



Το πολύ δύσκολο έργο της χαρτογράφησης της κατακερματισμένης και σε πολλές περιπτώσεις μη καταγεγραμμένης και καταπατημένης δημόσιας ακίνητης περιουσίας στη χώρα μας, ανέλαβε από το Δεκέμβριο του 2005 και από τη θέση του διευθύνοντος συμβούλου της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου, ο τοπογράφος μηχανικός Κωνσταντίνος Γκράτζιος.

Με πολυετή εμπειρία στο κλάδο διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων, υποστηρίζει τις συμπράξεις με τον ιδιωτικό τομέα, από τον οποίο εμπειρία και κεφάλαια μπορούν να αντληθούν για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου. Επίσης, αναλύει πώς με τη χρήση σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων αλλά και πώς μέσω της υπό ίδρυση Επενδυτικής Ακινήτων ΚΕΔ- ΑΕΕΑΠ, μπορεί να ορθολογικοποιηθεί η διαχείριση των ακινήτων του δημοσίου, με σημαντικά οφέλη για την εθνική οικονομία.

Το χαρτοφυλάκιο της Κ.Ε.Δ. περιλαμβάνει περί τα 100.000 ακίνητα. Ποια η τρέχουσα αξία τους, αλλά και το σχέδιο αξιοποίησής τους;

Το χαρτοφυλάκιο της ΚΕΔ περιλαμβάνει ένα σημαντικό αριθμό ακινήτων της τάξης μεγέθους που αναφέρεται στο ερώτημα σας. Θα πρέπει ωστόσο να σημειωθεί, ότι μόνον το ένα τρίτο των καταγεγραμμένων από το Ελληνικό Δημόσιο ακινήτων είναι πλήρως εντοπισμένα. Σε αυτά συγκαταλέγονται κτίρια και εκτάσεις καταπατημένες και διεκδικούμενες. Επίσης, μέρος των ακινήτων είναι πα-

μαντικά κονδύλια για να φθάσουμε σε μια ασφαλή εκτίμηση.

Η νέα διοίκηση της ΚΕΔ αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων και προωθεί τις παρακάτω δράσεις που αποτελούν βασικές προϋποθέσεις γι' αυτό:

- Το Μητρώο Δημοσίων Ακινήτων που έχει αναπτύξει η εταιρεία αποτελεί την πρώτη και μοναδική συστηματική και ολοκληρωμένη προσπάθεια μηχανογράφησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η επικαιροποίηση

των ακινήτων αυτών αποτελεί η προώθηση δομών Σύμπραξης Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα. Τα πλεονεκτήματα, που δημιουργούν οι συνδυασμένες δράσεις με τον ιδιωτικό τομέα, είναι η προσέλκυση επενδύσεων για τη δημιουργία σύγχρονων αναπτυξιακών υποδομών χωρίς την δέσμευση κρατικών πόρων. Στο πλαίσιο της ανάπτυξης των ακινήτων αυτών, θα εξασφαλίζεται η μεταφορά τεχνογνωσίας, κεφαλαίων και μεθόδων διαχείρισης από τον ιδιωτικό τομέα, για την καλύτερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων των δημοσίων περιουσιακών στοιχείων που διαχειρίζεται η ΚΕΔ.

Σε γενικές γραμμές, ένα τέτοιο μοντέλο ΣΔΙΤ, θα συνδυάζει την εισφορά από το Δημόσιο της κυριότητας ακινήτων ή την παραχώρηση δημοσίων ακινήτων κατά χρήση ή την παραχώρηση δικαιωμάτων επί ακινήτων του χαρτοφυλακίου σε μια εταιρεία αποκλειστικού σκοπού και την εισφορά από τον ιδιωτικό τομέα των επενδυτικών κεφαλαίων. Ο τελευταίος, παράλληλα, αναλαμβάνει τη διοίκηση αλλά και τους κινδύνους της συγκεκριμένης επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η εται-



ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ

ΚΩΣΤΑΣ ΓΚΡΑΤΖΙΟΣ

Στρατηγική επιλογή της ΚΕΔ οι συμπράξεις με τον ιδιωτικό τομέα



ραχωρημένα για μεγάλο χρονικό διάστημα σε ΟΤΑ ή άλλους φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπου και στις περισσότερες των περιπτώσεων είναι άγνωστο εάν έχουν εκπληρωθεί οι σκοποί για τους οποίους προοριζόντουσαν. Συνεπώς μόνο ένας σχετικά περιορισμένος αριθμός ακινήτων μπορεί να θεωρηθεί αξιοποιήσιμος βραχυπρόθεσμα ή μεσοπρόθεσμα.

Τα περισσότερα προβλήματα που αφορούν τη δημόσια ακίνητη περιουσία έχουν σαν αφετηρία την πολυδιάσπαση της ιδιοκτησίας και την διαχείριση της από πληθώρα οργανωτικά ασύνδετων μεταξύ τους φορέων (ΚΕΔ, ΕΤΑ, ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΟΣΚ, Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, κλπ). Η τεράστια αυτή ακίνητη περιουσία είναι σε μεγάλο βαθμό μη χαρτογραφημένη και κατακερματισμένη και χαρακτηρίζεται από την απουσία συνολικού στρατηγικού σχεδιασμού και θεσμικού πλαισίου διαχείρισης δημόσιας γης. Η κατάσταση επιβαρύνεται από την ασάφεια του πολεοδομικού πλαισίου και την έλλειψη ή συχνή μεταβολή όρων δόμησης ή χρήσεων γης. Ειδικά για τις μεγάλες υποδομές είναι έντονο το πρόβλημα έλλειψης ωρίμων χωροθετημένων οικοπέδων.

Θα ήταν, συνεπώς, παρακινδυνευμένο να προβεί κανείς σε οποιαδήποτε πρόβλεψη της αξίας του χαρτοφυλακίου την συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Απαιτούνται προγραμματισμός και συντονισμένες ενέργειες από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, επένδυση σε ανθρώπινους πόρους και ση-

των στοιχείων του προκειμένου να βελτιωθεί η αξιοπιστία του και αναβαθμίζεται με την ανάπτυξη και ενσωμάτωση διαδικασιών και μεθοδολογιών εκτίμησης και αξιοποίησης των ακινήτων.

- Η εταιρεία συμμετέχει ενεργά στην κατάρτιση ή τροποποίηση των ΓΠΣ, των ΣΧΟΟΑΠ, των ΠΕΡΠΟ και του Επιχειρησιακού Προγράμματος Εφαρμογής του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής με σκοπό τη θεσμοθέτηση χρήσεων, λειτουργιών και, γενικότερα, πολεοδομικών όρων και προϋποθέσεων που δημιουργούν αξίες και διευκολύνουν την ανάπτυξη.

- Η ΚΕΔ προωθεί ενέργειες για την οριοθέτηση των παλαιών αιγιαλών με σκοπό τον εμπλουτισμό, ποιοτικό και ποσοτικό, του χαρτοφυλακίου που η ίδια διαχειρίζεται.

Προβλέπεται αξιοποίηση ακινήτων, αυτοτελώς ή σε συνεργασία με άλλους φορείς, είτε του ευρύτερου δημόσιου τομέα (π.χ. ΟΤΑ), είτε από το χώρο των ιδιωτών;

Η ΚΕΔ, διαχειρίζεται, μεταξύ άλλων, μεγάλα και σημαντικά ακίνητα, όπου λόγω έλλειψης κεφαλαίων αλλά και τεχνογνωσίας δεν είναι εφικτή η αυτοτελής ανάπτυξή τους από το Δημόσιο. Τα ακίνητα αυτά διαθέτουν μοναδικά πλεονεκτήματα ως προς τα χαρακτηριστικά τους και παρέχουν σε επενδυτές ευρύ φάσμα επιλογών για την υλοποίηση αναπτυξιακών προγραμμάτων.

Στρατηγική επιλογή της ΚΕΔ για την αξιοποίηση

πράγματοποιεί τις αναγκαίες επενδύσεις για κάθε έργο και αναλαμβάνει υποχρεώσεις έναντι της ΚΕΔ. Ο επενδυτής θα εγγυάται την υλοποίηση των ελάχιστων συμφωνημένων επενδύσεων και τις υποχρεώσεις της εταιρείας προς την ΚΕΔ.

Στις περιπτώσεις, ωστόσο, όπου υπάρχει περιορισμένο επενδυτικό ενδιαφέρον ή το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς και το περιβαλλοντικό πλαίσιο επιβάλλουν ήπιες εκμεταλλεύσεις με περιορισμένη ανταπόδοση, η ΚΕΔ επιδιώκει την προώθηση της ανάπτυξης και συνεκμετάλλευση τους με ΟΤΑ ή και με άλλους φορείς του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα.»

Η Κ.Ε.Δ. θα κάνει χρήση του θεσμικού πλαισίου για τα ΣΔΙΤ ή και του sale & lease back εάν γι' αυτό δημιουργηθεί ευνοϊκό νομικό πλαίσιο;

Στον τομέα της εφαρμογής των ΣΔΙΤ και των σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων (sale & lease back, operating leasing κλπ) η ΚΕΔ πρωτοπορεί. Πέρα από τη συμβολή της, από τη θέση του συμβούλου του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, στην κατάρτιση και επεξεργασία του σχετικού νομοσχεδίου, που προωθείται για ψήφιση, έχει αναλάβει πρωτοβουλίες που θα αλλάξουν ριζικά τις πρακτικές στέγασης του δημόσιου τομέα. Συγκεκριμένα η ΚΕΔ κινείται στις εξής δύο αλληλένδετες κατευθύνσεις:

συνέχεια στη σελίδα 20

