1980) και χρησιμοποιούνται ως θεματοφύλακες των εγγράφων όπως:

- μεταβιβάσεις,
- αποφάσεις ιδιωτικοποίησης,
- υποθήκες, δώρα, κληρονομίες
- και μακροχρόνιες μισθώσεις

που αφορούν κυρίως κτίρια και οικόπεδα στις αστικές περιοχές, αλλά επίσης και τα κτίρια στις αγροτικές περιοχές. **Το Υποθηκοφυλακείο ασχολείται αποκλειστικά με την ιδιοκτησία.**

Μέχρι το 1998, τα Υποθηκοφυλακεία υπάγονταν στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, αλλά κατά το έτος αυτό, μεταφέρθηκαν στους γραμματείς(Registrar) υπό έλεγχο του γενικού γραμματέα (Chief Registrar).Το αποτέλεσμα ήταν, οι γραμματείς να διαχειριστούν δύο συστήματα εγγραφής, το υποθηκοφυλακείο που βασίζεται στην ιδιοκτησία και το Σ.Ε.Α.Π που βασίζεται στο γεωτεμάχιο.

Τα πιστοποιητικά των ακινήτων που δεν είχαν γραφτεί στα Γ.Ε.Α.Π, τοποθετούνται διαδοχικά στα αρχεία των Υποθηκοφυλακείων σύμφωνα με τις ημερομηνίες των «πράξεων». Έτσι ο υπεύθυνος (Registrar) προετοιμάζει την "Καρτέλα" για την κάθε ιδιοκτησίας με σκοπό να ακολουθήσει η εγγραφή τους στα Γ.Ε.Α.Π.

Το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας έχει επεκταθεί τόσο οριζόντια όσο και κάθετα, δεν είναι όμως ένα υποθηκοφυλακείο(hipoteke). Η υποθήκη είναι ένα δικαίωμα που καταχωρείται (περιλαμβάνεται) σε έναν από τους τομείς της πληροφορίας στα δελτία της ιδιοκτησίας, και αντιπροσωπεύει το νομικό έγγραφο του συστήματος εγγραφής.

Σκοπός είναι, με την πάροδο του χρόνου, ο ρόλος των Υποθηκοφυλακείων να μειωθεί σταδιακά όσο τα ακίνητα θα καταχωρούνται στα Γ.Ε.Α.Π. Τα Συστήματα Υποθηκοφυλακείων να ενσωματωθούν στα Συστήματα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας.

3.5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ Γ.Ε.Α.Π

Προκειμένου να καθοριστεί το πως τα αποτελέσματα της «Αρχικής Εγγραφής» θα επηρεάσουν την ανάπτυξη της αγοράς, το έργο της Οργανωτικής Βελτίωσης της Εγγραφής (ROI, Registration Organizational Improvement), προέβη το 2004 σε ανάλυση των στοιχείων σχετικά με την κυριότητα ακινήτων σε 16 αστικές και 62 αγροτικές Ζώνες. Η ανάλυση αυτή κατάταξε σε κατηγορίες τα στοιχεία που περιέχονται στην «kartela» για κάθε κτηματολογική ζώνη όπως φαίνεται στον πίνακα 3.1:

Πίνακας 3.1

| Αποτελέσματα Αρχικής Εγγραφής σε 16 Κτηματολογικές Ζώνες. 2004 | | |
|---|----------------------------|----------------|
| Κατηγορία της Ιδιοκτησίας | Εκτιμώμενος Αριθμός | Ποσοστά |
| Σύνολο | 88 140 | 100.0% |
| Κατηγοριοποίηση με βάση την Κυριότητα/Ιδιοκτησία | | |
| Ιδιωτική Περιουσία | 65 015 | 73.8% |
| I. Από νομικά πρόσωπα | 6 493 | 7.4% |
| Κρατική Ιδιοκτησία | 16 721 | 19.0% |
| *Ανεπιβεβαίωτοι Ιδιοκτήτες | 10 902 | 12.4% |
| Κατηγοριοποίηση με βάση τα Φυσικά Χαρακτηριστικά | | |
| Πολυκατοικίες | 37 607 | 42.7% |
| Οικοδομήσιμη γη(truall) | 34 680 | 39.3% |
| Γη με κτίρια | 12 168 | 13.8% |
| Δρόμοι | 2 865 | 3.3% |
| Κατηγοριοποίηση με βάση την Νομική Εγγραφή | | |
| Μονάδες χωρίς Περιορισμούς | 75 039 | 85.1% |
| I. Ιδιωτικές Περιουσίες | 34 680 | 68.4% |
| II. Κρατική Ιδιοκτησία | 14 827 | 16.8% |
| Κατηγοριοποίηση με βάση τα Νόμιμα Έγγραφα | | |
| Επιδοτήσεις πριν το 1991 | 7 167 | 08.1% |
| Ιδιοκτήτες γης/κτιρίων ξεχωριστά | 2 123 | 02.4% |
| I. Κρατική γη/Κρατικά κτήρια | 1 359 | |
| II. Ιδιωτικά/Ιδιωτικά | 670 | |
| ***Γη κατελημμένη από τρίτους | 4 565 | 05.2% |
| III. Κρατική Γη | 4 364 | |
| **Παράνομα κτήρια | 17 994 | 20.4% |

Πηγή: ROI Project (USAID)

*Σημείωση, Ιδιοκτήτες που δεν είναι νόμιμοι: ορισμένοι υπερβολάβιοι τους θεωρούν ως κατηγορία κρατικής ιδιοκτησίας (και έχουν μετρηθεί δυο φορές), ενώ άλλοι τους ενέταξαν σε ξεχωριστή κατηγορία. Αυτό μαρτυρεί την ύπαρξη διαφωνιών σχετικά με τις τεχνικές που ακολουθούνται για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών, στις οποίες ήταν προφανές ότι υπήρχε κάποιος νομέας, αλλά η "αλυσίδα" των τίτλων ιδιοκτησίας δεν ήταν πλήρης

**Σημείωση, Η κατηγορία των παράνομων κτιρίων περιλαμβάνει:

- κτίρια που καταλαμβάνεται από τους τρίτους (συμπίπτει με την άλλη κατηγορία)
- κτίρια που ανήκουν σε νόμιμα και εγγραμμένα οικοπέδα, αλλά έχουν τροποποιηθεί παράνομα.

***Σημείωση, Η «γη που καταλαμβάνεται από τους τρίτους», περιλαμβάνει τρεις διαφορετικές καταστάσεις:

- μια οικογένεια που δεν έχει την κατάλληλη τεκμηρίωση ενός νόμιμου κτίριο που έχει εγγραφεί χωριστά
- ένα παράνομο κτίριο σε ένα ενιαίο οικόπεδο που έχει εγγραφεί ένα κτίριο ανάμεσα σε άλλα κτίρια σε μια μεγάλη έκταση που δεν έχει υποδιαιρεθεί . Έτσι, τα 4.565 ακίνητα που καταλαμβάνονται από τους τρίτους περιλαμβάνονται και στην κατηγορία παράνομων κτιρίων.

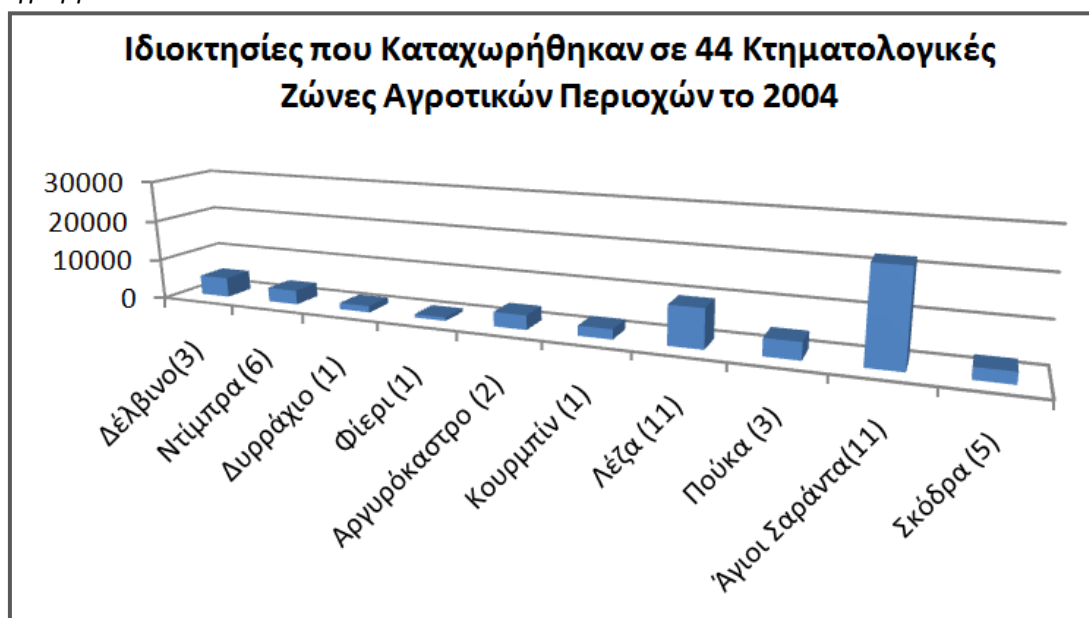
Στον πίνακα 3.2 φαίνονται οι κατηγορίες των ιδιοκτησιών που καταχωρήθηκαν κατά την «Αρχική Εγγραφή» σε ένα δείγμα 44 κτηματολογικών ζωνών των αγροτικών περιοχών ανά περιοχή το 2004. Δίπλα στην ονομασία της περιοχής αναγράφεται και ο αριθμός των ζωνών.

Πίνακας 3.2

| Περιοχή | Σύνολο | Αγροτικές | | Μεταβιβάσεις και Περιορισμοί | Νόμιμα κτήρια | **Παράνομα Κτήρια |
|-------------------|---------------|-----------------|--------------|------------------------------------|------------------|----------------------|
| | | και κρατικές | Αστικές | | | |
| Δέλβινο(3) | 4,990 | 4,977 | 13 | 15 | 88 | 69 |
| Ντίμπρα (6) | 3,514 | 3,311 | 202 | 0 | 436 | 0 |
| Δυρράχιο (1) | 1,591 | 1,591 | 0 | 0 | 131 | 151 |
| Φίερι (1) | 863 | 863 | 0 | 0 | 97 | 0 |
| Αργυρόκαστρο (2) | 3,516 | 2,958 | 122 | 3 | 133 | 103 |
| Κουρμπίν (1) | 2,416 | 2,266 | 150 | 0 | 519 | 169 |
| Λέζα (11) | 9,443 | 8,721 | 730 | 131 | 1,056 | 63 |
| Πούκα (3) | 4,156 | 4,110 | 16 | 775 | 0 | 0 |
| Άγιοι Σαράντα(11) | 22,418 | 20,735 | 1,684 | 86 | 1,413 | 896 |
| Σκόδρα (5) | 2,748 | 2,729 | 19 | 34 | 312 | 27 |
| Σύνολο | 55,574 | 52,261 | 2,936 | 1,041 | 4,185 | 1,478 |

Πηγή: ROI Project (USAID).

Διάγραμμα 3.2



Πηγή: Πίνακας 3.2

Στον πίνακα 3.3 της επόμενης σελίδας παρουσιάζονται κάποια στατιστικά για τις αιτήσεις που έχουν γίνει στα αντίστοιχα γραφεία αυτών των συστημάτων για την περίοδο 2000 - 2004.

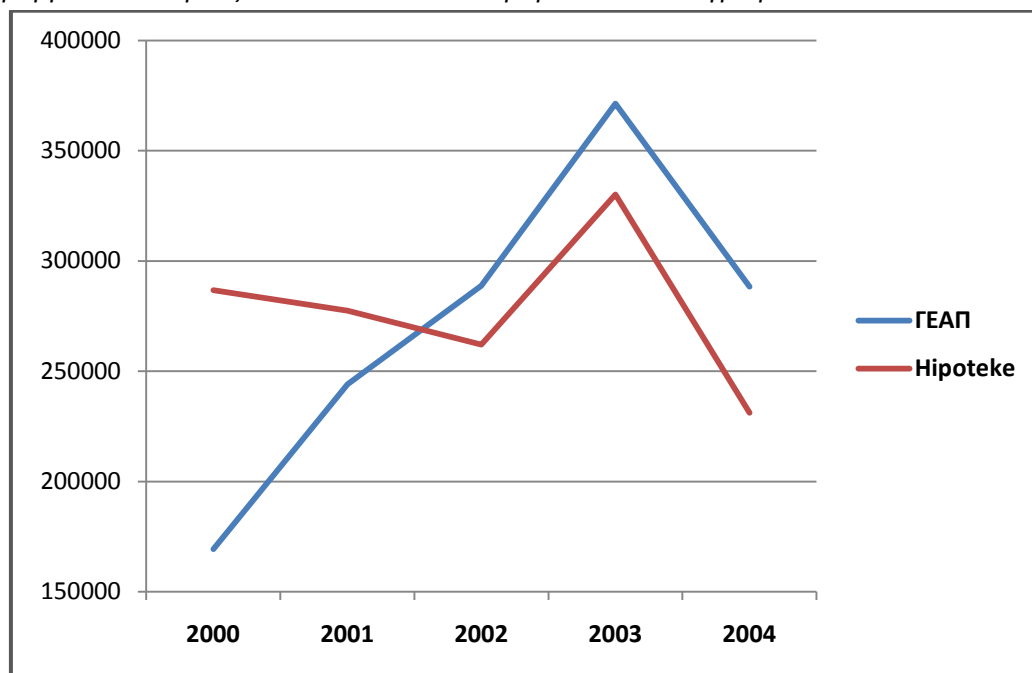
Πίνακας 3.3

| Έτος | ΓΕΑΠ | Hipoteke | Συνδυασμός/Σύνολο |
|---|---------|----------|-------------------|
| Αιτήσεις που έγιναν στα ΓΕΑΠ και στο Υποθηκοφυλακείο (Hipoteka) | | | |
| 2000 | 90,283 | 150,220 | 240,503 |
| 2001 | 129,630 | 147,830 | 277,460 |
| 2002 | 158,990 | 148,456 | 307,446 |
| 2003 | 195,921 | 177,383 | 373,304 |
| 2004 | 153,954 | 125,558 | 279,512 |
| Αιτήσεις για Πιστοποιητικά Ιδιοκτησίας | | | |
| 2000 | 35,563 | 47,592 | 83,055 |
| 2001 | 48,850 | 40,466 | 89,316 |
| 2002 | 54,983 | 46,773 | 101,756 |
| 2003 | 70,688 | 53,427 | 124,115 |
| 2004 | 56,363 | 37,163 | 93,526 |
| Αιτήσεις για ****Επιβεβαίωση Ιδιοκτησίας | | | |
| 2000 | 4,684 | 25,537 | 30,121 |
| 2001 | 9,121 | 30,405 | 39,526 |
| 2002 | 8,451 | 16,875 | 25,326 |
| 2003 | 11,683 | 26,855 | 38,538 |
| 2004 | 10,667 | 19,179 | 29,846 |
| Αιτήσεις για πιστοποιημένα αντίγραφα των αρχειοθετημένων εγγράφων | | | |
| 2000 | 24,472 | 30,052 | 54,524 |
| 2001 | 37,558 | 31,427 | 68,988 |
| 2002 | 42,811 | 39,612 | 82,423 |
| 2003 | 66,809 | 51,055 | 117,854 |
| 2004 | 49,986 | 37,180 | 87,166 |
| Αιτήσεις για την καταγραφή της αγοράς/μίσθωσης/εκμίσθωσης των ακινήτων | | | |
| 2000 | 9,629 | 26,533 | 36,162 |
| 2001 | 12,847 | 19,792 | 32,639 |
| 2002 | 14,741 | 18,020 | 32,761 |
| 2003 | 17,081 | 15,749 | 32,830 |
| 2004 | 11,675 | 9,125 | 20,800 |
| Αιτήσεις για την καταχώρηση/εγγραφή υποθήκης | | | |
| 2000 | 469 | 4,605 | 5,074 |
| 2001 | 1,163 | 4,874 | 6,037 |
| 2002 | 2,190 | 5,791 | 32,700 |
| 2003 | 1,809 | 3,095 | 32,700 |
| 2004 | 131 | 397 | 20,800 |
| Αιτήσεις για την καταχώριση των υποδιαίρέσεων και των ενοποιήσεων | | | |
| 2000 | 4,207 | 2,231 | 6,538 |
| 2001 | 4,942 | 2,695 | 7,637 |
| 2002 | 6,604 | 2,799 | 9,300 |
| 2003 | 7,386 | 2,573 | 9,900 |
| 2004 | 5,543 | 2,567 | 8,100 |

Πηγή: THE WORLD BANK OFFICE, TIRANA

****Σημείωση: Είναι τα εναλλακτικά έγγραφα, τα οποία δεν φέρουν την «εγγύηση» βάσει του νόμου υπ. αρ. 7843 του Ιουλίου του 1994 «Περί της Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας». Έχουν εκδοθεί ως αρνητικές επαληθεύσεις, π.χ. πιστοποιούν ότι ένα πρόσωπο δεν έχει καταχωρημένη περιουσία. Έτσι, εφόσον η Αρχική Εγγραφή συνεχίζεται, ο αριθμός των επιβεβαιώσεων μειώνεται.

Διάγραμμα 3.3: Αιτήσεις που συνολικά υποβλήθηκαν στο κάθε γραφείο



Πηγή: Πίνακας

Όπως φαίνεται στο διάγραμμα 3.3, η λειτουργία των Γ.Ε.Α.Π δεν έχει ακόμα καταφέρει να υπερισχύσει απέναντι από τα Υποθηκοφυλακεία. Αυτή η ανάλυση των δεδομένων δείχνει ότι υπάρχουν αδυναμίες στον σχεδιασμό, τη λειτουργία, τη νομική βάση και τη δημόσια προβολή των «Γραφείων Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας». Η ακεραιότητα του Σ.Ε.Α.Π εξαρτάται από την ακρίβεια των δεδομένων του, στον εντοπισμό των ιδιοκτητών και των κατόχων των δικαιωμάτων. Αν δεν μπορεί να παράσχει τις πληροφορίες αυτές, τότε οι πολίτες και τα θεσμικά όργανα θα βρουν άλλους τρόπους για να προσπαθήσουν να προστατεύσουν τα δικαιώματά τους και να πραγματοποιούν τις συναλλαγές.

Ωστόσο κατά τη διάρκεια της «Αρχικής Εγγραφής» του 2004, περίπου 100.000 ακίνητα σε 16 αστικές ζώνες είχαν προετοιμαστεί για την μεταφορά τους από τα Υποθηκοφυλακεία στα Γ.Ε.Α.Π. Επίσης άλλα 100.000 αγροτικά ακίνητα έχουν επεξεργαστεί για την ένταξη στα Γ.Ε.Α.Π. Η συνολική βάση δεδομένων του 2004 περιλάμβανε:

- 2,1 εκατομμύρια ακίνητα στα αγροτικά δεδομένα των Σ.Ε.Α.Π
- 0,2 εκατομμύρια ακίνητα στα δεδομένα διαμερισμάτων των Σ.Ε.Α.Π
- 0,9 εκατομμύρια αστικά ακίνητα στα Υποθηκοφυλακεία.

Η Αλβανία έχει πάνω από 4,5 εκατομμύρια ακίνητα που διαιρούνται σε 37 Δήμους και περίπου 3000 κτηματολογικές ζώνες. Η «αρχική εγγραφή» άρχισε στις αγροτικές περιοχές το 1995, και το 80% από τις κύριες γεωργικές περιοχές ολοκληρώθηκαν μέχρι το 2001. Η Εγγραφή όμως των αστικών περιοχών ήταν αργή και μέχρι σήμερα μόνο στο 25% των αστικών κτηματολογικών ζωνών έχει ολοκληρωθεί τη διαδικασία της «αρχικής εγγραφής».

3.6. ΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

Επισημαίνεται καταρχήν ότι η φορολογική νομοθεσία στην Αλβανία υπόκειται σε συνεχείς αναθεωρήσεις και τροπολογίες. Η φορολογική λειτουργία ασκείται από το “Τμήμα Γενικής Φορολογίας” του Υπουργείου Οικονομικών. Διατάξεις και άρθρα που αφορούν την φορολογία βρίσκονται στον **Νόμο υπ’αρ.8438 «Περί του Φόρου Εισοδήματος»** και στον Νόμο Αριθ. 9716, με ημερομηνία 16.04.2007, ο οποίος περιλαμβάνει κάποιες αλλαγές του πρώτου.

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα υπόκεινται σε:

- Φορολογία κερδών: 10%
- Φορολογία εισοδήματος: 10%
- Φ.Π.Α.: 20%
- Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας
- Τέλη κατανάλωσης

3.6.1. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (CORPORATE INCOME TAX)

Όλες οι επιχειρήσεις οι οποίες δραστηριοποιούνται στην Αλβανία συμπεριλαμβανομένων των αλλοδαπών οι οποίες είναι εγγεγραμμένες στους φορολογικούς καταλόγους για απόδοση ΦΠΑ , υπόκεινται σε **φορολόγηση κερδών 10%, που αναλύεται ως εξής:**

- Φόρος υπεραξίας (Capital gains): 10%
- Φόρος εσόδων θυγατρικών εταιρειών: 10%,
- Παρακράτηση φόρου για μερίσματα: 10%
- Τόκοι: 10%
- Royalties, πνευματικά δικαιώματα: 10%.

Θα πρέπει ωστόσο να διευκρινιστεί ότι σύμφωνα με την αλβανική νομοθεσία, η **φορολόγηση κερδών 10%**, συμπεριλαμβάνεται στην γενικότερη φορολογική βάση που προσδιορίζεται ως “προσωπικό φορολογητέο εισόδημα”, γεγονός που σημαίνει ότι τα κέρδη δεν φορολογούνται ως ανεξάρτητη πηγή και ξεχωριστά από το υπόλοιπο προσωπικό φορολογητέο εισόδημα. Το ίδιο ισχύει και για τα μερίσματα, τους τόκους, την υπεραξία κερδών που περιλαμβάνονται στο “προσωπικό φορολογητέο εισόδημα”. Η φορολογία κερδών, αφορά γενικότερα, πέραν των επιχειρήσεων, και τους μόνιμους κατοίκους της Αλβανίας, οι οποίοι υπόκεινται σε φορολογία κερδών επί του εισοδήματος, ανεξαρτήτως σε ποια χώρα αυτό αποκτήθηκε, σε αντίθεση προς τους αλλοδαπούς, οι οποίοι υπόκεινται σε φορολογία κερδών 10%, μόνο για το εισόδημα τους που αποκτήθηκε στην Αλβανία. Τα νομικά πρόσωπα θεωρούνται μόνιμως εγκατεστημένα (residence) στην Αλβανία, εφόσον έχουν μόνιμη έδρα στην Αλβανία ή διαθέτουν εγκαταστάσεις, επιχειρήσεις ή ιδρύματα που ασκούν δραστηριότητες επιχειρηματικού χαρακτήρα στην Αλβανία.

Το φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται με βάση τα στοιχεία του ισολογισμού και τα παραρτήματα του, όπως προβλέπεται κυρίως από τον Ν. 766 “περί λογιστικής”, και άλλες σχετικές διατάξεις του Υπουργείου Οικονομικών. Τα κέρδη προ φόρων προκύπτουν από τα έσοδα μείον τα έξοδα.. Το λογιστικό έτος ταυτίζεται με το ημερολογιακό κατά το Ευρωπαϊκό σύστημα.

3.6.2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (PERSONAL INCOME TAX)

Όλοι οι μόνιμοι κάτοικοι της Αλβανίας, υπόκεινται σε φορολόγηση του προσωπικού τους εισοδήματος ανεξαρτήτως της χώρας από την οποία αυτό προέρχεται, ενώ οι μη μόνιμοι κάτοικοι υπόκεινται σε φορολόγηση, μόνο του εισοδήματός τους το οποίο αποκτήθηκε στην Αλβανία.

Ως φορολογητέα εισοδήματα, θεωρούνται:

- Αυτά που αποκτήθηκαν από εργασία και άλλα έσοδα πέραν των μισθών. Τα εισοδήματα αυτά φορολογούνται με συντελεστή 10% εάν ξεπερνούν το ποσό των 10.000 ALL(90 ευρώ) το μήνα. Εάν τα έσοδα πέραν των αποδοχών από την παροχή εργασίας, έχουν πραγματοποιηθεί εκτός του χώρου εργασίας όπως για παράδειγμα η συμμετοχή σε συμβούλια, προμήθειες κτλ, τα ποσά αυτά δεν φορολογούνται.
- Εισοδήματα εκ μεταφοράς δικαιωμάτων ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας. Από 1-1-2008, τα εισοδήματα αυτά υπόκεινται σε φορολόγηση 10% επί του πραγματοποιούμενου κέρδους επί του Κεφαλαίου, Ο προσδιορισμός ενός περιουσιακού αγαθού ως “ακίνητης περιουσίας”, προσδιορίζεται στις οδηγίες του Γραφείου Εγγραφής Ακινήτων (Office of the Immoveable Property Registration)
- Εισοδήματα τα οποία προέρχονται από μερίσματα μετοχών, από τόκους, από προθεσμιακές καταθέσεις, από δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας, από ενοίκια, από προσόδους και άλλες σχετικές πηγές. Τα εισοδήματα αυτά φορολογούνται με 10%. Τα μερίσματα και οι διανομές κερδών εξαιρούνται από την φορολογία εισοδήματος, σε περίπτωση που διατίθενται από επιχειρήσεις οι οποίες υπόκεινται σε “Φορολογία Επιχειρήσεων”, καθώς και στην περίπτωση που ο λήπτης διαθέτει πακέτο μετοχών τουλάχιστον 25% της αξίας ή του αριθμού μετοχών του μετοχικού κεφαλαίου, ή σε περίπτωση που ο λήπτης διαθέτει δικαίωμα ψήφου ή είναι συνέταιρος ο οποίος διαθέτει τουλάχιστον το 25% του αρχικού κεφαλαίου.

3.6.3. ΦΠΑ

Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα των οποίων τα έσοδα ξεπερνούν ή αναμένεται να ξεπεράσουν τα 8.000.000 ετησίως, καθώς και όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα τα οποία δραστηριοποιούνται σε εξαγωγές - εισαγωγές ανεξαρτήτως των ετησίων εσόδων τους, θα πρέπει να εγγραφούν στους καταλόγους “Υπόχρεων καταβολής ΦΠΑ”. Η καταγραφή στους καταλόγους, αφορά όλες τις επιχειρηματικές δραστηριότητες του φυσικού προσώπου. Τα συνολικά έσοδα, υπολογίζονται στη βάση της αξίας των συνολικών πωλήσεων, συμπεριλαμβανομένου του ποσού για φόρους.

Το δικαίωμα **απαίτησης επιστροφής του ΦΠΑ** θεμελιώνεται στην καταβολή ΦΠΑ για 3 συνεχόμενους μήνες, με την προϋπόθεση ότι το συνολικό επιστρεφόμενο ποσό ξεπερνά τα 400.000 Λεκ. Οι δραστηριότητες που αφορούν παροχή χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, όπως και οι δραστηριότητες που αφορούν στην προσφορά ιατρικού εξοπλισμού και φαρμάκων καθώς και των υλικών που χρησιμοποιούνται για την συσκευασία και την παραγωγή τους. Επίσης εξαιρούνται από την καταβολή ΦΠΑ, οι δραστηριότητες που αφορούν στην προσφορά υπηρεσιών επεξεργασίας αγαθών με σκοπό την επανεξαγωγή, εφόσον οι δραστηριότητες αυτές πραγματοποιούνται από εγκεκριμένα από τις φορολογικές Αρχές πρόσωπα όπως προβλέπεται στον Κώδικα Τελωνείων.

3.6.4. ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Πρόκειται για φόρο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Αφορά κτήρια και αγροτική γη που ανήκουν σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως αν είναι μόνιμος κάτοικος εξωτερικού ή ζει μόνιμα στην Αλβανία. Οι κατηγορίες “ελάχιστης φορολογικής βάσης”, παρατίθενται κατωτέρω. Τα φυσικά πρόσωπα που μισθώνουν τα ακίνητα τους καταβάλουν στο κράτος το:

- 10% του μηνιαίου ενοικίου για τα καταστήματα και τα γραφεία
- 5% του μηνιαίου μισθώματος για τα διαμερίσματα. Ενώ οι ενοικιαστές δεν πληρώνουν.

Πίνακας 3.4: Φορολογική βάση Κτηρίων (ευρώ/μ2 ετησίως)

| | Ζώνη 1 | Ζώνη 2 | Ζώνη 3 |
|--|--------|--------|--------|
| Κατοικίες πριν το 1993 | 0.12 | 0.08 | 0.04 |
| Κατοικίες από και μετά το 1993 | 0.23 | 0.09 | 0.05 |
| Κτήρια για εμπορικές δραστηριότητες και παροχή υπηρεσιών | 1.54 | 1.15 | 0.77 |
| Κτήρια για άλλες χρήσεις | 0.35 | 0.23 | 0.16 |

Πηγή: Πρεσβεία της Ελλάδας στα Τίρανα

| | |
|---------------|---|
| Ζώνη 1 | Τίρανα, Δυρράχιο |
| Ζώνη 2 | Αυλώνας, Φιέρι, Αγ. Σαράντα, Πόγκραδετς, Κορυτσά, Ελμπασάν, Μπεράτι, Λούσνια, Αργυρόκαστρο, Σκόδρα, Καβάγια, Λέζα |
| Ζώνη 3 | Όλες οι άλλες περιοχές |

Πίνακας 3.5: Φορολογική βάση αγροτικής γης (ευρώ/μ2 ετησίως)

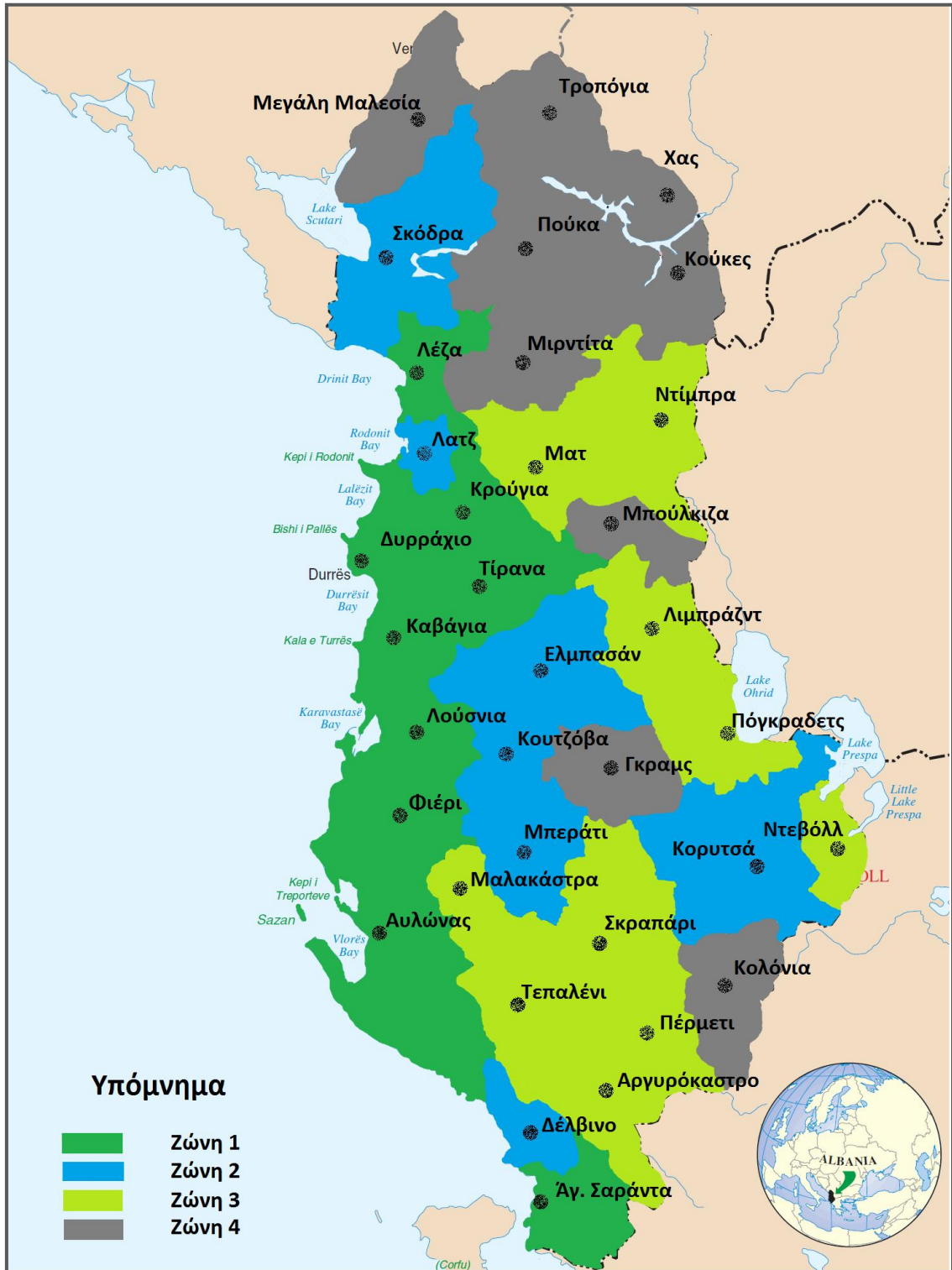
| Κατηγορία γης | Ζώνη 1 | Ζώνη 2 | Ζώνη 3 | Ζώνη 4 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|
| I | 43.08 | 32.31 | 21.54 | 10.77 |
| II | 37.70 | 26.93 | 16.16 | 9.24 |
| III | 32.31 | 21.54 | 10.77 | 8.47 |
| IV | 27.70 | 17.70 | 10.39 | 7.70 |
| V | 23.08 | 14.62 | 9.62 | 6.93 |
| VI | 18.47 | 12.31 | 9.24 | 6.16 |
| VII-X | 13.85 | 10.77 | 8.47 | 5.39 |

Πηγή: Πρεσβεία της Ελλάδας στα Τίρανα

Σημείωση: Η αγροτική γη κατηγοριοποιείται με βάση την ευφορία του εδάφους από το Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων

Στη σελίδα που ακολουθεί δίνεται ο χάρτης με τις ζώνες της φορολογίας.

Εικόνα 3.1 : Χάρτης με τις Ζώνες της Αγροτικής Γης



Πηγή: Έντισον Μπρέγκου με βάση τα στοιχεία της Πρεσβείας της Ελλάδας στα Τίρανα

Παρατηρούμε ότι στις παραλιακές πόλεις η φορολογία της αγροτικής γης είναι υψηλότερη. Για τα κτήρια επί αγροτικών ή υπαιθρίων περιοχών, η φορολογική βάση είναι το 50% των αναφερομένων ανωτέρω. Τα Νομαρχιακά ή Δημοτικά Συμβούλια διατηρούν το δικαίωμα να μεταβάλλουν την φορολογική βάση κατά +/- 30%.

3.6.5. ΟΙ ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΑ ΤΕΛΗ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι φόροι μεταβίβασης καθορίζονται από την Οδηγία υπ'αρ.9 με ημερομηνία 26/02/2008 και την Οδηγία υπ'αρ.21 με ημερομηνία 26/02/2009 που περιλαμβάνει κάποιες αλλαγές της πρώτης. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Υπουργείου, η τιμή της πώλησης των ακινήτων καθορίζεται στη σύμβαση της συμβολαιογραφική πράξης, η οποία υπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη (πωλητή και αγοραστή). Η σύμβαση πρέπει να εκφράσει την επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου, την τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο και την συνολική του αξία. Η σύμβαση πρέπει να συνοδεύεται από ένα χάρτη, σχεδιάγραμμα και άλλα έγγραφα που εξυπηρετούν τις καταχωρήσεις/εγγραφές των ακινήτων (Π.χ. Πιστοποιητικό Κυριότητας από τα Γ.Ε.Α.Π).

Κατά Περίπτωση Ισχύει:

- I. Για μεταβίβαση της κυριότητας μέσω χρηματικής συναλλαγής, ο πωλητής φορολογείται με ποσό που είναι ίσο με το 10% των κερδών, δηλαδή **10% επί τη διαφορά μεταξύ της αξίας αγοράς από την αξία της πώλησης.**
- II. Στην περίπτωση δωρεάς της ακίνητης περιουσίας, ο φόρος θα προσδιορίζεται από επαγγελματίες με άδεια/πτυχίο και ειδικευση στην εκτίμηση ακινήτων και η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη ή ίση με την «Ελάχιστη Φορολογούμενη Τιμή» που έχει οριστεί
- III. Στις περιπτώσεις, ανταλλαγής, φόρος δεν υπάρχει.

Το συμβατικό κόστος του συμβολαιογράφου το αναλαμβάνει ο αγοραστής, εκτός αν υπάρχει κάποια συμφωνία μεταξύ αγοραστή και πωλητή που προβλέπει άλλα. **Οι φόροι μεταβίβασης πληρώνονται από τα φυσικά/νομικά πρόσωπα που πουλούν την ακίνητη περιουσία.**

Παράδειγμα:

Μια κατασκευαστική εταιρεία έχει πουλήσει στο φυσικό πρόσωπο (Α) ένα διαμέρισμα με τιμή 5 χιλ. ευρώ. Ο συγκεκριμένος πωλεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα μετά από αρκετά χρόνια σε ένα άλλο φυσικό πρόσωπο (Β) με τιμή 6 χιλ. ευρώ. Οπότε θα φορολογηθεί με 10 % της διαφοράς της αξίας. $\Phi = (6000-5000) * 10\% = 100$ ευρώ.

Το Υπουργικό Συμβούλιο αποφασίζει και καθορίζει τις «Ελάχιστες Φορολογούμενες Τιμές Πώλησης» και τα «Ελάχιστα Φορολογούμενα Κόστη Αγοράς» όπου:

- **Ελάχιστες Φορολογούμενες Τιμές Πώλησης** → Χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης στις περιπτώσεις που η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την καθορισμένη Αντικειμενική Αξία.
- **Ελάχιστα Φορολογούμενα Κόστη Αγοράς** → Λαμβάνονται υπόψη στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει στο συμβόλαιο τιμή αγοράς. Τις περισσότερες φορές αυτό συμβαίνει όταν η κυριότητα του ακινήτου έχει αποκτηθεί με την διαδικασία της Ιδιωτικοποίησης, δεν υπάρχει δηλαδή αρχικό κόστος αγοράς.

ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ

Όταν η τιμή πώλησης στο συμβόλαιο είναι μικρότερη από την καθορισμένη Αντικειμενική Αξία της Ελεύθερης Αγοράς, για τον υπολογισμό του φόρου χρησιμοποιούνται οι Μέσες Αξίες Πώλησης που καθορίζονται από τις **Οδηγία του Πρωθυπουργού για το τρέχον έτος**. Στην επόμενη ενότητα θα αναλυθούν αναλυτικά οι αξίες αυτές.

ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΑ ΚΟΣΤΗ ΑΓΟΡΑΣ

Η φορολόγηση των 10 % θα εφαρμοστεί και για τα ακίνητα που δεν έχουν καμία αξία αγοράς στα συμβόλαια τους. Τα περισσότερα από αυτά τα συμβόλαια, με τα οποία μεταβιβάστηκαν ακίνητα χωρίς να αναφέρεται κάποια τιμή αγοράς, αντιστοιχούν στο διάστημα 1995-2003. Για την πραγματοποίηση αυτών των συναλλαγών, για τις οποίες τώρα χρειάζεται αρχικό κόστος αγοράς, η κυβέρνηση έχει δημοσιεύσει ορισμένες από τις αποφάσεις που λήφθηκαν από τις κυβερνήσεις των προηγούμενων ετών.

Για τις κατοικίες

1. Για τις κατοικίες που χτίστηκαν και καταχωρήθηκαν στο κτηματολόγιο έως τις 31 Δεκεμβρίου 1995 όπως και για τα κτίρια που ιδιωτικοποιήθηκαν με τον Νόμο υπ'αρ.7652, με ημερομηνία 23.12.1992 "Για την Ιδιωτικοποίηση των Κατοικιών", ως **ελάχιστη τιμή αγοράς θα θεωρείται το ελάχιστο κόστος του 1995** όπως παρουσιάζεται στον πίνακα 3.6 της επόμενης σελίδας .

2. Για τις κατοικίες που χτίστηκαν και καταχωρήθηκαν μετά από την 1η Ιανουαρίου του 1996, ως ελάχιστη τιμή αγοράς θα θεωρείται το **Ελάχιστο Κόστος του αντίστοιχου έτους** όπως ορίζεται από την Εθνική Αρχή Στέγασης με τις Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου και τις Οδηγίες του Πρωθυπουργού στον πίνακα 3.6 της επόμενης σελίδας.

3. Μεταβίβαση κτηρίου που αποκτήθηκε με την διαδικασία της αντιπαροχής

Η αξία της γης που διατίθεται από τους ιδιοκτήτες στους επενδυτές για να την κατασκευή εμπορικών, παραγωγικών εγκαταστάσεων, υπηρεσιών ή εγκαταστάσεων στέγασης, υπολογίζεται ως εξής:

- I. Η δομημένη έκταση σε m² η οποία παρέχεται στους ιδιοκτήτες της γης καθορίζεται στο συμβόλαιο αντιπαροχής (ανταλλαγή οικοπέδου με τμήμα του κτιρίου χτισμένο σε αυτό)
- II. Το κόστος κατασκευής καθορίζεται με βάση το ελάχιστο **φορολογούμενο κόστος κατασκευής** ανάλογα με τις πόλεις ή τις ζώνες εντός των πόλεων όπως θα δούμε στο επόμενο κεφάλαιο.
- III. Η αξία του οικοπέδου που διατίθεται από τον ιδιοκτήτη, πρέπει να είναι ίση με κόστος κατασκευής ανά m² επί την επιφάνεια του τμήματος που έχουν λάβει οι ιδιοκτήτες. **Η αξία αυτή είναι μια δαπάνη που αφαιρείται από τον επενδυτή.**

Πίνακας 3.6

| Περιοχή | Έτος | Ελάχιστο Κόστος της Εκμεταλλευμένης* Επιφάνειας σε Ευρώ/m ² | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Μπεράτι | | 136 | 157 | 157 | 204 | 204 | 210 | 234 | 241 | 218 | 226 | 222 | 230 | 237 | 265 |
| Ντίμπρα | | 131 | 157 | 157 | - | - | 240 | 248 | 215 | 259 | 236 | 232 | 236 | 249 | 279 |
| Δυρράχιο | | 140 | 156 | 131 | 219 | 219 | 221 | 222 | 244 | 252 | 232 | 241 | 247 | 241 | 282 |
| Ελμπασάν | | 110 | 134 | 134 | 180 | 180 | 194 | 211 | 186 | 205 | 218 | 217 | 220 | 225 | 252 |
| Ερσέκα | | 131 | 157 | 157 | - | - | - | - | - | - | 229 | 228 | 229 | 242 | 268 |
| Φιέρι | | 140 | 137 | 137 | 223 | 223 | 213 | 237 | 242 | 220 | 229 | 235 | 232 | 237 | 268 |
| Γκράμς | | 110 | 155 | 155 | 198 | 198 | 213 | 226 | 206 | 213 | 224 | 227 | 226 | 230 | 257 |
| Αργυρόκαστρο | | 153 | 222 | 222 | 286 | 286 | 324 | 231 | 210 | 232 | 235 | 234 | 240 | 241 | 271 |
| Κορυτσά | | 131 | 141 | 141 | 201 | 201 | 210 | 206 | 237 | 238 | 227 | 228 | 230 | 242 | 267 |
| Κρούγια | | 125 | 157 | 157 | 207 | 207 | 197 | 243 | 209 | 251 | 229 | 226 | 227 | 233 | 266 |
| Καβάγια | | 143 | 138 | 138 | 213 | 213 | 215 | 217 | 260 | 235 | 229 | 229 | 228 | 238 | 268 |
| Κουτσόβα | | 132 | 156 | 156 | - | - | 194 | 247 | 209 | 219 | 224 | 217 | 227 | 236 | 264 |
| Κούκες | | 155 | 158 | 158 | 339 | 339 | 387 | 240 | 232 | 248 | 242 | 244 | 250 | 254 | 284 |
| Λάτζι | | 144 | 156 | 156 | 21 | 21 | 212 | 235 | 219 | 232 | 227 | 227 | 227 | 232 | 262 |
| Λέζα | | 133 | 150 | 150 | 239 | 239 | 240 | 224 | 245 | 247 | 230 | 237 | 242 | 233 | 270 |
| Λιμπράζντ | | 125 | 157 | 157 | 222 | 222 | 233 | 203 | 277 | 209 | 225 | 229 | 226 | 229 | 254 |
| Λούσνια | | 136 | 157 | 157 | 213 | 213 | 228 | 241 | 208 | 225 | 231 | 231 | 234 | 244 | 266 |
| Ματ | | 159 | 156 | 156 | 225 | 225 | 210 | 231 | 199 | 247 | 236 | 241 | 238 | 242 | 268 |
| Πρινένιας | | 129 | 157 | 157 | - | - | - | - | - | - | 226 | 229 | 231 | 233 | 256 |
| Πεκίν | | 112 | 157 | 157 | 189 | 189 | 204 | 212 | 201 | 244 | 224 | 225 | 227 | 233 | 256 |
| Περμέτι | | 154 | 156 | 156 | 218 | 218 | 216 | 222 | 266 | 223 | 231 | 229 | 230 | 242 | 271 |
| Πόγκραδετς | | 124 | 156 | 156 | 207 | 207 | 232 | 249 | 262 | 245 | 233 | 230 | 226 | 240 | 267 |
| Πούκα | | 160 | 157 | 157 | 311 | 311 | 309 | 326 | 208 | 260 | 239 | 232 | 236 | 243 | 272 |
| Ρεσένι | | 137 | 158 | 158 | 211 | 211 | 237 | 234 | 198 | 215 | 230 | 226 | 228 | 235 | 264 |
| Σκραπάρι | | 154 | 159 | 159 | - | - | 219 | 196 | 224 | 232 | 232 | 225 | 234 | 238 | 268 |
| Άγιοι Σαράντα | | 129 | 152 | 152 | - | - | 321 | 253 | 269 | 220 | 233 | 230 | 237 | 242 | 267 |
| Σκόδρα | | 153 | 175 | 175 | 238 | 238 | 259 | 269 | 310 | 255 | 231 | 225 | 237 | 240 | 271 |
| Τεπελένι | | 154 | 155 | 155 | 220 | 220 | 212 | 230 | 213 | 238 | 233 | 230 | 230 | 240 | 270 |
| Τροπόγια | | 156 | 156 | 156 | 336 | 336 | 385 | 339 | 318 | 260 | 245 | 248 | 255 | 256 | 287 |
| Τίρανα | | 133 | 166 | 166 | 201 | 201 | 225 | 261 | 215 | 215 | 229 | 230 | 231 | 239 | 265 |
| Αυλώνα | | 136 | 153 | 153 | 288 | 288 | 284 | 359 | 325 | 278 | 235 | 249 | 249 | 238 | 273 |
| Μπουλκίζ | | 134 | 158 | 158 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Δέλβινο | | - | 156 | 156 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Χας | | - | 157 | 117 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Μεγ. Μαλεσία | | - | 156 | 156 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Μαλακάστρα | | - | 155 | 155 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Πηγή: Οδηγίας υπ'αρ.21 με ημερομηνία 29/02/2009 που περιλαμβάνει κάποιες αλλαγές της Οδηγίας υπ'αρ.9 με ημερομηνία 26/02/2008

Σημείωση: *Εκμεταλλευμένη Επιφάνεια = Επιφάνεια χωρίς τους τοίχους
Για τις πόλεις που δεν αναφέρονται στους πίνακες, λαμβάνεται υπόψη το μέσο κόστος της κοντινότερης πόλης.

Παράδειγμα Αντιπαροχής

Ένας ιδιοκτήτης έχει δώσει το οικόπεδο σε μια κατασκευαστική εταιρία για την ανοικοδόμηση μιας πολυκατοικίας. Αφού ολοκληρωθεί η κατασκευή λαμβάνει κάποια διαμερίσματα. Η πολυκατοικία ολοκληρώθηκε το 2004 και βρίσκεται στην ζώνη 10/3 των Τιράνων. Σήμερα ο πολίτης αποφασίζει να πουλήσει ένα από τα διαμερίσματα 100τμ. Ο πολίτης δεν έχει δαπανήσει χρήματα για την αγορά των διαμερισμάτων. Ο ιδιώτης δεν είχε καταχωρήσει στο κτηματολόγιο το διαμέρισμα και την τιμή του κόστους που υπολογίζεται με βάση το Μέσο κόστος κατασκευής της αντίστοιχης χρονιάς. Οπότε ως τιμή αγοράς θα θεωρείται το μέσο κόστος για την αντίστοιχη περιοχή την αντίστοιχη χρονιά που ολοκληρώθηκε η πολυκατοικία όπως έχει οριστεί από τις οδηγίες στον παραπάνω πίνακα 3.6, το οποίο στην προκειμένη περίπτωση είναι 229 €/m². Κατώτατη τιμή πώλησης που καθορίζεται στην απόφαση για την συγκεκριμένη ζώνη σήμερα είναι 960 €/m². Το κέρδος του ιδιοκτήτη είναι 731 €/m². Οπότε ο φόρος είναι: $731 * 100 * 0.1 = 7310€$

Για τα οικόπεδα

Σε περίπτωση μεταβίβασης της ιδιοκτησίας των οικοπέδων, ως «ελάχιστη τιμή πώλησης» θεωρείται η τιμή που καθορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφαση:

- υπ'αρ.555 με ημερομηνία 08.29.2007
- υπ'αρ.653 με ημερομηνία 09.29.2007
- υπ'αρ.139 με ημερομηνία 02.13.2008,
- υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 11/26/2008

καθώς και τις σχετικές νομικές αλλαγές που μπορούν να γίνουν σε αυτές τις πράξεις οι οποίες παρουσιάζονται αναλυτικά στο επόμενο κεφάλαιο. Η «ελάχιστη τιμή» αγοράς θα υπολογίζεται με την τιμαριθμική αναπροσαρμογή της τιμής με βάση τον πληθωρισμό. Στον παρακάτω πίνακα δίνονται οι συντελεστές πληθωρισμού,

Πίνακας 3.11

| Έτος | Συντελεστές Πληθωρισμού | Έτος | Συντελεστές Πληθωρισμού |
|------|-------------------------|------|-------------------------|
| 1990 | 26.00 | 2000 | 1.26 |
| 1991 | 12.71 | 2001 | 1.21 |
| 1992 | 3.78 | 2002 | 1.19 |
| 1993 | 2.89 | 2003 | 1.16 |
| 1994 | 2.49 | 2004 | 1.13 |
| 1995 | 2.35 | 2005 | 1.11 |
| 1996 | 2.00 | 2006 | 1.08 |
| 1997 | 1.41 | 2007 | 1.05 |
| 1998 | 1.30 | 2008 | 1.03 |
| 1999 | 1.31 | 2009 | 1.00 |

Πηγή: Οδηγία υπ'αρ.9 με ημερομηνία 26/2/2008

Παράδειγμα:

Ένας κάτοικος του χωριού Χ έχει λάβει 10.000 m² γεωργικής γης από τον νόμο Nr.7501, με ημερομηνία 19.7.1991, «Περί της Ιδιωτικοποίησης της γης». Μετά την παραλαβή της γης, το άτομο Χ δεν καταβάλλει κανένα ποσό για την αγορά. Το 2009, αυτό το πρόσωπο θα πουλήσει το οικοπέδο. Ο φόρος για τη μεταβίβαση του δικαιώματος της κυριότητας υπολογίζεται: Ας υποθέσουμε ότι η **ελάχιστη τιμή πώλησης** του οικοπέδου, σύμφωνα με την απόφαση του Συμβουλίου των Υπουργών που ισχύει στο χωριό Χ το 2009, είναι 132 ευρώ/m². Για τον υπολογισμό της ελάχιστης φορολογούμενης τιμής αγοράς του ακίνητου, η τιμή πώλησης των 132 ευρώ/m² διαιρείται με το δείκτη του πληθωρισμού του αντίστοιχου έτους.

Συγκεκριμένα:

Για το 1994, ο δείκτης του πληθωρισμού είναι 2.49, άρα η τιμή αγοράς για το έτος 1994 είναι $132/2.49 = 53,01 \text{ lek/m}^2$

Οπότε ο φόρος για τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας των 10.000 m² γεωργικών γαιών είναι:

$$10\% \times (132 \text{ ευρώ/m}^2 - 53,01 \text{ ευρώ/m}^2) \times 10,000 \text{ m}^2 \\ = 10\% \times (78.99 \text{ ευρώ/m}^2) \text{ m}^2 \times 10,000 = 78,990 \text{ ευρώ.}$$

Η Εκτίμηση του φόρου για τα οικοπέδα και τα κτίρια

1. Σε περίπτωση πώλησης την ίδια χρονική στιγμή της γης και του αντίστοιχου κτιρίου, ο φόρος εκτιμάται με βάση το ποσό του φόρου της πώλησης του κτιρίου και τον φόρο της πώλησης του οικοπέδου.

Παράδειγμα:

Ένα άτομο Χ έχει στην κατοχή του ένα κτίριο που έχει κάλυψη γης 100 m² καθώς και μια έκταση γης 300 m² γύρω από αυτό.

Συνολική Φορολογική Χρέωση = Φορολογική Χρέωση για το κτίριο (200m², δόμηση 2 ορόφων) + Φορολογική Χρέωσης για την ελεύθερη έκταση των 300 m².

Στην περίπτωση της ανταλλαγής της κυριότητας ενός οικοπέδου 100 m², με ένα άλλο, υποθετικά 120 m², δεν υπάρχει Φορολογική επιβάρυνση. Αν όμως πουληθεί για παράδειγμα το οικοπέδο των 100 m², η ελάχιστη τιμή πώλησης θα είναι ίση με την ελάχιστη τιμή πώλησης του μεγαλύτερου οικοπέδου, π.χ. του 120 m².

2. Στην περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ενός αστικού οικοπέδου που αποκτήθηκε με τη μορφή της ιδιοκτησίας από κοινού(δομημένη και αδόμητη γη), όπου η τιμή αναφέρεται στο σύνολο(δομημένης και αδόμητη γης), η φορολογική Χρέωση που πρέπει να καταβληθεί υπολογίζεται ως εξής:

Παράδειγμα:

Ένα άτομο Χ, το 2002 αγόρασε 300 m², εκ των οποίων το κτίριο είναι 100 m² και 200 m² είναι αδόμητη γη. Συνολικά το άτομο έχει καταβάλει τιμή αγοράς 3000 ευρώ.

Εάν το φυσικό πρόσωπο, το 2009 πουλήσει μόνο 50 m² της επιφάνειας της γης, η φορολογική επιβάρυνση για τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας για την περιοχή αυτή θα υπολογιστεί:

Φόρος = 50 m² x 10% * (**ελάχιστη τιμή πωλήσεις** ανά m² για τα οικοπέδα του έτους 2009, όπως έχει οριστεί από την Απόφαση του Συμβουλίου των Υπουργών) - (**την ελάχιστη τιμή αγοράς ανά m²**, που υπολογίζεται με τον συντελεστή της τιμής της γης από τον πληθωρισμό = 50 m² x 10% x [(Ελάχιστη τιμή πώλησης ανά m²) - (Ελάχιστη τιμή πώλησης ανά m² / συντελεστή 1:19)])
<=> 50*0,1(2000-1000/1,19)=5799

4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΕ ΝΟΜΟ

Οι αντικειμενικές αξίες των οικοπέδων και των κτιρίων και τα κόστη κατασκευής καθορίζονται από τις κυβερνητικές αποφάσεις κάθε χρόνο για τον κάθε νομό

Χάρτης 4.1



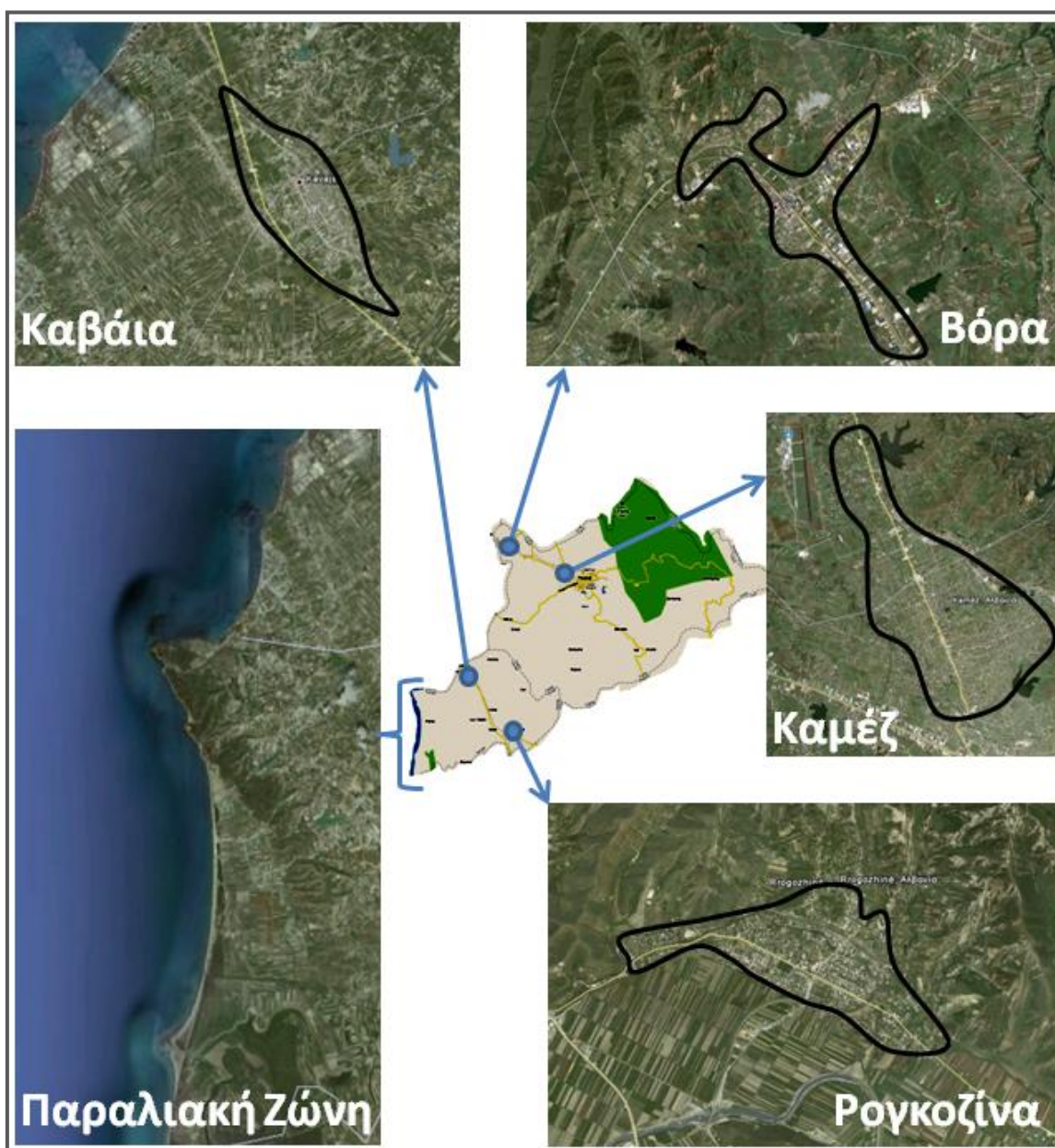
4.1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

ΝΟΜΟΣ ΤΙΡΑΝΩΝ

Ο νομός Τιράνων είναι ένας από τους δώδεκα νομούς της Αλβανίας που περιλαμβάνει και την πρωτεύουσα της χώρας, τα Τίρανα. Βρίσκεται στο κεντρικό και δυτικό τμήμα της χώρας και έχει ακτές στην Αδριατική. Καταλαμβάνει έκταση 1.586 Km², ο συνολικός του πληθυσμός είναι περίπου 800,350 και η πυκνότητα του 491 κάτοικοι/τμ. Είναι ο πιο πυκνοκατοικημένος νομός της Αλβανίας. Ο νομός Τιράνων αποτελείται κατά το μεγαλύτερο μέρος από την πεδιάδα των Τιράνων.



Εικόνα 4.1



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

Πίνακας 4.1 : Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στον Νομό Τιράνων

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Αξία Ευρώ/τμ |
|----------------------|-----------|------|--------------|
| Βόρα | 12,796 | | 22 |
| Καμέζ | 49,000 | | 21 |
| Καβάϊα | 80,000 | 1 | 128 |
| | | 2 | 120 |
| | | 3 | 144 |
| | | 4 | 172 |
| | | 5 | 118 |
| | | 6 | 134 |
| Ρογκοζίνα | 7,137 | | 28 |
| Παραλιακή Ζώνη Golem | | | 96 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Instat

Πίνακας 4.2

| Χωριά έξω από τα Τίρανα | | | | | |
|-------------------------|---------------------------|--------------|-------------|---------------------------|--------------|
| Όνομα | Απόσταση από Τίρανα σε Km | Αξία Ευρώ/τμ | Όνομα | Απόσταση από Τίρανα σε Km | Αξία Ευρώ/τμ |
| Paskuqan | 4,5 | 30 | Bërzullë | 11 | 60 |
| Vaqar | 6 | 96 | Baldushk | 13 | 18 |
| Farkë | 6 | 88 | Zall-Bastar | 15 | 11 |
| Zall-Herr | 6 | 12 | Pezë | 16 | 28 |
| Kashar | 9 | 88 | Ndroq | 16 | 76 |
| Petrelë | 10 | 50 | Prezë | 17 | 32 |
| Bërzhitë, Dajt | 11 | 64 | Krrabë | 18 | 13 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008

Άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των χωριών αυτών είναι:

- Αν είναι προς την μεριά της θάλασσας ή προς το βουνό
- Άλλες πόλεις που τυχόν υπάρχουν κοντά σε αυτές
- Η θέση τους ως προς κάποιο κεντρικό οδικό άξονα
- Οι δρόμοι και γενικά η πρόσβαση σε αυτά τα χωριά

ΤΑ ΤΙΡΑΝΑ ΩΣ ΠΟΛΗ

Τα **Τίρανα** είναι η πρωτεύουσα της Αλβανίας. Έχει 620,000 κατοίκους και μαζί με τα γύρω χωριά φτάνει στους 720,000. Βρίσκεται στο κέντρο σχεδόν της χώρας σε απόσταση 30 km από την Αδριατική θάλασσα. Η πόλη έχει έκταση 41.8 km² και η πυκνότητα της είναι περίπου 14000 ανά km². Παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες εικόνες.



Εικόνα 4.2



Κέντρο



Γειτονιά έξω από το Κέντρο¹



Κεντρική Πλατεία



«Μπλόκο»²



Δρόμος προς την περιφέρεια Τιράνων

Πηγή: Google Earth

1: Στο φόντο φαίνονται καινούργιες πολυκατοικίες. Δεξιά και αριστερά βλέπουμε παλιές πολυκατοικίες και χαμηλά στην εικόνα υπάρχουν κάποιες μονοκατοικίες. Πολλές από αυτές έχουν χτιστεί μέσα στις μικρές πλατείες που βρίσκονται ανάμεσα από τις παλιές πολυκατοικίες και κάποτε εξυπηρετούσαν ως κοινόχρηστοι χώροι.

2: Η πρώην βίλα του Ενβέρ Χότζα στην μέση και η γύρο περιοχή είναι το λεγόμενο «Μπλόκο». Ονομάστηκε έτσι επειδή στην κομμουνιστική περίοδο επιτρεπόταν η είσοδος μόνο στα μέλη του κόμματος

Πίνακας 4.3: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στα Τίρανα

| Ομαδοποίηση | Ζώνη | Αξία Ευρώ/τμ | Ομαδοποίηση | Ζώνη | Αξία Ευρώ/τμ |
|-------------|----------------|--------------|-------------|-------|--------------|
| 1η | 11/3 | 164 | 3η | 8/2 | 241 |
| | 6/1 | 166 | | 5/3 | 255 |
| | 3/2 | 173 | | 11/1 | 277 |
| | 1/2 | 184 | 4η | 2/3 | 301 |
| | 4/2 | 195 | | 7/2 | 301 |
| | 4/1 | 198 | | 2/4 | 302 |
| | [Hatched Area] | | | 8/1 | 309 |
| | | 10/3 | | 316 | |
| | | 9/2 | 317 | | |
| 2η | 5/4 | 202 | 5η | 9/1 | 338 |
| | 3/1 | 204 | | 7/1 | 341 |
| | 8/3 | 209 | 6η | Πάρκο | 960 |
| | 9/3 | 209 | | 5/2 | 960 |
| | 7/3 | 214 | | 2/2 | 960 |
| | 2/5 | 217 | | 10/2 | 960 |
| | 11/2 | 224 | | 10/1 | 960 |
| | 7/4 | 229 | 7η | 2/1 | 1440 |
| | 1/1 | 239 | | 5/1 | 1440 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008

Εικόνα 4.3 : Ο Χάρτης της πόλης με τις ομαδοποιήσεις



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008

ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΥΡΟΚΑΣΤΡΟΥ

Ο Νομός του Αργυρόκαστρον βρίσκεται κοντά στα ελληνικά σύνορα. Ο πληθυσμός της είναι 102,549 κάτοικοι με πυκνότητα 36/km² και έκταση 2,883 km². Περιλαμβάνει το Αργυρόκαστρο, τη Λμποχόβα, το Τεπελένι, το Μεμάλαϊ, το Περμέτι και την Κιλτζούρα. Παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες φωτογραφίες από τους νομούς της περιφέρειας.

Εικόνα 4.4



Τεπελένι



Μεμάλαϊ



Περμέτι



Αργυρόκαστρο



Πλάνο από την Παλιά Πόλη



Παραδοσιακή αρχιτεκτονική

Πηγή: Google Earth

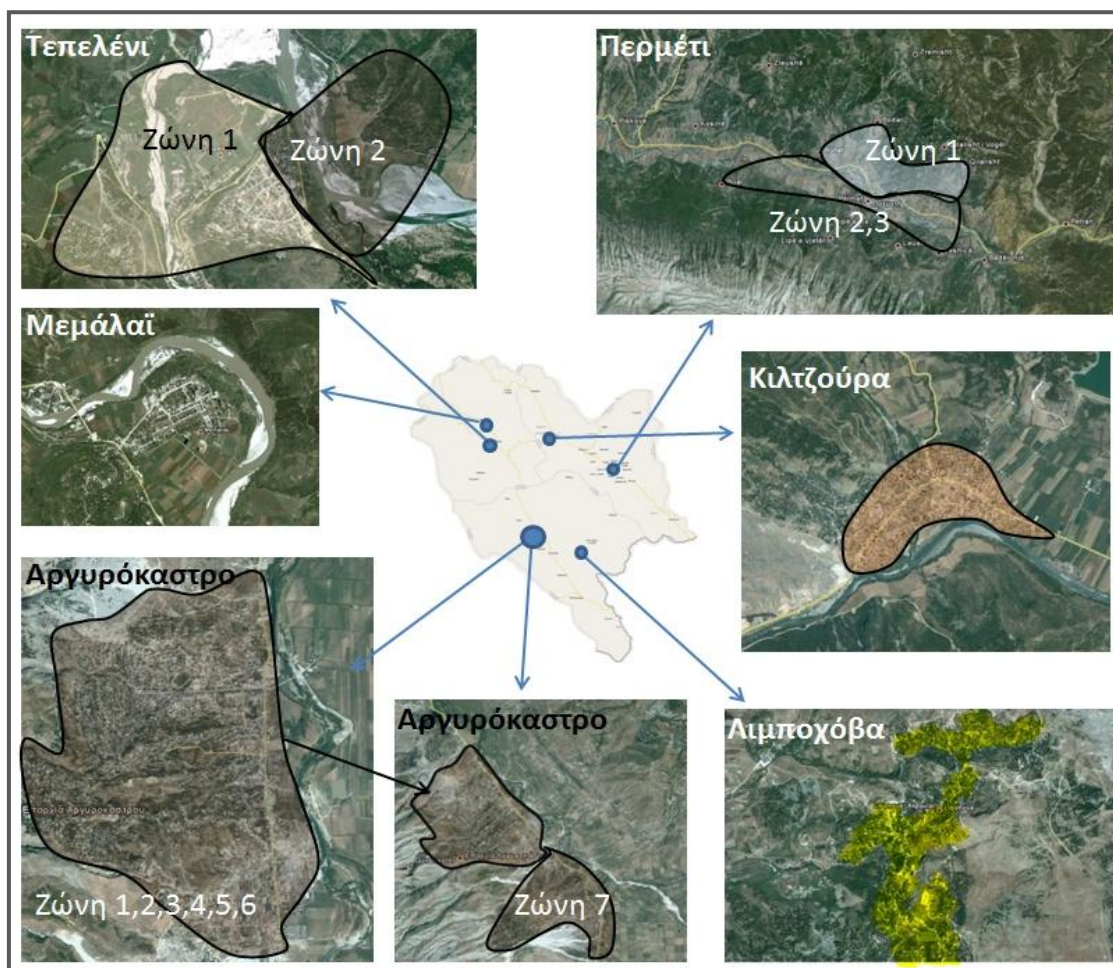
Πίνακας 4.4 : Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Αργυρόκαστρο

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Τιμή €/m ² |
|--------------|-----------|-----------|-----------------------|
| Αργυρόκαστρο | 34000 | 1 | 80 |
| | | 2 | 96 |
| | | 3 | 64 |
| | | 4,5 | 48 |
| | | 6 | 56 |
| | | 7 | 24 |
| | | Λιμποχόβα | 2307 |
| Τεπελένι | 6575 | 1 | 8 |
| | | 2 | 1 |
| Μεμάλαϊ | 4740 | - | 3 |
| Περμέτι | 7717 | 1 | 6 |
| | | 2,3 | 4 |
| Κιλτζούρα | 3434 | - | 2 |



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

Εικόνα 4.5



Πηγή: Google Earth *Σημείωση:

Η Οριοθέτηση των ορίων των ζωνών δεν είναι απόλυτα ακριβής λόγω της έλλειψης πληροφορίας για τις ονομασίες των οδών και περιοχών.

ΝΟΜΟΣ ΑΥΛΩΝΑΣ

Ο νομός **Αυλώνα** είναι ένας από τους δώδεκα νομούς της Αλβανίας. Βρίσκεται στο νοτιοδυτικό άκρο της Αλβανίας στα σύνορα με την Ελλάδα ενώ δυτικά βρέχεται από το Ιόνιο. Στον νομό βρίσκεται το νοτιότερο αλλά και το δυτικότερο σημείο της χώρας. Καταλαμβάνει έκταση 2.706 Km², ο συνολικός του πληθυσμός είναι 211,773 και η πυκνότητα 67 κάτοικοι/Km². Πρωτεύουσα του νομού είναι ο Αυλώνας. Ο νομός χωρίζεται σε τρεις επαρχίες, Δέλβινο, Άγιοι Σαράντα και Αυλώνας. Παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες εικόνες των Δήμων της Αυλώνας.

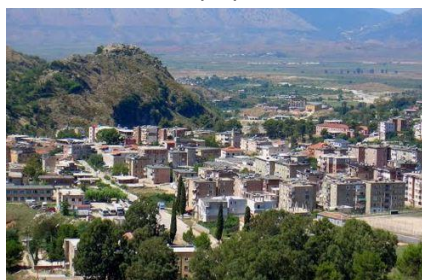
Εικόνα 4.6



Χειμάρα



Ορίκιο



Δέλβινο



Αγ. Σαράντα



Αγ. Σαράντα



Αυλώνας



Αυλώνας

Πηγή: Google Earth

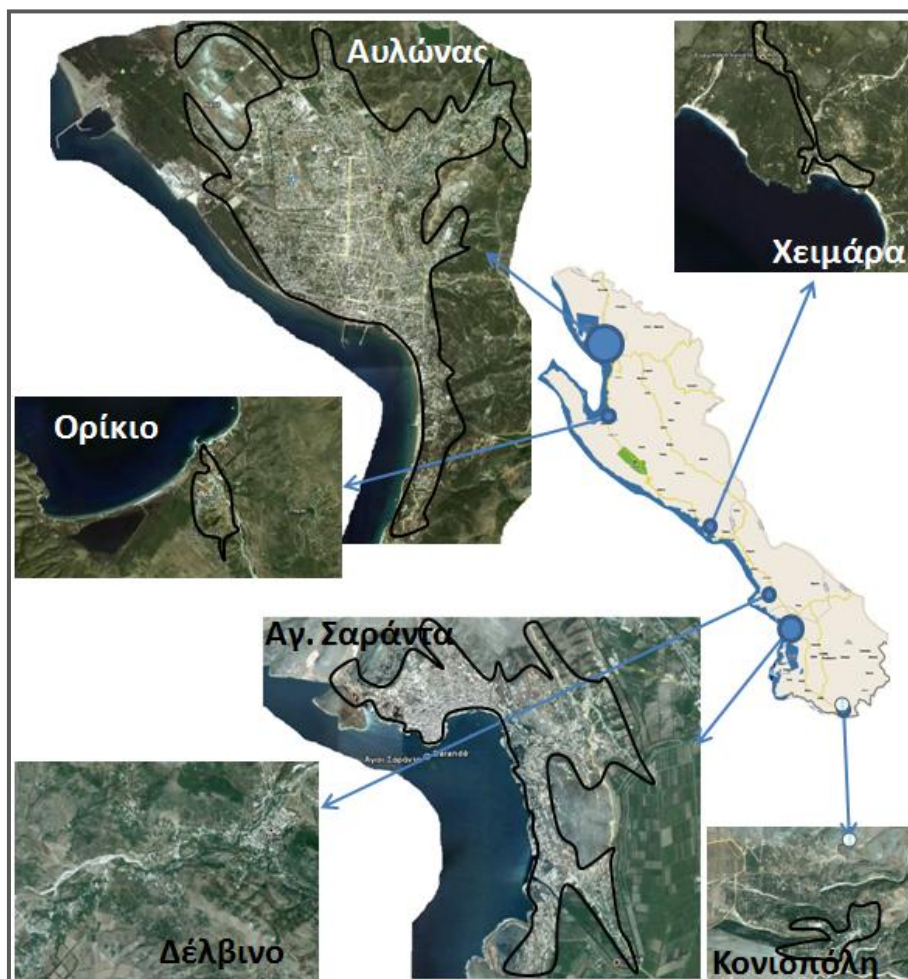
Πίνακας 4.5 : Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Αυλώνας

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Αξία Ευρώ/τμ |
|-------------|-----------|------|--------------|
| Αυλώνας | 93,812 | 1 | 120 |
| | | 2 | 112 |
| | | 3 | 96 |
| | | 4 | 88 |
| | | 5 | 80 |
| | | 6 | 72 |
| Αγ. Σαράντα | 32,000 | 1 | 120 |
| | | 2 | 120 |
| | | 3 | 96 |
| | | 4 | 96 |
| Ωρίκιο | 6,358 | | 112 |
| Κονισπόλη | 2,218 | | 20 |
| Χειμάρρα | 3,214 | | 26 |
| Δέλβινο | 6,475 | | |



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

Εικόνα 4.7



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

ΝΟΜΟΣ ΕΛΜΠΑΣΑΝ

Ο νομός Ελμπασάν βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της Αλβανίας και συνορεύει στα ανατολικά με την ΠΓΔΜ. Καταλαμβάνει έκταση 3.278 Km², ο συνολικός του πληθυσμός είναι 343.959 και η πυκνότητα 105 κατοίκους/Km². Πρωτεύουσα του νομού είναι το Ελμπασάν. Παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες εικόνες των Δήμων του Ελμπασάν.



Εικόνα 4.8



Γκραμς



Λιμπράζντ



Ελμπασάν



Μπελς



Ελμπασάν

Πηγή: Google Earth

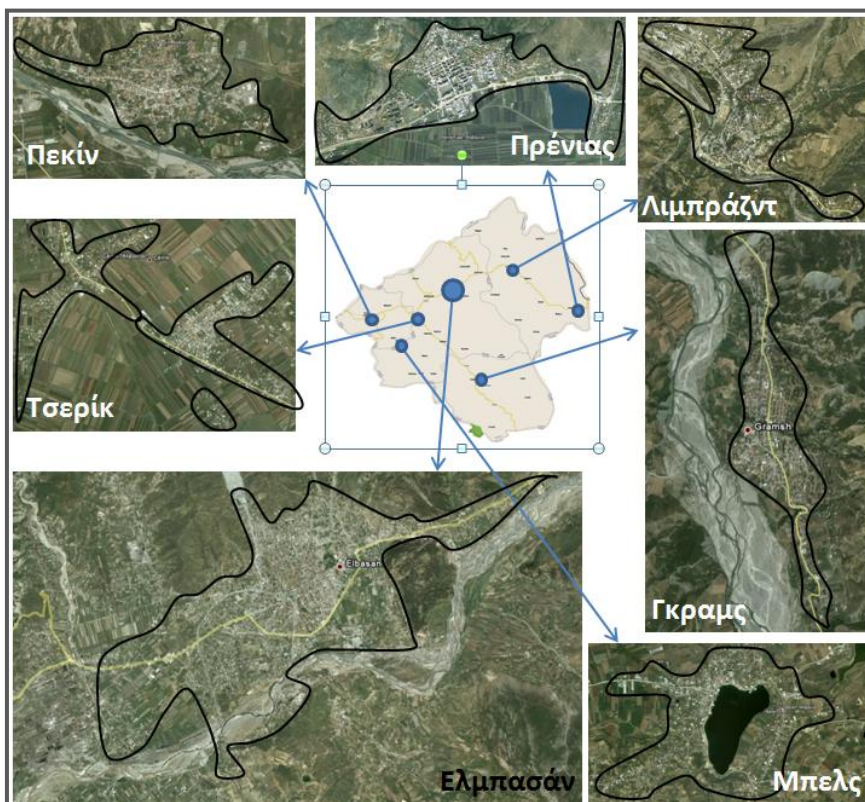
Η Οριοθέτηση των ορίων των ζωνών δεν είναι απόλυτα ακριβής λόγω της έλλειψης πληροφορίας για τις ονομασίες των οδών και περιοχών.

Πίνακας 4.6 : Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Ελμπασάν

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Αξία Ευρώ/τμ |
|-----------|-----------|------|--------------|
| Ελμπασάν | 87,797 | 1 | 160 |
| | | 2 | 156 |
| | | 3 | 148 |
| | | 4 | 144 |
| | | 5 | 140 |
| | | 6 | 132 |
| | | 7 | 120 |
| | | 8 | 116 |
| | | 9 | 104 |
| | | 10 | 100 |
| | | 11 | 80 |
| | | 12 | 72 |
| | | 13 | 56 |
| Πεκίν | 7,242 | | 13 |
| Γκραμς | 10,477 | 1 | 16 |
| | | 2 | 4 |
| Τζερίκ | 9,427 | | 18 |
| Λιμπράζντ | 7,182 | | 84 |
| Πρένιας | 6,614 | | 22 |
| Μπελς | 12,228 | | 16 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

Εικόνα 4.9



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΥΤΣΑΣ

Η περιφέρεια της Κορυτσάς βρίσκεται κοντά στα ελληνικά σύνορα. Ο πληθυσμός της είναι 257,576 κάτοικοι με πυκνότητα 69/km² και έκταση 2,373 km². Περιλαμβάνει την Κορυτσά, το Πόγκραδετς, το Μπιλίστ, το Μαλίκ, την Ερσέκα και το Λεσκοβίκι. Σήμερα η Κορυτσά είναι βιομηχανική περιοχή. Παράγει ζάχαρη, οινόπνευμα, μπίρα, δέρματα και υφαντουργικά προϊόντα. Η Κορυτσά παλιά ήταν το κέντρο του διαμετακομιστικού εμπορίου μεταξύ Κωνσταντινούπολης, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Αλβανίας κλπ. Για να αποκτήσουμε μια πρώτη εικόνα της περιφέρειας αυτής, παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες φωτογραφίες.



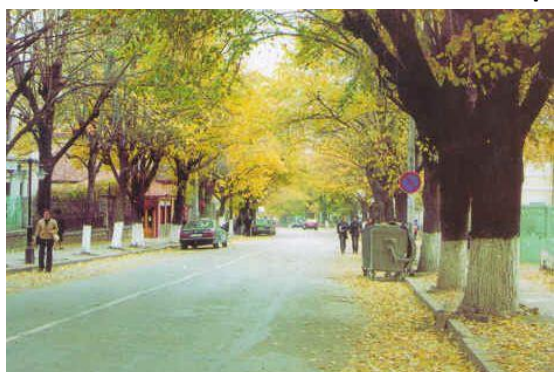
Εικόνα 4.10



Πόγκραδετς



Κορυτσά



Το Μπουλεβάρ της Κορυτσάς



Τα στενά της Κορυτσάς

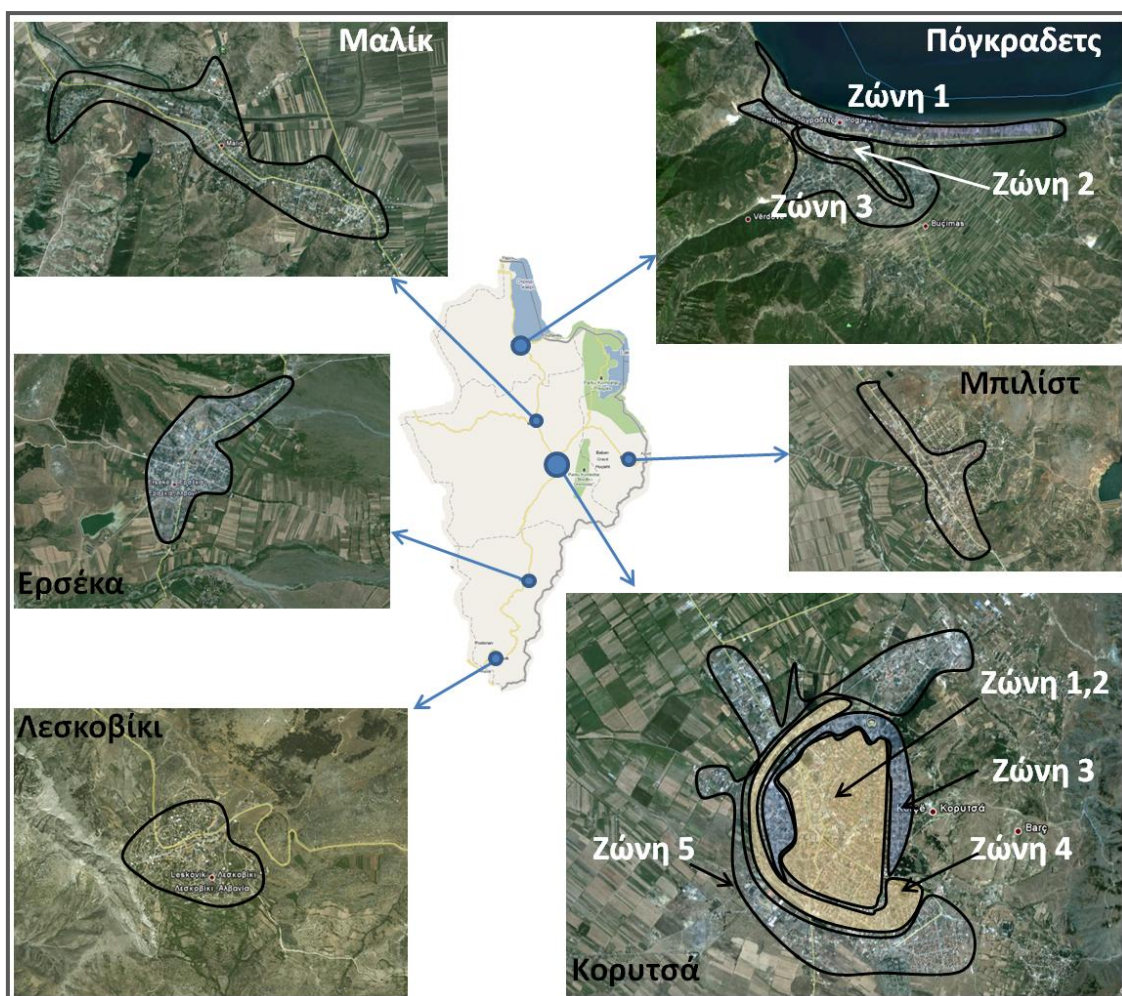
Πηγή: Google Earth

Πίνακας 4.7: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Κορυτσάς

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Τιμή €/m ² |
|------------|-----------|------|-----------------------|
| Κορυτσά | 86000 | 1 | 216 |
| | | 2 | 196 |
| | | 3 | 160 |
| | | 4 | 116 |
| | | 5 | 80 |
| Πόγκραδετς | 30000 | 1 | 132 |
| | | 2 | 88 |
| | | 3 | 40 |
| Μπιλίστ | 6773 | - | 21 |
| Μαλίκ | 5361 | - | 15 |
| Ερσέκα | 5507 | - | 6 |
| Λεσκοβίκι | 1995 | - | 11 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

Εικόνα 4.11



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

Σημείωση: Η Οριοθέτηση των ορίων των ζωνών δεν είναι απόλυτα ακριβής λόγω της έλλειψης πληροφορίας για τις ονομασίες των οδών και περιοχών

Πίνακας 4.8: Στοιχεία από Real Estate για τις Τιμές των Οικοπέδων στην Κορυτσά

| Οικόπεδο | Τιμή €/m ² (Κατά μέσο όρο) |
|---------------------|---------------------------------------|
| Βιομηχανικό | 15 -30 |
| Στέγασης (προάστιο) | 70 -100 |
| Στέγασης (κέντρο) | 300 - 500 |
| Ενοικίαση | 100 - 150 |

Πηγή: Ornela Sharo USAID/LGPA

ΝΟΜΟΣ ΝΤΙΜΠΡΑΣ

Ο νομός Ντίμπρα βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της Αλβανίας στα σύνορα με την ΠΓΔΜ. Καταλαμβάνει έκταση 2.507 Km², έχει συνολικό πληθυσμό 144.203(σύμφωνα με την Αλβανική απογραφή του 2006) και πυκνότητα κατοίκησης 58 άτομα/Km². Πρωτεύουσα του νομού είναι το Πεσκοπί. Η πρωτεύουσα της είναι μία μικρή πόλη έκτασης 3Km² και πληθυσμό 25000 κατοίκους. Η υπόλοιπη έκταση του νομού απαρτίζεται από μικρά χωριά. Παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες φωτογραφίες.

Εικόνα 4.12



Κεντρικός Δρόμος



Περιφερειακός Δρόμος



Πανοραμική Εικόνα της Πόλης

Πηγή: Google Earth

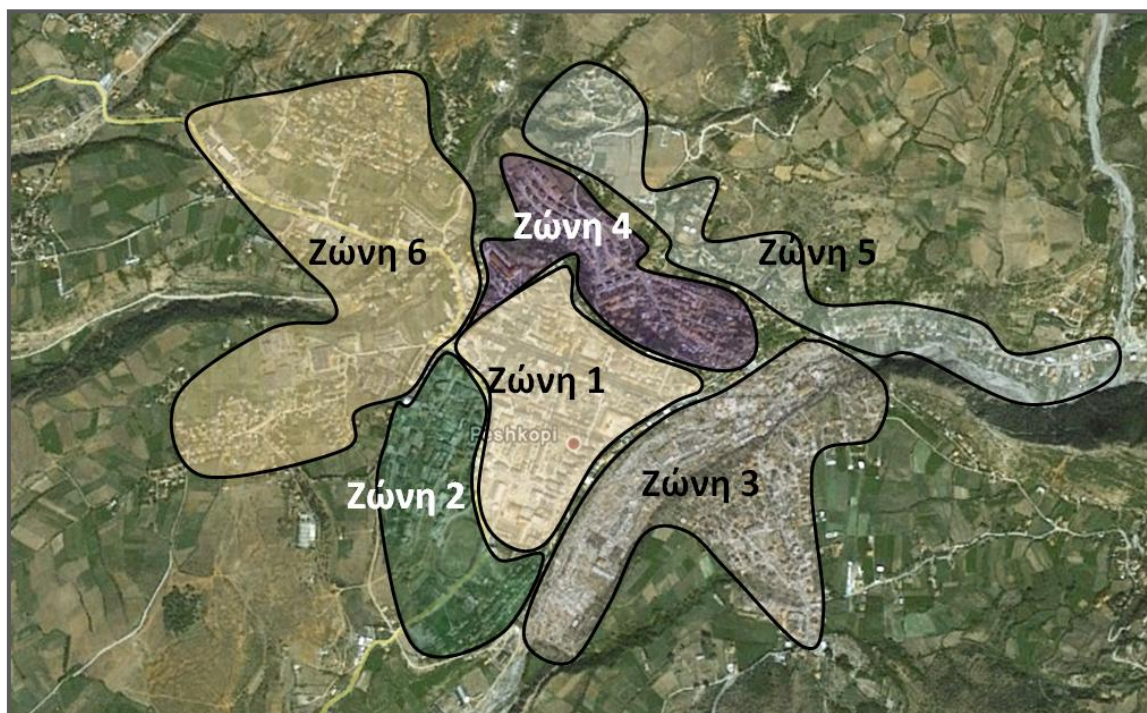
Πίνακας 4.9: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Ντίμπρας

| Πόλη | Ζώνη | Αξία €/m ² |
|---------|------|-----------------------|
| Πεσκοπί | 1 | 88 |
| | 2 | 80 |
| | 3 | 60 |
| | 4 | 76 |
| | 5 | 64 |
| | 6 | 40 |



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia

Εικόνα 4.13



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

Σημείωση: Η Οριοθέτηση των ορίων των ζωνών δεν είναι απόλυτα ακριβής λόγω της έλλειψης πληροφορίας για τις ονομασίες των οδών και περιοχών.

ΝΟΜΟΣ ΣΚΟΔΡΑΣ

Ο Νομός Σκόδρας αποτελείται από τους δήμους «Μεγάλη Μαλεσία», Πούκα και Σκόδρα. Η πρωτεύουσα της Περιφέρειας είναι η πόλη Σκόδρα. Στο νοτιοδυτικά της συνορεύει με την Αδριατική Θάλασσα και στα βόρεια με το Μαυροβούνιο. Έχει πληθυσμό 246,060 κάτοικους, έκταση 3,562 km² και πυκνότητα 69 κάτοικοι/km². Η Σκόδρα είναι κτισμένη πάνω στη συμβολή δυο ποταμών, του Μπογιάνα και του Ντριν. Η οικονομική της ευημερία εξαρτάται από την τοποθεσία στην οποία βρίσκεται. Είναι μέσα σε μια πολύ εύφορη περιοχή, που παράγει καπνό, σιτηρά, ελιές. Έχει αναπτυγμένη βιομηχανία τσιμέντου και καπνού. Παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες φωτογραφίες των περιοχών της περιφέρειας που θα αναλυθούν.



Εικόνα 4.14



Βάου ι Ντέγιας



Πούκα



Σκόδρα



Κεντρικός Πεζόδρομος



Νέα κτίρια σε κεντρικό σημείο της πόλης

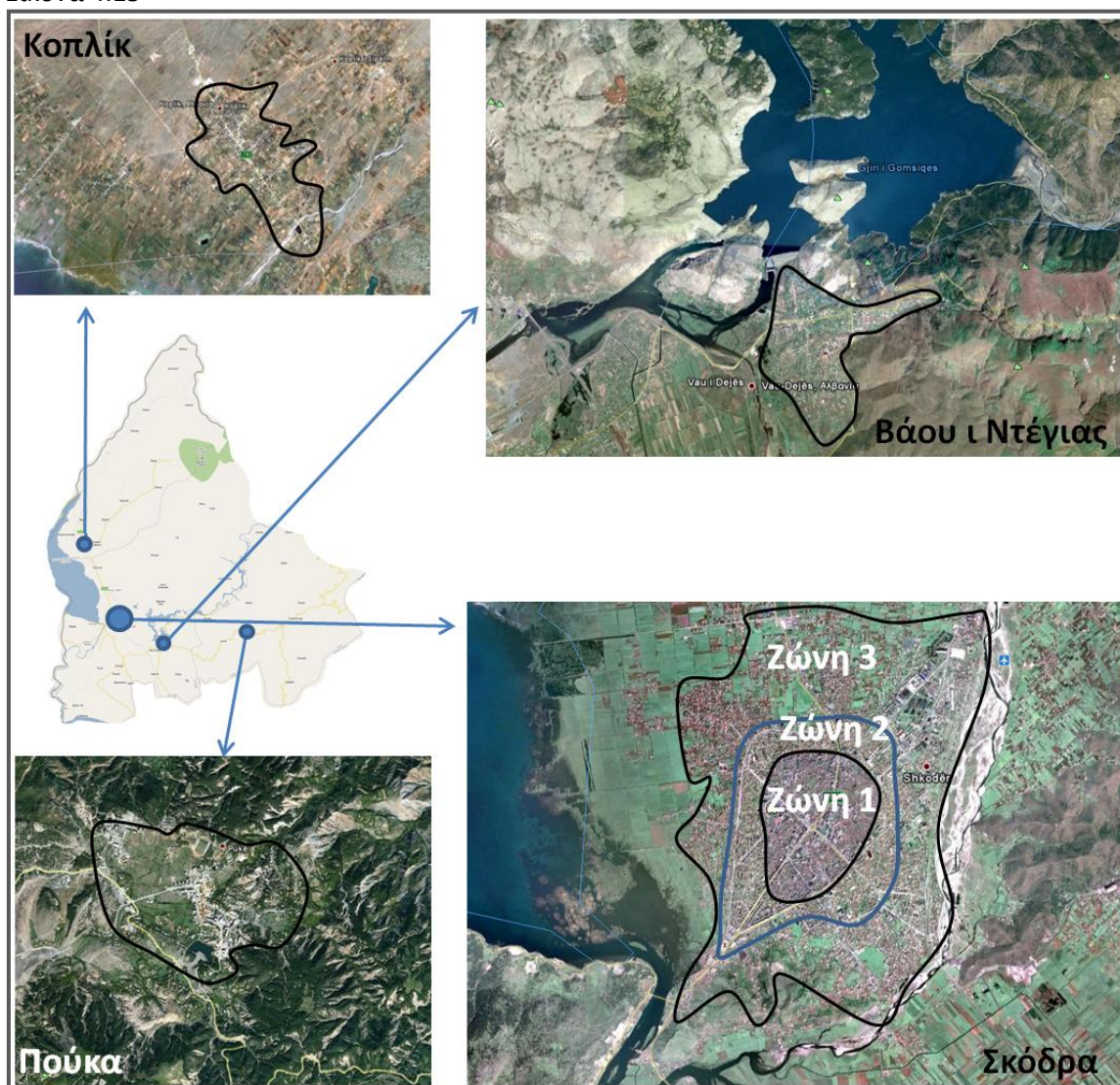
Πηγή: Google Earth

Πίνακας 4.10: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Σκόδρας

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Τιμή €/m ² |
|----------------|-----------|------|-----------------------|
| Σκόδρα | 86,200 | 1 | 192 |
| | | 2 | 120 |
| | | 3 | 68 |
| Βάου ι Ντέγιας | 9,437 | | 14 |
| Πούκα | 6,495 | | 8 |
| Κοπλίκ | 3,129 | | 50 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

Εικόνα 4.15



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

Σημείωση: Η Οριοθέτηση των ορίων των ζωνών δεν είναι απόλυτα ακριβής λόγω της έλλειψης πληροφορίας για τις ονομασίες των οδών και περιοχών

ΝΟΜΟΣ ΚΟΥΚΕΣ

Ο Νομός Κούκες βρίσκεται ανάμεσα στα βουνά της βόρειας Αλβανίας και η πρωτεύουσα του είναι η πόλη Κούκες. Ο Νομός έχει πληθυσμό περίπου 79,303 κατοίκους, έκταση 2,373km² και πυκνότητα 33κατοίκους/km². Είναι πολύ ορεινός και ο πιο αραιοκατοικημένος νομός της χώρας. Για να αποκτήσουμε μια πρώτη εικόνα της περιφέρειας αυτής, παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες εικόνες.

Εικόνα 4.16



Κρούμα



Μπαϊράμ Τσούρι



Κούκες



Πλάνα της λίμνης και της φύσης στην περιοχή Κούκες

Πηγή: Google Earth

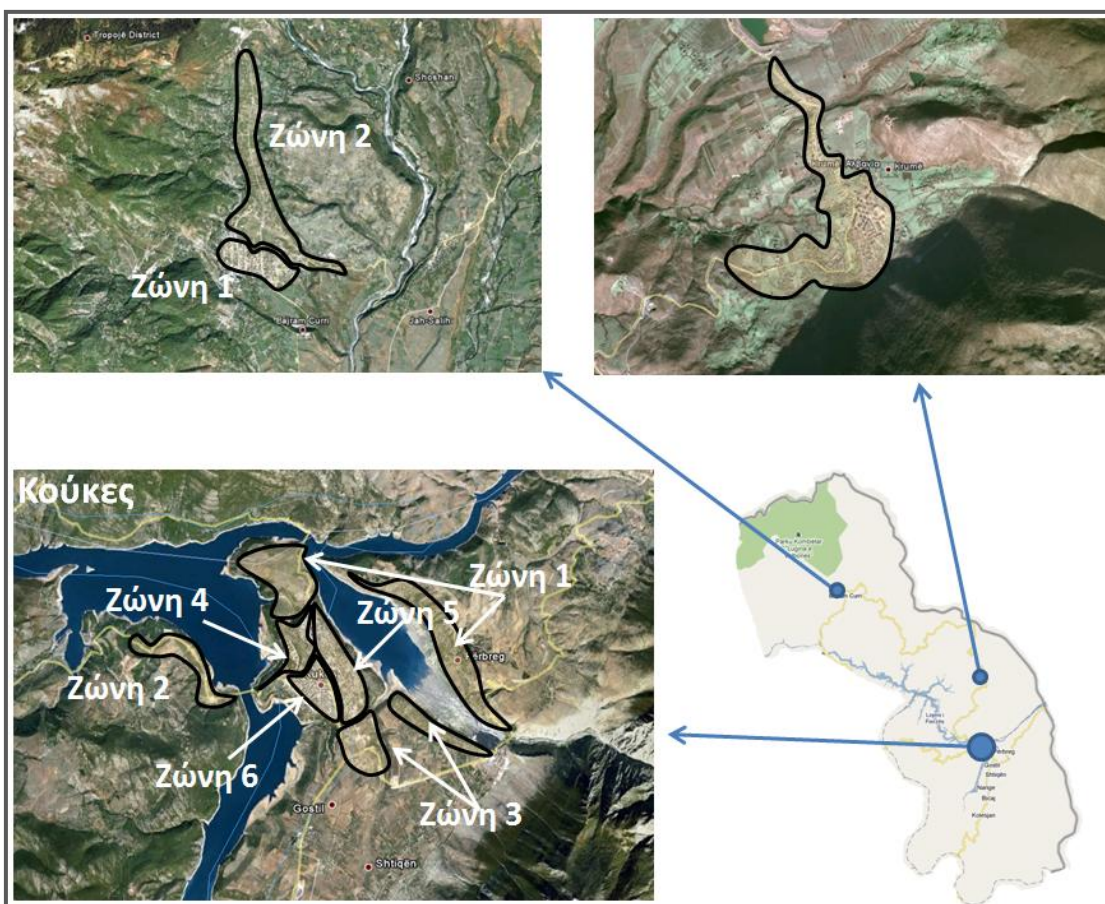
Πίνακας 4.11: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Κούκες

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Τιμή €/m ² |
|----------------|-----------|------|-----------------------|
| Κούκες | 17,222 | 1 | 16 |
| | | 2 | 28 |
| | | 3 | 32 |
| | | 4 | 36 |
| | | 5 | 40 |
| | | 6 | 44 |
| Κρούμα | 6,393 | 1 | 11 |
| Μπαϊράμ Τσούρι | 6,561 | 1 | 20 |
| | | 2 | 12 |



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Instat

Εικόνα 4.17



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

Σημείωση: Η Οριοθέτηση των ορίων των ζωνών δεν είναι απόλυτα ακριβής λόγω της έλλειψης πληροφορίας για τις ονομασίες των οδών και περιοχών

ΝΟΜΟΣ ΛΕΖΑ

Ο νομός Λέζα βρίσκεται στο βόρειο και δυτικό τμήμα της Αλβανίας στις ακτές της Αδριατικής. Καταλαμβάνει έκταση 1.581 Km², ο συνολικός του πληθυσμός είναι 157.940 και η πυκνότητα 100 κάτοικοι/Km². Πρωτεύουσα του νομού είναι η Λέζα.



Εικόνα 4.18



Ρεσένι



Πουμπίκ



Παραλία Λέζας



Λέζα



Λεζα

Πηγή: Google Earth

Πίνακας 4.12: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Λέζα

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Αξία €/m ² |
|----------|-----------|------|-----------------------|
| Λέζα | 28,000 | 1 | 160 |
| | | 2 | 144 |
| | | 3 | 136 |
| | | 4 | 132 |
| Ρεσένι | 9,240 | - | 22 |
| Ρουμπίκ | 8,094 | - | 17 |
| Λάτζι | 19,472 | - | 15 |
| Μαμούρας | 17,699 | - | 12 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

Εικόνα 4.19



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

Σημείωση: Η Οριοθέτηση των ορίων των ζωνών δεν είναι απόλυτα ακριβής λόγω της έλλειψης πληροφορίας για τις ονομασίες των οδών και περιοχών

ΝΟΜΟΣ ΜΠΕΡΑΤΙ

Βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της νότιας Αλβανίας. Καταλαμβάνει έκταση 1.802 Km² και ο συνολικός του πληθυσμός είναι 172.478 σύμφωνα με την Αλβανική απογραφή του 2006, η έκταση της είναι 1,802 km² και η πυκνότητα 159/ km² . Η περιφέρεια περιλαμβάνει το Μπεράτι, την Γέφυρα Λαδόπετρας, την Κουτσόβα, την Τζοροβόντα και το Πολυτζάνι. Για να αποκτήσουμε μια πρώτη εικόνα της περιφέρειας αυτής, παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες φωτογραφίες.



Εικόνα 4.20



Τζοροβόντα



Κουτζόβα



Πολυτζάνι



Μπεράτι: Θέα της Πόλης



Μπεράτι: Παραδοσιακός Οικισμός

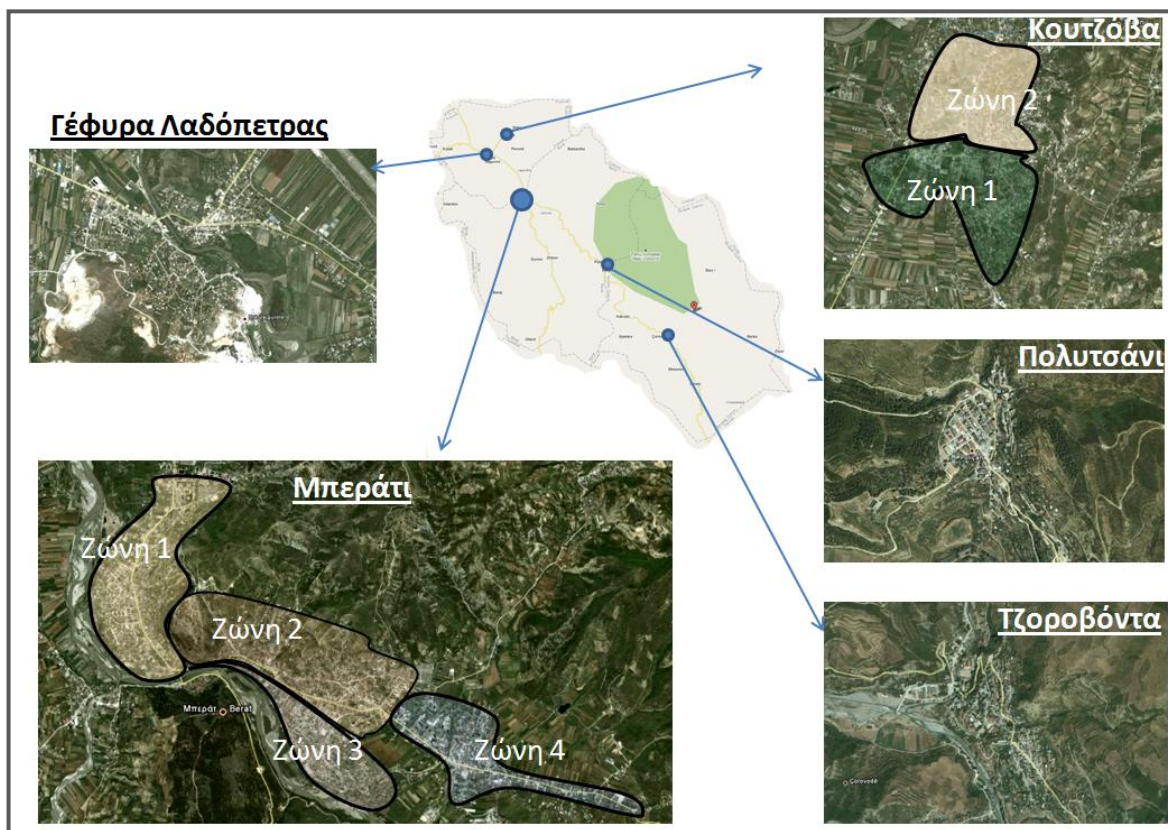
Πηγή: Google Earth

Πίνακας 4.13: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Μπεράτι

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Τιμή €/m ² |
|-------------------|-----------|------|-----------------------|
| Μπεράτι | 65,000 | 1 | 25 |
| | | 2 | 42 |
| | | 3 | 35 |
| | | 4 | 26 |
| Γέφυρα Λαδόπετρας | 9,202 | | 17 |
| Κουτζόβα | | 1 | 14 |
| | | 2 | 18 |
| Τζοροβόντα | 6,744 | - | 6 |
| Πολυτσάνι | 6,618 | - | 4 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

Εικόνα 4.21



Πηγή: Google Earth

Σημείωση: Η Οριοθέτηση των ορίων των ζωνών δεν είναι απόλυτα ακριβής λόγω της έλλειψης πληροφορίας για τις ονομασίες των οδών και περιοχών

ΝΟΜΟΣ ΦΙΕΡΙ

Ο νομός βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της Αλβανίας στις ακτές της Αδριατικής. Καταλαμβάνει έκταση 1.887 Km², ο συνολικός του πληθυσμός είναι 373.913 και η πυκνότητα του 198 κατοίκους/Km². Είναι ο τρίτος πιο πυκνοκατοικημένος νομός της Αλβανίας μετά τον νομό Τιράνων και τον νομό Δυρραχίου. Πρωτεύουσα του νομού είναι το Φιέρι. Παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες φωτογραφίες των περιοχών της περιφέρειας που θα αναλυθούν



Εικόνα 4.22



Ντιβιάκ



Λούσνια



Μπαλλς



Πλατεία στο Φιέρι



Κεντρικός Δρόμος στο Φιέρι

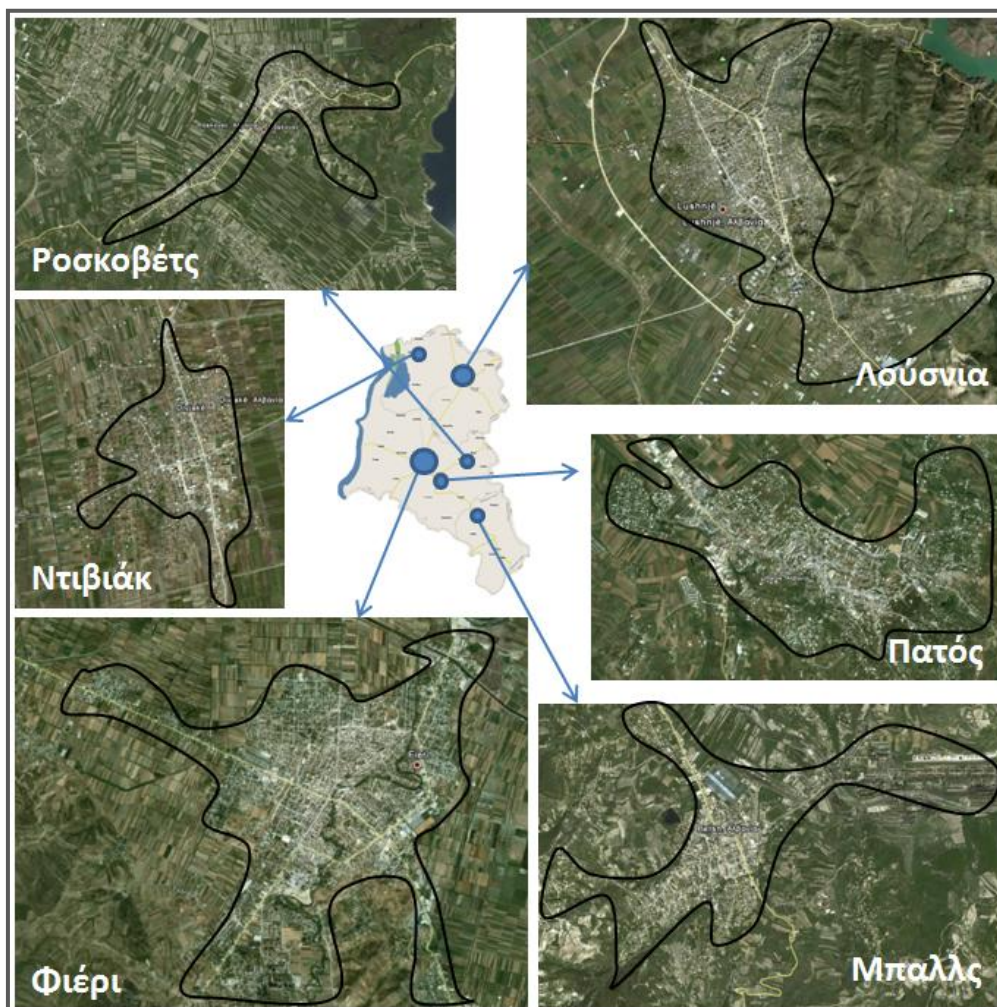
Πηγή: Google Earth

Πίνακας 4.14: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην περιφέρεια Φιέρι

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Αξία Ευρώ/τμ |
|-----------|-----------|------|--------------|
| Φιέρι | 82,297 | Z.1 | 196 |
| | | Z.2 | 128 |
| | | Z.3 | 96 |
| | | Z.4 | 72 |
| | | Z.5 | 64 |
| Πατός | 32,078 | Z.1 | 28 |
| | | Z.2 | 20 |
| Ροσκοβέτς | 25000 | | 20 |
| Λούσνια | 37,872 | Z.1 | 152 |
| | | Z.2 | 104 |
| | | Z.3 | 72 |
| | | Z.4 | 64 |
| Μπαλλς | 9,165 | | |
| Ντιβιάκ | 10,987 | | 20 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

Εικόνα 4.23



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

ΝΟΜΟΣ ΔΥΡΡΑΧΙΟ

Ο νομός Δυρραχίου βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της Αλβανίας στις ακτές της Αδριατικής. Καταλαμβάνει έκταση 827 Km² (ο μικρότερος σε έκταση νομός της Αλβανίας), ο συνολικός του πληθυσμός είναι 303,742 και η πυκνότητα 367 κάτοικοι/Km². Είναι ο δεύτερος πιο πυκνοκατοικημένος νομός της Αλβανίας μετά τον νομό Τιράνων. Πρωτεύουσα του νομού είναι το Δυρράχιο, η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της χώρας. Παρακάτω παρουσιάζονται κάποιες εικόνες.



Εικόνα 4.24



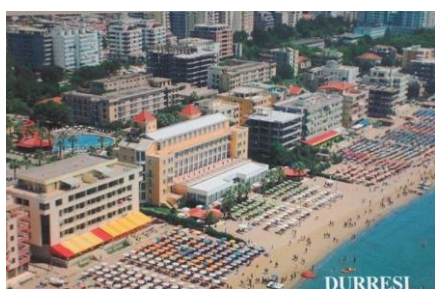
Σιγιακ



Κρούγια



Δυρράχιο



Δυρράχιο



Δυρράχιο



Παραλία με Ανεξέλικτη Αυθαίρετη Δόμηση. Στην συγκεκριμένη περιοχή πριν το 1993 υπήρχε δάσος κατά μήκος της παραλίας

Πηγή: Google Earth

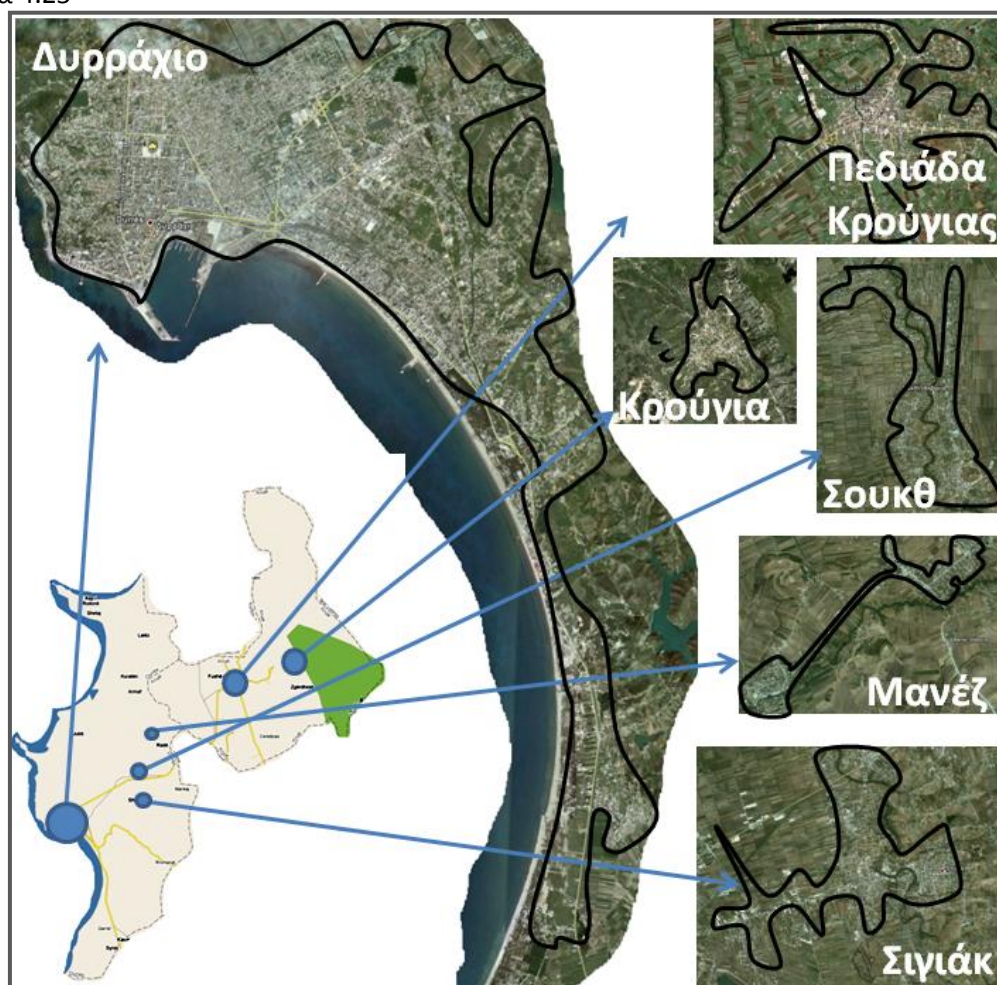
Πίνακας 4.15: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στην παραλιακή ζώνη του Δυρραχίου

| Χωρία | Ζώνη | Αξία Ευρώ/τμ |
|----------|---|--------------|
| Μανέζ | Παραλιακή Ζώνη σε απόσταση 200 μέτρα από την ακτογραμμή | 152 |
| Σουκθ | Παραλιακή Ζώνη σε απόσταση 200 μέτρα από την ακτογραμμή | 152 |
| Ισέμ | Παραλιακή Ζώνη σε απόσταση 200 μέτρα από την ακτογραμμή | 120 |
| Ισέμ | Παραλιακή Ζώνη σε απόσταση 200 μέτρα από την ακτογραμμή | 152 |
| Μαμίνας | Ζώνη με βιομηχανική ανάπτυξη σε απόσταση 200 μέτρα από την εθνική οδό | 96 |
| Ρασμπούλ | Ζώνη με βιομηχανική ανάπτυξη σε απόσταση 200 μέτρα από την εθνική οδό | 96 |
| Ρασμπούλ | Παραλιακή Ζώνη σε απόσταση 200 μέτρα από την ακτογραμμή | 148 |



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008

Εικόνα 4.25



Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Google Earth

Πίνακας 4.16: Αντικειμενική Αξία των Οικοπέδων στον Νομό του Δυρράχιου

| Πόλη | Πληθυσμός | Ζώνη | Αξία Ευρώ/τμ |
|-------------|------------------|----------------|---------------------|
| Δυρράχιο | 99,546 | 1 | 240 |
| | | 2 | 192 |
| | | 3 | 176 |
| | | 4 | 144 |
| | | 5 | 96 |
| | | 6 | 86 |
| | | 7 | 67 |
| | | 8 | 58 |
| | | 9 | 43 |
| | | 10 | 29 |
| Μανέζ | 7,545 | | 11 |
| Σούκθ | | Ζώνη Ανάπτυξης | 62 |
| | | 1 | 16 |
| | | 2 | 12 |
| | | 3 | 10 |
| | | 4 | 6 |
| | | 5 | 5 |
| Σιγιάκ | 8,127 | 1 | 98 |
| | | 2 | 93 |
| | | 3 | 49 |
| Κρούγια | 13,113 | 1 | 70 |
| | | 2 | 42 |
| | | 3 | 31 |
| | | 4 | 17 |
| Πεδιάδα | 18,619 | 1 | 41 |
| Κρούγιας | | 2 | 33 |
| | | 3 | 9 |

Πηγή: Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008, Wikipedia, Instat

4.2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Πίνακας 4.17: Η Αντικειμενική Αξία των Διαμερισμάτων για το έτος 2008 για κάθε πόλη

| Μέσο Αξία Πώλησης της Εκμεταλλευμένης Επιφάνειας | | | | | |
|--|---------------------|-------------|----|-------------------|-------------|
| A | Πόλη | (ευρώ/τ.μ.) | A | Πόλη | (ευρώ/τ.μ.) |
| 1 | Τίρανα | 655 | 32 | Πολυτσάνι | 149 |
| 2 | Βόρα | 360 | 33 | Τζοροβόντα | 100 |
| 3 | Κάμιζ | 352 | 34 | Γέφυρα Λαδόπετρας | 174 |
| 4 | Κράμπα | 196 | 35 | Ελμπασάν | 373 |
| 5 | Δυρράχιο | 565 | 36 | Λιμπράζντ | 311 |
| 6 | Καβάγια | 454 | 37 | Τσερίκ | 265 |
| 7 | Σιγιάκ | 336 | 38 | Γκραμς | 257 |
| 8 | Σκόδρα | 396 | 39 | Πεκίν | 299 |
| 9 | Πούκα | 110 | 40 | Πυρένιας | 271 |
| 10 | Λάτζι Βάου ι Ντέιας | 192 | 41 | Ρογκοζίνα | 296 |
| 11 | Κοπλίκ | 351 | 42 | Αργυρόκαστρο | 430 |
| 12 | Πεδίο Αριζ | 65 | 43 | Πέρμετι | 189 |
| 13 | Λέζα | 388 | 44 | Αγ.Σαράντα | 440 |
| 14 | Σανγίν | 385 | 45 | Δέλβινο | 320 |
| 15 | Αυλώνας | 408 | 46 | Τεπελένι | 128 |
| 16 | Ορίκουμ | 392 | 47 | Μεμαλιάϊ | 89 |
| 17 | Χειμάρρα | 400 | 48 | Κιλτζούρα | 123 |
| 18 | Κορυτσά | 359 | 49 | Κονισπόλλ | 240 |
| 19 | Πόγραδετς | 346 | 50 | Λιμποχόβα | 232 |
| 20 | Μπιλίστ | 278 | 51 | Λάτζι | 335 |
| 21 | Ερσέκα | 211 | 52 | Κρυζα | 330 |
| 22 | Μαλίκ | 237 | 53 | Πεδιάδα Κρούγιας | 306 |
| 23 | Λεσκοβίκ | 167 | 54 | Μαμούρας | 229 |
| 24 | Φιέρι | 440 | 55 | Μιλλότ | 220 |
| 25 | Λούσνια | 321 | 56 | Ρεσέν | 344 |
| 26 | Μπαλλς | 279 | 57 | Κούκες | 224 |
| 27 | Πατός | 232 | 58 | Τροπόγια | 180 |
| 28 | Ντιβιάκα | 372 | 59 | Κρούμα | 231 |
| 29 | Ροσκοβέτς | 249 | 60 | Πεσκοπί/Επίσκοπος | 285 |
| 30 | Μπεράτι | 283 | 61 | Μπουρέλ | 222 |
| 31 | Κουτζόβα | 196 | 62 | Μπουλκίζα | 240 |

Πηγή: Οδηγία του Πρωθυπουργού υπ'αρ.1 με ημερομηνία 20.08.2008

Σημείωση: Για τις περιοχές που δεν έχει καθοριστεί η αξία της πώλησης, θα θεωρείται η καθορισμένη αξία της πιο κοντινής περιοχής

Πίνακας 4.18: Η Αντικειμενική Αξία των Διαμερισμάτων για τα Τίρανα

| Μέση Αξία Πώλησης της Εκμεταλλευμένης Επιφάνειας | | | |
|---|----------------|------------------|----------------|
| Ζώνη | Ευρώ/τμ | Ζώνη | Ευρώ/τμ |
| 1/1 | 720 | 7/3 | 680 |
| 1/2 | 540 | 7/4 | 520 |
| 2/1 | 1.280 | 8/1 | 820 |
| 2/2 | 960 | 8/2 | 700 |
| 2/3 | 840 | 8/3 | 540 |
| 2/4 | 920 | 9/1 | 1.040 |
| 2/5 | 640 | 9/2 | 820 |
| 3/1 | 620 | 9/3 | 640 |
| 3/2 | 500 | 10/1 | 1.120 |
| 4/1 | 540 | 10/2 | 1.040 |
| 4/2 | 500 | 10/3 | 960 |
| 5/1 | 1.400 | 11/1 | 680 |
| 5/2 | 900 | 11/2 | 560 |
| 5/3 | 800 | 11/3 | 520 |
| 5/4 | 660 | Κοινότητα Φάρκε | 584 |
| 6/1 | 540 | Κοινότητα Ντάιτ | 488 |
| 7/1 | 940 | Κοινότητα Κασάρ | 384 |
| 7/2 | 940 | Άλλες Κοινότητες | 293 |

Πηγή: Οδηγία του Πρωθυπουργού υπ'αρ.1 με ημερομηνία 20.08.2008

Πίνακας 4.19: Η Αντικειμενική Αξία για τα υπόλοιπα κτίρια και άλλες περιπτώσεις

Η Αντικειμενική Αξία για τα κτίρια που δεν είναι κατοικίες ή ανήκουν σε άλλες κοινότητες:

| Για τα Τίρανα | Για τις υπόλοιπες Πόλεις |
|---|---|
| Για τα καταστήματα και τις υπηρεσίες → 2 φορές υψηλότερη από την τιμή των κατοικιών | Για τα καταστήματα και τις υπηρεσίες → 1,5 φορές υψηλότερη από την τιμή των κατοικιών |
| Για τις κοινότητες → δείτε πίνακα τιμών των Τιράνων | Για τις κοινότητες → 70% της τιμής της πόλης στην οποία ανήκουν. |

Γενικά ισχύει:

Για γκαράζ και υπόγεια → 70% της τιμής των κατοικιών

Για γραφεία και αποθήκες → ίδια με την τιμή των κατοικιών

Για ανοιχτό πάρκιν → 30% της τιμής των κατοικιών

Για τα κτίρια που ιδιωτικοποιήθηκαν με τον Νόμο υπ'αρ.7652 με ημερομηνία 23.12.1992 και τα κτίρια που κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους κατόχους και καταγράφηκαν έως τις 31 Δεκεμβρίου 2004, η ελάχιστη τιμή πώλησης ανά m² είναι το 70% της αντίστοιχης τιμής του πίνακα. Αυτό ισχύει μόνο για την πρώτη μεταβίβαση.

Πηγή: Οδηγία του Πρωθυπουργού υπ'αρ.1 με ημερομηνία 20.08.2008

4.3. ΜΕΣΑ ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΠΟΛΗ

Πίνακας 4.20

| Πόλεις | *Επιφάνεια Εκμετάλλευσης | Δομημένη Επιφάνεια | Πόλεις | Επιφάνεια Εκμετάλλευσης | Δομημένη Επιφάνεια |
|--------------|-----------------------------|-----------------------|------------|----------------------------|-----------------------|
| Μπεράτι | 255 | 211 | Λούσνια | 256 | 212 |
| Ντίμπρα | 268 | 222 | Μπουρέλ | 258 | 213 |
| Δυρράχιο | 271 | 224 | Πρινένιας | 246 | 204 |
| Ελμπασάν | 246 | 201 | Πεκίν | 246 | 203 |
| Ερσέκα | 258 | 213 | Περμέτι | 261 | 216 |
| Φιέρι | 258 | 213 | Πόγκραδετς | 257 | 212 |
| Γκράμς | 247 | 204 | Πούκα | 261 | 216 |
| Αργυρόκαστρο | 261 | 216 | Ρεσένι | 254 | 210 |
| Κορυτσά | 258 | 213 | Τζοροβόντα | 258 | 214 |
| | | | Άγιοι | | |
| Κρούγια | 256 | 211 | Σαράντα | 257 | 212 |
| Καβάγια | 258 | 213 | Σκόδρα | 260 | 215 |
| Κουτσόβα | 254 | 210 | Τεπελένι | 259 | 215 |
| Κούκες | 273 | 226 | Τροπόγια | 276 | 228 |
| Λάτζι | 252 | 208 | Τίρανα | 255 | 211 |
| Λέζα | 260 | 215 | Αυλώνα | 263 | 217 |
| Λιμπράζντ | 245 | 202 | | | |

Πηγή: Κυβερνητική Οδηγία 21 του 2008

Σημείωση:

*Επιφάνεια εκμετάλλευσης είναι η επιφάνεια του κτιρίου(άθροισμα ορόφων) χωρίς τους τοίχους.

Στην αξία του κόστους κατασκευής δεν έχουν υπολογιστεί τα κόστη:

- Των μηχανικών
- Των σχεδίων
- Των Αδειών
- Των οικοπέδων
- Της Εθνικής Αρχής Στέγασης 4%

4.4. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στις 28.4.2005 με την **Απόφαση υπ'αρ.183**, και με αφορμή την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών καθορίστηκε η μεθοδολογία εκτίμησης των ακινήτων. Η μέθοδος αυτή έχει αναπτυχθεί με σκοπό τον υπολογισμό των αποζημιώσεων για τους πρώην ιδιοκτήτες και δεν μας δίνει αρκετά στοιχεία για τον τρόπο εκτιμήσεις κάθε είδους ακινήτου. Έχει εκπονηθεί με βάση τις επενδύσεις που έχουν γίνει στο ακίνητο και το κέρδος που αποφέρουν. Τα στοιχεία από την απόφαση αυτή μελετήθηκαν και τακτοποιήθηκαν στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 4.21

| ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΓΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΔΑΣΟΣ (ΞΥΛΕΙΑ) | |
|---|---|
| Συντελεστής Παραγωγής | |
| Η γεωργική γη χωρίζεται σε 5 κατηγορίες με βάση την ποιότητας της παραγωγής της Θα πρέπει να ισχύει ότι η τιμή πώλησης επί το επιτόκιο των τραπεζών είναι ίση με το καθαρό κέρδος της καλλιέργειας οπότε: | |
| Πιθανή τιμή του οικοπέδου = (Συντελεστής * καθαρό κέρδος) / Ενδιαφέροντος% τραπεζικό | |
| 1,00 | 1 ^η |
| 0,83 | 2 ^η |
| 0,65 | 3 ^η |
| 0,47 | 4 ^η |
| 0,28 | (Εδώ συμπεριλαμβάνονται τα Λιβάδια και τα Βοσκοτόπια) 5 ^η |
| Συντελεστής Άρδευσης | |
| 0,60 | 1 ^η |
| 0,70 | 2 ^η |
| 0,80 | 3 ^η |
| 0,90 | 4 ^η |
| 0,90 | 5 ^η |
| Συντελεστής Απόστασης από αστικά κέντρα | |
| 1,00 | =<10 km |
| 0,985 | 10-20 km |
| 0,970 | 20-30 km |
| 0,930 | >=30 km |
| Συντελεστής Ανάπτυξης | |
| 1,00 | Δυρράχιο, Φιέρι, Αυλώνα, Τίρανα |
| 0,97 | Σκόδρα, Λέζα, Μπεράτι, Αργυρόκαστρο |
| 0,95 | Κορυτσά, Ελμπασάν |
| 0,93 | Ντίμπρα, Κούκες |
| Συντελεστής Εκμετάλλευσης | |
| 1,5 | Παραθαλάσσια Ζώνη |
| 1,15 | Πεδινές Ζώνες που ποτίζονται |
| 1,05 | Ορεινές Ζώνες |

Πηγή: Απόφαση υπ'αρ. 183

Σημειώσεις:

1. Εδάφη με λιγότερο από 0,5% καλλιέργεια αποκλείονται από την διαδικασία αξιολόγησης
2. Οι εκτάσεις που καταλαμβάνονται από λίμνες και υδρολογικούς ταμιευτήρες άρδευσης και ηλεκτρικού ρεύματος, υπολογίζονται ως μέσος όρος των τιμών της γης που βρίσκεται στις όχθες των αντίστοιχων λεκανών.

Πίνακας 4.22

| ΑΞΙΑ ΔΟΜΗΣΙΜΗΣ ΓΗΣ ΕΝΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ | |
|--|--|
| $A = \Sigma\Delta \times \Pi \times M\tau$ | |
| ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης | 1,20 -> 1,80 για Ποσοστό Κάλυψης 50% 2,50 για ποσοστό Κάλυψης 75% |
| Π: Ποσοστό που λαμβάνουν οι Ιδιοκτήτες | 15% -> 35% |
| Μτ: Μέση τιμή διαμερισμάτων | |
| $A = \Sigma\Delta \times \Pi \times M\tau \times \text{Αντ} \times \text{Αντ1} \times \Delta\tau$ | |
| <u>Αν υπάρχουν</u> | |
| Αντ: Αντίκτυπο Υπογείων (πάρκιν) | 1,10 -> 1,05 (αντιστρόφως ανάλ. του ΣΔ) |
| Αντ1: Αντίκτυπο Υπογείων (καταστήματα) | 1,20 -> 1,10 (αντιστρόφως ανάλ. του ΣΔ) |
| Δτ: Διαφορά μεταξύ χρόνου αξιολόγησης και χρόνου απόκτησης του ακινήτου | 1,00 για τις περιφερικές ζώνες 0,80 για τις κεντρικές αστικές ζώνες |
| ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ | |
| Η Αξία της γης που βρίσκεται στις περιαστικάς περιοχές θα ποικίλει από 0,2 έως 0,5 της αξίας της πλησιέστερης περιοχής εντός ρυμοτομικού σχεδίου | |
| ΑΞΙΑ ΔΟΜΗΣΙΜΗΣ ΓΗΣ ΣΕ ΠΟΛΕΙΣ ΚΑΙ ΕΠΑΡΧΙΕΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΚΕΡΔΟΦΟΡΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ | |
| $A = \Sigma\Delta \times \Pi \times M\tau$ | |
| Π: Ποσοστό που λαμβάνουν οι Ιδιοκτήτες | 5% -> 15% |
| Μτ: Μέση τιμή διαμερισμάτων | Τιμές που καθορίζονται από το Εθνικό Γραφείο Στέγασης |
| ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΓΗ | |
| $A\beta = A \times \Sigma\Delta\beta \times \Sigma P / \Sigma\Delta$ | |
| Aβ: Αξία Βιομηχανικής Γης | |
| A: Αξία δομήσιμης γης | |
| ΣΔβ: Συντελεστής Δόμησης της Βιομηχανικής Ζώνης | |
| ΣΡ: Συντελεστής Ρύπανσης | 0,40 -> 1,00 |
| ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης της κοντινότερης περιοχής | |
| ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΩΝ | |
| $A\kappa = A\epsilon - A\alpha$ | |
| Aκ: Αξία Κτηρίων | |
| Aε: Αξία Επένδυσης | |
| Aα: Αξία Απόσβεσης του Αντικειμένου στα Έτη | |

Πηγή: Απόφαση υπ'αρ. 183

Πίνακας 4.23

| Η ΑΞΙΑ ΔΟΜΗΣΙΜΗΣ ΓΗΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ | | | | | |
|--|--|-----------------------|------------|-----------|-----------|
| Ατ = Μτ x Σπ | | | | | |
| Ατ: Αξία Δομήσιμης Γης σε Τουριστικές Περιοχές | | | | | |
| Παραθαλάσσιες και παραλίμνιες Περιοχές: 40€ | | | | | |
| Μτ: Μέση Τιμή Πώλησης | | | | | |
| Ηπειρωτικές Περιοχές: 20€ | | | | | |
| Σπ: Συντελεστής Πολεοδομίας. | | | | | |
| Χωρίζεται σε άλλους συντελεστές οι οποίοι εκφράζουν παράγοντες όπως: | | | | | |
| 1. Η απόσταση από την ακτογραμμή | | | | | |
| 2. Οι υποδομές | | | | | |
| 3. Τον προορισμό της ανάπτυξης | | | | | |
| Σα = Σζ x Συ x Σαν | | | | | |
| Για τις παραθαλάσσιες και τις παραλίμνιες Ζώνες | | | | | |
| | | Αδριατική | Ιόνιο | Λίμνες | Σζ |
| Σζ: Συντελεστής Ζώνης | Απόσταση από Ακτογραμμή | 800 -> | 600 -> | 400 -> | 1,00 |
| | | 500 -> 800 | 400 -> 600 | 200 - 400 | 1,40 |
| | | -> 500 | -> 400 | -> 200 | 1,80 |
| Για τις Ηπειρωτικές Ζώνες | | | | | |
| | | | 600 -> | | 1,00 |
| | Απόσταση από Ακτογραμμή | | 400 -> 600 | | 1,20 |
| | | | -> 400 | | 1,40 |
| Συ = Σδ x Σν x Σε | | | | | |
| Συ: Συντελεστής Υποδομών | Σδ: Συντελεστής Οδικού Δικτύου | Υπάρχουν Υποδομές | | 0,70 | |
| | | Δεν Υπάρχουν Υποδομές | | 0,40 | |
| Κυμαίνεται από: (1,00 -> 1,70) | Σν: Συντελεστής Παροχής Νερού | Υπάρχουν Υποδομές | | 0,60 | |
| | | Δεν Υπάρχουν Υποδομές | | 0,30 | |
| | Σε: Συντελεστής Παροχής Ηλεκτρικής Ενέργειας | Υπάρχουν Υποδομές | | 0,40 | |
| | | Δεν Υπάρχουν Υποδομές | | 0,30 | |
| Σαν: Συντελεστής Ανάπτυξης | Ζώνη Κατοικίας -> Πυκνότητα Δόμησης (0,40 – 0,60) | | 1,00 | | |
| | Ξενοδοχειακή Ζώνη -> Πυκνότητα Δόμησης (0,60 – 0,80) | | 1,3 | | |
| | Ξενοδοχειακή Ζώνη -> Πυκνότητα Δόμησης (0,80 – 1,20) | | 1,7 | | |
| Άρα ο Συντελεστής Σα κυμαίνεται από 1,00 μέχρι 5,20 | | | | | |
| Για τις ζώνες εκτός των περιοχών μελέτης, αλλά εντός της διαχωριστικής γραμμής των τουριστικών ζωνών λαμβάνεται υπόψη άλλος ένας συντελεστής, έτσι έχουμε: | | | | | |
| Ατ = Μτ x Σπ/2Σα | | | | | |
| Όπου Σα ο Συντελεστής απόστασης από την ακτογραμμή, εκφρασμένος σε km και κυμαίνεται από 0,17 μέχρι 0,50. Σε περίπτωση που η απόσταση ξεπερνάει αυτά τα όρια τότε θα λαμβάνεται υπόψη το μέγιστο και το ελάχιστο που μας δίνεται | | | | | |

Πηγή: Απόφαση υπ'αρ. 183

5. ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΗ

5.1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Το τραπεζικό σύστημα στην Αλβανία λειτουργεί με δύο επίπεδα. Η Τράπεζα της Αλβανίας (πρώτο επίπεδο) αποτελεί το κύριο χρηματοδοτικό ίδρυμα της χώρας, το οποίο δημιουργεί και εφαρμόζει δημοσιονομικές πολιτικές, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Το έργο της βασίζεται στον νόμο αριθ. 8269, ημερομηνίας 23.12.1997 περί της "Τράπεζα της Αλβανίας" και στις τροποποιήσεις του. Οι τράπεζες του δεύτερου επιπέδου είναι αποκλειστικά οι τράπεζες των πολιτικών και των υπηρεσιών του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Στην Αλβανία λειτουργούν 16 Τράπεζες δεύτερου επιπέδου.

Βασικές αρχές που πρέπει να ακολουθήσουμε για χορήγηση δανείων

Η απόκτηση ενός δανείου σε τράπεζα ή άλλο ίδρυμα δανεισμού, από μια επιχείρηση ή από ένα άτομο, είναι μια χρονοβόρα και δύσκολη διαδικασία διαπραγμάτευσης, η οποία συνοδεύεται από ορισμένες γενικές προϋποθέσεις που θα πρέπει να ακολουθηθούν από τον δανειολήπτη. Η αναγνώριση αυτών των προϋποθέσεων είναι μια θεμελιώδης ανάγκη για να είναι επιτυχείς οι διαπραγματεύσεις με τους υπεύθυνους των δανείων.

Στον παραπάνω πίνακα 5.1 παρουσιάζονται οι τόκοι των δανείων σε ετήσια βάση που εφαρμόζονται στις τράπεζες δεύτερου επιπέδου.

Οι τράπεζες δεύτερου επιπέδου δραστηριοποιούνται στην Αλβανία βάσει του νόμου 8365, με ημερομηνία 2/7/1998 "Για τις τράπεζες της Δημοκρατίας της Αλβανίας". Όλες οι τράπεζες που λειτουργούν με άδεια μέχρι σήμερα είναι «καθολικού» τύπου:

- προσφέρουν τις ακόλουθες υπηρεσίες:
- δέχονται καταθέσεις
- παρέχουν δάνεια
- προσφέρουν παροχή υπηρεσιών πληρωμών και εισπράξεων
- εκδίδουν, λαμβάνουν και να διαχειρίζονται τα κονδύλια των πληρωμών
- διαμεσολαβούν στις νομισματικές συναλλαγές
- παρέχουν υπηρεσίες όσον αφορά στην ασφάλεια των χρηματοκιβωτίων
- παρέχουν τραπεζικές εγγυήσεις και άλλες εγγυήσεις
- χρησιμεύουν ως πρακτορεία οικονομικών και συμβουλών

Πίνακας 5.1

| Χρηματοπιστωτικό σύστημα - Πίνακας των τραπεζικών δανείων | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--------------------------------------|--|--|-------------------------------------|---|---|----------------------------------|------------------------|
| Τράπεζες | Εθνικά Εμπορική Τράπεζα της Αλβανίας BKT | Ιταλό- Αλβανική Τράπεζα BIA | Ηνωμένη Τράπεζα της Αλβανίας BBSH | Tirana Bank TB | Εθνική Τράπεζα Ελλάδος NBG | Εμπορική Τράπεζα Inter ICB | ALPHA Τράπεζα | American Bank of Albania ABA | Procredit Bank | First Investment Bank | Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος | Credins Bank |
| Τομείς Δανειοδότηση | Για όλους τους τομείς | Κατασκευές και δραστηριότητες Παραγωγής | Επιχειρήσεις, Εξοπλισμό και Κατοικία | Για όλους τους τομείς | Επιχειρήσεις, Εξοπλισμό και Κατοικία | Επιχειρήσεις, Εξοπλισμό και Κατοικία | Για όλους τους τομείς | Επενδύσεων και Κατοικίας | Επιχειρήσεις/ Εξοπλισμό/ Κατοικία | Επιχειρήσεις/ Εξοπλισμό/Κατοικία | Επιχειρήσεις/ Εξοπλισμό/Κατοικία | Για όλους τους τομείς |
| Ποσό σε lek/\$/€ | No Limit | 2.500.000\$ | No Limit | No Limit | 300,00 € | No Limit | No Limit | No Limit | No Limit | No Limit | 20-2000\$ | No Limit |
| Υποθήκες | 150% ακίνητη περιουσία | 140% ακίνητη περιουσία | 100% ακίνητη περιουσία | 140% ακίνητη περιουσία | Ακίνητη περιουσία | 150% ακίνητη περιουσία | 140% ακίνητη περιουσία | 150% ακίνητη περιουσία | 150% ακίνητη περιουσία | 200% ακίνητη περιουσία | 150% ακίνητη περιουσία | 140% ακίνητη περιουσία |
| Προθεσμίες Επιστροφής σε έτη | λεκ: max 10 \$: max 5 | Max 5 | Max 5 | Max 10 | 5-7 | Max 10 | Μεταβαλητή | Max 7 | Max: 10 Max: 3 Max: 8 | 2-3 | Max: 10 Max: 3 Max: 8 | Max: 5 |
| Ειδικό Όροι | Συνεισφορά των διαπραγματευθέντων μόνο για επιχειρήσεις | Συνεισφορά 50% για υπάρχουσες επιχειρήσεις πελατών της τράπεζας/όχι για γεωργία | Συνεισφορά 30% / δεν δανειοδοτούνται ταγάρφα, ποτά, κλάμπ, μπαρ και χοιρινά προϊόντα | Συνεισφορά 40% μόνο για υπάρχουσες επιχειρήσεις | Συνεισφορά 30-40% | Συνεισφορά 30-45% για πελάτες της τράπεζας | Συνεισφορά 50%. Δεν χρηματοδοτούνται αλκοολούχα ποτά | Συνεισφορά ανάλογα με την περίπτωση | Συνεισφορά 30%. Περίοδος Χάρτιος για επενδύσεις μέχρι 6 μήνες | Δανειοδοτεί μεσαίες και μεγάλες υπάρχουσες επιχειρήσεις | | |
| Ετήσιοι τόκοι % | Γ.Δ +3->6 | Max: 20 | 14-16 | 14 | 16 | Γ.Δ(3 Μήνες)->+4 | Γ.Δ(6Μ)+3-5 Ε.Γ(12Μ)+3-5 | 23 16-19 14-16 | 20 | Γ.Δ(12Μ)+4.7 | 15 | |
| * (Γραμμάτια | Libor+3,5-9 | Max: 13 | 8 | 8 | 9,5 | Libor->+5 | Libor(6/12Μ)+3-7 | 21 13-16,5 8-11 | 14 | Libor +4.7 | 8,5 | |
| Δημοσίου =Γ.Δ) | € Libor+3,5-9 | Max: 15 | 8,5 | 9 | 10 | Libor->+5 | Libor(6/12Μ)+3-7 | 21 13-16,5 9-12 | 14 | Libor +5 | 8,5 | |

Πηγή: Albi

Διαδικασία Δανειοδότησης

Παρακάτω δίνονται πληροφορίες σχετικά με τα έγγραφα και τα πιστοποιητικά που απαιτούνται κατά περίπτωση και επισημαίνονται οι όροι υπό τους οποίους παρέχονται τα δάνεια σε κάθε τράπεζα.

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (ΒΚΤ)

Έγγραφα που απαιτούνται για το Στεγαστικό Δάνειο

1. Αντίγραφο του διαβατηρίου του Πελάτη
 2. Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης (πρωτότυπο)
 3. Αποδεικτικά στοιχεία ποινικού μητρώου (πρωτότυπο)
 4. Πιστοποιητικό από το Πρωτοδικείο και την Εισαγγελία που πιστοποιεί ότι ο πελάτης είναι ελεύθερος από οποιαδήποτε νομική υποχρέωση (πρωτότυπο)
 5. Πιστοποιητικό Διαμονής (πρωτότυπο)
 6. Δήλωση εισοδήματος του πελάτη και της / του συζύγου (αν υπάρχει). (Αν το εισόδημα είναι κάποιος μισθός τότε):
- ❖ Για αυτοαπασχολούμενους ή άτομα που έχουν λάβει άδεια ως φυσικά πρόσωπα:
 - Η απόφαση του Δικαστηρίου της εγγραφής ως φυσικό πρόσωπο
 - Βεβαίωση Άδειας από την Εφορία
 - Βεβαίωση από την Εφορία όπου δηλώνεται ότι η εταιρεία έχει καταβάλει όλες τις φορολογικές υποχρεώσεις.
 - ❖ Αν το φυσικό πρόσωπο είναι ιδιοκτήτης (ή συν-ιδιοκτήτης) μιας εταιρείας/επιχείρησης:
 - Η απόφαση του Δικαστηρίου της εγγραφής ως φυσικό πρόσωπο.
 - Βεβαίωση Άδειας από την Εφορία.
 - Ιδρυτική Πράξη και κατάσταση της εταιρείας.
 - Δήλωση της εφορίας που βεβαιώνει ότι η Εταιρεία έχει εξοφληθεί όλες οι υποχρεώσεις (πρωτότυπο).
 - Βεβαίωση από το εκτελεστικό γραφείο.
 - ❖ Για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων (εισόδημα από ενοίκια):
 - Πιστοποιητικό Ιδιοκτησίας.
 - Σύμβαση της ενοικίασης.
 - Πιστοποιητικό καταγωγής της ιδιοκτησίας που παρέχεται ως εγγύηση.
 - Πιστοποιητικό Ιδιοκτησίας που παρέχεται ως εγγύηση
 - Έγγραφο του πελάτη (το ίδιο με τα προσωπικά έγγραφα του αιτούντος).
 - Συμφωνίας πώλησης (εγγεγραμμένη φωτοτυπία), εφόσον υπάρχει.

Στεγαστικά Δάνεια για Μετανάστες

Κατά τη διάρκεια αυτών των 20 χρόνων στη δημοκρατία, η μετανάστευση είναι ένα κοινωνικό και οικονομικό φαινόμενο συνδεδεμένο με την ζωή της Αλβανίας. Τίποτα δεν έπληξε και ταυτόχρονα βοήθησε την Αλβανία, περισσότερο από ό, τι η μετανάστευση του περίπου 1 / 4 του πληθυσμού. Δεν έχουν όλοι όμως απομακρυνθεί ολοκληρωτικά από την Αλβανία. Πολλοί γυρνάνε πίσω, κοιτάζοντας με αισιοδοξία την ανάπτυξη της. Πολλοί άλλοι προτιμούν να περάσουν τις διακοπές τους. Για εκείνους που έχουν αποφασίσει να αποκτήσουν μια κατοικία στην Αλβανία, για να ζήσουν προσωρινά, για να βοηθήσει τους συγγενείς τους ή απλά για να έχουν ένα ακίνητο στη μητρική χώρα υπάρχουν στεγαστικά δάνεια με χαμηλότερο τόκο, μακροπρόθεσμα αναγνωρίζοντας τα πιστοποιητικά εργασίας από την χώρα την οποία που ζουν.

- ❖ Πλεονεκτήματα
 - Μεγαλύτερη διάρκεια της περιόδου αποπληρωμής του δανείου, 20 χρόνια για όλα τα νομίσματα.
 - Μπορούν να επωφεληθούν από τους χαμηλότερους τόκους
 - Ποσό δανείου έως και 500.000 δολάρια ή σε ισοδύναμο Lek ή € (Ευρώ).

- Υποθήκη(ενέχυρα) μπορεί να παραχωρηθεί το ακίνητο που πρόκειται να αγοράσουν ή άλλα ακίνητα.
- Ακόμα κι αν δεν υπάρχουν επαρκείς εξασφαλίσεις, μπορούν να πάρουν τα «εύκολα» δάνεια
 - Ποσό δανείου 30,000 ευρώ
 - Προθεσμία 20 Χρόνια
 - Μηνιαία δόση για το πρώτο χρόνο 280 ευρώ
 - Έγγραφα που απαιτούνται
 - α) Υπόλοιπο του τραπεζικού λογαριασμού
 - β) Μεταφρασμένη Δήλωση ετήσιου εισοδήματος του αιτούντος
 - γ) Ένας αντίκλητος που εργάζεται στην Αλβανία
 - δ) Υποθήκες(ενέχυρα) στην Αλβανία

ΤΡΑΠΕΖΑ CREDINS BANK

Στεγαστικά Δάνεια για αγορά κατοικίας και ανοικοδόμησης

Χρηματοδοτείται: μέγιστη τιμή 70% της αξίας του ακινήτου

Υποθήκη: 140% των ενυπόθηκων δανείων

Απαιτούμενα έγγραφα:

- ❖ Για τα άτομα που εργάζονται
 - Διαβατήριο (επικυρωμένη φωτοτυπία).
 - Απόδειξη για το μηνιαίο εισόδημα της οικογένειας.
 - Πιστοποιητικά της Υποθήκης και έγγραφα που αποδεικνύουν την προέλευση της περιουσίας.
- ❖ Για άτομα που έχουν μια μικρή επιχείρηση
 - Διαβατήριο (επικυρωμένη φωτοτυπία).
 - Άδεια
 - Πιστοποιητικά της Υποθήκης και έγγραφα που αποδεικνύουν την προέλευση της περιουσίας.
- ❖ Για άτομα που έχουν μεγάλη επιχείρηση/εταιρία
 - Νομικά έγγραφα της εταιρίας
 - Το εκκαθαριστικό του προηγούμενου έτους που έχει υποβληθεί στην εφορία
 - Πιστοποιητικά της Υποθήκης και έγγραφα που αποδεικνύουν την προέλευση της περιουσίας.

Όροι πίστωσης:

- ❖ Τα δάνεια σε δολάρια
 - Οι τόκοι (% ετησίως) 12μήνες Libor + (3.0 - 3.5)%
 - Περίοδος (σε έτη) Max 15 χρόνια
 - Ποσό 75% των ακινήτων
- ❖ Δάνειο σε Ευρώ
 - Οι τόκοι (% ετησίως) 12m Libor + (5,2 με 6,2)%
 - Περίοδος (σε έτη) Max 15 χρόνια
 - Ποσό 75% των ακινήτων
- ❖ Δάνεια σε Lek
 - Οι τόκοι (% ετησίως) εντόκων γραμματίων + (4,5 - 6,5)%
 - Περίοδος (σε έτη) Max 15 χρόνια
 - Ποσό 75% των διαμερισμάτων

ΤΡΑΠΕΖΑ PRO CREDITΣτεγαστικά Δάνεια

Η προθεσμία για στεγαστικά δάνεια είναι 180 μήνες.

❖ Υποθήκες

Οι υποθήκες για τα στεγαστικά δάνεια πρέπει να είναι 150% του ποσού του στεγαστικού δανείου όπου το ενέχυρο πρέπει να αξίζει όχι λιγότερο από το 110% του δανείου.

❖ Πλεονεκτήματα

Χρηματοδοτεί έως και το 90% της κατοικίας.

❖ Απαιτούμενα πιστοποιητικά/έγγραφα

- Έγκυρο δελτίο ταυτότητας
- Επιβεβαίωσης εισοδήματος ή νομικά έγγραφα από τις επιχειρήσεις
- Έγγραφα του ενέχυρου που προσφέρεται
- Συμβόλαιο αγοραπωλησία ή παραγγελίας για το διαμέρισμα που θα αγοραστεί, ή τα έγγραφα της ιδιοκτησίας της γης και της κατάστασης των κατασκευαστικών έργων στην περίπτωση που βρίσκεται σε στάδιο οικοδόμησης.

ΤΡΑΠΕΖΑ TIRANA BANKΣτεγαστικά Δάνεια

❖ Δικαιούχοι: Τα άτομα από ηλικία των 18 με 65 ετών (κατά προτίμηση 25 ετών και άνω).

❖ Ποσό: Min. 5000 ευρώ - Max. 200.000 ευρώ (ή το ισοδύναμο σε Lek, USD)

❖ Χρηματοδότηση: Έως 100% της αξίας της κατοικίας που θα αγοραστεί.

❖ Περίοδος: Μέχρι 25 χρόνια

❖ Περίοδος χάριτος έως 12 μήνες (καταβάλλονται μόνο οι τόκοι)

❖ Εξασφαλίσεις: Κάθε υποθήκη αποδεκτή από την τράπεζα.

❖ Τιμές σε ευρώ:

- Για 2 χρόνια = 4,75% σταθερός τόκος
- Μετά από 2 χρόνια = Euribor + 2,9% (12-μηνών Euribor)

❖ Τα επιτόκια σε LEK, δολάρια ΗΠΑ:

- Lek = 8% σταθερό επιτόκιο για τα 2 πρώτα χρόνια
- Μετά από 2 χρόνια: Γραμματίων Δημοσίου + 2,75% (12-μηνών εντόκων γραμματίων)
- USD = 8% επιτόκιο σταθερό για το πρώτο έτος Libor + 4,5% (Libor 12 μήνες)

ΛΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Πίνακας 5.2

| ΛΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ | |
|------------------------|------------------------|
| Δάνεια για σπίτι | |
| Μέχρι 15 χρόνια | Μέχρι 20 χρόνια |
| LEK: Γ.Δ. 12M 2,25% | LEK: Γ.Δ. 12M +2.25% |
| EYPΩ: Libor 12M +2,25% | EYPΩ: Libor 12M +2.25% |
| USD: Libor 12M +3% | USD: Libor 12M +3% |
| Έμβασμα 1% | Έμβασμα 1% |

Πηγή: Λαϊκή Τράπεζα

ΤΡΑΠΕΖΑ RAIFFEISEN BANK

Στεγαστικά Δάνεια

- 100% χρηματοδότηση για την αγορά κατοικίας
- Προθεσμία 25 χρόνια
- Σταθερό τόκοι καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του δανείου
- ❖ Προϋποθέσεις:
 - Ηλικία των Αιτούντων:
 - Min. 18 χρόνια
 - Max. 65 χρόνια
 - Ποσό χρηματοδότησης:
 - Min 700.000 lek ή αντίστοιχο ποσό σε ευρώ(600€ περίπου), δολάρια ΗΠΑ, CHF.
 - Max. 18.000.000 lek (140,000€) ή ισοδύναμο σε Ευρώ, USD, CHF
- ❖ Τόκοι: Euribor / Tribor / Libor (USD, CHF) + σταθερή εξάπλωση
- ❖ Νόμισμα Χρηματοδότηση: EΥΡΩ, LEK, USD, CHF
- ❖ Εξασφαλίσεις που απαιτούνται:
 - Η υποθήκη της κατοικίας που αγοράζεται
 - Η υποθήκη μιας κατοικίας που παρέχεται από τρίτους
 - Κατάστημα που βρίσκεται σε κατοικημένη περιοχή
 - Γη ως επιπλέον εξασφάλιση (30% της συνολικής αξίας των εξασφαλίσεων)

ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

- ❖ Τραπεζική συμμετοχή στη χρηματοδότηση:
 - Δεν υπερβαίνει το 70% της αξίας της κατοικίας που πρόκειται να αγοραστεί. Ελάχιστο 10 000 \$ (ευρώ, LEK) Μέγιστο διαμέρισμα 100 000 \$ (ευρώ, LEK)
 - Δεν υπερβαίνει το 50% για το κατάστημα που επρόκειτο να αγοραστεί. Για τα καταστήματα και την ανοικοδόμηση Μέγιστο 150 000 \$ (ευρώ, LEK)

Πίνακας 5.3

| Διάρκεια Δαν. | Τόκοι ανά Έτος | | |
|---------------|----------------|--------|------------|
| | USD | EΥΡΟ | LEK (Γ.Δ.) |
| 10 Έτη | +2,80% | +4.00% | +2,60% |
| 12 Έτη | +3,00% | +4:25% | +2,80% |
| 15 Έτη | +3,20% | +4:50% | +3,00% |
| 20 Έτη | + 3,55% | +4,60% | +3,20 |

Πηγή: ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

- ❖ Εξασφαλίσεις που απαιτούνται:
 - Η υποθήκη του διαμερίσματος/ ή του καταστήματος που πρόκειται να αγοραστεί / ανοικοδομηθεί ή επιπλωθεί.

Όταν χρησιμοποιείται ως εξασφάλιση μη σταθερή υποθήκη τότε το δάνειο διαιρείται σε δόσεις
- ❖ Τρόπος πληρωμής:
 - Μηνιαίες δόσεις (κεφάλαιο + τόκοι).
 - Μηνιαίο εισόδημα: Όχι περισσότερο από το 60% θα πρέπει να υποβληθεί στην καταβολή του δανείου. (Σε κάθε περίπτωση να απομείνουν τουλάχιστον 450 δολάρια για τα έξοδα του νοικοκυριού με τρία άτομα).
 - Αν το δάνειο εγκριθεί: 300 ευρώ για τις διοικητικές δαπάνες μόνο την στιγμή που θα δημιουργηθεί το αρχείο.
 - Στο δάνειο για ανασυγκρότηση: 1% έμβασμα για την ανεκμετάλλευτη προμήθεια.

- ❖ Πρόσθετα Έξοδα:
 - Έξοδα για τις συμβάσεις που θα υπογραφούν μεταξύ της Τράπεζας και πελάτη σε συμβολαιογράφο.
 - Ασφάλιση ζωής του δανειοδοτούμενου και ανανέωση της κάθε χρόνο για το υπόλοιπο ποσό του δανείου.
 - Ασφάλιση Ακίνητου από σεισμό (για όλη τη διάρκεια του δανείου).
 - Η καταβολή της πληρωμής του εξουσιοδοτημένου εμπειρογνώμονα που εκτίμησε το αντικείμενο(το ενέχυρο)
 - Συντήρηση Λογαριασμού (1.50 δολάρια, 1.50 ευρώ, LEK 150 ανά μήνα).
 - Έξοδα Υποθήκευσης (από 3 000 LEK - 10 000 LEK, ανάλογα με το ποσό του δανείου).

5.2 ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Οι διατάξεις για τα κοινωνικά προγράμματα στέγασης για τις οικογένειες που δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα για την απόκτηση της πρώτης κατοικίας βρίσκονται στον Νόμο υπ'αρ.9232 με ημερομηνία 13/05/2004, ο οποίος έχει ενημερωθεί με τον Νόμο υπ'αρ.9719, με ημερομηνία 23/04/2007. Ο αρμόδιος φορέας που συντονίζει τις ενέργειες που αφορούν την πρώτη κατοικία είναι το Εθνικό Γραφείο Στέγασης.

Οι οικογένειες που δικαιούνται να επωφεληθούν από τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης, εγκρίνονται από την απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, σύμφωνα με τα ακόλουθα κριτήρια:

1. Δεν έχουν στέγη/κατοικία
2. Έχουν στέγη η επιφάνεια της οποίας είναι μικρότερη από την καθορισμένη. Παράδειγμα, η ελάχιστη επιφάνεια που αντιστοιχεί σε ένα άτομο είναι 12,5m², τότε για κάθε άτομο που προστίθεται, αυξάνεται κατά 7,5m² (όταν είναι μεγαλύτερος από 10ετών), και κατά 3,75m² (όταν είναι 5 μέχρι 10 ετών). Τα παιδιά κάτω από 5 ετών δεν υπολογίζονται στον καθορισμό ης ελάχιστης επιφάνειας της κατοικίας.
3. Έμειναν άστεγοι λόγω φυσικών καταστροφών

Η επιδότηση του Κράτους στις «άστεγες οικογένειες» επηρεάζεται από την φορολογική δήλωση της οικογένειας, από τις τιμές της αγοράς των ακινήτων, από τον αριθμό των μελών της οικογένειας και από την περιοχή.

Τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης κατατάσσονται ως εξής:

1. **Προγράμματα κοινωνικών κατοικιών που ενοικιάζονται στις «άστεγες οικογένειες»:**
 - a. Οι κατοικίες που χτίζονται ή αγοράζονται από τους δήμους ή τις μη κερδοσκοπικές οργανώσεις και παρέχονται με συμβόλαιο ενοικίου.
 - b. Οι κατοικίες, που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως κατοικίες «κοινωνικής πρόνοιας» από τους φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης ή τις μη κερδοσκοπικές οργανώσεις και μπορούν να ενοικιαστούν σε οικογένειες που λαμβάνουν επίδομα στέγασης.
 - c. Οι εγκαταστάσεις που δεν λειτουργούν πια, ως αποτέλεσμα της λήξης κάποιου συμβολαίου, οι οποίες ανήκουν πλέον στους δήμους και έχουν εγκριθεί ως κατοικίες κοινωνικής πρόνοιας.

Τα επιδόματα για τα ενοίκια αυτών των κατοικιών υπολογίζονται με βάση την ελάχιστη τιμή του ενοικίου της συγκεκριμένης περιοχής, τον αριθμό των μελών της οικογένειας, το μέγεθος της κατοικίας και την φορολογική δήλωση της οικογένειας. Συνήθως είναι το μισό της τιμής της ελεύθερης αγοράς.

2. Προγράμματα κατοικιών χαμηλού κόστους.

Το κόστος των κατοικιών αυτών υπολογίζεται με βάση της καθορισμένες αντικειμενικές αξίες. Οι οικογένειες έχουν επίσης την δυνατότητα να ξεχρεώσουν το ποσό αυτό μέσα σε 25 χρόνια με τόκο 2% το χρόνο.

3. Προγράμματα δημιουργίας υποδομών σε ένα οικόπεδο.

Τα οικόπεδα αυτά ανήκουν στο κράτος και πωλούνται σε κάποια ενδιαφερόμενη εταιρία με σκοπό την κατασκευή κατοικιών χαμηλού κόστους. Επίσης μπορούν να πωληθούν απευθείας σε μια οικογένεια που το δικαιούνται και που διαθέτει την οικονομική δυνατότητα να χτίσει από μόνη της την πρώτη κατοικία. Παράδειγμα, η τιμή της **πώλησης των οικοπέδων** στις οικογένειες που:

- Έχουν κατά κεφαλήν εισόδημα μεγαλύτερο από 110€, είναι ίδια με τις ελάχιστες τιμές (αντικειμενικές αξίες) που έχουν καθοριστεί από το κράτος.
- Έχουν κατά κεφαλήν εισόδημα από 70 μέχρι 110€, είναι το μισό της αντικειμενικής αξίας που καθορίζεται από το κράτος
- Έχουν κατά κεφαλήν εισόδημα μικρότερο από 70€, είναι μηδέν

Στην Οδηγία υπ'αρ.6257 με ημερομηνίας 09.02.2008 καθορίζονται τα ποσά δανείων που δικαιούνται οι οικογένειες για την απόκτηση της πρώτης κατοικίας. Το μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα θα πρέπει να είναι ανάμεσα σε κάποια όρια που υπολογίζονται ως εξής:

- Emin: ΕΜΔ/0,35, Όπου ΕΜΔ είναι η επιδοτούμενη μηνιαία δόση
- Emax: ΚΜΔ/0,35, Όπου ΚΜΔ είναι η καθαρή μηνιαία δόση

Η επιδότηση του κράτους για τα δάνεια ισούνται με την διαφορά μεταξύ του τραπεζικού τόκου και του τόκου που καταβάλλει η οικογένεια ο οποίος είναι 3% (του αρχικού ποσού του δανείου το χρόνο). Στον πίνακα 5.4 που ακολουθεί παρουσιάζονται τα μέγιστα δάνεια που μπορούν να δοθούν για την κάθε περιοχή.

Πίνακας 5.4: Το ανώτατο όριο δανείων ανάλογα με το αριθμό των μελών της οικογένειας και την περιοχή.

| Πόλη | Αριθμός Μελών της Οικογένειας | Τύπος διαμερίσματος | Ανώτατο Δάνειο σε € |
|---------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Τίρανα | 2 | Γκαρσονιέρα | 21200 |
| | 3 | 1+1 | 25200 |
| | 4 | 2+1 | 31250 |
| | 5-6 | 3+1 | 40350 |
| Δυρράχιο | 2 | Γκαρσονιέρα | 18250 |
| | 3 | 1+1 | 21750 |
| | 4 | 2+1 | 26950 |
| | 5-6 | 3+1 | 34750 |
| Σκόδρα | 2 | Γκαρσονιέρα | 12800 |
| | 3 | 1+1 | 15250 |
| | 4 | 2+1 | 18900 |
| | 5-6 | 3+1 | 18900 |
| Καβάγια | 2 | Γκαρσονιέρα | 14700 |
| | 3 | 1+1 | 17500 |
| | 4 | 2+1 | 21700 |
| | 5-6 | 3+1 | 27950 |
| Αυλώνας | 2 | Γκαρσονιέρα | 13200 |
| | 3 | 1+1 | 15700 |
| | 4 | 2+1 | 19500 |
| | 5-6 | 3+1 | 25100 |
| Κορυτσά | 2 | Γκαρσονιέρα | 11650 |
| | 3 | 1+1 | 13850 |
| | 4 | 2+1 | 17200 |
| | 5-6 | 3+1 | 22150 |
| Αργυρόκαστρο | 2 | Γκαρσονιέρα | 13900 |
| | 3 | 1+1 | 16550 |
| | 4 | 2+1 | 20500 |
| | 5-6 | 3+1 | 26500 |

Πηγή: Οδηγία υπ'αρ.6257

6. Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

Η κατασκευαστική δραστηριότητα στην Αλβανία εξακολουθεί να παραμένει αξιόλογη, αντιπροσωπεύοντας το 2004 το 9,4% του ΑΕΠ. Εν τούτοις ο ρυθμός πραγματικής αύξησης του τομέα φθίνει: το 2001 αυξήθηκε 33%, ενώ το 2004 16%.

Πίνακας 6.1: Ρυθμοί Αύξησης κατασκευαστικού τομέα και ΑΕΠ

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Κατασκευές | -17 | -13 | 19 | 47 | 33 | 22 | 24 | 16 | 15 |
| ΑΕΠ | -11 | 9 | 13 | 7 | 7 | 4 | 6 | 7 | 5,5 |

Πηγή: INSTAT, Albania in figures, 2005

Η αγορά οικοδομών (κατοικίες, επαγγελματικοί χώροι) τροφοδοτήθηκε από την αστυφιλία των τελευταίων ετών και την έλευση αλλοδαπών (επιχειρήσεων, διεθνών οργανισμών). **Υπάρχουν προβλήματα που παραμένουν και σχετίζονται με την ασάφεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, την μη εφαρμογή της οικείας νομοθεσίας και την υπερσυγκέντρωση.** Οι εγχώριες κατασκευαστικές εταιρείες είναι πολλές (150-200), λίγες όμως από αυτές έχουν την δυνατότητα ανάληψης μεγάλων κατασκευαστικών έργων. **Η τυπική αλβανική επιχείρηση δεν έχει αναπτυξιακό χαρακτήρα αλλά λειτουργεί με βάση το σύστημα της αντιπαροχής.**

Σύμφωνα με πρόσφατη έκθεση της Τράπεζας της Αλβανίας η πλειοψηφία των αγοραπωλησιών κατοικίας πραγματοποιείται από τις αποταμιεύσεις των Αλβανών μεταναστών σε άλλες χώρες. Υπολογίζεται (IMF) ότι το 2005 τα εμβάσματα ανήλθαν σε 947 εκατ. €. Καλύπτουν το 61% του ελλείμματος εμπορικού ισοζυγίου, το 66% του ελλείμματος ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών και το 93% του ελλείμματος του ισοζυγίου πληρωμών. Σύμφωνα με στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας, το 1^ο 6μηνιο του 2006 τα εμβάσματα ανήλθαν σε 432 εκατ. €, 12% περισσότερο από το 1^ο 6μηνιο του 2005. Η εξέλιξη αυτή προξενεί σκεπτικισμό αφού αναμένεται τα μεταναστευτικά εμβάσματα δεν θα αποτελέσουν για μακρύ χρονικό διάστημα ακόμη την κύρια χρηματοδοτική πηγή της κατασκευαστικής αγοράς.

Πίνακας 6.2: Αξία κατασκευών (σε εκατ. €)

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|
| Δημόσια έργα | 11,8 | 18,2 | 24,5 | 42,2 |
| Ιδιωτικά έργα | 121,5 | 252,3 | 427,8 | 231,6 |
| Σύνολο | 133,3 | 270,5 | 452,3 | 358,6 |

Πηγή: INSTAT, Albania in figures, 2005

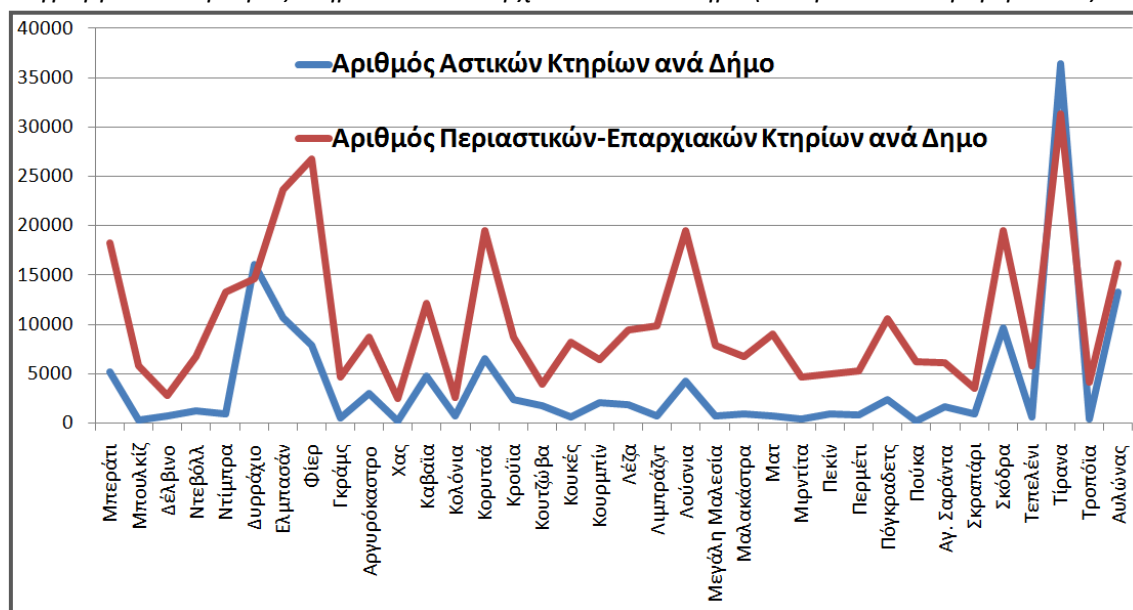
Ως ιδιωτικά έργα θεωρούμε τις οικίες, ξενοδοχεία, εμπορικούς χώρους και βιομηχανικά κτίσματα, ενώ ως δημόσια τις υποδομές μεταφορών, επικοινωνιών, ύδρευσης, άρδευσης, αποχέτευσης και ηλεκτροδότησης. Το 2002 το μεγαλύτερο μέρος (περίπου 45%) των δημόσιων έργων αφορούσε υποδομές επικοινωνιών και ηλεκτροδότησης, το 2003 και 2004 το σημαντικότερο τμήμα ήταν οι υποδομές μεταφορών (63% και 42% αντίστοιχα).

Πίνακας 6.3: Το σύνολο των Κτηρίων ανά Κατηγορία σε κάθε Δήμο

| Δήμοι | Τύπος Κτιρίου | | | | | Σύνολο |
|---------------|----------------|---------------|----------------------------|--------------|------------|----------------|
| | Μονοκατοικία | Πολυκατοικία | Εν μέρει για άλλες χρήσεις | Συγκατοικίες | Άλλα | |
| Σύνολο | 490.481 | 16.699 | 1.798 | 2.714 | 695 | 512.387 |
| Μπεράτι | 22.731 | 575 | 43 | 79 | 5 | 23.433 |
| Μπουλκίζ | 5820 | 204 | 5 | 20 | 3 | 6.052 |
| Δέλβινο | 3401 | 118 | 5 | 23 | 5 | 3.552 |
| Ντεβόλλ | 7993 | 39 | 3 | 2 | 5 | 8.042 |
| Ντίμπρα | 13902 | 237 | 36 | 64 | 4 | 14.243 |
| Δυρράχιο | 29.007 | 1.189 | 168 | 261 | 62 | 30.687 |
| Ελμπασάν | 33.099 | 1.047 | 46 | 145 | 13 | 34.350 |
| Φιέρ | 33525 | 929 | 66 | 84 | 7 | 34.611 |
| Γκράμς | 5016 | 155 | 20 | 21 | 4 | 5.216 |
| Αργυρόκαστρο | 11.152 | 394 | 23 | 110 | 1 | 11.680 |
| Χας | 2532 | 118 | 8 | 11 | 8 | 2.677 |
| Καβαία | 16582 | 232 | 56 | 39 | 2 | 16.911 |
| Κολόνια | 3097 | 203 | 4 | 4 | 0 | 3.308 |
| Κορυτσά | 25.000 | 861 | 80 | 68 | 7 | 26.016 |
| Κρούϊα | 10797 | 266 | 14 | 44 | 1 | 11.122 |
| Κουτζώβα | 5218 | 334 | 47 | 88 | 4 | 5.691 |
| Κουκές | 8537 | 202 | 19 | 59 | 3 | 8.820 |
| Κουρμπίν | 8086 | 284 | 44 | 35 | 14 | 8.463 |
| Λέζα | 10251 | 597 | 106 | 94 | 219 | 11.267 |
| Λιμπράζντ | 10.229 | 243 | 20 | 66 | 10 | 10.568 |
| Λούσνια | 23051 | 505 | 75 | 144 | 13 | 23.788 |
| Μεγάλη | | | | | | |
| Μαλεσία | 8485 | 78 | 10 | 13 | 4 | 8.590 |
| Μαλακάστρα | 7546 | 96 | 16 | 9 | 0 | 7.667 |
| Ματ | 9.432 | 198 | 26 | 66 | 0 | 9.722 |
| Μιρντίτα | 4761 | 201 | 64 | 43 | 5 | 5.074 |
| Πεκίν | 5878 | 44 | 12 | 2 | 0 | 5.936 |
| Περμέτι | 5891 | 153 | 15 | 3 | 2 | 6.064 |
| Πόγκραδετς | 12485 | 349 | 6 | 53 | 1 | 12.894 |
| Πούκα | 6.248 | 120 | 56 | 13 | 1 | 6.438 |
| Αγ. Σαράντα | 7.343 | 411 | 40 | 12 | 12 | 7.818 |
| Σκραπάρι | 4187 | 209 | 10 | 7 | 1 | 4.414 |
| Σκόδρα | 27.660 | 1.115 | 60 | 294 | 12 | 29.141 |
| Τεπελένι | 6099 | 259 | 11 | 19 | 4 | 6.392 |
| Τίρανα | 62.971 | 3.567 | 405 | 547 | 259 | 67.749 |
| Τροπόϊα | 4308 | 126 | 88 | 19 | 1 | 4.542 |
| Αυλώνας | 28.161 | 1.041 | 91 | 153 | 3 | 29.449 |

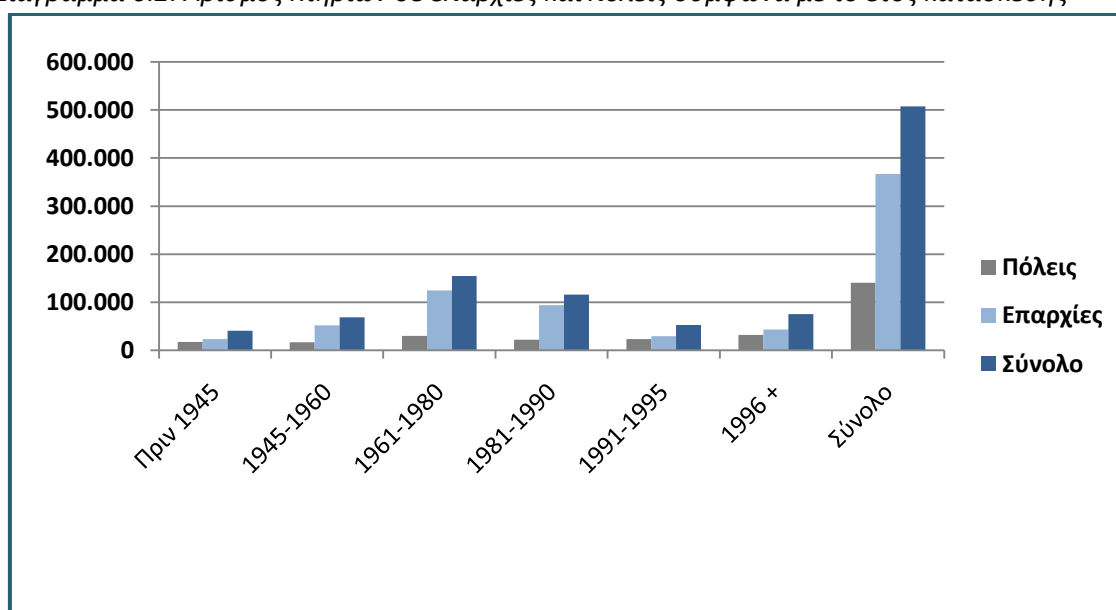
Πηγή: INSTAT, έτος 2001

Διάγραμμα 6.1: Αριθμός Κτηρίων που υπάρχουν σε κάθε Δήμο (Κεντρικά και Περιφερειακά)



Πηγή: INSTAT, έτος 2001

Διάγραμμα 6.2: Αριθμός Κτηρίων σε επαρχίες και πόλεις σύμφωνα με το έτος κατασκευής



Πηγή: INSTAT, έτος 2001

Η ωρίμανση της αγοράς και η σταδιακή μείωση της ζήτησης για νέα διαμερίσματα αναμένεται να προξενήσουν πτώση της δραστηριότητας στον κατασκευαστικό τομέα, που αποτελεί και τον κύριο μοχλό της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας. Ο κατασκευαστικός τομέας χαρακτηρίζεται από υπερσυγκέντρωση της δραστηριότητας του στην κατασκευή νέων διαμερισμάτων ενώ άλλοι σημαντικοί τομείς όπως η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής έχουν υστερήσει. Είναι ενδεικτικό ότι η κατασκευή νέων διαμερισμάτων αποτελεί το 68% του συνόλου της δραστηριότητας του κατασκευαστικού τομέα. Κατά το 2006 η ζήτηση για διαμερίσματα αυξήθηκε ενώ αντίθετα μειώθηκε η ζήτηση για εμπορικά ακίνητα. (Πρεσβεία της Ελλάδος στα Τίρανα)

Πίνακας 6.4

| | | Αριθμός Κατασκευών ανά Έτος και Τύπο | | | | | | |
|---------------------|-----------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------|--------|--------|--|
| Τύπος Κατασκευής | Κατοικίες | Άλλα Κτίρια | | | | Σύνολο | Σύνολο | |
| | | Ξενοδοχεία | Εμπορικές Εγκαταστάσεις | Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις | Άλλα Κτίρια | | | |
| 1995 | 2.618 | 36 | 934 | 497 | 520 | 1.987 | 4.605 | |
| 1996 | 2.178 | 38 | 1.985 | 311 | 2.323 | 4.657 | 6.835 | |
| 1997 | 719 | 19 | 478 | 44 | 155 | 696 | 1.415 | |
| 1998 | 1.172 | 35 | 613 | 92 | 356 | 1.096 | 2.268 | |
| 1999 | 981 | 21 | 405 | 94 | 245 | 765 | 1.746 | |
| 2000 | 1.599 | 113 | 866 | 104 | 260 | 1.343 | 2.942 | |
| 2001 | 906 | 54 | 231 | 50 | 143 | 478 | 1.384 | |
| 2002 | 1.918 | 92 | 395 | 48 | 245 | 780 | 2.698 | |
| 2003 | 2.165 | 188 | 469 | 119 | 277 | 1.053 | 3.218 | |
| 2004 | 885 | 11 | 373 | 71 | 152 | 607 | 1.492 | |
| 2005 | 1750 | 29 | 455 | 75 | 443 | 1002 | 2.752 | |
| 2006 | 1.491 | 63 | 439 | 115 | 312 | 929 | 2.420 | |
| 2007 | 466 | 14 | 197 | 68 | 250 | 529 | 995 | |
| 2008 | 910 | 12 | 319 | 70 | 181 | 582 | 1.492 | |

Πηγή: INSAT

Παράλληλα, παρατηρείται αύξηση της χρηματοδότησης από τις τράπεζες για αγορά ακινήτων. Τα δάνεια συνήθως καλύπτουν το 80% της αξίας αγοράς των ακινήτων και αποτιμώνται σε ξένα νομίσματα, συνήθως ευρώ. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι τιμές των ακινήτων, ανεξαρτήτως της μορφής της χρηματοδοτικής πηγής (δανεισμός ή ιδιωτική αποταμίευση), αποτιμώνται σε Ευρώ και οι περισσότερες αγοραπωλησίες συντελούνται σε Ευρώ. Πέραν τούτων, και στις περιπτώσεις που χρησιμοποιείται το εθνικό νόμισμα Λεκ, έχει ήδη προηγουμένως προηγηθεί μετατροπή της τιμής από Ευρώ σε Λεκ. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Αλβανίας, η μεγάλη αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων δεν δικαιολογείται από τους βασικούς δείκτες της οικονομίας και είναι πιθανόν να οδηγήσει σε επισφαλείς από πλευράς απόδοσης επενδύσεις.

7. Η ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Με τον όρο Δόμηση νοείται:

- η κατασκευή
- η εγκατάσταση,
- η ανασυγκρότηση
- η επέκταση,
- η τροποποίηση
- ή και καταστροφή των εγκαταστάσεων.

Εξαιρούνται οι εργασίες για την συντήρηση των υπάρχοντων κτιρίων και τα δευτερεύοντα έργα που προσδιορίζονται από τις τοπικές δημοτικές αρχές με τις κατευθυντήριες γραμμές που είναι ή δεν είναι εφοδιασμένα με προσωρινή άδεια.

Η οικοδόμηση όπως και στις περισσότερες ή όλες τις άλλες χώρες είναι μια δραστηριότητα που υποδιαιρείται σε διάφορες κατηγορίες, όπως είναι η οικοδόμηση κατοικιών, βιομηχανικών, υποδομών, δημόσιων υπηρεσιών, κατασκευαστικών προϊόντων κλπ. Ο τομέας των κατασκευών ρυθμίζεται από τον Νόμο των Οικοδομών και τις αναδυόμενες διατάξεις που βασίζονται σε αυτό.

Οι βασικές απαιτήσεις που συνδέονται με την δόμηση είναι:

- Η μηχανική σταθερότητα
- Η Πυροπροστασία
- Η Υγιεινή, η Βιωσιμότητα και η προστασία του περιβάλλοντος
- Η Απομόνωση από την θερμοκρασίας, την προστασία κατά του θορύβου και των δονήσεων.

Το πρόσωπο το οποίο διενεργεί μία δόμηση, υποχρεούται να:

- Να χτίσει σύμφωνα με την άδεια δόμησης
- Να εξασφαλίσει όλα τα υλικά, τους εξοπλισμούς και τα οικοδομικά προϊόντα δομικών κατασκευών σύμφωνα με το Δίκαιο των οικοδομών
- Να μην επιτρέπει την έναρξη των έργων πριν τα σχέδια και τις οδηγίες εργασίας που απαιτούνται να γίνουν δεκτά στην συγκεκριμένη περιοχή.
- Να ορίσει τον κύριο μηχανικό της κατασκευής υπεύθυνο να διαχειριστεί την οικοδόμηση της κατασκευής ή μέρους της κατασκευής
- Να ενημερώνει τον επενδυτή για τα μεγέθη που παρουσιάζονται κατά τη διάρκεια της κατασκευής.

Το δικαίωμα της επαγγελματικής μελέτης και επίβλεψης το έχουν πτυχιούχοι με άδεια που πληρούν τις απαιτήσεις που καθορίζονται στον Κατασκευαστικό Νόμο.

Το κύριο έργο για κατοικία χαρακτηρίζεται από:

- Τα έγγραφα από το κτηματολογικό σχέδιο
- Το αρχιτεκτονικό Σχέδιο
- Το κατασκευαστικό/μηχανικό Σχέδιο
- Το Πρόγραμμα της εγκατάσταση/εφαρμογής.

7.1. ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άδεια Δόμησης είναι το έγγραφο στη βάση του οποίου μπορεί να αρχίσει η κατασκευή της εγκατάστασης. Με αυτό αποδεικνύεται ότι το κύριο έργο πραγματοποιείται σύμφωνα με τους κανόνες και τις προδιαγραφές της συγκεκριμένης τοποθεσίας που πρέπει να πληρούνται για να αρχίσει το έργο.

Την Οικοδομική Άδεια την παρέχουν οι δημοτικές αρχές που είναι αρμόδιες για τις οικοδομικές εργασίες της περιοχή στην οποία χτίζεται η κατασκευή. Ενώ τις άδειες για τις κατασκευές επικοινωνίας(κυκλοφοριακών δικτύων), τηλεπικοινωνιών, ενέργειας, υδραυλικών έργων, βιομηχανικών εγκαταστάσεων κλπ. τις παρέχει το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Χωροταξίας(αντίστοιχο ΥΠΕΧΩΔΕ).

Ποτέ δεν χτίζεται χωρίς την άδεια οικοδόμησης παρά μόνο σε περιπτώσεις φυσικών καταστροφών ή πολέμου ή και άλλων καταστροφών. Σε αυτές τις περιπτώσεις γίνονται έργα με σκοπό να έρθει το κτίριο στην προηγούμενη κατάσταση.

Σε γενικές γραμμές για τις Άδειες Δόμησης απαιτούνται:

- Απόδειξη της κυριότητας ή του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου. Έγγραφα που πιστοποιούν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας του αιτούντος και το δικαίωμά του να ζητήσει την οικοδόμηση της καθορισμένης περιοχής, συμπεριλαμβανομένων των συμφωνιών με τρίτους ή με συνιδιοκτήτες. Πιστοποιητικό από τα ΓΚΑΠ για πιθανά αρχεία κάποιου περιορισμού της ακίνητης περιουσίας.
- Πολεοδομική αδεία, ανάλυση, μελέτη και αξιολόγηση που υποστηρίζει ότι το αίτημα για την οικοδόμηση είναι συνεπές με τους υποχρεωτικούς κανόνες της περιοχής.
- Λεπτομερές σχέδιο που περιλαμβάνει τις απαιτήσεις που σχετίζονται με το νερό, το ηλεκτρικό ρεύμα, την αποχέτευση και τις αξιολογήσεις των επιπτώσεων στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον
- Αν δεν υπάρχουν πολεοδομικά σχέδια και η αίτηση άδειας είναι για μονοκατοικία, απαιτείται δήλωση από τον δήμο για πιθανές διασυνδέσεις με την τεχνική υποδομή
- Γραπτή έκθεση του ειδικού ελεγκτή που αξιολογεί τη βιωσιμότητα, τη σταθερότητα, τον θόρυβο, τη θερμοκρασία, τη μόνωση και τα μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας.
- Τον σκοπό, τη φύση και την επαρκή περιγραφή καθώς και τις προθεσμίες της πραγματοποίησης των έργων της οικοδόμησης που ζητείται.

Η αίτηση για την Άδεια Δόμησης:

Η αίτηση κατατίθεται στη τοπική διοίκηση της περιοχής που θα εκτελεστεί το έργο. Όταν η κατασκευή προβλέπεται να οικοδομηθεί σε έδαφος περισσότερων δήμων ή κοινοτήτων, η αίτηση υποβάλλεται στο δήμο ή την κοινότητα όπου αναμένεται να πραγματοποιηθεί το μεγαλύτερο μέρος της. Στη συνέχεια, η τοπική μονάδα δημοσιεύει αμέσως την αίτηση στο περιβάλλον της και ο αιτούμενος προβάλλει την αναγγελία σε περίμετρο όχι μικρότερη από 50 μέτρα από το όριο του οικοπέδου που θα χτιστεί. Εντός 30 ημερών από την κοινοποίηση της αίτησης ή από τη δημοσίευσή του στο μητρώο η Εθνική Υπηρεσία Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Χωροταξίας, καθώς και κάθε αρχή σχεδιασμού εθνικού και / ή τοπικού ενδιαφέροντος, εκφράζουν την στάση τους. Εντός της περιόδου αυτής, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλλει τις παρατηρήσεις, σχόλια ή κριτική κατά τους ισχυρισμούς της κοινότητας ή του

δήμου. Η ασυμφωνία και η καθυστέρηση της απόφασης από την δοσμένη προθεσμία συνεπάγεται ότι η αίτηση έχει γίνει «σιωπηλά» δεκτή.

Ο τεχνικός φάκελος πρέπει να υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα και να υπογράφεται από τον επενδυτή ή το υπεύθυνο πρόσωπο. Όταν ο επενδυτής δεν είναι ιδιοκτήτης του αγροτεμαχίου, θα πρέπει να ζητηθεί και να υποβληθεί η άδεια του ιδιοκτήτη του οικοπέδου. Σε περίπτωση που περισσότεροι από έναν επενδυτές κάνουν αίτηση για άδεια κατασκευής, ο δήμος μπορεί να ζητήσει τον διορισμό ενός αντιπροσώπου ο οποίος θα διατηρεί επαφή με τον δήμο και θα είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή όλων των απαιτήσεων της ισχύουσας νομοθεσίας.

Οι Προθεσμίες των Αδειών

Από την ημερομηνία της αίτησης, η απάντηση πρέπει να βγαίνει μέσα σε 58 ημέρες. Για κάθε εξέλιξη που προκύπτει κατά την διαδικασία της οικοδόμησης, το φυσικό ή νομικό πρόσωπο συμπληρώνει μέσα σε 30 ημέρες μια προκαταρκτική δήλωση της εργασίας που απαιτείται να εκτελεστεί. Η φόρμα που ορίζεται στους κανονισμούς, περιέχει, κατά περίπτωση, μια υπεύθυνη δήλωση των νέων εξελίξεων (όχι αυτών που ήδη προβλέπονται από την άδεια). Η εξέταση της αίτησης για οικοδομική άδεια και έγκριση της θεωρείται διοικητική πράξη που εκδίδεται από τον πρόεδρο της τοπικής διοίκησης (δήμο ή κοινότητα). Η απόφαση για την έγκριση ή την άρνηση της αδειας περιέχει τις απαραίτητες πληροφορίες που συμπίπτουν με τους κανόνες της ανάπτυξης της συγκεκριμένης περιοχής.

Η άδεια δόμησης εκδίδεται σε δύο φάσεις:

1. Η «άδεια οικόπεδου», η οποία ορίζει:
 - a. Την διαμόρφωση του κτιρίου
 - b. τον συντελεστή δόμησης, και το μέγιστο ύψος του κτιρίου
 - c. τις άδειες για το ηλεκτρικό ρεύμα, το νερό, τις αποχετεύσεις και τις υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών
 - d. το συμβόλαιο με τον ιδιοκτήτη του γεωτεμάχου
2. Η «άδεια δόμησης», όπου εγκρίνεται το ολοκληρωμένο αρχιτεκτονικό σχέδιο και οι κατασκευαστικές λεπτομέρειες.

Άδεια Εκμετάλλευσης

Μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής γίνεται αίτηση για να εγκριθεί η Άδεια Εκμετάλλευσης. Οι φορείς της πολεοδομίας εξετάζουν αν το αντικείμενο έχει χτιστεί σύμφωνα με την Άδεια Δόμησης. Αφού εγκριθεί η Άδεια Εκμετάλλευσης, το ακίνητο μπορεί τότε να καταχωρηθεί στο Γραφείο Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας.

Τα έγγραφα που απαιτούνται για την Άδεια Δόμησης:

1. Έντυπο Αιτήματος Τύπου Αρ.3
2. Έντυπο Τύπου Αρ. 2 της άδειας του οικοπέδου που εγκρίθηκε.
3. Επεξηγηματική τεχνική έκθεση της μελέτης (δύο αντίγραφα υπογεγραμμένο από των αρχιτέκτονας και πολιτικός μηχανικός).
4. Αντίγραφα των αδειών/πτυχίων των μηχανικών εντός της καθορισμένης προθεσμίας.
5. Τα στοιχεία της γεωλογικής μελέτης του οικοπέδου.
6. Για κατασκευές άνω των 8 ορόφων, σεισμική μελέτη για κάθε τετραγωνικό του οικοπέδου
7. Φύλλο με τις ολοκληρωμένες λεπτομέρειες για την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό, το Ιστορικό Κέντρο και τις συλλογικές κατοικίες στο οποίο θα σημειώνετε και το όνομα του Πρόεδρου του Συμβουλίου Επικρατείας (ΣτΕ=ΚΡΡΤ) του Δήμου.
8. Ο πλήρης σχεδιασμός του έργου προς υλοποίηση σε δύο αντίτυπα (σύμφωνα με την απόφαση, τη μορφή και τις ιδιότητες της οικοδομικής άδειας) Αρχιτεκτονικός, κατασκευαστικός, ηλεκτρολογικός, υδρολογικός και θέρμανσης. Ενώ ο εξαερισμός για συλλογικές εγκαταστάσεις, υπογράφεται από τους σχεδιαστές με πρωτότυπη υπογραφή και συνοδεύεται από την ταμπέλα των φύλλων για κάθε έργο.
9. Στο έργο που πρόκειται να υλοποιηθεί προσδιορίζονται οι τύποι των διαμερισμάτων, οι εκτάσεις για κάθε είδος και το ύψος τους, με το περίβλημα του προορισμού.
10. Σχεδιασμός της εξωτερικής ρύθμισης, συμπληρωμένος με τα υψόμετρα σε δύο αντίγραφα (συνημμένη σχέδιο υλοποίησης), που υπογράφηκε από τον σχεδιαστή. Στην εξωτερική ρύθμιση περιέχεται όλος ο έλεγχος της κατάστασης των κατεστραμμένων τμημάτων. Η αναγκαία τεκμηρίωση για την διαλεύκανση της οικοδομικής άδειας μετά την απόφαση της έγκρισης από το Συμβούλιο Επικρατείας.
11. Συμβολαιογραφική σύμβαση μεταξύ του ιδιοκτήτη της γης και της κατασκευαστικής εταιρείας, καθώς και η επαγγελματική φορολογική άδεια της κατασκευαστικής εταιρείας με σφραγίδα συμβολαιογράφου.
12. Σχέδιο του γραφήματος + οργάνωσης της εργασίας σε δύο αντίγραφα (συνημμένο το έργο που θα υλοποιηθεί που υπογράφεται από τον τεχνικό καθοδηγητή/ελεγκτή.
13. Η παρασκευασμένη εκτίμηση με βάση την μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο που υπεγράφη.
14. Βεβαίωση από το ΦΠΑ, η οποία τεκμηριώνει στην κατασκευαστική ότι το συγκεκριμένο πρόσωπο δεν έχει εκκρεμείς υποχρεώσεις.
15. Πιστοποιητικό από την αστυνομία της δόμησης/πολεοδομίας

Σημείωση:

- Το παραπάνω υλικό πρέπει να υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα και όλο το σχεδιασμένο υλικό πρέπει να υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή CD, όπου παρουσιάζεται το αρχιτεκτονικό σχέδιο που θα υποβληθεί (σχέδιο, άποψη, κοπή, φωτομοντάζ).
- Το Συμβούλιο της τοπικής αυτοδιοίκησης μπορεί να επιβάλει κάποιο τέλος για την εξέταση μιας αίτησης για άδεια δόμησης.

Τα Έντυπα που αναφέρονται παραπάνω είναι:

Έντυπο Αιτήματος Τύπου Αρ.3

ΕΝΤΥΠΟ ΤΥΠΟΥ ΑΡ. 3

ΑΙΤΗΜΑ ΓΙΑ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ _____

Ο αιτών / Το φυσικό νομικό πρόσωπο Όνομα Επίθετο

Διεύθυνση _____

Διεύθυνση του οικοπέδου όπου θα χτιστεί το κτίριο _____

Δημόσιας Περιουσίας _____ Ιδιωτική Περιουσία _____ (συμπληρώστε τον σταυρό)

Επιβεβαίωση από το κτηματολόγιο της περιοχής _____

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Το εμβαδόν του οικοπέδου |_|_|_|_|_|_|_|_| [M2], ή |_|_|_|_|_| [Εκτάρια]

Το εμβαδόν του κτιρίου |_|_|_|_|_|_|_|_| [M2]

Ο συντελεστής δόμησης της περιοχής |_|_|_|_|_|

Ο αριθμός ορόφων επί της γης |_|_|_|_|_|

Ο αριθμός ορόφων κάτω από τη γη |_|_|_|_|_|

Ο όγκος του αντικειμένου |_|_|_|_|_|_| [M3]

Το συνολικό ύψος |_|_|_|_|_|_| [M]

Ο μέγιστος αριθμός ορόφων |_|_|_|_|_|

Αξία σύμφωνα με το έργο προς εκτέλεση |_|_|_|_|_|_| [εκατομ. λεκ]

Μηχανικοί

Το κτίριο σχεδιάστηκε από Όνομα Επίθετο

Ο αριθμός της άδειας του μηχανικού |_|_|_|_|_|_|_|_|

Ημερομηνία / / 201 ...

Το έργο θα εφαρμοστεί/ελεγχτεί/εκτελεστεί από Όνομα Επίθετο

Ο αριθμός της άδειας του μηχανικού |_|_|_|_|_|_|_|_|

Ημερομηνία / / 201 ...

Μαζί με την αίτηση υποβάλλω:

Το πλήρες τεχνικό σχέδιο της εγκατάστασης ή των εγκαταστάσεων

Το Διάγραμμα των κατασκευαστικών εργασιών

Το Σχεδιάγραμμα της οργάνωσης των δραστηριοτήτων

Το Έντυπο 3 / 1 συμπληρωμένο σύμφωνα με τον νόμο.

Τα στοιχεία της γεωλογικής-μηχανικής μελέτης

Μαζί με την παραπάνω αίτηση καταθέτουμε και το Έντυπο 3/1 που ακολουθεί

ΕΝΤΥΠΟ ΤΥΠΟΥ ΑΡ.3/1

ΣΥΝΔΕΣΗ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ/ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

1. Η σύνδεση του οικοπέδου του κτιρίου με το δημόσιο υδραυλικό δίκτυο

Το σημείο και η απόσταση σύνδεσης _____

Η εταιρεία ύδρευσης που διαχειρίζεται την δημόσια υδροδότηση _____

2. Η σύνδεση του οικοπέδου του κτιρίου με το δημόσιο δίκτυο αποχέτευσης και καθαρισμού λυμάτων

Το σημείο και η απόσταση σύνδεσης _____

Η εταιρεία του αποχετευτικού δικτύου που διαχειρίζεται _____

την δημόσια αποχέτευση

3. Η σύνδεση του οικοπέδου του κτιρίου με δημόσιο ηλεκτρικό δίκτυο

Το σημείο και η απόσταση σύνδεσης _____

Η εταιρεία που διαχειρίζεται το δημόσιο δίκτυο ηλεκτρισμού _____

Αξία σύμφωνα με το έργο προς εκτέλεση |_|_|_|_|_| [εκατομ. λεκ]

4. Η σύνδεση του οικοπέδου του κτιρίου με το δημόσιο τηλεφωνικό δίκτυο:

Το σημείο και η απόσταση σύνδεσης _____

Η εταιρεία που διαχειρίζεται το δημόσιο τηλεφωνικό δίκτυο _____

5. Επαλήθευση του οικοπέδου κατασκευής από

Περιφερειακός οργανισμός για την προστασία του περιβάλλοντος, σε συνδυασμό με την περιβαλλοντική άδεια για τις περιπτώσεις στις οποίες προβλέπει ο νόμος "Για την προστασία του περιβάλλοντος"

Η εταιρεία που διαχειρίζεται την δημόσια πυροπροστασία _____

Συνημμένο στο έντυπο, το γενικό σχέδιο εγκατάστασης που πρόκειται να κατασκευαστεί, η σχετική μελέτη και η έγκριση των οικοδομικών αδειών για τα έργα υποδομής για κάθε περίπτωση.

Ο Αιτών

(... ..)

Ημερομηνία / / 200 ...

Έντυπο Τύπου Αρ. 2 της άδειας του οικοπέδου που εγκρίθηκε

ΈΝΤΥΠΟ ΤΥΠΟΥ ΑΡ.2
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΤΟΥ Σ.τ.Ε.Π _____
ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Σ.τ.Ε. Αρ. _____ Ημερομηνία ___ / ___ / 201__
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΕΤΑΙ ΓΙΑ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΤΩΝ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ
Ο Κ. Όνομα Επίθετο
Το Σ.τ.Ε του Δήμου με Απόφαση αρ. _____, Ημερομηνία ___ / ___ / 201__
Ενέκρινε την Κατασκευή που Προορίζεται για το Οικόπεδο και τους Πολεοδομικούς
Περιορισμούς κλπ..

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

| | |
|---|--|
| Το εμβαδόν του οικοπέδου | _ _ _ _ _ _ _ _ _ [M2], ή _ _ _ _ _ [Εκτάρια] |
| Το εμβαδόν του κτιρίου | _ _ _ _ _ _ _ _ _ [M2] |
| Ο συντελεστής δόμησης της περιοχής | _ _ _ _ |
| Ο αριθμός ορόφων επί της γης | _ _ _ |
| Ο αριθμός ορόφων κάτω από τη γη | _ _ _ |
| Ο όγκος του αντικειμένου | _ _ _ _ _ _ [M3] |
| Το συνολικό ύψος | _ _ _ _ _ _ [M] |
| Ο μέγιστος αριθμός ορόφων | _ _ _ |
| Η απόσταση του κτιρίου από τον άξονα του δρόμου | _ _ _ _ _ _ [M] |
| Η απόσταση του κτιρίου από το πεζοδρόμιο | _ _ _ _ _ _ [M] |

Η απόσταση από το όριο ιδιοκτησίας

| | |
|---|--------------------|
| Βόρεια | _ _ _ _ _ _ [M] |
| Νότια | _ _ _ _ _ _ [M] |
| Ανατολή | _ _ _ _ _ _ [M] |
| Δύση | _ _ _ _ _ _ [M] |
| Είδος της κάλυψης | _____ |
| Τύπος της Θέρμανσης | _____ |
| Γραμματοκιβώτια στην κύρια είσοδο της σκάλας | _____ |
| Έξοδος έκτακτης ανάγκης | _____ |
| Αρχιτεκτονικά και λειτουργικά στοιχεία και για τα άτομα με αναπηρία | _____ |
| Οι εισοδοι από | _____ |
| Η σεισμική ένταση του οικοπέδου | [_ _ _ _ Ρίχτερ] |
| Ειδικοί όροι | _____ |

Η νόμιμη προθεσμία αυτής της απόφασης είναι μέχρι ___ / ___ / 200__

| | |
|---|---------|
| Για την δημόσια περιουσία με εμβαδόν μέχρι 0,1 εκτάρια | 3 μήνες |
| Για την δημόσια περιουσία με εμβαδόν πάνω από 0,1 εκτάρια | 6 μήνες |
| Για την ιδιωτική ιδιοκτησία ανεξάρτητα από το μέγεθος της | 6 μήνες |

Ο Γραμματέας του Σ.τ.Ε (... ..)

Ο Διευθυντής του Σ.τ.Ε (.)

Ημερομηνία / / 200 ...

7.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Στην Αλβανία οι κανόνες και τα πρότυπα του Πολεοδομικού Σχεδιασμού καθορίζονται από το Νόμο αριθ. 7693 της 20ης Απριλίου του 1993, όπως τροποποιήθηκε με τον νόμο αριθ. 8405 της 17 του Σεπτεμβρίου 1998. Το αλβανικό πλαίσιο είναι διαφορετικό από αυτό της Ευρώπης στην εφαρμογή των προκαθορισμένων διαστάσεων και σχημάτων των γεωτεμαχίων. Οι λεπτομερείς απαιτήσεις π.χ. της πρόσοψης / βάθους, μεγέθους και σχήματος, δεν περιλαμβάνονται στην αλβανική μεθοδολογία. **Η Αλβανική προσέγγιση δημιουργεί ένα νομικό "δικαίωμα ανάπτυξης" για όλα τα γεωτεμάχια, εκτός των περιπτώσεων που αυτά είναι πολύ μικρά και με περίεργο σχήμα ώστε να μην μπορούν να φιλοξενήσουν ένα τυπικό κτίριο.** Σε τέτοιες περιπτώσεις, κανονιστικά πρότυπα πρέπει να εφαρμόζονται για την ενοποίηση των γεωτεμαχίων (Kuci, 2008).

Τα Ρυθμιστικά Σχέδια, ή τα Γενικά Σχέδια Προσαρμογής (General Adjustment Plans), είναι παρόμοια με τα σχέδια των χρήσεων γης, αλλά περιλαμβάνουν περισσότερες λεπτομέρειες. **Η ρυμοτομική γραμμή διαχωρίζει τις κατοικημένες περιοχές της πόλης από τις αγροτικές περιοχές.** Συνήθως, η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με τα διοικητικά όρια, π.χ. με τα όρια δήμου στις αστικές περιοχές, και τα όρια των κοινοτήτων στις αγροτικές περιοχές. **Οι ειδικές χρήσεις γης, το οδικό δίκτυο, ο συντελεστής δόμησης και η πυκνότητα των κατασκευών ορίζονται στα Ρυθμιστικά Σχέδια.** Κάποια από τα πρότυπα αυτά παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 7.1: Η πυκνότητα του πληθυσμού για τα οικοδομικά τετράγωνα και τα συγκροτήματα κατοικιών

| Αριθμός ορόφων | Πυκνότητα στέγαση, Κάτοικοι /εκτάριο σύμφωνα με ελεύθερη επιφάνεια 12 τμ./κάτοικο | |
|----------------|---|---|
| | Μικτή (επιφάνεια αστικής περιοχής) | Καθαρή (επιφάνειας της κατοικημένης περιοχής) |
| 2 | 100-170 | 140-220 |
| 3 | 280-300 | 500-530 |
| 4 | 300-350 | 540-600 |
| 5 | 360-380 | 650-750 |
| 6 | 380-400 | 750-780 |
| 8 | 420-440 | 780-820 |
| 9 | 440-460 | 850-900 |

Πηγή: Αποφάσεις υπ'αρ.722, 401 και 545 του Νόμου 8405 για την Πολεοδομία

Πίνακας 7.2: Τα στοιχεία που συνθέτουν τα συγκροτήματα στέγασης και τις γειτονιές

| Πολεοδομικές Εγκαταστάσεις | Συγκρότημα (6000-8000 κατ.) | | Γειτονιές (12000-16000 κατ.) | |
|----------------------------|-----------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | Εκτάρια | τμ/κάτοικο | Εκτάρια | τμ/κάτοικο |
| Περιοχές Κατοικίας | <=12 | 8,4-14 | <=12 | 16,8 |
| Κοινωνικοί Χώροι | 1,5-2,5 | 2,5 | 3,6 | 3 |
| Χώροι Πρασίνου | 3-5 | 3-5 | 6 | 5 |
| Αθλητικές Εγκαταστάσεις | 1,2 | 1-1,6 | 2 | 1,6-2 |
| Δρόμοι/Πλατείες | 2,1-3,5 | 2,4-4 | 5-6 | 6-7,2 |
| Σύνολο | 16-25 | 16,8-28 | <=30 | 32-38,4 |

Πηγή: Αποφάσεις υπ'αρ.722, 401 και 545 του Νόμου 8405 για την Πολεοδομία

Θεωρείται δεδομένο ότι οι ζώνες σχεδιασμού είναι ομοιογενείς κατοικημένες περιοχές. Όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί, δεν προβλέπονται οι εμπορικές και βιομηχανικές χρήσης γης που συμπεριλαμβάνονται μέσα σε αυτές τις ζώνες.

Πίνακας 7.3: Στοιχεία που συνθέτουν την περιοχή κατοικίας

| Αριθμό κατοίκων | Περιοχές Κατοικίας τμ./κάτ. | Κοινωνικοί Χώροι τμ./κάτ. | Χώροι Πρασίνου τμ./κάτ. | Αθλητικές Εγκαταστάσεις τμ./κάτ. | Δρόμοι / Πλατείες τμ./κάτ. | Σύνολο τμ./κάτ. |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Μέχρι 10000 | 52-46 | 5 | 3-4 | 4 | 6-7 | 70-66 |
| 10000-20000 | 46-41 | 5-6 | 4-5 | 4-3 | 7-8 | 66-63 |
| 20000-50000 | 41-36 | 6-7 | 5-6 | 3-2 | 8-9 | 63-60 |
| 50000-100000 | 36-30 | 7 | 6-7 | 2 | 9 | 60-55 |
| 100000-200000 | 30-27 | 8 | 7 | 2-2,4 | 9-10 | 55 |
| >= 200000 | 26,5 | 12 | 7 | 2,5 | 12 | 60 |

Πηγή: Αποφάσεις υπ'αρ.722, 401 και 545 του Νόμου 8405 για την Πολεοδομία

Η Κατασκευή επιτρέπεται μόνο εντός των ρυμοτομικών ορίων. **Η άδεια δόμησης απαιτείται πριν από την κατασκευή. Στην περίπτωση ανοικοδόμησης παλιών κτιρίων η Πολεοδομία του δήμου είναι υπεύθυνη για την έκδοση της άδειας.** Για τα γεωτεμάχια που είναι μικρότερα από 0,5 εκτάρια, η οικοδομική άδεια εκδίδεται από το τοπικό Συμβούλιο της Επικράτειας. Για τα μεγαλύτερα γεωτεμάχια, η προκαταρκτική έγκριση από το Τοπικό Συμβούλιο της Επικρατείας θα πρέπει να ακολουθείται επίσης από την έγκριση του Συμβουλίου της Δημοκρατίας της Αλβανίας.

Κάποια από τα πρότυπα που αφορούν τους συντελεστές δόμησης παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 7.4: Η πυκνότητα του πληθυσμού Κάτοικοι/Εκτάριο και ο συντελεστής δόμησης λ

| Όροφοι | Πυκνότητα του πληθυσμού | Συντελεστής Δόμησης λ |
|----------|-------------------------|-----------------------|
| 2 Όροφοι | 140 - 220 | 0.3 - 0.8 |
| 3 Όροφοι | 500 - 530 | 0.5 - 0.7 |
| 4 Όροφοι | 540 - 600 | 0.7 - 0.9 |
| 5 Όροφοι | 650 - 720 | 1.0 - 1.3 |
| 6 Όροφοι | 730 - 760 | 1.2 - 1.4 |
| 8 Όροφοι | 780 - 820 | 1.3 - 1.6 |
| 9 Όροφοι | 850 - 900 | 1.6 - 1.8 |

Πηγή: Αποφάσεις υπ'αρ.722, 401 και 545 του Νόμου 8405 για την Πολεοδομία

Γενικά ο συντελεστής δόμησης για:

- Τα κέντρα των πόλεων είναι: 0,7 - 0,85
- Τις Ζώνες νοσοκομείων είναι 0,6 - 0,75
- Για τις Βιομηχανικές ζώνες είναι: 0,5 - 0,7
- Για τις Εμπορικές ζώνες είναι: 0,7 - 0,85

Οι «Πολοδομικές Μελέτες» είναι λεπτομερή σχέδια για μικρότερες περιοχές μέσα σε μια πόλη ή ένα χωριό. Καθορίζονται οι προδιαγραφές για τις απαιτούμενες αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων, το ύψος του κάθε κτιρίου, το πλάτους του δρόμου και οι συντελεστές δόμησης. Κάποια από αυτά τα στοιχεία παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7.5: Δεδομένα για τις κατοικίες 2 και 3 ορόφων

| | Κατοικίες σε σειρά | Κατοικίες τοποθετημένες ανά 2 | Μεμονωμένες Κατοικίες |
|--|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Επιφάνεια Οικοπέδου τμ. | 150-190 | 200-300 | 300-500 |
| Ακαθάριστη Πυκνότητα | 170 | 130 | 100 |
| Καθαρή Πυκνότητα | 220 | 170 | 140 |
| Συντ. δόμησης $\lambda = \frac{\text{επιφ. Ορόφων}}{\text{επιφ. Οικοπέδου}}$ | 1.3-0.8 | 0.85-0.5 | 0.8-0.3 |

Πηγή: Αποφάσεις υπ'αρ.722, 401 και 545 του Νόμου 8405 για την Πολεοδομία

Πίνακας 7.6: Αποστάσεις μεταξύ κτιρίων

| Αποστάσεις μεταξύ κτιρίων | | | |
|---|------------|--|------------|
| Όταν τα κτίρια βρίσκονται το ένα απέναντι από το άλλο και έχουν μήκος μέχρι 20m | | Όταν τα κτίρια βρίσκονται το ένα απέναντι από το άλλο, έχουν παράθυρα και μήκος πάνω από 20m | |
| Όροφοι | Αποστάσεις | Όροφοι | Αποστάσεις |
| 1 | 4m | 1 | 6m |
| 2 | 6m | 2 | 9m |
| 3 | 8m | 3 | 13,5m |
| 4 | 10m | 4 | 18m |
| 5 | 12m | 5 | 20m |
| 6 | 14m | 6 | 22m |
| 7 | 16m | 7 | 24m |
| 8 | 18m | 8 | 26m |
| 9 | 20m | 9 | 27m |
| 10 | 24m | 10 | 28m |
| 11 | 24m | 11 | 29m |
| 12 | 26m | 12 | 30m |

Πηγή: Αποφάσεις υπ'αρ.722, 401 και 545 του Νόμου 8405 για την Πολεοδομία

Εξηγήσεις για τις Διαφορετικές Περιπτώσεις

- Στην περίπτωση καθορισμού της απόστασης μεταξύ των δύο κτιρίων με διαφορετικό αριθμό ορόφων, ακολουθείται το παρακάτω παράδειγμα:

Κτίριο Α: 8 όροφοι, Κτίριο Β: 4, $4 + 8 = 12$, $12 / 2 = 6$. Θα θεωρείται ότι τα κτίρια είναι βόροφα , άρα από τον πίνακα προκύπτει ότι η ελάχιστη απόσταση είναι 14m.

- Όταν οι πολυώροφες κατοικίες βρίσκονται σε σειρά στην ίδια μεριά του δρόμου και δεν υπάρχουν παράθυρα στις πλευρές που γειτνιάζουν, η απόσταση μεταξύ τους μπορεί να είναι 1m ή και μηδέν, από την στιγμή που ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις πυροπροστασίας, αφήνοντας πέρασμα πλάτους 4m και ύψους 5m.
- Όταν το ύψος του ισόγειου είναι περίπου 5,0 m τότε θεωρείται ότι αντιστοιχεί σε ενάμιση ορόφους και όταν είναι 6,0 m τότε θεωρείται ότι αντιστοιχεί σε 2 ορόφους.
- Οι αποστάσεις μεταξύ κτιρίων που είναι υψηλότερα από 12 ορόφους ορίζονται από πολεοδομικές μελέτες.

Στις αποφάσεις του Νόμου υπ'αρ.8405 αναφέρεται επίσης ότι η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια των δρόμων της πόλης θα πρέπει να είναι:

- 5m για δρόμους πλάτους 7m
- 7,5m για δρόμους πλάτους 7-15m
- 10m για δρόμους πλάτους πάνω από 15m

Θεωρητικά, η ιεράρχηση των σχεδίων επιβάλλει το σύνολο των όρων και των περιορισμών που είναι απαραίτητοι για την προστασία του περιβάλλοντος, την εξασφάλιση μιας ορθής υποδομής και σχεδιασμού. **Στην πράξη όμως, δεδομένου ότι τα σχέδια σε μεγάλο βαθμό λείπουν ή είναι अपαρχαιωμένα, το έργο της Πολεοδομίας και των γραφείων του Συμβούλιου της Επικρατείας περιέχει κενά** (Παγκόσμια Τράπεζα, 2006).

Η απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνο σε ειδικές περιπτώσεις δημόσιου συμφέροντος. Η Πολεοδομία και η στεγαστική πολιτική δεν περιλαμβάνονται σε αυτή την έννοια (Andoni, 2007). Αυτό είναι το μεγαλύτερο εμπόδιο. **Αναγκαστική απαλλοτρίωση μπορεί να γίνει μόνο αν η επένδυσή είναι διαθέσιμη και η αγορά γηπέδων μπορεί να γίνει με βάση τις αξίες της αγοράς,** όπως υπολογίζεται από το κτηματολογικό γραφείο με βάση τις μεταβιβάσεις ακινήτων που καταχωρήθηκαν τους τελευταίους τρεις μήνες. Ωστόσο, αυτές οι τιμές δεν είναι αξιόπιστες, ή μπορεί να μην έχουν συμβεί μεταβιβάσεις κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου. Σε αυτή την περίπτωση, το κτηματολογικό γραφείο αξιολογεί το ακίνητο.

Η υποδιαίρεση των γεωτεμαχίων πραγματοποιείται όταν το μέγεθος του αρχικού οικοπέδου το επιτρέπει. Αλλιώς, η επέκτασης προς τα πάνω, μέσω συγκυριαρχιών είναι μια ακόμη επιλογή. **Δεν υπάρχουν περιορισμοί που καθορίζουν τις υποδιαιρέσεις.** Το πρόβλημα αυτό μπορεί επίσης να λυθεί μέσω της ενοποίησης με ένα γειτονικό γεωτεμάχιο.

Εάν ένα Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο, ένα Ρυθμιστικό Σχέδιο ή μία «Πολεοδομική Μελέτη» υπάρχει για τη ζώνη η οποία θα κατασκευαστεί, η επιτρεπόμενη χρήση και οι παράμετροι ανάπτυξης που ορίζονται στα συγκεκριμένα σχέδια θα είναι «παρέκταση» για το γεωτεμάχιο. Αλλιώς ο αιτών πρέπει να αιτιολογήσει την πρόταση του προετοιμάζοντας «Πολεοδομική Μελέτη», αυτό αποτελεί συνηθισμένη πρακτική, δεδομένου ότι **υπάρχουν λίγα ενημερωμένα σχέδια διαθέσιμα.** Το τοπικό αυτό σχέδιο μπορεί να καλύψει μια γειτονιά, ένα μπλοκ, αρκετά γεωτεμάχια, ή την συγκεκριμένη τοποθεσία. Αντλεί τα πρότυπα και τις αρχές από τα υπάρχοντα σχέδια, τα οποία δικαιολογούν την προτεινόμενη χρήση της γης στο γεωτεμάχιο.

7.3. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

7.3.1. ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Η περιοχή στην οποία θα πραγματοποιηθεί η κατασκευή βρίσκεται σε μια κεντρική γειτονιά της Κορυτσάς και η αρχιτεκτονική της θεωρείται πως είναι χαρακτηριστική. Η γειτονιά αυτή αποτελείται από μονώροφες, διώροφες ή τριώροφες με σοφίτα κατοικίες, χτισμένες με πέτρα ή με λεπτά τούβλα τα οποία φαίνονται στους εξωτερικούς τοίχους. Οι σκεπές καλύπτονται από καφέ κεραμίδια. Τα στενά/σοκάκια έχουν πλάτος 4 ή 5 μέτρα και είναι στρωμένα με πέτρες. Τα σπίτια που βρίσκονται σε ένα τετραγωνικό οικόπεδο δεν έχουν απόσταση μεταξύ τους, έχουν όλα πρόσωπο στον δρόμο και μερικά από αυτά έχουν αυλές στο εσωτερικό τους. Οι χρήσεις γης είναι σχεδόν 100% κατοικία, αν εξαιρέσουμε κάποια μίνι μάρκετ που υπάρχουν (1 ανά 5 τετράγωνα). Ακολουθεί εικόνα της περιοχής.

Εικόνα 7.1: Στενά της Κορυτσά



Πηγή: <http://www.balkantravellers.com>

Στις εικόνες που ακολουθούν φαίνεται η κατοικία που πρόκειται να ανοικοδομηθεί στην υπάρχουσα κατάσταση.

Εικόνα 7.2



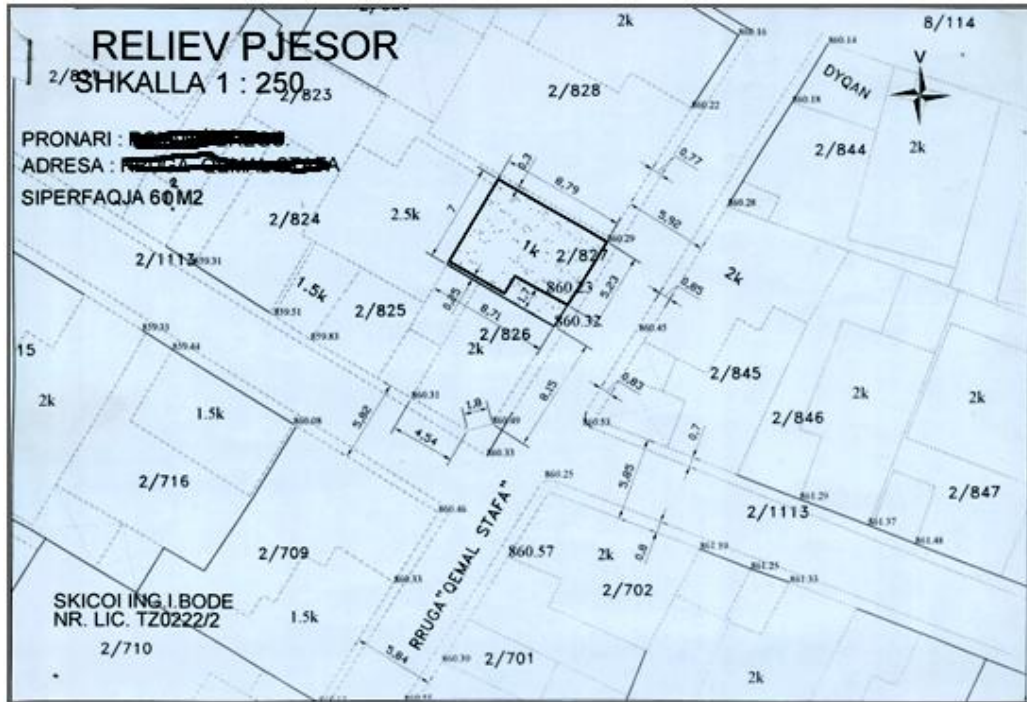
Λήψη από αριστερά

Εικόνα 7.3



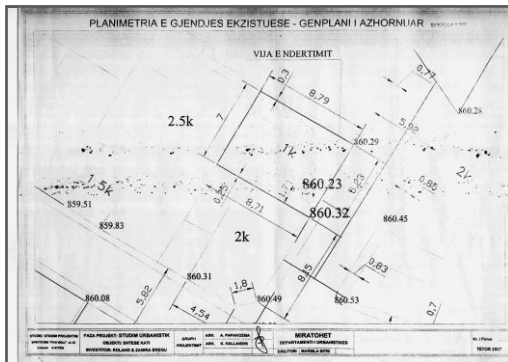
Λήψη από δεξιά

Σχήμα 7.1



Τοπογραφικός Χάρτης με Κλίμακα 1:250

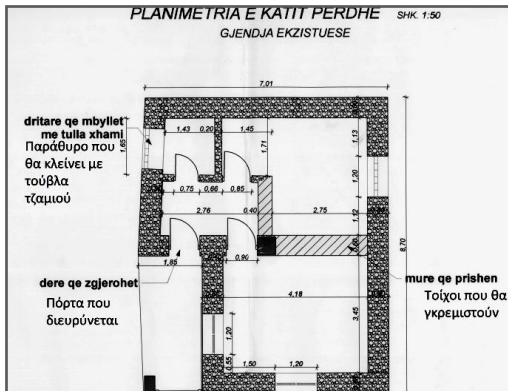
Σχήμα 7.2



Ενημερωμένο Γενικό Σχέδιο

Ενημερωμένος τοπογραφικός χάρτης που έχει εγκριθεί από το τμήμα της πολεοδομίας. Σε αυτό φαίνονται τα όρια και οι διαστάσεις της ιδιοκτησίας, κάποια υψομετρικά σημεία της περιοχής, οι διαστάσεις των δρόμων και η τοποθεσία του σε σχέση με κάποια άλλα αντικείμενα.

Σχήμα 7.3



Σχέδιο Κατοικίας

Η επιφάνεια(μέτρα)
 Συνολική=60,2 / Κατοικία=52,8 / Αυλή=7,4
Το πάχος των τοίχων(μέτρα)
 Εξωτερικοί=0,6 / Διαδρόμου=0,4 /
 Τουαλέτα=0,2
Πόρτες(μέτρα)
 Δωματίου=0,9 / Κουζίνας=0,85 /
 Τουαλέτα=0,75
Τα παράθυρα(μέτρα)
 Στα δωμάτια=1,20 / Στην Τουαλέτα=1,65

Τεχνική Έκθεση για την Περιγραφή του Αντικειμένου

Επενδυτής: Μπαρδύλ Κόντρα, Ζαναφίλα Κόντρα

Κτηματολογική Ζώνη Αρ.8561

Αρ. Περιουσίας: 2/827

Το εμβαδόν του οικοδομήσιμου οικοπέδου: 60.2 τμ.

Η ιδιοκτησία γειτνιάζει με τις εξής περιουσίες:

- I. Βοράς – 2/828
- II. Δύση – 1/1123
- III. Νότος - 2/826
- IV. Ανατολή – 2/825

Ο επενδυτής ζητεί να κατασκευάσει ένα 3όροφο κτίριο στην ακίνητη περιουσία του που κάποτε ήταν ένα τακτικό κατά κανόνα κτίριο, αλλά πλέον δεν είναι, καθώς εν μέρει καταρρέει.

Το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή παραδοσιακού σχεδιασμού στην οδό «Κεμάλ Στάφα», όπως φαίνεται και στο σκαρίφημα.

Το κτίριο βρίσκεται σε μια ζώνη που αποτελείται από 2όροφα και 3όροφα κτίρια. Το υπάρχον κτίριο τοπογραφήθηκε και με βάση τις δηλώσεις τοποθετήθηκε έτσι ώστε να κρατηθεί σε αυτή την κατάσταση και με κάποιες κατασκευαστικές ενισχύσεις να προστεθούν 2 ακόμα όροφοι πάνω του. Στο ισόγειο θα κατασκευαστούν εσωτερικά σκαλοπάτια που θα οδηγούν στους απάνω ορόφους (ο πρώτος όροφος θα περιλαμβάνει κάποια υπνοδωμάτια και ο δεύτερος, δώμα και βεράντα). Η διαρροή του νερού της βροχής από την σκεπή θα πραγματοποιείται προς την δύση και ανατολή. Η στέγη της σκεπής θα εξέχει 40 με 50 εκ από το περίγραμμα της κατασκευής του αντίστοιχου ορόφου.

Από άποψη κατασκευής το κτίριο θα πραγματοποιηθεί με μονολιθικές πλάκες και με κολόνες οπλισμένου σκυροδέματος. Στο ισόγειο θα χρησιμοποιηθεί ως φινίρισμα στην πρόσοψη η κάλυψη με διακοσμητικές πέτρες, ενώ στους παραπάνω ορόφους θα τηρηθούν τα υλικά που ορίζονται στο τεχνικό σχέδιο. Θα χρησιμοποιηθούν διακοσμητικά στοιχεία όπως κορνίζες παραθύρων από γύψο, η πόρτα της εισόδου με κάγκελα και ξύλινα παράθυρα ή ιμιτασιόν ξύλου που προβλέπεται από τους πολεοδομικούς κανονισμούς της ζώνης τους παραδοσιακού σχεδιασμού.

7.3.2. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ, ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εικόνα 7.4

Βεβαίωση περιορισμών και υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας

Το τμήμα της ενοικίασης, της μίσθωσης και των περιοριστικών συμβάσεων με τρίτα πρόσωπα βεβαιώνει ότι δεν υπάρχουν περιορισμοί και υποχρεώσεις. Η κυριότητα της ιδιοκτησίας είναι αυτοτελής

Το τμήμα της υποθήκης, των δικαστικών αποφάσεων και περιορισμών βεβαιώνει ότι δεν υπάρχουν περιορισμοί και υποχρεώσεις. Η κυριότητα της ιδιοκτησίας είναι αυτοτελής.

Το έγγραφο αυτό τεκμηριώνεται από το Γραφείο ΕΑΠ της Κορυτσάς.

Εικόνα 7.5

Πιστοποιητικό Ιδιοκτησίας

Στο διπλανό έγγραφο πιστοποιείται η ιδιοκτησία του ακινήτου. Περιέχει τα ονόματα των ιδιοκτητών, το είδος και την διεύθυνση του ακινήτου, το εμβαδόν του, τις γειτνιάσεις του και τον αριθμό μητρώου της ιδιοκτησίας. Αυτό το πιστοποιητικό παρέχεται σύμφωνα με τον Νόμο της Καταχώρησης της Ακίνητης Περιουσίας από τα αντίστοιχα Γραφεία Κ.Α.Π. Τα στοιχεία αυτά αναφέρονται επίσης στην παραπάνω τεχνική έκθεση. Η ημερομηνία έκδοσης αυτού του πιστοποιητικού είναι 12/11/2004.

Εικόνα 7.6

KARTELA E PASURISE SE PALLUJTISHME

A - SEKSIONI I IDENTIFIKIMIT TE PASURISE

Zona Kadastrale: 8411 NR. I PASURISE: 2226

Indeksi i Hartes: ko 1-3

Adresa e pasurise: Rr. "K. R. C. C." 09 "K. R. C. C."

B - SEKSIONI I PERSHKRIMIT TE PASURISE

| Sip. Totale e Pasurise | Nje Sip. Totale ne Tera | Nje Sip. Tmalle ne Miretine |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1. 60.20 m ² | 3. 60.20 m ² | 1. 60.20 m ² |
| Ref. 442 1634 | Ref. | Ref. |
| 2. m ² | 2. m ² | 2. m ² |
| Ref. | Ref. | Ref. |
| 3. m ² | 3. m ² | 3. m ² |
| Ref. | Ref. | Ref. |
| 4. m ² | 4. m ² | 4. m ² |
| Ref. | Ref. | Ref. |

C - SEKSIONI I FRONESISE

| Nr. Dok. Pajtim | Data Pajtim | Emri Aktiva Miretini | Nr. Pajim | TPB | Adresa e Frontit | Shuma e Pagimit | Data e Lend. Certifikatit | Shumite | Plota |
|-----------------|-------------|--|-----------|-----|---|-----------------|---------------------------|---------|-------|
| 14 | 12.11.1994 | ROLAND RIBNAJ BREGU ZAMIRA BAYER BREGU | 5 | 5 | Rr. Dama e Rrethit, Rr. 22 SW 1, Rr. 1-100 LG | 60.20 | 12.11.1994 | 60.20 | 1/1 |

Καρτέλα της Ακίνητης Περιουσίας

Στο διπλανό έγγραφο παρουσιάζονται επίσης τα παραπάνω συν της διευκρίνησης ότι το οικόπεδο που πρόκειται να χτιστεί το κτήριο έχει τελικά αγοραστεί από τους επενδυτές το 1994. Το οικόπεδο άνηκε σε άλλους ιδιοκτήτες πριν την περίοδο του κομμουνισμού. Μετά το 1945 χτίστηκε πάνω σε αυτό με εθελοντική εργασία το υπάρχον κτήριο και δόθηκε στους προγόνους της σημερινής οικογένειας.

Μετά τον Νόμο της ιδιωτικοποίησης ο κ. Μπαρδύλ κατέβαλε το χρηματικό ποσό, που αναλογούσε, στο κράτος ώστε να αποκτήσει το κτίριο αλλά και το οικόπεδο. Αυτό συνεπάγεται ότι ο πρώην ιδιοκτήτης του οικοπέδου δεν έχει πλέον δικαιώματα στο συγκεκριμένο οικόπεδο, έχει όμως το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από το κράτος.

Εικόνα 7.7

REPUBLIKA E SHQIPERISE
DIQOMA E NOTERREVE KORCE
NR. 2425 REP

DEKLARATE NOTERIALE

Sot me daten 31.10.2005 (tridhjet e nje tetor dytise e pese) dite e hene para meje Agron Azisllari, noter prane dhomes se noterave Korce, rruga "Ligor Bembo Nr. 4 u paraqiten personalisht DEKLARUESIT ROLAND RIBNAJ BREGU, datil. 18.12.1957 dhe ZAMIRA BAYER BREGU, datil. 15.06.1965, banues te dy ne qytetin e Korces, rruga "Qemel Stafa" Nr. 27, lagjia 11, madhore dhe te afte per te kryer veprime juridike, te njohur personalisht prej meje, te cilat kerkuan rreshtimin e kesaj deklarate noteriale me perurbajtjen qe vijon:-----

Deklaruesit e siperm deklaruan se jane bashkeshorte dhe banore te qytetit te Korces, adresa e siperm, lagjia 11, rruga "Qemel Stafa" Nr. 27.-----

Deklaruesit deklaruan gjithashtu se jane bashkepronare ne banesen ku edhe jetojne, cituar ne lart.-----

Deklaruesit ROLAND DHE ZAMIRA BREGU deklaruan se se banesen prone e tj do ndertojne dhe se lidhur me kete ndertim deklarojme se jane dakort te dy qe ndertimi te realizohet sipas ligjes dhe kondicioneve qe do vendosen prej tyre se urbanistiket.-----

Deklaruesit deklaruan se deklarimin e siperm e bejne me qellim qe ta perqirtoje prane organave perkatese per te realizuar nxjerrjen e heqjes se ndertimit.-----

Kjo deklarate noteriale shpesh u lexua prej meje noterit dhe u gjet ne perputhje me vullnetin e deklaruesave mençurshet si me poshte.-----

DEKLARUESIT
ROLAND BREGU *Roland Bregu*
ZAMIRA BREGU *Zamira Bayer*

NOT RI
AGRON AZISLLARI

Συμβολαιογραφική Δήλωση

Γράφονται τα στοιχεία των ιδιοκτητών και του συμβολαιογράφου και δηλώνεται ότι:

- I. Οι ενδιαφερόμενοι είναι πολίτες της Κορυτσάς, παντρεμένοι και συνιδιοκτήτες της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας
- II. Είναι σύμφωνοι με το γεγονός ότι η κατασκευή της κατοικίας τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με ότι προβλέπουν οι κανόνες και οι περιορισμοί της πολεοδομίας.
- III. Η δήλωση αυτή έγινε με σκοπό την έκδοση της Άδειας Δόμησης

Εικόνα 7.8

Αίτηση για την σύνδεση του αντικειμένου με το δημόσιο δίκτυο του νερού. Με απόλυτη ευθύνη ο επενδυτής είναι σύμφωνος να εκπληρώσει κάθε υποχρέωση για να πραγματοποιηθεί η σύνδεση

Δημόσιες Υποδομές - ΣΤΕ της Κορυτσάς

Εικόνα 7.9

Η Άδεια Σύνδεσης του αντικειμένου με το δημόσιο δίκτυο υδάτων. Το Συμβούλιο της Επικρατείας του δήμου Κορυτσάς αποφασίστηκε ότι θα δοθεί στον επενδυτή σημείο σύνδεσης με το δίκτυο και ο εκείνος με την σειρά του θα πρέπει να επαναφέρει την κατάσταση της γύρο περιοχής στην αρχική της κατάσταση.

Δημόσιες Υποδομές - ΣΤΕ της Κορυτσάς

Εικόνα 7.10

Εντολή Έργου από το Συμβούλιο της Επικρατείας της Κορυτσάς για σύνδεση του αντικειμένου με το δημόσιο δίκτυο υδάτων και αποχετεύσεων.

Δημόσιες Υποδομές - ΣΤΕ της Κορυτσάς

Εικόνα 7.11

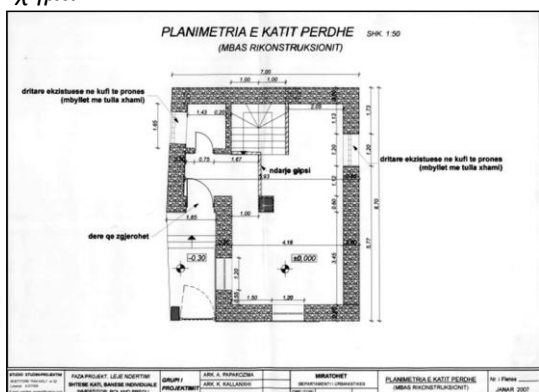
| Nr. | Emertimi | F. Dalje | Data | Njesia | Sasia | Çmimi | Vlera |
|-----|----------|----------|------|--------|-------|-------|-------|
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | |

Στο διπλανό έγγραφο παρουσιάζεται η τοποθεσία του αντικειμένου σε σχέση με τον άξονα του δρόμου. Επίσης αναφέρεται το είδος του οικοπέδου ως δομήσιμο. Η τοποθεσίες του σωλήνα και οι διαστάσεις τους. Στο συγκεκριμένο έγγραφο δεν έχουν σημειωθεί τα ποσά των παραπάνω παραμέτρων. Υποθέτουμε όμως πως τα στοιχεία αυτά γνωρίζονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες εφόσον αναφέρεται η οδός και οι αποστάσεις με τον άξονα του δρόμου και είναι καταχωρημένες σε αυτές οι πληροφορίες της περιοχής.

Η Καρτέλα της Σύνδεσης του Αντικειμένου με τα δημόσια Δίκτυα Αποχέτευσης

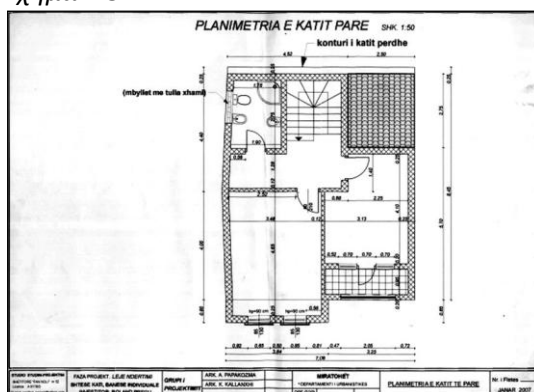
ΣΧΕΔΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΝΕΟ ΣΠΙΤΙ ΠΟΥ ΘΑ ΚΑΤΑΤΕΘΟΥΝ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ ΆΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σχήμα 7.4



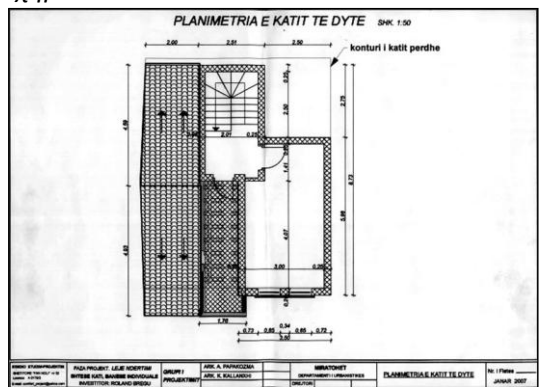
Σχέδιο Ισόγειου

Σχήμα 7.5



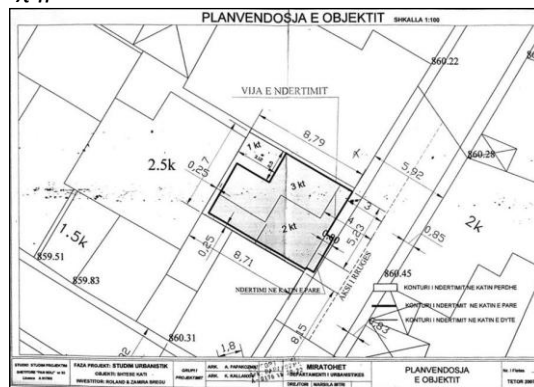
Σχέδιο 1^{ου} ορόφου

Σχήμα 7.6



Σχέδιο 2^{ου} ορόφου

Σχήμα 7.7

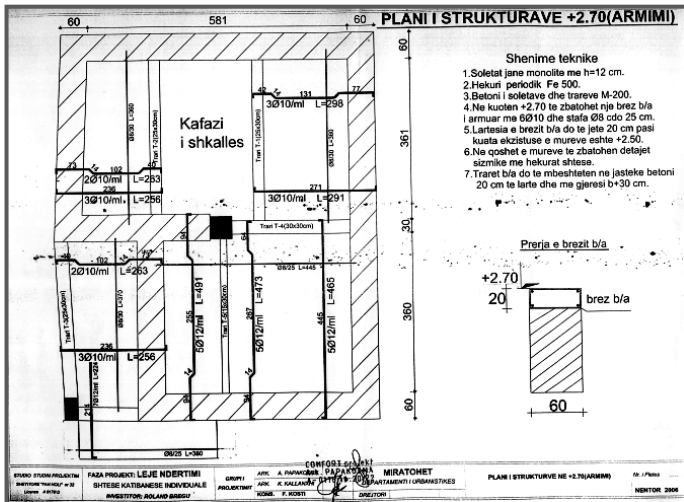


Τοπογραφικό Σχέδιο

Περαιτέρω Στοιχεία για τον Σχεδιασμό της Κατοικίας

Στον σχεδιασμό της κατοικίας θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που προκύπτουν από τις συνθήκες γειτνίασης με τα γύρω ακίνητα. Όπως φαίνεται στην εικόνα 7.2 της υπάρχουσας κατάστασης στην σελίδα 107, το σπίτι που βρίσκεται πίσω από το υπό κατασκευή κτίριο έχει ένα παράθυρο στο ύψος του πρώτου ορόφου, έτσι το σχέδιο του πρώτου ορόφου θα πρέπει να προβλέπει μια απόσταση 2,75 μέτρων από το γειτονικό παράθυρο (βλέπε Σχέδιο 1^{ου} ορόφου στο παραπάνω σχήμα 7.5. Επίσης ο δεξής τοίχος (όπως φαίνεται στην κάτοψη του ισόγειου) της κατοικίας είναι κοινός και ορίζει το όριο μεταξύ των δύο ακινήτων, έτσι το παράθυρο που βλέπει στην αυλή του γειτονικού ακινήτου θα κλειστεί και θα χτιστεί με γυάλινα τούβλα όπως φαίνεται στο Σχέδιο του ισόγειου του παραπάνω σχήματος 7.4

Σχήμα 7.8



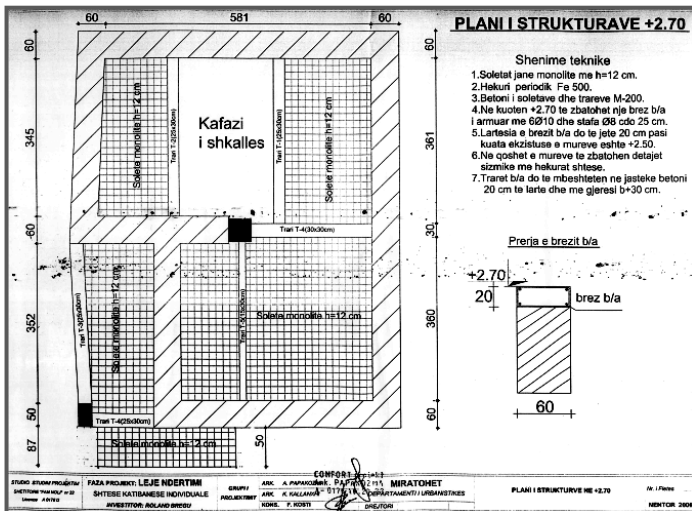
1. Μονολιθικές Πλάκες h=12cm

2. Σίδερο τύπου Fe 500.

3. Σκυρόδεμα πλακών και δοκών M=200

Σχέδιο Οπλισμού στο +2.70

Σχήμα 7.9

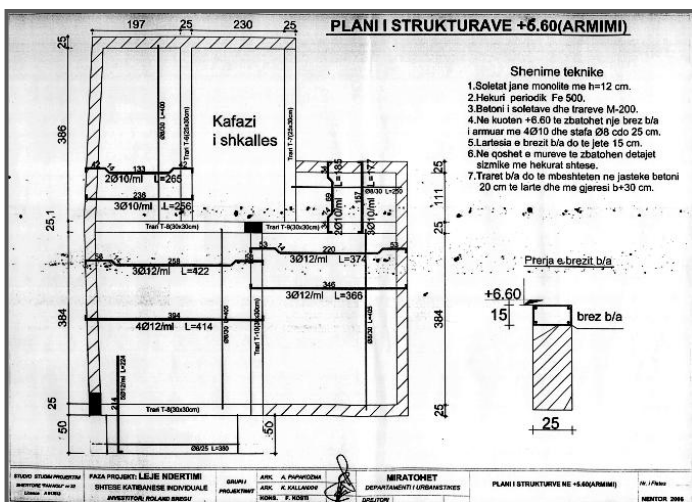


4. Στο επίπεδο +2.70 να δημιουργηθεί μια ζώνη b/a οπλισμένη με 6Φ10 και «ράβδους» 8Φ κάθε 25cm

5. Το ύψος της ζώνης b/a θα είναι 20cm εφόσον το ύψος του υπαρχόντων τοίχων είναι 2.50m

Σχέδιο Πλακών στο +2.70

Σχήμα 7.10



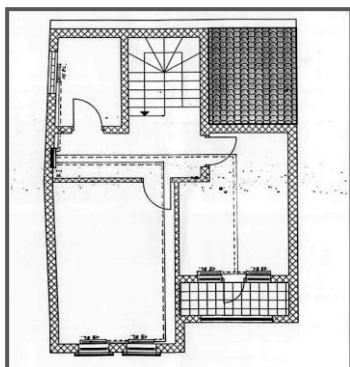
6. Στις άκρες των τοίχων θα εφαρμοστούν οι σεισμικές συνθήκες με τους πρόσθετους χάλυβες

7. Οι δοκοί b/a θα στηρίζονται από υποστυλώματα σκυροδέματος ύψους 20εκ και πάχος b+30εκ

Σχέδιο Οπλισμού στο +6.60

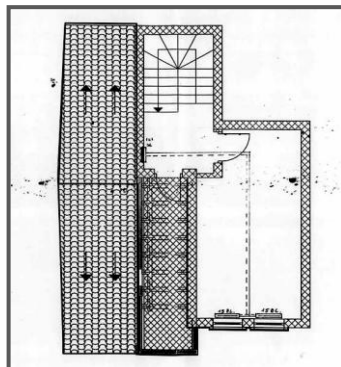
Σχέδιο Εγκαταστάσεων Θέρμανσης

Σχήμα 7.11



1^{ου} Όροφος

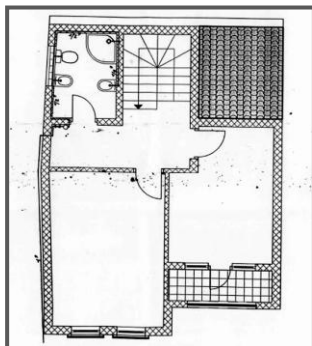
Σχήμα 7.12



2^{ου} Όροφος

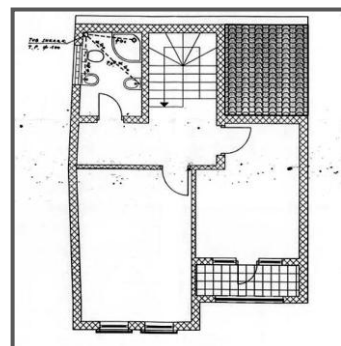
Σχέδιο Υδραυλικών Εγκαταστάσεων

Σχήμα 7.13



Εισροές στον 1^ο Όροφο

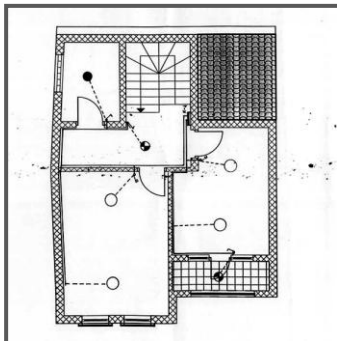
Σχήμα 7.14



Εκροές στον 1^ο Όροφο

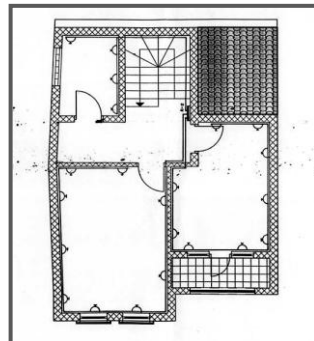
Σχέδιο Ηλεκτρολογικών Εγκαταστάσεων

Σχήμα 7.14



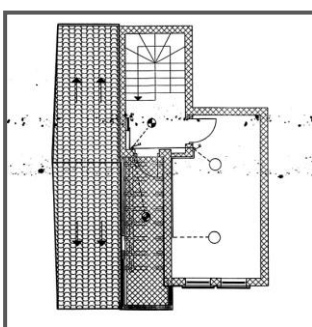
Φωτισμός 1^{ου} Ορόφου

Σχήμα 7.15



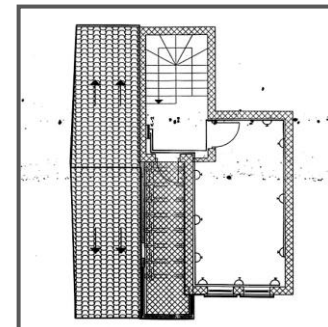
Πρίζες 1^{ου} Ορόφου

Σχήμα 7.16



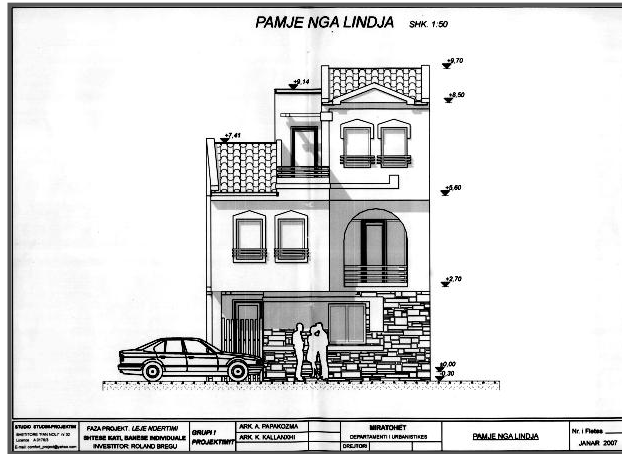
Φωτισμός 2^{ου} Ορόφου

Σχήμα 7.17



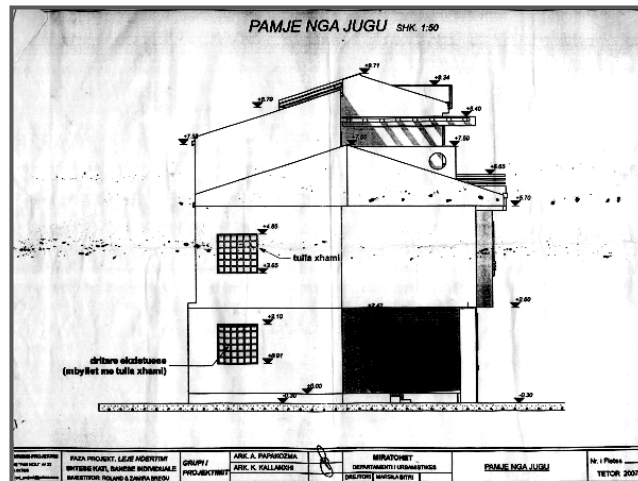
Πρίζες 2^{ου} Ορόφου

Σχήμα 7.18



Όψη από τη Δύση

Σχήμα 7.19



Όψη από το Νότο

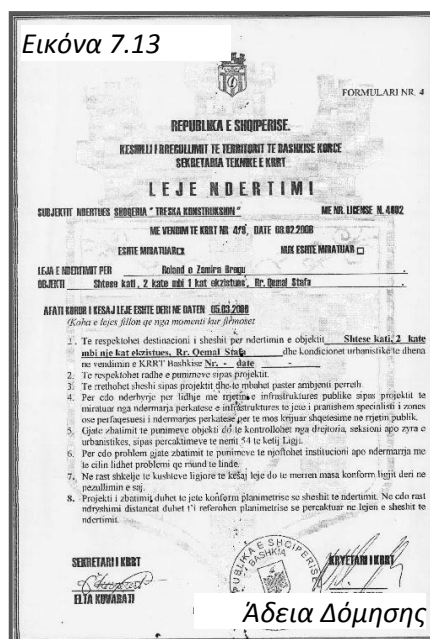
Εικόνα 7.12



Φωτομοντάζ Κατοικίας

7.3.3. Η ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. Να σεβαστεί ο προορισμός του οικοπέδου προς δόμηση. Η πρόσθεση δηλαδή 2 ορόφων πάνω σε υπάρχον κτίριο στη οδό Κεμάλ Στάφα και οι πολεοδομικοί περιορισμοί που ορίζει η απόφαση του ΣτΕ του Δήμου.
2. Να τηρηθεί η σειρά των εργασιών με βάση του σχεδίου
3. Να περικυκλωθεί το οικοπέδο με βάση το σχέδιο και να διατηρηθεί καθαρό το γύρο περιβάλλον
4. Για κάθε παρέμβαση με σκοπό την σύνδεση της οικοδομής με το δίκτυο των δημοσίων υποδομών με βάση το σχέδιο που έχει εγκριθεί από την αντίστοιχη υπηρεσία των υποδομών, να είναι αποδεκτός ο υπεύθυνος της υπηρεσίας ώστε να μην επηρεάζεται η ομαλή λειτουργία των δημοσίων υποδομών
5. Στην διάρκεια του έργου το αντικείμενο θα ελέγχεται από την διεύθυνση, το τμήμα ή το γραφείο της πολεοδομίας
6. Για κάθε τυχών πρόβλημα που θα προκύψει να ενημερωθεί η υπηρεσίας που με την οποία συνδέεται το πρόβλημα
7. Σε περίπτωση καταπάτησης των νομικών περιορισμών της άδειας θα λαμβάνονται μέτρα σύμφωνα με τον νόμο, ακόμα και ακύρωση της άδειας.
8. Το έργο προς εκτέλεση πρέπει να ανταποκρίνεται στο σχέδιο της οικοδομής. Κάθε περίπτωση παρέκκλισης από το αρχικό σχέδιο θα πρέπει να αναφέρεται στο σχέδιο που έχει οριστεί από την άδεια δόμησης.



Το Συμβούλιο της Επικρατείας στον Δήμο της Κορυτσάς αποφάσισε:

1. Να εγκρίνει την αίτηση για Άδεια Δόμησης για την κατασκευή «Προσθήκη 2 ορόφων σε υπάρχων κτίριο», στην οδό «Κεμάλ Στάφα» στην περιουσία του κ. Μπαρδύλ Κόντρα και κ. Ζαναφίλα Κόντρα, υπέρ του κατασκευαστικού φορέα «Treska Construction», σύμφωνα με το σχέδιο του οικοπέδου και του τελικού τεχνικού σχεδίου.
2. Η προσωρινή περικύκλωση του οικοπέδου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το οργανόγραμμα του έργου.
3. Ο Κατασκευαστικός Φορέας «Treska Construction» να λάβει μέτρα για όλες τις ενισχύσεις των κλήσεων και γειτονικών κτιρίων ώστε να μην προκαλέσουν ζημιά στις γειτονικές περιουσίες. Ο Κατασκευαστικός Φορέας είναι νομικά υπεύθυνος για τυχών ζημιές.
4. Το αντικείμενο να συνοδεύεται με την αρχιτεκτονική περιγραφή των όψεων και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν.
5. Η άδεια δόμησης παρέχεται στον Κατασκευαστικό Φορέα, αφού παραδοθεί ένα αντίγραφο του ολοκληρωμένου σχεδίου εφαρμογής (αρχιτεκτονικό, τεχνικό, υδρολογικό, θέρμανσης, ηλεκτρολογικό και εξωτερικών συστημάτων).
6. Το σχέδιο εφαρμογής να ανταποκρίνεται στο σχέδιο του κτιρίου που έχει εγκριθεί.

7. Πριν αρχίσει το έργο θα πρέπει να γίνει η μετακίνηση/μετατόπιση των υπόγειων και επίγειων υποδομών που βρίσκονται στο οικόπεδο σύμφωνα με το σχέδιο που εγκρίθηκε από τους αντίστοιχους φορείς
8. Στην διάρκεια της εκτέλεσης του έργου, η Διεύθυνση του Ελέγχου της Πολεοδομικής Ανάπτυξης θα εφαρμόσει:
 - i. Έλεγχο του σκελετού της υποδομής/οικοδομής
 - ii. Έλεγχο στα συστήματα
 - iii. Έλεγχο για άδεια εκμετάλλευσης
9. Με το πέρας των εργασιών θα πρέπει η γύρο περιοχή να επανέλθει στην αρχική της κατάσταση. Να διορθωθούν όλες οι τυχόν ζημιές στον δρόμο, στο πεζοδρόμιο κλπ.
10. Να πραγματοποιηθεί το σχέδιο εφαρμογής σύμφωνα με το εγκριμένο σχέδιο. Να μην γίνουν αλλαγές στο σχέδιο πριν εγκριθούν από τον δήμο της Κορυτσάς, σύμφωνα με την διαδικασία που προβλέπεται από τον Νόμο.
11. Η Διεύθυνση του Ελέγχου της Πολεοδομικής Ανάπτυξης και ο Κατασκευαστικός Φορέας αναλαμβάνει την πραγματοποίηση αυτής της απόφασης.
12. Αυτή η απόφαση ισχύει από αυτήν την συγκεκριμένη στιγμή

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται το ολοκληρωμένο κτίριο

Εικόνα 7.14



Το ολοκληρωμένο Κτίριο

7.3.4. ΤΑ ΚΟΣΤΗ

Πίνακας 7.17 : Τα Κόστη που προέκυψαν στην ολοκλήρωση της κατοικίας

| Εργαζόμενοι | Είδος | Υλικά | | Κόστος (€) | Εργασία Κόστος (€) | Σύνολο (€) |
|---|--------------------------------|------------------------|------------|------------|--------------------------|------------|
| | | Ποσότητα | Κόστος (€) | | | |
| Κατασκευαστική Εταιρία | Σίδερο = 0,5€/kg | 3200 kg | 1.600 | - | 1.540 | 5.026 |
| | Σκυρόδεμα = 46€/m ³ | 41 m ³ | 1.886 | - | - | - |
| | Εκκαυτή εδάφους | 20 m ³ | - | - | - | - |
| | Τούβλα = 0,5€/τεμάχιο | 2500-300m ² | 1.250 | - | 3€/m ² =900 | 2.150 |
| Υδραυλικός Ηλεκτρολόγος | Σοβάς | 890m ² | - | - | 3€/m ² =2,670 | 2,670 |
| | Σκεπή = 5,3/m ² | 60m ² | 318 | - | 385 | 703 |
| | Διάφορα | - | - | - | - | 770 |
| Πλακατζής | Υδραυλικά Ηλεκτρικά | - | 920 | 690 | 1,080 | 2,000 |
| | Πλάκες | 150m ² | - | 3,070 | 1,150 | 1,840 |
| Μηχανικός Επέλεσης Μηχανικός Οπλισμού Μηχανικός Ελέγχου Αρχιτέκτονας Συμβολαιογράφος Τοπογράφος Κτηματολόγιο Πολεοδομία | Πλάκες/Ξύλινο δάπεδο | 80m ² | - | - | 920 | 3,990 |
| | Τουαλέτες | - | - | - | - | 2,300 |
| | Παράθυρα/Πατζούρια | 8 παράθυρα | - | - | - | 1,080 |
| | Πόρτες | 7 πόρτες | - | - | - | 3,850 |
| | Εγκατάσταση Θέρμανσης | - | 3,570 | - | - | 3,850 |
| | Βαφή | - | - | - | - | 2,310 |
| «Άδεια Εκμετάλλευσης»/occupy | Σκάλες | Ξύλο/Σίδερο | 1,540 | - | 770 | 4,340 |
| | Κουζίνα | - | - | - | 540 | 1,160 |
| | Τζάκι | - | - | - | - | 2,080 |
| «Άδεια Δόμησης» | - | - | - | - | - | 3,080 |
| | - | - | - | - | - | 3,080 |
| | - | - | - | - | - | 3,080 |
| Πρόστιμο Καθυστερήσης, 4,6€/μέρα(67) | - | - | - | - | - | 887 |
| | - | - | - | - | - | 117 |
| Ανάλογα με το κόστος της κατασκευής | - | - | - | - | - | 117 |
| | - | - | - | - | - | 887 |
| Σύνολο (€) | - | - | - | - | - | 117 |
| | - | - | - | - | - | 887 |
| Κόστος Κατασκευής ανά m ² | - | - | - | - | - | 390 |
| | - | - | - | - | - | 390 |
| Σύνολο (€) | - | - | - | - | - | 1,160 |
| | - | - | - | - | - | 1,160 |
| Κόστος Κατασκευής ανά m ² | - | - | - | - | - | 40 |
| | - | - | - | - | - | 40 |
| Σύνολο (€) | - | - | - | - | - | 80 |
| | - | - | - | - | - | 80 |
| Κόστος Κατασκευής ανά m ² | - | - | - | - | - | 358 |
| | - | - | - | - | - | 358 |
| Σύνολο (€) | - | - | - | - | - | 665 |
| | - | - | - | - | - | 665 |
| Κόστος Κατασκευής ανά m ² | - | - | - | - | - | 46,126 |
| | - | - | - | - | - | 46,126 |
| Σύνολο (€) | - | - | - | - | - | 308,3 |
| | - | - | - | - | - | 308,3 |

Πηγή: Ερωτηματολόγιο προς τους ιδιοκτήτες

8. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ

8.1. Η ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

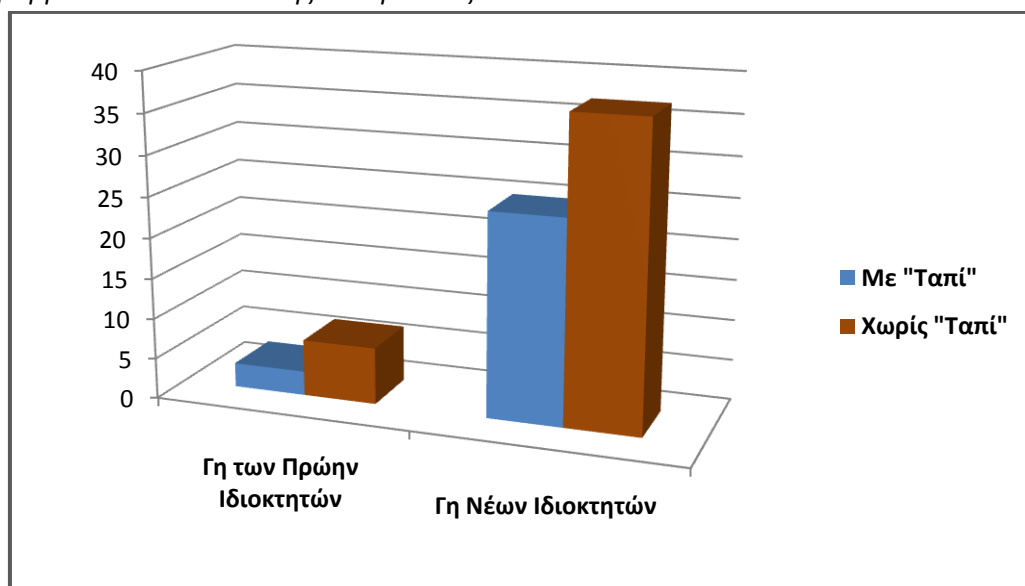
Κάποιες στατιστικές μελέτες που πραγματοποιήθηκαν μέσω ερωτηματολογίων το 1995, το 1998 και το 2000 με σκοπό να αξιολογηθούν οι αλλαγές που προέκυψαν από τους καινούριους νόμους μας βοηθάνε να κατανοήσουμε την συμπεριφορά των ανθρώπων στις επενδύσεις, την νοοτροπία τους όσον αφορά στην εγγύηση/ασφάλεια της ιδιοκτησίας και το πόσο αυτό επηρεάζει τις επενδύσεις και την αγορά ακινήτων.

8.1.1. Η ΣΙΓΟΥΡΙΑ/ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΗΣ ΓΑΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Μέσω του νομικού συστήματος αναμενόταν να δημιουργηθούν περισσότερες αγοραπωλησίες στην αγορά της γης, πιο εξασφαλισμένη πίστωση και περισσότερες επενδύσεις. Ωστόσο, υπήρχαν επιπλοκές που χαρακτηρίζονται από τις αντικρουόμενες απαιτήσεις αναδιανομής και αποζημίωσης που δημιουργήθηκαν μέσω του Νόμου του 1993 περί της Αποκατάστασης και Αποζημίωσης των πρώην ιδιοκτητών, το οποίο δημιούργησε μια ομάδα νομίμων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας που διεκδικούσαν αγροτεμάχια. Αυτό με τη σειρά του προκάλεσε υπέρ-συσσώρευση αιτήσεων επιστροφής για το σύνολο των κρατικών ακινήτων. Αυτά τα προβλήματα και οι εκκρεμείς αποζημιώσεις μερικές φορές είχαν σαν αποτέλεσμα να προσφερθεί ως μέσο αποκατάστασης η τουριστική γη.

Διαπιστώθηκε έτσι ότι τα επίσημα πιστοποιητικά ιδιοκτησίας θεωρήθηκαν αξιόπιστα για τα ακίνητα που δεν είχαν κανέναν προηγούμενο ιδιοκτήτη και είχαν διανεμηθεί σύμφωνα με το νόμο. Αυτό όμως δεν ίσχυε στις περιπτώσεις διανομής των προ-κολεκτιβοποίησης εδαφών και των αγροτικών ακινήτων όπου οι ιδιοκτησίες αποκτήθηκαν μέσω του Νόμου 7501 (καθώς τα περισσότερα από αυτά τα ακίνητα είχαν πρώην ιδιοκτήτες). Σε αυτές τις περιπτώσεις, τα έγγραφα κυριότητας φαίνεται να συνέβαλαν ελάχιστα στην αίσθηση ασφάλειας των ανθρώπων "(Lemel, 2000α, pp. 48). Στο Διάγραμμα 8.1 που ακολουθεί απεικονίζεται το συμπέρασμα από αυτή την έρευνα.

Διάγραμμα 8.1: Το επίπεδο της επισφάλειας



Πηγή: Lemel et al. (2000A), pp. 41.

Μετά το 1991 η κατάσταση της ιδιοκτησίας χαρακτηρίστηκε από τρεις τύπους ιδιοκτητών (Aliko και Sherko, 2002):

Νόμιμοι ιδιοκτήτες

- I. Το κράτος
- II. Ιδιώτες βάσει του νόμου 7501, του νόμου 7652, του νόμου 7512 και άλλων
- III. Ιδιώτες, οι οποίοι αποζημιώθηκαν επειδή εκδιώχτηκαν από τη γη τους λόγω φυσικών καταστροφών ή έργα του κράτους.

Οι παράνομοι ή άτυποι αγοραστές:

Αυτό περιλαμβάνει αγοραστές που αγόρασαν έκταση άτυπα από νόμιμους ιδιώτες, καθώς και εκείνους που στη συνέχεια αγόρασαν από τους πρώτους. Αυτού του είδους οι ιδιοκτήτες δεν διέθεταν νόμιμα έγγραφα που πιστοποιούν τις μεταβιβάσεις της ιδιοκτησίας τους, αν και μερικοί μπορεί να διαθέτουν παράνομα(πλαστά) έγγραφα.

Παράνομοι Ιδιοκτήτες:

Αυτό περιλαμβάνει τους ανθρώπους που δεν διαθέτουν πιστοποιητικά ιδιοκτησίας και έχουν εγκατασταθεί παράνομα:

- I. Σε κρατικές ή δημόσιες εκτάσεις
- II. Σε ιδιωτικές εκτάσεις.

Είναι προφανές επομένως ότι η νομοθεσία δεν παρείχε επαρκή ασφάλεια στην ιδιοκτησία, ειδικά για τους αγοραστές. Με άλλα λόγια, οι Νόμοι **εξασφάλιζαν αρχικά την κυριότητα της γης, δεν πρόσφεραν όμως την σιγουριά, την εγγύηση στην αγοραπωλησία**. Οι νομικές και θεσμικές αδυναμίες των αναπτυσσόμενων νόμων της ιδιοκτησίας μετά το 1990 ανάγκασε την πλειονότητα των περιστατικών περιοχών να καταφύγει στην άτυπη αγοραπωλησία ακινήτων και να εφαρμόζει τις απραχαιωμένες μεθόδους τεκμηρίωσης και ανταλλαγής.

Επίσης παρατηρήθηκε ότι σε αστικές και περιστατικές περιοχές, οι παράγοντες που επηρέαζαν την αντίληψη της ασφάλειας ήταν:

- I. το χρονικό διάστημα που ένα ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί χωρίς την εμφάνιση συγκρούσεων με πρώην ιδιοκτήτες
- II. η γειτνίαση σε πυκνοδομημένες περιοχές, όπου η επέκταση τους σε άλλα ακίνητα ή δημόσιους χώρους ήταν πιθανή
- III. το μέγεθος της ιδιοκτησίας, όπου τα μικρότερα ακίνητα ήταν πιθανότερο να απαιτείται να επεκταθούν και σε άλλα (Lemel 2000b: 37).

8.1.2. ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ-ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Η ιδιωτικοποίηση της περιουσίας στην Αλβανία δημιούργησε ένα διπλό σύστημα επενδύσεων στη γη. Από τη μια δημιουργήθηκε ένα αυθαίρετο σύστημα με επενδύσεις που επικεντρώθηκαν στη γη και στην κατοικία, καθώς αυτοί ήταν οι βασικοί βιώσιμοι πόροι και για τους απλούς ανθρώπους της εργατικής τάξης. Από την άλλη, οι πλουσιότεροι άνθρωποι επιχείρησαν επενδύσεις μέσω νόμιμης διαδικασίας, ακολουθώντας τους κυβερνητικούς κανονισμούς, στα ακίνητα, το χρηματιστήριο, τα ταμειυτήρια, τα συνταξιοδοτικά ταμεία και τις νέες επιχειρήσεις.

Κατά τη διάρκεια της μεταβατικής περιόδου (1990-1995), η **χαοτική ανάπτυξη** στις μεγάλες πόλεις λόγω της απουσία του ελέγχου της χρήσης γης και **οι μικρές πιθανότητες να υπάρχουν διεκδικήσεις γης από πρώην ιδιοκτήτες** συνέλαβαν στο να επηρεαστεί η συμπεριφορά των επενδύσεων και να αυξηθεί το οικονομικό ενδιαφέρον και οι επενδύσεις σε γη, τόσο σε νόμιμες όσο και σε άτυπες ιδιοκτησίες. **Τα φυσικά πρόσωπα αφού διαπίστωναν ότι δεν υπήρχε απόλυτη σιγουριά της ιδιοκτησίας τους, επέλεξαν να την πουλήσουν και πάλι.** Την περίοδο αυτή χτίστηκαν πολλά αυθαίρετα και μετά το 1995, η κατασκευή κτιρίων αυξήθηκε περισσότερο λόγω της αναγνώρισης της νόμιμης ιδιοκτησίας. Έτσι οι επενδύσεις στις περιοχές αυθαίρετης δόμησης (που **κυρίως ήταν περιαστικές περιοχές**), περιορίστηκαν λόγω της έλλειψης επαρκών υποδομών, οδών, αποχετευτικών και υδατικών συστημάτων, καθώς και κέντρων υγείας και εκπαίδευσης.

Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Όσον αφορά τις επενδύσεις στις αγροτικές περιοχές οι άνθρωποι ήταν πιο πρόθυμοι να επενδύσουν σε «αγροτεμάχια» των «πατρικών» εδαφών. Διαπιστώθηκε ότι ο βαθμός στον οποίο οι σημερινές επενδύσεις και η αντιληπτή ελευθερία του να επενδύεις είχε υψηλή συσχέτιση και σχεδόν **περιορίστηκε στα «προγονικά» αγροτεμάχια.** "Η τάση να περιοριστούν οι επενδύσεις στη «προγονική γη/Father's Land», δημιουργήθηκε από το φόβο, **από την αμοιβαία βαθιά ριζωμένη αναγνώριση και συμπόνια(σεβασμό) προς τους συγχωριανούς παλαιών αξιώσεων και την υποψία ότι η κατανομή του 1991 θα μπορούσε να ακυρωθεί ή να ανατραπεί** " (Lemel, 2000A, pp. 66). Σύμφωνα με τα παραπάνω πορίσματα οι επενδύσεις και η χρήση της γης είναι πιθανόν να ελαχιστοποιηθούν όσο η αίσθηση της ασφάλειας των ανθρώπων δεν ενισχύεται.

Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Η **απουσία ελέγχου της χρήσης γης σε εκτάσεις με τουριστικές δυνατότητες είχε σαν αποτέλεσμα μεγάλο μέρος αυτής της γης να διεκδικηθεί και να αναπτυχθεί αυθαίρετα.** Δεν υπήρχε πλήρης εφαρμογή του νομικού συστήματος, οι επενδύσεις σε γη δεν συνδέονταν κατ' ανάγκη με την διασφάλιση της κατοχής. Η παράνομη φύση των δραστηριοτήτων και των επενδύσεων αυτών ήταν προς όφελος των ατόμων, αλλά δεν οδηγούσε στην ευρύτερη ανάπτυξη της χώρας, δεδομένου ότι αυτά τα οικόπεδα ήταν τα καλύτερα, οι εκτάσεις που απέμειναν ήταν λιγότερο ελκυστικές για τις τουριστικές επενδύσεις από το εξωτερικό.

8.1.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Από την σύγκριση και επεξεργασία των στοιχείων διαπιστώνεται ότι **οι αγορές ακινήτων σε αστικές και περαστικές περιοχές είναι πολύ δραστήριες σε αντίθεση με τις αγροτικές.** Αυτό μπορεί να οφείλονταν στη χαμηλότερη ζήτηση αγροτικών ακινήτων και τα προϊόντα που προέρχονται από αυτά, πιθανότατα λόγω των υψηλών τιμών των τοπικών προϊόντων και του κατακερματισμού της γης. Σε γενικές γραμμές η σύνταξη των νέων νομοθεσιών περί της γης και η εφαρμογή των δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας είχαν εν μέρη τονώσει την αγορά ακινήτων στην Αλβανία.

Σε έρευνα που πραγματοποιήθηκε σε 952 γεωργούς το 2001, (ibid. 2001: 13), διαπιστώθηκε ότι το 80% των ερωτηθέντων επισήμαναν ότι λόγω της αβεβαιότητας της ιδιοκτησίας, ένα μέρος της περιουσίας τους διεκδικήθηκε από άλλους και το 68% είχαν εμπλακεί σε διαμάχες με τους πρώην ιδιοκτήτες.

Επίσης, λόγω της αβεβαιότητας της κυριότητας, οι ιδιοκτήτες της γης δεν ήταν έτοιμοι να πουλήσουν ή να αγοράσουν γεωργική γη, ακόμη και αν είχαν την δυνατότητα ή την ανάγκη (2001: 13). Το 57% των ερωτηθέντων θεωρούσαν την αγορά γης δύσκολη λόγω της αβεβαιότητας της κυριότητας (ibid. 2001: 13). Αυτό διαφέρει όμως στην περίπτωση της αγοράς ακινήτων **στους αυθαίρετους οικισμούς που αντί να παρεμποδίζεται από την επισφάλεια της κυριότητας, ενδέχεται να προκύψει εξαιτίας της (Aliko και Sherko 2002).**

Η αναγνώριση των δικαιωμάτων κατοχής από τα μέλη της κοινότητας μπορεί να αποτελέσει παράγοντα στη συμπεριφορά των επενδύσεων, ανεξάρτητα από τους νόμιμους τίτλους και την ασφάλεια της ιδιοκτησίας. Μια παρόμοια διαπίστωση παρατηρήθηκε στις αστικές περιοχές όπου οι συγκρούσεις με τους γείτονες, τα μέλη της οικογένειας ή τους πρώην ιδιοκτήτες μείωναν τη ζήτηση των προσφερόμενων ακινήτων (Lemel 2000b).

Τα άτομα επίσης μπορούν επηρεαστούν στο να επενδύσουν όταν:

- I. δεν υπάρχουν συγκρούσεις με τους πρώην ιδιοκτήτες και η κυριότητα δεν αμφισβητείται
- II. τα νέα κτίρια ή οι επεκτάσεις τους δεν παραβιάζουν τις γειτονικές ιδιοκτησίες
- III. η γη θεωρείται ότι παρουσιάζει οικονομικό ενδιαφέρον
- IV. οι κάτοχοι είναι παράνομοι και αισθάνονται ότι οι διεκδικήσεις τους είναι επισφαλείς.

Από τη μια πλευρά, η υποκειμενική αίσθηση ασφάλειας της κυριότητας **δεν σχετίζεται αποκλειστικά με τους νόμιμους τίτλους(δικαιώματα)**, και από την άλλη δεν **συνδέεται αποκλειστικά με την αγορά** της γης και τις επενδύσεις.

8.2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΙΔΙΟΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ

8.2.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΙΣΟΤΗΤΑ

Το πρόγραμμα του Συστήματος Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (Immovable Property Registration System Programm) σε μια ανάλυση του 2000 τόνισε ότι **οι γυναίκες, ιδίως σε αγροτικές περιοχές ήταν μεταξύ των τεσσάρων πιο ευάλωτων ομάδων στην Αλβανία**, της νεολαίας, των ηλικιωμένων και των εποίκων των αυθαιρέτων αστικών κτιρίων. Η φτώχεια η οποία είναι κυρίως αγροτικό φαινόμενο οδήγησε σε μια μαζική μετανάστευση των νέων και ενήλικων ανδρών που είχε σαν αποτέλεσμα οι γυναίκες που έμειναν πίσω να είναι πιο ευάλωτες (Πηγή: <http://www.worldbank.org>).

Η Αλβανική νομοθεσία αναγνωρίζει τόσο τα ατομικά όσο και τα οικογενειακά δικαιώματα γαιοκτησίας. Σε ορισμένες νομοθεσίες όπως ο Αστικός Κώδικας (που ψηφίστηκε από το Κοινοβούλιο τον Αύγουστο του 1994), όσο και ο Νόμος της Ιδιωτικής Ιδιοκτησίας (Αρ. 7512 τον Αύγουστο του 1991) αναγνωρίζει το δικαίωμα όλων των πολιτών να κατέχουν και να κληρονομούν περιουσία. Η οικογενειακή γαιοκτησία σιωπηρά συστάθηκε στον Νόμο περί της γης. Ο Αστικός Κώδικας ταξινομεί τις γεωργικές εκτάσεις σε οικογενειακές ιδιοκτησίες (Άρθρο 222), που δεν πρέπει να διαιρούνται μεταξύ των μελών τους, πλην υπό ειδικούς όρους (Άρθρα 226-228). **Έτσι, ενώ μια σειρά από νόμους εγγυώνται τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και για τους δυο, άνδρες και γυναίκες, γιοι και θυγατέρες, ορισμένες διατάξεις στους ίδιους αυτούς νόμους θεωρούν οικογενειακή (όχι ατομική) κυριότητα της γεωργικής γης.**

Υπάρχει επίσης διαφορά μεταξύ νομικών δικαιωμάτων και των de facto ή παραδοσιακών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Αυτή η κατάσταση μπορεί να δημιουργήσει εντάσεις όσον αφορά τα δικαιώματα ιδιοκτησίας.

Μερικά χωριά αντιμετωπίζουν έως και 30 τοις εκατό μετανάστευση. Οι επικεφαλές των νοικοκυριών, οι οποίοι είναι οι κάτοχοι των τίτλων, μπορεί να μεταναστεύσουν αφήνοντας τις οικογένειες αδύναμες να αποδείξουν την κυριότητα της περιουσίας. Μπορεί επίσης να αφήσουν τις οικογένειές τους χωρίς το δικαίωμα να νοικιάσουν ή να υποθηκεύσουν τη γη τους. **Η μη αναγνώριση ίσων δικαιωμάτων στα μέλη της οικογένειας και τον επικεφαλής του νοικοκυριού παρουσιάζει πρόβλημα**, όταν ο διαχειριστής της ιδιοκτησίας δεν είναι ο επικεφαλής του νοικοκυριού, ιδιαίτερα αν ο διαχειριστής είναι μια γυναίκα που εργάζεται υπό τις προκαταλήψεις της πατριαρχικής κοινωνίας.

Πολλά από τα προβλήματα αυτά λύνονται συχνά σύμφωνα με εθιμική παράδοση, αλλά ένας μεγάλος αριθμός των περιπτώσεων έρχονται στο δικαστήριο. Λόγω νομικών ασαφειών, τα δικαστήρια δεν είναι σε θέση να αντιδράσουν άμεσα στις απαιτήσεις με συνέπεια να **διαιωρίζεται η ήδη υπάρχουσα αντίληψη του κοινού για το νομικό σύστημα, ότι δηλαδή, είναι αναποτελεσματικό.**

Ο λόγος που πολλές υποθέσεις δεν φτάνουν σήμερα στα δικαστήρια οφείλεται εν μέρει σε μια σχεδόν πλήρη **έλλειψη γνώσης από το γενικό πληθυσμό του ισχύοντος δικαίου**. Επιπλέον, εκείνοι που οδηγούν στα δικαστήρια τις υποθέσεις τους βιώνουν χρονοβόρες ακροάσεις και δικαστές που δεν είναι σε θέση να ερμηνεύσουν την ισχύουσα νομοθεσία με ακριβή τρόπο. Οπότε το κοινό έχει την τάση να αποφεύγει τις νομικές διαδικασίες. Όσο εξακολουθούν να υπάρχουν ασάφειες, είναι πιθανό, μερικοί άνθρωποι να μην ασκήσουν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας που η κυβέρνηση προορίζονταν να τους δώσει.

8.2.2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

ΚΑΤΑΚΕΡΜΑΤΙΣΜΟΣ

Πριν από την αλβανική μεταρρύθμιση της γης του 1990, 420 κοοπερατίβες καλλιεργούσαν περίπου 18.000 αγρούς με έκταση 36 εκτάρια κατά μέσον όρο. Μετά τη μεταρρύθμιση δημιουργήθηκαν περίπου 1,8 εκατομμύρια μικρά αγροτεμάχια με έκταση 0,25 εκτάρια κατά μέσο όρο, τα οποία άνηκαν σε 480.000 οικογένειες (βλ. Stanfield και Marquart, 1997). Τα κύρια προβλήματα του κατακερματισμού είναι:

- το μικρό μέγεθος των αγροτεμαχίων
- ο προσανατολισμός στο χώρο και η μεγάλη απόσταση από τα σπίτια τους
- ο μεγάλος αριθμός των αγροτεμαχίων
- η απόσταση των αγροτεμαχίων μεταξύ τους (Πολλές φορές τα αγροτεμάχια που ανήκουν σε μία οικογένεια είναι διασκορπισμένα).

Τα υψηλά επίπεδα του κατακερματισμού έχουν σαν αποτέλεσμα να μειωθεί αρκετά η χρήση της γης λόγω της δύσκολης πρόσβασης σε αυτά. Στο Σχήμα 8.1 που ακολουθεί παρουσιάζεται το παράδειγμα κατακερματισμού μιας περιοχής

Σχήμα 8.1

Χάρτης Κλίμακας 1:5000 πριν από την Ιδιωτικοποίηση



Χάρτης Κλίμακας 1:2500 της ίδιας περιοχής μετά από την Ιδιωτικοποίηση



Πηγή: Albanian Series, University of Wisconsin-Madison

ΔΥΣΚΟΛΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΓΗΣ

Η αγορά της γης δεν είναι εύκολη, ιδίως για τους φτωχούς. Χαρακτηρίζεται από το υψηλό κόστος που σχετίζονται με τη γραφειοκρατία, τον χρόνο αναμονής στις ουρές, τους συμβολαιογράφους και τους τεχνικούς μελετητές. Για τους αγρότες είναι ιδιαίτερα προβληματικό αφού τα Γ.Ε.Α.Π βρίσκονται στις πόλεις, μακριά από τα χωριά. Έτσι ενδέχεται να έχουν λιγότερη πρόσβαση σε πληροφορίες σχετικά με τις τιμές της γης και την διαθεσιμότητα σε σύγκριση με τους άλλους ενδιαφερόμενους που κατοικούν στα αστικά κέντρα.

Η χαμηλή θεσμική ικανότητα, η ανεπαρκής διοικητική και τεχνική ικανότητα για τη στήριξη νέων συστημάτων διαχείρισης γης καθώς και ο μεγάλος αριθμός των ιδιοκτησιακών υποθέσεων που πλημμυρίζει τα δικαστήρια καθιστούν ανέφικτο τον «αναδασμός» μέσω αγοράς ακινήτων. Στοιχεία από έρευνα του Stanfield το 1999 δείχνουν ότι οι ιδιοκτήτες διστάζουν να χρησιμοποιούν τους νόμιμους τρόπους για τις μεταβιβάσεις των ακινήτων, λόγω του υψηλού οικονομικού και χρονικού κόστους.

ΕΛΛΕΙΨΗ ΣΧΕΔΙΟΥ

Δεν δόθηκε έμφαση στη βελτίωση των συμπληρωματικών υπηρεσιών για την χρήση της γης. Υπήρξε έλλειψη σχεδίου εξυγίανσης και ενοποίησης. Μια έρευνα έδειξε ότι οι αγρότες έχουν την επιθυμία να εδραιώσουν τις εκμεταλλεύσεις της γης τους. Αυτό όμως παραμένει ανεκπλήρωτο καθώς υπάρχουν ακόμα προβλήματα ασφάλειας. Υπάρχει έλλειψη αποδεκτού συστήματος ανταλλαγής. Μια επιθυμητή στρατηγική για την μείωση των κινδύνων, την αύξηση της παραγωγικότητας και τη βελτίωση της προστιθέμενης αξίας για την γεωργία θα έπρεπε να συνδυάζει τον αναδασμός με την δημιουργία υποδομών, την παροχή πιστώσεων και την ανταλλαγή καλλιεργειών.

Τέλος ο συνδυασμός των παραπάνω προβλημάτων έχει σαν αποτέλεσμα οι μικροεισοδηματίες γαιοκτήμονες να γίνουν η μειονεκτούσα ομάδα των γαιοκτημόνων. Αδυνατούν να βελτιώσουν τις καλλιέργειες τους λόγω της απουσίας των αγορών, την έλλειψη υποδομών και την δυσκολία να συναλλάσσονται τη γη τους λόγω του τεράστιου κόστους και χρόνου που συνδέεται με τις μεταβιβάσεις των ακινήτων.

8.2.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Τα οικόπεδα στα οποία το κράτος κατασκεύασε πολυκατοικίες, οι κοινόχρηστοι χώροι, οι αγωγοί της ύδρευσης και της αποχέτευσης και οι ηλεκτρικές εγκαταστάσεις, ορίστηκε νομικά ότι συν-ανήκουν στους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων. Τα δικαιώματά τους και οι υποχρεώσεις των εν λόγω συν-ιδιοκτητών διέπονται πλέον από τον Αστικό Κώδικα που εγκρίθηκε από το κοινοβούλιο τον Αύγουστο του 1994. Η αλβανική κυβέρνηση και οι ξένοι σύμβουλοι υποστήριξαν την νομική έννοια της κτιριακής συν-ιδιοκτησίας, θέτοντας την ευθύνη της συντήρησης στους ώμους των νέων ιδιοκτητών. Οι προσδοκίες όμως των περισσότερων από τους νέους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων ήταν να γίνουν ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων τους, δεν ανησυχούσαν για τις κοινόχρηστες περιοχές εντός των κτιρίων και τους γύρω χώρους από αυτά τα κτίρια.

Δυστυχώς, οι ιδιοκτήτες των πολυκατοικιών σε όλες σχεδόν τις περιπτώσεις, μετά την ιδιωτικοποίηση, δεν πραγματοποίησαν τις συνελεύσεις για την διαχείριση των κτιρίων όπως προβλέπονταν στον Αστικό Κώδικα. Η πρόταση ήταν να ληφθεί συλλογική δράση για την συγκέντρωση χρημάτων από τους ιδιοκτήτες για την επισκευή αποχετευτικών αγωγών, ηλεκτρικών εγκαταστάσεων, δικτύων νερού και δεξαμενών. Οι γείτονες είχαν αναλάβει τον καθαρισμό των κοινόχρηστων χώρων. Ωστόσο αυτή η κατάσταση άλλαξε, καθώς γινόταν πιο διαδεδομένη η ενοικίαση. Οι ιδιοκτήτες είναι συχνά στο εξωτερικό, ή τουλάχιστον δεν είναι εύκολο να βρεθούν, και οι ενοικιαστές δεν αισθάνονται υπεύθυνοι να συμβάλλουν στην επισκευή των κτιρίων. Επίσης, ορισμένοι ιδιοκτήτες απλά δεν είναι σε θέση ή δεν επιθυμούν να συμβάλλουν στην επισκευή και συντήρηση των κοινών περιουσιακών στοιχείων, έτσι προέκυψαν καθυστερήσεις και σε δυσκολίες. Στην εικόνα 8.2 παρουσιάζεται ένα παράδειγμα πολυκατοικίας που έχει χτιστεί κατά την κομμουνιστική περίοδο.

Εικόνα 8.2



Πολυκατοικία Κομμουνιστικής Περιόδου

Τα προβλήματα συντήρησης των πολυκατοικιών της πρώην κρατικής ιδιοκτησίας εντοπίζονται και στις νέες πολυκατοικίες. Η τρέχουσα έκρηξη της οικοδόμησης έχει ως αποτέλεσμα περισσότερα από τα νέα διαμερίσματα που πωλούνται να μην αναφέρουν το αν οι κοινόχρηστοι χώροι μεταφέρονται στην συν-ιδιοκτησία των κατοίκων ή αν ο κατασκευαστής διατηρεί την κυριότητα τους. Πολλοί κατασκευαστές πολυκατοικιών προσπάθησαν να θέσουν ορισμένους κανόνες που ίσχυαν για την διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων. Ωστόσο, είχαν ελάχιστη απήχηση, διότι οι ιδιοκτήτες-αγοραστές των διαμερισμάτων δεν έχουν επίγνωση όσων αφορά στην διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων.



Μια εξαίρεση στην τάση αυτή είναι οι πολυκατοικίες που κατασκευάζονται στο "μπλοκ", ένα μέρος των Τιράνων που κατοικούσαν πρώην υπάλληλοι του κομμουνιστικού κόμματος και όπου υπήρχαν σημαντικές επενδύσεις σε υποδομές και πριν από το 1991. Σε ορισμένες από τις «καλύτερες» περιοχές της πόλης, ο λαός έχει συνειδητοποιήσει ότι η αξία των διαμερισμάτων τους μειώνεται εάν οι κοινόχρηστοι χώροι δεν διατηρούνται. Η τάση των ιδιοκτητών να επιτύχουν την υψηλότερη αξία στα διαμερίσματα τους έχει ένα μεγάλο ρόλο σε αυτή την αύξηση της ευαισθητοποίησης για τη συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων. Σε ορισμένες συμβάσεις πώλησης υπάρχει ειδικό παράρτημα που καθορίζει τις υποχρεώσεις των αγοραστών να συμβάλουν στην συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων. Με μηνιαίες εισφορές σε αυτό από US \$ 5 έως US \$ 50 το μήνα.

Σε ορισμένες περιοχές, οι πολίτες έχουν αρχίσει να δημιουργούν άτυπους συλλόγους ιδιοκτητών. Οι οποίοι δεν προβλέπονται από νόμους και δεν έχουν γραφτεί επισήμως ή νομικά. Είναι, ωστόσο, με βάση τη συμφωνία των γειτόνων οι οποίοι έχουν αρχίσει να καταλαβαίνουν ότι κανείς άλλος δεν θα διατηρήσει τις πολυκατοικίες τους και τους γύρω κοινόχρηστους χώρους.

Τα τελευταία χρόνια υπάρχουν ενδείξεις ότι οι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων σε ορισμένες πολυκατοικίες έχουν δημιουργήσει ενώσεις, για τη συντήρηση των κτιρίων και των κοινόχρηστων χώρων. Το κίνητρο για να ληφθούν συλλογικά μέτρα δράσης, δημιουργήθηκε από τη συνειδητοποίηση ότι οι τιμές στα διαμερίσματα τους μπορεί να αυξηθούν όσο πιο ελκυστικά είναι τα κτίρια και οι γύρω περιοχές τους.

Μια δεύτερη "λύση" στο θέμα της συντήρησης ήταν να τεθεί στους Δήμους η ευθύνη για την συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων, ώστε να είναι καθαροί και διαθέσιμοι για κοινή χρήση. Οι Δήμοι όμως είχαν χρόνια έλλειψη κεφαλαίων και οι περισσότεροι δεν μπόρεσαν να εκπληρώσουν αυτές τις νέες προσδοκίες. Στα Τίρανα, ωστόσο, τα τελευταία χρόνια ο Δήμαρχος κατάφερε να θέσει σε εφαρμογή αυτές τις αρμοδιότητες με την αποξήλωση των περιπτέρων και των ενίοτε σημαντικών εμπορικών κτιρίων στο πάρκο και στους άλλους χώρους πρασίνου στο κέντρο της πόλης.

Εικόνα 8.4



Πολυκατοικίες και κεντρικό δρόμο στα Τίρανα που συντηρήθηκαν από τον Δήμο

ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Οι χώροι στάθμευσης έχουν γίνει ένα μεγάλο πρόβλημα. Σε περιοχές γύρω από μια πολυκατοικία οι οποίες ανήκουν στον κατασκευαστή, εκείνος πουλάει τους χώρους στάθμευσης ως ανεξάρτητα ακίνητα (βλέπε εικόνα 8.5), ή τα νοικιάζει ως γκαράζ σε τρίτους (ιδιοκτήτες η όχι των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας). Όταν η περιοχή γύρω από τις πολυκατοικίες ανήκει στο δημόσιο, τότε οι άνθρωποι κάνουν συμφωνία για να πάρουν μια θέση πάρκιν. Σε ορισμένες γειτονιές, οι κάτοικοι των κτιρίων έχουν επενδύσει στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος της γης για την κατασκευή και τη διατήρηση κήπων και χώρων στάθμευσης για τους εαυτούς τους. Η επένδυση αυτή τους δίνει το δικαίωμα να διαχειρίζονται το χώρο, ακόμη και αν ανήκει στο δημόσιο, συμπεριλαμβάνοντας και έναν φύλακα για να προσέχει τα σταθμευμένα οχήματα.



Εικόνα 8.5

ΔΙΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΩΝ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Η προσδοκία των ανθρώπων πριν την ιδιωτικοποίηση ήταν επίσης να αποκτήσουν τα κοινά περιουσιακά δικαιώματα των πρώην κρατικών επιχειρήσεων. Όμως, η διαδικασία της ιδιωτικοποίησης των επιχειρήσεων αυτών, ως επί το πλείστον, δεν πραγματοποιήθηκε με πλειστηριασμό. Οι πρώην εργαζομένους σε αυτά θεωρήθηκαν ότι είχαν προτεραιότητα και πολιτικές αρχές των περιφερειών απόκτησαν το ρόλο του διανομέα των περιουσιών. Με αυτόν τον τρόπο αυξήθηκε ο βαθμός πολιτικού ελέγχου και ζημιώθηκε η ανάπτυξη του ιδιωτικού τομέα. Επίσης δεν υπήρχε κανένας μηχανισμός για την συντήρηση και λειτουργία τους, γεγονός που οδήγησε στο να διαλυθούν ή να γίνουν ακατάλληλες προς χρήση κατά την περίοδο 1994-96. Τα αποτελέσματα της παραπάνω μεθόδευσης της μικρής και μεσαίας ιδιωτικοποίησης αντανακλώνται σήμερα στη χαμηλή ανταγωνιστικότητα των ιδιωτικοποιημένων επιχειρήσεων.

8.2.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ

Στη προσπάθεια να δημιουργηθεί η βάση ώστε οι αγορές ακινήτων να λειτουργήσουν σωστά, το πρώτο βήμα ήταν η ιδιωτικοποίηση της γης και της ακίνητης περιουσίας σε μαζική βάση. Ορισμένα από τα προβλήματα που προέκυψαν από την φιλόδοξη προσπάθεια της ιδιωτικοποίησης είναι τα εξής:

- Στα προγράμματα ιδιωτικοποίησης έχουν σημειωθεί πολλά λάθη ή περιπτώσεις ασάφειας, που συχνά οδηγούν σε αλληλοεπικάλυψη αιτήσεων(διεκδικήσεων) μιας ιδιοκτησίας από διαφορετικούς ιδιοκτήτες.
- Οι υφιστάμενοι θεσμοί κτηματολογίου και Υποθηκοφυλακείου δεν είχαν καταφέρει να διατηρήσουν νόμιμα μητρώα για το ποίος κατέχει τι, και ούτε είχαν τη δυνατότητα να διορθώσουν τα λάθη ή τις αβεβαιότητες που είχαν γίνει κατά τη διάρκεια της ιδιωτικοποίησης και της διαδικασίας της Εγγραφής.
- Οι Ιδιώτες ακινήτων πιστεύουν ότι μπορούν να χρησιμοποιήσουν τις περιουσίες τους όπως επιθυμούν. Αυτή η νοοτροπία παράγει χαοτική αστική ανάπτυξη που θα απαιτήσει σημαντικές επενδύσεις για να διασφάλιση της δημόσιας υγείας και της βιώσιμης ανάπτυξης.
- Τα οικόπεδα που παραμένουν στην κρατική ιδιοκτησία συχνά αντιμετωπίζονται ως «ελεύθερα» (σαν να μην είναι ιδιόκτητα), μια νοοτροπία που οδηγεί στην παράνομη κατοχή και η υποβάθμιση των φυσικών πόρων.
- Η μη-εκτέλεση του ισολογισμού των πρώην-αγροτεμαχίων από το κτηματολόγιο, καθώς και άλλες ελλείψεις συνέβαλαν στο να προκύψει άνιση η έκταση της ιδιοκτησίας/χρήσης που εγγράφονταν στα Γ.Ε.Α.Π με την πραγματική επιφάνεια που λάμβαναν οι ιδιώτες/ χρήστες.

Οι μεταρρυθμίσεις δεν θα μπορούσαν να εφαρμοστούν τεχνικά με επιτυχία λόγω:

1. των δύσκολων συνθηκών που επικρατούσαν στους κρατικούς θεσμούς στις αρχές της δεκαετίας του 1990
2. της ταχύτητας των μεταρρυθμίσεων
3. της έλλειψης καθήκοντος από τους αρμοδίους
4. του χαμηλού επαγγελματικού επιπέδου των επιτροπών ιδιωτικοποίησης
5. της κομμουνιστικής νοοτροπίας των υπαλλήλων να εφαρμόσουν τις μεταρρυθμίσεις με εντολές χωρίς τεχνικά, υλικά ή νομισματικά εργαλεία και
6. της εισόδου των ειδικών χωρίς επαγγελματικές εμπειρίες στα κτηματολογικά γραφεία (όπως κτηνίατροι, γεωπόνοι, οικονομολόγοι, ακόμα και ηλεκτρολόγοι).

8.3. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Λόγω της αγροτικής μετανάστευσης και της αστυφιλίας, μια κατασκευαστική έκρηξη ακολούθησε στις πόλεις και περισσότερο στα Τίρανα μετά το 1992. Αυθαίρετοι οικισμοί δημιουργήθηκαν στην περιαστικές περιοχές έξω από τα παραδοσιακά όρια των πόλεων στις οποίες προηγουμένως υπήρχαν κτήματα και επιχειρήσεις του κράτους. Αυτή η γη κατοικήθηκε επειδή η γειννίαση της με την πόλη επέτρεπε στους νέους κατοίκους την πρόσβαση στα δίκτυα μεταφοράς, ύδρευσης και ηλεκτρικού ρεύματος, καθώς και στα σχολεία τα οποία θα έστελναν τα παιδιά τους. Η ανάπτυξη των αυθαίρετων οικισμών, φαίνεται στην εξαπλάσια επέκταση της χερσαίας έκτασης των Τιράνων (Πίνακας 8.1), καθώς και τον τριπλασιασμό του πληθυσμού από το τέλος του κομμουνισμού (Πίνακας 8.2).

Πίνακας 8.1: Δεκαετούς επέκταση της περιοχής των Τιράνων

| | |
|--|----------------|
| Παλιά Πόλη κέντρο των Τιράνων, 1990 | 1.500 Εκτάρια |
| Πόλη των Τιράνων στο επίσημο όριο, 1992 | 3.500 Εκτάρια |
| Τίρανα καταμετρώντας και τις νέες κατασκευασμένες περιοχές, 2000 | 10.000 Εκτάρια |
| Συνεχόμενη μητροπολιτική περιοχή με τις κοινότητες και χωριά | 21.000 Εκτάρια |

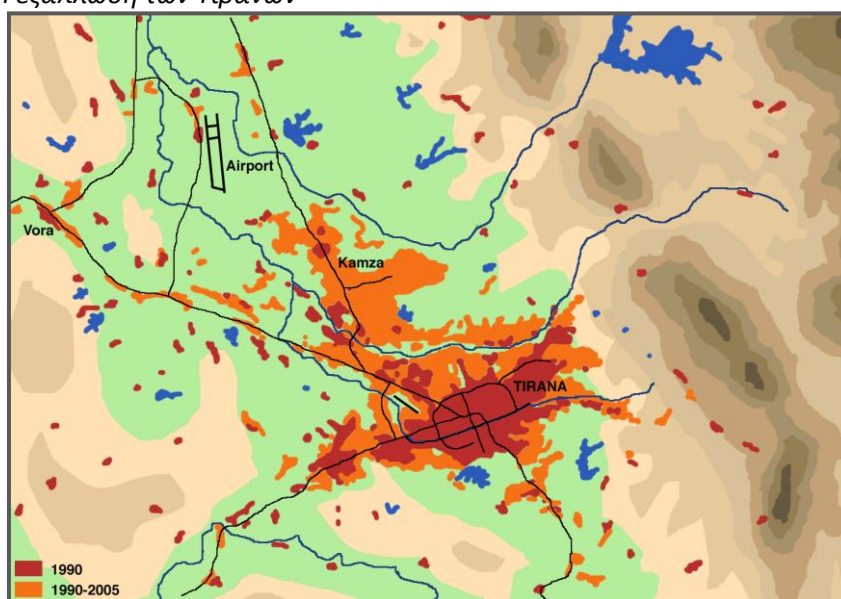
Πηγή: Κτηματολογική Υπηρεσία Τιράνων, Χάρτης που παρατίθεται στη *Felstehausen 2002: 7*

Πίνακας 8.2: Η αύξηση του Πληθυσμού της πόλης των Τιράνων, 1945-2002

| | |
|--|---------|
| Πληθυσμός το 1945 | 60.000 |
| Πληθυσμός το 1990, σύμφωνα με τον κεντρικό σχεδιασμό | 225.000 |
| Πληθυσμός της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής το 1995 (εκτίμηση) | 425.000 |
| Πληθυσμός της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής το 1999 (εκτίμηση) | 600.000 |
| Πληθυσμός της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής το 2002 (εκτίμηση) | 700.000 |
| Πληθυσμός της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής το 2009 (εκτίμηση) | 800.000 |

Πηγή: Αστικές μελέτες, καθώς και Κυβερνητικές Εκθέσεις, παρατίθενται στη *Felstehausen 2002*

Εικόνα 8.1: Η εξαπλώση των Τιράνων



Πηγή: Κτηματολογική Υπηρεσία Τιράνων

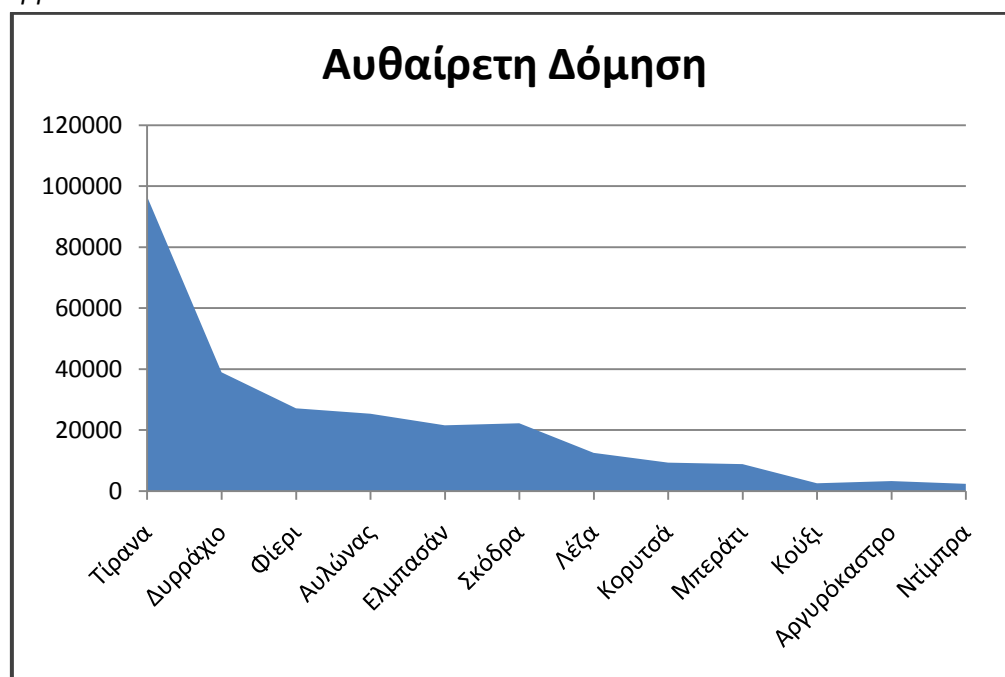
Σύμφωνα με μελέτη της Διεύθυνσης του «Οργανισμού για την Νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης και την ένταξη των αυθαίρετων περιοχών» ALUIZNI το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών είναι μεγαλύτερος από 300.000. Στον παρακάτω πίνακα 8.3 παρουσιάζεται ο αριθμός και τα ποσοστά για κάθε περιοχή.

Πίνακας 8.3

| Αυθαίρετη Δόμηση | | |
|------------------|---------|----------|
| Πόλη | Αριθμός | Ποσοστό% |
| Τίρανα | 96529 | 36 |
| Δυρράχιο | 38944 | 14 |
| Φίερι | 27124 | 10 |
| Αυλώνας | 25348 | 9 |
| Ελμπασάν | 21556 | 8 |
| Σκόδρα | 22224 | 8 |
| Λέζα | 12518 | 5 |
| Κορυτσά | 9322 | 4 |
| Μπεράτι | 8833 | 3 |
| Κούξι | 2554 | 1 |
| Αργυρόκαστρο | 3278 | 1 |
| Ντίμπρα | 2365 | 1 |
| Σύνολο | 268230 | 99% |

Πηγή: ALUIZNI

Διάγραμμα 8.2



Πηγή: Πίνακας 8.3

8.4. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Πριν το 1990, τα Ρυθμιστικά Σχέδια κάλυπταν σχεδόν όλους τους δήμους και τις κοινότητες. Αυτά τα σχέδια εξακολούθησαν να ισχύουν ακόμα και μετά την αλλαγή του καθεστώτος. Το γεγονός αυτό δημιουργεί νομική αντίφαση όσων αφορά στις νομιμοποιήσεις. **Η εφαρμογή των απαρχαιωμένων σχεδίων αυτών είναι αδύνατη λόγω της αυθαίρετης ανάπτυξης.** Βασίζονται σε διαφορετικό τρόπο σχεδιασμού και **δεν έχουν λάβει υπόψη την αξία της γης, την ιδιοκτησία και τις ανάγκες για την ανάπτυξη της αγοράς.** Για κάποιες πόλεις έχουν συνταχθεί νέα ρυθμιστικά σχέδια αλλά η εφαρμογή τους είναι προβληματική.

Ο σχεδιασμός δεν προβλέπει ικανοποιητική καθοδήγηση και οι διαδικασίες για την απόκτηση άδειας είναι χρονοβόρες και δυσνόητες με αποτέλεσμα οι περισσότερες αποφάσεις λαμβάνονται ad hoc, ή ολοκληρωτικά, έξω από το σύστημα. **Αν όλα πάνε καλά οι άδειες εκδίδονται εντός τριών μηνών. Η διαδικασία για την απόκτηση άδειας δόμησης (για τις συνηθισμένες κατασκευές κατοικίας), έχει απλουστευτεί, μειώνοντας το χρόνο επεξεργασίας από 300 σε 24 ημέρες.**

Το 90% των διαμερισμάτων πωλούνται πριν ολοκληρωθεί η κατασκευή. Ο αγοραστής δεν έχει επίγνωση των αυθαιρεσιών που μπορεί να προκύψουν. Έτσι όταν η κατασκευή ολοκληρωθεί και ο κατασκευαστής δεν μπορεί να πάρει την άδεια κατοχής, τότε και ο αγοραστής δεν μπορεί να μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομά του. Μόνο όταν υπάρχει η άδεια κατοχής, το ακίνητο μπορεί να καταχωρηθεί στο Γραφείο Εγγραφής των Ακινήτων. Αυτός είναι πολύ συνηθισμένο στις πόλεις όπου η αγοράς πραγματοποιούνται μέσω διαπραγματεύσεων. **Η εξουσία των δήμων συχνά διαφθείρεται και ασκείται διακριτά, αφού οι διαδικασίες και τα κριτήρια για την έκδοση των αδειών δόμησης δεν είναι σαφή.**(Παγκόσμια Τράπεζα, 2006).

Σε περιαστικές περιοχές, υπάρχει εν μέρη πολεοδομικό σχέδιο που πραγματοποιείται πριν από τη νομιμοποίηση. **Η πλειοψηφία του αστικού σχεδιασμού εκπονείται μετά την νομιμοποίηση.** Οι Ζώνες των νομιμοποιημένων ιδιοκτησιών δημιουργήθηκαν για να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού. **Η αυθαίρετη δόμηση δεν είναι εντελώς τυχαία, υφίσταται πρόβλεψη για δρόμους, αλλά ο χώρος που απομένει δεν αρκεί.** Μερικές από τις αυθαίρετες εγκαταστάσεις είναι πολύ πυκνές, π.χ. 3 ή 4 κατασκευές σε ένα οικόπεδο 300m², γεγονός που καθιστά δύσκολο τον σχεδιασμό υποδομών για παρκινγκ. Κατά τη διαδικασία της νομιμοποίησης, οι αρχές παραμέρισαν κάποιο χώρο για δημοτικές εγκαταστάσεις όπως σχολεία και νοσοκομεία. Ωστόσο, δεν είναι σαφές το πώς αυτός ο χώρος θα παρακολουθηθεί και προστατευθεί.

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Παρά τα προβλήματα αυτά, τα προγράμματα ιδιωτικοποίησης έκαναν σημαντικές αλλαγές στη δομή της γης και της ιδιοκτησίας η οποία εμφανίζεται ως μέρος μιας συνολικής, σημαντικής πολιτιστικής αλλαγής σε ολόκληρη την κοινωνία. Υπάρχει όμως ακόμη έλλειψη εμπιστοσύνη από το λαό στον έλεγχο του κράτους. Το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας ήταν επιτυχές όσον αφορά την «Αρχική Εγγραφή» ενός σημαντικού ποσοστού αγροτεμαχίων. Ωστόσο, η ποιότητα της εγγραφής ιδίως το 2000 και το 2001, μειώθηκε λόγω της αυξημένης ποσότητας των εγγραφών. Υπάρχουν κάποια στοιχεία εξέλιξης στην ανάπτυξη της αγοράς αγροτεμαχίων, αλλά ο αριθμός των ετήσιων μεταβιβάσεων είναι χαμηλός. Για να οδηγηθούμε σε μία οικονομική ανάπτυξη μέσω της αγοράς ακινήτων και των δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας, θα πρέπει να γίνουν **επενδύσεις στις δημόσιες υπηρεσίες** (Stanfield και Bloch 2002: 1), οι οποίες μέχρι τώρα είναι ελάχιστες. **Η ολοκλήρωση της διαδικασίας της εγγραφής για όλων των ειδών ιδιοκτησίας και μεταβιβάσεων είναι πολύ σημαντική για να εξασφαλιστεί η νομιμότητα.** Αυτό θα οδηγήσει στην **τακτοποίηση των αυθαίρετων οικισμών.**

Η αυθαίρετη δόμηση

Η αυθαίρετη δόμηση είναι σχετικά καλής ποιότητας και δεν έχει οδηγήσει στη δημιουργία μεγάλων φτωχογειτονιών όπως σε πόλεις της Αφρικής και της Άπω Ανατολής. Οι σημαντικότεροι παράγοντες που χαρακτηρίζουν τους αυθαίρετους οικισμούς είναι:

- Κατάληψη και παράνομη κατοχή της ιδιωτικής ή δημόσιας γαιοκτησίας
- Ασυμφωνία με τα υπάρχοντα σχέδια ή τους κανονισμούς δόμησης / ή και έλλειψη των εν λόγω κανονισμών
- Δόμηση κτιρίων 4^{ων} ή 5 ορόφων χωρίς άδειες ή και αυθαίρετες επεκτάσεις ενός ή δύο ορόφων σε υπάρχοντα κτίρια. Βασικές υποδομές, όπως πόσιμο νερό και ηλεκτρικό ρεύμα δεν παρέχονται. Οι άτυποι ιδιοκτήτες κάνουν τις δικές τους παράνομες συνδέσεις με το δίκτυο ηλεκτροδότησης.

Η Αλβανία είναι ανοργάνωτη όσον αφορά τις κανονιστικές ρυθμίσεις και τις πολιτικές προσεγγίσεις σε αντίθεση με την Ελλάδα που χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη οργάνωση

Κάποιοι συνήθεις λόγοι που οδήγησαν στην αυθαίρετη δόμηση, όπως και στην Ελλάδα είναι:

- Η ταχεία αστικοποίηση και η εισροή των εργαζομένων στην αναζήτηση απασχόλησης.
- Η πίεση της αγοράς, το υψηλό κόστος και η αυξημένη ανάγκη για στέγαση καλύτερης ποιότητας και μεγέθους.
- Αναποτελεσματική και σύνθετης διοικητική δομή στον τομέα της ανάπτυξης, των άδειων, της επιβολής και της διαχείρισης της γης.
- Η υπερβολική γραφειοκρατία και την έλλειψη διαφάνειας.
- Η παράνομη υποδιαίρεση της γης και η αυθαίρετη δόμηση στην αγροτική γη
- Ανεπαρκής, γραφειοκρατικός η απαρχαιωμένος σχεδιασμός.
- Η έλλειψη των απαραίτητων αξιόπιστων υποδομών δορυφορικών δεδομένων.
- Η έλλειψης συντεταγμένων για τη γη που σχετίζονται με τις πολιτικές και τα έργα.

Η έντονη αυθαίρετη δόμηση δημιουργεί εμπόδια για την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων και την εισροή των εξωτερικών επενδύσεων στην Αλβανία. **Η διαδικασία νομοποίησης των αυθαιρέτων** θα έχει θετικές συνέπειες για την αλβανική οικονομία. Θα φέρει χρηματοοικονομικά έσοδα, μέρος των οποίων μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών και για την ανάπτυξη των τοπικών οικονομιών. Θα είναι επίσης απαραίτητη για την ανάπτυξη του χρηματοπιστωτικού συστήματος, και την αγορά ακινήτων, διότι θα αυξήσει την πίστωση στην οικονομία, χρησιμοποιώντας τα περιουσιακά στοιχεία ως ενέχυρο για τον δανεισμό.

Γεωργία

Παρά τη μείωση της συνεισφοράς στο ΑΕΠ, η γεωργία μπορεί ακόμη να διαδραματίσει έναν κυρίαρχο ρόλο στην αύξηση εισοδήματος και να μειώσει της φτώχειας. Η αύξηση της παραγωγικότητας της γεωργίας, και **η ανάπτυξη της αγοράς αγροτικών ακινήτων είναι ζωτικής σημασίας**. Οι γεωργοί αντιμετωπίζουν πολλά προβλήματα όπως είναι η έλλειψη εγγύησης όσον αφορά στα δικαιώματα ιδιοκτησίας και οι διάφοροι περιορισμοί (εργασίας, χρήσης, πίστωσης/δανείων). Οι περισσότεροι αγρότες χρησιμοποιούν κληρονομίες και ενδοοικογενειακές συμβάσεις για να αποφύγουν το κόστος των μεταβιβάσεων και των ενοικιάσεων.

Με την αύξηση της ασφάλειας/εγγύησης της ιδιοκτησίας, διευκολύνοντας την νόμιμη εγγραφή των ακινήτων και δημιουργώντας ένα αποτελεσματικό σύστημα διαχείρισης της γης (ιδιαίτερα στις αγροτικές περιοχές) θα αυξηθεί η προθυμία να εκμισθωθεί ή να μεταβιβαστεί η γη. Επίσης, η διαχείριση της γης δημιουργεί μια αναπτυγμένη αγορά υπέρ των φτωχών, **εξαλείφοντας τα εμπόδια στην «πιστωτική αγορά»(αγορά χρέους/δεσμών), εξασφαλίζοντας τη χρήση των πιστοποιητικών ιδιοκτησίας ως εγγύηση για τα δάνεια.**

Παρά το γεγονός ότι η Αλβανία έχει ένα ισχυρό σύστημα άρδευσης, ως αποτέλεσμα των πρώην κρατικών συνεταιρισμών, **η άρδευση δεν είναι προσβάσιμη για όλα τα οικοπέδα** και αυτό είναι το μεγαλύτερο εμπόδιο στην αύξηση της παραγωγικότητας της γεωργίας. Διευκολύνοντας την πρόσβασης ή **επενδύοντας** στη δημιουργώντας συνθηκών άρδευσης, στα έργα υποδομής, στην οργάνωση και ρύθμιση της παραγωγής, και στον συντονισμό της αγοράς των αγροτικών προϊόντων, θα βοηθήσει τους γεωργούς να αυξήσουν την παραγωγικότητα της γεωργίας.

Παρόλα τα προβλήματα, η **αγορά εξακολουθεί να είναι σχετικά ανεπτυγμένη σε σύγκριση με την ενοικίαση**. Οι υψηλές τιμές της γης και οι περίπλοκες διαδικασίες αξιολόγησης των ακινήτων για την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών είχαν σαν αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της. Η ενοικίαση της γης έχει τη δυνατότητα να παρέχει πρόσβαση σε εκείνους που είναι πιο παραγωγικοί.

Η Αδυναμία Επιβολής Κανόνων

Η έλλειψη πολιτικής θέλησης για την επιβολή των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και των συμβολαίων απομακρύνει τους νόμιμους επενδυτές από την αγορά ακινήτων. Γενικότερα, οι μισθοί παραμένουν χαμηλοί σε σύγκριση με τις τιμές, και η ικανότητα του πληθυσμού να εισέλθει στην πραγματική αγορά ακινήτων θα εξαρτηθεί από την ύπαρξη σταθερών τιμών, εισοδημάτων και την θεμελίωση των κριτήριων δανεισμού. Η αδυναμία της επιβολής των κανόνων και των συμβάσεων επηρεάζει επίσης τους σχεδιαστές, τους μηχανικούς, τους αρχιτέκτονες και τους μεσίτες.

Στην Αλβανία υπάρχει ένα ισχυρό επιχειρηματικό πνεύμα που οδηγεί στις μεταβάσεις, το οποίο, αν μπορούσε να προσανατολιστεί έτσι ώστε **να απέχει από τις ανταλλαγές, το «selfservice», και τις αυθαίρετες δραστηριότητες**, θα οδηγούσε σε πιο εξειδικευμένη και σταθερή οικονομική ανάπτυξη. Οι δραστήριοι στις αγορές ακινήτων έχουν αναπτύξει εν μέρη τις επαγγελματικές τους σχέσεις, οι οποίες θα βελτιώσουν την ποιότητα και τη χρήση των υπηρεσιών τους. Οι ενώσεις αυτές παίζουν σημαντικό ρόλο στην αντιμετώπιση ορισμένων ρυθμιστικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν τα μέλη τους, συμπεριλαμβάνοντας τα προβλήματα των συμβολαίων, της διαφάνειας της αγοράς, και των νομικών θεμάτων όπως η τεκμηρίωση της ιδιοκτησίας, η εγγραφή της, η ικανότητα των μεταβιβάσεων, και η ενοποίηση της γεωργικής γης. Δεν είναι επομένως παράλογο να συμπεράνουμε ότι **μόλις αυτά τα ρυθμιστικά προβλήματα αντιμετωπιστούν και η αγορά λειτουργήσει με μεγαλύτερη διαφάνεια και ανταγωνισμό, θα υπάρξουν καλές ευκαιρίες για τους επενδυτές και τους επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων.**

10. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ

Deininger, K., Carletto, G. και Savastano, S., World Bank, Washington DC and Ministry of Economic Development, Government of Italy, Rome. (2007). Land Market Development and Agricultural Production Efficiency in Albania.

Jazoj, A., Stanfield, D. και Barry, T., Land Tenure Center - University of Wisconsin – Madison. (1997). Albania Land Market Action Plan.

Koprencka, L. και Muharremi, O., Faculty of Economics - University of Vlora (Ismail Qemali). (2010). Land Market in Albania - Unresolved Property Ownership Rights.

Sallaku, F. και Shehu, A., (2004). Assessment of mass valuation methodology for compensation in land reform process in Albania.

Sherko, R., Land Tenure Center - University of Wisconsin – Madison. (1997). An Insider.s View on Establishing an Immovable Property Registration System in Albania.

Stanfield, D., Land Tenure Center - University of Wisconsin – Madison. (2004). The Creation of an Immovable Property Registration System in Albania.

Valletta, W., Hamza, E., Laha, M. και Kelm, K., The World Bank Office in Tirana. (2006). Status of Land Reform and Real Property Markets in Albania.

Wheeler, S. R. και Waite, M., Land Tenure Center. (2003). Property Rights and Land Markets.

Zhang, Y., Urban Economist. (2005). Land and Shelter Challenges in Albania.

Δελλάρης, Κ., Οικονομολόγος. Επιμελητήριο Ιωαννίνων (2008) Πρόγραμμα Γειτνίασης Ελλάδα - Αλβανία

Λιόντος, Σ., Γραμματέας ΟΕΥ Α΄, Πρεσβεία της Ελλάδος στα Τίρανα. (2007). Ο κατασκευαστικός τομέας στην Αλβανία - Το φορολογικό καθεστώς της Αλβανίας.

Πότσιου, Χ. Α., Επίκουρη Καθηγήτρια του ΕΜΠ στο τμήμα της Τοπογραφίας. (2010). Urban Development in Europe - Experiences from Albania and Greece.

Φραγκάκης, Ν., Salamun, M. και Gemi, E., (2008). Property Restitution in Albania.

Νόμοι υπ'αρ.7501, 7715, 7983. «Περί της γης»

Νόμος υπ'αρ.7512. «Περί προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας και ιδιωτικοποιήσεων»

Νόμος υπ'αρ.7652. «Περί της Ιδιωτικοποίησης των κρατικών μονάδων στέγασης»

Νόμος υπ'αρ.7698, 7699, 9235. «Αποκατάσταση και Αποζημίωση των Πρώην Ιδιοκτητών

Νόμος υπ'αρ.7843. «Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας»

Νόμος υπ'αρ.8438, Απόφαση υπ'αρ.555, 653, 139, Οδηγίας υπ'αρ.21 με ημερομηνία 29/02/2009. «Φορολογία»

Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008. «Αντικειμενικές Αξίες»
Απόφαση υπ'αρ.183 με ημερομηνία 28.4.2005. «Μεθοδολογία Εκτίμησης των Ακινήτων»

Νόμος υπ'αρ.8269 με ημερομηνία 23.12.1997. "Τράπεζα της Αλβανίας"

Νόμος υπ'αρ.7693 του 1993 και 8405 του 1998. «Πολεοδομικός Σχεδιασμός»

Νόμος υπ'αρ.9232 του 2004 και 9719 του 2007. «Πρώτη Κατοικία»

ΑΦΙΕΡΩΜΕΝΟ ΣΤΟΥΣ ΓΟΝΕΙΣ ΜΟΥ

