

Σε νέο ξεκαθάρισμα των ληξιπρόθεσμων χρεών προς τις φορολογικές αρχές αναμένεται να προχωρήσει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του τρέχοντος έτους, χαρακτηρίζοντας χρέη ύψους 10 δις. ευρώ ως «ανεπίδεκτα είσπραξης».

Του Γιώργου Παλαιτσάκη
gpalaitsakis@naftemporiki.gr

Η ΑΑΔΕ έχει αποφασίσει ως το τέλος του τρέχοντος έτους να προσθέσει στα ήδη χαρακτηρισμένα ως «ανεπίδεκτα είσπραξης» ληξιπρόθεσμα χρέη προς τις φορολογικές υπηρεσίες άλλα 10 δις. ευρώ, εκ των οποίων τα 9,8 δις. ευρώ αφορούν μεγάλα ποσά οφειλών άνω του 1.500.000 ευρώ ανά περίπτωση και μόλις 200 εκατ. ευρώ είναι μικροοφειλές.

Πρόκειται για χρέη που παρήλθον τις επανειλημμένες προσπάθειες των αρμόδιων για την είσπραξη τους υπηρεσιών- παραμένουν ανείσπρακτα επί χρόνια, και για τα οποία δεν υπάρχουν πλέον διαθέσιμα μέσα για την αναγκαστική είσπραξη τους. Αφορούν δηλαδή περιπτώσεις οφειλών και τις οποίες ο ίδιος και οι συνυπόχρεοι πρόσωπα δεν διαθέτουν περιουσιακά στοιχεία και ολοκληρώθηκε η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης επί κινητών, ακινήτων και απαιτήσεων του οφειλέτη και έπαυσαν οι εργασιές πώλησης αν πρόκειται για πτωχό. Επίσης, υπάρχουν περιπτώσεις που οι οφειλές, έχουν μεταβιβάσει τα περιουσιακά τους στοιχεία και η ΑΑΔΕ δεν έχει τη δυνατότητα να τα διασφαλίσει και να τα καταλάβει, έναντι των οφειλών τους.

Λημιγώνεται, ωστόσο, ότι οφειλή που έχει καταχωρηστεί ως ανεπίδεκτη είσπραξης, επαναχαρακτηρίζεται ως εισπραξιμή, εάν πριν από την παραγραφή της διαπιστωθεί ότι υπάρχει δυνατότητα μερικής ή ολικής ικανοποίησής της είτε από τον οφειλόμενο είτε από συνυπόχρεο πρόσωπο.

Ήδη, σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία που έχει δημοσιοποιήσει η ΑΑΔΕ, από το ποσό των 111,63 δις. ευρώ που είναι το σύνολο των ληξιπρόθεσμων οφειλών προς τις φορολογικές αρχές έως το τέλος Αυγούστου 2025, οφειλές ύψους 27,17 δις. ευρώ, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 24,3% του συνόλου, έχουν ήδη χαρακτηριστεί ως «ανεπίδεκτες είσπραξης».

Με την προσθήκη άλλων 10 δις. ευρώ το συνολικό ύψος των «ανεπίδεκτων είσπραξης» οφειλών θα ανέλθει στα επίπεδα των 37,2 δις. ευρώ και θα καλύπτει το 33,3% των ληξιπρόθεσμων οφειλών.

Πώς τίθενται στο αρχείο

Η διάκριση των χρεών προς την εφορία σε εισπραξιμα και μη θα γίνει με το νέο πλαίσιο που νομοθετήθηκε το καλοκαίρι με τον νόμο για τον Τελωνειακό Κώδικα. Ειδικότερα, η απόφαση για τον χαρακτηρισμό οφειλής ως ανεπίδεκτης είσπραξης, ανάλογα με το ύψος της εκκρεμούσας οφειλής λαμβάνεται:

- Για ποσό έως 300.000 ευρώ, η απόφαση λαμβάνεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ ή τελωνειακής αρχής.
- Για ποσά από 300.000 ευρώ έως 3 εκατ. ευρώ, από τον διευθυντή της ΑΑΔΕ.
- Για ποσά άνω των 3 εκατ. ευρώ, η απόφαση γίνεται πλέον τριμελώς από την Επιχειρησιακή Μονάδα Είσπραξης (ΕΜΕΕ).
- Πάντως, εφόσον πρόκειται για συνολική βασική οφειλή



άνω των 1,5 εκατ. ευρώ, οι πράξεις αυτές κοινοποιούνται στην Υπηρεσία Επιτρόπου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Η διαδικασία

Μετά τις αλλαγές που έγιναν στον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων, για να χαρακτηριστούν ως ανεπίδεκτες είσπραξης οι ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και οι συμβεβηρωμένες οφειλές προς τρίτους πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά τα ακόλουθα:

- Έχουν ολοκληρωθεί οι έρευνες με βάση τα εκάστοτε πρόσφορα διαθέσιμα ηλεκτρονικά μέσα της φορολογικής διοίκησης και από τις έρευνες αυτές δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη και των συνυπόχρεων προσώπων ή διαπιστώθηκε η κατ' ουσίαν ύπαρξη του εκποιήσιμου περιουσιακού στοιχείου που δεν υπόκειται σε ακύρωση ή σε διάρρηξη κατά τα άρθρα 939 έως 946 του Αστικού Κώδικα και ειδικότερα διαπιστώθηκε η ολική ή μερική διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης επί κινητών, ακινήτων ή απαιτήσεων και/ή των ανωτέρω ευθυνόμενων προσώπων με είσοδο του Δημοσίου ή τρίτων ή από τον εκκαθαριστή στο πλαίσιο της διαδικασίας εκκαθάρισης και η παύση των εργασι-

ών της πώλησης, εφόσον έχει λάβει χώρα κίρυνση των ευθυνόμενων προσώπων σε πτώχευση, η οποία δεν έχει περατωθεί. Η εκμίσθωση τραπεζικής θυρίδας από οφειλέτη ή συνυπόχρεο πρόσωπο δεν κλύει τον χαρακτηρισμό των οφειλών ως ανεπίδεκτων είσπραξης, ακόμη και πριν λάβει χώρα η διάρρηξη αυτής, εφόσον έχει ήδη επιβληθεί και άσχετοι οι χρεώτρι τρίτοι.

- Έχει υποβληθεί αίτηση πτωχικής διάθεσης σύμφωνα με το άρθρο 25 του ν. 1882/1990 σε όλες περιπτώσεις συντρέχουσιν

■ Μια ανεπίδεκτη είσπραξης οφειλή μπορεί να επαναχαρακτηριστεί ως εισπραξιμή πριν από την παραγραφή της.

οι νόμιμες προϋποθέσεις ή δεν είναι δυνατή η υποβολή αυτής.

- Έχει πραγματοποιηθεί έλεγχος από ειδικά ορισμένο ελεγκτικό αρμόδιο υπηρεσίας της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, ο οποίος πιστοποιεί, με βάση ειδικά απολογημένα έκθεση ελέγχου, ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις των περ. α' και β' και είναι αντικειμενικό αδύνατο η είσπραξη των οφειλών.

Οι αλλαγές

Με νέες διατάξεις που ψηφίστηκαν το περασμένο καλοκαίρι από τη Βουλή και ενέφθηκαν τροποποιήσεις στον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων, προστέθηκαν κι άλλα κριτήρια και επιτρέπεται πλέον-κατά παρέκκλιση των όσων προβλέπονται στις παραπάνω παραγράφους- να χαρακτηρίζονται ως «ανεπίδεκτες είσπραξης» και οφειλές, παρά την ύπαρξη περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη ή συνυπόχρεου προσώπου, αν για τη κίρυνσή τους περιουσιακά στοιχεία συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. Το συνολικό αξία της κυριότητας και των λοιπών ερπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων του οφειλέτη και των συνυπόχρεων προσώπων είναι ιδιαίτερα μικρή αξία σε σχέση με τη συνολική βασική ληξιπρόθεσμη οφειλή, δεν υπερβαίνει το 5% του ύψους της οφειλής και σε κάθε περίπτωση το ποσό των 100.000 ευρώ, όπως η αξία αυτή προκύπτει, κατά σειρά, από εκτίμηση μοιρασμένης εκμίσθης, όπου υπάρχει, ή από το ποσό του εθροισματικού φορολογητέου αξίας των δικαιωμάτων αυτών για τον υπολογισμό του Ενυπόθητου Ιδιοκτησίας Δανείου.

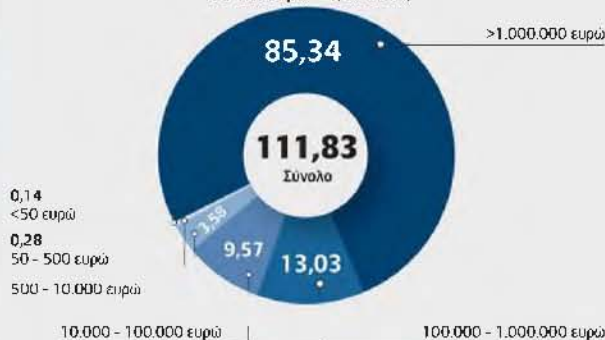
Αν συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις του προηγούμενου

Χρέη 10 δις. ευρώ παρκάρει η εφορία στα ανεπίδεκτα είσπραξης

Στα 37,2 δις. ευρώ θα ανέλθουν οι «χαμένες» ληξιπρόθεσμες οφειλές μετά το νέο ξεκαθάρισμα



Κατανομή χρεών στο Δημόσιο βάσει εύρους οφειλής
(σε δις. ευρώ - 1/8/2025)



εδαφίου, αλλά η συνολική αξία της κυριότητας και των λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων του οφειλέτη και των συνυπόχρεων προσώπων υπερβαίνει το 100.000 ευρώ, ως ανεπίδεκτη είσπραξης χαρακτηρίζεται η οφειλή που απομένει μετά την αφαίρεση του διπλάσιου ποσού της αξίας αυτών.

2. Η συνολική αξία της κινητής περιουσίας του οφειλέτη και των συνυπόχρεων προσώπων, ακόμα κι αν η καινούχρεση αυτής δεν κατέστη δυνατόν να επιβληθεί παρά την έγγραφη παραγγελία της αρμόδιας φορολογικής ή υφιστάμενης αρχής, είναι ιδιαίτερα μικρής αξίας σε σχέση με το ύψος της συνολικής βιοτικής ληξιπρόθεσμης οφειλής και δεν υπερβαίνει το ποσό των 30.000 ευρώ.

3. Αν η συνολική αξία της κυριότητας και των λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων του οφειλέτη και των συνυπόχρεων προσώπων υπερβαίνει το ποσό των 30.000 ευρώ, ως ανεπίδεκτη είσπραξης χαρακτηρίζεται η οφειλή που απομένει μετά την αφαίρεση του διπλάσιου ποσού της αξίας αυτών. Στην περίπτωση αυτή, ο χαρακτηρισμός οφειλών ως ανεπίδεκτων είσπραξης γίνεται και σε περίπτωση που οφειλή προς τη νεότερη, με χριτάριο τον χρόνο καισαυτοποίησης της οφειλής, οτι βί-

βλία εισπραχτέων εσόδων.

Σημειώνεται, ως ανεπίδεκτη είσπραξης χαρακτηρίζεται επίσης οφειλές και στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Αν έχει παρέλθει χρονικό διάστημα τουλάχιστον δέκα (10) ετών από την πώληση της επιχείρησης του οφειλέτη, φυσικού ή νομικού προσώπου, σε διαδικασία ειδικής εκκαθάρισης ή από τη λύση του νομικού προσώπου και η τρέχουσα συνολική αξία των ενεργητικών της υπό εκκαθάριση περιουσίας και της περιουσίας των συνυπόχρεων

χρεών προσώπων υπερβαίνει το ποσό των 100.000 ευρώ, ως ανεπίδεκτη είσπραξης χαρακτηρίζεται η οφειλή που απομένει μετά την αφαίρεση του διπλάσιου ποσού της αξίας αυτών, κατ' ανάλογη εφαρμογή του τρίτου εδαφίου της παρ. α) της περ. α' της παρούσας.

β) Αν ο οφειλέτης ή συνυπόχρεο πρόσωπο αιτιώσως χωρίς να καιρείται οποιαδήποτε περιουσιακό στοιχείο και ο επίζων σύζυγος ή ρέγιος αιτηρήσανται ομηρίωσης, τα τέκνα του οφειλέτη καθώς και οι εκ διαθήκης κληρονόμοι αυτού αιτιώσως ή αιτιώσως κληρονόμοι, στην περίπτωση αυτή, για τον χαρακτηρισμό οφειλής ως ανεπίδεκτης είσπραξης, δεν απαιτείται έρευνα και επίσπευση της διαδικασίας είσπραξης σε βάρος των λοιπών κληρονόμων του αποβιολογισμένου.

Οι ανεπίδεκτες είσπραξης οφειλές παραμένουν και απαγγεγραμμένες για δέκα χρόνια, με αναστολή της παραγραφής. Στο διάστημα αυτό, ο οφειλέτης δεν μπορεί να λαβεί φορολογική ενημερότητα ή να μεταβιβάσει περιουσία, ενώ οι τραπεζικοί λογαριασμοί και οι θηρίδες του μπορεί να δεσμευθούν. Αν προκύψουν νέα δεδομένα, το Δημόσιο δικαιού το δικαίωμα να προκαρίσει στη λήψη μέτρων αναγκαστικής είσπραξης.

(ΕΦΕΤ/ΣΥΝΟΜΕ)

Σε «ρηχά νερά» παραμένουν οι ρυθμίσεις

Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ του χαρτοφυλακίου των οφειλών προς την εφορία φαίνεται πως είναι αδιέξοδη, καθώς αυτές εξακολουθούν να διογκώνονται, παρά τις εισπραξιές με αναγκαστικά μέτρα που εμπεριέχει η ΑΑΔΕ.

Συμφωνά με τα στοιχεία του Γραφείου Προϋπολογισμού του Κράτους στη Βουλή, ελάχιστοι ποσά από τα ληξιπρόθεσμα χρέη είναι ενταγμένα σε κάποια ρυθμίση ψηφιακής καινοτομίας.

Στο τέλος του περασμένου Ιουλίου σε ρυθμίσεις ήταν χρέη ύψους μόλις 3,3 δις. ευρώ, κάτω από 3% του συνόλου, ενώ τα υπόλοιπα η ΑΑΔΕ τα διεκδικεί με καισαυτοποίησης περιουσιακών στοιχείων. Επίσης προκύπτουν τα ακόλουθα:

● Το υψηλότερο ποσοστό των συνολικών ρυθμιζόμενων οφειλών (16%) εντοπίζεται σε οφειλές από 500 έως 10.000 ευρώ, ενώ εντός αυτού του εύρους το ποσοστό των ρυθμιζόμενων οφειλών αγγίζει το 18,62% για ποσά από 2.000 έως 3.000 ευρώ.

● Η συντριπτική πλειονότητα των χρεών προς το Δημόσιο προέρχεται από μεγάλους οφειλές, καθώς 85,34% των οφειλών υπερβαίνει το ποσό των 1.000.000 ευρώ.

● Σημειώνεται 9.846 φυσικά και νομικά πρόσωπα (από το σύνολο των 4.001.794 οφειλετών) έχουν

χρέη άνω του 1 εκατ. ευρώ έκαστος και χρωστώνε συνολικά το ποσό των 85,34 δις. ευρώ. Επίσης, ο μέσος όρος της οφειλής τους ανέρχεται σε 8,58 εκατ. ευρώ ανά ΑΦΜ και λόγω των μεγάλων ποσών και των ιδιαιτεριοτήτων των συγκεκριμένων χρεών, είναι απίθανο να εισπραχθούν ποτέ.

~10

ΧΙΛΙΑΔΕΣ

φυσικά και νομικά πρόσωπα έχουν ληξιπρόθεσμα χρέη άνω του 1 εκατ. ευρώ έκαστος προς το Δημόσιο

● Το 61,84% του πλθους των μεγάλων οφειλών ή 6.151 ΑΦΜ είναι επιχειρήσεις και οι υπόλοιποι φυσικά πρόσωπα.

● Στο σύνολο των χρεών προς το Δημόσιο οι οφειλές των φυσικών προσώπων αποτελούν το 38,2% του συνόλου, αγγίζοντας τα 43 δις. ευρώ, ενώ οι οφειλές των νομικών προσώπων διαμορφώνονται στα 69 δις. ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στο 61,8% του συνόλου. (ΕΦΕΤ/ΣΥΝΟΜΕ)



Χρέη ύψους μόλις 3,3 δις. ευρώ, κάτω από 3% του συνόλου, ήταν σε ρυθμίσεις στο τέλος του περασμένου Ιουλίου.

ΤΙ ΚΡΙΝΕΙ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

1

Αρπύττα

4, 8, 12, 16 στρέμματα

2

**Υποχρεωτικό
πρόσωπο**

25 μέτρα
σε κοινόχρηστο δρόμο

3

**Ετος αναφοράς
οδικού δικτύου**

αεροφωτογραφίες 1977

4

**Οριζόντιος
νέου πλαισίου**

ολοκλήρωση σχεδιασμού
έως μέσα 2026



ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Άδειες δόμησης από πολεοδομίες με δύο μέτρα και δύο σταθμά

Από τα μέσα του 2026 θα κριθεί οριστικά αν οι εκτός σχεδίου ιδιοκτησίες θα παραμείνουν περιουσιακό κεφάλαιο ή θα μετατραπούν σε «νεκρές ζώνες» χωρίς δυνατότητα αξιοποίησης. Μέχρι τότε, οι πολεοδομίες λειτουργούν με διαφορετικά «μέτρα και σταθμά», με άλλες να εκδίδουν άδειες και άλλες να τις μπλοκάρουν, αφήνοντας χιλιάδες ιδιοκτήτες σε καθεστώς πλήρους αβεβαιότητας. Στο επίκεντρο βρίσκεται η αναγνώριση των δρόμων και η

απόδειξη ότι κάθε αγροτεμάχιο διαθέτει νόμιμο πρόσωπο σε κοινόχρηστο, αναγνωρισμένο οδικό δίκτυο, βάσει αεροφωτογραφιών του 1977 και των νέων μελετών που εκπονεί το ΥΠΕΝ. Όσοι «περάσουν» τον έλεγχο θα μπορούν να χτίσουν με τα σημερινά κριτήρια αρτιότητας. Όσοι μείνουν εκτός αναγνωρισμένου δρόμου κινδυνεύουν να δουν την αξία της γης τους να καταρρέει, αν δεν προβλεφθούν διορθωτικές λύσεις μέσα από τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Ο νέος σχεδιασμός

για την εκτός σχεδίου δόμηση επιχειρεί να βάλει τέλος στο πολεοδομικό αλαλούμ, αλλά μέχρι να κλειδώσουν το Προεδρικό Διάταγμα και οι τελικές αποφάσεις, ο χάρτης της ιδιωτικής γης παραμένει ανοικτός σε ανατροπές, με τους ιδιοκτήτες να παρακολουθούν παγωμένοι και την αγορά να προσπαθεί να προεξοφλήσει το επόμενο βήμα της Πολιτείας

→ ΣΕΛ. 20, 37

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Δύο μέτρα και δύο σταθμά στις άδειες δόμησης

Αλαλούμ με τις πολεοδομίες: άλλες εξακολουθούν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες και άλλες όχι ■ Τι κρίνει τη δόμηση ανά περίπτωση ■ Ποιοι μπορούν να χτίσουν με τα σημερινά κριτήρια αρτιότητας

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΓΙΑΚΑ

Από τα μέσα του επόμενου χρόνου αναμένεται – εκτός απρόόπτου – να ξεκαθαρίσει η κατάσταση με την εκτός σχεδίου δόμηση. Στο μεταξύ, υπό τις ίδιες ακριβώς προϋποθέσεις, άλλες πολεοδομίες εξακολουθούν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες και άλλες όχι, με συνέπεια οι εκτός σχεδίου περιοχές να... χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: τις «τυχερές» και τις «ανεκρές» πολεοδομικά, οι οποίες δεν μπορούν, έστω και περιορισμένα, να οικοδομηθούν.

Όλο αυτό το θολό τοπίο που επικρατεί προκαλεί ανασφάλεια σε δεκάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές, αφού, μέχρι να ξεκαθαρίσει η κατάσταση, δεν γνωρίζουν αν τα ακίνητά τους μπορεί ή όχι να αξιοποιηθεί. Ετσι, παρατηρείται το φαινόμενο, αγροτεμάχια που πριν από μερικά χρόνια είχαν μεγάλη εμπορική αξία, να μένουν οπουδήποτε.

Με τα έως τώρα δεδομένα, αγροτεμάχια που δεν θα έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο δεν θα μπορούν να θεωρηθούν οικοδομήσιμα, εκτός κι αν προβλεφθεί – την τελευταία στιγμή – κάποια λύση μέσα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

«ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζουν, μέσα από 10+5 ερωτήσεις - Απαντήσεις, όλες τις πληροφορίες που έχουν γίνει μέχρι στιγμής γνωστές για τη εκτός σχεδίου δόμηση και θα αποτελέσουν τους βασικούς άξονες του νέου σχεδιασμού που προωθεί το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος θα αρχίσει να εφαρμόζεται – με τον έως τώρα προγραμματισμό – στα μέσα του 2026.

■ **Τι ισχύει σήμερα για την έκδοση οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές;**

Μία λέξη χαρακτηρίζει την κατάσταση που επικρατεί: αλαλούμ. Κι αυτό διότι, υπό τις ίδιες προϋποθέσεις, άλλες πολεοδομίες εκδίδουν οικοδομικές άδειες και άλλες όχι.

«ΤΑ ΝΕΑ»
παρουσιάζουν,
μέσα από
10+5 ερωτήσεις -
απαντήσεις,
όλες τις
πληροφορίες
που έχουν γίνει
μέχρι στιγμής
γνωστές, για
την εκτός
σχεδίου δόμηση

■ **Ποια είναι τα κριτήρια αρτιότητας που συνεχίζουν να ισχύουν;**

Τα γνωστά όρια των 4, 8, 12 και 16 στρεμμάτων, ανάλογα με την περιοχή και τις προβλέψεις των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Επιπλέον, απαιτείται πρόσωπο 25 μέτρων σε κοινόχρηστο δρόμο.

■ **Τι αλλάζει με τις εκκρεμείς οικοδομικές άδειες;**

Με τα έως τώρα δεδομένα, οι άδειες που έχουν εκδοθεί νόμιμα δεν θίγονται. Για τις νέες, οι πολίτες θα πρέπει να αποδεικνύουν ότι το αγροτεμάχιο (οικόπεδο) έχει νόμιμο πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο.

■ **Ποιο θέμα υπάρχει (και είναι άλυτο μέχρι στιγμής) με τις λεγόμενες «δουλειές δρόμου»;**

Οι δρόμοι που είχαν δημιουργηθεί από ιδιώτες για πρόσβαση σε γήπεδα δεν θεωρούνται κοινόχρηστοι. Επομένως, τα οικόπεδα αυτά δεν μπορούν να αποκτήσουν νόμιμο δικαίωμα δόμησης μέσω τέτοιων διαδικασιών.

■ **Πότε αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί το νέο πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση;**

Ο χρονικός ορίζοντας ολοκλήρωσης του σχεδιασμού – με βάση τα όσα έχουν γίνει γνωστά – είναι τα μέσα του 2026. Εως τότε, θα έχει εγκριθεί το προεδρικό διάταγμα για τα κριτήρια αναγνώρισης οδών, και θα έχουν ολοκληρωθεί οι μελέτες για υψιστά και πειρατωτικά χώρα, λένε από το ΥΠΕΝ.

■ **Ποιες αεροφωτογραφίες θα χρησιμοποιηθούν ως έτος αναφοράς;**

Θα χρησιμοποιηθούν οι αεροφωτογραφίες για την καταγραφή του οδικού δικτύου όπως ήταν το '77. Δεν θα λαμβάνεται υπόψη το οδικό δίκτυο προ του '23. Ετσι, η χρήση των αεροφωτογραφιών του '77 αντι-



καθιστά το προηγούμενο όριο του 1923. Με τον τρόπο αυτό, γίνεται προσπάθεια από το ΥΠΕΝ να βασίσει τις αποφάσεις του σε πραγματικά εικόνια του χώρου, και όχι σε υποθετικά και αμφισβητούμενα πορισμένα στοιχεία.

■ **Τι γίνεται με την «αναγνώριση οδών» και γιατί είναι απαραίτητη;**
Η αναγνώριση οδών είναι η διαδικασία με την οποία το κράτος καταγράφει, χαρτογραφεί και θεσμοθετεί τους δρόμους που θεωρούνται κοινόχρηστοι. Είναι το πρώτο βήμα για να καθοριστεί ποια αγροτεμάχια εκτός σχεδίου, διαθέτουν νόμιμο «πρόσωπο σε δρόμο» και μπορούν να οικοδομηθούν.

■ **Και πώς θα γίνει η αναγνώριση;**

Οι ειδικές μελέτες αναγνώρισης οδών εκπονούνται ανά δημοτική ενότητα. Χαρτογραφούνται όλοι οι δρόμοι που υπάρχουν εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, καταγράφονται τα χαρακτηριστικά τους (μήκος, πλάτος, ρόλος) και αξιολογούνται αν πληρούν τα κριτήρια για να χαρακτηριστούν κοινόχρηστοι.

■ **Ποια είναι τα κριτήρια για να θεωρηθεί ένας δρόμος κοινόχρηστος;**

Ενας δρόμος θα θεωρείται κοινόχρηστος εφόσον:

(Α) Υφίσταται με τη βούληση της πολιτείας ή έχει αναγνωριστεί με νόμιμο τρόπο.

(Β) Υπάρχουν μελέτες που καταγράφουν το οδικό δίκτυο του '77.

(Γ) Έχει αποτυπωθεί στο Κοινοτομολόγιο ή έχει αναγνωριστεί με αμετά-



κλήτη δικαστική απόφαση.
(Δ) Συνδέεται λειτουργικά με δημοσίους χώρους ή υποδομές (π.χ. πυραυλίες, εκκλησίες, μνημεία).

■ **Τι σημαίνει αυτό για τους ιδιοκτήτες που διαθέτουν ακίνητα σε εκτός σχεδίου περιοχές;**
Με τη θεσμοθέτηση του οδικού δικτύου θα ξεκαθαρίσει οριστικά ποια αγροτεμάχια έχουν δικαίωμα δόμησης. Όσα διαθέτουν πρόσβαση σε κοινόχρηστα, αναγνωρισμένα δρόμοι θα μπορούν να χτιστούν, σύμφωνα με τα ισχύοντα κριτήρια αρτιότητας.



■ **Τι θα γίνει με τα αγροτεμάχια που δεν θα έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο;**
Με τα έως τώρα δεδομένα, αυτά τα αγροτεμάχια δεν θα μπορούν να θεωρηθούν οικοδομήσιμοι.

■ **Χάνουν δηλαδή εντελώς την αξία τους, αφού στην πράξη θα είναι... άχρηστα;**

Το πιθανότερο σενάριο είναι πως αυτά τα ακίνητα θα χάσουν την αξία τους, εκτός κι αν προβλεφθεί κάποια λύση, μέσα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

■ **Πώς θα αξιοποιηθούν οι νέες μελέτες αναγνώρισης οδών;**
Οι μελέτες θα αποτελέσουν επίσημα τεχνικά και νομικά τεκμήρια. Με βάση αυτές θα καθοριστούν οι δρόμοι που θεωρούνται κοινόχρηστοι και θα εκδοθούν οι επόμενες οικοδομικές άδειες.

■ **Πώς συνδέεται όλη αυτή η διαδικασία με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια;**



► **Αγροτεμάχια που δεν θα έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο, δεν θα μπορούν να θεωρηθούν οικοδομήσιμα, εκτός κι αν προβλεφθεί – την τελευταία στιγμή – κάποια λύση μέσα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια**



Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια θα ενσωματώσουν τα δεδομένα των αναγνωρισμένων οδών, εξασφαλίζοντας ότι κάθε περιοχή θα έχει ενιαίο και νόμιμο πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού.

■ **Ποιο θα είναι το περιεχόμενο του νέου προεδρικού διατάγματος;**
Το νέο ΠΔ καθορίζει τα κριτήρια αναγνώρισης των δρόμων, τις τεχνικές προδιαγραφές των μελετών και τους κανόνες παρόσης δόμησης. Στόχος είναι η πλήρης νομική κατοχύρωση της δόμησης εκτός σχεδίου και η εξάλειψη της πολεοδομικής ανασφάλειας.

Νομοθετικές εκκρεμότητες

ΓΝΩΜΗ



ΤΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ
Ι. ΠΑΡΑΙΤΗΣ

Μεγάλη αβεβαιότητα και ανησυχία διακατέχει εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων εκτός σχεδίου πόλης, ως προς την τύχη της οικοδομησιμότητας των ακινήτων τους, του βασικού δηλαδή στοιχείου που προσδιορίζει τη χρησιμότητα και την αξία τους. Αιτία είναι οι νομοθετικές και νομολογιακές εκκρεμότητες που χαρακτηρίζουν σήμερα το πολεοδομικό τοπίο της χώρας μας, όχι μόνον στην εκτός, αλλά και στην εντός σχεδίου δόμηση, οι εκατοντάδες χιλιάδες εκκρεμείς ενστάσεις κατά των δασικών χαρτών που τα έχουν δει όλα «δάσος» και η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του Κτηματολογίου σε ορισμένες περιοχές της χώρας.

Συγκεκριμένα σήμερα είναι χιλιάδες οι ιδιοκτήτες σε όλη τη χώρα που έχουν καταθέσει από χρόνια αιτήσεις με πλήρεις μελέτες στις υπηρεσίες δόμησης προκειμένου να οικοδομήσουν νόμιμα επί ακινήτων με πρόσβαση σε δρόμους που υφίστανται εδώ και δεκαετίες, και λαμβάνουν απορρι-

πτική απάντηση, που παραπέμπει στο ότι θα τελειώσουν οι μελέτες αναγνώρισης οδών και θα εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα για τα κριτήρια αναγνώρισής τους κ.λπ.

Παράλληλα στις 31.1.2026 λήγει η προθεσμία έκδοσης ταυτοτήτων κυρίου σε όλα τα κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος, ενώ λίγο μετά, στις 31.3.2026 λήγει η προθεσμία τακτοποίησης αυθαίρετων.

Για όλα αυτά, η ΠΟΜΙΔΑ έχει ζητήσει κατεπείγουσα συνάντηση με τον αρμόδιο υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αίτημα να τεθεί τέρμα στην αβεβαιότητα και τη γραφειοκρατική ταλαιπωρία των ενδιαφερομένων πολιτών, αλλά κυρίως στην απαξίωση των περιουσιακών τους στοιχείων.

Ο Σπύριδης Ι. Παραϊτίδης είναι δικηγόρος i.gr/ Άρτεμις Πάνα, γραφέας της ΠΟΜΙΔΑ

**«ΜΕΡΕΜΕΤΙΑ»
ΣΤΟ «ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ 2»****Έρχεται νέο πρόγραμμα
για ανακαίνιση
παλαιών κατοικιών**

Με τις τιμές των ακινήτων να παραμένουν σε ανοδική τροχιά και το ράλι στα ενοίκια να συνεχίζεται, η κυβέρνηση εξετάζει «μερεμέτια» στα προγράμματα που διευκολύνουν τα νοικοκυριά να αποκτήσουν στέγη ενώ μέχρι το τέλος του έτους αναμένονται τα αποκαλυπτήρια ενός νέου επιδοτούμενου προγράμματος που θα δίνει μεγαλύτερο βάρος στην ανακαίνιση και επισκευή παλαιών κατοικιών σε σχέση με την ενεργειακή αναβάθμισή τους.

Το νέο πρόγραμμα για την ανακαίνιση ακινήτων το «τρέχει» ο αναπληρωτής υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Νίκος Παπαθανάσης ο οποίος βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για να βρεθούν τα απαραίτητα κονδύλια. Το πρόγραμμα, αφού λάβει το πράσινο φως από την Κομισιόν, θα ανοίξει τους πρώτους μήνες του 2026 με στόχο να ενταχθούν στην αγορά παλαιές κατοικίες, πολλές από τις οποίες σήμερα παραμένουν κενές ή εγκαταλελειμμένες.

Η κρατική επιδότηση αναμένεται να καλύπτει έως και το 80% ή ενδεχομένως και το 90% του συνολικού κόστους των εργασιών, με το βασικό σενάριο να προβλέπει ότι ποσοστό 70%-80% να αφορά την ανακαίνιση και 20%-30% των ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών ενώ έχει σχεδιαστεί έτσι ώστε να μπορούν να συμμετάσχουν όσο το δυνατόν περισσότεροι ιδιοκτήτες παλαιών ακινήτων. Για τον σκοπό αυτό, δεν θα υπάρχει όριο ηλικίας, θα θεσπιστούν αυξημένα εισοδηματικά όρια καθώς και ανώτατο όριο εμβαδού, ώστε να αποκλειστούν οι μεγάλες και πολυτελείς κατοικίες και να ωφεληθούν κυρίως τα χαμηλά και μεσαία νοικοκυριά.

Αλλαγές

Την ίδια ώρα, στο τραπέζι βρίσκονται αλλαγές στους όρους του προγράμματος «Σπίτι μου 2» ώστε να επιταχυνθεί ο ρυθμός απορρόφησης των διαθέσιμων πόρων σε ένα πρόγραμμα το οποίο αυτή τη στιγμή καταγράφει απορροφητικότητα 62%. Στόχος των αλλαγών που θα ισχύσουν για τις νέες αιτήσεις, είναι να αυξηθεί η απορρόφηση των διαθέσιμων κονδυλίων και να διευκολυνθούν περισσότεροι 50άρηδες να αποκτήσουν πρώτη κατοικία. Για να ανοίξει η περίμετρος των δικαιούχων εξετάζεται το ενδεχόμενο να διευρυνθεί το εισοδηματικό όριο ίσως και το όριο ηλικίας, καθώς το βασικό ζητούμενο είναι να εξαντληθούν οι διαθέσιμοι πόροι του προγράμματος που ανέρχονται σε 2 δισ. ευρώ.

Σήμερα για να ενταχθεί κάποιος στο πρόγραμμα «Σπίτι μου 2» θα πρέπει να είναι ηλικίας 25 έως 50 ετών, να μη διαθέτει άλλο ακίνητο κατάλληλο για κατοικία, να διαθέτει ελάχιστο εισόδημα 10.000 ευρώ, ανώτατο εισόδημα από 20.000 έως 31.600 ευρώ, ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση, με προσαύξηση 5.000 ευρώ για κάθε παιδί πέραν του πρώτου ενώ το ακίνητο που θα αποκτήσει θα πρέπει είναι τουλάχιστον 20ετίας, δηλαδή με οικοδομική άδεια έως τις 31 Δεκεμβρίου 2005.

ΜΑΡΙΑ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Νέα περίοδος ανάπτυξης για το αεροδρόμιο Καλαμάτας

Υπό τον έλεγχο της Fraport Greece έπειτα από συμφωνία με το Υπερταμείο

Δέκατο πέμπτο αεροδρόμιο προσθέτει στο δίκτυό της από τον καινούργιο χρόνο, στο πλαίσιο της συμφωνίας με το Υπερταμείο, η Fraport Greece, η οποία σε κοινοπραξία αναλαμβάνει τη λειτουργία του αεροδρομίου της Καλαμάτας «Καπετάν Βασίλης Κωνσταντακόπουλος» για 40 χρόνια.

Του **Φάνη Ζώνη**
fzoiis@naftemporiki.gr

Η **NEA** εταιρεία, Αεροδρόμιο Καλαμάτας Α.Ε., έχει συσταθεί ειδικά για τις ανάγκες της σύμβασης και ελέγχεται κατά 51% από τη Fraport Greece, η οποία έχει τη διαχείριση των 14 περιφερειακών αεροδρομίων της χώρας. Οι υπόλοιποι μέτοχοι είναι ο Όμιλος Κοπελούζου με ποσοστό 24,5% μέσω της Delta Airport Investments και ο Όμιλος Κωνσταντακόπουλου με 24,5% μέσω της εταιρείας Πηλέας. Η κοινοπραξία των τριών ομίλων έχει ανακηρυχθεί προτιμητέος επενδυτής, καταβάλλοντας τιμή 45,2 εκατ. ευρώ.

Πρόθεση της νέας εταιρείας, ανέφερε ο Γιώργος Βήλος, γενικός διευθυντής ανάπτυξης της Fraport Greece, είναι η δημιουργία ενός νέου τερματικού σταθμού 9.000 τ.μ., τριπλάσιου σε μέγεθος από τον υφιστάμενο των 3.000 τ.μ. Στόχος είναι η επένδυση να ολοκληρωθεί ωρίτερα από το προβλεπόμενο χρονοδιάγραμμα των 36 μηνών, δηλαδή έως το 2028.

Παράλληλα, πριν ξεκινήσουν



SHUTTERSTOCK

Ο συνολικός σχεδιασμός της Fraport Greece προβλέπει διπλασιασμό της επιβατικής κίνησης σε οριζόντια πενταετία για το αεροδρόμιο της Καλαμάτας «Καπετάν Βασίλης Κωνσταντακόπουλος».

οι βασικές κατασκευές, η κοινοπραξία σχεδιάζει σημαντικές βελτιωτικές κινήσεις στο σημερινό κτίριο, ενώ σκοπεύει να αξιοποιήσει και το υφιστάμενο terminal για άλλες χρήσεις. Το ελάχιστο ύψος της επένδυσης ανέρχεται στα 73,5 εκατ. ευρώ, ωστόσο, όπως επισημαίνεται, με τους σχεδιασμούς που γίνονται το τελικό ποσό θα ξεπεράσει το συγκεκριμένο όριο.

Λέξιζε να αναφερθεί ότι ο συνολικός σχεδιασμός προβλέπει διπλασιασμό της επιβατικής κίνησης σε οριζόντια πενταετία, με το αεροδρόμιο της Καλαμάτας να αναμένεται να γυρίσει σελίδα και να εισέλθει σε μια νέα φάση εκσυγχρονισμού, αποτελώντας βασικό πυλώνα ανάπτυξης για τη νοτιοδυτική Ελλάδα. Το 2025 εκτιμάται ότι θα κλείσει με περίπου 480.000 διακινηθέντες επιβάτες, αύξηση 8,6%. Την ίδια στιγμή, ο κλάδος των αερομεταφορών αναμένει τον μεγάλο διαγωνισμό

που ετοιμάζει το Υπερταμείο για την παραχώρηση των 22 μικρών περιφερειακών αεροδρομίων, τα οποία σήμερα λειτουργούν υπό την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας. Στο πλαίσιο αυτό, η Fraport Greece εξετάζει το ενδεχόμενο να εκπλώσει ενδιαφέρον μόλις ξεκινήσει η διαγωνιστική διαδικασία, που σύμφωνα με πληροφορίες θα πραγματοποιηθεί στις αρχές του έτους.

Μάλιστα, για τη διεκδίκηση των 22 περιφερειακών αεροδρομίων, ερωτηθείς σχετικά ο κ. Βήλος ανέφερε χαρακτηριστικά: «Οτιδήποτε αφορά νέα αεροδρόμια η Fraport δηλώνει παρούσα».

Αναβαθμίσεις

Στο μεταξύ, η Fraport Greece συνεχίζει τις επενδύσεις της ύψους 200 εκατ. ευρώ έως το 2030 για την περαιτέρω αναβάθμιση και επέκταση των 14 περιφερειακών αεροδρομίων που διαχειρίζεται.

[SID: 25130290]

15

αεροδρόμια έχει υπό τον έλεγχό της η Fraport Greece.