



**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: Ι.Μαθιουδάκη
Τηλέφωνο: 2131516733
e-mail: ypertns@ypakp.gr

Αθήνα
Αριθ. Εσωτ. Πρωτ.:123

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

ΚΟΙΝ.: Πολιτική Γραμματεία
Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών
Υποθέσεων

ΘΕΜΑ: Αναγκαία η επίλυση προβλημάτων στον οικισμό των εργατικών κατοικιών ΑΝΔΡΕΑ Γ. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ στο Δήμο Αχαρνών Αττικής.

ΣΧΕΤ.: Η με αρ. πρωτ. **1942/25-1-2023** ΕΡΩΤΗΣΗ.

Σε απάντηση της σχετικής Ερώτησης που κατατέθηκε στη Βουλή από το Βουλευτή κ. Γεώργιο Μουλκιώτη, αναφορικά με το παραπάνω θέμα, σας πληροφορούμε τα εξής:

Α. Η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης Δ.ΥΠ.Α., όπως μετονομάστηκε ο ΟΑΕΔ με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν.4921/2022 (75 Α), αποτελεί, σύμφωνα με το άρθρο 35 του Ν.4144/2013. καθολικό διάδοχο του καταργηθέντος Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και έχει ως εκ τούτου υπεισέλθει σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του. Εξάλλου, στον Οργανισμό του πρώην ΟΑΕΔ (Π.Δ. 11/2022- Α'25), προβλέπεται ότι στις οργανικές μονάδες του Φορέα περιλαμβάνεται και η *Δ/ση Ακίνητης Περιουσίας & Στεγαστικής Συνδρομής-Γ1*, η οποία αποτελεί την καθ' ύλην αρμόδια υπηρεσία πλέον της Δ.ΥΠ.Α. για την υποστήριξη εφαρμογής της πολιτικής για την στεγαστική συνδρομή και προστασία των δικαιούχων.

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

Με την κατάργηση του ΟΕΚ εκκρεμούσαν προς έκδοση περίπου 15.000 οριστικά παραχωρητήρια σε πάνω από 150 οικισμούς ανά την επικράτεια, συμπεριλαμβανομένου του οικισμού "Ολυμπιακό Χωριό" (2.292 κατοικίες). Την υποχρέωση έκδοσής τους ανέλαβε ως καθολικός διάδοχος, σύμφωνα με τα ανωτέρω, η Δ.ΥΠ.Α.

Επισημαίνεται ότι σε ορισμένους οικισμούς, κατά τη φάση κατασκευής τους και για διάφορους λόγους (όπως 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. Επίσης σε ορισμένους οικισμούς, λόγω της σύνθεσης των νοικοκυριών (πολυπληθείς οικογένειες, άτομα με αναπηρία κ.ά.) και μετά την εγκατάσταση των δικαιούχων κατασκευάστηκαν 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 ως άνω 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 ΟΕΚ, 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 εφαρμογής των νόμων 4178/2013 και 4495/2017 για την τακτοποίηση των πολεοδομικών αποκλίσεων. Με τις ρυθμίσεις αυτές, η Δ.ΥΠ.Α πλέον 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 προωθηθεί η διαδικασία κατάρτισης των απαιτούμενων Συστάσεων Οριζοντίων Ιδιοκτησιών των οικισμών και της έκδοσης των οριστικών παραχωρητηρίων των δικαιούχων.

Παράλληλα με το ανωτέρω έργο, *με βάση την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και τις διατάξεις περί Εθνικού Κτηματολογίου*, υφίσταται υποχρέωση της Υπηρεσίας (ΔΥΠΑ) για την κατοχύρωση των μεταβιβαζόμενων αυτοτελών ιδιοκτησιών στους οικισμούς του τ. ΟΕΚ, στο Εθνικό Κτηματολόγιο, παράλληλα δε 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 πρέπει να θεραπευθούν μέσα στο πλαίσιο του Ν.4495/2017.

Η παράλληλη και συνδυαστική ανάπτυξη των ανωτέρω εργασιών, συνιστούν 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, *περί δημοσίων συμβάσεων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών*, όπως ισχύει, καθώς και του άρθρου 61 του Ν.4756/2020 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 του Φορέα 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. ΟΕΚ, 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 του τ. ΟΕΚ όπου εκκρεμεί η έκδοση οριστικών παραχωρητηρίων.

Με τον ίδιο τρόπο ανατέθηκαν κατά το έτος 2022, με προβλεπόμενες σταδιακές παραδόσεις μέσα στο έτος 2023, αντίστοιχες υπηρεσίες μηχανικού που αφορούν συνολικά σε **54 οικισμούς** εργατικών κατοικιών του τ. ΟΕΚ 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 Δ.ΥΠ.Α. υπό τον συντονισμό της Δ/νσης Ακίνητης Περιουσίας και Στεγαστικής Συνδρομής-Γ1 αυτής, 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, αυτό 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.

Βεβαίως, όπου δεν υφίστανται τεχνικές εκκρεμότητες, η ως άνω αρμόδια Δ/νση της Δ.ΥΠ.Α. προχωρά στην ολοκλήρωση των συστάσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Πέρα των ανωτέρω, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η έκδοση οριστικών παραχωρητηρίων στους οικισμούς του τ. ΟΕΚ αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία που απαιτεί την 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.

Στο σημείο αυτό επισημαίνεται ότι, με την οριστικοποίηση των γεωμετρικών στοιχείων έκαστης κατοικίας, θεμελιώδης πλέον 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 Υ.Α, σύμφωνα με τις οποίες η τιμή μονάδος κατοικίας σε οικισμούς του τ. ΟΕΚ δεν ξεπερνά τα 304,41€/τ.μ. παραχωρούμενης επιφάνειας. Βασική προϋπόθεση για την υπαγωγή δικαιούχου στις ευνοϊκές ρυθμίσεις αποτελεί η ιδιοκατοίκηση που αποδεικνύεται με αντίστοιχους ελέγχους της Υπηρεσίας, που όμως επιβαρύνουν χρονικά την συνολική διαδικασία έκδοσης των οριστικών τίτλων.

Β. Ειδικότερα σε ότι αφορά τα επιμέρους ερωτήματα που τίθενται στη σχετική Ερώτηση, σημειώνεται ότι:

1) Στον οικισμό ΜΕΝΙΔΙ Ιβ-Λόφος Προφήτη Ηλία (αρ. Κατοικιών 41), ΜΕΝΙΔΙ Ιβ-Λόφος Γύφτισσας, «Ανδρέας Γ. Παπανδρέου» (αρ. Κατοικιών 108) εκκρεμεί η έκδοση των Οριστικών Τίτλων του οικισμού για τις κατοικίες που έχουν παραδοθεί κατά χρήση στους δικαιούχους.

Στην περίπτωση του συγκεκριμένου οικισμού, *όπως αναφέρθηκε για το σύνολο των οικισμών όπου εκκρεμεί η έκδοση οριστικών παραχωρητηρίων ανά την επικράτεια*, υφίσταται ζήτημα τεχνικής φύσεως που επιβάλλει τον έλεγχο πολεοδομικών αποκλίσεων σε επίπεδο εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου, όπου απαιτείται πιθανόν τροποποίηση, σε κάθε περίπτωση δε τακτοποίηση του φακέλου οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την υλοποιημένη κατάσταση. Η διαδικασία θεραπείας των τεχνικών εκκρεμοτήτων, έχει ξεκινήσει από τις αρμόδιες Υπηρεσίες πλην όμως είναι χρονοβόρα και πριν την ολοκλήρωση της δεν είναι δυνατή η σύνταξη της σύστασης των οριζοντίων ιδιοκτησιών και περαιτέρω η έκδοση των οριστικών τίτλων κυριότητας.

Στην κατεύθυνση αυτή αναγκαία προς τούτο προϋπόθεση αποτελεί, και για το λόγο αυτό προγραμματίζεται στο προσεχές διάστημα, η ταυτοποίηση της υφιστάμενης κατάστασης και η συσχέτιση με τα εγκεκριμένα σχέδια του οικισμού με έμφαση στα τμήματα όπου εκκρεμεί η

έκδοση των οριστικών παραχωρητηρίων, διαδικασία που εξελίσσεται παράλληλα με την πρόοδο εργασιών του Εθνικού Κτηματολογίου (ενδεικτικά αναφέρεται ότι στην περιοχή η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών ολοκληρώνεται το 2026).

2) **Στον οικισμό ΜΕΝΙΔΙ Ι για τις 960 κατοικίες** του οικισμού έχουν εκδοθεί από το 2000 οι τίτλοι μεταβίβασης της κυριότητας στους οικιστές με την δυνατότητα αποπληρωμής του τιμήματος, είτε σύμφωνα με τον αριθμό των μηνιαίων δόσεων, όπως αποτυπώνονται στον εκδοθέντα τίτλο, είτε με εφάπαξ καταβολή και από το 2017 και μέχρι 31/03/2021 με την υπαγωγή σε ρύθμιση αποπληρωμής οφειλών, σύμφωνα με την αρ.13097/661/17 Υ.Α (1403 Β), κατόπιν αίτησης των ενδιαφερομένων δικαιούχων.

Ως εκ τούτου οι οικιστές του οικισμού **έχουν ήδη αποκτήσει την κυριότητα επί της κατοικίας τους** και πριν την εξόφλησή της, με την εγγεγραμμένη υπέρ του Φορέα εμπράγματη ασφάλεια για το οφειλόμενο τίμημα να αίρεται, κατόπιν αποπληρωμής της οφειλής και σύμφωνα με τους περιορισμούς της παραπάνω υπουργικής απόφασης. Ο Φορέας δεν δικαιούται να προβεί σε καμία περαιτέρω ενέργεια δεδομένου ότι έχει μεταβιβάσει την κυριότητα στους δικαιούχους και μόνον αυτοί έχουν δικαίωμά επί της κατοικίας που έχει παραχωρηθεί με οριστικό παραχωρητήριο, τίτλος ο οποίος έχει μεταγραφεί νομίμως στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.

Δεδομένων των ανωτέρω **οι δέκα κατοικίες που αναφέρονται ως κενές κατεστραμμένες και καταπατημένες έχουν παραχωρηθεί με οριστικά παραχωρητήρια** και μόνον υπεύθυνοι πλέον για αυτές είναι οι νόμιμοι ιδιοκτήτες τους.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΗΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ