

## Φεύγουν οι πολεοδομίες από τους δήμους



# ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΟΙ ΑΔΕΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Ενιαίος φορέας για ακίνητα, άδειες και ελέγχους σε όλη τη χώρα - Μέσα στο 2026 θα λειτουργήσουν πιλοτικά τα τρία πρώτα γραφεία και το 2027 τα υπόλοιπα - Συνολικά δημιουργούνται 20 Περιφερειακά και 77 Τοπικά Κέντρα Δόμησης - Η κυβέρνηση ετοιμάζει το σχέδιο νόμου για τη δημιουργία του Εθνικού Οργανισμού Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης (ΕΟΚΕΔ) - Εισάγονται διπλοί έλεγχοι, προληπτικοί μηχανισμοί και Μητρώο Ανεξάρτητων Ελεγκτών



Του Γιώργου Καραγιάννη  
giorgi@topspeed.gr

**Α**ντιές τις μέρες οι κυβερνητικές υπηρεσίες βρίσκονται σε αναζήτηση ευρύτερων κτηρίων σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας. Ζητούμενο είναι το κτίριο που θα στεγάσει το πρώτο φυσικό κατάστημα του ΕΟΚΕΔ. Κρατήστε αυτό το όνομα: Πρόκειται για τον Εθνικό Οργανισμό Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης, τον καινούριο φορέα υπό τη στέγη του οποίου συγχωνεύονται οι πολεοδομίες με το Κτηματολόγιο.

Πρόκειται για σημαντικά νέα, καθώς οικονομικά δημιουργείται ένα σταpshoρ, ένα σύγχρονο, φυσικό και ψηφιακό ενιαίο σημείο εξυπηρέτησης για ό,τι αφορά το ακίνητο στη χώρα. Το θέμα συζητήθηκε εκτενώς στο Υπουργικό Συμβούλιο της εβδομάδας που πέρασε και σύμφωνα με πληροφορίες, το σκέπτος επόμενο διάστημα το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας πρόκειται να φέρει νομοσχέδιο προς ψήφιση στη Βουλή για την επίσημη δημιουργία του ΕΟΚΕΔ, που θα σηματοδοτήσει τον μετασχηματισμό των πολεοδομιών και την απορρόφησή τους από το Εθνικό Κτηματολόγιο. Επός του τρέχοντος έτους αναμένεται να ξεκινήσουν να λειτουργούν πιλοτικά τα πρώτα τρία γραφεία του νέου φορέα στα νέα τους κτίρια και μετά το 2027 εκτιμάται ότι θα βρίσκεται σε πλήρη λειτουργία σε ολόκληρη τη χώρα.

### Ο νέος φορέας

Το σκεπρ ήθελε μεταφορά των πολεοδομιών σε έναν φορέα με οικείο ή μειωθελ ή γραφειοκρατία και να επιταχυνθόν και διευκολυνθόν οι διαδικασίες, αλλά και να εξαλειφθούν φαινόμενα διαφθοράς ή δι-



Στο Υπουργικό Συμβούλιο της περασμένης εβδομάδας ελήφθησαν οι τελικές αποφάσεις για τη νέα μεταρρύθμιση

## Οι 3 πυλώνες της μεταρρύθμισης

**Σ**ε τρεις πυλώνες εστιάζει η συνολική μεταρρύθμιση που φέρνει η κυβέρνηση στα ακίνητα. Η λογική των πυλώνων είναι το ιδιοκτησιακό υψήθρο, δηλαδή πως είναι ο χώρος, το τι είναι ο χώρος, δηλαδή τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση, αλλά και τη λειτουργία του, αλλά και τη λειτουργία στον χώρο, δηλαδή τον σχεδιασμό, χωροταξικό και πολεοδομικό.

Στον πρώτο πυλώνα, που αφορά το ιδιοκτησιακό υπόθετο, οι βασικές μεταρρυθμίσεις είναι η δημιουργία ενιαίου φορέα ΝΗΣΔ Εθνικού Κτηματολόγιο, ως καθολικός διάδο-

χος της ΕΚΧΑ Α.Ε., το κλεισίμα των κατά τόπους υποθηκοφυλακείων (392 συνολικά), αφού το σύνολο των συναλλαγών ανιχνών περνούν στα Κτηματολογικά Γραφεία (92, το δικαίωμα οποίων του είναι κατά 97% με αυτό των ΝΔΟΜ), τα οποία θα έχουν πανελλαδική κάλυψη, η ψηφιοποίηση των αρχείων των υποθηκοφυλακείων, αλλά και η ψηφιοποίηση των υπηρεσιών και της διασιτότητας πρόσβασης του πολίτη μέσω παρ. κήματαπλοιο.gr.

Στον δεύτερο πυλώνα εντάσσεται η οριοθέτηση και εκμετάλλευση αιτών Κτηματική Υπηρεσία του

Δημοσίου, και ότι τους δήμους, των παραλιών, αλλά και των ρεμάτων και υδατορευμάτων.

Στον τρίτο πυλώνα, του χωροταξικού σχεδιασμού, μειώθηκαν οι συνεπιδεσδές δόμησης στο εθνικό σχεδίο και καταργήθηκαν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας σε υπέπεδα, ενώ δημιουργήθηκαν νέο εργαλεία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις χρήσεις γης, όπως ο Ενιαίος Ψηφιακός Σχίσμα που έφερε εις πέρας το ΠΕΕ με διαλεποργικότητα του Κτηματολογίου, οι δασικοί χάρτες, το e-Αδειες, η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κυρίου, οι ανακελευτικές άδειες σε ένα σημείο.

ολοποιούν. Υιοθετείται όπως αυτά του διεφθαρμένου κυκλώματος που δρούσε στις πολεοδομίες ή τις υδροτομίες και παράνομης άδειες που χορηγήθηκε λόγω της λειτουργίας για το σκάφηρο και χτίσιμο του Σαρακάνικου στη Μύλο, έδειξαν ότι ήταν απαραίτητο η λήψη διοικητικών μέτρων.

Στόχος εξαρχής ήταν να δημιουργηθεί για ενιαίο δρομίσια αρχή δόμησης και διακερισις όλων των ζητημάτων σχετικά με τα ακίνητα που θα είναι ενταγμένα σε έναν φορέα εθνικής εμπέλειας θεσμικά ισχυρό, με γεωχωρικές υποδομές και ψηφιακές δυναμότητες, προκεμένον οι διαδικασίες αδειοδότησης και ελέγχου των κατασκευών να ασκούνται με ομοιομορφία, διαφάνεια και ασφάλεια δικαίου σε όλη τη χώρα.

Από την πλευρά της κυβέρνησης, αφού η δημιουργία του φορέα πέρασε από το Υπουργικό Συμβούλιο, αυτό που αναζητείτο ήταν να υποδεχθεί τις πολεοδομίες ένας φορέας ο οποίος θα είχε το ψηφιακό υπόθετο να υποστηρίξει το πέρασμα όλων των διαδικασιών σε σύγχρονη μορφή. Σε δεύτερη φάση, αυτό που αναζητείτο ήταν να πρόκειται για έναν έτοιμο φορέα ώστε να μην εκδηλώνεται επιπλέον πόροι. Στιμήματα των στελεχών της κυβέρνησης, το Κτηματολόγιο ήταν η πιο κατάλληλη λύση για να υποδεχθεί τη σημαντική μεταρρύθμιση, η οποία θα ακολουθούσε την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης.

Ο Εθνικός Οργανισμός Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης, που θα προκύψει από την «απορρόφηση» των πολεοδομιών στο Κτηματολόγιο, θα αποτελεί ένα ψηφιακό σκεπshoρ για τα ακίνητα. Ουσιαστικά, θα είναι το «sate.gr για τις πολεοδομίες», που θα αποτελέσει ένα μοναδικό σημείο αναφοράς για το ακίνητο.

Καθώς το νομοσχέδιο θα το φέρει στη

Το νομοσχέδιο προβλέπει: Νέο ψηφιακό πλαίσιο αδειοδότησης και διπλών ελέγχων - Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη που συγκεντρώνει όλα τα πολεοδομικά και χωροταξικά δεδομένα σε ένα σημείο - Ενοποίηση δεδομένων Κτηματολογίου και Δήμων ώστε το κράτος να έχει εικόνα για το πού, τι και ποιος χτίζει



**Συγκροτείται Μητρώο Ανεξάρτητων Ελεγκτών Δήμων, στους οποίους θα ανατίθεται με κλήρωση ο υποχρεωτικός έλεγχος όλων των αδειών πριν από την έναρξη εργασιών. Τους «Ράμπο» θα συνδράμει η Τεχνητή Νοημοσύνη που θα αξιολογεί δεδομένα και θα υποδεικνύει υποθέσεις «υψηλού ρίσκου».**

Βολικό το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκύπτει και επιβεβαιώνεται ότι μετά την ολοκλήρωση της δημιουργίας του νέου φορέα, η γενική διεύθυνση θα χειρίζεται το υπουργείο Περιβάλλοντος, με τον έλεγχο να μεταφέρεται ουσιαστικά σε αυτό υπό το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, το οποίο φέρει όλες τις ψηφιακές διαδικασίες, μεταξύ άλλων.

Ο σχεδιασμός θέλει τον ΕΟΚΕΑ να αναλαμβάνει την έκδοση και τον έλεγχο των οικοδομικών αδειών, αντικαθιστώντας τις ΥΔΟΜ που διαθέτουν σήμερα μόνο 185 από τους 332 δήμους της χώρας. Ο νέος φορέας θα αναλάβει, αμύησε υλών, να μεταφερθούν οι αρμοδιότητες των πολεοδομικών, εκτός από τις προεργασίες και βεβαιώσεις όρων δόμησης, τον έλεγχο κατασκευών και την τήρηση της πολεοδομικής νομοθεσίας, την καταγραφή, τεκμηρίωση και εγγύηση της ιδιοκτησίας, την έκδοση και τον έλεγχο οικοδομικών αδειών (καθώς και όλων των συναφών πράξεων) σε ενιαίο επίπεδο, αντικαθιστώντας το σημερινό μοντέλο λειτουργίας των Υπηρεσιών Δήμων (ΥΔΟΜ) που παρουσιάζει μεγάλες αποκλίσεις σε τυχότητα, στελέθευση και αποτελεσματικότητα.

Για την ολοκλήρωση δημιουργίας του φορέα, προπαρασκευασμένα ήταν και παραμένουν να ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση και να έρθει το σχετικό νομοσχέδιο στη Βουλή. Στο νομοσχέδιο θα περιγράφεται και η διοικητική οργάνωση της νέας υπηρεσίας, η οποία θα δημιουργηθεί μέσα στο σώμα του Εθνικού Κτηματολογίου. Θα στελεχωθεί μέσω ΑΣΠ και (θα έχει έναν ενιαίο διοικητή και δύο υποδιοικητές, οι οποίοι θα έχουν καθήκοντα και αρμοδιότητες για τη Δήμοση και για το Κτηματολόγιο αντίστοιχα). Στα νέα 1 ενιαία Διευθύνση Δήμοσης θα υπάγονται 20 Περιφερειακά Κέντρα Δήμο-

σης (ΠΚΔ) και 77 Τοπικά Κέντρα Δήμοσης (ΤΚΔ), στα οποία θα ενταχθούν τα σημερινά κτηματολογικά γραφεία.

### Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας

Το νομοσχέδιο θα προβλέπει επίσης κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας σε 77 άρθρα - για πρώτη φορά - στο πλαίσιο συγκεντρώνεται, γίνεται ξεκάθαρο και εφαρμόζεται ομοιόμορφα, καθώς και απλοποίηση και εξορθολογισμό του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού ώστε οι κανόνες δόμησης να είναι σαφείς, λειτουργικοί και ενιαίοι. Επίσης, προβλέπει νέο ψηφιακό πλαίσιο αδειοδότησης και διπλών ελέγχων, με περισσότερο προληπτικούς ελέγχους, ενίσχυση της ασφαλέστερης δικαιοσύνης και αξιοποίηση σύγχρονων τεχνολογιών, Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη που συγκεντρώνει όλα τα πολεοδομικά, χωροταξικά και περιβαλλοντικά δεδομένα σε ένα σημείο και αποτελεί το βασικό εργαλείο για όλες τις αποφάσεις στον χώρο, καθώς και ενοποίηση δεδομένων Κτηματολογίου και Δήμοσης ώστε το κράτος να έχει για πρώτη φορά ενιαία εικόνα του πού, τι και πώς χτίζεται.

Με αυτό τον τρόπο, ο ΕΟΚΕΑ δεν είναι απλώς μια οργανωτική αλλαγή, αλλά ο φορέας που υλοποιεί και υλοποιεί στην πράξη τη μετάβαση σε ένα σύγχρονο, ψηφιακό και οικολογικό σύστημα οργάνωσης του χώρου, με κανόνες που εφαρμόζονται μανιού, με διαφάνεια και με σεβασμό των πολιτικών με πραγματικά και επικυρωμένα στοιχεία.

Το νέο σχέδιο, με την κωδικοποίηση της πολεοδομικής και πολεοδομίας, ονομάστηκε «Νέοι κανόνες «αγαράς» προσημνή του αρμοσμοσού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που έληξε από η καλύτερη προσημνή Μάο και έληξε

## Τα κλειδιά της μετάβασης από τους δήμους στο Κτηματολόγιο

Για τη μεταφορά του ελέγχου δόμησης στο Κτηματολόγιο και τον νέο φορέα υπάρχουν τρία κλειδιά. Το πρώτο είναι η υπερτοπική αρμοδιότητα.

Αυτό βασίζεται στην απόφαση 1728/2025 του Συμβουλίου της Επικρατείας, που ορίζει ότι η έκδοση οικοδομικών αδειών ανήκει στην κεντρική διοίκηση. Αυτό σημαίνει ότι η αδειοδότηση δεν είναι πια τοπική υπόθεση, αφού αγγίζει την ιδιοκτησία, το περιβάλλον και τον κοινόχρηστο χώρο, έννοιες που εμπήκουν στο άρθρο 24 του Συντάγματος.

Το δεύτερο είναι η διαφάνεια. Ο ΕΟΚΕΑ φέρνει το τέλος του «κλειστού» «από χέρι σε χέρι», θεσπίζοντας νέους κανόνες, ψηφιακό διαδικαστικό από αρχή σε άκρη και ψηφιακό έλεγχο σε κάθε στάδιο.

Το τρίτο κλειδί είναι ο κεντρικός έλεγχος. Εδώ, έχουμε risk based εποπτεία. Το 30% των πράξεων θα ελέγχεται δειγματοληπτικά, μέσω πληροφορικής αξιολόγησης κινδύνου, με στόχευση ιδιαίτερα σε περιοχές υψηλής επικινδυνότητας.

όλο το project, ολοκληρώνοντας και το μεγαλύτερο μέρος του, φασεζονός το από μηδενική βάση, παρά τις προσωπικές δυσκολίες που αντιμετώπιζε. Ο Ν. Τσαγρής μπορεί να μην πρόλαβε να δει ολοκληρωμένο το έργο που έφερε, όμως η ολοκλήρωσή του, περισσότερο από το γεγονός ότι το σχέδιο υφίσταται όντως, αποτελεί μια δικαιοσύνη των κινήσεων.

### Εξυπηρέτηση πολιτών

Το νομοσχέδιο για τον ΕΟΚΕΑ που θα έρθει στη Βουλή θα προβλέπει την αναδιάρθρωση των υπηρεσιών δόμησης μέσω της μεταφοράς των αρμοδιοτήτων έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου κατασκευών από τους ΟΙΑ στο Εθνικό Κτηματολόγιο, καθώς και τη σύσταση ενιαίων Περιφερειακών και Τοπικών Κέντρων Δήμοσης.

Στα επίκεντρο μπαίνουν οι ΥΔΟΜ (Υπηρεσίες Δήμοσης ή Πολεοδομίες), οι οποίες και λειτουργούν ως αυτοτελείς δημοτικές υπηρεσίες, με τις λειτουργίες και το προσωπικό τους να ενσωματώνονται στα 20 Περιφερειακά Κέντρα Δήμοσης (ΠΚΔ) και στα 77 Τοπικά Κέντρα Δήμοσης (ΤΚΔ) του ΕΟΚΕΑ. Τα νέα ΠΚΔ και ΤΚΔ θα στεγαστούν στα σημερινά κτηματολογικά γραφεία, αξιοποιώντας την πολύ υψηλή αντιστοιχία του δικτύου του Κτηματολογίου σε σχέση με τις σημερινές ΥΔΟΜ. Δημιουργείται έτσι ένα εθνικό, ενιαίο δίκτυο εξυπηρέτησης.

Οι πολίτες θα εξυπηρετούνται σε ένα ενιαίο σημείο ανά περιοχή: ΠΚΔ ή ΤΚΔ (το αντιστοιχεί κτηματολογικό γραφείο), μέσω πλήρους ψηφιακών υπηρεσιών, χωρίς υποχρέωση εντοπισμού, με ενιαίες διαδικασίες και στη μεσαία, ανεξάρτητος δήμοι, με άμεση πρόσβαση σε όλες τις υπηρεσίες ιδιοκτησίας και δόμησης σε ένα ενιαίο ψηφιακό και φυσικό σημείο. Ταυτόχρονα, η εξυπηρέτηση μεταφέρεται από τους δήμους

## Στο Κτηματολόγιο οι άδειες οικοδομής

**Οι πολίτες θα εξυπηρετούνται σε ένα σημείο ανά περιοχή είτε με φυσική παρουσία είτε μέσω πλήρως ψηφιακών υπηρεσιών, χωρίς υποχρέωση εντοπιότητας, με ενιαίες διαδικασίες και ίση μεταχείριση, ανεξαρτήτως δήμου, με άμεση πρόσβαση σε όλες τις υπηρεσίες ιδιοκτησίας και δόμησης**

ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΗ ΣΕΛΙΔΑ 2

στο εθνικό σύστημα του ΕΟΚΕΔ. Τι... απομένει στους δήμους. Στους ΟΠΑ θα απομείνουν οι αρμοδιότητες των πολεοδομικών σχεδιασμού, δηλαδή η σύνταξη διαγραμμάτων και πράξεων εφαρμογής, η διαχείριση διαδικασιών τακτοποιήσης, αναλογισμού, προσκυρώσεων και καταχωρίσεων, καθώς και

στην εφαρμογή των μόνιμων δόμησης του ΝΟΚ στις περιοχές δομάρχων που ανατρούσαν. Ο δεύτερος είναι η εκτεταμένη διαφθορά και οι διακοπές που διαπιστώνονται σε μεγάλες και μικρές πολεοδομίες της χώρας, είτε αφορά την αποκόλιξη πολυμελών κυκλώματος διαφθοράς στην Αιχμή είτε την αδικαιοσύνη έκδοση αδειών

οικοδομής σε μέρη μοναδικού φυσικού κάλλους, όπως το Σαρικιό της Μήλου. Με τους δομάρχους να ανησυχούν, καταγγέλλοντας ότι έως τώρα οι πολεοδομίες ήταν υποστελεχωμένες σε σημείο εγκατάλειψης και ότι θα μπορούσαν να ελεγχθούν τα παραπάνω φαινόμενα καλύτερα αν προσλαμβάνονταν μηχανικοί στις πολεοδομίες, κάτι που ούτως ή άλλως θα γίνει τώρα μέσω ΑΣΕΠ για τον νέο φορέα.

Η κυβέρνηση ανταπαντά ότι με τον νέο φορέα οι δήμοι παραμένουν οι «θεματοφύλακες» του σχεδιασμού της περιοχής τους, ενώ η έκδοση των οικοδομικών αδειών και ο έλεγχος του δομημένου περιβάλλοντος μεταφέρονται στον ΕΟΚΕΔ, με τους δήμους να «αποτελούν θεσμικό συνομιλητή και κύριο του κράτους σε όλα τα κτηματολογικά θέματα που σχετίζονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής τους».

### Τι θα απογίνουν οι πολεοδομίες

Στο ερώτημα τι θα απογίνουν οι πολεοδομίες και από πού θα εξυπηρετούνται οι πολίτες οι οποίοι σήμερα απευθύνονται στις ΥΔΟΜ, η απάντηση είναι ότι θα μεταστεγαστούν και θα ενταχθούν στο νέο δίκτυο του ΕΟΚΕΔ, χωρίς πλέον να ονομάζονται ΥΔΟΜ, αφού αυτές καταργούνται ως αυτοτελείς δημοτικές υπηρεσίες.

Οι λειτουργίες και το προσωπικό των πολεοδομιών θα ενσωματωθούν στα 20 Περιφερειακά Κέντρα Δόμησης (ΠΚΔ) και στα 77 Τοπικά Κέντρα Δόμησης (ΤΚΔ) του ΕΟΚΕΔ, τα οποία θα στεγαστούν στα σημερινά κτηματολογικά γραφεία, αξιοποιώντας τον πολύ υψηλό αναστοχά του δικτύου του Κτηματολογίου σε σχέση με τις σημερινές ΥΔΟΜ.

Δημοσιεύεται και ένα εθνικό, ενιαίο δίκτυο εξυπηρέτησης, με τον πολίτη να εξυπηρετείται σε ένα ενιαίο σημείο ανά περιοχή, είτε με φυσική παρουσία είτε μέσω πλήρως ψηφιακών υπηρεσιών, χωρίς υποχρέωση εντοπιότητας, αλλά με ενιαίες διαδικασίες και ίση μεταχείριση, ανεξαρτήτως δήμου, με άμεση πρόσβαση σε όλες τις υπηρεσίες ιδιοκτησίας και δόμησης σε ένα ενιαίο ψηφιακό και φυσικό σημείο. Η εξυπηρέτηση θα μεταφερθεί από τους δήμους στο εθνικό σύστημα του ΕΟΚΕΔ.

Η κατάργηση των ΥΔΟΜ κρίθηκε απαραίτητη, καθώς πανελλαδικά αξιολόγησε το ΥΠΕΣ κατάγραφο βαθμολογία 3,4/10, δειλώνοντας ότι οι πολίτες ζητούν επιτακτικά απλοποίηση και αυτοελεγχμακτικότητα. Αυτό δεν ήταν

καθόλου τυχαίο, αφού, όπως προκύπτει από τα υπάρχοντα στοιχεία, μόνο το 50% των δήμων διαθέτει Υπηρεσία Δόμησης. Αλλά και από τις ΥΔΟΜ που υπάρχουν σήμερα, στο 21% η διαδικασία να βγάλει κάποιος άδεια δόμησης υπερβήκει τους τρεις μήνες. Αυτό βέβαια σε απλές υποθέσεις, αφού σε πολύπλοκες ο χρόνος αναμονής έχει φτάσει τα πέντε χρόνια! Το 35% των υπηρεσιών λειτουργεί με έως δύο μηχανικούς, ανεπαρκείς για τις απαιτήσεις του νόμου.

### Με «Ράμπο» και AI

Για πρώτη φορά στην Ελλάδα θα δημιουργηθεί Μητρώο Ανεξάρτητων Ελεγκτών Δόμησης που θα υπάγεται στον ΕΟΚΕΔ. Στους «Ράμπο» της δόμησης θα ανατίθεται με κλάρωση ο υποχρεωτικός έλεγχος όλων των αδειών πριν από την έναρξη εργασιών. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί πλημμελής εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, τον τελικό έλεγχο για την οικοδομική άδεια τον πραγματοποιεί η Γενική Διεύθυνση Δόμησης. Με τον τρόπο αυτό, η κυβέρνηση στοχεύει στην ενίσχυση στην πράξη της ακεραιότητας και της αξιοπιστίας των αδειών.

Τους «Ράμπο» θα βοηθή και ο έθνικος έλεγχος αδειών με Τεχνητά Νοημοσύνη, δηλαδή ο συστηματικός έλεγχος, για πρώτη φορά οπ χώρα μας, των οικοδομικών αδειών με τη βοήθεια Τεχνητής Νοημοσύνης ώστε οι ελεγκτές να είναι πιο στοχευμένοι και αποτελεσματικοί.

Αντί να γίνονται τυχαίο έλεγχος, το σύστημα, αξιοποιώντας διαθέσιμα δεδομένα, θα μπορεί να παρέχει πληροφόρηση για το ποιο φάκελο έχουν μεγαλύτερη πιθανότητα να παρουσιάσουν προβλήματα (μ.κ. σε περιοχές με αυθαιρεσία, σε ζώνες προστασίας ή σε έργα μεγαλύτερης πολυπλοκότητας).

Με τον τρόπο αυτό, αξιοποιώντας την Τεχνητή Νοημοσύνη, θα ελέγχεται περίπου το 30% των αδειών, αλλά όχι τυχαία, θα αναλύονται δεδομένα από το AI bot, το οποίο θα προειδοποιεί υποθέσεις είναι «ψηλού ρίσκου», ενώ θα υπάρχει δυνατότητα να δοθεί μεγαλύτερη προσοχή σε «επικίνδυνες» περιοχές, όπως ιστορικοί τόποι, προστατευόμενες περιοχές ή σημεία όπου έχουν εντοπιστεί στο παρελθόν πολλές παραβιάσεις. Ουσιαστικά, το κράτος θα χρησιμοποιεί ένα «έξυπνο φίλτρο» που θα ξεχωρίζει έγκαιρα τις άδειες που χρειάζονται προτεραιότητα στον έλεγχο ώστε να εντοπίζονται οι προβλήματα πριν ξεκινήσουν τα έργα και να προστατεύεται καλύτερα ο χώρος και το περιβάλλον.



## Ο ρόλος του κάθε φορέα

**Τ**ο υπουργείο διατηρεί την Εθνική Χαρτική Στρατηγική, τα Εθνικά και Περιφερειακά Χαρτογραφικά Πλαίσια και τον Θαλάσσιο Χαρτογραφικό Σχεδιασμό με την κανονική αρμοδιότητα του ΝΟΚ.

Το τομεακά υπουργεία παραμένουν ως φορείς αρμοδιότητας προσαρμοσμένοι σε νομοθετικά κομμάτια όπως η δασική προστασία, η αρχαιολογική κληρονομιά και η περιβαλλοντική πολιτική. Στον ενιαίο φορέα εγγράφεται μόνο το γεωγραφικό τους αποτύπωμα ως θεματικό επίπεδο. Ο δήμιος παραμένουν ως θεματοφύλακες του σχεδιασμού, αφού διατηρούν τον καθορισμό χρήσεων γης μέσω των ΠΠΣ, τις ρυμοτομικές μελέτες, τις αναλύσεις και επικρίσεις, τη διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων και τη συμμετοχή στον τοπικό σχεδιασμό. Μεταφέρονται η διαδικασία και ο έλεγχος, όχι η χάραξη της πόλης.

Έτσι, ένας ανεξάρτητος φορέας προσομοιών (μετεξέλιξη των ΣΥΠΟΘΑ) διασφαλίζει ότι ο κεντρικός έλεγχος επίσης δεν είναι ανέλεγκτος. Η ουγκένηση χωρίς αυτές τις διαδικασίες θα προέκρουσε στην αρχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και θα έκανε τη νομιμοποίησή της.

οι ρυμοτομικές και τοπογραφικές εφαρμογές.

Συγκεκριμένα, οι δήμοι διατηρούν κρισιμότητες αρμοδιοτήτων του τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή εκπόνηση και παρακολούθηση πολεοδομικών μελετών, αναπλάσεων και επεκτάσεων αστικών πόλεων, διαχείριση κοινόχρηστων και κοινόχρηστων χώρων, συμμετοχή στις αποφάσεις για τα θέματα χωρικής, χρήσεων γης και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύνταξη διαγραμμάτων και πράξεων εφαρμογής, διαχείριση διαδικασιών τακτοποιήσης, αναλογισμού, προσκυρώσεων και καταχωρίσεων, πράξηση για άρση απαλλοτριώσεων και ασυμφωνιών με το εγκεκριμένο σχέδιο, καθώς και ρυμοτομικές και τοπογραφικές εφαρμογές.

### Κόντρα δημάρχων για τον ΝΟΚ

Σύμφωνα με πληροφορίες, η απόφαση μεταφοράς των αρμοδιοτήτων των πολεοδομιών από τους δήμους στον νέο φορέα έρχεται ως συνέχεια και συνέπεια δύο αδειών. Ο πρώτος είναι η κόντρα κάποιων δημάρχων με την κυβέρνηση, και συγκεκριμένα με την υπουργείο Περιβάλλοντος για το ζήτημα του ΝΟΚ, αφού επικριρήθηκε να μπει «φιλόκο»

**Οι ΥΔΟΜ (Υπηρεσίες Δόμησης ή Πολεοδομίες) καταργούνται ως αυτοτελείς δημοτικές υπηρεσίες, με τις λειτουργίες και το προσωπικό τους να ενσωματώνονται στα 20 Περιφερειακά Κέντρα Δόμησης και στα 77 Τοπικά Κέντρα Δόμησης του ΕΟΚΕΔ, που θα στεγαστούν στα κτηματολογικά γραφεία**

## ΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΤΩΝ ΑΠΟΔΗΜΩΝ

# Η σύμβαση του ΟΟΣΑ για την πάταξη της «διεθνούς φοροδιαφυγής»

Το κ. ΟΡΕΣΤΗ ΣΕΙΜΕΝΗ και ΣΤΕΦΑΝΟΝ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗ

• Με τον Ν. 4768/26-1-2021 εγκρίθηκε η εφαρμογή των μέτρων για την πρόληψη της διάβρωσης της φορολογικής βάσης – δηλαδή όταν πληρώνονται λιγότεροι εταιρικοί φόροι – και της μετατόπισης κερδών σε εδάφη που δεν υπόκεινται σε φορολογία ή υπόκεινται σε μειωμένη φορολόγηση. Πρόκειται για μια πολυμερή σύμβαση με την εποπτεία του ΟΟΣΑ. Τα συμβαλλόμενα μέρη σε αυτή τη σύμβαση αναγνωρίζουν ότι οι κυβερνήσεις χάνουν σημαντικά εταιρικά φορολογικά έσοδα λόγω του επιθετικού διεθνούς φορολογικού σχεδιασμού, που έχει ως αποτέλεσμα την τεχνητή μετατόπιση κερδών σε εδάφη όπου αυτά δεν υπόκεινται σε φορολογία ή υπόκεινται σε μειωμένη φορολογία. Έτσι, η «διάβρωση της φορολογικής βάσης» και η μετατόπιση κερδών («ΔΦΒΜΚ») είναι ένα μεγάλο ζήτημα όχι μόνο για τις βιομηχανικές χώρες αλλά και για τις αναδυόμενες οικονομίες και τις αναπτυσσόμενες χώρες. Προσπαθούν να διασφαλίσουν

ότι τα κέρδη φορολογούνται εκεί όπου πραγματοποιούνται ουσιαστικές οικονομικές δραστηριότητες που παράγουν αυτά τα κέρδη και δημιουργούν αξίες. Αντιμετωπίζονται λοιπόν οι πρακτικές φορολογικών σχεδιασμών που ακολουθούν κάποιες εταιρείες, οι οποίες εκμεταλλεύονται τα κενά και τις αναντιστοιχίες της φορολογικής νομοθεσίας στα διάφορα κράτη για να μετατοπίσουν τα κέρδη τους σε δικαιοδοσίες άλλων κρατών με χαμηλή ή μηδενική φορολόγηση, υπονομιούντας έτσι την ακεραιότητα των φορολογικών συστημάτων. Με τα παραπάνω κυριότερα νέα μέτρα καθιερώνεται η μεθοδολογία για την εξάλειψη της διπλής φορολόγησης (άρθρο 5) αλλά και η πρόληψη κατάκρησης των συμβάσεων. Επίσης απολοποιούνται οι κανόνες για τον περιορισμό των προνομίων (άρθρο 7). Επιπλέον διευκρινίζονται οι διατάξεις για συναλλαγές μεταβίβασης μερισμάτων (άρθρο 8 και 9). Επίσης τα εισοδήματα που βρίσκονται σε άλλη χώρα (άρθρο 10). Πότε υπάρχει συμφωνία για περιορισμό του δικαιώματος

ενός συμβαλλόμενου κράτους να φορολογεί τους κατοίκους του (άρθρο 11). Αντιμετωπίζεται η τεχνητή αποφυγή καθεστώτος μόνιμης εγκατάστασης μέσω ρυθμίσεων αντιπροσώπων και παρόμοιων στρατηγικών (άρθρα 12 και 13). Ποια πρόσωπα θεωρούνται στενά συνδεδεμένα με μια επιχείρηση (άρθρο 15). Οι αμοιβαίοι διακανονισμοί μεταξύ των κρατών (άρθρο 16). Οι υποχρεώσεις και η δεσμευτική διαιτησία (άρθρο 19). Οι διατητές (άρθρα 20, 21, 22, 23, 24, 28).

• **E9 για τα ακίνητα της κληρονομιάς όταν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στο εξωτερικό.**

Η υποβολή του E9 στην ελληνική εφορία προϋποθέτει ότι οι κληρονόμοι έχουν επιλέξει να κάνουν αποδοχή της κληρονομιάς. Εφόσον ο αποβιώσας στο εξωτερικό είχε ακίνητα στο όνομά του στην Ελλάδα, οι κληρονόμοι οφείλουν να υποβάλουν εμπρόθεσμα δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο E9), όπου θα δηλώσουν τα ακίνητα που κληρονομούν στο όνομά τους.

Η δήλωση E9 θα υποβληθεί μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέ-

ρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς – και επομένως όχι απαραίτητα μέχρι την 31η Ιανουαρίου του επόμενου έτους. Η προθεσμία αποποίησης ορίζεται στον Αστικό Κώδικα (άρθρο 1847) και είναι τέσσερις μήνες από τότε που ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή και τον λόγο της, ή ένα έτος αν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία κατοικία του στο εξωτερικό ή αν ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή όταν διέμενε στο εξωτερικό.

Σημείωση: Εάν ο κληρονομούμενος και οι κληρονόμοι του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας, οφείλουν να υποβάλουν εμπρόθεσμα το E9 και να δηλώσουν τα ακίνητα που κληρονομούν στο όνομά τους: α) Μέχρι και την 31η Ιανουαρίου του επόμενου έτους από την ημερομηνία του θανάτου σε περίπτωση εξ'αδιαθέτου διαδοχής. β) Μέχρι και την 31η Ιανουαρίου του επόμενου έτους από την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης για τους εκ διαθήκης κληρονόμους. γ) Μέχρι και την 31η Ιανουαρίου του επομέ-

νου έτους αν η πράξη διαδοχής της κληρονομιάς έχει συνταχθεί πριν από την παρέλευση της ημερομηνίας αποποίησης και δεν έχει παρέλθει η 31η Ιανουαρίου του επόμενου έτους.

• **Υποβολή της δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς για τους κατοίκους εξωτερικού.**

Η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς υποβάλλεται:

α) Μέσα σε ένα (1) έτος αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην αλλοδαπή. β) Μέσα σε ένα έτος αν ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος διέμενε στην αλλοδαπή κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Στις περιπτώσεις αυτές, αν ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος πάρει στην κατοχή του τα κληρονομιαία αντικείμενα μέσα στους πρώτους εννέα (9) μήνες της ετήσιας προθεσμίας, η προθεσμία του έτους μειώνεται σε εννέα (9) μήνες από την κατάληψη των περιουσιακών αυτών στοιχείων.

Ο κ. Ορέστης Σεϊμένης είναι σύμβουλος επιχειρήσεων.

Ο κ. Στέφανος Κουλουμπής είναι χρηματοοικονομικός σύμβουλος.

## ΚΟΙΝΩΝΙΑ

### Στο φως οι ελλείψεις

Των **ΑΛ. ΚΟΝΤΗ & Δ. ΠΑΠΑΝΟΥ**  
koinonia@realnews.gr

# Κενά ασφαλείας για νέα και παλαιά κτίρια!

**Τ**α σοβαρά κενά στη νομοθεσία των γεωτεχνικών μελετών, στον κανονισμό δόμησης και στον τρόπο που εκτελούνται τα ιδιωτικά έργα στην Ελλάδα, τόσο για παλαιά όσο και για νέα κτίρια, φέρνει στην επιφάνεια η κατάρρευση της πολυκατοικίας στα Πετράλωνα.

Όπως όλα δείχνουν, τα αίτια της πτώσης του κτιρίου, από την οποία ευτυχώς δεν προέκυψαν θύματα, οφείλεται στην έλλειψη των μέτρων που θα έπρεπε να ληφθούν για να αντισταθμιστούν τη σαθρότητα του εδάφους της περιοχής.

Το γεγονός αυτό αναδεικνύει ένα σοβαρό κενό ασφαλείας. Σύμφωνα με τους ειδικούς, ο Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός (ΕΑΚ 2000) αρχικά στερείτο γεωτεχνικών απαιτήσεων, αφήνοντας τις μελέτες για τη σταθερότητα εδάφους στη διοικητική ευκέρεια του δημοστατικού μηχανικού. Παρά τη διοικητική προσήκη του 2003, το πρόβλημα δεν έχει λυθεί.

Οι Ευρωπαϊκές 7 και 8, που εκδόθηκαν το 2004 και καθορίζουν πότε απαιτούνται εδαφοτεχνικές έρευνες, έγιναν νόμος του κράτους στην Ελλάδα το 2014, με δέκα χρόνια καθυστέρηση, βάζοντας μια ταξί. Ακόσσο, οι πολιτικοί μηχανικοί διατήρησαν το δικαίωμα να εργάζονται με τον παρωχημένο ΕΑΚ του 2000/2003, πρακτική που συνεχίζεται μέχρι σήμερα. Οι νέοι Ευρωπαϊκές του 2024, που ενισχύουν τις απαιτήσεις των εδαφοτεχνικών μελετών, αν και εφαρμόζονται στην Ευρώπη, δεν έχουν ψηφιστεί ακόμα από την ελληνική Βουλή, με αποτέλεσμα η εφαρμογή τους από τους εγκύριους μηχανικούς να παραμένει προαιρετική.

«Το μεγαλύτερο πρόβλημα εντοπίζεται στα όρια που θέτει ο ισχύων ΕΑΚ για την υποχρεωτική εκπόνηση γεωτεχνικής έρευνας. Ο νόμος απαιτεί μελέτη μόνο για κτίσματα με κάλυψη άνω των 500 τ.μ. ή για κτίριο άνω των 5 ή 6 ορόφων. Κάτω από τα 500 τ.μ., που παραμένει μια τεράστια κατηγορία, δεν απαιτείται γεωτεχνική έρευνα. Παρόλληλα, ακόμη και οι προβλήσεις του κανονισμού γα τις επικινδύνες κατηγορίες εδαφών είναι προκλημικές καθώς, αν δεν γίνουν μελέτες, πώς θα ξέρουμε την ποιότητα του εδάφους», σημειώνει ο

**Την ανάγκη για ειδικές μελέτες που αφορούν τη σταθερότητα του εδάφους προτάσσουν έγκριτοι ακαδημαϊκοί και φορείς της αυτοδιοίκησης στην «Κ», μετά την κατάρρευση της πολυκατοικίας στα Πετράλωνα**

καθηγητής της Πολιτεχνικής Σχολής στο Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας, **Κωνσταντίνος Σακιάζης**. Εκοντας πραγματοποιήσει πάνω από 1.000 μελέτες αντιστήριξης και θεμελίωσης, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, ο Κ. Σακιάζης θεωρείται ένας από τους πιο διαπρεπείς επιστήμονες στον τομέο του σε όλη την Ευρώπη, ενώ έχει βραβευτεί και από το Ίδρυμα Πολιτικών Μηχανικών του Ηνωμένου Βασιλείου.

#### Άμεσα μέτρα

Προκειμένου να αποφευχθούν νέες καταστροφές, ο Κ. Σακιάζης καλεί την πολιτεία να λάβει άμεσα μέτρα, χωρίς να περιμένει τη συνολική αναθεώρηση της νομοθεσίας, κρούοντας τον κώδωνα του κινδύνου. «Εξ μεταβατικό στάδιο, θα πρέπει να βγει μια υπουργική απόφαση που να ορίζει ότι σε κάθε πυκνοκατοικημένη περιοχή του Λεκανοπεδίου Αττικής οποιαδήποτε εκκασή για υπόγειο γίνεται σε μεσο-

τοικία θα πρέπει να συνοδεύεται υποχρεωτικά από γεωτεχνική έρευνα, εδαφοτεχνική μελέτη και μελέτη αντιστήριξης», τονίζει ο καθηγητής.

Από την πλευρά του, ο **Κωνσταντίνος Σπυράκος**, καθηγητής στο Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών του Πανεπιστημίου Νεάπολης Πάφου και επί σειρά ετών καθηγητής της Σχολής Πολιτικών Μηχανικών και διευθυντής του Εργαστηρίου Αντισεισμικής Τεχνολογίας του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, εκφράζει την αντίθεση του σε οριζόντιες αλλαγές του νόμου ή αυστηροποίηση των ελέγχων. Ο ίδιος επιστημναι ότι το υφιστάμενο πλαίσιο επαίζει στην προσωπική ευθύνη του επιβλέποντος στο εργοστάσιο. «Πάντοτε ένας κανονισμός ελέγχεται, ανανεώνεται και επικαιροποιείται ανάλογα με τις εξελίξεις. Αυτό γίνεται και οφείλει να γίνεται. Θα πρέπει να δει κανείς, όμως, το δάσος και όχι το δέντρο. Το συμβάν στα Πετράλωνα θεωρείται μεμονωμένο, δεν πέφτουν κάθε ημέρα κτίρια στην Ελλάδα».

Παρόλληλα, συμπληρώνει ότι οι γεωτεχνικές μελέτες δεν είναι απαραίτητες σε όλες τις περιπτώσεις, φέρνοντας ως παράδειγμα τις ελεύθερες περιοχές (εκτός σχεδίου ή χωρίς πυκνή δόμηση) όπου δεν υφίστανται γεγονικά κτίσματα. Ωστόσο, αντί για χρονοβόρες νομοθετικές αλλαγές, ο Κ. Σπυράκος καταθέτει πρόταση για μια άμεσα και πρακτική λύση που θα βελτιστοποιήσει την ασφάλεια των κατασκευών, μεταφέροντας το βάρος της απόφασης στον ίδιο τον τεχνικό κόσμο.

«Με την έκδοση υπουργικής απόφασης θα μπορούσε να θεσμοθετηθεί μια απλή αλλά δεσμευτική διαδικασία. Ο επιβλέπων πολιτικός μηχανικός να υπογράφει υποχρεωτικά μια δή-



“ Αυτό που συνέβη στα Πετράλωνα πρέπει να αποτελέσει αφορμή ώστε να απλάξουμε τον σχεδιασμό, να μη γίνονται μελέτες μόνο στο οικοπέδο όπου θα γίνει μια κατεδάφιση και μια νέα ανέγερση, αλλά οι μελέτες να αφορούν ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο του οικοπέδου ”

**Γιόργος Χαρολαμβους**, δήμαρχος Τεχνικών Υπηρεσιών του δήμου Αθήνας



### Στο φως οι ελλείψεις

λωση που θα εξαβαρίζει αν απαιτείται ή όχι γεωτεχνική μελέτη για το συγκεκριμένο οικόπεδο. Πιστεύω με ότι, αν γινόταν αυτό, η καταγραφή δεν θα έμπαινε ελαφρά τη καρδία», καταλήγει ο καθηγητής Πολιτικών Μηχανικών.

#### Οικοδομικό τετράγωνο

Αλλαγές στον κανονισμό, κυρίως ως προς το σκεπτικό του, ζητά και ο αντιδήμαρχος Τεχνικών Υπηρεσιών του δήμου Αθηναίων, Πάρις Χαρλαούης. Από το μεσομέρι της Τρίτης που κατέρρευσε η πολυκατοικία, ο Π. Χαρλαούης ήταν από τους πρώτους που βρέθηκαν στην οδό Αλκμίνης στα Πε-

### Η εκσκαφή αφέθηκε στο έλεος των καιρικών φαινομένων για μεγάλο χρονικό διάστημα, επιταχύνοντας τη μοιραία κατάληξη

τράλωνα, με κύριο μέλημα την προσφορά βοήθειας στους ενοίκους που έχασαν τις περιουσίες τους. Για τον αντιδήμαρχο Αθηναίων, όμως, η επόμενη ημέρα θα πρέπει να σηματοδοτήσει τη λήψη νέων μέτρων στις εργασίες που γίνονται μέσα στον πυκνοδομημένο αστικό ιστό, με βασικό γνώμονα την εκτίμηση των επιπτώσεών τους όχι μόνο στο οικόπεδο όπου εκτελούνται αλλά σε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο.

«Όπως γνωρίζετε, οι αξίες των ακινήτων ειδικά στο κέντρο της Αθήνας έχουν ανέβει κατακόρυφα τα τελευταία χρόνια και έτσι οι ιδιοκτήτες και οι μηχανικοί προσπαθούν να εκμεταλλευτούν στο έπακρον ακόμα και την πιο μικρή ιδιοκτησία», αναφέρει ο Π. Χαρλαούης. «Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να επιβραδύνονται ολόκληρες γειτονιές, ακόμα και αν

#### «ΑΦΗΣΑΝ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΤΟΝ ΑΕΡΑ».

Με αυτή τη φράση περιγράφουν στη Realnews καλά ενημερωμένες πηγές την αιτία πίσω από την πρωτοφανή κατάρρευση της τετραώροφης πολυκατοικίας στα Πετράλωνα. Η πραγματογνωμοσύνη που απαιτείται για την εξακρίβωση των αιτιών της κατάρρευσης δεν έχει ακόμα ξεκινήσει. Και αυτό διότι, ενώ αρχικά είχε αποφασιστεί να συσταθεί κοινό κλιμάκιο πραγματογνωμόνων από τον δήμο Αθηναίων και την Περιφέρεια Αττικής, τελικά οι πραγματογνωμόνες θα οριστούν από τον Εισαγγελέα, η οποία έχει ανοίξει και τον σχετικό φάκελο

της διογραφίας της υπόθεσης.

Ωστόσο, την τετραώροφη πολυκατοικία που κατέρρευσε στην Αλκμίνης 22 έχουν ήδη επισκεφθεί αρκετοί ειδικοί επιστήμονες πραγματοποιώντας τις πρώτες αυτοψίες, που μάλιστα ενδέχεται να συμπεριληφθούν στον τελικό φάκελο της υπόθεσης. Σύμφωνα με πληροφορίες, η αντίγραφη μείμπει για την πολυκατοικία με έτος ανέγερσης το 1973 ξεκίνησε τη στιγμή που οι μπουλντόζες στο διπλανό οικόπεδο εκσκαφούν σε βάθος 2,5 μέτρων πιο κάτω από τα πέδιλα και τη θεμελίωση του όμορου κτιρίου, μετατρέποντάς το σε παγίδα θανάτου.

#### Το μοιραίο λάθος

Η σκηνογραφία της καταστροφής αποκτά ξεκάθαρο επιστημονικό υπόβαθρο από τον καθηγητή της Πολυτεχνικής Σχολής στο Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας, Δρ. Κωνσταντίνο Σακιάδη. «Στα Πετράλωνα το έδαφος είναι πολύ κακό. Υπάρχουν προκώμας και παλιές κειμαρροποτάμιες αποθέσεις. Αυτά είναι υλικά σαθρά, που δεν έχουν διακριτική αντοχή και φέρουσα ικανότητα, με το πάχος τους να φτάνει από 2 έως 6 μέτρα βάθος. Στη συνέχεια υπάρχει ο αθηναϊκός ασταθάλθος, ο οποίος επίσης δεν είναι καλό πέτρωμα, καθώς στο πάνω μέρος του παρουσιάζει τον λεγόμενο μανδύα αποσάθρωσης, η φυσική και χημική εξάλλιωση τρώει τον βράχο και τον μετατρέπει σε σαθρό υλικό», αναφέρει στην «R».

που ονομάζουμε γλυκερική παραμόρφωση και μετατόπιση. Η παλιά πολυκατοικία, κτισμένη με τον ελάχιστο αντισεισμικό κανονισμό παρασμένων δεκαετιών και έχοντας ήδη υποστεί τη φυσιολογική φθορά του χρόνου, δεν είχε καμία πιθανότητα να αντέξει τέτοιες ασύμμετρες πιέσεις», εξηγεί παραστατικά ο Έλληνας ακαδημαϊκός.

Και ο Κωνσταντίνος Σπυράκος, καθηγητής στο Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών του Πανεπιστημίου Νεάπολης Πάφου, εκμύησε ότι υπήρξαν λάθη και παραλείψεις στις επιτόπιες εργασίες στα Πετράλωνα. Εξηγεί, μάλιστα, ότι η καταστροφή θα είχε αποφευχθεί πλήρως εάν είχαν ακολουθηθεί βασικοί κανόνες.

#### Παιδαίος βόθρος

«Είναι σαφές ότι το υπέδαφος για κάποιο λόγο ήταν σαθρό και το σκάψιμο για την ανέγερση της κατασκευής επηρέασε τη στασιμότητα του κτιρίου που εντέλει έπεσε. Θα μπορούσε η σαθρότητα του εδάφους να οφείλεται σε κάποιο βόθρο, όπως επιώθησε, σύμφωνα με διάφορες πληροφορίες. Σε κάθε περίπτωση απαιτούνται σωστή διερεύνηση και άμεση λήψη μέτρων, όπως για παράδειγμα η ρίψη ακυροδέκματος. Σίγουρα και έφτασε και αυτό θα πρέπει να βρεθεί», υπογραμμίζει στην «R» ο καθηγητής.

Ο Κ. Σπυράκος σημειώνει ότι οι εκσκαφές έγιναν με λανθασμένο τρόπο πολύ κοντά στη διπλανή θεμελίωση: «Όταν ένας πολιτικός μηχανικός σχεδιάζει υπόγειο κολλη-



“Ακόμη και οι προβλέψεις του κανονισμού για τις επικίνδυνες κατηγορίες εδαφών είναι προσηχηματικές, καθώς, αν δεν γίνουν μελέτες, πώς θα ξέρουμε την ποιότητα του εδάφους;”

Κωνσταντίνος Σακιάδης, καθηγητής της Πολυτεχνικής Σχολής στο Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας



“Με την έκδοση υπουργικής απόφασης θα μπορούσε να θερμοθετηθεί μια δεσμευτική διαδικασία. Ο επιβλήπων πολιτικός μηχανικός να υπογράφει υποχρεωτικά μια δήλωση που θα εξαβαρίζει αν απαιτείται ή όχι γεωτεχνική μελέτη”

Κωνσταντίνος Σπυράκος, καθηγητής στο Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών του Πανεπιστημίου Νεάπολης Πάφου

## «Αυτό που έγινε ήταν έγκλημα»

Σε εκσκαφή 2,5 μέτρων κάτω από τα υποστυλώματα του κτιρίου εντοπίζεται η αιτία της πτώσης του, σύμφωνα με τις πρώτες αυτοψίες ειδικών επιστημόνων

Σε αυτό το προβληματικό υπόβαθρο, οι υπεύθυνοι του εργοταξίου προχωρήσαν σε εργασίες που ο πολύπειρος πολιτικός μηχανικός και γεωλόγος χαρακτηρίζει ευθέως ως «έγκλημα». «Εκσκαψαν 3 μέτρα το υπόγειο και 1 μέτρο τη θεμελίωσή του, συνολικά 4 μέτρα. Το διπλανό κτίριο δεν είχε υπόγειο και η θεμελίωσή του ήταν το πολύ 1,5 με 2 μέτρα. Άρα, υπήρχαν από κάτω 2,5 μέτρα εδάφους ελεύθερα. Τα πέδιλα της διπλανής πολυκατοικίας που έπεσε ήταν στη μεσοτοικία, δηλαδή “έγλειφαν” την εκσκαφή. Αυτό που έγινε ήταν έγκλημα. Παρ’ όλα αυτά, δεν ελήφθησαν μέτρα αντιστήριξης όπως θα έπρεπε», τονίζει ο καθηγητής.

Παράλληλα, σύμφωνα με μαρτυρίες η εκσκαφή αφέθηκε στο έλεος των καιρικών φαινομένων για μεγάλο χρονικό διάστημα, επιταχύνοντας τη μοιραία κατάληξη. «Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι βροχές και οι διαφορές θερμοκρασίας τρώνε το μέταλλο του εδάφους. Τα σημεία αναγυμνώθηκαν και αυτό ήταν καταστροφικό. Συνέβη αυτό

τό σε κτίριο του 1973, η εμπειρία επιβάλλει συγκεκριμένες προληπτικές ενέργειες, όπως μεταξύ άλλων, έλεγχο υστεριών για τον εντοπισμό του βάθους των θεμελίων του διπλανού κτιρίου, προληπτική καταγραφή υφιστάμενων ρωγμών, ακόμα και αναζήτηση των φακέλων των όμορων κτιρίων στην Πολυαδελφία».

Το βασικότερο λάθος, ωστόσο, σύμφωνα με τον έμπειρο καθηγητή, εντοπίζεται στην έλλειψη ελέγχου του εδάφους στο σημείο της επιούρης. «Ο μηχανικός όφειλε να πραγματοποιήσει δοκιμαστικές τομές στο οικόπεδό του. Να πάει κοντά στα θεμέλια του όμορου κτιρίου και να αρχιστεί να σκάβει προσεκτικά βήμα προς βήμα για να δει πού είναι τα θεμέλια και τι είδους εδάφος έχει. Εάν οι τομές έδεικναν πραγματικά εδαφούς, ο επόμενος βήμα ήταν η γεωτεχνική μελέτη σε βάθος 10-15 μέτρων. Αυτή θα οδηγούσε στη σχεδίαση των κατάλληλων μέτρων ασφαλείας. Εάν είχε κάνει μελέτη αντιστήριξης, θα είχε αποφύγει όλα όσα έγιναν», σχολιάζει.



έχουμε την ανέγερση μόνο ενός κτιρίου, καθώς στην πλειονότητά της η Αθήνα έχει συνεχόμενη δόμηση, δηλαδή, τα κτίρια ακουμπούν το ένα με το άλλο. Θεωρώ πως αυτό που συνέβη στα Πετράλωνα πρέπει να αποτελέσει αφορμή ώστε να αλλάξουμε τον σχεδιασμό, να μη γίνονται μελέτες μόνο στο οικόπεδο όπου θα γίνει μια κατεδάφιση και μια νέα ανέγερση, αλλά οι μελέτες να αφορούν ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο του οικοπέδου. Πρόκειται για μια αλλαγή που θα ενισχύσει την ασφάλεια, αλλά ενδεχομένως να δώσει λύση και σε άλλα ζητήματα που αφορούν την πρωτεύουσα, όπως το οικιστικό ζήτημα ή το θέμα της ασχιστεκτονικής αμοιόρροφίας, επισημαινει ο αντιδήμαρχος Τεχνικών Υπηρεσιών.

## Το project για το κτίριο του «Εθνους»

Ακόμη και πάνω από 35 εκατ. ευρώ αναμένεται να κοστίσει το project για τη μετατροπή του ιστορικού κτιρίου του «Εθνους» στον σταθμό μετρό της Δουκίσσης Πλακεντίας, πολύ κοντά στον σχετικό κόμβο της Αττικής Οδού, το οποίο θα στεγάσει τις δραστηριότητες του Ερευνητικού Κέντρου «Αθηνά». Τα οριστικά συμβόλαια αγοραπωλησίας υπεγράφησαν προ πέντε ημερών με την ιδιοκτήτρια ΕΛΛΑΚΤΩΡ, αντί τιμής 18,95 εκατ. ευρώ, σε συνέχεια του σχετικού διαγωνισμού

στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης που «έτρεξε» όλο το προηγούμενο διάστημα το Εθνικό Αναπτυξιακό Ταμείο (πρώην Υπερταμείο). Το ακίνητο θα περάσει από πλήρη ανακατασκευή ώστε να στεγάσει υπολογιστικές υποδομές και data center, εργαστήρια Ρομποτικής, σύγχρονα γραφεία και χώρους συνεργασίας, μεγάλο αμφιθέατρο, αναγνωστήριο, χώρους εστίασης και ψυχαγωγίας.

Στ.Σ.



## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

### Ισχυρή ανάπτυξη

Της **ΜΑΙΡΗΣ Ι. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**  
m.papakonstantinou@realnews.gr

Συμφωνία που αλλάζει το τοπίο στην ενέργεια και στην κυκλική οικονομία βρίσκεται προ των πυλών, καθώς μια σημαντική διαπραγμάτευση έχει ξεκινήσει ανάμεσα στον κατασκευαστικό όμιλο ΑΚΤΟΡ, υιό του Αλέξανδρου Εξάρχου, και τη Motor Oil της οικογένειας Βαρδινογιάννη, με φόντο το γιγαντιαίο πρόγραμμα υποδομών ύψους 40 δισ. ευρώ στην Ελλάδα, στο οποίο τα έργα περιβάλλοντος, απορριμμάτων και υδάτων κατέχουν κρίσιμο ρόλο.

Συγκεκριμένα, ο όμιλος ΑΚΤΟΡ έχει καταθέσει επίσημη πρόταση εξαγοράς προς τη Motor Oil για την απόκτηση του 75% των εταιρειών Ηλέκτωρ και Thalix, οι οποίες δραστηριοποιούνται ταυτόχρονα στους τρεις τομείς, κατασκευάζουν δηλαδή εργοστάσια σκουπιδιών (απορριμματο), βιολογικούς καθαρισμούς (ύδατα) και παράγουν ηλεκτρισμό από το μεθάνιο των κομποθερών (ενεργειακό υαίο αιώβλητο). Παράλληλα, οι δύο επιχειρηματικοί κόλποι βρίσκονται σε αποκλειστικές διαπραγματεύσεις για μια ευρύτερη στρατηγική συμμαχία.

#### Δύο πυλώνες

Η προσέγγιση των δύο ομίλων επικεντρώνεται σε δύο πυλώνες: Ο πρώτος εστιάζει στους δυναμικούς κλάδους της κυκλικής οικονομίας και της διαχείρισης αποβλήτων και υδάτων. Μέσα από την αξιοποίηση του ισχυρού χαρτοφυλακίου που διαθέτουν οι υπό εξαγορά εταιρείες, θα διεκδικήσει δυναμικό ρόλο με μεγάλα περιβαλλοντικά έργα και ΣΔΠ.

Ο δεύτερος πυλώνας εστιάζει στην ενέργεια και στο φυσικό αέριο, τοποθετώντας στο τραπέζι των διαπραγματεύσεων, μεταξύ άλλων, την ανάπτυξη του δεύτερου ελληνικού περματικού σταθμού αποθήκευσης και επανασυρροποίησης LNG (FSRU) στην Κόρινθο (Diorgia Gas).

Όταν επιτευχθεί η συμφωνία, θα αναδιτάξει τις ισορροπίες της αγοράς, καθώς, όπως υποστηρίζουν πηγές των δύο ομίλων, «δεν πρόκειται απλά για μία ακόμη εταιρική εξαγορά, αλλά για στρατηγική συμμαχία κορυφής, που εναρμονίζει τους τομείς της ενέργειας, της διαχείρισης απορριμμάτων και της κυκλικής οικονομίας στην ευρύτερη περιοχή της νοτιοανατολικής Ευρώπης».

#### Ευοίωνες προοπτικές

Ο κατασκευαστικός κλάδος προβλέπει στην ανάληψη μεγάλων περιβαλλοντικών έργων τα επόμενα χρόνια στα πεδία της διαχείρισης απορριμμάτων, του κύκλου του νερού (υδροεπιστροφή - άρδευση) και της κυκλικής οικονομίας εν γένει.

Συγκεκριμένα, βρίσκονται σε εξέλιξη μεγάλοι διαγωνισμοί διαχείρισης απορριμμάτων μέσω ΣΔΠ σε νότια Αιγαίο και Στερεά Ελλάδα, για τους οποίους οι μεγάλες τεχνικές εταιρείες έχουν εκδηλώσει ενδιαφέρον, ενώ υφιστάζονται και άλλοι σχετικοί διαγωνισμοί από το Δημόσιο, στους οποίους εκτιμάται ότι θα συμμετάσχουν.

Εκτιμάται ότι στην Ελλάδα την επόμενη δεκαετία θα προωθηθούν έργα ύψους περίπου 2,5 δισ. ευρώ στον τομέα των απορριμμάτων, εκ των οποίων περίπου 1 δισ. ευρώ για διαχείριση απορριμμάτων και περίπου 1,5 δισ. ευρώ για μονάδες ενεργειακής αξιοποίησης αποβλήτων (Waste-to-Energy), στο πλαίσιο της σύγκλισης με τον ευρωπαϊκό στόχο για δραστικό περιορισμό της ταφής των αστικών απορριμμάτων από 82% σήμερα σε 10% στα μέσα της επόμενης δεκαετίας.

#### Νέες ευκαιρίες

Επιπλέον, η αγορά διακρίνει μεγάλες ευκαιρίες και στον κύκλο του νερού, στοχεύοντας στην ανάληψη μεγάλων έργων στον τομέα (υδροεπισ-

τήτευση και άρδευση) τα επόμενα 10-15 χρόνια που θα περιλαμβάνουν ολοκληρωμένα διαχειρίσιμα υδάτων και λιμνών, στο πλαίσιο της σύγκλισης της χώρας με τον ευρωπαϊκό στόχο.

Συμφωνία με το Εθνικό Επιχειρησιακό Σχέδιο για το πόσιμο νερό, έχουν αναγνωριστεί μεσοπρόθεσμα επενδυτικές ανάγκες ύψους 5,4 δισ. ευρώ για το νερό, καθώς και πιθανό έργο ύψους 1,8 δισ. ευρώ για έργα αποχέυσης, ενώ εκτιμάται ότι οι μακροπρόθεσμες ανάγκες θα είναι ακόμα πιο μεγάλες λόγω της λειψυδρίας, της κλιματικής αλλαγής και της επέκτασης του τουρισμού.

Γι' αυτό και η κίνηση αυτή πρόκειται να δημιουργήσει έναν νέο, πανίσχυρο πόλο, ο οποίος διαθέτει την τεχνογνωσία, τα κεφάλαια και το εκπονημένο για να πρωταγωνιστήσει στο μεγάλο έργο υποδομής των επόμενων δεκαετιών.

#### Εθνική στρατηγική

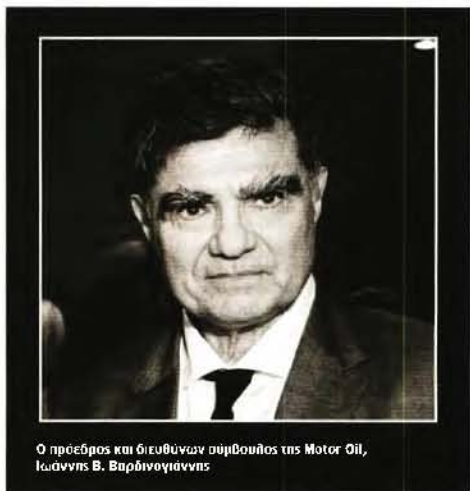
Οι τομείς της ενέργειας και της κυκλικής οικονομίας αποτελούν σήμερα τους κεντρικούς πυλώνες ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και καθορίζουν τη γεωπολιτική και της. Η Ελλάδα μετασχηματίζεται με ταχείς ρυθμούς σε έναν κρίσιμο ενεργειακό κόμβο για ολόκληρη τη νοτιοανατολική Ευρώπη, μέσω της ανάπτυξης υποδομών φυσικού αερίου, ηλεκτρικών διασυνδέ-

# Mega deal σε ενέργεια και κυκλική οικονομία

Νέα δεδομένα στο εγχώριο επιχειρείν δημιουργεί η επίσημη πρόταση του ομίλου ΑΚΤΟΡ προς τη Motor Oil για την απόκτηση του 75% των εταιρειών Ηλέκτωρ και Thalix



Ο πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος του ομίλου ΑΚΤΟΡ, Αλέξανδρος Εξάρχου



Ο πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της Motor Oil, Ιωάννης Β. Βαρδινογιάννης



σεων και της ραγδαίας διεύθυνσης των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Η ενεργειακή ασφάλεια και η ανεξάρτηση από τα ορυκτά καύσιμα δεν αποτελούν απλά περιβαλλοντική δέσμευση, αλλά όρα επιβιώσιμης και ανταγωνιστικότητας για την εγχώρια βιομηχανία.

Παράλληλα, η κυκλική οικονομία αναδεικνύεται σε αναγκαία συνθήκη για τη βιώσιμη ανάπτυξη της χώρας. Η ορθολογική διαχείριση των απορριμμάτων, η ανακύκλωση, η ενεργειακή αξιοποίηση των αποβλήτων και η προσιτότητα των υδάτινων πόρων αποτελούν πεδία στα οποία η Ελλάδα καλείται να καλύψει σημαντικό έδαφος για να εναρμονιστεί με τις απαιτήσεις, ευρωπαϊκές οδηγίες. Με τη χρηματοδοτική στήριξη του Τομέου Ανάκαμψης και του ΕΣΠΑ, οι δύο αυτοί τομείς προσελκύουν τη μερίδα του λέοντος των εγχώριων και ξένων επενδύσεων, καθώς συνδέονται άμεσα με τη δημιουργία θέσεων εργασίας υψηλής εξειδίκευσης και τη μακροχρόνια ευημερία των τοπικών κοινωνιών.

#### Αναδιτάτση

Το παρασκήνιο της συμφωνίας συνδέεται με τη στρατηγική αναδιτάτση των περιβαλλοντικών πηγών στην ελληνική αγορά, με τη Motor Oil να έχει αποκτήσει σταδιακά τον πλήρη έλεγχο της Ηλέκτωρ από τον όμιλο ΕΛΛΑΚΤΟΡ, ενώ

## Ισχυρή ανάπτυξη

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



Εγκαταστάσεις της εταιρείας Ηλέκτωρ

παράλληλα είχε εντάξει στο δυναμικό της και τη Thalís. Η κίνηση αυτή είχε εδραιώσει τον ενεργειακό κολοσσό ως τον απόλυτο ηγέτη στην ελληνική διαχείριση απορριμμάτων.

Η αλλαγή σκηνικού ξεκίνησε με την επίσημη εκδήλωση ενδιαφέροντος από τον όμιλο AKTOR, ο οποίος, υλοποιώντας ένα εκτεταμένο επενδυτικό πλάνο μετασχηματισμού, κατέθεσε γραπτή, δελεαστική πρόταση για την εξαγορά του 75% των δύο εταιρειών. Η πρόταση προβλέπει είτε την απευθείας αγορά των μετοχών της Ηλέκτωρ και της Thalís είτε την απόκτηση του 75% της Manetal Limited, της θυγατρικής μέσω της οποίας η Motor Oil ελέγχει τις συγκεκριμένες δραστηριότητες.

Η διοίκηση της Motor Oil αξιολόγησε ταχύτητα τα οικονομικά ανταλλάγματα και τις προοπτικές μιας ισχυρής συμμαχίας με έναν κατασκευαστικό γίγαντα. Οι δύο πλευρές κατέληξαν σε συμφωνία για την έναρξη μιας μεθόδου αμοιβαίων διαπραγματεύσεων, με σκοπό την οριστικοποίηση της δημοφιλούς σύμβασης αγοραπωλησίας, αναφέροντας το «πράσινο φως» για τη γέννηση του νέου εταιρικού σχήματος.

Η στρατηγική κίνηση της AKTOR προς τη



**Όπως υποστηρίζουν πηγές των δύο ομίλων, «δεν πρόκειται απλά για μία ακόμη εταιρική εξαγορά, αλλά για στρατηγική συμμαχία κορυφής που επανακαθορίζει τους τομείς της ενέργειας, της διαχείρισης απορριμμάτων και της κυκλικής οικονομίας στην ευρύτερη περιοχή της νοτιοανατολικής Ευρώπης»**

Motor Oil δεν είναι αποκομμένη από τον ευρύτερο σχεδιασμό της διοίκησης της. Ερχεται ως η πρώτη, άμεση εφαρμογή του μεγάλου χρηματοδοτικού πλάνου που ανακοίνωσε ο όμιλος, το οποίο περιλαμβάνει Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ) ύψους 650 εκατομμυρίων ευρώ, σε συνδυασμό με την έκδοση ομολόγου 300 εκατομμυρίων ευρώ.

Με τη συνολική άντληση κεφαλαίων να αγγίζει το 1 δισεκατομμύριο ευρώ, η AKTOR καθίσταται ένας από τους πιο ισχυρούς χρηματοδοτούμενους ομίλους στην Ελλάδα. Παράλληλα, δημιουργείται, το απαραίτητο κεφάλαιο για την άμεση χρηματοδότηση μεγάλων εξαγορών, όπως αυτή των Ηλέκτωρ και Thalís. Η αγορά λαμβάνει ένα πικρό σήμα ότι ο όμιλος διαθέτει την απαραίτητη ρευστότητα για να υποστηρίξει ένα επιθετικό πενταετές επενδυτικό πλάνο σε υποδομές και ενέργεια.

### Συνέχεια

Η πρόταση του ομίλου AKTOR αφορά την απόκτηση του πλειοψηφικού πακέτου μετοχών σε ποσοστό 75% σε δύο από τις πιο δυναμικές εταιρείες του περιβαλλοντικού κλάδου στην Ελλάδα. Η Motor Oil, διατηρώντας το 25%, παραμένει στρατηγικός εταίρος, διασφαλίζοντας τη συνέπεια και τη στενή συνεργασία των δύο ομίλων. Η Ηλέκτωρ αποτελεί διαχρονικά τον βασικό πυλώνα των περιβαλλοντικών υποδομών στην Ελλάδα. Η εταιρεία διαθέτει καθιερωμένη τεχνολογία στη μελέτη, κατασκευή και λειτουργία σύγχρονων μονάδων επεξεργασίας απορριμμάτων. Παράλληλα,

έχει ηγετική παρουσία σε μεγάλα έργα ΣΔΙΤ, καθώς και σημαντικό αποτύπωμα στην παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως το βιοαέριο και οι ΧΥΤΑ. Το χαρτοφυλάκιο της Ηλέκτωρ περιλαμβάνει επτά εγκαταστάσεις επεξεργασίας αστικών στερεών αποβλήτων σε Ελλάδα και Κύπρο, δύο εγκαταστάσεις διαχείρισης επικίνδυνων κλιμακίων αποβλήτων και τέσσερις εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από αβραοειδή βιοαέριο που εκλύεται από Χώρους Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (ΧΥΤΑ), με συνολική εγκατεστημένη ισχύ άνω των 33 MW.

Μεταξύ άλλων έχει υπογράψει συμβάσεις για την κατασκευή μονάδων επεξεργασίας αποβλήτων στο Αγρίνιο, την κατασκευή με το κλειδί στο κέρτις Μονάδας Συμμετοχικής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ) της ΔΕΗ στον ΑΗΣ Καράϊσας, το έργο διαχείρισης επεξεργασίας και διαχείρισης απορριμμάτων της Ανδρού, περιβαλλοντικά έργα στην Κρήτη, στη Γεωμανία κ.α.

Η Thalís λειτουργεί συμπληρωματικά, έχοντας αναπτύξει προηγμένες λύσεις για την εξοικονόμηση διαχείρισης υδάτινων πόρων και υγρών αποβλήτων. Η δραστηριότητά της εκτείνεται στην ψηφιοποίηση των περιβαλλοντικών υποδομών, καθώς και στην εφαρμογή μοντέλων κυκλικής οικονομίας που μελώνουν αιολογεωματικά τα ενεργειακά αποτυπώματα των πόλεων και των βιομηχανιών.

### Στρατηγική στόχευση

Για τον όμιλο AKTOR, η εξαγορά αυτή, με τη στήριξη των κεφαλαίων της ΑΜΚ, αποτελεί το επιπλέον βήμα ενός ευρωπαϊκού μετασχηματισμού. Ο όμιλος μετεξελίσσεται γρήγορα από μια παραδοσιακή κατασκευαστική εταιρεία σε έναν διαφοροποιημένο όμιλο υποδομών, ενέργειας και περιβάλλοντος.

Οι κατασκευές είναι ένας κλάδος με έντονη κυκλικότητα και μεταβλητότητα. Αντίθετα, η διαχείριση απορριμμάτων και τα περιβαλλοντικά έργα προσφέρουν σταθερές μακροπρόθεσμες και προβλέψιμες ροές εσόδων. Η AKTOR ελπίζει να φέρει στα κεφάλαια των μετοχών της για να αποκτήσει άμεσα ένα άτομο, κερδοφόρο χαρτοφυλάκιο.

Τα επόμενα χρόνια, εξάλλου, η Ελλάδα καλείται να υλοποιήσει δεκάδες νέα περιβαλλοντικά έργα και μονάδες επεξεργασίας απορριμμάτων μέσω ΣΔΙΤ. Η AKTOR, έχοντας πλέον την Ηλέκτωρ και τη Thalís στο δυναμικό της μπορεί να διεδικήσει αυτά τα έργα με σαφές μέγεθος κέρμα. Παράλληλα, το κατασκευαστικό σκέλος αυτών των έργων θα εκτελείται από την ίδια την AKTOR, δημιουργώντας τράπεζες εσωτερικές συνεργίες.

Οι σύγχρονες επενδύσεις κρίνονται αυστηρά με βάση τα κριτήρια ESG. Με αυτή τη συμφωνία, ο όμιλος AKTOR προσηλώνει το χαρτοφυλάκιο του. Αυτό δικαιολογεί απόλυτα στους θεσμικούς επενδυτές τη σκοπιμότητα της μεγάλης ΑΜΚ και διευκολύνει την πρόσβαση σε μελλοντική φθηνή χρηματοδότηση από τα ευρωπαϊκά ταμεία.

### Αποτίμηση και υπεραξίες

Από την πλευρά της, η Motor Oil αποδεικνύει για ακόμη μία φορά την επιχειρηματική της ευελιξία. Η απόφαση να παραχωρήσει το 75% των συγκεκριμένων εταιρειών αποτελεί κίνηση υψηλής στρατηγικής αξίας. Τις συγκεκριμένες δραστηριότητες της είχε εξαγοράσει σε προγενέστερα χρόνια. Η πώλησή τους στον όμιλο AKTOR γίνεται σε μια αποτίμηση που εγγράφει σημαντικές υπεραξίες. Τα κεφάλαια αυτά θα κατευθυνθούν άμεσα στην ενίσχυση του δικού της πυρήνα, που είναι η δύναμη, η εμπειρία και η ανάπτυξη καθαρών μορφών ενέργειας.

Κρατώντας το 25%, η Motor Oil δεν αιχμαλωτίζει από την κυκλική οικονομία. Αντίθετα, παρμένει μέτοχος σε ένα σχήμα που γίνεται πολύ πιο ισχυρό χάρη στη χρηματοδοτική ένωση της ΑΜΚ της AKTOR. Η συμμαχία με έναν κορυφαίο, ισχυρό κεφαλαιοποιημένο όμιλο εγγυάται ότι οι εταιρείες Ηλέκτωρ και Thalís θα αναπτυχθούν ταχύτερα.



Εγκαταστάσεις της εταιρείας Thalís

# Στις πολυκατοικίες η μάχη της οπτικής ίνας

Ο ανταγωνισμός των παρόχων, που οδηγεί σε διπλές καλωδιώσεις, και οι τριβές μεταξύ των ιδιοκτητών

Της ΜΑΤΙΝΑΣ ΧΑΡΚΟΦΤΑΚΗ

Πριν από τις 9.30 το πρωί, η Μαρία κατεβαίνει βιαστικά τις σκάλες της πολυκατοικίας της στο Μαρούσι. Έχει ήδη αργήσει και κατευθύνεται στο υπόγειο για να πάρει το αυτοκίνητό της από το γκαράζ. Τις ώρες δεν προμηνύει ότι η διαδρομή αυτή θα εξελιχθεί σε απροσμέτρη διαμάχη για την εγκατάσταση οπτικών ινών.

Με την άκρη του ματιού της διακρίνει έναν άνδρα με σιελή εργασίας, ο οποίος βιντεοσκοπεί τον χώρο. «Συγγνώμη, τι ακριβώς κάνετε;» τον ρωτάει, προσπαθώντας να διατηρήσει την ψυχραιμία της. Η ανάντησή έρχεται αμέσως, με τόνο που δεν αφήνει περιθώρια αμφισβήτησης. «Είμαι ο τεχνικός. Κάνω αυτοψία για την κάλυψη καλωδίωση οπτικής ίνας».

Η ερώτησή την αφηνιάζει. Η Μαρία είναι ιδιοκτήτρια του διαμερισμάτος της και ζει στην πολυκατοικία εδώ και περισσότερο από μία δεκαετία. Δεν έχει ενθυμηθεί ότι πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες, ούτε έχει κληθεί να συναινέσει. Απευθύνεται αμέσως στον διαχειριστή, ο οποίος δηλώνει πλήρη άγνοια για την παρουσία συνεργείου. Δεν είχε υπογράψει καμία σχετική έγκριση.

Το νήμα της υπόθεσης οδηγεί με έναν ένοικο του δεύτερου ορόφου, ο οποίος ήταν αμισοαίσιμος να αποκτήσει σύνδεση οπτικής ίνας με κάθε κόστος. Σύμφωνα με όσα προέκυψαν, υπέγραψε ο ίδιος ως διαχειριστής, χωρίς να έχει αυτή την ιδιότητα, και έθεσε σε κίνηση τη διαδικασία χωρίς να γνω-

ρίζει τίποτα κάποιος από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες. Η εγκατάσταση τελικά δεν προχώρησε.

Η περίπτωση της Μαρίας, η οποία μόνο μεμονωμένη δεν είναι, αναδεικνύει τη σημασία της συναίνεσης των ιδιοκτητών και τον ρόλο του διαχειριστή σε σχέση με τον πάροχο που θα αναλάβει την κάλυψη καλωδίωση. Και αυτό γιατί ο έντονος ανταγωνισμός μεταξύ των τηλεπικοινωνιακών εταιρειών έχει φέρει στο προσκήνιο νέες συγκρούσεις, αλλά και ασάφειες γύρω από τη διαδικασία.

Το τελευταίο διάστημα, ο ανταγωνισμός αυτός έχει οδηγήσει στο φαινόμενο των διπλών κάθειν καλωδιώσεων σε πολυκατοικίες. Το θέμα έλαβε τέτοιες διαστάσεις ώστε η ΠΟΜΙΔΑ παρενέβη με ανακοίνωσή της την περασμένη εβδομάδα, καλώντας τα υπουργεία Ψηφιακής Διακυβέρνησης και την Υπηρεσία Υ-

## Η συμφωνία των τριών τηλεπικοινωνιακών παρόχων και η είσοδος της ΔΕΗ στην αγορά, που άλλαξε τα δεδομένα.

λεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων (ΕΕΤΤ) να δώσουν λύση.

Η βασική αρχή είναι απλή. Αφού διαπιστωθεί ποιος πάροχος έχει αναπτύξει υποδομή οπτικής ίνας στην περιοχή, ο διαχειριστής, με τη συναίνεση των ιδιοκτητών, επιλέγει την εταιρεία που θα εγκατασταθεί το κεντρικό κουτί στο κτίριο. Από



Αφού διαπιστωθεί ποιος πάροχος έχει αναπτύξει υποδομή οπτικής ίνας στην περιοχή, ο διαχειριστής, με τη συναίνεση των ιδιοκτητών, επιλέγει την εταιρεία που θα εγκατασταθεί το κεντρικό κουτί στο κτίριο. Από εκεί και πέρα, όμως, αρχίζουν οι δυσκολίες.

εκεί και πέρα, όμως, αρχίζουν οι δυσκολίες.

Τι συμβαίνει όταν ένας ένοικος επιλέξει διαφορετικό πάροχο από εκείνον που εγκαταστάσει τη βασική υποδομή; Για να αποφευχθούν νέες παρεμβάσεις και δεύτερες καλωδιώσεις, πριν από περίπου δύο χρόνια ο ΟΤΕ, η Vodafone και η Nova συμφώνη-

σαν να παρέχουν αμοιβαία πρόσβαση στα δίκτυα οπτικών ινών σε επίπεδο κοινόχρηστου.

Σήμερα στις πολυκατοικίες που επιλέγουν τη ΔΕΗ για την εγκατάσταση της κάθειν καλωδίωσης, αν στη συνέχεια ένας ένοικος θελήσει να συνδεθεί μέσω διαφορετικού παρόχου, η εξυπηρέτησή του συχνά προσφύγει στην άρνηση των άλλων παρόχων και πιο συγκεκριμένα του ΟΤΕ. Όπως υποστηρίζει, δεν μπορεί να «κουμπώσει» τον εξοπλισμό του στον κατανεμητή της ΔΕΗ, καθώς, όπως εξηγεί, δεν υπάρχει μεταξύ των δύο εταιρειών εμπορική συμφωνία κοινόχρηστου. Έτσι, είτε αρνείται να εξυπηρετήσει τον ένοικο είτε φέρει να ηττηθεί να ηττηθεί το δικό του κεντρικό κουτί, που σημαίνει δεύτερη κάθειν καλωδίωση με νέες επεμβάσεις στους κοινόχρηστους χώρους, επιπλέον καλώδια και νέες οπές στο κτίριο. Αντί η πρακτική μπορεί να οδηγήσει σε νέες έριδες ανάμεσα στους ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστικό λόγο αφού ήδη υπάρχει η εγκατάσταση.

Το πρόβλημα δεν εμφανίζεται όταν ο αρχικός κατανεμητής ανήκει στη Nova ή τη Vodafone, καθώς με τη συμφωνία κοινόχρηστου έχουν συνάψει με τον ΟΤΕ, οι τρεις εταιρείες μπορούν να χρησιμοποιούν την ίδια υποδομή, επιτρέποντας στον ΟΤΕ να εγκατασταθεί τον εξοπλισμό του στον κατανεμητή της Nova ή της Vodafone και αντίστροφα. Η συμφωνία αυτή είχε συναφεί σε μια περίοδο κατά την οποία η ΔΕΗ δεν είχε ακόμη εισέλθει στην αγορά των τηλεπικοινωνιακών υποδομών.

Είχε προηγηθεί, μάλιστα,

και άτυπος συντονισμός μεταξύ ΟΤΕ, Nova και Vodafone για την κατανόηση των περιοχών ανάπτυξης των δικτύων τους, ώστε να περιοριστούν οι αλληλοεπικαλύψεις. Όταν, όμως, η ΔΕΗ εισήλθε στην αγορά των οπτικών ινών, επέλεξε να αναπτύξει το δίκτυό της και σε περιοχές όπου είχε ήδη επενδύσει ο ΟΤΕ, καθώς θεωρούνταν από τις πιο εμπορικές. Μια επιλογή που, σύμφωνα με πηγές της αγοράς, προκάλεσε έντονη διαφορά στον ΟΤΕ. Έτσι, ο ανταγωνισμός ανάμεσα στις δύο εταιρείες μεταφέρθηκε στο τείχος των πολυκατοικιών.

Το ισχύον κανονικό πλαίσιο της ΕΕΤΤ, πάντως, εξακολουθεί να αφήνει ανοικτό το ενδεχόμενο δεύτερης εγκατάστασης. Παράλληλα, άγνωστο είναι πώς θα εξελιχθεί το τοπίο εφόσον εγκριθεί η συμφωνία για τη δημιουργία της κοινής εταιρείας της ΔΕΗ και της Vodafone στις οπτικές ίνες στα κοινόχρηστα.

Η «Κ» απευθύνθηκε στο υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, το οποίο απάντησε ότι «προσανατολίζεται στο διαμόρφωση ενός σαφέστερου και συνεκτικότερου πλαισίου για τις κάθειν καλωδιώσεις και τις ενδοκυβερνητικές υποδομές οπτικών ινών, ώστε να περιοριστούν οι αποσπασματικές εγκαταστάσεις και οι παράλληλες οδεύσεις από διαφορετικούς παρόχους. Τέλος, προκρίνεται η πρόβλεψη δύο οπτικών ινών και διπλής οπτικής πρίζας ανά διαμέρισμα, ώστε να διευκολύνεται η αλλαγή παρόχου ή η εξυπηρέτηση από δεύτερο πάροχο χωρίς αλληλοεπικαλύψεις ή νέα εγκατάσταση».



**ΤΟΥ ΓΙΩΡΓΟΥ ΛΑΜΠΙΡΗ**  
glampiris4@gmail.com

Επιπλέον από μία διαδρομή πολλών ετών, σύνθετων αδειοδοτήσεων, τεχνικών προκλήσεων και σημαντικών επενδύσεων, η Στοά Αρσακείου περνά πλέον στη νέα της εποχή. Στο ιστορικό ακίνητο στο κέντρο της Αθήνας ολοκληρώθηκε η ανακατασκευή, με το συνολικό ύψος των επενδύσεων να ανέρχεται στα 40 εκατομμύρια ευρώ, ποσό που περιλαμβάνει τόσο τις δαπάνες της διαχειρίτριας εταιρείας όσο και τις επενδύσεις των μισθωτών. Ο χρόνος μίσθωσης ανάλογα με την επιχείρηση ξεκινά από τα 9 και φτάνει έως και τα 20 χρόνια. Με μία συντηρητική προσέγγιση εκτιμάται ότι η Στοά θα μπορέσει να προσελκύει αρχικά 8.000-10.000 άτομα ημερησίως. Η αναμενόμενη έναρξη λειτουργίας είναι εντός του Ιουλίου, καθώς όλες οι κατασκευαστικές εργασίες έχουν ολοκληρωθεί.

Η επίσημη αφιέρωση του εγχειρήματος τοποθετείται στο 2019, όταν υπεγράφη η μακροχρόνια σύμβαση με τη Φιλεκαπαιδευτική Εταιρεία. Ωστόσο, είχε προηγηθεί μία διαδικασία 5 ετών, καθώς οι διαπραγματεύσεις είχαν ξεκινήσει ήδη από το 2015. Τότε, το αρχικό business plan έθετε βασική κατεύθυνση την ανάδειξη της ελληνικής κουλτούρας και των ελληνικών προϊόντων, μέσα από ένα project που θα έδινε νέα ζωή σε ένα από τα πιο εμβληματικά σημεία της Αθήνας. Ωστόσο, μετά την υπογραφή της σύμβασης ήρθε το ώρα της πράξης και μαζί της οι δυσκολίες. Το ζητούμενο δεν ήταν απλώς η ανακίνηση ενός κτιρίου, αλλά η αναγέννηση του ιστορικού ακινήτου με σεβασμό στην αρχιτεκτονική του ταυτότητα. Όπως επισημαίνεται από την πλευρά των ανθρώπων που υλοποίησαν το έργο, το κτίριο έπρεπε να παραμείνει έτσι όπως ήταν στα βασικά αρχιτεκτονικά του σημεία, διατηρώντας ακεραία τα χαρακτηριστικά που το καθιστούν μοναδικό. Ταυτόχρονα, έπρεπε να περάσει στο σήμερα, να γίνει λειτουργικό, βιώσιμο και εμπορικά ελκυστικό.

Η αδειοδότηση και η κατασκευή διήρκεσαν συνολικά 7 χρόνια. Για να προχωρήσει το έργο χρειάστηκαν 14 εγκρίσεις από 8 διαφορετικές υπηρεσίες, στοιχεία που αποτυπώνουν τον βαθμό πολυπλοκότητας της παρέμβασης.

Σε οικονομικό επίπεδο, η Legendary Food, η οποία έχει τη διαχείριση του ακινήτου, δαπάνησε 22 εκατομμύρια ευρώ για την ανάληψη της Στοάς. Οι μισθωτές, από τη

δική τους πλευρά, έχουν επενδύσει επιπλέον 18 εκατομμύρια ευρώ.

Σύμφωνα με τον Παναγιώτη Τριανταφυλλόπουλο, διευθύνοντα σύμβουλο της Legendary Food, στόχος είναι το project να πετύχει επιχειρηματικά, να αποσβέσει τις επενδύσεις, να καταγράψει κερδοφορία, αλλά και να αφήσει ένα αποτύπωμα στην κοινωνία και την πόλη. «Πρέπει να πετύχουμε για το καλό της Στοάς Αρσακείου και της περιοχής», ανέφερε χαρακτηριστικά, δίνοντας το στίγμα της φιλοσοφίας πίσω από την επένδυση. Στη μετοχική σύνθεση της Legendary Food συμμετέχουν η οικογένεια Οικονόμου, ο Βαγγέλης Κοτζιάς, ο Πίτερ Οικονομίδης και ο Παναγιώτης Τριανταφυλλόπουλος. Πρόκειται για το σχήμα που επιχειρεί να μετατρέψει τη Στοά Αρσακείου σε έναν νέο πολυχώρο εμπορίου,

φιλοδοξούν να δημιουργήσουν μία νέα εμπειρία στο κέντρο της Αθήνας. Στο μίγμα περιλαμβάνονται το σαροπλαστέιο Φύσις, η κάβα Drunky Goat με κρασιά από τον ελληνικό αμπελώνα, το εστιατόριο κρέατος Λήψης με σουβλάκι, το Kalanisa με ψαρικά, το 5 Almonds με ξηρούς καρπούς και καφέ, το Boarding Pass με ελληνικά κοκτέιλ, το Table με ελληνικά μαγειρευτά φαγητά, οι λουκουμάδες Αγαίον και ο Macarios με ελληνικά φρέσκα ζυμαρικά, που θα παρασκευάζονται επί τόπου. Οι ώρες λειτουργίας των καταστημάτων εντός της Στοάς θα είναι κλιμακωτές από τις 7 το πρωί και ύστερα.

Η φιλοσοφία λειτουργίας της γαστρονομικής ενότητας βασίζεται στην ευελιξία και στη συλλογική εμπειρία. Οι επισκέπτες θα μπορούν να επιλέγουν προϊόντα και πιτά από διαφορετικά εστιατόρια και να κáβονται σε κοινή τραπέζα, σε ένα μοντέλο που παραπέμπει σε σύγχρονες food hall εμπειρίες, προσαρμοσμένες όμως στην ελληνική παραγωγή και γαστρονομική ταυτότητα.

### Εκπαίδευση, τέχνη και ευεξία

Εξχωριστό ρόλο έχει και η Στοά Εκπαίδευση, η οποία στεγάζεται το Food Lidl House. Πρόκειται για έναν χώρο εκπαίδευσης γύρω από την ελληνική γαστρονομία, με μαθήματα, ομιλίες καθώς και άλλες δραστηριότητες. Η παρουσία της Lidl έχει ιδιαίτερη σημασία, διότι η εταιρεία έχει αναπτύξει μια ισχυρή εξαγωγική δραστηριότητα ελληνικών προϊόντων, με τις σχετικές εξαγωγές να υπερβαίνουν τα 600 εκατομμύρια ευρώ.

Στον άξονα Στοά Δημιουργία, πέντε concept stores έρχονται να αναδείξουν την εγχώρια δημιουργικότητα. Στο Object N.9, η χειροτεχνία και η σύγχρονη τέχνη συναντιούνται, με τη Λουκία Θωμοπούλου και την ομάδα του Galleria Spigolo να επιλέγουν αντικείμενα υψηλής αισθητικής και έντονης αφηγηματικής ταυτότητας. Στο Φάος, τα χειροποίητα οπτικά της οικογένειας Αβράμη, με εμπειρία 30 ετών, παράγονται στην Ελλάδα και αντλούν έμπνευση από το μεσογειακό φως, τα ελληνικά νησιά και τη μυθολογία. Το Mastic Spa δημιουργεί καλλυντικά με βάση τη μαστίχα Χίου ΠΟΠ. Το Ergon, υπό τη δημιουργική διεύθυνση της Μαριέττας Καρπαθίου, αναβιώνει την παραδοσιακή τέχνη του αργαλειού και δημιουργεί σύγχρονα ενδύματα από ελληνικό βαμβάκι. Παράλληλα, στο πρότυπο φαρμακείο της Στοάς θα διατίθενται βιολογικά, vegan καλλυντικά Labbok, ενώ το εργαστήριο θα δημιουργεί εξατομικευμένα φαρμακευτικά οκευάσματα.

## Η ΣΤΟΑ ΑΡΣΑΚΕΙΟΥ ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΝΕΤΑΙ

*Ελληνικές γεύσεις και πολιτισμός χαρακτηρίζουν το νέο εγχείρημα, το οποίο, έπειτα από χρόνια καθυστερήσεων, ανοίγει επιτέλους τις πύλες του μέσα στον Ιούλιο – Πώς διαμορφώνεται ο χώρος που θα υποδέχεται αρχικά 8.000-10.000 άτομα ημερησίως*

πολιτισμού, γαστρονομίας και ελληνικής δημιουργίας, όπως ανέφερε ο κ. Τριανταφυλλόπουλος μεταξύ άλλων.

### Τρεις πτέρυγες

Στη νέα της μορφή, η Στοά χωρίζεται σε τρεις βασικές πτέρυγες. Η πρώτη είναι η πτέρυγα εμπορίου, στην πλευρά της Σταδίου, όπου αναπτύσσονται καταστήματα λιανικής, μεταξύ των οποίων Lacoste και The Bostonians. Η δεύτερη είναι η πτέρυγα πολιτισμού, όπου το Θέατρο Τέχνης πλαισιώνεται από τη Στοά Culture, το concept του eCulture στο αίθριο, καθώς και το μουσείο της E.E. Europa Experience. Η τρίτη είναι η πτέρυγα γαστρονομίας και πολιτισμού, η οποία αποτελεί και έναν από τους πιο δυναμικούς άξονες του νέου project.

Στο επίκεντρο της γαστρονομικής ταυτότητας βρίσκεται η Στοά Αγορά, ένα μεγάλο ελληνικό παντοπωλείο 1.000 τετραγωνικών μέτρων, με προϊόντα μικρών παραγωγών από όλη την Ελλάδα. Δίπλα του αναπτύσσεται η Στοά Γαστρονομία, με 10 θεματικά καταστήματα εστίασης, που