

Το 2025 οι πρώτες κοινωνικές κατοικίες

Μέσα στο 2024 θα «τρέξει» διεθνής διαγωνισμός για την αξιοποίηση οικοπέδων του Δημοσίου μέσω ΣΔΠΤ

Για ΡΟΥΛΑΣ ΣΑΛΟΥΡΟΥ

Εντός του έτους αναμένεται να «τρέξει» ο πρώτος διεθνής διαγωνισμός για την αξιοποίηση αδρανών ακινήτων του Δημοσίου, με στόχο μέσα στο 2025 να έχουν ανεγερθεί κατοικίες, μέρος των οποίων θα διατεθεί με κοινωνικο-οικονομικά κριτήρια και χαμηλό αντίτιμο σε νέους έως 39 ετών. Ανάλογα με τη σύμβαση τα διαμερίσματά θα μπορούν να διατίθενται είτε με «κοινωνικά» ενοίκια, σημαντικά χαμηλότερα από αυτά της αγοράς είτε για αγορά είτε ακόμη και για την απόκτηση μέσω του μοντέλου «rent to own».

Με σημαντικά καθυστερήσεις αναμένεται εντός του επόμενου διαστήματος η κοινή υπουργική απόφαση, σε εφαρμογή του νόμου που ψηφίστηκε το 2022 (Ν. 5006/2022) σχετικά με την «Κοινωνικά αντιναρκακή», για την αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου και την παροχή κατοικίας με χαμηλό ενοίκιο.

Ήδη στο «μικροσκόπιο» του υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας έχουν τεθεί περίπου 1.600 ακίνητα σε ολοκλήρωση την επικράτεια, τα οποία εξετάζονται για ενδεχόμενη αξιοποίησή τους. Άλλωστε, μόνον η ΔΥΠΑ πήρε προίκα από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) συνολικά 11 οικοπέδα εντός σχεδίου σε περιοχές όπως Κηφισιά, Παιανία, Μαρούσι, αλλά και σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας, όπως Λάρισα, Αγρίνιο, Πάτρα, Σέρρες, Χαλκίδα και Ξάνθη. Στόχος είναι όλα αυτά τα οικοπέδα να χρησιμοποιηθούν για να καλύψουν στεγαστικές ανάγκες των πολιτών.

Οι ως χαρακτηριστικά δίνουν η αρμόδια υπουργός Σοφία Ζαχαράκη, «εργαζομαστε ώστε να έχουμε, επιτέλους, έναν διαγωνισμό για αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου μέσα στο 2024». Ουσιαστικά θα υπάρξει ένας διεθνής διαγωνισμός έτσι ώστε σε υπάρχον ακίνητο του Δημοσίου που αυτό τη στιγμή είναι οικοπέδο να μπορούσε να κτιστεί μέσω Συμβάσης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΠΤ) μια πολυκατοικία. «Ένα ποσοστό των διαμερισμάτων θα προσφέρεται για μίσθωση με κανονικές τιμές και ένα άλλο θα διατίθεται για κοινωνικά κατοικία με μικρό αντίτιμο, όπως γίνεται στο εξωτερικό», τόνισε χαρακτηριστικά η υπουργός. Η δράση αφορά την ανέγερση συνολικά 2.500 κατοικιών.

Κάποια διαμερίσματα θα διατίθενται με σημαντικά χαμηλότερο ενοίκιο από αυτό της αγοράς σε νέους έως 39 ετών.

ών για 5.000 ωφελούμενους νέους έως 39 ετών και τα διαθέσιμα τους σε προσιτές τιμές, εφαρμόζοντας ως μοντέλο είτε το ενοίκιο είτε την αγορά είτε την απόκτηση μέσω της διαδικασίας «rent to own», μιας συμφωνίας δηλαδή για ενοίκιο, μέσω της οποίας νοικιάζεις ένα σπίτι για ορισμένο χρονικό διάστημα, με δυνατότητα αγοράς πριν από τη λήξη της μίσθωσης. Σύμφωνα μάλιστα με πληροφορίες, δεν αποκλείεται το μοντέλο μίσθωσης με οικότιο την εξαγορά



Στα «μικροσκόπια» έχουν τεθεί περίπου 1.600 ακίνητα σε ολοκλήρωση την επικράτεια. Μόνον η ΑΥΠΑ πήρε προίκα από τον πρώην ΟΕΚ 11 οικοπέδα εντός σχεδίου σε περιοχές όπως Κηφισιά, Παιανία, Μαρούσι, αλλά και σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας, όπως Λάρισα, Αγρίνιο, Πάτρα, Σέρρες, Χαλκίδα και Ξάνθη. Στόχος είναι όλα αυτά τα οικοπέδα να χρησιμοποιηθούν για να καλύψουν στεγαστικές ανάγκες των πολιτών.

(rent to own) να επεκταθεί και σε άλλα ακίνητα φορέων της γενικής κυβέρνησης, πέραν αυτών που ανεγείρονται κατόπιν σύμβασης κοινωνικής αντιναρκακής.

Πώς θα κτιστούν

Σε κάθε περίπτωση, η δράση θα έχει μινιμικό κόστος για το Δημόσιο. Και αυτό γιατί το Δημόσιο θα παραχωρεί το αδόμενο οικοπέδο, για το οποίο θα επιλεγεί ο ανάδοχος είτε για δι-αγωνισμό, που θα αναλαμβάνει

να κατασκευάσει σύγχρονα κτίρια κατοικιών και μηβανόλια και εμπορικών χρήσεων, με βάση τις προδιαγραφές που θα προβλέπει η κάθε προκήρυξη. Η κοινωνική αντιναρκακή μπορεί να αφορά και δομημένα ακίνητα. Στην περίπτωση αυτή το αντικείμενο της σύμβασης θα περιλαμβάνει και την κατασκευή των κτισμάτων, η οποία θα γίνεται με δαπάνες του αναδόχου. Ο δημόσιος φορέας θα διατηρεί την κυριότητα των ακινήτων, ενώ ο ανάδοχος θα λαμβά-

νει αντάλλαγμα την παραχώρηση της εκμετάλλευσής για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα, π.χ. 50 χρόνια. Βασική προϋπόθεση βέβαια θα είναι ένα ποσοστό των κατοικιών, 30% έως και 60%, να διατίθεται με μειωμένο ενοίκιο στους δικαιούχους του προγράμματος κοινωνικής αντιναρκακής.

Η διάρκεια της παραχώρησης θα ορίζεται στην προκήρυξη κάθε διαγωνισμού, καθώς δεν μπορεί να είναι ενιαία για όλες τις περιοχές και τις αξίες της γης.

Αναλυτικά, στην εν αναμονή ΚΥΑ θα καθορίζονται μεταξύ άλλων τα εξής:

- Ο τύπος της σύμβασης κοινωνικής αντιναρκακής.
- Η διαδικασία επιλογής αναδόχου.
- Η ρύθμιση των συμβατικών σχέσεων με μισθωτές μετά το πέρας της εκμετάλλευσής του ακινήτου από τον ανάδοχο.
- Η διαδικασία παράδοσης και παραλαβής του ακινήτου και η σύνταξη του σχετικού πρωτοκόλλου.
- Τα κριτήρια επιλογής των δικαιούχων μισθωτών και η διαδικασία δημόσιας πρόκλησης και ειλιούγής τους, τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, ο έλεγχος και η εγκατάσταση αυτών.

- Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την κατάρτιση συμβάσεων μίσθωσης με οικότιο την εξαγορά μεταξύ δικαιούχων κοινωνικής κατοικίας που ανεγείρεται κατόπιν σύμβασης κοινωνικής αντιναρκακής και των ιδιοκτητών φορέων.

Στην πράξη θα πρέπει να καθοριστούν οι ειδικότερες προϋποθέσεις για την κατάρτιση της σύμβασης και, ιδίως, οι σχετικές με την οικονομική και οικογενειακή κατάσταση των δικαιούχων, καθώς και η διαδικασία για την επιλογή τους, τα κριτήρια και η διαδικασία επιλογής ακινήτων για την κατάρτιση συμβάσεων μίσθωσης με οικότιο την εξαγορά και οι βασικοί όροι της σύμβασης μίσθωσης με σκοπό την εξαγορά, περιλαμβανομένου και του τρόπου καθορισμού του μισθώματος, καθώς και του τιμήματος της τελικής εξαγοράς. Το ποσοστό των οριζόντιων ιδιοκτησιών που εκμισθώνονται προς δικαιούχους αντιστοιχεί σε ποσοστό μεταξύ 20% και 60% του συνόλου της ιδιοκτησίας.