



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ Μ/Υ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ



ΣΧΟΛΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ  
ΔΙΑΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
«ΤΕΧΝΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ»

## ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ : ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ  
ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΙΩΡΓΗΣ ΝΙΚΟΛΑΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΙΚΡΑΜΜΕΝΟΣ

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2020

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποτελούν σημαντικό φαινόμενο το οποίο σχετίζεται άμεσα με την ραγδαία αστικοποίηση των αστικών κέντρων και την διαδικασία της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Η θεσμική και χωρική τους εξέλιξη σε βάθος χρόνου έχει εξαρτηθεί από τις χώρο-οικονομικές δομές της κοινωνίας που ανήκουν. Μέσω της αναδίπλωσης της έννοιας των οικοδομικών συνεταιρισμών και των συνθηκών άνθησης τους στην ελληνική κοινωνία γίνεται μια προσπάθεια κατανόησης του ρόλου που έχουν στην οικονομική, κοινωνική, πολιτισμική και περιβαλλοντική ανάπτυξη της χώρας από την αρχή της σύστασης τους έως σήμερα. Με έναυσμα την σύγχρονη κατάσταση τους, η παρούσα εργασία επικεντρώνεται στην διερεύνηση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν και την επινοήση καινοτόμων λύσεων με βιώσιμο χαρακτήρα.

Η αδράνεια που σήμερα παρουσιάζουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί οφείλεται κυρίως στην χωροθέτηση των εκτάσεων τους εντός δασικών εκτάσεων, στην γραφειοκρατία, στην έλλειψη κρατικής μέριμνα και άλλων προβλημάτων που σχετίζονται με εσωτερικά λειτουργικά ζητήματα. Η απεμπλοκή τους από τα προαναφερόμενα προβλήματα αφενός θα συμβάλει στην αξιοποίηση των εκτάσεων τους με κερδοσκοπικά κίνητρα για τα μέλη τους και αφετέρου θα δώσει ώθηση στην πραγματική οικονομία με εξαιρετικά μεγάλα οφέλη για το κράτος.

Οι κατευθύνσεις που προτείνονται έχουν ως γνώμονα την αποτελεσματική επανεκκίνηση της δραστηριότητας των οικοδομικών συνεταιρισμών μέσω της ενσωμάτωσης σύγχρονων διόδων και μεθόδων που θα συνεισφέρουν στην περαιτέρω ανάπτυξη τους. Πρόκειται για βιώσιμες λύσεις οι οποίες απαιτούν από την μία πλευρά ριζικές αλλαγές εντός του οργανισμού των οικοδομικών συνεταιρισμών όπως είναι ο εκσυγχρονισμός στην διαχείρισή τους, η διεύρυνση της γκάμας των δραστηριοτήτων, η προσέλκυση ξένων επενδύσεων και η ανταγωνιστικότητα στην κτηματομεσιτική αγορά, ενώ από την άλλη κρίνεται αναγκαία η συνεργασία με τους κρατικούς φορείς και η αναβάθμιση των ελεγκτικών μηχανισμών που ευθύνονται για την σωστή λειτουργία τους.

Λέξεις κλειδιά: οικοδομικοί συνεταιρισμοί, δασικές εκτάσεις, τράπεζα γης, αειφόρα δόμηση, τουρισμός, αντιπαροχή, κτηματομεσιτική αγορά, επιχειρηματικότητα.

## **ABSTRACT**

Building co-operatives are an important phenomenon that is directly related to the rapid urbanization of urban centers and to the process of private urban planning. The spatial and economic structures of every society have affected dramatically their institutional evolution and spatial footprint. Through the redeployment of the concept of building co-operatives and their flourishing conditions in Greek society, an attempt is made to understand their role in the economic, social, cultural and environmental development of the country since their establishment until today.

Given their current state of play, the present thesis focuses on the investigation of the obstacles they face and the invention of innovative and sustainable solutions to their problems.

The inactivity that the building co-operatives present today is mainly due to the location of their land within forests, the bureaucracy, the lack of state responsibility and other problems related to internal operational issues. The overcome of the aforementioned problems on the one hand, will contribute to the gainful exploitation of their land and on the other, will boost the real economy with extremely great benefits for the state.

The recommended solutions that are introduced, aim to the effective rebooting of the activity of building co-operatives by incorporating modern strategies and methods that will contribute to their further development. These sustainable solutions require radical changes within the building co-operative organization such as revitalizing their management, expanding the range of their activities, attracting foreign investment and competitiveness in the real estate market, while on the other it is necessary the collaboration with the government and the upgrade of the supervisory mechanisms that are responsible for their proper functioning.

Keywords: building co-operatives, forest land, land bank, sustainable construction, tourism, valuable grant, real estate, entrepreneurship.

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Με την ολοκλήρωση της παρούσης διπλωματικής εργασίας θεωρώ υποχρέωσή μου να ευχαριστήσω όλους όσους συνέδραμαν, καθένας με το δικό του τρόπο στην προσπάθειά μου. Ιδιαίτερες και εγκάρδιες ευχαριστίες οφείλω πρωτίστως στον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής μου τον κ. Ιωάννη Πικραμμένο, για τη βοήθεια και την καθοδήγηση που μου παρείχε κατά τη διάρκεια της εκπόνησης της εργασίας αυτής, αλλά και για την μεγάλη υπομονή του καθ' όλο το χρονικό διάστημα.

Ακόμη, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους διδάσκοντες καθηγητές του «Διαπανεπιστημιακού Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών Τεχνο-οικονομικά συστήματα» για τις γνώσεις και τα εφόδια που μου προσέφεραν σε όλα τα στάδια των σπουδών μου.

Θερμές ευχαριστίες οφείλω επίσης στην σύζυγό μου Έλντα πρωτίστως για την έμπρακτη βοήθεια της, την υπομονή και τη συμπαράστασή της, καθώς και για την στάση ανοχής που επέδειξε βοηθώντας με στην εκπλήρωση των στόχων μου.

Πέραν των άμεσα εμπλεκομένων στη διπλωματική εργασία, δε θα μπορούσα να παραλείψω να ευχαριστήσω τους γονείς μου, τον αδερφό μου, την ξαδέλφη μου, όπως και τους φίλους μου, που καθένας με τον τρόπο του, με βοήθησαν όσο μπορούσαν κατά τη διάρκεια των σπουδών μου σε εύκολες και δύσκολες στιγμές.

Τέλος, αφιερώνω την παρούσα εργασία στον γιο μου Ιάσωνα και του ζητώ μια μεγάλη συγγνώμη για τις ατελείωτες ώρες που έλειπα από το σπίτι και βρισκόμουν στο αναγνωστήριο, στερώντας του όμορφες οικογενειακές στιγμές, βόλτες αλλά και πολλά παιχνίδια.

**ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ-ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ**

ΑΕΠΟ	Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων
Α.Ν	Αναγκαστικός Νόμος
ΑΟΟΑ	Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών
Β.Δ	Βασιλικό Διάταγμα
Β.Ε.Π.Ε	Βιομηχανικές & Επιχειρηματικές Περιοχές Εθνικής εμβέλειας
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΖΕΠ	Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας
ΖΟΕ	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου
ΙΟΒΕ	Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών
ΙΠ	Ιδιωτική πολεοδόμηση
ΜΠΕ	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Ν	Νόμος
Ν.Δ	Νομοθετικό Διάταγμα
ΟΣ	Οικοδομικός Συνεταιρισμός
Ο.Τ.Α	Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕΡΠΟ	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΜ	Πολεοδομική Μελέτη
ΠΠΑΠ	Περιοχές Οργάνωσης και Οικιστικής ανάπτυξης ανοικτής πόλης
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΥΠΑΠΕΝ	Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΧΟΠ	Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
Ψ.Τ.Γ.	Ψηφιακή Τράπεζα Γης

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....</b>	<b>2</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>3</b>
<b>ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ .....</b>	<b>4</b>
<b>ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ-ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ .....</b>	<b>5</b>
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....</b>	<b>8</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....</b>	<b>11</b>
1.1 Βασικές έννοιες και ορισμοί των οικοδομικών συνεταιρισμών .....	11
1.2 Ιστορική αναδρομή των συνθηκών ανάπτυξης των οικοδομικών συνεταιρισμών και του συνεταιριστικού νομοθετικού πλαισίου .....	13
1.2 Ιδιωτική Πολεοδόμηση .....	19
1.4 Κατηγορίες Οικοδομικών Συνεταιρισμών.....	24
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....</b>	<b>32</b>
2.1 Διαδικασία σύστασης.....	32
2.2 Αρμόδιοι φορείς.....	33
2.3 Έδρα και Επωνυμία .....	34
2.4 Μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού.....	34
2.5 Συνεταιριστική μερίδα .....	35
2.6 Διοικητικό και εποπτικό συμβούλιο .....	35
2.7 Διαδικασία μετά την σύσταση .....	36
2.8 Διαδικασία πολεοδόμησης έκτασης.....	38
2.9 Χωροθέτηση έκτασης προς πολεοδόμηση.....	39
2.10 Όροι και περιορισμοί δόμησης .....	40
2.11 Αναγκαστική συνένωση.....	41
2.12 Διάλυση οικοδομικού συνεταιρισμού.....	41
2.13 Δυνατότητες προώθησης και αναπτυξιακά κίνητρα.....	42
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....</b>	<b>43</b>
3.1 Χωροθέτηση ιδιοκτησίας και δασικές εκτάσεις .....	47
3.2 Πολεοδομικές εκκρεμότητες και έλλειψη κρατικής μέριμνας .....	53
3.3 Άλλα προβλήματα οικοδομικών συνεταιρισμών.....	58
3.3.1 Μη ενημέρωση των φακέλων των Ο.Σ.....	58
3.3.2 Φορολόγηση οικοδομικών συνεταιρισμών.....	59
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : ΤΡΟΠΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....</b>	<b>61</b>
4.1 Κρατικοί μηχανισμοί επίλυσης προβλημάτων Οικοδομικών Συνεταιρισμών.....	62
4.1.1 Τοπικά χωρικά σχέδια.....	62
4.1.2 Δασικοί χάρτες και Εθνικό Κτηματολόγιο .....	65

4.1.3 Ψηφιακή Τράπεζα Γης.....	70
4.1.4 Ψηφιακοί χάρτες .....	73
4.2 Διοίκηση Οικοδομικών Συνεταιρισμών.....	74
4.3 Χρηματοδότηση Οικοδομικών Συνεταιρισμών .....	78
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....</b>	<b>88</b>
5.1 Αγορά ακινήτων και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί .....	90
5.1.1 Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα .....	90
5.1.2 Ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.....	93
5.1.3 Η αντιπαροχή ως μοχλός υλοποίησης των σχεδίων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Πρότυπο μοντέλο ανέγερσης αστικού οικισμού .....	95
5.2 Τάσεις και προοπτικές της Τουριστικής Βιομηχανίας.....	102
5.2.1 Το φαινόμενο του Τουρισμού.....	102
5.2.2 Ο τουρισμός στην Ελλάδα .....	103
5.2.3 Ο τουρισμός ως μοχλός ανάπτυξης των Οικοδομικών Συνεταιρισμών .....	107
5.3 Μοντέλο ανάπτυξης Τουριστικού Κέντρου Υγείας σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς .....	114
5.3.1 Περίληψη της Επιχειρηματικής Ιδέας.....	115
5.3.2 Προσφερόμενες Παροχές και Υπηρεσίες .....	118
5.3.3 Τάσεις και προοπτικές της αγοράς του τουρισμού υγείας.....	120
5.3.4 Η Αγορά και οι Ανταγωνιστές .....	122
5.3.5 Οφέλη των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού.....	123
5.4 Αειφόρος δόμηση σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.....	124
5.5 Επιχειρηματικότητα και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί.....	125
5.6 Εφαρμογή καινοτομιών στους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.....	127
5.7 Οφέλη προς τα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών .....	128
<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΕΠΙΛΟΓΟΣ: .....</b>	<b>130</b>
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ .....</b>	<b>133</b>
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ .....</b>	<b>133</b>
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ .....</b>	<b>134</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>135</b>
Ελληνική βιβλιογραφία.....	135
Ξένηβιβλιογραφία.....	136
Άρθρα και Διαδικτυακές πηγές.....	137
<b>ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ.....</b>	<b>139</b>

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το φαινόμενο των συνεταιρισμών ξεκίνησε από τον Ευρωπαϊκό χώρο στο πρώτο μισό του 19ου αιώνα ως ανάγκη δημιουργίας μιας αυτόνομης ένωσης προσώπων με σκοπό την αντιμετώπιση των κοινών οικονομικών, κοινωνικών, πολιτιστικών αναγκών και επιδιώξεων τους. Ο βασικός παράγοντας που συντέλεσε στην ανάπτυξη της σύγχρονης συνεταιριστικής κίνησης θεωρείται η κοινωνικό-οικονομική πραγματικότητα που δημιουργήθηκε στην Ευρώπη μετά την επικράτηση του φιλελευθερισμού και την ανάπτυξη του καπιταλιστικού συστήματος.

Οι συνεταιρισμοί συγκροτούνται εθελοντικά και δεν αποτελούν επιχειρήσεις με την κλασική έννοια του όρου, καθώς έχουν ως στόχο την εξυπηρέτηση αναγκών των μελών τους διαμέσου μιας συνιδιόκτητης και δημοκρατικά διοικούμενης επιχείρησης και όχι ανάγκες τρίτων, μέσω της πώλησης προϊόντων.

Το σύγχρονο κοινωνικοοικονομικό προσκήνιο χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα πολυσύνθετα φαινόμενα και μια πολυμορφία δομών που έχουν οδηγήσει στην διάκριση διαφορετικών ειδών συνεταιρισμών. Συνεπώς, διαφορετικές πτυχές της οικονομικής και κοινωνικής δραστηριότητας και διαφορετικές ανάγκες δημιούργησαν την ανάγκη σύστασης διαφορετικών συνεταιριστικών οργανώσεων όπως είναι οι εργατικοί, προμηθευτικοί, πιστωτικοί, οικοδομικοί, αγροτικοί, κ.α. συνεταιρισμοί. Οι ιδιαίτερα αυξημένες καταναλωτικές τάσεις στις σύγχρονες κοινωνίες οδήγησαν στη δημιουργία καταναλωτικών συνεταιρισμών, στους οποίους σύμφωνα με τον Κιντή (2004α) περιλαμβάνονται και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποτελούν διεθνές φαινόμενο, η δημιουργία των οποίων ήρθε ως επακόλουθο της ραγδαίας αστικοποίησης των αστικών κέντρων μέσω της διαδικασίας της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Επιπρόσθετα, μείζονος σημασίας αποτελείτο γεγονός πως οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διαμορφώνονται με βάση το κοινωνικό, οικονομικό και νομοθετικό πλαίσιο της κάθε χώρας και ο τρόπος λειτουργίας τους προσαρμόζεται στις εκάστοτε θεσμικές διατάξεις. Η εξέλιξή τους σε βάθος χρόνου και τα προβλήματα που συναντούν κατά την διάρκεια της λειτουργίας τους εξαρτώνται άμεσα από τις χώρο-οικονομικές δομές της κοινωνίας που ανήκουν. Ως επακόλουθο, η παρούσα εργασία έχει ως αντικείμενο την διερεύνηση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στη Ελλάδα και την εύρεση κινητήριων μοχλών προς την αντιμετώπιση αυτών, με στόχο την βιώσιμη εξέλιξη τους.



Μέσω της αναδίπλωσης της έννοιας των οικοδομικών συνεταιρισμών και των συνθηκών άνθησης τους στην ελληνική κοινωνία γίνεται μια προσπάθεια κατανόησης του ρόλου που έχουν στην οικονομική, κοινωνική, πολιτισμική και περιβαλλοντική ανάπτυξη της χώρας από την αρχή της σύστασής τους έως σήμερα. Επιπρόσθετα μελετώντας τον τρόπο λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών αποσκοπείται η εις βάθος κατανόηση της συνθήκης δημιουργίας και ανάπτυξης του θεσμού.

Δεδομένης της αδράνειας που παρουσιάζουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στις μέρες μας, η εργασία θα εστιάσει στην ανάπτυξη των βασικών προβλημάτων και εμποδίων που έχουν συμβάλλει στην μείωση της δραστηριότητας τους με στόχο την επινόηση λύσεων και την διαμόρφωση προτάσεων προς την έγκαιρη αντιμετώπιση τους. Οι κατευθύνσεις που θα ακολουθηθούν έχουν ως επίκεντρο την αποτελεσματική επανεκκίνηση της δραστηριότητας τους μέσω της εύρεσης σύγχρονων διόδων και μεθόδων που θα συνεισφέρουν στην περαιτέρω ανάπτυξη τους.

Ως βασικό μεθοδολογικό εργαλείο για την σύνταξη της παρούσας διπλωματικής εργασίας χρησιμοποιήθηκε η βιβλιογραφική ανασκόπηση συγγραμμάτων, ερευνών που έχουν γίνει σχετικά με το φαινόμενο των οικοδομικών συνεταιρισμών σε διεθνές και τοπικό επίπεδο, επιστημονικών άρθρων και βάσεων δεδομένων όπως είναι το Google Scholar και το Scopus. Επιπρόσθετα, έγινε σχετική έρευνα στα αρχεία και έγγραφα του ΥΠΕΚΑ για το θέμα της ιδιωτικής πολεοδόμησης και επιλεκτικές συνεντεύξεις με στελέχη υπηρεσιών που έχουν προβληματιστεί πάνω στο συγκεκριμένο θέμα αλλά και με ιδιώτες μελετητές που έχουν κληθεί να εφαρμόσουν τις κείμενες νομοθετικές διατάξεις.

Η παρούσα Διπλωματική Εργασία διαρθρώνεται σε πέντε κεφάλαια που αποτελούνται από θεματικές υπο-ενότητες. Συνοπτικά παρακάτω θα περιγράφουν τα περιέχοντα κάθε κεφαλαίου με θέματα που θα αναπτυχθούν στο σύνολο της εργασίας.

Στο πρώτο κεφάλαιο μελετάται η έννοια των οικοδομικών συνεταιρισμών και παρουσιάζονται τα στάδια ανάπτυξης τους σε βάθος χρόνου. Επίσης γίνεται αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο στο οποίο υπάγονται και τον σημαντικό ρόλο που έχουν παίξει οι νομοθετικές διατάξεις στην δραστηριοποίηση των οικοδομικών συνεταιρισμών. Επιπλέον, παρουσιάζονται οι δυο βασικές κατηγορίες στις οποίες διαχωρίζονται οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και γίνεται μια προσπάθεια να κατηγοριοποιηθούν με βάση την σημερινή κατάσταση ισχύος τους.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται η λειτουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών και όλες οι νομικές διαδικασίες που πρέπει να ακολουθηθούν, από την σύσταση έως την διάλυση τους, ώστε να θεωρούνται έγκυροι.

Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζονται τα προβλήματα και τα εμπόδια που αντιμετώπιζαν και εξακολουθούν να συναντούν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στην προσπάθεια εκμετάλλευσης των εκτάσεων που ανήκουν στην ιδιοκτησία τους.

Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζονται λύσεις προς επίλυση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και προτείνονται βασικές κατευθύνσεις με απώτερο σκοπό την μελλοντική τους ανάπτυξη.

Στο πέμπτο κεφάλαιο αναπτύσσονται οι προοπτικές ανάπτυξης των οικοδομικών συνεταιρισμών μέσω επιχειρηματικών πρωτοβουλιών που σχετίζονται με την αγοραπωλησία ακινήτων, την τουριστική εκμετάλλευση και αειφόρα αξιοποίηση τους.

Εν κατακλείδι, συνοψίζονται τα συμπεράσματα που καταλήγει η ερευνα του φαινομένου των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### 1.1 Βασικές έννοιες και ορισμοί των οικοδομικών συνεταιρισμών

Για πρώτη φορά η έννοια του Οικοδομικού Συνεταιρισμού στην Ελλάδα προσδιορίστηκε με την θέσπιση του Α.Ν. 201/1967, όπου σύμφωνα με αυτό «ως Οικοδομικός Συνεταιρισμός μπορεί να προσδιοριστεί ο κάθε συνεταιρισμός, ανεξάρτητα από την επωνυμία που έχει, εφόσον στο καταστατικό του προβλέπεται ως κύριος σκοπός η απόκτηση και η διανομή στα μέλη του, εκτάσεων, αστικών ή εξοχικών, για να μπορέσει να γίνει ανέγερση οικοδομών, είτε για να μπορέσει να υπάρξει οποιαδήποτε στεγαστική εξυπηρέτηση αυτών, υπό την προϋπόθεση ότι η εξυπηρέτηση αυτή δεν αφορά την γεωργική, την δασονομική ή την αγροτική εν γένει εκμετάλλευση».

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ως οικοδομικός συνεταιρισμός θεωρείται κάθε συνεταιρισμός, ο οποίος, σύμφωνα με το καταστατικό του, στοχεύει είτε στο «να αποκτήσουν τα μέλη κύρια ή παραθεριστική κατοικία» είτε στην «αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας που προβλέπονται από εγκεκριμένο ΓΠΣ και αντίστοιχα παραθεριστικής κατοικίας που προβλέπονται από εγκεκριμένη ΖΟΕ», πάντα προς όφελος των μελών του.

Με άλλα λόγια, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αυτοδιοικούνται σύμφωνα με τους όρους του νόμου και του καταστατικού τους και έχουν ως κίνητρο την προαγωγή των οικονομικών και κοινωνικών συμφερόντων των μελών τους. Επίσης, ελέγχονται και προστατεύονται από το κράτος, το οποίο έχει ως υποχρέωση να μεριμνά για την ανάπτυξή τους.

Ιδιαίτερης αναφοράς χρήζει το γεγονός ότι στη διατύπωση του πρώτου νόμου Α.Ν. 201/1967 υφίσταται μια ασάφεια, καθώς με βάση αυτό το διάταγμα η απόκτηση εκτάσεων προοριζόμενων για στεγαστική αποκατάσταση αναφέρεται ως κύριος σκοπός τους, χωρίς να γίνεται αναφορά σε τυχόν παράλληλους σκοπούς σε περίπτωση που τα μέλη έχουν ήδη καλύψει τις στεγαστικές τους ανάγκες. Αντιθέτως, στην ισχύουσα νομοθεσία καθίσταται σαφής και αποκλειστικός ο σκοπός των οικοδομικών συνεταιρισμών ως μέσω εξασφάλισης κατοικίας για τα μέλη τους ή εναλλακτικά της προσπάθειας ανάπλασης του χώρου όπου τα μέλη του συνεταιρισμού έχουν ήδη τις κατοικίες τους.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, όπως προκύπτει από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου καθώς έχουν νομική προσωπικότητα, που

αποκτάται από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της υπουργικής απόφασης που εγκρίνει το καταστατικό τους. Επιπρόσθετα, μέσω της εμπορικής τους ιδιότητας, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί εξασφαλίζουν τη συμμετοχή τους στη συναλλακτική ζωή.

Ωστόσο, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικές εταιρείες με τη στενή έννοια του όρου. Η οργάνωσή τους στηρίζεται στις συνεταιριστικές αρχές και δεν έχουν κερδοσκοπικούς στόχους παρά μόνο την ωφέλεια των συνεταίρων.

Το γεγονός ότι όλοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι δια νόμου περιορισμένης ευθύνης, καθιστά δικλίδες ασφάλειας στα ατομικά περιουσιακά στοιχεία των μελών του. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός είναι υπεύθυνος για τα χρέη του αποκλειστικά και μόνο με την περιουσία του, τα μέλη ευθύνονται μέχρι του ποσοστού της εταιρικής τους μερίδας και ποτέ με την υπόλοιπη ατομική τους περιουσία.

## 1.2 Ιστορική αναδρομή των συνθηκών ανάπτυξης των οικοδομικών συνεταιρισμών και του συνεταιριστικού νομοθετικού πλαισίου

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί πρωτοεμφανίστηκαν στον ελληνικό χώρο στις αρχές της δεκαετίας του 1950, δηλαδή λίγα χρόνια μετά τη λήξη του εμφυλίου πολέμου, σε μια περίοδο που χαρακτηρίζεται από έντονες πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές ανακατατάξεις. Με στόχο την διαμόρφωση μιας σφαιρικής εικόνας περί του φαινομένου των οικοδομικών συνεταιρισμών θα αναφερθούμε εν συντομία στο ευρύτερο κοινωνικό-οικονομικό πλαίσιο που επικρατεί την εποχή αυτή και συμβάλλει ριζικά στην στεγαστική πολιτική στην χώρα.

Στην Ελλάδα, μετά το 1920 περίπου ακολουθώντας τα διεθνή πρότυπα των κηπουπόλεων και κηποπροαστίων, αναπτύσσονται οικισμοί γύρω από την περιφέρεια της πρωτεύουσας καθώς οι υπόλοιπες πόλεις δεν είχαν επαρκή δυναμική για να αφομοιώσουν τις νέες εξελίξεις. Η πολεοδόμηση γενικά ενεργείται από τρεις φορείς: Το Κράτος και την Εθνική Τράπεζα<sup>1</sup>, ιδιώτες ή ιδιωτικές εταιρίες και τους συνεταιρισμούς. Η δυνατότητα για γενικευμένη δημόσια παρέμβαση εισάγεται για τη στέγαση προσφύγων μετά την Μικρασιατική Καταστροφή, το 1922, όπου περίπου ενάμισι εκατομμύριο προσφύγων καταφθάνει υπό συνθήκες βίας στη χώρα και πρέπει να στεγαστεί. Μέσω της Επιτροπής Αποκατάστασης Προσφύγων το κράτος αναλαμβάνει την κατασκευή της κοινωνικής κατοικίας για την στέγαση των προσφύγων. Ταυτόχρονα με την κοινωνική κατοικία εισάγεται και η έννοια του πολεοδομικού σχεδιασμού με το ΝΔ 17.7/1923 όπου θεσμοθετείται το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης που περιλαμβάνει υποχρεωτικά την κατασκευή κοινόχρηστων χώρων στις επεκτάσεις των οικισμών και την ανάληψη υποχρέωσης κατασκευής των δικτύων υποδομής.

Η σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής, κοινωνικής και πολιτικής κατάστασης στη μεταπολεμική Ελλάδα συνοδεύτηκε από το εντονότατο κύμα αστυφιλίας, η οποία είχε ως αντίκτυπο την αυξημένη ζήτηση γης για την κάλυψη κυρίως στεγαστικών αναγκών, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και στις περιοχές γύρω από αυτά. Αυτήν την περίοδο ανθίζει η καταπάτηση δημοσίων εκτάσεων και κυρίως δασικών, η παράνομη κατάτμηση γηπέδων, η αυθαίρετη δόμηση και η νομιμοποίηση μεμονωμένων κτισμάτων. Επίσης, στα πλαίσια της

---

<sup>1</sup> Η Εθνική Τράπεζα, ακόμη και τότε δεν ήταν κράτος, δηλαδή ήταν δημόσιο τραπεζικό ίδρυμα, που ελεγχόταν από το κράτος.

πρακτικής της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, το κράτος παραχωρεί σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς δημόσια κτήματα ή κτήματα που ανήκουν σε ιδιώτες, δήμους, κοινότητες, μονές ή άλλα νομικά πρόσωπα. Η δεκαετία του '50 καθορίζει το μεταπολεμικό μοντέλο της πολεοδομικής πολιτικής στην Ελλάδα, όπου η παραγωγή κατοικίας αποτελεί κυρίως έργο του ιδιωτικού τομέα, καθώς παρατηρείται περιορισμένη κατασκευαστική κρατική δραστηριότητα.<sup>2</sup>

Η έλλειψη ασφαλιστικών μηχανισμών (κοινωνικές ασφάλισεις, κράτος πρόνοιας, επαγγελματική εξασφάλιση κτλ) μετέτρεψαν την ιδιόκτητη κατοικία σε αυτασφαλιστικό μηχανισμό αντιμετώπισης των απροόπτων και της αβέβαιης συγκυρίας. Το γεγονός ότι η λειτουργία αυτή δεν αφορούσε μόνο τα άτομα αλλά και τις οικογένειές τους, διευκόλυνε τη χρηματοδότηση της απόκτησης κατοικίας από ευρύτερους οικογενειακούς πόρους.<sup>3</sup> Την περίοδο αυτή ο κατασκευαστικός τομέας αναπτύσσεται με γρήγορους ρυθμούς και ενώ από την μια πλευρά συμβάλλει σημαντικά στην συνολική οικονομική ανάπτυξη της χώρας, από την άλλη η εμπορευματοποίηση της κατοικίας και η μείωση του κόστους μέσω της υποβάθμισης της ποιότητας των κατασκευών για την μεγιστοποίηση του κέρδους, προκάλεσαν τα σημερινά πολεοδομικά και οικολογικά προβλήματα. Ακόμη μια παράμετρος μείωσης του κόστους ήταν και η ευκολία απόκτησης γης σε χαμηλή τιμή.<sup>4</sup> Η πολιτική της γης που ασκήθηκε από το ελληνικό κράτος την μεταπολεμική περίοδο είχε ως κύριο άξονα τη συνεχή αύξηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας (επέκταση των σχεδίων πόλεων, ανοχή της παράνομης οικοπεδοποίησης του περιαστικού χώρου) και κατακόρυφης (αυξήσεις των συντελεστών δόμησης) προσφοράς οικοδομήσιμης γης, σε συνδυασμό με την ενθάρρυνση του

---

<sup>2</sup> Η συμμετοχή δημοσίων φορέων στον Ακαθάριστο Σχηματισμό Κεφαλαίου στην κατοικία, κυμάνθηκε από 2% ως 15% (μ.ο.9.3%) και από 1% ως 3% έκτοτε. Συνολικά, από τις 3.000.000 νέες κατοικίες που χτίστηκαν στη μεταπολεμική περίοδο, μόνο 50.000 κατασκευάστηκαν από δημόσιους φορείς. <sup>2</sup> Στον υπολογισμό αυτό δεν έχει συμπεριληφθεί η αυθαίρετη δόμηση, ο συνυπολογισμός της οποίας θα μείωνε ακόμη περισσότερο τη συμμετοχή του κράτους στην παραγωγή κοινωνικής κατοικίας.

<sup>3</sup> Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Κατεύθυνση Β : Πολεοδομία – Χωροταξία , Διπλωματική εργασία : «Διαδικασίες χώρο-κοινωνικού μετασχηματισμού και ταυτοτική συγκρότηση. Η περίπτωση των προσφυγικών στη Νίκαια Αττικής»Επιβλέποντες : Ε.Παναγιωτάτου, Καθηγήτρια ΕΜΠ, Ι. Σαγιάς , Λέκτορας ΕΜΠ , φοιτήτρια : Ευγενία Τούση , Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ , Φεβρουάριος 2009

<sup>4</sup>Άρση «έγγειου εμποδίου», LipietzA. (1974), Letributfonderurbain, Παρίσι, Maspero

κατακερματισμού της γαιοκτησίας, πρακτική που διέφερε αυτές που ακολουθήθηκαν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Κατά την περίοδο αυτή είναι ανύπαρκτη η άσκηση πολιτικής χρήσεων γης. Η απουσία πολεοδομικού (και χωρικού) σχεδιασμού, ιδιαίτερα στην περιαστική ζώνη των μεγάλων αστικών κέντρων όπου οι πιέσεις είναι εντονότερες, ο άναρχος τρόπος οικοπεδοποίησης και παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας διαμορφώνουν μια νέα ιδιοκτησιακή δομή, όπου κυριαρχεί η μικροϊδιοκτησία και ο πολυκερματισμός. Κατά συνέπεια, ευρύτερες περιαστικές ζώνες παραθεριστικής κατοικίας παρουσιάζουν προβληματική ρυμοτομία, ανεπαρκείς υποδομές και έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.

Ο επαναπροσδιορισμός της σχέσης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στην οικιστική ανάπτυξη της χώρας γίνεται με την εισαγωγή του θεσμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης και ειδικότερα των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ)<sup>1</sup> του Ν. 2508/97 καθώς και των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) του πρόσφατου Ν.4280/14.

Σε αυτά τα πλαίσια γίνεται ιδιαίτερα έντονη η παρουσία των οικοδομικών συνεταιρισμών οι οποίοι αποτελούν ένα μηχανισμό οργανωμένης Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, και με την εφαρμογή τους θα περιόριζαν αρκετά το φαινόμενο της άναρχης δόμησης.

Ο θεσμός του οικοδομικού συνεταιρισμού γεννιέται ως ανάγκη οργάνωσης των κοινωνικών ομάδων προς την ομαδική εξασφάλιση ιδιοκτησίας και παραγωγής κατοικίας στην προσπάθεια των ασθενέστερων οικονομικά ομάδων να προστατευθούν από την ασύδοτη εκμετάλλευση της γης από επιχειρηματίες και την πώληση οικοπέδων σε τιμές εξαιρετικά υψηλές για το μέσο εργαζόμενο.

Η πλειονότητα των μελών των συνεταιρισμών είχε κοινή επαγγελματική ιδιότητα, οι εξαιρέσεις όμως ήταν αρκετές καθώς οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διέθεταν τα οικόπεδα των εκτάσεων που αγόραζαν σε κάθε ενδιαφερόμενο, που είχε τη διάθεση να πληρώσει το οικονομικό αντάλλαγμα και ας μην ανήκε στο ίδιο επαγγελματικό τομέα. Στην πληθώρα των περιπτώσεων, τα μέλη των οικοδομικών συνεταιρισμών αποτελούνταν από μισθωτούς εργαζόμενους με χαμηλά έως μεσαία εισοδήματα, κάτι που συνέχισε να ισχύει στη μεγάλη πλειοψηφία των οικοδομικών συνεταιρισμών που συστάθηκαν, τόσο αστικών όσο και παραθεριστικών. Παρόλα αυτά δεν λείπουν και οι περιπτώσεις των οικοδομικών

συνεταιρισμών που παρείχαν μια προνομιούχα κατοικία σε κοινωνικές ομάδες υψηλών εισοδημάτων που είχαν αναπτύξει προσβάσεις και διασυνδέσεις στην πολιτική ηγεσία.

Οι πρώτοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που συστάθηκαν ήταν αστικοί, όπως θα χαρακτηρίζονταν σήμερα, καθώς αποσκοπούσαν στην εξασφάλιση στέγης των συνεταίρων, εντός των μεγάλων αστικών κέντρων, στα πλαίσια της ραγδαίας αστικοποίησης από την μετακίνηση του πληθυσμού από την περιφέρεια προς τα αστικά κέντρα. Η πολιτεία τήρησε στάση ανοχής στη σύσταση των συνεταιρισμών, καθώς πιθανότατα θεώρησε ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα βοηθούσαν στην επίλυση του οικιστικού προβλήματος. Από την άποψη αυτή μπορεί να ειπωθεί ότι η σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών αποτέλεσε για αρκετές δεκαετίες μέσο άσκησης πολιτικής γης από την πολιτεία. Η ανέγερση των κατοικιών από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς έγινε είτε από τον ίδιο τον συνεταιρισμό ή δινόταν η δυνατότητα της διανομής της γης ώστε να κτίζει ο κάθε ιδιοκτήτης την κατοικία του. (Κοσμάκη Π., 1991)

Με την πάροδο των ετών και την βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί άρχισαν να ενδιαφέρονται όχι μόνο για την εξασφάλιση κύριας κατοικίας αλλά και για τη δημιουργία παραθεριστικής. Συνεπώς προσανατολίστηκαν στην αγορά εκτάσεων σε ειδυλλιακές τοποθεσίες στην εξοχή και κυρίως σε παραθαλάσσιες περιοχές ώστε να ικανοποιήσουν το όνειρό τους για δημιουργία παραθεριστικής κατοικίας που θα τους εξασφάλιζε κοντινές αποδράσεις, ξεκούραση και ποιοτική αναβάθμιση της ζωής τους. Οι συνέταιροι που αγόραζαν οικόπεδα στους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς θεώρησαν ότι η ακίνητη περιουσία που αποκτούσαν, λόγω της γειννίασης με τη θάλασσα θα αποτελούσε οικονομική επένδυση, η οποία πιθανόν θα μπορούσε να τους αποφέρει μελλοντικά πολλαπλάσια κέρδη σε περίπτωση μεταπώλησής της.

Οι σχετικά περιορισμένες οικονομικές δυνατότητές τους και η μη δυνατότητα μεμονωμένης αγοράς μεγάλων εκτάσεων, ώθησαν τους μικροαστούς στη δημιουργία παραθεριστικών οικοδομικών συνεταιρισμών και την από κοινού αγορά μεγάλων εκτάσεων, οι οποίες θα προορίζονται στη συνέχεια για κατάτμηση, διανομή οικοπέδων στους δικαιούχους και τελικά οικιστική αξιοποίηση.

Ιδίως στην περιοχή της Αττικής, αναπτύχθηκαν πολλοί οικισμοί, προκειμένου να καλυφθούν ανάγκες παραθεριστικής κατοικίας, δίνοντας έμφαση για αρχή τουλάχιστον σε κατηγορίες ομάδων πολιτών που διέθεταν υψηλά εισοδήματα. Κατά την διάρκεια των δεκαετιών του 1980



και του 1990, η απόκτηση εξοχικής κατοικίας συνδέθηκε με την μεσαία τάξη. Ωστόσο δεν φαίνεται την περίοδο αυτή να υπάρχουν και πολλές προδιαγραφές για την ανάπτυξη των οικοδομικών συνεταιρισμών με αποτέλεσμα να διαπιστώνονται συχνές καταπατήσεις παραρεμάτων, αρχαιολογικών και δασικών εκτάσεων και μάλιστα ορισμένες από αυτές ήταν ιδιαίτερα εκτεταμένες.

Τέλος, η σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών οφείλεται στην προσπάθεια των χαμηλόμισθων αστών να προστατευτούν από την ασύδοτη εκμετάλλευση της γης από μεγάλους επιχειρηματίες και την πώληση οικοπέδων σε τιμές απλησίαστες για το μέσο εργαζόμενο. Το γεγονός αυτό βέβαια δεν απαλλάσσει από τις ευθύνες τους ορισμένους ιδρυτές οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίοι προέβησαν είτε από άγνοια, είτε από ελλιπή ενημέρωση και έρευνα, είτε από σκοπιμότητα στην αγορά προβληματικής γης.

Όπως όλες οι συνεταιριστικές οργανώσεις, έτσι και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αν και αποτελούν δημιούργημα της οργανωμένης ανθρώπινης δράσης και έχουν έντονη πρωτίστως, κοινωνικό-κοινωνιολογική και δευτερευόντως, οικονομική σημασία, προκειμένου να μπορέσουν λειτουργήσουν υπόκεινται σε ειδικά θεσμοθετημένη νομοθεσία λόγω της ιδιαίτερης φύσης τους.

Από την έναρξη του έως στις μέρες μας, ο θεσμός των οικοδομικών συνεταιρισμών έχει υποστεί διάφορες νομοθετικές αλλαγές οι οποίες θα αναφερθούν περιγραμματακά παρακάτω ώστε να παρουσιαστεί εν συντομία το νομοθετικό πλαίσιο στο οποίο λειτουργούν και εξελίσσονται οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στην χώρα μας. Η βασική πηγή του ελληνικού συνεταιριστικού δικαίου είναι οι διατάξεις του Συντάγματος, που αναφέρονται στους συνεταιρισμούς και συγκεκριμένα των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 12. Ειδικότερα, η παράγραφος 4 προβλέπει την ελευθερία δημιουργίας συνεταιρισμών, την αυτοδιοίκηση των συνεταιρισμών, την προστασία τους και τη μέριμνα του κράτους για την ανάπτυξή τους, ενώ η παράγραφος 5 αναγνωρίζει τη συνταγματικότητα των αναγκαστικών συνεταιρισμών.

Ο πρώτος οργανωτικός νόμος για τους συνεταιρισμούς στη χώρα μας ψηφίστηκε το 1915 (Ν.602/1915 «Περί συνεταιρισμών»)<sup>11</sup> και η σύνταξή του στηρίχτηκε όπως σημειώνεται στην εισηγητική του έκθεση κυρίως στη γερμανική νομοθεσία.(Γ. Κλαδά, Νικ. Θ. Θεοδώρου, 1947)

Ο συγκεκριμένος νόμος αντιμετώπιζε με ενιαίο τρόπο όλα τα είδη των συνεταιρισμών μέχρι το 1979 όταν το δίκαιο των συνεταιρισμών διασπάστηκε σε δίκαιο γεωργικών συνεταιρισμών και σε δίκαιο αστικών συνεταιρισμών. Για πρώτη φορά οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί γίνονται

αντικείμενο ειδικής νομοθετικής ρύθμισης με το Π.Δ. 17/1984, ο οποίος αντικαταστάθηκε από το Π.Δ. 93/1987.<sup>5</sup> Το διάστημα μεταξύ των ετών 1915 και 1984 υφίσταται εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου που αφορά την λειτουργία των συνεταιρισμών και παράλληλα ψηφίστηκαν ορισμένα νομοθετήματα σχετικά με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, όπως για παράδειγμα ο Ν.Δ. 690/1948 (ΦΕΚ 133<sup>A</sup>/8-5-1948) «Περί συμπληρώσεως των σχεδίων πόλεως και άλλων διατάξεων»<sup>III</sup>, το Β.Δ.1059/1966 «Περί του περιεχομένου της εποπτείας και του ελέγχου των οικοδομικών συνεταιρισμών παρά του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας»<sup>IV</sup>, ο Α.Ν. 201/1967 «Περί ειδικών διατάξεων επί οικοδομικών συνεταιρισμών»<sup>V</sup> και το Ν.Δ. 886/1971 «Περί διατάξεων τινών αφορουσών εις οικοδομικούς συνεταιρισμούς»<sup>VI</sup>.

Τα νομοθετήματα αυτά βέβαια έπαψαν να ισχύουν μετά την έκδοση του Π.Δ.17/84.<sup>VII</sup> Στη συνέχεια, φαίνεται να υπήρχε έντονη νομοθετική πρωτοβουλία για το ζήτημα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, καθώς τέσσερα χρόνια αργότερα, προχώρησε η έκδοση του Π.Δ. 93/1987 «Αναμόρφωση και ενοποίηση νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών», το οποίο κατήργησε το προηγούμενο Π.Δ. 17/1984. Επομένως, σήμερα υπάρχει ξεχωριστή νομοθεσία στη χώρα μας για τις τρεις κύριες κατηγορίες συνεταιρισμών, τους αστικούς, τους αγροτικούς και τους οικοδομικούς. Δεδομένου ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι μία ειδικά ρυθμιζόμενη κατηγορία αστικών συνεταιρισμών, εφαρμόζονται συμπληρωματικά και οι διατάξεις του νόμου για τους αστικούς συνεταιρισμούς.<sup>6</sup>

Το Π.Δ. 93/1987 (ΦΕΚ 52Α) αποτελεί όπως ειπώθηκε το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και δημιουργήθηκε έχοντας ως στόχο την προώθηση της στεγαστικής αποκατάστασης σε συλλογική βάση.<sup>VIII</sup>

Το 1991, με το Π.Δ. 448/91, γίνεται μια τροποποίηση του θεσμικού πλαισίου που ίσχυε για τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.<sup>IX</sup>

---

<sup>5</sup> Ο Π.Δ. 93/1987 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα Π.Δ. 2/1988, 23/1990 και 448/1991 ο οποίος αποτελεί σήμερα το βασικό νομοθέτημα για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

<sup>6</sup> Οικοδομικοί συνεταιρισμοί Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και Αποδήμων Ελλήνων.

## 1.2 Ιδιωτική Πολεοδόμηση

Η ιδιωτική πολεοδόμηση αποτελεί χρήσιμο εργαλείο, με το οποίο επιτυγχάνεται η ένταξη σε ρυμοτομικό σχέδιο αδόμητων περιοχών, οι οποίες μπορούν να οικοδομηθούν οργανωμένα εξασφαλίζοντας τους απαιτούμενους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και τις κατάλληλες υποδομές. Η διαδικασία είναι εξαιρετικά πολύπλοκη και χρονοβόρα, γιατί απαιτούνται σχετικές εγκρίσεις από πολλές υπηρεσίες που σχετίζονται με τον χώρο (Υ.Π.Ε.Ν., Δασαρχείο, Πολεοδομία, Αρχαιολογικές Υπηρεσίες κ.ά.).

Η Ιδιωτική πολεοδόμηση είναι εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή ανήκει κατά διαιρετά τμήματα σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή και σε φορείς αστικού αναδασμού ή σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς. Η έκταση αυτή μπορεί να πολεοδομηθεί προς εξυπηρέτηση διαφόρων χρήσεων γης, όπως γενική ή αμιγής κατοικία, τουρισμός-αναψυχή, πολεοδομικό κέντρο.

### ➤ Ενδιαφερόμενοι φορείς ιδιωτικής Πολεοδόμησης:

1. Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.
2. Ιδιοκτήτες μεγάλων εκτάσεων.
3. Ιδιοκτήτες μικρών αγροτεμαχίων μη αρτίων που συνενώνονται.

### ➤ Προϋποθέσεις εφαρμογής ιδιωτικής πολεοδόμησης

α) Να προβλέπεται ως **περιοχή κατάλληλη για κύρια ή παραθεριστική κατοικία** και να βρίσκεται στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή στα όρια των Νέων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ) που θα καταρτιστούν.

β) Να μην εμπίπτει σε περιοχή ειδικού νομικού καθεστώτος όπως δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δημόσιο κτήμα, κοινόχρηστους χώρους αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, να μην αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας και να μην εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

γ) Η προς πολεοδόμηση έκταση πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια 50 στρέμματα.

➤ **Κατάλληλες και μη εκτάσεις προς ιδιωτική πολεοδόμηση**

1. Ενιαία θεωρείται η έκταση που δεν διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή δεν διατρέχεται μέσα από αυτήν από υδατορέματα, τα οποία λόγω του μεγέθους τους και της λειτουργίας τους προκύπτει ότι διασπούν το ενιαίο της έκτασης.
2. Σε περίπτωση που η συνολική επιφάνεια της έκτασης υπερβαίνει τα εκατό πενήντα (150) στρέμματα, ακόμη και αν διακόπτεται από επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή υδατορέματα, μπορεί να πολεοδομηθεί κατά ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες, εφόσον οι ενότητες αυτές που διαχωρίζονται και τελικώς πολεοδομούνται είναι μεγαλύτερες των είκοσι (20) στρεμμάτων. Η καθεμία από τις ενότητες αυτές πρέπει να έχει οδική πρόσβαση ή να εξασφαλίζεται η σύνδεσή της με τις υπόλοιπες ενότητες.
3. Σε περιπτώσεις εκτάσεων ή τμημάτων αυτών σε κλίσεις άνω του τριάντα πέντε τις εκατό (35%) δεν επιτρέπεται η χάραξη οδικού δικτύου πλάτους άνω των τριών (3) μέτρων κατά μήκος της κλίσης και τα κτίρια κατά την πολεοδομική μελέτη θα πρέπει να προσαρμόζονται με το ανάγλυφο του φυσικού εδάφους.
4. Επίσης στην πολεοδομούμενη έκταση απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας).

➤ **Κοινόχρηστοι οδικοί άξονες**

Οι μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στην εδαφική έκταση της προς πολεοδόμησης περιοχής, προμετρώνται στο απαιτούμενο, ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Μπορεί δε να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, που θα εγκριθεί, εξασφαλίζοντας όμως τον αρχικό λειτουργικό σκοπό τους και διασφαλίζοντας τη χρήση τρίτων παρακείμενων στην περιοχή, που εξυπηρετούνται από αυτές τις οδούς.

➤ **Διαδικασία ιδιωτικής πολεοδόμησης**

1. Η ιδιωτική πολεοδόμηση γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των ενδιαφερομένων και εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του αρμόδιου υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ).

2. Για την ιδιωτική πολεοδόμηση απαιτείται η χορήγηση βεβαίωσης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός Περιοχής Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) και πληροί τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. Το χρονικό διάστημα μεταξύ της ανωτέρω βεβαίωσης και της υποβολής προς έγκριση στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής της πολεοδομικής μελέτης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο της τριετίας.

3. Για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαιτείται η γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο η σχετική μελέτη. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη χωρίς τη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου.

➤ **Όροι δόμησης της πολεοδομικής μελέτης**

Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό υπόβαθρο και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως. Συντάσσεται, σύμφωνα με ειδικές προδιαγραφές και περιέχει ιδίως:

α) Τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.

β) Τα δίκτυα και έργα υποδομής, τις εκτάσεις περιβαλλοντικής προστασίας που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ή στο δήμο.

γ) Τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, οι οποίοι ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της περιοχής ιδιωτικής πολεοδόμησης.

δ) Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από

τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες.

ε) Τον καθοριζόμενο μέσο συντελεστή δόμησης, στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4 για χρήσεις κατοικίας και το 0,6 για όλες τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις. Σε κάθε περίπτωση, ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μέσο συντελεστή δόμησης που έχει θεσπιστεί από το αντίστοιχο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή τον προβλεπόμενο συντελεστή από το ΤΧΣ. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη.

στ) Τη μέση πυκνότητα κατοίκησης, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πενήντα (50) άτομα/εκτάριο πολεοδομούμενης έκτασης.

ζ) Το ύψος του κτίσματος, το οποίο για χρήση κατοικίας δεν θα υπερβαίνει τα 7,50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος. Το ύψος της στέγης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,50 μ.

#### ➤ Προϋποθέσεις ανάπτυξης ιδιωτικής πολεοδόμησης σε μεγάλα αστικά κέντρα

Οι εκτάσεις που βρίσκονται εντός των περιοχών Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, δύνανται να καθορίζονται περιοχές ιδιωτικής πολεοδόμησης, με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης στα σχετικά διαγράμματα αποτυπώνονται οι εκτάσεις που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ως προστατευόμενες περιοχές, οι εκτάσεις που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας και παραμένουν ως εκτός σχεδίου αδόμητες περιοχές και οι εκτάσεις που τελικώς πολεοδομούνται.

β) Η συνολική υπό ρύθμιση έκταση θα πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον εκατό (100) στρέμματα και να επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, ως γενική κατεύθυνση οικιστικών αναπτύξεων και οργανωμένης δόμησης.

γ) Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο.

δ) Σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης εμπίπτει σε προστατευόμενη από τις κείμενες διατάξεις περιοχή (δάσος, δασική ή αναδασωτέα έκταση, αρχαιολογικός χώρος) ή αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας ή εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, η διαδικασία της ρύθμισης επιτρέπεται μόνον κάτω από συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

ε) Με προεδρικό διάταγμα, εφόσον προκύπτει η αναγκαιότητα από τη μορφολογία και τη φυσιογνωμία της περιοχής, τμήματα των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο, μπορεί να ανταλλάσσονται με τμήματα πολεοδομούμενης έκτασης, σύμφωνα με τις σχετικές μελέτες, με σκοπό την πολεοδόμηση.

ζ) Εφόσον η τελικώς πολεοδομούμενη έκταση είναι μικρότερη του 20% της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης, ο μέσος συντελεστής πυκνότητας και δόμησης δύναται να αυξάνεται έως 0,5.

## 1.4 Κατηγορίες Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Από ισχύουσα νομοθεσία περί των οικοδομικών συνεταιρισμών σύμφωνα με το άρθρο 2 του πολεοδομικού διατάγματος 93/ 87<sup>7</sup> για “Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών”, προκύπτουν δύο βασικές κατηγορίες συνεταιρισμών : οι αστικοί και οι παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

*Αστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι αυτοί οι οποίοι έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία ή εκείνοι, οι οποίοι αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας εφόσον προβλέπονται από εγκεκριμένο ΓΠΣ. Δικαίωμα σε αυτή την κατηγορία των αστικών οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν μόνο όσοι πληρούν τις προϋποθέσεις τις παρ.1 και 2 του άρθρου 130.*

*Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι αυτοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία ή αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον αυτές οι περιοχές προβλέπονται από εγκεκριμένη ΖΟΕ. Δικαίωμα σε αυτή την κατηγορία παραθεριστικών οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.<sup>8</sup>*

Εκτός της βασικής κατηγοριοποίησης των οικοδομικών συνεταιρισμών σε αστικούς και παραθεριστικούς που έχει ως στόχο την διάκριση τους με βάση την χρήση και την χωρομέτρηση της κατοικίας που παράγουν, θα ήταν σκόπιμο να γίνει η κατηγοριοποίηση τους με βάση την σημερινή κατάσταση ισχύος τους.

Η διάκριση αυτή είναι σημαντική καθώς αποβλέπει στην περαιτέρω ανάλυση της κατάστασης τους και την χάραξη κατευθύνσεων προς επίλυση των προβλημάτων που σήμερα αντιμετωπίζουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί. Επομένως, θα εξεταστεί πόσοι είναι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που είναι ή όχι εγκεκριμένοι, πόσοι έχουν εγκριθεί, λαμβάνοντας

---

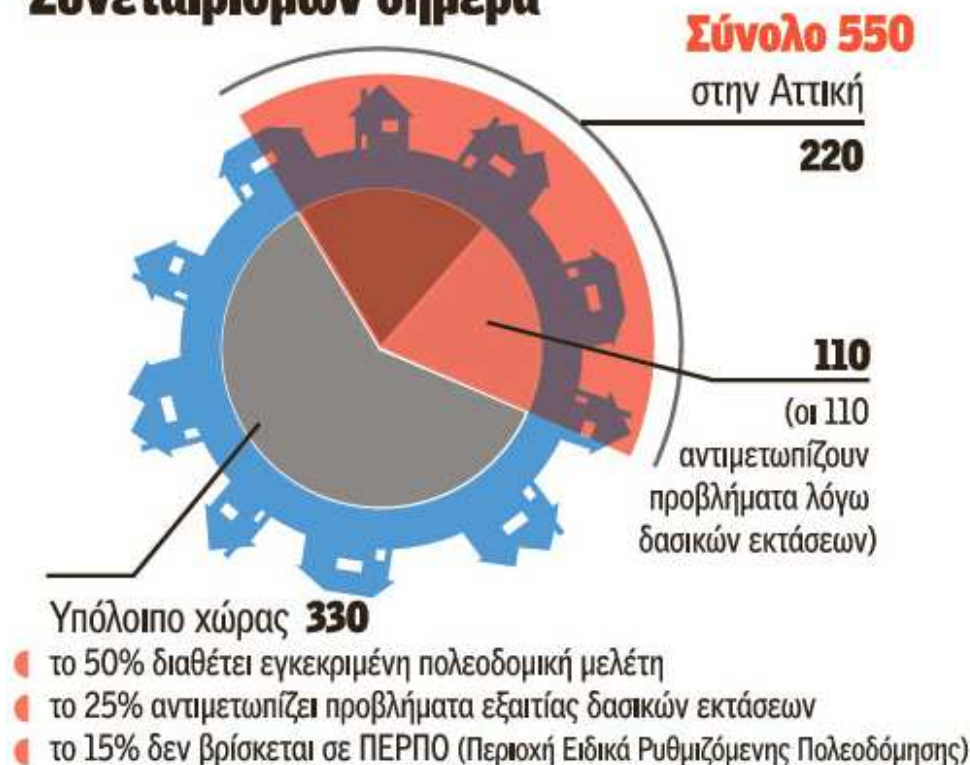
<sup>7</sup> Σύμφωνα με το ΦΕΚ 52 Α/ 16.4.87.

<sup>8</sup> Για παράδειγμα τέτοιοι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί έχουν δημιουργηθεί από αστυνομικούς, από δασκάλους, από καθηγητές, καθώς επίσης και από άλλες κοινωνικές ομάδες. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η εν λόγω μέθοδος είναι ιδιαίτερα δημοφιλής στην Ελλάδα, καθώς η αγορά των οικοπέδων πραγματοποιείται σε δόσεις, οι οποίες είναι σχετικά χαμηλόποσες, ενώ κατανέμονται σε βάθος χρόνου.



υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις ή με βάση παλαιότερη νομοθεσία, πόσοι λόγω διαφόρων προβλημάτων δεν μπορούν να πολεοδομηθούν, ή τέλος πόσοι έχουν διαλυθεί ή τελούν υπό καθεστώς εκκαθάρισης.

## Η εικόνα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών σήμερα



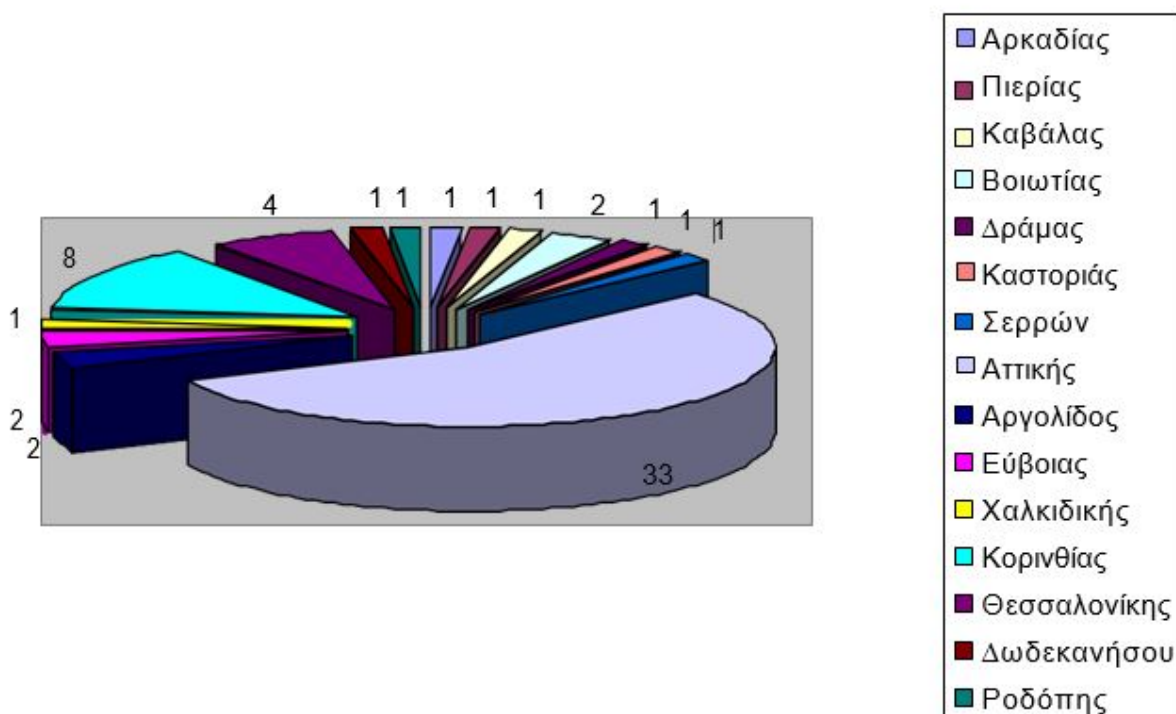
Εικόνα 1. Η εικόνα των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα σήμερα

### 1τη κατηγορία: Εγκεκριμένοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί με βάση τις ισχύουσες ή παλιότερες διατάξεις

Στους εγκεκριμένους οικοδομικούς συνεταιρισμούς διακρίνονται οι συνεταιρισμοί που έχουν εγκριθεί πριν και μετά από το 1985, όπου ίσχυσε για πρώτη φορά το Προεδρικό Διάταγμα, μέχρι σήμερα.

α) Στους εγκεκριμένους ΟΣ πριν το 1985 ανήκουν 67 οικοδομικοί συνεταιρισμοί και η έκτασή τους είναι 18894 στρέμματα. Αποτελούν το 12,3% του συνόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών και το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών (33 Ο.Σ. με έκταση 15223 στρέμματα.)

βρίσκεται στο νομό Αττικής. Αξίζει να σημειωθεί ότι αρκετοί από αυτούς είναι πολυκατοικίες δομημένες για να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές ανάγκες κύριας κατοικίας διαφόρων επαγγελματικών κατηγοριών.



Γράφημα 1. Αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών πριν το 1985

β) Στους εγκεκριμένους ΟΣ μετά το 1985 περιλαμβάνονται 158 οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι αποτελούν το 28,9% του συνόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών που είναι καταγεγραμμένοι μέχρι σήμερα. Η έκταση που καταλαμβάνουν οι συγκεκριμένοι Ο.Σ. είναι 54469 στρέμματα και αποτελεί το 19.6% της συνολικής έκτασης των Ο.Σ. στην Ελλάδα.

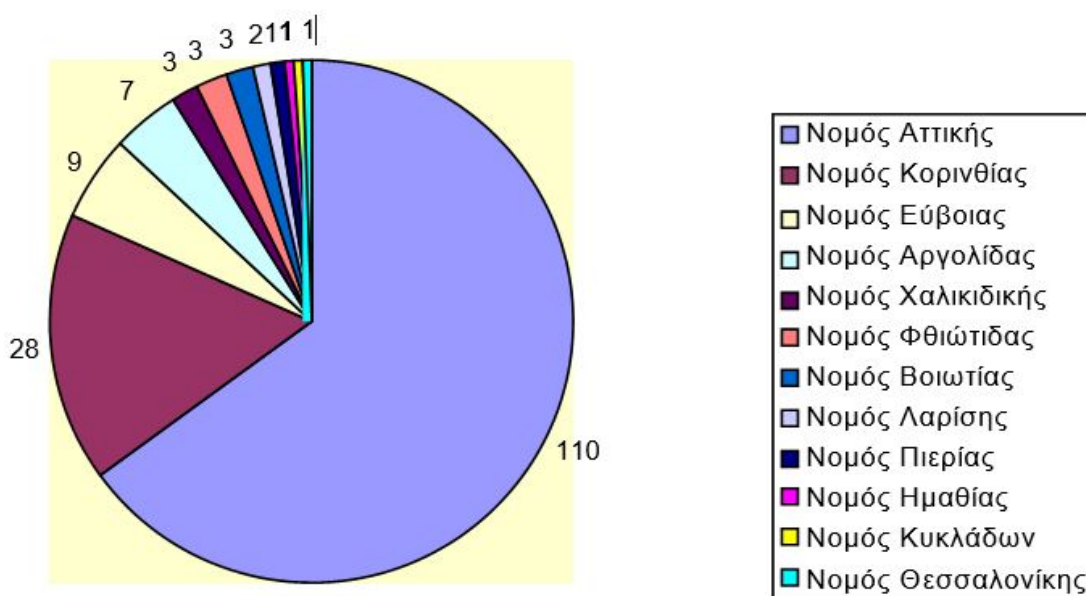
ΝΟΜΟΣ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΙ ΜΕΤΑ 1985 (έκταση) σε στρεμ.
ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	3(250)
ΑΡΚΑΔΙΑΣ	1(49)
ΠΙΕΡΙΑΣ	4(725)
ΕΒΡΟΥ	2(229)
ΗΜΑΘΙΑΣ	-
ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	1(250)
ΚΑΒΑΛΑΣ	-
ΑΧΑΙΑΣ	1(167)
ΒΟΙΩΤΙΑΣ	2(1450)
ΔΡΑΜΑΣ	-
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	1(46)
ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	-
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	-
ΠΡΕΒΕΖΗΣ	4(643)
ΣΕΡΡΩΝ	1(280)
ΦΩΚΙΔΟΣ	-
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	13(2352)
ΚΕΡΚΥΡΑΣ	-
ΛΑΡΙΣΗΣ	-
ΠΕΛΛΗΣ	1(170)
ΛΑΚΩΝΙΑΣ	-
ΑΤΤΙΚΗΣ	24(9095)
ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	11(4975)
ΕΥΒΟΙΑΣ	23(18728)
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	12(7095)
ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	11(1655)
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	4(2685)
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	2(166)
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	4(1229)
ΧΑΝΙΩΝ	14(1077)
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	11(746)
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	1(44)
ΡΟΔΟΠΗΣ	3(182)
ΡΕΘΥΜΝΗΣ	1(129)
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	1(52)
ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2
ΣΥΝΟΛΟ	158(54469)

Πίνακας 1. Εγκεκριμένοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μετά το 1985 στην Ελλάδα

### 2η κατηγορία: Μη πολεοδομήσιμοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί

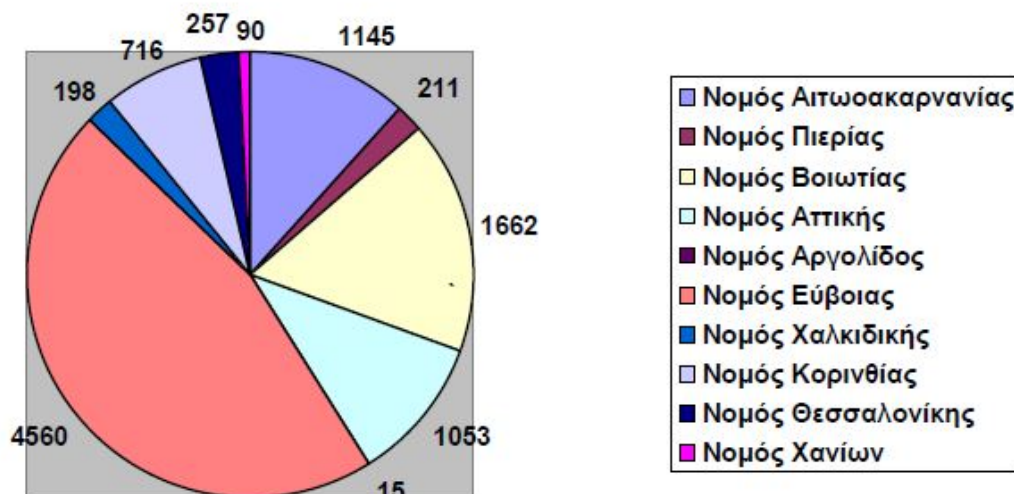
Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που δεν μπορούν να πολεοδομηθούν: Είναι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που για κάποιο λόγο ή εξαιτίας κάποιου προβλήματος δεν μπορούν να πολεοδομηθούν. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν συνολικά 197 οικοδομικοί συνεταιρισμοί (ποσοστό 36.1%) με έκταση 163862. Εδώ θα μπορούσαμε να τους διακρίνουμε σε δύο υποκατηγορίες:

α) Οι ΟΣ που δεν μπορούν να δομηθούν εξαιτίας δασικών ή οι αναδασωτέων εκτάσεων που κατέχουν, που είναι και το μεγαλύτερο ποσοστό. Αναμφισβήτητα είναι το κύριο και πιο σημαντικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η πλειονότητα των οικοδομικών συνεταιρισμών που δεν είναι εγκεκριμένοι, όχι μόνο σήμερα, αλλά και τα προηγούμενα χρόνια. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται 173 οικοδομικοί συνεταιρισμοί, δηλαδή το 31.7% του συνόλου των Ο.Σ. της χώρας. Η συνολική έκταση που καλύπτουν οι συγκεκριμένοι Ο.Σ. είναι 153955 στρέμματα. Το πρόβλημα εντοπίζεται κυρίως στην Αττική όπου ο αριθμός των συγκεκριμένων Ο.Σ. είναι αρκετά μεγάλος, καθώς και στο νομό Κορινθίας.



Γράφημα 2. Αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών που κατέχουν δασικές εκτάσεις

β) Οι ΟΣ που αντιμετωπίζουν διάφορα άλλα προβλήματα που καθιστούν αδύνατη τη δόμηση και αξιοποίηση των εκτάσεων που διαθέτουν. Ως πρόβλημα μπορεί να θεωρηθούν οι δεσμεύσεις περιοχών από την αρχαιολογία, οι εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που διεκδικούνται από το δημόσιο, οι εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που βρίσκονται σε ζώνες προστασίας περιαστικού πρασίνου, στη ζώνη προστασίας Παλαιάς Επιδαύρου, σε γη υψηλής παραγωγικότητας, εντός του υδροφόρου ορίζοντα, σε υγροβιότοπους, αυθαίρετες δομήσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές. Σε όλη την Ελλάδα 24 Ο.Σ. με συνολική έκταση 9907 στρέμματα αντιμετωπίζουν κάποια από τα παραπάνω προβλήματα. Με κριτήριο τον αριθμό των Ο.Σ. ο νομός Αττικής και σε αυτή την κατηγορία έχει τους περισσότερους (7), ενώ με βάση την έκτασή τους στο νομό Εύβοιας βρίσκονται δύο Ο.Σ. με 4560 στρέμματα.



Γράφημα 3. Αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών που αντιμετωπίζουν άλλα προβλήματα ανά νομό.

### 3τη κατηγορία: Αδρανείς οικοδομικοί συνεταιρισμοί

Σε αυτή την κατηγορία συμπεριλαμβάνονται οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί για τους οποίους δεν υπάρχουν στοιχεία σχετικά με το αν είναι εγκεκριμένοι ή όχι. Για αρκετούς από αυτούς η μόνη πληροφορία που διαθέτουμε είναι ότι βρίσκονται σε αδράνεια, δηλαδή, δεν τηρούν τις προβλεπόμενες από το καταστατικό τους λειτουργίες του συνεταιρισμού, όπως οι γενικές συνελεύσεις, η εκλογή διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου, οι ισολογισμοί, και επομένως δεν ενημερώνουν και το ΥΠΕΚΑ. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν 87 Ο.Σ. με συνολική έκταση 22476 στρέμματα. Το μεγαλύτερο ποσοστό τους συναντάται στο νομό Αττικής, όπου βρίσκονται 47 Ο.Σ. με έκταση 7245 στρέμματα.

### 4τη κατηγορία: Υπό εκκαθάριση οικοδομικοί συνεταιρισμοί

Όταν ο χρόνος διάρκειας που προβλέπει το καταστατικό ενός οικοδομικού συνεταιρισμού παρέλθει, τότε γίνεται η διάλυση του με απόφαση της γενικής συνέλευσης που συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό και λαμβάνεται με την πλειοψηφία των  $\frac{3}{4}$  των εγγεγραμμένων μελών. Δηλαδή εάν σε προθεσμία 5 χρόνων από την ημέρα έκδοσης της απόφασης οικιστικής καταλληλότητας δεν προβεί στην αγορά με οριστικά συμβόλαια έκτασης για την εκπλήρωση

του σκοπού που ορίζεται από το καταστατικό, ο οικοδομικός συνεταιρισμός οδηγείται στην διάλυση του. Εννέα οικοδομικοί συνεταιρισμοί με συνολική έκταση 5430 στρέμματα υπάρχουν στο σύνολο της χώρας. Από αυτούς, οι έξι βρίσκονται στο νομό Αττικής και καλύπτουν έκταση 5288 στρέμματα.

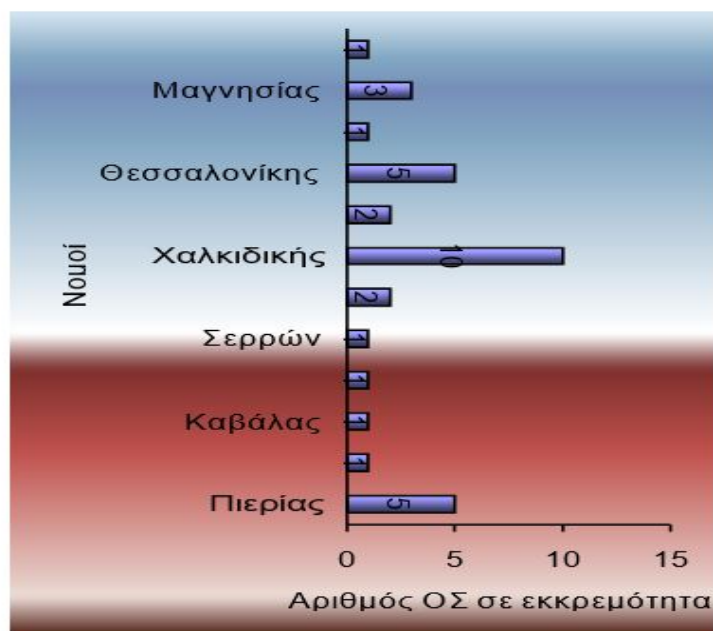
Νομός	Αριθμός Ο.Σ.(έκταση σε στρ,)
Αττικής	6(5288)
Αργολίδος	1(23)
Εύβοιας	1(102)
Δωδεκανήσου	1(17)

Πίνακας 2. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που βρίσκονται υπό διάλυση

### 5η κατηγορία : Υπό εκκρεμότητα σύστασης οικοδομικοί συνεταιρισμοί

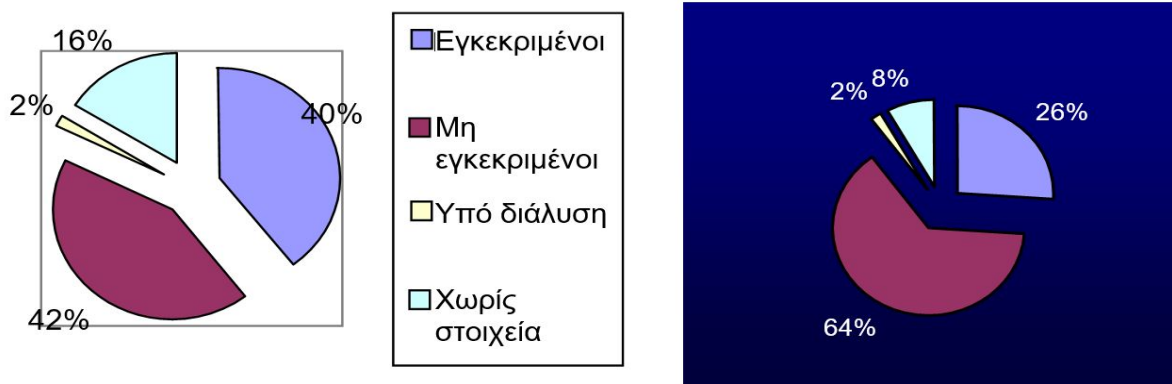
Στους Οικοδομικούς συνεταιρισμούς που τα αιτήματά τους είναι σε εκκρεμότητα περιλαμβάνονται οι συνεταιρισμοί για τους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία έγκρισης εξαιτίας κάποιων λόγων. Μερικοί από τους λόγους αυτούς είναι ότι στις περιοχές αυτές δεν υπάρχει μέχρι σήμερα εγκεκριμένο χωροταξικό πλαίσιο ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή μελέτη γενικών κατευθύνσεων, οι περιοχές βρίσκονται εκτός ΠΕΡΠΟ, δεν έχουν ενιαίες εκτάσεις, οι εκτάσεις τους είναι μικρότερες των 50στρεμμάτων, κ.ά. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται 33 οικοδομικοί συνεταιρισμοί με συνολική έκταση 12663 στρέμματα. Η πλειονότητά τους βρίσκεται στο νομό Χαλκιδικής, όπου δέκα Ο.Σ. με έκταση 3636 στρέμματα είναι σε εκκρεμότητα, ενώ από πλευράς έκτασης στο νομό Πιερίας πέντε Ο.Σ. της κατηγορίας αυτής καλύπτουν 5469 στρέμματα. Συμπερασματικά, αξίζει να σημειωθεί ότι οι εγκεκριμένοι συνεταιρισμοί ανεξάρτητα νομοθεσίας είναι 213 με έκταση 71809 στρέμματα Αντίθετα, οι μη εγκεκριμένοι (δασικοί, άλλα προβλήματα, σε εκκρεμότητα) είναι 230 Ο.Σ. με έκταση 176525 στρέμματα. Οι υπό διάλυση Ο.Σ. καλύπτουν ένα μικρό ποσοστό 2% του συνόλου των Ο.Σ. και σε σχέση με τον αριθμό τους και σε σχέση με την έκταση που καλύπτουν.





Γράφημα 4. Αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών που βρίσκονται σε εκκρεμότητα ανά νομό.

Από τα παραπάνω, παρατηρούμε ότι οι εγκεκριμένοι συνεταιρισμοί ανεξάρτητα νομοθεσίας είναι 213 με έκταση 71809 στρέμματα αντίθετα, οι μη εγκεκριμένοι (δασικοί, άλλα προβλήματα, σε εκκρεμότητα) είναι 230 οικοδομικοί συνεταιρισμοί με έκταση 176525 στρέμματα. Οι υπό διάλυση οικοδομικοί συνεταιρισμοί καλύπτουν ένα μικρό ποσοστό 2% του συνόλου σε σχέση με τον αριθμό και την έκταση που καλύπτουν.



Με βάση τον αριθμό

Με βάση την έκταση

Γράφημα 5. Ποσοστά οικοδομικών συνεταιρισμών ανά κατηγορία στην Ελλάδα

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Οι συνεταιρισμοί, όπως ήδη έχει αναφερθεί ιδρύονται προκειμένου να εξυπηρετήσουν τους κοινούς οικονομικούς κυρίως σκοπούς ενός συνόλου ατόμων.

Η λειτουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα διέπεται από τους όρους και τους περιορισμούς που ορίζει το νομοθετικό πλαίσιο στο οποίο ανήκουν. Στην συνέχεια θα αναπτυχθούν οι ιδιαιτερότητες των οικοδομικών συνεταιρισμών και οι διαδικασίες που πρέπει να ακολουθηθούν από την σύσταση έως και την διάλυση τους.

### 2.1 Διαδικασία σύστασης

Η σύσταση ενός οικοδομικού συνεταιρισμού ορίζεται είτε, αυτεπάγγελα από το δήμο, είτε μετά από αντίστοιχη αίτηση για συνεταιρισμό και απόκτηση κατοικίας ίδιας κατηγορίας, τουλάχιστον 25 ατόμων ή μετέπειτα από έγγραφο του αρμόδιου Υπουργείου. Σε συνέχεια της έγκρισης του ότι πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις για τη δημιουργία του οικοδομικού συνεταιρισμού με βάση την οικιστική ανάπτυξη και τις δυνατότητες της περιοχής, ο αρμόδιος δήμος ή η κοινότητα πρέπει να ενημερώσει τους πολίτες που ενδιαφέρονται ώστε να υποβάλλουν τις αιτήσεις για συμμετοχή στον οικοδομικό συνεταιρισμό. Επίσης προϋπόθεση αποτελεί και η έκδοση βεβαίωσης της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΕΚΑ ότι η προτεινόμενη έκταση ανήκει σε περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.)

Ο δήμος υποχρεούται να δημοσιεύσει τη δημιουργία του οικοδομικού συνεταιρισμού σε δύο ημερήσιες εφημερίδες της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης και σε μια τοπική, καθώς και να τοιχοκολλήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα σχετική ανακοίνωση. Η προθεσμία για την υποβολή των αιτήσεων είναι δύο μήνες από την ημέρα της δημοσιοποίησης και μετά τη λήξη της προθεσμίας, ο δήμος συγκεντρώνει τις αιτήσεις και καλεί τους ενδιαφερόμενους του νέου οικοδομικού συνεταιρισμού για να προχωρήσουν στην σύνταξη και υπογραφή του καταστατικού του. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεούται σε προθεσμία τριών μηνών από τη λήξη της εκδήλωσης ενδιαφέροντος, να υποβάλλει στο ΥΠΕΚΑ φάκελο ιδρύσεως του νέου οικοδομικού συνεταιρισμού προκειμένου να εγκριθεί το καταστατικό.

Σε ειδική περίπτωση, κατά την οποία τουλάχιστον 25 άτομα ενδιαφέρονται για τη σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού, με σκοπό την απόκτηση κατοικιών ή την ανέπλαση και



αναμόρφωση περιοχών κατοικίας, μπορούν να συντάξουν από κοινού το καταστατικό και να το αποστείλουν στο ΥΠΕΚΑ. Ο Υπουργός του ΥΠΕΚΑ εκδίδει αντίστοιχη απόφαση, με την οποία γνωστοποιεί αν εγκρίνει ή όχι το καταστατικό.<sup>9</sup>

Εφόσον το περιεχόμενο του καταστατικού του οικοδομικού συνεταιρισμού εγκριθεί από το ΥΠΕΚΑ και υπογραφεί από όλα τα μέλη, ο νέος οικοδομικός συνεταιρισμός δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, με τα εξής χαρακτηριστικά:

- Την έδρα
- Την επωνυμία
- Το σκοπό που επιδιώκει
- Τον αριθμό των μελών
- Το μέγεθος της αρχικής συνεταιριστικής ομάδας
- Την έκταση της ευθύνης των μελών
- Τον αριθμό των άρθρων του καταστατικού
- Τα διοικητικά όρια του δήμου ή της κοινότητας, εντός των οποίων θα αποκτηθεί η έκταση ώστε να εξυπηρετηθούν οι σκοποί του οικοδομικού συνεταιρισμού

## 2.2 Αρμόδιοι φορείς

Σύμφωνα με το ΦΕΚ Α/249, το οποίο και δημοσιεύτηκε στις 25/11/2011, η εποπτεία των οικοδομικών συνεταιρισμών ανήκει στο Υπουργείο Οικονομικών, σύμφωνα με το νόμο 1667/1986 (Α' 196). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ασκεί εποπτεία επί των οικοδομικών συνεταιρισμών μόνο όσο αφορά στα θέματα των αρμοδιοτήτων του, όπως για παράδειγμα τις διαδικασίες χωροθέτησης, πολεοδόμησης, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, την έγκριση μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θεμάτων ενέργειας.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Πηγή : [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)

<sup>10</sup> Πηγή : [www.politespolitias.gr](http://www.politespolitias.gr)

## 2.3 Έδρα και Επωνυμία

Η έδρα του οικοδομικού συνεταιρισμού πρέπει υποχρεωτικά να ανήκει στον δήμο ή τη κοινότητα στην οποία βρίσκεται η διοίκησή του.

Στην επωνυμία του οικοδομικού συνεταιρισμού, το όνομά του θα πρέπει να δηλώνει το σκοπό του και επίσης θα πρέπει να λέει υποχρεωτικά τις λέξεις ‘περιορισμένης ευθύνης’ ή ‘ΣΥΝ ΕΠΕ’. Αυτό σημαίνει ότι ο ίδιος ο οικοδομικός συνεταιρισμός φέρει ευθύνη για τα χρέη του και το κάθε μέλος φέρει ευθύνη αντίστοιχη με το ποσοστό συμμετοχής του και δεν παραβιάζεται η υπόλοιπη ατομική του περιουσία.

## 2.4 Μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού

Μέλη ενός οικοδομικού συνεταιρισμού μπορούν να γίνουν φυσικά πρόσωπα, που να έχουν συμπληρώσει το δέκατο όγδοο έτος της ηλικίας τους και νομικά πρόσωπα.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι ως μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού δεν μπορούν να είναι πρόσωπα τα οποία έχουν την ιδιότητα μέλους άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού, είτε υπήρξαν μέλη άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού και δεν διευθέτησαν τις υποχρεώσεις τους, ενώ δεν μπορούν επίσης να είναι μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού, άτομα τα οποία βρίσκονται υπό δικαστική, είτε υπό νομική απαγόρευση.

Τα μέλη του Οικοδομικού Συνεταιρισμού υποχρεούνται να συμμετέχουν και να συνεργάζονται μεταξύ τους, έτσι ώστε να μπορεί να λειτουργεί με αποτελεσματικό τρόπο ο Συνεταιρισμός, καθώς επίσης και να μπορούν να ικανοποιούνται τα συμφέροντά του. Έπειτα από την εγγραφή κάποιου ως μέλος, έχει τη δυνατότητα να ζητήσει να αποχωρήσει από τον Συνεταιρισμό, εφόσον έχει περάσει ένα έτος, υποβάλλοντας έγγραφη δήλωση προς την διοίκηση του συνεταιρισμού, καθώς επίσης και προς το αρμόδιο Ειρηνοδικείου.

Μέχρι να λήξει η συνεταιριστική χρήση, το μέλος που έχει αποχωρήσει, έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στις συνελεύσεις. Ένα μέλος διαγράφεται από τον Συνεταιρισμό, εφόσον έχει καταδικαστική απόφαση η οποία αφορά υποθέσεις απιστίας, κλοπής, υπεξαίρεσης, πλαστογραφίας, καθώς και στις περιπτώσεις όπου διαπιστώνεται απάτη εις βάρος του δημοσίου, είτε εις βάρος του Συνεταιρισμού. Επίσης, διαγραφή ενός μέλους από τον Συνεταιρισμό μπορεί να γίνει όταν διαπιστώνεται δραστηριότητα εις βάρος των

συμφερόντων του Συνεταιρισμού, είτε εφόσον υπάρξει σημαντική καθυστέρηση στην καταβολή της συνεταιριστικής μερίδας που έχει στην κατοχή του. Όσο αφορά στην περίπτωση του θανάτου ενός μέλους του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, τότε η συνεταιριστική μερίδα, είτε κληρονομείται, είτε κληροδοτείται.

## **2.5 Συνεταιριστική μερίδα**

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, οι κατοικίες και τα οικόπεδα του οικοδομικού συνεταιρισμού διανέμονται με κλήρο στα μέλη του. Η μετάβαση της κυριότητας των κατοικιών, οι οποίες κατασκευάστηκαν από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα, γίνεται αφότου ολοκληρωθούν τα έργα τεχνικής υποδομής. Ενώ η μετάβαση της κυριότητας των αυτοτελών οικοπέδων, προκειμένου να ανεγερθεί κατοικία από κάθε μέλος ξεχωριστά, γίνεται μόνο με την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου στο έδαφος. Μετά από ένα χρόνο από την εκκαθάρισή του, τα μέλη του συνεταιρισμού παύουν να φέρουν ευθύνη. Επιπρόσθετα, για οποιαδήποτε χρέη που μπορεί να υπάρχουν δεν φέρουν ευθύνη ούτε τα μέλη ούτε και άλλα όργανα του οικοδομικού συνεταιρισμού.

## **2.6 Διοικητικό και εποπτικό συμβούλιο**

Όσον αφορά το διοικητικό συμβούλιο του οικοδομικού συνεταιρισμού, αυτό εκλέγεται από την γενική συνέλευση, με την θητεία αυτού να μην μπορεί να είναι λιγότερη από ένα έτος, αλλά ούτε και μεγαλύτερη από τρία. Μέσα από το καταστατικό των οικοδομικών συνεταιρισμών, προβλέπεται η εκλογή των τακτικών και των αναπληρωματικών μελών του διοικητικού συμβουλίου. Κώλυμα εκλογής στο διοικητικό συμβούλιο του οικοδομικού συνεταιρισμού έχουν όσοι στερήθηκαν τα πολιτικά τους δικαιώματα, καθώς επίσης και όσοι έχουν καταδικαστικές αποφάσεις, είτε όσοι έχουν κηρυχθεί ως έκπτωτοι από την γενική συνέλευση του οικοδομικού συνεταιρισμού. Ο ρόλος του διοικητικού συμβουλίου είναι να εκπροσωπεί τον συνεταιρισμό αποφασίζοντας για θέματα που αφορούν την διοίκηση και την διαχείριση περιουσίας του συνεταιρισμού, ενώ κατόπιν ειδικής αποφάσεως, έχει τη δυνατότητα να μεταβιβάσει την εκπροσώπηση του συνεταιρισμού στον πρόεδρο, είτε σε κάποιο από τα μέλη του, ενώ η κάθε πράξη του διοικητικού συμβουλίου υπογράφεται από τον πρόεδρο, τον γενικό γραμματέα, καθώς επίσης και όλα τα μέλη που παρίστανται την στιγμή

εκείνη. Προκειμένου το διοικητικό συμβούλιο να είναι σε απαρτία, θα πρέπει να υπάρχουν τα  $\frac{3}{4}$  των μελών αυτού. Το κάθε μέλος του διοικητικού συμβουλίου ευθύνεται απέναντι στον συνεταιρισμό για την κάθε ζημία που προκαλείται, είτε αυτή είναι από δόλο, είτε είναι από αμέλεια.

Επίσης, υποχρεούται να υποβάλλει τα ονόματα των μελών του συνεταιρισμού και οποιεσδήποτε αλλαγές τους στο ειρηνοδικείο, στον υπουργό ΠΕΚΑ, στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και να γνωστοποιεί τον ισολογισμό του μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου του.

Η εκλογή των μελών του εποπτικού συμβουλίου πραγματοποιείται μέσω γενικής συνέλευσης και η θητεία τους πρέπει να είναι από ένα μέχρι τρία χρόνια. Οι αρμοδιότητες του εποπτικού συμβουλίου είναι ο έλεγχος και η εποπτεία των πράξεων και των ενεργειών του διοικητικού συμβουλίου. Επίσης, βασικός του ρόλος είναι και η διαχείριση και ο λογιστικός έλεγχος, η παρακολούθηση των εργασιών του συνεταιρισμού. Τα μέλη των συμβουλίων δεν μπορούν να είναι ταυτόχρονα μέλη και του διοικητικού συμβουλίου και δεν δικαιούνται να παίρνουν μισθό ή αποζημιώσεις, εκτός από κάποια οδοιορικά ή ημερήσια αποζημίωση για υπηρεσίες εκτός της έδρας του συνεταιρισμού.

## 2.7 Διαδικασία μετά την σύσταση

Η δημιουργία του οικοδομικού συνεταιρισμού συνοδεύεται από μια σειρά δράσεων που σχετίζονται με τις εκπονήσεις των σχεδιαστικών και τεχνικό-οικονομικών μελετών των οικιστικών συνόλων που πρόκειται να κατασκευαστούν όπως και των δεσμεύσεων που καλούνται να τηρήσουν ως προς τις δημόσιες υποδομές και τους κοινόχρηστους χώρους. Αναλυτικά οι δεσμεύσεις και τα βήματα που πρέπει να ακολουθηθούν από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς κατά την διάρκεια της λειτουργίας τους είναι τα παρακάτω:

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός, οφείλει να μελετήσει, να κατασκευάσει και να συντηρήσει τα έργα υποδομής όπως επίσης και τους κοινόχρηστους χώρους εντός των εκτάσεων του, εντός της προθεσμίας των δέκα χρόνων από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Αν δεν καταφέρει να φέρει εις πέρας τις υποχρεώσεις του, οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) μπορούν να αναλάβουν να εκτελέσουν ή να ολοκληρώσουν τα έργα τεχνικής υποδομής, σύμφωνα πάντα με τα προγράμματα ολοκλήρωσής τους και τις πολεοδομικές

μελέτες τους. Το παραπάνω εγκρίνεται μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού και αντίστοιχα του αρμόδιου συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α.. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υποχρεούνται να καταβάλλουν ένα χρηματικό ποσό υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. βάσει των συνεταιρικών μερίδων που ορίζει το ρυμοτομικό σχέδιο και ανάλογο της αξίας των έργων που θα κατασκευαστούν.

Η οικονομοτεχνική εκτίμηση των έργων τεχνικής υποδομής που πρόκειται να δημιουργηθούν επικυρώνεται με απόφαση του αρμόδιου συμβουλίου. Η ανάληψη αυτή κοινοποιείται με ευθύνη του Ο.Τ.Α. στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες, με παραγγελία να αναβάλλουν την έκδοση οικοδομικών αδειών για όσο διάστημα είναι απαραίτητο, προκειμένου να γίνει η σύνταξη μελετών για την πραγματοποίηση και σωστή εκτέλεση των έργων υποδομής. Στην συνέχεια σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, μετά την ένταξη των έργων τεχνικής υποδομής στους προϋπολογισμούς και τα προγράμματα, οι Ο.Τ.Α. αναλαμβάνουν την εκπόνηση τους στις οικιστικές περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Μετά από γενική συνέλευση των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού και μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, μπορούν να συνάψουν σύμβαση με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με όποιο άλλο τρόπο μπορούν να δεσμευτούν ώστε να συμπράξουν. Μέσω των συμβάσεων καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις κατασκευής των έργων όπως είναι : οι καταβολές εισφορών, ο μηχανισμός είσπραξης, τα δάνεια, οι επιβαρύνσεις, οι αντίστοιχες κυρώσεις, οι χρόνοι και οι προθεσμίες, τα μέτρα και οι ασφαλιστικές δικλείδες για την τήρηση των συμβατικών υποχρεώσεων. Επίσης, καθορίζονται βασικές αρχές σε θέματα εποπτείας και ελέγχου των έργων, σύμπραξης με άλλους φορείς είτε ιδιωτικού ή δημόσιου φορέα, συμβατικών υποκαταστάσεων και επίλυσης διαφορών. Ο έλεγχος και η εποπτεία των έργων υποδομής ανήκει στην Περιφέρεια, στην οποία και υπάγεται ο Δήμος, στον οποίο και έχει απευθυνθεί ο οικοδομικός συνεταιρισμός.

Η ολοκλήρωση των έργων υποδομής για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που συστάθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του π. δ. 93/1987 (16.04.1987), αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Ενώ για τους υπόλοιπους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, για την έκδοση αδειάς είναι απαραίτητη μόνο η χάραξη του οδικού δικτύου, σύμφωνα με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη. Συνήθως με το πέρας της δεκάχρονης λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών, οι εκτάσεις τους περιέρχονται στους οικείους Δήμους για περαιτέρω συντήρηση. Βεβαίως υπάρχουν και περιπτώσεις που δίνεται παράταση δύο χρόνων, προκειμένου οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί να εναρμονιστούν με τα καταστατικά τους και να

υποβάλλουν χρονοδιάγραμμα- έκθεση έργων υποδομής προς έγκριση στην Περιφέρεια. Σε περίπτωση που οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί δεν καταφέρουν να εφαρμόσουν την πολεοδομική μελέτη μέσα στην προθεσμία που τους δίνεται, μέσω της διαπιστωτικής πράξης του αντίστοιχου Περιφερειάρχη και εν τέλει της σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου οδηγούνται σε διάλυση και τα έργα υποδομής τα αναλαμβάνει ο οικείος Ο.Τ.Α.

## 2.8 Διαδικασία πολεοδόμησης έκτασης

Προκειμένου να εγκριθεί η πολεοδόμηση των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών θα πρέπει να ακολουθηθεί η παρακάτω διαδικασία :

Αφού ληφθεί απόφαση για την οικοδόμηση στην έκταση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού και υπάρξει η σχετική έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας, ακολουθείται συγκεκριμένη διαδικασία. Πιο αναλυτικά, σε πρώτο στάδιο προσδιορίζεται η έκταση που πρόκειται να πολεοδομηθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα μορφολογικά της χαρακτηριστικά, όπως επίσης και τα εδαφοτοπονικά, τον αριθμό μελών του συνεταιρισμού, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο αναμένεται να γίνει η ανάπτυξη του όλου εγχειρήματος. Όπως ήδη παρουσιάστηκε και στο θεσμικό πλαίσιο προηγουμένως, η έκταση η οποία δεν πολεοδομείται παραμένει στην ιδιοκτησία του Οικοδομικού Συνεταιρισμού και έπειτα από την διάλυσή του, επιμερίζεται στα μέλη του. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, θα πρέπει οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί να παραχωρήσουν κατόπιν συμβολαιογραφικής πράξης τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς χώρους, όπως επίσης και τους χώρους που θεωρούνται ειδικών χρήσεων, όπως αυτοί έχουν προσδιοριστεί στην σχετική μελέτη, αποτελώντας περίπου το 30-40% του πολεοδομημένου τμήματος. Η συμβολαιογραφική πράξη αυτή αναφέρεται ρητά στο προοίμιο του ΠΔ έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, χωρίς να υπάρχει η απαίτηση για αποζημίωση από τον οικείο ΟΤΑ.

Έπειτα, το επόμενο βήμα περιλαμβάνει την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης, την οποία έχει αναλάβει ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός, λαμβάνοντας υπόψη τις προδιαγραφές που εγκρίνονται κατόπιν αποφάσεως του τότε ΥΠΕΚΑ, αλλά και την εποπτεία αυτού. Ακολούθως, αφού υπάρχει η σχετική πρόταση του αρμόδιου Υπουργού, γίνεται έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, με Προεδρικό Διάταγμα, το οποίο προβλεπόταν να εκδίδεται από τον τότε Υπουργό ΥΠΕΚΑ. Εφόσον εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη, ο οικοδομικός συνεταιρισμός πρέπει να

εφαρμόσει το σχέδιο, να κατασκευάσει και να συντηρεί τα έργα τεχνικής υποδομής και γενικότερα τα κοινόχρηστα έργα. Τέλος, ο οικοδομικός συνεταιρισμός υποχρεούται να συνάψει κάποιες συμβάσεις με τον οικείο Ο.Τ.Α., έτσι ώστε να ρυθμίζονται τα θέματα των προγραμμάτων της οικιστικής ανάπτυξης που σχετίζονται με την αξιοποίηση του οικισμού, τον φορέα κατασκευής έργων, τον τρόπο και την μορφή οικιστικής ανάπτυξης. Η εισφορά σε χρήμα εξαντλείται από τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει για την μελέτη, την κατασκευή και την συντήρηση των έργων τεχνικής υποδομής που βρίσκονται υπό την ιδιοκτησία του.<sup>11</sup>

## 2.9 Χωροθέτηση έκτασης προς πολεοδομία

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί πρέπει να προσαρμόζουν το πρόγραμμά τους στο ευρύτερο οικιστικό και στεγαστικό πρόγραμμα του κράτους. Με άλλα λόγια, πρέπει να επιλέγουν τις εκτάσεις τους μέσα από περιοχές που προβλέπονται για οικιστική χρήση από εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια ή ζώνες οικιστικού ελέγχου. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει ΓΠΣ ή ΖΟΕ, τότε δεν είναι δυνατή η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του οικοδομικού συνεταιρισμού, αλλά πρέπει πρώτα να εγκριθεί η οικιστική καταλληλότητα μέσω της διαδικασίας που αναφέρθηκε στην προηγούμενη ενότητα. Για την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας της συγκεκριμένης έκτασης για την εξυπηρέτηση του ΟΣ απαιτούνται προς υποβολή στο αρμόδιο τμήμα του ΥΠΕΚΑ:

- Μελέτη γεωλογικής-γεωτεχνικής καταλληλότητας της έκτασης
- Οριζοντιογραφική αποτύπωση, με σημειωμένες τις υψομετρικές καμπύλες της έκτασης του ΟΣ και του περιβάλλοντος χώρου, σε διάφορες κλίμακες (ανάλογα με το μέγεθος της έκτασης) με λεπτομερή αποτύπωση των επικειμένων, εξαρτημένη από το Εθνικό Τριγωνομετρικό Δίκτυο
- Έκθεση και απόφαση της Γεν. Συνέλευσης του ΟΣ για τον επιθυμητό τρόπο ανάπτυξης του οικισμού
- Βεβαίωση του οικείου Δασαρχείου ότι η έκταση του ΟΣ δεν αποτελεί δάσος ή δασική έκταση ή αναδασωτέα έκταση
- Βεβαίωση των Αρχαιολογικών Υπηρεσιών για την οικιστική αξιοποίηση της Έκτασης

---

<sup>11</sup> Οικονόμου Δ.& Πετράκος Γ. (1999), Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων, Εκδόσεις Gutenberg.

- Σύμφωνη γνώμη του οικείου ΟΤΑ για την εγκατάσταση του ΟΣ στη συγκεκριμένη έκταση και για την εξασφάλιση της προσβασιμότητας, και την κάλυψη της υδροδότησης και αποχέτευσης του οικισμού
- Απόφαση του Υπουργείου Γεωργίας για παροχή άδειας κτήσης της έκτασης που επιθυμεί να αγοράσει ο ΟΣ
- Εγκεκριμένο καταστατικό από τη Γεν. Συνέλευση, έκθεση σκοπιμότητας, φωτογραφίες της περιοχής καθώς και τους τίτλους ιδιοκτησίας.

## 2.10 Όροι και περιορισμοί δόμησης

Με βάση τις διατάξεις της παραγ.6 του άρθρου 6 του Ν.1337/83, στις εκτάσεις των αστικών οικοδομικών συνεταιρισμών ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης, ο οποίος και καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη και δεν μπορεί να ξεπεράσει το 0.8, ορίζεται ως μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα τα 240 τμ. αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και ως μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου, τα 500 τμ. Διακρίνονται όμως και ειδικές περιπτώσεις που επιτρέπεται αυξημένος συντελεστής, μεγαλύτερος από 0.8, όχι όμως μεγαλύτερος από 2.4, κυρίως σε εκτάσεις που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας. Επιπλέον, σε περιοχές μεγάλης κατάτμησης και για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου από 150 τ. μ., μπορεί να ορίζεται συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος του 0.8, εφόσον δεν προκύπτει συνολική επιφάνεια ορόφων μεγαλύτερη από 120 τ.μ. Για τους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, εφαρμόστηκαν οι διατάξεις της παράγρ.9 του άρθρου 4 του από 16/30.8.1985 πολεοδομικού διατάγματος (ΦΕΚ 416/Δ), σύμφωνα με τις οποίες ο συντελεστής δόμησης για τις περιοχές δεύτερης κατοικίας πρέπει να είναι μέχρι 0,4 και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων μέχρι 2. Για την κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης μπορεί να είναι μεταξύ 0.4 και 0.8. Ανεξάρτητα όμως από το συντελεστή δόμησης, που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη, ορίζεται ως μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα, τα 120 τμ αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και ως μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου, τα 1.000 τμ.



## 2.11 Αναγκαστική συνένωση

Με στόχο τον καλύτερο συντονισμό και την αποτελεσματικότερη προώθηση των στεγαστικών προγραμμάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών, υπάρχουν περιπτώσεις που η συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή η συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς γίνεται απαραίτητη προκειμένου να επιτευχθεί η άρτια πολεοδόμηση της περιοχής. Συνένωση μπορεί να συναντήσουν σε περιπτώσεις που οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί γειτνιάζουν ή οι ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού, αντιπροσωπεύοντας επιφάνεια το πολύ 35% της συνολικής επιφάνειας προς ανάπλαση. Επιπλέον, επιτρέπεται η ανταλλαγή ιδιοκτησίας των οικοδομικών συνεταιρισμών με εκτάσεις ίσης αξίας του δημοσίου, της τοπικής αυτοδιοίκησης, ή άλλων νομικών προσώπων δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα και η μεταφορά προβληματικών εκτάσεων, οι οποίες δεν είναι κατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη ή συνορεύουν με περιοχές με μεγάλη κατάτμηση γης, αυθαίρετη δόμηση, περιοχές που χρήζουν ανάπλασης ή παρουσιάζονται οικιστικά προβλήματα, όπως για παράδειγμα από σεισμό, κατολίσθηση ή πλημμύρα. Απαγορεύεται η συμμετοχή του ίδιου συνεταιρισμού σε περισσότερες από μια ενώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών.<sup>12</sup>

## 2.12 Διάλυση οικοδομικού συνεταιρισμού

Όπως έχει προαναφερθεί ένας οικοδομικός συνεταιρισμός δεν έχει άνευ όρου χρόνο ζωής και διαλύεται στις παρακάτω περιπτώσεις :

- Όταν παρέλθει ο χρόνος διάρκειάς του, ο οποίος και προβλέπεται από το καταστατικό
- Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που θα συγκληθεί για αυτό το σκοπό ειδικά
- Εάν μέσα σε πέντε χρόνια από τη στιγμή που θα εκδοθεί η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας δεν προβεί σε ενέργειες αγοράς με οριστικά συμβόλαια έκτασης, ώστε να εκπληρωθεί ο σκοπός του.
- Με κατάργηση της απόφασης για την έγκριση του καταστατικού του από τον υπουργό σε περίπτωση που καταπατάει το καταστατικό του, δεν καταφέρνει να οργανώσει διοικητικό ή εποπτικό συμβούλιο, δεν υποβάλλει στον ΥΠΕΚΑ τις απαραίτητες

---

<sup>12</sup> Πηγή : [www.domiki.gr](http://www.domiki.gr)

γνωστοποιήσεις και τα έργα δεν ολοκληρώνονται εντός τις πενταετίας από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

### **2.13 Δυνατότητες προώθησης και αναπτυξιακά κίνητρα**

Τα κίνητρα για την προώθηση του θεσμού των οικοδομικών συνεταιρισμών, δίνουν τις παρακάτω δυνατότητες:

- Καθορισμός ελάχιστων ποσοστών εισφοράς σε γη
- Παροχή κτηματογράφησης από το κράτος
- Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες, όπως για παράδειγμα το ΥΠΕΚΑ
- Σύνδεση της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού με τα κεντρικά δίκτυα της γύρω περιοχής
- Χαρακτηρισμός της έκτασης ως ζώνη κοινωνικού συντελεστή, ζώνη ειδικής ενίσχυσης ή ζώνη ειδικών κινήτρων
- Παροχή φορολογικών απαλλαγών

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Παρά το γεγονός ότι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί θεωρείται ότι είναι ευρέως διαδεδομένοι στον ελλαδικό χώρο και έχουν αναπτυχθεί σε πολλές διαφορετικές περιοχές, σήμερα βρίσκονται αντιμέτωποι με σημαντικά προβλήματα, τα οποία αφενός δημιουργούν εμπόδια στην υφιστάμενη λειτουργία τους, αφετέρου δε, καθυστερούν την περαιτέρω δραστηριοποίηση τους. Ορισμένα από τα προβλήματα αυτά είναι κοινά για την πλειοψηφία των οικοδομικών συνεταιρισμών, ενώ υπάρχουν και κάποια άλλα που σχετίζονται με τις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει ο κάθε ένας ξεχωριστά. Η ανάπτυξη των οικοδομικών συνεταιρισμών δεν ήταν ομοιόμορφη, με συνέπεια ορισμένοι να καταφέρουν να πολεοδόμησουν τα ακίνητά που είχαν στην κατοχή τους, ενώ σε άλλους τα σχέδια έμειναν στα χαρτιά εξαιτίας διαφόρων εμποδίων που συνάντησαν στην προσπάθεια δραστηριοποίησης τους.

Τα τελευταία χρόνια, τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν αφορούν κυρίως την χωροθέτηση, τους πολεοδομικούς όρους στους οποίους επάγονται οι εκτάσεις τους, καθώς επίσης και ζητήματα που άπτονται των ελλείψεων υποδομής ή ύπαρξης προβληματικών υποδομών που δεν μπορεί να καλύψει τις ανάγκες των οικισμών τους.

Αρχικά, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί επικρίθηκαν μεταξύ άλλων, επειδή η πολεοδόμηση γινόταν μέσω ενός γενικού κανονιστικού πλαισίου βάσει του οποίου συνήθως οι συνεταιρισμοί περιορίζονταν στην κατάτμηση και απόδοση των οικοπέδων στους δικαιούχους, χωρίς να επεκτείνονται στην παραγωγή νέας κατοικίας. Έπειτα, οι ιδρυτές κάποιων οικοδομικών συνεταιρισμών αγόραζαν “προβληματική” γη εις γνώσιν τους. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι μελλοντικοί ιδιοκτήτες να μην μπορούν να εκμεταλλευτούν την έκταση, διότι κάτι τέτοιο θα ήταν ενάντια στο ιδιοκτησιακό ή θεσμικό καθεστώς.

Όμως, το σημαντικότερο και συνηθέστερο πρόβλημα ήταν το γεγονός ότι οι περισσότερες από τις εκτάσεις που αγοράστηκαν από τους συνεταιρισμούς ήταν κυρίως δασικές εκτάσεις ή ιδιωτικά δάση, που είχαν περιέλθει στους ιδιοκτήτες τους με παραχωρητήρια ή αποτελούσαν διακατεχόμενες εκτάσεις. Η αγοροπωλησία μιας τέτοιου είδους έκτασης δεν απαγορευόταν τότε, με αποτέλεσμα να ακολουθείται νόμιμη διαδικασία. Επομένως, μερικοί, παρόλο που πλήρωσαν αδρά για την αγορά μιας δασικής έκτασης ή ενός ιδιωτικού δάσους, συνέχισαν να το έχουν στην κατοχή τους, χωρίς να μπορούν να το αξιοποιήσουν. Κάποιοι άλλοι, στάθηκαν

περισσότερο τυχεροί, εφόσον αποχαράκτηρισαν τις εκτάσεις και αυτές εντάχθηκαν τελικά στο σχέδιο πόλης.

Οι πρόσφατοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί φάνηκαν περισσότερο προσεκτικοί και πριν προβούν στην αγορά μιας οποιασδήποτε έκτασης, μελέτησαν όλες τις παραμέτρους και κυρίως τα εμπόδια που θα μπορούσαν να συναντήσουν.

Επιπρόσθετα, άλλα προβλήματα που σχετίζονται με τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, πέρα από την οικιστική καταλληλότητα και τις δασικές εκκρεμότητες, είναι η απουσία υποδομών, που δύναται να συμβάλλουν στην περαιτέρω ανάπτυξη των οικισμών. Είναι γεγονός ότι για την κατασκευή υποδομών όπως για παράδειγμα είναι τα σύγχρονα δίκτυα υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, απαιτούνται ιδιαίτερα σημαντικά κεφάλαια, τα οποία δεν είναι ούτε ήταν, διαθέσιμα για μεγάλα χρονικά διαστήματα. Μη έχοντας αναπτύξει πλήρως τις υποδομές του ένας Οικοδομικός Συνεταιρισμός δεν μπορεί να αποτελέσει πόλο έλξης, ούτε καν για τα ίδια τα μέλη του.

Το ελληνικό κράτος, κατά καιρούς έκανε σειρά προσπαθειών για να μπορέσει να αντιμετωπίσει τα προβλήματα των οικοδομικών συνεταιρισμών και ουσιαστικά να «αφήσει» τους ιδιοκτήτες αυτών να προχωρήσουν στην ανέγερση των κατοικιών, όπως αυτοί επιθυμούσαν. Ωστόσο, οι προσπάθειες αυτές, παρά τις διαρκείς αλλαγές του θεσμικού πλαισίου παρέμειναν άκαρπες για μεγάλο χρονικό διάστημα, εμποδίζοντας έτσι την ουσιαστική ανάπτυξη των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Επιπρόσθετα, η έλλειψη ολοκληρωμένων δασικών χαρτών και του Κτηματολογίου σε συνδυασμό με την καθυστέρηση λήψης αποφάσεων από την πλευρά της τοπικής αυτοδιοίκησης έχουν διογκώσει τα προβλήματα των οικοδομικών συνεταιρισμών με αποτέλεσμα την αποθάρρυνση της λειτουργίας τους.

Σημαντικό είναι πριν προχωρήσουμε στην ανάλυση των κυριότερων προβλημάτων των Ο.Σ. να παρουσιάσουμε την τελευταία εικόνα καταγραφής αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του υπουργείου. Σύμφωνα με παράγοντες του υπουργείου τα δύο σημαντικότερα προβλήματα, που αναστέλλουν τις διαδικασίες πολεοδόμησης εδώ και δεκαετίες, είναι ότι πολλοί συνεταιρισμοί βρίσκονται εντός δασικών εκτάσεων ή βρίσκονται εκτός περιοχών όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση οικοδομικών συνεταιρισμών. Έως σήμερα έχουν καταγραφεί περίπου 550 Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί και Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις, των οποίων τα στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνονται σε αρχείο της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΚΑ. Το υπουργείο είχε

εκδώσει οδηγία για την ηλεκτρονική συμπλήρωση ενός πίνακα με τα σχετικά στοιχεία από τους αρμόδιους φορείς. Στη καταγραφή αυτή ανταποκρίθηκαν συνολικά 195 φορείς Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικής Πολεοδομησης και σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν προέκυψε ότι:

- Για την Αττική κατατέθηκαν 81 δελτία από φορείς οι οποίοι αντιμετωπίζουν τα εξής προβλήματα: 48 (60%) εμπίπτουν σε δασικές εκτάσεις, 4 (5%) δεν εμπίπτουν σε περιοχή χαρακτηριζόμενη ως Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομησης (ΠΕΡΠΟ), 6 (7%) έχουν διακόψει τις διαδικασίες, 6 (7%) έχουν πάρει αρνητική εισήγηση από το ΣτΕ και 3 (4%) έχουν αμφισβητούμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς.
- Για την υπόλοιπη Ελλάδα κατατέθηκαν 114 δελτία από φορείς οι οποίοι αντιμετωπίζουν τα εξής προβλήματα: 25 (22%) εμπίπτουν σε δασικές εκτάσεις ή άλλες προστατευόμενες περιοχές, 19 (17%) δεν εμπίπτουν σε περιοχή χαρακτηριζόμενη ως ΠΕΡΠΟ, 13 (11%) έχουν διακόψει τις διαδικασίες, 8 (7%) έχουν πάρει αρνητική εισήγηση από το ΣτΕ και 5 (4%) έχουν αμφισβητούμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς.
- Για την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης κατατέθηκαν 22 δελτία από φορείς με τα εξής προβλήματα: 3 (14%) εμπίπτουν σε δασικές εκτάσεις, 11 (50%) δεν εμπίπτουν σε περιοχή χαρακτηριζόμενη ως ΠΕΡΠΟ και 4 (18%) έχουν πάρει αρνητική εισήγηση από το ΣτΕ. Η έκταση που κατέχουν οι 22 φορείς είναι 48.028 στρέμματα.
- Ειδικά για τους νομούς Θεσσαλονίκης και Χαλκιδικής κατατέθηκαν 17 δελτία από φορείς που αντιμετωπίζουν τα εξής προβλήματα: 3 (18%) εμπίπτουν σε δασικές εκτάσεις, 8 (47%) δεν εμπίπτουν σε περιοχή χαρακτηριζόμενη ως ΠΕΡΠΟ και 4 (24%) έχουν πάρει αρνητική εισήγηση από το ΣτΕ. Η έκταση που κατέχουν οι 17 φορείς είναι 47.180 στρέμματα.

Το ΥΠΕΚΑ επισημαίνει ότι επειδή για τα πρωτογενή στοιχεία δεν προηγήθηκε επιβεβαίωση ή διασταύρωση τους με τα αντίστοιχα αρχεία των υπηρεσιών του ΥΠΕΚΑ, εκτιμάται ότι δεν αντικατοπτρίζουν την ακριβή εικόνα του προβλήματος. Πάντως, από την επεξεργασία των στοιχείων και την ανάλυση των στατιστικών δεδομένων προέκυψαν:

- 78 Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί και Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις των οποίων οι προς πολεοδομηση εκτάσεις περιλαμβάνονται σε εγκεκριμένες περιοχές ΠΕΡΠΟ
- 37 Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί και Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις σε διάφορους νομούς που δεν μπορούν να προωθηθούν λόγω έλλειψης εγκεκριμένων περιοχών ΠΕΡΠΟ.

- 108 περίπου παλαιοί Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, οι εκτάσεις των οποίων έχουν χαρακτηριστεί ως δάση ή δασικές εκτάσεις και ως εκ τούτου δεν μπορούν με τις κείμενες διατάξεις να προωθήσουν την διαδικασία πολεοδόμησης τους
- Έχουν εγκριθεί πάνω από 220 πολεοδομικές μελέτες στο σύνολο της επικράτειας, οι οποίες αφορούν σε ποσοστό λιγότερο του 50% του συνόλου.
- Από τους περίπου 220 Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς που βρίσκονται εντός Αττικής, οι μισοί (110) αντιμετωπίζουν πρόβλημα λόγω δασικών εκτάσεων.

Από τους 330 φορείς Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης που βρίσκονται εκτός Αττικής, το 50% διαθέτει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, το 25% αντιμετωπίζει πρόβλημα λόγω δασικών εκτάσεων ή άλλων προστατευόμενων περιοχών και 15% δεν εμπίπτει σε περιοχή ΠΕΡΠΟ.

### 3.1 Χωροθέτηση ιδιοκτησίας και δασικές εκτάσεις

Η χωροθέτηση των εκτάσεων σε μη οικοδομήσιμα στρέμματα αποτελεί το συνηθέστερο πρόβλημα των οικοδομικών συνεταιρισμών τα τελευταία χρόνια. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι άνω του 30% επί του συνόλου των Οικοδομικών Συνεταιρισμών<sup>13</sup> αντιμετωπίζουν προβλήματα που αφορούν στο δάσος και στις αναδασωτές εκτάσεις, παρόλο που κατά καιρούς επιχειρήθηκαν να δοθούν λύσεις από τους κρατικούς φορείς μέσω θεσμικών νομοθετικών διατάξεων. Η αγορά δασικών εκτάσεων ή ιδιωτικών δασών από τους συνεταιρισμούς, με στόχο την μελλοντική αξιοποίηση τους αποδείχθηκε προβληματική καθώς βάσει των νόμων 24 και 117 του Συντάγματος «περί προστασίας των δασικών εκτάσεων» οι εκτάσεις αυτές δεν μπορούν πλέον να οικοδομηθούν. Μεγάλο ποσοστό των δασικών εκτάσεων ιδιωτικοποιήθηκαν δεδομένου ότι πριν την δεκαετία του '50 πολλά δημόσια πευκοδάση ρητινεύονταν από τους κατοίκους, στους οποίους είχε παραχωρηθεί από το κράτος δουλειά ρητίνευσης.<sup>14</sup>

Μετά τη δεκαετία του '50, το ρετσίνι άρχισε να παράγεται βιομηχανικά, οπότε η ρητίνευση δεν ήταν πλέον αποδοτική και οι ιδιοκτήτες των δασών άρχισαν τότε να τα πωλούν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Αρχικά, στις εκτάσεις αυτές επιτρεπόταν η δόμηση, η οποία απαγορεύτηκε στις αρχές του '60 με νόμο του υπουργείου Γεωργίας και επιτράπηκε ξανά επί δικτατορίας το 1971 έως το 1975, οπότε και ψηφίστηκε το Σύνταγμα. Αρκετές ήταν και οι εκτάσεις που αγόρασαν οι συνεταιρισμοί από αγρότες που πούλησαν τα αγροκτήματά τους, που βρίσκονταν κοντά σε αστικά κέντρα. Είναι μάλιστα χαρακτηριστικό ότι τα «δασικής προέλευσης» οικόπεδα πωλούνταν φθηνότερα σε σχέση με τα αντίστοιχα «αγροτικής προέλευσης», καθώς οι πωλητές τους γνώριζαν τις δυσκολίες που θα συναντούσαν οι νέοι ιδιοκτήτες.<sup>15</sup> Τα ρητινευόμενα δάση πωλούνταν στους συνεταιρισμούς έναντι σχετικά χαμηλού τιμήματος, της τάξεως των 3000-5000 δρχ. (τότε) ανά στρέμμα.<sup>16</sup> Επιπλέον, ο προσανατολισμός των συνεταιρισμών προς την αγορά των λεγόμενων ρητινευόμενων πευκοδασών ήταν πιο διαδεδομένος καθώς η δασική γη ήταν πάντοτε πιο «βολική» για τη

---

<sup>13</sup> Οι περιοχές που φαίνεται να έχουν και τα περισσότερα προβλήματα σχετικά με τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς είναι η περιοχή της Αττικής και η περιοχή της Κορίνθου.

<sup>14</sup> Το δημόσιο παραχώρησε εκτός από το δικαίωμα εκμετάλλευσης και την κυριότητα, αρχικά στα δάση της Μεγαρίδας και της Περαχώρας (Κορινθία) και μετέπειτα στην Αττική, την Εύβοια και σε πολλές άλλες περιοχές της χώρας.

<sup>15</sup> [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr) 19-1-2003

<sup>16</sup> [www.tovima.dolnet.gr](http://www.tovima.dolnet.gr) 5-8- 2007

δημιουργία συνεταιρισμών, καθώς ήταν ενιαία, σε αντίθεση με την κατακερματισμένη ελληνική αγροτική γη.

Με τον τρόπο αυτό λοιπόν χιλιάδες μέλη οικοδομικών συνεταιρισμών αγόρασαν εκτάσεις γης, τις οποίες όμως δεν μπορούσαν και στις περισσότερες περιπτώσεις δεν μπορούν ακόμα να εκμεταλλευτούν, καθώς χαρακτηρίζονται ως δασικές εκτάσεις και δεν μπορούν να καταταμηθούν και να μοιραστούν στους συνεταιίρους.<sup>17</sup>

Παρ' όλα αυτά η αγορά των εκτάσεων από τους συνεταιίρους δεν έγινε παράνομα, δεδομένου ότι οι ισχύοντες νόμοι της εποχής δεν έθεταν κανένα περιορισμό στην αγοραπωλησία τέτοιου είδους εκτάσεων, ενώ η εξέταση των τίτλων στην πλειοψηφία των περιπτώσεων έγινε από δικηγόρους. Άλλωστε, η κατοχή των εκτάσεων από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, στην πλειοψηφία των περιπτώσεων δεν αμφισβητείται. Το 1968 όμως μία γνωμοδότηση του ΣτΕ απαγόρευσε τη σύνταξη οριστικών συμβολαίων σε δασικές εκτάσεις, ενώ το Σύνταγμα του 1975 εξομοιώνοντας τα δημόσια δάση με τις ιδιωτικές δασικές εκτάσεις οδήγησε στην πλήρη εμπλοκή των υποθέσεων εκατοντάδων συνεταιρισμών.<sup>18</sup>

Ουσιαστικά, οι εκτάσεις που αγοράστηκαν από πολίτες που πλήρωσαν αδρά, δεν έχουν περιέλθει στην κατοχή τους εδώ και σαράντα και πλέον χρόνια, κάτι που φυσικά συνιστά πρόβλημα με κοινωνική διάσταση.

Με το πέρασμα των χρόνων ορισμένοι από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς κατόρθωσαν να αποχαρακτήρισουν τις εκτάσεις που κατείχαν και αυτές εντάχθηκαν τελικά σε σχέδιο πόλης. Στην πληθώρα των περιπτώσεων, ο αποχαρακτηρισμός έγινε με τη βοήθεια γνωριμιών και συνήθως με βασιλικά διατάγματα ή προεδρικά διατάγματα της δικτατορίας, στα οποία κάποιες φορές απουσίαζε η υπογραφή του υπουργού Γεωργίας, ενώ οι συνεταιρισμοί που πετύχαιναν ευκολότερα τον αποχαρακτηρισμό ήταν συνεταιρισμοί υψηλά ιστάμενων υπαλλήλων, στρατιωτικών και αστυνομικών αρχών (επί δικτατορίας) ή υπαλλήλων σχετικών με αρμόδια υπουργεία (π.χ. Υπουργείο Γεωργίας). Βέβαια υπήρχαν και περιπτώσεις

---

<sup>17</sup> Σύμφωνα με στέλεχος της Δασικής Υπηρεσίας σε συνέντευξή του σε εφημερίδα, με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς συχνά στήθηκε ένα παιχνίδι από κάποιους επιτήδειους που φυσικά δεν αποκάλυπταν στους συνεταιίρους ότι πρόκειται για δασική γη.

<sup>18</sup> [www.enet.gr](http://www.enet.gr) 25-6-2006



συνεταιρισμών, ιδίως συνεταιρισμών που συστάθηκαν πιο πρόσφατα, οι οποίοι προχώρησαν στην αγορά εκτάσεων γης μετά από προσεκτική μελέτη όλων των παραμέτρων και των πιθανών εμποδίων που θα αντιμετώπιζαν προκειμένου να ενταχθούν οι περιοχές σε σχέδιο πόλης και για το λόγο αυτό πέτυχαν εύκολα το σκοπό τους, την παροχή δηλαδή κατοικίας στα μέλη τους. Οι συνεταιρισμοί αυτοί απέφυγαν την αγορά διεκδικούμενων εκτάσεων ή δασικών εκτάσεων με αποτέλεσμα να είναι εύκολη η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας και η ένταξη των εκτάσεών τους σε σχέδιο πόλης.

Σύμφωνα με πληροφορίες, το ΥΠΕΚΑ αναμένεται να «ξεμπλοκάρει» την αξιοποίηση νόμιμων εκτάσεων και επιπλέον να σταματήσει τις διεκδικήσεις δασών και δασικών εκτάσεων, με στόχο να κινητοποιηθούν οι επενδύσεις και να ολοκληρωθούν οι μελέτες από την πλευρά των οικοδομικών συνεταιρισμών. Για παράδειγμα ήδη από το 1979 έχουν γίνει προσπάθειες από το κράτος να επιλυθούν τα προβλήματα που είχαν ανακύψει με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, ψηφίζοντας τον αντίστοιχο νόμο 998/79, όπου προέβλεπε τη σύσταση επιτροπών, οι οποίες καλούνταν εντός χρονικού διαστήματος τριών ετών να λάβουν τις σχετικές τους αποφάσεις, έτσι ώστε να καταστεί εφικτή η αναγνώριση της πλήρους ιδιοκτησίας των οικοπέδων, καθώς επίσης και να διασφαλιστεί η οικιστική χρήση αυτών. Ωστόσο, δύο χρόνια αργότερα, το νομοσχέδιο αυτό πάγωσε, καθώς εκλέχθηκε νέα Κυβέρνηση, η οποία επιχείρησε να το αντικαταστήσει με ένα άλλο, ωστόσο και πάλι το πρόβλημα δεν επιλύθηκε.

Προκειμένου να καταφέρουν να αντιμετωπίσουν αυτού του είδους τα προβλήματα, πολλά μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών έχουν κινηθεί δικαστικά, για να μπορέσει να ξεκαθαρίσει η κατάσταση και εν συνεχεία να καταφέρουν να αξιοποιήσουν οικιστικά την γη που αγόρασαν. Ωστόσο, υπάρχουν και άλλοι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, όπου τα μέλη τους προχώρησαν στην δόμηση κατοικιών, κάνοντας σημαντικές παραβάσεις σε πολεοδομικό και δασικό επίπεδο, ωστόσο κατάφεραν μεταγενέστερα, κατόπιν πολιτικών πιέσεων, να νομιμοποιήσουν τις ιδιοκτησίες τους. Τα τελευταία χρόνια, έχει ξεκινήσει να εφαρμόζεται η Εθνική Δασική Στρατηγική, η οποία και έχει ως ορίζοντα υλοποίησης την εικοσαετία. Η στρατηγική αυτή περιλαμβάνει την διακυβέρνηση του δασικού τομέα, την απογραφή και την παρακολούθηση των δασικών συστημάτων, την έρευνα και την καινοτομία, την οικονομία του δάσους, την κλιματική αλλαγή, καθώς επίσης και την προστασία και βελτιστοποίηση των οικοσυστημικών λειτουργιών. (ΥΠΕΝ, 2018)

Ιδιαίτερα θετική εξέλιξη, η οποία αναμένεται να επιδράσει θετικά και στην περαιτέρω ανάπτυξη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών είναι η ανάρτηση των δασικών χαρτών και η ύπαρξη δασολογίου, καθώς έτσι θα μπορέσουν να επιλυθούν προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών, αναφορικά με την οικιστική ανάπτυξη. Ωστόσο, μια διάταξη που φαίνεται να περιέπλεξε ακόμη περισσότερο το θεσμικό πλαίσιο που αφορά την οριοθέτηση των δασών είναι η Υπουργική Απόφαση του 2016 που αφορά τις «οικιστικές πυκνώσεις», όπου πρόκειται για δασικές περιοχές, οι οποίες εξαιρούνται από την διαδικασία κύρωσης δασικών χαρτών. Όμως, θα πρέπει να τονιστεί ότι η συγκεκριμένη Υπουργική Απόφαση έχει προβληθεί στο Συμβούλιο της Επικρατείας και με βάση τις διεθνείς πρακτικές, δεν φαίνεται να μπορεί να παραμείνει σε ισχύ.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τον Ν. 4280/2014, τα ρυμοτομικά σχέδια που είναι προ του έτους 1975 και δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί για εκτάσεις των Οικοδομικών Συνεταιρισμών και αφορούν εκτάσεις που προστατεύονται από την δασική νομοθεσία παύουν να βρίσκονται σε ισχύ και συντάσσονται νέα με μέριμνα και δαπάνες των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, με βάση τις προϋποθέσεις που τίθενται από τον Ν. 4280/2014. Ακόμη, σύμφωνα με τον ίδιο νόμο προβλεπόταν ότι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, οι οποίοι ήταν ιδιοκτήτες δασικών εκτάσεων και ευρύτερα εκτάσεων που δεν υπάγονταν στις διατάξεις που αφορούσαν την δασική νομοθεσία, πριν την έναρξη ισχύος του Συντάγματος του 1975, εντάσσονται σε ειδικό καθεστώς περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, υπό προϋποθέσεις, εφόσον είχε εγκριθεί προ του 1975 ρυμοτομικό σχέδιο.

Επιπροσθέτως, προκειμένου να προχωρήσει η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος αναφορικά με την Περιβαλλοντική Αναβάθμιση και την Ιδιωτική Πολεοδόμηση, αποτυπώνεται το σύνολο των εκτάσεων της περιοχής που είναι υπό ρύθμιση, δηλαδή τόσο των περιοχών που βρίσκονται σε ειδικό καθεστώς προστασίας, όσο και αυτών που πολεοδομούνται, αλλά και αυτών που παραμένουν αδόμητες.

Ακόμη, προβλεπόταν όταν ένα ποσοστό της τάξεως του 50% της έκτασης που είναι υπό ρύθμιση αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο, με την έκταση αυτή να πρέπει να είναι αδιαίρετη και ενιαία, είτε σε τμήματα, όπου η έκτασή του καθενός δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δέκα στρέμματα. Η συγκεκριμένη έκταση χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενη περιοχή και τίθεται υπό την διαχείριση των δασικών υπηρεσιών. Επιπλέον, προσδιορίζεται ότι οι εκτάσεις που έχουν χαρακτηριστεί ως αναδασωτέες αποδίδονται υποχρεωτικά στο Ελληνικό Δημόσιο, ενώ συνυπολογίζονται στο ποσοστό που αναφέρεται. Προκειμένου να επιτευχθεί

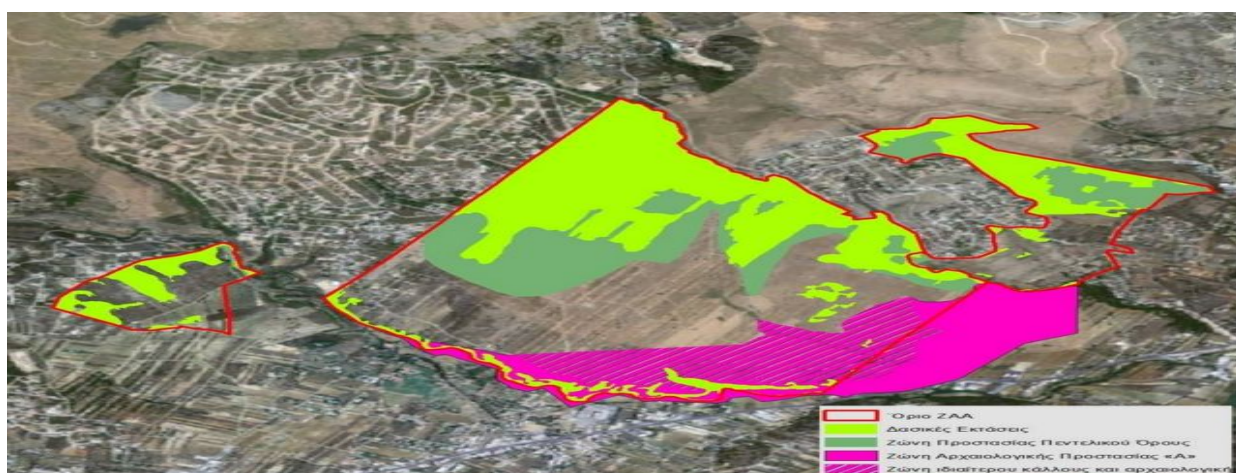
θετικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο, είναι αναγκαία η εκπόνηση ειδικής μελέτης περιβαλλοντικού ισοζυγίου, ενώ από την μελέτη αυτή μπορεί να προκύψει η ανάγκη δάσωσης τμήματος της έκτασης του Οικοδομικού Συνεταιρισμού. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει η κατάλληλη έκταση για δάσωση, τότε προκύπτει υποχρέωση από την πλευρά του Οικοδομικού Συνεταιρισμού να καταθέσει στο Πράσινο Ταμείο το αντίστοιχο ποσό, μέσω του οποίου μπορεί να γίνει δάσωση ανάλογης έκτασης από την δασική υπηρεσία, σε μια διαφορετική περιοχή. Περαιτέρω, στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως αναδασωτέες, θα πρέπει πριν προχωρήσει η υλοποίηση των έργων υποδομής, να έχουν γίνει όλες οι κατάλληλες ενέργειες αναδάσωσης, ενώ παράλληλα θα πρέπει να έχει εκπονηθεί και υποβληθεί στους αρμόδιους φορείς το σχέδιο που αφορά την προστασία, την συντήρηση και την διαχείριση των εκτάσεων που έχουν αποδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. Θα πρέπει να τονιστεί ότι πέρα από τους χώρους που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο, οι χώροι πρασίνου, οι οποίοι και αποδίδονται για κοινή χρήση, με βάση την πολεοδομική μελέτη, θα πρέπει να διατηρούν στο ακέραιο τον δασικό τους χαρακτήρα, καθώς και να καταγράφονται ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης, υπαγόμενες στις διατάξεις της κείμενης δασικής νομοθεσίας. Επιπροσθέτως, με τον ίδιο νομό, προσδιορίζεται ότι για τις ειδικές εκτάσεις που θεωρούνται ως εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, ο συντελεστής δόμησης δεν πρέπει να υπερβαίνει το 0,3, ενώ ιδιαίτερα σημαντικό είναι το γεγονός ότι για την ανοικοδόμηση, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται υλικά που θεωρούνται φιλικά προς το περιβάλλον, ενώ θα πρέπει να γίνεται και η βέλτιστη επιλογή του χώρου δόμησης ανά οικόπεδο, προκειμένου να υπάρξει η καλύτερη δυνατή προσαρμογή στο φυσικό περιβάλλον. Ο νομοθέτης έχει προβλέψει και τον τρόπο δόμησης των ακινήτων, τα οποία περιήλθαν στην κατοχή των μεριδιούχων Οικοδομικών Συνεταιρισμών πριν από το 1975 και θεωρούνταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, με βάση τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου. Για τα ακίνητα αυτά λοιπόν, προβλέπεται ότι μπορούν να οικοδομούνται, με βάση τα ισχύοντα νομοθετήματα κατά τον χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου, κατά παρέκκλιση.

Προκειμένου να δοθεί άδεια κτήσης γης σε Οικοδομικό Συνεταιρισμό για οικοδόμηση εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης θα πρέπει να έχει δοθεί έγκριση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, έπειτα από την σχετική εισήγηση που γίνεται από την Διεύθυνση Προστασίας των Δασών και του Φυσικού Περιβάλλοντος, καθώς επίσης και κατόπιν άδειας από την Γενική Γραμματεία Δασών, εφόσον η έκταση αυτή δεν αποτελεί έκταση δασικού χαρακτήρα. Εν ολίγοις με το νομοσχέδιο Ν.4280/2014 έγινε μια

προσπάθεια να προωθηθεί μια συνολική και ολιστική προσέγγιση στη ρύθμιση του χώρου βάσει ενός νέου μοντέλου ήπιας οικιστικής ανάπτυξης με περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.

Το πρόβλημα γίνεται πιο σύνθετο όταν εκτός του ζητήματος των δασικών εκτάσεων που περιορίζει την λειτουργία των Ο.Σ. στην περιοχή έχει πολλά άλλα καθεστάτα προστασίας όπως είναι η προστασία ορεινών όγκων, αρχαιολογικές ζώνες και ζώνες ιδιαίτερου κάλλους. Συγκεκριμένο παράδειγμα μπορούμε να αναφέρουμε το ζήτημα του Αυτόνομου Οικοδομικού Συνεταιρισμού Αξιωματικών (ΑΟΟΑ) ο οποίος βρίσκεται στη Ζώνη Αστικού Αναδάσμου Πικερμίου – Ραφήνας. Επιλέγεται ως παράδειγμα ο συγκεκριμένος οικισμός, καθώς η συνολική έκταση του στη Ραφήνα περιλαμβάνει ιδιοκτησίες πολλών συνεταιρισμών, πολλών ιδιωτών και υπάγεται σε διαφορετικά καθεστάτα προστασίας (δάση, ζώνη προστασίας Πεντελικού Όρους, αρχαιολογικούς χώρους), με αποτέλεσμα να αποτελέσει ένα σημαντικό σημείο αναφοράς προκειμένου να αναδειχθούν ταυτόχρονα διαφορετικά προβλήματα που μπορεί να συναντήσουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Ο Αυτόνομος Οικοδομικός Συνεταιρισμός Αξιωματικών αγόρασε την έκταση (2.488 στρεμμάτων) το 1972. Στην περιοχή επίσης διατηρούν εκτάσεις ο Ο.Σ. Προσωπικού ΟΤΕ (1108 στρ.), ο Ο.Σ. «Ο Ελληνικός Φοίνικας» (195 στρ.), ο Ο.Σ. Ολυμπιακής Στέγης (206 στρ.) και ιδιώτες (2.015 στρ.). Από τα περίπου 6.000 στρέμματα της Ζώνης Αστικού Αναδάσμου Πικερμίου – Ραφήνας υπάρχουν 2.300 στρέμματα μη δασικά, τα οποία βρίσκονται εκτός κάθε ζώνης προστασίας και 650 στρέμματα μη δασικών εκτάσεων που βρίσκονται σε ζώνη «ιδιαιτέρου κάλλους και αρχαιολογική» και στις οποίες επιτρέπεται η δόμηση υπό ορισμένους περιορισμούς.



Εικόνα 2. (πηγή: Domika.gr / ΥΠΕΚΑ: Προωθείται λύση για τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς)

### 3.2 Πολεοδομικές εκκρεμότητες και έλλειψη κρατικής μέριμνας

Ένας άλλος σημαντικός λόγος που αποτελεί πηγή των προβλημάτων των Ο.Σ. είναι ο ρόλος του κράτους και η οργάνωση της κρατικής διοίκησης στα πλαίσια της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Η ανυπαρξία μιας ορθολογικής πολεοδομικής πολιτικής και οι συνεχείς αλλαγές του θεσμικού πλαισίου και νομοθετημάτων δεν εξυπηρετούν τον σκοπό των Ο.Σ.

Οι διοικητικές μεταρρυθμίσεις που μετέβαλαν στη χώρα το 1998 (πρόγραμμα Καποδίστρια) και το 2011 (πρόγραμμα Καλλικράτη) επέφεραν επιπλέον προβλήματα τόσο στους ΟΤΑ (α΄ και β΄ βαθμού) όσο και στο αρμόδιο Υπουργείο διότι μεταφέρθηκαν αρμοδιότητες ελέγχου (κυρίως σε ότι αφορά τις μελέτες) σε διαφορετικές υπηρεσίες απ΄ ότι μέχρι τότε και προκλήθηκε μεγάλη σύγχυση η οποία εντάθηκε περισσότερο μετά το 2011. Μέχρι την τακτοποίηση όλων αυτών των θεμάτων που προέκυψαν από τις εν λόγω μεταρρυθμίσεις και αφορούσαν κυρίως στο κομμάτι των αρμοδιοτήτων των υπηρεσιών πέρασαν αρκετά χρόνια. Μετά την διοικητική μεταβολή του προγράμματος Καλλικράτη επήλθε τέτοια αναστάτωση που για να ισορροπήσει το σύστημα πέρασαν τουλάχιστον τρία χρόνια.

Εδώ φαίνεται και η έλλειψη συνεργασίας και συντονισμού μεταξύ των υπουργείων εφόσον η διοικητική μεταρρύθμιση του Υπουργείου Εσωτερικών μετέβαλε τόσο το δομημένο και μη χώρο παρ΄ όλο που η ρύθμισή του αποτελεί αρμοδιότητα άλλου Υπουργείου. Βέβαια, η έλλειψη αυτή είναι γνωστή σε ολόκληρη την κρατική διοίκηση, οπότε θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη πριν επιβληθεί η συγκεκριμένη μεταρρύθμιση και να μετρηθούν οι επιπτώσεις της, πράγμα το οποίο δεν έγινε.

Προβλήματα δημιουργήθηκαν λόγω αλλαγής θεσμικού πλαισίου και νομοθετημάτων που αφορούσαν στο περιβάλλον και την προστασία του. Πολλές περιπτώσεις ΟΣ, κυρίως παλαιών, έχοντας αδρανήσει τα προηγούμενα χρόνια έχουν «κολλήσει» στην έκδοση ΑΕΠΟ. Επιπρόσθετα, οι μεταβολές στη δασική νομοθεσία πολύ συχνά δημιουργούσαν εμπόδια στην εξέλιξη των ΟΣ.

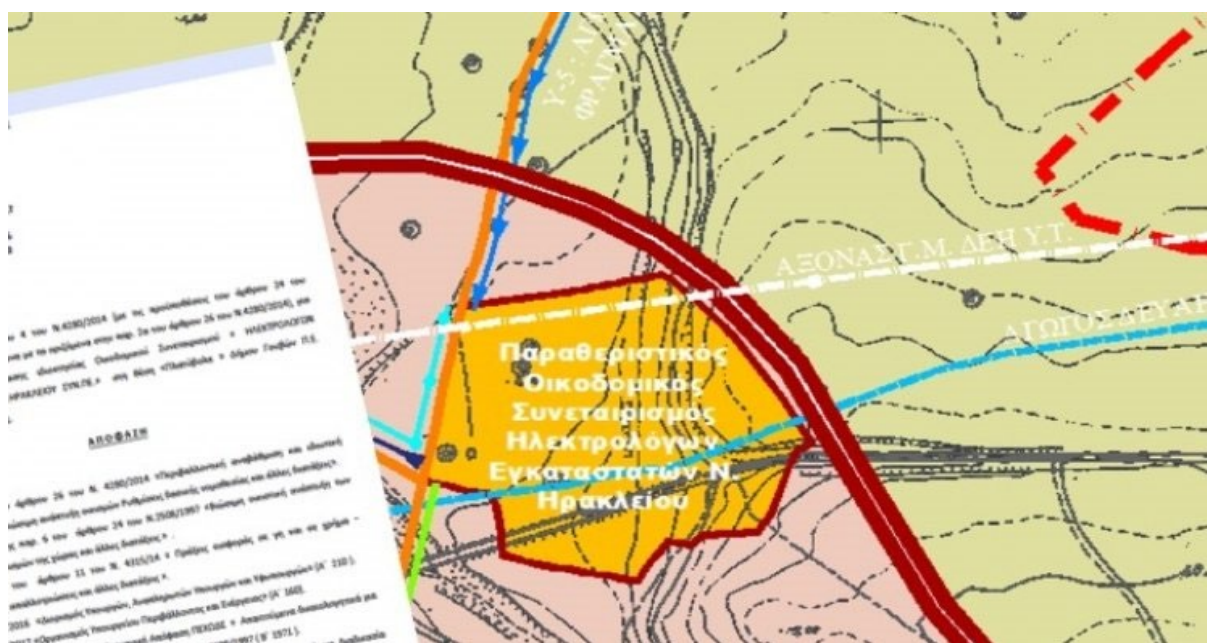
Ως αποτέλεσμα, ενώ ΟΣ μπορεί να έχει λάβει έγκριση πολεοδομικής μελέτης, ενδέχεται να λάβει ΑΕΠΟ πολλά χρόνια αργότερα με συνέπεια να απαιτείται εκ νέου επικαιροποίηση όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων από διάφορες υπηρεσίες. Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα μπορεί να αναφερθεί ο ΟΣ «Γεωτεχνικών Β. Ελλάδας» με έγκριση ΠΜ το 2004 και ΑΕΠΟ το 2011. Οι καθυστερήσεις ως προς την λήψη των προκειμένων εγκρίσεων για την έκδοση ΑΕΠΟ οδήγησε το Υπουργείο στην απόφαση ότι αρχικά θα γίνεται έλεγχος των πολεοδομικών



μελετών, θα ακολουθεί έκδοση ΑΕΠΟ και μετέπειτα θα εγκρίνεται η Πολεοδομική μελέτη ώστε οι Ο.Σ. να μπορούν να οικοδομήσουν έγκαιρα τις εκτάσεις τους. Μέχρι όμως να ολοκληρωθεί αυτή η διαδικασία πέρασαν πάλι αρκετά χρόνια (μετά το 2011) οπότε οι περισσότεροι ΟΣ ενώ έχουν κατασκευάσει τα έργα υποδομής και οδοποιίας δεν έχουν καταφέρει να δομηθούν.

Η γραφειοκρατία και οι συχνές καθυστερήσεις της δημόσιας διοίκησης αποτελούν παράγοντα αποθάρρυνσης των Ο.Σ. Πολλές είναι οι περιπτώσεις που οι Ο.Σ. παίρνουν την βεβαίωση καταλληλότητας μετά από δύο ή τρεις δεκαετίες δηλαδή μόνο και μόνο το δικαίωμα να μπορεί να προχωρήσουν στα επόμενα αδειοδοτικά στάδια. Είναι αντιληπτό ότι μια τέτοια αντιμετώπιση δύσκολα μπορεί να οδηγήσει στο επιθυμητό αποτέλεσμα της οικοδόμησης των οικοπέδων με αποτέλεσμα οι Ο.Σ. να οδηγούνται σε πλήρη αδράνεια.

Ως αντιπροσωπευτικό παράδειγμα μπορεί να αναφερθεί η περίπτωση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Ηλεκτρολόγων Εγκαταστατών Νομού Ηρακλείου», όπου χρειάστηκαν περίπου 20 χρόνια για να εγκριθεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος η Βεβαίωση Καταλληλότητας του άρθρου 4 του Ν.4280/2014 (με τις προϋποθέσεις του άρθρου 24 του Ν.2508/1997) για την πολεοδόμηση της έκτασης των 53 στρεμμάτων στη θέση Πλατύβολα, του Δήμου Γουβών.



Εικόνα 3. (πηγή : Ecopress / ΥΠΕΝ : Από το 'Ηράκλειο Κρήτης άνοιξε ο δρόμος οικιστικής αξιοποίησης για δεκάδες οικοδομικούς συνεταιρισμούς.)

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα με το οποίο έρχονται αντιμέτωποι συχνά οι Ο.Σ είναι η αδυναμία υλοποίησης σε καθορισμένη προθεσμία των κοινόχρηστων έργων υποδομής, (δρόμων, πλατειών, δικτύων κλπ.) των συνεταιριστικών εκτάσεων με βάση τις προδιαγραφές της προβλεπόμενης νομοθεσίας προκειμένου να αναπτυχθούν σύγχρονα και εξοπλισμένα με τις αναγκαίες υποδομές.

Συγκεκριμένα με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, τα έργα τεχνικής υποδομής θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δέκα ετών από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, διαφορετικά οι Ο.Σ διαλύονται κατόπιν σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου μετά από αίτηση της Περιφέρειας και τα έργα αναλαμβάνει ο οικείος Ο.Τ.Α.

Ωστόσο, η δεκαετής προθεσμία για την εκτέλεση των έργων υποδομής δεν επαρκεί σε καμιά περίπτωση γιατί τα έργα καθυστερούν από σοβαρούς λόγους και δυσκολίες που δεν οφείλονται μόνο στη λειτουργία των Ο.Σ., αλλά κυρίως σε εξωγενείς παράγοντες της γενικής κατάστασης τους οποίους οι Ο.Σ. δεν μπορούν να τους αποτρέψουν. Συνεπώς, οι Ο.Σ. είναι εγκλωβισμένοι και έχουν περιέλθει σε απόγνωση γιατί κινδυνεύουν, χωρίς δική τους ευθύνη και υπαιτιότητα, να υποστούν τις δυσμενέστερες συνέπειες του νόμου, με σοβαρότερη τη διάλυσή τους.

Οι λόγοι που προκαλούν καθυστερήσεις στην εκτέλεση των έργων υποδομής είναι πολλοί. Ειδικότερα την τελευταία περίοδο λόγω της γενικότερης οικονομικής κατάστασης η πρόοδος των έργων αυτών, σε όλους τους ενεργούς Ο.Σ., έχει επηρεασθεί σε μέγιστο βαθμό καθώς είναι ευρύτερα γνωστό ότι η εκτέλεση τεχνικής φύσεως εργασιών έχει κυριολεκτικά παραλύσει.

Επίσης τεράστιο ανασταλτικό παράγοντα στην πορεία και εξέλιξη του κατασκευαστικού σκέλους των έργων υποδομής αποτελεί η ίδια η νομοθεσία δεδομένου ότι στην υφιστάμενη πολεοδομική και ειδική νομοθεσία δεν υπάρχει συγκεκριμένη κατηγοριοποίηση και ακριβής προσδιορισμός των βασικών έργων υποδομής.

Το γεγονός αυτό δημιουργεί σύγχυση στους Ο.Σ. και προκαλεί ακόμα μεγαλύτερες καθυστερήσεις και εκκρεμότητες στο κεφάλαιο που ονομάζεται «εκτέλεση έργων υποδομής», καθώς οι Ο.Σ. δεν γνωρίζουν ποια ακριβώς είναι τα απαιτούμενα έργα που πρέπει να κατασκευάσουν για να θεωρηθούν ολοκληρωμένα τα έργα υποδομής.

Και εάν θεωρηθεί ότι καθορίζεται το είδος των απαιτούμενων έργων υποδομής, τα έργα αυτά για να ολοκληρωθούν και να προχωρήσουν χρειάζονται αδειοδοτήσεις και εγκρίσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες της πολιτείας οι οποίες ανέκαθεν υπήρξαν χρονοβόρες, λόγω της

υπολειτουργίας που παρουσίαζαν στην περίοδο της κρίσης. Παρατηρείται άνευ προηγουμένου εκκρεμότητα και παρατεταμένη αργοπορία στην διεκπεραίωση των απαιτούμενων διοικητικών εργασιών για την οριστική έγκριση και αδειοδότηση των εν λόγω έργων.

Συνεπώς τα έργα υποδομής όχι μόνο δεν μπορούν να ολοκληρωθούν αλλά σε αρκετές περιπτώσεις οι Ο.Σ. δεν μπορούν καν να αρχίσουν να εκτελούνται γιατί δεν έχουν εγκριθεί οι προαπαιτούμενες τεχνικές μελέτες από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες.

Υπάρχουν επίσης αρκετοί Ο.Σ. που βρίσκονται στο στάδιο έγκρισης των ρυμοτομικών σχεδίων τους ενώ παράλληλα συγκεντρώνουν χρήματα από τις εισφορές των μελών τους, τα οποία είναι απαραίτητα για την εκτέλεση των έργων υποδομής.

Στις περιπτώσεις αυτές ο περιορισμός του χρόνου από την νομοθεσία δρα ανασταλτικά στην συγκέντρωση των απαιτούμενων πόρων γιατί τα μέλη διστάζουν να ανταποκριθούν στο κόστος των έργων διότι δεν γνωρίζουν εάν στον εναπομείναντα χρόνο, με τη δυσχερή οικονομική κατάσταση που έχει περιέλθει η χώρα και τις υπόλοιπες δυσκολίες και καθυστερήσεις, θα υπάρχει ευχέρεια και επάρκεια χρόνου για να κατασκευασθούν τα έργα ή θα χάσουν τα λεφτά τους. Συνεπώς, καθυστερεί αναπόφευκτα η προώθηση των έργων υποδομής. Επίσης η εναλλακτική προοπτική να προχωρήσουν τα έργα αυτά και να ολοκληρωθούν μέσω των ΟΤΑ, είναι αντικειμενικώς αδύνατη για ακόμα σοβαρότερους λόγους.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω οι Δήμοι μετά τον Καλλικράτη (Νόμος 3852/2010 ΦΕΚ Α'87/7-6-2010) αντιμετωπίζουν μια σειρά δύσκολων προβλημάτων γιατί περιορίστηκε η κρατική οικονομική τους ενίσχυση ενώ πολλαπλασιάστηκαν οι αρμοδιότητές τους με αποτέλεσμα να μην μπορούν να ανταποκριθούν ικανοποιητικά ούτε στις βασικές καθημερινές ανάγκες των πολιτών. Με τα δεδομένα αυτά και με την τρέχουσα αρνητική συγκυρία η εκτέλεση των έργων υποδομής από τους ΟΤΑ θα ήταν από κάθε άποψη αναποτελεσματική. Εξάλλου ο μηχανισμός συγκέντρωσης πόρων για εκτέλεση των έργων υποδομής μέσω των Ο.Σ. και τις εισφορές των μελών τους, έχει αποδειχθεί στην πράξη ταχύτερος, αμεσότερος και αποτελεσματικότερος για τον απλούστατο λόγο ότι οι μεν διοικήσεις των Ο.Σ. επισπεύδουν την ολοκλήρωση της στεγαστικής αποκατάστασης των μελών τους, τα δε μέλη βιάζονται αντίστοιχα να κατασκευασθούν και να ολοκληρωθούν τα έργα υποδομής που είναι αναγκαία για την εξυπηρέτηση των υπό πολεοδόμηση περιοχών, στις οποίες πρόκειται να κατοικήσουν.



Αυτό τελικά λειτούργησε θετικά υπέρ της ταχύτερης εκτέλεσης και ολοκλήρωσης των έργων υποδομής σε πολλούς Ο.Σ.

Αντίθετα τα έργα υποδομής στους ΟΤΑ δρομολογούνται συνήθως με άλλα μακροπρόθεσμα κριτήρια και προτεραιότητες που δεν ταυτίζονται με τις προτεραιότητες των μελών των Ο.Σ, που επιδιώκουν την άμεση ανάπτυξη των εκτάσεων τους με την κατασκευή των τεχνικών έργων υποδομής και των κοινοχρήστων στις εκτάσεις των ιδιοκτησιών τους. Το γεγονός αυτό έχει καταγραφεί πανελλαδικά στα έργα υποδομής που ανέλαβαν οι ΟΤΑ, όπου παρουσιάστηκε πληθώρα σύνθετων προβλημάτων στις διαδικασίες και στο εκτελεστικό σκέλος, τα οποία οδήγησαν σε χρόνια στασιμότητα των έργων με πρόσθετες αρνητικές συνέπειες στη βιώσιμη ανάπτυξη των θεσμοθετημένων οικιστικών περιοχών και στη δυνατότητα οικιστικής ανάπτυξης των εγκαταλελειμμένων περιοχών.



Εικόνα 4. (πηγή : Ecopress / Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί : Αντιστροφή μέτρηση για κοινόχρηστα έργα σε νέες οικιστικές αναπτύξεις. )

### 3.3 Άλλα προβλήματα οικοδομικών συνεταιρισμών

#### 3.3.1 Μη ενημέρωση των φακέλων των Ο.Σ.

Αρχικά η αρμόδια δημόσια αρχή επί των θεμάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών ήταν το ΥΠΕΧΩΔΕ (σήμερα ΥΠΕΚΑ) και συγκεκριμένα το Τμήμα Οικοδομικών Συνεταιρισμών της Διεύθυνσης Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας, που έδρευε στη συμβολή των οδών Μεσογείων και Τρικάλων. Στις αρμοδιότητες του συγκεκριμένου τμήματος περιλαμβανόταν ο έλεγχος και η έγκριση των καταστατικών των νέων οικοδομικών συνεταιρισμών, διευκρινίσεις σχετικά με τη λειτουργία των συνεταιρισμών και απαντήσεις σε αιτήσεις συνεταιρισμών ή μελών τους. Στο αρχείο του τμήματος τηρούνται από το 1984, που η αρμοδιότητα των οικοδομικών συνεταιρισμών περιήλθε στο συγκεκριμένο υπουργείο, οι φάκελοι των οικοδομικών συνεταιρισμών. Όπως απέδειξε η έρευνα στο πλαίσιο της παρούσης διπλωματικής εργασίας, σε πολλές περιπτώσεις οι φάκελοι δεν είναι ενημερωμένοι, καθώς οι ίδιοι οι συνεταιρισμοί δεν ενημέρωναν το τότε ΥΠΕΧΩΔΕ για τυχόν αλλαγές που τους αφορούν, όπως αλλαγή της έδρας τους ή ακόμα και για τη διάλυσή τους ή και την απόσυρση ενδιαφέροντος για την αγορά εκτάσεων για τις οποίες ενδιαφέρθηκαν στο παρελθόν. Από το 2012 και μετά η εποπτεία της λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών ανήκει πλέον στο Υπουργείο Οικονομικών στο οποίο απευθύνονται πλέον ερωτήματα και πάσης φύσεως έγγραφα που αφορούν την εποπτεία λειτουργίας, έγκριση και τροποποίηση καταστατικών των Ο.Σ. Και εδώ παρατηρείται το φαινόμενο της μη ενημέρωσης των καταστατικών τους πολλοί Ο.Σ.

Τα θέματα πολεοδομικής φύσεως των οικοδομικών συνεταιρισμών, όπως η έγκριση οικιστικής ακαταλληλότητας και πολεοδομικών μελετών στις εκτάσεις τους ή οι λόγοι που αποτρέπουν την πολεοδόμηση τους, υπάγονται στην αρμοδιότητα της διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ. Αξίζει να σημειωθεί ότι η εν λόγω υπηρεσία διαθέτει αρχείο με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, των οποίων η έγκριση έγινε μετά το 1987, ενώ δεν μπορούν να βρεθούν στοιχεία για συνεταιρισμούς, των οποίων η πολεοδομική μελέτη είχε εγκριθεί και είχαν οικοδομήσει ωρίτερα. Τα στοιχεία που διατίθενται και από αυτή την διεύθυνση είναι εν μέρει ανενήμερωτα καθώς παρατηρείται ότι οι πίνακες οικοδομικών συνεταιρισμών της Αττικής περιελάμβαναν ακόμα και διαλυμένους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, χωρίς να αναφέρεται ότι έχουν διαλυθεί.

Πολλοί είναι οι ΟΣ που βρίσκονται είτε σε διάλυση είτε είναι ανενεργοί λόγω της μεγάλης καθυστέρησης που παρατηρείται στην απόκτηση της αναμενόμενης από τα μέλη του οικοπεδικής έκτασης. Σύμφωνα με παλαιότερη έρευνα (Πετρόπουλος, 2008) το 2008 αυτοί οι συνεταιρισμοί κάλυπταν περίπου το 17% του συνόλου των ΟΣ. Σύμφωνα με τα στοιχεία του υπουργείου, μέχρι σήμερα έχουν καταγραφεί περίπου 550 Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί και Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις, των οποίων τα στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνονται σε κανένα ενιαίο και πρόσφατα ενημερωμένο αρχείο της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΚΑ. Στο πλαίσιο της προσπάθειας που έχει αναλάβει το υπουργείο το 2014 για την επίλυση των πολεοδομικών προβλημάτων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, εξέδωσε οδηγία-πρόταση για την ηλεκτρονική συμπλήρωση ενός τυποποιημένου πίνακα με τα σχετικά στοιχεία από τους αρμόδιους φορείς και την ηλεκτρονική υποβολή αυτού σε ηλεκτρονική διεύθυνση του υπουργείου.

Μέχρι στιγμής, στην καταγραφή των δεδομένων εξακολουθούν να εμφανίζονται περίπου 200 φορείς Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης στο κάλεσμα του υπουργείου.

### 3.3.2 Φορολόγηση οικοδομικών συνεταιρισμών

Τα ασφυκτικά μέτρα που έχουν αναγκάσει οι Θεσμοί την χώρα μας να λάβει ώστε να βρεθεί αδιέξοδος από την κρίση άγγιξε προφανώς και τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

Το υπουργείο Οικονομικών με σχετικές ρυθμίσεις το 2014 έθεσε σε φορολογικό κλοιό περισσότερους από μισό εκατομμύριο ιδιοκτήτες, μέλη 550 οικοδομικών συνεταιρισμών, που βρίσκονται επί δεκαετίες σε καραντίνα, αδυνατώντας να αξιοποιήσουν άνω των 300.000 στρεμμάτων ιδιωτικές εκτάσεις, λόγω δασικών, ιδιοκτησιακών και δικαστικών εμπλοκών και απαγορεύσεων.

Αλλάζοντας το φορολογικό καθεστώς οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα πρέπει να αλλάξουν καθεστώς λειτουργίας και να φορολογούνται ως κερδοσκοπικές επιχειρήσεις, αλλιώς αυτοδικαίως παύουν οριστικά να υφίστανται και διαλύονται. Σύμφωνα με τη ρύθμιση αυτή ορίστηκε ότι οι συνεταιρισμοί πρέπει να πληρώσουν το τέλος επιτηδεύματος 500 ευρώ ετησίως, ενώ θα φορολογούνται ακόμη και οι εισφορές των μελών, όπως επίσης οι δαπάνες

του συνεταιρισμού για τα αναγκαία έργα κοινόχρηστων υποδομών μέχρι απλές εργασίες συντήρησης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η παραπάνω ρύθμιση αποτέλεσε ένα επιπλέον βάρος για τους Ο.Σ με αποτέλεσμα να τεθεί υπό αμφισβήτηση η σωτηρία και η ύπαρξη πολλών εν λειτουργία Ο.Σ.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : ΤΡΟΠΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Σε αυτή την ενότητα, κρίνεται απαραίτητη η αναφορά και η ανάπτυξη των κυριότερων εργαλείων που θα συμβάλλουν στην επίλυση των χρόνιων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι Ο.Σ. Πρόκειται για βιώσιμες λύσεις με γνώμονα την ταυτόχρονη εξυπηρέτηση των στόχων των Ο.Σ. αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος.

Η αντιμετώπιση των προβλημάτων που βιώνουν οι Ο.Σ. που αναπτύχθηκαν εκτενέστερα στο προηγούμενο κεφάλαιο, θα διαχωριστεί σε δύο βασικούς κατευθυντήριους άξονες.

Από τη μία πλευρά θα γίνει αναφορά στον ρόλο της κρατικής βούλησης και των κρατικών μηχανισμών στην διαχείριση των προβλημάτων και την εξάλειψη της γραφειοκρατίας με απώτερο σκοπό την ενθάρρυνση της δραστηριότητας των Ο.Σ. Συγκεκριμένα οι κρατικοί μηχανισμοί θα μπορούσαν να συμβάλλουν στην αντιμετώπιση των προβλημάτων των Ο.Σ. αναθεωρώντας το πολεοδομικό σχέδιο της χώρας μέσω των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ) και πάνω από όλα την κύρωση των δασικών χαρτών μέσω της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, ώστε να δημιουργηθεί μια ξεκάθαρη εικόνα για το ιδιοκτησιακό καθεστώς των Ο.Σ. Επιπλέον η ενεργοποίηση του εργαλείου της Ψηφιακής Τράπεζας Γης θα μπορούσε να συμβάλλει θετικά στην ανταλλαγή εκτάσεων ή την μεταφορά του συντελεστή δόμησης στις προβληματικές περιοχές.

Ενώ από την άλλη θα αναδειχθεί η σημασία των συλλογικών πρωτοβουλιών που μπορεί να αναλάβουν οι ίδιοι οι Ο.Σ. μέσω της χάραξης ξεκάθαρης στρατηγική και ολοκληρωμένου προγράμματος δραστηριοποίησης. Συγκεκριμένα, θα ήταν επικερδείς οι Ο.Σ. να αναπτύξουν μοντέλα σωστής διαχείρισης ενσωματώνοντας πρακτικές με επενδυτικό χαρακτήρα από παραδείγματα ξένων Ο.Σ.

Η απεμπλοκή των οικοδομικών συνεταιρισμών από τα προαναφερόμενα προβλήματα αφενός θα δώσει λύση στην «ομηρία» και ταλαιπωρία των πολιτών στο οικιστικό και στεγαστικό τους ζήτημα και αφετέρου θα δώσει ώθηση στην πραγματική οικονομία με εξαιρετικά μεγάλα οφέλη για το κράτος.

## 4.1 Κρατικοί μηχανισμοί επίλυσης προβλημάτων Οικοδομικών Συνεταιρισμών

### 4.1.1 Τοπικά χωρικά σχέδια

Η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλέγματος πολεοδομικού σχεδιασμού με νέα Τοπικά Χωρικά Σχέδια για όλους τους δήμους της επικράτειας και παράλληλα η ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό, περιφερειακό αλλά και τοπικό επίπεδο, όπως άλλωστε αποτελεί διαχρονική επιταγή του Στε, αποτελεί την βάση αναφοράς για την επίλυση των θεμάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Τα τοπικά χωρικά σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζεται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη ενός Δήμου. Επίσης τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν πολεοδομικά σχέδια που περιλαμβάνονται στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού και έχουν ως στόχο τη γρήγορη ολοκλήρωση τροποποιήσεων χρήσεων γης είτε για την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων είτε για την στήριξη αστικών αναπλάσεων.

Καταστρατηγώντας τη νομοθεσία που ισχύει για τη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές, παρατηρείται άναρχη δόμηση, έλλειψη υποδομών, πληθώρα αυθαίρετων κτιρίων ακόμα και μέσα σε δάση και αιγιαλούς και παράνομες κατατιμήσεις αγροτεμαχίων τα οποία προσφέρονται προς πώληση. (Αττική, Χαλκιδική, Κρήτη κ.λπ.) Σε αυτά τα πλαίσια με τα Τ.Χ.Σ. όμως, θα ξεκαθαρίσει και το τοπίο της δόμησης, περιορίζοντας το «ξεχειλίωμα» των ορίων των πόλεων που έχει προκληθεί από την άναρχη δόμηση. Επίσης, επιδιώκεται η τακτοποίηση εκτός σχεδίου χρήσεων δόμησης ώστε να προστατευτούν οι παράκτιες περιοχές, να οριοθετηθεί η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας και να «ξεμπλοκάρουν» χιλιάδες στρέμματα ιδιωτικής γης, κατάλληλα για πολεοδόμηση. Όμως παρ' όλο που προβλέπεται η εν λόγω ρύθμιση από την πολεοδομική νομοθεσία, δεν μπορεί να λειτουργήσει, γιατί δεν καθορίζονται αυτές οι περιοχές στα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και ΣΧΟΟΑΠ της χώρας, με αποτέλεσμα χιλιάδες στρέμματα που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και σε ιδιώτες να είναι «εγκλωβισμένα».

Για παράδειγμα, οι δήμοι που διαμορφώθηκαν μετά το πρόγραμμα «Καλλικράτης» καλύπτουν πολύ μεγάλη και ανομοιογενή έκταση. Για το λόγο αυτό, καθίστανται ιδιαίτερα δυσχερείς οι



λεπτομερειακές ρυθμίσεις που καθορίζονται με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, όπως οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης, και υπάρχει κίνδυνος σημαντικών καθυστερήσεων στην ολοκλήρωση και έγκριση των σχεδίων αυτών. Επιπλέον το πολύ χαμηλό ποσοστό της επικράτειας που καλύπτεται σήμερα από σχέδια ανάλογου τύπου με τα ΤΧΣ, καθιστά αναγκαία τη προώθηση των σχεδίων αυτών, με προτεραιότητα τις περιοχές που παρουσιάζουν πιο έντονες αναπτυξιακές, περιβαλλοντικές ή κοινωνικές πιέσεις. Για το λόγο αυτό προτίθενται τα ΤΧΣ να μην εκπονούνται όπως προβλέπεται από την ισχύουσα ρύθμιση σε επίπεδο Δήμου, αλλά σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας (μιας ή περισσότερων), δηλαδή των πρώην «Καποδιστριακών» δήμων, κάτι που θα επιτρέψει και τη χωρική εστίαση στις περιοχές προτεραιότητας και την ταχύτερη ολοκλήρωση των σχεδίων.

Βάσει της νομοθεσίας η εκπόνηση των μελετών των ΤΧΣ θα καθορίζεται από ειδικές προδιαγραφές για την αναθεώρηση των πολεοδομικών σχεδίων της χώρας. Οι προδιαγραφές θα περιλαμβάνουν αρχές και στόχους του σχεδιασμού, με έμφαση στην κοινωνική συνοχή, την βελτίωση της ποιότητας ζωής τη συνετή διαχείριση της γης και την προστασία των φυσικών συστημάτων. Επίσης, θα προσδιορίζουν το περιεχόμενο και τη διαδικασία εκπόνησης των απαιτούμενων υποστηρικτικών μελετών (γεωλογικές, οριοθέτηση ρεμάτων και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων), καθώς και τη διαδικασία εκπόνησης της κύριας μελέτης των ΤΧΣ. Βασικό στοιχείο της διαδικασίας θα αποτελέσει ο διαφορετικός τρόπος ενσωμάτωσης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που αφενός προωθεί την ουσιαστική ένταξη της περιβαλλοντικής διάστασης στον πολεοδομικό σχεδιασμό και αφετέρου μειώνει τον συνολικό χρόνο εκπόνησης των μελετών. Επιπροσθέτως τα ΤΧΣ θα εναρμονίζονται πλήρως με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και θα περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Τα τοπικά χωρικά σχέδια θα καθορίζουν, για κάθε δημοτική ενότητα, το οργανωτικό της πλαίσιο το οποίο θα πρέπει να αποτελείται από τα παρακάτω:

- Τις χρήσεις γης
- Την πυκνότητα
- Τον συντελεστή δόμησης
- Την γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα

- Τους όρους και περιορισμούς δόμησης ανάλογα με τις κατηγορίες περιοχών (π.χ. οικιστική, τουριστική, βιομηχανική κ.λπ.).

Τα ΤΧΣ θα εφαρμόζονται στις παρακάτω περιοχές με βάση την χωρική ενότητα ή κατηγορία που υπάγονται:

α) Οικιστικές Περιοχές

Δηλαδή τις πολεοδομημένες περιοχές του Δήμου που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα των πολιτών. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμών οικόπεδα, οι οικισμοί που έχουν θεσμοθετημένα όρια καθώς και περιοχές όπου έχουν εκπονηθεί άλλα σχέδια π.χ. τοπικά ρυμοτομικά σχέδια για ανέγερση εργατικών κατοικιών, ή περιοχές παραθεριστικής – τουριστικής κατοικίας.

β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων

Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων μπορεί να καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές του οικείου Δήμου, οι οποίες, λόγω της θέσης τους και των υπάρχοντων υποδομών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

γ) Περιοχές Προστασίας

Ως περιοχές προστασίας νοούνται οι περιοχές μελέτης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Στις περιοχές αυτές υφίσταται οριοθέτηση και καθορίζονται περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και τοπίου. Επίσης στην κατηγορία αυτή εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί-λίμνες-ρέματα, καθώς και οι περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών. Επιπλέον εδώ, συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας.



#### δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης

Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών) περιοχές του οικείου Δήμου, ιδίως περιμετρικά των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων.

Στο πλαίσιο αυτού του σχεδιασμού σε συνδυασμό με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου και την κύρωση των δασικών χαρτών για το σύνολο της επικράτειας, επιδιώκεται να αντιμετωπιστεί ριζικά και ολοκληρωμένα το θέμα της χωροθέτησης και αδειοδότησης κάθε είδους δραστηριοτήτων και επενδύσεων που σχετίζονται με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, αλλά και γενικότερα.

#### 4.1.2 Δασικοί χάρτες και Εθνικό Κτηματολόγιο

Η άμεση και έγκαιρη ολοκλήρωση των δασικών χαρτών και του Κτηματολογίου αποτελεί βασική προϋπόθεση για να δοθεί λύση στα δύο βασικά προβλήματα που σήμερα αντιμετωπίζουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τον χαρακτηρισμό των εκτάσεων τους ως δασικές περιοχές. Συνεπώς, μέσω της δημιουργίας των δασικών χαρτών επιδιώκεται να αποδειχθεί ότι όντως οι εκτάσεις που καταλαμβάνουν οι Ο.Σ. υπάγονται σε περιοχές που είτε είναι δασικές είτε δεσμεύονται από άλλες διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και να δοθούν αντίστοιχες λύσεις αντιμετώπισης. Εξάλλου, χωρίς δασολόγιο και δασικούς χάρτες κανείς «δεν ξέρει που πατάει και που πηγαίνει».

Ο δασικός χώρος αποτέλεσε και ακόμα αποτελεί πεδίο σύγκρουσης χρήσεων γης, αμφισβητήσεων επί του χαρακτήρα του και επί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος από το οποίο διέπεται. Το Δημόσιο, μη προχωρώντας στη σύνταξη δασικών χαρτών, διαιωνίζει το καθεστώς των εκκρεμοτήτων και των αμφισβητήσεων στον μη ξεκάθαρα οριοθετημένο χώρο. Παρά τη συνταγματική επιταγή, δεν έχουν ακόμα καταρτισθεί δασικοί χάρτες, με αποτέλεσμα να προκύπτουν θέματα δια κατοχής ή διεκδικήσεων και να εμποδίζεται η προστασία και ολοκληρωμένη διαχείριση του δασικού περιβάλλοντος. Η επιλογή αυτή ενισχύεται από το γεγονός ότι, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις ανήκουν κατά τεκμήριο στο Δημόσιο, πλην

ορισμένων περιοχών υπό ειδικό καθεστώς (όπως τα Ιόνια Νησιά και οι Κυκλάδες), καθώς και περιπτώσεων όπου τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα ιδιωτών μπορούν με νόμιμους τρόπους δικαστικής ή διοικητικής οδού να αναγνωρισθούν (Χλύκας 2008).

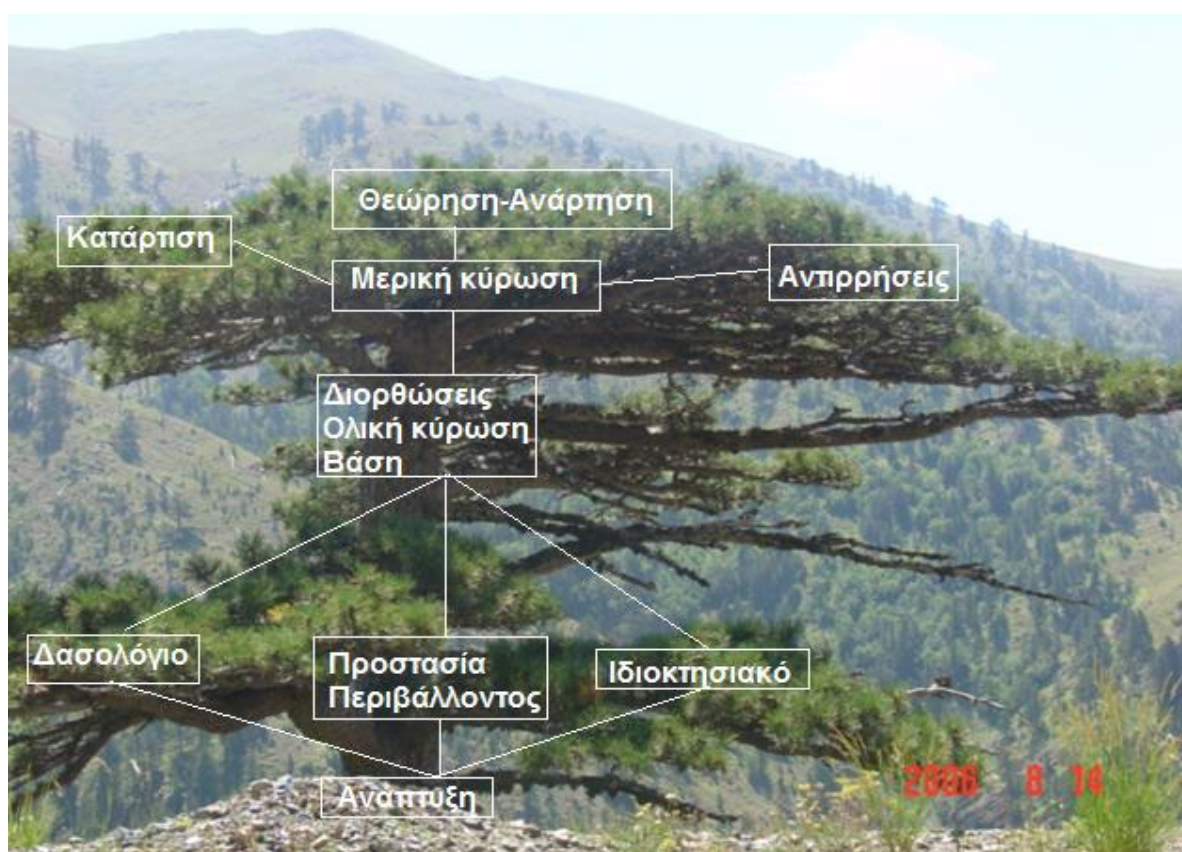
Ο δασικός χώρος, παρά τη συνταγματική του προστασία από το 1975, έχει αυξημένες ανάγκες ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και ανάπτυξης. Μέχρι σήμερα, οι ανάγκες αυτές δεν ικανοποιούνται, με αποτέλεσμα να εμφανίζονται προβλήματα καταπατήσεων της δημόσιας δασικής γης, απρογραμμάτιστης και ανεξέλεγκτης οικιστικής εξάπλωσης και απώλειας του χαρακτήρα του δασικού περιβάλλοντος ως ενιαίου βασικού οικοσυστήματος. Παράλληλα, η έλλειψη σαφής απεικόνισης και οριοθέτησης του δασικού χώρου, δίνει τη δυνατότητα εσφαλμένης ή και υπερβολικής ερμηνείας των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας, με σοβαρές κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις στη χώρα.

Είναι φανερό ότι, η διασαφήνιση του ορισμού του δασικού χώρου με την ταυτόχρονη χρήση των απαραίτητων υποβάθρων, πρέπει να οδηγήσει στην αντικειμενικοποίηση των ορίων του, δεδομένου ότι, η άμεση σύνταξη και οριστικοποίηση των δασικών χαρτών της χώρας είναι απαραίτητη κι επείγουσα για την προστασία, τη μη περαιτέρω συρρίκνωση, τη διαχείριση και την ανάπτυξη του δασικού χώρου. Οι τραγικές ελλείψεις και η κρατική αδιαφορία σε αυτόν τον τομέα έχουν εντείνει τα επιμέρους προβλήματα τα οποία είναι :

- Το πρόβλημα του ισχύοντος «τεκμηρίου υπέρ του Δημοσίου», το οποίο έχει ως συνέπεια διαφορετική διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων, και το οποίο επιτείνεται από τη μη οριοθέτηση του δασικού χώρου. Θα πρέπει να εκσυγχρονιστούν οι διαδικασίες αναγνώρισης των δικαιούχων, προκειμένης της σύνταξης του Ε.Κ., οι οποίες πρέπει να είναι ανεξάρτητες από τη χρήση γης.
- Η ανάγκη της προστασίας της χρήσης του δασικού χώρου, η οποία δημιουργείται από την πολλαπλότητα των θεσμοθετημένων εξαιρέσεων από τη μη αλλαγή χρήσης του δασικού χώρου και τον κατ' επιλογήν αποχαρακτηρισμό δασικών εκτάσεων. Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται μία δυναμική αύξησης δασικών εκτάσεων, που αποκτούν δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης.

Το έργο σύνταξης των δασικών χαρτών είναι αναγκαίο σήμερα για την υλοποίηση στο πλαίσιο κατάρτισης του Εθνικού Κτηματολογίου, δίνοντας τη δυνατότητα στο Δημόσιο να υποβάλλει δήλωση για τα ακίνητα που του ανήκουν, αφού ο δασικός χαρακτήρας αυτών των εκτάσεων «στοιχειοθετεί» και το τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου.

Η κατάρτιση τους ξεκινά με την οριοθέτηση των δασικών εκτάσεων από τη φωτοερμηνεία ιστορικών και πρόσφατων αεροφωτογραφιών, σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και τα αποτελέσματα της οριοθέτησης αυτής εμφανίζονται σε υπόβαθρα (ορθοφωτογραφίες) πρόσφατης απεικόνισης με βάση το λειτουργούν Κτηματολόγιο είναι το υπόβαθρο (Αρβανίτης Α.,2000) ,που επηρεάζει την κατάρτιση του Δασολογίου, την προστασία , την Χωροταξία-ιδιοκτησιακό ,που με τη σειρά τους υποστηρίζουν την ανάπτυξη και τις επενδύσεις , σε δασικές περιοχές. Δηλαδή, η σύνταξη και δημιουργία των χαρτών, δεν αποτελεί μόνο το απαραίτητο εργαλείο για την οριοθέτηση και τον διαχωρισμό μεταξύ αστικού χώρου και υπαίθρου, αλλά συνιστά συγχρόνως δυναμικό και αναπόσπαστο κομμάτι του Κτηματολογίου.



Εικόνα 5: (πηγή : «Από τους Δασικούς Χάρτες (ΔΧ) στο λειτουργούν Κτηματολόγιο (ΛΚ)», Διάλεξη Κ. Δούκας Καθηγητής ΑΠΘ.)

Βάσει νομοθεσίας στους δασικούς χάρτες πρέπει να εμφανίζονται οι δασικές και οι μη δασικές εκτάσεις δύο περιόδων: α) της ιστορικής παλαιότερης περιόδου, (κατά κανόνα είναι του έτους 1945, όπου έγινε η πρώτη αεροφωτογράφιση της Ελλάδας) και β) της σημερινής πρόσφατης

περιόδου η οποία στηρίζεται στη φωτοερμηνεία των πλέον πρόσφατων αεροφωτογραφιών (οι τελευταίες μέχρι σήμερα, λήφθηκαν κατά τα έτη 2008 – 2009).

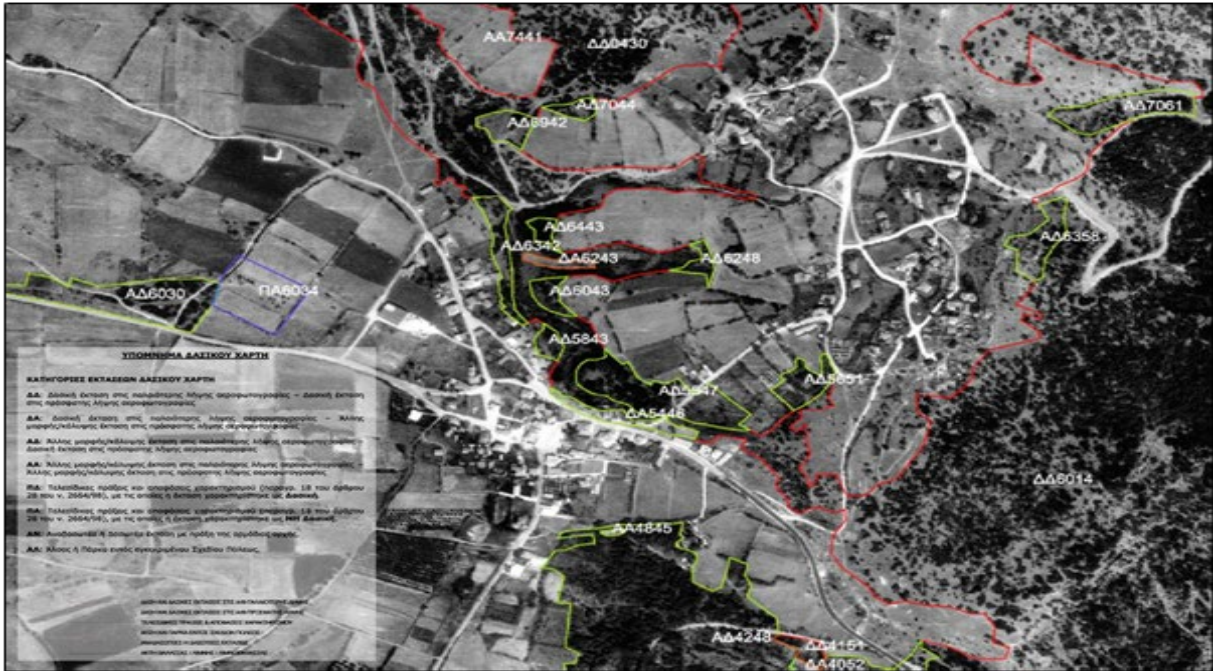
Εκτός από την οριοθέτηση των δασικών εκτάσεων, στους Δασικούς Χάρτες πρέπει να εμφανίζονται ακόμη:

- Τα όρια των οριοθετημένων οικισμών και εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών και ρυμοτομικών σχεδίων
- Τα όρια των οικισμών που δεν έχουν οριοθετηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, καθώς και των πολεοδομικών μελετών που δεν έχουν εγκριθεί για οποιονδήποτε λόγο.
- Τα όρια των εποικιστικών εκτάσεων (διανομές)
- Τα όρια των τελεσίδικων πράξεων χαρακτηρισμού, που έχουν εκδοθεί από την αρμόδια Δασική Υπηρεσία της περιοχής και
- Τα όρια των εκτάσεων που έχουν κηρυχθεί δασωτές ή αναδασωτές.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας για να χαρακτηριστεί μία έκταση ως Δασική θα πρέπει να έχει χαρακτηριστεί ως δάσος τουλάχιστον σε μία από τις δύο περιόδους που εξετάζονται κατά τη σύνταξη των Δασικών Χαρτών ή να έχει χαρακτηριστεί με τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού ως «Δασική» ή τέλος να έχει κηρυχθεί ως αναδασωτέα, με απόφαση της Δασικής Υπηρεσίας της περιοχής.

Σχετικό υπόδειγμα δασικού χάρτη και του υπομνήματός του με τη σχετική κωδικοποίηση φαίνεται στο παρακάτω σχήμα, από στοιχεία της Κτηματολόγιο ΑΕ.





Εικόνα 6. (πηγή: Δασικός Χάρτης, Κτηματολόγιο Α.Ε.)

Στους Δασικούς Χάρτες της Κτηματολόγιο ΑΕ. περιλαμβάνονται οι εξής κατηγορίες εκτάσεων:

- **ΔΔ:** Δασική έκταση στις αεροφωτογραφίες παλαιότερης λήψης – Δασική έκταση στις λήψεις πρόσφατης αεροφωτογραφίας
- **ΑΔ:** Δασική έκταση στις αεροφωτογραφίες παλαιότερης λήψης – Άλλης μορφής/κάλυψης έκταση στις πρόσφατες λήψεις αεροφωτογραφίας
- **ΑΑ:** Άλλης μορφής/κάλυψης έκταση στις παλαιότερης λήψης αεροφωτογραφίες – Δασική έκταση στις αεροφωτογραφίες πρόσφατης λήψης.
- **ΑΑ:** Άλλης μορφής/κάλυψης έκτασης στις παλαιότερης λήψης αεροφωτογραφίες – Άλλης μορφής/κάλυψης έκτασης στις πρόσφατης λήψης αεροφωτογραφίες
- **ΠΔ:** Τελεσιδικές πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού (παραγρ. 18 του άρθρου 28 του ν. 2664/98), με τις οποίες η έκταση χαρακτηρίστηκε ως Δασική.
- **ΠΑ:** Τελεσιδικές πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού (παραγρ. 18 του άρθρου 28 του ν. 2664/98), με τις οποίες η έκταση χαρακτηρίστηκε ως ΜΗ Δασική.
- **ΑΝ:** Αναδασωτέα ή Δασωτέα έκταση με πράξη της αρμόδιας αρχής.
- **ΑΛ:** Άσος ή Πάρκο εντός εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλεως.\

### 4.1.3 Ψηφιακή Τράπεζα Γης

Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο , τα δύο σημαντικότερα προβλήματα, που αναστέλλουν τις διαδικασίες πολεοδόμησης εδώ και δεκαετίες, είναι ότι πολλοί Συνεταιρισμοί βρίσκονται εντός δασικών εκτάσεων ή βρίσκονται εκτός περιοχών όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση οικοδομικών συνεταιρισμών. 30 συναπτά έτη οι ελληνικές αρχές άφησαν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας των Ο.Σ. σε εκκρεμότητα και τις ιδιοκτησίες τους χωρίς να έχουν αναπτυχθεί και χωρίς ακόμη να τις "κατάσχουν" νόμιμα ή να τις μεταβιβάσουν. Καθ' όλο το χρονικό αυτό διάστημα οι αρχές δεν κίνησαν κάποια διαδικασία απαλλοτρίωσης των γαιών και καταβολής αποζημιώσεων και ούτε καν ήσαν τον ουσιαστικό περιορισμό των δικαιωμάτων που ήταν αποτέλεσμα της τακτικής απραξίας. Αυτό συνιστά παράνομη πράξη εκ μέρους του κράτους που προκάλεσε στα μέλη των συνεταιρισμών μακρόχρονη αβεβαιότητα, όσο αφορά στην τύχη των εκτάσεων τους και έθιξε την κατ' εξοχήν ουσία του δικαιώματος ιδιοκτησίας τους. Πρόκειται για μια περίπτωση στέρησης των δικαιωμάτων των πολιτών χωρίς να γίνεται σεβαστή η αρχή της αναλογικότητας δηλαδή χωρίς να υπάρχει κάποια ισορροπία μεταξύ της παρέμβασης από ψηλά και του δημοσίου συμφέροντος αλλά αντίθετα, θίγοντας την ουσία των δικαιωμάτων τους όπως επανειλημμένα επεσήμαναν οι αποφάσεις του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου και του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Αποτέλεσμα όλων αυτών των ενεργειών είναι ότι οι Ο.Σ. δεν μπόρεσαν επί τριακονταετία να μεταβιβάσουν στα μέλη τους την ιδιοκτησία της γης που οι συνεταιρισμοί απέκτησαν νόμιμα.

Λύση στο ζήτημα αυτό οφείλει να δώσει η πολιτεία μέσω ειδικών ρυθμίσεων στα πλαίσια του νέου νομοσχεδίου «για τη χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση», με το οποίο θα δημιουργηθεί ο θεσμός της «τράπεζας γης». Η λύση έρχεται μέσα από τις διατάξεις για τη δημιουργία και ενεργοποίηση της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, μέσω της οποίας δημιουργείται μια αγορά δικαιωμάτων δόμησης με χρηματική αξία.

Μέσα από αυτή, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν ιδιωτικές δασικές εκτάσεις στις οποίες μπορούσαν να οικοδομήσουν προ της έναρξης ισχύος του Συντάγματος του 1975 και τώρα όχι, θα μπορούν να αποζημιωθούν. Αυτό άλλωστε υποχρέωσε τη χώρα μας να πράξει το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, που μας καταδίκασε για καταπάτηση ανθρωπίνων δικαιωμάτων με το σκεπτικό της στέρησης της περιουσίας σε περιπτώσεις τέτοιων οικοδομικών συνεταιρισμών.

Ο μηχανισμός της Ψηφιακής Τράπεζας Γης θα αποτελεί έναν θεσμό "αγοράς δικαιωμάτων γης", μέσω του οποίου ένας οικοδομικός συνεταιρισμός ή ένας φορέας ιδιωτικής πολεοδόμησης, θα μπορεί να μεταφέρει συντελεστή δόμησης σε άλλη περιοχή, και μέσω της

ανταλλαγής άυλων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας θα γίνεται αγοραπωλησία με ανταλλάγματα είτε άλλα δικαιώματα, τα οποία θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν για αστικές αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας. Με την καθιέρωση του θεσμού της «Τράπεζας Γης», ο οποίος λειτουργεί με επιτυχία εδώ και δεκαετίες σε πολλές χώρες του εξωτερικού, ένας οικοδομικός συνεταιρισμός θα μπορεί με την αγορά-πώληση δικαιωμάτων γης, να μεταφέρει, στην ουσία, συντελεστή δόμησης σε άλλη περιοχή.

Αυτές οι περιοχές υποδοχής πρόκειται να οριστούν ως ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης. Η αρμόδια υπηρεσία οφείλει να λειτουργεί στη λογική του «one stop shop» για οικοδομικούς συνεταιρισμούς και ιδιωτική πολεοδόμηση, ενώ οι διαδικασίες θα πρέπει γίνονται από την εν λόγω υπηρεσία και όχι από τους πολίτες- ιδιώτες, με μέγιστη προθεσμία έγκρισης λίγων μηνών. Με αυτό τον τρόπο εκτιμάται ότι πρόκειται να λυθούν τα προβλήματα χωροθέτησης και καθυστερήσεων και να μειωθούν η γραφειοκρατία και ο χρόνος εξυπηρέτησης, καθώς το σύνολο των διαδικασιών θα γίνεται ηλεκτρονικά.

Μέσω της Τράπεζας Γης θα δημιουργηθεί ένα ηλεκτρονικό σύστημα που θα υπολογίζει με μαθηματικό τύπο και αυτόματο τρόπο την αξία των οικοπέδων των οικοδομικών συνεταιρισμών και θα επιτρέπει την ανταλλαγή τους με καθαρές εκτάσεις, καθώς και τη μεταφορά συντελεστή δόμησης. Ο μαθηματικός τύπος για τον υπολογισμό των αξιών των ακινήτων που θα γίνεται ανταλλαγή τους θα λειτουργεί ηλεκτρονικά και αυτόματα με βάση την αξία του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης, την επιφάνεια του ακινήτου, ο οποίος βαρύνεται με μεταφορά, την αξία της γης ανά τετραγωνικό μέτρο του ακινήτου, σύμφωνα με τους πίνακες του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης και άλλους δευτερεύοντες ειδικούς συντελεστές. Η διαδικασία ανταλλαγής οικοπέδων και μεταφοράς συντελεστή δόμησης μέσω της «τράπεζας γης» θα γίνεται με προκαθορισμένους κανόνες. Μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας θα γίνεται έλεγχος και έγκριση όλων των στοιχείων. Η διαδικασία σχεδιασμού και πολεοδόμησης θα συνδέεται με τις βάσεις του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η «Τράπεζα Γης» είναι ένα πολεοδομικό εργαλείο που έχει χρησιμοποιηθεί κατά κόρον σε χώρες του εξωτερικού, όπως η Ιταλία, η Γαλλία και η Ολλανδία από τη δεκαετία του 1970, η Σουηδία το χρησιμοποιεί με ενσωμάτωση σε επιμέρους μηχανισμούς, ενώ οι ΗΠΑ θεσμοθέτησαν μορφές του εργαλείου ήδη από τη δεκαετία του '30.

Ο νέος αυτός θεσμός θα δώσει τη δυνατότητα σε εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες οικοδομικών συνεταιρισμών, που έχουν τίτλους ιδιοκτησίας, μέσω της ανταλλαγής οικοπέδων να

αποκτήσουν δυνατότητα δόμησης σε νέες καθαρές μη δασικές εκτάσεις. Ταυτόχρονα, το σχέδιο περιλαμβάνει σειρά μέτρων, μεταξύ αυτών, την δυνατότητα να εξοικονομηθούν πόροι για να γίνουν μετέπειτα «πράσινα έργα».

Επιπροσθέτως η ιδιωτική πολεοδόμηση για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς θα γίνεται με ενιαίες ηλεκτρονικές διαδικασίες εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων (δασαρχείο, αρχαιολογικές υπηρεσίες, οριοθετήσεις ρεμάτων, Εθνικό Κτηματολόγιο). Επίσης, από τις αρχικές αιτήσεις που θα γίνονται σε προκαθορισμένες ηλεκτρονικές φόρμες για τη συμπλήρωση όλων των αναγκαίων στοιχείων θα ισχύουν αποκλειστικές προθεσμίες εγκρίσεων, ώστε να μη σημειώνονται καθυστερήσεις.

Για κάθε δικαιούμενο ακίνητο, εκδίδεται ηλεκτρονικά τίτλος μεταφοράς (υπερβάλλοντος) συντελεστή δόμησης από το αρμόδιο Υπουργείο. Το κλειδί στην ανάλυση είναι ότι με βάση την απόφαση του Ευρωδικαστηρίου, η μετά το 1975 δασική έκταση αντιμετωπίζεται «στα χαρτιά» ως οικόπεδο στο οποίο αντιστοιχεί συντελεστής δόμησης. Αυτός εισφέρεται στην ΨΤΓ και ο συνεταιρισμός παίρνει «τίτλο» αντί αποζημίωσης.

- Ο τίτλος καταχωρείται στην ΨΤΓ και αποκτά την αξία βάσει τιμής ζώνης που αντιστοιχεί στα τετραγωνικά που έχει.
- Ο αγοραστής καταχωρεί τον ζητούμενο από εκείνον συντελεστή δόμησης, για ακίνητο που βρίσκεται σε ΖΥΣ και το σύστημα υπολογίζει την αντίστοιχη αξία, την οποία χρεώνεται ο αγοραστής.
- Το σύστημα αντιστοιχεί ηλεκτρονικά και απρόσωπα τον συντελεστή πωλητών και αγοραστών, κατά προτεραιότητα εντός του ιδίου ή όμορου δήμου.
- Η πλεονάζουσα αξία χρησιμοποιείται για χρηματική ροή. Η αξία που «χρηματοδοτεί» τη λειτουργία της ΨΤΓ δημιουργείται από τη διαφορά μεταξύ προσφερόμενης και ζητούμενης ποσότητας αλλά και της διαφοράς μεταξύ αξιών στις τιμές ζώνης κλπ.

Εν κατακλείδι μέσα από την ηλεκτρονική ανταλλαγή αξιών στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης, όσοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί έχουν ιδιωτικές δασικές εκτάσεις που δεν έχουν «καθαρό» από δασικό χαρακτηρισμό κομμάτι ή δεν μπορούν να ανταλλάξουν εκτάσεις, θα μπορούν να αποζημιωθούν με τίτλους – αξίες της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, που μεταφράζονται σε χρήμα, ώστε να αποφύγει επιτέλους η χώρα νέες καταδίκες και πρόστιμα από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο. Συνεπώς, ωφελημένοι από την «Τράπεζα Γης» θα είναι χιλιάδες ιδιοκτήτες, ωστόσο, θα υπάρξουν σημαντικά οφέλη και για την τοπική κοινωνία, ενώ μπορεί να συμβάλει



και στην «απο-αστικοποίηση», στην ελάφρυνση δηλαδή της Αθήνας και άλλων μεγάλων πόλεων από χιλιάδες κτίρια και φυσικά ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού τους.

#### 4.1.4 Ψηφιακοί χάρτες

Με την κατάρτιση των ΓΧΣ, των Δασικών Χαρτών και του Εθνικού Κτηματολόγιο όπως και η αξιοποίηση του θεσμού της Τράπεζας Γης, ιδιαίτερης σημασίας για τους Ο.Σ. θα αποτελέσει και η κατάρτιση από το κράτος του ενιαίου ψηφιακού χάρτη.

Ο χάρτης αυτός θα αποτυπώνει όλα τα στοιχεία («γεωχωρικά δεδομένα») που θα είναι διαθέσιμα και δεσμευτικά για τη Διοίκηση και με βάση τα οποία θα προκύπτει πού επιτρέπεται κάθε βιομηχανική, μεταποιητική, τουριστική και άλλη δραστηριότητα στην Ελλάδα. Στο χάρτη αυτό θα έχει πρόσβαση με ένα κλικ οποιοσδήποτε διοικούμενος.

Κάθε επενδυτής θα γνωρίζει πού επιτρέπεται να εγκαταστήσει την επένδυσή του, ενώ θα έχει και την ασφάλεια ότι και η Διοίκηση θα κινείται με βάση τις ίδιες ακριβώς πληροφορίες. Θα μπορεί να δει τα εξής δεδομένα:

- α. Όρους και περιορισμούς δόμησης
- β. Χρήσεις γης
- γ. Σχέδια πόλεων
- δ. Ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές
- ε. Γεωτεμάχια κτηματολογίου
- στ. Δάση και δασικές εκτάσεις (μόνον εφ' όσον περιλαμβάνονται σε δασικούς χάρτες που έχουν κυρωθεί και οριστικοποιηθεί)
- ζ. Περιοχές του δικτύου Natura 2000 ή περιοχές προστασίας ειδικών οικοτόπων
- η. Ζώνες αιγιαλού, παραλίας και λιμένα
- θ. Ύδατα, υδατορέματα, υγροτόπους, όχθες πλεύσιμων ποταμών και μεγάλων λιμνών
- ι. Αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικούς τόπους
- ια. Παραδοσιακούς οικισμούς, παραδοσιακά σύνολα ή προστατευόμενους χώρους
- ιβ. Ειδικά σχέδια χωροθέτησης περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων, περιλαμβανομένων και των ειδικών σχεδίων χωρικής ανάπτυξης (όπως ΒΕΠΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ).

## 4.2 Διοίκηση Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Ο σωστός τρόπος διαχείρισης και διοίκησης των Ο.Σ με σαφές πρόγραμμα και προσανατολισμό όπως και με ξεκάθαρη στρατηγική αποτελεί κομβικό σημείο για την περαιτέρω ανάπτυξή τους. Είναι σημαντικό στην εργασία αυτή να δοθεί μια άλλη ερμηνεία του ορισμού των Ο.Σ. ξεφεύγοντας από την παραδοσιακή πρακτική και των παραδοσιακό σκοπό της απόκτησης κατοικίας στα μέλη του, δίνοντας έτσι νέους άξονες σύγχρονης περιβαλλοντικής, ενεργειακής και επενδυτικής κατεύθυνση για αυτούς. Με τον τρόπο αυτό η ιδιωτική ανάπτυξη των Ο.Σ. θα συνδεθεί με ιδιωτικά κερδοσκοπικά κίνητρα αντί μόνο της ιδιωτικής ανάπτυξης κοινωνικού χαρακτήρα. Έτσι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα έχουν έναν πολύ σημαντικό ρόλο να παίζουν στο νέο μοντέλο βιώσιμης ανάπτυξης για την δημιουργία έργων υψηλών προδιαγραφών εμπορικού, ψυχαγωγικού, τουριστικού και οικιστικού ενδιαφέροντος, πάντα διατηρώντας τον σεβασμό στο περιβάλλον.

Για το λόγο αυτό προτείνεται η δημιουργία «εταιρειών ανάπτυξης» από τους Ο.Σ που θα αναλάβουν να υλοποιήσουν τα οικιστικά και όχι μόνο, προγράμματα στις εκτάσεις που δεν υπάγονται σε περιορισμούς. Θα έχουν τη μορφή ανώνυμης εταιρείας και σκοπός τους θα είναι η ανάπτυξη της έκτασης η διοίκηση και διαχείρισή της. Οι εταιρείες αυτές θα είναι υπεύθυνες για την καλύτερη εκμετάλλευση της περιουσίας των Ο.Σ, αναλόγως που ανήκουν οι εκτάσεις τους είτε σε κατηγορία υψηλού τουριστικού, οικιστικού ή εμπορικού ενδιαφέροντος. Στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυτής θα μετέχουν οι κύριοι ιδιοκτησιών γης της προτεινόμενης έκτασης, όπως επίσης θα μπορούν να μετέχουν: 1) Φυσικά ή νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα. 2) Συνεταιρισμοί. 3) Νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα ή κοινοπραξίες αυτών, αυτοτελώς ή ως μέλη ενώσεών τους. 4) Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, ή και σύνδεσμοί τους. 5) Δημοτικές και περιφερειακές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες τους. 6) Το ελληνικό Δημόσιο και τα επιμελητήρια (ως ΝΠΔΔ και ΝΠΙΔ).

Το μοντέλο αυτό έχει υιοθετηθεί και από άλλες Ευρωπαϊκές χώρες όπου η ανάπτυξη της γης ξεκινάει με την απόκτησή της, το σχεδιασμό της, στη συνέχεια τη βελτίωση του εδάφους και τέλος την κατασκευή των υποδομών όπου ο δημιουργός μπορεί να είναι, η τοπική αυτοδιοίκηση, μια ιδιωτική επιχείρηση, ή η συνεργασία των δύο προηγούμενων. Μια τέτοια προσέγγιση στον τρόπο διαχείρισης των Ο.Σ. είναι διαφορετική από την ιδιωτική πολεοδόμηση που υφίσταται στην Ελλάδα μιας και η εφαρμογή της επιτυγχάνεται μέσω της

σύμπραξης του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα (Public- Private Co-operation ή PPC) και όχι αποκλειστικά του ιδιωτικού. Η συμφωνία των δύο φορέων μπορεί να μεταφραστεί διαφορετικά, ως, δηλαδή, την επίτευξη των στόχων σχεδιασμού από την κυβέρνηση μέσω της χρήσης του ιδιωτικού δικαίου (για παράδειγμα το δικαίωμα ιδιοκτησίας στη γη) και αναμφισβήτητα, είναι πολύ συνηθισμένο στην Ευρώπη. Η χρήση αυτού του μηχανισμού είναι κατανοητή, εφόσον μπορεί να καλύψει το κενό που υπάρχει μεταξύ του χωροταξικού σχεδιασμού (δημόσιος τομέας) και των επενδύσεων ακινήτων (ιδιωτικός τομέας).

Συνεπώς δίνεται η δυνατότητα στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς να δημιουργήσουν εταιρείες ανάπτυξης με τη συμμετοχή επενδυτών δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, ώστε να βρεθούν οι αναγκαίοι πόροι χρηματοδότησης των έργων υποδομής και κατασκευής κοινόχρηστων χώρων. Θα μπορούν δηλαδή ιδιώτες να «συνεταιρίζονται» με τους ιδιοκτήτες για την κατασκευή των απαραίτητων υποδομών τις οποίες και θα εκμεταλλεύονται. Στόχος είναι να υπάρξει προσέλκυση κεφαλαίων για τη δημιουργία σύγχρονων συγκροτημάτων, με τη συνεργασία ιδιωτών επενδυτών. Τα μέλη των οικοδομικών συνεταιρισμών θα μπορούν να είναι συνιδιοκτήτες της επένδυσης και να συμμετέχουν στην εμπορική εκμετάλλευση π.χ. ενός συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών ανάλογα με το δικαίωμα που κατέχουν. Θα μπορούν, επίσης, να μεταβιβάσουν το σχετικό δικαίωμα.

Η Εταιρεία θα αποτελείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο θα είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση του οικοδομικού συνεταιρισμού, συχνά με τη βοήθεια ενός διευθυντή επιχειρήσεων (business manager) (Μοντέλο που χρησιμοποιείται στη Νορβηγία). Τα μέλη του συνεταιρισμού αγοράζουν μερίδια (μετοχές), συνήθως στην αγοραία αξία και κάθε μέλος έχει μία ψήφο μέσα στο συνεταιρισμό, ανεξάρτητα από τον αριθμό ή την αξία των μετοχών. Η συμμετοχή οποιουδήποτε άλλου που θέλει να γίνει μέλος, γίνεται με την αγορά μετοχών που πρέπει επιπλέον να εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Με αυτό τον τρόπο ο συνεταιρισμός παρέχει στα μέλη του ασφάλεια, σωστή διαχείριση και τη κοινωνική συμμετοχή στη διαδικασία λήψης των αποφάσεων με το διοικητικό συμβούλιο όπου μοιράζονται τις ευθύνες.

Ιδιαίτερης σημασίας της λογικής αυτής, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των Ο.Σ. με επενδυτικό χαρακτήρα, είναι η εύρεση και η εφαρμογή λύσεων εξασφάλισης κεφαλαίων. Ανατρέχοντας στην ιστορία, και ερευνώντας διάφορα μοντέλα ιδιωτικής πολεοδόμησης σε Ευρωπαϊκές χώρες μπορεί να αναφερθεί ότι ένα είδος ιδιωτικής πολεοδόμησης, το οποίο συναντάται τα

τελευταία χρόνια κυρίως στο Ηνωμένο Βασίλειο είναι το “LandBanking”. Το “Land Banking” όπως το αναφέρει και η ίδια η λέξη είναι ένα είδος επένδυσης σε γη όπου κάποιοι επενδυτές επιλέγουν για μελλοντική εκμετάλλευση αντί της λογικής του χρηματιστηρίου και των τραπεζικών επιτοκίων. Η ενεργή συμμετοχή στο “Land Banking” των Ο.Σ. πουλώντας κάποια κομμάτια γης της έκτασής τους σε διάφορους ενδιαφερόμενους επενδυτές για μελλοντική κατασκευή κτιρίων θα εξασφαλίσει μεγάλα χρηματικά πόσα στα ταμεία των οικοδομικών συνεταιρισμών και θα κάνει πιο εύκολα τα σχέδια τους για την αξιοποίηση των εκτάσεων τους.

Επίσης η ενσωμάτωση της ραγδαίας και συνεχόμενης εξέλιξη της τεχνολογίας από τις εταιρείες ανάπτυξης των Ο.Σ όπου αναμένεται να δημιουργήσει πληθώρα ευκαιριών, καθώς και σημαντικών προκλήσεων για τη βιομηχανία των ακινήτων θα παίξει σημαντικό ρόλο στην εξέλιξή τους.

Συγκεκριμένα, οι τεχνολογικές δυνατότητες αποτύπωσης του ακινήτου ή και όλου του συγκροτήματος, κατά τρόπο, ώστε να ταυτίζεται η πραγματική με την ψηφιακή εικόνα του αλλά και όπου χρειάζεται να παρουσιάζεται επιμελημένη και εξίσου αξιόπιστη μορφή του, θα οδηγήσουν την αγορά της οικοδομής και των ακινήτων σε ένα σύγχρονο και δυναμικό μέλλον, με μία μέθοδο από τα παλιά, το σύστημα της «πώλησης από τα σχέδια».

Ένα σύστημα, που καθιερώθηκε τις προηγούμενες δεκαετίες, στις περιόδους μεγάλης άνθισης της οικοδομικής δραστηριότητας στη χώρα και μεγάλης ζήτησης στην αγορά ακινήτων στις μεγάλες πόλεις, το οποίο επανέρχεται τώρα στο προσκήνιο, μέσω της εξέλιξης της τεχνολογίας, με υψηλά στάνταρτ αξιοπιστίας, διαφάνειας και απόδοσης, στις αγορές αξιοποίησης και πωλήσεις ακινήτων, πλέον από τα ψηφιακά σχέδια.

Στις νέες συνθήκες λοιπόν της αγοράς ακινήτων και στο πλαίσιο της προσέλκυσης νέων αγοραστών οι Ο.Σ οφείλουν να επιστρατεύσουν νέα διαθέσιμα τεχνολογικά εργαλεία, όπως για παράδειγμα είναι:

- η προσομοίωση τρισδιάστατων απόψεων ενός κτιρίου
- η δημιουργία φωτορεαλιστικών απεικονίσεων κάθε χώρου
- η παραγωγή videos με υψηλή ποιότητα με παρουσίαση ολόκληρης της κατασκευής
- η δημιουργία αρχείων μορφής 360 σε περιβάλλον εικονικής πραγματικότητας
- η εκτύπωση της κατασκευής υπό κλίμακα σε μορφή μακέτας από 3Dεκτυπωτές

Όλα τα παραπάνω φυσικά είναι αποτέλεσμα της τεχνολογικής εξέλιξης γενικότερα, η οποία σμιλεύει την απόσταση μεταξύ της εικόνας του πραγματικού κόσμου και ενός εικονικού, που

στόχο έχει εν μέρει να αποτυπώνει την πραγματική κατάσταση αλλά και όπου χρειάζεται να την παρουσιάζει σε μία βελτιωμένη μορφή της.

Επιπλέον σύμφωνα με τα ευρήματα του «Real Estate Report», δεδομένης της ραγδαίας εξέλιξης της τεχνολογίας, η αγορά ακινήτων μπορεί πλέον να εκμεταλλευτεί τον τεράστιο όγκο πληροφοριών που παράγεται από τα κτήρια. Η συλλογή και επεξεργασία των δεδομένων αυτών μπορεί να παρέχει στους ενδιαφερόμενους της αγοράς (επενδυτές, διαχειριστές περιουσιακών στοιχείων, διαχειριστές ακινήτων και ενοικιαστές) ένα σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, εφόσον το χρησιμοποιήσουν αποτελεσματικά για την ανάπτυξη υπηρεσιών, δεδομένων και νέων επιχειρηματικών μοντέλων, που θα εστιάζουν στις συγκεκριμένες ανάγκες των χρηστών, των ιδιοκτητών ή στο ίδιο το ακίνητο. Παράλληλα, σύμφωνα με την έκθεση, οι εταιρείες διαχείρισης ακινήτων θα πρέπει να διαχειριστούν τη σχετικά πρόσφατη εμφάνιση νέων εταιρειών τεχνολογίας ακινήτων, γνωστών ως "proptechs".

Με τις παραπάνω αναφερόμενες πρακτικές θα γίνει πιο εύκολη η προγενέστερη εξασφάλιση χρηματικών πόρων από τους Ο.Σ κάτι που καθιστά βιωσιμότερη τη θέση τους για καλύτερη διαχείριση και αξιοποίηση των εκτάσεων με νέες τεχνικές και χρηματοδοτικές παραμέτρους. Επίσης παρακάτω σε ξεχωριστή ενότητα θα γίνει αναφορά πιο αναλυτικά και σε άλλες πρακτικές και τρόπους χρηματοδότησης των Ο.Σ. όπου μπορούν να εφαρμοσθούν με επιτυχία για την επίτευξη των σκοπών τους.

### 4.3 Χρηματοδότηση Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Για την ανάπτυξη των επενδυτικών δραστηριοτήτων, όπως είναι η ανάπτυξη και η αξιοποίηση ακινήτων, η ανάπτυξη τουριστικών θέρετρων, οι επενδύσεις σε διάφορες μορφές τουρισμού καθώς και η ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών τομέων στις εκτάσεις των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, πέρα από την διαμόρφωση του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου, είναι γεγονός ότι απαιτούνται σημαντικά κονδύλια.

Λαμβάνοντας υπόψη την δύσκολη οικονομική συγκυρία που βρίσκεται η χώρα, κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών, θα πρέπει να υπάρξει ένας συνδυασμός «εργαλείων» και τρόπων χρηματοδότησης, έτσι ώστε να μπορέσει να καταστεί επιτυχημένη η χρηματοδότηση των επενδύσεων αυτών και συνάμα ελκυστική από τους ενδιαφερομένους. Παρακάτω θα αναφερθούν διάφορες μορφές χρηματοδότησης στις οποίες μπορούν να απευθυνθούν και να διεκδικήσουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

#### ➤ Αναπτυξιακός Νόμος 4399/2016

Πιο αναλυτικά, μια δυνατότητα χρηματοδότησης θα μπορούσε να είναι μέσω του υφιστάμενου Αναπτυξιακού Νόμου 4399/2016 (ΦΕΚ 117/Α/22-6-2016), ο οποίος ψηφίστηκε προκειμένου να υπάρξει ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, παρέχοντας τα κατάλληλα κίνητρα στις ιδιωτικές επιχειρήσεις για να υπάρξει οικονομική ανάπτυξη και περιφερειακή σύγκλιση. Μεταξύ άλλων στις βασικές επιδιώξεις του Αναπτυξιακού Νόμου είναι η επιτάχυνση και η απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης, η άρση των εμποδίων και των αντικινήτρων σε στρατηγικούς επενδυτές, καθώς επίσης και η ανάπλαση και ανάπτυξη εκτάσεων και ακινήτων και τέλος η βελτίωση της ρευστότητας, όπως και η ευελιξία χρηματοδότησης (Υπουργείο Τουρισμού, 2019).

Συγκεκριμένα, στην περίπτωση του τουρισμού, ο Αναπτυξιακός Νόμος μπορεί να χρηματοδοτήσει την ίδρυση, είτε την επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων, οι οποίες υπάγονται τουλάχιστον στην κατηγορία τριών αστέρων, καθώς επίσης και τον εκσυγχρονισμό ξενοδοχειακών μονάδων που έχουν διακόψει την λειτουργία τους, υπό την προϋπόθεση ότι μέσω της αναβάθμισης αναμένεται να λειτουργήσουν ως ξενοδοχειακές μονάδες τεσσάρων αστέρων. Ακόμη, ο Αναπτυξιακός Νόμος χρηματοδοτεί τον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής τουριστικών οργανωμένων κατασκηνώσεων που υπάγονται στην τρίτη κατηγορία τουλάχιστον, όπως επίσης και τον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακών μονάδων που βρίσκονται σε κτίρια διατηρητέα, είτε σε κτίρια παραδοσιακά, υπό την

προϋπόθεση να αναβαθμιστούν σε ξενοδοχειακές μονάδες τεσσάρων αστερών. Στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών που εξετάζεται, σε περίπτωση που δεν μπορεί να αναπτυχθεί λόγω του θεσμικού πλαισίου, είτε λόγω επιλογής κάποια ξενοδοχειακή μονάδα εντός των εκτάσεων αυτού, ο Αναπτυξιακός Νόμος, μπορεί να συμβάλει στην ίδρυση, στην επέκταση, είτε και στον εκσυγχρονισμό ειδικής τουριστικής υποδομής. Ως ειδική τουριστική υποδομή μπορεί να νοηθεί, η δημιουργία τουριστικών λιμένων σκαφών αναψυχής, είτε η δημιουργία συνεδριακών κέντρων, είτε η δημιουργία γηπέδων γκολφ, εγκαταστάσεων αξιοποίησης ιαματικών πηγών, κέντρων θαλασσοθεραπείας, κέντρων τουρισμού υγείας, κέντρων προπονητικού-αθλητικού τουρισμού, καθώς επίσης και η χρηματοδότηση θεματικών πάρκων (Υπουργείο Τουρισμού,2019).

Στα πλαίσια των ενισχύσεων που παρέχονται από τον Αναπτυξιακό Νόμο, δίνεται η δυνατότητα επιχορήγησης, όπου παρέχεται ένα ποσό προκειμένου να καλύψει ένα τμήμα της δαπάνης της επένδυσης ή του επιχειρηματικού σχεδίου, είτε επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου ενδείκνυται για την κάλυψη μέρους του κόστους που αφορά την χρηματοδοτική μίσθωση που σχετίζεται με την απόκτηση καινούργιου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού. Επίσης, μέσω του Αναπτυξιακού Νόμου δίνεται η δυνατότητα φορολογικής απαλλαγής, όπου ουσιαστικά απαλλάσσεται αυτός που πραγματοποιεί την επένδυση από την καταβολή του φόρου εισοδήματος επί των μη διανεμόμενων κερδών από το σύνολο των δραστηριοτήτων της επιχείρησης της πρώτης δεκαετίας από την πραγματοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, με τον σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού. Τέλος, μια ακόμη δυνατότητα που παρέχει ο Αναπτυξιακός Νόμος αφορά την επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης από το επενδυτικό σχέδιο απασχόλησης, που αφορά ουσιαστικά την κάλυψη επί μια διετία από το δημόσιο, μέρος του μισθολογικού κόστους, των θέσεων πλήρους απασχόλησης που δημιουργούνται εντός της πρώτης τριετίας της επιχείρησης, από την στιγμή που θα ολοκληρωθεί το επενδυτικό σχέδιο (Υπουργείο Τουρισμού,2019).

#### ➤ Πρόγραμμα CLLD/LEADER

Πρόκειται για μια πρωτοβουλία που υλοποιείται σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης από το 1991, έχοντας ως στόχο την πολυτομεακή ανάπτυξη. Ουσιαστικά, πρόκειται για ένα πρόγραμμα που υλοποιείται σε όλες τις προγραμματικές περιόδους, με μικρές αλλαγές, ενώ μεγάλος αριθμός έργων που έχει υλοποιηθεί στην ελληνική ύπαιθρο, είτε αυτά είναι δημόσια, είτε ιδιωτικά έχουν λάβει σχετική χρηματοδότηση από το πρόγραμμα αυτό. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι κατά την διάρκεια της προγραμματικής περιόδου που βρίσκεται σε εξέλιξη



(2014-2020), το συγκεκριμένο πρόγραμμα διατηρεί το βασικό του στοιχείο, που αφορά την προσέγγιση εκ των κάτω προς τα πάνω, ενώ παράλληλα έχει επιχειρηθεί διεύρυνση των περιοχών που μπορούν να ενταχθούν σε αυτό. Πιο αναλυτικά, η πρωτοβουλία CLLD/LEADER περιλαμβάνει στρατηγικές τοπικής ανάπτυξης, οι οποίες απευθύνονται σε περιοχές όπου ο πληθυσμός αυτών κυμαίνεται μεταξύ 10.000 και 150.000 κατοίκων. Ταυτόχρονα στην πρωτοβουλία αυτή εντάσσονται και οι τοπικές εταιρικές σχέσεις που διαμορφώνονται μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα, καθώς επίσης και ο πολυτομεακός σχεδιασμός και η υλοποίηση της στρατηγικής με βάση την αλληλεπίδραση μεταξύ φορέων και έργων διαφόρων τομέων της τοπικής οικονομίας. Περαιτέρω, η πρωτοβουλία αυτή περιλαμβάνει εφαρμογές καινοτόμων προσεγγίσεων, εφαρμογή έργων συνεργασίας, αλλά και δικτύωση, προκειμένου να υπάρξει ανάπτυξη τοπικών εταιρικών σχέσεων.

Επιπροσθέτως, κατά την διάρκεια της διανυόμενης προγραμματικής περιόδου, οι βασικές αρχές που καλείται να εκπληρώσει το εν λόγω πρόγραμμα είναι η επίτευξη οικονομικής και περιβαλλοντικής αειφορίας, η προώθηση της κοινωνίας της γνώσης, ως δομικού στοιχείου της καινοτόμου επιχειρηματικότητας, η ενίσχυση της εξωστρέφειας, αλλά και η ενδυνάμωση της απασχόλησης της κοινωνικής συνοχής στις περιοχές όπου δύναται να εφαρμοστεί το εν λόγω πρόγραμμα (Πάρωνας α.ε.,2014).

Το πρόγραμμα CLLD/LEADER 2014-2020 μπορεί να χρηματοδοτήσει έργα ιδιωτικού και δημοσίου χαρακτήρα. Συνεπώς, στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, ίσως θα πρέπει να προβλεφθεί και στο θεσμικό πλαίσιο η δυνατότητα χρηματοδότησης των επενδύσεων εντός των εκτάσεων που κατέχουν. Πιο αναλυτικά, οι δράσεις που χρηματοδοτεί το εν λόγω πρόγραμμα σε έργα ιδιωτικού χαρακτήρα είναι οι ακόλουθες:

- Μεταφορά γνώσεων και ενημέρωσης
- Ανάπτυξη και βελτίωση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της περιοχής εφαρμογής σε εξειδικευμένους τομείς, περιοχές, είτε δικαιούχους
- Οριζόντια ενίσχυση στην ανάπτυξη και βελτίωση της επιχειρηματικότητας και ανταγωνιστικότητας της περιοχής εφαρμογής
- Ανάπτυξη και βελτίωση βιωσιμότητας δασών
- Συνεργασία μεταξύ διαφορετικών παραγόντων

Όσο αφορά αμιγώς στις τουριστικές δραστηριότητες, στο εν λόγω πρόγραμμα προβλέπεται η ενίσχυση επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού, έχοντας ως σκοπό την εξυπηρέτηση ειδικών στόχων της τοπικής στρατηγικής. Ορισμένες δυνατότητες χρηματοδότησης αφορούν τα καταλύματα, τις υποδομές εστίασης, αναψυχής, διανυκτέρευσης, τουριστικά γραφεία καθώς και άλλες σχετικές υπηρεσίες. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι δικαιούχοι του συγκεκριμένου προγράμματος μπορεί να είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα, είτε αυτοί είναι κάτοικοι της περιοχής παρέμβασης, είτε όχι και έχουν ως σκοπό να ασκήσουν επιχειρηματική δραστηριότητα. Ακόμη, το ποσοστό επιδότησης από το πρόγραμμα διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή παρέμβασης. Στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, λαμβάνοντας υπόψη το κόστος των τουριστικών επενδύσεων, το συγκεκριμένο πρόγραμμα θα μπορούσε να χρηματοδοτήσει μέρος των επιδιωκόμενων επενδύσεων, λαμβάνοντας υπόψη τους σχετικά χαμηλούς προϋπολογισμούς (κάθε επενδυτικό σχέδιο δεν θα πρέπει να ξεπερνά τις 600.000 ευρώ ). Ακόμη, θα μπορούσε να υπάρξει συνεργασία μεταξύ των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που θα αναπτυχθούν από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς και των τοπικών επιχειρήσεων, όπως για παράδειγμα στον τομέα των αγροτικών προϊόντων, έτσι ώστε το τουριστικό προϊόν που θα παρέχεται να είναι ολοκληρωμένο αφενός, αφετέρου δε, να διαθέτει στοιχεία διαφοροποίησης, όπως είναι ο τοπικός μοναδικός χαρακτήρας (Πάρνωνας α.ε.,2014).

Ξεχωριστή αναφορά θα πρέπει να γίνει στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Θάλασσας και Αλιείας 2014-2020, το οποίο δίνει την δυνατότητα ίδρυσης και εκσυγχρονισμού πολύ μικρών και μικρών επιχειρήσεων από αλιείς με σκοπό την διαφοροποίηση δραστηριοτήτων και τη συμπλήρωση των εισοδημάτων, όπως για παράδειγμα είναι οι δραστηριότητες αλιευτικού τουρισμού, όπως επίσης και οι δραστηριότητες καταλυμάτων και εστίασης. Οι επενδυτές των δραστηριοτήτων αυτών, θα μπορούσαν να αναπτύξουν συνεργασία με τους αντίστοιχους επιχειρηματίες των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, όπου υπάρχει η δυνατότητα αυτή, έτσι ώστε να δημιουργηθούν πιο ολοκληρωμένα τουριστικά προϊόντα, αλλά και να επιτευχθούν οικονομίες κλίμακας (Πάρνωνας α.ε.,2014).

Όπως ήδη αναφέρθηκε, πέρα από τις δράσεις ιδιωτικού χαρακτήρα το πρόγραμμα CLLD/LEADER 2014-2020 μπορεί να χρηματοδοτήσει και δράσεις δημοσίου χαρακτήρα, όπου ουσιαστικά συμβάλλουν στην διαμόρφωση του κατάλληλου οικονομικού και κοινωνικού περιβάλλοντος για την περαιτέρω ανάπτυξη των επιλέξιμων περιοχών. Πιο συγκεκριμένα, η πρωτοβουλία αυτή περιλαμβάνει την οικονομική στήριξη για την ανάπτυξη υποδομών μικρής

κλίμακας, όπως είναι για παράδειγμα η ύδρευση, η αποχέτευση, αλλά και η οδοποιία εντός οικισμού. Σε αυτά το πλαίσιο, ενισχύονται και δράσεις κοινωνικής καινοτομίας, κάτι που συνάδει και με τις δυνατότητες και προοπτικές που διαμορφώνονται στον τομέα αυτό για τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς. Μέσω του προγράμματος CLLD/LEADER, θα μπορούσαν οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, εφόσον βέβαια υπάρξουν οι κατάλληλες παρεμβάσεις επιλεξιμότητας να χρηματοδοτηθούν για επενδύσεις που αφορούν την δημόσια χρήση υπηρεσιών και υποδομών αναψυχής μικρής κλίμακας, όπως είναι για παράδειγμα οι σημάνσεις, η διαμόρφωση και βελτίωση της λειτουργικότητας των κοινόχρηστων χώρων, η προβολή και η προώθηση περιοχών, η διαμόρφωση ποδηλατικών διαδρομών κτλ. Με τον τρόπο αυτό, θα βελτιωθεί αφενός η εμπειρία που θα λαμβάνει ο τουρίστας από την επίσκεψη στην περιοχή αυτή, και αφετέρου γενικότερα η λειτουργικότητα των οικισμών εντός των εκτάσεων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Ταυτόχρονα, το πρόγραμμα CLLD/LEADER περιλαμβάνει χρηματοδοτήσεις για την ενίσχυση πολιτικών εκδηλώσεων, προκειμένου να μπορεί να αναδειχθεί η πλούσια πολιτιστική κληρονομιά των επιμέρους περιοχών. Σε επίπεδο Οικοδομικού Συνεταιρισμού, θα μπορούσε να ενισχυθεί η δράση κάποιου συλλόγου για παράδειγμα που μπορεί να ιδρυθεί από τα μέλη αυτών, εντάσσοντας την δράση αυτή στο τουριστικό προϊόν της περιοχής. Επιπλέον, μια ακόμη δυνατότητα που δίνει το συγκεκριμένο πρόγραμμα είναι η στήριξη υπηρεσιών, οι οποίες έχουν άμεση σχέση με τον πολιτισμό και την ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά και δράσεις που αφορούν την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση. Για παράδειγμα, αξιοποιώντας πόρους από το συγκεκριμένο πρόγραμμα, αλλά και από άλλα, εφόσον πάντοτε δίνεται η σχετική δυνατότητα από το θεσμικό πλαίσιο, μπορούν να υπάρξουν δράσεις που αφορούν την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση εντός των εγκαταστάσεων του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, εντασσόμενο σε μια προσπάθεια προσέλκυσης τουριστών, οι οποίοι δίνουν ιδιαίτερη σημασία στην προστασία του περιβάλλοντος και επιδιώκουν να κάνουν διακοπές και να μην προκαλούν σημαντική περιβαλλοντική όχληση.

Μια ακόμη δυνατότητα που δίνεται μέσα από το συγκεκριμένο πρόγραμμα και μπορεί να ωφελήσει τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς αφορά τις δράσεις για την ενίσχυση και πρόληψη των πιθανών ζημιών από πυρκαγιές, θεομηνίες και δυσμενή κλιματικά φαινόμενα, γεγονός που θα θωρακίσει τις υποδομές στους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, προστατεύοντας έτσι και τις τουριστικές επενδύσεις, αλλά και τις κατοικίες των μελών των Συνεταιρισμών. Ταυτόχρονα, μέσω του συγκεκριμένου προγράμματος μπορούν να δημιουργηθούν σε επίπεδο

συνεταιρισμού και να συνδυαστούν με άλλες δραστηριότητες υποδομές που έχουν ως στόχο την ενθάρρυνση της τουριστικής δραστηριότητας, όπως είναι για παράδειγμα η δημιουργία μονοπατιών, αλλά και περιπατητικών διαδρομών, όπου σε περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, δύνονται να βελτιώσουν και να διαφοροποιήσουν το τουριστικό προϊόν.

Ουσιαστικά το πρόγραμμα αυτό μπορεί να ωφελήσει με διαφορετικούς τρόπους τόσο μεμονωμένα τους επενδυτές των τουριστικών επιχειρήσεων εντός των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, όσο και ευρύτερα τα μέλη αυτών. Ωστόσο, οι παρεμβάσεις αυτές θα πρέπει να γίνουν είτε σε επίπεδο Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, είτε χρησιμοποιώντας κάποιο άλλο νομικό «εργαλείο», όπως για παράδειγμα η ίδρυση μιας Αστικής Μη Κυβερνητικής Οργάνωσης από τα μέλη του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, σε περίπτωση που υπάρχει κώλυμα ένταξης με την υφισταμένη νομική μορφή.

#### ➤ Πρόγραμμα Επιχειρηματική Χρηματοδότηση

Η εν λόγω δράση υλοποιείται από το Ταμείο Επιχειρηματικότητας II (ΤΕΠΙΧ II), έχοντας ως στόχο την προώθηση της επιχειρηματικότητας, καθώς επίσης και την πρόσβαση των πολύ μικρών, των μικρών και των μεσαίων επιχειρήσεων σε χρηματοδοτικούς μηχανισμούς, όπως και την ενίσχυση της επενδυτικής δραστηριότητας της χώρας γενικότερα. Για την επίτευξη των στόχων αυτών χορηγούνται δάνεια τα οποία έχουν ευνοϊκούς όρους, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το 40% του κεφαλαίου χρηματοδοτείται από το Ταμείο Επιχειρηματικότητας II. Ως επιλέξιμες θεωρούνται οι επιχειρήσεις που είναι υπό σύσταση, οι νεοσύστατες, οι νέες και οι υφιστάμενες επιχειρήσεις, οι πολύ μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις σε επιλέξιμους οικονομικούς κλάδους, που έχουν ως στόχο να αναπτύξουν βιώσιμη επιχειρηματική δράση εντός της ελληνικής επικράτειας. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι τα δάνεια αυτά κατηγοριοποιούνται σε δάνεια επιχειρηματικής ανάπτυξης ειδικού σκοπού, όπου ουσιαστικά χρηματοδοτούν το κεφάλαιο κίνησης των επιχειρήσεων, κάτι που στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών θα εξεταστεί σε δεύτερο χρόνο. Ωστόσο, πέρα από την χρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης, υπάρχει η δυνατότητα δανείων επενδυτικού σκοπού το ύψος των οποίων κυμαίνεται από 25.000€ έως και 1.500.000€.

➤ Χρηματοδότηση μέσω Crowdfunding

Η συγκεκριμένη μέθοδος χρηματοδότησης μπορεί να συμβάλλει στην μερική κάλυψη των επενδυτικών δαπανών που είναι αναγκαίες προκειμένου να προχωρήσει η τουριστική ανάπτυξη από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς. Το crowdfunding είναι μια μέθοδος χρηματοδότησης που κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών έχει γνωρίσει σημαντικά μεγάλη ανάπτυξη, συμβάλλοντας στην επίτευξη των στόχων που έχουν θέσει οι επιχειρηματίες (Golic,2014). «Με την έννοια του crowdfunding μπορεί να προσδιοριστεί μια μέθοδος συγκομιδής πολλών και μικρών συνήθως εισφορών, οι οποίες συλλέγονται με την χρήση κάποιας διαδικτυακής πλατφόρμας, έτσι ώστε να μπορεί να χρηματοδοτηθεί μια επιχείρηση ή ένας οργανισμός (Baeack&Collins,2013)». Ουσιαστικά, πρόκειται για μια μορφή χρηματοδότησης, η οποία αποτελεί μια προσπάθεια που κάνουν πολλά άτομα, τα οποία λειτουργούν ως μέλη ενός κοινωνικού δικτύου. Τα συγκεκριμένα άτομα προβαίνουν στην συγκέντρωση πόρων, έτσι ώστε να προβούν στην υποστήριξη έργων, είτε στην ενίσχυση κοινοπραξιών, τα οποία υποκινούνται είτε έχουν ξεκινήσει από άλλους. Στην περίπτωση του Οικοδομικών Συνεταιρισμών που μελετάται, η χρηματοδότηση αυτή μπορεί να αντληθεί τόσο από τα μέλη των συνεταιρισμών, όσο και από το ευρύ κοινό.

Ιδιαίτερη αναφορά θα πρέπει να γίνει στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί το crowdfunding. Αρχικά, οι ενδιαφερόμενοι για την άντληση χρηματοδότησης, αφού συλλάβουν την επιχειρηματική ιδέα, προβαίνουν στην κατάρτιση ενός επιχειρηματικού σχεδίου. Το εν λόγω επιχειρηματικό σχέδιο θα πρέπει να είναι σαφές και συνάμα ελκυστικό, έτσι ώστε να είναι σε θέση να προσελκύσει ενδιαφερόμενους επενδυτές. Το επενδυτικό σχέδιο δίνει πληροφορίες, αναφορικά με το αντικείμενο χρηματοδότησης, την πιθανή καινοτομία που εισάγεται μέσω του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου, καθώς επίσης και τα οφέλη που δύναται να αποκομίσει ο χρήστης. Ακόμη, θα πρέπει να περιέχονται πληροφορίες αναφορικά με τον επιχειρηματία, είτε την ομάδα επιχειρηματιών όπου αναμένεται να προβούν στην πραγματοποίηση της επένδυσης. Μέσα από τις συγκεκριμένες πληροφορίες επιδιώκεται να διερευνηθεί η δυνατότητα των επιχειρηματιών να πραγματοποιήσουν με επιτυχία την επένδυση, καθώς και την λειτουργία αυτής.

Παράλληλα, θα πρέπει στο επενδυτικό σχέδιο να αποτυπώνονται τυχόν προβλήματα που μπορούν να προκύψουν κατά την υλοποίηση της επένδυσης, όπως επίσης και το χρονοδιάγραμμα, εντός του οποίου αναμένεται να υπάρξει ολοκλήρωση της συγκεκριμένης επένδυσης. Τέλος, ιδιαίτερα σημαντικό είναι να περιγράφονται με σαφήνεια τα ανταλλάγματα

τα οποία αναμένεται να αποκομίσουν οι επενδυτές. Για παράδειγμα, στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, ως αντάλλαγμα θα μπορούσε να ήταν η εξασφάλιση δωρεάν διαμονής στις τουριστικές κατοικίες για ορισμένο χρονικό διάστημα (π.χ. για μια εβδομάδα και χρονικό διάστημα πέντε ετών). Ταυτόχρονα, ως ανταλλάγματα στους επενδυτές θα μπορούσαν να ήταν άλλες παροχές τουριστικού ενδιαφέροντος σε συνεργασία με άλλους φορείς των περιοχών όπου αναμένεται να αναπτυχθούν οι τουριστικές κατοικίες από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.

Η συνήθης πρακτική στο crowdfunding είναι να προσφέρουν οι επενδυτές μικρά χρηματικά ποσά, επιδιώκοντας ουσιαστικά στήριξη από μεγάλο αριθμό επενδυτών. Ωστόσο, στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, ίσως είναι αναγκαία η συμβολή μεγαλύτερων χρηματικών ποσών, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι οι επενδύσεις που απαιτούνται στον τουριστικό τομέα είναι ιδιαίτερα μεγάλες από οικονομικής απόψεως. Επιπλέον, οι επενδυτές στην πλατφόρμα όπου θα μπαίνουν για να τοποθετήσουν τα χρήματά τους για την επένδυση, θα πρέπει να λαμβάνουν όσο το δυνατόν περισσότερες πληροφορίες, έτσι ώστε το επενδυτικό σχέδιο να είναι ελκυστικό για τους ίδιους (Ramsey,2012).

Στην περίπτωση που εξετάζεται δεν μπορούν να εφαρμοστούν όλα τα μοντέλα. Για παράδειγμα, από τα πλέον διαδεδομένα μοντέλα είναι το μοντέλο δωρεάς, όπου ο επενδυτής δεν λαμβάνει κάποια ανταμοιβή για την χρηματοδότηση που προσφέρει και πρόκειται κυρίως για χρηματοδοτήσεις φιλανθρωπικού σκοπού, που δεν μπορούν να εφαρμοστούν στην περίπτωση που εξετάζεται, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το επενδυτικό ενδιαφέρον θα είναι περιορισμένο (DeBuysereetal.,2012). Ωστόσο, το πιο δημοφιλές μοντέλο χρηματοδότησης crowdfunding είναι το εναλλακτικό μοντέλο, όπου οι επενδυτές προσφέρουν τα κεφάλαιά τους, λαμβάνοντας ως αντάλλαγμα απολαβές που δεν είναι χρηματικές. Οι ανταμοιβές αυτές έχουν κυρίως καινοτόμο χαρακτήρα, επιδιώκοντας να καταστούν ελκυστικές προς τους επενδυτές και να καταφέρουν να κεντρίσουν το ενδιαφέρον τους. Για παράδειγμα, στην περίπτωση που εξετάζεται, ως ανταμοιβές μπορεί να είναι η παροχή έκπτωσης σε ενδεχόμενη φιλοξενία στον τουριστικό προορισμό, η δωρεάν διαμονή για ορισμένο χρονικό διάστημα, αλλά ακόμη και η δημιουργία πακέτων με άλλες τουριστικές δραστηριότητες, ανάλογα πάντοτε με το ύψος των χρημάτων που διαθέτει ο επενδυτής. Ταυτόχρονα, ο τρόπος αυτός χρηματοδότησης λειτουργεί θετικά και στην διαφήμιση και στην προώθηση γενικότερα του προορισμού, καθώς κατά την διάρκεια της κατασκευής του έργου, αλλά και στην πρώτη περίοδο λειτουργίας της, μεγάλος αριθμός ατόμων γνωρίζει την ύπαρξη των τουριστικών



κατοικιών, καθώς και τις τουριστικές δυνατότητες που διαμορφώνονται στην περιοχή για τους ίδιους (Baeck&Collins,2013).

Ένα ακόμη μοντέλο που θα μπορούσε να εφαρμοστεί επιτυχώς στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών που εξετάζονται στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, είναι το δανειακό μοντέλο, το οποίο φαίνεται να έχει κοινά σημεία με μια τυπική δανειακή σύμβαση. Ουσιαστικά, ο επενδυτής δανείζει τα χρήματα που επιθυμεί, έχοντας ως στόχο να λάβει πίσω τα χρήματά του, έχοντας συμφωνήσει ένα επιτόκιο. Ωστόσο, συνήθως τα δάνεια αυτά έχουν χαμηλό επιτόκιο, με το επιτόκιο αυτό να προσδιορίζεται από τους συμμετέχοντες και αναγράφεται στην πλατφόρμα, έτσι ώστε να είναι γνωστό στο ευρύ επενδυτικό κοινό. Στις πλατφόρμες αυτού του τύπου, περιέχονται πληροφορίες που αφορούν την πιστοληπτική ικανότητα των δανειοληπτών, έτσι ώστε να έχουν τη δυνατότητα οι δανειοδότες να αξιολογούν το ύψος του επιχειρηματικού κινδύνου που καλούνται να λάβουν (Baeck&Collins,2013). Με τον τρόπο αυτό, το κοινό έχει τη δυνατότητα να χρηματοδοτεί μια επένδυση, χωρίς να υπάρχει διαμεσολάβηση χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, γεγονός που φαίνεται να διευκολύνει την πραγματοποίηση επενδύσεων τουριστικού σκοπού, στην παρούσα οικονομική φάση που βρίσκεται η χώρα και πόσο μάλλον το τραπεζικό της σύστημα. Ένα πιθανό πρόβλημα που πρόκειται να εμφανιστεί τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, είναι η αξιολόγηση της πιστοληπτικής τους ικανότητας, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι δεν είχαν μέχρι πρότινος οικονομικές συναλλαγές, ενώ συνάμα δεν μπορούν με ευκολία να αξιολογηθούν και τα οικονομικά στοιχεία των μελών αυτών που συμμετέχουν στο εγχείρημα (Pazowski&Czudec,2014).

Τέλος, ένα ακόμη μοντέλο που μπορεί να εφαρμοστεί στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών που εξετάζονται, είναι το επενδυτικό μοντέλο, όπου οι επενδυτές προσφέρουν κεφάλαια στους επιχειρηματίες και οι τελευταίοι ως αντάλλαγμα τους προσφέρουν ένα ποσοστό από το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, είτε κάποια αυξημένα μερίσματα, είτε ένα ποσοστό επί των κερδών της επιχείρησης. Εφόσον περάσει ένα ορισμένο χρονικό διάστημα που έχει συμφωνηθεί, τότε το κεφάλαιο που έχει δαπανήσει ο επενδυτής, χωρίζεται σε ίσα μερίδια και διανέμεται ως εταιρικό μερίδιο στους επενδυτές (Pazowski&Czudec,2014). Θα πρέπει να τονιστεί ότι το εν λόγω επενδυτικό μοντέλο δύναται να λάβει τρεις διαφορετικές μορφές, όπου η πρώτη αφορά το μοντέλο συλλογικής επένδυσης, η δεύτερη το μοντέλο επενδυτικών κεφαλαίων, ενώ η τρίτη το μοντέλο που σχετίζεται με την χρηματοδότηση τίτλων. Πιο αναλυτικά, με την χρηματοδότηση του μοντέλου συλλογικής επένδυσης, επιτυγχάνεται



συνδυασμός των κεφαλαίων μεμονωμένων επενδυτών, καθώς επίσης και επιχειρήσεων, έτσι ώστε να μπορέσει να δημιουργηθεί ένα μεγαλύτερο κεφάλαιο, από το οποίο και θα προκύπτουν μεγαλύτερες δυνατότητες διαφοροποίησης. Ως αντάλλαγμα της κίνησης αυτής, οι επενδυτές λαμβάνουν υψηλά μερίσματα, είτε μερίδιο από τα μελλοντικά κέρδη που θα προκύψουν από τις δραστηριότητες των επιχειρήσεων αυτών. Από την άλλη, εφαρμόζοντας το μοντέλο επενδυτικών κεφαλαίων, το κεφάλαιο που διοχετεύεται προς επένδυση διαμορφώνεται κατόπιν συνδρομής μεγάλου αριθμού επενδυτών, οι οποίοι και συνεισφέρουν κεφάλαια μικρού ύψους (Pazowski&Cruzdec,2014).

Εν κατακλείδι, όσο αφορά στην χρηματοδότηση των επενδύσεων από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, αυτό που φαίνεται ως το πλέον κατάλληλο είναι η δημιουργία ενός συνδυασμού χρηματοδοτικών πόρων, που θα στηρίζεται τόσο σε ίδια κεφάλαια, όσο και σε χρηματοδοτήσεις μέσω χρηματοδοτικών προγραμμάτων. Παρά το γεγονός ότι η συγκεκριμένη επένδυση είναι εντάσεως κεφαλαίου, ο βιώσιμος χαρακτήρας των κατασκευών, αλλά και οι θετικές προοπτικές που διαμορφώνονται για τον τουρισμό, αναμένεται να λειτουργήσουν ως ελκυστικοί παράγοντες για την προσέλκυση επενδυτών. Παράλληλα, η άμεση είσπραξη χρημάτων, εφόσον οι τουριστικές κατοικίες-μονάδες τεθούν σε λειτουργία επιδρά θετικά στο ενδιαφέρον των επενδυτών. Ωστόσο, μία παράμετρος που θα κρίνει εν τέλει το ενδιαφέρον των επενδυτών είναι τα παρεχόμενα τουριστικά προϊόντα της ευρύτερης περιοχής εγκατάστασης των τουριστικών επενδύσεων, καθώς από αυτά θα εξαρτηθεί η προσέλκυση τουριστών. Ένας ακόμη σημαντικός παράγοντας από τον οποίο θα εξαρτηθεί η επιτυχία του εγχειρήματος είναι η πρόσβαση στις τουριστικές κατοικίες, δηλαδή η πιθανή γειννίαση με αεροδρόμιο, ή λιμάνι, καθώς επίσης και η κατάσταση του οδικού δικτύου, ενώ αναμφίβολα, η ύπαρξη στην ευρύτερη περιοχή αντίστοιχων τουριστικών υποδομών, φαίνεται να λειτουργεί θετικά στην επιτυχία του εγχειρήματος. Από τις παραμέτρους αυτές, μπορεί να διαπιστωθεί ότι, δεν μπορούν να έχουν όλοι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί τον ίδιο βαθμό ελκυστικότητας αναφορικά με τις τουριστικές επενδύσεις, αλλά αυτό εξαρτάται από την περιοχή στην οποία βρίσκονται.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Σε αυτό το κεφάλαιο, με στοχευμένες προτάσεις και κατευθύνσεις θα γίνει προσπάθεια να αναπτυχθεί η μεθοδολογία προς την σωστή λειτουργία των Ο.Σ. όπως και τους βιώσιμους τρόπους εκμετάλλευσής των εκτάσεων προς όφελος των μελών τους και του κοινού συνόλου. Επίσης, διερευνώνται τα προνόμια που μπορούν να έχουν οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί στην ανάπτυξη των ακινήτων ( Real Estate ) και την εμπορική εκμετάλλευση τους, την δημιουργία τουριστικών κατοικιών και συγκροτημάτων όπως και την ανάπτυξη της κοινωνικής οικονομίας και επιχειρηματικότητας εντός των Ο.Σ.

Αρχικά, παρουσιάζονται τα σημαντικότερα μεγέθη της κτηματομεσιτικής αγοράς και της τουριστικής βιομηχανίας, οι τάσεις και οι προοπτικές που διαμορφώνονται, ενώ στη συνέχεια γίνεται λόγος για την επιχειρηματικότητα που δύναται να αναπτυχθεί εντός των Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Ιδιαίτερη μνεία γίνεται στην δυνατότητα-προοπτική ανάπτυξης τουριστικών καταλυμάτων εντός των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, όπου έως τώρα δεν είναι εφικτό. Προκειμένου να μπορέσει να επιτευχθεί κάτι τέτοιο θα πρέπει να αρθούν τα προβλήματα και οι περιορισμοί στο θεσμικό πλαίσιο, ενώ συνάμα θα πρέπει να διαμορφωθούν και τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία, έτσι ώστε να υπάρξει και επενδυτικό ενδιαφέρον από τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων-μελών των Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης αυτής, θα πρέπει να ακολουθηθεί το πρότυπο της αειφόρου δόμησης, τόσο για λόγους που επιβάλλει το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, όσο και για λόγους βιωσιμότητας του όλου εγχειρήματος, ενώ παράλληλα, η χαμηλή περιβαλλοντική όχληση των εγκαταστάσεων που θα διαμορφωθούν, αναμένεται να λειτουργήσουν θετικά και για το εμπορικό προϊόν που θα παρέχεται στις περιοχές των Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Ο προσανατολισμός των οικοδομικών συνεταιρισμών προς επιχειρηματικού τύπου δραστηριότητες θα ενδυναμώσει την αγορά των αγοραπωλησιών ακινήτων, η οποία από το ξέσπασμα της κρίσης έχει σημειώσει αξιοσημείωτη πτώση και βέβαια θα ενεργοποιήσει πάνω από 350 επαγγέλματα σχετιζόμενα με την οικοδομική δραστηριότητα, τα οποία σήμερα έχουν περιορισμένο κύκλο εργασιών και καταγράφουν χιλιάδες δηλωμένους ανέργους.

Επιπροσθέτως, με την «ενεργοποίηση» των οικοδομικών συνεταιρισμών θα αξιοποιηθούν μεγάλες εκτάσεις με σύγχρονα περιβαλλοντικά στάνταρτ, αποφεύγοντας την άναρχη, ενεργοβόρα και απειλητική για το περιβάλλον οικιστική ανάπτυξη.

Σήμερα όμως που η χώρα έχει ανάγκη να προσελκύσει τις επενδύσεις και κινείται προς την κατεύθυνση αυτή, θα πρέπει παράλληλα να αναζητήσει τους εγχώριους επενδυτές που παραμένουν μέχρι τώρα αδρανείς. Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί αποτελούν έναν επενδυτικό «γίγαντα» που σήμερα παραμένει αδρανής, λόγω των χρόνιων προβλημάτων της ελληνικής δημόσιας διοίκησης. Ακόμη, το σύνολο των μελών των οικοδομικών συνεταιρισμών αποτελούν πολλούς, αλλά και σημαντικούς «εγχώριους επενδυτές» με εξασφαλισμένα κεφαλαία, δεδομένου ότι κάποιοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί έχουν εξαιρετικά μεγάλα αποθεματικά στις τράπεζες.

Επίσης απαραίτητη είναι η κινητροδότηση μέσω της αλλαγής του νομοθετικού πλαισίου των Ο.Σ., για την προσέλκυση και ξένων επενδυτών, για τη χρηματοδότηση κατασκευών εντός ορίων των συνεταιρισμών. Άλλωστε, οι εγκρίσεις των πολεοδομικών μελετών των συνεταιρισμών και ο απεγκλωβισμός τους από τα «γρανάζια» της γραφειοκρατίας, ιδιαίτερα των «καθαρών» συνεταιρισμών, δεν προκαλεί κανένα κόστος στο Δημόσιο.

Τέλος, γίνεται λόγος για άλλες καινοτομίες που θα μπορούσαν να ενσωματωθούν στο συγκεκριμένο αναπτυξιακό εγχείρημα, καθώς επίσης και σε πιθανές δυνατότητες χρηματοδότησης, με βάση τα υφιστάμενα «χρηματοδοτικά εργαλεία», αλλά και μελλοντικά.

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα η χώρα θα ήταν λιγότερο επώδυνα, εάν η Ελλάδα δεν ήταν μια χώρα αποκρουστική για τις επενδύσεις, ξένες και εγχώριες. Το ασταθές φορολογικό καθεστώς, οι χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες, η διαφθορά, ο κατακερματισμός των αγορών, η ανεπάρκεια σύγχρονων υποδομών καθώς και οι δυσλειτουργίες και οι ακαμψίες στην αγορά εργασίας αποτελούν τις κορυφαίες αιτίες που μέχρι σήμερα έχουν αποκρούσει τις επενδύσεις.

## 5.1 Αγορά ακινήτων και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί

### 5.1.1 Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

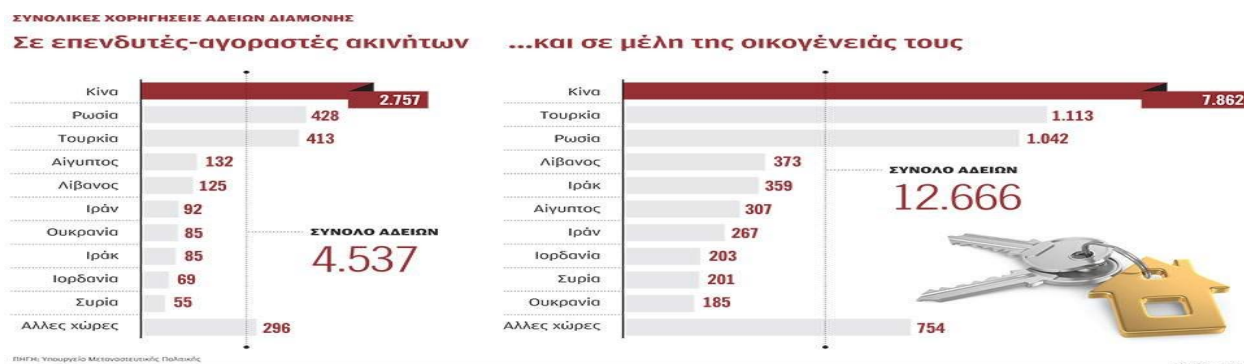
Αυξημένες κατά 130% εμφανίζονται οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά και ανάπτυξη ακινήτων στην Ελλάδα με την ολοκλήρωση του φετινού πρώτου τριμήνου, σύμφωνα με τα στοιχεία που έχει δημοσιοποιήσει η Τράπεζα της Ελλάδας. Πρόκειται για ένα σαφές δείγμα ότι και φέτος, κινητήριος μοχλός της ζήτησης θα εξακολουθήσουν να είναι οι ξένοι επενδυτές, παρά τη διαφαινόμενη στροφή και μιας –μικρής έστω– μερίδας των Ελλήνων προς την αγορά κατοικίας. Εφόσον, μάλιστα, διατηρηθεί ο υφιστάμενος ρυθμός ανόδου των επενδύσεων στο σύνολο του 2019, είναι πιθανό το τρέχον έτος να ολοκληρωθεί με συνολική εισροή κεφαλαίων της τάξεως των 3 δισ. ευρώ, σηματοδοτώντας ένα ακόμα ιστορικό υψηλό για την ελληνική αγορά ακινήτων.

Στο σύνολο του 2018, τα κεφάλαια που τοποθετήθηκαν στην ελληνική αγορά ακινήτων από το εξωτερικό αυξήθηκαν κατά 172% σε σχέση με το 2017 και διαμορφώθηκαν περίξ του 1,3 δισ. ευρώ. Από το ποσό αυτό, περί τα 655 εκατ. ευρώ αφορούσαν αποκλειστικά αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές, με τα υπόλοιπα κεφάλαια να αφορούν επενδυτικές κινήσεις, όπως αναπτύξεις κτιρίων και ανακατασκευές υφιστάμενων ακινήτων. Πρόκειται για ποσό υπερδιπλάσιο του 2017, όταν εκτιμάται ότι στην Ελλάδα καταγράφηκαν εισροές κεφαλαίων της τάξεως των 500 εκατ. ευρώ για αγορές ακινήτων.

Σύμφωνα με φορείς της αγοράς ακινήτων, οι βασικοί παράγοντες που έχουν συνδράμει στην εκτόξευση των κεφαλαίων που τοποθετούνται στην εγχώρια κτηματαγορά (πέραν, ασφαλώς, της οικονομικής σταθεροποίησης και της εξόδου από τα μνημόνια) είναι οι προσδοκίες σημαντικών αποδόσεων από την εκμετάλλευση ακινήτων μέσω των ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως επίσης η επιτυχία του προγράμματος χορήγησης αδειών παραμονής σε πολίτες εκτός Ε.Ε., μέσω της απόκτησης ακινήτων αξίας τουλάχιστον 250.000 ευρώ.

Κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους και συγκεκριμένα από τις αρχές του 2019 μέχρι και τις 4 Ιουνίου (τελευταία διαθέσιμα στοιχεία), έχουν χορηγηθεί 645 νέες άδειες παραμονής σε επενδυτές εκτός Ε.Ε. Με τον σημερινό ρυθμό, εκτιμάται ότι μέχρι το τέλος του έτους θα έχουν εκδοθεί περί τις 1.550 νέες άδειες, αριθμός ελαφρώς αυξημένος σε σχέση με το 2018, όταν εκδόθηκαν 1.400 άδειες, σημειώνοντας άνοδο της τάξεως του 46% έναντι του 2017. Συνολικά,

από τις αρχές του προγράμματος στα μέσα του 2013 και μέχρι τις αρχές του φετινού Ιουνίου έχουν εκδοθεί 4.537 άδειες σε επενδυτές εκτός Ε.Ε. Το 60% αυτών ή 2.757 άδειες αφορούν Κινέζους επενδυτές, οι οποίοι εξακολουθούν να είναι και οι πλέον κινητικοί. Στον αντίποδα, οι Ρώσοι και Τούρκοι επενδυτές αξιοποιούν σε μικρότερο βαθμό τη σχετική δυνατότητα. Άλλο ένα στοιχείο που επισημάνθηκε ως τάση, είναι το ενδιαφέρον που δείχνουν για την Golden Visa οικογένειες αλλά και μεμονωμένοι επενδυτές από το Ιράκ και το Ιράν.



Εικόνα 7. (πηγή: Καθημερινή, 2019 / Εκτίναξη στην αγορά ακινήτων.)

Άλλη μια τάση που παραμένει ξεκάθαρη, είναι η προτίμηση των ξένων επενδυτών στην αγορά ακινήτων στην Αττική. Σχεδόν το 80% των αδειών παραμονής μέσω του σχετικού προγράμματος αφορά την απόκτηση ακινήτων εντός του Λεκανοπεδίου, ενώ ακολουθούν η Θεσσαλονίκη και η Κρήτη. Η διατήρηση της ζήτησης από το εξωτερικό σε υψηλό επίπεδο, έχει λειτουργήσει και υπέρ της περαιτέρω αύξησης των τιμών πώλησης εξοχικών κατοικιών.

Προς την κατεύθυνση αυτή έχει συμβάλλει και η ποιοτική αναβάθμιση των πωλούμενων κατοικιών, καθώς όλο και περισσότεροι πωλητές στρέφονται προς ένα πιο απαιτητικό αγοραστικό κοινό, το οποίο όχι μόνο είναι διατεθειμένο να καταβάλει υψηλότερο τίμημα αν ικανοποιηθούν οι ανάγκες του, αλλά επιπλέον επηρεάζεται και λιγότερο από τυχόν απρόοπτες συνθήκες, όπως μια επιδείνωση του οικονομικού κλίματος.

Ενώ μέχρι πέρυσι, οι αυξήσεις περιορίζονταν σε λιγοστά εξαιρετικά δημοφιλή νησιά, όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη, φέτος η εικόνα είναι έντονα ανοδική για περισσότερες περιοχές υψηλής τουριστικής κίνησης. Πέραν της Σαντορίνης, όπου η μέση ζητούμενη τιμή είναι ενισχυμένη κατά 18,2% σε 3.465 ευρώ/τ.μ., αύξηση κατά 18,1% σε 3.810 ευρώ/τ.μ. καταγράφεται και στην Αντίπαρο. Επίσης, άνοδο κατά 16% εμφανίζουν και οι τιμές των εξοχικών στην Αίγινα σε σχεδόν 2.000 ευρώ/τ.μ. κατά μέσον όρο. Στη Σκόπελο, η μέση

ζητούμενη τιμή ανέρχεται πλέον σε σχεδόν 1.500 ευρώ/τ.μ., αυξημένη κατά 13,4%, ενώ αύξηση της τάξεως του 13,1% σημείωσαν και οι τιμές στην Ιθάκη στις 2.465 ευρώ/τ.μ.

Επίσης, με διψήφιο ποσοστό αύξησης των τιμών κινούνται φέτος, τόσο η Τήνος με 11,6% σε 1.720 ευρώ/τ.μ., όσο και η Κύθνος με 10,5% σε 2.190 ευρώ/τ.μ.

Υπενθυμίζεται, πάντως, ότι εξακολουθεί να υφίσταται ένα σημαντικό απόθεμα απούλητων εξοχικών κατοικιών σε λιγότερο δημοφιλείς περιοχές της χώρας, το οποίο υπολογίζεται ότι διαμορφώνεται σε περίπου 50.000 ακίνητα. Εκεί, είναι δύσκολο να αυξηθούν σημαντικά οι τιμές, καθώς θα απαιτηθούν ακόμα αρκετά χρόνια έως ότου βρεθεί ο απαιτούμενος αριθμός αγοραστών.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η αγορά των εξοχικών κατοικιών ήταν η πρώτη η οποία κατέγραψε απώλειες σε ότι αφορά τις τιμές πώλησης, σχεδόν προτού εμφανιστεί η οικονομική κρίση, καθώς ήδη η ζήτηση είχε αρχίσει να επιβραδύνεται από το 2009.

Σε τροχιά ανόδου έχουν τεθεί πλέον και τα οικόπεδα, όπως καταγράφει έρευνα της εταιρείας πιστοποιημένων εκτιμητών Geoaxis Property & Valuation Services. Σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία που αφορούν το διάστημα του φετινού δεύτερου τριμήνου του τρέχοντος έτους, οι τιμές πώλησης οικοπέδων εντός της Αττικής κατέγραψαν την πρώτη ετήσια άνοδό τους από το 2009 και μετά.

Είναι προφανές ότι οι κατασκευαστές αρχίζουν σιγά σιγά να διαθέτουν κεφάλαια και να επενδύουν στην αγορά οικιστικών οικοπέδων, με αποτέλεσμα, τόσο η οικοδομική δραστηριότητα, όσο και οι σχετικές συναλλαγές να καταγράφουν ελαφρώς ανοδική τάση. Η εικόνα στα νότια προάστια είναι σαφώς πιο ενθαρρυντική, απ' ό τι στα βόρεια προάστια.

Από τις αρχές του 2018 έχουν αρχίσει να ανεγείρονται σταδιακά νέες οικοδομές, οι οποίες, κατά κανόνα εντοπίζονται σε περιοχές μεσαίου εισοδηματικού προφίλ αγοραστών, όπως το Παλαιό Φάληρο και η Αγία Παρασκευή. Στα σημεία εκείνα αποκτήθηκαν οικόπεδα σε χαμηλές τιμές, κατά τη διάρκεια της κρίσης και παράλληλα ο ΕΝΦΙΑ δεν είναι απαγορευτικός για έναν υποψήφιο αγοραστή-ιδιοκτήτη. Σημειωτέον, δε, ότι σε μεγάλο βαθμό οι νέες αυτές οικοδομές είναι, κατά μεγάλο ποσοστό, αυτοχρηματοδοτούμενες και δεν φαίνεται να αποτελούν προϊόν αντιπαροχής.

### 5.1.2 Ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς

Όπως αναφέρθηκε και στην προηγούμενη ενότητα στα πλαίσια της δημιουργίας εταιρειών ανάπτυξης από τους Ο.Σ και συνάμα με την αλλαγή του νομοθετικού πλαισίου, δίνοντας περισσότερες ελευθερίες με παραχώρηση της χρήσης των συνεταιρισμών στο μοντέλο της συν-ιδιοκτησίας, σε περίπτωση συμφωνίας όλων των μελών είτε και με την ανά δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης, μία προτεινόμενη κατεύθυνση για αυτούς μπορεί να είναι η λογική της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Είναι πλέον σίγουρο ότι σήμερα ένα μεγάλο μέρος των μεριδιούχων των Ο.Σ. έχουν καλύψει τις στεγαστικές τους ανάγκες για πρώτη κατοικία ή και ακόμη για παραθεριστική κατοικία μετά από τόσα χρόνια που διαιωνίζεται το πρόβλημα τους. Αξιοποιώντας λοιπόν σωστά τις τάσεις και τις ευκαιρίες της αγοράς είναι η σωστή στιγμή με τα σημερινά δεδομένα, που ολοένα και περισσότερο παρατηρείται αύξηση του ενδιαφέροντος από ξένους κυρίως επενδυτές στον κλάδο των ακινήτων, η αξιοποίηση των εκτάσεων που έχουν στην κατοχή τους για εμπορικό σκοπό. Έτσι με οργανωμένο τρόπο αλλά και σωστή διοίκηση μπορούν να κατασκευαστούν ολόκληροι οικισμοί με υψηλά στάνταρτ προς αξιοποίηση, είτε για πώληση ενός μέρους είτε για μακροχρόνια ή βραχυχρόνια ενοικίαση.

Οι οικισμοί αυτοί θα πρέπει να κατασκευαστούν βάσει ολοκληρωμένων μελετών που να ακολουθούν πλήρως τις νομικές και πολεοδομικές διατάξεις με σεβασμό στο περιβάλλον και προσέγγιση του αειφόρου σχεδιασμού, υψηλών ενεργειακών αποδόσεων ώστε να παρουσιάζουν μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον. Οφείλουν να αποτελούν ένα πρότυπο μοντέλο αστικής ανάπτυξης, το οποίο θα συνδυάζει τη φυσική ομορφιά της κάθε περιοχής και τα μοναδικά χαρακτηριστικά της, με κτίρια τοπόσημα μοναδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Το σημαντικότερο από όλα είναι εντός των ορίων αυτών των οικισμών να κατασκευαστούν εκτός των κατοικιών και αρκετές δομές κοινωνικού χαρακτήρα και αναψυχής, όπως κέντρα υγείας και ευεξίας, χώρους οικογενειακής απασχόλησης -διασκέδασης, αθλητικές εγκαταστάσεις γυμναστήρια, κολυμβητήρια και δομές εμπορικών δραστηριοτήτων. Επίσης, σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να υπερισχύει το πράσινο με πλατείες, κιόσκια, πέργκολες συντριβάνια, μονοπάτια και πεζόδρομοι αλλά κι ένας ανοιχτός ορίζοντας. Όλα τα παραπάνω θα αποτελέσουν αναμφισβήτητα μια σειρά από ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που θα τους κάνουν να ξεχωρίσουν στο συγκεκριμένο χώρο.





Εικόνα 8. (πηγή :Αναγνώστου, Χ., 2012. *Βιώσιμα αστικά μοντέλα ανάπτυξης : Η προσέγγιση των οικολογικών πόλεων*. Θεσσαλονίκη: Πολυτεχνική Σχολή Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, ΑΠΘ.)

Η επίτευξη τέτοιων επενδύσεων από πλευράς διοίκησης οικοδομικών συνεταιρισμών προφανώς αποτελεί μια τεράστια πρόκληση, που σε καμιά περίπτωση δεν είναι ανέφικτη να πραγματοποιηθεί. Το μόνο που χρειάζεται είναι ομοφωνία των μελών, κοινός στόχος και η πρωτοβουλία για αυτού του είδους εγχείρημα. Πολλές είναι οι συμβουλευτικές εταιρείες που παρέχουν ολοκληρωμένες προτάσεις και κατευθύνσεις για τέτοιου είδους επενδύσεις, στις οποίες μπορούν να απευθυνθούν οι διοικήσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών, ώστε να μπορούν να έχουν την δυνατότητα να δουν στην πραγματικότητα τα σχέδια τους να ολοκληρώνονται.

### 5.1.3 Η αντιπαροχή ως μοχλός υλοποίησης των σχεδίων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Πρότυπο μοντέλο ανέγερσης αστικού οικισμού

Λύση πιλότο για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς μπορεί να αποτελέσει το μοντέλο της αντιπαροχής το οποίο προβλέπει την δανειακή σύμβαση παραχώρησης των εκτάσεων με στόχο την αποπληρωμή του κεφαλαίου της αξίας τους κυρίως με αντάλλαγμα σε είδος.

Η αντιπαροχή σήμερα εξακολουθεί να αποτελεί μία συνηθισμένη μορφή δόμησης και ανέγερσης οικοδομών, παρά το γεγονός πως η συχνότητά της έχει μειωθεί τα τελευταία χρόνια λόγω της οικονομικής ύφεσης και της στασιμότητας της αγοράς. Μέσω του συστήματος της αντιπαροχής, οι κατασκευαστές αντί να προβούν σε αγορά του οικοπέδου, επενδύουν το κεφάλαιο που διαθέτουν στην κατασκευή. Η ανταλλαγή οικοπέδων με διαμερίσματα είναι μέθοδος δόμησης που χρησιμοποιήθηκε έντονα στην Ελλάδα κατά την μεταπολεμική περίοδο μέχρι και το 2006, όπου επιβλήθηκε ο Φ.Π.Α στις νέες οικοδομές και με την επέλευση της οικονομικής κρίσης εξαλείφθηκε από το λεξιλόγιο της κτηματαγοράς, σχεδόν για μια δεκαετία. Αξίζει να αναφέρουμε ότι, οι οικοπεδούχοι τις καλές εποχές με τη με την αντιπαροχή εξασφάλιζαν την ιδιοκτησία διαμερισμάτων και ταυτόχρονα ένα μηνιαίο εισόδημα που σε πολλές περιπτώσεις όταν επρόκειτο για καταστήματα άγγιζε κάποιες χιλιάδες ευρώ / μήνα.

Στις μέρες μας η αντιπαροχή επανέρχεται σε συγκεκριμένες περιοχές της Αττικής, τόσο λόγω της μη χορήγησης δανείων από το εγχώριο τραπεζικό σύστημα όσο και της ζήτησης που καταγράφεται σε περιοχές του παραλιακού μετώπου ( Ν.Σμύρνη, Π.Φάληρο, Γλυφάδα, Βούλα κλπ) και των βορείων προαστίων ( Χολαργό, Χαλάνδρι, Αγ. Παρασκευή, Κηφισιά κλπ). Λειτουργεί κυρίως σε περιοχές που υπάρχει έντονο ενδιαφέρον και υπάρχει η δυνατότητα να πουληθούν ακίνητα και από τα σχέδια. Ως επακόλουθο, οι ιδιοκτήτες οικοπέδων στις περιοχές που διατηρούν υψηλή ζήτηση βλέπουν τα οικόπεδα τους να αποκτούν τη χαμένη τους αξία και να βρίσκονται στο επίκεντρο διαπραγματεύσεων. Επιπρόσθετα, βάσει των μεταρρυθμίσεων στο φορολογικό σύστημα όπως η αναστολή του ΦΠΑ στην οικοδομή για 3 χρόνια και ο φόρος υπεραξίας στις αγοραπωλησίες ακινήτων, η έκπτωση φόρου 40% στις δαπάνες για την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση των κτιρίων, η μείωση του ΕΝΦΙΑ αλλά και η επέκταση του προγράμματος για ξένους αγοραστές ακινήτων ευνοείται η ανάκαμψη της κατασκευής και την κτηματομεσιτική αγορά.

Σε αυτά τα πλαίσια, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα μπορούσαν να ωφεληθούν από τις τοπικές και ξένες επενδύσεις που έχει προσελκύσει το νέο φορολογικό προσκήνιο στην χώρα.

Διαθέτοντας το σύνολο των εκτάσεων ή μέρος αυτών προς αντιπαροχή σε ένα ενιαίο φορέα ή επενδυτή με την προϋπόθεση την ανταμοιβή σε είδος από την αστική ανάπτυξη της περιοχής που ανήκει στην ιδιοκτησία τους, θα μπορούσε να αποτελέσει μια λύση στην αντιμετώπιση των προβλημάτων τους. Η ανέγερση οικιστικών συνόλων από τους ιδίους τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχει αποδειχθεί μια χρονοβόρα διαδικασία, η οποία απαιτεί την επένδυση μεγάλου χρηματικού κεφαλαίου από τα μέλη της για την πολεοδομική και αρχιτεκτονική μελέτη, τις αδειοδοτήσεις αλλά και την κατασκευή των κοινόχρηστων υποδομών που πρέπει να αποδοθούν στο δημόσιο, πριν ακόμη προβούν στην κατασκευή για ιδιωτική χρήση. Σε αυτά τα δεδομένα, η προσφυγή τους προς την αντιπαροχή όχι μόνο διευκολύνει την διαδικασία απόκτησης κέρδους και ιδιοκτησίας από τις ανεκμετάλλευτες για χρόνια εκτάσεις τους αλλά τους απαλλάσσει από την άμεση εμπλοκή στην διαδικασία υλοποίησης των έργων.

Η οικοδόμηση των οικοπέδων μέσω του συστήματος της αντιπαροχής μέχρι στιγμής στο ελληνικό οικονομικό-κοινωνικό πλαίσιο έχει εφαρμοστεί σε οικόπεδα μικρής κλίμακας, εντός του πολεοδομικού χώρου των αστικών κέντρων και είχε ως βασικό σκοπό την ανέγερση οριζόντιας ιδιοκτησίας που χωρικά αποτυπώθηκε με την μορφή της αστικής πολυκατοικίας. Η αντιπαροχή με την μορφή που εφαρμόστηκε στον ελλαδικό χώρο και κυρίως στην πρωτεύουσα, αποτελούσε αναγκαία λύση στην ραγδαία αστικοποίηση των πόλεων και των στεγαστικών αναγκών μεγάλου μέρους του πληθυσμού. Οι συνθήκες γαιοκτησίας στην Ελλάδα, ο κατακερματισμός της γης που προκύπτει από τον κοινωνικό χαρακτήρα της ιδιοκτησίας της, στη χώρα μας, λειτούργησαν ως εμπόδιο για τη διείσδυση μεγάλου μεγέθους κεφαλαίου στον οικοδομικό χώρο για ανέγερση μεγάλης κλίμακας αστικών οικισμών, σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Επίσης, σε αυτό το σύστημα οφείλονται και τα μεγάλα επίπεδα ιδιοκατοίκησης που παρουσιάζει η ελληνική κοινωνία.

Στην προκείμενη περίπτωση, αναπτύσσεται το σκεπτικό της υιοθέτησης του θεσμού της αντιπαροχής σε μεγάλης κλίμακας εκτάσεις που προορίζονται προς πολεοδόμηση και αστική ανάπτυξη. Στα πλαίσια της ιδιωτικής πολεοδόμησης παρόμοιας κλίμακας επενδύσεις έχουν ακολουθηθεί στο εξωτερικό και έχουν στο επίκεντρο την εκμετάλλευση περιοχών που προορίζονται προς αστικοποίηση από μεγάλους επενδυτικούς ομίλους.

Για παράδειγμα, Το *Milano due* (ή αλλιώς *Milano 2*) αποτελεί ένα συγκρότημα κατοικιών που δημιουργήθηκε με βάση την ιδιωτική πρωτοβουλία. Συγκεκριμένα, αποτελεί ένα οικιστικό κέντρο της κοινότητας Segrate, η οποία βρίσκεται κοντά στο Μιλάνο. Η κατασκευή του ξεκίνησε τη δεκαετία του 1970 από την ιδιωτική εταιρεία Edilnord του Σίλβιο Μπερλουσκόνι, ενώ η περιοχή σχεδιάστηκε από την αρχή, εξ' ολοκλήρου. Στα τέλη της δεκαετίας του 1960, η



Edilnord απέκτησε 712000 τετραγωνικά μέτρα στο δήμο Segrate. Το ιδιωτικό συγκρότημα ολοκληρώθηκε το 1979 με τη δημιουργία 10500 κατοικιών.



Εικόνα 9. *Milanodue*, κοινότητας Segrate, η οποία βρίσκεται κοντά στο Μιλάνο.(πηγή: Γρήβα, Μ., 2013. *Διερεύνηση συνθηκών και δυνατοτήτων Ιδιωτικής Πολεοδόμησης στην Ευρώπη*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.)

Το γεγονός πως στον ελλαδικό χώρο, αντίστοιχές εκτάσεις πολλών στρεμμάτων ανήκουν στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς οι οποίοι αδυνατούν να τις εκμεταλλευτούν για διάφορους θεσμικούς, οικονομικούς και λειτουργικούς λόγους που έχουμε προαναφέρει, μας παρότρυνε να αναζητήσουμε νέα μοντέλα προς την οικιστική ανάπτυξη των εκτάσεων τους με παράλληλη αύξηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος και του οικονομικού ισοζυγίου στην χώρα. Τα κερδοσκοπικά οφέλη των μελών των οικοδομικών συνεταιρισμών από την παραχώρηση των εκτάσεων τους προς αντιπαροχή θα εξαρτώνται από την εκάστοτε συμφωνία που θα γίνει με τον «επενδυτή» και μπορεί να έχουν υλική μορφή όπως την απόκτηση κατοικίας, αλλά και άυλη μορφή, όπως στην μετοχή σε κέρδη από την εκμετάλλευση των ακινήτων, ή και συνδυασμό τους.

Στο πλαίσιο της σύμβασης αντιπαροχής, τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν ορισμένες υποχρεώσεις και απολαμβάνουν ορισμένα δικαιώματα. Τα κύρια μέρη της σύμβασης είναι

δύο, αφενός ο επενδυτής και αφετέρου ο ιδιοκτήτης ή οικοπεδούχος. Ο επενδυτής μπορεί να είναι ένα φυσικό πρόσωπο, μια ομάδα ατόμων, μία κοινοπραξία συνενδιαφερομένων ή μια εμπορική εταιρεία που μεταξύ άλλων ασχολείται και με την ανέγερση, πώληση ή εκμετάλλευση ακινήτων. Από την άλλη ο οικοπεδούχος είναι κάθε πρόσωπο το οποίο έχει στην ιδιοκτησία του ένα οικόπεδο το οποίο επιθυμεί να αξιοποιήσει με τη μέθοδο αυτή, εφόσον το οικόπεδο του πληροί τις απαιτούμενες νομικές προϋποθέσεις. Στην περίπτωση μας οικοπεδούχος είναι ο οικοδομικός συνεταιρισμός. Η ανέγερση του οικισμού σε κάθε περίπτωση γίνεται με ευθύνη και δαπάνη του επενδυτή και εξαιτίας του μικτού χαρακτήρα της οικοδομής ή των κτισμάτων υπό ανέγερση, υπάρχει ταυτόχρονα κάθετη και οριζόντια ιδιοκτησία που ρυθμίζεται αντίστοιχα από το νομικό πλαίσιο για την οριζόντια ιδιοκτησία, δηλαδή τα άρθρα 1002 και 1117 του Ν. 3741/1929 και τις διατάξεις του Νομοθετικού Διατάγματος 1024/1971, που αφορούν την κάθετη ιδιοκτησία. () Βασική προϋπόθεση για την εδραίωση μιας συνεργασίας μεταξύ ενός οικοδομικού συνεταιρισμού και ενός εξωτερικού επενδυτή είναι οι εκτάσεις του να είναι οικοδομήσιμες, δηλαδή να μην υπάρχει κάποιο κώλυμα ως προς τη μεταβίβαση και την εκμετάλλευσή τους. (Τσούμας Β., 2006)

Μέσω της παρούσας εργασίας θα γίνει μια προσπάθεια ανάπτυξης ενός παραδείγματος πως θα μπορούσε να επιτευχθεί αυτή η ιδιαίτερη συνεργασία. Στην προκείμενη περίπτωση δυο είναι οι βασικοί λόγοι και συγχρόνως στόχοι αυτής της πράξης ανταλλαγής γης μεταξύ ενός οικοδομικού συνεταιρισμού και του επενδυτή. Ο πρώτος σχετίζεται με την εξασφάλιση κέρδους, υλικού ή χρηματικού, για τα μέλη του μέσω της παραχώρησης των εκτάσεων. Ενώ ο δεύτερος λόγος έχει να κάνει με την αδυναμία του οικοδομικού συνεταιρισμού να καλύψει τις δαπάνες για την εκτέλεση των απαιτούμενων έργων υποδομής.

### ➤ Υποθετικό σενάριο

Ένας οικοδομικός συνεταιρισμός, εάν και εφόσον έχει τακτοποιήσει όλες τις νομοθετικές εκκρεμότητες σχετικά με την καταλληλότητα δόμησης των εκτάσεων του, θα μπορούσε να ακολουθήσει τα παρακάτω στάδια για την εύρεση επενδυτή που θα αναλάβει την ανοικοδόμηση του οικισμού μέσω της αντιπαροχής.

Σε πρώτη φάση ο Ο.Σ. καλείται να ανακηρύξει διαγωνισμό ανοιχτό ή κλειστό για τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής που του ανήκει, έχοντας προκαθορίζει το ΟΡΑΜΑ ανάπτυξης του οικοσμήμου βάσει σύγχρονων κοινωνικών, πολιτιστικών, εμπορικών και

περιβαλλοντικών προδιαγραφών. Το όραμα πρέπει να περιγράφει τον χαρακτήρα που έχει επιλέξει να έχει ο νέος οικισμός, ώστε πρώτον να εκφράζει και να καλύπτει τις βασικές ανάγκες των μελών του και δεύτερον να μπορέσει να προσελκύσει ιδιωτικό επενδυτικό κεφάλαιο για την υλοποίηση του. Στην εκπόνηση του οράματος θα πρέπει να υπάρχει ορισμένο λειτουργικό πρόγραμμα που να συμφωνεί με τους κανονισμούς δόμησης και τις χρήσεις γης που επιτρέπονται στην περιοχή. Επιπλέον ο σχεδιασμός πρέπει να περιλαμβάνει σύγχρονες αρχές οργάνωσης και διαμόρφωσης του χώρου και των κοινόχρηστων χρήσεων με στόχο την προστασία της φύσης και την εισαγωγή καινοτόμων πρακτικών σε σχέση με την κατανομή, την διάρθρωση, την συνδεσιμότητα εντός του οικοσήμου αλλά και σε σχέση με το ευρύτερο περιβάλλον.

Για να γίνει πιο ελκυστικός ο διαγωνισμός θα μπορούσε να έχει κάποια χρηματικά βραβεία και έπαθλα, όπως π.χ την ανάθεση της μελέτης υλοποίησης του έργου από το νικητήριο αρχιτεκτονικό γραφείο.

Σε δεύτερη φάση, εφόσον έχει ολοκληρωθεί ο διαγωνισμός και το διοικητικό συμβούλιο έχει μελετήσει και ξεχωρίσει την πρόταση που καλύπτει τις απαιτήσεις και τις ανάγκες του συνεταιρισμού, θα πρέπει να οργανωθεί μια ημερίδα στην οποία θα παρουσιαστούν αυτές οι προτάσεις σε υποψήφιους επενδυτές. Οι μελέτες πρέπει να προσφέρουν ψηφιακή απεικόνιση του οικισμού δείχνοντας τον χαρακτήρα των δομημένων και ελεύθερων χώρων καθώς και τις προτεινόμενες χρήσεις και λειτουργίες που μπορεί να στεγάσει. Προαιρετικά θα μπορούσε να γίνει αναφορά στο κοινό που απευθύνονται οι εγκαταστάσεις του οικισμού και να παρουσιαστεί υποτυπώδης οικονομική μελέτη μελλοντικής αξιοποίησης των ακινήτων του. Σε κάθε περίπτωση θα είναι ξεκάθαρη η πρόθεση του οικοδομικού συνεταιρισμού για την αντιπαροχή των οικοπέδων του με στόχο να προσελκύσει μεγάλη γκάμα επενδυτών.

Σε τρίτη φάση, εφόσον υπάρχει ενδιαφέρον από υποψήφιους επενδυτές για την ανέγερση του προτεινόμενου οικισμού, ο συνεταιρισμός καλείται να προβεί σε διαπραγματεύσεις σχετικά με την ανταλλαγματική αξία των οικοπέδων του. Το αντάλλαγμα πρέπει να συμφέρει τα μέλη του συνεταιρισμού και να προσαρμοστεί στις εκάστοτε ανάγκες των διαφορετικών μελών του. Οπότε θα ήταν σκόπιμο ο συνεταιρισμός, εφόσον έχει καταγράψει τις ανάγκες των μελών του να ορίσει το είδος του ανταλλάγματος ποσοστιαία επί του συνολικού κτιριολογικού σχεδίου. Για παράδειγμα θα μπορούσε να διεκδικήσει 30% των κατοικιών, το 20% των εμπορικών χρήσεων, το 10% επί τις πωλήσεων, δωρεάν πρόσβαση των μελών σε τυχόν κοινόχρηστες λειτουργίες κτλ. Αναλόγως της κλίμακας του οικισμού και της επένδυσης θα καθοριστεί και

το ποσοστό που θα κατέχουν τα μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού στις διάφορες λειτουργικές ενότητες του οικισμού.

Με αυτό τον τρόπο κάποια μέλη του συνεταιρισμού μπορούν να αποκτήσουν κατοικία η μορφή της οποίας θα εξαρτηθεί άμεσα από το επιλεγμένο μοντέλο ανάπτυξης του οικισμού, δηλαδή θα μπορούσε να είναι είτε ιδιωτική κατοικία ή διαμέρισμα σε ένα συγκρότημα κατοικιών.

Επίσης, άλλα μέλη του συνεταιρισμού που έχουν καλύψει τις στεγαστικές τους ανάγκες θα μπορούσαν να επωφεληθούν χρήματα από την εκμετάλλευση των εμπορικών λειτουργιών που θα αναπτυχθούν εντός του οικισμού. Για παράδειγμα, ενός ποσοστού από την πώληση ή την ενοικίαση των εγκαταστάσεων με χαρακτήρα εμπορικό και αναψυχής.

Σε περίπτωση που ο οικισμός περιλαμβάνει λειτουργίες όπως πισίνες ή κολυμβητήρια, γήπεδα, γυμναστήρια κλπ. Τα μέλη του συνεταιρισμού θα μπορούσαν να διεκδικήσουν δωρεάν πρόσβαση.

Το υπόλοιπο ποσοστό των εγκαταστάσεων θα ανήκει αποκλειστικά και θα εκμεταλλευτεί από τον επενδυτή. Οι διαπραγματεύσεις αυτές μπορεί να απαιτούν και τυχόν αλλαγές στο κτιριολογικό σχέδιο και τις χρήσεις, εντάσσοντας νέες χρήσεις που θα ευνοήσουν κερδοσκοπικά τον επενδυτή. Σε περίπτωση που ο οικοδομικός συνεταιρισμός και ο επενδυτής συμφωνούν, προχωρούν σε σύμβαση ανέγερσης του οικισμού με το σύστημα της αντιπαροχής.

Σε τέταρτη φάση εφόσον έχει υπογραφεί η συμφωνία μεταξύ των δύο μελών, ο επενδυτής οφείλει να παρουσιάσει ένα ξεκάθαρο χρονοδιάγραμμα για την υλοποίηση του έργου. Δικλείδες ασφάλειας πρέπει να οριστούν για την τήρηση του χρονοδιαγράμματος και σε περίπτωση καθυστερήσεων ο επενδυτής θα επιβαρυνθεί με ρήτρες. Με την παραχώρηση των εκτάσεων του, ο οικοδομικός συνεταιρισμός αποσύρεται από την διαδικασία και λειτουργεί μόνο ως ελεγκτής της διαδικασίας ολοκλήρωσης των έργων. Ο επενδυτής από την άλλη αναλαμβάνει εξ' ολοκλήρου την διαδικασία από την αδειοδότηση έως την υλοποίηση του έργου.

Σε πέμπτο στάδιο, εφόσον έχει ολοκληρωθεί το έργο, το τμήμα των έργων υποδομής, όπως είναι οι δρόμοι, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες κτλ. αποδίδονται στο δημόσιο, ενώ οι εγκαταστάσεις κατανέμονται ως εξής: ένα τμήμα τους στα μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού, βάσει της συμφωνίας που έχει γίνει και οι υπόλοιπες τίθενται ως συνήθως προς πώληση από τον επενδυτή, εάν δεν έχουν ήδη πωληθεί από το σχέδια σε υποψήφιους αγοραστές.



Εν κατακλείδι, η αξιοποίηση των ανεκμετάλλετων εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών μέσω του συστήματος της αντιπαροχής αποτελεί σημαντική διέξοδο, κυρίως σε συνεταιρισμούς που δεν διαθέτουν το απαραίτητο κεφάλαιο για την ανοικοδόμηση τους. Είναι μια ενδιάμεση λύση με την οποία οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί παραχωρούν τις εκτάσεις τους προς επένδυση, με αντάλλαγμα σε είδος, χρήμα ή μετοχές, και συγχρόνως καθοδηγούν την σχεδιαστική διαδικασία της περιοχής προς ανάπλαση, με κριτήρια που συμφέρουν τα μέλη του.

## 5.2 Τάσεις και προοπτικές της Τουριστικής Βιομηχανίας

### 5.2.1 Το φαινόμενο του Τουρισμού

Ο τουρισμός αποτελεί σημαντικό κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο με θεαματική δυναμική, κυρίως, τα τελευταία πενήντα χρόνια. Στη χρονική αυτή διαδρομή ο τουρισμός άλλαξε μορφή και ένταση, ενώ συνεχώς εξελίσσεται και διαφοροποιείται σύμφωνα με τις εξελίξεις και τα εκάστοτε πρότυπα της οικονομίας και της κοινωνίας, στις οποίες δρα και αναπτύσσεται. Ως μια πρώτη μορφή τουρισμού αναγνωρίζεται η περιήγηση, με βάση μια ατομική αναζήτηση για τις ρίζες του παρελθόντος, την περιέργεια για άλλους πολιτισμούς και την περιπλάνηση σε άγνωστους τόπους. Όμως, στην κλίμακα και στην έκταση που έχει πάρει στη σύγχρονη εποχή, ο τουρισμός αναπτύχθηκε ως μαζικό φαινόμενο με βάση την ατομική ανάγκη για ξεκούραση, εξελίχθηκε πλέον ως κοινωνική ανάγκη, ως «δικαίωμα» για αναψυχή, φαινόμενο με πολύ μεγάλη σημασία, από την πλευρά τόσο της παγκόσμιας οικονομίας όσο και της ανάπτυξης ενός τόπου. Δεν υπάρχει πλέον γωνιά στον κόσμο που να μην έχει προσελκύσει το ενδιαφέρον του σύγχρονου τουρίστα. Αντίστοιχα, δεν υπάρχει χώρα ή χωριό που να μην αναζητά να προσελκύσει το ενδιαφέρον του τουρισμού, με τον έναν ή τον άλλο τρόπο, προσδοκώντας στα σημαντικά πολλαπλασιαστικά του οφέλη (οικονομικά, πολιτισμικά και κοινωνικά). Πολλοί είναι οι λόγοι για τους οποίους παρουσιάζεται αυτό το αυξημένο ενδιαφέρον για την προσέλκυση τουριστών σε έναν τόπο:

- Πρώτον, διότι ο κάθε τόπος είναι διαφορετικός και μπορεί εν δυνάμει με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του να προσελκύσει το ενδιαφέρον κάποιων επισκεπτών.
- Δεύτερον, διότι με την παγκοσμιοποίηση, τις νέες τεχνολογίες και τη διάχυση της πληροφορίας ο κάθε τόπος μπορεί να προβάλλει τα τουριστικά θέλγητρά του σε όλο τον κόσμο.
- Τρίτον, διότι υπάρχει ένα ευρύ φάσμα αναγκών (π.χ. αναψυχή, εκπαίδευση κ.λπ.) και κατά συνέπεια θελγητρών (ήλιος και θάλασσα, χιόνι, φυσικές ομορφιές, γαστρονομία, αρχαιότητες κ.λπ.) που αποζητά ο σύγχρονος άνθρωπος.
- Τέταρτον, διότι η ανάπτυξη του τουρισμού σε έναν τόπο συμβάλλει καταλυτικά στην στήριξη και την ανάπτυξη και άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων, δεδομένου ότι ο τουρισμός έχει πολλαπλές διασυνδέσεις με άλλους κλάδους (γεωργία, αλιεία, εμπόριο, κατασκευές, μεταφορές κ.λπ.) και σημαντικά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στην οικονομία.

- Πέμπτον, διότι ο τουρισμός, εάν αναπτυχθεί σωστά, μπορεί να συμβάλλει και στην ανάδειξη και την προστασία της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς σε έναν τόπο, να αναβαθμίσει τις υπηρεσίες και για τους κατοίκους, συμβάλλοντας στην κοινωνική ανάπτυξη γενικότερα.

Υπάρχουν επίσης πολλοί άλλοι λόγοι που ανάγονται στους στόχους και τις επιδιώξεις του ατόμου και της σύγχρονης κοινωνίας. Όλοι αυτοί, μεμονωμένα ή και σε συνδυασμό, μπορούν να εξηγήσουν γιατί ο τουρισμός βρίσκεται στο επίκεντρο του παγκόσμιου ενδιαφέροντος και έχει αναδειχτεί σε σημαντική οικονομική δραστηριότητα, με ιδιαίτερη δυναμική ανάπτυξης και βαρύτητα πλέον και στην παγκόσμια οικονομία.

### 5.2.2 Ο τουρισμός στην Ελλάδα

Ο τουρισμός στη χώρα μας εξακολουθεί να αποτελεί έναν δυναμικά αναπτυσσόμενο κλάδο με σημαντικές μελλοντικές προοπτικές. Αναπτύχθηκε κατά τη δεκαετία του 1960, εστιάζοντας στο μοντέλο «ήλιος και θάλασσα» καθώς και στον αρχαιολογικό πλούτο της χώρας, μέσα και από την οργανωμένη προβολή του νεοσύστατου τότε ΕΟΤ. Έκτοτε έχει διευρυνθεί το φάσμα των υπηρεσιών του αλλά και η βάση της απασχόλησης. Η Ελλάδα αποτελεί δημοφιλή τουριστικό προορισμό λόγω της εκτεταμένης ακτογραμμής και των πολυάριθμων νησιών της, αλλά και λόγω της φυσικής ομορφιάς της. Αυτά τα χαρακτηριστικά έχουν επιδράσει και στη διάρθρωση του τουρισμού που χαρακτηρίζεται από πληθώρα καταλυμάτων με χωρική διάχυση στο σύνολο της επικράτειας, κυρίως όμως στα νησιά.

Εκτιμάται ότι η συμμετοχή του τουριστικού τομέα (υπηρεσίες καταλύματος και εστίασης) στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία της χώρας είναι περίπου στα 6,5% ενώ η άμεση απασχόληση στον τουρισμό ως ποσοστό της συνολικής απασχόλησης στη χώρα είναι περίπου 8,9%.

Σύμφωνα με τις σημερινές επιδόσεις, ο ελληνικός τουρισμός θεωρείται ένας από τους ελάχιστους τομείς της εθνικής οικονομίας που είναι ανταγωνιστικός σε παγκόσμιο επίπεδο. Προβλέπεται περαιτέρω ανάπτυξη του είτε με την παραδοσιακή μορφή, είτε με την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, π.χ. κρουαζιέρα, καταδυτικός τουρισμός, ιατρικός τουρισμός. Επίσης, εν μέσω έντονης και παρατεταμένης οικονομικής κρίσης, ο τουρισμός για τη χώρα μας αποτελούσε και αποτελεί τον μόνο σταθερά αναπτυσσόμενο και δυναμικό κλάδο

της οικονομίας. Για το 2017, όπου υπάρχουν ολοκληρωμένα στοιχεία, υπήρξαν περίπου 27 εκατομμύρια αφίξεις τουριστών, οι οποίοι προήλθαν από χώρες του εξωτερικού, με τα έσοδά που προήλθαν από τις τουριστικές δραστηριότητες αυτών, να ξεπερνούν τα 14 δις ευρώ και συγκεκριμένα να φθάνουν τα 14,2 δις ευρώ (Ίκκος & Κουτσός,2018). Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφεται η κατανομή των εισερχομένων τουριστών στους μήνες του χρόνου, όπως επίσης και τα αντίστοιχα έσοδα που δημιουργούνται από αυτούς.

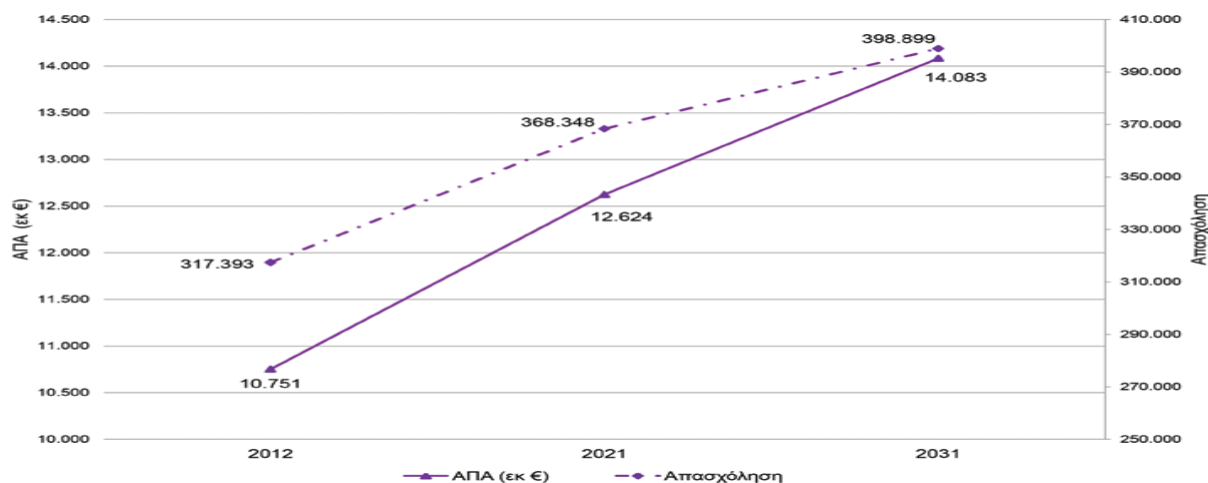
Μήνας	Αφίξεις	Ποσοστό αφίξεων (%)	Έσοδα (€)	Ποσοστό εσόδων (%)
Ιανουάριος	520.436	2%	163.129.400	1%
Φεβρουάριος	444.404	2%	143.123.000	1%
Μάρτιος	627.577	2%	193.468.000	1%
Απρίλιος	1.009.699	4%	456.541.640	3%
Μάιος	1.982.124	7%	1.035.619.000	7%
Ιούνιος	3.356.288	12%	1.976.619.000	14%
Ιούλιος	5.141.621	19%	2.840.325.000	20%
Αύγουστος	5.813.441	21%	3.450.330.172	24%
Σεπτέμβριος	4.639.734	17%	2.404.511.353	17%
Οκτώβριος	2.355.849	9%	1.115.131.000	8%
Νοέμβριος	740.535	3%	208.082.000	1%
Δεκέμβριος	562.475	2%	179.857.525	1%
<b>Σύνολο</b>	<b>27.194.183</b>	<b>100%</b>	<b>14.202.462.079</b>	<b>100%</b>

Πίνακας 3. Αριθμός εισερχόμενων τουριστών και εισπράξεις (πηγή: Ίκκος & Κουτσός,2018)

Από τον πίνακα 1 συμπεραίνουμε ότι ο μεγαλύτερος αριθμός αφίξεων διαπιστώνεται κατά την διάρκεια των μηνών Ιουλίου, Αυγούστου και Σεπτεμβρίου, ενώ ανάλογη είναι και η τάση που

παρουσιάζουν και τα έσοδα που προέρχονται από τον τουρισμό. Από την άλλη, ο χαμηλότερος αριθμός αφίξεων διαπιστώνεται κατά τους μήνες Δεκέμβριο, Ιανουάριο και Δεκέμβριο, ενώ σε αντίστοιχα χαμηλά επίπεδα βρίσκονται και τα έσοδα τα οποία προέρχονται από τον τουρισμό.

Η ανοδική πορεία του τουρισμού αναμένεται να συνεχιστεί με αύξηση της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας του τουρισμού κατά 31% και αύξηση της απασχόλησης κατά 26% έως το 2031.



Γράφημα 6. Τάσεις τουρισμού βάσει εκτιμήσεων μελετητών (πηγή: WWF / Τουρισμός )

Μέσα στα επόμενα χρόνια, η Ελλάδα έχει δεσμευτεί να προβεί σε σημαντικές επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού, εστιάζοντας τόσο στην αναβάθμιση, όσο και στον εμπλουτισμό του παραδοσιακού τουριστικού προϊόντος «Ήλιος και Θάλασσα» με έναν σημαντικό αριθμό περισσότερο εστιασμένων τουριστικών προϊόντων υψηλότερης αξίας, όπως:

- Εμπλουτισμός του κλασικού προϊόντος «Ήλιος και Θάλασσα», με έννοιες και υπηρεσίες όπως: ευεξία, πολυτέλεια, τοπική γαστρονομία, με σκοπό την αναβάθμιση και επέκταση των κλασικών καλοκαιρινών διακοπών.
- Θαλάσσιος τουρισμός, όπου γίνονται προσπάθειες αφενός για την προσέλκυση μεγαλύτερου αριθμού κρουαζιερόπλοιων, αφετέρου για την αναβάθμιση και την ενίσχυση της προσφοράς των διακοπών με σκάφος αναψυχής/ ιστιοπλοϊκό.
- Τουρισμός πόλεων, εστιασμένος κυρίως στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη.
- Πολιτισμικός και Θρησκευτικός Τουρισμός, ο οποίος έχει ως στόχο την αναβάθμιση και την εκμετάλλευση ορισμένων ιστορικών, πολιτισμικών και θρησκευτικών μνημείων και μουσείων της Ελλάδας.

- Ιατρικός τουρισμός, ο οποίος αποτελεί μία εξαιρετικά ενδιαφέρουσα ευκαιρία ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεση ότι το εξειδικευμένο ιατρικό προσωπικό θα συνδυαστεί με επενδύσεις σε εγκαταστάσεις και υποδομές.
- Συνεδριακός τουρισμός, με στόχο την εδραίωση της θέσης της Ελλάδας και την καθιέρωση της χώρας ως επίκεντρο του συνεδριακού τουρισμού για τους διεθνείς οργανισμούς και τις εταιρίες.
- Σύνθετα τουριστικά καταλύματα με εξοχικές κατοικίες αναπτύσσονται σε παραδοσιακούς και νέους προορισμούς, αξιοποιώντας τον νέο σχετικό νόμο και την νέα άδεια διαμονής σε κατοίκους τρίτων χωρών που επενδύουν σε ακίνητα.

Η αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος υποστηρίζεται από σημαντικές πρωτοβουλίες της Ελληνικής Κυβέρνησης, του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, καθώς και από τις Περιφερειακές Αρχές και τους Δήμους, και θεωρείται ένας από τους πιο στρατηγικούς μοχλούς ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας.

Είναι γεγονός ότι η τουριστική ανάπτυξη συνδέεται με μια σειρά από οφέλη που προκύπτουν για τις τοπικές οικονομίες, όπου αναπτύσσονται τουριστικές δραστηριότητες. Ειδικότερα, η τουριστική βιομηχανία συνδέεται με έναν μεγάλο αριθμό δραστηριοτήτων και τομέων της οικονομίας, όπως για παράδειγμα είναι ο κλάδος των μεταφορών, ο κλάδος της φιλοξενίας, όπου περιλαμβάνει καταλύματα, ξενοδοχεία, καθώς επίσης και δραστηριότητες αναψυχής (Βαρβαρέσος, 2008).

Σύμφωνα με τα όσα αναφέρει το IOBE σε σχετική μελέτη που πραγματοποίησε, για κάθε ένα ευρώ τουριστικής δραστηριότητας, δημιουργείται πρόσθετη οικονομική επίδραση που φθάνει το 1,2 ευρώ, ενώ μια διαφορετική προσέγγιση γίνεται από το ΚΕΠΕ, σύμφωνα με το οποίο για κάθε ένα ευρώ το οποίο παράγεται από τουριστική δραστηριότητα, υπάρχει πολλαπλασιαστική επίδραση της τάξεως του 1,65 ευρώ (Νικολαΐδης, 2017).

Με βάση τις νέες διαμορφούμενες συνθήκες, η τουριστική αγορά αλλάζει και προσαρμόζεται στα σύγχρονα δεδομένα. Επειδή όμως το τουριστικό προϊόν δεν είναι σε καμιά περίπτωση ομογενές και ενιαίο, η αγορά διαχωρίζεται σε επιμέρους τομείς, ο καθένας από τους οποίους διακρίνεται για διαφορετικά χαρακτηριστικά. Παρ' όλα αυτά, οι βασικοί παράγοντες που εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν να διαμορφώνουν την τουριστική βιομηχανία (Deloitte και NYU, 2005) είναι:

- Ταυτότητα : Ανάδειξη της τουριστικής ταυτότητας (branding): οι ταξιδιώτες γίνονται όλο και πιο απαιτητικοί σε ζητήματα που σχετίζονται με το «όνομα» και δίνουν σημασία στην εμπειρία του ταξιδιού, και όχι απλώς στις φυσικές ομορφιές του κάθε προορισμού. Η λογική των αναδυόμενων προορισμών έχει στηριχτεί σε αυτή τη φιλοσοφία, προσφέροντας από ήλιο και θάλασσα έως δυνατότητες για αγορές σε πολυτελή εμπορικά κέντρα, αθλητικές δραστηριότητες, σκι κ.ο.κ.
- Νέες αγορές : Επίδραση των αναδυόμενων αγορών (π.χ. Κίνας, Ινδίας, κρατών Περσικού Κόλπου), στις διεθνείς τουριστικές εξελίξεις: οι αγορές αυτές προσφέρουν και δυνατότητες για ανάπτυξη οικιστικών συγκροτημάτων ως εξοχικών κατοικιών, γεγονός που ανοίγει μια νέα αγορά και δημιουργεί ζήτηση για παρεμφερή προϊόντα (condo hotels, buy for use and let κ.λπ.).
- Ανθρώπινο δυναμικό : Δημογραφικές αλλαγές: διάφορες κοινωνικοπολιτικές συνθήκες (όπως πρόωρη συνταξιοδότηση και περισσότερος ελεύθερος χρόνος) δίνουν τη δυνατότητα σε ηλικιακές ομάδες άνω των 50 ετών να δραστηριοποιούνται τουριστικά, αποτελώντας βασικότερη αγορά-στόχο.
- Τεχνολογία : Ραγδαία ανάπτυξη της τεχνολογίας: δηλαδή εφαρμογή νέων τεχνολογικών συστημάτων και ευρεία χρήση του διαδικτύου διαμορφώνουν τη σύγχρονη τουριστική αγορά.

### 5.2.3 Ο τουρισμός ως μοχλός ανάπτυξης των Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Σε συνέχεια της προηγούμενης ενότητας αναμφισβήτητα συμπεραίνουμε ότι ο τουρισμός στη χώρα μας αποτελεί έναν δυναμικά αναπτυσσόμενο κλάδο με σημαντικές μελλοντικές προοπτικές και συνεχή ανοδική πορεία. Με περισσότερα από 16,000 χιλιόμετρα ακτογραμμής, πάνω από 6.000 νησιά, και με εδραιωμένη πλέον θέση στην παγκόσμια αγορά τουρισμού, η Ελλάδα παρουσιάζει εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες στον συγκεκριμένο κλάδο. Η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς για καλοκαιρινές διακοπές, αλλά προσφέρει επίσης, ελκυστικές προτάσεις για θεματικό τουρισμό όλο τον χρόνο. Τα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματά της, όπως η πλούσια πολιτισμική κληρονομιά, η φυσική ομορφιά του τόπου και η γεωγραφική ποικιλομορφία προσελκύουν τα τελευταία χρόνια σημαντικές επενδύσεις στον κλάδο του τουρισμού, ενισχύοντας την εικόνα της Ελλάδας αφενός ως τουριστικού προορισμού παγκόσμιου βεληνεκού, και αφετέρου, ως τουριστική αγορά με εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες. Ως αποτέλεσμα αυτού θεωρείται ιδιαίτερης



σημασίας, στα πλαίσια της ανάπτυξης των οικοδομικών συνεταιρισμών, η στρατηγική επένδυση στον κλάδο του τουρισμού.

Η αλλαγή του νομοθετικού πλαισίου των Ο.Σ. με την δημιουργία των εταιρειών ανάπτυξης και παράλληλα η δυνατότητα σύμπραξης των συνεταιρισμών στο μοντέλο της συν-ιδιοκτησίας ανοίγει νέους δρόμους για τη δημιουργία τουριστικών- παραθεριστικών χωριών σε συνεργασία με ιδιωτικούς φορείς.

Σε αντίθεση με τα όσα ισχύουν έως σήμερα, όπου οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί έχουν αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη τους κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών του, δίνεται πλέον η κατεύθυνση για μεγάλες τουριστικές αναπτύξεις στις εκτάσεις τους.

Η ανάπτυξη των οικοδομικών συνεταιρισμών στον κλάδο του τουρισμού αυτή την περίοδο θεωρείται πλέον ως η πιο κατάλληλη, διότι βρισκόμαστε πλέον στο σημείο που υλοποιούνται μεγάλες τουριστικές αναπτύξεις που θα συνεισφέρουν σημαντικά και ποσοτικά οφέλη για την ελληνική οικονομία, καθώς ενεργοποιούνται προβλέψεις του νόμου για τις στρατηγικές επενδύσεις, ενώ παράλληλα προωθούνται αποκρατικοποιήσεις που «λιμνάζουν» εδώ και χρόνια.

Η Νομοθεσία για τα Ολοκληρωμένα Θέρετρα και τις εξοχικές κατοικίες εισήγαγε νέες ευκαιρίες στον τομέα των τουριστικών θερέτρων και αυτό αποτελεί μια εξαιρετική ευκαιρία όπου μπορεί να αξιοποιηθεί επιτυχώς και στους Ο.Σ. Η νομοθεσία πλέον παρέχει το κατάλληλο περιβάλλον για σημαντικές άμεσες ξένες επενδύσεις. Ο νόμος ορίζει για πρώτη φορά τα Τουριστικά Θέρετρα, και παρέχει το νομικό πλαίσιο για επενδύσεις σε αυτόν τον κλάδο. Μέρος των τουριστικών κατοικιών που συμπεριλαμβάνονται στα ολοκληρωμένα τουριστικά θέρετρα μπορούν πλέον να εκμισθωθούν ή να μεταβιβαστούν σε τρίτους.

Ο νόμος αυτός λειτουργεί σε συνδυασμό με το νόμο για τις άδειες διαμονής, ο οποίος προσφέρει σε εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης πολίτες το δικαίωμα να λάβουν άδεια διαμονής εφόσον κατέχουν ακίνητα αξίας 250,000€, ή έχουν χρονομεριστική σύμβαση βάσει του νόμου 1652/1986, ή μια δεκαετή μίσθωση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή επιπλωμένων τουριστικών καταλυμάτων (σπίτια) σε συγκροτήματα τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με την νομοθεσία.

Παράδειγμα αναφοράς τέτοιων τουριστικών αναπτύξεων για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς μπορούν να αναφερθούν οι εξής: η τουριστική επένδυση του παραθεριστικού θέρετρου Kilada Hills στην Ερμιόνη όπως και η επένδυση του τουριστικού συγκροτήματος Elounda Hills, στην Ελούντα της Κρήτης.



Εικόνα 10. Τουριστικό θέρετρο Kilada Hills Αργολίδα. (πηγή: Enikonomia.gr / Εγκρίθηκε η επένδυση Kilada Hills στην Αργολίδα από το κεντρικό συμβόλαιο διοίκησης)

Το τουριστικό συγκρότημα Kilada Hills το οποίο αναπτύσσει η Dolphin Capital στην Ερμιονίδα Αργολίδος και αποτελεί την πρώτη Στρατηγική Επένδυση στον τομέα του τουρισμού στην Ελλάδα η οποία επιτυγχάνει πλήρη αδειοδοτική ωρίμανση με την έκδοση άδειας δόμησης. Πρόκειται για μια επένδυση ύψους 420 εκατ. ευρώ που θα αναπτυχθεί σε δύο φάσεις.

Σύμφωνα με το master plan και τις μελέτες που έχουν πραγματοποιηθεί η Dolphin, στο πλαίσιο του Kilada Hills, ετοιμάζει μία επενδυτική κίνηση που θα περιλαμβάνει την κατασκευή ξενοδοχείου προδιαγραφών 5 αστέρων κι έκτασης 30.000 τ.μ., την ανέγερση πολυτελών κατοικιών (πρόκειται μεταξύ άλλων για 320 επαύλεις και 100 βίλες), καθώς επίσης και τη δημιουργία εμπορικών καταστημάτων, αθλητικών χώρων, spa και φυσικά γηπέδου Golf (σ.σ. 768 στρεμμάτων), για το οποίο άλλωστε υπογράφεται σήμερα η οικοδομική άδεια στο κτίριο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Η πρώτη φάση περιλαμβάνει την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ 18 οπών, 230 πολυτελών παραθεριστικών κατοικιών, Beach Club και ενός Golf Club που θα εξυπηρετεί τα μέλη του και τους ιδιοκτήτες των κατοικιών. Μάλιστα, σύμφωνα με την εταιρεία η πώληση των

προνομιούχων οικοπέδων επί του γηπέδου γκολφ θα ξεκινήσει άμεσα και «ήδη καταγράφεται έντονο ενδιαφέρον από υποψήφιους αγοραστές με σημαντικό αριθμό προ-κρατήσεων να έχει πραγματοποιηθεί».

Στη δεύτερη φάση, θα αναπτυχθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα 5 αστέρων σχεδιασμένο από τον διεθνή φήμης αρχιτέκτονα Jean-Michel Gathy, εγκαταστάσεις άθλησης και αναψυχής, 86 βίλες που θα εξυπηρετούνται από το ξενοδοχείο, καθώς και 16 επαύλεις.

Στην επένδυση αυτή έχει ληφθεί ιδιαίτερη μέριμνα για την ελαχιστοποίηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του έργου, και για το λόγο αυτό ο μέσος συντελεστής δόμησης της επένδυσης ανέρχεται σε μόλις 10% ενώ άνω του 50% της πολεοδομούμενης έκτασης θα αποτελείται από κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου.

Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης υπερβαίνει τα 400 εκατομμύρια ευρώ, ενώ μέχρι σήμερα έχουν επενδυθεί ίδια κεφάλαια του ομίλου Dolphin Capital άνω των 80 εκατ. ευρώ όπου το μεγαλύτερο μέρος αυτών έχει πάει για την αγορά εκτάσεων, και τα υπόλοιπα για το σχεδιασμό και την αδειοδότηση της σχετικής ανάπτυξης, ενώ κοντά στα 20 εκατ. ευρώ θα χρειασθούν για τις πρώτες υποδομές και το γκόλφ, ώστε να είναι έτοιμο την επόμενη διετία. Οι πρώτες χρηματοδοτικές ανάγκες θα καλυφθούν από τις πωλήσεις των κατοικιών, τη συμφωνία που έχει προηγηθεί με την Grivalia αλλά και δανεισμό, ενώ η δημιουργία του ξενοδοχείου θα έρθει σε δεύτερο χρόνο.

Η επένδυση αποσκοπεί στην προσέλκυση τουριστών υψηλού επιπέδου με υψηλή ταξιδιωτική δαπάνη (high spenders) και εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει 2000 θέσεις εργασίας κατά την περίοδο κατασκευής και περίπου 1000 νέες θέσεις εργασίας, κατά τη λειτουργία.

Τουριστικές επενδύσεις αυτού του είδους μπορούν να θεωρηθούν ορόσημο για την ανάπτυξη των οικοδομικών συνεταιρισμών στον τομέα του τουρισμού, στα πλαίσια της λογικής των στρατηγικών επενδύσεων διότι, δεν δημιουργούνται μόνο εκατοντάδες θέσεις εργασίας αλλά και θα βοηθήσουν στην ανάπτυξη του τουριστικού προϊόντος μας, επιμηκύνοντας την τουριστική περίοδο και προσελκύοντας και νέους επενδυτές.

Με τον τρόπο αυτό οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα μπορούν να αξιοποιήσουν το παραδοσιακό τουριστικό προϊόν «Ήλιος και Θάλασσα», που ανέκαθεν αποτελούσε για την Ελλάδα σημαντική πηγή εσόδων, βοηθούμενη από το ήπιο κλίμα, την ποικιλία ηλιόλουστων νησιών και όμορφων παραλιών.

Την παρούσα στιγμή, η χώρα μας επενδύει σε μεγάλο βαθμό στην αναβάθμιση του τοπικού τουρισμού, ακολουθώντας τις παρακάτω στρατηγικές κινήσεις :

- Βελτίωση της ποιότητας και πιστοποίηση των ξενοδοχειακών μονάδων, καθώς επίσης και δημιουργία πολυτελών θερέτρων, με σκοπό να προσελκύσει η Ελλάδα κοινά με υψηλότερα εισοδήματα που ενδιαφέρονται για τουριστικά προϊόντα υψηλότερης αξίας.
- Προσαρμογή του νομοθετικού πλαισίου, έτσι ώστε να συνδυάζονται οι τουριστικές επενδύσεις με την κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών, με απώτερο στόχο την προσέλκυση συνταξιούχων και ανθρώπων τρίτης ηλικίας για διακοπές «μακράς διαρκείας».
- Βελτίωση των υποδομών μεταφοράς, μέσα από την αναβάθμιση των περιφερειακών αεροδρομίων, λιμένων, μαρίνων και του οδικού δικτύου.
- Δημιουργία νέων, στενευμένων τουριστικών προϊόντων, εστιασμένα σε συγκεκριμένες θεματικές ενότητες, με κύριο άξονα την τοπική κουλτούρα και τις φυσικές ομορφίες, και με σκοπό να αυξηθεί το μέσο τουριστικό έξοδο ανά ημέρα, καθώς επίσης και να επιμηκυνθεί η τουριστική περίοδος πέρα από τους καλοκαιρινούς μήνες.

Επίσης οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης έχουν την ευκαιρία να αξιοποιήσουν και να εντάξουν στα σχέδιά τους και άλλες επενδυτικές μορφές τουρισμού όπως:

➤ Πολιτισμικός και Θρησκευτικός Τουρισμός

Η Ελλάδα είναι μία από τις πλουσιότερες χώρες στην Ευρώπη ως προς την σπουδαιότητα και το πλήθος των ιστορικών μνημείων και μετράει 18 μνημεία «Παγκόσμιας Κληρονομιάς», σημαντικό αριθμό μουσείων, μνημείων και αρχαιολογικών χώρων, καθώς και πολλές εκκλησίες και σημεία θρησκευτικού ενδιαφέροντος, γεγονός που την τοποθετεί μέσα στην πρώτη δεκάδα των προορισμών με ιστορική και πολιτισμική σημασία.

Παρουσιάζονται πολλές επενδυτικές ευκαιρίες που θα μπορούσαν δυνητικά να αξιοποιήσουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αυτήν την σπουδαία πολιτιστική κληρονομιά, συμπεριλαμβανομένων και των παρακάτω:

1. Αναβάθμιση των τόπων πολιτισμικής κληρονομιάς, μέσα από την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, καθώς επίσης και βελτίωση των τοπικών υποδομών

2. Δημιουργία και ανάπτυξη θεματικών προϊόντων σχετικά με συγκεκριμένα στοιχεία, όπως η Ελληνική Ορθόδοξη Θρησκεία και οι ανασκαφές αρχαιολογικών χώρων σε περίπτωση που υπάρχουν εντός των εκτάσεων τους ή πλησίον αυτών.

Στο πλαίσιο αυτό, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αναβαθμίζουν σημαντικά την πολιτιστική κληρονομιά, με απώτερο στόχο να εμπλουτιστούν τα υπάρχοντα πολιτισμικά προϊόντα τουρισμού. Σε αυτή την κατεύθυνση, το Υπουργείο Πολιτισμού είναι ανοιχτό σε συζητήσεις σχετικά με επενδύσεις που θα συμβάλουν στην επίτευξη της ανωτέρω στρατηγικής.

➤ Συνεδριακός τουρισμός

Επίσης, τα τελευταία χρόνια εξέχουσας σημασίας για την ελληνική οικονομία είναι η αγορά του Συνεδριακού Τουρισμού, τόσο για την προστιθέμενη αξία που δημιουργεί, όσο και για την εξαιρετική συμβολή της σε άλλες μορφές τουρισμού, εισάγοντας έναν σημαντικό αριθμό εταιρικών/κυβερνητικών αντιπροσώπων και επαγγελματιών σε μια μεγάλη γκάμα νέων προορισμών, τους οποίους μπορεί αργότερα να τους επιλέξουν για διακοπές αναψυχής.

Παρ' όλο που, από τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 και μετά, στη χώρα πραγματοποιήθηκε σημαντική αναβάθμιση των αντίστοιχων υποδομών κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και σε δημοφιλείς προορισμούς παρατηρείται μια υστέρηση στην ανάπτυξη συνεδριακών υποδομών, που θα ήταν άμεσα διαθέσιμα για φιλοξενία μεγάλης-κλίμακας συνεδρίων.

Αξιοποιώντας λοιπόν τις ανεκμετάλλευτες δυνατότητες αυτού του τομέα για μελλοντική ανάπτυξη, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να εντάξουν στις εκτάσεις τους έναν σημαντικό αριθμό συνεδριακών εγκαταστάσεων που μπορεί να κυμαίνονται από μεγάλες αίθουσες και θέατρα μέχρι και σε μικρότερα ξενοδοχεία και συνεδριακά κέντρα.

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντική ευκαιρία αυτού του είδους τουρισμού ως μια, πολλά υποσχόμενη επένδυση και σε συνδυασμό με ισχυρά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της χώρας μας στο συνεδριακό τουρισμό, θα προσέλκυε έναν σημαντικό αριθμό συνεδρίων μεγάλων πολυεθνικών, αποδίδοντας έτσι επικερδείς αποδόσεις επί του επενδεδυμένου κεφαλαίου.

➤ Ιατρικός τουρισμός

Μια άλλη μορφή τουρισμού όπου μπορούν να στρέψουν το ενδιαφέρον τους οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και να το αναπτύξουν με μεγάλη επιτυχία είναι ο Ιατρικός Τουρισμός.

Η ανάγκη για την παροχή υψηλής ποιότητας ιατρικής περίθαλψης με ανταγωνιστικές τιμές σε ένα φιλόξενο περιβάλλον, οδήγησε στην ανάπτυξη του ιατρικού τουρισμού, ο οποίος για πολλές χώρες αποτελεί σημαντική πηγή εισοδήματος και συμβάλλει ενεργά στην οικονομική τους ανάπτυξη.

Επενδύσεις από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που θα στοχεύσουν στην ανάπτυξη εξειδικευμένων ιατρικών κλινικών, κέντρων φροντίδας για ηλικιωμένους, κέντρων μακροχρόνιας αποκατάστασης και κέντρων ευεξίας, βοηθούμενες από τον υψηλό αριθμό ιατρών και υγειονομικού προσωπικού υπόσχονται να εξασφαλίσουν υψηλές αποδόσεις.

Η χώρα μας με το άρτια εξειδικευμένο ιατρικό προσωπικό, εκπαιδευμένο σε χώρες της Ευρώπης και της Αμερικής, την ευκολία πρόσβασης σε κύριες αγορές, όπως η Ευρώπη και η Μέση Ανατολή, τις εξαιρετικές καιρικές συνθήκες και το ήπιο κλίμα, έχει τη δυνατότητα να κατακτήσει κυρίαρχη θέση σε διάφορους τομείς του ιατρικού τουρισμού.



### 5.3 Μοντέλο ανάπτυξης Τουριστικού Κέντρου Υγείας σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς

Σε συνέχεια της προηγούμενης ενότητας, όπου αναφέρθηκαν εναλλακτικές μορφές τουρισμού όπου μπορούν να εντάξουν στα αναπτυξιακά τους σχέδια οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα προχωρήσουμε στο σημείο αυτό εστιάζοντας περαιτέρω στον τουρισμό υγείας, παρουσιάζοντας ένα πρότυπο τουριστικής μονάδας με έμφαση στην υγεία και την ευεξία του ατόμου. Η υγεία αποτελεί ένα σημαντικό τουριστικό κίνητρο. Πολλά άτομα τα οποία αντιμετωπίζουν προβλήματα υγείας αρκετές φορές αδυνατούν να μετακινηθούν από τον τόπο κατοικίας τους προς άλλες περιοχές για λόγους αναψυχής. Η συνεχής παρακολούθηση που χρειάζονται από τον θεράποντα γιατρό τους, η ιδιαιτερότητα των ασθενειών τους αλλά και η φύση της θεραπείας τους πολλές φορές αποτελούν εμπόδιο στην επιθυμία τους να πραγματοποιήσουν κάποιο ταξίδι. Για το λόγο αυτό αρκετοί άνθρωποι είτε από επιλογή τους είτε όχι, επιθυμούν να επισκέπτονται τουριστικούς προορισμούς, όπου υπάρχουν εγκατεστημένα κέντρα ιατρικών υπηρεσιών. Έτσι έχουν την δυνατότητα να κάνουν χρήση κάποιων ιατρικών υπηρεσιών με σκοπό την θεραπεία αλλά και την ευεξία και την χαλάρωση.

Στα πλαίσια αυτά θα παρουσιάσουμε ένα υποθετικό σενάριο όπου ο Διευθυντής της «εταιρείας ανάπτυξης» ενός οικοδομικού συνεταιρισμού καλείται να εργαστεί και να παρουσιάσει μία επιχειρηματική ιδέα, που έχει ως στόχο την εύρεση επενδυτών για την δημιουργία ενός σύγχρονου κέντρου τουρισμού υγείας στις εκτάσεις του συνεταιρισμού. Οι εκτάσεις του οικοδομικού συνεταιρισμού βρίσκονται σε προνομιά θέση πλησίον παραθαλάσσιας περιοχής στον Νομό Αττικής με επιφάνεια 3500 στρέμματα. Ο συνεταιρισμός συστάθηκε το 1978 από υπαλλήλους εργαζόμενους στον τομέα της δημόσιας υγείας και η επωνυμία είναι «Οικοδομικός συνεταιρισμός δημόσιων υπαλλήλων υγείας», έχει έδρα σε γνωστό σημείο στο κέντρο της Αθήνας και αριθμεί 632 μέλη. Κατόπιν έγκρισης καταλληλότητας και σε συνδυασμό με την αλλαγή του νομοθετικού πλαισίου των Ο.Σ. με την δημιουργία των εταιρειών ανάπτυξης, όπως έχει αναπτυχθεί και στο προηγούμενο κεφάλαιο, τα μέλη του συνεταιρισμού μετά τη γενική συνέλευση ομόφωνα αποφάσισαν και ανεθέσαν στο διευθυντή (business manager) της εταιρείας να επιμεληθεί της εκπόνησης της επιχειρηματικής ιδέας για την δημιουργία ενός προτύπου και σύγχρονου τουριστικού συγκροτήματος, παρέχοντας υπηρεσίες με έμφαση στην υγεία και την ευεξία.



### 5.3.1 Περίληψη της Επιχειρηματικής Ιδέας

Ο Τουρισμός Υγείας είναι ειδική μορφή παροχής τουριστικών υπηρεσιών, η οποία συνδυάζει διακοπές με πρόληψη και θεραπεία σωματικών και ψυχικών-πνευματικών ασθενειών. Αφορά όλες τις σχέσεις και τα φαινόμενα που είναι αποτέλεσμα μιας αλλαγής τοποθεσίας και διαμονής ατόμων και στόχο έχουν την προαγωγή, τη σταθεροποίηση και την αποκατάσταση, όταν απαιτείται, της φυσικής, πνευματικής και ψυχικής υγείας και ευεξίας, με τη χρήση υπηρεσιών σε ένα μέρος το οποίο δεν αποτελεί τον μόνιμο τόπο κατοικίας τους ή εργασίας τους.

Ο Τουρισμός Υγείας περιλαμβάνει τρεις επιμέρους κατηγορίες: τον Ιατρικό Τουρισμό, τον Ιαματικό – Θερμαλιστικό τουρισμό και τον Τουρισμό Ευεξίας.

Ο Τουρισμός Υγείας παρέχεται σε εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που είναι οι μονάδες ιαματικής θεραπείας (Μ.Ι.Θ.), τα κέντρα Θαλασσοθεραπείας, τα κέντρα Αναζωογόνησης (spa) και τα κέντρα ιαματικού τουρισμού – θερμαλισμού (Κ.Ι.Τ.-Θ.).

Μια τουριστική μονάδα αυτού του είδους όπου μπορεί να περιλαμβάνει τις παραπάνω εγκαταστάσεις σε ένα ενιαίο συγκρότημα θα μπορούσε να αναπτυχθεί στις εκτάσεις του δικού μας οικοδομικού συνεταιρισμού. Η δυνατότητα δόμησης περίπου 500 στρεμμάτων υποστηρίζει αναμφισβήτητα την ιδέα μας για την ίδρυση ενός σύγχρονου κέντρου τουρισμού υγείας στον Ελλαδικό χώρο, το οποίο θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις ενός αντίστοιχου θερέτρου του εξωτερικού. Με άλλα λόγια, θέλουμε να προωθήσουμε την ίδρυση μιας καινοτομίας, σε σχέση με τις αντίστοιχες ελληνικές, που να συνδυάζει τόσο υψηλής ποιότητας παροχές ξεκούρασης όσο και ιατρικές παροχές. Εξάλλου, με την ιδέα αυτή προάγουμε ταυτόχρονα και την ευαισθησία των μελών του συνεταιρισμού μας στον τομέα της υγείας, όπου άλλωστε ανήκουν.

Για τον σκοπό αυτό προτείνεται η κατασκευή μίας ξενοδοχειακής μονάδας η οποία θα πρέπει να ανήκει στην κατηγορία των πέντε αστέρων με το προσωπικό να παισιώνουν εκτός από το σύννηθες προσωπικό ξενοδοχείου και εξειδικευμένο ιατρικό προσωπικό. Η μονάδα αυτή θα συνδυάζει την πολυτέλεια και την άψογη προσφορά υπηρεσιών του ξενοδοχείου, με υπερσύγχρονες εγκαταστάσεις, απόλυτα εξειδικευμένο προσωπικό και προσφορά προγραμμάτων εστιασμένων στην υπηρεσία της υγείας και της ομορφιάς. Οι ευεργετικές ιδιότητες του θαλασσινού περιβάλλοντος (κλίμα, νερό, λάσπη, φύκια κ.τ.λ.) άλλωστε στον άνθρωπο είναι γνωστές από την αρχαιότητα.

Στο χώρο του ξενοδοχείου θα λειτουργούν πέντε διαφορετικά τμήματα παροχών με έναν μεγάλο αριθμό προγραμμάτων που θα ικανοποιούν και τον πιο απαιτητικό επισκέπτη. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι το κάθε τμήμα διαθέτει τον απαιτούμενο χώρο, ώστε, όταν λειτουργεί ακόμη και με πολύ κόσμο μέσα, να επιτυγχάνεται η ηρεμία και η απομόνωση στα σημεία που απαιτείται.

Συγκεκριμένα η μονάδα θα διαθέτει τα παρακάτω τμήματα:

1. Τμήμα Θαλασσοθεραπείας
2. Ινστιτούτο Σπονδυλικής Στήλης
3. Αισθητική
4. Τμήμα Relax
5. Αθλητικό Κέντρο

Το τμήμα του αθλητικού κέντρου θα αποτελείται από εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους άθλησης. Η άθληση είναι απαραίτητη ώστε να πετύχει κανείς μια γενική σωματική βελτίωση και ευεξία.

Οι εξωτερικοί αθλητικοί χώροι θα συμπεριλαμβάνουν υπαίθριες εγκαταστάσεις αθλημάτων, όπως ένα γήπεδο τένις, γήπεδο μπάσκετ και ποδοσφαίρου, μπαρ, όπως και ακαδημίες αθλημάτων για παιδιά.

Οι εσωτερικοί αθλητικοί χώροι θα συμπεριλαμβάνουν γήπεδο squash που είναι σύμμαχος στην καλή γυμναστική και φυσική κατάσταση, αίθουσα με τα τελευταία μηχανήματα εκγύμνασης, προγράμματα για άθληση μέσα στην πισίνα ιδανικό για όλες τις ηλικίες χωρίς να επιβαρύνονται οι αρθρώσεις και η σπονδυλική στήλη, σάουνα, χαμάμ και jacuzzi, ώστε να ολοκληρώνεται το πρόγραμμα της γυμναστικής και να χαλαρώνει το σώμα.

Εκτός του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα θέλαμε, πηγαίνοντας την ιδέα μας ακόμη πιο πέρα στις εκτάσεις του τουριστικού αυτού θερέτρου να δημιουργηθεί και ένα σύγχρονο κέντρο υγείας, αποθεραπείας και αποκατάστασης. Εδώ έρχεται το κέντρο διακοπών να δώσει την ευκαιρία σε ασθενείς με χρόνιες παθήσεις και όχι μόνο, να συνδυάσουν την θεραπεία τους με τις διακοπές τους. Με αυτή την πρόταση μας για πρώτη φορά στην Ελλάδα ανοίγουν οι δρόμοι και δημιουργείται ένα θεραπευτικό πλαίσιο στο οποίο ο σύγχρονος τρόπος ζωής, η ομορφιά της φύσης και η επιστημονική τεχνογνωσία της αποκατάστασης «παντρεύονται» με τον καλύτερο τρόπο, ώστε να προσφέρουν το υψηλότερο επίπεδο φροντίδας και διαμονής.

Το κέντρο υγείας θα πρέπει να βρίσκεται σε εξαιρετική τοποθεσία μέσα στην φύση, όπου θα κυριαρχεί το πράσινο και το γαλάζιο. Ήρεμο περιβάλλον, χωρίς ηχορύπανση το οποίο συμβάλλει στην καλή ψυχολογία. Θα πρέπει να διαθέτει σύγχρονες εγκαταστάσεις που πληρούν ποιοτικές προδιαγραφές. Οι χώροι του κέντρου, θα είναι σχεδιασμένοι σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα Κέντρων Υγείας και Αποκατάστασης, έτσι ώστε να δημιουργούν ένα άνετο και ασφαλές περιβάλλον που λειτουργεί υποστηρικτικά σε κάθε στάδιο της θεραπευτικής διαδικασίας. Τα δωμάτια νοσηλείας, οι χώροι θεραπειών, καθώς και όλοι οι βοηθητικοί χώροι θα είναι επιμελημένα και φροντισμένα ώστε να κάνουν την παραμονή των επισκεπτών ευχάριστη. Το εκπαιδευμένο προσωπικό θα διασφαλίζει την ασφαλή πρόσβαση και μεταφορά ατόμων ΑΜΕΑ σε όλους τους χώρους με απόλυτο σεβασμό στις ανάγκες τους. Στις εγκαταστάσεις του κέντρου θα υπάρχουν εκτός από τους θεραπευτικούς χώρους, εστιατόριο, μπαρ και πισίνα ώστε να ψυχαγωγούνται τόσο οι ασθενείς όσο και οι συνοδοί τους. Οι εγκαταστάσεις του κέντρου θα διέπονται από μια αίσθηση πολυτελείας όμοιας με αυτή του πεντάστερου ξενοδοχείου.

Επίσης, στο σύνολο των εγκαταστάσεων του Τουριστικού Κέντρου θα βρίσκονται και επιπλέον δομές όπου θα κάνουν πιο ευχάριστη και ευκολότερη την διαμονή των επισκεπτών, όπως θα υπάρχει δανειστική βιβλιοθήκη, χώροι στάθμευσης, υπόγειοι και υπαίθριοι, μέσα μετακίνησης εντός των ορίων του συγκροτήματος, όπως και εξωτερικοί χώροι και χώροι αναψυχής με καταπράσινο και κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο ο οποίος προσφέρεται για περιπάτους και χαλάρωση.

Το Τουριστικό Κέντρο Υγείας θα λειτουργεί σε δωδεκάμηνη βάση οπότε οι ξένοι επισκέπτες θα έχουν την δυνατότητα όχι μόνο κατά την περίοδο της τουριστικής σεζόν να συνδυάσουν την διαμονή τους με την χρήση των εγκαταστάσεων αλλά όλο το χρόνο. Λόγω όμως της δωδεκάμηνης λειτουργίας θα υπάρχει μια μεγάλη μερίδα από τους εγχώριους όπου θα επισκέπτονται πιο συχνά τον χώρο. Μάλιστα για το λόγο αυτό θα υπάρχουν και ειδικά προγράμματα, προσφορές και έκδοση ειδικής κάρτας μέλους για τα άτομα που ενδιαφέρονται να κάνουν χρήση των εγκαταστάσεων για μεγάλο χρονικό διάστημα.

### 5.3.2 Προσφερόμενες Παροχές και Υπηρεσίες

Οι υπηρεσίες και οι παροχές που θα προσφέρονται στο Τουριστικό Κέντρο Υγείας και Ευεξίας θα κατανέμονται στα διάφορα τμήματα παροχών των εγκαταστάσεων με έναν μεγάλο αριθμό προγραμμάτων που θα ικανοποιούν και τον πιο απαιτητικό επισκέπτη.

Στις εγκαταστάσεις της ξενοδοχειακής μονάδας οι επισκέπτες θα έχουν την δυνατότητα ανά τμήμα να απολαμβάνουν τις κάτωθι υπηρεσίες:

#### ➤ Τμήμα Θαλασσοθεραπείας:

Χρησιμοποιώντας τις ιδιότητες και τα ευεργετικά στοιχεία του θαλασσινού νερού θα προσφέρονται προγράμματα που βοηθάνε το σώμα να αποβάλλει τοξίνες, να χαλαρώσει, να σφίξει και να δώσει λύση σε αισθητικά και όχι μόνο προβλήματα. Θα υπάρχουν δύο εσωτερικές πισίνες θαλασσινού νερού οι οποίες θα θερμαίνουν το νερό μέχρι κάποια συγκεκριμένη θερμοκρασία, και θα την διατηρεί σταθερή και σε συνδυασμό με το υδρομασάζ θα ανακουφίζει από τους πόνους, θα αναζωογονεί τους ιστούς και θα συμβάλλει στην ψυχική και σωματική χαλάρωση. Τα προγράμματα που θα μπορεί κανείς να ακολουθήσει στο τμήμα θαλασσοθεραπείας είναι τα εξής:

- Τόνωση-Αναζωογόνηση
- Καλή Κυκλοφορία Αίματος
- Ανανέωση
- Αντιρρευματικό
- Χαλάρωση-Αντιστρές
- Λασποθεραπεία
- Φυκοθεραπεία Χεριών
- Μασάζ με Φύκια
- Φύκια-Λάμπες
- Περιμετρικό Μασάζ
- Jet Μασάζ
- Μπανιέρα Θαλασσινού Νερού
- Πισίνα Θαλασσινού Νερού

### ➤ **Ινστιτούτο Σπονδυλικής Στήλης**

Το Ινστιτούτο Σπονδυλικής Στήλης θα συμβάλει ενεργά στην ιατρική αποκατάσταση αλλά και στην πρόληψη παθήσεων σπονδυλικής στήλης και όχι μόνο. Θα μπορούν να αντιμετωπιστούν παθήσεις της σπονδυλικής στήλης από οσφυαλγία, ραχιαλγία ή αυχεναλγίας, έως και την σοβαρότερη μορφή παθολογίας ή τραύματος.

- **Τμήμα Relax**

Σε αυτό το τμήμα ο επισκέπτης θα μπορεί να απολαύσει διάφορα είδη μασάζ που στόχο έχουν την αποβολή του στρες και την χαλάρωση σε ένα χώρο απομονωμένο, ήσυχο, με ζεστή διακόσμηση και απαλή μουσική.

- **Αισθητική**

Με την βοήθεια της θάλασσας και τα καλύτερα προϊόντα της αγοράς , οι αισθητικοί του τμήματος θα αναλαμβάνουν να αναδείξουν την φυσική ομορφιά του κάθε επισκέπτη και θα δίνουν λύση σε κάποια αισθητικά προβλήματα. Θα υπάρχει μεγάλη ποικιλία προγραμμάτων για το πρόσωπο και το σώμα που σκοπό θα έχουν να βελτιώνουν την εξωτερική εμφάνιση.

Επίσης, η διεπιστημονική ομάδα του κέντρου υγείας και αποκατάστασης αξιολογώντας τις ανάγκες των ατόμων που θα φιλοξενεί, θα καθορίζει προγράμματα που θα ανταποκρίνονται στις ιδιαίτερες ανάγκες τους. Η ομάδα θα αποτελείται από φυσίατρο, παθολόγο, ψυχίατρο, φυσιοθεραπευτή, εργοθεραπευτή, νοσηλεύτη/ρια αποκατάστασης, ψυχολόγο, υδροθεραπευτή, λογοθεραπευτή και κλινικό διαιτολόγο με στόχο τη σύντομη παραμονή, την ασφαλή μετάβαση και άνετη διαβίωσή στο κοινωνικό ή εργασιακό περιβάλλον του ατόμου. Ο Επιστημονικός Διευθυντής θα ελέγχει και θα συντονίζει την πορεία των προγραμμάτων στην εβδομαδιαία επίσκεψη. Η Διεπιστημονική Ομάδα με τη βοήθεια συνεργατών ιατρών όλων των ειδικοτήτων, όπου απαιτηθεί, θα αποσκοπεί στη συντονισμένη και ορθολογική διαχείριση των προγραμμάτων υγείας, τη διασφάλιση λειτουργικής επικοινωνίας και συνεργασίας, δηλαδή, την παροχή ουσιαστικής φροντίδας στα άτομα που παρακολουθούν τα προγράμματα υγείας.

Τέλος, το τουριστικό συγκρότημα θα συνδέεται δορυφορικά με εταιρεία τηλεϊατρικής που εδρεύουν στην Αθήνα και μέσω αυτής με άλλα ιατρικά κέντρα και νοσοκομεία της Ελλάδας και του εξωτερικού, όπου γιατροί διαφόρων ειδικοτήτων θα παρακολουθούν ιατρικά παραθεριστές με προβλήματα υγείας. Εκτός από επισκέπτες με προβλήματα υγείας, το θέρετρο

θα προσελκύσει και επισκέπτες που ενδιαφέρονται γενικά για διακοπές ευεξίας (wellness) που περιλαμβάνουν τεχνικές που στοχεύουν στη σωματική, πνευματική και ψυχική αναζωογόνηση σε όμορφο και χαλαρωτικό περιβάλλον. ([www.inkefalonias.gr](http://www.inkefalonias.gr))

### 5.3.3 Τάσεις και προοπτικές της αγοράς του τουρισμού υγείας

Η χώρα μας παρουσιάζει αρκετά πλεονεκτήματα για την ανάπτυξη του τουρισμού υγείας, όπως εξαιρετικό βιοκλίμα για λουτροθεραπεία, αεροθεραπεία, θαλασσοθεραπεία, σπηλαιοθεραπεία, πλούσια πολιτιστική και ιστορική κληρονομιά, όμορφο φυσικό περιβάλλον και φημισμένη μεσογειακή διατροφή.

Το οικονομικό μέγεθος από αυτή τη δραστηριότητα διεθνώς κυμαίνεται μεταξύ 15 και 20 δισεκατομμυρίων δολαρίων το οποίο προέρχεται από 5 περίπου εκατ. ασθενείς με μέσο όρο ιατρικής δαπάνης 3.000 έως 4.000 δολαρίων. Το μέγεθος αυτό αναφέρεται μόνο στον ιατρικό τουρισμό επιλογής και μόνο στις δαπάνες ιατρικών υπηρεσιών και όχι βέβαια στις δαπάνες ταξιδιών και διαμονής. Οι χώρες με τα περισσότερα έσοδα από Ιατρικό Τουρισμό είναι: η Ινδία , η Σιγκαπούρη ,η Ταϊλάνδη , η Βραζιλία , το Μεξικό , η Κόστα Ρίκα , η Κούβα ,η Ουγγαρία και η Τουρκία. Η κρίση έχει ελαττώσει το διαθέσιμο εισόδημα των ασθενών και συγχρόνως έχει αυξήσει τη σημασία του παράγοντα «χαμηλό κόστος» στην επιλογή του τόπου θεραπείας. Παράγοντες που συμβάλλουν στη μείωση του κόστους είναι το φθηνότερο εργατικό κόστος , τα χαμηλότερα κόστη αναφορικά με την νομική και ασφαλιστική κάλυψη της ιατρικής ευθύνης καθώς και απλούστερα κανονιστικά και νομικά λειτουργικά πλαίσια για τους παρόχους υγείας.

Τα έσοδα δεν θα προέλθουν από κεντρική κρατική πρωτοβουλία, όμως το κράτος πρέπει να βοηθήσει με θεσμικές παρεμβάσεις. Ο Ιατρικός Τουρισμός είναι ακόμα ένας κλάδος υπό διαμόρφωση διεθνώς όπως επίσης, και η Ελλάδα δεν έχει διαμορφώσει το δικό της προφίλ προσφοράς. Με όλες τις αβεβαιότητες, ένας ρεαλιστικά αισιόδοξος στόχος σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα(3-4 χρόνια) είναι να έρχονται 100.000 ασθενείς το χρόνο και να δαπανούν κατά μέσο όρο 4.000 ευρώ ο καθένας, δηλαδή 3.000 ευρώ σε ιατρικά και 1.000 ευρώ σε ξενοδοχειακά και συναφή, με συνολικό κόστος 400 εκατ. ευρώ ετησίως. Παράλληλα, μπορεί να υπάρχουν πρόσθετα έσοδα από την ιατρική εξυπηρέτηση όσων θέλουν να έρθουν με κύριο στόχο τον τουρισμό και όχι τη θεραπεία .



Σε δέκα χρόνια, αν αναπτυχθεί η διασυνοριακή φροντίδα μέσα στην ΕΕ, και αν χρησιμοποιηθούν κατάλληλα οι υποδομές, μπορεί να τεθεί στόχος πενταπλάσιος, δηλαδή 2 δισεκ. ευρώ το χρόνο. Αξίζει να σημειωθεί ότι το όφελος που μπορεί να εκτιμηθεί πιο άμεσα είναι κυρίως αυτό των παροχών υγείας. Ο τουριστικός κλάδος θα ωφεληθεί περισσότερο εφόσον δημιουργήσει πακέτα που επεκτείνουν τη διαμονή των ασθενών και των συγγενών τους πέρα από τον ιατρικά απαραίτητο χρόνο, ή εάν παράσχει υπηρεσίες μάρκετινγκ και οργάνωσης από τους παρόχους υγείας και γενικά παρέχει ένα αίσθημα ασφάλειας στο μέσο τουρίστα.

Ο Ιατρικός Τουρισμός είναι ένα σύνθετο σύνολο από υπηρεσίες που μετέχουν πάροχοι υγείας (κλινικές, νοσοκομεία, κέντρα αποκατάστασης), πάροχοι υπηρεσιών φιλοξενίας και μεταφοράς (ξενοδοχεία, αεροπορικές εταιρίες, επιτόπια μετακίνηση), ασφαλιστικοί οργανισμοί υγείας (ιδιωτικές εταιρίες, φορείς κοινωνικής ασφάλισης), οργανισμοί πιστοποίησης υπηρεσιών ιατρικού τουρισμού και medical tourism facilitators.

Τα τελευταία χρόνια υπάρχει προσφορά ελκυστικών πακέτων και υπηρεσιών εναλλακτικών μορφών τουρισμού (ιαματικού, θρησκευτικού, πολιτιστικού, διατροφολογικού, οικολογικού, αθλητικού τουρισμού και αγροτουρισμού). Επίσης, άνω του 25% των ευκατάστατων Ευρωπαίων ταξιδιωτών αναζητούν πρωτότυπες βιωματικές εμπειρίες και τουριστικές υπηρεσίες.

Ο βασικός σκοπός των αναπτυξιακών σχεδιασμών του τομέα του τουρισμού θα πρέπει να είναι η προσέλκυση επενδύσεων, ώστε να αναπτυχθούν και στην Ελλάδα σύγχρονα κέντρα τουρισμού υγείας, όπως γίνεται με ταχείς ρυθμούς στις χώρες της Κεντρικής Ευρώπης. Έχει ήδη επιδειχθεί ενδιαφέρον από ξένους κι Έλληνες επενδυτές για την αξιοποίηση των ιαματικών πηγών μας και τη μετατροπή τους σε σύγχρονα κέντρα τουρισμού υγείας (Θεσσαλονίκη – Ικαρία). Τα οικονομικά οφέλη θα είναι πολλά για την Τοπική Κοινωνία. Με την ανάπτυξη του τουρισμού υγείας θα υπάρξει τόνωση της οικονομίας. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

- Εισροή συναλλάγματος, λόγω μακράς διαμονής.
- Νέες θέσεις απασχόλησης.
- Ζήτηση για ανάπτυξη υπηρεσιών αγοράς.

- Ζήτηση αγαθών για περισσότερους μήνες το χρόνο κι εξομάλυνση της εποχικότητας των τουριστικών δραστηριοτήτων κατά τη διάρκεια των θερινών μηνών – φορολογικά και άλλα έσοδα για τις τοπικές αρχές.
- Βελτίωση υπηρεσιών στον τομέα των μεταφορών (αεροδρόμια,, οδικές συνδέσεις κ.λπ.) .
- Ζήτηση για εγκαταστάσεις και ειδική υποδομή.

Τέλος, για την ανάπτυξη του προϊόντος μερικά σημεία στα οποία θα πρέπει να δώσουμε σημασία, μεταξύ άλλων, είναι: η έρευνα αγοράς και διαφήμισης, η πιστοποίηση του προϊόντος μας, η θεσμοθέτηση και πιστοποίηση Facilitators για τις υπηρεσίες τουρισμού υγείας που θα δώσει την απαραίτητη ώθηση για την ομαλή διεξαγωγή όλων των διαδικασιών που απαιτούνται. Είναι σίγουρο πως στα αμέσως επόμενα χρόνια, έχουμε πολλά να περιμένουμε από τον Τουρισμό στον τομέα της υγείας και της ευεξίας». (<http://nea-gnosi.gr>, n.d.)

### 5.3.4 Η Αγορά και οι Ανταγωνιστές

Μία ανταγωνιστική θέση στην αγορά του ιατρικού τουρισμού, θα μπορούσε να κατέχει και η Ελλάδα, αντιλαμβανόμενη τα υψηλά οφέλη και εκμεταλλευόμενη τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα. Συγκεκριμένα, το εύκρατο κλίμα μας ευνοεί την αποκατάσταση και την αποθεραπεία, η χώρα μας διαθέτει 750 ιαματικές πηγές, οι υποδομές μας νοσοκομειακές και ξενοδοχειακές είναι ανεπτυγμένες, η νομοθεσία είναι αρκετά ευνοϊκή, το ιατρικό και νοσηλευτικό προσωπικό είναι ιδιαίτερα καταρτισμένο και οι παρεχόμενες υπηρεσίες διακρίνονται από υψηλή ποιότητα σε ανταγωνιστικές τιμές (έως και είναι 5 φορές χαμηλότερες από αυτές των ΗΠΑ).

Συνεπώς, η χώρα θα μπορούσε να προσελκύει κάθε χρόνο για την επόμενη πενταετία τουλάχιστον 100.000 "ασθενείς-ταξιδιώτες", επιτυγχάνοντας έσοδα άνω των 400 εκατ. ευρώ ετησίως, θα μπορούσε να αναστρέψει με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας τη φυγή στο εξωτερικό εξειδικευμένου ιατρικού προσωπικού- brain drain - γιατί όχι και να την εκμεταλλευτεί εφαρμόζοντας σχήματα συνεργασίας με τους Έλληνες γιατρούς που ζουν και εργάζονται στο εξωτερικό, οι οποίοι μας εκπροσωπούν άξια και θα μπορούσαν να γίνουν πρεσβευτές της Ελλάδας στο εξωτερικό.

Ενώ όμως τα θεμέλια για την ανάπτυξη του ιατρικού τουρισμού έχουν τεθεί θεωρητικά, στην πράξη το μερίδιο αγοράς της χώρας μας στην παγκόσμια αγορά είναι πολύ μικρό, ενώ η κρατική αδράνεια και η προσπάθεια κατευνασμού κάθε ιδιωτικής πρωτοβουλίας, όχι μόνο αποθαρρύνουν κάθε έννοια ενίσχυσης του ιατρικού τουρισμού, αλλά στερούν από τη χώρα σημαντικά οικονομικά οφέλη και επενδυτικές ευκαιρίες. Συνεπώς, η ανάγκη συστράτευσης όλων όσοι επιθυμούν να συμβάλλουν στον σχεδιασμό για την ανάπτυξή της και την ανάδειξη επενδυτικών ευκαιριών στον τομέα του Τουρισμού Υγείας είναι πλέον επιτακτική.

### 5.3.5 Οφέλη των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού

Ο «Οικοδομικός συνεταιρισμός δημόσιων υπαλλήλων υγείας» διαθέτοντας το σύνολο των εκτάσεων του, στο επενδυτικό σχήμα που θα δείξει ενδιαφέρον για την υλοποίηση του συγκεκριμένου έργου (project) διευκολύνει την διαδικασία απόκτησης κερδών από αυτού του είδους αξιοποίησης. Συγκεκριμένα τα κερδοσκοπικά οφέλη των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού από την παραχώρηση των εκτάσεων θα εξαρτώνται από την εκάστοτε συμφωνία που θα γίνει με τον ενδιαφερόμενο επενδυτή. Μια συμφέρουσα συμφωνία και για τις δύο πλευρές με μία πρώτη ματιά, μπορεί να θεωρηθεί η παραχώρηση των εκτάσεων στο τίμημα της αντικειμενικής τους αξίας και στην συνέχεια κατόπιν λειτουργίας του κέντρου ο συνεταιρισμός να απολαμβάνει ένα ποσοστό επί των κερδών. Επίσης η συμμετοχή της «εταιρείας ανάπτυξης» του συνεταιρισμού στο σύνολο της επένδυσης διαθέτοντας κάποιο μερίδιο μετοχών θα αποτελούσε ένα επιπλέον όφελος. Στο σημείο αυτό δεν μπορούμε με ασφάλεια και σιγουριά να επικαλεστούμε ένα πρόγραμμα συμμετοχής του συνεταιρισμού στα κέρδη, διότι δεν έχουμε ακριβή οικονομικά στοιχεία για το εγχείρημα αυτό. Ωστόσο απαιτείται περισσότερο έρευνα για την ιδανική εικόνα της επένδυσης κάνοντας ένα αναλυτικό επιχειρηματικό πλάνο και μια τεχνο-οικονομική μελέτη προκειμένου να διερευνηθεί περαιτέρω η εν λόγω επένδυση, κάτι που θα μπορούσε να αποτελεί αντικείμενο διερεύνησης του θέματος σε μελλοντικές σπουδές.

Τέλος, ένα άλλο κέρδος που θα μπορούσαν να έχουν τα μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού από την υλοποίηση αυτής της μεγάλης επένδυσης θα μπορούσε να ήταν δωρεάν επίσκεψη των μελών στο τουριστικό κέντρο για 15 ημέρες το χρόνο σε περιόδους χαμηλής επισκεψιμότητας και ελεύθερη πρόσβαση κατά την διάρκεια αυτή της επίσκεψης σε όλες τις δομές του κέντρου.

## 5.4 Αειφόρος δόμηση σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς

Η αειφόρος δόμηση στους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς συνδέεται με την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα, ως βιώσιμη ανάπτυξη, μπορεί να χαρακτηριστεί η ανάπτυξη, η οποία αντιμετωπίζει τις ανάγκες του παρόντος, χωρίς να θίγει τις δυνατότητες των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους. Θα πρέπει να τονιστεί ότι η κάλυψη των αναγκών που εκφράζουν οι σημερινές και οι μελλοντικές γενιές, τίθενται υπό περιορισμούς, οι οποίοι άπτονται του επιπέδου της τεχνολογίας, αλλά και του επιπέδου της κοινωνικής οργάνωσης. Η αειφορία σχετίζεται με τρεις παραμέτρους που αφορούν το κοινωνικό, το περιβαλλοντικό και το οικονομικό πεδίο. Στα πλαίσια λοιπόν της αειφόρου ανάπτυξης, υπάγεται και η βιώσιμη δόμηση, η οποία στοχεύει στην δημιουργία ενός υγιούς δομημένου περιβάλλοντος που στηρίζεται στις αρχές της ορθολογικής αξιοποίησης των πόρων και της οικολογίας. Περαιτέρω, υπάρχουν και οι βιώσιμες κατασκευές, όπου πρόκειται για κατασκευές που ελαχιστοποιούν τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, εφαρμόζοντας ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης, έτσι ώστε να μπορέσει να επέλθει μεγιστοποίηση της περιβαλλοντικής απόδοσης των νέων αλλά και υφισταμένων κατασκευών. Η εφαρμογή της αειφόρου δόμησης στους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, πρόκειται να δημιουργήσει σημαντικά οφέλη, τόσο για τα μέλη των αυτών, όσο και για όσους πρόκειται να συνεργαστούν με τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, στα πλαίσια των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που δύναται να αναπτύξουν. Πιο αναλυτικά, το χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα, θα περιορίσει δραστικά το κόστος λειτουργίας των κατοικιών που βρίσκονται στους οικισμούς των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, γεγονός που θα επιφέρει την μείωση των εξόδων για τους χρήστες-ιδιοκτήτες των κατοικιών καθ' όλη τη διάρκεια διαμονής σε αυτά. Παράλληλα, για τις όποιες επιχειρηματικές δραστηριότητες αναπτυχθούν εντός των οικισμών των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, η αειφόρα δόμηση μπορεί να αποτελέσει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, καθώς το χαμηλό ενεργειακό κόστος που προκύπτει θα ευνοήσει κυρίως τους επενδυτές που εστιάζουν στις τουριστικές δραστηριότητες διαμονής. Όμως, πέρα από την μείωση του ενεργειακού κόστους, μέσω της αειφόρου δόμησης μπορεί να διαμορφωθεί ένα καινούργιο πρότυπο, που θα αφορά το σύνολο της ιδιωτικής οργανωμένης πολεοδόμησης που ενδέχεται να λειτουργήσει καταλυτικά προς την κατασκευή περιβαλλοντικά φιλικών κτιρίων, τόσο από τον ιδιωτικό, όσο και από τον δημόσιο τομέα, συμβάλλοντας στον εκσυγχρονισμό της κτιριακής υποδομής για το σύνολο της χώρας, στον τομέα της κατοικίας και του τριτογενούς τομέα.

## 5.5 Επιχειρηματικότητα και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί

Για την έννοια της επιχειρηματικότητας έχουν δοθεί πολλοί και διαφορετικοί ορισμοί. Ειδικότερα, σύμφωνα με τον Drucker (1985), «η επιχειρηματικότητα μπορεί να προσδιοριστεί ως μια πράξη καινοτομίας, η οποία περιλαμβάνει την χρηματοδότηση των υπαρχόντων πόρων με νέες δυνατότητες δημιουργίας πλούτου». Επιπλέον, μια ακόμη προσέγγιση δίνεται από τους Hisrichetal. (2006), σύμφωνα με τους οποίους η επιχειρηματικότητα μπορεί να οριστεί «ως η διαδικασία δημιουργίας κάτι καινούργιου με αξία, δαπανώντας τον αναγκαίο χρόνο και την προσπάθεια, αναλαμβάνοντας τον οικονομικό, φυσικό και κοινωνικό κίνδυνο και αντλώντας οικονομική και προσωπική ικανοποίηση, καθώς επίσης και ανεξαρτησία ανταμοιβής» (Σαρρή & Τριχοπούλου,2012). Ξεχωριστή αναφορά θα πρέπει να γίνει στην κοινωνική επιχειρηματικότητα, καθώς μέσω αυτής παρέχονται νέα μοντέλα παροχής προϊόντων και υπηρεσιών, τα οποία στοχεύουν στην εξυπηρέτηση των ανθρωπίνων αναγκών ασθενέστερων κοινωνικών ομάδων, οι οποίες δεν έχουν τη δυνατότητα να εξυπηρετηθούν από τις παρούσες κοινωνικές και οικονομικές δομές (Seelos&Mair,2005).

Βάσει της ιδιοκτησίας μιας επιχείρησης η κοινωνική επιχειρηματικότητα μπορεί να διακριθεί σε διαφορετικούς τύπους. Έτσι, υπάρχει η ιδιωτική κοινωνική επιχειρηματικότητα, η οποία έχει να κάνει με την ανάπτυξη ιδιωτικών πρωτοβουλιών που γίνονται από ορισμένες ομάδες ατόμων, έχοντας ως βασική επιδίωξη την αντιμετώπιση κοινωνικών ζητημάτων, αλλά και την επίτευξη κέρδους, με ταυτόχρονη δημιουργία και διάχυση της καινοτομίας. Περαιτέρω, υπάρχει η κοινωνική επιχειρηματικότητα που δεν έχει μόνο ως στόχο την επίτευξη κέρδους, αλλά και την ανάπτυξη κατόπιν της καθοδήγησης που προσφέρεται από τον δημόσιο τομέα. Πρόκειται κυρίως για πρωτοβουλίες που λαμβάνονται από τον δημόσιο τομέα για την επίλυση κοινωνικών προβλημάτων, ωστόσο για να μπορεί να λειτουργεί με τρόπο αποτελεσματικό αυτό το είδος, θα πρέπει να υπάρχει εμπειρία πάνω στην αντιμετώπιση του συγκεκριμένου κοινωνικού προβλήματος (Νικολάου,2013). Η τάση αυτή αναδεικνύεται ως ιδιαίτερα σημαντική σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς περίπου το 10% των ευρωπαϊκών επιχειρήσεων, μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία αυτή, ενώ αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι περίπου το 10% των θέσεων εργασίας που δημιουργούνται στην Ευρώπη, κατά τα τελευταία έτη, σχετίζονται με δραστηριότητες που εντάσσονται στα πλαίσια της κοινωνικής επιχειρηματικότητας (Σαρρή & Τριχοπούλου,2012).

Αναφορικά με τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, στις εγκαταστάσεις αυτών, θα μπορούσαν να λειτουργήσουν υποδομές που θα ενισχύουν και θα προάγουν την επιχειρηματικότητα, όπως για παράδειγμα είναι οι θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Ωστόσο, για να ληφθεί μια τέτοια απόφαση, θα πρέπει να έχουν διερευνηθεί όλες οι παράμετροι που σχετίζονται με την περιοχή όπου εδρεύει ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός, όπως για παράδειγμα είναι η δομή της τοπικής οικονομίας ή το διαθέσιμο ανθρώπινο δυναμικό και οι δεξιότητες που το χαρακτηρίζουν. Ακόμη, θα πρέπει να υπάρξει και η κατάλληλη υποστήριξη από τα μέλη του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, με ένα τέτοιου είδους εγχείρημα να μην είναι και τόσο εφικτό να λάβει χώρα σε έναν αμιγώς παραθεριστικό Οικοδομικό Συνεταιρισμό, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι δεν θα υπήρχε το αντίστοιχο ενδιαφέρον.

Για παράδειγμα, σε έναν Οικοδομικό Συνεταιρισμό που εδρεύει κοντά σε κάποιο αστικό κέντρο και υπάρχει η αντίστοιχη κρίσιμη μάζα, ίσως είναι πιο εύκολο να αναπτυχθεί ένα τέτοιου είδους εγχείρημα. Όσο αφορά στις επιχειρήσεις που θα φιλοξενούνταν σε μια θερμοκοιτίδα επιχειρήσεων εντός ενός Οικοδομικού Συνεταιρισμού, θα μπορούσαν αυτές να αφορούν είτε την αιφόρο δόμηση και την εξοικονόμηση ενέργειας στον κτιριακό τομέα, κυρίως δηλαδή start-up, είτε εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον τουριστικό κλάδο και δύναται να αναπτύξουν άμεσες εφαρμογές, οι οποίες θα συμβάλλουν στην περαιτέρω ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας, καθώς επίσης και του Οικοδομικού Συνεταιρισμού. Ακόμη, σε μια θερμοκοιτίδα που αναπτύσσεται στα πλαίσια του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, θα μπορούσαν να φιλοξενηθούν και επιχειρήσεις παραγωγής προϊόντων διατροφής και έρευνας σε αυτά, τα οποία και θα μπορούσαν εν συνεχεία να συνδυαστούν με αμιγώς τουριστικές επιχειρήσεις, έτσι ώστε να υπάρξει μεγιστοποίηση της παραγόμενης αξίας.



## 5.6 Εφαρμογή καινοτομιών στους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς

Εφόσον οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, στην φάση δραστηριοποίησης λύσουν τα σημαντικά προβλήματα που αντιμετώπιζαν, έχουν τη δυνατότητα να εισάγουν πλήθος καινοτομιών τόσο κατασκευαστικών, όσο και σε επίπεδο οργάνωσης. Ειδικότερα, πέρα από την αειφόρο δόμηση, που αποτελεί μια ευκαιρία για τα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών να αυξήσουν την αξία της περιουσίας που έχουν ή σκοπεύουν να χτίσουν, υπάρχει πληθώρα καινοτομιών και δράσεων που μπορούν να εφαρμοστούν στα πλαίσια λειτουργίας των Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Για παράδειγμα, θα μπορούσαν να εφαρμοστούν αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού υπαίθριων χώρων, γεγονός που θα καθιστούσε τους οικισμούς που διαμορφώνουν οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, αρκετά φιλικούς προς τους χρήστες τους και συνάμα ενδιαφέροντες για την προσέλκυση και ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων. Ακόμη, μια ενέργεια που θα μπορούσε να γίνει εντός του οικισμού των μελών του Οικοδομικού Συνεταιρισμού είναι η παροχή ψηφιακών υποδομών υψηλού επιπέδου, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι διαβιούμε στην εποχή της πληροφορίας και των τεχνολογικών εξελίξεων, αλλά και η ανάπτυξη ενός συστήματος ήπιων μετακινήσεων, όπως για παράδειγμα είναι το ποδήλατο ή το πατίνι, έτσι ώστε να υπάρχει χαμηλή όχληση εντός των εγκαταστάσεων του Οικοδομικού Συνεταιρισμού.

Ουσιαστικά, έπειτα από μια αβελτηρία σε οικονομικό επίπεδο για την χώρα, κατά την διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας, όπου η δόμηση κατοικίας και κτιρίων γενικότερα περιορίστηκε κατά κόρον, οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, εφόσον όπως ειπώθηκε εκ νέου επιλύσουν τα προβλήματά τους και καταφέρουν να αναπτυχθούν πλήρως, μπορούν να αποτελέσουν μια κοιτίδα καινοτομίας και ανάπτυξης, αναδεικνύοντας την ιδιωτική πολεοδόμηση στην σύγχρονη εποχή, ενώ ταυτόχρονα, τα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, απολαμβάνουν με τον τρόπο αυτό οφέλη, είτε απλά ως ιδιοκτήτες κατοικιών που βρίσκονται στους οικισμούς των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, είτε ως επιχειρηματίες που αποφάσισαν να συμμετέχουν σε κάποιου είδους επιχείρηση, είτε μόνοι τους, είτε συνεργατικά με άλλα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Επιπλέον, μια ακόμη επιτυχημένη πρακτική που θα μπορούσε να εφαρμοστεί στα πλαίσια των Οικοδομικών Συνεταιρισμών είναι η βέλτιστη αξιοποίηση των απορριμμάτων που παράγονται εντός των υποδομών τους και η ελαχιστοποίηση αυτών. Στα πλαίσια αυτά, μπορούν να εγκατασταθούν συστήματα Διαλογής στην Πηγή, έχοντας όσο το δυνατόν περισσότερα

ρεύματα ανακύκλωσης, ενώ παράλληλα μπορούν να γίνονται δράσεις ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης των χρηστών, έτσι ώστε να ενταχθούν γρήγορα και με αποτελεσματικότητα στην νέα προσπάθεια. Ανάλογα με την δυναμικότητα των εγκαταστάσεων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, μπορούν να εφαρμοστούν και άλλες πρακτικές, όπως για παράδειγμα είναι η κομποστοποίηση κτλ.. Το ζήτημα της διαχείρισης απορριμμάτων, πέρα από τα οφέλη που προκαλεί για τους ιδιοκτήτες, δύναται να δημιουργήσει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στον τομέα του τουρισμού, καθώς οι όποιες τουριστικές υποδομές και εγκαταστάσεις δημιουργηθούν θα έχουν υψηλά περιβαλλοντικά στάνταρ, κάτι που ενισχύεται άλλωστε και με τις πρακτικές αειφόρου δόμησης που αναφέρθηκαν προηγουμένως.

## 5.7 Οφέλη προς τα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Εφόσον μπορέσει να επιτευχθεί το δύσκολο εγχείρημα της ανάπτυξης των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, αναμένεται να υπάρξουν σημαντικά μεγάλα οφέλη για τα μέλη των συνεταιρισμών. Πιο αναλυτικά, όσο αφορά στα οικονομικά οφέλη, μέσα από την ενοικίαση κατοικιών, αλλά και την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων υποστηρικτικών προς τον τουρισμό, δύναται να έχουν ένα ικανοποιητικό εισόδημα, το οποίο ωστόσο αναμένεται να διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή όπου βρίσκεται ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός. Ανάλογα με τον τύπο των επιχειρήσεων που θα διαμορφωθούν, δηλαδή αν είναι Συνεταιριστικές, στα πλαίσια της κοινωνικής οικονομίας, είτε αν είναι ιδιωτικές, με μετόχους τα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, αναμένεται να προκύψει ένας σημαντικός αριθμός θέσεων εργασίας, στις οποίες μπορούν να απασχολούνται τα μέλη των Συνεταιρισμών, για ένα χρονικό διάστημα κατά την διάρκεια του έτους, είτε ακόμη και για όλο το έτος, εφόσον η περιοχή που βρίσκεται ο Συνεταιρισμός μπορεί να φιλοξενεί τουρίστες καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Η δυνατότητα αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι ακόμη και σήμερα τα ποσοστά ανεργίας βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα.

Πέρα όμως από τα οικονομικά οφέλη, τα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών που δεν έχουν τη δυνατότητα, είτε δεν επιθυμούν την ενεργό εμπλοκή τους στην τουριστική ανάπτυξη, αναμένεται να έχουν και αυτά οφέλη, καθώς υπάρχει συνολική αναβάθμιση των υποδομών που βρίσκονται εντός των εγκαταστάσεων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, αλλά και της ευρύτερης περιοχής. Για παράδειγμα, κάποιο μέλος ενός Οικοδομικού Συνεταιρισμού που δεν δραστηριοποιείται επιχειρηματικά στον τομέα του τουρισμού και απλά διατηρεί την

παραθεριστική του κατοικία, απολαμβάνει οφέλη, όπως είναι οι βελτιωμένες υποδομές πρόσβασης προς τον Οικοδομικό Συνεταιρισμό, αλλά και οι υποδομές εντός αυτού, όπως είναι τα εμπορικά καταστήματα, οι χώροι πρασίνου, οι παιδικές χαρές, οι τυχόν ποδηλατόδρομοι που μπορούν να διαμορφωθούν κτλ.

Παράλληλα, πέρα από τα λειτουργικά και αισθητικά οφέλη, τα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών εντάσσονται σε μια κουλτούρα σεβασμού προς το περιβάλλον και χαμηλής περιβαλλοντικής όχλησης, λαμβάνοντας υπόψη πως οι τουριστικές υποδομές που πρόκειται να αναπτυχθούν θα είναι χαμηλής περιβαλλοντικής όχλησης και θα ενσωματώνουν τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι και το γεγονός ότι για την ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων αναμένεται να δοθεί ο δέων σεβασμός προς το δασικό περιβάλλον, καθώς για την έγκριση των περιβαλλοντικών και πολεοδομικών όρων ανάπτυξης του Οικοδομικού Συνεταιρισμού είναι αναγκαίο να υπάρξει σεβασμός προς το δάσος και ήπια ενσωμάτωση της οικιστικής δράσης σε αυτό.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΕΠΙΛΟΓΟΣ:

Μέσα από την εκτενή ανάλυση που παρουσιάστηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, διαμορφώθηκε μια σαφής εικόνα για την κατάσταση που επικρατεί σήμερα στη χώρα, σε σχέση με το ζήτημα των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Η διερεύνηση του θέματος αυτού, ανέδειξε τα κρίσιμα ζητήματα και τα προβλήματα, που επηρεάζουν ένα σημαντικό αριθμό πολιτών, δυσχεραίνοντας τις προσπάθειές τους για την αξιοποίηση των εκτάσεών που έχουν εδώ και πολλά χρόνια στην κατοχή τους.

Ειδικότερα, μέσα από την παρούσα διπλωματική και τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε, έγινε μία προσπάθεια εντόπισης και ανάλυσης των περισσότερων προβλημάτων που επηρέασαν και συνεχίζουν να επηρεάζουν ανασταλτικά την λειτουργία και την ανάπτυξη των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα, φάνηκε πως είναι οι αμφιλεγόμενες εκτάσεις συνεταιρισμών, οι οποίες θεωρούνται δασικές ή αναδασωτές. Όπως προέκυψε από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, στην κατηγορία αυτή ανήκουν 173 συνεταιρισμοί, δηλαδή το 31.7% του συνόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών της χώρας. Πρόκειται λοιπόν, για ένα ιδιαίτερα σοβαρό ζήτημα που εδώ και δεκαετίες δεν κατόρθωσαν να επιλύσουν οι αρμόδιοι φορείς, παρά τις διάφορες παρεμβάσεις και τις τροποποιήσεις στη νομοθεσία.

Εκτός του δασικού χαρακτήρα των περιοχών των οικοδομικών συνεταιρισμών Ορισμένες περιπτώσεις είναι ακόμα πιο περίπλοκες, καθώς πέραν του δασικού χαρακτήρα των περιοχών, που αποτελεί τον βασικό ανασταλτικό παράγοντα για την επίτευξη των στόχων των Ο.Σ., τα θεσμικά πλαίσια δόμησης και προστασίας των ορεινών όγκων, αρχαιολογικών ζωνών και ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, καθιστούν απαγορευτική την ένταξή τους σε σχέδιο πόλης.

Επιπλέον, εμπόδια που εντοπίστηκαν και έχουν συμβάλει στην μείωση της δραστηριότητας των οικοδομικών συνεταιρισμών σχετίζονται σε μεγάλο βαθμό με το ρόλο του κράτους και την οργάνωση της κρατικής διοίκησης στα πλαίσια της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Η ανυπαρξία μιας ορθολογικής πολεοδομικής πολιτικής και οι συνεχείς αλλαγές του θεσμικού πλαισίου και νομοθετημάτων δεν εξυπηρετούν τον σκοπό των Ο.Σ.

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα με το οποίο έρχονται αντιμέτωποι συχνά οι Ο.Σ είναι η αδυναμία υλοποίησης σε καθορισμένη προθεσμία των κοινόχρηστων έργων υποδομής, (δρόμων,

πλατειών, δικτύων κλπ.), των συνεταιριστικών εκτάσεων με βάση τις προδιαγραφές της προβλεπόμενης νομοθεσίας προκειμένου να αναπτυχθούν σύγχρονα και εξοπλισμένα με τις αναγκαίες υποδομές. Το ζήτημα αυτό σχετίζεται επίσης και με την μη ύπαρξη των απαιτούμενων χρηματικών πόρων από πλευράς των συνεταιρισμών.

Επιπροσθέτως, άλλα θέματα που εντοπίσαμε είναι η μη ενημέρωση των φακέλων από τους ίδιους τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, οι φορολογικές επιβαρύνσεις αλλά και σε πολλές περιπτώσεις, η μη σωστή διαχείριση των θεμάτων τους από την διοίκηση που τους εκπροσωπεί.

Στη συνέχεια η διπλωματική εργασία εστιάζει στις λύσεις και την διαμόρφωση προτάσεων προς την έγκαιρη αντιμετώπιση των προβλημάτων για την αποτελεσματική επανεκκίνηση της δραστηριότητας τους μέσω της εύρεσης σύγχρονων διόδων και μεθόδων που θα συνεισφέρουν στην περαιτέρω ανάπτυξη τους. Συγκεκριμένα η αντιμετώπιση των προβλημάτων που βιώνουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα διαχωριστεί σε δύο βασικούς κατευθυντήριους άξονες.

Από τη μία πλευρά, γίνεται αναφορά στον ρόλο της κρατικής βούλησης και των κρατικών μηχανισμών στην διαχείριση των προβλημάτων, όπου αναπτύσσονται οι κρατικοί μηχανισμοί των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ), η κύρωση των δασικών χαρτών μέσω της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, ώστε να δημιουργηθεί μια ξεκάθαρη εικόνα για το ιδιοκτησιακό καθεστώς, μα πάνω απ' όλα τονίζουμε την ενεργοποίηση του εργαλείου της Ψηφιακής Τράπεζας Γης που θα συμβάλει θετικά στην ανταλλαγή εκτάσεων ή την μεταφορά του συντελεστή δόμησης στις προβληματικές περιοχές.

Ενώ από την άλλη, αναδεικνύουμε την σημασία των συλλογικών πρωτοβουλιών που μπορεί να αναλάβουν οι ίδιοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μέσω της χάραξης ξεκάθαρης στρατηγικής και ολοκληρωμένου προγράμματος δραστηριοποίησης. Συγκεκριμένα, εστιάζουμε στο γεγονός οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί να αναπτύξουν μοντέλα σωστής διαχείρισης, ενσωματώνοντας πρακτικές με επενδυτικό χαρακτήρα από παραδείγματα ξένων συνεταιρισμών. Έτσι κρίνεται απαραίτητη η αλλαγή του νομοθετικού πλαισίου των οικοδομικών συνεταιρισμών για την προσέλκυση ξένων επενδυτών, για τη χρηματοδότηση κατασκευών εντός ορίων των συνεταιρισμών.

Η απεμπλοκή των οικοδομικών συνεταιρισμών από τα προαναφερόμενα προβλήματα αφενός θα δώσει λύση στην «ομηρία» και ταλαιπωρία των πολιτών στο ζήτημα τους και αφετέρου θα δώσει ώθηση στην πραγματική οικονομία με εξαιρετικά μεγάλα οφέλη για το κράτος.

Στο πλαίσιο αυτό διερευνώνται τα προνόμια που μπορούν να έχουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στην ανάπτυξη των ακινήτων ( Real Estate ) και την εμπορική εκμετάλλευσή τους, την δημιουργία τουριστικών κατοικιών και συγκροτημάτων όπως και την ανάπτυξη της κοινωνικής οικονομίας και επιχειρηματικότητας εντός των εκτάσεών τους.

Επιπροσθέτως, τονίζουμε ότι με την «ενεργοποίηση» των οικοδομικών συνεταιρισμών θα αξιοποιηθούν μεγάλες εκτάσεις με σύγχρονα περιβαλλοντικά στάνταρτ, αποφεύγοντας την άναρχη, ενεργοβόρα και απειλητική για το περιβάλλον οικιστική ανάπτυξη.

Εν κατακλείδι, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, εφόσον όπως ειπώθηκε επιλύσουν τα προβλήματά τους και καταφέρουν να αναπτυχθούν πλήρως, μπορούν να αποτελέσουν μια κοινότητα καινοτομίας και ανάπτυξης, αναδεικνύοντας την ιδιωτική πολεοδομία στην σύγχρονη εποχή, ενώ ταυτόχρονα, τα μέλη των οικοδομικών συνεταιρισμών, απολαμβάνουν με τον τρόπο αυτό οφέλη, είτε απλά ως ιδιοκτήτες κατοικιών που βρίσκονται στους οικισμούς των οικοδομικών συνεταιρισμών, είτε ως επιχειρηματίες που αποφάσισαν να συμμετέχουν σε κάποιου είδους επιχείρηση, είτε μόνοι τους, είτε συνεργατικά με κάποιο επενδυτικό σχήμα ή άλλα μέλη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών.



## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1. Εγκεκριμένοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μετά το 1985 στην Ελλάδα

Πίνακας 2. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που βρίσκονται υπό διάλυση

Πίνακας 3. Αριθμός εισερχόμενων τουριστών και εισπράξεις (πηγή: Ίκκος & Κουτσός,2018)

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1. Η εικόνα των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα σήμερα

Εικόνα 2. (πηγή: Domika.gr / ΥΠΕΚΑ: Προωθείται λύση για τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς)

Εικόνα 3. ( πηγή : Ecopress / ΥΠΕΝ : Από το ‘Ηράκλειο Κρήτης άνοιξε ο δρόμος οικιστικής αξιοποίησης για δεκάδες οικοδομικούς συνεταιρισμούς.)

Εικόνα 4. ( πηγή : Ecopress / Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί : Αντιστροφή μέτρηση για κοινόχρηστα έργα σε νέες οικιστικές αναπτύξεις. )

Εικόνα 5: (πηγή : Δούκας, Κ., 2010, *Από τους Δασικούς Χάρτες στο λειτουργούν Κτηματολόγιο*. Θεσσαλονίκη: Διάλεξη ΑΠΘ.)

Εικόνα 7. (πηγή: Καθημερινή, 2019 / Εκτίναξη στην αγορά ακινήτων.)

Εικόνα 8. (πηγή : Αναγνώστου, Χ., 2012. *Βιώσιμα αστικά μοντέλα ανάπτυξης : Η προσέγγιση των οικολογικών πόλεων*. Θεσσαλονίκη: Πολυτεχνική Σχολή Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, ΑΠΘ.

Εικόνα 9. *Milanodue*, κοινότητας Segrate, η οποία βρίσκεται κοντά στο Μιλάνο.(πηγή: Γρήβα, Μ., 2013. *Διερεύνηση συνθηκών και δυνατοτήτων Ιδιωτικής Πολεοδόμησης στην Ευρώπη*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.)

Εικόνα 10. Τουριστικό θέρετρο Kilada Hills Αργολίδα. (πηγή: Enikonomia.gr / Εγκρίθηκε η επένδυση Kilada Hills στην Αργολίδα από το κεντρικό συμβόλαιο διοίκησης)

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 1. Αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών πριν το 1985. (πηγή:Πετρόπουλος. Π., 2009. *Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.)

Γράφημα 2. Αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών που κατέχουν δασικές εκτάσεις. (πηγή:Πετρόπουλος. Π., 2009. *Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.)

Γράφημα 3. Αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών που αντιμετωπίζουν αλλά προβλήματα ανά νομό.(πηγή:Πετρόπουλος. Π., 2009. *Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.)

Γράφημα 4. Αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών που βρίσκονται σε εκκρεμότητα ανά νομό.(πηγή:Πετρόπουλος. Π., 2009. *Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.)

Γράφημα 5. Ποσοστά οικοδομικών συνεταιρισμών ανά κατηγορία στην Ελλάδα. (πηγή:Πετρόπουλος. Π., 2009. *Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.)

Γράφημα 6. Τάσεις τουρισμού βάσει εκτιμήσεων μελετητών (πηγή: WWF / Τουρισμός )

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Ελληνική βιβλιογραφία

- Αναγνώστου, Χ., 2012. *Βιώσιμα αστικά μοντέλα ανάπτυξης : Η προσέγγιση των οικολογικών πόλεων*. Θεσσαλονίκη: Πολυτεχνική Σχολή Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, ΑΠΘ.
- Βαρβαρέσος, Σ., 2008. *Τουρισμός-Οικονομικές Προσεγγίσεις*. Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός.
- Γαβαλάς, Ι., 2015. *Νομοθετικό πλαίσιο του νόμου 4280/2014, η συμμόρφωση του με κανόνες υπερνομοθετικής ισχύος και η σχετική διεθνής εμπειρία*. Βόλος: ΠΜΣ Χωρικής Ανάλυσης και Διαχείρισης Περιβάλλοντος Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Γκίκα, Μ. 2015. *Η ιδιωτική πολεοδόμηση στην Ελλάδα: Η περίπτωση των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Μαγνησία*. Βόλος: Πολυτεχνική Σχολή Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Γρήβα, Μ., 2013. *Διερεύνηση συνθηκών και δυνατοτήτων Ιδιωτικής Πολεοδόμησης στην Ευρώπη*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.
- Δημοπούλου, Ε., Λαμπρόπουλος, Α., Ζεντέλης, Π., 2010. *Η συμβολή του κτηματολογίου στην διαχείριση του δασικού χώρου*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.
- Δούκας, Κ., 2010, *Από τους Δασικούς Χάρτες στο λειτουργούν Κτηματολόγιο*. Θεσσαλονίκη: Διάλεξη ΑΠΘ.
- Ευρωπαϊκή Ένωση, 2011. *Πόλεις του αύριο, προκλήσεις, οράματα, η πορεία μπροστά*. Περιφερειακή πολιτική ΕΕ.
- Ίκκος, Α. & Κουτσός, Σ., 2018. *Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία-1<sup>η</sup> εκτίμηση (προσωρινά στοιχεία)-Μάιος 2018*. Αθήνα: Εκδόσεις ΙΝΣΕΤΕ.
- Ίκκος, Α., 2016. *Η απασχόληση στον τουρισμό και στην υπόλοιπη οικονομία 2009-2016 βάσει «Έρευνας Εργατικού Δυναμικού»*. Αθήνα: SETE-Intelligence.
- Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, 2015. *Μελέτη-Εμπειρογνωμοσύνη με τίτλο: «Μελέτη Διερεύνησης των Επιπτώσεων της Οικονομικής Κρίσης στις Ελληνικές Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις»*. Αθήνα: ΙΝΣΕΤΕ.
- Καμούτση, Π., Γκόρτσος, Κ., Μάρκου, Α., 2008. *Τάσεις μετατροπής της χρήσης του παράκτιου χώρου της Αττικής από δεύτερη & παραθεριστική κατοικία σε κύρια κατοικία: Ποσοτικές διαστάσεις του φαινομένου και πιλοτική διερεύνηση στο Δ. Αρτέμιδας*. *Μελέτες και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21<sup>ου</sup> Αιώνα*. Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.
- Κοκκώσης, Χ. & Τσάρτας, Π., 2001. *Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και περιβάλλον*. Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.
- Λάγκας, Γ.Κ., 2008. *Συγκρότηση γεωγραφικού συστήματος πληροφοριών για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της Χερσονήσου της Λαυρεωτικής*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.
- Λάμπρου, Ε. & Ίκκος, Α., 2018. *Διεθνείς Αεροπορικές Αφίξεις: Β' Μέρος-Ανάλυση κύριων χωρών*. Αθήνα: Εκδόσεις ΙΝΣΕΤΕ.

- Νικολαΐδης, Ε., 2017. *Τουρισμός και Ανάπτυξη: Βασικά Μεγέθη, Κλαδικές Διασυνδέσεις, Αγροτροφικό Σύστημα και το Παράδειγμα της Κρήτης*. Αθήνα: Ινστιτούτο Εργασίας Γ.Σ.Ε.
- Νικολάου, Ι., 2013. *Κοινωνική Οικονομία-Κοινωνική Επιχειρηματικότητα, Εκπαιδευτικό Υλικό για τα Κέντρα Δια Βίου Μάθησης*. Αθήνα: Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων-Γενική Γραμματεία Δια Βίου Μάθησης.
- Οικονόμου, Δ. & Πετράκος, Γ., 1999. *Πολιτικές Οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα*. Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Εκδόσεις Gutenberg.
- Οικονόμου Δ.& Πετράκος Γ., 1999, *Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων*, Αθηνά: Εκδόσεις Gutenberg.
- Πετρόπουλος, Π., 2009. *Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα*. Αθήνα: Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.
- Ποϊριατζίδου, Ε.Θ., 2008. *Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής*. Θεσσαλονίκη: Σχολή Νομικών, Οικονομικών και Πολιτικών Επιστημών, Τμήμα Νομικής ΑΠΘ.
- Σταματίου Ε., 2002. *Πολεοδομικός σχεδιασμός και οικιστική ανάπτυξη- Η εξέλιξη της "Ιδιωτικής Πολεοδόμησης" από την έναρξη του θεσμού μέχρι σήμερα*. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Παυλάκη, Σ.Ε., 2018. *Η αειφόρα των δασών στο ισχύος νομοθετικό πλαίσιο*. Διάλεξη: ΜΔΕ Περιβαλλοντική Πολιτική.
- Τσούμας, Β., 2005. *ΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ: Οικοδομικοί-Αστικοί & Αγροτικές Συνεταιριστικές Οργανώσεις (Α.Σ.Ο.)*. Αθήνα: Εκδόσεις Εύδοξος.
- Χριστοδούλου, Χ., 2008. *Ο σχεδιασμός του ακραίου αστικού και περιαστικού χώρου των ελληνικών πόλεων. Θεσμικό πλαίσιο και αποσπασματικές πολεοδομικές πρακτικές στην περιφέρεια της Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη: Τεχνικά Χρονικά.

## Ξένηβιβλιογραφία

- Baeck, P. & Collins, L., 2013. *Working the Crowd: A short guide to crowdfunding and how it can work for you*. London: Nesta.
- De Buysere, K., Gajda, O., Kleverlann, R., Marom, D., 2012. *A Framework for European Crowdfunding*. Crowdfundingframework.
- Golic, Z., 2014. *Advantages of crowdfunding as an alternative source of financing of small and medium-sized enterprises*. Proceedings of the Faculty of Economics in East Sarajevo.pg. 39-48.
- Hobma F., 2011. *Private Partnerships in Urban Development: experiences from the Netherlands*. Delft : Delft University of Technology.
- Komar B., 2011. *Katowice Housing Cooperative- Strategies and Investments*. Poland: The Silesian University of Technology.
- Pazowski, P. & Czudec, W., 2014. *Economic Prospects and Conditions of Crowdfunding*. *Management Knowledge and Learning International Conference*.pg. 1079-1088.
- Ramsey, Y.A., 2012. *What the heck is crowdfunding?* *Businesspeople*.pg. 54-57.
- Seelos, C. & Mair, J., 2005. *Social entrepreneurship: Creating new business models to serve the poor*. *Business Horizons*.pg. 241-246.

## Άρθρα και Διαδικτυακές πηγές

Αυγενάκης, Λ., 2013. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί: ο εγχώριος επενδυτής που κοιμάται. *Neakriti*.

Διαθέσιμο στο: <https://www.neakriti.gr/article/apopseis/1019842/oikodomikoi-synetairismoi-o-egxwrios-ependytis-poy-koimatai>

Γεωργιοπούλου, Τ., 2013. Την οικιστική αξιοποίηση των εκτάσεων της ζητεί η Ένωση Οικοδομικών Συνεταιρισμών. *Καθημερινή*. Διαθέσιμο στο:

[https://www.kathimerini.gr/147151/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/thn-oikistikh-a3iopihshtwn-ektasewn-ths-zhtei-h-enwsh-oikodomikwn-synetairismwn?fbclid=IwAR0DJS2NKY8sHWrR\\_NPOe5fcDnVLN32\\_uqg1c3gtBTv8a9uP8mIll0KvTGo](https://www.kathimerini.gr/147151/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/thn-oikistikh-a3iopihshtwn-ektasewn-ths-zhtei-h-enwsh-oikodomikwn-synetairismwn?fbclid=IwAR0DJS2NKY8sHWrR_NPOe5fcDnVLN32_uqg1c3gtBTv8a9uP8mIll0KvTGo)

Δούκας, Κ., 2010. Δασικοί χάρτες και... «εδώδιμα-αποικιακά». *Εφημερίδα Αγγελιοφόρος*.

ΥΠΕΝ, 2018. Προς μια Εθνική Στρατηγική για τα Δάση. *ΥΠΕΝ*.

Διαθέσιμο στο: <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=950&language=el-GR> [05/07/2019].

Υπουργείο Τουρισμού, 2019. Αναπτυξιακός Νόμος.

Διαθέσιμο στο: <http://www.mintour.gov.gr/Investments/DevelopmentLaw> [05/07/2019].

Ζακυνθινός, Κ., 2015. Σε... αναμμένα κάρβουνα οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί - αλλαγές με περιβαλλοντικό πρόσημο σχεδιάζει η κυβέρνηση. *B2Green*.

Διαθέσιμο στο: [https://www.b2green.gr/el/post/20572/se-anammena-karvouna-oi-oikodomikoi-synetairismoi-allages-me-perivallontiko-prosimo-schediazei-i-kyvernisi?fbclid=IwAR0tcG\\_piW1Tptg74Yb0pkG-U2ije5LkgPk2tuRni9MUsNxLP4tfyK7112Q](https://www.b2green.gr/el/post/20572/se-anammena-karvouna-oi-oikodomikoi-synetairismoi-allages-me-perivallontiko-prosimo-schediazei-i-kyvernisi?fbclid=IwAR0tcG_piW1Tptg74Yb0pkG-U2ije5LkgPk2tuRni9MUsNxLP4tfyK7112Q)

Ίγκος, Α., & Κουτσός, Σ., 2019. Η Μέση κατά Κεφαλήν Δαπάνη των εισερχομένων τουριστών στην Ελλάδα, 2005-2018, εξέλιξη και σύγκριση με Ισπανία. Διαθέσιμο στο:

[http://www.insete.gr/Portals/0/meletes-INSETE/01/2019/2019\\_Average\\_Spend\\_MKD\\_2005-2018.pdf](http://www.insete.gr/Portals/0/meletes-INSETE/01/2019/2019_Average_Spend_MKD_2005-2018.pdf) [19/06/2019].

Καϊτατζηδης, Φ., 2014. Κανείς κερδισμένος από το αλισβερίσι κράτους-συνεταιρισμών.

*Ελευθεροτυπία*. Διαθέσιμο στο: <http://www.enet.gr/?i=news.el.oikonomia&id=449094>

Καποτάς, Π.Σ., 2016. Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, Οικιστική Ανάπτυξη και Δάσος με Αφορμή Την ΣΤΕ3052/2015. *Περιβάλλον & Δίκαιο*, Τεύχος 2, σ. 211-216.

Καραουλάνης, Θ., Ξυπνητού, Μ., 2019. Λύση στο πρόβλημα των οικοδομικών συνεταιρισμών μέσα από την Ψηφιακή Τράπεζα Γη. *Economix*. Διαθέσιμο στο: [https://www.economix.gr/2019/08/23/lysi-sto-provlima-ton-ikodomikon-synerismon-mesa-apo-tin-psifiaki-trapeza-gis/?fbclid=IwAR1tTcuoQuHe8Lz\\_MeiHTRwj0mYW\\_o\\_OoDoyAyY610HbwdnOfbM6QWXqmw8](https://www.economix.gr/2019/08/23/lysi-sto-provlima-ton-ikodomikon-synerismon-mesa-apo-tin-psifiaki-trapeza-gis/?fbclid=IwAR1tTcuoQuHe8Lz_MeiHTRwj0mYW_o_OoDoyAyY610HbwdnOfbM6QWXqmw8)

Κόλλιας, Φ., 2013. Σχέδιο ανάστασης για οικοδομικούς συνεταιρισμούς!. *Euro2day*.

Διαθέσιμο στο: <https://www.euro2day.gr/news/economy/article/778645/shedio-anastashs-gia->

[oikodomikoys-synetairismoys.html?fbclid=IwAR0SDcoFzK-mZyg8Pj6-PbI2hk\\_SaSQduEJYFF7DQJli1GQjjYnxfDaSvxU](https://www.kathimerini.gr/846824/article/epikairothta/perivallon/yyhlo-to-kostos-ths-adraneias-gia-toys-oikodomikoys-synetairismoys?fbclid=IwAR0SDcoFzK-mZyg8Pj6-PbI2hk_SaSQduEJYFF7DQJli1GQjjYnxfDaSvxU)

Λιαλιος, Γ., 2016. Υψηλό το κόστος της αδράνειας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς. *Καθημερινή*. Διαθέσιμο στο: [https://www.kathimerini.gr/846824/article/epikairothta/perivallon/yyhlo-to-kostos-ths-adraneias-gia-toys-oikodomikoys-synetairismoys?fbclid=IwAR2S94g4E2ON7mse4IRLCaZZw5h57SZf0xuPZ\\_H\\_QRCQvNli8mK1xUJ5b5A](https://www.kathimerini.gr/846824/article/epikairothta/perivallon/yyhlo-to-kostos-ths-adraneias-gia-toys-oikodomikoys-synetairismoys?fbclid=IwAR2S94g4E2ON7mse4IRLCaZZw5h57SZf0xuPZ_H_QRCQvNli8mK1xUJ5b5A)

Μπακάς, Θ.Α., 2019. Επανέρχεται η αντιπαροχή στην κτηματαγορά. *Newmoney*. Διαθέσιμο στο: [https://www.newmoney.gr/roh/blogger/epanerchete-i-antiparochi-stin-ktimatagora/?fbclid=IwAR1pcPZ8bwixGKaw-KOMagUIkb7Ga3eYsG4V7GJn5YTcqA\\_VEnzTUZNsuF8](https://www.newmoney.gr/roh/blogger/epanerchete-i-antiparochi-stin-ktimatagora/?fbclid=IwAR1pcPZ8bwixGKaw-KOMagUIkb7Ga3eYsG4V7GJn5YTcqA_VEnzTUZNsuF8)

Διαθέσιμο

Πάρνωνας Α.Ε., 2014. *Τι είναι το πρόγραμμα CLLD/LEADER*. Διαθέσιμο στο: <https://www.parnonas.gr/ti-ine-to-programma-leader/>[05/07/2019].

Άρθρο, 2013. Τουριστικά χωριά από οικοδομικούς συνεταιρισμούς. *Ημερήσια*, σελ. 17.

Άρθρο, 2007. Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί έχουν έτοιμα τα σχέδιά τους. *Καθημερινή*. Διαθέσιμο στο: <https://www.kathimerini.gr/274654/article/epikairothta/ellada/oi-oikodomikois-synetairismois-exoyn-etoima-ta-sxedia-toys>

Άρθρο, 2013. Νομοσχέδιο: Τι είναι και πως λειτουργεί η Ψηφιακή Τράπεζα Γης. *Ecopress*. Διαθέσιμο στο: <https://ecopress.gr/?p=23192>

Hermanson J., 1999. Cooperative housing around the world: Examples and experience. *Cooperative Housing Journal : Articles of Lasting values for leaders of Cooperative Housing*, pg. 14-20

Grant Thornton (2019). *Οικονομία διαμοιρασμού: κοινωνικές επιπτώσεις και ρυθμιστικές παρεμβάσεις*. Διαθέσιμο στο: [http://www.grhotels.gr/GR/BussinessInfo/News/Lists/List/Attachments/693/Sharing\\_Economy\\_Pres\\_2019\\_0205.pdf](http://www.grhotels.gr/GR/BussinessInfo/News/Lists/List/Attachments/693/Sharing_Economy_Pres_2019_0205.pdf)[Πρόσβαση 1 Ιουνίου 2019].

WWF, 2018. *Ετήσια Έκθεση Περιβαλλοντικής νομοθεσίας στην Ελλάδα*. Αθήνα: Εκδόθηκε με τη Συνεργασία Νόμος & Φύση WWF. Διαθέσιμο στο: <http://www.wwf.gr/images/pdfs/WWF-NOMOreport-2018-Sinopsi.pdf>



## ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ

<sup>I</sup> Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) (σύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου 2508/97) είναι ο μηχανισμός εκείνος που στοχεύει στην οικιστική οργάνωση περιοχών για την εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης του από 23-2-1987 ( ΦΕΚ166Δ/87) Π.Δ. με εξαίρεση τις προβλεπόμενες χρήσεις γης του αρθρ.6 του Π.Δ. από 23-2-87 (ΦΕΚ 166/Δ) καθώς και την εξυπηρέτηση των αναγκών β' κατοικίας κατά το Π.Δ. 16-8-1985 (ΦΕΚ 416Δ/85). Για την εφαρμογή του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ προϋπόθεση είναι να προβλέπονται οι αιτούμενες χρήσεις, από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ). Για τον καθορισμό ΠΕΡΠΟ, μέχρι την έγκριση των παραπάνω αναφερόμενων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης, οι οποίες καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος. Οι κατευθύνσεις αυτές εγκρίνονται με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

<sup>II</sup> Βάσει του Β.Δ. 602/31-01-1915 «Περί Συνεταιρισμών», στο άρθρο 1 αναλύεται ότι «Συνεταιρισμός κατά την έννοια του παρόντος νόμου είναι η εταιρία, ήτις αποτελείται εκ συνεταίρων, ων ο αριθμός και αι εισφοραί είναι μεταβλητά και σκοπεί την διά συνεργασίας των συνεταίρων προαγωγήν της ιδιωτικής οικονομίας εκάστου αυτών. Τοιούτοι οι συνεταιρισμοί είναι ιδία οι πιστωτικοί, οι συνεταιρισμοί αγοράς, πωλήσεως, καταναλώσεως, οι παραγωγικοί, οι οικοδομικοί». Θα πρέπει να επισημανθεί ότι σύμφωνα με το εν λόγω Β.Δ. την εποπτεία λειτουργίας των συνεταιρισμών αυτών έχει το Υπουργείο Οικονομικών, ενώ πενήντα χρόνια αργότερα, η εποπτεία αυτή πέρασε στο τότε Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας.

<sup>III</sup> Σύμφωνα με το Ν.Δ. 690/1948 (ΦΕΚ 133<sup>A</sup>/8-5-1948) «Περί συμπληρώσεως των σχεδίων πόλεως και άλλων διατάξεων» και ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 4, αναφέρεται ότι «Η εκπλήρωση του σκοπού νομίμως συνεστημένων οικοδομικών συνεταιρισμών νοείται επιτρεπόμενη μόνο εντός των εγκεκριμένων στοιχείων ρυμοτομίας των πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους, της εφεξής συστάσεως οικοδομικών συνεταιρισμών επιτρεπόμενης μόνο εφ' όσον ρητά στο καταστατικό αυτών τίθεται ως σκοπός η κτήση οικοπέδων και η ανέγερση οικοδομών αποκλειστικά και μόνο εντός των εγκεκριμένων κατά το χρόνο εγκρίσεως του καταστατικού σχεδίων ρυμοτομίας».

<sup>IV</sup> Σύμφωνα με το Β.Δ. 1059/1966 (ΦΕΚ 287/21-12-1966) «Περί του περιεχομένου της εποπτείας και του ελέγχου των Οικοδομικών Συνεταιρισμών παρα του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας», στο άρθρο 5 αναφέρεται ότι απαιτείται η έγκριση κοινής απόφασης του συγκεκριμένου Υπουργείου αλλά και του Υπουργείου Δημοσίων Έργων και συγκεκριμένα της Διεύθυνσης Οικισμού για τα ακόλουθα ζητήματα: 1) Για κάθε απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οικοδομικού Συνεταιρισμού σε θέματα που αφορούν την κτήση της έκτασης που προορίζεται για διανομή. Η έγκριση αυτή παρέχεται μέσω του ελέγχου της καταλληλότητας της προτεινόμενης έκτασης, όπου εξετάζονται οι ευρύτερες χωροταξικές και πολεοδομικές προϋποθέσεις. Επιπλέον, προβλέπονταν ότι κατά την διαδικασία της έγκρισης θα διεξάγεται έρευνα για την διαπίστωση τυχόν παραβιάσεων που γίνονται από τον Οικοδομικό Συνεταιρισμό, κυρίως για να διερευνηθεί αν υπάρχουν οι προϋποθέσεις εκτέλεσης των αναγκαίων έργων υποδομής, συγκοινωνίας, καθώς επίσης και γενικότερα των αναγκαίων έργων πόλεως, προκειμένου να μπορούν να εξυπηρετούνται οι οικιστές. 2) Για το σύστημα και τον τρόπο ανοικοδομήσεως των κατανεμημένων οικοπέδων εντός του πλαισίου του υφιστάμενου πολεοδομικού κανονισμού της περιοχής όπου αναπτύσσεται ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός. Προκειμένου να υπάρξει έγκριση καθίσταται αναγκαία η υπαγωγή της περιοχής στο σχέδιο της οικείας πόλης, κωμόπολης ή χωριού, καθώς επίσης και η έγκριση ενός σχεδίου, στην περίπτωση όπου πρόκειται για νέο ανεξάρτητο οικισμό. Ουσιαστικά μελετώντας το θεσμικό πλαίσιο που αναφέρθηκε, διαπιστώνεται ότι, έως και το



1948, οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί δραστηριοποιούνταν και οικοδομούν σε περιοχές που βρίσκονταν εντός σχεδίου, ενώ στη συνέχεια, αρκούσε να υπάρξει υπαγωγή της περιοχής που έχει στη διάθεσή του ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός στο σχέδιο πόλης και να δημιουργηθεί νέος οικισμός. Δηλαδή, για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης νέου οικισμού θα έπρεπε να υπάρχει Κοινή Υπουργική Απόφαση των δύο υπουργείων που προαναφέρθηκαν.

<sup>V</sup> Ο Α.Ν. 201/1967 «Περί ειδικών διατάξεων επί Οικοδομικών Συνεταιρισμών» προσδιορίζεται στο άρθρο 1 τη έννοια του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, όπου «ως Οικοδομικός Συνεταιρισμός κατά την έννοια του παρόντος, νοείται πας Συνεταιρισμός, ανεξαρτήτως της επωνυμίας αυτού, όστις, εκ του περιεχομένου του καταστατικού του, έχει ως κύριον ή παράλληλόν σκοπόν την απόκτησιν και διανομήν εις τα μέλη αυτού εκτάσεων, αστικών ή εξοχικών διά την ανέγερσιν οικοδομής, ή την, καθ' οιονδήποτε τρόπον στεγαστική ή μη εξυπηρέτησιν τούτων, εξαιρέσει της αποσκοπούσης εις την γεωργικήν, δασονομικήν ή αγροτικήν εν γένει εκμετάλλευσίν. Επιπλέον, σύμφωνα με το ίδιο Α.Ν. 201/1967, εξαιρείται ωσαύτων των διατάξεων του παρόντος ο Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιοματικών του Υπουργείου Εθνικής Αμύνης (Α.Ο.Ο.Α.). Ακόμη, στο άρθρο 3 αναφέρεται ότι «Το καταστατικό παντός Οικοδομικού Συνεταιρισμού δέον να υπογράφεται υπό 25 τουλάχιστον προσώπων και να υποβάλλεται εν πρωτοτύπω εις το Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας, προς έγκρισίν, εις τετραπλούν, μετά παραβόλου εκ δραχμών 1.000 υπέρ του λογαριασμού Λαϊκής Στέγης. Το ως άνω παράβολον χρησιμοποιείται αποκλειστικώς δια την εκπαίδευσιν των οργάνων και στελεχών Οικοδομικών Συνεταιρισμών Οργανώσεων».

<sup>VI</sup> Με βάση το Ν.Δ. 886/31-5-1971 «Περί διατάξεων τινών αφορωσών εις Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς», και ιδίως με το άρθρο 5, συμπληρώνεται ο προηγούμενος νόμος (Α.Ν. 201/67) ως προς τα ακόλουθα: 1) Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί δικαιούνται να αγοράζουν μόνο τας αναγκαίους τας την οικιστική εξυπηρέτησιν των μελών αυτών εδαφικά εκτάσεις. 2) Απαγορεύεται η οριστική υπαγωγή εις σχέδιον πόλεως των υπό των Οικοδομικών Συνεταιρισμών κτωμένων εδαφικών εκτάσεων προς της παροχής της υπό της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εγκρίσεως κτήσεως αυτών. Το περί υπαγωγής εις σχέδιον πόλεως Βασιλικόν Διάταγμα εκδίδεται μετά την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων περί μεταβιβάσεως εις τον Συνεταιρισμόν της κυριότητος της εις σχέδιον πόλεως υπαχθησόμενης εδαφικής εκτάσεως. 3) Η γνώμη της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας και του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού περί του ενδεδειγμένου ή μη της εγκρινούσης κτήσεως εδαφικών εκτάσεων υπό Οικοδομικών Συνεταιρισμών, από αρχαιολογικής και τουριστικής πλευράς, αντιστοίχως απαιτείται εις πάσαν περίπτωσιν. 4) Η κτήσις δασικών εκτάσεων παρά Οικοδομικών Συνεταιρισμών, προϋποθέτει επί ποινή ακυρότητας της σχετικής διακαιπραξίας την χορήγησιν βεβαίωσεως εκ μέρους των αρμοδίων δασικών αρχών του Υπουργείου Γεωργίας ότι αι εκτάσεις αύται δεν διεκδικούνται υπό του Δημοσίου, και ότι δεν συντρέχει περίπτωσις διατηρήσεως της εκτάσεως ως δασικής τοιαύτης. Η αλλαγή της μορφής της εκμεταλλεύσεως της δασικής εκτάσεως εις τοιαύτην οικιστικής μορφής πραγματοποιείται δια Β.Δ./τος περί ρυμοτομίας εκδιδόμενου τη προτάσει των Υπουργών Δημ. Έργων και Γεωργίας. 5) Απαγορεύεται, επί ποινή ακυρότητος της πράξεως, η προς τους συνεταίρους διανομή ή μεταβίβασις της κυριότητος εκτάσεως των Οικοδομικών Συνεταιρισμών προς της οριστικής υπαγωγής των εις σχέδιον πόλεως. Ουσιαστικά στο εν λόγω νομοσχέδιο φαίνεται να δίνει η πολιτεία σημασία στην γνώμη της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, καθώς επίσης και στον ΕΟΤ, αναφορικά με τις εκτάσεις που έχουν στην κατοχή τους οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί. Επιπλέον, εισάγεται η χορήγησις βεβαίωσεως που δίνεται από τις δασικές αρχές, εφόσον η έκτασις του Οικοδομικού Συνεταιρισμού είναι δασική και βρίσκεται στην κατοχή του δημοσίου, είτε διεκδικείται από το δημόσιο.

<sup>VII</sup> Σύμφωνα με το εν λόγω Π.Δ. 17/1984 επαναπροσδιορίστηκε και η έννοια του Οικοδομικού Συνεταιρισμού καθώς στο άρθρο 1 αναφέρεται «Οικοδομικός Συνεταιρισμός είναι ο κάθε συνεταιρισμός, όπου έχει ως Καταστατικό, αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλισιν για τα μέλη του, κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωσιν, ανάπλασιν και εξυγίανσιν περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών του». Σύμφωνα με το ίδιο θεσμικό πλαίσιο γίνεται

κατηγοριοποίηση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε Αστικούς, που έχουν ως στόχο την εξασφάλιση της κύριας κατοικίας στα μέλη του, και σε Παραθεριστικούς, οι οποίοι επιδιώκουν την εξασφάλιση παραθεριστικής κατοικίας στα μέλη τα οποία δεν έχουν στην κατοχή τους τέτοια.

<sup>VIII</sup> Οι διατάξεις του Π.Δ. χωρίζονται ουσιαστικά σε τρεις βασικές ενότητες: Η πρώτη ενότητα αναφέρεται στον τρόπο σύστασης, οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών. 2ς βασική προϋπόθεση για τη σύσταση ενός οικοδομικού συνεταιρισμού είναι η κοινή αίτηση 25 τουλάχιστον ατόμων στον ΟΤΑ, στον οποίο θέλουν να εγκατασταθούν. Επιπρόσθετα, στην ενότητα αυτή περιλαμβάνονται διατάξεις σχετικές με την έδρα και την επωνυμία των συνεταιρισμών, η οποία πρέπει να είναι μοναδική, τη δημιουργία του καταστατικού των συνεταιρισμών και τα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνονται σε αυτό, ρυθμίσεις που αφορούν τα μέλη, όπως επίσης και τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, ρυθμίσεις σχετικές με τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου, ρυθμίσεις που αφορούν τη Γενική Συνέλευση, που αποτελεί το ανώτατο όργανο διοίκησης και τέλος διατάξεις που αφορούν οικονομικά θέματα των συνεταιρισμών. Η δεύτερη ενότητα του Π.Δ. εστιάζει στις δυνατότητες στεγαστικής αποκατάστασης των μελών τους και στους όρους, περιορισμούς και διαδικασίες πολεοδόμησης των εκτάσεών τους. Ιδιαίτερη βαρύτητα στην ενότητα αυτή δίνεται στο ρόλο και τις αρμοδιότητες των ΟΤΑ, που είναι υπεύθυνοι μετά την παραλαβή της αίτησης των ενδιαφερόμενων για τη σύνταξη της έκθεσης σκοπιμότητας, που εκφράζει την άποψη τους. Επιπρόσθετα, καθορίζονται οι αρμοδιότητες του ΥΠΕΧ2-Ε, που έχει την αποκλειστική ευθύνη για την έγκριση χωροθέτησης των συνεταιρισμών είτε μετά τη σύνταξη έκθεσης σκοπιμότητα από τον εκάστοτε ΟΤΑ είτε μετά από απευθείας αίτηση των οικοδομικών συνεταιρισμών σε περίπτωση που ο αρμόδιος ΟΤΑ αρνηθεί να τηρήσει τη διαδικασία και ορίζονται οι γενικοί όροι δόμησης με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις (π.χ. Ν.1337/83, Π.Δ.16/1985).Σημαντικό στοιχείο που πρέπει στο σημείο αυτό να αναφερθεί αποτελεί το γεγονός ότι από τη δημοσίευση του Π.Δ. η εποπτεία και ο έλεγχος των οικοδομικών συνεταιρισμών περνά αποκλειστικά στο ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ πριν την εφαρμογή του ο έλεγχος ανήκε στο Υπουργείο Οικονομικών, το οποίο ήταν αρμόδιο για κάθε είδους συνεταιρισμούς ελέω της έλλειψης διακριτής νομοθεσίας. Η τρίτη ενότητα περιλαμβάνει μεταβατικές διατάξεις για τους παλαιότερους συνεταιρισμούς και την προσαρμογή του καταστατικού τους (στην πλειοψηφία τους οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι προγενέστεροι της ημερομηνίας σύνταξης του Π.Δ.), καθώς και διατάξεις για ορισμένες ειδικές περιπτώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών λόγω της ιδιομορφίας τους.

<sup>IX</sup> Το Π.Δ. 448/91 μέσω της αντικατάστασης της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του Π.Δ. 93/1987 προέκυψαν τα ακόλουθα σχετικά με τον καθορισμός της έκτασης που πρόκειται να πολεοδομείθαι: 1)Η συνολική έκταση που πολεοδομείται προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη τα εδαφοπονικά, μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης, καθώς επίσης και τις στεγαστικές ανάγκες που προκύπτουν, τον αριθμό των μελών του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, αλλά και τον τρόπο της οικιστικής ανάπτυξης που ακολουθείται. 2)Στην περίπτωση όπου ένα τμήμα της συνολικής έκτασης δεν μπορεί να πολεοδομηθεί, τότε παραμένει στην ιδιοκτησία του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, είτε στην ιδιοκτησία του Οικοδομικού Οργανισμού, ενώ μετά από την διάλυση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού το τμήμα αυτό επιμερίζεται εξ' αδιαίρετου σε όλα τα μέλη του.