



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ταχ. Δ/ση: Σταδίου 29
Ταχ. Κώδικας: 101 10 - Αθήνα
Πληροφορίες: Μ. Κουλαφέτη
Τηλέφωνο: 2131516209
e-mail: ypertns@ypakp.gr

Αθήνα
Αριθ. Εσωτ. Πρωτ. 61Ε

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Δ/ση Κοιν/κού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων
Αθήνα

ΚΟΙΝ: Πολιτική Γραμματεία Υπουργού
Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων

ΘΕΜΑ: Σχετικά με τις εκκρεμότητες του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

ΣΧΕΤ: Η με αρ. πρωτ. **1698/13-1-2023** Ερώτηση.

Σε απάντηση της παραπάνω Ερώτησης, η οποία κατατέθηκε στη Βουλή από τη Βουλευτή κα Σοφία Σακοράφα, σχετικά με το παραπάνω αναφερόμενο θέμα, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.), όπως μετονομάστηκε ο Ο.Α.Ε.Δ. βάσει της παρ.1 του άρθρου 3 του ν. 4921/2022 (Α' 75), αποτελεί, σύμφωνα με το άρθρο 35 του ν. 4144/2013 (Α' 88), καθολικό διάδοχο του καταργηθέντος Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και έχει ως εκ τούτου υπεισέλθει σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του. Περαιτέρω, σύμφωνα με τον Οργανισμό του πρώην Ο.Α.Ε.Δ. (πδ 11/2022, Α' 25) μεταξύ των οργανικών μονάδων του Φορέα περιλαμβάνεται η Δ/ση Ακίνητης Περιουσίας & Στεγαστικής Συνδρομής-Γ1, η οποία αποτελεί την καθ' ύλην αρμόδια υπηρεσία της Δ.ΥΠ.Α. για την υποστήριξη εφαρμογής της πολιτικής για την στεγαστική συνδρομή και προστασία των δικαιούχων.

2. Ο ΟΕΚ, στη διάρκεια των 57 ετών λειτουργίας του, κατασκεύασε σε όλη τη χώρα 481 οικισμούς με 50.000 κατοικίες περίπου. Οι οικισμοί αυτοί κατασκευάσθηκαν στα πλαίσια οργανωμένης δόμησης, με την εφαρμογή τυποποιημένων κατά περιόδους μελετών και με επίβλεψη από τις υπηρεσίες του πρώην Οργανισμού.

Σε ορισμένους οικισμούς κατά τη φάση κατασκευής τους και για διάφορους λόγους (διεκδίκηση από όμορους ιδιοκτήτες, εδαφοτεχνικά προβλήματα, τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων, αρχαιολογικά ευρήματα κ.ά.) προέκυψε ως αναπόφευκτη συνέπεια μερική τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων ή στοιχείων της συμβατικής μελέτης και σε κάποιες περιπτώσεις μικρή υπέρβαση των εγκεκριμένων όρων δόμησης των κτιρίων των οικισμών, ενώ σε κάποιους

οικισμούς, λόγω της σύνθεσης των νοικοκυριών (πολυπληθείς οικογένειες, οικογένειες ΡΟΜΑ , άτομα με αναπηρία κ.ά.) και μετά την εγκατάσταση των δικαιούχων, έγιναν από αυτούς αυθαίρετες επεκτάσεις των κατοικιών τους ή των υπογείων αποθηκευτικών χώρων τους ή άλλαξαν αυθαίρετα την χρήση υπογείων σε χώρο κατοικίας κ.λπ.

Οι παραπάνω αποκλίσεις και αυθαιρεσίες αποτελούν μια ιδιαίτερη πολεοδομική περίπτωση για τα οικιστικά δεδομένα της χώρας, ιδιαιτέρως λόγω του πλήθους και του μεγέθους των οικισμών καθώς και του ειδικού (κοινωνικού) χαρακτήρα του στεγαστικού προγράμματος του Ο.Ε.Κ., απευθυνόμενο αποκλειστικά σε χαμηλού εισοδήματος πολίτες καθώς και σε δικαιούχους των προγραμμάτων του, που ανήκουν σε ευαίσθητες κοινωνικά ομάδες.

Για τους παραπάνω λόγους, η ρύθμιση για κοινωνικούς λόγους της ειδικής αυτής κατηγορίας πολεοδομικών παραβάσεων, αποτέλεσε στοχευμένη επιλογή της Πολιτείας στο πλαίσιο ισχύος των νόμων 4178/2013 (Α' 174) και 4495/2017 (Α' 167), για την τακτοποίηση των πολεοδομικών αποκλίσεων. Με τις ρυθμίσεις αυτές η Δ.ΥΠ.Α. απέκτησε τη δυνατότητα ολοκληρωμένης καταγραφής και τακτοποίησης των πολεοδομικών αποκλίσεων στους οικισμούς, ιδιαιτέρως κατά το τμήμα τους που εμπίπτει στην διαχείριση του Οργανισμού (αποκλίσεις εκ κατασκευής). Η εργασία αυτή είναι προαπαιτούμενη, προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία κατάρτισης των απαιτούμενων Συστάσεων Οριζοντίων Ιδιοκτησιών των οικισμών και της έκδοσης των οριστικών παραχωρητηρίων των δικαιούχων.

Παράλληλα με το παραπάνω έργο, *με βάση την ισχύουσα Πολεοδομική νομοθεσία και τις διατάξεις περί Εθνικού Κτηματολογίου*, υφίσταται υποχρέωση της Υπηρεσίας για την κατοχύρωση των μεταβιβαζόμενων αυτοτελών ιδιοκτησιών στους οικισμούς του τ. Ο.Ε.Κ. στο Εθνικό Κτηματολόγιο και για την ενημέρωση του φακέλου οικοδομικών αδειών των οικισμών κατά τρόπον, ώστε να επιτρέπεται η κατάρτιση της ηλεκτρονικής ταυτότητας ακινήτων. Η σχετική διαδικασία διέπεται από πληθώρα νομοθετικών και άλλων κανονιστικών διατάξεων με ειδικές απαιτήσεις όσον αφορά το δικαίωμα μελέτης και περαιτέρω υποβολής τους στις αρμόδιες υπηρεσίες.

Με βάση τα νέα αυτά δεδομένα έχει ολοκληρωθεί από την αρμόδια υπηρεσία της Δ.ΥΠ.Α. η κατ' αρχήν καταγραφή των αποκλίσεων της υφιστάμενης (as built) κατάστασης των οικισμών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας τους. Από την καταγραφή αυτή προέκυψε η αναγκαιότητα προγραμματισμού με ενιαίο τρόπο της συλλογής των γεωχωρικών δεδομένων των οικισμών προς οριστική διαπίστωση του βαθμού πολεοδομικών αποκλίσεων, όπου τυχόν αυτές υφίστανται, και περαιτέρω η κατηγοριοποίηση–ιεράρχηση των οικισμών ως προς τα ζητήματα που οφείλουν να θεραπευθούν μέσα από το πλαίσιο του ν. 4495/2017.

Η παράλληλη και συνδυαστική ανάπτυξη των παραπάνω εργασιών συνιστά ένα ογκώδες και πολύπλοκο έργο, το οποίο απαιτεί ικανό αριθμό εξειδικευμένου τεχνικού προσωπικού. Για τον λόγο αυτό διερευνήθηκε στο πλαίσιο ισχύος του ν. 4412/2016 (Α' 147) περί δημοσίων

συμβάσεων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών, όπως ισχύει, καθώς και του άρθρου 61 του ν.4756/2020 (Α' 235) ο προσφορότερος τρόπος διεκπεραίωσης του έργου από άποψης εξοικονόμησης χρόνου και κόστους, στην κατεύθυνση της επιτάχυνσης έκδοσης των οριστικών παραχωρητηρίων των οικισμών. Πρόθεση της Διοίκησης αποτέλεσε, πέραν της ενεργής στην ως άνω κατεύθυνση συμμετοχής του διαθέσιμου τεχνικού δυναμικού της Υπηρεσίας και δεδομένης της έλλειψης επαρκούς εξειδικευμένου τεχνικού εξοπλισμού συλλογής γεωχωρικών δεδομένων πεδίου, η ανάθεση του έργου ταυτοποίησης της υφιστάμενης κατάστασης οικισμών τ.Ο.Ε.Κ., σε εξειδικευμένους Αναδόχους παροχής υπηρεσιών Μηχανικού κατά τις διαδικασίες της κείμενης νομοθεσίας.

Η προοδευτική υλοποίηση του ανωτέρω έργου συνιστά την βάση του προγραμματισμού της Δ.ΥΠ.Α. για την ορθή καταγραφή και σύσταση των οριζοντίων ιδιοκτησιών των οικισμών και καθορίζει σε σημαντικό βαθμό το χρονοδιάγραμμα έκδοσης των οριστικών παραχωρητηρίων τους.

Ήδη κατά το έτος 2021 ανατέθηκαν κατά τα ανωτέρω, με σταδιακές παραδόσεις των Αναδόχων μέσα στο 2022, υπηρεσίες μηχανικού που αφορούν μεταξύ άλλων στην αποτύπωση και κατάρτιση τοπογραφικών διαγραμμάτων σε 35 οικισμούς εργατικών κατοικιών τ. Ο.Ε.Κ., όπου εκκρεμεί η έκδοση οριστικών παραχωρητηρίων.

Με τον ίδιο τρόπο έχουν ανατεθεί κατά το έτος 2022, με προβλεπόμενες σταδιακές παραδόσεις μέσα στο έτος 2023, αντίστοιχες υπηρεσίες μηχανικού που αφορούν συνολικά σε 54 οικισμούς εργατικών κατοικιών τ. Ο.Ε.Κ. όπου εκκρεμεί η έκδοση οριστικών παραχωρητηρίων.

Σημειώνεται ότι το αποτέλεσμα των ως άνω υπηρεσιών μηχανικού εξυπηρετεί παράλληλα την διασφάλιση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του Φορέα, για τα οποία ενεργούν οι υπηρεσίες της Δ.ΥΠ.Α., υπό τον συντονισμό της Δ/νσης Ακίνητης Περιουσίας και Στεγαστικής Συνδρομής-Γ1, δεδομένων των προθεσμιών οριστικοποίησης των πρώτων εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Η εξέλιξη δηλαδή του προγραμματισμού κατάρτισης των απαιτούμενων συστάσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών των οικισμών, όπου αυτές εκκρεμούν, συνδυάζεται και εξαρτάται από την παράλληλη πρόοδο των κτηματολογικών ενεργειών του Φορέα.

Από τα μέχρι σήμερα ευρήματα των παραδοτέων των αναθέσεων έτους 2021 διαπιστώνεται ότι μόνο ένα 30% των οικισμών μπορεί να προχωρήσει στο επόμενο στάδιο, δηλαδή στο στάδιο των διαδικασιών ενημέρωσης του φακέλου οικοδομικής άδειας κατόπιν ελέγχου των κατόψεων των κτιρίων. Για το υπόλοιπο ποσοστό απαιτούνται χρονοβόρες ενέργειες τακτοποίησης των παραβιάσεων του ρυμοτομικού σχεδίου που επιβαρύνουν συνολικά το έργο έκδοσης των οριστικών παραχωρητηρίων.

Επισημαίνεται ότι η αρμόδια Δ/νση Ακίνητης Περιουσίας & Στεγαστικής Συνδρομής-Γ1 της Δ.ΥΠ.Α. προχωρά στην ολοκλήρωση των συστάσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών, στις περιπτώσεις που δεν υφίστανται τεχνικές εκκρεμότητες.

Πέρα των ανωτέρω, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η έκδοση οριστικών παραχωρητηρίων στους οικισμούς τ.Ο.Ε.Κ. αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία που απαιτεί τη συμμετοχή και τρίτων φορέων εκτός Δ.ΥΠ.Α. (κατά τόπον υπηρεσίες Κτηματολογίου, αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης κ.ά.), από τους οποίους εξαρτάται σημαντικά η ολοκλήρωση του συνολικού έργου.

Τέλος σημειώνεται ότι μετά την οριστικοποίηση των γεωμετρικών στοιχείων εκάστης κατοικίας, θεμελιώδη προϋπόθεση για τον προσδιορισμό του τελικού τιμήματος αυτής αποτελεί η ένταξη του δικαιούχου οικιστή στις ευνοϊκές ρυθμίσεις αποπληρωμής οφειλών των αρ. 13097/661/2017 και 3153/195/2017 κυα, σύμφωνα με τις οποίες η τιμή μονάδος κατοικίας σε οικισμούς τ.Ο.Ε.Κ. δεν ξεπερνά τα 304,41€/τ.μ. παραχωρούμενης επιφάνειας. Βασική προϋπόθεση για την υπαγωγή δικαιούχου στις εν λόγω ευνοϊκές ρυθμίσεις αποτελεί η ιδιοκατοίκηση, η οποία αποδεικνύεται με αντίστοιχους ελέγχους της Υπηρεσίας, που όμως επιβαρύνουν χρονικά την συνολική διαδικασία έκδοσης των οριστικών τίτλων.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

