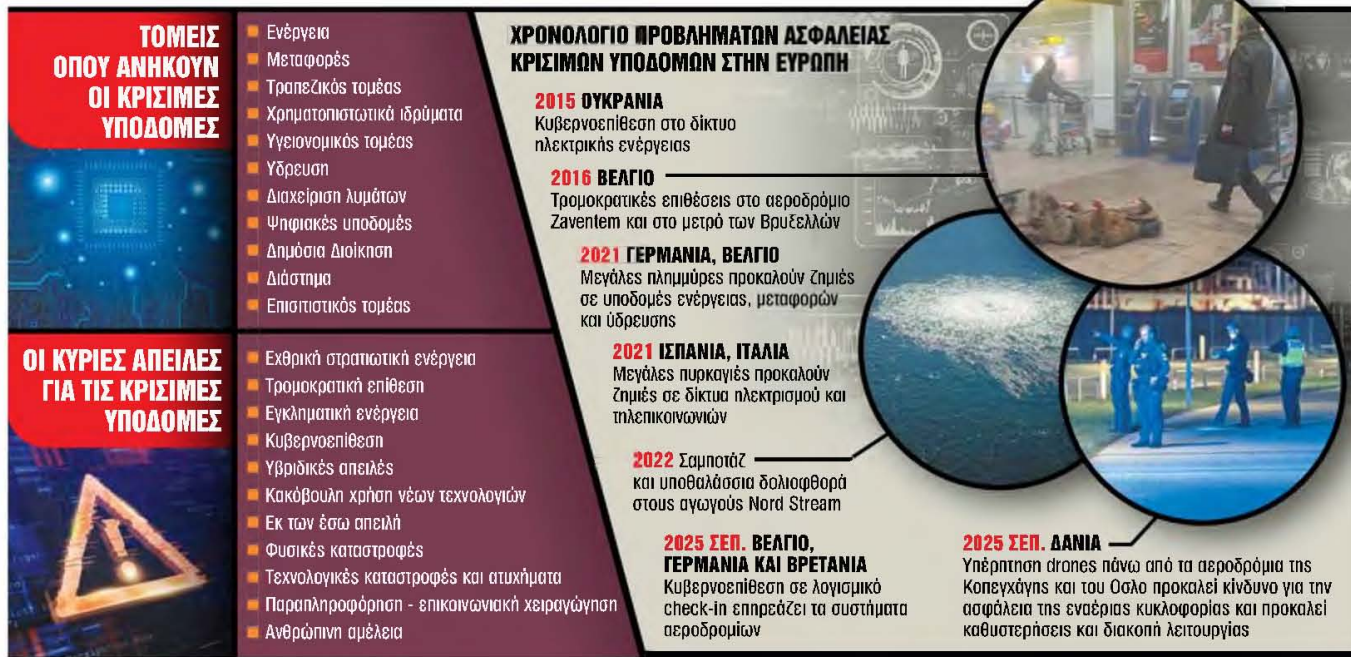


FOCUS Η ΑΛΛΟΨΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



Το blackout στο FIR Αθηνών έφερε ξανά στη συζήτηση το ζήτημα της ασφάλειας των κρίσιμων υποδομών. Από το 2022 και κυρίως μετά την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία και την απειλή από τη Ρωσία για την ευρωπαϊκή ασφάλεια, η συγκεκριμένη προτεραιότητα προσεγγίζεται κυρίως μέσα από το πλαίσιο των υβριδικών απειλών. Με χαρακτηριστικές περιπτώσεις τις κυβερνοεπιθέσεις σε συστήματα web check-in που επηρέασαν μεγάλα ευρωπαϊκά αεροδρόμια, τις υπερπτήσεις drones που οδήγησαν σε καθυστερήσεις και ακυρώσεις πτήσεων, αλλά και το blackout στην Ισπανία και στην Πορτογαλία.

Η στοχοποίηση των κρίσιμων υποδομών έχει καιρό θέση και στο πλαίσιο των πολεμικών συγκρούσεων, κάτι που είδαμε χαρακτηριστικά και πολλές φορές στον πόλεμο στην Ουκρανία. Όπως για παράδειγμα στις 25 Δεκεμβρίου 2024, όταν η Ρωσία εξαπέλυσε επίθεση με 78 πυραύλους και 106 drones εναντίον θερμοηλεκτρικών και υδροηλεκτρικών σταθμών σε διάφορες περιοχές της Ουκρανίας, προκαλώντας πρόβλημα ηλεκτροδότησης σε περισσότερους από 100.000 πολίτες. Αντίστοιχα, στα μέσα Νοεμβρίου 2025, η Ουκρανία πραγματοποίησε επιθέσεις με drones και πυραύλους σε πετρελαϊκές υποδομές της Ρωσίας στο Νοβορόσσκ, προκαλώντας ζημιές σε δεξαμενές καυσίμων και εγκαταστάσεις φόρτισης, οδηγώντας σε προσωρινή διακοπή των εξαγωγών πετρελαίου και άνοδο των τιμών του αργού πετρελαίου.

Η ίδια η ΕΕ, με αφορμή τη δολιοφθορά στους αγωγούς Nord Stream έτρεξε γρήγορα τις θεσμικές της πρωτοβουλίες, με αιχμή τις διδύμες Οδηγίες CER – για την ανθεκτικότητα των κρίσιμων οντοτήτων –

Καμπανάκι για τις κρίσιμες υποδομές

Η συζήτηση για τα ζητήματα ασφάλειας φούντωσε ξανά μετά το blackout στο FIR Αθηνών



ΤΟΥ ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΚΑΡΑΤΡΑΝΤΟΥ

και NIS II – για ένα κοινό υψηλό επίπεδο κυβερνοασφάλειας στην Ενωσ. Από αυτό το σημείο η φράση ανθεκτικότητα κρίσιμων οντοτήτων έχει γίνει mantra για όσους ασχολούνται με το ζήτημα.

Τι περιλαμβάνει όμως αυτό το τεχνολογικό σκηνικό;

Ας ξεκινήσουμε με τη μετάβαση από την υποδομή στην οντότητα, η οποία δεν έγινε για λόγους εντυπωσιασμού, αλλά γιατί οι ευρωπαϊκές υποδομές και κυρίως τα δίκτυα, στην εποχή της 4ης βιομηχανικής επανάστασης, έχουν γίνει περισσότερο διασυνδεδεμένες και αλληλεξαρτώμενες, γεγονός που τις καθιστά ισχυρότερες και αποτελεσματικότερες, αλλά και πιο ευάλωτες σε περίπτωση περιστατικού. Είναι σημαντικό πως οι υποδομές, εκτός από το φυσικό πεδίο, έχουν πλέον και ένα ξεκάθαρο ψηφιακό, κάτι που οδήγησε την ΕΕ στη μετάβαση στην έννοια κρίσιμες οντότητες.

Κρίσιμη λοιπόν είναι η οντότητα, δηλαδή ή ιδιότητα, η οποία παρέχει μια υπηρεσία ή ένα αγαθό, καθοριστικής σημασίας για τη διατήρηση ζωτικών κοινωνικών λειτουργιών, οικονομικών δραστηριοτήτων, της δημόσιας υγείας και ασφάλειας ή του περιβάλλοντος. Ως εκ τούτου, η διακοπή λειτουργίας ή η καταστροφή μιας κρίσιμης οντότητας μπορεί να έχει σημαντικό αντίκτυπο για μια χώρα. Για παράδειγμα, κρίσιμες οντότητες στην περίπτωση της Ελλάδας είναι, μεταξύ άλλων, η ΔΕΗ, το λιμάνι του Πειραιά, το Διεθνές Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος, η ΔΕΣΦΑ, η ΕΥΔΑΠ, η ΣΤΑΣΥ, η Helleniq Energy κ.ά.

Δεν είναι όμως η πρώτη φορά που η ΕΕ, αλλά και τα κράτη της Δύσης ασχολούνται με τις κρίσιμες υποδομές. Οι επιθέσεις της 11ης Σεπτεμβρίου στις ΗΠΑ που βασίστηκαν στη χρήση αεροπλάνων ως όπλων των τρομοκρατών, αλλά και οι επιθέσεις της 11ης Μαρτίου 2004 στο σιδηροδρομικό δίκτυο της Μαδρίτης, έφεραν στη δημόσια συζήτηση, με τον πλέον δραματικό τρόπο, την ασφάλεια των μεταφορών. Σύντομα, τόσο η ΕΕ, όσο και οι ΗΠΑ, ενέταξαν την ασφάλεια των μεταφορών στο ευρύτερο πεδίο των κρίσιμων υποδομών.

Η ασφάλεια λοιπόν των κρίσιμων υποδομών είναι ένα από τα πλέον ραγδαία αναπτυσσόμενα πεδία της δημόσιας πολιτικής και της πολιτικής ασφάλειας και προστασίας, στο οποίο η ΕΕ έχει κάνει σημαντικά βήματα τα τελευταία χρόνια, καθώς εξέδωσε την πρώτη σχετικά Οδηγία το 2008. Ωστόσο, δεν είναι μία εύκολη διαδικασία, καθώς προϋποθέτει την εμπλοκή και τη συνεργασία πολλών και διαφορετικών φορέων του Δημοσίου, αλλά και του ιδιωτικού τομέα. Είναι χαρακτηριστικό πως σε αρκετές περιπτώσεις πολλές χώρες δεν έχουν προσδιορίσει τις

κρίσιμες υποδομές τους, ενώ και όπου αυτές έχουν προσδιοριστεί, υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των χωρών.

Οι τρομοκρατικές επιθέσεις που συγκλόνισαν τα κράτη – μέλη της ΕΕ κατά την περίοδο 2015 - 2016, και ορισμένες εξ αυτών είχαν ως στόχο αεροδρόμια, μετρό και τρένα, κατέστησαν την προστασία των κρίσιμων υποδομών πρώτη προτεραιότητα. Η εξέλιξη όμως των απειλών, με την ραγδαία αύξηση των κινδύνων στον τομέα της κυβερνοασφάλειας και ο συνδυασμός τους με τις υβριδικές απειλές, αλλά και τη λεγόμενη «απειλή εκ των έσω» (insider threat), οδήγησαν και στη μετεξέλιξη του ευρωπαϊκού πλαισίου ασφάλειας των κρίσιμων υποδομών και η ΕΕ υιοθέτησε το πρόταγμα της ανθεκτικότητας.

Από το πιο στατικό οξήμα της προστασίας περάσαμε στον στόχο της ανθεκτικότητας, η οποία περιλαμβάνει και την προστασία και την οποία η ΕΕ ορίζει ως την ικανότητα μιας κρίσιμης οντότητας να προλαμβάνει, να προστατεύει, να αντιδρά, να αντιστέκεται, να μετριάσει, να απορροφά, να προσαρμόζεται και να ανακάμπτει από κάθε συμβάν που έχει τη δυνατότητα να διαταράξει σημαντικά ή που διαταράσσει την παροχή της βασικής υπηρεσίας της. Η μετάβαση αυτή είναι λογικά τόσο από την εξέλιξη των απειλών, αλλά και του υψηλού βαθμού διασύνδεσης και αλληλεξάρτησης λόγω των τεχνολογικών αλλαγών, όσο και από τις κρίσεις των τελευταίων ετών. Ο μηχανισμός διαχείρισης κρίσεων της ΕΕ έχει πλέον προσαρμοστεί στην πραγματικότητα των πολυκρίσεων, για αυτό και η Ένωση έχει συνολικά θέσει ως προτεραιότητα το δίπολο Ετοιμότητα (Readiness) και Ανθεκτικότητα (Resilience). Δεν είναι άλλωστε τυχαίο πως ο τομέας των κρίσιμων υποδομών είναι βασική προτεραιότητα σε όλες τις στρατηγικές στους τομείς της άμυνας και της ασφάλειας που δημοσίευσε η ΕΕ το 2025 (Δευκί Βιβλίο για την Ευρωπαϊκή Άμυνα, Στρατηγική για την Ένωση Ετοιμότητας, Στρατηγική για την Εσωτερική Ασφάλεια), όσο και στο πλαίσιο του Προγράμματος S4E.

ΥΒΡΙΔΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΑΠΕΙΛΕΣ

Η πλέον πρόσφατη Στρατηγική της ΕΕ, αυτή για την Εσωτερική Ασφάλεια, παρέχει το πλέγμα των απειλών για την εσωτερική ασφάλεια, το οποίο αφορά και τις κρίσιμες οντότητες: υβριδικές απειλές και άλλες εξωτερικές ενέργειες, Κυβερνοεπιθέσεις και κυβερνοεπιθέσεις, Κακόβουλη χρήση των αναδυόμενων τεχνολογιών, «Οπλοποίηση» της Μετανάστευσης, Κακόβουλες παρεμβάσεις και εξαρτήσεις στις εφοδιαστικές αλυσίδες, Χημικές - Βιολογικές - Ραδιενεργές και Πυρηνικές (ΧΒΡΠ) απειλές, Σοβαρό και Οργανωμένο Έγκλημα, Βίαιος Εξτρεμισμός και Τρομοκρατία, Παράπλευρη φέρση. Σε αυτές πρέπει να προσθέσουμε τις φυσικές καταστροφές και τα τεχνολογικά ατυχήματα, την ανθρώπινη αμέλεια και το σαμποτάζ εκ των έσω.

Ιδιαίτερα οι υβριδικές απειλές συνιστούν έναν από τους πλέον σύνθετους και δύσκολους κινδύνους για τις κρίσιμες υποδομές. Συνδυάζοντας κυβερνοεπιθέσεις, οικονομική πίεση, επιχειρήσεις παραπληροφόρησης και πράξεις φυσικής δολιοφθοράς, αξιοποιούν τόσο συγκαλυμμένες όσο και ανοικτές μεθόδους με στόχο την αποσταθεροποίηση. Εκμεταλλευόμενες τη βαθιά διασύνδεση βασικών συστημάτων – όπως η ενέργεια, η

Η ΕΛΛΑΔΑ είναι μια χώρα που έχει για χρόνια παρουσιάζει υστέρηση στο ζήτημα των κρίσιμων υποδομών, κυρίως στην εκπόνηση μιας ολιστικής εθνικής πολιτικής και στον ορισμό ενός κεντρικού σημείου ευθύνης και ελέγχου. Αυτό όμως δεν σημαίνει πως δεν έχουν γίνει όλα αυτά τα χρόνια βήματα για την ενίσχυση της ασφάλειας, κυρίως στους τομείς της ενέργειας, των μεταφορών, αλλά και των ψηφιακών υποδομών, κυρίως από το 2020 και μετά

όδρευση, το χρηματοπιστωτικό σύστημα και οι μεταφορές – επιδιώκουν να υπονομεύσουν την κοινωνική εμπιστοσύνη, λειτουργώντας συστηματικά κάτω από το πλαίσιο της παριασσιακής πολεμικής σύγκρουσης. Οι ενέργειες αυτές, δύσκολα ανιχνεύσιμες και ακόμη δυσκολότερα αποδιδόμενες ως προς την ευθύνη, αξιοποιούν ψηφιακές επιθέσεις και αδυναμίες στις εφοδιαστικές αλυσίδες για την πρόκληση στρατηγικής αποδιοργάνωσης, με άμεσες επιπτώσεις στη λειτουργία κρίσιμων υπηρεσιών και στη συνολική ανθεκτικότητα των κρατών.

Οι υβριδικές απειλές εκδηλώνονται μέσω από έναν συνδυασμό συμπληρωματικών ερ-

γαλέων και πρακτικών, τα οποία ενισχύουν αμοιβαία τον αντίκτυπό τους. Κεντρικό ρόλο διαδραματίζουν οι κυβερνοεπιθέσεις, που στοχεύουν τόσο τα πληροφοριακά συστήματα όσο και τα συστήματα επιχειρησιακής τεχνολογίας σε κρίσιμους τομείς, όπως τα δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας, οι εγκαταστάσεις επεξεργασίας νερού και οι χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες. Παράλληλα, η οικονομική εξαναγκαστική πίεση αξιοποιεί διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες ή χρηματοοικονομικά εργαλεία με στόχο την αποδυνάμωση της ανθεκτικότητας των υποδομών. Ιδιαίτερα σημασία έχει και ο πληροφοριακός πόλεμος μέσω της συστηματικής διασποράς παραπληροφόρησης που διαβρώνει την εμπιστοσύνη των πολιτών και επιβραδύνει τη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Τέλος, η φυσική δολιοφθορά, όπως άμεσες επιθέσεις σε κρίσιμες εγκαταστάσεις ή παρεμβάσεις σε θαλάσσιες υποδομές, συχνά συνδυάζεται με κυβερνοεπιθέσεις, πολλαπλασιάζοντας τον αποσταθεροποιητικό της αντίκτυπο.

Στο στόχαστρο των υβριδικών απειλών βρίσκονται και οι τομείς που στηρίζουν την ομαλή λειτουργία της κοινωνίας και της οικονομίας. Ιδιαίτερη σημασία έχει ο ενεργειακός τομέας, με τα δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας και τους αγωγούς να αποτελούν κρίσιμα σημεία υψηλής ευπάθειας. Αντίστοιχα, οι υποδομές ύδρευσης και αποχέτευσης, όπως οι μονάδες επεξεργασίας και τα δίκτυα διανομής, αποτελούν δυνητικούς στόχους με άμεσες επιπτώσεις στη δημόσια υγεία. Ο τομέας της υγείας, και ειδικότερα τα νοσοκομεία και τα ψηφιακά αρχεία υγείας, έχει αναδειχθεί σε προνομιακό πεδίο επιθέσεων, λόγω της ζωτικής σημασίας και της αυξημένης ψηφιακής εξάρτησής του. Παράλληλα, ο χρηματοπιστωτικός τομέας, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων πληρωμών, βρίσκεται στο επίκεντρο απειλών που μπορούν να κλονίσουν την οικονομική σταθερότητα. Σημαντικούς κινδύνους αντιμετωπίζουν επίσης οι μεταφορές, τόσο στον αέρα όσο και στη θάλασσα και στην ξηρά, καθώς και οι ψηφιακές υποδομές, όπως τα δίκτυα επικοινωνιών και οι υπηρεσίες υπολογιστικού νέφους, οι οποίες αποτελούν τη μαχοκοκαλία της σύγχρονης διασυνδεδεμένης οικονομίας.

ΠΟΣΟ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΜΕΝΗ ΕΙΝΑΙ Η ΕΛΛΑΔΑ;

Η Ελλάδα είναι μια χώρα που έχει για χρόνια παρουσιάζει υστέρηση στο ζήτημα των κρίσιμων υποδομών, κυρίως στην εκπόνηση μιας ολιστικής εθνικής πολιτικής και στον ορισμό ενός κεντρικού σημείου ευθύνης και ελέγχου. Αυτό όμως δεν σημαίνει πως δεν έχουν γίνει όλα αυτά τα χρόνια βήματα για την ενίσχυση της ασφάλειας, κυρίως στους τομείς της ενέργειας, των μεταφορών, αλλά και των ψηφιακών υποδομών, κυρίως από το 2020 και μετά. Σημαντικό ρόλο σε αυτή την προετοιμασία διαδραματίζει το Κέντρο Μελετών Ασφάλειας (ΚΕΜΕΑ) του υπουργείου Προστασίας του Πολίτη, το οποίο έχει υλοποιήσει σειρά εκπαιδευσεων και ασκήσεων, με τη συμμετοχή στελεχών από τις ίδιες τις κρίσιμες υποδομές. Μια διαδικασία που συνέβαλε καθοριστικά στο να καλλιεργηθεί μια κοινότητα ασφάλειας, η οποία είναι ιδιαίτερα σημαντική για την εφαρμογή του νέου πλαισίου που θέτει η Οδηγία CER.

Σε αυτό το πλαίσιο, η Ελλάδα είναι μια από τις λίγες χώρες που ενσωμάτωσαν πλήρως την Οδηγία για την Ανθεκτικότητα των Κρίσιμων Οντοτήτων με τον Νόμο 5236 που ψηφίστηκε τον Οκτώβριο του 2025. Σύμφωνα με τον Νόμο, η αρμοδιότητα της ανθεκτικότητας των κρίσιμων οντοτήτων ανήκει στο υπουργείο Προστασίας του Πολίτη, όπου και ιδρύθηκε μια νέα Γενική Γραμματεία με κύρια αποστολή την προστασία των κρίσιμων οντοτήτων. Οι αρμοδιότητες της Γενικής Γραμματείας περιλαμβάνουν τη σύνταξη Εθνικής Στρατηγικής και αξιολόγησης κινδύνων, τον προσδιορισμό των κρίσιμων οντοτήτων, την εποπτεία εφαρμογής του Νόμου από τις κρίσιμες οντότητες, τη συνδρομή προς τις οντότητες σε εκπαιδευτικό και συμβουλευτικό επίπεδο, τον καθορισμό των υποχρεώσεων τους και τη θέσπιση μέτρων για επίτευξη υψηλού επιπέδου ανθεκτικότητας και όπου χρειάζεται την επιβολή κυρώσεων. Είναι η πρώτη φορά που η χώρα αποκτά ένα ολιστικό και συνεκτικό θεσμικό πλαίσιο για μια τόσο περίπλοκη και κρίσιμη δημόσια πολιτική, όπως είναι αυτή της ανθεκτικότητας των κρίσιμων οντοτήτων.

Ο σχεδιασμός πολιτικής για την ανθεκτικότητα των κρίσιμων οντοτήτων είναι μια δύσκολη και απαιτητική άσκηση που πρέπει, μεταξύ άλλων, να περιλαμβάνει τον καθορισμό των εθνικών κρίσιμων υποδομών ανά τομέα ακολουθώντας τη λογική της Οδηγίας CER, τη δημιουργία ψηφιακής εθνικής βάσης δεδομένων, τον καθορισμό εθνικών standards ασφάλειας υποδομών και διαδικασιών ελέγχου και πιστοποίησης της εφαρμογής τους, τις συνέργειες με την ακαδημαϊκή και την ερευνητική κοινότητα, τόσο για την ανάδειξη μελλοντικών τάσεων, όσο και για τον καλύτερο σχεδιασμό ασφάλειας, την αξιοποίηση μεθοδολογιών foresight για τις μελέτες επικινδυνότητας, τη χρήση νέων τεχνολογικών εργαλείων και συστημάτων έγκαιρης προειδοποίησης για την ενίσχυση της ασφάλειας και την αποτροπή των κινδύνων και τέλος την ενίσχυση των συνεργειών δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.

Ο Πρωτοπόρος της Κοινωνίας, ήρ. Η Επιστημονική Ανάπτυξη, και Νέων Απειλών, είναι η σημαντική συνεργασία ΕΛΙΑΜΗΠ.



REUTERS



Νέο «χαράτσι» στα ακίνητα το 2026 μέσω Δήμων

Νέα βάρη στις τσέπες των πολιτών έρχονται από το 2026 και μάλιστα μέσω των Δήμων. Συγκεκριμένα, ο νέος Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης φέρνει αλλαγές στη φορολογία ακινήτων και σύμφωνα με το σχέδιο, ενοποιούνται το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και ο δημοτικός φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων, δημιουργώντας το νέο Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης (ΤΤΑ).

Στην ουσία πρόκειται για ένα νέο χαράτσι το οποίο θα επιβαρύνει τους πολίτες και θα δίνει χρήματα στους δήμους, χωρίς όμως να επιβαρυνθεί το κράτος. Δηλαδή, ένα... έξυπνο κόλπο έμμεσου φόρου από το ΥΠΕΣ για να είναι και οι Δήμοι ικανοποιημένοι, αλλά και ο κρατικός προϋπολογισμός.

Η ΠΟΜΙΔΑ χαρακτηρίζει το ΤΤΑ ως «νέο ΕΝΦΙΑ υπέρ των Δή-

μων», καθώς θα επιβάλλεται σε κάθε ηλεκτροδοτούμενο ακίνητο, με το ύψος του να καθορίζεται ανάλογα με την αξία και τη χρήση. Στόχος είναι η ενίσχυση των εσόδων των τοπικών αρχών μέσα από ένα πιο ενιαίο και αποδοτικό σύστημα φορολόγησης. Επίσης, εκφράζει ανησυχία για διαδικασίες απαλλοτριώσεων και επεμβάσεων στην ιδιωτική περιουσία, οι οποίες –όπως σημειώνει– πραγματοποιούνται με συνοπτικές διαδικασίες και περιορισμένες προθεσμίες προσφυγής, κάτι που ενδέχεται να πλήξει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Όπως επισημαίνεται στην ίδια ανακοίνωση, βασικός στόχος του νέου πλαισίου είναι η αύξηση των εσόδων των ΟΤΑ μέσω του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης, το οποίο θα έχει συντελεστή μεσοσταθμικά τριπλάσιο του ΤΑΠ, ενσωματώνοντας και τον δημοτικό φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων.



Κρίσιμο το επόμενο τρίμηνο για τακτοποίηση αυθαιρέτων

Στις 31/3 εκπνέει η προθεσμία - Στο τραπέζι το ενδεχόμενο παράτασης

Κρίσιμες αποφάσεις για τη συνέχιση ή μη της τακτοποίησης αυθαιρέτων καλείται να λάβει, εντός του επόμενου τριμήνου, η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ).

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tigoumetidi@nayeinpost.gr

Η ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών των κατηγοριών 1 έως 4, σύμφωνα με το ν. 4495/2017, λήγει στις 31 Μαρτίου 2026.

Ωστόσο, το σημαντικότερο είναι ότι αυξάνεται διαρκώς η πίεση φορέων και πολιτών να δοθεί εκ νέου η δυνατότητα για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων της κατηγορίας 5 (με μεγάλες πολεοδομικές παραβάσεις ή κατασκευές χωρίς άδεια). Η σχετική προθεσμία για τους ιδιώτες έχει λήξει από τον Οκτώβριο του 2020, ενώ στα τέλη του 2025 έληξε και για τα ακίνητα που έχουν περιέλθει στην κατοχή των τραπεζών.

Την ίδια στιγμή, εκτός διαδικασίας τακτοποίησης παραμένει άγνωστος, αλλά εκτιμάται μεγάλος, αριθμός ακινήτων του Δημοσίου, όπως σχολεία, για τα οποία οι αρμόδιοι φορείς δεν προχώρησαν εγκαίρως στις απαιτούμενες ενέργειες.

Στο εσωτερικό του ΥΠΕΝ, αλλά και ευρύτερα στην κυβέρνηση, διατυπώνεται η άποψη ότι απαιτείται αφενός το άνοιγμα εκ νέου της διαδικασίας για την κατηγορία 5 και αφετέρου η μη διακοπή, στο τέλος Μαρτίου, της δυνατότητας τακτοποίησης για τις κατηγορίες 1 έως 4.

Υπενθυμίζεται πάντως ότι σε κάθε περίπτωση δεν είναι δυνατή η τακτοποίηση αυθαιρέτων που έχουν ανεγερθεί μετά τον Ιούλιο του 2011.

«Κλειδί» το ΣτΕ

Το όλο ζήτημα προσπερνάει στη νομολογία και τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ), το οποίο εμφανίζεται ιδιαίτερα επιφυλακτικό απέναντι στο ενδεχόμενο ανοίγματος της διαδικασίας για την κατηγορία 5.

Στο πλαίσιο αυτό, σύμφωνα με πληροφορίες, το ΥΠΕΝ εξετά-



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αυξάνεται διαρκώς η πίεση φορέων και πολιτών να δοθεί εκ νέου η δυνατότητα για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων με μεγάλες παραβάσεις.

ζει το ενδεχόμενο επαναφοράς του θέματος στο ΣτΕ και, εφόσον διαμορφωθεί κοινός τόπος, να προχωρήσει στις αναγκαίες νομοθετικές ρυθμίσεις.

Στα σενάρια που βρίσκονται υπό συζήτηση, εκτός από την παράταση των προθεσμιών για τις κατηγορίες 1 έως 4, περιλαμβάνεται η σύνδεση της τακτοποίησης με την έκδοση ταυτότητας κυρίου. Να μπορεί δηλαδή ο πολίτης να απευθύνεται σε μηχανικό για να αποκτάσει το ακίνητό του ταυτότητα και μέσα από αυτή τη διαδικασία να επισημάνει και την τακτοποίησή του, ανεξαρτήτως κατηγορίας.

■ Εκτός τακτοποίησης αυθαιρέτων παραμένει άγνωστος, αλλά εκτιμάται μεγάλος, αριθμός ακινήτων του Δημοσίου.

Σελέχπι του ΥΠΕΝ, ειδικά για την κατηγορία 5, κάνουν λόγο για μια πιο αισιόχη διαδικασία τακτοποίησης όπου όλα τα ακίνητα θα ελέγχονται (π.χ. για το αν έχουν κατασκευαστεί πριν από τον Ιούλιο του 2011), ενώ δεν αποκλείεται να αυξηθεί και το

οικονομικό κόστος για όποιον το επιχειρήσει.

Ανοικτά μέτωπα

Σε ευρύτερο επίπεδο, το ΥΠΕΝ έχει ανοικτά αρκετά μέτωπα στο πεδίο της χωροταξίας και της πολεοδομίας και το ερώτημα είναι ποια από αυτά θα κλείσουν εντός του πολιτικού χρόνου που απομένει στην κυβέρνηση.

Ανοικτό παραμένει, μεταξύ άλλων, το ζήτημα της εκτός σχεδίου δόμησης, το οποίο συνδέεται με την ύπαρξη ή μη αναγνωρισμένου δρόμου, με τις σχετικές μελέτες χαρακτηρισμού των δρόμων να εκκρεμούν. Παράλληλα, στον σχεδιασμό του ΥΠΕΝ περιλαμβάνεται η θεσμοθέτηση νέου πλαισίου για την αλλαγή χρήσης ακινήτων, με στόχο τη δημιουργία περισσότερων κατοικιών, στο πλαίσιο αντιμετώπισης του οξυμένου προβλήματος της προσιτής οτέγης. Σε εκκρεμότητα βρίσκονται επίσης τα ειδικά χωροταξικά σχέδια για τον Τουρισμό, τη Βιομηχανία και τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ), με την πολιτική ηγεσία του υπουργείου να δηλώνει ότι η «τάξη στον χώρο» αποτελεί προτεραιότητα και ότι οι σχετικές παρεμβάσεις θα παρουσιαστούν το προσεχές διάστημα. [ΠΗΓΗ: 25/26/2026]



Δεν είναι δυνατή η τακτοποίηση αυθαιρέτων που έχουν ανεγερθεί μετά τον Ιούλιο του 2011.

► Μπρώα ακινήτων

2026: Στοιχείμα η ψηφιοποίηση των ακινήτων

ΣΕ ΤΡΟΧΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΥΟ ΝΕΑ ΜΗΤΡΩΑ



Το νέα μπρώα
καταγραφής
της ακίνητης

περιοσίας της χώρας φιλοδοξεί να θέσει σε λειτουργία εντός του 2026 η δημόσια διοίκηση. Στόχος είναι να υπάρξει μια λεπτομερής αποτύπωση όλων των επιμέρους χαρακτηριστικών των ακινήτων, από τις επιφάνειες και τα τεχνικά χαρακτηριστικά μέχρι τη χρήση, προκειμένου να επιταχυνθεί η διαδικασία των μεταβιβάσεων και να διορθωθούν (ξανά) τυχόν λάθη στην καταγραφή, να αυξηθεί ο δείκτης διαφάνειας, αλλά κυρίως να φανεί με πιο ξεκάθαρο τρόπο τι είδους παρεμβάσεις και πολιτικές πρέπει να ακολουθηθούν προκειμένου να αντιμετωπιστεί η σοβαρά στεγαστική κρίση.

Στο πλαίσιο αυτό, η μεν ΑΑΔΕ έχει βάλει «μπροστά τις μηχανές» για την έναρξη λειτουργίας του Μπρώου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΜΙΑΑ), ενώ η Ελληνικό Κυματολόγιο Α.Ε., τρέχει το έργο του Ενιαίου Μπρώου Ακινήτων. Το τελευταίο θα βασίζεται στον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κυματολογίου (ΚΑΕΚ), δηλαδή τη μοναδική «αυτότιπο» για κάθε ακίνητο, γύρω από την οποία διαρθρώνονται όλες οι πληροφορίες όλων των Μπρώων του Ελληνικού Δημοσίου, πληροφορίες γεωχωρικές, νομικές, πολεοδομικές, περιβαλλοντικές κτλ. Με τον τρόπο αυτό, ο πολίτης, ο μηχανικός, ο επενδυτής και το κράτος θα μπορούν να αντλήσουν γρήγορα, εύκολα και συγκεκριμένα όλα την πληροφορία που χρειάζονται, ώστε να λάβουν τις κατάλληλες αποφάσεις.

Η νέα αυτή πλατφόρμα θα



Νέες κινήσεις για την καταγραφή και λεπτομερή αποτύπωση των ακινήτων της χώρας, τόσο ως προς την τεχνική τους εικόνα όσο και ως προς τη χρήση τους

διαλειτουργεί με όλες τις ψηφιακές πλατφόρμες του κράτους, συγκεντρώνοντας σε ένα ενιαίο σημείο πλήρες προφίλ για κάθε ακίνητο. Σύμφωνα με τη διοίκηση του Κυματολογίου, η αυτόματη ενημέρωση των αρμόδιων υπηρεσιών για κάθε αλλαγή στην ιδιοκτησία ή στα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου θα εξαλείψει την ταλαιπωρία των πολιτών και τις χρονοβόρες διαδικασίες. Παράλληλα, η πλατφόρμα θα επιτρέπει ταχύτατες συναλλαγές και θα ενισχύει τη διαφάνεια και τον έλεγχο, δίνοντας στα ελεγκτικά όργανα τη δυνατότητα να εντοπίζουν περιπτώσεις αδήλων τετραγωνικών μέτρων.

Παράλληλα, η διασύνδεση του συνόλου των Μπρώων της ελληνικής δημόσιας διοίκησης, μέσω του έργου αυτού, το οποίο χρηματοδοτείται από πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, θα επιφέρει την αυτόματη ενημέρωση όλων των συστημάτων, χωρίς την ανάγκη χειροκίνητης προσθήκης εγγράφων από τον χρήστη, εξασφαλίζοντας έτσι την ταχύτητα και ασφαλέστερη εξυπηρέτηση πολιτών και επαγγελματιών. Το κατά πόσο θα επιτευχθεί κάτι τέτοιο στην πράξη θα φανεί στην πορεία, καθώς μέχρι σήμερα οι σχετικές προσπάθειες δεν έχουν στεφθεί με επιτυχία.



FOCUS

Προς έναρξη λειτουργίας το επόμενο διάστημα το Εθνικό Μητρώο Ακινήτων και το Μητρώο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, από το Κτηματολόγιο και την ΑΑΔΕ αντίστοιχα.

ε τη σειρά της, η ΑΑΔΕ δρομολογεί το ΜΙΑΑ, ένα μητρώο στο οποίο θα συγκεντρωθούν στοιχεία για τα δικαιώματα, τις επιφάνειες, τη χρήση και τις μισθώσεις των ακινήτων της χώρας. Σε πρώτη φάση, καλούνται να «αντιμετωπύσουν» οι αριθμοί ΑΤΑΚ και ΚΑΕΚ του έντυπου του Ε9 και του Κτηματολογίου αντίστοιχα, αλλά και της Ταυτότητας Κυρίου, εφόσον έχει εκδοθεί. Πρόκειται για τους μοναδικούς αριθμούς που συνοδεύουν το κάθε ακίνητο και το κάθε δικαίωμα. Πρακτικά, η επιδίωξη είναι να υπάρξει μια πιο δυναμική και ακριβής αποτύπωση, κυρίως της χρήσης των ακινήτων (π.χ. ιδιοκατοίκηση, ενοίκιαση, δωρεάν παραχώρηση κτλ.), προκειμένου να είναι πιο στοχευμένες οι παρεμβάσεις στην αγορά ακινήτων, για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης. Ισχυρά, βέβαια, η πληροφορία που θα προκύψει θα επιτρέψει στην ΑΑΔΕ να έχει μια πληρέστερη εικόνα για την ακίνητη περιουσία της χώρας και για λόγους φορολογικούς. Άλλωστε, η πρόσφατη διαπίστωση ότι το μέσο διωλιζόμενο ενοίκιο είναι μόλις 235 ευρώ τον

μήνα σε πανελλαδικό επίπεδο λειτουργεί ως «καμπανάκι» για το ύψος της φοροδιαφυγής που σημειώνεται στα εισοδήματα από ενοίκια. Σε πρόσφατη παρέμβασή της, η ΠΟΜΙΔΑ υπέδειξε στην ανάγκη το νέο αυτό μητρώο να λάβει υπόψη του ορισμένες κρίσιμες παραμέτρους, καθώς ήδη παρατηρούνται αρκετές περιπτώσεις όπου υπάρχουν λάθη και ασυμφωνίες ανάμεσα στις δηλωμένες επιφάνειες του ίδιου ακινήτου. Δηλαδή, με άλλα τ.μ. είναι δηλωμένο στο Κτηματολόγιο και με άλλα στο Ε9. Συμφωνά με τον κ. Σπύρο Παπαδόπουλο, πρόεδρο της ΠΟΜΙΔΑ, κατά κανόνα οι διαφορές αυτές εντοπίζονται στο Κτηματολόγιο, όπου είναι κυρίως υποδηλωμένα τα τετραγωνικά των ακινήτων. Επομένως, δεν προκύπτει φορολογικό πρόβλημα για τους περισσότερους ιδιοκτήτες, καθώς στο Ε9 έχουν δηλωθεί οι πραγματικές επιφάνειες, που έχουν προκύψει μετά τις τακτοποιήσεις αυθαίρεσών και ημιπαθρίων χώρων, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν τα προηγούμενα χρόνια. Για να γίνει όμως το ίδιο και στο Κτηματολόγιο, απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη, είτε αυτή αφορά την τροπο-

ποίηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας είτε ακόμα και την έκδοση ταυτότητας κυρίου, για λόγους μεταβίβασης (πώλησης) ή γονικής παροχής. Πάντως, όπως τονίζεται και σε πρόσφατη ανακοίνωση της Ομοσπονδίας, η πληθώρα και πολυπλοκότητα διαφορετικών περιπτώσεων στις ιδιοκτησίες και τις συναλλαγές θα απαιτήσει πολύ μεγάλη και συνεχή εμπλοκή και αμοιρασμένη φορολογούμενων και φοροεχνηκών ώστε να απελευθερωθούν από τα φορολογικά στοιχεία των ακινήτων τους και οι δηλώσεις χρήσης τους, σε ακόμα μία σύνθετη πλατφόρμα μετά την ηλεκτρονική ταυτότητα κυρίου. Ειδικότερα, θα χρειαστεί να τροποποιηθούν κατά περίπτωση, όπου αυτό απαιτείται, πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες ανά όροφο σε πολυώροφα κτίρια κατοικιών ή επαγγελματικά, όπου δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Για παράδειγμα, στο Ε9 η επιφάνεια του ολόκληρου ορόφου υπολογίζεται από τοίχο σε τοίχο με ένα μόνο ΑΤΑΚ για τον κάθε όροφο. Στη νέα πλατφόρμα, με υποχρεωτικό ΑΤΑΚ στη δήλωση κάθε μίσθωσης επιμέρους χώρου, απαιτείται να δηλωθούν ένας προς έναν ο κάθε χώρος (γραφείο, κατοικία κ.λπ.) του κάθε ορόφου, προκειμένου να αποκτήσουν ξεχωριστό ΑΤΑΚ. Όλα αυτά, και πολλά άλλα επιμέρους προβλήματα, θα δημιουργήσουν τεράστια δυσκολία και αναστάλη στις μισθωτικές συναλλαγές, χορήγηση επιδομάτων ενοικίου κτλ., αλλά και στις μεταβιβάσεις ακινήτων για οποιαδήποτε αιτία.