



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**  
**ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**  
**ΤΟΜΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ**

**Διπλωματική Εργασία**

**Η Αυθαίρετη Κατοικία και η Στεγαστική Πολιτική στην Αλβανία**



**ΕΚΠΟΝΗΣΗ:**  
**FLORINDA SINANI**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ:**  
**ΧΡΥΣΗ ΠΟΤΣΙΟΥ**  
**ΑΝ. ΚΑΘΗΓ. Ε.Μ.Π.**

**ΑΘΗΝΑ**  
**ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2013**



*Αφιερωμένο στην οικογένειά μου*





### *Ευχαριστίες*

*Μέσα από την εργασία αυτή θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την κα. Χρυσή Πότσιου, Αν. Καθηγ. του Ε.Μ.Π. για την άφορη συνεργασία και τη βοήθεια που μου πρόσφερε για την επιτυχή ολοκλήρωση της διπλωματικής εργασίας. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ. Bledi Stefa, Τοπ. Μηχανικό στην Αλβανία, για την πολύτιμη βοήθειά του στη συλλογή πληροφοριών.*

*Ιδιαίτερες ευχαριστίες απευθύνω στον κ. Παναγιώτη Ζεντέλη, Καθηγ. Ε.Μ.Π., για τη βοήθεια και την εμπιστοσύνη που μου έδειξε κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.*

*Τέλος, το μεγαλύτερο ευχαριστώ το οφείλω στους γονείς μου, Bijar και Luiza και στον αδερφό μου Νικόλα για την ανεξάντλητη υπομονή τους και την στήριξή τους σε κάθε μου βήμα.*

*Αθήνα, Οκτώβριος 2013*

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

---

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....</b>	<b>5</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>5</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΑΛΒΑΝΙΑ, Η ΜΕΓΑΛΗ ΕΙΚΟΝΑ.....</b>	<b>7</b>
1.1. Το υπόβαθρο της χώρας.....	7
1.2. Η οικονομική ανάπτυξη της χώρας κατά τη διάρκεια και μετά την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος.....	11
1.3. Πρόσφατες οικονομικές και τομεακές εξελίξεις.....	17
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ.....</b>	<b>23</b>
2.1. Το φαινόμενο της μετανάστευσης και η αστικοποίηση.....	23
2.2. Η ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα.....	27
2.3. Η οικονομική σημασία των πόλεων για την Αλβανία.....	29
2.4. Αστικές υποδομές και δημόσιες υπηρεσίες.....	30
2.5. Η επίδραση της αστικοποίησης στο περιβάλλον.....	32
2.6. Η αυθαίρετη δόμηση και οι συνέπειές της.....	34
2.6.1. Οι αυθαίρετες κατασκευές της πρωτεύουσας και άλλων σημαντικών πόλεων.....	37
2.7. Νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.....	44
2.7.1. Νόμος 9482 με ημερομηνία 03.04.2006.....	46
2.7.2. ALUIZNI (Οργανισμός Νομιμοποίησης και Αστικοποίησης για Ολοκληρωμένες Αυθαίρετες Περιοχές).....	48
2.7.3. Ανάπτυξη προγράμματος GIS.....	50
2.8. Διαδικασία νομιμοποίησης.....	51
2.8.1. Επικοινωνία με τους πολίτες. Εθελοντική δήλωση.....	52
2.8.2. Σχεδιασμός και συμπλήρωση των απαραίτητων τεχνικών και νομικών εγγράφων για τη νομιμοποίηση.....	57
2.8.3. Τίτλος ιδιοκτησίας.....	60

2.8.4. Αρχική εγγραφή.....	61
2.9. Τα κριτήρια για την επιλογή των αυθαίρετων κατασκευών που θα νομιμοποιηθούν.....	62
2.10 Χρηματοοικονομικά μέσα για την ομαλή λειτουργία της διαδικασίας των νομιμοποιήσεων.....	65
2.11. Πρόοδος των νομιμοποιήσεων.....	68
2.12. Περιοχές εφαρμογής: το επιτυχημένο παράδειγμα στη Κάμζα (Kamëz) και στο Μπαθόρε (Bathore).....	69
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ.....</b>	<b>79</b>
3.1. Νομικό και θεσμικό πλαίσιο για την κατοικία .....	79
3.2. Κυβερνητικά προγράμματα για την κατασκευή και κατανομή της κοινωνικής στέγασης....	81
3.2.1. Τρέχουσα παροχή κοινωνικής στέγασης σε τοπικό επίπεδο.....	84
3.2.2. Διαδικασία και κριτήρια επιλογής δικαιούχων καθώς και τα απαραίτητα έγγραφα.....	90
3.2.3. Κανόνες στέγασης για τις οικογένειες που επωφελούνται από τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα.....	94
3.3. Πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση .....	95
3.3.1. Εκτέλεση εργασιών ανά δήμο.....	102
3.4. Πρόγραμμα κατοικιών χαμηλού κόστους.....	119
3.4.1. Κατασκευή και αγορά κατοικιών με εγκρινόμενη χρηματοδότηση από τον κρατικό προϋπολογισμό.....	120
3.4.2. Κατασκευή κατοικιών με χρηματοδότηση από την Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία.....	122
3.4.3. Πιστωτική υποστήριξη.....	123
3.5. Καλύτερευση των συνθηκών διαβίωσης για τους Ρομά.....	127
3.5.1. Κριτήρια αξιολόγησης για τον προσδιορισμό των δικαιούχων.....	129
3.5.2. Εκταμίευση της χρηματοδότησης.....	131
3.5.3. Ευθύνη εφαρμογής και παρακολούθησης του έργου.....	131
3.6. Άλλα προγράμματα που θα υλοποιηθούν από την Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία.....	132

3.7.	Κίνδυνος διαφθοράς στο πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση.....	132
3.8.	Κίνδυνος διαφθοράς στην πιστωτική υποστήριξη.....	134
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>		<b>137</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ.....</b>		<b>143</b>



### ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο αυτής της διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση της αυθαίρετης κατοικίας και των στεγαστικών πολιτικών στην Αλβανία.

Ξεκινώντας με κάποια γενικά στοιχεία για τη χώρα και την κατάστασή της πριν και μετά το κομμουνιστικό καθεστώς αναλύεται η εξέλιξή της από το 1990, αμέσως μετά την άρση της απαγόρευσης της ελεύθερης μετακίνησης των πολιτών μέσα και έξω από τη χώρα. Έπειτα γίνεται μια ανασκόπηση του αστικού τομέα της χώρας ξεκινώντας από το μεγάλο εσωτερικό μεταναστευτικό κύμα που οδήγησε στην ανεξέλεγκτη αυθαίρετη δόμηση κατοικίας στις πόλεις και στις περιαστικές περιοχές της χώρας.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται στοιχεία για τους αυθαίρετους οικισμούς, πως το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης έχει επηρεάσει τη χώρα και ποια μέτρα έχουν ληφθεί για να σταματήσει το φαινόμενο αυτό. Έπειτα, διερευνήθηκε λεπτομερώς η διαδικασία νομιμοποίησης και αστικοποίησης των αυθαίρετων οικισμών σε μια από τις μεγαλύτερες περιοχές αυθαίρετων κτισμάτων της χώρας, η οποία και θεωρείται ότι αποτελεί πρότυπο για την υπόλοιπη χώρα.

Στη συνέχεια διευρύνθηκαν οι στεγαστικές πολιτικές αναλύοντας το θεσμικό και νομικό πλαίσιο για την κατοικία και παρουσιάζοντας τα διάφορα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα που λαμβάνουν μέρος στη χώρα.

Τέλος, αναλύονται οι κίνδυνοι διαφθοράς που μπορεί να προκύψουν στα στεγαστικά προγράμματα και τα τελικά συμπεράσματα όσο αφορά στην αυθαίρετη δόμηση και στις στεγαστικές πολιτικές.

Η παρούσα διπλωματική εργασία έγινε σε συνδυασμό με τη διπλωματική εργασία του συναδέλφου Ενέα Γούναρη με τίτλο "Διερεύνηση της Προόδου του Προγράμματος Νομιμοποίησης Αυθαιρέτων στην Αλβανία σε Σύγκριση με τους Αρχικούς Στόχους". Οι δύο αυτές διπλωματικές εργασίες είναι συμπληρωματικές μεταξύ τους.

## **ABSTRACT**

The purpose of this diploma thesis is the investigation of informal settlements and the housing policies in Albania.

Starting with some general information about the country and its situation before and after the communist regime, the country's development after 1990, just after the removal of population movement controls within and outside the country, is analyzed.

An overview of the urban sector is presented starting from the enormous wave of internal migration and how this led to the uncontrolled informal development in the cities and the peri-urban areas of the country.

Some data about the informal settlements are presented, such as how the phenomenon of informal building has influenced the country and the governmental measures that have been taken in order to eliminate this phenomenon.

A case study about the successful process of legalization and urbanization of one of the largest informal areas of the country closes the chapter about informal settlements.

Then, the current housing policies together with the institutional and legal framework for housing and the presentation of the various social housing programs that take place in the country are investigated.

Last but not least, the corruption risks of the programs are investigated and the final conclusions regarding informal housing and housing policies are presented.

This diploma thesis is planned in coordination with the diploma thesis of Eneas Gounaris titled "Investigation of the Progress of legalization of informal development project in Albania regarding the project's original target". These two diploma theses are complementary to each other.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΑΛΒΑΝΙΑ, Η ΜΕΓΑΛΗ ΕΙΚΟΝΑ

### 1.1. Το υπόβαθρο της χώρας.

Η Δημοκρατία της Αλβανίας (Republika e Shqipërisë) είναι μια βαλκανική χώρα της νοτιοανατολικής Ευρώπης η οποία συνορεύει βορειοδυτικά με το Μαυροβούνιο, βορειοανατολικά με το Κόσσοβο, ανατολικά με την Πρώην Γιουγκοσλαβική Δημοκρατία της Μακεδονίας και νότια και νοτιοανατολικά με την Ελλάδα (έκθεμα 1.1).

Έκθεμα 1.1: Διοικητικός Χάρτης της Αλβανίας



Πηγή: Μπρέγκου, 2010



## Η Αυθαίρετη Κατοικία και η Στεγαστική Πολιτική στην Αλβανία

Το δυτικό τμήμα της χώρας βρέχεται από την Αδριατική θάλασσα και το νοτιοδυτικό τμήμα της από το Ιόνιο πέλαγος με μια ακτογραμμή που φτάνει τα 746 km. Απέναντι από της ακτές της βρίσκεται η Ιταλία με τη μικρότερη απόσταση από αυτήν (λιγότερη από 72km ή 45ν.μ.) να βρίσκεται στο στενό του Οτράντο το οποίο συνδέει την Αδριατική θάλασσα με το Ιόνιο πέλαγος. (<http://en.wikipedia.org/wiki/Albania>)

Η χώρα έχει συνολική έκταση 28.750km<sup>2</sup> (INSTAT 2012). Το 70% της έκτασής της είναι ορεινό και αρκετά δύσβατο με υψηλότερο το βουνό Κοράμπ (Korab) (2.753m) που βρίσκεται στην περιοχή της Ντίμπρας (Dibër). Τα δάση (πολλά από τα οποία καταστράφηκαν από την αναποτελεσματική βιομηχανία ξύλου και από την εξάπλωση της γεωργικής γης τη δεκαετία του '90) καλύπτουν σήμερα περίπου το ένα τρίτο της χώρας και χάρη σε μια συμφωνία με την Ιταλία και την Παγκόσμια Τράπεζα εξελίσσεται σε μεγάλο βαθμό αναδάσωση. Στο έκθεμα 1.2 εμφανίζονται τα γεωγραφικά και δημογραφικά στοιχεία της χώρας καθώς και οι περιοχές εδαφών.

**Έκθεμα 1.2: Γεωγραφικά στοιχεία, δημογραφικά στοιχεία και περιοχές εδαφών (2012)**

<b>Γεωγραφικά και Δημογραφικά Στοιχεία</b>	
<b>Πληθυσμός</b>	<b>2.787.615 εκατομμύρια</b>
<b>Συνολική Έκταση</b>	<b>28.750km<sup>2</sup></b>
Γεωργική γη	6.960km <sup>2</sup>
Δασική γη	12.370km <sup>2</sup>
Βοσκότοποι	5.050km <sup>2</sup>
Μη γεωργικές (συμπεριλαμβανομένων των αστικών περιοχών, δρόμοι, λατομεία, ποτάμια και λίμνες)	4.370km <sup>2</sup>
<b>Περιοχές Εδαφών</b>	
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: Μπρέγκου, 2010 και INSTAT, 2012

Ο πληθυσμός φτάνει τους 2.787.615 κατοίκους (INSTAT 2012) και είναι σχετικά νέος πληθυσμός σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά στάνταρ, έχοντας μέσο όρο ηλικίας το 28.9. Μετά από το 1990 ο πληθυσμός ήρθε αντιμέτωπος με νέα φαινόμενα όπως η εσωτερική και η εξωτερική μετανάστευση, κάτι το οποίο επηρέασε τη διανομή του σε νομούς και περιφέρειες. Περιοχές του βορρά είδαν μείωση του πληθυσμού ενώ τα Τίρανα (Tiranë) και το Δυρράχιο (Durrës) είχαν μια αύξηση πληθυσμού από την εσωτερική μετανάστευση.

Οι σημαντικότερες πόλεις της χώρας μετά από την πρωτεύουσα Τίρανα με τους 800.000 κατοίκους είναι οι πόλεις Δυρράχιο (Durrës), Κορυτσά (Korçë), Ελμπασάν (Elbasan), Σκόδρα (Shkodër), Αργυρόκαστρο (Gjirokastrë), Αυλώνα (Vlorë) και Κούκες (Kukës).

Η χώρα διαιρείται σε 12 περιφέρειες και 36 νομούς. Κάθε περιφέρεια αποτελείται από έναν αριθμό δήμων (συνολικά 373 δήμοι σε όλη τη χώρα) (έκθεμα 1.3). Οι δήμοι είναι το πρώτο επίπεδο της τοπικής αυτοδιοίκησης και είναι υπεύθυνοι για τις τοπικές ανάγκες και την επιβολή του νόμου.

Η Αλβανία είναι μια φτωχή χώρα σύμφωνα με τα δυτικοευρωπαϊκά στάνταρ, με κατά κεφαλήν ΑΕΠ 4.149 δολάρια (World Bank 2012), παρ'όλα αυτά παρουσιάζει δυνατότητα οικονομικής ανάπτυξης καθώς όλο και περισσότερες επενδύσεις γίνονται σ'αυτήν με αποτέλεσμα, σιγά σιγά να μειώνεται και η μεταναστευτική ροή του πληθυσμού της προς την Ελλάδα, την Ιταλία, τη Γερμανία και άλλες χώρες της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής.

Η γεωργία είναι ο σημαντικότερος τομέας απασχόλησης (58%) και παράγει περίπου 21% του ΑΕΠ της χώρας. Η Αλβανία παράγει σημαντικές ποσότητες σίτου, καλαμποκιού, καπνού, ζαχαρότευτλων, σύκων (13<sup>ος</sup> μεγαλύτερος παραγωγός στον κόσμο) και ελιών.

Η εγγύτητα της χώρας με την Αδριατική θάλασσα και το Ιόνιο πέλαγος δίνει στην υπανάπτυκτη αλιευτική βιομηχανία της πολλές δυνατότητες για τη δημιουργία εσόδων από τις εξαγωγές διότι οι τιμές στις γειτονικές ελληνικές και ιταλικές αγορές είναι πολύ υψηλότερες από τις τιμές της αλβανικής αγοράς. Τα διαθέσιμα θαλασσινά στα αλβανικά ύδατα είναι οι κυπρίνοι, οι πέστροφες, τα τσίπουρα, τα μύδια και τα καρκινοειδή.

Η χώρα έχει επίσης κάποια αποθέματα πετρελαίου και φυσικού αερίου. Άλλοι φυσικοί πόροι είναι ο γαιάνθρακας, ο βωξίτης, ο χαλκός καθώς και τα σιδηρομεταλλεύματα.

Ο τουρισμός έχει αρχίσει και αποτελεί μεγάλο τμήμα του ΑΕΠ της χώρας με επισκέπτες όλο τον χρόνο. (<http://en.wikipedia.org/wiki/Albania>)

Έκθεμα 1.3: Διοικητική διαίρεση της χώρας

Αρ.	Περιφέρειες	Νομοί	Δήμοι	Πόλεις	Χωριά
1.	Berat	Berat	10	2	122
		Kuçovë	2	1	18
		Skrapar	8	2	105
2.	Dibër	Dibër	7	1	63
		Bulqizë	14	1	141
		Mat	10	2	76
3.	Durrës	Durrës	6	4	62
		Krujë	4	2	44
4.	Elbasan	Elbasan	20	3	177
		Gramsh	9	1	95
		Librazhd	9	2	75
		Peqin	5	1	49
5.	Fier	Fier	14	3	117
		Lushnjë	14	2	121
		Mallakastër	8	1	40
6.	Gjirokastër	Gjirokastër	11	2	96
		Përmet	7	2	98
		Tepelenë	8	2	77
7.	Korçë	Korçë	14	2	153
		Devoll	4	1	44
		Kolonjë	6	2	76
		Pogradec	7	1	72
8.	Kukës	Kukës	14	1	89
		Has	3	1	30
		Tropojë	7	1	68
9.	Lezhë	Lezhë	9	1	62
		Kurbín	4	3	26
		Mirditë	5	2	80
10.	Shkodër	Shkodër	15	2	141
		Malësi e Madhe	5	1	56
		Pukë	8	2	75
11.	Tiranë	Tiranë	16	3	167
		Kavajë	8	2	66
12.	Vlorë	Vlorë	9	4	99
		Sarandë	7	2	62
		Delvinë	3	1	38

Πηγή: <http://en.wikipedia.org/wiki/Albania>

## **1.2. Η οικονομική ανάπτυξη της χώρας κατά τη διάρκεια και μετά την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος.**

Το κομμουνιστικό καθεστώς στην Αλβανία (που ήταν από τις πιο ακραίες μορφές σοσιαλισμού) με επικεφαλής τον Ενβέρ Χότζα, διήρκησε από το 1945 έως το 1990. Η χώρα υπέφερε από μεγάλης διάρκειας απομόνωση από τον υπόλοιπο κόσμο μέχρι και το 1990, πέντε χρόνια μετά το θάνατο του Ενβέρ Χότζα, όταν οι φοιτητές και άλλοι απογοητευμένοι άνθρωποι οργάνωσαν τη δημοκρατική επανάσταση και εξανάγκασαν τον Ραμίζ Αλία (τον τότε ηγέτη του κομμουνιστικού κόμματος) να επιτρέψει τον πλουραλισμό και τη δημοκρατία στην Αλβανία. Οι αλλαγές που βίωσε η χώρα μετά το 1990 έχουν επηρεάσει την ανάπτυξή της και τη σημασία του κάθε οικονομικού τομέα.

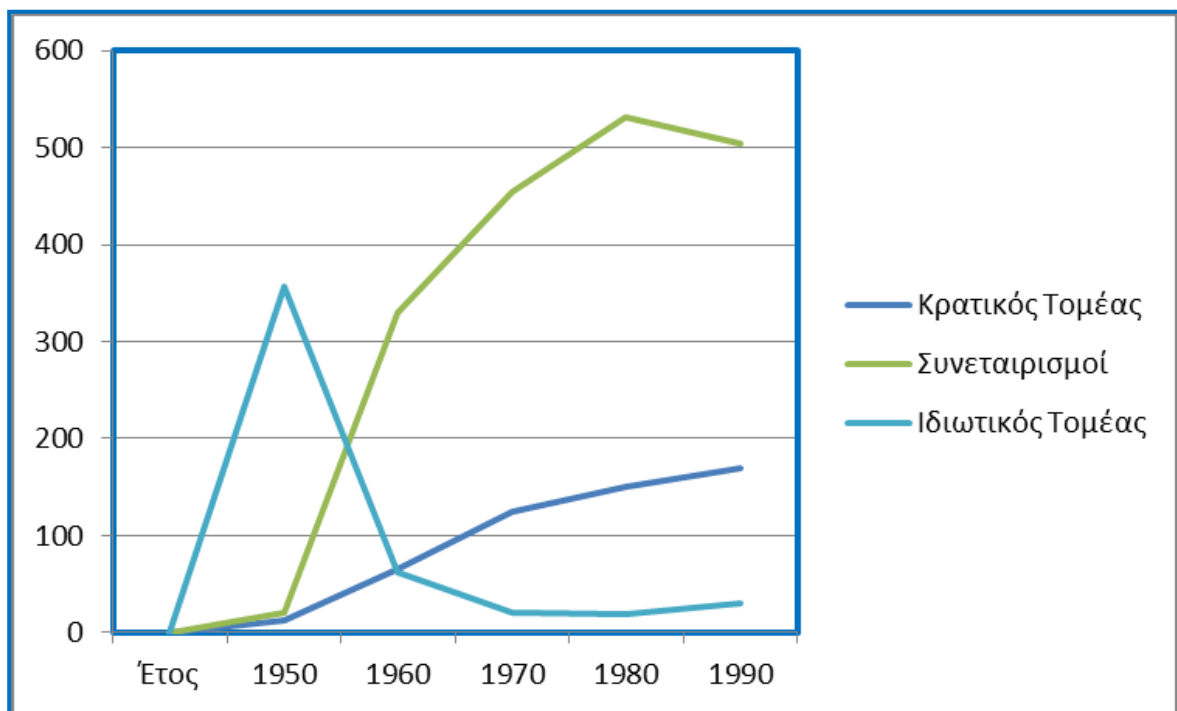
Η οικονομία της χώρας μετά από το 1945 ήταν κεντρικά κατευθυνόμενη. Η κομμουνιστική ηγεσία στα Τίρανα έπαιρνε όλες τις αποφάσεις που αφορούσαν τον οικονομικό προγραμματισμό και την ανάπτυξη. Ολόκληρος ο πληθυσμός ήταν οργανωμένος να δουλεύει (κυρίως εθελοντικά) για την εκπλήρωση των εθνικών στόχων που καθορίζονταν από την κεντρική κυβέρνηση. Η κολεκτιβοποίηση της γεωργίας θεωρήθηκε και ανακηρύχθηκε ως ο καλύτερος τρόπος για τη μεγιστοποίηση της παραγωγικότητας.

Όλη η γη και τα περιουσιακά στοιχεία του λαού συγκεντρώθηκαν σε Συνεταιρισμούς Αγροτικής Παραγωγής και σε Κρατικά Κτήματα. Με αυτόν τον τρόπο μέχρι το 1976 κρατικοποιήθηκε σχεδόν όλη η έκταση της χώρας (έκθεμα 1.4). (Μπρέγκου, 2010)

Η διαδικασία της κολεκτιβοποίησης λειτούργησε καλά τα πρώτα χρόνια αλλά τα προβλήματα δεν άργησαν να έρθουν. Η γεωργική παραγωγή άρχισε να πέφτει και οι χωρικοί γινόντουσαν όλο και φτωχότεροι. Μετά από κάποια χρόνια ελεύθερης αγοράς οι χωρικοί δεν επιτρέπεται πια να πωλούν τα προϊόντα τους και η κυβέρνηση αποφάσισε να μειώσει και τον κήπο που είχαν στην κατοχή τους ούτως ώστε αντί να ξοδέψουν χρόνο δουλεύοντας για τους εαυτούς τους να δουλέψουν για τους συνεταιρισμούς. Έτσι, λόγω της απουσίας της ελεύθερης αγοράς, της έλλειψης ανταγωνιστικότητας, την αύξηση του αριθμού των ανικανοποίητων αγροτών καθώς και για πολλούς άλλους λόγους η κολεκτιβοποίηση απέτυχε. (Papathimiu, 2012)

Έκθεμα 1.4: Καλλιεργήσιμη γη ανά τομέα για το διάστημα 1950-1990

Έτος	Κρατικός Τομέας		Συνεταιρισμοί		Ιδιωτικός Τομέας		Σύνολο Εκτάρια
	Εκτάρια	%	Εκτάρια	%	Εκτάρια	%	
1950	13	3.2	21	5.4	357	91.4	391
1960	65	14.2	330	72.2	62	13.6	457
1970	124	20.7	454	74.8	21	3.5	599
1980	151	21.4	532	75.9	19	2.7	702
1990	170	24.1	504	71.6	30	4.3	704



Πηγή: Μπρέγκου, 2010

Η ιδιωτικοποίηση της αγροτικής γης ήταν από τα πρώτα μέτρα που έλαβε η κυβέρνηση κατά τη μεταβατική περίοδο. Το 1991, ένα χρόνο μετά από την πτώση του κομμουνισμού, εγκρίθηκε ο νόμος για το δίκαιο της γης (ν.7501), σύμφωνα με τον οποίο επιστράφηκε η γη και οτιδήποτε ήταν στην κατοχή του κράτους στους χωρικούς που ζούσαν στα χωριά μέχρι τις 31 Ιουλίου του 1991. Η εφαρμογή του νόμου αυτού, παρ'ότι έλυσε αρκετά προβλήματα για τους χωρικούς είχε και αρκετές αρνητικές επιπτώσεις. Η πολιτεία μοίρασε τη γη στους

χωρικούς που ζούσαν εκείνη τη στιγμή στα χωριά αγνοώντας εντελώς τους πρώην ιδιοκτήτες της γης που είχαν εκδιωχτεί από αυτήν κατά τη διάρκεια της κομμουνιστικής περιόδου. Η σύγκρουση μεταξύ παλιών και νέων ιδιοκτητών της γης είναι ένα εμπόδιο για μελλοντικές επενδύσεις και ανάπτυξη και είναι ένα πρόβλημα που έχει επηρεάσει και τις αστικές περιοχές της χώρας. Επίσης, η κατανομή της γης ανά κάτοικο δημιούργησε μεγάλη κατάτμηση της γης η οποία βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη (οι γιοι και οι κόρες μετά από τον γάμο τους χρησιμοποιούν τη γη ξεχωριστά από την οικογένεια).

Η Αλβανία βίωσε τεράστιες αλλαγές κατά την ταχεία μετάβασή της στην οικονομική αγορά. Η κυβέρνηση δεν ήταν πλέον υπεύθυνη για την παροχή εργασίας και στέγης. Η θετική εξέλιξη αυτής της αλλαγής είναι ότι η ελεύθερη αγορά αύξησε το ενδιαφέρον των αγροτών και έτσι άρχισαν να φροντίζουν περισσότερο τη γη τους και να παράγουν καλής ποιότητας προϊόντα επιλέγοντας τους καλύτερους σπόρους και φυτεύοντας νέες καλλιέργειες, που ήταν άγνωστες πριν για την Αλβανία, όπως μπρόκολο, αγκινάρες, ακτινίδια κλπ. (Papathimiu, 2012)

Όσο αφορά την αποκατάσταση των αστικών ιδιοκτησιών σε πρώην ιδιοκτήτες και την ιδιωτικοποίηση των κατοικιών, που μέχρι τότε ήταν ιδιοκτησία του κράτους, αυτή έλαβε χώρα το διάστημα 1993-1994 εφαρμόζοντας διάφορους νόμους ιδιωτικοποίησης. Μέχρι το 2001 σχεδόν 4 εκατομμύρια ιδιοκτησίες (80% όλης της αστικής γης) ιδιωτικοποιήθηκαν. Τα δικαιώματα κτήσης για τα διαμερίσματα πουλήθηκαν, έναντι συμβολικής αμοιβής (περίπου 100-400 ευρώ), σε ενήλικες άντρες και γυναίκες, οι οποίοι διέμεναν στα διαμερίσματα αυτά με την καταβολή μικρού ενοικίου στο αλβανικό κράτος κατά την περίοδο του κομμουνισμού. (Potsiou, 2010)

Η έλλειψη ανταγωνιστικότητας στην κρατική βιομηχανία, προστατευόμενη από την απομόνωση της χώρας, έκανε τον βιομηχανικό τομέα πολύ σημαντικό. Όμως η βαριά βιομηχανία, στην οποία η κεντρική κυβέρνηση της Αλβανίας είχε ξοδέψει πάρα πολλά λεφτά κατά τη διάρκεια του κομμουνισμού, σήμερα είναι σχεδόν ανύπαρκτη και δεν προσφέρει πολλά έσοδα στο κράτος. Πολλά ορυχεία έχουν κλείσει ή δουλεύουν στο μισό της χωρητικότητάς τους. Η μεγάλη βιομηχανία πετρελαίου και φυσικού αερίου στην πόλη Κουτσόβε (Κυζονέ) έχει σχεδόν κλείσει.

Η ελαφριά βιομηχανία για την παραγωγή χαρτιού, πλαστικών, χημικών προϊόντων, υφασμάτων κλπ. είχε σχεδόν την ίδια μοίρα με τη βαριά βιομηχανία. Πολλά μικρά εργοστάσια και μεγάλες βιομηχανικές μονάδες για την επεξεργασία των γεωργικών προϊόντων δε δουλεύουν πλέον. Η εσωτερική παραγωγή των μεταποιημένων τροφίμων και της κλωστοϋφαντουργίας είναι πολύ περιορισμένη και σε πολλές περιπτώσεις δεν μπορεί να επιβιώσει από τον ανταγωνισμό των ξένων προϊόντων.

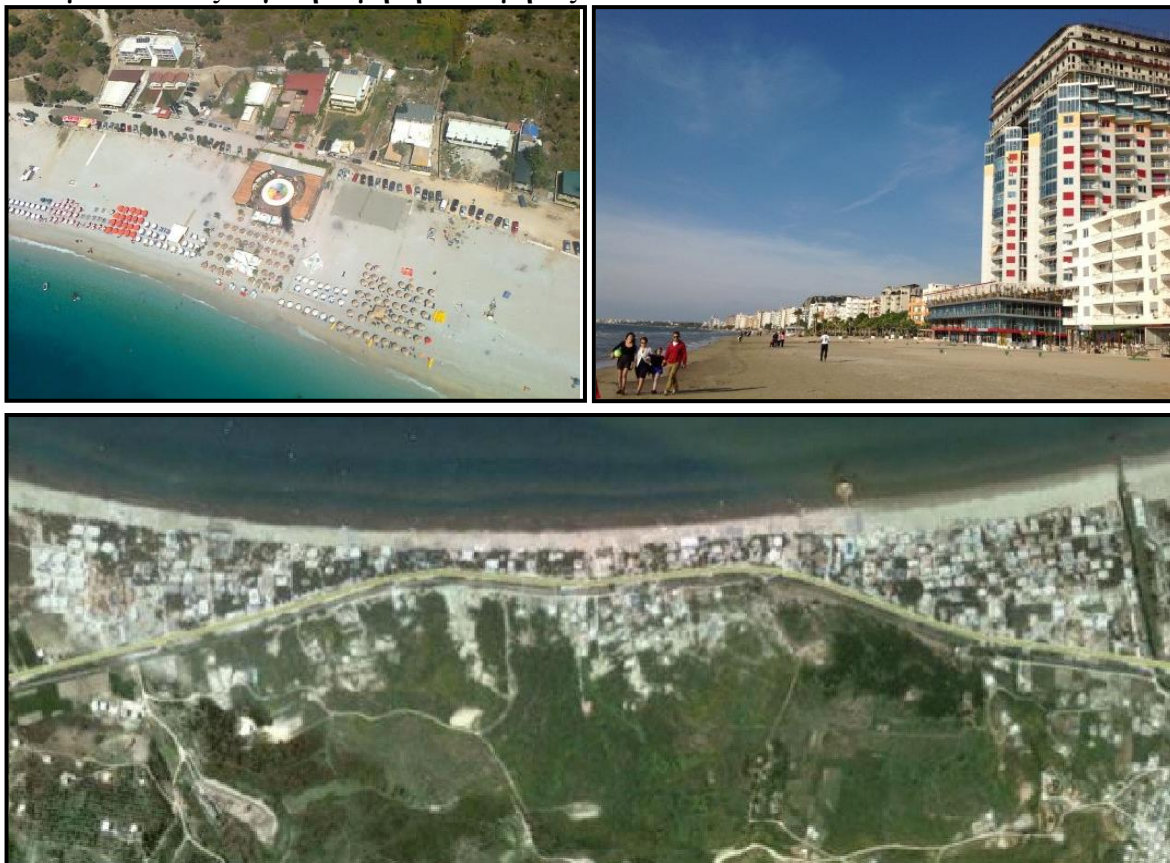
Ένας τομέας που έχει βιώσει μεγάλες αλλαγές είναι ο τουρισμός. Κατά τη διάρκεια του κομμουνιστικού καθεστώτος ο τομέας αυτός ήταν ελεγχόμενος από τη κεντρική κυβέρνηση και δεν επιτρεπόταν η ελεύθερη πρωτοβουλία. Τα ξενοδοχεία, τα μαγαζιά, οι αγορές ανήκαν όλα στην περιουσία του κράτους και προσέφεραν μόνο ότι το κράτος ήταν διατεθειμένο να δώσει. Ωστόσο, οι συνθήκες στα ξενοδοχεία που προορίζονταν για ξένους επισκέπτες ήταν σε πολύ καλή κατάσταση συγκρινόμενα με την οικονομική κατάσταση των κατοίκων της χώρας.

Οι αλλαγές στο 1990 έκαναν τον τομέα του τουρισμού πολύ σημαντικό για την Αλβανική οικονομία. Ο τομέας αυτός έχει βελτιωθεί και προσαρμοστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις των ξένων. Η ποιότητα των υπηρεσιών και οι συνθήκες στα ξενοδοχεία μερικές φορές είναι υπερπολυτελή σε σύγκριση με τη ζωή των κατοίκων που ζουν στην περιοχή. Η ποιότητα και η ποικιλία του φαγητού που προσφέρεται στα ξενοδοχεία έχει βελτιωθεί πολύ. Σε πολλούς ξένους που έρχονται από τις δυτικές χώρες αρέσει η αλβανική κουζίνα και ο τρόπος σερβιρίσματός της.

Η αρνητική επίπτωση στην ανάπτυξη του τουρισμού είναι η ανεξέλεγκτη αυθαίρετη κατασκευή ξενοδοχείων, εστιατορίων, μαγαζιών κλπ. ειδικά κατά μήκος των ακτών (έκθεμα 1.5). Η κατάσταση αυτή έχει συμβάλλει στο να καταστραφούν όμορφα μέρη ιστορικής κληρονομιάς, στο να μολυνθούν οι παραλίες και οι θάλασσες, στην παραμόρφωση των φυσικών τοπίων σε κατοικημένες και τουριστικές περιοχές (το πευκοδάσος στην περιοχή Γκολέμ (Golem) έχει αντικατασταθεί από κτήρια τα οποία βρίσκονται πολύ κοντά στην ακτή) κτλ. (έκθεμα 1.6). (Papathimiou, 2012)



Έκθεμα 1.5: Ανεξέλεγκτη δόμηση κατά μήκος των ακτών



Πηγή: <http://www.stoprrenimit.com> και Μπρέγκου, 2010

Έκθεμα 1.6: Αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή Γκολέμ (Golem) – Απρίλιος 2007



Πηγή: <http://www.aluizni.gov.al>



Η αλβανική οικονομία τη δεκαετία του '90 ανέκαμψε γρήγορα από τη σχεδόν κατάρρευσή της το 1992. Η γρήγορη οικονομική ανάκαμψη μεταξύ του 1993 και 1996 ήταν εξαιρετική σύμφωνα με τα ανατολικοευρωπαϊκά πρότυπα. Η επιτυχία της αλβανικής οικονομίας στα μέσα του '90 στηρίχτηκε σε μεγάλο βαθμό στα εμβάσματα των μεταναστών. Στενά συνδεδεμένη με τα χρήματα αυτά ήταν και η αύξηση της επένδυσης στις πυραμίδες το 1996.

Το φαινόμενο των πυραμίδων στην Αλβανία είναι σημαντικό επειδή η κλίμακά του σχετικά με το μέγεθος της οικονομίας ήταν πρωτοφανής. Σχεδόν 1.2 δισεκατομμύρια δολάρια (περισσότερο από το 50% του συνολικού ΑΕΠ της χώρας το 1996) επενδύθηκαν στις ιδιαίτερα κερδοσκοπικές πυραμίδες.

**Γιατί εξαπλώθηκαν οι πυραμίδες;** Η εξάπλωσή τους μπορεί να αποδοθεί σε διάφορους παράγοντες συμπεριλαμβανομένης της άγνοιας των Αλβανών για τις χρηματοοικονομικές αγορές. Παρότι η μετάβαση της Αλβανίας σε μια οικονομία της αγοράς ήταν γρήγορη και αρκετά επιτυχής, η μεταρρύθμιση των οικονομικών τομέων ήταν πολύ περιορισμένη.

Με τις τράπεζες ανίκανες να ικανοποιήσουν την απαίτηση του ιδιωτικού τομέα για πίστωση δημιουργήθηκε μια άτυπη πιστωτική αγορά που χρηματοδοτήθηκε με τα εμβάσματα από το εξωτερικό.

Οι επιχειρήσεις αυτές αρχικά θεωρήθηκαν καλοκάγαθες και πως συνέβαλλαν σημαντικά στην οικονομία της χώρας. Παράλληλα όμως με αυτές λειτουργούσαν και άλλες επιχειρήσεις κατάθεσης-ανάληψης (αντί της χορήγησης δανείων) που επένδυναν για δικό τους λογαριασμό. Αυτές οι επιχειρήσεις ήταν που μετατράπηκαν σε πυραμίδες.

**Πως λειτουργούν οι πυραμίδες;** Μια επιχείρηση προσελκύει τους επενδυτές προφέροντάς τους πολύ υψηλά κέρδη. Τα κέρδη αυτά δίνονται στους πρώτους επενδυτές από τα κεφάλαια που παραλαμβάνονται από εκείνους που επενδύουν αργότερα. Όσο εξαπλώνονται τα νέα για τα υψηλά κέρδη τόσο περισσότεροι επενδυτές προσελκύονται.

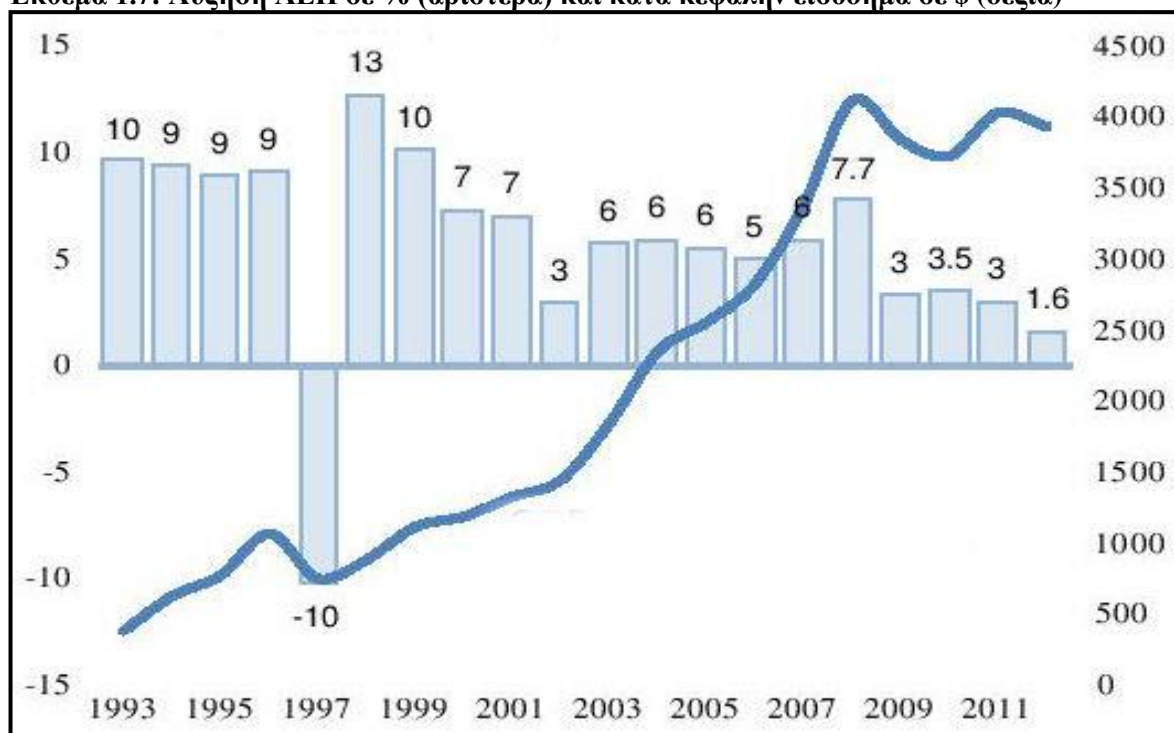
Για να προσελκύσει η επιχείρηση και άλλους επενδυτές αυξάνει τα επιτόκια αλλά οι μεγαλύτερες πληρωμές την αναγκάζουν σύντομα να αυξήσει πάλι τα ποσοστά. Τελικά, τα υψηλά ποσοστά αρχίζουν και ξυπνούν την υποψία των επενδυτών ή το σχήμα είναι ανίκανο να κάνει τις πληρωμές. (Jarvis, 2000)

Έτσι, προς το τέλος του 1996 οι 12 από τις συνολικά 16 πυραμίδες της χώρας κατέρρευσαν. Πολλοί επενδυτές κατηγόρησαν την κυβέρνηση για μη εκτέλεση των καθηκόντων της στην επίβλεψη των πυραμίδων και ότι η ίδια η κυβέρνηση επωφελήθηκε από αυτές. Οι συνέπειες ήταν τραγικές για τη χώρα. Εκτός από τη σοβαρή οικονομική κρίση ακολούθησε η κοινωνική και πολιτική κρίση συνοδευόμενες από βίαιες μαζικές εκδηλώσεις και ταραχές όπου σκοτώθηκαν σχεδόν 2.000 άτομα.

### 1.3. Πρόσφατες οικονομικές και τομεακές εξελίξεις.

Τη δεκαετία πριν από την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008 η οικονομία της Αλβανίας ήταν μια από τις πιο γρήγορα αναπτυσσόμενες οικονομίες στην Ευρώπη απολαμβάνοντας μέσους ετήσιους ρυθμούς ανάπτυξης της τάξης του 6% και κατά κεφαλήν εισόδημα πάνω από 4.000 δολάρια (έκθεμα 1.7).

Έκθεμα 1.7: Αύξηση ΑΕΠ σε % (αριστερά) και κατά κεφαλήν εισόδημα σε \$ (δεξιά)



Πηγή: World Bank 2013

Από την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008-2009 η οικονομική ανάπτυξη έχει παραμείνει σε χαμηλά επίπεδα. Το 2009 η ανάπτυξη μειώθηκε στο 3%. Το ΑΕΠ αυξήθηκε

κατά 3.5% το 2010 και 3% το 2011 στηριζόμενο κυρίως στις υπηρεσίες και στη βιομηχανία. Το 2012 η αύξηση αποδυναμώθηκε κυρίως λόγω της συνεχούς επιδείνωσης του εξωτερικού περιβάλλοντος και της ποιότητας δανείου των τραπεζών και για το διάστημα 2013-2016 προβλέπεται ότι θα παραμείνει χαμηλή (περίπου 2%).

**Ανεργία και φτώχεια.** Η ισχυρή οικονομική ανάπτυξη της χώρας πριν από το 2008 συνοδεύτηκε από θετικές αλλαγές στην απασχόληση και από ισχυρή μείωση των ποσοστών της φτώχειας. Μεταξύ του 2002 και 2008 ο δείκτης ανεργίας μειώθηκε από περίπου 17% σε 12.8%, και ο βαθμός της φτώχειας μειώθηκε από 25.4% σε 12.4%, ισοδύναμα με 200.000 ανθρώπους. (World Bank 2013)

Μεταξύ του 2002 και 2005 ο βαθμός της φτώχειας μειώθηκε κατά 10% στα Τίρανα και κατά 4% στις κεντρικές και παράκτιες περιοχές. Παρ'ότι στις πόλεις ο βαθμός της φτώχειας μειώθηκε γρηγορότερα απ'ότι στα χωριά, και στις αγροτικές περιοχές η μείωση ήταν ιδιαίτερα μεγάλη και από 39.6% το 2002 έπεσε στο 14.6% το 2008.

Ιδιαίτερη βελτίωση υπήρξε και στις ορεινές περιοχές της χώρας οι οποίες είχαν το μεγαλύτερο βαθμό φτώχειας το 2002 όμως το 2005 είχαν μείωση 28% φτάνοντας έτσι κοντά στον εθνικό αγροτικό μέσο όρο. Η μεγάλη μείωση της φτώχειας στις ορεινές περιοχές οφείλεται στο γεγονός ότι οι περιοχές αυτές είναι ο μεγαλύτερος αποστολέας εσωτερικών και εξωτερικών μεταναστών, οι οποίοι βοηθούν τις οικογένειές τους στέλλοντάς τους χρήματα. (Pojani, 2009)

Δεδομένου ότι τα τελευταία χρόνια ο ρυθμός ανάπτυξης έχει επιβραδύνει το ίδιο έχει συμβεί και με το ρυθμό μείωσης της φτώχειας σε ολόκληρη τη χώρα. Ενώ δεν υπάρχουν συστηματικοί ενημερωμένοι δείκτες της φτώχειας για την Αλβανία εκτιμάται ότι ο βαθμός της φτώχειας είναι υψηλότερος απ'ότι στο παρελθόν.

Ωστόσο, έχει υπάρξει πρόοδος στην καθιέρωση ενός κοινωνικού δίκτυ ασφαλείας για τους φτωχούς. Περαιτέρω μέτρα προγραμματίζονται για τη βελτίωση, την αποδοτικότητα, τη διαφάνεια, και την αποτελεσματικότητα στη χρήση των πόρων για την κοινωνική προστασία. Η "Οικονομική Βοήθεια" είναι το μεγαλύτερο βοηθητικό κοινωνικό πρόγραμμα το οποίο παρέχει ένα μηνιαίο επίδομα στο περίπου 7.3% του πληθυσμού (περίπου 100.000 νοικοκυριά). (World Bank 2013)

**Τομέας υγείας.** Οι υγειονομικές υπηρεσίες έχουν βελτιωθεί όμως υπάρχουν ακόμη πολλά που πρέπει να γίνουν για να εξασφαλιστεί η πρόσβαση σ'αυτές και από τις φτωχές οικογένειες. Η συνεισφορά του δημόσιου τομέα στην υγειονομική περίθαλψη είναι σχετικά χαμηλή. Το υψηλό επίπεδο των άμεσων οικιακών εξόδων δείχνει ότι το υπάρχον χρηματοδοτικό σύστημα υγείας προσφέρει στο λαό περιορισμένη προστασία ενάντια σε καταστροφικές ασθένειες ή τραυματισμούς και δεν μπορεί να προστατέψει τις πιο ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού από κλονισμούς υγείας. Το οικονομικό εμπόδιο στην πρόσβαση ποιοτικών υπηρεσιών από τους φτωχούς επιδεινώνεται από την έλλειψη συνολικής κάλυψης ασφάλειας υγείας.

**Εκπαίδευση.** Η σημασία της εκπαίδευσης για την οικονομική ανάπτυξη είναι καλά αναγνωρισμένη στην Αλβανία. Κατά συνέπεια το 2006 άρχισαν σημαντικές και εκτεταμένες μεταρρυθμίσεις που περιλάμβαναν τη μεταρρύθμιση του προγράμματος σπουδών (συμπεριλαμβανομένου την εισαγωγή ενός σύγχρονου προγράμματος πληροφορικής και τεχνολογίας στην πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση), βελτιωμένη κατάρτιση εκπαιδευτικών, καλύτερη διανομή πόρων στις διάφορες περιοχές, βελτίωση των συνθηκών μάθησης με λιγότερα άτομα στις τάξεις καθώς και αύξηση στον μισθό των εκπαιδευτικών. Σημαντικές μεταρρυθμίσεις έχουν ξεκινήσει επίσης και στην τριτοβάθμια εκπαίδευση.

**Γεωργία.** Η γεωργία είναι η κύρια πηγή απασχόλησης και εσόδων, κυρίως στις αγροτικές περιοχές, συμβάλλοντας στο 21% του ΑΕΠ και απασχολώντας 58% του εργατικού δυναμικού της χώρας. Αυτή την περίοδο υπάρχουν περίπου 375.000 ιδιωτικά αγροκτήματα στη χώρα το κάθε ένα από τα οποία δεν ξεπερνά το 1.1 εκτάριο καλλιεργήσιμης γης. Εκτός από την καλλιεργήσιμη γη το 91% των αγροκτημάτων έχουν επίσης ζωικές συγκομιδές και το 37% οπωροφόρα δέντρα.

**Περιβάλλον.** Η κυβέρνηση της Αλβανίας εφαρμόζει ένα ευρύ φάσμα πολιτικών μεταρρυθμίσεων όσο αφορά την προστασία του περιβάλλοντος και τη διαχείριση των φυσικών πόρων, προσπαθώντας να μετακινήσει βαθμιαία τους αντίστοιχους νόμους για να προσεγγίσει τις περιβαλλοντικές νομοθεσίες της ΕΕ. Οι προκλήσεις είναι μεγάλες λόγω περιορισμένης επιβολής των νόμων από τις περιβαλλοντικές αρχές τόσο στα κεντρικά όσο και στα περιφερειακά επίπεδα και λόγω έλλειψης πόρων για έλεγχο και εξασφάλιση

πλήρης συμμόρφωσης με τα περιβαλλοντικά πρότυπα. Η χώρα είναι εκτεθειμένη σε διάφορους κινδύνους από φυσικές καταστροφές όπως σεισμοί, πλημμύρες και ξηρασίες. Η αλβανική οικονομία είναι ιδιαίτερα ευαίσθητη στις καιρικές συνθήκες λαμβάνοντας υπ' όψιν τη σημασία της γεωργίας, της υδρενέργειας και του τουρισμού για τη χώρα.

**Αστικές υποδομές.** Με πολλές πόλεις κατά μήκος της Αδριατικής, ιστορικές πόλεις και προορισμούς πολιτισμικής κληρονομιάς καταχωρημένους στον κατάλογο παγκόσμιων κληρονομιών της UNESCO, η Αλβανία είναι ένα πολύ ενδιαφέρον μέρος για να ζήσεις και να επισκεφτείς. Παρ' όλα αυτά, τα πολλά χρόνια της υποχρηματοδότησης των υποδομών σε πόλεις και κωμοπόλεις έχουν αφήσει πολλές εκκρεμότητες στη βελτίωση σημαντικών αναγκών όπως στα συστήματα ύδρευσης και αποχέτευσης, στη διαχείριση στερεών αποβλήτων, στην αποκατάσταση σημαντικών οδικών αρτηριών μέσα στις πόλεις καθώς και σε αστικές ανέσεις που θα μπορούσαν να προσελκύσουν τον τουρισμό και να βελτιώσουν τη ζωή των πολιτών.

**Ενέργεια.** Βασική προτεραιότητα είναι να συνεχιστεί η μεταρρύθμιση του τομέα για τη βελτίωση της παροχής ηλεκτρικής ενέργειας. Την τελευταία δεκαετία υπήρξε μεγάλη απώλεια στην παροχή της ηλεκτρικής ενέργειας εξαιτίας των χαμηλών βροχοπτώσεων, των τιμολόγιων λιανικής κάτω του κόστους, των μεγάλων απωλειών δικτύου (τεχνικές και μη), των χαμηλών ποσοστών συλλογής και της αυξανόμενης ζήτησης με αποτέλεσμα ο ενεργειακός τομέας να μη μπορεί να ανταπεξέλθει. Το 2008 η κυβέρνηση προχώρησε σε μια πολύ σημαντική μεταρρύθμιση στον τομέα της ηλεκτρικής ενέργειας αποκρατικοποιώντας την υπηρεσία ηλεκτρισμού και διαχωρίζοντας τις επί μέρους μονάδες παραγωγής, μεταφοράς και διανομής, ιδιωτικοποιώντας τη διανομή του και τη λιανική πώληση και λαμβάνοντας μέτρα για την απελευθέρωση της αγοράς της ηλεκτρικής ενέργειας. Κατά τη διάρκεια του 2009-2010 η κατάσταση βελτιώθηκε. Παρ' όλα αυτά το 2011-2012 ένας συνδυασμός ξηρασίας, σκληρού χειμώνα και θερμικών αδυναμιών του συστήματος μείωσαν για άλλη μια φορά την ασφάλεια του εφοδιασμού με ηλεκτρική ενέργεια.

**Μεταφορές.** Η επέκταση, βελτίωση, ασφάλεια και διαχείριση του οδικού δικτύου είναι ζωτικής σημασίας για την ανάπτυξη της Αλβανίας. Από το 2005 όπου το 67% του εθνικού οδικού δικτύου ήταν σε πολύ άσχημη κατάσταση έχει υπάρξει σημαντική βελτίωση



(έκθεμα 1.9) όμως υπάρχει ακόμη πάρα πολύ δουλειά που πρέπει να γίνει. Οι περιφερειακές και τοπικές οδοί βρίσκονται σε ιδιαίτερα άσχημη κατάσταση (έκθεμα 1.8) και η κυβέρνηση έχει θέσει σε εφαρμογή ένα σημαντικό πρόγραμμα επενδύσεων για να βελτιωθεί η πρόσβαση στις αγροτικές περιοχές της χώρας. (World Bank 2013)

**Έκθεμα 1.8: Η κατάσταση στον οδικό άξονα Τεπελένι-Μεμαλίαϊ και Λούσνια-Μπεράτι**



Πηγή: Άρθρα από αλβανικές εφημερίδες



Έκθεμα 1.9: Επέκταση του οδικού δικτύου από το 2005 μέχρι σήμερα



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al>

\*Με πράσινο χρώμα εμφανίζονται οι ολοκληρωμένοι δρόμοι, με πορτοκαλί οι δρόμοι που βρίσκονται υπό κατασκευή, με ροζ οι παράλληλοι δρόμοι και με μπλε χρώμα εμφανίζονται οι δρόμοι που βρίσκονται σε διαδικασία διαγωνισμού.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

### 2.1. Το φαινόμενο της μετανάστευσης και η αστικοποίηση.

Κατά τη διάρκεια του κομμουνιστικού καθεστώτος οι Αλβανοί πίστευαν ότι ήταν πολύ κοντά στους ξένους λαούς. Η πραγματικότητα όμως ήταν εντελώς διαφορετική από ό,τι υποστήριζε το κράτος. Η πτώση του κομμουνισμού έφερε την Αλβανία και τον λαό της αντιμέτωπους με μια νέα πραγματικότητα. Η μετανάστευση, που μέχρι τότε ήταν επίσημα απαγορευμένη από το κράτος, πήρε μεγάλες διαστάσεις. Τον Ιούλιο του 1990 περίπου 5.000 Αλβανοί ζήτησαν πολιτικό άσυλο στις ξένες πρεσβείες που βρίσκονταν στα Τίρανα (ιταλική, γερμανική, ισπανική κτλ.). Αυτή ήταν η πρώτη μεγάλη έξοδος του αλβανικού λαού προς τη δυτική Ευρώπη και ακολούθησαν τουλάχιστον δύο μεγάλα κύματα μαζικής μετανάστευσης προς την Ιταλία (έκθεμα 2.1).

**Έκθεμα 2.1: 15.000 Αλβανοί κατάφεραν να φτάσουν στο Μπάρι της Ιταλίας**



Πηγή: Άρθρα από αλβανικές εφημερίδες

Οι πρώτοι που μετανάστευσαν σοκαρίστηκαν όταν γίνανε μάρτυρες της ευημερίας της δυτικής Ευρώπης καθώς είχαν περάσει όλη τους τη ζωή πιστεύοντας ότι ζούσαν στην πιο ανεπτυγμένη χώρα του κόσμου. Οι Αλβανοί συνέχισαν την παράνομη μετανάστευση προς Ελλάδα και Ιταλία και στα μέσα του '90 σχεδόν 20% της εργατικής δύναμης (κυρίως νέοι άνδρες) είχαν μεταναστεύσει. (Papathimiou, 2012)

Την περίοδο μεταξύ του 1993-1996 υπήρξε στη χώρα πολιτική σταθερότητα, οικονομική ανάπτυξη και μείωση της ανεργίας. Παρ'όλα αυτά η εξωτερική μετανάστευση συνέχιζε να μεγαλώνει κυρίως εξαιτίας της μεγάλης οικονομικής διαφοράς μεταξύ της Αλβανίας και



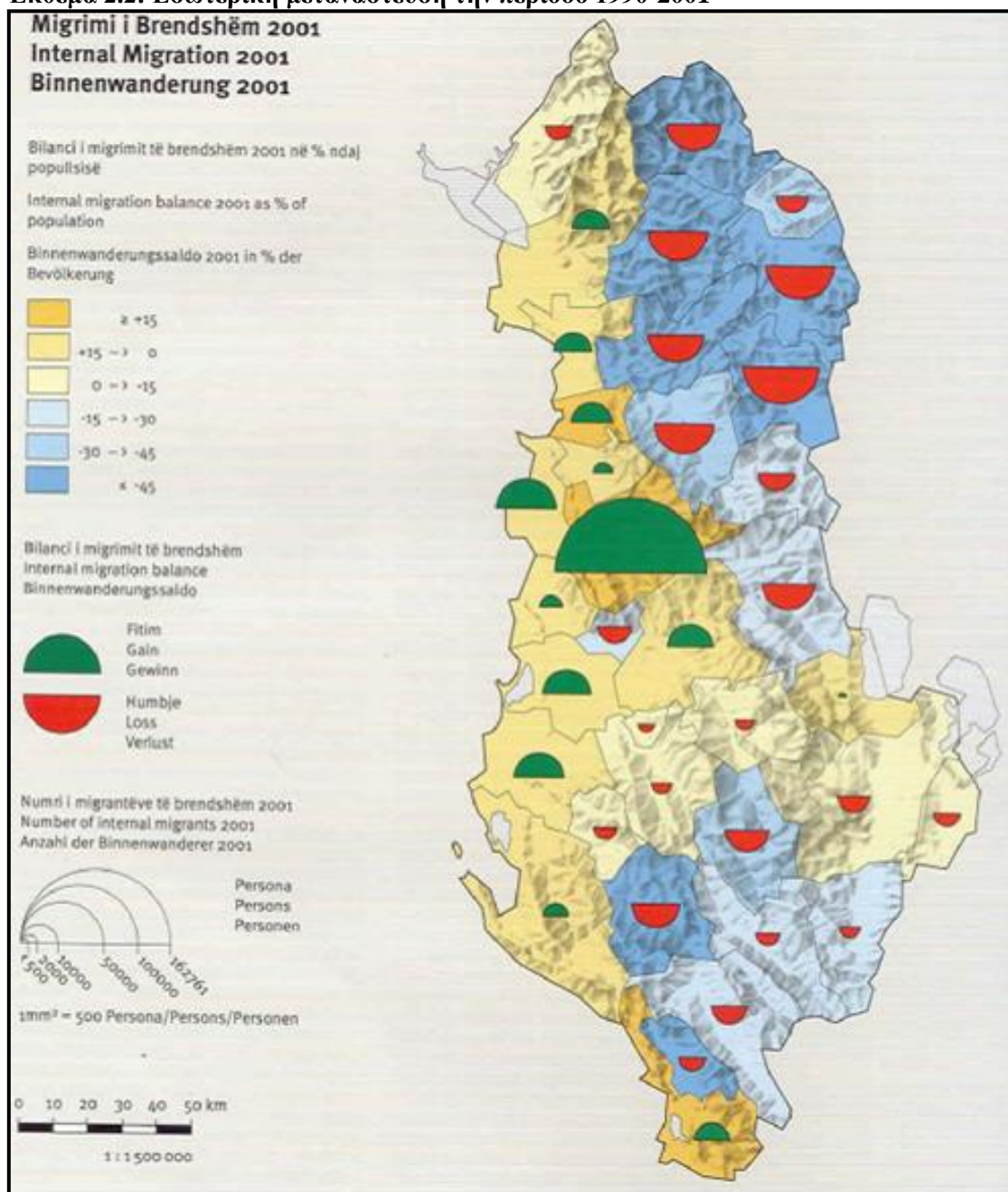
των γειτονικών χωρών. Το 1997 η κατάρρευση των πυραμίδων οδήγησε στην κορυφή της προσωρινής και μόνιμης μετανάστευσης. Από το 1999 η ανάκαμψη της οικονομίας και η επανάκτηση της πολιτικής σταθερότητας βοήθησαν να μειωθεί το μεταναστευτικό κύμα αλλά παρ'όλα αυτά παρέμενε ακόμη σε υψηλά επίπεδα.

Μετά από το 1990 πολλές αλλαγές συνέβησαν επίσης στον αριθμό και στην κατεύθυνση της εσωτερικής μετανάστευσης, η οποία ήταν πολύ μεγαλύτερη από την εξωτερική μετανάστευση. Η πολιτική για τη διανομή του πληθυσμού κατά τη διάρκεια του κομμουνιστικού καθεστώτος (1945-1990) υποχρέωνε τους περισσότερους να ζήσουν σε μέρη που δεν τους άρεσαν ή που δεν μπορούσαν να βρουν την κατάλληλη δουλειά γι'αυτούς. Το 80% του πληθυσμού έπρεπε να ζει σε αγροτικές περιοχές (ένα εκπληκτικά μεγάλο ποσοστό για μια ευρωπαϊκή χώρα στα τέλη του 20<sup>ου</sup> αιώνα) και μόνο λίγοι άνθρωποι είχαν την ευκαιρία να φύγουν από το χωριό για να ζήσουν στην πόλη. Η ανάπτυξη των μικρών βιομηχανικών πόλεων ήταν πρώτη προτεραιότητα του κράτους και η εξάπλωση των μεγάλων πόλεων δεν έπρεπε να βγει έξω από τις λεγόμενες κίτρινες γραμμές (τα όρια των πόλεων καθορισμένα από τα σχέδια).

Η κατάρρευση των δημόσιων υπηρεσιών στις αγροτικές περιοχές, η καταπιεσμένη επιθυμία να μετακομίσουν στις πόλεις και φυσικά η αναζήτηση για καλύτερη ποιότητα ζωής, καλύτερη δουλειά και εκπαιδευτικές ευκαιρίες ήταν οι κύριοι λόγοι που προκάλεσαν την εσωτερική μετανάστευση.

Μετά από το 1990, η ελεύθερη μετακίνηση των πολιτών ήταν πλέον γεγονός και θεωρείτο ως θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα. Χωρίς να έχουν μεγάλη εμπειρία και γνώση των ιδιωτικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και χωρίς να γνωρίζουν τη σημασία της συνεχούς ενημέρωσης των αρχείων τους, οι άνθρωποι άρχισαν να μετακινούνται ελεύθερα. Οι κύριες κατευθύνσεις της εσωτερικής μετανάστευσης ήταν από τα ορεινά χωριά στα πεδινά χωριά, από τις αγροτικές περιοχές στις πλησιέστερες αστικές περιοχές και από τις αστικές περιοχές στην πρωτεύουσα Τίρανα ή σε άλλες σημαντικές πόλεις. Στον χάρτη του εκθέματος 2.2 εμφανίζεται η εσωτερική μετανάστευση για την περίοδο 1990-2001.

Έκθεμα 2.2: Εσωτερική μετανάστευση την περίοδο 1990-2001

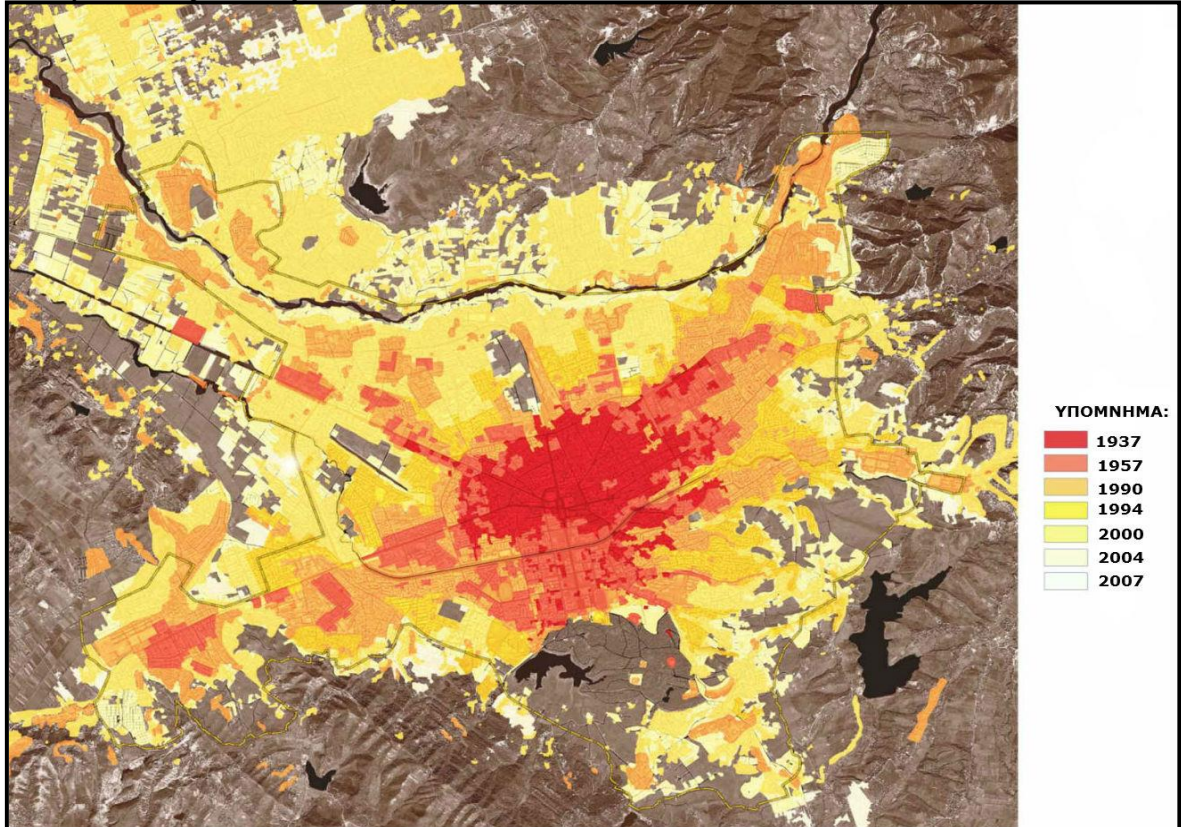


Πηγή: King, 2005 and Bërçholi, 2008

Η μαζική και ανεξέλεγκτη μετακίνηση του πληθυσμού προς την πρωτεύουσα, της οποίας ο πληθυσμός αυξήθηκε από 300.000 κατοίκους το 1989 σε 650.000 το 2010 (πάνω από 850.000 στην ευρύτερη περιοχή των Τιράνων) (Pojani, 2013), είχε ως αποτέλεσμα την εξάπλωση της πόλης προς κάθε κατεύθυνση (έκθεμα 2.3) και τη μετατροπή των πρώην βιομηχανικών περιοχών σε κατοικημένες περιοχές προκαλώντας αρνητικές επιπτώσεις στο

περιβάλλον και στο βιοτικό επίπεδο των πόλεων καθώς δεν συνοδεύτηκε από κατάλληλες υποδομές και υπηρεσίες ανάπτυξης.

Έκθεμα 2.3: Εξάπλωση των Τιράνων



Πηγή: <http://www.tirana.gov.al>

Η εγκατάλειψη των βόρειων ορεινών χωριών και πολλών άλλων χωριών του νότου είναι άλλη μια από τις εμφανέστερες συνέπειες της εσωτερικής και εξωτερικής μετανάστευσης. Από πολλά απομακρυσμένα χωριά έχει φύγει σχεδόν ολόκληρος ο πληθυσμός και έχουν απομείνει μόνο λίγες οικογένειες ή ηλικιωμένοι άνθρωποι. Οι νεαρές ηλικίες που πάνε σε άλλες πόλεις για σπουδές δύσκολα επιστρέφουν πίσω στο χωριό ή στην πόλη καταγωγής τους. Τα σχέδια για την ανάπτυξη των προβληματικών αυτών περιοχών δεν ήταν πάντα επιτυχείς. (Parathimiu, 2012)

Σύμφωνα με την Αλβανική Στατιστική Υπηρεσία (INSTAT) ο πληθυσμός στην περιοχή των Τιράνων και του Δυρραχίου θα φτάσει τους 1.200.000 κατοίκους μέχρι το 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται στη συνεχόμενη προέλευση πληθυσμού από διάφορες περιοχές της χώρας, στην επιστροφή πολλών μεταναστών από χώρες του εξωτερικού, που προτιμούν να



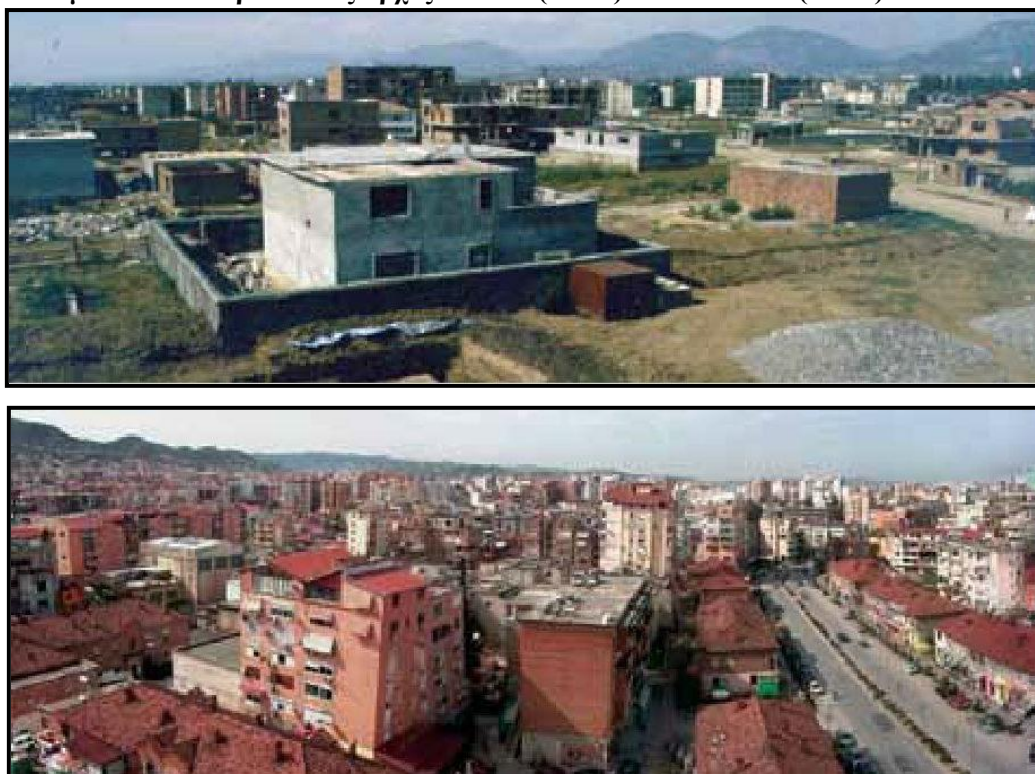
εγκατασταθούν στην πρωτεύουσα και στις γύρω περιοχές, καθώς και στη φυσική αύξηση του υπάρχοντος πληθυσμού στις περιοχές αυτές.

Ο βορράς, που είναι η περιοχή με τον μεγαλύτερο αριθμό μεταναστών, θα έχει μείωση πληθυσμού που θα φτάσει τους 340.000 κατοίκους μέχρι το 2021 εάν η μετανάστευση συνεχίσει με τον ίδιο ρυθμό.

### 2.2. Η ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα.

Παράλληλα με τη μετανάστευση αναπτύχθηκε ταχέως και ο κατασκευαστικός τομέας. Νέες κατασκευές πραγματοποιήθηκαν κυρίως σε πρώην αγροτική γη (εκτός της κίτρινης γραμμής) γύρω από τις μεγαλύτερες πόλεις αλλά και έξω από τα όρια των χωριών. Αυτό μείωσε τη διαθεσιμότητα της υψηλά παραγωγικής γης. Κατά τη διάρκεια της περιόδου εκείνη, το ποσοστό της μετανάστευσης ήταν τόσο υψηλό, που καθημερινά κατασκευαζόταν περίπου ένα μπλοκ διαμερισμάτων των 20 κατοικιών στην περιοχή των Τιράνων (έκθεμα 2.4). (Potsiou, 2010)

Έκθεμα 2.4: Τα Τίρανα στις αρχές του '90 (πάνω) και στο 2009 (κάτω)



Πηγή: Potsiou, 2010

Στα Τίρανα βρίσκονται περίπου 115.000 κατοικίες και διαμερίσματα όπου τουλάχιστον το ένα τέταρτο από αυτά κτίστηκαν μετά από το 1990. Το 60% των νέων κατασκευών πληρώθηκαν μέσω των εμβασμάτων από το εξωτερικό.

Την τελευταία δεκαετία ο κατασκευαστικός τομέας έχει αποδειχτεί πολύ σημαντικός για την αλβανική οικονομία αποτελώντας το 14.9% του ΑΕΠ (INSTAT 2011). Οι περισσότερες κατασκευαστικές δραστηριότητες είναι συγκεντρωμένες στις κύριες αστικές περιοχές. Στα Τίρανα συγκεντρώνεται μεγάλος αριθμός κατασκευών που αποτελεί περίπου το 15.20% των κατασκευών όλης της χώρας. Οι παράκτιες και κεντρικές περιοχές συγκεντρώνουν επίσης μεγάλο αριθμό κατασκευών (44% και 31.40% αντίστοιχα του συνόλου όλων των κατασκευών της χώρας). Στις ορεινές περιοχές ο αριθμός είναι μικρότερος αποτελώντας περίπου το 9.40% του συνόλου των κατασκευών ως αποτέλεσμα της μικρής ζήτησης και της μετακίνησης του πληθυσμού στις παράκτιες και κεντρικές περιοχές.

Οι περισσότερο ενδιαφερόμενοι για τον κατασκευαστικό τομέα είναι αλβανοί επενδυτές, οι οποίοι χρηματοδοτούν περίπου το 87.1% της συνολικής αξίας μιας κατασκευής.

Ο συνολικός αριθμός των επιχειρήσεων που συμμετέχουν στον τομέα αυτό από το τέλος του 2011 είναι πάνω από 4.543 και απασχολούν 35.000 άτομα.

Ο αριθμός των ιδιωτικών πελατών του κατασκευαστικού τομέα είναι υψηλότερος από τον αριθμό των δημόσιων, ειδικά όσο αφορά τις κατοικίες, τα ξενοδοχεία, τα εμπορικά κέντρα, τα βιομηχανικά κτήρια και ένα μικρό ποσοστό των έργων υποδομής. Αντίθετα, οι χώροι λατρείας (εκκλησίες, τζαμιά), τα κοινωνικό-πολιτιστικά κτήρια, τα διοικητικά κτήρια, τα νοσοκομεία καθώς και οι υποδομές μεταφορών, επικοινωνιών, ύδρευσης, άρδευσης, αποχέτευσης και ηλεκτροδότησης χρηματοδοτούνται από το δημόσιο τομέα.

Κατά τη διάρκεια του 2009-2010 η ανεπαρκής εγχώρια ζήτηση και οι υψηλότερες δαπάνες χρηματοδότησης προκάλεσαν μια επιβράδυνση στον τομέα αυτόν σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Η αλβανική στατιστική υπηρεσία (INSTAT) ανέφερε μια σημαντική πτώση του 21.1% σε ετήσια βάση στην προστιθέμενη αξία της κατασκευής από το 2010 ως το 2011. Τα κατασκευαστικά δάνεια είχαν μια πτώση από το τέλος του 2010 με μια μικρή αποκατάσταση στα τέλη του 2011. Επίσης, έχει παρατηρηθεί μια μείωση στο επίπεδο απασχόλησης στον κατασκευαστικό τομέα. Αυτό οφείλεται στο πλεόνασμα που υπάρχει,

ειδικά σε κατοικίες και διαμερίσματα τα οποία έχουν κολλήσει στην αγορά και περιμένουν να πουληθούν. Σύμφωνα με αυτή την κατάσταση φαίνεται ότι για κάποιο διάστημα δεν θα υφίσταται μεγάλη ανάγκη για νέα κτήρια οδηγώντας έτσι στη συνεχή μείωση της απασχόλησης στον τομέα. (Ozdemir et al, 2013)

Στο έκθεμα 2.5 εμφανίζεται ο αριθμός των ιδιωτικών κατασκευών ανά είδος και έτος κατασκευής.

Έκθεμα 2.5: Αριθμός κατασκευών ανά έτος και τύπο

Έτος Κατασκευής	Κατοικίες	Άλλα Κτήρια				Σύνολο
		Ξενοδοχεία	Εμπορικά Κτήρια	Βιομηχανικά Κτήρια	Άλλα Κτήρια	
1995	2.618	36	934	497	520	4.605
1996	2.178	38	1.985	311	2.323	6.835
1997	719	19	478	44	155	1.415
1998	1.172	35	613	92	356	2.268
1999	981	21	405	94	245	1.746
2000	1.599	113	866	104	260	2.942
2001	906	54	231	50	143	1.384
2002	1.918	92	395	48	245	2.698
2003	2.165	188	469	119	277	3.218
2004	885	11	373	71	152	1.492
2005	1750	29	455	75	443	2.752
2006	1.491	63	439	115	312	2.420
2007	466	14	197	68	250	995
2008	910	12	319	70	181	1.492
2009	1.021	15	264	66	168	1.534
2010	1.283	42	301	72	147	1.845
2011	1.059	30	270	110	135	1.604

Πηγή: <http://www.instat.gov.al>

### 2.3. Η οικονομική σημασία των πόλεων για την Αλβανία

Όπως έχει αναφερθεί, η Αλβανία έχει βιώσει εντυπωσιακή οικονομική ανάπτυξη από το 1990. Παρ'ότι συνεχίζει να είναι μια από τις φτωχότερες χώρες της Ευρώπης η ανάπτυξη της ήταν από τις πιο γρήγορες στις μεταβατικές οικονομίες. Η οικονομική ανάπτυξη της χώρας και η μείωση της φτώχειας είναι στενά συνδεδεμένα με την αστικοποίηση. Οι πόλεις είναι ικανότερες να εκμεταλλευτούν τις οικονομίες κλίμακας, να χρησιμοποιήσουν πιο αποτελεσματικά τις διαθέσιμες υποδομές και να αναπαράγουν εισόδημα για μεγαλύτερο αριθμό ανθρώπων. Για τον λόγο αυτόν ο ιδιωτικός τομέας ο οποίος από το 2002 παρήγε το 75% του ΑΕΠ της χώρας (συγκρινόμενο με το 5% το 1990), προτιμάει τις αστικές

περιοχές. Το 60% των επιχειρήσεων στην Αλβανία και τα δυο τρίτα των ξένων επιχειρήσεων βρίσκονται στην περιοχή Τίρανα-Δυρράχιο. Οι υπόλοιπες επιχειρήσεις βρίσκονται σε άλλες πόλεις κυρίως στην κεντρική χώρα ή κατά μήκος της ακτής. Παρ' όλα αυτά, παρ' ότι οι αγροτικές περιοχές είναι οι φτωχότερες, η φτώχεια υπάρχει και στις πόλεις όπου και είναι περισσότερο εμφανή. (Pojani, 2009)

### 2.4. Αστικές υποδομές και δημόσιες υπηρεσίες

Για να προωθήσουν την περαιτέρω οικονομική ανάπτυξη και για να φιλοξενήσουν τους νέους τους κατοίκους, οι πόλεις στην Αλβανία και κυρίως η πρωτεύουσα πρέπει να κτίσουν νέες αστικές υποδομές. Το κόστος για τις περισσότερες αστικές βελτιώσεις το πληρώνει το κράτος όμως το κόστος αυτό δεν καλύπτει τη μεγάλη απαίτηση για υποδομές. Τα προβλήματα στη χρηματοδότηση για την βελτίωση των αστικών υποδομών προκύπτουν από το γεγονός ότι μεγάλη μερίδα του οικογενειακού εισοδήματος προέρχεται από το εξωτερικό και επομένως δεν φορολογείται. Ο αστικός σχεδιασμός κομμουνιστικού ύφους που χρησιμοποιείται ακόμη ευρέως στη χώρα είναι ένας άλλος αποτρεπτικός παράγοντας για την επαρκή παροχή υποδομών. Ο σχεδιασμός αυτός είναι βασισμένος στα λεπτομερή σχέδια των περιοχών όπου οι διαστάσεις και το σχήμα του κάθε κτηρίου είναι προσδιορισμένες και έτσι χρειάζεται μεγάλη διάρκεια προετοιμασίας. Ο τρόπος αυτός σχεδιασμού πρέπει να εγκαταλειφθεί διότι είναι ένα ξεπερασμένο εργαλείο που δεν μπορεί πλέον να συμβαδίσει με τον ταχύτατο ρυθμό ανάπτυξης των πόλεων έχοντας ως αποτέλεσμα την καταπάτηση της γης και τη δημιουργία αυθαίρετων κατασκευών που αναπτύσσονται χωρίς τις κατάλληλες υποδομές ή σε πολλές περιπτώσεις βλάπτοντας την υπάρχουσα υποδομή.

Η ευθύνη για την παροχή υποδομών αποκεντρώθηκε στο διάστημα 2000-2002 αλλά οι πόλεις στερούνται ακόμη την οικονομική δυνατότητα και τα εργαλεία για να εκπληρώσουν τον σκοπό τους. Εντούτοις, από το 2002, τα εισοδήματα που παράγονται σε επίπεδο δήμων έχουν αυξηθεί αισθητά και έτσι το εθνικό εισόδημα από 4% το 1998 έφτασε το 20% το 2004. Οι φόροι και οι αμοιβές στις επιχειρήσεις και στην ανάπτυξη, το μεγαλύτερο ποσό των οποίων εισπράττεται στα Τίρανα, έχουν αυξηθεί επίσης αισθητά.

Το νερό και το ηλεκτρικό ρεύμα είναι ακριβά και ανεπαρκή αγαθά για τους κατοίκους των αστικών περιοχών της χώρας. Μόνο λιγότερο από το μισό του πληθυσμού έχει τρεχούμενο νερό όλο το εικοσιτετράωρο ενώ το υπόλοιπο του πληθυσμού έχει τρεχούμενο νερό μόνο 6 ώρες την ημέρα. Επιπλέον, πάνω από το 70% των νοικοκυριών έχει καθημερινές διακοπές ρεύματος μεγάλης διάρκειας. Ως αποτέλεσμα της αστικοποίησης, των αυξανόμενων προσωπικών αναγκών και την αύξηση των μικρών επιχειρήσεων έχει αυξηθεί και η ζήτηση για ηλεκτρική ενέργεια στις αστικές περιοχές αλλά καμία νέα εγκατάσταση παραγωγής ενέργειας δεν έχει κτιστεί. Η παροχή νερού και ηλεκτρισμού είναι στενά συνδεδεμένα διότι οι άνθρωποι που ζουν στους πάνω ορόφους των πολυώροφων κτηρίων χρησιμοποιούν ηλεκτρικές συσκευές που είναι εγκατεστημένες στα ισόγεια, για να αντλήσουν το νερό πάνω. Ως αποτέλεσμα της φτωχής ποιότητας των υπηρεσιών αυτών, πολλά νοικοκυριά αρνούνται να πληρώσουν τους λογαριασμούς τους αυξάνοντας έτσι το φορτίο της τοπικής κυβέρνησης.

Όμως, παρ'όλα αυτά τα προβλήματα ο ρυθμός αύξησης των κατασκευών, όπως αναφέρθηκε, είναι φαινομενικός τα τελευταία χρόνια, ειδικά στις αστικές περιοχές. Παρ'ότι η αστικοποίηση στην Αλβανία ήταν χαώδης, η ποσότητα και η ποιότητα των κατασκευών και υποδομών στις πόλεις είναι μακράν καλύτερη από ό,τι στα χωριά και στις κωμοπόλεις.

Στις αγροτικές περιοχές μόνο το 24% του πληθυσμού έχει τρεχούμενο νερό μέσα στο σπίτι συγκρινόμενο με το 88% στις αστικές περιοχές και το 92% στα Τίρανα και πάνω από 52% των νοικοκυριών στις αγροτικές περιοχές δεν έχουν καθόλου νερό. Στα Τίρανα το 30% του πληθυσμού ζει σε σπίτια που θεωρούνται ως "πολύ καλά" ενώ στις βορειοανατολικές περιοχές της χώρας μόνο το 5% ζει σε παρόμοιες συνθήκες. Στις βορειοανατολικές περιοχές το 23% του πληθυσμού ζει σε χαμηλής ποιότητας κατασκευές σε αντίθεση με το 8% στα Τίρανα και 9% στις κεντρικές περιοχές. Επιπλέον οι πόλεις είναι πολύ καλύτερες από τα χωριά και τις κωμοπόλεις όσο αφορά την εκπαίδευση και τις παροχές υγειονομικής περίθαλψης. Οι παροχές αυτές είναι καλύτερης ποιότητας στις αστικές περιοχές διότι οι πόλεις έχουν σχεδόν πάντα προτεραιότητα στην κατανομή των πόρων. Στις αγροτικές περιοχές τα παιδιά σχολικής ηλικίας απασχολούνται συχνά στη γεωργία και έτσι δεν έχουν χρόνο και ενέργεια να συγκεντρωθούν στα μαθήματά τους. Τα κορίτσια στα χωριά παντρεύονται σε πολύ μικρή ηλικία παρατώντας έτσι το σχολείο σε αντίθεση με τις



συνομήλικές τους στις αστικές περιοχές. Επίσης η εγγραφή στα σχολεία είναι μικρότερη στις αγροτικές περιοχές διότι τα σχολεία βρίσκονται μακριά από τον τόπο κατοικίας και είναι και σε πολύ άσχημη κατάσταση. Συνεπώς, μόνο το 28% των κατοίκων των αγροτικών περιοχών παρακολουθούν τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση συγκρινόμενο με το 70% των κατοίκων των αστικών περιοχών και το 82% των κατοίκων των Τιράνων. Επιπλέον, μόνο το 12% των κατοίκων των αγροτικών περιοχών καταφέρνουν να τελειώσουν τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση συγκρινόμενο με το 30% των κατοίκων των αστικών περιοχών και μόνο 1% από αυτούς παίρνουν πτυχίο πανεπιστημίου συγκρινόμενο με το 9% των κατοίκων των αστικών περιοχών. Τα Τίρανα έχουν το μικρότερο ποσοστό αναλφαβητισμού στη χώρα (2.3%) ενώ οι βορειοανατολικές περιοχές έχουν το υψηλότερο (5.4%).

Όσο αφορά τον τομέα της υγείας, το 41% των κατοίκων των αστικών περιοχών έχουν πολύ καλή υγεία σε αντίθεση με το 27% των κατοίκων των αγροτικών περιοχών. (Pojani, 2009)

### **2.5. Η επίδραση της αστικοποίησης στο περιβάλλον.**

Κατά τη διάρκεια του κομμουνισμού η χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου ήταν απαγορευμένη, σήμερα όμως η χρήση του, που είναι συγκεντρωμένη στις πόλεις, είναι η κύρια αιτία της περιβαλλοντικής μόλυνσης. Μόνο στα Τίρανα κυκλοφορούν καθημερινά πάνω από 100.000 μηχανοκίνητα οχήματα προκαλώντας χαώδη κίνηση, μολύνοντας την ατμόσφαιρα και επιδεινώνοντας το οδόστρωμα το οποίο είχε σχεδιαστεί μόνο για πεζούς (έκθεμα 2.6).

Παρά την τεράστια αύξηση του πληθυσμού από το 1990, τα Τίρανα είναι μια συμπαγής πόλη όπου οι αποστάσεις είναι σχετικά μικρές και η χρήση του αυτοκινήτου τις περισσότερες φορές είναι περιττή. Πολλά περιβαλλοντικά προβλήματα μπορούν να ελαχιστοποιηθούν με καλύτερες αστικές διοικητικές πολιτικές, ακολουθώντας το μοντέλο άλλων ευρωπαϊκών πρωτευουσών, όπως π.χ. την ενθάρρυνση του πληθυσμού να χρησιμοποιήσουν ποδήλατα και μέσα μαζικής μεταφοράς καθώς και την επιβολή αυστηρών προτύπων για τις εκπομπές καυσαερίων, οδηγώντας με αυτόν τον τρόπο στη διατήρηση της ενέργειας, στον έλεγχο της ρύπανσης και στη βελτίωση της πνευματικής και φυσικής υγείας των κατοίκων. Τα Τίρανα έχουν ακόμη τη δυνατότητα να δημιουργήσουν μια ισχυρή πολιτική και οικονομική βάση για την ανάπτυξη ενός βιώσιμου συστήματος μεταφορών διότι το μεγαλύτερο μέρος των νοικοκυριών δεν διαθέτουν ακόμη αυτοκίνητο.

Έκθεμα 2.6: Κίνηση στους δρόμους της πρωτεύουσας



Πηγή: Άρθρα από αλβανικές εφημερίδες

Μια άλλη αιτία περιβαλλοντικής ρύπανσης είναι η αστικοποίηση. Η ταχεία ανάπτυξη στη χώρα συνοδεύτηκε από πολλά αστικά περιβαλλοντικά προβλήματα, μερικά εκ των οποίων προκύπτουν από την έλλειψη συντονισμού και συνεργασίας μεταξύ των στρατηγικών για τη γεωργική και την αστική ανάπτυξη. Η αστικοποίηση οδήγησε στην τεράστια ζήτηση για κατοικία και υπηρεσίες επιβαρύνοντας έτσι το περιβάλλον.

Οι αστικές περιοχές της χώρας συγκεντρώνουν παραπάνω από το μισό του πληθυσμού. Η αδυναμία επιβολής ελέγχου στις χρήσεις γης έχει επιτρέψει την ταχύτερη ανάπτυξη των πόλεων σε μέρη που πριν θεωρούνταν ακατοίκητα και σε αγροτική γη. Πέρα από την αύξηση της σκόνης και του θορύβου στις πόλεις οι νέες κατασκευές έχουν συμβάλει στην αύξηση της μέσης θερμοκρασίας.

Εξαιτίας της αύξησης του αστικού πληθυσμού έχουν αυξηθεί υπερβολικά και οι ποσότητες των στερεών αποβλήτων που παράγονται στις πόλεις. Οι γειτονιές των Τιράνων ξεχειλίζουν από κάδους σκουπιδιών ειδικά κατά τη διάρκεια οποιασδήποτε περιόδου διακοπών. Οι δημοτικές επιχειρήσεις διαχείρισης αποβλήτων δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στη ζήτηση για τη συλλογή απορριμμάτων.

Τα προβλήματα αυτά της αστικοποίησης δεν περνούν απαρατήρητα όμως είναι στενά συνδεδεμένα με τη σύγχρονη ανάπτυξη και ως τέτοια αντιμετωπίζονται ως αναγκαίο κακό. Η σταθεροποίηση της αστικοποίησης θα έχει μια ισχυρή θετική επίδραση στο βιοτικό επίπεδο και οι προκλήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης θα αντιμετωπίζονται καλύτερα.

Πρόσφατα, έχει γίνει σημαντική περιβαλλοντική πρόοδος με την έναρξη έργων σε όλη τη χώρα τα οποία δίνουν την ελπίδα ότι η πορεία της θα αλλάξει προς το καλύτερο.

### 2.6. Η αυθαίρετη δόμηση και οι συνέπειές της.

Η αυθαίρετη δόμηση στη Αλβανία έλαβε χώρα αμέσως μετά την κατάρρευση του κομμουνιστικού καθεστώτος το 1991 με την άρση του περιορισμού της εσωτερικής μετανάστευσης. Λόγω της μεγάλης ανάγκης για στέγαση και ελλείψει προσιτών ή κοινωνικών στεγαστικών πολιτικών δημιουργήθηκε στη χώρα μεγάλος αριθμός αυθαίρετων κατασκευών.

Οι πόλεις δεν ήταν έτοιμες για την αποδοχή του μεγάλου μεταναστευτικού κύματος και δεν μπορούσαν να φιλοξενήσουν τους νέους μετανάστες. Επιπλέον, διάφορες αστικές οικογένειες, που κατά τη διάρκεια του κομμουνισμού ζούσαν στα μικρά διαμερίσματα που τους παρείχε το κράτος (όπου η μέση επιφάνεια διαμονής ανά άτομο ήταν 6-8 m<sup>2</sup>), άρχισαν να ψάχνουν για πιο ευρύχωρα ιδιωτικά διαμερίσματα ή να χτίσουν σπίτια σε πιο σύγχρονα πρότυπα. Η κατασκευή τετραώροφων ή πενταώροφων κτηρίων χωρίς άδεια δόμησης καθώς και οι επεκτάσεις ενός ή δυο ορόφων στα ήδη υπάρχοντα κτήρια, ήταν σύνηθες φαινόμενο (έκθεμα 2.7).

**Έκθεμα 2.7: Παράνομη προσθήκη ορόφου σε υπάρχον κτήριο**



Πηγή: Jazo, 2013

Η αυθαίρετη δόμηση εμφανίζεται σε όλη την έκταση της χώρας και είναι συγκεντρωμένη κυρίως στις περιαστικές περιοχές. Την εποχή εκείνη, η ελεύθερη γη στα όρια των πόλεων είτε άνηκε επίσημα στην κυβέρνηση (και επομένως δεν ήταν για πώληση) είτε είχαν παγώσει οι διαδικασίες εκμετάλλευσής της μέχρι οι ενστάσεις των πρώην ιδιοκτητών της γης, που είχαν εκδιωχτεί από αυτήν κατά τη διάρκεια του καθεστώτος, να αξιολογηθούν και να ξεκαθαριστούν από τα δικαστήρια. Όμως η υπερβολική γραφειοκρατία, η έλλειψη διαφάνειας, η έλλειψη νόμων και κανονισμών καθώς και η αβεβαιότητα στα δικαιώματα επί του εδάφους που δημιουργήθηκε από την κατάρρευση του κομμουνιστικού καθεστώτος οδήγησε τους ανθρώπους να καταπατήσουν την ελεύθερη γη στις περιοχές αυτές και να κτίσουν αμέσως στερεές κατασκευές (από πέτρες, τούβλα, τσιμέντο) διότι ο μόνος τρόπος για να διατηρήσουν τα δικαιώματα πάνω στη γη ήταν να κτίσουν σε αυτήν και να ζήσουν μόνιμα εκεί. Με τον τρόπο αυτόν εξασφαλίστηκε ότι κανένα νοικοκυριό δεν θα καταλάμβανε περισσότερη γη απ'όσο μπορούσε να κτίσει. (World Bank 2007)

Το νομικό πλαίσιο για ελεγχόμενο σχεδιασμό και ανάπτυξη που κληρονομήθηκε από το κομμουνιστικό καθεστώς δεν ήταν σε θέση να ανταπεξέλθει στην ταχύτατη αύξηση του πληθυσμού και στις κατασκευαστικές δραστηριότητες και έτσι ο μόνος τρόπος να αναπτυχθεί το έδαφος και να χτιστούν τα σπίτια ήταν να γίνει αυθαίρετα. Οι δήμοι δεν είχαν το επαρκές προσωπικό ή τους επαρκείς πόρους ούτως ώστε να αναπτύξουν τους κατάλληλους κανονισμούς και οργανισμούς για να παρέχουν τις απαραίτητες υποδομές και νομικό πλαίσιο για την υποστήριξη ή καθοδήγηση της αστικοποίησης.

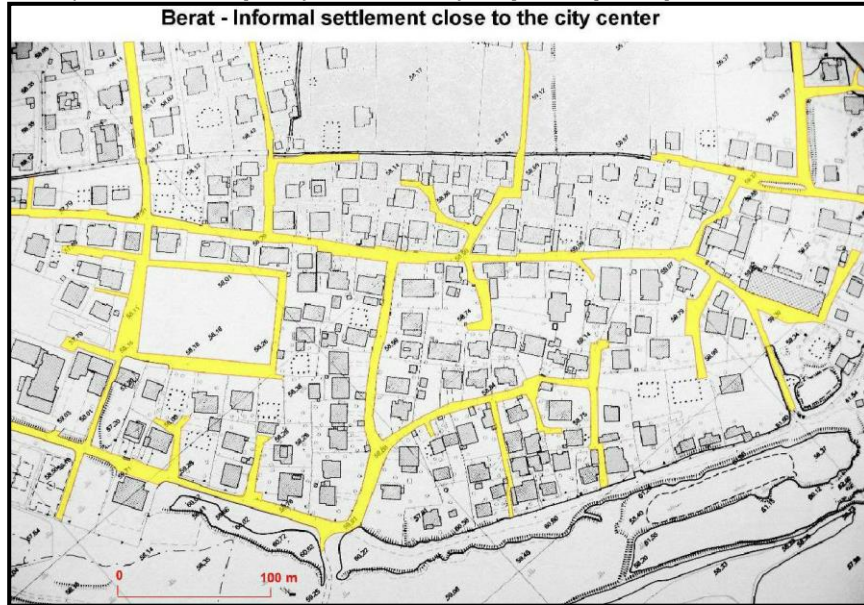
Οι διάφορες κατηγορίες αυθαίρετης δόμησης στην Αλβανία ταξινομούνται ως εξής:

- αυθαίρετες κατασκευές (χωρίς άδεια δόμησης) κτισμένες σε ιδιόκτητη γη.
- αυθαίρετες κατασκευές κτισμένες παράνομα σε κρατική γη.
- αυθαίρετες κατασκευές κτισμένες παράνομα σε γη που ανήκει σε άλλους ιδιοκτήτες.

Στο έκθεμα 2.8 εμφανίζονται αυθαίρετες κατασκευές στην πόλη Μπεράτ (Berat) οι οποίες βρίσκονται κοντά στο κέντρο της πόλης.



Έκθεμα 2.8: Αυθαίρετες κατασκευές στην πόλη Μπεράτ



Πηγή: World Bank, 2007

Αρχικά οι κατασκευές χρησιμοποιούνταν μόνο για στεγαστικούς σκοπούς. Η ανάγκη στέγασης δεν χαρακτηριζόταν από την ποσότητα αλλά ήταν κυρίως θέμα ποιότητας και τοποθεσίας. Κατά τη διάρκεια των 50 ετών κομμουνισμού, μια μεγάλη ανάγκη για καλής ποιότητας στέγαση είχε συσσωρευτεί. Η αυθαίρετη δόμηση ήταν σχετικά καλής ποιότητας και δεν οδήγησε στη δημιουργία μεγάλων παραγκουπόλεων όπως σε πόλεις της Αφρικής και της Απω Ανατολής. Έτσι, πολλές αυθαίρετες κατασκευές έχουν κτιστεί με καλές προδιαγραφές και συχνά με επιφάνεια που ξεπερνά τα 100m<sup>2</sup> (έκθεμα 2.9). (Potsiou, 2010)

Έκθεμα 2.9: Καλής ποιότητας κατασκευές



Πηγή: Potsiou, 2010



Τα κύρια προβλήματα των αυθαίρετων γειτονιών είναι η έλλειψη υποδομών και ο ανεπαρκής ελεύθερος χώρος για την κατασκευή δρόμων και άλλων κοινοτικών εγκαταστάσεων. Έτσι, οι περισσότερες αυθαίρετες κατασκευές έχουν προβλήματα ανεφοδιασμού με νερό και ηλεκτρικό ρεύμα και έλλειψη συστημάτων αποχετεύσεων.

Πολύ σημαντικά σχεδιαστικά κριτήρια αγνοούνται όταν παρέχονται υπηρεσίες όπως χώροι εκπαίδευσης, υγειονομική περίθαλψη, χώροι στάθμευσης ή διαχείριση κυκλοφορίας.

Οι παράνομες συνδέσεις με νερό και ηλεκτρικό ρεύμα προκαλούν αστικά διοικητικά προβλήματα ενώ η υγιεινή του συστήματος παροχής νερού είναι αμφισβητήσιμη.

Οι περισσότερες εργασίες είναι μέσα στις πόλεις έτσι οι εργαζόμενοι πρέπει να μετακινούνται διαρκώς. Η φτωχή ποιότητα του οδικού δικτύου και των μέσων μαζικής μεταφοράς ωθεί στην ανάγκη για τη χρησιμοποίηση ιδιωτικών αυτοκινήτων, αυξάνοντας έτσι την κίνηση, το κόστος και το χρόνο και προκαλώντας περιβαλλοντική και ηχορύπανση.

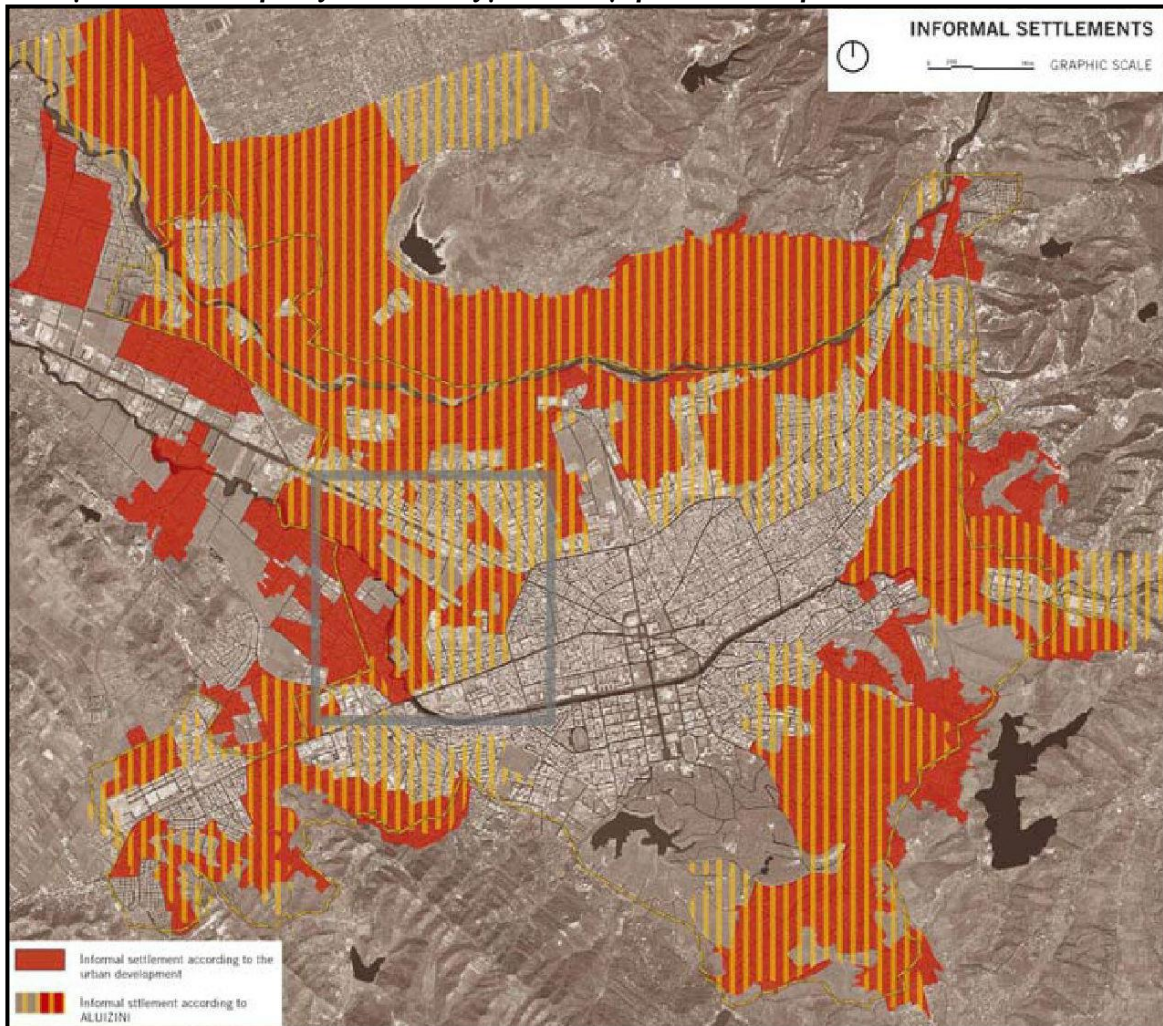
Υπάρχουν ανησυχίες σε διεθνές επίπεδο ότι ο αντίκτυπος της αστικοποίησης και της αυθαίρετης δόμησης θα είναι σημαντικός τόσο στο περιβάλλον όσο και στους ανθρώπους.

Η παράνομη εγκατάσταση σε ιδιωτική γη έχει περιπλέξει τη διαδικασία των πρώτων καταγραφών των ιδιωτικών δικαιωμάτων και τις διαδικασίες αποκατάστασης εδάφους και έχει αποδυναμώσει έτσι την εμπιστοσύνη των πολιτών στο νέο σύστημα κτηματολογίου και διαχείρισης γης. Μια παράνομη αγορά γης λειτουργεί έξω από τη νόμιμη αγορά. Αποτέλεσμα αυτού είναι να μην υπάρχουν διαθέσιμα τραπεζικά δάνεια στους επενδυτές της αυθαίρετης αγοράς. (Potsiou, 2010)

### **2.6.1. Οι αυθαίρετες κατασκευές της πρωτεύουσας και άλλων σημαντικών πόλεων.**

**Τίρανα:** Οι περισσότερες αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται γύρω από την πρωτεύουσα και έχουν χτιστεί με τρόπο αποσπασματικό και ασυντόνιστο από μεμονωμένους ιδιοκτήτες. Στο έκθεμα 2.10 εμφανίζονται αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα και γύρω από τα Τίρανα.

Έκθεμα 2.10: Αυθαίρετες κατασκευές μέσα και γύρω από τα Τίρανα

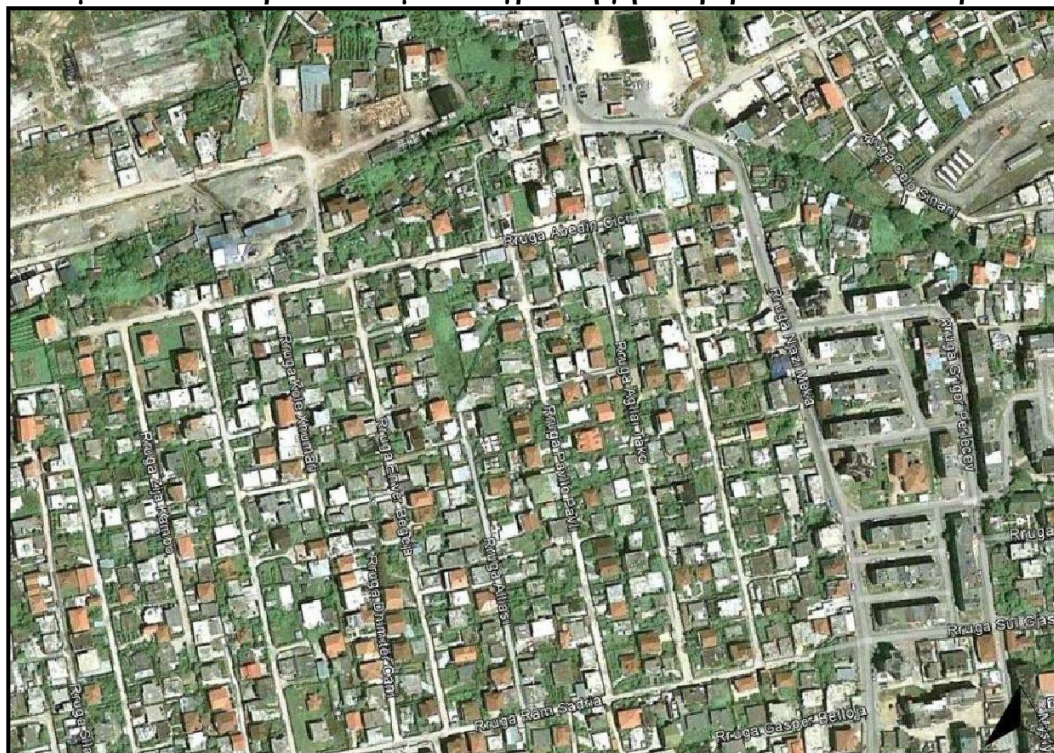


Πηγή: *Pojani, 2013*

Κάποιες από τις αυθαίρετες κατασκευές δημιουργήθηκαν στις αγροτικές περιοχές που περιβάλλανε την πρωτεύουσα (έκθεμα 2.11) και σήμερα αποτελούν το 70% της κατοικημένης περιοχής που βρίσκεται μέσα στην κίτρινη γραμμή που περιβάλλει την πόλη. Οι κατασκευές αυτές έχουν προβλήματα που αφορούν την ιδιοκτησία της γης. Άλλες αυθαίρετες κατασκευές έχουν δημιουργηθεί στους λόφους που βρίσκονται νότια της πόλης. Εδώ η ανάπτυξή τους ακολούθησε το υψόμετρο και τη μορφολογία του εδάφους με αποτέλεσμα τη δημιουργία μιας ακανόνιστης χωρικής οργάνωσης (έκθεμα 2.12).



Έκθεμα 2.11: Αυθαίρετοι οικισμοί σε αγροτική γη στα βορειοδυτικά των Τιράνων



Πηγή: [http:// www.tirana.gov.al](http://www.tirana.gov.al)

Έκθεμα 2.12: Αυθαίρετοι οικισμοί στους λόφους στα νοτιοανατολικά των Τιράνων



Πηγή: [http:// www.tirana.gov.al](http://www.tirana.gov.al)

Χαρακτηριστικά των παραπάνω αυθαίρετων κατασκευών:

- η πλειοψηφία των κτηρίων είναι διώροφες και τριώροφες ιδιωτικές βίλες που κτίστηκαν ως επί το πλείστο τη δεκαετία του '90.
- το οδικό δίκτυο έχει σχηματιστεί χρησιμοποιώντας τις ελεύθερες περιοχές που δεν συμπεριλαμβάνονται στις ιδιωτικές ιδιοκτησίες, συνεπώς το προφίλ των δρόμων δεν είναι ποτέ σταθερό.
- οι κύριοι δρόμοι έχουν πλάτος 6-8 μέτρα ενώ οι δευτερεύοντες 2-3 μέτρα. Οι δευτερεύοντες είναι κυρίως αδιέξοδοι και χρησιμεύουν μόνο για να εξασφαλίσουν πρόσβαση σε εγκαταστάσεις και αγροτεμάχια που απέχουν πολύ από τους κύριους δρόμους.
- οι δημόσιοι χώροι αποτελούνται μόνο από τους δρόμους και τις συνεχείς επεκτάσεις τους.
- τα όρια των δρόμων ορίζονται από τους φράχτες που περιβάλλουν τις αυλές των ιδιωτικών κατοικιών (δεν υπάρχουν πεζοδρόμια).
- πράσινο υπάρχει μόνο στους ιδιωτικούς χώρους ενώ οι δημόσιοι χώροι είναι εντελώς γυμνοί από βλάστηση.
- η ζωή στις περιοχές αυτές είναι αποκομμένη από το υπόλοιπο μέρος της πόλης. Η έλλειψη συλλογικών εγκαταστάσεων αναψυχής και ξεκούρασης (πλατείες, πάρκα κτλ.) έχει ως αποτέλεσμα όλες οι δραστηριότητες των κατοίκων να αναπτύσσονται γύρω από τον πυρήνα της οικογένειας.

**Κενέτα (Kënetë).** Οι κατασκευές στην περιοχή αυτή ξεκίνησαν σχετικά αργά (το 1997) όταν έγινε προφανές ότι δεν υπήρχε πλέον πουθενά αλλού ελεύθερη γη χωρίς να υπάρξουν συγκρούσεις για τα δικαιώματά της (έκθεμα 2.13).

Η περιοχή ήταν ένα αποστραγγισμένο έλος ακριβώς έξω από το Δυρράχιο (Durrës) και ιστορικά δεν είχε κανέναν αρχικό ιδιοκτήτη εδάφους. Παρ'ότι η περιοχή είναι επιρρεπής σε φυσικούς κινδύνους (πλημμύρες) αυτό δεν εμπόδιζε τους ανθρώπους να κτίσουν αυθαίρετα. Οι άνθρωποι (πάνω από 10.000) που ζουν στις αυθαίρετες αυτές κατασκευές έχουν πολύ περιορισμένη πρόσβαση σε υποδομές καθώς η περιοχή δεν έχει ταξινομηθεί ως αστική. Δεν υπάρχει κανένα σχολείο στην περιοχή και ο κίνδυνος κοινωνικής απομόνωσης



είναι μεγάλος. Επείγουσα δράση για την ενσωμάτωση της περιοχής μέσω της συστηματοποίησης πρέπει να ληφθεί άμεσα. (World Bank 2007)

**Έκθεμα 2.13: Αυθαίρετες κατασκευές στην περιοχή Kënetë (Δυρράχιο)**



Πηγή: World Bank, 2007

**Ξαμίλ (Ksamil).** Οι αυθαίρετες κατασκευές στην περιοχή αυτή ξεκίνησαν από τις αρχές του 1990 σε πρώην κρατικές ελαιώνες, ακριβώς δίπλα από το Εθνικό Πάρκο του Βουθρωτού (Parku Kombëtar i Butrintit). Η κατάσταση εκεί είναι αρκετά περίπλοκη και η ιδιωτικοποίηση βάσει του **v.7501** δεν έλαβε χώρα καθώς η γη εκεί θεωρείται ως μεγάλης αξίας. Στο μεταξύ, βασισμένοι στις σιωπηρές κυβερνητικές αποφάσεις περίπου 350 οικογένειες, κυρίως από Τεπελένι (Terelenë) παρέλαβαν γη και έκτισαν σπίτια. Αυτή την περίοδο υπάρχουν σοβαρές συγκρούσεις μεταξύ των πρώην ιδιοκτητών, των κρατικών αγροτών και των κατοίκων.

Ο αριθμός των κατοίκων στον αυθαίρετο οικισμό εκτιμάται ότι είναι 4.000 ενώ ο δήμος, αριθμεί επιπλέον 4.000 κατοίκους στον νόμιμο οικισμό. Ο δήμος έχει ήδη αρχίσει να αστικοποιεί μέρος του αυθαίρετου οικισμού, όμως η νομιμοποίηση θα είναι εξαιρετικά δύσκολη λόγω της πολυπλοκότητας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.



Οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν επιδεινώσει τις υπάρχουσες υποδομές οι οποίες λόγω έλλειψης συντήρησης και επισκευών ήταν ήδη αναξιόπιστες πριν εμφανιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές (World Bank 2007). Στο έκθεμα 2.14 εμφανίζονται κάποιες αυθαίρετες κατασκευές στην περιοχή.

**Έκθεμα 2.14: Αυθαίρετες κατασκευές στην περιοχή Ksamil (Αγ. Σαράντα)**



**Σκόδρα.** Περίπου 5.000 οικογένειες (ή το 25% του συνολικού πληθυσμού της πόλης), έχουν εξαπλωθεί αυθαίρετα σε επτά περιοχές συνολικής επιφάνειας 150 εκταρίων. Οι περισσότερες από τις αυθαίρετες κατασκευές προέκυψαν στις πρώην κοοπερατίβες ή σε κρατική γη στις αρχές της δεκαετίας του '90 και στις αρχές του 1994 οι περιοχές αυτές ενώθηκαν με την πόλη. Και οι επτά περιοχές που βρίσκονται στις παροχές του νόμιμου οικισμού έχουν ενσωματωθεί μ' αυτόν. Η πυκνότητα έχει φτάσει ίδιο επίπεδο με τις νόμιμες κατασκευές (περίπου 40 σπίτια ανά εκτάριο) και τα δικαιώματα κτήσης έχουν καθιερωθεί. Ενώ δεν υπάρχει καμία κοινωνική υποδομή μέσα στην αυθαίρετη περιοχή η πρόσβαση φαίνεται να είναι λογική. Οι υποδομές που παρέχονται μέσω παράνομων συνδέσεων είναι αυστηρά περιορισμένες. Ο δήμος δεν έχει πληροφορίες για την κατάσταση αξιώματος του εδάφους. Στο έκθεμα 2.15 εμφανίζονται κάποιες αυθαίρετες κατασκευές της περιοχής.

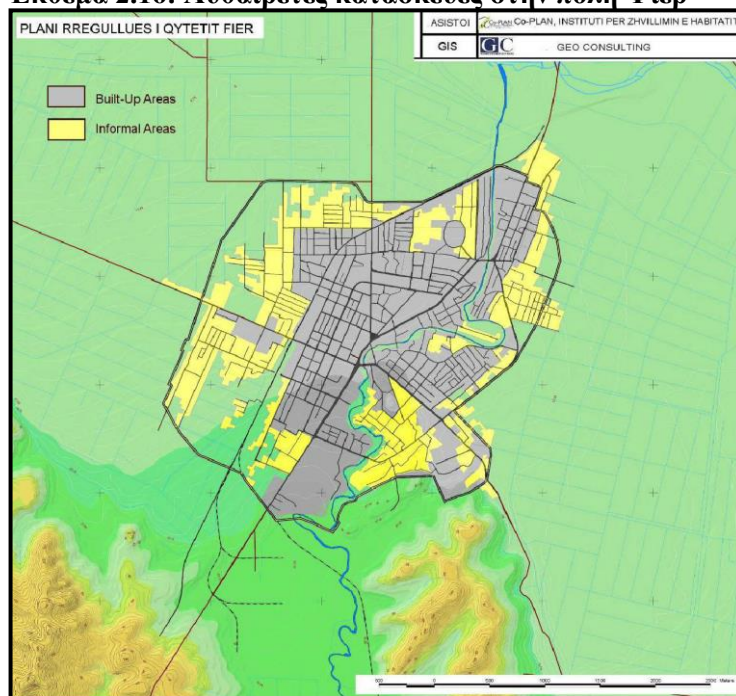
Έκθεμα 2.15: Αυθαίρετες κατασκευές στη Σκόδρα



Πηγή: World Bank, 2007

**Φιέρ.** Η αυθαίρετη δόμηση, ξεκίνησε το 1992 και είναι συγκεντρωμένη στις δυο πλευρές του κύριου εθνικού δρόμου. Υπάρχουν περισσότερες αυθαίρετες κατασκευές στην είσοδο της πόλης και από την άλλη πλευρά στην κατεύθυνση των πόλεων Αυλώνα (Vlorë) και Πατός (Patos). Υπολογίζεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές στην περιοχή αυτή καλύπτουν περίπου 250 εκτάρια ή το 38% της συνολικής οικιστικής περιοχής (έκθεμα 2.16).

Έκθεμα 2.16: Αυθαίρετες κατασκευές στην πόλη Φιέρ



Πηγή: World Bank, 2007

**Ελμπασάν.** Περίπου 5.000 οικογένειες (ή το 20% του πληθυσμού της πόλης), εξαπλωμένες σε δύο περιοχές συνολικής έκτασης περίπου 180 εκτάρια, θεωρείται ότι ζουν σε αυθαίρετες κατασκευές. Όπως και στη Σκόδρα, οι αυθαίρετες κατασκευές δημιουργήθηκαν στις αρχές της δεκαετίας του '90 και έχουν ενσωματωθεί με την πόλη. Εντούτοις, σε αντίθεση με τη Σκόδρα, εδώ η αυθαίρετη δόμηση έχει αναπτυχθεί σε μια πολύ μεγάλη περιοχή. Εξαιτίας αυτού η πρόσβαση σε υποδομές είναι χειρότερη απ'ότι σε άλλες πόλεις και δεν υπάρχουν κύρια δίκτυα κοντά. Παρ'ότι ο δήμος σκοπεύει να επεκτείνει το δίκτυο η επέκτασή του είναι δαπανηρή. Και εδώ (όπως και στη Σκόδρα) ο δήμος δεν έχει πληροφορίες για την κατάσταση αξιώματος του εδάφους (World Bank 2007).

### 2.7. Νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.

Κατά τη δεκαετία του '90 οι πρώτες ασταθείς μετά-κομμουνιστικές κυβερνήσεις αγνόησαν εντελώς το πρόβλημα των αυθαίρετων κατασκευών. Η προηγούμενη κυβέρνηση έδωσε έμφαση στην ανάπτυξη παρά στον έλεγχο της δόμησης και παραδέχτηκε ότι η αυθαίρετη ανάπτυξη ήταν ο μόνος τρόπος για τον μέσο Αλβανό να αποκτήσει καλύτερη κατοικία ή ακόμα και ένα δεύτερο σπίτι. Κτίσιμο μέσω των υφιστάμενων τυπικών διαδικασιών κανονικά σήμαινε αναμονή για αρκετούς μήνες με άγνωστα αποτελέσματα. Επίσης, προσπαθούσε να υπάρξει δυναμική και άμεση ανάπτυξη σε συγκεκριμένες περιοχές παρά να εφαρμόσει λεπτομερείς ελέγχους.

**Αγνοώντας** όμως το πρόβλημα δεν ήταν μια βιώσιμη και σοφή επιλογή για να συνεχιστεί καθώς η αυθαίρετη δόμηση απλώς αυξανόταν. Το να μη κάνεις τίποτα θεωρήθηκε μια φτωχή λύση δεδομένου ότι η ανάπτυξη των Τιράνων έτρεχε με ρυθμό 7% το χρόνο κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90.

Η **εφαρμογή λεπτομερούς σχεδιασμού** για να αναδιαρθρωθεί ο αστικός ιστός και να επιβληθούν λεπτομερείς έλεγχοι στις κατασκευές δεν θεωρήθηκε επιλογή. Αυτή η προσέγγιση ήταν πολύ δαπανηρή και θα έπαιρνε πολύ χρόνο για να εφαρμοστεί. Εκτός αυτού θα περιέπλεκε τα πράγματα. (Potsiou, 2010)

Η **κατεδάφιση** και μια επιστροφή στην κατάσταση της δεκαετίας του '90, έτσι ώστε να εξαναγκάσει την πραγματικότητα να συμμορφωθεί με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας,

σύμφωνα με τις πρώτες καταγραφές ή με τους υπάρχοντες σχεδιαστικούς κανονισμούς, δεν ήταν ούτε εφικτή ούτε σοφή επιλογή. Δεν είναι πολιτικά σωστό αλλά είναι επίσης και μη ρεαλιστικό καθώς τα δύο τρίτα των κτηρίων στις αστικές περιοχές είναι αυθαίρετες κατασκευές. Είναι επίσης εξαιρετικά δαπανηρό όταν οι αυθαίρετες κατασκευές αντιπροσωπεύουν στερεές επενδύσεις και είναι ζωτικής σημασίας για την οικονομία.

Έτσι, μέχρι τα μέσα του 2000 ο αριθμός των αυθαίρετων κατασκευών αυξήθηκε τόσο πολύ που η **νομιμοποίησή** τους ήταν η μόνη εφαρμόσιμη επιλογή που μπορούσε να προβλεφθεί. Η κυβέρνηση του 2005 έκανε τη νομιμοποίηση την κύρια πλατφόρμα του κατά τη διάρκεια της προεκλογικής εκστρατείας του. Η πρόβλεψη για να επιτραπούν οι διαδικασίες της αυθαίρετης δόμησης, η νομιμοποίηση και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, είχε επιλεγεί ως η καλύτερη προσέγγιση για την αντιμετώπιση της παροχής υπηρεσιών, τη βελτίωση της εικόνας του κράτους και την ένταξή του στην Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και για την τόνωση της οικονομίας της χώρας. Αυτή η προσέγγιση έδωσε επίσης ένα κίνητρο για τους μετανάστες να φέρουν τις αποταμιεύσεις τους στη χώρα και να ενεργοποιήσουν το "νεκρό ή αποκοιμισμένο κεφάλαιο".

Εκτιμάται ότι περίπου 6 έως 8 δισεκατομμύρια δολάρια έχουν επενδυθεί στην αυθαίρετη δόμηση στην Αλβανία. Ο αριθμός των αυθαίρετων κατασκευών είναι περίπου 400.000 και 40.000 εκτάρια έχουν καταλειφθεί είτε παράνομα είτε ανεπίσημα. Περίπου τα δύο τρίτα των κτηρίων στις αστικές περιοχές είναι αυθαίρετες κατασκευές (σχεδόν όλες οι νέες κατασκευές από την κοινωνική και πολιτική αλλαγή) και τα περισσότερα βρίσκονται γύρω από την πρωτεύουσα. (Potsiou, 2010)

Η κυβέρνηση του 2005 υιοθέτησε τη θεωρία του Hernando de Soto, η οποία υποστηρίζει ότι πολλοί ιδιοκτήτες ανά τον κόσμο θα είχαν καταστήσει τις ιδιοκτησίες τους νόμιμες εάν το κρατικό θεσμικό πλαίσιο και το σύστημα διαχείρισης γης και αγοράς ακινήτων ήταν έτσι οργανωμένο ώστε να υποστηρίξει άμεσα τις επενδύσεις τους.

Η αλβανική κυβέρνηση έκανε συγκεκριμένα βήματα για τη νομιμοποίηση που οριστικοποιήθηκαν με:

- την έγκριση του **v.9482** "Για τη νομιμοποίηση, την αστικοποίηση και την ένταξη των αυθαίρετων περιοχών/κατασκευών". Ο νόμος αυτός ψηφίστηκε από το Αλβανικό

Κοινοβούλιο το 2006 για να υποστηρίξει τη διαδικασία νομιμοποίησης των κατασκευών αυτών.

- την ίδρυση του ALUIZNI (Οργανισμός για τη Νομιμοποίηση, Αστικοποίηση και Ένταξη Αυθαίρετων Περιοχών/Κατασκευών) ως έναν εξειδικευμένο φορέα και τεχνικά ικανό για την αντιμετώπιση των προκλήσεων που παρουσιάζονται από τη μεταρρύθμιση αυτή.
- διασφάλιση 2.33 εκατομμυρίων ευρώ από τον προϋπολογισμό για
  - ✓ την υλοποίηση ψηφιακών αεροφωτογραφιών που καλύπτουν όλη την επιφάνεια του αλβανικού εδάφους
  - ✓ την παραγωγή ορθοφωτογραφιών
  - ✓ την αναγνώριση των αυθαίρετων περιοχών (περιοχές που μπορούν να αστικοποιηθούν και επομένως να νομιμοποιηθούν)
  - ✓ την ανάπτυξη ενός προγράμματος GISως βασικών τεχνικών υποδομών για την υλοποίηση της μεταρρύθμισης από την πλευρά του ALUIZNI.

### 2.7.1. Νόμος 9482 με ημερομηνία 03.04.2006.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της διαδικασίας σύμφωνα με το νόμο αυτόν είναι τα ακόλουθα:

- **νομιμοποίηση:**
  - ✓ νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών σε "νόμιμους οικισμούς", σε "αυθαίρετους οικισμούς" και σε "άλλες περιοχές" καθώς και των παράνομων επεκτάσεων σε νόμιμες κατασκευές και των παράνομων επεκτάσεων σε κατασκευές που έχουν κτιστεί πριν από το 1993.
  - ✓ έκδοση πλήρων τίτλων ιδιοκτησίας στους ιδιοκτήτες που έχουν επενδύσει στην οικοδόμηση μιας κατοικίας πριν από τη θέσπιση του νόμου αυτού, μετά από την ενσωμάτωση των παράνομων/αυθαίρετων ιδιοκτησιών στο επίσημο σύστημα κτηματολογίου βασισμένο σε μια τεχνική διαδικασία εγγραφής.
- **αποζημίωση:** δημιουργία ενός ειδικού κονδυλίου για την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών γης, που έχει καταπατηθεί από τους καταληψίες, το οποίο θα πληρωθεί μέσω των αμοιβών νομιμοποίησης.



- **αστικοποίηση:** αναβάθμιση των αυθαίρετων περιοχών με παροχή υποδομών και υπηρεσιών μέσω κρατικών πόρων και εφαρμογή σύγχρονων σχεδίων για τη μετατροπή των περιοχών αυτών σε σύγχρονα αστικά κέντρα. Ενσωμάτωση των περιοχών αυτών στις υπάρχουσες αστικές περιοχές (έκθεμα 2.17), συμμετοχή της κοινότητάς τους στην κοινωνική ζωή της χώρας καθώς και πολιτική καθοδήγηση για την οικονομική τους ανάπτυξη.

Έκθεμα 2.17: Ένταξη των αυθαίρετων περιοχών



Πηγή: Potsiou, 2010

\*Με κόκκινο χρώμα εμφανίζονται τα νομιμοποιημένα κτήρια, με μαύρο τα απορριπτόμενα για νομιμοποίηση κτήρια, με γκρι τα κτήρια τα οποία βρίσκονται ακόμη υπό εξέταση και με καφέ χρώμα απεικονίζονται τα σχέδια για νέους δρόμους.

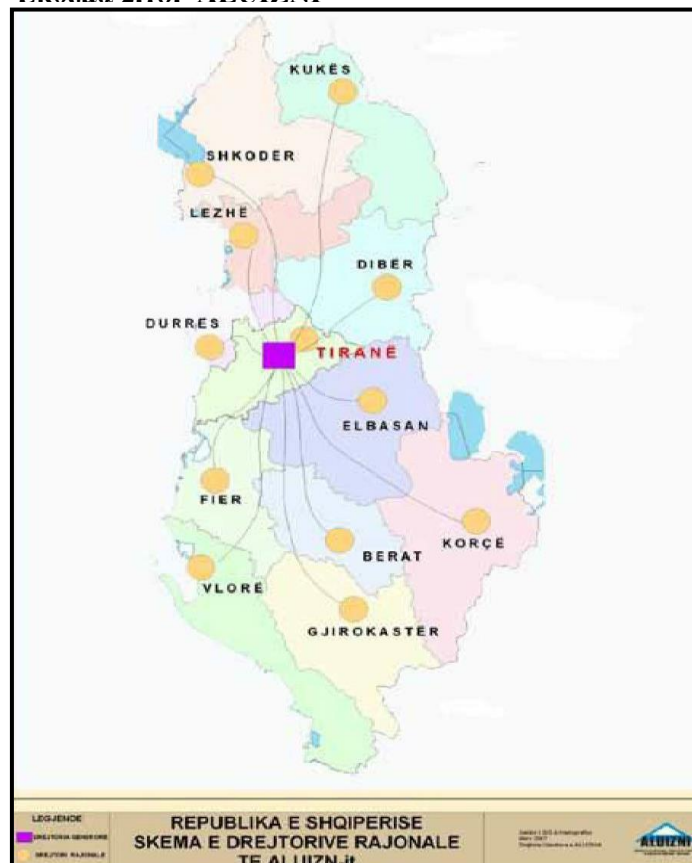
Η νομοθεσία βασίστηκε κυρίως σε οικονομικά κριτήρια όπως π.χ. στην ενεργοποίηση του νεκρού κεφαλαίου αυξάνοντας τα τοπικά έσοδα από τους φόρους και αποφεύγοντας περαιτέρω κοινωνικά και διαχειριστικά προβλήματα όπως εγκληματικότητα, υγειονομικοί κίνδυνοι και κυκλοφοριακή συμφόρηση. (Potsiou, 2010)

Η κυβερνητική πολιτική εστιάζει στη νομιμοποίηση και την ενσωμάτωση στην αγορά των περιοχών αυθαίρετης δόμησης όσο το δυνατόν γρηγορότερα. Στόχος είναι η γρήγορη τόνωση της οικονομικής ανάπτυξης. Αναμένεται η ανάπτυξη των επιχειρήσεων, που έχουν ως στόχο την ενσωμάτωση όλων των στρωμάτων του πληθυσμού και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου.

### 2.7.2. ALUIZNI (Οργανισμός Νομιμοποίησης και Αστικοποίησης για Ολοκληρωμένες Αυθαίρετες Περιοχές).

Ο ALUIZNI είναι ο αρμόδιος εθνικός οργανισμός που συστάθηκε το 2006 για τη διαχείριση του προγράμματος της "νομιμοποίησης και αστικοποίησης των αυθαίρετων οικισμών και κτηρίων" στην Αλβανία. Ένας νέος νόμος (ν.289) εγκρίθηκε για την οργάνωση και τις λειτουργίες του ALUIZNI.

Έκθεμα 2.18: ALUIZNI



Πηγή: Potsiou, 2010

Ο ALUIZNI είναι αρμόδιος για τις διοικητικές και τεχνικές διαδικασίες σχετικές με τη νομιμοποίηση, λειτουργεί σε όλη την Αλβανία και περιλαμβάνει ένα κεντρικό γραφείο στα Τίρανα καθώς και δώδεκα επαρχιακά και 27 τοπικά γραφεία (έκθεμα 2.18), με ένα συνολικό προσωπικό 900 ατόμων.

Στόχος του ALUIZNI είναι να νομιμοποιήσει περίπου 400.000 αυθαίρετες κατασκευές καθώς και τα γεωτεμάχια.

Ο ALUIZNI προετοίμασε ένα εγχειρίδιο για να καθοδηγήσει τους υποψήφιους ιδιοκτήτες και ανέπτυξε επίσης το νομικό κανονιστικό πλαίσιο της διαδικασίας νομιμοποίησης (Ιούλιος 2006 – Οκτώβριος 2008) το οποίο περιλαμβάνει:

- το σχέδιο δράσης για τη νομιμοποίηση, αστικοποίηση και ενσωμάτωση των αυθαίρετων κατασκευών.
- τις διαδικασίες για τη συλλογή, επεξεργασία και διαχείριση των δεδομένων για τις αυθαίρετες κατασκευές για τη δημιουργία βάσης δεδομένων.
- τα κριτήρια, τις διαδικασίες και την τεκμηρίωση εγγράφων για την επιλογή των αυθαίρετων κατασκευών που θα νομιμοποιηθούν.
- τα κριτήρια, τις διαδικασίες και το έντυπο για την άδεια νομιμοποίησης.
- τον προσδιορισμό του συντελεστή του προς νομιμοποίηση κτηρίου με κοινωνικό-οικονομικό προορισμό.
- τις διαδικασίες για την καταγραφή των νομιμοποιημένων ακίνητων περιουσιών.
- τον προσδιορισμό των ελάχιστων αστικών κανόνων και προδιαγραφών για την αστικοποίηση των αυθαίρετων περιοχών.
- τον προσδιορισμό των τεχνικών και νομικών εγγράφων για την έγκριση ορίων της απομονωμένης αυθαίρετης περιοχής/κατοικίας και άλλων αυθαίρετων περιοχών.
- τον προσδιορισμό της διαδικασίας φύλαξης/αποθήκευσης των δεδομένων για τις αυθαίρετες κατασκευές.
- τους γενικούς κανόνες για τη διατήρηση και διαχείριση των χαρτογραφικών πληροφοριών που συλλέχτηκαν από τις ψηφιακές αεροφωτογραφίες της επιφάνειας της χώρας.

- τον προσδιορισμό των αμοιβών για τις υπηρεσίες νομιμοποίησης και τη συλλογή και διαχείριση των εσόδων από τη διαδικασία της νομιμοποίησης.
- τις διαδικασίες σχετικά με τη διαδικασία της εθελοντικής δήλωσης.
- την προετοιμασία και παρουσίαση των γραφικών υλών.
- τον τρόπο υπολογισμού και συμπλήρωσης των εντύπων των πληρωμών των οικονομικών υποχρεώσεων της διαδικασίας της νομιμοποίησης.
- τον τρόπο απόκτησης των απαραίτητων εγγράφων από το Γραφείο Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (ΓΕΑΠ) για την αρχική εγγραφή και για την καταχώρηση των ιδιοκτησιών.
- τα τεχνικά έγγραφα όπως έντυπα, αρχεία, χάρτες κτλ.

### 2.7.3. Ανάπτυξη προγράμματος GIS.

Η θέσπιση του νομικού πλαισίου για τη νομιμοποίηση προκάλεσε ένα πρόσθετο κύμα αυθαίρετων κατασκευών, παρά τον κανόνα ότι **μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές που ολοκληρώθηκαν πριν από την υιοθέτηση του ν.9482 ήταν επιλέξιμες για τη νομιμοποίηση.**

Προκειμένου να αντιμετωπίσει αυτό το φαινόμενο και να εμποδίσει τη δημιουργία περαιτέρω αυθαίρετων κατασκευών κατά τη διαδικασία της νομιμοποίησης, το 2007 ο ALUIZNI προσέλαβε μια κροατική επιχείρηση, ειδικευμένη στα GIS, για να δημιουργήσει μια ψηφιακή βάση δεδομένων η οποία θα περιλάμβανε τη γεωγραφική θέση (ζώνες εντός των οποίων επιτρέπεται η νομιμοποίηση) των προς νομιμοποίηση κατασκευών καθώς και άλλες τεχνικές πληροφορίες όπως απαιτούνται από το νόμο. Σε διάστημα μικρότερο των τριών ετών κατέστησαν δυνατή τη δημιουργία:

- βάσης δεδομένων για τις εθελοντικές δηλώσεις.
- βάσης δεδομένων για τον προσδιορισμό των αυθαίρετων περιοχών.
- γεωγραφικής βάσης δεδομένων.
- γεωγραφικής βάσης δεδομένων ψηφιακής ορθοφωτογραφίας.
- βάσης δεδομένων τεχνικών και νομικών εγγράφων (εισαγωγή δεδομένων).
- βάσης δεδομένων για τα σκαναρισμένα τεχνικά και νομικά έγγραφα.
- μιας σειράς λογισμικών εφαρμογών.

Η μεταρρύθμιση που ξεκίνησε και η διαδικασία της νομιμοποίησης έχουν έναν συγκεκριμένο στόχο: το τέλος της αυθαίρετης δόμησης στην Αλβανία. Μέσω της διαδικασίας της νομιμοποίησης προβλέπεται:

- νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών που πληρούν τα νομικά κριτήρια, μέσω μιας αυστηρής νομικής και τεχνικής διαδικασίας επιλογής.
- ρυθμίσεις της ιδιοκτησίας μεταξύ των ιδιοκτητών των αυθαίρετων κατασκευών, των νόμιμων ιδιοκτητών εδάφους και του κράτους.
- δημιουργία ταμείου χρηματοδότησης για την αποζημίωση των νόμιμων ιδιοκτητών εδάφους, στο οποίο έχουν κατασκευαστεί οι αυθαίρετες κατασκευές, μέσω των πληρωμών για την απόκτηση κυριότητας των αυθαίρετων κατασκευών.
- καταχώρηση των νομιμοποιημένων ιδιοκτησιών στο Εθνικό Σύστημα Εγγραφής Ακίνητων Περιουσιών μέσω της στενής συνεργασίας σε τεχνικό επίπεδο του ALUIZNI και του Κεντρικού Γραφείου Εγγραφής των Ακίνητων Περιουσιών.
- αστική ανάπτυξη και ένταξη των περιοχών με νομιμοποιημένες κατασκευές προσφέροντας στην τοπική αυτοδιοίκηση την υλικοτεχνική υποστήριξη που χρειάζεται.

Η υλοποίηση των στόχων αυτών θα δημιουργήσει ένα κεφάλαιο ύψους 8 δισεκατομμυρίων δολαρίων και θα κάνει πιο δυναμική την αγορά ακινήτων.

### **2.8. Διαδικασία νομιμοποίησης.**

Η διαδικασία νομιμοποίησης είναι ίδια για όλα τα αυθαίρετα κτήρια (εντός και εκτός σχεδίου). Για τη νομιμοποίηση των κτηρίων που βρίσκονται σε αυθαίρετες περιοχές η κεντρική ή η τοπική κυβέρνηση, ανάλογα με την έκταση της περιοχής, παίρνουν την απόφαση να χαρακτηρίσουν την περιοχή ως αυθαίρετη, δίνοντας έτσι στην περιοχή ένα ειδικό στάτους. Το στάτους αυτό δίνει το δικαίωμα στην κυβέρνηση να απαλλοτριώσει τους νόμιμους ιδιοκτήτες (μόνο γι' αυτές τις περιοχές) και διευκολύνει τις διαδικασίες για την προετοιμασία και την έγκριση νέων αστικών σχεδίων. (Jazo, 2013)



### 2.8.1. Επικοινωνία με τους πολίτες. Εθελοντική δήλωση.

Στο πλαίσιο των διαδικασιών νομιμοποίησης υπήρξε σημαντική συμμετοχή των πολιτών οι οποίοι, ξεκινώντας 60 μέρες μετά από τη θέσπιση του **ν.9482**, έπρεπε να παραδώσουν στα τοπικά πολεοδομικά γραφεία πληροφορίες σχετικά με τα αυθαίρετα μέσα από μια διαδικασία εθελοντικής δήλωσης.

Αρχικά, όταν εγκρίθηκε ο νόμος νομιμοποίησης πολλοί ιδιοκτήτες ήταν απρόθυμοι να δηλώσουν εθελοντικά τις αυθαίρετες κατασκευές τους, φοβούμενοι τις συνέπειες. Άλλοι, που είχαν μεταναστεύσει στο εξωτερικό, ήταν απληροφόρητοι για την έναρξη της διαδικασίας αυτής.

Ο ALUIZNI έθεσε μια σύντομη δίμηνη προθεσμία για τις εθελοντικές δηλώσεις και άλλους δύο μήνες κατά τη διάρκεια των οποίων η διαδικασία των εθελοντικών δηλώσεων συνοδευόταν με κυρώσεις οι οποίες ήταν:


- για τις "αυθαίρετες περιοχές" και "άλλες περιοχές":
  - ✓ τον τρίτο μήνα η εθελοντική δήλωση συνοδευόταν με πρόστιμο 100 lekë/m<sup>2</sup> καταπατημένης γης (100 lekë = 0.71 €) .
  - ✓ τον τέταρτο μήνα η εθελοντική δήλωση συνοδευόταν με πρόστιμο 200 lekë/m<sup>2</sup> καταπατημένης γης (200 lekë = 1.42 €).
  - ✓ τα αυθαίρετα που δε δηλώθηκαν μέχρι το τέλος της προθεσμίας των εθελοντικών δηλώσεων χάσανε το δικαίωμα της νομιμοποίησης και θα κατεδαφιστούν σύμφωνα με τον **ν.9780** με ημερομηνία 16.07.2007 "Για την επιθεώρηση των κατασκευών".
- για τις εντός σχεδίου περιοχές ίσχυαν τα ίδια πρόστιμα και προθεσμίες αναφερόμενα:
  - ✓ στην επιφάνεια γης για κατασκευή κατοικιών.
  - ✓ στην κατασκευασμένη έκταση (m<sup>2</sup> κατασκευής) για επεκτάσεις που είχαν γίνει για οικογενειακή χρήση και δεν προορίζονταν για αγοραπωλησίες.
  - ✓ στην κατασκευασμένη έκταση (m<sup>2</sup> κατασκευής) πολλαπλασιασμένης με τον συντελεστή 3 για προσθήκες που είχαν γίνει με σκοπό την αγοραπωλησία ή την ενοικίαση.

Ο ALUIZNI, μέσω των μέσων μαζικής ενημέρωσης, ενθάρρυνε τους πολίτες να δηλώσουν τις αυθαίρετες κατασκευές εξηγώντας ότι η διαδικασία αυτή είναι συμφέρουσα, δεδομένου ότι μια αυθαίρετη ιδιοκτησία που ξεκινά τις διαδικασίες νομιμοποίησης εξαιρείται από την κατεδάφιση που γίνεται από την υπηρεσία κατεδαφίσεων της αστυνομίας για τη δόμηση (μια ειδική μονάδα επιβολής νόμου της κεντρικής κυβέρνησης).

Όπου ήταν εφικτό γίνανε επιτόπιες επισκέψεις στις αυθαίρετα ανεπτυγμένες περιοχές από εμπειρογνώμονες συνοδευόμενους από έμπιστους τοπικούς εκπροσώπους προκειμένου να αυξήσουν τη συνείδηση και την αποδοχή των πολιτών σχετικά με τη διαδικασία της νομιμοποίησης.


Τα απαραίτητα χαρτιά που συνόδευαν τη διαδικασία των εθελοντικών δηλώσεων ήταν το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης (έκθεμα 2.19) το έντυπο για την εθελοντική δήλωση που δινόταν στους ιδιοκτήτες από τον ALUIZNI (έκθεμα 2.20), κάποιο έγγραφο που πιστοποιούσε την κυριότητα της κατασκευής (οποιοδήποτε έγγραφο) (έκθεμα 2.20), καθώς και φωτογραφίες από τις τέσσερεις όψεις της κατασκευής (έκθεμα 2.21).

### Έκθεμα 2.19: Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË**  
BASHKIA / NJËSIA BASHKIAKE / KOMUNA Shalë 347  
Zyra e Gjendjes Civile Shalë

000942201



Date: 10.10.2013

**ÇERTIFIKATË FAMILJARE**

Në bazë të Regjistrit Kombëtar të Gjendjes Civile të vitit 2010 vërtetohen të dhënat e mëposhtme:

Nr.	Emri e mbiemri	Emri i babait	Emri i nënës	Gjinia	Lidhja me K. Familjarin	Datëlindja	Gjendja Civile	Vendlindja	Shtetësia	Numri personal
1.	Arjan SHEHU	Musa	Shefikate	M	KRYEFA.	22-05-1958	I/e martuar	Peshkopi,Diber	Shqipëri	F80522037I
2.	Zuliha SHEHU	Mesur	Nije	F	BASHKË.	25-05-1961	I/e martuar	Peshkopi,Diber	Shqipëri	G15525077J
3.	Arbër SHEHU	Arjan	Zuliha	M	I BIRI	22-06-1988	Beqar/e	Peshkopi,Diber	Shqipëri	I80622085K
4.	Arlind SHEHU	Arjan	Zuliha	M	I BIRI	12-03-1998	Beqar/e	Tirane,Tirane	Shqipëri	J80312055A
5.										
6.										
7.										
8.										
9.										
10.										
11.										
12.										
13.										
14.										
15.										

Kjo çertifikatë lëshohet për \_\_\_\_\_ test

**Nëpunësi i Gjendjes Civile**

\_\_\_\_\_

(Emri, mbiemri, nënshkrimi, vula)

Faqe 1 nga 1

Έκθεμα 2.20: Τα έγγραφα για τη διαδικασία της εθελοντικής δήλωσης

**VETËDEKLARIM**  
PËR LEGALIZIMIN E OBJEKTIT

NJËSISË SË URBANISTIKËS SË NJËSISË SË QEVERISJES VENDORE KOMUNA KASULAR

**OBJEKTI** NDËRTESE 2 KT

Adresa e truallit të ndërtimit MEZEL-FUSHË-TIRANË  
 Funksioni i objektit PËR BANIM - KATI I DYTË KATI PARE KËRABINË  
 Viti i ndërtimit 01/09/2005  
 Deklaruesi ISMAIL TOSI

Emër ISMAIL Mbiemër TOSI  
 Atesia ISMAIL Mbiemër TOSI

Prona mbi të cilën është ndërtuar:  publike /  private /  [plotëso me kryq]

**a- Të dhëna urbanistike për objektin**

Sipërfaqja e zërit 1310 [m<sup>2</sup>]; Sipërfaqja e ndërtimit 1102 [m<sup>2</sup>];  
 Distanca nga aksi i rrugës 14 [m]; Distanca nga trotuari 1 [m];  
 Koefficienti i shfrytëzimit të truallit 34 %

pozicioni topografik (kafizimet):  
 Veriu: PASURIA Nr. 35/1225 - FREGA QUT. Iogjes [12] [30] [m]  
 Jug: Nr. 35/12 - shënimë CAZI Pasurisë [17] [30] [m]  
 Lindje: Nr. 35/1 - e K. Kozes (taka) [16] [30] [m]  
 Perëndim: Nr. 25/95 - Aja e Avni Sadiku [14] [30] [m]

**b. Të dhëna ndërtimore për objektin**

Namri i katëve mbi tokë 12 nën tokë 1 Lartësia e përgjithshme e objektit 16 [m]  
 Vëllimi i objektit 1612 [m<sup>3</sup>];  
 Lloji i mbulesës SËLËTË  
 Hyrja kryesore nga TJGË  
 Hyrjet e shtesimit nga 2  
 Kondicionet të veçanta SËRTEKATE PRONËSIE  
 Projektues (nëse ka) \_\_\_\_\_ Zbatues (nëse ka) \_\_\_\_\_

Emër \_\_\_\_\_ Mbiemër \_\_\_\_\_ Nr. Licencës \_\_\_\_\_  
 Emër \_\_\_\_\_ Mbiemër \_\_\_\_\_ Nr. Licencës \_\_\_\_\_

Objekte të tjera brenda sipërfaqes së zërit në shërbim të objektit kryesor (nëse ka):  
 Sipërfaqja e ndërtimit të tyre \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>]; mure rrethuese \_\_\_\_\_ [m] garazh \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>];  
 Bashkë me këtë dokument paraqes:

1. fotografi të katër panjeve të objektit;
2. certifikatë të gjendjes familjare;
3. kontratë noteriale të kalimit të pronësisë së parcelës mbi të cilën ka ndërtuar/nëse ka;
4. certifikatë pronësie nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive (fotokopje), nëse është ndërtuar mbi pronën private të vetëdeklaruesit.

Njoh datyrimet ligjore të paguesisë për kalimin e pronësisë dhe deklaroj:

Pamundësi të pabarocituar të paguesisë \_\_\_\_\_ Paguesia me kësto  manjherë

Për sa më sipër, deklaroj se janë të vërteta dhe të sakta.

Vetëdeklaruesi \_\_\_\_\_ Për Njësinë e Qeverisjes Vendore \_\_\_\_\_  
 Emër ISMAIL TOSI Mbiemër TOSI Emër R. G. U. C. Mbiemër TOSI  
 Shënim: Ky dokument është hapur i parë për legalizim, por i panjefrueshëm. Ai duhet të plotësohet nga kërkuesi e  
 tjera të ligjit.

Data 01/09/2005

**REPUBLIKA E SHQIPËRISË**  
ZYRA E REGJISTRIMIT TË PASURISË SË PALLUJATSHME

**ÇERTIFIKATË**  
PËR VËRTETIM PRONËSIE

Zyra e Regjistrimit TIRANA I Zona Kadastrale Nr. 2689  
 Numri i Pasurisë 35/96 Volumi 12 Faqe 92  
 Adresa e Pasurisë MEZEL  
 Lloji i Pasurisë ABE  
 Sipërfaqja Totale 3001<sup>2</sup>  
 Nga kjo : Sa Truall \_\_\_\_\_ Nga kjo : Sa Ndërtesa \_\_\_\_\_  
 Nga pallat : Kuota e pjesëmarrjes \_\_\_\_\_ %

**KJO ÇERTIFIKATË LËSHOHET PËR TË VËRTETUAR QË**

Zot (Zotërnjë) \_\_\_\_\_  
 Emri Atesia Mbiemri Pjesa Adresa  
ISMAIL TOSI PEJIKOPI

- është pronari PAJVELEG 35/96  
 - janë bashkëpronarë sipas pjeseve më lart \_\_\_\_\_  
 - është përfaqësues i familjes e cila ka në pronësi \_\_\_\_\_  
 - kufizimet e pasurisë janë: V 35/14-15 L 35/1 J 35/12 P 25/95

Kjo certifikatë plotësohet në përputhje me Ligjin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.  
 Kjo certifikatë lëshohet sipas kërkesës së paraqitur nga kërkuesi (t) më datë 29.03.2001

Data e lëshimit të certifikatës 29.03.2001

Lëshuesi certifikatës  
REGJISTRIMI

\***Аριστερά:** Έντυπο εθελοντικής δήλωσης για τη νομιμοποίηση του ακινήτου το οποίο περιέχει (με τη σειρά που γράφονται) το είδος του ακινήτου, τη διεύθυνση, τη χρήση, το έτος κατασκευής, τον δηλούντα, εάν το ακίνητο έχει κτιστεί σε δημόσια ή ιδιωτική γη, την επιφάνεια κάλυψης, την επιφάνεια κτήσης, την απόσταση από τον άξονα του δρόμου και από το πεζοδρόμιο, τον συντελεστή δόμησης, τις γειτνιάσεις, τον αριθμό ορόφων, το ύψος κτηρίου καθώς και το εμβαδό του.

\***Δεξιά:** Πιστοποιητικό ιδιοκτησίας του ακινήτου το οποίο περιέχει (με τη σειρά που γράφονται) τον αριθμό μητρώου του ακινήτου, τη διεύθυνση, το είδος, το εμβαδό, το όνομα του ιδιοκτήτη και των συνιδιοκτητών (εάν υπάρχουν) και τις γειτνιάσεις. Το πιστοποιητικό αυτό συμπληρώνεται σύμφωνα με το νόμο καταχώρησης της ακίνητης περιουσίας από τα αντίστοιχα γραφεία Κ.Α.Π.



Έκθεμα 2.21: Φωτογραφίες της κατασκευής (και οι τέσσερις όψεις)



Πηγή: *Pojani, 2013*

Η διαδικασία των εθελοντικών δηλώσεων ξεκίνησε στις 15.07.2006 και τελείωσε στις 15.11.2006. Στο διάστημα αυτό υποβλήθηκαν δηλώσεις για την πλειοψηφία των αυθαίρετων κατασκευών. Συγκεκριμένα δήλωσαν τις αυθαίρετες κατασκευές τους 270.595 οικογένειες/κατασκευαστές. Από τον αριθμό αυτόν οι 11.535 ήταν παράνομες προσθήκες σε υπάρχοντες νόμιμες κατασκευές (πολυκατοικίες όπου η κάθε μια έχει από 50-200 διαμερίσματα, καταστήματα, εστιατόρια κτλ.) Συνολικά, από τις υποβληθέντες δηλώσεις υπολογίστηκαν πάνω από 350.000 αυθαίρετες κατασκευές. Ο αριθμός των ιδιοκτησιών που έχουν εντοπιστεί από τον ALUIZNI είναι 233.348. Ο αριθμός των ιδιοκτησιών που έχουν μετρηθεί στο πεδίο και έχουν χαρτογραφηθεί είναι 195.407 (μέχρι τον Ιανουάριο του 2013). (<http://www.aluizni.gov.al>)

Στο έκθεμα 2.22 εμφανίζεται ο αριθμός των αυθαίρετων κατασκευών για κάθε νομό της χώρας όπως αυτός προέκυψε από μελέτη του ALUIZNI, βασιζόμενος στον αριθμό των εθελοντικών δηλώσεων που έγιναν.



Έκθεμα 2.22: Αυθαίρετες κατασκευές ανά νομό (όπως προέκυψαν από τις εθελοντικές δηλώσεις)

Αυθαίρετες Κατασκευές		
Νομός	Αριθμός	Ποσοστό %
Τίρανα (Tiranë)	96.529	36
Δυρράχιο (Durrës)	38.944	14
Φιέρ (Fier)	27.124	10
Αυλώνα (Vlorë)	25.348	9
Σκόδρα (Shkodër)	22.224	8
Ελμπασάν (Elbasan)	21.556	8
Λέζα (Lezhë)	12.518	5
Κορυτσά (Korçë)	9.322	4
Μπεράτ (Berat)	8.833	3
Αργυρόκαστρο (Gjirokastrë)	3.278	1
Κούκες (Kukës)	2.554	1
Ντίμπρα (Dibër)	2.365	1
<b>Σύνολο</b>	<b>270.595</b>	<b>100%</b>



Πηγή: <http://www.aluizni.gov.al>

**2.8.2. Σχεδιασμός και συμπλήρωση των απαραίτητων τεχνικών και νομικών εγγράφων για τη νομιμοποίηση.**

- Προετοιμασία από τον ALUIZNI των τεχνικών εγγράφων για τη νομιμοποίηση της αυθαίρετης κατασκευής τα οποία είναι:
  - ✓ σχέδιο της περιοχής (Gen-Plan) σε κλίμακα 1:500 (έκθεμα 2.23).
  - ✓ ορθοφωτογραφία (έκθεμα 2.23).
  - ✓ κατόψεις όλων των ορόφων του κτηρίου σε κλίμακα 1:100 (έκθεμα 2.24).
- Εξόφληση των οικονομικών υποχρεώσεων της διαδικασίας της νομιμοποίησης από τον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου (απόδειξη πληρωμής τελών νομιμοποίησης).
- Συμπλήρωση των εγγράφων που πιστοποιούν την κυριότητα της κατασκευής (έκθεμα 2.21).
- Συμπλήρωση υπεύθυνης δήλωσης με την οποία ο ιδιοκτήτης αποδέχεται την εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου συμπεριλαμβανομένου των δημοσίων χώρων, τους χώρους πρασίνου, τους χώρους στάθμευσης κτλ. (έκθεμα 2.25).
- Συμπλήρωση προσωπικής υπεύθυνης δήλωσης με την οποία ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει την ευθύνη για την ποιότητα των έργων και για κάθε ζημιά που μπορεί να προκύψει από φυσικά αίτια ή από τη χρήση της κατασκευής (έκθεμα 2.25). Σύμφωνα με το νόμο νομιμοποίησης, το κράτος δεν είναι υπεύθυνο για την αποζημίωση σε περίπτωση ζημιών που μπορεί να προκύψουν από διάφορους παράγοντες που επηρεάζουν τη σταθερότητα της κατασκευής.
- Έκδοση άδειας νομιμοποίησης. Τα διαδικαστικά βήματα που πρέπει να γίνουν από τον ALUIZNI για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης και την εγγραφή του νομιμοποιημένου αυθαιρέτου είναι τα παρακάτω:
  - ✓ ολοκλήρωση της διαδικασίας των εθελοντικών δηλώσεων για τις αυθαίρετες κατασκευές.
  - ✓ επιτόπια έρευνα για την εξακρίβωση της θέσης και τον έλεγχο της κατάστασης του αυθαιρέτου καθώς και για τη συγκέντρωση των υπόλοιπων απαραίτητων στοιχείων σχετικές με την τεχνική τεκμηρίωση των κτηρίων (π.χ. τα σχέδια ορόφων).
  - ✓ ενημέρωση χαρτών με τα στοιχεία που έχουν προκύψει από την επιτόπια έρευνα, τους νομικούς δείκτες σχετικά με την ιδιοκτησία της γης, τους δείκτες των αστικών

## Η Αυθαίρετη Κατοικία και η Στεγαστική Πολιτική στην Αλβανία

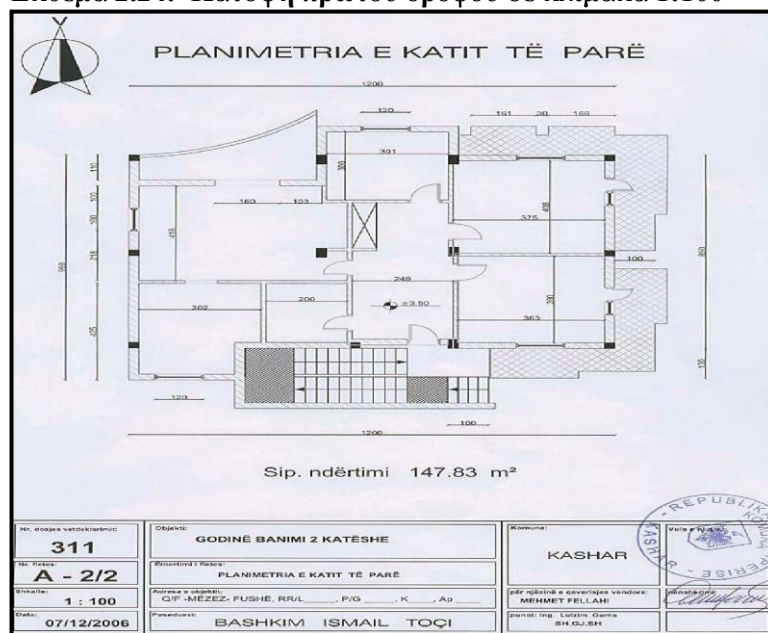
υποδομών της περιοχής όπου βρίσκεται το αυθαίρετο, τα όρια των περιοχών ή των αντικειμένων που βρίσκονται υπό ειδική νομική προστασία.

- ✓ επιλογή των αυθαίρετων κατασκευών που θα νομιμοποιηθούν ή όχι βασιζόμενοι στα τεκμηριωμένα έγγραφα και στα προσδιορισμένα νομικά κριτήρια.

Έκθεμα 2.23: Σχέδιο της περιοχής (κλίμακα 1:500) και ορθοφωτογραφία (διαφορετικές περιπτώσεις)



Έκθεμα 2.24: Κάτοψη πρώτου ορόφου σε κλίμακα 1:100



Πηγή: Pojani, 2013





### 2.8.3. Τίτλος ιδιοκτησίας.

Τα έγγραφα που λάβανε οι ιδιοκτήτες στο τέλος της διαδικασίας νομιμοποίησης από τον ALUIZNI είναι:

- η άδεια νομιμοποίησης (έκθεμα 2.26)
- το σχέδιο της περιοχής (Gen-Plan) (έκθεμα 2.23)
- η ορθοφωτογραφία της περιοχής (έκθεμα 2.23)
- οι κατόψεις όλων των ορόφων του κτηρίου σε κλίμακα 1:100 (έκθεμα 2.24)

#### Έκθεμα 2.26: Άδεια νομιμοποίησης

Nr. Serial 0000001

REPUBLICA E SHQIPËRISË  
AGJENCIA E LEGALIZIMIT URBANIZIMIT DHE INTEGRIMIT TE ZONAVE/NDERTIMEVE INFORMALE  
DREJTORIA RAJONALE E ALUIZNI - TIRANE

**LEJE LEGALIZIMI**  
Nr. 1 datë 12/02/2008

BAZUAR NË LIGJIN NR. 9452, DATË 03.04.2006  
"PËR LEGALIZIMIN, URBANIZIMIN DHE INTEGRIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE"

PËR OBJEKTIN : GODINE BANIMI 2 KATE

I JEPET: ARBEN HYSHI GERA  
Emri Aftësia Mbledhëri

ME ADRESË: MEZEL FUSHË, KOMUNA KASHAR, TIRANË

Ne  zonën /  vendbanimin /  bilok banimin /  ndërtimin informal /  territore të tjera,  
e emërtuar MEZEL FUSHË  
Vendimin e K.RR.T.-së/ K.RR.T.R.SH.-së, Nr. 5, datë 07/06/2005.

**TË DHËNAT E OBJEKTIT:**  
Zona Kadastrale 2679 Nr. Pasurisë 35/62  
Sipërfaqja e parcelës ndërtimore: 328,71 m<sup>2</sup>  
Sipërfaqja e ndërtimit: 115,95 m<sup>2</sup>  
Sipërfaqja totale e ndërtimit: për banim 224,24 m<sup>2</sup> / për aktivitet — m<sup>2</sup>  
Numri i kateve: mbi tokë 2; nën tokë —  
Kondicione të veçanta: —

**KUFTARËT E PRONËS:**  
Veriu: KRUGË  
Jugu: KRUGË  
Lindja: KLARA MALIQI  
Perëndimi: ILIR SHUAIP KAMBERI

TE DHËNAT E MËSIPËRME JANË SIPAS GEN-PLANIT DHE PLANIMETRIVE BASHKËNGJITUR.  
**TITULLI I PRONËSISË MBI TOKËN I VËRTETUAR ME DOKUMENTIN:**  
CERTIFIKATE PËR VËRTETIM PRONËSIE ME NR.  
PASURIE 35/62 DT. 01.04.2005

Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit: BORIS STRATI  
Drejtori: PROF. DR. SHAGAN MEMA

KY DOKUMENT PLOTESOJET NE TRE KOPIJE DHE SE BASHKU ME GEN PLANIN DHE PLANMETRITË E OBJEKTIT, ESHTË I VLEPSHËM PËR REGJISTRIM NE ZYRËN E REGJISTRIMIT TE PASURIVE TE PALLUATSHME.

Πηγή: Jazo, 2013

\*Στην άδεια νομιμοποίησης αναφέρονται (με τη σειρά που γράφονται) ο αριθμός της άδειας, η ημερομηνία έκδοσης, το είδος της κατασκευής, το όνομα του ιδιοκτήτη, η διεύθυνση του ακινήτου, η κτηματολογική ζώνη και ο αριθμός καταγραφής του ακινήτου, η επιφάνεια του οικοπέδου, η επιφάνεια κτήσης, η συνολική επιφάνεια κτήσης για χρήση κατοικίας/εμπορική, ο αριθμός των ορόφων καθώς και οι γειτνιάσεις.

### 2.8.4. Αρχική εγγραφή.

Τα έγγραφα που παρουσιάζονται από τον ALUIZNI στο γραφείο εγγραφής ακίνητης περιουσίας (Γ.Ε.Α.Π.) είναι:

- η άδεια νομιμοποίησης (έκθεμα 2.26)
- πιστοποιητικό ιδιοκτησίας (έκθεμα 2.21)
- τα τεχνικά έγγραφα
  - ✓ το σχέδιο της περιοχής (Gen-Plan) (έκθεμα 2.23)
  - ✓ ορθοφωτογραφία (έκθεμα 2.23)
  - ✓ χάρτης της περιοχής (έκθεμα 2.27)
  - ✓ τα σχέδια του κτηρίου (κατόψεις όλων των ορόφων της κατασκευής σε κλίμακα 1:100) (έκθεμα 2.24)
- καρτέλα εγγραφής της ακίνητης περιουσίας (έκθεμα 2.28) για την αρχική εγγραφή της κατασκευής στα αρχεία των ακίνητων περιουσιών σύμφωνα με τον **ν.7843** με ημερομηνία 13.07.1994 "Για την εγγραφή της ακίνητης περιουσίας".

Έκθεμα 2.27: Χάρτης της περιοχής



Πηγή: *Pojani, 2013*

Έκθεμα 2.28: Καρτέλα εγγραφής ακίνητης περιουσίας

Ministria e VKM Nr. 19 Datë 7.11.1999 **KARTELA E PASURISE SE PALUJIT SHITE** Vol. 10 Fq. 14  
 A - SEKSIONI I IDENTIFIKIMIT TE PASURISE Zona Kadastrale: 2029 Nr. I PASURISE: 35/96  
 Evidenca e Hartimit: K-14-88(209-A) Vrijon rrethi: Vot. Fq. objekti rreth: Vot. Fq.  
 Adresa e Pasurise: Nr. 1: TIRANE Q/Ë: NENEZ Eshtë: K: Agj: PER Funditaret (data): / /  
 B - SEKSIONI I PERSHKRIMIT TE PASURISE  
 Lloji i Pasurise: TROPAL Baza VK N. (JO) PO Ref.  

Shp. Totale e Detyrime	Mq. Shp. Totale: ra Tave II	Mq. Shp. Totale: ra Mbrojtjes
1. 300.00 m <sup>2</sup>	1. 300.00 m <sup>2</sup>	1. 102.00 m <sup>2</sup>
Euf. AADA	Euf. AADA	Euf. AADA
2. m <sup>2</sup>	2. m <sup>2</sup>	2. m <sup>2</sup>
Euf.	Euf.	Euf.
3. m <sup>2</sup>	3. m <sup>2</sup>	3. m <sup>2</sup>
Euf.	Euf.	Euf.
4. m <sup>2</sup>	4. m <sup>2</sup>	4. m <sup>2</sup>
Euf.	Euf.	Euf.

 Për shprehje të përbërësve:  
 PALLAT  
 Lloji e përbërësve:  
 Mq. Detyrime (pallat): 5%  
 V.P.T. 100  
 C - SEKSIONI I PRONE SISE  

№ Dok. 0482	Data e Regjistrimit	Emri	Adresa	N. Objektiv	Nr. Dhom.	DEVE	Adresa e Dronarit	Emri i Paguear	Data e Lirimit	Q. G. U. B. L. A. S. H. E.	Shënime	Firma
		BASHKIM ISMAIL TOCI										

 Shënime: Shprehje të përbërësve: I-Individi, II-Individi ose familje, F- përbërësve të domit, E- tërësi të domit

Πηγή: Jazo, 2013

\*Στην καρτέλα αναφέρονται (με τη σειρά που γράφονται) η κτηματολογική ζώνη και ο αριθμός καταγραφής της περιουσίας, η διεύθυνση, το είδος και το εμβαδό του καθώς και το όνομα του ιδιοκτήτη.

## 2.9. Τα κριτήρια για την επιλογή των αυθαίρετων κατασκευών που θα νομιμοποιηθούν.

Νομιμοποιούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ολοκληρωθεί πριν από την ισχύ του ν.9482:

- όταν έχουν ολοκληρώσει τουλάχιστον έναν όροφο με ύψος (από το δάπεδο ως την οροφή) όχι λιγότερο από 2m.
- όταν έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή μαζί με το κάλυμμα.
- όταν έχουν κτιστεί σε ιδιωτική γη εντός της κίτρινης γραμμής και το ρυθμιστικό αστικό σχέδιο και οι ισχύοντες αστικές μελέτες καθορίζουν χτίσιμο κατασκευών μέχρι 5 ορόφους από το έδαφος. (Σε αντίθετη περίπτωση, η οικογένεια που έχει την αυθαίρετη

κατασκευή συμπεριλαμβάνεται στην κατηγορία των άστεγων οικογενειών. Η χρήση της δεν αλλάζει και η εκμετάλλευσή της ανήκει στον νόμιμο ιδιοκτήτη ενώ η αυθαίρετη κατασκευή εκμεταλλεύεται από την ιδιότητα οικογένεια μέχρι τη στιγμή που θα τακτοποιηθούν σε νέα κατοικία. Η διαδικασία και ο τρόπος στέγασης των άστεγων οικογενειών προσδιορίζονται με απόφαση του συμβούλιου των υπουργών. Μετά από ενημέρωση από τον ALUIZNI, αφού η ιδιότητα οικογένεια της αυθαίρετης κατασκευής έχει τακτοποιηθεί σε νέα κατοικία, ο κατασκευαστικός και πολεοδομικός επιθεωρητής του δήμου/περιφέρειας παρεμβαίνει για την κατεδάφιση του αυθαίρετου).

- όταν δεν βρίσκονται σε απόσταση λιγότερη των 100m από τους άξονες των εθνικών δρόμων (εξαιρέση αποτελούν οι περιπτώσεις όπου η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένη αυθαίρετη περιοχή).

**Δεν νομιμοποιούνται** οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι παράνομες προσθήκες στις νόμιμες κατασκευές όταν:

- επηρεάζουν το περιφερειακό και εθνικό οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο όπως έχει προβλεφθεί από το γενικό ρυθμιστικό σχέδιο ή από μελέτες κάθε επιπέδου που έχουν εγκριθεί ή βρίσκονται σε διαδικασία έγκρισης.
- καταπατούν την οικοδομική γραμμή σε δρόμους πρώτης, δεύτερης και τρίτης κατηγορίας όπως προβλέπονται από το γενικό ρυθμιστικό σχέδιο, τις αστικές μελέτες ή τα ειδικά σχέδια για τις οδικές υποδομές κάθε επιπέδου, τα οποία έχουν εγκριθεί μέχρι την ημερομηνία που μπήκε σε ισχύ ο **v.9482**.
- έχουν κτιστεί μέσα σε προαύλιο σχολείων, νηπιαγωγείων, νοσοκομείων, κέντρων υγείας και οποιουδήποτε άλλου δημόσιου οργανισμού.
- θέτουν σε κίνδυνο την ακεραιότητα μνημείων.
- έχουν κτιστεί πάνω ή εντός της προστατευτικής ζώνης συλλέκτη, φράγματος ή αεροδρομίου.
- επηρεάζουν τον κύριο κορμό των τεχνικών έργων υποδομής.
- έχουν κτιστεί μέσα σε προστατευόμενες περιοχές όπως:
  - ✓ τουριστικές περιοχές. Στις περιοχές αυτές η νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών θα γίνει αφού πρώτα καθοριστούν τα όρια των περιοχών αυτών.

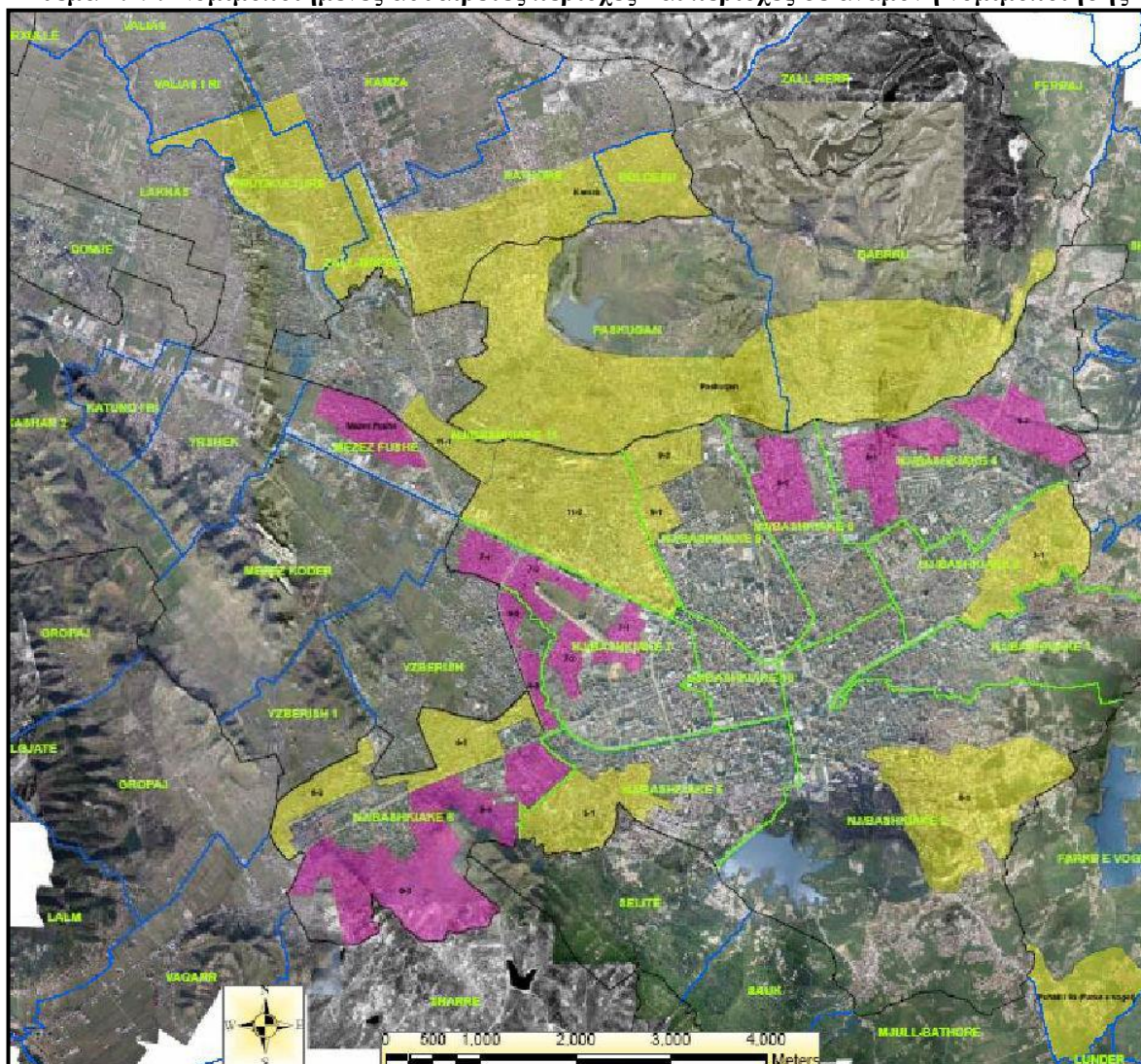


- ✓ περιοχές με αρχαιολογικές και ιστορικές αξίες ή περιοχές που συνορεύουν με κατασκευές ειδικής αξίας. Το Ινστιτούτο Μνημείων και Πολιτισμού, εντός δύο μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου, έπρεπε να στείλει στον ALUIZNI την απογραφή των περιοχών και των μνημείων μαζί με τα όριά τους μέσα στα οποία η διαδικασία νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών/επεκτάσεων ακυρώνεται.
- ✓ επηρεάζουν τα δίκτυα άρδευσης, ύδρευσης και αποχέτευσης.
- ✓ έχουν κτιστεί μέσα στο προστατευτικό όριο φύλαξης φυσικών πόρων, κοντά σε πηγές ενέργειας και νερού κτλ.
- Μια απομονωμένη κατασκευή, κτισμένη σε "άλλες περιοχές" δεν πληροί τις προϋποθέσεις για νομιμοποίηση όταν έχει κτιστεί:
  - ✓ σε περιοχές με κίνδυνο πλημμύρας.
  - ✓ στις κοίτες των ποταμών.
  - ✓ μέσα στις λεκάνες δεξαμενών και λιμνών.
  - ✓ σε γεωλογικά επικίνδυνες περιοχές (ρήγματα-ολίσθηση).
  - ✓ σε περιοχές όπου το περιβαλλοντικό επίπεδο ρύπανσης υπερβαίνει το επίπεδο που ορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία για το περιβάλλον. Το συμβούλιο των υπουργών έχει το δικαίωμα να ακυρώσει την εφαρμογή των διαδικασιών νομιμοποίησης στις περιοχές αυτές και να εφαρμόσει ή να σχεδιάσει στρατηγικές για την ελάττωση της περιβαλλοντικής ρύπανσης στην περιοχή. Ο πρόεδρος της τοπικής αυτοδιοίκησης σε συνεργασία με τον επιθεωρητή των κατασκευών και του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής λαμβάνουν κατάλληλα μέτρα για την πρόληψη νέων αυθαίρετων κατασκευών στις περιοχές αυτές.

Από τη διαδικασία νομιμοποίησης εξαιρούνται επίσης όλες οι κατασκευές που έχουν δηλωθεί με ψευδή στοιχεία (π.χ. άλλη επιφάνεια κτήσης από την πραγματική) καθώς και εκείνες που δεν εντοπίζονται στο χάρτη /ορθοφωτογραφία της περιοχής, άρα έχουν κτιστεί μετά την ισχύ του νόμου.

Στο έκθεμα 2.29 εμφανίζονται κάποιες από τις αυθαίρετες περιοχές στα Τίρανα και στις γύρω περιοχές οι οποίες έχουν νομιμοποιηθεί και κάποιες άλλες που περιμένουν έγκριση για να νομιμοποιηθούν.

Έκθεμα 2.29: Νομιμοποιημένες αυθαίρετες περιοχές και περιοχές σε αναμονή νομιμοποίησης



Πηγή: <http://www.aluizni.gov.al>

\*Με μωβ χρώμα εμφανίζονται οι εγκεκριμένες αυθαίρετες περιοχές (στα Τίρανα και γύρω) ενώ με κίτρινο χρώμα εμφανίζονται οι περιοχές που περιμένουν ακόμη έγκριση για να νομιμοποιηθούν.

## 2.10. Χρηματοοικονομικά μέσα για την ομαλή λειτουργία της διαδικασίας των νομιμοποιήσεων.

Η διαδικασία των νομιμοποιήσεων έχει και οικονομικές υποχρεώσεις. Ο ALUIZNI απαιτεί από τους ιδιοκτήτες των αυθαίρετων κατασκευών να κάνουν διάφορες πληρωμές, που περιλαμβάνουν:

- τέλος για τις υπηρεσίες νομιμοποίησης (χρησιμοποιείται από τον ALUIZNI για να καλύψει τα διοικητικά του έξοδα).
- τέλος υποδομής (μεταφέρεται στην κοντινότερη μονάδα τοπικής αυτοδιοίκησης και χρησιμοποιείται κατά μέρος για την ανάπτυξη των υποδομών και την αστικοποίηση των περιοχών που θα νομιμοποιηθούν).
- τέλος για τη μεταβίβαση κυριότητας (το 80% περνά στον κρατικό προϋπολογισμό για το οικονομικό ταμείο αποζημιώσεων των νόμιμων καταχωρημένων ιδιοκτητών εδάφους και το 20% μεταφέρεται στην κοντινότερη μονάδα τοπικής κυβέρνησης και χρησιμοποιείται για τους τοπικούς δημόσιους λογαριασμούς, επενδύσεις, υπηρεσίες υποδομών κτλ.).
- πρόστιμο σε περίπτωση παράνομων προσθηκών ή τροποποιήσεων (δηλαδή αυξήσεις μεγέθους) του σχεδιαγράμματος κατά τη διάρκεια της κατασκευής ενός εγκεκριμένου προγράμματος (χρησιμοποιείται από τις μονάδες τοπικής κυβέρνησης).
- πρόστιμα σε περίπτωση καθυστερήσεων στη διαδικασία της εθελοντικής δήλωσης των αυθαίρετων κατασκευών.

Τα κόστη για τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών έξω από τα όρια των οικισμών (κίτρινες γραμμές), σε κυβερνητική γη, είναι χαμηλές. Για τις αυθαίρετες κατασκευές μέσα στα όρια των πόλεων είναι διπλές.

Για τη διαδικασία της νομιμοποίησης η κατασκευασμένη έκταση σε καταπατημένη γη δεν πρέπει να ξεπεράσει τα 500m<sup>2</sup>. Εάν η κατασκευή ξεπερνά τα 500m<sup>2</sup> τότε η διαφορά πληρώνεται σύμφωνα με την αγοραία αξία τη στιγμή που γίνεται η μεταφορά των τίτλων ιδιοκτησίας. Το ίδιο ισχύει και για τους ιδιοκτήτες που έχουν πάνω από μια αυθαίρετη κατασκευή σε καταπατημένη γη. Δικαιούνται να νομιμοποιήσουν μόνο μια αυθαίρετη κατασκευή ενώ για τις υπόλοιπες πληρώνουν στην τιμή της αγοράς. Για το λόγο αυτό μερικοί από τους καταπατητές έχουν επιλέξει να επιστρέψουν μια μερίδα από την αρχικά καταπατημένη γη.

Ο ALUIZNI μπορεί να δημεύσει την καταπατημένη γη για δημόσιους λόγους με αντάλλαγμα υποδομές ή δικαιώματα στην ανάπτυξη εδάφους. Σε αυτή την περίπτωση, η

κυβέρνηση πρέπει να παρέχει στους ιδιοκτήτες ένα άλλο κομμάτι γης αλλά δεν τους αποζημιώνει για την απώλεια του αυθαίρετου κτίσματος.

Τα τέλη νομιμοποίησης είναι βασισμένες στο μέγεθος της κατασκευής και δεν λαμβάνουν υπόψη την περιφερειακή και την οικονομική θέση της οικογένειας. Εντούτοις, οι αμοιβές διαφέρουν ανάλογα εάν η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται μέσα ή έξω από τα όρια των πόλεων.

Τα άτομα που έχουν καταλάβει ιδιωτικό έδαφος πρέπει να πληρώσουν την τρέχουσα τιμή εμπορίου του στους νόμιμους ιδιοκτήτες. Αυτή η αξία καθορίζεται από την αντιπροσωπεία για την αποκατάσταση και την αποζημίωση της πραγματικής ιδιοκτησίας σύμφωνα με έναν χάρτη ζωνών, ο οποίος καλύπτει ολόκληρη τη χώρα και ενημερώνεται περιοδικά.

Εντούτοις, πολλοί ιδιοκτήτες παραπονιούνται ότι τους επιβάλλονται διαστρεβλωμένες τιμές εδάφους και ιδιοκτησίας, και ότι ο όρος "αγοραία αξία" είναι μόνο ένα ρητορικό εργαλείο για να νομιμοποιήσει τη διαδικασία.

Οι αξίες οικοπέδων για τα Τίρανα, όπως αυτές εγκρίθηκαν το 2008, ποικίλλουν από 770 δολάρια και πάνω ανά m<sup>2</sup> στο κέντρο σε περίπου 200 δολάρια ανά m<sup>2</sup> στις περιφέρειες (προς Kamza, αλλά μέσα στα όρια πόλεων). Αυτά τα ποσά είναι πολύ μεγάλα για μια πόλη όπου ο μέσος μισθός των κατοίκων δεν ξεπερνά τα 400 δολάρια το μήνα. (Pojani, 2013)

Μια σημαντική μερίδα των καταληψιών είναι διατεθειμένοι να νομιμοποιήσουν τη γη και το σπίτι τους έτσι ώστε τα παιδιά τους να κληρονομήσουν μια ιδιοκτησία χωρίς προβλήματα.

Άλλοι αδυνατούν να πληρώσουν ή ελπίζουν ότι θα είναι σε θέση να χρησιμοποιήσουν την ιδιοκτησία τους κατά τρόπο αόριστο χωρίς να περάσουν από τη διαδικασία νομιμοποίησης. Μερικοί καταληψίες, από την άλλη, θεωρούν ότι θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν οι πολύ χαμηλότερες τιμές εδάφους της δεκαετίας του '90, κατά τη διάρκεια της οποίας οι περισσότερες αυθαίρετες κατασκευές διαμορφώθηκαν, παρά οι τρέχουσες τιμές.

Οι καταληψίες που δεν έχουν τη δυνατότητα να πληρώσουν μπορούν να λάβουν πίστωση από τις τράπεζες με επιδοτούμενα επιτόκια (η αλβανική κυβέρνηση έχει συμμετάσχει σε συμφωνίες με μερικές ιδιωτικές τράπεζες για το σκοπό αυτό) διαφορετικά η γη πρόκειται να δημευθεί.



Τα εισοδήματα από τη διαδικασία των νομιμοποιήσεων υπολογίζονται σε 2.900.000 ευρώ για τα Τίρανα και σε 5.500.000 ευρώ για όλη την Αλβανία.

Οι δαπάνες, οι οποίες περιλαμβάνουν τα διοικητικά έξοδα του ALUIZNI, την ψηφιακή φωτογράφιση αξίας 2.33 εκατομμυρίων ευρώ καθώς και την αποζημίωση των νόμιμων ιδιοκτητών υπολογίζονται σε 16.000.000 ευρώ για τα Τίρανα και σε 19.000.000 ευρώ για όλη την Αλβανία. Επομένως τα τέλη από τη διαδικασία των νομιμοποιήσεων δεν φτάνουν για να καλύψουν το απαιτούμενο ποσό για τις αποζημιώσεις των νόμιμων ιδιοκτητών. Κάθε χρόνο η κεντρική κυβέρνηση δημιουργεί ένα κεφάλαιο αποζημιώσεων το οποίο διανέμεται βασιζόμενο σε μια λοταρία όπου τραβιούνται ονόματα στην τύχη. Η πρακτική αυτή έχει οδηγήσει σε μεγάλη διαφθορά. (Pojani, 2013)

Ο αριθμός των ιδιοκτητών που έχουν αποζημιωθεί (μέχρι τον Ιανουάριο του 2013) είναι 4.818.

### 2.11. Πρόσδος των νομιμοποιήσεων.

Παρ'ότι το ενδιαφέρον των πολιτών για τη διαδικασία της νομιμοποίησης ήταν μεγάλο και ο ALUIZNI έχει ταξινομήσει επιτυχώς όλες τις κατασκευές που πληρούν τα κριτήρια νομιμοποίησης και έχει δημιουργήσει μια ολοκληρωμένη βάση δεδομένων με τις αυθαίρετες κατασκευές και τους ιδιοκτήτες τους η διαδικασία νομιμοποίησης δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

Μέχρι τον Ιανουάριο του 2013 έχουν εκδοθεί μόνο 52.555 άδειες νομιμοποίησης και μόνο 13.855 από αυτές στάλθηκαν στο Γραφείο Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας. Ο αριθμός αυτός συγκρινόμενος με τον αριθμό των εθελοντικών δηλώσεων είναι εξαιρετικά χαμηλός.

Επίσης, ούτε η θέσπιση του **v.9482**, ούτε η παραγωγή ορθοφωτογραφιών ή η ίδια η διαδικασία της νομιμοποίησης δεν ήταν ικανά να σταματήσουν την αυθαίρετη δόμηση στην Αλβανία. Μετά από το 2006 εκτιμάται ότι έχουν κτιστεί περίπου 80.000-100.000 νέες αυθαίρετες κατασκευές.

Η αλβανική κυβέρνηση στην προσπάθειά της να εντάξει στη διαδικασία νομιμοποίησης όλα τα αυθαίρετα που έχουν κτιστεί μετά από το 2006, το Μάιο του 2013 έκανε κάποιες τροποποιήσεις στον **v.9482**.

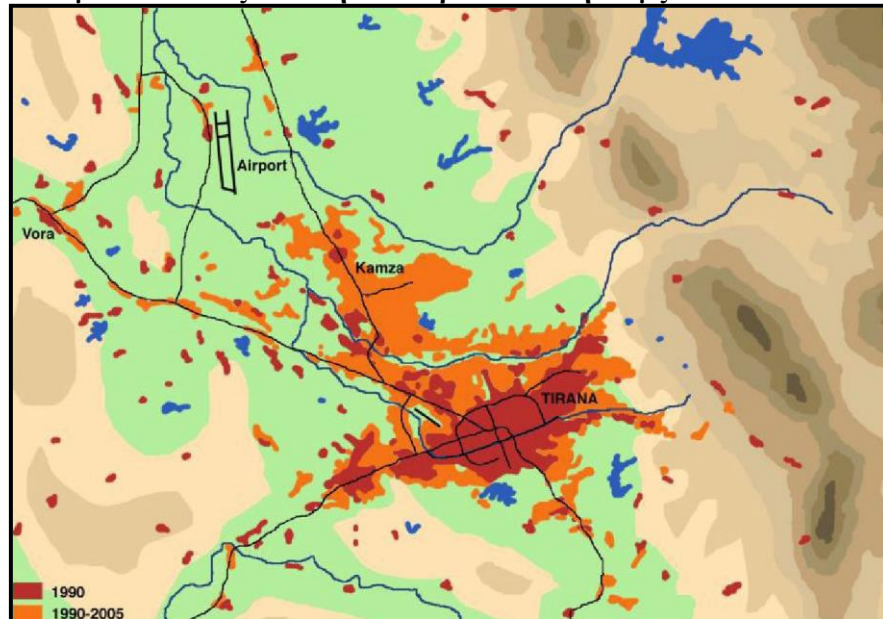
Οι τροποποιήσεις αυτές δημιούργησαν την ευκαιρία να συμπεριληφθούν στη διαδικασία νομιμοποίησης και οι επεκτάσεις κτηρίων όπου οι ιδιοκτήτες τους δεν έχουν καταβάλλει τις αμοιβές νομιμοποίησης. Στην προηγούμενη έκδοση του νόμου, εάν ένας από τους συνιδιοκτήτες του κτηρίου δεν πλήρωνε, η διαδικασία νομιμοποίησης παρέμενε ανασταλμένη. Με τις νέες τροποποιήσεις, οι ιδιοκτήτες εκείνοι που δεν πληρώνουν τις οικονομικές τους υποχρεώσεις, χάνουν προσωρινά την κυριότητα στο ποσοστό του κτηρίου, η οποία περνάει στον ALUIZNI έως ότου γίνει η πληρωμή. Ο σκοπός της τροποποίησης αυτής είναι να συνεχιστεί η διαδικασία της νομιμοποίησης και να μην επιτραπεί η παρακώλυσή της από οποιοδήποτε από τα πρόσωπα που συμμετέχουν σε μια κοινή ιδιοκτησία.

Ο νέος νόμος διευρύνει επίσης τα κριτήρια της νομιμοποίησης συμπεριλαμβάνοντας τα αυθαίρετα κτήρια που χτίζονται πιο κοντά από την απόσταση των 100m από τον άξονα του δρόμου (όπως έχει αναφερθεί πιο πάνω). Σύμφωνα με την τροποποίηση αυτή η απόσταση πρέπει να είναι 20m. Αυτή η αλλαγή έγινε επειδή, σύμφωνα με ένα δελτίο τύπου από το Υπουργείο Δημόσιων Έργων και Στέγασης (αρμόδιο για την προετοιμασία της τροποποίησης του νόμου), υπολογίζεται ότι από τον περιορισμό των 100m χάνουν τη δυνατότητα νομιμοποίησης περίπου 30.000 αυθαίρετα κτήρια.

### **2.12. Περιοχές εφαρμογής: το επιτυχημένο παράδειγμα στη Κάμζα (Kamëz) και στο Μπαθόρε (Bathore).**

Τοποθετημένη 8km από τα Τίρανα (έκθεμα 2.30) η Κάμζα ήταν μια μικρή, αγροτική πόλη περιτριγυρισμένη από 6 χωριά, ανάμεσά τους και το χωριό Μπαθόρε. Η Κάμζα και το Μπαθόρε παρουσιάζουν μια ειδική περίπτωση ακραίας εσωτερικής μετανάστευσης και αύξησης πληθυσμού (έκθεμα 2.31) και είναι από τις μεγαλύτερες αυθαίρετες περιοχές που δημιουργήθηκαν στην Αλβανία (έκθεμα 2.32).

Έκθεμα 2.30: Η εξάπλωση των Τιράνων και η Κάμζα



Πηγή: Μπρέγκου, 2010

Έκθεμα 2.31: Αύξηση πληθυσμού σε Kamzë και Bathore

	Kamza 1990	Kamza 2010	Bathore 1990	Bathore 2010
<b>Πληθυσμός</b>	6.000	100.000	0	30.000
<b>Κτήρια</b>	0	13.000	0	8.000
<b>Επιφάνεια</b>	21km <sup>2</sup> (μαζί με τα γύρω χωριά)		Αποκλειστικά αγροτική γη	3km <sup>2</sup>

Πηγή: Rojani, 2013

Στο τέλος του κομμουνισμού, οι περισσότεροι κάτοικοι της Κάμζα ζούσαν σε διαμερίσματα πενταόροφων κρατικών πολυκατοικιών τοποθετημένα κατά μήκος της εθνικής οδού που σύνδεε την πρωτεύουσα με τη βόρεια Αλβανία.

Πριν από το κομμουνιστικό καθεστώς το 1945, η περισσότερη γη στο χωριό Μπαθόρε ήταν αζήτητος ακάλυπτος χώρος. Κατά τη διάρκεια του κομμουνισμού η περιοχή περιλάμβανε μόνο αγροτική γη, χωρίς χρήση κατοικίας.

Έκθεμα 2.32: Αυθαίρετες επεκτάσεις στα έτη 1994 (αριστερά) και 2008 (δεξιά)



Πηγή: King, 2005 και Bërçholi, 2008

Μπαθόρε (2013)



Πηγή: Jazo, 2013

Μέχρι το 2000 ο πληθυσμός της Κάμζα δεκαπλασιάστηκε. Το 90% των μεταναστών της περιοχής, οι οποίοι ήρθαν κυρίως από τον αλβανικό βορρά, εγκαταστάθηκαν σε αυθαίρετες κατασκευές.

Η μέση επιφάνεια κατασκευής ήταν 119m<sup>2</sup> (διπλάσια απ'ότι στα Τίρανα) και τα σπίτια ήταν περιτριγυρισμένα από μεγάλους κήπους. Μεταξύ του 1995 και 2000 οι νέοι κάτοικοι της Κάμζα επένδυσαν έναν μέσο όρο 11 εκατομμυρίων δολαρίων το χρόνο για την κατασκευή σπιτιών. Στο έκθεμα 2.33 παρουσιάζεται η διαδικασία κατασκευής κατοικίας και ο σχηματισμός εγκατάστασης. (Pojani, 2013)



Έκθεμα 2.33: Διαδικασία κτήσης στο Μπαθόρε



Πηγή: *Rojani, 2013*

*\*Οι ιδιοκτήτες πρώτα "τεστάρανε" της τοπικές αρχές χτίζοντας προσωρινά ξύλινα καταφύγια (πάνω αριστερά) πριν ρίξουν τα θεμέλια (πάνω δεξιά) για να επενδύσουν σε μόνιμες κατοικίες μιας οικογένειας (κάτω φωτογραφία).*

### **Η συμμετοχή των μη κρατικών οργανισμών στο Μπαθόρε.**

Με βοήθεια από το εξωτερικό το 1997 δημιουργήθηκε η CoPlan, μια αλβανική μη κυβερνητική οργάνωση, σκοπός της οποίας ήταν η αντιμετώπιση ζητημάτων ανάπτυξης.

Οι δραστηριότητές της εστιάστηκαν στη Κάμζα και στο Μπαθόρε με στόχο τη δημιουργία υποδομών εντός της κοινότητας, κάτι πρωτοποριακό για την Αλβανία.

Για να υποστηρίξουν τις προσπάθειες βελτίωσης των κατασκευών, η CoPlan δημιούργησε μια κοινοτική οργάνωση με τους πιο δραστήριους κατοίκους του Μπαθόρε. Τα μέλη της

οργάνωσης αυτής ήταν παρόν σε όλες τις συνεδριάσεις του δημοτικού συμβουλίου και τους είχε δοθεί η δύναμη να πάρουν αποφάσεις.

Πέρα από τις προσπάθειες οργάνωσης η CoPlan δούλεψε και σε άλλα επίπεδα συμπεριλαμβανομένου τοπικών και κεντρικών κυβερνήσεων, ακαδημίες και διεθνούς κύκλους δρώντας εκ μέρους της κοινωνίας του Μπαθόρε.

Η εμπλοκή της CoPlan συνέβαλε σε μεγάλες αλλαγές στη νοοτροπία των αρχηγών της κοινωνίας των μεταναστών και της τοπικής κυβέρνησης. Η διαδικασία της συνεργασίας με το μορφωμένο προσωπικό της CoPlan ξύπνησε το ενδιαφέρον για αλλαγή.

Οι ανταγωνιστικές συμπεριφορές μετατράπηκαν βαθμιαία σε μια επιθυμία να επιλυθούν οι συγκρούσεις μεταξύ των καταληψιών και των νόμιμων ιδιοκτητών εδάφους.

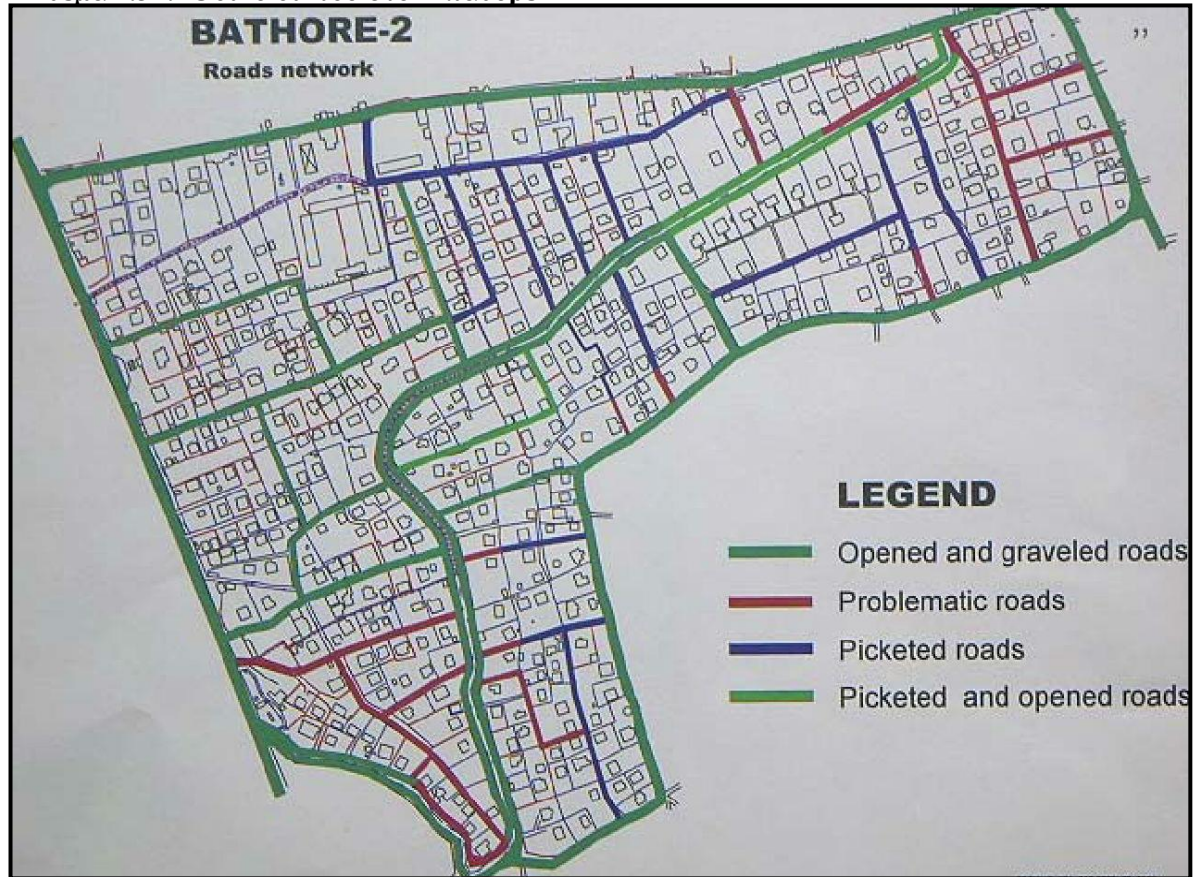
Επιπλέον, οι προσπάθειες της CoPlan έφεραν το Μπαθόρε στο επίκεντρο των διεθνών οργανισμών που δούλευαν στην Αλβανία. (Pojani, 2013)

### **Προσπάθειες αναβάθμισης της αυθαίρετης περιοχής.**

Οι κάτοικοι και η τοπική κυβέρνηση, με τη βοήθεια της CoPlan, κατάλαβαν ότι η αστικοποίηση και η ανάπτυξη ξεκινούν από τους δρόμους. Παρ'όλα αυτά, η ανάκτηση κατελημμένου εδάφους για τη δημιουργία δρόμων δεν ήταν μια εύκολη διαδικασία. Περιστασιακά η αστυνομία έπρεπε να επέμβει και να εξαναγκάσει τους κατοίκους να δώσουν μια λωρίδα γης από το μπροστινό ή το πίσω μέρος της ιδιοκτησίας τους. Σε μερικές περιπτώσεις υπήρξαν ένοπλες συγκρούσεις μεταξύ των υπαλλήλων της CoPlan και των κατοίκων. Χρειάστηκε πολύ ευστροφία, καλή θέληση, στρατηγική και συνεργασία μεταξύ της CoPlan, του δημάρχου και της τοπικής αστυνομίας έτσι ώστε οι συγκρούσεις αυτές να μη μετατραπούν σε τραγωδίες.

Για τη δημιουργία δρόμων χρησιμοποιήθηκαν επίσης και τα κανάλια νερού που χρησιμοποιούνταν για την άρδευση και τα οποία δεν είχαν καταλειφθεί από τους κατοίκους. Στο έκθεμα 2.34 εμφανίζεται το οδικό δίκτυο στο Μπαθόρε.

Έκθεμα 2.34: Οδικό δίκτυο στο Μπαθόρε



Πηγή: Aliaj et al., 2009

Με την εντατική τεχνική βοήθεια της CoPlan και ένα δάνειο των 15 εκατομμυρίων δολαρίων από την Παγκόσμια Τράπεζα δημιουργήθηκε μια σημαντική ποσότητα υποδομών στην περιοχή.

Η CoPlan χρηματοδότησε την κατασκευή του αποχετευτικού δικτύου (έκθεμα 2.35) σε μια από τις γειτονίες του Μπαθόρε ως πιλοτικό έργο (έκθεμα 2.36). Μετά από την επιτυχή ολοκλήρωση του πιλοτικού, η Παγκόσμια Τράπεζα συγχρηματοδότησε την κατασκευή του συστήματος ύδρευσης και αποχέτευσης στο υπόλοιπο Μπαθόρε.



Έκθεμα 2.35: Κατασκευή αποχετευτικού δικτύου



Πηγή: *Aliaj et al., 2009*

Έκθεμα 2.36: Πιλοτικό έργο στο Μπαθόρε



Πηγή: *Aliaj et al., 2009*



Η Παγκόσμια Τράπεζα πλήρωσε το 80% του έργου ενώ οι κάτοικοι, οι πληρωμές των οποίων υπολογίστηκαν ανάλογα με τον αριθμό ατόμων ανά νοικοκυριό, πλήρωσαν το υπόλοιπο 20% χωρίς να υπάρξει καμία αντίσταση για τις πληρωμές αυτές. Η πόλη της Κάμζας χρηματοδότησε ένα μικρό ποσοστό του έργου για τις οικογένειες που δεν είχαν καμία δυνατότητα να πληρώσουν. Το αποχετευτικό σύστημα ολοκληρώθηκε το 2004.

Η κατασκευή του ηλεκτρικού συστήματος (20kW), που κόστισε 5 εκατομμύρια δολάρια, χρηματοδοτήθηκε από την τοπική κυβέρνηση.

25% των οικογενειών κατέχουν τηλεφωνικές γραμμές και οι συνδέσεις με το ίντερνετ είναι διαθέσιμες στο δήμο, στα σχολεία, στα ιδιωτικά κέντρα και σε διάφορους οργανισμούς.

Η Παγκόσμια Τράπεζα χρηματοδότησε επίσης την κατασκευή δύο σχολείων με κόστος 1.8 εκατομμύρια δολάρια και 1.6 εκατομμύρια δολάρια το καθένα. Το σχολείο στο Μπαθόρε κτίστηκε στο προαύλιο του υπάρχοντος σχολείου επειδή ήταν δύσκολο να βρεθεί νέος χώρος.

Μέσα σε ένα μήνα μαζεύτηκαν 30.000\$ σε μια γαλλική πόλη, μετά από προτροπή του δημάρχου τους ο οποίος είχε επισκεφτεί το Μπαθόρε. Με τα χρήματα αυτά κτίστηκε στην περιοχή μια κλινική. Σήμερα στη Κάμζα υπάρχει ένα κέντρο υγείας και εννέα εξωτερικά ιατρεία (τα τρία, που άνοιξαν πρόσφατα, βρίσκονται στο Μπαθόρε). Το νέο στρατηγικό σχέδιο προβλέπει την κατασκευή ενός νοσοκομείου το οποίο θα χρηματοδοτηθεί από τις τοπικές και κεντρικές κυβερνήσεις. (Pojani, 2013)

Στο έκθεμα 2.37 εμφανίζονται κάποιες από τις τοπικές υποδομές.

### Έκθεμα 2.37: Τοπικές υποδομές



Πηγή: Άρθρα από αλβανικές εφημερίδες

### Οικονομική κατάσταση των κατοίκων στη Κάμζα και στο Μπαθόρε.

Ο βαθμός ανεργίας στην Κάμζα φτάνει το 50% ενώ στο Μπαθόρε το 80%. Οι εργαζόμενοι κάτοικοι δουλεύουν στην πρωτεύουσα, κυρίως σε οικοδομές. Τα εμβάσματα από το εξωτερικό παραμένουν η κύρια πηγή εσόδων για το τουλάχιστον 50% του πληθυσμού της Κάμζα.

Τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει κάποιες βελτιώσεις στις οικονομικές συνθήκες των κατοίκων και στον τομέα απασχόλησης. Πάνω από 1000 επιχειρήσεις (εμπόριο και διάφορες υπηρεσίες) λειτουργούν στην περιοχή της Κάμζα (300 από αυτά βρίσκονται στο Μπαθόρε). Παρόλο που οι κάτοικοι έχουν χαμηλό εισόδημα τα σπίτια τους είναι σε πολύ καλή κατάσταση.

Η διαδικασία της νομιμοποίησης γίνεται με πολύ αργούς ρυθμούς. Μέχρι το 2008 στη Κάμζα μόνο 4.000 από τις 13.000 αυθαίρετες κατασκευές είχαν ολοκληρώσει τις διαδικασίες και οι φάκελοί τους παραδόθηκαν στον ALUIZNI. Παρ'όλα αυτά, η αντικειμενική αξία εδάφους στην περιοχή έχει αυξηθεί αισθητά, από 16 δολάρια/m<sup>2</sup> το 2000 στα 50 δολάρια/m<sup>2</sup> το 2007.

Χάρη στη βελτίωση του οδικού δικτύου, κατά μήκος του κυρίου δρόμου που οδηγεί στο Μπαθόρε, έχει ξεκινήσει η κατασκευή πολυώροφων κτηρίων (έκθεμα 2.38).

#### **Έκθεμα 2.38: Κατασκευή πολυώροφων κτηρίων κατά μήκος του κεντρικού δρόμου**



Πηγή: Άρθρα από αλβανικές εφημερίδες

Στη Κάμζα, οι τιμές των διαμερισμάτων σε πολυώροφες κατασκευές κυμαίνονται στα 450 ευρώ/m<sup>2</sup>. Τα ενοίκια κατοικιών φτάνουν περίπου τα 150-200 ευρώ/μήνα ενώ τα ενοίκια επαγγελματικών χώρων φτάνουν τα 400-600 ευρώ/μήνα. Παρ'ότι οι τιμές αυτές είναι υψηλές συγκρινόμενες με τα τοπικά έσοδα, είναι σχεδόν οι μισές απ'ότι στα Τίρανα.

Σήμερα η ροή του πληθυσμού σε Κάμζα και Μπαθόρε έχει σταθεροποιηθεί και γενικά είναι πολύ δύσκολο να χτιστεί ολόκληρη κατοικία χωρίς άδεια αν και οι προσθήκες πατωμάτων και οι ανακαινίσεις είναι σύνηθες φαινόμενο. Οι αιτήσεις για άδεια κατασκευής για κατοικία μιας οικογένειας είναι λίγες (μόνο 25 το 2010).

Μεγάλο πρόβλημα στην περιοχή είναι οι περιβαλλοντικές συνθήκες (μολυσμένος ποταμός, σωροί απορριμμάτων και ανοικτοί υπόνομοι) που έχουν δημιουργηθεί λόγω φτώχης οργανωτικής δομής της επιχείρησης αποκομιδής αποβλήτων, από έλλειψη πολιτικής εκπαίδευσης, ανεπαρκείς τέλη καθαρισμού και έλλειψη προστίμων σε περίπτωση μη πληρωμής (έκθεμα 2.39).

### Έκθεμα 2.39: Περιβαλλοντικά προβλήματα στην περιοχή



Πηγή: *Pojani, 2013*

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

### 3.1. Νομικό και θεσμικό πλαίσιο για την κατοικία

Η μετάβαση από κεντρικά κατευθυνόμενη σε μια οικονομία ελεύθερης αγοράς είναι μια από τις θεμελιώδεις αλλαγές που έγιναν στην Αλβανία.

Ο μετασχηματισμός αυτός είχε, χωρίς καμία αμφιβολία, σημαντικές οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές επιπτώσεις στην αλβανική μετά-σοσιαλιστική κοινωνία και απεικονίζεται στην αναδιάρθρωση των εθνικών συστημάτων κατοικίας.

Ο στεγαστικός τομέας στην Αλβανία επηρεάστηκε άμεσα από την πολιτική αλλαγή και τη ριζική γρήγορη μετάβαση στην οικονομία της αγοράς τη δεκαετία του '90.

**Η πρώτη αλλαγή ήταν η αποκατάσταση της ιδιοκτησίας.** Μέσω της μεταρρύθμισης αυτής, 400 κρατικοί συνεταιρισμοί που διαχειρίζονταν 7.000 αγροτεμάχια πριν από το 1990 ιδιωτικοποιήθηκαν σε 480.000 οικογενειακά αγροκτήματα που διαχειρίζονται περίπου 2 εκατομμύρια αγροτεμάχια.

**Δεύτερη αλλαγή ήταν η μεταρρύθμιση κατοικίας** η οποία περιλάμβανε την ιδιωτικοποίηση του αποθέματος στέγασης κοινής ωφέλειας και είχε άμεσο αντίκτυπο στην κυβερνητική στεγαστική πολιτική. Το απόθεμα κατοικίας ιδιωτικοποιήθηκε το 1993 με τον **ν.7652** (με ημερομηνία 23.12.1992) "Για την ιδιωτικοποίηση κρατικών μονάδων στέγασης". Μέσα σε ένα χρόνο 238.700 διαμερίσματα που ήταν στην ιδιοκτησία του κράτους (99% του συνολικού αποθέματος στέγασης κοινής ωφέλειας) ιδιωτικοποιήθηκαν. Παρ'όλα αυτά, δεν είχαν όλες οι οικογένειες τη δυνατότητα να επωφεληθούν από τη μεταρρύθμιση αυτή. Αυτοί που ζούσαν σε σπίτια προηγούμενων ιδιοκτητών δεν επωφελήθηκαν από τη μεταρρύθμιση και μέχρι το 2004 (με τις αλλαγές του **ν.9232** "Για τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα", μόνο αυτοί που ζουν σε υπερπλήρη διαμερίσματα και έχουν χαμηλό εισόδημα είναι επιλέξιμοι για κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα) αποτελούσαν μια αμφισβητούμενη κατηγορία "άστεγων."

Μια δεύτερη κατηγορία άστεγων δημιουργήθηκε μετά από την οικονομική κρίση του 1997. Πολλές οικογένειες πούλησαν τα διαμερίσματά τους και επένδυσαν τα χρήματα στις οικονομικές πυραμίδες που εξαπλώθηκαν σε όλη τη χώρα. Οι περισσότερες από τις



οικογένειες αυτές έχασαν την επένδυσή τους όταν κατέρρευσαν οι πυραμίδες και έτσι προστέθηκαν στην κοινότητα των άστεγων.

Άλλες οικογένειες που έχουν ανάγκη στέγασης είναι εγγεγραμμένες μεταξύ των φτωχών οικογενειών που ζουν με κοινωνική βοήθεια από την κυβέρνηση, οικογένειες Ρομά κτλ. Μέχρι το 2002 υπήρξαν γύρω στις 46.000 εγγεγραμμένες άστεγες οικογένειες σε αναζήτηση κατοικίας. Ο αριθμός αυτός μπορεί να είναι μεγαλύτερος εάν όλες οι οικογένειες εγγραφούν και ο όρος "άστεγος" διευρυνθεί.

**Η τρίτη και σημαντικότερη αλλαγή** που είχε, εκτός άλλων, επίπτωση στον στεγαστικό τομέα της Αλβανίας **ήταν η ανεξέλεγκτη και μαζική ροή του πληθυσμού στις πόλεις και η αυθαίρετη δόμηση**. Δικαιολογημένα, ο χωρικός μετασχηματισμός σημαντικών αστικών περιοχών υπό την πίεση του πολιτικού και οικονομικού κλονισμού δεν ακολούθησε μια ομαλή προγραμματισμένη πορεία μετάβασης.

Παρ'όλα αυτά, η Παγκόσμια Τράπεζα χαρακτηρίζει την έκβαση αυτής της προφανώς χαοτικής διαδικασίας ως "θετική" εξαιτίας του εντυπωσιακού αριθμού και της ποιότητας των νέων κατοικιών που προστέθηκαν στο απόθεμα κατοικίας.

Για 20 χρόνια, ούτε ο προγραμματισμός ως απάντηση σε μια χαοτική ανάπτυξη, ούτε μια μεταρρύθμιση υπέρ του προγραμματισμού και της αστικής διοικητικής δημιουργίας υποδομής δεν ήταν ψηλά στην ατζέντα του κράτους. Ο νόμος για την "Οργάνωση και λειτουργία των τοπικών κυβερνήσεων" μεταβίβασε τον αστικό σχεδιασμό και τις στεγαστικές παροχές σε μονάδες της τοπικής κυβέρνησης.

Λίγες προσπάθειες έχουν γίνει όσο αφορά τις στεγαστικές πολιτικές. Τον Ιανουάριο του 2001 η κυβέρνηση προετοίμασε και ενέκρινε ένα σχέδιο δράσης για τη στεγαστική στρατηγική. Το σχέδιο δράσης είχε τους εξής στόχους:

- την προώθηση κατασκευής κατοικιών χαμηλού κόστους.
- την καθιέρωση και βελτίωση του οικονομικού συστήματος για τη στέγαση.
- προγράμματα για τον εκσυγχρονισμό και τη συντήρηση του υπάρχοντος στεγαστικού αποθέματος, συμπεριλαμβανομένων των αυθαίρετων κατασκευών.

Το 2004 εγκρίθηκε από το κοινοβούλιο ο **v.9232** "Για τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα των αστικών περιοχών" και ταυτόχρονα το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης μπήκε στην ατζέντα του κράτους.

Ο νόμος προβλέπει για ένα ευρύ φάσμα στεγαστικών επιχορηγήσεων και μέτρων υποστήριξης, συμπεριλαμβανομένων των στεγαστικών επιδομάτων, τις επιχορηγήσεις επιτοκίου, την κοινωνική κατοικία, την ανάπτυξη δημόσιας έκτασης και επενδύσεις σε βασικές υποδομές. (Shutina, 2010)

### **3.2. Κυβερνητικά προγράμματα για την κατασκευή και κατανομή της κοινωνικής στέγασης.**

Με βάση την τομεακή στρατηγική σχεδίων για κατοικία, από το 1993 μέχρι σήμερα η κυβέρνηση τελείωσε 8.600 κατοικίες πριν από τη δεκαετία του '90, κατασκεύασε 4.300 νέες και αγόρασε από την αγορά 1.100 στεγάζοντας συνολικά 13.367 οικογένειες από τις 46.000 άστεγες. Από τις οικογένειες που επωφελήθηκαν μόνο το 45% ήταν άστεγες ενώ το 15% των κατοικιών παραχωρήθηκε σε πρώην πολιτικά κρατούμενους, το 15% σε στρατιωτικούς, το 10% σε ανθρώπους που είχαν καταλάβει ιδιωτική ιδιοκτησία και το 15% σε άλλη μεικτή ομάδα. (Shutina, 2010) Η παροχή των κατοικιών αυτών έγινε από την κεντρική κυβέρνηση κυρίως μέσω:

- **κατασκευής και αγοράς κατοικίας.** Το πρόγραμμα έλαβε χώρα από το 1993-2007, χρηματοδοτήθηκε από τον προϋπολογισμό της κεντρικής κυβέρνησης και εφαρμόστηκε από την Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία (ΕΣΑ). Σε μερικές περιπτώσεις όλη η κατοικία παραχωρήθηκε δωρεάν και σε κάποιες άλλες πληρώθηκε ένα συγκεκριμένο ποσοστό αλλά συνολικά η παροχή κατοικίας έχει συζητηθεί όσο αφορά την αποδοτικότητα, την αποτελεσματικότητα και τη διαφάνεια της κατανομής.
- **υποστήριξη των άστεγων μέσω επιχορήγησης δανείου χαμηλού επιτοκίου.** Το πρόγραμμα έλαβε χώρα από το 1995-2000 και σε συνεργασία με την Τράπεζα Ταμιευτηρίου (τώρα έχει ιδιωτικοποιηθεί) η κυβέρνηση παραχώρησε τη δυνατότητα για στέγαση με επιχορήγηση δανείου χαμηλού επιτοκίου. Το πρόγραμμα αυτό στόχευε

περισσότερο τους ανθρώπους που είχαν καταλάβει ιδιωτική περιουσία. Το πρόγραμμα έχει συζητηθεί όσο αφορά τα κριτήρια επιλογής των δικαιούχων.

Ο **ν.9232** με ημερομηνία 13.05.2004 "Για τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα των αστικών περιοχών" προβλέπει τρεις τύπους κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων.

- **Πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση.**
  - ✓ ο δήμος ή οι αστικές κοινοτικές οργανώσεις μπορούν να κτίσουν ή να αγοράσουν κατοικίες οι οποίες στη συνέχεια νοικιάζονται σε συγκεκριμένες ομάδες.
  - ✓ οι οικογένειες που έχουν ανάγκη μπορούν να ωφεληθούν από μια επιδότηση ενοικίου που παρέχεται από το δήμο σε επιλεγμένες οικογένειες που νοικιάζουν στην αγορά (επίδομα κατοικίας).
  - ✓ κτήρια (που η αρχική τους χρήση δεν ήταν κατοικία) τα οποία έχουν χάσει την αρχική τους λειτουργία και βρίσκονται στην ιδιοκτησία της τοπικής κυβέρνησης χρησιμοποιούνται ως κοινωνικές κατοικίες.
- **Πρόγραμμα κατοικιών χαμηλού κόστους.** Οι δικαιούχοι μπορούν να αγοράσουν μια κατοικία από την αγορά είτε υποβάλλοντας αίτηση για ένα επιδοτούμενο δάνειο είτε μέσω άλλων μορφών επιχορηγήσεων. Η συμμόρφωση με την ελάχιστη και μέγιστη εισοδηματική απαίτηση είναι υποχρεωτική για να ωφεληθούν από το πρόγραμμα.
- **Πρόγραμμα ανάπτυξης γης για στεγαστικούς σκοπούς.** Ο δήμος υποδεικνύει τη δημόσια έκταση για το πρόγραμμα και κτίζει την υποδομή. Η αστικοποιημένη γη πωλείται στις οικογένειες που δεν ωφελούνται από το πρόγραμμα κατοικιών χαμηλού κόστους .

Για την εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών, ο νόμος ορίζει τους δήμους ως κύριους δράστες για τον προγραμματισμό, τη διαχείριση και την παράδοση των προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης στα άτομα που έχουν ανάγκη. Συγκεκριμένα, η διαδικασία περιλαμβάνει σημαντικές λειτουργίες όπως:

- τον εντοπισμό των αναγκών της κοινωνικής στέγασης.
- την ανάπτυξη δεκαετούς τοπικού στεγαστικού προγράμματος, συμπεριλαμβανομένου ενός τριετούς οικονομικού σχεδίου.
- τον εντοπισμό και τον προορισμό δημόσιας έκτασης για κοινωνική στέγαση.

- έρανοι για την κοινωνική στέγαση μέσω τοπικών φόρων, του δημοτικού προϋπολογισμού, του υπουργείου, του ιδιωτικού τομέα και διάφορων χορηγών.
- την επεξεργασία των κριτηρίων επιλογής δικαιούχων για τα στεγαστικά προγράμματα.
- τη διαχείριση της λίστας των επωφελούμενων από τα προγράμματα αυτά.
- τη διαχείριση της κατασκευής, της διοίκησης και της συντήρησης του αποθέματος κοινωνικής κατοικίας.

Παρ' όλα αυτά, μόνο πρόσφατα οι τοπικές κυβερνήσεις ανέλαβαν ευθύνες στην κοινωνική στέγαση διότι μέχρι στιγμής η όλη διαδικασία οδηγούταν από την κεντρική κυβέρνηση.

Σε κεντρικό επίπεδο, το Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών είναι αρμόδιο για την προετοιμασία, τη διευκόλυνση και την επιτήρηση της εφαρμογής των κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων στην Αλβανία. Πιο συγκεκριμένα, το υπουργείο είναι αρμόδιο για τον σχεδιασμό των πολιτικών, την προετοιμασία εγγράφων και νομοθεσίας καθώς και για την ανάληψη δραστηριοτήτων ανάπτυξης για την ενίσχυση των τοπικών κυβερνήσεων καθώς αναλαμβάνουν βαθμιαία την ευθύνη για την παροχή κοινωνικής στέγασης. Επιπλέον, το υπουργείο πρέπει να ελέγξει την εφαρμογή του νομικού πλαισίου και να προσδιορίσει τις πτυχές που πρέπει να ενισχυθούν ή να βελτιωθούν.

Από τα τρία κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα που προβλέπονται από το νόμο, μέχρι στιγμής εφαρμόζονται μόνο τα δύο πρώτα. Και στα δύο αυτά προγράμματα οι δήμοι πρέπει να αποκτήσουν περισσότερη ανεξαρτησία και να γίνουν πιο δυναμικοί.

Το πρώτο πρόγραμμα είναι κεντρικά σχεδιασμένο με τους δήμους να ακολουθούν τους ίδιους κανόνες και διαδικασίες. Στο δεύτερο πρόγραμμα οι δήμοι (με εξαίρεση του δήμου Τιράνων) εξαρτώνται ολοκληρωτικά από τη χρηματοδότηση της κεντρικής κυβέρνησης και δεν έχουν διερευνήσει ακόμη τις δυνατότητες που τους παρέχει ο νόμος για να σχεδιάσουν τα τοπικά τους προγράμματα.

Για να παρακολουθήσει την πρόοδο των κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων το Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών αναθεώρησε το 2010 την ΕΣΑ που έχει τους εξής στόχους:

- να εξασφαλίσει την ισορροπημένη ανάπτυξη κατοικιών στην περιοχή.



- τη διευκόλυνση πρόσβασης σε προσιτή κατοικία για τα στρώματα χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος καθώς και σε ευάλωτες ομάδες.
- τη συμβολή στην εγκατάσταση και την ενίσχυση των βιώσιμων κοινοτήτων και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.

Επιπλέον, ο νόμος για τον πολεοδομικό σχεδιασμό (όπως τροποποιήθηκε στις 23.04.2009) παρέχει νέες ευκαιρίες για τις τοπικές κυβερνήσεις να είναι δυναμικές και να αναλάβουν διαφορετικά προγράμματα που μπορούν να αντιμετωπίσουν τα κοινωνικά στεγαστικά ζητήματα.

Από το 2008, στο πλαίσιο των τριών ευρέων προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης που προβλέπονται από το νόμο, έχουν εισαχθεί και νέα προγράμματα που απεικονίζουν τη νέα θεσμική οργάνωση.

### **3.2.1. Τρέχουσα παροχή κοινωνικής στέγασης σε τοπικό επίπεδο.**

Η προσφορά και η ζήτηση ποικίλλουν ουσιαστικά από μια τοπική κυβέρνηση σε μια άλλη. Κατά συνέπεια, οποιαδήποτε τοπική προσέγγιση για την κοινωνική παροχή στέγασης είναι ή πρέπει να είναι διαφορετική.

Οι έρευνες αγοράς δείχνουν ότι οι αγοραίες αξίες έχουν αυξηθεί κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών, καθιστώντας το κατά συνέπεια δύσκολο για τις χαμηλές και μεσαίου εισοδήματος ομάδες να έχουν πρόσβαση σε προσιτή κατοικία. Από την άλλη, το τραπεζικό σύστημα παρέχει ευκαιρίες μόνο για μια μειονότητα οικογενειών μεσαίου και υψηλού εισοδήματος.

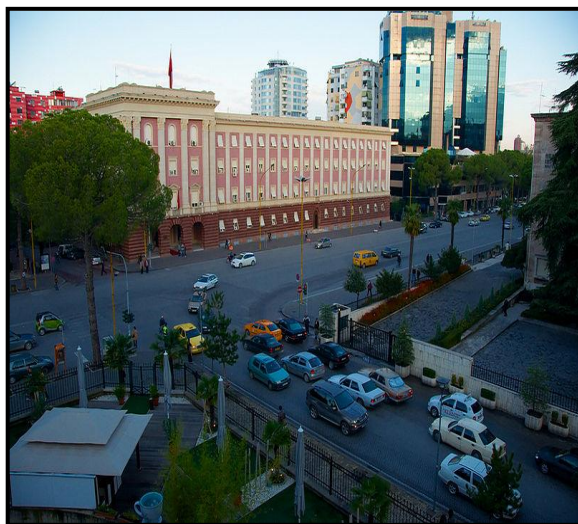
Οι όροι για ένα ενυπόθηκο δάνειο από την τράπεζα, ειδικά μετά από τη οικονομική κρίση, έχουν γίνει πολύ απαιτητικοί, καθιστώντας το δύσκολο έως αδύνατο για τις χαμηλές και μεσαίου εισοδήματος ομάδες και οικογένειες που δεν έχουν ένα σταθερό εισόδημα, να έχουν πρόσβαση στην πίστωση.

Σε αυτό το πλαίσιο, τα στεγαστικά προγράμματα είναι σημαντικά για την υποστήριξη ατόμων που βρίσκονται σε ανάγκη καθώς και για να υποκινήσουν την αγορά κατοικίας.

## ΔΗΜΟΣ ΤΙΡΑΝΩΝ

Τα Τίρανα είναι η πρωτεύουσα και η μεγαλύτερη πόλη της Αλβανίας. Ο πληθυσμός της πόλης φτάνει τους 650.000 κατοίκους (εκτίμηση 2010) και στην ευρύτερη περιοχή των Τιράνων φτάνει τους 850.000 κατοίκους. Τα Τίρανα βρίσκονται σχεδόν στο κέντρο της χώρας και σε απόσταση 30 km από την Αδριατική θάλασσα. Στο έκθεμα 3.1 εμφανίζονται φωτογραφίες της πόλης.

Έκθεμα 3.1: Εικόνες από την πόλη



Πηγή: <http://en.wikipedia.org>

Ο δήμος Τιράνων είναι ο μόνος δήμος που προετοίμασε (το 2006) μια δεκαετή δημοτική στεγαστική στρατηγική (διαφορετική από τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα που

έχουν οριστεί από το νόμο). Η στρατηγική αυτή διαμορφώνει διαφορετικά στεγαστικά προγράμματα που ο δήμος προορίζεται να εξερευνήσει για να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες, βασισμένος σε μια αξιολόγηση των αναγκών στέγασης.

Ο δήμος έχει αναλάβει διάφορες πρωτοβουλίες για την εφαρμογή της στεγαστικής στρατηγικής. Κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας της στρατηγικής αυτής, το 2006, ο δήμος κατασκεύασε μια βάση δεδομένων για να διαχειριστεί τα συσσωρευμένα και τρέχοντα αιτήματα για την κοινωνική στεγαστική υποστήριξη.

Αυτή η βάση δεδομένων χτίστηκε βασισμένη στις προηγούμενες πληροφορίες για τις κατηγορίες αστέγων και τις τρέχουσες εφαρμογές για την κοινωνική στεγαστική υποστήριξη.

Όλες οι οικογένειες που χρειάζονται κατοικία ή ζουν σε κατοικίες κάτω του μετρίου, όπως αυτές καθορίζονται από το νόμο, μπορούν να υποβάλουν αίτηση για την κοινωνική στεγαστική υποστήριξη. Ο δήμος διαχειρίζεται τις αιτήσεις στη βάση δεδομένων για να δει για ποιο πρόγραμμα οι άνθρωποι έχουν κάνει αίτηση, αξιολογεί εάν ικανοποιούν τα κριτήρια επιλογής και επικοινωνούν μαζί τους όταν τα προγράμματα είναι ανοιχτά. Η βάση δεδομένων συνέβαλε στη διατύπωση της στρατηγικής και βοηθάει στην εφαρμογή της. Εντούτοις έχει τρία μειονεκτήματα:

- περιλαμβάνει μόνο τους ανθρώπους που έχουν υποβάλει αίτηση για την κοινωνική στεγαστική υποστήριξη και όχι απαραίτητα όλους τους ανθρώπους που έχουν ανάγκη στέγασης. Ο αριθμός των αιτήσεων εξαρτάται από τη μεταβίβαση πληροφοριών και τη πρόσβαση στο δήμο.
- η ακρίβεια των παρεχόμενων πληροφοριών εξαρτάται μόνο από τους υποψήφιους και δεν υπάρχει καμία αξιολόγηση ή φιλτράρισμα των πληροφοριών.
- η βάση δεδομένων απλά συλλέγει τις πληροφορίες αλλά δεν τις χρησιμοποιεί για να γίνει πιο δυναμική. Οι υποψήφιοι που έχουν αρχειοθετήσει το αίτημά τους νωρίτερα στη διαδικασία χρειάζονται "να ελέγξουν" εάν έχουν ανοίξει νέα στεγαστικά προγράμματα και επομένως συνεχίζουν με την αίτηση αντί να πληροφορηθούν από το δήμο.

Τα μειονεκτήματα αυτά μπορούν να δημιουργήσουν ευκαιρίες για διαφθορά.

Αυτή την περίοδο, σύμφωνα με την ιστοσελίδα του δήμου, υπάρχουν ήδη 5.578 αιτήσεις εκ των οποίων 4.362 οικογένειες ζητούν υποστήριξη για κατοικίες χαμηλού κόστους, 1.124 ζητούν υποστήριξη για κοινωνική στέγαση προς ενοικίαση και 92 οικογένειες ζητούν στεγαστική υποστήριξη μέσω "της περιοχής και των υπηρεσιών".

Η ιστοσελίδα δεν δείχνει τον αριθμό των οικογενειών που μπορεί ενδεχομένως να ωφεληθεί από το κάθε πρόγραμμα, τον αριθμό των οικογενειών που υποβάλλουν αίτηση για το πρόγραμμα κάθε χρόνο ή την πορεία της αίτησής τους. (Shutina, 2011)

Για να εξασφαλίσει ότι οι άνθρωποι που έχουν ανάγκη από κοινωνική στέγαση ενημερώνονται, ο δήμος παρέχει πληροφορίες χρησιμοποιώντας διαφορετικά μέσα επικοινωνίας.

Οι πληροφορίες βρίσκονται στην ιστοσελίδα του δήμου, ταχυδρομούνται στα γραφεία των 11 διοικητικών υπομονάδων της πόλης, δημοσιεύονται στα μέσα και διαδίδονται μέσω της συνεργασίας με τις αστικές κοινωνικές οργανώσεις. Το τελευταίο χρησιμοποιείται κυρίως για να φτάσει σε συγκεκριμένες ευάλωτες ομάδες όπως οι Ρομά και οι ορφανοί.

Από το 2006, σύμφωνα με το **ν.9232**, ο δήμος έχει αναλάβει τρία κύρια προγράμματα κατοικίας:

- πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση.
- επίδομα στέγασης για ενοικιαζόμενη κατοικία.
- στέγαση χαμηλού κόστους με επιδότηση δανείου.

### **ΔΗΜΟΣ ΔΥΡΡΑΧΙΟΥ**

Το Δυρράχιο είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Αλβανίας και το μεγαλύτερο λιμάνι της. Βρίσκεται στην Αδριατική θάλασσα, περίπου 33 χιλιόμετρα δυτικά των Τιράνων και έχει πληθυσμό περίπου 115.550 κατοίκους (εκτίμηση του 2003). Στο έκθεμα 3.2 εμφανίζονται φωτογραφίες της πόλης. (<http://en.wikipedia.org>)



Έκθεμα 3.2: Εικόνες από την πόλη



Πηγή: <http://en.wikipedia.org>

Μέχρι το 2008 ο δήμος Δυρραχίου συμμετείχε στα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα κυρίως μέσω της ΕΣΑ, η οποία παρείχε μόνο 96 διαμερίσματα κατά τη διάρκεια μιας δεκαετούς περιόδου.

Στις αρχές του 2000 ο δήμος κατασκεύασε 24 διαμερίσματα χρησιμοποιώντας δικούς του πόρους και αντί να τα πουλήσει μέσω ενός χαμηλού κόστους σχεδίου, αποφάσισε να τα νοικιάσει σε οικογένειες με χαμηλό εισόδημα.

Αν και καινοτόμο για την εποχή, το πρόγραμμα θεωρήθηκε από τον υψηλό κρατικό λογιστικό έλεγχο ως μη-συμβατό με τους ισχύοντες νόμους.

Τα διαμερίσματα αυτά νοικιάζονται ακόμη με 1.000 lekë (περίπου 7 ευρώ) το μήνα, ποσοστό εξαιρετικά χαμηλό σε σχέση με το μίσθωμα αγοράς.

Οι οικογένειες είναι υπεύθυνες για τη διατήρηση του κτηρίου παρ'ότι ιδιοκτήτης του είναι ο δήμος. (Shutina, 2011)

Ο δήμος δεν έχει κάποια στεγαστική πολιτική και οι πληροφορίες για την ανάγκη στέγασης στηρίζονται στις αιτήσεις. Δεν είναι γνωστό εάν οι αιτήσεις αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα και εάν όλες οι κοινωνικές ομάδες είχαν πρόσβαση στις πληροφορίες.

Από το 2007, σύμφωνα με τον κοινωνικό στεγαστικό νόμο, ο δήμος έχει αναλάβει δύο κύρια στεγαστικά προγράμματα:

- πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση.
- στέγαση χαμηλού κόστους με επιδότηση δανείου.

### ΔΗΜΟΣ ΣΚΟΔΡΑΣ

Η Σκόδρα είναι μια πόλη στη βορειοδυτική Αλβανία και πρωτεύουσα του νομού Σκόδρας. Είναι μια από τις αρχαιότερες πόλεις της χώρας καθώς και ένα σημαντικό πολιτιστικό και οικονομικό κέντρο. Ο πληθυσμός της φτάνει τους 95.907 κατοίκους (2011). Στο έκθεμα 3.3 εμφανίζονται φωτογραφίες της πόλης.

Έκθεμα 3.3: Εικόνες από την πόλη



Πηγή: <http://en.wikipedia.org>

Ο δήμος δεν έχει κάποια στεγαστική στρατηγική και μέχρι στιγμής δεν έχει υπογράψει για οποιαδήποτε κονδύλια του προϋπολογισμού για την κοινωνική στέγαση. Συμμετέχει μόνο στο πρόγραμμα κατοικιών χαμηλού κόστους είτε μέσω της συνεργασίας με την ΕΣΑ είτε μέσω του προγράμματος επιχορήγησης δανείου (όπου οι δικαιούχοι πληρώνουν ένα επιτόκιο 3%) που διευκολύνεται από το Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών.

Ο δήμος δεν έχει κάποια αξιολόγηση για τις στεγαστικές ανάγκες. Τα στοιχεία για τους ανθρώπους που έχουν ανάγκη από κοινωνική στέγαση προκύπτουν από τις αιτήσεις που έχουν γίνει αλλά δεν είναι βέβαιο εάν όλες οι κοινωνικές ομάδες έχουν πρόσβαση στις πληροφορίες και έχουν συμπληρώσει τις αιτήσεις υποψηφιότητας.

Σύμφωνα με τους τοπικούς υπαλλήλους οι πολίτες της Σκόδρας δεν ενδιαφέρονται για κοινωνική στέγαση με ενοίκιο αλλά προτιμούν την εναλλακτική λύση της αγοράς κατοικίας. Η αγορά κατοικίας προτιμάται επίσης λόγω των συνθηκών στην αγορά διότι

από υπολογισμούς που έχουν γίνει από το δήμο προκύπτει ότι το ενοίκιο για κοινωνική στέγαση βασιζόμενο στο κατασκευαστικό κόστος (όπως συμβαίνει με το πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης της CEB που αναλύεται παρακάτω) είναι ίδιο με τα ενοίκια της αγοράς για την πόλη της Σκόδρας. Κατά συνέπεια η κατασκευή καινούργιων κατοικιών που παρέχονται με κοινωνικό μίσθωμα δεν είναι μια εφικτή επιλογή και δεν προτιμάται από τις οικογένειες που έχουν ανάγκη από κατοικία. Εντούτοις, ο δήμος δεν έχει συμμετάσχει σε κανένα σοβαρό επιχειρηματικό σχέδιο για εναλλακτικές λύσεις κοινωνικής στέγασης με ενοίκιο, για να αξιολογήσει εάν είναι ή δεν είναι μια εφικτή επιλογή στη Σκόδρα.

Ο δήμος έχει διαθέσει έκταση 14.000m<sup>2</sup> και η ΕΣΑ έχει κτίσει μέχρι σήμερα 5 κτήρια. Εκτός από την παροχή εδάφους ο δήμος δεν έχει κανέναν άλλο ρόλο κατά τη διάρκεια της διαδικασίας κατασκευής. Μόλις ολοκληρωθούν τα διαμερίσματα η ΝΗΑ θα τα πουλήσει στους δικαιούχους που έχουν επιλεγεί σύμφωνα με τη λίστα δικαιούχων που έχει προετοιμαστεί από το δήμο και εγκριθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο. (Shutina, 2011)

### **3.2.2. Διαδικασία και κριτήρια επιλογής δικαιούχων καθώς και τα απαραίτητα έγγραφα.**

Η διαδικασία επιλογής δικαιούχων ακολουθεί τη διάταξη του νόμου και γίνεται σε δύο στάδια. Στην πρώτη φάση οι υποψήφιοι συμπληρώνουν την αίτηση παρέχοντας τα κοινωνικοοικονομικά τους στοιχεία. Τα απαραίτητα έγγραφα που συνοδεύουν την αίτηση είναι:

- ταυτότητα του αιτούντος.
- οικογενειακή σύνθεση.
- στεγαστική κατάσταση.
- καθαρό οικογενειακό εισόδημα.

Οι οικογένειες που μπορούν να επωφεληθούν από τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης είναι οι οικογένειες εκείνες που:

- δεν είναι ιδιοκτήτες κάποιας κατοικίας.

- έχουν ένα σπίτι η επιφάνεια και τα πρότυπα του οποίου δεν συνάδουν με την κατηγορία στην οποία ανήκει η οικογένεια.
- έχουν μείνει άστεγες λόγω φυσικών καταστροφών.

Προτεραιότητα στη διαδικασία επιλογής έχουν:

- οικογένειες ή άτομα που πιστοποιούν ότι δεν έχουν ωφεληθεί από τον **ν.7652** με ημερομηνία 23.12.1992 "Για την ιδιωτικοποίηση των κρατικών μονάδων στέγασης".
- οικογένειες όπου αρχηγός οικογενείας είναι χήρα ή διαζευγμένη γυναίκα.
- οικογένειες με έναν γονιό που έχουν παιδιά υπό την προστασία τους.
- ηλικιωμένα άτομα που είναι σε ηλικία συνταξιοδότησης και δεν επιλέγονται για στέγαση στα κοινωνικά όργανα δημόσιας φροντίδας.
- άνθρωποι με αναπηρίες όπως τυφλοί, παραπληγικοί, ανάπηροι από εργασία ή από το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο.
- οικογένειες με πολλά παιδιά.
- νέα ζευγάρια με συνολική ηλικία μέχρι 55 ετών.
- οικογένειες που έχουν αλλάξει την κατοικία τους για εργασιακούς λόγους.
- ορφανά, από τη στιγμή που απομακρύνονται από το ορφανοτροφείο μέχρι 30 ετών.

Τα κριτήρια ορίζονται από τη Στεγαστική Επιτροπή με ένα βάρος για την αξιολόγηση που βασίζεται σε ένα σύστημα πόντων (100) για την επιλογή των δικαιούχων. Βασίζομενη στον αριθμό των κοινωνικών μονάδων στέγασης και στο καθαρό οικογενειακό εισόδημα η επιτροπή αυτή επιλέγει τις οικογένειες που έχουν συγκεντρώσει τους περισσότερους πόντους. Τα βάρη που πρέπει να χρησιμοποιηθούν από τους δήμους είναι:

- για οικογένειες που ζουν σε ιδιωτικά ενοικιαζόμενες κατοικίες ή για πολυμελείς οικογένειες που μοιράζονται μια κατοικία με επιφάνεια κάτω από τα επιτρεπόμενα όρια (20 πόντους).
- για οικογένειες που ζουν σε ιδιωτικά ενοικιαζόμενες κατοικίες ή για πολυμελείς οικογένειες που μοιράζονται μια κατοικία με κακές υγειονομικές συνθήκες ή που κινδυνεύει να καταρρεύσει (10 πόντους).
- για άτομα με ειδικές ανάγκες στις παρακάτω κατηγορίες (20 πόντους):



- ✓ ηλικιωμένα άτομα που είναι σε ηλικία συνταξιοδότησης και δεν επιλέγονται για στέγαση στα κοινωνικά όργανα δημόσιας φροντίδας.
- ✓ άνθρωποι με αναπηρίες όπως τυφλοί, παραπληγικοί, ανάπηροι από εργασία ή από το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο.
- ✓ ορφανά, από τη στιγμή που απομακρύνονται από το ορφανοτροφείο μέχρι 30 ετών.
- για όσους βιώνουν δυσκολίες σε μια από τις παρακάτω κατηγορίες (10 πόντους):
  - ✓ οικογένειες με έναν γονιό που έχουν παιδιά υπό την προστασία τους και οικογένειες όπου αρχηγός οικογενείας είναι χήρα ή διαζευγμένη γυναίκα.
  - ✓ οικογένειες με πάνω από τέσσερα παιδιά.
- για όσους είναι επιλέξιμοι για τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα σε μια από τις παρακάτω κατηγορίες (10 πόντους).
  - ✓ νέα ζευγάρια με συνολική ηλικία μέχρι 55 ετών.
  - ✓ οικογένειες που έχουν αλλάξει την κατοικία τους για εργασιακούς λόγους.
  - ✓ άλλα κριτήρια προτεραιότητας που καθορίζονται από το δήμο.
- για όσους καλύπτουν τις απαιτήσεις του **v.9232** "Για τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα" με καθαρό ετήσιο εισόδημα σε μια από τις παρακάτω κατηγορίες (30 πόντους):
  - ✓ εισόδημα κατηγορία 1
  - ✓ εισόδημα κατηγορία 2
  - ✓ εισόδημα κατηγορία 3

Η μονάδα που είναι αρμόδια για τη στέγαση σε κάθε δήμο και η Στεγαστική Επιτροπή προετοιμάζουν τον κατάλογο των πιθανών δικαιούχων βασιζόμενοι στα παραπάνω κριτήρια. Έπειτα, ο κατάλογος αυτός αναθεωρείται και εγκρίνεται από το δημοτικό συμβούλιο.

Οι άνθρωποι που ικανοποιούν τα κριτήρια και συγκεντρώνουν τους απαραίτητους πόντους καλούνται για να ολοκληρώσουν τη δεύτερη φάση της εφαρμογής όπου πρέπει να καταθέσουν όλα τα απαραίτητα έγγραφα.

Σύμφωνα με την **απόφαση 53 με ημερομηνία 28.01.2005** οι οικογένειες που επωφελούνται από τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα θα πρέπει να είναι μόνιμοι

κάτοικοι στην τοπική μονάδα όπου έχουν καταθέσει τα χαρτιά τους ή αν ζουν κάπου αλλού να είναι σε θέση να αποδείξουν ότι δουλεύουν μόνιμα στο μέρος όπου έχουν καταθέσει την αίτησή τους.

Οι επιλεχθείσες οικογένειες συνεχίζουν την αίτηση καταθέτοντας στο δήμο τα παρακάτω έγγραφα:

- πιστοποιητικό γέννησης του αιτούντος και πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης.
- βεβαίωση κατοικίας που αποδεικνύει ότι η οικογένεια ζει στο δήμο όπου έχει ζητήσει στέγαση για τις οικογένειες που έχουν μετακομίσει από άλλες περιοχές της χώρας.
- βεβαίωση καθαρού οικογενειακού εισοδήματος.
- τα απαραίτητα έγγραφα από τον εργοδότη του αιτούντος και των άλλων μελών της οικογένειας που εργάζονται, σχετικά με την εργασία και το εισόδημά τους.
- απόδειξη από το κατάλληλο γραφείο για τα μέλη της οικογένειας που συμμετέχουν στο πρόγραμμα οικονομικής βοήθειας για τα άτομα με ειδικές ανάγκες.
- κάρτα ανεργίας για τους άνεργους που συμμετέχουν στο πρόγραμμα πληρωμής.
- πιστοποίηση από την κοινωνική ασφάλιση για τους συνταξιούχους.
- πιστοποιητικό από το γραφείο εγγραφής ακίνητης περιουσίας που αποδεικνύει ότι η οικογένεια ή οποιοδήποτε μέλος της δεν έχουν στην ιδιοκτησία τους κάποια κατοικία ή άλλο χώρο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία.
- πιστοποιητικό από το γραφείο εγγραφής ακίνητης περιουσίας για το εμβαδό της κατοικίας που βρίσκεται στην κατοχή της οικογένειας ή κάποιου μέλους της, όταν η κατοικία αυτή έχει επιφάνεια κάτω από τα επιτρέποντα στεγαστικά όρια.
- πιστοποιητικό από το γραφείο εγγραφής ακίνητης περιουσίας από τον τόπο καταγωγής των οικογενειών που έχουν αλλάξει τόπο κατοικίας λόγω εργασίας, ότι δεν έχουν καμία εγγεγραμμένη ιδιοκτησία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως κατοικία.
- πιστοποιητικό γάμου και προσωπικό πιστοποιητικό γέννησης για τα νέα ζευγάρια.
- δικαστική απόφαση για την επιμέλεια παιδιών για τα χωρισμένα ζευγάρια.
- βεβαίωση από το ίδρυμα στο οποίο στεγαζόταν, για τους ορφανούς.
- βεβαίωση από ιατρική επιτροπή για τους τυφλούς και τα άτομα με ειδικές ανάγκες.

Τα έγγραφα που υποβάλλονται καθορίζονται με απόφαση του Συμβουλίου των Υπουργών αλλά είναι οι τοπικές κυβερνήσεις εκείνες που είναι υπεύθυνες για τον έλεγχο των αιτημάτων.

Ο κατάλογος υποψηφίων που έχουν ολοκληρώσει επιτυχώς τη δεύτερη φάση αναθεωρείται από το τμήμα στέγασης στο δήμο.

Μετά από αυτό, η Στεγαστική Επιτροπή, που καθιερώθηκε το 2005 και που αποτελείται από τους αντιπροσώπους της διοίκησης, του Δημοτικού Συμβουλίου και των ενδιαφερόμενων ομάδων, ταξινομεί τους υποψήφιους. Έπειτα, ο κατάλογος υποβάλλεται στο Δημοτικό Συμβούλιο για την τελική έγκριση. Το Δημοτικό Συμβούλιο αναθεωρεί συχνά την ταξινόμηση, η οποία μπορεί να αλλάξει τον τελικό κατάλογο δικαιούχων επειδή ο κατάλογος που υποβάλλεται από την Στεγαστική Επιτροπή είναι όλων των υποψηφίων και όχι μόνο εκείνων που επιλέγονται.

Οι οικογένειες που επιλέγονται έχουν το δικαίωμα να απαρνηθούν την κατοικία και να παραμείνουν σε λίστα αναμονής μόνο σε περίπτωση που η κατοικία δεν πληροί τις απαραίτητες προϋποθέσεις. Σε αντίθετη περίπτωση χάνουν το δικαίωμα να καταθέσουν εκ νέου.

### **3.2.3. Κανόνες στέγασης για τις οικογένειες που επωφελούνται από τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα.**

Σύμφωνα με την **υπουργική απόφαση 814 με ημερομηνία 03.12.2004**, τα όρια στέγασης για τις οικογένειες που επωφελούνται από τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα περιλαμβάνουν:

- την ελάχιστη επιφάνεια στέγασης που αντιστοιχεί σε ένα άτομο. Η επιφάνεια αυτή είναι 12.5m<sup>2</sup> για ένα άτομο. Για κάθε επιπλέον άτομο που είναι πάνω από 10 ετών, η επιφάνεια αυξάνεται κατά 7.5m<sup>2</sup> και για κάθε επιπλέον άτομο ηλικίας 5 έως 10 ετών αυξάνεται κατά 3.5m<sup>2</sup>. Τα παιδιά κάτω των 5 ετών δεν υπολογίζονται στον καθορισμό της ελάχιστης επιφάνειας στέγασης. Όταν τα παιδιά ηλικίας πάνω από 10 ετών είναι διαφορετικού φύλου επωφελούνται με δικό τους δωμάτιο. Επίσης, τα άτομα με ειδικές

ανάγκες, τα οποία έχουν ανάγκη από φροντίδα, επωφελούνται με επιπλέον επιφάνεια 12.5 m<sup>2</sup> που αντιστοιχεί σε δικό τους δωμάτιο.

- τον αριθμό των ατόμων για κάθε δωμάτιο.

Στο έκθεμα 3.4 εμφανίζεται ο ελάχιστος και ο μέγιστος αριθμός ατόμων/δωμάτιο και η ελάχιστη και μέγιστη επιφάνεια στέγασης.

**Έκθεμα 3.4: Επιτρεπόμενος αριθμός ατόμων/δωμάτιο και επιτρεπόμενη επιφάνεια στέγασης.**

Είδος Διαμερίσματος	Γκαρσονιέρα		1+1		2+1		3+1	
	Min.1	Max.2	Min.2	Max.3	Min.3	Max.4	Min.4	Max.6
Αριθμός Ατόμων/Διαμέρισμα								
Επιφάνεια στέγασης σε m <sup>2</sup>	12.5	20-21	20-21	27.5-29.75	27.5-29.75	35-38	35-38	50-56

Πηγή: Απόφαση με αριθμό 814 και ημερομηνία 03.12.2004

### 3.3. Πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση.

Το έργο αυτό εφαρμόζεται βάσει του αλλαγμένου **v.9232** (13.05.2004) καθώς και του εγχειρίδιου υλοποίησης του έργου που έχει εγκριθεί από την CEB (Council of Europe Development Bank). Απευθύνεται στην κατηγορία των κατοίκων που έχουν χαμηλό εισόδημα και δεν πληρούν τα κριτήρια για την αγορά κατοικίας χαμηλού κόστους.

Κατά τη διάρκεια του 2007 σε συνεργασία με το Υπουργείο Οικονομικών διαπραγματεύτηκαν οι όροι του δανείου με οκτώ δήμους της χώρας και έπειτα με την CEB. Εγγυητής του δανείου στη CEB είναι η κεντρική κυβέρνηση.

Οι συμμετέχοντες στο πρόγραμμα δήμοι, ανέλαβαν για πρώτη φορά την ευθύνη διαχείρισης στέγασης, διαχειριζόμενοι τους πόρους και όλη την πορεία του έργου. Για να το πετύχουν αυτό δημιούργησαν κατάλληλες μονάδες (PIU – Project Implementation Units) ή ενίσχυσαν τις ήδη υπάρχουσες. Οι μονάδες αυτές (PIU) είναι υπεύθυνες για την εφαρμογή του προγράμματος μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής, την επιλογή των δικαιούχων, τον προσδιορισμό του ενοικίου, τη σύναψη των κοινωνικών συμβάσεων καθώς και τη διαχείριση και συντήρηση των κατοικιών.



Ο κάθε δήμος προβλέπει, για την περιοχή που είναι στην αρμοδιότητά του, την επιφάνεια γης που χρειάζεται για την κατασκευή ενός επαρκούς αριθμού διαμερισμάτων βασιζόμενος στον αριθμό και τη σύνθεση των κοινωνικών ομάδων που πληρούν τα κριτήρια για την κατηγορία αυτή. Τα διαμερίσματα αυτά θα παραμείνουν στην ιδιοκτησία του δήμου και θα δίνονται με συμβόλαιο κοινωνικού ενοικίου.

Οι πηγές χρηματοδότησης για την εξασφάλιση των κατοικιών αυτών εξασφαλίζονται:

- από τον συνδυασμό πόρων του κρατικού προϋπολογισμού και των δήμων.
- από το δάνειο της CEB και δωρεές.
- από μη κερδοσκοπικές ιδιωτικές επενδύσεις που συνεισφέρουν σε είδος και σε χρήμα.

Ο δήμος πρέπει να προσφέρει το έδαφος και μέρος της επένδυσης και η κεντρική κυβέρνηση θα καλύψει το Φ.Π.Α. Συνολικά ο δήμος και η κυβέρνηση πρέπει να καλύψουν το 40% της συνολικής τιμής του έργου και το 60% θα είναι το δάνειο της CEB (χωρίς Φ.Π.Α.) που θα αποπληρωθεί σε 20 χρόνια. Η συνολική αξία του έργου φτάνει τα 29 εκατομμύρια ευρώ από τα οποία 15 εκατομμύρια είναι το δάνειο της CEB.

Το πρόγραμμα ξεκίνησε το 2008 και εφαρμόζεται στους δήμους Μπεράτ, Δυρράχιο, Ελμπασάν, Φιέρ, Καβάϊα, Κορυτσά, Πεσκοπί και Τίρανα. Για καλύτερη εφαρμογή του προγράμματος, που στη συνέχεια θα χρησιμοποιηθεί και για την κατανομή των πόρων, οι δήμοι έχουν χωριστεί σε τρεις κατηγορίες σύμφωνα με τον πληθυσμό και το οικονομικό επίπεδο όπως παρακάτω:

- μεγάλοι δήμοι (Τίρανα και Δυρράχιο) όπου υπάρχουν συνολικά 725 διαμερίσματα. Αυτοί οι δήμοι δεν έχουν καμία υποστήριξη από τον κρατικό προϋπολογισμό για τις τοπικές δαπάνες αλλά μόνο για την επιστροφή του Φ.Π.Α. και την κάλυψη τόκων του δανείου.
- μεσαίοι δήμοι (Ελμπασάν, Κορυτσά, Φιέρ) όπου υπάρχουν συνολικά 288 διαμερίσματα. Οι δήμοι αυτοί υποστηρίζονται από τον κρατικό προϋπολογισμό για την επιστροφή του Φ.Π.Α., την κάλυψη τόκων του δανείου και για το 8% των τοπικών δαπανών.

- μικροί δήμοι (Μπεράτ, Καβάϊα, Πεσκοπί) όπου υπάρχουν συνολικά 120 διαμερίσματα. Οι δήμοι αυτοί υποστηρίζονται από τον κρατικό προϋπολογισμό για την επιστροφή του Φ.Π.Α., την κάλυψη τόκων του δανείου και για το 15-20% των τοπικών δαπανών.

### Κατανομή των εισφορών:

- CEB:
  - ✓ 15 εκατομμύρια ευρώ. Το δάνειο καλύπτει το 60% της συνολικής χρηματοδότησης του έργου χωρίς το Φ.Π.Α.
  - ✓ επιχορήγηση 180.000 ευρώ για τεχνική υποστήριξη.
- Κρατικός προϋπολογισμός:
  - ✓ επιστροφή του Φ.Π.Α. (συνολική υπολογισμένη αξία 3.5 εκατομμύρια ευρώ).
  - ✓ μερική κάλυψη του κόστους για τους μικρούς και μεσαίους δήμους (συνολικά 850.000 ευρώ).
  - ✓ πληρωμή τόκων του δανείου (περίπου 700.000 ευρώ το χρόνο για 20 χρόνια).
- Δήμοι:
  - ✓ καλύπτουν τις τοπικές δαπάνες (40% της αξίας του έργου χωρίς το Φ.Π.Α.). Οι δύο μεγάλοι δήμοι, Τίρανα και Δυρράχιο, καλύπτουν το 100% των τοπικών δαπανών από τα έσοδά τους. Οι μικροί και μεσαίοι δήμοι βοηθούνται από τον κρατικό προϋπολογισμό.
  - ✓ πληρώνουν το κεφάλαιο για λογαριασμό του δανείου της CEB.

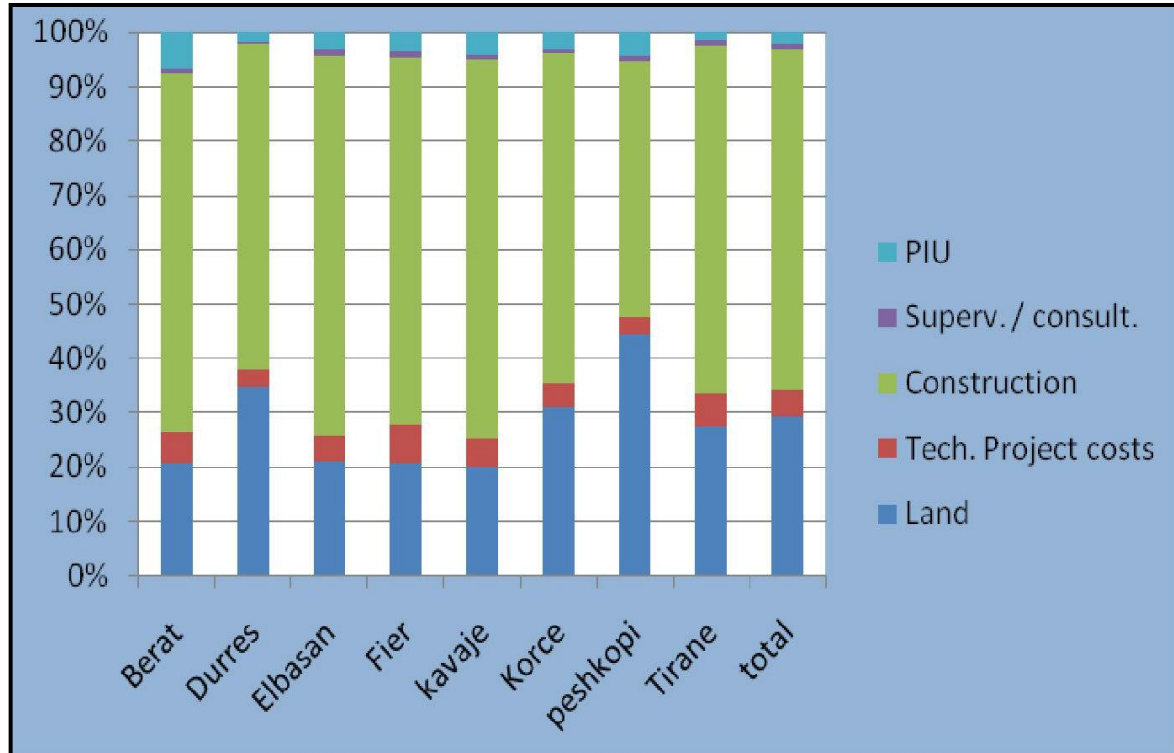
Στο έκθεμα 3.5 εμφανίζεται η αναλυτική σύγκριση δαπανών για κάθε δήμο.

Οι υποψήφιοι πρέπει να έχουν ένα εισόδημα μέσα στα όρια που ορίζονται από το νόμο και σύμφωνα με το ενοίκιο που ορίζεται από το δήμο για κάθε τύπο διαμερίσματος. Το ανώτατο όριο του ετήσιου ενοικίου υπολογίζεται στο 4% του κατασκευαστικού κόστους για κάθε είδος διαμερίσματος. Κάθε οικογένεια, ανάλογα με τη σύνθεση και το αντίστοιχο είδος κατοικίας πρέπει να έχει καθαρό μηνιαίο εισόδημα 4 φορές μεγαλύτερο από το μηνιαίο ενοίκιο για να είναι σε θέση να υποβάλλει αίτηση.

## Η Αυθαίρετη Κατοικία και η Στεγαστική Πολιτική στην Αλβανία

Από την εξέταση των απαιτούμενων εγγράφων φαίνεται ότι η διαδικασία αυτή είναι εις βάρος των φτωχότερων οικογενειών που πρέπει να παράγουν έγγραφα για να αποδείξουν ότι έχουν αρκετό εισόδημα για να πληρώσουν το ενοίκιο. Αντίθετα, οι οικογένειες με υψηλότερο εισόδημα μπορούν εσκεμμένα να κρύψουν πληροφορίες που αφορούν το εισόδημά τους για να παραμείνουν μέσα στα απαιτούμενα όρια.

Έκθεμα 3.5: Σύγκριση δαπανών ανά δήμο



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al>

Η παροχή των κατοικιών αυτών πραγματοποιείται:

- μέσω της κατασκευής.
- μέσω της αγοράς από την αγορά ακινήτων. Οι κατοικίες αυτές πρέπει να πληρούν τις συνθήκες, τους κανόνες και τα πρότυπα όπως προσδιορίζονται στην απόφαση με **αριθμό 258 και ημερομηνία 28.04.2005**:
  - ✓ η αγορά τους γίνεται συνήθως σε πόλεις όπου οι αξίες της ελεύθερης αγοράς είναι χαμηλότερες από το μέσο κατασκευαστικό κόστος της περιοχής. Η αγορά αυτή γίνεται από τους δήμους ή από μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς.

- ✓ η επιφάνεια και η δομή των διαμερισμάτων αυτών να βρίσκεται μέσα στα ισχύοντα επιτρεπόμενα όρια, όπως έχουν αναφερθεί προηγουμένως.
- ✓ τα διαμερίσματα αυτά πρέπει να είναι απαλλαγμένα από υποθήκες ή άλλες συμβατικές υποχρεώσεις και να καταγραφούν στο Γραφείο Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας για λογαριασμό του δήμου.
- ✓ τα διαμερίσματα πρέπει να πληρούν τα ισχύοντα πρότυπα όσο αφορά τη θερμομόνωση, τον φωτισμό, τον αερισμό, την υγρασία, το ύψος και το είδος του σχεδίου.
- ✓ τα διαμερίσματα που θα χρησιμοποιηθούν από οικογένειες μέλος των οποίων είναι κάποιο άτομο με ειδικές ανάγκες, ο φορέας διαχείρισης πρέπει να τα προσαρμόσει κατάλληλα για τη διευκόλυνση της κινητικότητας και της επικοινωνίας αυτών των ατόμων.
- από υπάρχουσες κατασκευές φυσικών ή νομικών προσώπων, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί από την τοπική αυτοδιοίκηση ή από μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς ως κατοικίες κοινωνικής πρόνοιας, που μπορούν να ενοικιαστούν σε οικογένειες που πληρούν τα κριτήρια για επίδομα στέγασης.
- από εγκαταστάσεις που έχουν τεθεί εκτός λειτουργίας ως αποτέλεσμα κλεισίματος μιας δραστηριότητας και οι οποίες έχουν περάσει στην ιδιοκτησία των δήμων και έχουν εγκριθεί για να χρησιμοποιηθούν ως ενοικιαζόμενες κατοικίες, σύμφωνα με το αστικό ρυθμιστικό σχέδιο.

Το έργο αυτό είναι το πρώτο του είδους του που εφαρμόζεται στην Αλβανία και θα χρησιμοποιηθεί για τη δημιουργία ενός πρότυπου για παρόμοια μελλοντικά έργα, τα οποία θα εφαρμοστούν σε διαφορετικές κοινωνικοοικονομικές συνθήκες από διάφορους δήμους.

Για το πρόγραμμα αυτό, τα νοικοκυριά που επωφελούνται πρέπει να έχουν ένα ελάχιστο και μέγιστο οικογενειακό εισόδημα σύμφωνα με την οικογενειακή δομή. Για τον υπολογισμό του ελάχιστου και μέγιστου ορίου χρησιμοποιούνται οι παρακάτω τύποι:

1. Ελάχιστο όριο εισοδήματος (**Kmin.**) = 
$$\frac{(Vb \times 0.04)}{12 \times 0.5}$$

2. Ανώτατο όριο εισοδήματος (**Kmax.**) = 
$$\frac{(Vb \times 0.04)}{12 \times 0.25}$$



Όπου:

- $V_b$  είναι η αξία του διαμερίσματος.
- $\frac{(V_b \times 0.04)}{12}$  είναι το μηνιαίο ενοίκιο η ετήσια αξία του οποίου υπολογίζεται στο 4% της αξίας της κατασκευής.
- ο δείκτης 0.5 είναι η επιδότηση ενοικίου που δίνεται από το κράτος στις οικογένειες εκείνες που δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να πληρώσουν το ενοίκιο.
- ο δείκτης 0.25 προσδιορίζεται από τη δυνατότητα που έχει η οικογένεια να πληρώσει, ως αποδεκτό όριο της οποίας θεωρείται το μηνιαίο ενοίκιο το οποίο δεν πρέπει να ξεπεράσει το 25% των συνολικών εσόδων της οικογένειας.

**Παράδειγμα:** Η αξία του διαμερίσματος είναι 21.000 ευρώ. Το μηνιαίο ενοίκιο είναι  $(V_b \times 0.04) / 12 = 70$  ευρώ. Το ελάχιστο όριο εισοδήματος της οικογένειας είναι  $70 / 0.5 = 140$  ευρώ ( $\pm 10\%$ ). Το ανώτατο όριο εισοδήματος είναι  $70 / 0.5 = 280$  ευρώ ( $\pm 10\%$ ).

Στο έκθεμα 3.6 παρουσιάζονται τα κατασκευαστικά κόστη για κάθε πόλη στην Αλβανία και το μέσο κατασκευαστικό κόστος. Για τις πόλεις που δεν αναφέρονται στον πίνακα λαμβάνεται υπ' όψιν η τιμή της κοντινότερης πόλης.

Έκθεμα 3.6: Μέσο κατασκευαστικό κόστος για τα έτη 2008-2013

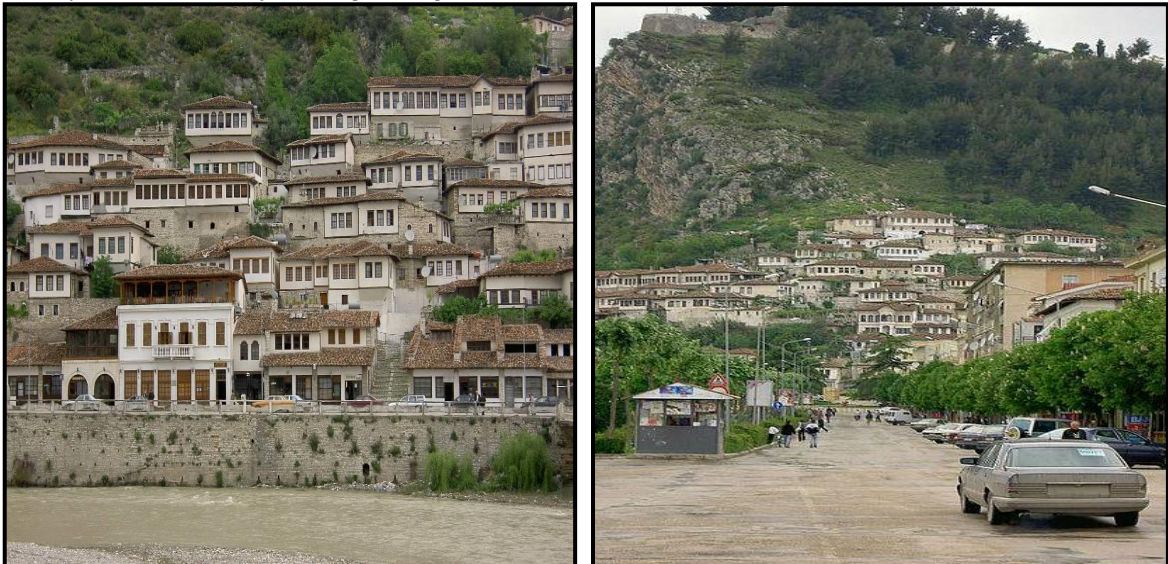
ΠΟΛΗ	Εκμεταλλεούμενη επιφάνεια (χωρίς τους τοίχους) (ευρώ/m <sup>2</sup> )					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Μπεράτ (Berat)	237	237	251	258	258	267
Ντίμπρα (Dibër)	248	248	247	264	264	277
Δυρράχιο (Durrës)	251	251	247	258	258	258
Ελμπασάν (Elbasan)	225	225	230	255	255	220
Ερσέκα (Ersekë)	239	239	251	261	261	276
Φιέρ (Fier)	239	239	241	257	257	258
Γκραμς (Gramsh)	229	229	234	256	256	220
Αργυρόκαστρο (Gjirokaštër)	242	242	245	263	263	272
Κορυτσά (Korçë)	238	238	239	260	260	276
Κρούγια (Krujë)	237	237	242	261	261	273
Καβάια (Kavajë)	239	239	237	258	258	258
Κουτσόβα (Kuçovë)	235	235	252	257	257	267
Κούκες (Kukës)	253	253	258	265	265	280
Λάτσι (Lac)	233	253	242	261	261	272
Λέζα (Lezhë)	241	241	249	262	262	272
Λιμπράζντ (Librazhd)	227	227	233	259	259	220
Λούσνια (Lushnjë)	238	238	235	256	256	249
Μάτ (Mat)	239	239	245	264	264	277
Πρένιας (Prrenjas)	228	228	242	258	258	220
Πεκίν (Peqin)	228	228	232	256	256	269
Περμέτι (Përmet)	242	242	244	263	263	269
Πογκραντέτς (Pogradec)	238	238	244	261	261	276
Πούκα (Pukë)	242	242	259	266	266	282
Ρεσέν (Rrëshen)	235	235	252	261	261	273
Σκραπάρ (Skrapar)	239	239	247	259	259	267
Άγιοι Σαράντα (Sarandë)	238	238	246	263	263	272
Σκόδρα (Shkodër)	241	241	250	262	262	267
Τεπελένι (Tepelenë)	240	240	238	263	263	269
Τροπόγια (Trojës)	256	256	258	266	266	280
Τίρανα (Tiranë)	237	237	242	260	260	260
Αυλώνα (Vlorë)	244	244	245	262	262	273
<b>ΜΕΣΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ</b>	<b>239</b>	<b>239</b>	<b>244</b>	<b>260</b>	<b>260</b>	<b>264</b>

Πηγή: <http://www.ekb.gov.al/>, οδηγίες με αρ.4 και ημ.23.11.2011, αρ.1 και ημ08.05.2013

### 3.3.1. Εκτέλεση εργασιών ανά δήμο.

**ΜΠΕΡΑΤ:** Το Μπεράτ βρίσκεται νότιο-κεντρικά της χώρας και είναι πρωτεύουσα της ομώνυμης επαρχίας και νομού, με πληθυσμό περίπου 65.000 άτομα (εκτίμηση 2006). Είναι αξιόλογη πόλη από την οθωμανική εποχή, με πολλά όμορφα οικοδομήματα αρχιτεκτονικού και ιστορικού ενδιαφέροντος. Η πόλη είναι γνωστή στους Αλβανούς ως "Πόλη των Χιλίων Παραθύρων". Είχε ανακηρυχθεί "Πόλη Μουσείο" από τον Ενβέρ Χότζα τον Ιούνιο του 1961 και Μνημείο Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς από την UNESCO τον Ιούλιο του 2008. Στο έκθεμα 3.7 εμφανίζονται φωτογραφίες της πόλης. (<http://el.wikipedia.org/wiki>)

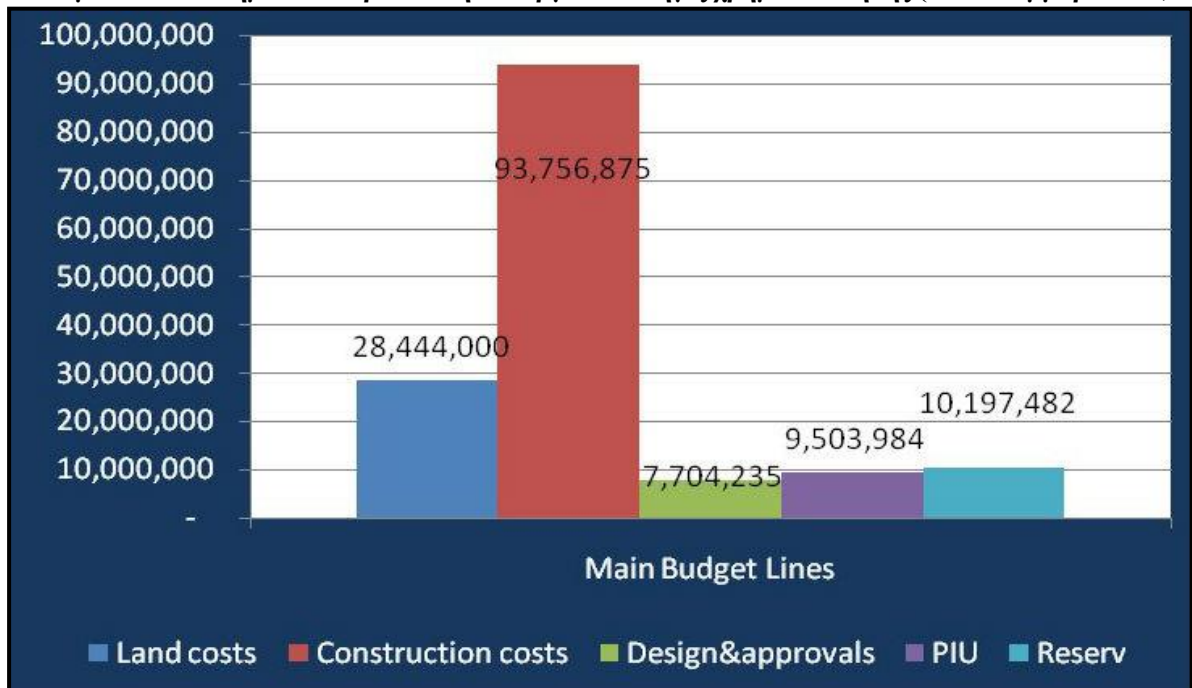
Έκθεμα 3.7: Εικόνες από την πόλη



Πηγή: <http://el.wikipedia.org/wiki>

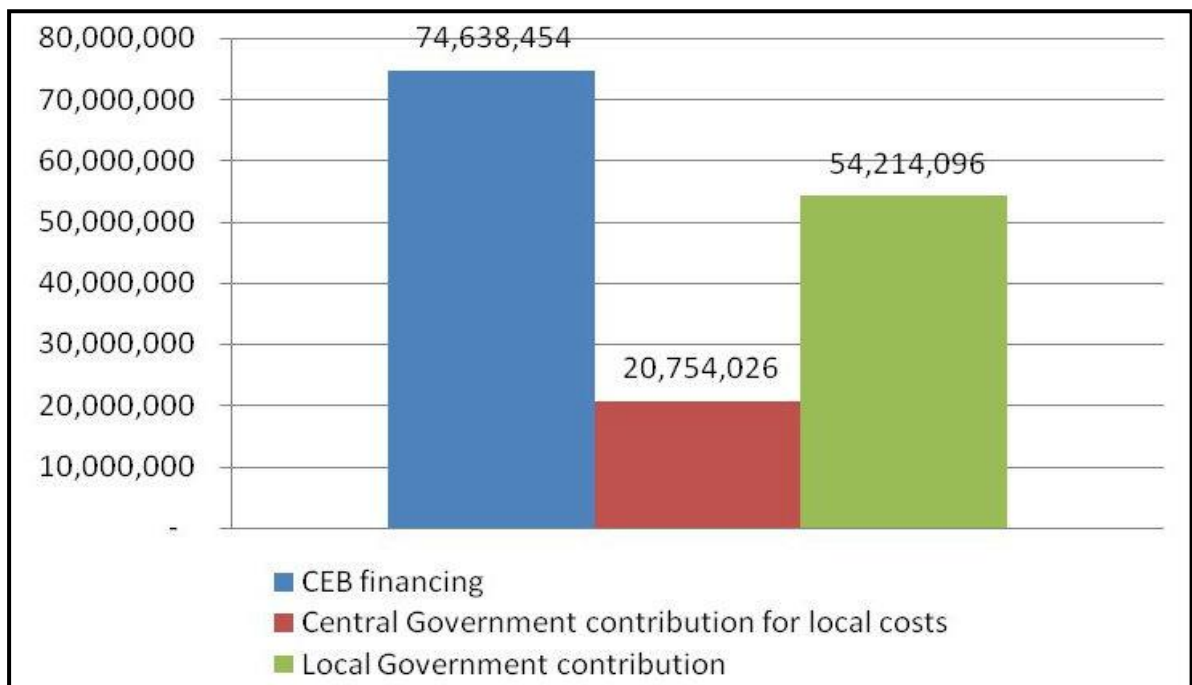
Όσο αφορά την εκτέλεση των εργασιών, έχουν ολοκληρωθεί όλες οι διαδικασίες κατασκευής και εγγραφής των διαμερισμάτων στο κτηματολόγιο. Συνολικά έχουν τακτοποιηθεί 48 οικογένειες (σε 48 διαμερίσματα). Η συνολική αξία του έργου ανέρχεται σε 149.606.576 lekë (1.064.022 ευρώ). Στα εκθέματα 3.8 και 3.9 εμφανίζονται με τη σειρά τα σημαντικότερα κόστη του έργου, οι πηγές χρηματοδότησης και φωτογραφίες από το εργοτάξιο. ([www.mppt.gov.al](http://www.mppt.gov.al))

Εκθεμα 3.8: Τα σημαντικότερα κόστη του έργου και πηγές χρηματοδότησης (σε εκατομμύρια lekë)



\*Αξία γης = 202.298ευρώ, Κόστος κατασκευής = 666.812 ευρώ, Σχέδια και εγκρίσεις = 54.794 ευρώ, PIU = 67.594 ευρώ, Reservations = 72.524 ευρώ.

\*Δάνειο της CEB=530.839ευρώ, Συνεισφορά της Κεντρικής Κυβέρνησης για τοπικές δαπάνες=147.605 ευρώ, Συνεισφορά της Τοπικής Κυβέρνησης = 385.578 ευρώ.



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>



Έκθεμα 3.9: Φωτογραφίες από το εργοτάξιο



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

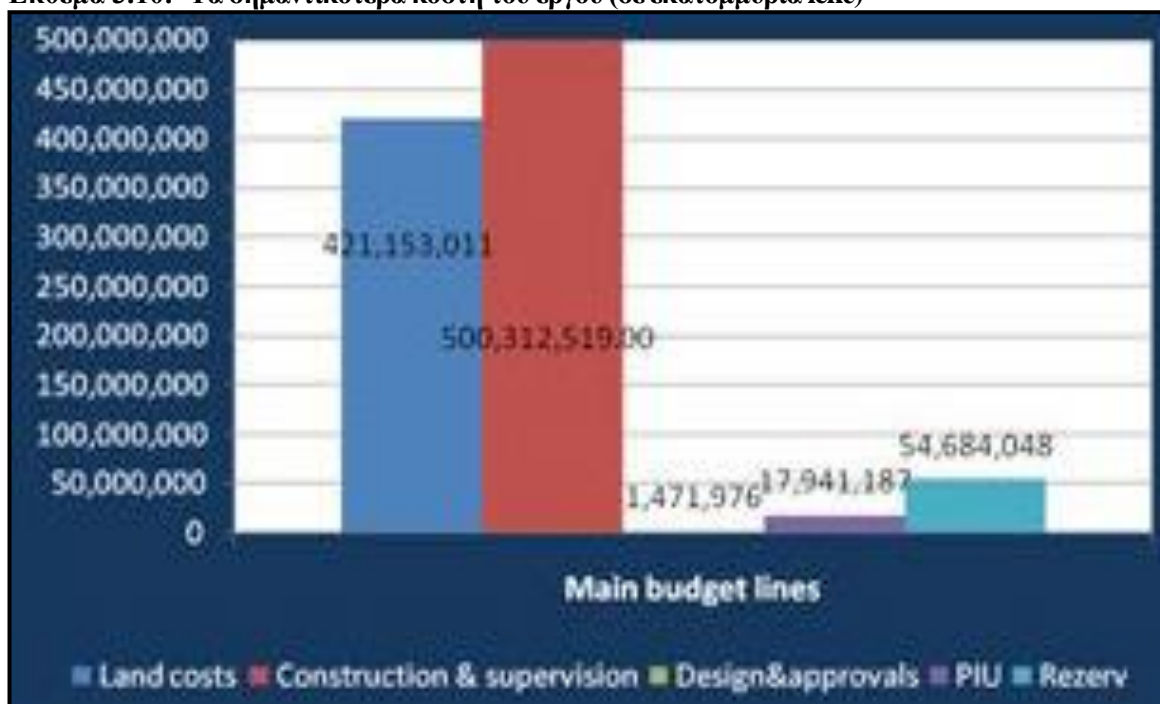
**ΔΥΡΡΑΧΙΟ:** Ο συνολικός αριθμός διαμερισμάτων είναι 340. Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή του πρώτου μπλοκ διαμερισμάτων (συνολικά 126 διαμερίσματα) και έχει ξεκινήσει η κατασκευή του δεύτερου μπλοκ. ([www.mppt.gov.al](http://www.mppt.gov.al))

Η ποιότητα κατασκευής των διαμερισμάτων είναι πολύ καλή όμως το μηνιαίο ενοίκιο φαίνεται να αποτελεί πρόβλημα για το δήμο Δυρραχίου. Υπολογισμένο σύμφωνα με τον τύπο που έχει δοθεί παραπάνω προκύπτει κοντά στην τιμή της ελεύθερης αγοράς για ένα παρόμοιο διαμέρισμα. Αν και δεν έχει αρχίσει ακόμη η διαδικασία κατανομής, ο δήμος ανησυχεί εάν θα είναι σε θέση να καλύψει τις ανάγκες των ανθρώπων και αν θα μπορέσει να συλλέξει τακτικά το ενοίκιο. Επιπλέον, το κοινωνικό μίγμα είναι ένα ζήτημα που ανησυχεί το δήμο Δυρραχίου.

Η συνολική αξία του έργου φτάνει τα 995.562.741 lekë (7.080.574ευρώ).

Στα εκθέματα 3.10, 3.11 και 3.12 εμφανίζονται με τη σειρά τα σημαντικότερα κόστη του έργου, οι πηγές χρηματοδότησης, το τεχνικό σχέδιο καθώς και φωτογραφίες από την οικοδομή.

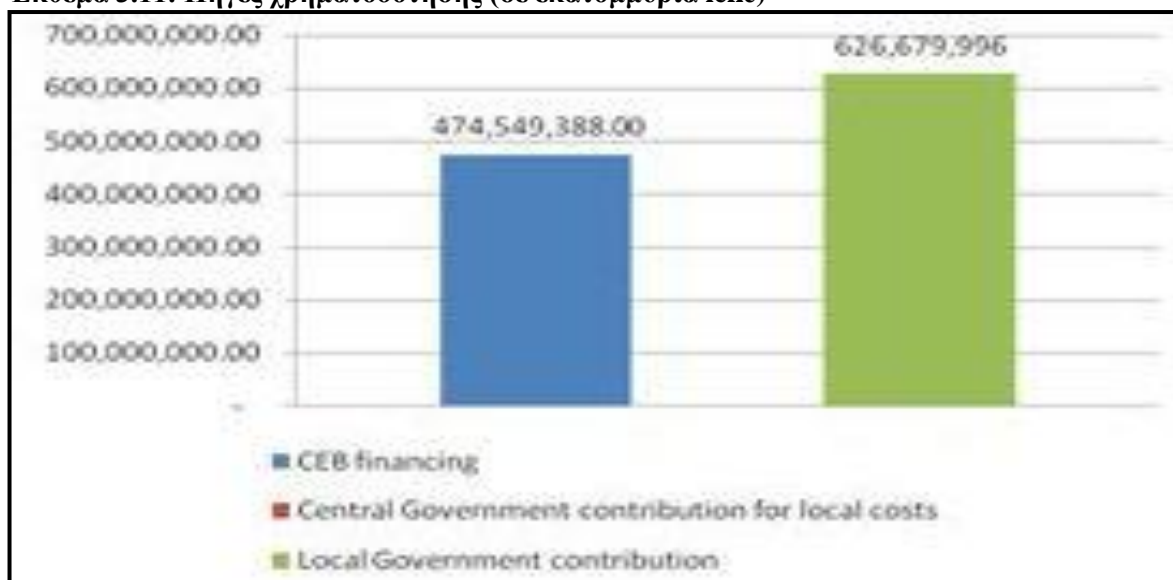
Έκθεμα 3.10: Τα σημαντικότερα κόστη του έργου (σε εκατομμύρια lekë)



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

\*Αξία γης=2.995.296 ευρώ, Κόστος κατασκευής=3.558.289 ευρώ, Σχέδια και εγκρίσεις=10.469ευρώ, PIU = 127.600 ευρώ, Reservations = 388.920 ευρώ.

Έκθεμα 3.11: Πηγές χρηματοδότησης (σε εκατομμύρια lekë)



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

\* Δάνειο της CEB = 3.375.058 ευρώ, Συνεισφορά της Τοπικής Κυβέρνησης = 4.457.031 ευρώ.



Έκθεμα 3.12: Το τεχνικό σχέδιο του έργου και φωτογραφίες από την οικοδομή

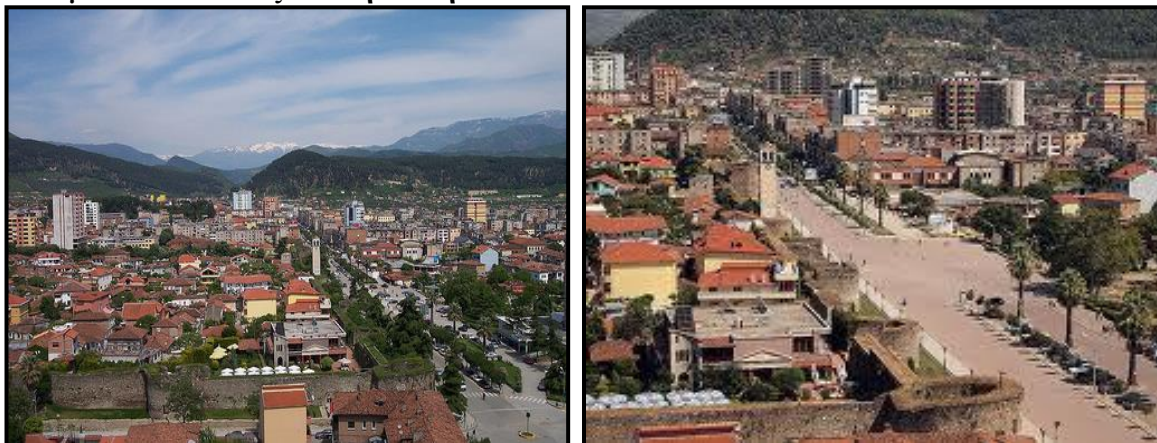


Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>



**ΕΛΜΠΙΑΣΑΝ:** Το Ελμπασάν βρίσκεται στην κεντρική Αλβανία και είναι από τις μεγαλύτερες πόλεις της χώρας με πληθυσμό 79.810. Στο έκθεμα 3.13 εμφανίζονται φωτογραφίες της πόλης. (<http://en.wikipedia.org>)

**Έκθεμα 3.13: Εικόνες από την πόλη**



Πηγή: <http://en.wikipedia.org>

Όσο αφορά την πορεία των έργων, έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των 96 διαμερισμάτων και έχουν ξεκινήσει οι διαδικασίες εγγραφής στο κτηματολόγιο. Επίσης, ο δήμος έχει καθορίσει τα κριτήρια για την επιλογή των δικαιούχων. Το συνολικό κόστος του έργου φτάνει τα 247.203.388 lekë (1.758.143 ευρώ). Στα εκθέματα 3.14 και 3.15 εμφανίζονται με τη σειρά το τεχνικό σχέδιο του έργου, τα σημαντικότερα κόστη του έργου και οι πηγές χρηματοδότησής του. ([www.mppt.gov.al](http://www.mppt.gov.al))

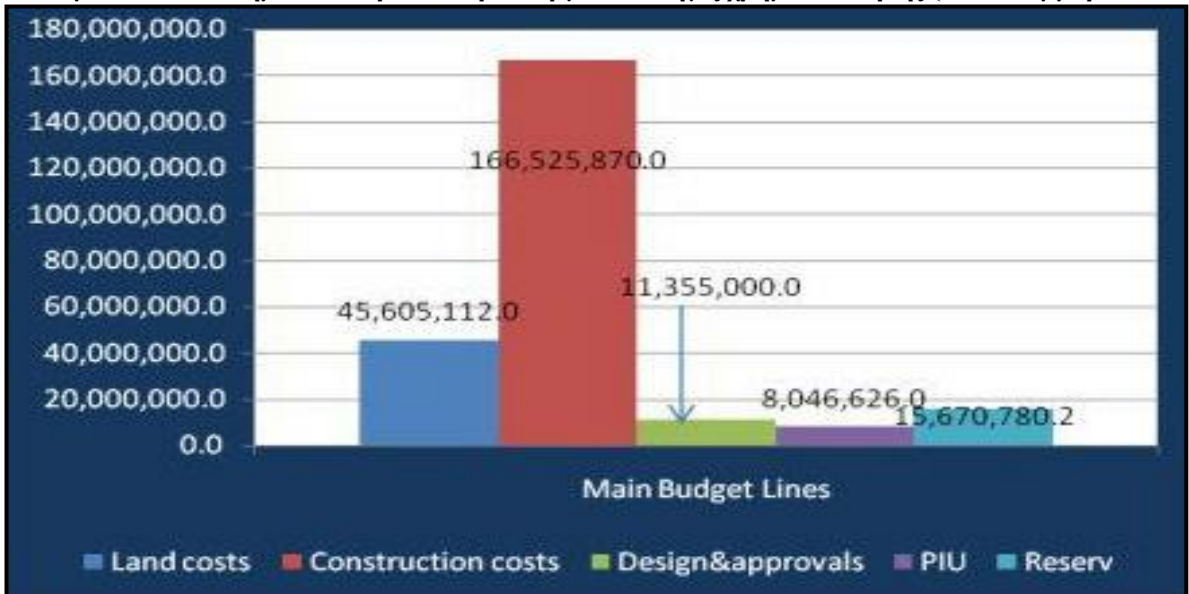
**Έκθεμα 3.14: Το τεχνικό σχέδιο του έργου**



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

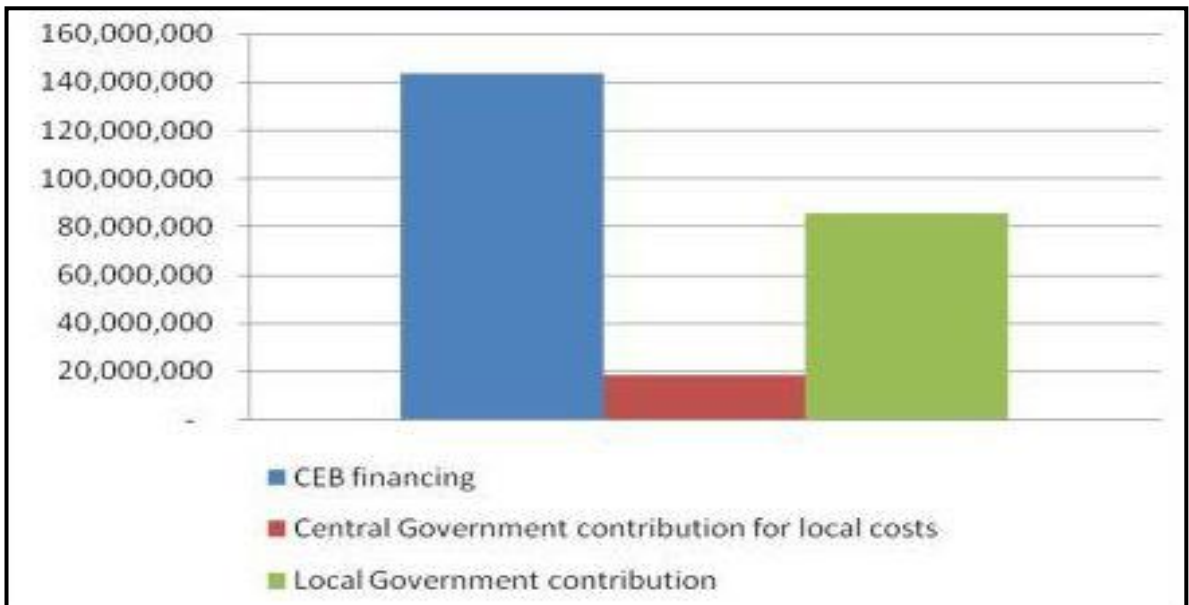


Έκθεμα 3.15: Τα σημαντικότερα κόστη του έργου και πηγές χρηματοδότησης (σε εκατομμύρια lekë)



\*Αξία γης = 324.350ευρώ, Κόστος κατασκευής = 1.184.354 ευρώ, Σχέδια και εγκρίσεις = 80.758 ευρώ, PIU = 57.228 ευρώ, Reservations = 111.453 ευρώ.

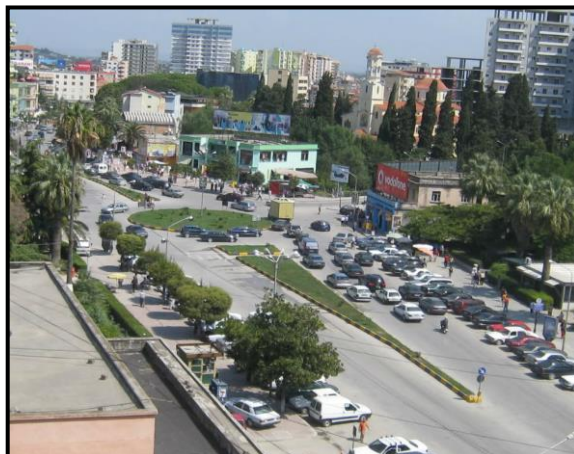
\*Δάνειο της CEB=1.029.150ευρώ, Συνεισφορά της Κεντρικής Κυβέρνησης για τοπικές δαπάνες=138.686 ευρώ, Συνεισφορά της Τοπικής Κυβέρνησης = 590.307 ευρώ.



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

**ΦΙΕΡ:** Είναι μια πόλη που βρίσκεται νοτιοδυτικά της χώρας και έχει πληθυσμό 82.297 (εκτίμηση 2005). Στο έκθεμα 3.16 εμφανίζονται φωτογραφίες από την πόλη. (<http://en.wikipedia.org>)

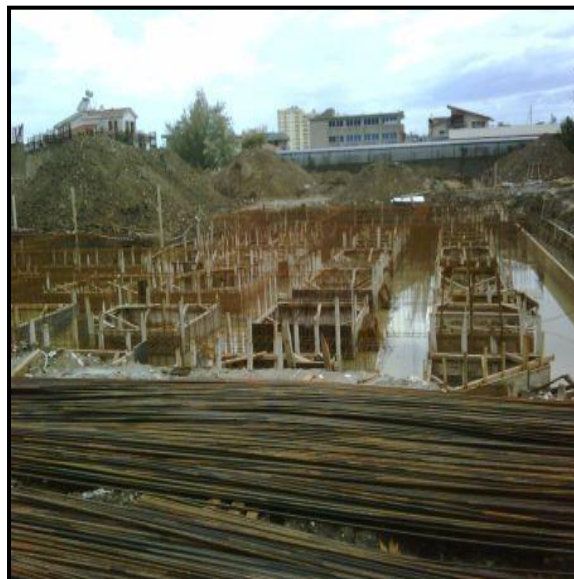
Έκθεμα 3.16: Εικόνες από την πόλη



Πηγή: <http://en.wikipedia.org>

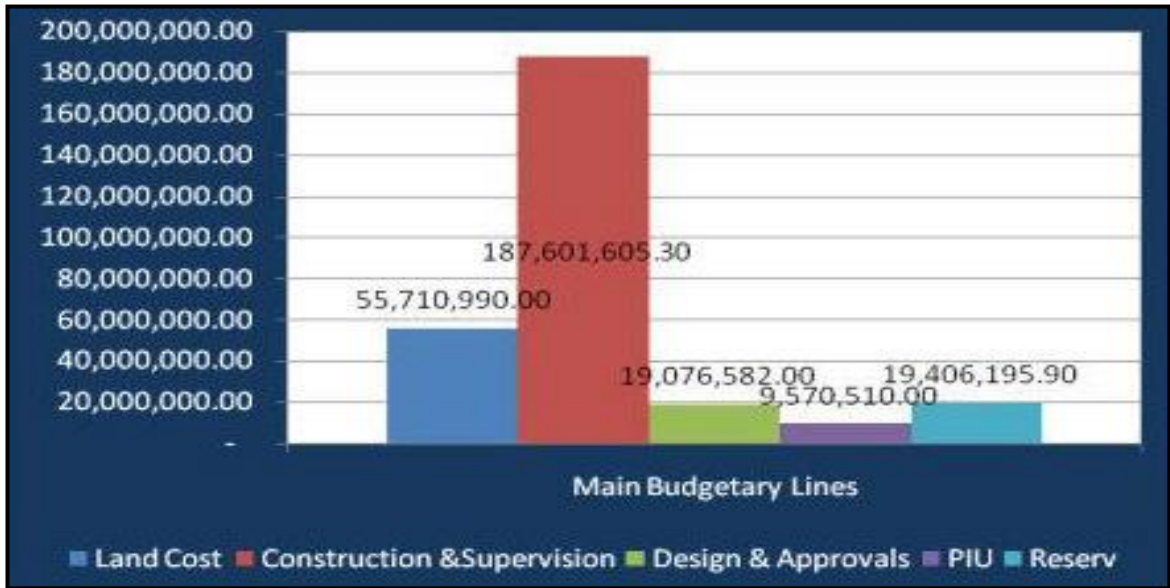
Όσο αφορά την πορεία του έργου, έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των 96 διαμερισμάτων. Η υπεύθυνη για το έργο μονάδα (PIU) έχει ολοκληρώσει όλες τις διαδικασίες και έχει παραδώσει στον δήμο για τη συνέχιση της διαχείρισης των διαμερισμάτων. Η συνολική αξία του έργου φτάνει τα 291.365.883 lekë (2.077.499 ευρώ). Στα εκθέματα 3.17 και 3.18 εμφανίζονται με τη σειρά φωτογραφίες από την οικοδομή, τα σημαντικότερα κόστη του έργου και οι πηγές χρηματοδότησής του.

Έκθεμα 3.17: Φωτογραφίες από την οικοδομή



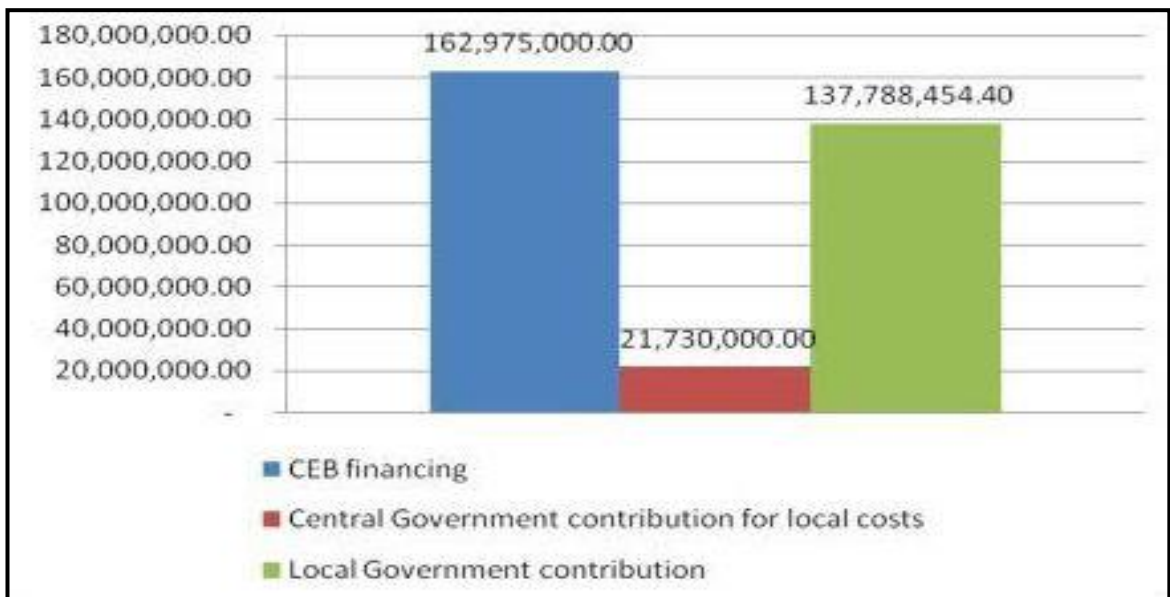
Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

Έκθεμα 3.18: Τα σημαντικότερα κόστη του έργου και πηγές χρηματοδότησης (σε εκατομμύρια lekë)



\*Αξία γης = 397.231ευρώ, Κόστος κατασκευής = 1.337.638 ευρώ, Σχέδια και εγκρίσεις=136.020 ευρώ, PIU = 68.240 ευρώ, Reservations = 138.370 ευρώ.

\*Δάνειο της CEB=1.162.045ευρώ, Συνεισφορά της Κεντρικής Κυβέρνησης για τοπικές δαπάνες=154.939 ευρώ, Συνεισφορά της Τοπικής Κυβέρνησης = 982.460 ευρώ.



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

**ΚΑΒΑΪΑ:** Η Καβάια είναι μια μικρή πόλη της Αλβανίας που συνορεύει βόρεια με το Δυρράχιο, ανατολικά με τα Τίρανα, νοτιοανατολικά με το Πεκίν, νότια με τη Λούσνια και



στα δυτικά βρέχεται από την Αδριατική θάλασσα. Στο έκθεμα 3.19 εμφανίζονται φωτογραφίες της πόλης.

**Έκθεμα 3.19: Εικόνες από την πόλη**



Έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία κατασκευής των 48 διαμερισμάτων και θα ξεκινήσουν οι διαδικασίες εγγραφής τους στο κτηματολόγιο. Το συνολικό κόστος του έργου φτάνει τα 117.911.328 lekë (840.732 ευρώ). Αυτή τη στιγμή ο δήμος εργάζεται για την επιλογή των δικαιούχων. Στα εκθέματα 3.20, 3.21 και 3.22 εμφανίζονται με τη σειρά το τεχνικό σχέδιο του έργου, τα σημαντικότερα κόστη του έργου, οι πηγές χρηματοδότησής του καθώς και φωτογραφίες από την οικοδομή.

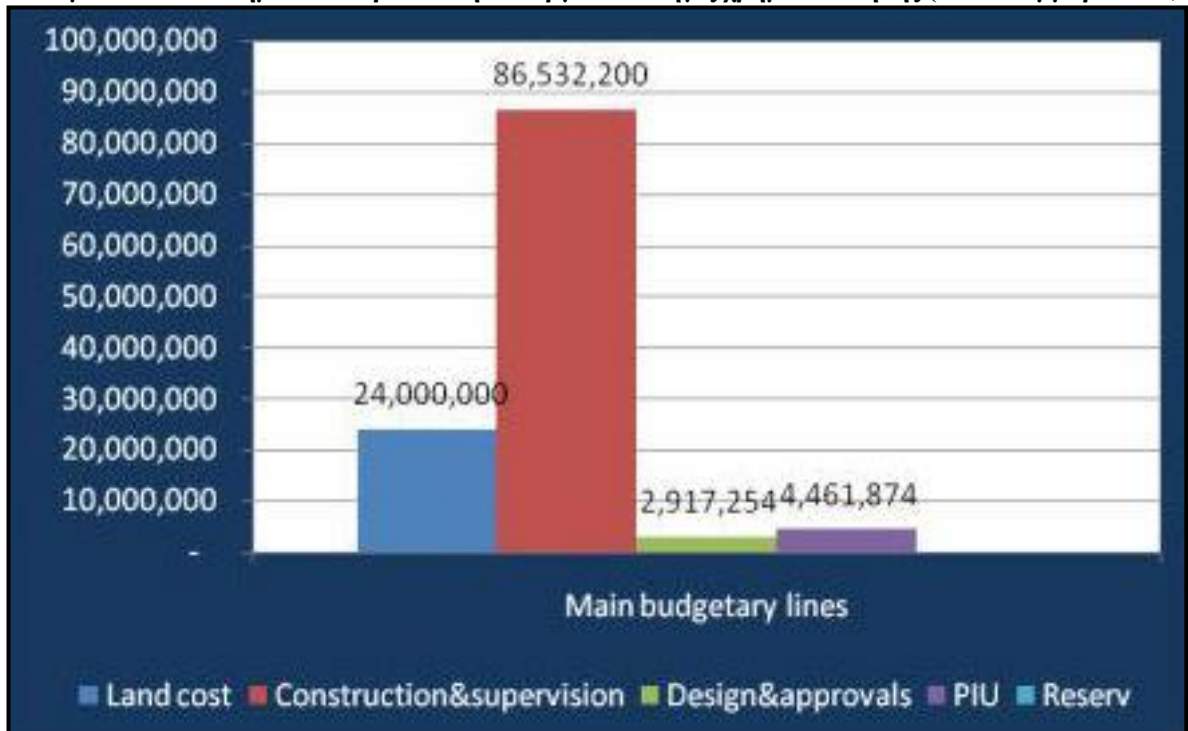
**Έκθεμα 3.20: Το τεχνικό σχέδιο του έργου**



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

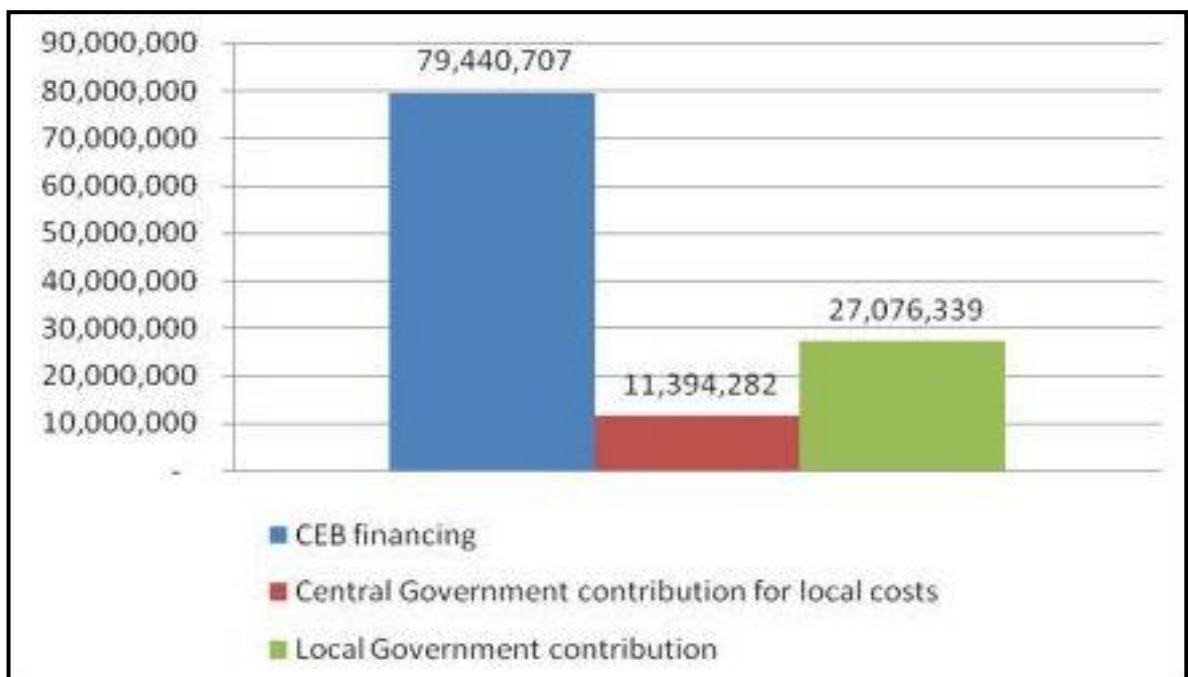


Έκθεμα 3.21: Τα σημαντικότερα κόστη του έργου και πηγές χρηματοδότησης (σε εκατομμύρια lekë)



\*Αξία γης = 171.125 ευρώ, Κόστος κατασκευής = 616.992 ευρώ, Σχέδια και εγκρίσεις = 20.801 ευρώ, PIU = 31.814 ευρώ.

\*Δάνειο της CEB = 566.428 ευρώ, Συνεισφορά της Κεντρικής Κυβέρνησης για τοπικές δαπάνες = 81.244 ευρώ, Συνεισφορά της Τοπικής Κυβέρνησης = 193.060 ευρώ.



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

Έκθεμα 3.22: Φωτογραφίες της οικοδομής



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

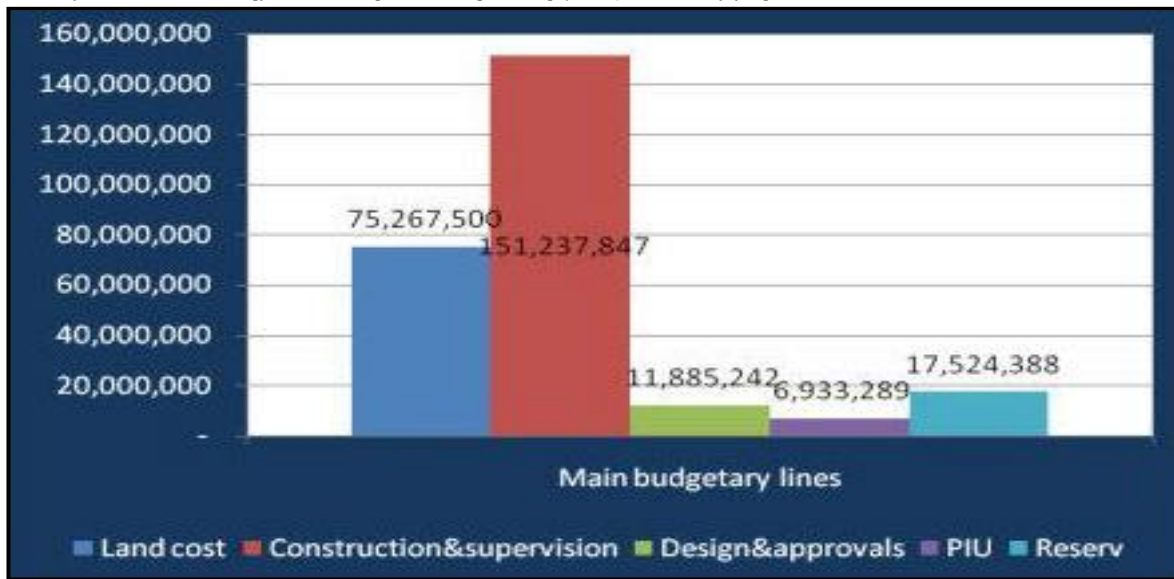
**ΚΟΡΥΤΣΑ:** Η Κορυτσά είναι μια πόλη στη νοτιοανατολική Αλβανία με πληθυσμό 105.000 (εκτίμηση 2009) κάνοντάς την, την έκτη μεγαλύτερη πόλη της χώρας. Στο έκθεμα 3.23 εμφανίζονται φωτογραφίες της πόλης.

Έκθεμα 3.23: Εικόνες από την πόλη



Στην Κορυτσά, έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των 96 διαμερισμάτων και έχουν ξεκινήσει οι διαδικασίες εγγραφής τους στο ZRPP καθώς και οι διαδικασίες επιλογής των δικαιούχων. Το συνολικό κόστος του έργου φτάνει τα 262.848.266 lekë (1.874.162 ευρώ). Στο έκθεμα 3.24 εμφανίζονται τα σημαντικότερα κόστη του έργου.

Έκθεμα 3.24: Τα σημαντικότερα κόστη του έργου (σε εκατομμύρια lekë)



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

\*Αξία γης = 536.673 ευρώ, Κόστος κατασκευής = 1.078.357 ευρώ, Σχέδια και εγκρίσεις = 84.744 ευρώ, PIU = 49.436 ευρώ, Reservations = 124.952 ευρώ.

**ΠΕΣΚΟΠΙ:** Είναι μια πόλη της βορειοανατολικής Αλβανίας που βρίσκεται στο νομό Ντίμπρας. Είναι τοποθετημένη 187 km μακριά από τα Τίρανα και 20 km από τα σύνορα με τη Δημοκρατία της Μακεδονίας. Ο πληθυσμός της φτάνει τους 14.100 κατοίκους (εκτίμηση 2004). Στο έκθεμα 3.25 εμφανίζονται φωτογραφίες της πόλης.

Έκθεμα 3.25: Εικόνες από την πόλη





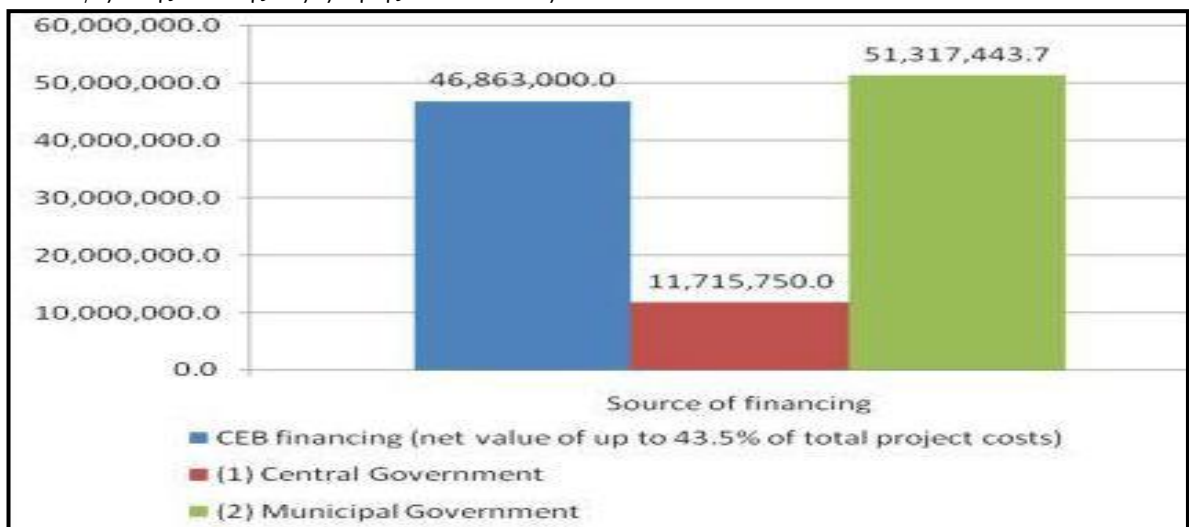
Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τριών ορόφων με 24 διαμερίσματα και αναμένεται να ολοκληρωθεί και το ισόγειο (εγκαταστάσεις παροχής υπηρεσιών). Ο δήμος έχει έτοιμη τη λίστα με τα ονόματα των δικαιούχων. Το συνολικό κόστος του έργου φτάνει τα 108.791.165 lekë (775.703 ευρώ). Στα εκθέματα 3.26 και 3.27 εμφανίζονται με τη σειρά τα σημαντικότερα κόστη του έργου και οι πηγές χρηματοδότησης καθώς και φωτογραφίες από την οικοδομή και το τεχνικό σχέδιο του έργου.

Εκθέμα 3.26: Τα σημαντικότερα κόστη του έργου και πηγές χρηματοδότησης (σε εκατομμύρια lekë)



\*Αξία γης = 343.581 ευρώ, Κόστος κατασκευής = 346514 ευρώ, Σχέδια και εγκρίσεις=23.472 ευρώ, PIU = 41.254 ευρώ, Reservations = 20.882 ευρώ.

\*Δάνειο της CEB=334.143 ευρώ, Συνεισφορά της Κεντρικής Κυβέρνησης για τοπικές δαπάνες=83.536 ευρώ, Συνεισφορά της Τοπικής Κυβέρνησης = 365.904 ευρώ.



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>



Έκθεμα 3.27: Φωτογραφίες της οικοδομής και το τεχνικό σχέδιο του έργου



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

**TIPANA:** Ο δήμος των Τιράνων, όπως οι άλλοι δήμοι που ωφελούνται από το πρόγραμμα, έχει ιδρύσει μια μονάδα εφαρμογής του προγράμματος (PIU). Για να πραγματοποιήσει τις οικοδομικές εργασίες η μονάδα PIU έχει αναθέσει το έργο σε 4 κατασκευαστικές εταιρείες.

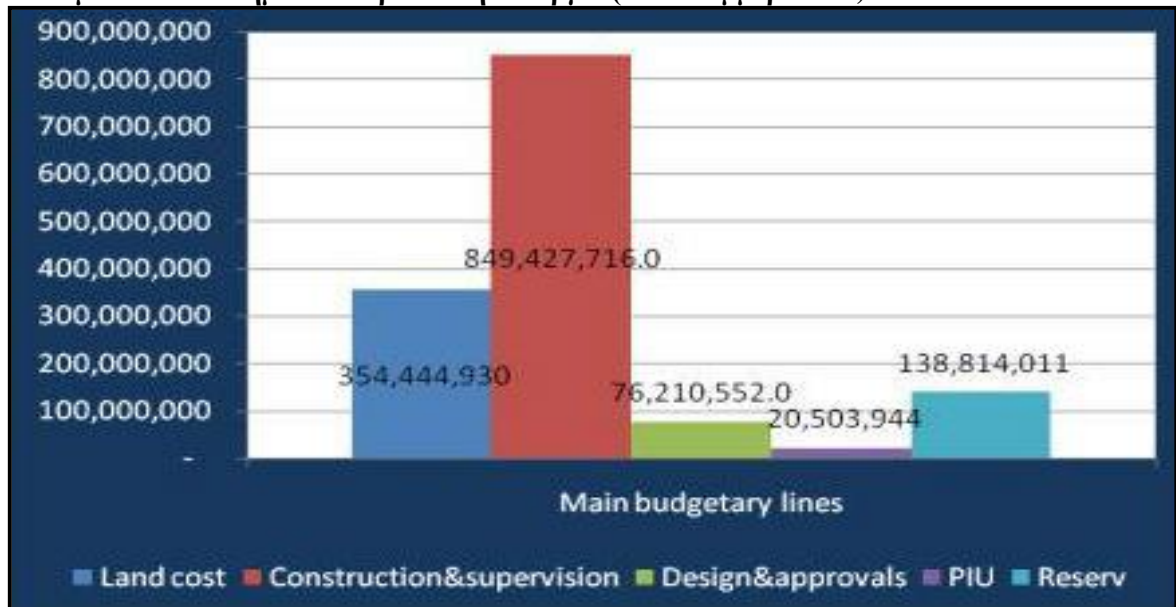
Μέχρι στιγμής, έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των 370 διαμερισμάτων αλλά δεν έχουν γίνει ακόμη οι συνδέσεις με νερό και ηλεκτρικό ρεύμα. Τα 15 από τα 385 συνολικά διαμερίσματα δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί λόγω καθυστέρησης από την απομάκρυνση των γραμμών υψηλής τάσης. Εντούτοις, ο δήμος δεν έχει αποφασίσει ακόμη τον τρόπο με τον οποίο θα γίνει η συντήρηση των διαμερισμάτων. Το συνολικό κόστος του έργου φτάνει τα 1.439.401.153 lekë (10.298.464 ευρώ). ([www.mppt.gov.al](http://www.mppt.gov.al))

Η CEB παρέχει το 60% του κόστους ενώ ο δήμος Τιράνων και η κυβέρνηση καλύπτουν 35.3% και 4.7% των δαπανών του προγράμματος αντίστοιχα. (Shutina, 2011)

Ο δήμος υποστηρίζει ότι η ποιότητα κατασκευής είναι υψηλότερη σε σχέση με τις μονάδες στέγασης που παραδόθηκαν από την ΝΗΑ στο παρελθόν.

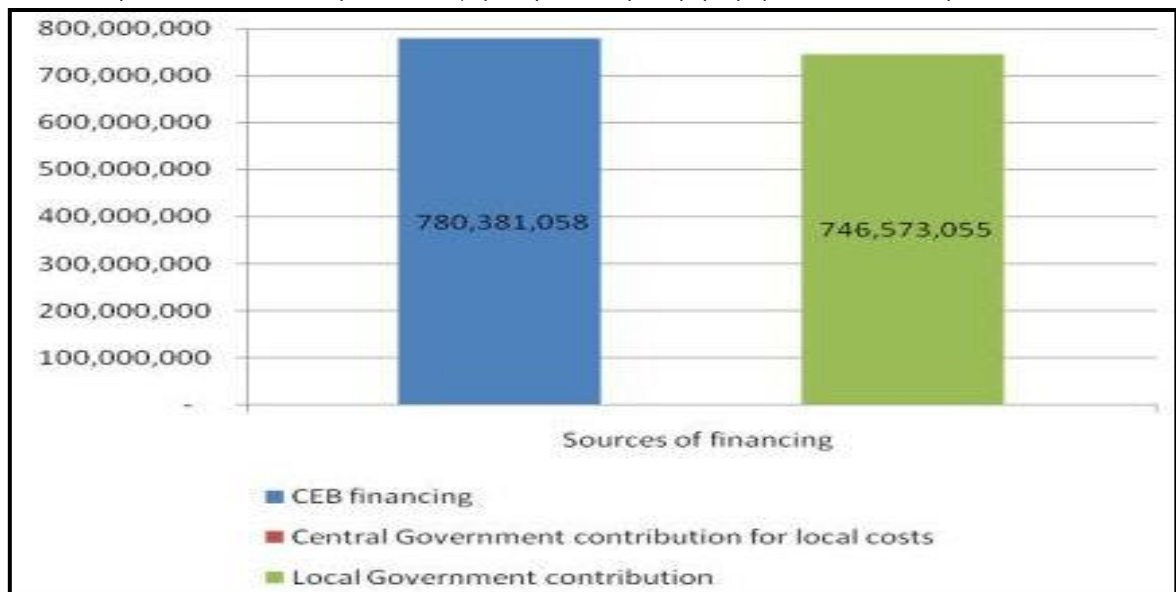
Στα εκθέματα 3.28 και 3.29 εμφανίζονται με τη σειρά τα σημαντικότερα κόστη του έργου και οι πηγές χρηματοδότησης καθώς και φωτογραφίες από την οικοδομή.

Έκθεμα 3.28: Τα σημαντικότερα κόστη του έργου (σε εκατομμύρια lekë)



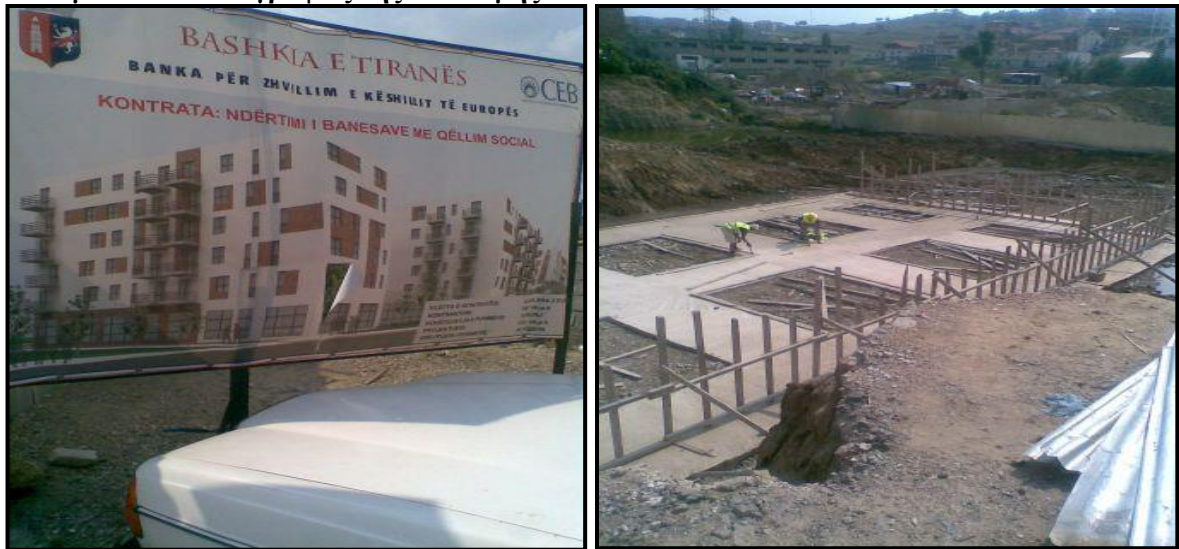
\*Αξία γης=2.535.942 ευρώ, Κόστος κατασκευής=6.077.389 ευρώ, Σχέδια και εγκρίσεις=545.263 ευρώ, PIU = 146.699 ευρώ, Reservations = 993.171 ευρώ.

\*Δάνειο της CEB=5.583.382 ευρώ, Συνεισφορά της Τοπικής Κυβέρνησης = 5.341.496 ευρώ.



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

Έκθεμα 3.29: Φωτογραφίες της οικοδομής



Πηγή: <http://www.mppt.gov.al/>

Στη βάση δεδομένων του δήμου έχουν γραφτεί συνολικά 1.124 υποψήφιοι για το πρόγραμμα αυτό. Από αυτούς οι 700 έχουν επιλεγεί για τη δεύτερη φάση και θα περάσουν από αξιολόγηση και έγκριση από το Δημοτικό Συμβούλιο σύμφωνα με το σύστημα πόντων που έχει αναφερθεί. (Shutina, 2011)

Το πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες των ομάδων με χαμηλό εισόδημα. Εντούτοις, ο δήμος υποστηρίζει ότι τα προγράμματα αυτά δεν πρέπει να απευθύνονται μόνο σε μια ομάδα ανθρώπων διότι αυτό μπορεί να οδηγήσει σε κοινωνικό διαχωρισμό και στη δημιουργία απομονωμένων ή περιθωριοποιημένων κοινοτήτων. Για να το αποφύγει αυτό, ο δήμος σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το σύστημα των πόντων αλλάζοντας τα βάρη σε διάφορα κριτήρια που θα εξασφαλίσουν ένα επαρκές κοινωνικό μίγμα.

Ο δήμος σκοπεύει επίσης να χρησιμοποιήσει τα ισόγεια των κτηρίων για τις υπηρεσίες της γειτονιάς. Αυτό θεωρείται ότι θα επιτρέψει τη δημιουργία βιώσιμων γειτονιών, καλά ενσωματωμένων στον αστικό πυρήνα.

Το δάνειο πρέπει να πληρωθεί στη CEB μέσα σε 10 έτη και κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου οι δήμοι δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να χρησιμοποιήσουν τα διαμερίσματα για άλλους λόγους εκτός από την ενοικίαση στους χαμηλού εισοδήματος δικαιούχους.

Το μίσθωμα που καθορίζεται από το εγχειρίδιο της CEB δουλεύει καλά για το δήμο των Τίρανων. Το μίσθωμα είναι χαμηλότερο από τη τιμή εμπορίου και είναι αποδεκτό συγκρινόμενο με τα εισοδηματικά επίπεδα στα Τίρανα.

**Επίδομα κατοικίας.** Το πρόγραμμα κατοικιών προς ενοικίαση, μέσα στα πλαίσιά του, επιτρέπει επίσης την εφαρμογή του προγράμματος επιδομάτων κατοικίας, εφόσον αυτό δεν παρακωλύει τη διαδικασία πληρωμής.

Το επίδομα αυτό δίνεται στις οικογένειες που πληρούν τα αναφερόμενα κριτήρια όταν:

- δεν υπάρχουν κεφάλαια για νέες επενδύσεις ή για αγορά κατοικιών στην αγορά.
- η οικογένεια που κάνει αίτηση για κοινωνική στέγαση με ενοίκιο ζει ήδη σε μια ενοικιαζόμενη κατοικία η οποία βρίσκεται κοντά στη δουλειά, στο σχολείο των παιδιών, σε κέντρα υγείας ή άλλες υπηρεσίες.
- η ενοικιαζόμενη κατοικία παρέχεται με χρηματοδότηση από ιδιωτικούς μη κερδοσκοπικούς φορείς.

Το επίδομα δεν μπορεί να είναι πάνω από το 50% της αξίας του ελάχιστου ενοικίου στην ελεύθερη αγορά. Το πρόγραμμα αυτό έχει υποστηρίξει 140 δικαιούχους από το 2007 και χρηματοδοτείται πλήρως από το ταμείο του δήμου. Οι οικογένειες βρίσκουν μόνες τους το διαμέρισμα στην αγορά και για να ωφεληθούν από το πρόγραμμα θα πρέπει να καταθέσουν όλα τα απαραίτητα έγγραφα. Η αίτησή τους αναθεωρείται πρώτα από το Τμήμα Στέγασης και έπειτα από την Επιτροπή Στέγασης που κάνει την ταξινόμηση. Έπειτα, ο κατάλογος υποβάλλεται στο Δημοτικό Συμβούλιο, το οποίο κάνει τη τελική απόφαση για το ποιος θα ωφεληθεί από το πρόγραμμα.

### **3.4. Πρόγραμμα κατοικιών χαμηλού κόστους.**

Το πρόγραμμα κατοικιών χαμηλού κόστους εφαρμόζεται και παρακολουθείται από την Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία (ΕΣΑ). Το πρόγραμμα αποτελείται από τρία μέρη:

- **κατασκευή κατοικιών που εκτελείται μέσω της ΕΣΑ** σε δύο περιπτώσεις:
  - ✓ με χρηματοδότηση από τα κονδύλια του κρατικού προϋπολογισμού όπου η πώληση γίνεται με το κατασκευαστικό κόστος και δικαιούχοι είναι οι οικογένειες που έχουν



ανάγκη και που έχουν εγκριθεί με απόφαση των αντίστοιχων δημοτικών συμβούλων.

- ✓ με χρηματοδότηση από το κεφάλαιο της ΕΣΑ, οι κατοικίες πωλούνται σε συνθήκες ελεύθερου ανταγωνισμού προκειμένου να εξασφαλιστούν επαρκή έσοδα για τη συνέχιση του έργου, για την υποστήριξη των κοινωνικών στεγαστικών πολιτικών και για την παροχή χαμηλού κόστους στέγασης σύμφωνα με το **ν.9232** "Για τα στεγαστικά προγράμματα κατοίκων των αστικών περιοχών".
- **αγορά κατοικίας στην ελεύθερη αγορά**, που γίνεται από τον προϋπολογισμό της ΕΣΑ στις πόλεις εκείνες όπου η αξία αγοράς κατοικίας είναι χαμηλότερη από τη μέση κατασκευαστική αξία στη συγκεκριμένη περιοχή.
- **επιδότηση δανείου χαμηλού επιτοκίου**. Οι οικογένειες που κάνουν αίτηση στους δήμους πληρώνουν μόνο 3% επιτόκιο. Σύμφωνα με την Απόφαση του Συμβουλίου των Υπουργών, με αριθμό 600 και ημερομηνία 12.09.2007, οι δημόσιοι υπάλληλοι υψηλής κατάταξης και οικογένειες αστυνομικών που έχουν σκοτωθεί εν ώρα υπηρεσίας δικαιούνται δάνειο με επιτόκιο 4%. Η εφαρμογή και παρακολούθηση του προγράμματος γίνεται από την ΕΣΑ.

### **3.4.1. Κατασκευή και αγορά κατοικιών με εγκρινόμενη χρηματοδότηση από τον κρατικό προϋπολογισμό.**

Το έργο εφαρμόστηκε από το 2005 μέχρι το 2008. Για τα έτη 2005-2006 με χρηματοδότηση από τον κρατικό προϋπολογισμό κτίστηκαν συνολικά 491 διαμερίσματα με συνολική αξία 7.194.516 ευρώ. Στο έκθεμα 3.30 παρουσιάζονται λεπτομέρειες του έργου για τα έτη 2005 και 2006.

#### **Για το έτος 2007:**

Με χρηματοδότηση από τον κρατικό προϋπολογισμό κτίστηκαν 491 διαμερίσματα με συνολική αξία 7.283.329 ευρώ και μέσο κατασκευαστικό κόστος 200 ευρώ/m<sup>2</sup> στις πόλεις Δυρράχιο, Ελμπασάν, Κορυτσά και Καβάρια. Η διανομή των διαμερισμάτων έγινε με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την κάθε πόλη. Η πώληση των διαμερισμάτων

έγινε από την ΕΣΑ με την πραγματική κατασκευαστική αξία. Από την επένδυση αυτή ταχτοποιήθηκαν 491 άστεγες οικογένειες.

**Έκθεμα 3.30: Κατασκευή κατοικιών για το έτος 2005 και 2006**

Έτος 2005	Αξία (ευρώ)	Αριθμός διαμερισμάτων	Κόστος κατασκευής
<b>Δυρράχιο</b>	319.401	24	207 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Σκόδρα</b>	313.819	24	203 ευρώ/μ <sup>2</sup>
	497.092	30	219 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Ελμπασάν</b>	530.518	30	234 ευρώ/μ <sup>2</sup>
	312.235	24	202 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Αργυρόκαστρο</b>	184.715	15	147 ευρώ/μ <sup>2</sup>
	323.865	20	191 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Κορυτσά</b>	300.008	20	168 ευρώ/μ <sup>2</sup>
	301.884	20	169 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Φιέρ</b>	302.587	24	196 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Αυλώνα</b>	343.936	24	223 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>3.730.060</b>	<b>255</b>	<b>196 ευρώ/μ<sup>2</sup></b>
Έτος 2006	Αξία (ευρώ)	Αριθμός διαμερισμάτων	Κόστος κατασκευής
<b>Δυρράχιο</b>	336.646	24	218 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Σκόδρα</b>	532.964	40	173 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Ελμπασάν</b>	540.082	40	176 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Κορυτσά</b>	678.061	40	221 ευρώ/μ <sup>2</sup>
	667.628	40	217 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Καβάια</b>	638.777	40	208 ευρώ/μ <sup>2</sup>
<b>Πούκα (ανακατασκευή καμένης κατοικίας)</b>	70.298	12	
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>3.464.456</b>	<b>236</b>	<b>202 ευρώ/μ<sup>2</sup></b>

Πηγή: Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία, 2013

### Για το έτος 2008:

Με χρηματοδότηση από τον κρατικό προϋπολογισμό αγοράστηκαν 33 διαμερίσματα από την ελεύθερη αγορά και έχουν γίνει τα συμβόλαια αγοραπωλησίας με τις άστεγες οικογένειες για τις πόλεις:

- **Κούκες:** Έχουν αγοραστεί από την ελεύθερη αγορά 14 διαμερίσματα.
- **Τροπόια:** Έχουν αγοραστεί από την ελεύθερη αγορά 3 διαμερίσματα.
- **Πεσκοπί:** Έχουν αγοραστεί από την ελεύθερη αγορά 4 διαμερίσματα.
- **Μπαλς:** Έχει αγοραστεί από την ελεύθερη αγορά 1 διαμέρισμα.
- **Γκραμς:** Έχουν αγοραστεί από την ελεύθερη αγορά 3 διαμερίσματα.
- **Πρένιας:** Έχουν αγοραστεί από την ελεύθερη αγορά 3 διαμερίσματα.

- **Περμέτι:** Έχουν αγοραστεί από την ελεύθερη αγορά 4 διαμερίσματα.
- **Κελτσούρε:** Έχει αγοραστεί από την ελεύθερη αγορά 1 διαμέρισμα.

### 3.4.2. Κατασκευή κατοικιών με χρηματοδότηση από την Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία.

Η ΕΣΑ ξεκίνησε τη χρηματοδότηση για κατασκευή κατοικιών από το 2009. Ο σχεδιασμός των κατοικιών αυτών βασίζεται σε τρεις βασικές αρχές:

- τον υψηλό αριθμό των εγγεγραμμένων άστεγων οικογενειών στους αντίστοιχους δήμους.
- την κατασκευή των κατοικιών σε πόλεις όπου η αξία πώλησης των διαμερισμάτων στην ελεύθερη αγορά είναι πολύ υψηλότερη από το κόστος κατασκευής από την ΕΣΑ.
- τις ευνοϊκές συνθήκες για την πώληση των χώρων εξυπηρέτησης στην ελεύθερη αγορά.

Με χρηματοδότηση της ΕΣΑ έχουν κατασκευαστεί 3 κτήρια με 105 διαμερίσματα και 18 χώρους εξυπηρέτησης, συνολικής αξίας 1.834.749 ευρώ και μέσο κατασκευαστικό κόστος 199 ευρώ/m<sup>2</sup> στις πόλεις που εμφανίζονται στο έκθεμα 3.31.

Έκθεμα 3.31: Διαμερίσματα που έχουν κτιστεί με χρηματοδότηση από την ΝΗΑ

Πόλη	Αξία	Αρ. Διαμερισμάτων	Κόστος (ευρώ/m <sup>2</sup> )
Σκόδρα	644.380	35	209
Κορυτσά	610.465	35	198
Καβάια	579.904	35	188
<b>Σύνολο</b>	<b>1.834.749</b>	<b>105</b>	

Πηγή: Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία, 2013

Όσο αφορά την πώληση των διαμερισμάτων, η λίστα των πολιτών που θα επωφεληθούν από τα διαμερίσματα αυτά θα προσδιοριστεί από τα Δημοτικά Συμβούλια των αντίστοιχων πόλεων.

### 3.4.3. Πιστωτική υποστήριξη.

Η πιστωτική υποστήριξη είναι μέρος του προγράμματος κατοικιών χαμηλού κόστους. Πρόκειται για μια σύμπραξη του κρατικού και ιδιωτικού τραπεζικού τομέα και στοχεύει:

- **στην αντιμετώπιση των συσσωρευμένων στεγαστικών προβλημάτων.** Η προτιμώμενη στεγαστική μορφή για τις αλβανικές οικογένειες είναι η απόκτηση δικής τους κατοικίας και έτσι το έργο αυτό βοηθά τις οικογένειες εκείνες που έχουν κάνει αίτηση στους αντίστοιχους δήμους σύμφωνα με το **v.9232** με ημερομηνία 13.05.2004.
- **στην υποστήριξη της αγοράς ακινήτων** (ειδικά των κατοικιών που πωλούνται για δεύτερη φορά).
- **στην ενεργοποίηση της ιδιωτικής αγοράς των ενυπόθηκων δανείων** με τη δημιουργία ανταγωνισμού στους όρους δανεισμού.

Το έργο εφαρμόζεται σε 65 δήμους της χώρας. Βασισμένη στο πρόγραμμα αυτό η κυβέρνηση καθορίζει για κάθε δήμο τον αριθμό οικογενειών που μπορούν να ωφεληθούν από την πιστωτική υποστήριξη μέσω της επιχορήγησης επιτοκίου. Τα δάνεια αυτή την περίοδο διαχειρίζονται από την Εθνική Εμπορική Τράπεζα (National Commercial Bank). Οι δικαιούχοι πληρώνουν επιτόκιο 3%. Οι δήμοι ετοιμάζουν τη λίστα με τα άτομα που μπορούν να επωφεληθούν από την πιστωτική υποστήριξη. Εντούτοις, βασισμένη στην πιστωτική αξιοπιστία κάθε υποψηφίου είναι η τράπεζα εκείνη που έχει την τελική απόφαση στο δάνειο. Με βάση τη τμηματική στρατηγική κατοικίας εκτιμάται ότι 6.000 οικογένειες θα υποστηριχθούν μέσω του σχεδίου αυτού. Οι δικαιούχοι μπορούν να παρέχουν 20% λιγότερη πληρωμή ή 40% πρόσθετη επιβοηθητική εγγύηση. (Shutina, 2010)

Το πρόγραμμα ξεκίνησε το 2008 όμως τα πρώτα συμβόλαια με την NCB (National Commercial Bank) υπογράφηκαν το 2010. Το έργο χωρίζεται σε δύο επιμέρους έργα:

**Το πρώτο** αφορά τις οικογένειες που έχουν ανάγκη στέγασης, όπως αυτές έχουν οριστεί από το **v.9232**. Η λίστα με τις οικογένειες αυτές εγκρίνεται από τα Δημοτικά Συμβούλια, σύμφωνα με τις νομικές διαδικασίες που έχουν προσδιοριστεί από το εν λόγω νόμο. Οι οικογένειες αυτές επωφελούνται με δάνειο από την επιλεγμένη τράπεζα, για το οποίο δάνειο πληρώνουν 3% επιτόκιο.



**Το δεύτερο** αφορά τις οικογένειες που πληρώνουν ενοίκιο σε πρώην ιδιωτικές κατοικίες. Η λίστα με τις οικογένειες αυτές περνάει στην τράπεζα μέσω της Εθνικής Στεγαστικής Αντιπροσωπίας. Οι οικογένειες αυτές δεν πληρώνουν καθόλου επιτόκιο για το δάνειο που παίρνουν (όλο το ποσόν πληρώνεται από τον κρατικό προϋπολογισμό).

Η μέγιστη διάρκεια του δανείου είναι 30 χρόνια και η σύμβαση θα είναι σταθερή όσο αφορά το ποσοστό που θα πληρώνει ο πολίτης και οι μεταβολές των επιτοκίων θα καλύπτονται από τον κρατικό προϋπολογισμό.

Όσο αφορά την εγγύηση, σε περίπτωση που η οικογένεια υποθηκεύει μόνο το διαμέρισμα το οποίο θέλει να αγοράσει θα πρέπει να πληρώσει άμεσα το 40% της αξίας του διαμερίσματος. Εάν η οικογένεια δεν διαθέτει αυτό το ποσό τότε μπορεί να υποθηκεύσει μια ιδιοκτησία μεγαλύτερης αξίας και να πληρώσει άμεσα το 20% της αξίας του διαμερίσματος που θέλει να αγοράσει.

Η μέγιστη αξία αγοράς μιας κατοικίας στην ελεύθερη αγορά, σύμφωνα με το έργο αυτό, καθώς και το μέγιστο και ελάχιστο όριο εισοδημάτων των οικογενειών σύμφωνα με τη δομή του διαμερίσματος που επωφελούνται παρουσιάζεται στο έκθεμα 3.32.

Στο έκθεμα 3.32 παρουσιάζεται επίσης μια εκτίμηση του αριθμού των διαμερισμάτων σύμφωνα με τη δομή τους.

Στο έκθεμα 3.33 παρουσιάζεται για κάθε δήμο ο συνολικός αριθμός των επιλεχθέντων δικαιούχων από τη στιγμή που ξεκίνησε το πρόγραμμα μέχρι τον Αύγουστο του 2012.

Έκθεμα 3.32: Μέγιστη αξία αγοράς καθώς και το ελάχιστο και μέγιστο εισόδημα

Πόλη	Δομή διαμερίσματος	Μέγιστη αξία αγοράς	Ελάχιστο εισόδημα	Μέγιστο εισόδημα	Αριθμός οικογενειών
Τίρανα (Tiranë)	Ισόγειο	24.580	176	295	13
	1+1	29.261	246	396	75
	2+1	36.284	321	511	150
	3+1	46.818	404	647	12
Δυρράχιο (Durrës)	Ισόγειο	21.190	168	274	8
	1+1	25.227	235	371	45
	2+1	31.281	308	480	90
	3+1	40.363	388	607	7
Σκόδρα (Shkodër)	Ισόγειο	14.872	152	235	8
	1+1	17.705	216	324	45
	2+1	21.954	284	422	90
	3+1	28.328	358	533	7
Καβαϊά (Kavajë)	Ισόγειο	17.039	157	249	2
	1+1	20.284	223	340	6
	2+1	25.153	292	442	30
	3+1	32.455	368	558	2
Αυλώνα (Vlorë)	Ισόγειο	15.228	152	237	3
	1+1	18.128	217	326	24
	2+1	22.479	284	424	45
	3+1	29.005	358	535	3
Κορυτσά (Korçë)	Ισόγειο	13.417	148	225	3
	1+1	15.973	211	312	24
	2+1	19.806	278	407	45
	3+1	25.556	349	514	3
Αργυρόκαστρο (Gjirokastrë)	Ισόγειο	16.047	154	242	2
	1+1	19.103	219	332	16
	2+1	23.688	287	431	30
	3+1	30.565	362	545	2

Πηγή: [www.mppt.gov.al](http://www.mppt.gov.al)

Έκθεμα 3.33: Αριθμός επιλεγθέντων δικαιούχων μέχρι τον Αύγουστο του 2012

ΔΗΜΟΣ	Αριθμός επιλεγθέντων για δάνειο με 3% επιτόκιο	Αριθμός επιλεγθέντων για δάνειο με 0% επιτόκιο
Berat	46	2
Kuçovë	15	3
Poliçan	0	1
Ura Vajgurore	0	1
Burrel	3	0
Peshkopi	66	1
Durrës	33	18
Fushë-Krujë	7	0
Krujë	16	1
Shijak	0	15
Cërrik	5	0
Elbasan	11	2
Gramsh	9	0
Librazhd	19	1
Peqin	19	1
Prrenjas	9	0
Ballsh	13	0
Fier	124	1
Lushnje	26	0
Patos	2	0
Gjirokastër	49	11
Këlcyrë	6	1
Përmët	6	1
Bilisht	17	0
Ersekë	7	0
Korçë	116	10
Pogradec	50	9
Bajram Curri	10	0
Krume	13	0
Kukës	83	0
Laç	28	0
Lezhë	81	0
Mamurras	5	0
Rrëshen	27	2
Rubik	1	0
Pukë	1	0
Shkodër	0	42
Vau i Dejës	1	0
Kamëz	6	0
Kavajë	12	10
Rrogozhinë	6	0
Vorë	1	0
Tiranë	139	128
Delvinë	13	8
Orikum	4	0
Sarandë	72	6
Vlorë	98	19
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1275</b>	<b>294</b>
<b>126</b> δάνεια με επιτόκιο 4% για ανώτερους υπαλλήλους της δημόσιας διοίκησης		
<b>18</b> δάνεια με επιτόκιο 0% για τις οικογένειες των αστυνομικών που σκοτώθηκαν πάνω στο καθήκον		

Πηγή: Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία, 2013

### 3.5. Καλύτερευση των συνθηκών διαβίωσης για τους Ρομά.

Το έργο αυτό είναι μια από τις δώδεκα προτεραιότητες που έθεσε το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο στην Αλβανία για την ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εθνική Στρατηγική "Για την καλύτερευση των συνθηκών διαβίωσης της κοινότητας των Ρομά" με αριθμό 633, εγκρίθηκε από το Συμβούλιο των Υπουργών στις 18.09.2003 και περιλαμβάνει μια σειρά έργων για τη βελτίωση των συνθηκών ζωής της κοινότητας των Ρομά. Μεταξύ των έργων αυτών προβλέπει:

- την παροχή των βασικών αναγκών για στέγαση μέσω της βελτίωσης των κατοικιών ή την κατασκευή νέων.
- την κάλυψη των βασικών υπηρεσιών για ύδρευση και αποχέτευση.

Κατά τη διάρκεια του 2006 το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και Μεταφορών μέσω της Εθνικής Στεγαστικής Αντιπροσωπείας και τη Γενική Διεύθυνση Έργων Ύδρευσης και Αποχέτευσης και σε συνεργασία με τις τοπικές κυβερνήσεις και εκπροσώπους της κοινότητας των Ρομά, έκανε μια αναγνώριση της περιοχής για τη διαπίστωση των συνθηκών διαβίωσης της κοινότητας των Ρομά. Η αναγνώριση έγινε στις περιοχές όπου υπήρχε μεγαλύτερη συγκέντρωση της κοινότητας όπως Τίρανα, Ελμπασάν, Κορυτσά, Φιέρ και Αυλώνα. Από την έρευνα προέκυψε ότι συνολικά:

- περίπου 445 κατοικίες χρειάζονται επισκευές και εγκατάσταση εξοπλισμού για βασικές υγειονομικές ανάγκες και σύνδεση με το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης.
- περίπου 465 οικογένειες χρειάζονται νέες κατοικίες.

Πάνω σε αυτά τα δεδομένα βασίστηκε το οικονομικό νομοσχέδιο. Για την εφαρμογή του σχεδίου χρειάζονται:

- 115.000.000 lekë (814.041 ευρώ) για την επισκευή των κατοικιών, την αγορά εξοπλισμού και την εγκατάσταση βασικών υγειονομικών υποδομών.
- 393.000.000 lekë (2.781.897 ευρώ) για την κατασκευή νέων, απλών κατοικιών.



- 78.000.000 lekë (552.132 ευρώ) για τη βελτίωση υποδομών ή τη σύνδεση με τις υπάρχοντες υποδομές.
- 300.000.000 lekë (2.123.585 ευρώ) για την επισκευή των επιχωμάτων των ποταμών.

Το 2008, το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και Μεταφορών, για πρώτη φορά προγραμματίσει να χρηματοδοτηθούν 30.000.000 lekë (212.358 ευρώ) από τον κρατικό προϋπολογισμό για την εφαρμογή και υποστήριξη των έργων.

Τα χρήματα αυτά θα χρησιμοποιηθούν για την εφαρμογή του ενός ή συνδυασμό των παρακάτω έργων:

- κατασκευή νέων κατοικιών (όχι λιγότερες από 15).
- βελτίωση συνθηκών των κατοικιών που παρουσιάζουν ένα ή συνδυασμό κριτηρίων όπως παρακάτω:
  - ✓ ετοιμόρροπα κτήρια που απαιτούν ενίσχυση θεμελίων, τοίχων ή σκεπής.
  - ✓ αυτοσχέδια οικοδομήματα τα οποία μπορούν να εγκριθούν για τις ελάχιστες υγειονομικές συνθήκες.
  - ✓ κατοικίες στις οποίες λείπουν πόρτες και παράθυρα.
  - ✓ κατοικίες χωρίς βοηθητικούς χώρους όπως τουαλέτα, χώρος μαγειρέματος ή κατοικίες με ένα μοναδικό δωμάτιο στο οποίο πραγματοποιούνται όλες οι δραστηριότητες (ύπνος, φαγητό, μαγείρεμα) στο οποίο υπάρχει δυνατότητα να προστεθούν κάποιοι βασικοί χώροι όπως τουαλέτα, χώρος μαγειρέματος, υπνοδωμάτιο ή να γίνει η αγορά και εγκατάσταση εξοπλισμού (τουαλέτα, νεροχύτης, νιπτήρας, ντους, χώρος μαγειρέματος κ.τ.λ.)
- βελτίωση βασικών υπηρεσιών (πόσιμο νερό, αποχέτευση) όπως:
  - ✓ σύνδεση των κατοικιών με το υπάρχον δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης.
  - ✓ τοποθέτηση κοινών βρυσών
  - ✓ κατασκευή πηγαδιού για παροχή νερού.
  - ✓ εξάλειψη επιβλαβούς ρύπανσης στην περιοχή και η δημιουργία των ελάχιστων υγειονομικών συνθηκών διαβίωσης.
  - ✓ μέτρα για την προστασία από τις πλημμύρες των ποταμών, όπως η κατασκευή φραγμάτων κτλ.

Οι πόροι διατέθηκαν στις τοπικές μονάδες, οι οποίες κατέθεσαν τα αιτήματά τους και στήριξαν τα αιτήματα αυτά με συγκεκριμένα έργα. Τα έγγραφα που κατατέθηκαν από τον δήμο/κοινότητα είναι:

- γραπτή αίτηση όπου προσδιορίζεται το ζητούμενο ποσό και το είδος του έργου που πρόκειται να γίνει.
- αναλυτική περιγραφή της στεγαστικής κατάστασης της κοινότητας των Ρομά όπου πρόκειται να γίνει το έργο, ο αριθμός των οικογενειών, η σύνθεση των οικογενειών, η κοινωνική κατάσταση, τα εισοδήματά τους κτλ.
- περιγραφή των στόχων και των δραστηριοτήτων του έργου.
- περιγραφή της μεθοδολογίας που θα εφαρμοστεί το έργο, χρονοδιάγραμμα της εφαρμογής του έργου καθώς και τα στοιχεία εφαρμογής του.
- το τεχνικό σχέδιο του έργου και οι τεχνικές περιγραφές.
- συνολικό κόστος του έργου και αναλυτικό κόστος των εργασιών που θα πραγματοποιηθούν με την απαιτούμενη χρηματοδότηση.
- τεκμηριωμένη χρηματοδότηση που έχει εξασφαλιστεί από άλλες πηγές.
- κατάσταση των εργασιών, το ύψος των κεφαλαίων που έχουν εκταμιευθεί μέχρι τη στιγμή που γίνεται η υποβολή της αίτησης (εάν υπάρχουν).

### **3.5.1. Κριτήρια αξιολόγησης για τον προσδιορισμό των δικαιούχων.**

Ανάλογα με τον αριθμό των αιτήσεων και το ποσό που θα απαιτηθεί, τα διαθέσιμα κεφάλαια μπορούν να διατεθούν για συνδυασμό έργων ή για ένα μόνο έργο.

Για την αξιολόγηση των προσφορών, το Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών θα δημιουργήσει την Επιτροπή Αξιολόγησης, η οποία θα αξιολογήσει τις προσφορές, βασισμένη στο σύστημα βαθμολόγησης μαζεύοντας τους πόντους όπως φαίνεται στο έκθεμα 3.34.

Έκθεμα 3.34: Σύστημα βαθμολόγησης

<b>Κατασκευή νέων κατοικιών</b>	
<b>Αριθμός οικογενειών που επωφελούνται από το πρόγραμμα</b>	<b>Πόντοι</b>
έως 15	10
15 – 25	10 - 20
25 - 40	20 - 40
πάνω από 40	40

<b>Πρόγραμμα βελτίωσης συνθηκών διαβίωσης</b>	
<b>Αριθμός οικογενειών που επωφελούνται από το πρόγραμμα</b>	<b>Πόντοι</b>
έως 30	10
30 – 50	10 - 20
50 – 70	20 - 30
70 – 90	30 - 40
πάνω από 90	50

<b>Πρόγραμμα βελτίωσης υπηρεσιών</b>	
<b>Αριθμός οικογενειών που επωφελούνται από το πρόγραμμα</b>	<b>Πόντοι</b>
έως 50	10
50 – 70	10 - 20
70 – 100	20 - 30
πάνω από 100	40

<b>Η συμβολή του δήμου/κοινότητας</b>	
<b>Ποσοστό συνεισφοράς του αιτούντος έναντι της συνολικής αξίας του έργου</b>	<b>Πόντοι</b>
έως 20 %	10
20 – 40 %	10 - 20
40 – 60 %	20 - 30
60 – 80 %	30 - 35
πάνω από 80 %	40

Πηγή: Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία 2013

Το σύνολο των μαζεμένων πόντων πολλαπλασιάζεται με 2 για τα έργα εκείνα που εντάσσονται στην εκτέλεσή τους και την κοινότητα των Ρομά.

### 3.5.2. Εκταμίευση της χρηματοδότησης.

Μετά από την ανακοίνωση του επιλεχθέντος δήμου/κοινότητας, ανάμεσα στο δήμο/κοινότητα και το Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών θα υπογραφεί μια συμφωνία συνεργασίας, όπου θα οριστούν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις της κάθε πλευράς.

Η χρηματοδότηση θα γίνει σε τρεις δόσεις. Η πρώτη δόση, ύψους 10%, θα ληφθεί μόλις υπογραφεί η συμφωνία. Η δεύτερη δόση ύψους 80% θα δίνεται με την υποβολή εκθέσεων από μέρος του δήμου/κοινότητας για την κανονική πρόοδο υλοποίησης του έργου. Η τελευταία δόση ύψους 10% θα δοθεί από το Υπουργείο μετά από την παραλαβή της τελικής έκθεσης για την ολοκλήρωση του έργου και αφού γίνει επιτόπιος έλεγχος για την ολοκλήρωση των εργασιών από το δήμο ή την κοινότητα.

### 3.5.3. Ευθύνη εφαρμογής και παρακολούθησης του έργου.

Η υλοποίηση του έργου που συγχρηματοδοτείται από τον κρατικό προϋπολογισμό θα γίνει από το δήμο ή την κοινότητα. Ο δήμος/ κοινότητα θα πρέπει μια φορά το μήνα να ενημερώσει το Υπουργείο για την πορεία του έργου.

Το έργο έχει εφαρμοστεί το 2008 στους δήμους και κοινότητες που αναφέρεται στο έκθεμα 3.35.

Έκθεμα 3.35: Εφαρμογή του έργου

Δήμος/ Κοινότητα	Είδος προγράμματος			Σύνολο
	Ανακατασκευή κατοικιών	Καλύτερευση υποδομών	Κατασκευή νέων κατοικιών	
Τίρανα		3.693		3.693
Κουτσόβα		802		802
Κορυτσά			15.912	15.912
Δήμος Ποϊάν	517	965		1.482
Κοινότητα Μπιλίστ			8.111	8.111
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>517</b>	<b>5.460</b>	<b>24.023</b>	<b>30.000</b>

Πηγή: Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπεία 2013



### **3.6. Άλλα προγράμματα που θα υλοποιηθούν από την Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπία.**

Η Εθνική Στεγαστική Αντιπροσωπία έχει επικεντρωθεί μόνο στους δήμους εκείνους όπου μπορεί να κτίσει κατοικίες χαμηλού κόστους και μπορεί να αποκτήσει δωρεάν οικοπέδα για την κατασκευή των κατσικών.

Αυτή τη στιγμή η ΕΣΑ έχει στη διάθεσή της τα οικοπέδα και τα απαραίτητα σχέδια στις παρακάτω περιοχές:

- **Σκόδρα.** Οικόπεδο για την κατασκευή 35 διαμερισμάτων.
- **Κορυτσά.** Οικόπεδο για την κατασκευή 35 διαμερισμάτων.
- **Ελμπασάν.** Οικόπεδο για την κατασκευή 35 διαμερισμάτων.
- **Λέζα.** Οικόπεδο για την κατασκευή 35 διαμερισμάτων.
- **Φιέρ.** Δύο οικοπέδα για την κατασκευή 40 διαμερισμάτων.
- **Λούσνια.** Οικόπεδο για την κατασκευή 35 διαμερισμάτων.
- **Αυλώνα.** Οικόπεδο για την κατασκευή μιας κατοικίας σε συνεργασία με τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση της Αυλώνας.

Για την εξασφάλιση των οικοπέδων η ΕΣΑ είχε την υποστήριξη της Κυβέρνησης η οποία έχει διαθέσει δημόσια γη την οποία πέρασε στην ιδιοκτησία της ΕΣΑ.

### **3.7. Κίνδυνος διαφθοράς στο πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση.**

Όπως έχει αναφερθεί, το πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση είναι ένα πρόγραμμα που θα επιτρέψει σε 8 δήμους της χώρας να κτίσουν έναν αριθμό διαμερισμάτων που θα μπορέσουν να προσφέρουν για ενοικίαση (ή και δωρεάν) σε χαμηλού εισοδήματος οικογένειες που δεν μπορούν να αγοράσουν ή να νοικιάσουν κατοικία στην αγορά. Θεωρώντας ότι αυτό είναι ένα τρέχον πρόγραμμα υπάρχουν 5 σημεία που χρίζουν μεγάλης προσοχής για να αποφευχθεί ο κίνδυνος της διαφθοράς.

- **Κατανομή εδάφους.** Κάθε δήμος πρέπει να παρέχει γη προκειμένου να είναι επιλέξιμος και να επωφεληθεί από το δάνειο της CEB. Η διαδικασία αυτή έχει ολοκληρωθεί και κάποιοι δήμοι έχουν παραχωρήσει γη που ήταν στην ιδιοκτησία τους και άλλοι γη που την αγόρασαν. Η κατανομή εδάφους έχει άμεση επίδραση στην αξία των ιδιοκτησιών που θα κτιστούν και σε αυτών που υπάρχουν ήδη και πρέπει να διευκρινιστεί ποια κριτήρια έχουν χρησιμοποιηθεί και πώς αυτά έχουν επηρεάσει τις γύρω ιδιοκτησίες. Για κάθε πόλη υπάρχει ένας χάρτης με τις αξίες γης που χρησιμοποιείται για την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών και για την απαλλοτρίωση. Εντούτοις, η πίεση από τους πρώην ιδιοκτήτες κατά τη διάρκεια προετοιμασίας του χάρτη με τις αντικειμενικές αξίες γης είχε ως αποτέλεσμα τις πολύ υψηλές και σχεδόν ομοιόμορφες τιμές (χωρίς παραλλαγές τοποθεσίας). Από αυτή την προοπτική θα ήταν ενδιαφέρον να δούμε πώς και ποια κριτήρια χρησιμοποίησαν οι δήμοι για να αγοράσουν τη γη.
- **Ποιότητα κατασκευής.** Αυτό είναι ένα θέμα για όλες τις δημόσιες επενδύσεις, όμως σε αυτή την περίπτωση χρίζει μεγαλύτερης προσοχής. Υπάρχει μια παρερμηνεία στον όρο χαμηλού κόστους κατοικία. Αντί να κατανοηθεί ως κατοικία που προορίζεται για οικογένειες χαμηλού εισοδήματος, λαμβάνεται ως κατοικία με χαμηλό κόστος κατασκευής. Αυτή η παρερμηνεία μπορεί να δικαιολογήσει μια κακή χρήση κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού και της κατασκευής. Οι κατοικίες αυτές δεν είναι πολυτελείας αλλά δεν πρέπει να μετατραπούν και σε γκέτο. Επομένως είναι σημαντικό να υιοθετηθούν και να επιβληθούν σαφή πρότυπα στο σχεδιασμό και στην ποιότητα της κατασκευής.
- **Κατανομή των κατοικιών.** Ο νόμος ορίζει τα βασικά κριτήρια για την κατανομή όμως αφήνει χώρο στις τοπικές κυβερνήσεις να προσαρμόσουν τα κριτήρια αυτά στις τοπικές ανάγκες. Το ισχυρότερο κριτήριο γι'αυτή την κατηγορία είναι το εισόδημα (όσοι έχουν πολύ χαμηλό εισόδημα δεν μπορούν να επωφεληθούν από το πρόγραμμα). Όμως με μια μεγάλη παράνομη αγορά εργασίας τα κριτήρια αυτά θα πρέπει να εξεταστούν περαιτέρω για να αποφευχθεί να μείνουν χωρίς σπίτι άνθρωποι που το έχουν πραγματικά ανάγκη. Η κακή χρήση της κατανομής μπορεί να γίνει για οικονομικά και για πολιτικά συμφέροντα επομένως τα κριτήρια θα πρέπει να εξεταστούν λεπτομερώς. Επιπλέον, είναι πολύ σημαντικό οι κατοικίες αυτές να μη μετατραπούν σε γκέτο. Τώρα

ή στο άμεσο μέλλον ο δήμος θα προσπαθήσει για ένα καλό μίγμα χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος κατοίκους. Για το πώς θα εξασφαλιστεί αυτή η ισορροπία πρέπει να σκεφτεί προσεχτικά για να αποφευχθεί η κατάχρησή της.

- **Η μεταφορά της ιδιοκτησίας.** Προβλέπεται ότι μετά από 10 χρόνια οι άνθρωποι μπορούν να επιλέξουν να αγοράσουν την κατοικία και να γίνουν ιδιοκτήτες. Είναι σημαντικό οι κανονισμοί για να πραγματοποιηθεί αυτή η μεταφορά να αναπτυχθούν σύντομα.
- **Επικοινωνία.** Κάθε δήμος έχει μια λίστα με τους άστεγους αλλά οι περισσότεροι από αυτούς ενδιαφέρονται να αποκτήσουν μια κατοικία και όχι απαραίτητα να νοικιάσουν. Οι πληροφορίες για τις διαφορετικές επιλογές που υπάρχουν δεν αναβαθμίζονται για να επιτρέψουν στους ανθρώπους να λάβουν τις κατάλληλες αποφάσεις. Επιπλέον, οι πληροφορίες για το ποιος έχει επωφεληθεί από τα προγράμματα αυτά αλλάζοντας και το στάτους άστεγος δεν είναι πάντα διαφανή και εύκολο να προβλεφθούν. Θεωρώντας ότι οι άνθρωποι που έχουν μεγαλύτερη ανάγκη στέγασης είναι πιθανότατα και χαμηλότερης εκπαίδευσης, οι πιθανότητες να κάνουν κακή χρήση των πληροφοριών είναι περισσότερες, εκτός αν ένα κατάλληλο πρόγραμμα επικοινωνίας είναι σε ισχύ.

### 3.8. Κίνδυνος διαφθοράς στην πιστωτική υποστήριξη.

Όσο αφορά το πρόγραμμα αυτό, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι είναι ένα τρέχον πρόγραμμα, υπάρχουν δύο σημεία που χρίζουν προσοχής για την αποφυγή της διαφθοράς.

- **Κατανομή/κριτήρια.** Η κατανομή των κατοικιών για τους δικαιούχους που μπορούν να ωφεληθούν από την τράπεζα βασίζεται στα κριτήρια που ορίζει ο νόμος. Εντούτοις, εκτός από τα κριτήρια αυτά, για την τράπεζα είναι σημαντικότερο η δυνατότητα προσέγγισης του δανείου από τον υποψήφιο (παράλληλο, σταθερό εισόδημα κ.τ.λ.). Η τομεακή στρατηγική κατοικίας προσδιορίζει ένα χάσμα μεταξύ του αριθμού των δικαιούχων και αυτών που πραγματικά επωφελούνται από την τράπεζα (π.χ. στα Τίρανα ο αριθμός των δικαιούχων είναι 1.271 όμως μόνο 145 έχουν ωφεληθεί και στο Φίερι από 202 έχουν ωφεληθεί 101). Ωστόσο, ακόμη και σε αυτήν την περίπτωση ο κατάλογος των δικαιούχων έχει αλλάξει αρκετές φορές για να ταυτιστεί με τις

απαιτήσεις των τραπεζών. Έτσι, λόγω των μεγάλων απαιτήσεων εγγύησης του τραπεζικού δανείου, πολλές από τις άστεγες οικογένειες, πιθανότατα χωρίς κάποιο σταθερό εισόδημα, αποκλείονται από το πρόγραμμα.

- **Επικοινωνία.** Η επικοινωνία, όπως και στο προηγούμενο πρόγραμμα, είναι ακόμη σε αρχικό στάδιο και οι τοπικές αρχές αντί να διαδραματίζουν έναν κύριο ρόλο στην πληροφόρηση, περιορίζουν το ρόλο τους μόνο στην παροχή του καταλόγου με τους δικαιούχους. Όλες οι πληροφορίες για τα κριτήρια του προγράμματος παρέχονται από την τράπεζα. Αυτή η διαδικασία επιτρέπει στους δήμους να κρυφτούν πίσω από τα "κριτήρια των τραπεζών" αντί να διαδραματίσουν έναν ενεργό ρόλο στην ενημέρωση των δικαιούχων και να σιγουρευτούν ότι από το πρόγραμμα θα ωφεληθούν οι οικογένειες που έχουν πραγματική ανάγκη. (Shutina, 2010)





## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

**Αυθαίρετη δόμηση.** Από πολιτική και οικονομική άποψη, η κυβέρνηση δεν είχε άλλη επιλογή από το να επιτρέψει την αυθαίρετη δόμηση να συνεχίσει κατά τη διάρκεια των προηγούμενων ετών. Όπως είναι φυσικό, η κυβέρνηση αντιμετωπίζει τώρα το δύσκολο έργο της τοποθέτησης υποδομών και την παροχή υπηρεσιών στους πολίτες, όπως σχολεία, μεταφορές και νοσοκομεία, μέσα σε αυτές τις αυθαίρετες περιοχές. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι ακόμη σε εμβρυική μορφή και εφαρμόζεται πιλοτικά σε καθορισμένες αυθαίρετες περιοχές. Η συγκεκριμένη κυβερνητική επιλογή έδωσε έμφαση στην οικονομική ανάπτυξη και τώρα, όπως είχε προγραμματιστεί, εφαρμόζονται πιλοτικά οι παρεμβάσεις πολεοδομικής ανασυγκρότησης.

**Νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.** Η κυβέρνηση έχει εντάξει επιτυχώς τους πολίτες στη διαδικασία της νομιμοποίησης και έχει απλοποιήσει ορισμένες πτυχές της διαδικασίας. Όμως, παρ'ότι η διαδικασία των εθελοντικών δηλώσεων είχε ικανοποιητική πρόοδο, αυτή τη στιγμή, επτά χρόνια μετά από τη δημιουργία του ALUIZNI η διαδικασία νομιμοποίησης δεν έχει ολοκληρωθεί και η προετοιμασία των αδειών νομιμοποίησης και η εγγραφή των αυθαίρετων κατασκευών στο κτηματολόγιο έχει καθυστερήσει αρκετά.

Οι λόγοι που έχουν καθυστερήσει τη διαδικασία νομιμοποίησης είναι:

- οικονομικοί περιορισμοί των ιδιοκτητών.
- σύνθετες (πολλαπλών βημάτων) διαδικασίες, οι οποίες είναι δύσκολο να εφαρμοστούν από μη μορφωμένα άτομα που δεν έχουν και την οικονομική δυνατότητα για ιδιωτική νομική συμβουλή.
- οι τίτλοι εδάφους που ανήκουν στους νόμιμους ιδιοκτήτες είναι συχνά ασαφείς και τα τοπικά κτηματολογικά αρχεία συχνά επικαλύπτονται.
- οι γραφικές καταγραφές των ορίων των ιδιοκτησιών είναι κακής ποιότητας, συνήθως βρισκόμενες σε ξεθωριασμένους, σχεδιασμένους στο χέρι χάρτες (έκθεμα 4.1)
- η αρχική απροθυμία των ιδιοκτητών να δηλώσουν τις αυθαίρετες κατασκευές καθώς και η άγνοια όσων ζούσαν στο εξωτερικό και δεν ήταν ενήμεροι για τη διαδικασία των νομιμοποιήσεων.

- οι τοπικές κυβερνήσεις, που στερούνται την ικανότητα και την εμπειρία μιας τέτοιας νέας σύλληψης, καθυστέρησαν στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους όπως αυτές προορίζονταν από το **ν.9482**.
- το 2008, μετά από την υιοθέτηση της τροποποίησης του νόμου νομιμοποίησης, οι τοπικές κυβερνήσεις άργησαν πάλι να μεταφέρουν τα απαραίτητα έγγραφα στα τοπικά γραφεία του ALUIZNI.
- υπάρχουν στοιχεία ότι η νομιμοποίηση υπήρξε επιλεκτική και πολλές περιπτώσεις έχουν ευνοηθεί, βασιζόμενες σε διασυνδέσεις ή ακόμα και σε πολιτικά κόμματα.
- μερικοί σχολιαστές υποστηρίζουν ότι οι προθεσμίες διαδικασίας δεν ήταν ρεαλιστικές από την αρχή, αλλά δημιουργημένες ως εργαλείο της εκλογικής προπαγάνδας.

**Έκθεμα 4.1:** Χάρτης κτηματολογικού γραφείου σχεδιασμένος στο χέρι



Πηγή: *Pojani, 2013*

Από το νόμο, όπως έχει αναφερθεί, απαγορεύεται η νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται σε τουριστικές ζώνες, σε περιοχές που καλύπτονται από τις εγκεκριμένες αστικές μελέτες και σε προστατευόμενες περιοχές. Ο ALUIZNI έχει

προσδιορίζει 10.000 τέτοιες ιδιοκτησίες σε όλη την Αλβανία. Το ζήτημα για το τι θα συμβεί σε αυτές τις ιδιοκτησίες παραμένει ακόμη άλυτο.

Ενώ η διαδικασία της νομιμοποίησης βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης συνεχίζεται ακόμη. Υπολογίζεται ότι από το 2006 έχουν χτιστεί 80.000-100.000 νέες αυθαίρετες κατασκευές.

Η αλβανική κυβέρνηση είναι αποφασισμένη να ακολουθήσει τη διαδικασία της νομιμοποίησης τροποποιώντας τον νόμο και κάνοντας τις απαραίτητες αλλαγές για να διευκολύνει τη διαδικασία.

Φαίνεται ότι δεν έχουν εξαλειφθεί ακόμη οι λόγοι που οι κάτοικοι καταφεύγουν στην αυθαίρετη δόμηση π.χ. την απλοποίηση ένταξης μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης, την απλοποίηση έκδοσης οικοδομικής άδειας και τη δημιουργία στεγαστικής πολιτικής για προσιτή κατοικία για τα μεσαία και χαμηλά εισοδήματα.

**Στεγαστικές πολιτικές.** Τα κύρια συμπεράσματα όσο αφορά την παροχή και την κατανομή της κοινωνικής στέγασης μέχρι σήμερα αναφέρονται παρακάτω.

- Η παροχή και η κατανομή της κοινωνικής στέγασης ως τοπική υπηρεσία είναι ακόμα στα πρώτα στάδια της ανάπτυξης. Το νομικό πλαίσιο παρέχει μια καλή βάση για τους δήμους να προφέρουν κοινωνική στέγαση, αλλά οι τοπικές πρωτοβουλίες (με κάποια εξαίρεση στα Τίρανα) είναι μέχρι στιγμής ελάχιστες. Οι τοπικές κυβερνήσεις, εκτός από τα Τίρανα, δεν έχουν προετοιμάσει τοπικές στρατηγικές στέγασης και η συμμετοχή τους ενθαρρύνεται, καθοδηγείται και διευκολύνεται κυρίως από τις παροχές της κεντρικής κυβέρνησης, αντί να γίνουν πιο δυναμικές και να πάρουν πρωτοβουλίες.
- Η βάση δεδομένων για τα άτομα που έχουν ανάγκη στέγασης δημιουργείται μόνο βάσει των εθελοντικών δηλώσεων. Η έλλειψη μιας περιεκτικότερης βάσης δεδομένων δεν επιτρέπει στους δήμους να σχεδιάσουν τοπικές πολιτικές για την κοινωνική στέγαση. Το Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών πρέπει να αναπτύξει και να ενημερώσει τακτικά μια περιεκτική βάση δεδομένων, κατά προτίμηση ένα γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών (GIS), με τους ανθρώπους που έχουν ανάγκη από κοινωνική στέγαση.
- Η παροχή πληροφοριών σε target-groups καθυστερεί. Το γεγονός ότι από τη μια μεριά υπάρχει μεγάλος αριθμός αρχικών αιτήσεων για κατοικίες χαμηλού κόστους ως



επικρατέστερη επιλογή στέγασης και από την άλλη πλευρά λίγες αιτήσεις για την επιχορήγηση δανείου δείχνει ότι, ενώ οι δήμοι έχουν συλλέξει τις αιτήσεις για υποστήριξη κατά τη διάρκεια των χρόνων, δεν επικοινωνούν με τους υποψήφιους για να τους ενημερώσουν όταν ανοίγουν τα προγράμματα. Μέχρι τώρα δεν υπάρχει καμία στρατηγική προσέγγιση πίσω από αυτήν τη διαδικασία. Μόνο ο δήμος Τίρανων έχει μια περιεκτικότερη προσέγγιση χρησιμοποιώντας διάφορους τρόπους επικοινωνίας. Οι άλλοι δήμοι έχουν υιοθετήσει μια μάλλον παθητική μέθοδο και οι πληροφορίες περιορίζονται στην τοιχοκόλληση στις αίθουσες των δήμων και στο on-line ανέβασμα των αιτήσεων. Συνήθως (εκτός από τα Τίρανα), δεν υπάρχει καμία πληροφορία για τα προγράμματα ή τις ευκαιρίες που έχουν οι πολίτες για την κοινωνική στέγαση. Οι ιστοχώροι των δήμων δεν είναι ενημερωμένοι για τα στεγαστικά προγράμματα και τα μέσα μαζικής ενημέρωσης χρησιμοποιούνται μόνο περιστασιακά. Η έλλειψη κατάλληλων στρατηγικών επικοινωνίας μπορεί να είναι απλά έλλειψη επαγγελματισμού όμως θα μπορούσε να είναι και σκόπιμη (ενημέρωση μόνο για "επιλεγμένους" δικαιούχους, ένα φαινόμενο στενά συνδεδεμένο με τη διαφθορά). Το Υπουργείο πρέπει να διατυπώσει μια πολιτική για τη διάδοση των πληροφοριών για να εξασφαλίσει ότι οι target groups ενημερώνονται. Όλοι οι δήμοι πρέπει να εξασφαλίσουν ότι οι ιστοχώροι τους περιέχουν εκτενείς πληροφορίες για τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα, τα κριτήρια, το σύστημα πόντων, τον αριθμό υποψηφίων, οδηγίες για την αίτηση, περιγραφή των διαδικασιών, κ.τ.λ.

- Η καθιέρωση ίδιου μισθώματος για τις διαφορετικές περιοχές της Αλβανίας είναι ένα πρόβλημα για το πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης προς ενοικίαση. Το κόστος κατασκευής είναι σχεδόν ίδιο σε όλη τη χώρα όμως το επίπεδο του οικογενειακού εισοδήματος και οι τιμές αγοράς είναι διαφορετικά. Ενώ το ενοίκιο είναι προσιτό στα Τίρανα στο Δυρράχιο δεν είναι τόσο προσιτό. Αυτό δείχνει ότι πρέπει να υιοθετηθεί μια άλλη μέθοδος για τον σχεδιασμό των κανόνων και των υποχρεώσεων για τα εθνικά κοινωνικά προγράμματα στέγασης.
- Μέχρι στιγμής οι δήμοι έχουν ασχοληθεί κυρίως με την κατασκευή. Ειδικά όσον αφορά το υποστηριγμένο από τη CEB έργο, η κατανομή μπορεί να γίνει σύντομα ένα ζήτημα. Η κατανομή πρέπει να εφαρμοστεί και να εξεταστεί για την ποιότητα της διαδικασίας, τη διαφάνειά της και ειδικά για την κατάλληλη κάλυψη των πιο ευαίσθητων ομάδων.

Παρ'ότι ο νόμος παρέχει στους δήμους τα κριτήρια που πρέπει να χρησιμοποιήσουν στην κατανομή της κοινωνικής στέγασης, οι δήμοι έχουν τον τελικό λόγο για το ποια κριτήρια και με πιο βάρος θα τα χρησιμοποιήσουν. Μέχρι στιγμής, οι περισσότεροι δήμοι στερούνται μια ευρύτερης στεγαστικής πολιτικής και ελλείπει αυτού τα κριτήρια για κάθε πρόγραμμα ορίζονται χωρίς εκτίμηση για το γενικό αντίκτυπο στην κάλυψη της κοινωνικής ανάγκης για κατοικία. Δεδομένου ότι τα τρέχοντα προγράμματα τείνουν να ευνοήσουν τις ομάδες μεσαίου και υψηλού εισοδήματος, δεν έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα για να δοθεί και στις χαμηλού εισοδήματος οικογένειες η ευκαιρία να ωφεληθούν από τα προγράμματα αυτά.

- Το πρόγραμμα κατοικιών χαμηλού κόστους που εκτελείται μέσω της επιχορήγησης δανείου φαίνεται να είναι λίγο αμφισβητούμενο και οι δήμοι αντιμετωπίζουν μια δυσκολία στην εφαρμογή. Ενώ το πρόγραμμα απευθύνεται στις χαμηλές και μεσαίου εισοδήματος ομάδες που δεν κατέχουν κάποια κατοικία, οι τράπεζες, στην αναζήτηση αξιόπιστων πελατών, επιλέγουν οικογένειες που είτε έχουν υψηλό σταθερό εισόδημα είτε έχουν κάποιο κτήμα/κατοικία στη διάθεσή τους το οποίο μπορούν να υποθηκεύσουν για το δάνειο. Κατά συνέπεια, οι τράπεζες επιλέγουν τις οικονομικά εύρωστες οικογένειες και το πρόγραμμα σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε οι τράπεζες να έχουν τον τελικό λόγο στη διαδικασία επιλογής, γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με τις προτεραιότητες σε τοπικό επίπεδο. Ωστόσο οι δήμοι θεωρούν ότι αυτό είναι ένα κεντρικό κυβερνητικό πρόγραμμα και έχουν κάνει ελάχιστα για να εξασφαλίσουν ότι η απόφασή τους επικρατεί της απόφασης των τραπεζών.



## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ

Aliaj B., Dhamo S., 2009. Planning between Institutional Vacuum & Energy of People, The Case of Co-PLAN, Institute for Habitat Development

Jarvis C., 2000. The Rise and Fall of Albania's Pyramid Schemes. IMF's Finance and Development Magazine – vol. 37 (1), March 2000

Jazo S., 2013. Informal Development in Albania: the Problem, the Procedure and the Progress of Formalization. South-Eastern European Journal of Earth Observation and Geomatics – vol. 2 ( 2S), pp. 1-13.

King, 2005 and Bërxfholi, 2008. Coping with Urbanity. A Study on Rural to Urban Migrants in Kamza, Tirana.

Ozdemir A.I., Mera N., Demaj E., 2013. An Overview of the Construction Sector in Albania. In: 2nd International Balkans Conference on Challenges of Civil Engineering, BCCCE, 23-25 May 2013, Epoka University, Tirana, Albania

Papathimiu S., 2012. The demographic and economic development of Albania during and after the decline of Communist regime (1945-2010), Treballs de la Societat Catalana de Geografia. Num. 73, pp. 101-118, June 2012.

Potsiou C., 2010. Informal Urban Development in Europe - Experiences from Albania and Greece, FIG, UN-HABITAT.

Pojani D., 2009. Urbanization of Post-communist Albania: Economic, Social, and Environmental Challenges.

Pojani D., 2013. From Squatter Settlement to Suburb: The Transformation of Bathore, Albania. Housing Studies Journal.



World Bank, 2007. Albania Urban Sector Review, Report No. 37277-AL, January 19, 2007

World Bank, 2013. Albania: World Bank Group Partnership. Program Snapshot, March 2013

Shutina D., 2010. Project Against Corruption in Albania (Paca). Technical Paper on Corruption Risks in the Allocation of Public Housing in Albania. Council of Europe, July 2010

Shutina D., 2011. Project Against Corruption in Albania (Paca). Technical Paper on Corruption Risk Assessment: Provision of Social Housing in Albania. Council of Europe, May 2011

Μπρέγκου Ε., 2010. Η Ανάπτυξη της Αγοράς Ακινήτων στην Αλβανία, Διπλωματική Εργασία Σ.Α.Τ.Μ. – Ε.Μ.Π.

Νόμος με αριθμό 9232 και ημερομηνία 13.05.2004 "Για τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα των αστικών περιοχών"

Νόμος με αριθμό 9482 και ημερομηνία 03.04.2006 "Για τη νομιμοποίηση, την αστικοποίηση και την ένταξη των αυθαίρετων περιοχών/κατασκευών"

Υπουργική Απόφαση με αριθμό 289 και ημερομηνία 17.05.2006 "Για την Οργάνωση και λειτουργία του ALUIZNI"

Υπουργική Απόφαση με αριθμό 814 και ημερομηνία 03.12.2004 "Κανόνες στέγασης για τις οικογένειες που επωφελούνται από τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα".

<http://www.aluizni.gov.al>

<http://www.ekb.gov.al>

<http://en.wikipedia.org/wiki/Albania>

<http://www.instat.gov.al>

<http://www.mppt.gov.al>

<http://www.stoprrenimit.com>

<http://www.tirana.gov.al>