



ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ & ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ



Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.- Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ : Καλαφάτης Αναστάσιος

Α.Μ. : 0811M009

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Αντώνης Ροβολής

ΜΕΛΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ : Αναστάσιος Καραγάνης, Κωνσταντίνος Λιάπης

Αθήνα , Αύγουστος 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος.....	σελ.3
Τάσεις και σκέψεις διεθνώς για την περιουσία των ΟΤΑ.....	σελ.4
Διαχείριση ακίνητης δημόσιας περιουσίας.....	σελ.5
Στόχοι διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.....	σελ.6
Παγκόσμια κρίση – σανίδα σωτηρίας η ακίνητη περιουσία;.....	σελ.7
Τρέχουσες εξελίξεις στην διαχείριση ακίνητης περιουσίας των δήμων.....	σελ.7
Σύμπραξη ιδιωτικού – δημόσιου τομέα.....	σελ.9
Ιδιωτικοποιήσεις	σελ.11
Η έννοια του ακινήτου.....	σελ.15
Ιστορική αναδρομή.....	σελ.15
Δημόσια ακίνητη περιουσία.....	σελ.16
Τι έχει κάνει το δημόσιο.....	σελ.17
Εταιρία ακινήτων δημοσίου.....	σελ.17
Ταμείο αξιοποίησης ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου.....	σελ.18
Περιοχή της μελέτης.....	σελ.19
Ιστορική αναδρομή.....	σελ.22
Πληθυσμός.....	σελ.25
Εκπαίδευση.....	σελ.27

Οικιστική εξέλιξη.....σελ.28	σελ.28
Πληθυσμιακή εξέλιξη.....σελ.30	σελ.30
Κοινωνικά χαρακτηριστικά.....σελ.33	σελ.33
Ποιοτικά στοιχεία διαμονής.....σελ.35	σελ.35
Οικονομικά χαρακτηριστικά.....σελ.36	σελ.36
Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.....σελ.38	σελ.38
Δημοτική ακίνητη περιουσία.....σελ.39	σελ.39
Καταγραφή ακίνητης περιουσίας.....σελ.40	σελ.40
Το κτηματολόγιο στην Ελλάδα.....σελ.41	σελ.41
Το κτηματολόγιο στον δήμο Πειραιά.....σελ.42	σελ.42
Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας δήμου Πειραιά.....σελ.43	σελ.43
Το λιμάνι και οι απαλλοτριώσεις εκτάσεων από το Δημόσιο.....σελ.44	σελ.44
Έργα αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας δήμου Πειραιά.....σελ.46	σελ.46
Η μεγάλη ακίνητη περιουσία παραμένει αναξιοποίητη.....σελ.48	σελ.48
Πρόσφατος Διαγωνισμός.....σελ.49	σελ.49
Περιγραφή ακινήτων.....σελ.51	σελ.51
Συμπεράσματα.....σελ.53	σελ.53
Βιβλιογραφία.....σελ.56	σελ.56

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία ασχολείται με την αξιοποίηση και τη διαχείριση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας του δημοσίου στο σύνολό της χώρας, αλλά ιδιαιτέρως με την πόλη του Πειραιά. Παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη του Πειραιά και αναλύονται τα κοινωνικοοικονομικά στοιχεία που επικρατούν στην πόλη του Πειραιά από την αρχαιότητα μέχρι σήμερα. Η γενική διαπίστωση είναι πως η ιστορία του Πειραιά ακολουθεί παράλληλη πορεία με την ιστορία της Ελλάδας. Στα πλαίσια της εργασίας έγιναν συναντήσεις με την πολιτική ηγεσία της πόλης καθώς και επισκέψεις σε όλες τις υπηρεσίες του Δήμου οι οποίες είναι αρμόδιες για την διαχείριση, καταγραφή και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσία της πόλης. Τέλος συλλέχθηκαν πληροφορίες από την εταιρία η οποία είναι αρμόδια για την κατάρτιση του κτηματολογίου της πόλης του Πειραιά. Γίνεται επίσης αναφορά στην καθυστερημένη προσπάθεια κατάρτισης σε πανελλήνιο επίπεδο του κτηματολογίου και τις δυσκολίες που αυτό συναντά, και επισημάνθηκαν τα στάδια που πρέπει να ακολουθηθούν για να μπορέσει το Δημόσιο να καταρτίσει τη πλήρη λίστα με τα ακίνητα και τη γη που διαθέτει ούτος ώστε να διαχειριστεί ορθότερα τη περιουσία του.

Τέλος παρουσιάζονται οι προσπάθειες που έχουν γίνει διεθνώς για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας και τους τρόπους που έχουν προταθεί για να επιτευχθεί το βέλτιστο αποτέλεσμα.



ΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΚΕΨΕΙΣ ΔΙΕΘΝΩΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΩΝ ΟΤΑ

Έχει υπάρξει σε παγκόσμιο επίπεδο η ανάγκη εξεύρεσης πόρων από τις κυβερνήσεις για περαιτέρω πηγές εσόδων. Η δημοτική ακίνητη περιουσία η οποία είναι (συνήθως) μεγάλη έχει βρεθεί στο στόχαστρο για το πώς θα καταφέρει να αξιοποιηθεί στο βέλτιστο βαθμό ούτως ώστε να αποφέρει οικονομικά κέρδη στους ΟΤΑ στους οποίους ανήκει, μα και κοινωνικά κέρδη στους κατοίκους των ΟΤΑ αυτών.

Η ακίνητη περιουσία που κατέχουν οι Δήμοι σε παγκόσμια κλίμακα αποτελείται από σχολεία, καταστήματα, δημόσια ακίνητα, κατοικίες και φυσικά εκτάσεις γης. Ως επί το πλείστον, οι Δήμοι δεν εξετάζουν τα ακίνητα καθαρά στο αν αποφέρει η χρήση τους από λογιστική και οικονομική άποψη, αλλά επίσης εξετάζουν αν η χρήση του ακινήτου αποφέρει στην εκάστοτε δημοτική αρχή, πολιτικά οφέλη.

Τα τελευταία 30 χρόνια, στις αναπτυσσόμενες χώρες υπήρξε η ανάπτυξη τριών τάσεων που βοήθησαν στο τομέα της διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας. Αυτές ήταν-:

1. Αντιλαμβανόμενοι την μη αποτελεσματική διαχείριση των ακινήτων από τους ίδιους τους ΟΤΑ, οι Δήμοι στρέφονται σε *πώληση των ακινήτων*, ή σε *συνεργασίες με ιδιωτικούς φορείς* για υλοποίηση επενδύσεων.
2. Γίνεται παραδεκτό από όλους πως η ακίνητη περιουσία των Δήμων αποτελεί παραγωγικό αγαθό και σαν τέτοιο πρέπει να αντιμετωπιστεί με τη *δημιουργία χαρτοφυλακίου ακίνητης δημοτικής περιουσίας*.
3. Για να διαχειριστεί η ακίνητη περιουσία των Δήμων αποτελεσματικά *πρέπει να υιοθετηθούν πρότυπα διαχείρισης από τον ιδιωτικό τομέα* και οι ίδιοι οι Δήμοι να συνεργαστούν με επαγγελματίες του χώρου.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Για να καταφέρουμε να διαχειριστούμε σωστά την ακίνητη περιουσία ενός Δήμου πρέπει να ακολουθηθούν κάποια απλά βήματα. Συγκεκριμένα αυτά είναι:

1. Λεπτομερής καταγραφή της περιουσίας η οποία είναι στην κυριότητα η διαχείριση του Δήμου.
2. Διαχείριση πληροφοριών για το κάθε ακίνητο ξεχωριστά (ένοικοι, έσοδα – έξοδα από ακίνητο), καθώς και η λογιστική διαχείριση του κάθε ακινήτου μεμονωμένα (αξία ακινήτου, υποχρεώσεις, αποσβέσεις)
3. Αξιολόγηση των παγίων υποχρεώσεων και των αποσβέσεων του ακινήτου και η αντιμετώπιση του σαν ένα προϊόν το οποίο οφείλει ο Δήμος να αποφασίσει αν αξίζει από οικονομικής απόψεως να το κατέχει η να το πουλήσει ή να μετατρέψει τη χρήση του σε κάτι το αποδοτικότερο.
4. Υλοποίηση στρατηγικής από μια κεντρική υπηρεσία του Δήμου, η οποία αν δεν υφίστανται στο Δήμο πρέπει να δημιουργηθεί με σκοπό να εποπτεύει όλες τις διαδικασίες που θα υλοποιηθούν για τα ακίνητα του Δήμου.
5. Κατηγοριοποίηση ακινήτων βάση της χρήσης τους για την καλύτερη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας από το Δήμο. (δημοτικής χρήσης: δημαρχεία – σχολεία - υπηρεσίες , κοινωνικής χρήσης: γήπεδα - πάρκα, ““πλεονασματικής ιδιοκτησίας””: ακίνητα που αποκτήθηκαν ως επένδυση ή παρέμειναν στο χαρτοφυλάκιο μετά την ολοκλήρωση παλαιών έργων.

Μετά από τα παραπάνω καλό θα ήταν να ερμηνεύσουμε και δυο λέξεις οι οποίες είναι σημαντικές στο λεξιλόγιο της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και στη διαχείριση της γης των ΟΤΑ, συγκεκριμένα η “διάθεση γης” και η “παραχώρηση γης”.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΓΗΣ: Είναι η Μεταβίβαση από το δημόσιο σε ιδιωτικό τομέα μέσω της κτηματαγοράς και χωρίς ειδικούς περιορισμούς στη χρήση. ¹

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΓΗΣ : Είναι η Απόδοση της χρήσης γης σε συγκεκριμένο αποδέκτη χωρίς μετάθεση κυριότητας. ²

ΣΤΟΧΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η σωστή διαχείριση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας αποβλέπει σε βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων με αναβάθμιση των παρεχόμενων δημοτικών υπηρεσιών μα και ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτισμικής ταυτότητας της περιοχής. Επίσης, στην αποτελεσματικότερη και σαφώς απαλλαγμένη από τη διαφθορά άσκηση εξουσίας από το Δήμο, με διαφάνεια και αξιοπιστία σε όλες τις συναλλαγές μεταξύ του Δήμου και του πολίτη. Όσο αφορά τα οικονομικά του ΟΤΑ, στόχος είναι να μπορεί να είναι οικονομικά ανεξάρτητος και υγιής για να μπορεί να συνεργάζεται με τον τραπεζικό τομέα χωρίς προβλήματα και να μην επηρεάζεται η τραπεζική και οικονομική του φερεγγυότητα.

¹ Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία Γκίκας Χαρδούβελης, παρουσίαση στο συνέδριο της Τράπεζας της Ελλάδος "Αγορά ακινήτων πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές" 27/4/2009

² Τράπεζα Της Ελλάδας / Νομισματική Πολιτική, Ενδιάμεση Έκθεση 2009 σελ.118

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΚΡΙΣΗ – «ΣΑΝΙΔΑ ΣΩΤΗΡΙΑΣ» Η ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ?

Η παγκόσμια δημοσιονομική κρίση που πλήττει από το 2007 όλες τις χώρες του δυτικού κόσμου ξεκίνησε από την αγορά ακινήτων στις ΗΠΑ και διαδόθηκε ταχύτατα σε ολόκληρο τον κόσμο. Αυτό καμιά σχέση δεν έχει προφανώς με την δημόσια περιουσία, τη διαχείριση και εκμετάλλευση της. Αφορούσε τις ιδιωτικές επιχειρήσεις και τη φούσκα γύρω από την αγορά κατοικίας στις ΗΠΑ.

Η αποτίμηση της αγοραίας αξίας των περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου αποκτά ιδιαίτερη σημασία όταν μια χώρα δεν μπορεί να ανταπεξέλθει στις οικονομικές τις υποχρεώσεις προς τους πολίτες που κατοικούν σε αυτή μα και προς τρίτους. Η σωστή αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας θα αποτελέσει τονωτική ένεση στα οικονομικά ενός κράτους ή ενός Δήμου.

ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ

Παίρνοντας ως παράδειγμα τη Γαλλία μπορούμε να δούμε πως και εκεί υπάρχουν ακόμα πολλά να γίνουν όσο αφορά τη κεντρική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας. Ουσιαστικά, οι κυβερνητικές πρωτοβουλίες στη χώρα της οποίας το 80% της ακίνητης δημόσιας περιουσίας είναι στην κατοχή ³ κυβερνητικών υπηρεσιών και υπουργείων ξεκίνησαν στα τέλη της δεκαετίας του 1990. Σήμερα, γίνονται προσπάθειες για ένα αποκεντρωμένο σύστημα καταγραφής, διαχείρισης και συνεχούς ενημέρωσης των κρατικών αρχείων για τη δημόσια ακίνητη περιουσία. Φυσικά και η χώρα έχει να αντιμετωπίσει ένα δαιδαλώδες σύστημα καταγραφής αρμοδιοτήτων που εμπλέκονται πολλοί οργανισμοί και υπουργεία και δεν έχουν σαφή ένδειξη σε πολλές περιπτώσεις για το που εν τέλει ανήκει η γη. Εφαρμόζεται σε ολόκληρο το δημόσιο τομέα ένα κοινό

³ State real property asset management in France, Bernard Bizet, σελ. 103-124.

πλαίσιο νομικών και διοικητικών κανόνων για να αποφευχθούν οι αμφισημίες σε ζητήματα κατοχής, αγοραπωλησίας και διαχείρισης γης. Φυσικά με ένα ενιαίο τρόπο υπολογισμού αγοραίας αξίας και χρήσεων γης ο οποίος θα μπορεί να λαμβάνει υπόψη του το βέλτιστο για το ακίνητο, τόσο για τη μελλοντική του αξία όσο και τη μελλοντική του χρήση.

Όσο αφορά το θέμα των ιδιωτικοποιήσεων στη Γαλλία γνωρίζουν πως βραχυπρόθεσμα θα φέρει σημαντικά αποτελέσματα μα σε μακροπρόθεσμο πλάνο ιδιωτικοποιήσεις χωρίς στρατηγικό σχεδιασμό μπορούν να παράγουν ανεπαρκείς επενδύσεις σε κτίρια δημόσιου συμφέροντος , κατασκευές και εξοπλισμό . Κατά συνέπεια εφιστούν τη προσοχή τους στη δημιουργία τοπικών στρατηγικών σχεδίων για τη δημόσια ακίνητα λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες της εκάστοτε περιοχής.

Για αυτό και το υπουργείο οικονομικών της Γαλλίας προχώρησε το 2003 στον προσδιορισμό οκτώ μέτρων στο πλαίσιο της πολιτικής για την ακίνητη δημόσια περιουσία :

1. Βελτίωση της αποτελεσματικότητας της διαχείρισης των κρατικών περιουσιακών στοιχείων.
2. Εκτίμηση της αξίας των ακινήτων.
3. Μείωση του κόστους των επιχειρήσεων και της διοίκησης.
4. Τον εντοπισμό και την καταγραφή των διαφόρων ιδιοκτητών της ακίνητης περιουσίας.
5. Την καταγραφή της περιουσίας όλων των υπουργείων και οργανισμών.
6. Αύξηση των ενοικίων και καταβολή άμεση όλων των χρωστούμενων υπολοίπων που έχουν οι ενοικιαστές προς το δημόσιο.
7. Δημιουργία ενός νέου συστήματος δημοσιονομικών και χρηματοοικονομικών κανόνων.
8. Το δημόσιο βλέπει σαν νέα μορφή χρηματοδότησης του την ακίνητη περιουσία του. Από αυτή συντηρείται και την διαχειρίζεται υπέρ της οικονομικής του ευρωστίας. Η ακίνητη περιουσία του κράτους προστατεύεται από το κράτος σαν

κόρη οφθαλμού γιατί αυτή θα είναι ο εγγυητής της χρηματοοικονομικής του ανεξαρτησίας.

ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΤΟΜΕΑ

Τα τελευταία 30 χρόνια οι συμπράξεις μεταξύ Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα άρχισαν να αναπτύσσονται σε παγκόσμιο επίπεδο με κύριο τόπο δράσης τη Μ. Βρετανία και στη συνέχεια τη Γερμανία και χώρες της Β. Αμερικής. Παρόλα αυτά τα ποσοτικά στοιχεία είναι γενικά αποσπασματικά και ελλιπή ακόμα και στη Μεγάλη Βρετανία.

Γενικά , μπορούμε να δούμε ποιοι από τους δύο φορείς (Δημόσιο – Ιδιώτης-) που συμπράττουν επωμίζονται τα ρίσκα της επένδυσης σύμφωνα με τη διάκριση που έγινε από τη κυβέρνηση του Ηνωμένου Βασιλείου το 2003.

Κίνδυνοι που μεταφέρονται στον Ιδιωτικό τομέα:

1. Τήρηση των προτύπων κατασκευής και παράδοσης.
2. Υπερβάσεις κόστους κατασκευής.
3. Έγκαιρη ολοκλήρωση κατασκευής.
4. Κόστος από συνδικαλιστική δράση με βλάβη τόσο σωματική ή και της κατασκευής.
5. Κόστη λειτουργίας και συντήρησης.
6. Κίνδυνοι της αγοράς.

Κίνδυνοι που κρατάει το δημόσιο:

1. Θέσπιση προτύπων παράδοσης του έργου για να εξυπηρετεί της ανάγκες του κοινωνικού συνόλου.
2. Δυνατότητα αλλαγής των αναγκών του δημοσίου τομέα.

3. Γενικός κίνδυνος πληθωρισμού.
4. Κατοχή κατασκευής (ποικίλει ανά έργο) ⁴

Αλλά και στη χώρα μας, πολλά μεγάλα έργα έχουν γίνει με σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα. Αυτά είναι η Αττική Οδός, το αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος η γέφυρα Ρίο – Αντίρριο κ.α.

Οι Σύμπράξεις Δημόσιου & Ιδιωτικού Τομέα (**ΣΔΙΤ**) είναι συμβάσεις, κατά κανόνα μακροχρόνιες, οι οποίες συνάπτονται μεταξύ ενός δημόσιου και ενός ιδιωτικού φορέα, με σκοπό την εκτέλεση έργων ή/και την παροχή υπηρεσιών. Είναι θα λέγαμε, μια μεταρρύθμιση που μπορεί να γίνει πυλώνας συνεργασίας και δημιουργίας για το δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα, η οποία θα συμβάλει σημαντικά στην ανάπτυξη της οικονομίας και κοινωνίας, προσφέροντας στο Δημόσιο τη δυνατότητα να αξιοποιήσει τα πλέον σύγχρονα μέσα για την παροχή δημόσιων αγαθών προς τους πολίτες. Θα δοθεί μία νέα ώθηση στην οικονομία, μα και στην αστική ανάπτυξη, με οφέλη τόσο για το Δημόσιο όσο και φυσικά για τους Ιδιώτες επενδυτές μα και φυσικά τους πολίτες. Ιδιαίτερα πρέπει να δοθεί έμφαση στον τομέα των εμπορικών ακινήτων, όπου το Δημόσιο καλείται να αφυπνίσει το επενδυτικό ενδιαφέρον προς ακίνητα λιανικής πώλησης, προνομιακά επαγγελματικά ακίνητα και τουριστικές/ξενοδοχειακές μονάδες και να προσπεράσει όλους εκείνους τους εξωτερικούς παράγοντες - οικονομικούς και πολιτικούς - που συνέβαλαν στην πτωτική τάση των τιμών και στον πολλαπλασιασμό των κενών ακινήτων κατά τα προηγούμενα έτη. ⁵

Πολλοί είναι αυτοί οι οποίοι στο παράδειγμα της χώρας μας κατηγορούν της ΣΔΙΤ ότι ουσιαστικά λειτουργούν ως “μονοπώλια” με αποτέλεσμα οι πολίτες να επωμίζονται

⁴ Περιοδική έκδοση Κ.Ε.Δ.Ε. Επιθεώρηση, Μάρτιος 2008, άρθρο των Γκέκα Ράλλη, Μήτσου Κατερίνα – Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α.

⁵ <http://www.ypes.gr/diplografiko/vima3-2.htm> (28/02/2015)

μεγάλα κόστη από τη χρήση των κατασκευών που προέκυψαν από τις παραπάνω συμπράξεις.

Συγκεκριμένα αναφέρουν πως ο δανεισμός από τη τράπεζα ενός ιδιώτη, γίνεται με μεγαλύτερο επιτόκιο από ότι δανείζεται το δημόσιο που έχει σαν αποτέλεσμα την αύξηση του τελικού κόστους. Επίσης πως στην μικρή αγορά της χώρας μας οι τράπεζες που δανείζουν τέτοια μεγάλα έργα είναι ελάχιστες άρα μπορούν εύκολα να επιβάλλουν τους όρους τους για την εκταμίευση του δανείου. Φυσικά έχουν παρατηρηθεί και μεγάλες δαπάνες σε στρατιές μηχανικών και συμβούλων που εδρεύουν σε ιδιωτικές εταιρείες και αμείβονται για την ολοκλήρωση του έργου καθώς και υπερκοστολόγησης από την πλευρά του αναδόχου σε έξοδα συντήρησης και αποκατάστασης βλαβών κα.

Από την άλλη το Υπουργείο Οικονομικών βλέπει τις ΣΔΙΤ σαν ευκαιρία για να χρηματοδοτηθούν μεγάλα έργα συμπληρωματικά από ιδιωτικά κεφάλαια και να ικανοποιούν τις σύγχρονες ανάγκες των πολιτών με μεγαλύτερη έμφαση στην ασφάλεια και έγκαιρη παράδοση του έργου. Συμπληρωματικά, στις μέρες της μεγάλης οικονομικής κρίσης και αβεβαιότητας που ζούμε μια επένδυση όπως η ΣΔΙΤ μπορεί να ανοίξει το δρόμο σε συνεργασίες μεταξύ του Δημοσίου και Ιδιωτών και σε άλλα μεγάλα έργα με βελτίωση του επενδυτικού κλίματος.

ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Πολλοί είναι αυτοί που πιστεύουν πως το Δημόσιο δεν μπορεί να διαχειριστεί τα οικονομικά του και πόσο δε μάλλον την περιουσία του με τον βέλτιστο τρόπο. Για αυτό πιστεύεται πως η ιδιωτικοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου θα αποφέρει ορθολογικότερη διαχείριση στα έξοδα μα και θα αποδοθούν κέρδη και ζεστό χρήμα στο κράτος το οποίο διανύει περίοδο πολύ ισχνών αγελάδων.

Οι ιδιωτικοποιήσεις σε παγκόσμια κλίμακα ήρθαν στην επιφάνεια στη δεκαετία του 1970 και κορυφώθηκαν στη δεκαετία του 1980 όταν στην Μεγάλη Βρετανία πρωθυπουργός ήταν η «Σιδηρά κυρία» Μάργκαρετ Θάτσερ και στις Η.Π.Α πρόεδρος ο Ρόναλντ Ρήγκαν, δύο κατεξοχήν νεοφιλελεύθεροι πολιτικοί οι οποίοι θεωρούσαν πως η λύση των

οικονομικών προβλημάτων που προέρχονταν από τη παγκόσμια ύφεση ήταν το ολοένα μικρότερο κράτος. Έτσι ιδιωτικοποιήσεις της δημόσιας περιουσίας προκρίθηκαν ως λύση ούτως ώστε το κράτος να μεταφέρει τα δικαιώματα της περιουσίας του στον ιδιωτικό τομέα και έτσι να γίνει πιο αποτελεσματικός ο δημόσιος τομέας. Η λέξη ιδιωτικοποίηση ήρθε να αντικαταστήσει τον όρο αποκρατικοποίηση.

Με την ιδιωτικοποίηση επιδιώκεται μείωση του δημόσιου χρέους και ταυτόχρονα δημιουργία προϋποθέσεων θετικών διαρθρωτικών αλλαγών στην οικονομία. Αυτό πηγάζει από το γεγονός πως οι ιδιωτικές επιχειρήσεις διοικούνται καλύτερα από τις δημόσιες, αλλά και από ότι ο μοναδικός στόχος των ιδιωτικών εταιρειών είναι το κέρδος εν αντιθέσει με τις εταιρείες του Δημοσίου όπου ο σκοπός αφορά το κοινωνικό σύνολο και τους προσωπικούς στόχους των στελεχών. Επίσης, η διάχυση της ιδιοκτησίας των δημόσιων επιχειρήσεων μειώνει το κίνητρο άσκησης του απαραίτητου ελέγχου στις διοικήσεις των επιχειρήσεών τους.

Από την αρχαιότητα μέχρι και πριν λίγα χρόνια σε όλα τα κράτη το Δημόσιο ήταν ο μεγάλος κάτοχος σχεδόν όλων των μεγάλων έργων. Τα τελευταία χρόνια και με την κρίση να εξαπλώνεται οι κυβερνήσεις ανά τον κόσμο άρχισαν να βάζουν σε υψηλή θέση στην ατζέντα τους τις ιδιωτικοποιήσεις την περιουσίας τους.

Στη χώρα μας το πρώτο κύμα ιδιωτικοποιήσεων εφαρμόστηκε από την φιλελεύθερη κυβέρνηση την περίοδο 1990-1993 για να προσαρμοστεί η χώρα υπό πίεση και τότε, στις νέες πραγματικότητες που είχαν διαμορφωθεί στην Ευρώπη τη δεκαετία του 1980. Σήμερα η νέα φάση ιδιωτικοποιήσεων έρχεται και πάλι ως κεντρικό σημείο μιας προσπάθειας ριζικού μετασχηματισμού και δομικής αναδιάρθρωσης της οικονομίας, πάντα υπό το πρίσμα της βαθιάς οικονομικής κρίσης που μαστίζει τη χώρα.

Οι θιασώτες των ιδιωτικοποιήσεων πιστεύουν πως χάρι σε αυτές θα επέλθει μείωση του δημόσιου χρέους, προσέλκυση ξένων επενδύσεων, δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και περαιτέρω τεχνολογική επιμόρφωση του εργατικού δυναμικού. Επίσης θα ισχυροποιηθεί η εικόνα της χώρας στο εξωτερικό και θα βελτιωθούν οι παρεχόμενες υπηρεσίες προς τους πολίτες. Άλλωστε δεν μιλάνε για πλήρη ιδιωτικοποίηση των περιουσιακών στοιχείων, υπάρχουν τρεις επιλογές οι οποίες είναι: η πλήρη ιδιωτικοποίηση, η μειοψηφική

συμμετοχή του κράτους με ποσοστό μικρότερο του 34% σε συνδυασμό με συμφωνία μετόχων, και σε περιορισμένο αριθμό περιπτώσεων τη συμμετοχή του κράτους με ποσοστό μεγαλύτερο του 34%.

Από την άλλη, οι διαφωνούντες με την πρακτική των ιδιωτικοποιήσεων κρίνουν αυτή τη πρακτική ως ξεπούλημα σε τιμή ευκαιρίας φιλέτων της χώρας τόσο στο χώρο των υποδομών (λιμάνια, αεροδρόμια, οδικά δίκτυα) των δημοσίων επιχειρήσεων (τυχερά παιχνίδια, ύδρευση, ηλεκτροδότηση, τραπεζικός τομέας) μα και της δημόσιας γης και των μονοπωλιακών δικαιωμάτων. Θεωρούν, πως οι κρατούντες δεν ενδιαφέρονται για την άποψη του λαού και υπό την πίεση ξένων συμφερόντων εφευρίσκουν ευφάνταστους όρους αντί να πουν την αλήθεια η οποία δεν είναι άλλη από το ξεπούλημα έναντι πινακίου φακής της δημόσιας περιουσίας με την ταυτόχρονη αύξηση της ανεργίας και τις πολιτικές εσωτερικής υποτίμησης οπού σαν αποτέλεσμα θα έχει ο λαός να δουλεύει σε συνθήκες εργατικού μεσαίωνα μα και το δημόσιο να μην κερδίζει τίποτα από τις ιδιωτικοποιήσεις μα να καρπώνονται τα κέρδη οι δανειστές της χώρας.

Παραθέσαμε τις απόψεις και των δύο πλευρών πάνω στο θέμα των ιδιωτικοποιήσεων. Πιθανότατα η αλήθεια να βρίσκεται κάπου στη μέση. Το παράδειγμά της πλήρους ιδιωτικοποίησης των πάντων το οποίο εφαρμόστηκε σε χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης δεν στέφθηκε με επιτυχία. Από την άλλη το πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων στη χώρα μας με μετοχοποιήσεις εταιριών του Δημοσίου με εισπρακτικό προσανατολισμό και διατήρηση του μετοχικού ελέγχου και της διοίκησης το οποίο δέχθηκε σθεναρή αντίσταση τόσο από το πολιτικό σύστημα όσο και από τους πολίτες, έχει αποδώσει μέχρι τώρα έσοδα στα κρατικά ταμεία περί τα 25 δις ευρώ.

Πολλά σχέδια για το Ελληνικό ζήτημα και την έξοδο του από τον φαύλο κύκλο της οικονομικής κρίσης έχουν έρθει προς διαβούλευση.

Αυτά είναι :

1. Το σχέδιο “ Αρχιμήδης” με τη δημιουργία διευρυμένου χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου το οποίο θα διαχειριζόταν μια επενδυτική εταιρία στην οποία θα περιέρχονταν στοιχεία προς ιδιωτικοποίηση και άλλα άνευ

ιδιωτικοποίησης αλλά με πρόθεση αύξησης της αξίας τους, με βασικό μέτοχο της εταιρίας κάποιον ευρωπαϊκό μηχανισμό όπως για παράδειγμα η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων. Στόχος της πρότασης ήταν η άμεση άντληση ποσών που θα συμβάλουν στη μείωση του δημόσιου χρέους και τη δημιουργία σημαντικών αναπτυξιακών προοπτικών

2. Ο θεσμός της “Επιφάνειας” στον οποίο παρέχει το δημόσιο εμπράγματα δικαιώματα, όχι πώληση, σε φυσικά και νομικά πρόσωπα για την κατασκευή κτισμάτων επί και υπό το έδαφος δημοσίων κτημάτων, δίνοντας τα πλεονεκτήματα της κυριότητας στον αντισυμβαλλόμενο επενδυτή, ο οποίος μπορεί να χρησιμοποιήσει τα δικαιώματα που του παρέχονται μέσω κατασκευών και δραστηριοτήτων. Η περίοδος εκμετάλλευσης αφορά συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, μετά την πάροδο του οποίου η κυριότητα επανέρχεται στο ελληνικό δημόσιο μαζί με όποιες κατασκευές συνέβαλε ο επενδυτής. Το όφελος εντοπίζεται στο αντίτιμο για τα δικαιώματα εκμετάλλευσης και στις κατασκευές που περιέρχονται στο κράτος με το πέρας της περιόδου εκμετάλλευσης.
3. Η πρόταση “eureka” με κεντρική ιδέα τη πώληση σε ευρωπαϊκό οργανισμό ο οποίος θα αναλάμβανε την πώληση των κρατικών περιουσιακών στοιχείων. Με τα έσοδα από την αρχική πώληση θα επαναγοραστούν τα ελληνικά κρατικά ομόλογα από την ΕΚΤ και το EFSF. Η αξιοποίηση των εσόδων από την πώληση οδηγεί σε μακροπρόθεσμα οφέλη σε όρους μείωσης του χρέους, αύξησης ρυθμών ανάπτυξης και σταθεροποίησης της ελληνικής οικονομίας, μειώνοντας παράλληλα τον κίνδυνο εξάπλωσης της κρίσης σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
4. Η πρόταση για το Ελληνικό Στρατηγικό Ταμείο Ανάπτυξης είναι η δημιουργία ενός ταμείου όπου θα περιέλθουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία του δημοσίου, ενώ σταδιακά οι κοινές μετοχές του Ταμείου θα φύγουν από την κυριότητα του δημοσίου και θα περιέλθουν στους Έλληνες πολίτες, τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης στρατηγικούς επενδυτές, με αύξηση του ρόλου των ιδιωτών.

Διαπιστώνουμε, πως κοινή αφετηρία του συνόλου των προτάσεων που παρατέθηκαν είναι η συμβολή της αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στην προσπάθεια αντιμετώπισης του

δημόσιου χρέους και της οικονομικής ανάπτυξης. Βασικό πλεονέκτημα όλων των προτάσεων είναι η άμεση εισροή εσόδων στα ταμεία του κράτους. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως παραμένει ο θεσμικός εκσυγχρονισμός των θεσμών και των κανόνων λειτουργίας που διέπουν το κράτος καθώς και η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας της χώρας σε διεθνές επίπεδο.

Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ξεκινώντας θα ήταν καλό να ορίσουμε τι είναι ακίνητο από ποιους συντελεστές αποτελείται.

Ακίνητο ονομάζεται ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από τη γη-έδαφος, που αποτελεί ένα διαρκές αγαθό και τα συστατικά του μέρη (κτίσματα κλπ) που δεν έχουν απεριόριστο χρόνο ζωής⁶.

Το ακίνητο εμπεριέχει όλους τους συντελεστές παραγωγής δηλαδή έδαφος, εργασία, κεφάλαιο και επιχειρηματικότητα, επομένως ο οικονομικός ορισμός του ακινήτου μπορεί να εκφραστεί από την παρακάτω σχέση:

Ακίνητο= Έδαφος+ Εργασία+ Κεφάλαιο+ Επιχειρηματικότητα

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Επιχειρώντας μια αναφορά στη ψυχοσύνθεση του έλληνα του τελευταίου αιώνα και αναφερόμενοι στην οντότητα του κράτους ή εν γένει του δημοσίου ως ένα πρόσωπο βλέπουμε πως ριζωμένη αντίληψη τόσο του έλληνα όσο και του ελληνικού κράτους είναι η κατοχή ακίνητης περιουσίας. Ο έλληνας γαλουχήθηκε μέσα από τα πρότυπα που ίσχυαν στη χώρα να ζει και να εργάζεται με το όραμα να αποκτήσει την δίκια του

⁶ Ζεντέλης, 2001

κατοικία, να “βάλει ένα κεραμίδι πάνω από το κεφάλι του” όπως έλεγαν οι παλαιότεροι. Η χώρα μας από την άλλη, όπως βλέπουμε τα τελευταία χρόνια δοκιμαζόμενη από τη κρίση στράφηκε πρωτίστως στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και δευτερευόντως στην αξιοποίηση της ομολογουμένως τεράστιας δημόσιας περιουσίας της.

Ο λόγος για αυτή την κατεύθυνση που ακολουθείται στη βαριά φορολόγηση της κατοικίας είναι γιατί αυτή, αποτελούσε μέχρι και πριν λίγα χρόνια την καρδιά της οικονομικής δραστηριότητας των νοικοκυριών. Χαρακτηριστικά βλέπουμε πως στην Ελλάδα, το 2008 οι επενδύσεις στην κατοικία αποτέλεσαν το 5,4% του ΑΕΠ σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας.⁷ Έτσι, η ενασχόληση με την κατοικία είχε ενθαρρυντικά αποτελέσματα και στο χώρο των κατασκευών με δημιουργία χιλιάδων θέσεων εργασίας.

Οι έλληνες στράφηκαν στα ακίνητα γιατί μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, δεν υπήρχαν άλλες επενδυτικές επιλογές που να τους προστατεύουν και να τους αποδίδουν μακροχρόνια απέναντι στον πληθωρισμό. Αυτό, είχε σαν αποτέλεσμα το 81,8% των περιουσιακών στοιχείων των ελλήνων να είναι σε ακίνητα, ενώ το 17% σε καταθέσεις και μόλις το 1,2% σε μετοχές. Η άμεση σχέση του Έλληνα με την κατοικία φαίνεται και από το πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης: 80,1%, το δεύτερο υψηλότερο στην παλαιά ΕΕ των 15⁸

ΔΗΜΟΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Παραπάνω έγινε μια προσπάθεια ανεύρεσης των ιστορικών αιτίων για τα οποία ο έλληνας στράφηκε προς την αγορά των ακινήτων. Φυσικά δεν θα μπορούσε να μην αναφερθεί και η μεγάλη απόδοση που εισέπραττε ο ιδιοκτήτης του ακινήτου η οποία υπολογίστηκε πως έφθανε μέχρι και 7,12 % ετησίως πάνω από τον πληθωρισμό χωρίς

⁷ Χαρδούβελης, 2009

⁸ Χαρδούβελης, 2009

τους φόρους. (παράδειγμα για επένδυση 100 ευρώ ακίνητο στις 31/12/1995 μετατρέπεται σε 304,8 ευρώ τις 31/12/2008).

Από την άλλη, ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης γης στη χώρα είναι το Ελληνικό Δημόσιο, με μια κολοσσιαία περιουσία, η οποία μπορεί να διακριθεί σε ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του Δημοσίου, σε εκμισθωμένα ακίνητα, στη μεγάλη μη αξιοποιούμενη δημόσια περιουσία, η οποία μπορεί να αναπτυχθεί και να αξιοποιηθεί στο μέλλον και στη δημόσια περιουσία με νομικές εκκρεμότητες και άλλους περιορισμούς, όπως για παράδειγμα καταπατημένες εκτάσεις, ακίνητα αμφισβητούμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος, ακίνητα με πολεοδομικές εκκρεμότητες⁹.

ΤΙ ΕΧΕΙ ΚΑΝΕΙ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

Για να μπορέσει το Δημόσιο να καταγράψει και να ξεκινήσει ενέργειες σχετικά με το πώς θα αξιοποιήσει την ιδιοκτησία του προχώρησε στη δημιουργία της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου η οποία περνώντας από πολλές συγχωνεύσεις καθώς και νέες αρμοδιότητες κλείνει τον κύκλο της οριστικά με τη συγχώνευση δια απορρόφησης από το ΤΑΙΠΕΔ. Αυτό, προβλέπεται στο νομοσχέδιο για τη ρύθμιση των 100 δόσεων που κατέθεσε στη βουλή η κυβέρνηση του ΣΥ.ΡΙΖ.Α.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. ιδρύθηκε το 1998, με το Νόμο 2636/1998, αρχικά με την επωνυμία «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίηση Περιουσίας ΕΟΤ». Με το Νόμο 2837/2000, μετονομάστηκε σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», για να μετονομαστεί στη συνέχεια, το 2004, με το Νόμο 3270/2004 σε «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ) Ανώνυμη Εταιρεία».

Το 2011 απορρόφησε την ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και μετονομάστηκε,

⁹ Τράπεζα της Ελλάδος, 2009

σύμφωνα με το άρθρο 47 του Ν. 3943/31.03.2011 σε «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε », ενώ τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους συγχωνεύτηκε δια απορρόφησης και με την ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΚΕΔ) Α.Ε., δυνάμει των διατάξεων του Ν. 4002/2011 σε συνδυασμό με την υπ' αρ. Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011 ΚΥΑ (ΦΕΚ 2779/Β/ 2.12.2011), λαμβάνοντας πλέον την επωνυμία ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤΑΔ) Α.Ε¹⁰

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Στην Ελλάδα της οικονομικής κρίσης, με το νόμο 3986/7/2011 ιδρύεται κατ'επιταγήν των επειγόντων μέτρων εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015 το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου το οποίο σαν σκοπό έχει : *«την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.»*.¹¹

Στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ περιήλθαν –τα χαρτοφυλάκια και όχι η γη- των παρακάτω οργανισμών που είναι Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου

- ΟΣΕ (Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδος): Διαχειριστής Σιδηροδρόμου ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε., Σιδηροδρομικούς Σταθμούς, Συντήρηση Τροχαίου Υλικού και Σιδηροδρομικού Εξοπλισμού (ROSCO)
- Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών
- Τοπικά Αεροδρόμια
- 4 αεροσκάφη τύπου Airbus 340 – 300
- Εγνατία Οδός

¹⁰ ΕΤΑΔ, 2011

¹¹ <http://www.etasa.gr/page.aspx?itemID=SPG121> (Ημ. Πρόσβασης : 28/02/2015)

- οι Ελληνικοί Αυτοκινητόδρομοι Α.Ε.
- Εταιρεία Ύδρευσης κι Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ Α.Ε.)
- Εταιρεία Ύδρευσης κι Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (ΕΥΑΘ Α.Ε.)
- 12 λιμάνια ως εταιρείες περιορισμένης ευθύνης
- Μικρά λιμάνια μαρίνες
- Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ)
- Εγκατάσταση Αποθήκευσης Φυσικού Αερίου «Νότια Καβάλα»
- Άδειες Κινητής Τηλεφωνίας (Φάσμα Συχνοτήτων (900-1800 MHz)

Ήδη από το 2007 με το νόμο υπ'αριθμ.3581 η κυβέρνηση προσπάθησε να θεσπίσει τα κριτήρια για την πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου.

Το Δημόσιο μπορεί να συνάπτει τεσσάρων ειδών συμβάσεις:

- 1) Σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση του ίδιου ακινήτου.
- 2) Σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου έναντι ανταλλάγματος, με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτού κτιρίου ή επισκευής ήδη υφιστάμενου επ' αυτού κτιρίου και μίσθωσης του ίδιου ακινήτου.
- 3) Σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης.
- 4) Μικτή σύμβαση.

Περιοχή μελέτης

Επιλέξαμε τον Δήμο Πειραιά για τη μελέτη μας, διότι είναι ένα ιδανικό κράμα σύγχρονης πόλης με στοιχεία ιστορικά , έντονα κοινωνικοπολιτικά, βιομηχανικά μα και φυσικά συνδεδεμένα όλα αυτά αρμονικά με το μεγάλο λιμάνι της πόλης το οποίο και αποτελεί το πρώτο λιμάνι της χώρας και το μεγαλύτερο λιμένα της Ευρώπης και τον τρίτο στον κόσμο σε επιβατική κίνηση.

Ο Πειραιάς είναι ένα σύγχρονο μητροπολιτικό κέντρο το οποίο ασκεί επιρροή πέρα από τα διοικητικά του όρια και λόγω του λιμανιού του και της εύκολης και άμεσης σύνδεσης με την πρωτεύουσα Αθήνα αναπτύσσονται ανάμεσα στις δύο αυτές πόλεις σχέσεις αλληλεξάρτησης και συμπληρωματικότητας

Ο Πειραιάς είναι η τρίτη πόλη της Ελλάδας μετά την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη. Βρίσκεται Νοτιοδυτικά της Αθήνας στον κόλπο του Σαρωνικού στα δυτικά παράλια της Αττικής. Ο μητροπολιτικός Πειραιάς χωρίζεται διοικητικά στους Δήμους του Πειραιά, τους Καλλικρατικούς Δήμους Νίκαιας - Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Δραπετσώνας - Κερατσινίου, του Κορυδαλλού, και του Περάματος των οποίων προαναφερόμενων δήμων η οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ζωή των εξαρτάται άμεσα από τον κεντρικό Δήμο Πειραιά

Η έκταση του, δηλαδή τα διοικητικά του όρια είναι 1086,5 εκτάρια. Ο Δήμος Πειραιά διαιρείται διοικητικά σε 5 διαμερίσματα τα οποία έχει το καθένα τις δικές του διαφορετικές κοινωνικοοικονομικές δομές πράγμα που το κάνει ιδιαίτερα ξεχωριστό μα και σημαντικό για την ζωή της πόλης. (χάρτης 1) σε 20 συνοικίες και 51 Πολεοδομικές Ενότητες, δηλαδή γειτονιές (χάρτης 2) σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ της πόλης του Πειραιά (ΦΕΚ 79Δ 4-2-1988). Στον παρακάτω πίνακα, πίνακας 1, φαίνεται η διοικητική διαίρεση του Δήμου Πειραιά.

Διαμερίσματα	Συνοικίες	Πολεοδομικές ενότητες	Έκταση (Ha)
A Πειραιϊκή Χερσόνησος	4	Παλατάκι-Σχολή Δοκίμων, Ρόδο Αμάραντο, Χατζηκυριάκειο, Άγιος Νικόλαος, Υδραίικα,	197,88

		Πηγάδα, Σκαφάκι, Άγιος Βασίλειος, Καλλίπολη, Πειραική, Βρυώνη, Φρεαττύδα-Πασαλιμάνι	
Β Κέντρο Πόλης- Καστέλα	3	Τερψιθέα, Δημοτικό Θέατρο, Ζέα-πασαλιμάνι, Αγία Τριάδα, Ευαγγελίστρια-Μνήμα Γάλλου, Πλατεία Ιπποδάμειας	193,96
Γ Μυρτιώτισσα- Ν. Φάληρο	3	Μυρτιδιώτισσα , Στάδιο Καραϊσκάκη, Σούδα, Ν.Φάληρο, Ελαις-Χρωπεί	127,3
Δ Καμίνια_ Παλιά Κοκκινιά	5	Ρετσίνα, Καμίνια, Απόλλων, Λόφος Βώκου, Παλιά Κοκκινιά, Αρμένικα, Άγιος Ελευθέριος.	221,8
Ε Ταμπούρια	5	Άγιος Διονύσης, Αγία Μαρίνα, Λόφος Βώκου-Καραβάς, Ταμπούρια, Μανιάτικα, Άγιος Δημήτριος, ΚΟΠΗ, Γούβα, Αγία Σοφία	247,96

Πηγή: Οργανισμός της Αθήνας, Χωροταξική και Περιβαλλοντική ανάπτυξη του Δήμου Πειραιά, 1991, σελ 56

Ο Πειραιάς μαζί με τους συνεχόμενους παραπάνω δήμους αποτελεί ενιαίο πολεοδομικό και οικονομικό συγκρότημα μέσα στην ευρύτερη περιφέρεια της τέως «Διοικήσεως Πρωτευούσης». Τα 5 διαμερίσματα του Δήμου, χωρίζονται σε δύο ενότητες λόγω της διαφοράς στην ποιότητα ζωής που προσφέρουν στους κατοίκους τους. Η πρώτη ενότητα περιλαμβάνει την πειραϊκή Χερσόνησο, το Κέντρο-Καστέλα και το Νέο Φάληρο, ενώ η δεύτερη ενότητα περιλαμβάνει την Παλιά Κοκκινιά, τα Καμίνια και το λόφο Βώκου ή αλλιώς Μανιάτικα. Οι περιοχές της πρώτης ενότητας χαρακτηρίζονται, από το ΓΠΣ, ως προνομιούχες, αντίθετα με τις περιοχές της δεύτερης ενότητας στις οποίες κυριαρχεί στον χώρο τους η ανάμιξη κατοικίας με βιομηχανία- βιοτεχνία, η έλλειψη πρασίνου και τόπων αναψυχής καθώς και μια παρατηρούμενη έλλειψη κοινωνικών υποδομών. Είναι χαρακτηριστικό το παράδειγμα πως ενώ στις περιοχές της Α ενότητας λειτουργούν πάσης φύσεως δημοτικές υπηρεσίες (παιδικοί σταθμοί, σχολεία, υπηρεσίες κ.α.), στην ευρύτερη περιοχή Καμινίων-Παλαιάς Κοκκινιάς- Μανιάτικα μόλις και μετά βίας λειτουργεί ένα Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών.

Γενικότερα θα λέγαμε πως η περιοχή της Β ενότητας λειτουργούν με τα απολύτως απαραίτητα εν αντιθέσει με τις προνομιούχες περιοχές του Δήμου Πειραιά, δημιουργώντας έτσι την αίσθηση ύπαρξης πολιτών δύο ταχυτήτων.

Οι κυριότερες δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στο Δήμο Πειραιά είναι οι εξής: το λιμάνι και οι μεταφορές, η ναυτιλία, οι δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα. Ιστορικά ο Δήμος Πειραιά είναι συνδεδεμένος με δύο δραστηριότητες, αυτές που συνδέονται με το λιμάνι-μεταφορές, αλλά και με τις δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα. Τα νεότερα χρόνια άρχισε να αναπτύσσεται ο τριτογενής τομέας.

Στον Πειραιά δεν θα μπορούσε λόγω της θέσης του να μην ανθίσουν δραστηριότητες που έχουν να κάνουν με τη ναυτιλία και το εμπόριο. Ο Πειραιάς είναι το σπουδαιότερο εμπορικό και βιομηχανικό κέντρο της Ελλάδας. Οι προβλήτες του Οργανισμού Λιμένος

Πειραιώς δέχονται εμπορεύματα τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό για εισαγωγή ή εξαγωγή.

Φυσικά ο Πειραιάς αναδείχθηκε σε κέντρο μεταποίησης, κλωστοϋφαντουργίας μα και κόμβο συγκοινωνίας τόσο με την Αθήνα όσο και με την υπόλοιπη χώρα με τις σιδηροδρομικές γραμμές Κεντρικής και Βόρειας Ελλάδας μα και Πελοποννήσου.

Ιστορική αναδρομή

Α) 5^{ος} π.Χ. αιώνας- Τέλη του 19^{ου} αιώνα

Η ιστορία του Πειραιά είναι συνδεδεμένη με την ιστορία της Αρχαίας Αθήνας. Ξεκινάει την εποχή του Θεμιστοκλή, όπου στην Αθήνα αποφασίστηκε το κτίσιμο και η οχύρωση του πρώτου λιμανιού της χώρας και το «κλεισιμό» του μαζί με την πόλη της Αθήνας μέσα στα Μακρά Τείχη. Από τότε ο Πειραιάς ταυτίστηκε με τις δραστηριότητες που σχετίζονται με το λιμάνι όπως η ναυτιλία και η χειροτεχνία (καρaboμαραγκοί, υφαντουργοί, κτλ) και μετατράπηκε σε σημαντικό οικονομικό κέντρο της Αθήνας αλλά και ολόκληρης της Ελλάδας. Στο τέλος του Πελοποννησιακού Πολέμου οι Σπαρτιάτες κατέστρεψαν το λιμάνι και γκρέμισαν τα Μακρά Τείχη.

Κατά το Μεσαίωνα ο Πειραιάς κατελήφθη από τους Βενετσιάνους οι οποίοι έστησαν στην είσοδο του λιμανιού δύο χρυσούς λέοντες από τους οποίους και έλαβε προσωρινά η πόλη το όνομα «Πόρτο Λεόνε». Από τότε μέχρι και την Απελευθέρωση ο Πειραιάς παρέμενε σχεδόν ακατοίκητος.

Μετά την απελευθέρωση από τους Τούρκους και τη μεταφορά της πρωτεύουσας της Ελλάδας στην Αθήνα, αρχίζει η ανάπτυξη του λιμανιού και χτίζεται μια καινούργια πόλη πάνω στα ερείπια της παλιάς διατηρώντας όμως όλα τα αρχαία μνημεία της.

Το 1895 οι κάτοικοι του Πειραιά έφθαναν τις 50.000 ανάμεσα στους οποίους βρίσκονται πολλοί πρόσφυγες από τη Χίο, την Ύδρα, τη Σάμο και τη Κρήτη με οι οποίοι έδωσαν τα ονόματα των περιοχών που κατάγονταν στις συνοικίες που εγκαταστάθηκαν στο Πειραιά.

Τρία κομβικά γεγονότα έδωσαν μεγάλη ώθηση στη πόλη του Πειραιά κατά το δεύτερο μισό του 19ου αιώνα :

- 1) Η σύνδεση του Πειραιά με την Αθήνα μέσω του σιδηρόδρομου το 1869.
- 2) Η επέκταση του σιδηρόδρομου προς άλλες περιοχές της Ελλάδας και η σύνδεσή τους με τον Πειραιά περίπου προς τα τέλη του 19^{ου} αιώνα.
- 3) Οι πρώτες αξιόλογες αλλά και αποτελεσματικές προσπάθειες για βιομηχανική ανάπτυξη που έλαβαν χώρα την περίοδο 1860-1870

B) Αρχές 20^{ου} αιώνα – Παρακμή

Μετά από τη Μικρασιατική Καταστροφή ο Πειραιάς όπως είναι φυσικό δέχεται μεγάλο όγκο προσφύγων και ο πληθυσμός του εκτοξεύεται από τους 100.000 κατατρεγμένους που εγκαθίστανται στην πόλη. Προσφυγικοί οικισμοί δημιουργούνται στην επικράτεια του Πειραιά και οι νέοι κάτοικοι συμβάλουν στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης φέρνοντας μαζί τους την κουλτούρα και τις γνώσεις τους πάνω στους βιομηχανικούς και βιοτεχνικούς τομείς. Η κύρια απασχόληση τους ήταν σε εργοστάσια καπνών, βυρσοδεψίας, κλωστοϋφαντουργεία, ελαιουργεία και αλευρόμυλους.

Επίσης σαν απόδειξη της οικονομικής άνθησης της πόλης, ιδρύεται το Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Πειραιά, σκοπός του οποίου είναι η πραγματοποίηση των επιδιώξεων των εργατών, στα μέσα της δεκαετίας του 1920.

Αυτή η μεγάλη οικονομική ανάπτυξη, ως απόρροια κυρίως της εισροής προσφύγων και της ενσωμάτωσης τους στο εργατικό δυναμικό, έμελλε να λήξει με την κήρυξη του Β' Παγκοσμίου πολέμου. Οι δύο βομβαρδισμοί που δέχτηκε ο Πειραιάς το 1941 και το 1944 είχαν σαν αποτέλεσμα τη μαζική εγκατάλειψη της πόλης αλλά και την καταστροφή των υποδομών που με τόσο κόπο κατάφεραν να εγκαταστήσουν. Υπολογίζεται περίπου ότι το 75% των οικοδομών καταστράφηκε.

Γ) Νεότερη περίοδος

Σταδιακά από τα μέσα της δεκαετίας του 1950 και μετά ξεκινάει η ανοικοδόμηση του Πειραιά με ιδιαίτερο βάρος στο κέντρο, την παραθαλάσσια ζώνη Φρεαττύδας- Ζέας και την περιοχή της Πειραιϊκής χερσονήσου. Οι πλημμύρες του 1961 που σάρωσαν τις περιοχές Καμίνια Παλαιά Κοκκινιά , Νίκαια και Μανιάτικα έδειξαν την ανάγκη για αναβάθμιση των υποδομών σε αυτές τις περιοχές και παράλληλα ώθησαν πολλούς από τους κατοίκους των περιοχών αυτών να μετακινηθούν από τα όρια του Πειραιά προς άλλες περιοχές τις Αττικής.

Μη λησμονούμε και τις πολιτικές και νομισματικές συνθήκες που σπρώχνουν πολλούς πειραιώτες προς την εξωτερική μετανάστευση και που επιτάσσουν την καταστροφή νεοκλασικών κτηρίων κυρίως στο κέντρο της πόλης που συνέδεεαν τον Πειραιά με το ιστορικό παρελθόν του.

Πληθυσμός

Ανέκαθεν, ο Πειραιάς λόγω του λιμανιού του υπήρξε χωνευτήρι πολιτισμών και υποδοχέας μεγάλου αριθμού προσφύγων και μεταναστών. Ιδιαίτερα τη τελευταία δεκαετία η πληθυσμιακή σύνθεση του Δήμου Πειραιά έχει επηρεαστεί από την εισροή οικονομικών μεταναστών από χώρες την Ασίας και της Μέσης Ανατολής. Με βάση την απογραφή του 2001 στο Δήμο Πειραιά υπήρχαν 15.870 μετανάστες, οι οποίοι αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 9% περίπου επί του συνολικού πληθυσμού. Εντυπωσιακό γεγονός αποτελεί πως την ίδια περίοδο το ποσοστό των αλλοδαπών στο σύνολο της χώρας ήταν περίπου 7,25%.

Αξίζει, ακόμα, να αναφερθούμε στην εξέλιξη του πληθυσμού του Δήμου Πειραιά σε σχέση με τον Δήμο Αθηναίων και τους γειτονικούς Δήμους (Κερατσίνι, Νίκαια, Άγιο Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτο).

Την περίοδο 1951-1981 ο πληθυσμός του Δήμου Πειραιά αυξήθηκε κατά 5,54% ποσοστό σαφώς χαμηλότερο από το αντίστοιχο ποσοστό που εμφανίζει ο Δήμος Αθηναίων (56,74%) την ίδια χρονική περίοδο. Επιπλέον, ο Δήμος Πειραιά βρίσκεται σε χειρότερη θέση όσον αφορά την εξέλιξη του πληθυσμού και με τους γειτονικούς με αυτόν Δήμους. Ο παρακάτω πίνακας δείχνει την ποσοστιαία μεταβολή του πληθυσμού των Δήμων που συνορεύουν με τον Δήμο Πειραιά.

Πίνακας: Ποσοστιαία μεταβολή του πληθυσμού (1951-1981) του Δήμου Πειραιά σε σχέση με τους γειτονικούς του Δήμους

Δήμοι	% Μεταβολή του πληθυσμού το διάστημα 1951-1981
Πειραιά	5,53
Κερατσινίου	84,62
Δραπετσώνας	-15,94
Νίκαιας	44,86
Αγίου Ιωάννη Ρέντη	202,8

Μοσχάτου	63,8
----------	------

Πηγή: Δήμος Πειραιά, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τεύχος 1), Μάιος 1986, σελ 16

Με βάση τα στοιχεία του πίνακα μπορούμε να πούμε πως εκτός του Δήμου Δραπετσώνας, η αύξηση του πληθυσμού των υπόλοιπων Δήμων ήταν θεαματική και σαφώς ανώτερη από του Πειραιά. Το γεγονός αυτό, οφείλεται στην εσωτερική μετανάστευση από τις αγροτικές περιοχές προς τα μεγάλα αστικά κέντρα που συνέβη με υψηλούς ρυθμούς αυτή την περίοδο και τις διαθέσιμες οικοδομήσιμες περιοχές που υπήρχαν στου Δήμους πέραν του Πειραιά.

Ο ρυθμός μεταβολής της περιόδου 1981-2001 είναι -7,3%. Βλέπουμε λοιπόν πως ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού του Δήμου Πειραιά μειώνεται. Αντίστοιχα το ποσοστό μεταβολής του πληθυσμού για το Δήμο Αθηναίων την ίδια περίοδο ήταν -10,9%.

Συμπεραίνουμε λοιπόν πως οι δύο μεγαλύτεροι Δήμοι του Λεκανοπεδίου χάνουν πληθυσμό, γεγονός το οποίο οφείλεται αφενός στη μείωση των μεταναστευτικών κινήσεων προς τα μεγάλα αστικά κέντρα που παρατηρείται από το 1980 και μετά, και αφετέρου στην υποβάθμιση των συνθηκών ζωής των πολιτών στις περιοχές αυτές λόγω της άναρχης δόμησης των προηγούμενων ετών, λόγω της εισροής μεγάλου αριθμού μεταναστών αλλά και στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος από τη εγκατάσταση οχλουσών δραστηριοτήτων χωρίς την κατάρτιση πλάνων για την βιώσιμη συνύπαρξη βιομηχανίας, βιοτεχνίας και κατοικιών σε τόσο στενό περιβάλλον.

Εκπαίδευση

Με βάση τα στοιχεία της ΕΣΥΕ από τις απογραφές το 1981 και το 1991 για το επίπεδο εκπαίδευσης έχουμε τα εξής στοιχεία:

Πίνακας ... Επίπεδο εκπαίδευσης στο Δήμο Πειραιά

	1981	1991
Απόφοιτοι ανώτατων και ανώτερων σχολών	11.521	15.042
Φοιτητές ανώτατων και ανώτερων σχολών	3.542	5.145
Απόφοιτοι Λυκείου	37.327	48.985
Απόφοιτοι Γυμνασίου	21.140	19.267
Απόφοιτοι Δημοτικού	64.640	54.080
Αγράμματοι	8.240	6.901
Δεν τελείωσαν στοιχειώδη εκπαίδευση	19.830	13.187

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφές Πληθυσμού 1981, 1991

Με βάση των παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι στο Δήμο Πειραιά υπάρχουν διαχρονικά πολλοί απόφοιτοι μέσης εκπαίδευσης αλλά όχι απόφοιτοι τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Επίσης δεν παρατηρείται μεγάλος αριθμός αναλφάβητων η ανθρώπων που δεν είχαν λάβει στοιχειώδη εκπαίδευση.

Αυτό δείχνει τη διαχρονική ανάγκη και δίψα των πειραιωτών για εκπαίδευση αλλά και την ανάγκη για εργασία λόγω των δύσκολων οικονομικών καταστάσεων που κυριαρχούσαν ανάμεσα στους κατοίκους της πόλης η οποία δεν άφηνε πολλούς πειραιώτες να προχωρήσουν τις σπουδές τους σε ΑΕΙ ή ΤΕΙ.

Αξίζει να αναφερθούμε στο γεγονός πως οι κάτοικοι των λεγόμενων φτωχών γειτονιών της πόλης (Καμίνια-Παλιά Κοκκινιά, Μανιάτικα) ήταν σε χειρότερο επίπεδο εκπαίδευσης από τους θεωρητικά προνομιούχο κατοίκους της Καστέλας, της Φρεαττύδας και της Πειραιϊκής χερσονήσου.

Παρατηρούμε πως στην εξέλιξη των ετών το επίπεδο των κατοίκων ανεβαίνει και οι απόφοιτοι τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι περισσότεροι σε σχέση με το 1981.

Οικιστική εξέλιξη του Δήμου Πειραιά

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ο Πειραιάς έπειτα από την φυγή των Βενετών παρέμεινε ακατοίκητος μέχρι και τη μεταφορά της πρωτεύουσας από το Ναύπλιο στην Αθήνα. Μόνο κάποιοι ελάχιστοι βοσκοί με τα βουστάσια τους βρίσκονταν εκεί και η μοναδική ιδιοκτησία γης που βρίσκουμε καταχωρημένη επίσημα αφορά εκτάσεις που κατείχε η Μονή του Αγίου Σπυρίδωνα η οποία το 1836 κατείχε 811,50 στρέμματα γης στην περιοχή γύρω από το λιμάνι όπου βρίσκεται ακόμα και σήμερα ο Ναός του Αγίου Σπυρίδωνος.

Μέχρι και τη μεταφορά της Πρωτεύουσας δεν υπάρχει εκδήλωση ενδιαφέροντος για την αστική ανάπτυξη μα και οικοδόμηση της περιοχής η οποία είχε καλλιεργήσιμες εκτάσεις με αμπελώνες και ελαιώνες.

Όταν η Αθήνα γίνεται Πρωτεύουσα του Ελληνικού κράτους, δειλά αρχίζουν οι αγοραπωλησίες στο επίνειο της πρωτεύουσας μα και εκτάσεις που άνηκαν στους Οθωμανούς, περιέρχονται για αξιοποίηση στο Νεοσύστατο Ελληνικό κράτος.

Η γενικότερη προσπάθεια της νεοσύστατης κυβέρνησης της Ελλάδας ήταν να εξαλείψει το φαινόμενο των μεγάλο-ιδιοκτητών γης. Με βασιλικά διατάγματα ιδιωτικοποιούνται μεγάλες εκτάσεις γης που μέχρι τότε άνηκαν σε μοναστήρια ή στο Οθωμανικό κράτος και περιέρχονται στην ιδιοκτησία ιδιωτών με στόχο την άμεση οικοπεδοποίηση των ανωτέρω εκτάσεων (όρος για την αγορά των εκτάσεων αυτών, ήταν οι οικοδόμηση της περιοχής μέσα σε τρεις μήνες!).

Στόχος για το νέο μεγάλο επίνειο της Αθήνας είναι να οικοδομηθεί άμεσα η περιοχή, να αναπτυχθεί και να καταστεί σε σύγχρονο λιμάνι της περιοχής της Νοτιοανατολικής Μεσογείου.

Ο Πειραιάς θα καταφέρει να οικοδομηθεί και να εποίκιστεί πολύ σύντομα και όπως θα δούμε παρακάτω μεγάλο ρόλο σε αυτό τον εντατικό εποικισμό της πόλης, έπαιξαν τα σημαντικά μεταναστευτικά ρεύματα προς αυτή και η εύλογη αύξηση της ζήτησης για οικοδομήσιμες εκτάσεις.

Το 1850 αρχίζει η δημιουργία των πρώτων οργανωμένων οικισμών στη θέση της σημερινής Πλατείας Καραϊσκάκη όπου βρίσκεται ο σιδηροδρομικός σταθμός της πόλης. Με τη σύνδεση της πόλης με τη σιδηροδρομική γραμμή του 1869 με την Αθήνα μα και με τη διάνοιξη της διώρυγας του Ισθμού και τη άνθιση του εμπορίου στο λιμάνι του Πειραιά, η πόλη πια αναδεικνύεται σε ένα κόμβο θαλάσσιου εμπορίου μα και σε βιομηχανική δύναμη της χώρας με την παρουσία έντονων δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα .

Έτσι το 1875 ο πληθυσμός της πόλης αυξάνεται και σαν φυσικό επακόλουθο αναπτύσσεται οικοδομικά ολόκληρος ο Πειραιάς. Χαρακτηριστικά, οι οικισμοί επεκτείνονται προς το Πασαλιμάνι με όριο τη σημερινή οδό Γρηγορίου Λαμπράκη προς τα δυτικά, ενώ προς τα νότια τον κήπο της Τερψιθέας. Αξίζει να τονίσουμε πως δημιουργούνται σε αυτή την περιοχή ξεχωριστά νεοκλασικά κτήρια τα οποία διατηρούνται μέχρι σήμερα με τις χρήσεις τους να έχουν αλλάξει στο πέρασμα του χρόνου. Το λιμάνι της πόλης και αυτό μεταλλάσσεται στο πέρασμα των ετών και δημιουργούνται σε αυτό προβλήτες για ιστιοφόρα και ατμόπλοια.

Το 1920 η περιοχή που ανήκει διοικητικά στο Δήμο Πειραιά είχε πλέον διαμορφωθεί, με το οδικό δίκτυο, τα νεοκλασικά κτίρια, τους δημόσιους χώρους και τους κήπους της. Στην Καστέλα, από το Πασαλιμάνι έως το Φάληρο ήταν χωροθετημένος μεγάλος αριθμός από επαύλεις, αποκτώντας η περιοχή αυτή τη σημασία του χώρου αναψυχής για τους πλούσιους κυρίως Αθηναίους.

Με την εισροή προσφύγων από τα Παράλια της Μικράς Ασίας υπάρχει μια ακόμα μεγαλύτερη επέκταση των οικιστικών ορίων της Πόλης του Πειραιά προς τα δυτικά. Η Παλαιά Κοκκινιά και τα Καμίνια δέχονται τους πρόσφυγες καθώς και την ανάπτυξη των εργασιών που έφερναν μαζί τους από την Ανατολή. Αναπτύσσεται ραγδαία η βιομηχανία

και δημιουργούνται καινούργιες μονάδες στις περιοχές αυτές με την εγκατάσταση δύο τεραστίων βιομηχανικών συγκροτημάτων, του Δηλαβέρη και του Ρετσίνα.

Την εποχή του Μεσοπολέμου ο Πειραιάς βρίσκεται στη μεγάλη ακμή του. Το λιμάνι πρωταγωνιστεί στο εμπόριο μα και στη μεταφορά πληθυσμού και νέες αποθήκες και εγκαταστάσεις χτίζονται στα όρια του. Οι πρόσφυγες από τα παράλια βοηθούν στην ανάπτυξη της βιομηχανίας και βιοτεχνίας ζώντας αρμονικά με τους παλαιότερους κατοίκους της περιοχής. Φυσικά, η τόσο μεγάλη άνθηση του εμπορίου και της βιομηχανίας έχουν σαν συνέπεια την υποβάθμιση του περιβάλλοντος της πόλης.

Ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης στο Δήμο Πειραιά

Η ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης θα μας δώσει μια σαφή και ολοκληρωμένη εικόνα της περιοχής.

1.Πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Πειραιά

Στον πίνακα 1 παρατηρούμε την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Πειραιά την περίοδο 1850-1945.

Πίνακας 1 Πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Πειραιά

	Πληθυσμός ανά έτος				
	1850	1875	1896	1920	1945
Δήμος Πειραιά	2500	17000	51020	131170	350000

Πηγή: Οργανισμός της Αθήνας, Χωροταξική και Περιβαλλοντική ανάπτυξη του Δήμου Πειραιά, 1991, σελ 24, 27, 28

Με βάση τον πίνακα, παρατηρούμε πως ο πληθυσμός του Δήμου ακολουθεί ανοδική πορεία. Η μεγαλύτερη αύξηση παρατηρείται την περίοδο 1920-1945, γεγονός που

αιτιολογείται λόγω της Μικρασιατικής καταστροφής και την εισροή μεγάλου πληθυσμού προσφύγων.

Από το 1940 έως και σήμερα ο πληθυσμός του Δήμου παρουσιάζει μια στασιμότητα. Ο Δήμος δεν μπορεί να συγκρατήσει τον πληθυσμό του αλλά ούτε και μπορεί να αποτελέσει πόλο έλξης για τη συγκέντρωση νέου πληθυσμού.

Στον πίνακα 2 παρατηρούμε την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου την περίοδο 1951-2001.

Πίνακας 2 Πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Πειραιά την περίοδο 1951-2001

Έτος	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Πληθυσμός	186088	183957	187458	196389	160622	81933

Πηγή: Δήμος Πειραιά, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τεύχος 1), Μάιος 1986,σελ 13

Παρατηρώντας τον πίνακα 2, βλέπουμε πως ο πληθυσμός του Δήμου Πειραιά αυξομειώνεται στην πάροδο των χρόνων. Η αιτία για αυτή την αυξομείωση αποτελεί η μετανάστευση κατά το πέρασμα των χρόνων η οποία είναι και εσωτερική μα και εξωτερική .

Το 1961 μειώνεται ο πληθυσμός λόγω μαζικής φυγής ελλήνων προς το εξωτερικό, το 1971-1981 αυξάνεται ο πληθυσμός λόγω της αστυφιλίας που επικρατεί στον ελληνικό χώρο, το 1991 παρατηρείται μια κάμψη λόγω της αύξησης της ιδιοκατοίκησης και της μετακίνησης του πληθυσμού προς τα προάστια ενώ το 2001 αυξάνει σαν αποτέλεσμα των μεταναστών που εγκαθίστανται στον Πειραιά από χώρες της Ν.Ασίας και της Ανατολικής Ευρώπης

Στον πίνακα 3 Απεικονίζονται αναλυτικότερα οι ρυθμοί μεταβολής του πληθυσμού του Δήμου Πειραιά.

Πίνακας 3 Ρυθμοί μεταβολής του πληθυσμού

	Ρυθμός Μεταβολής 1961-1951	Ρυθμός Μεταβολής 1971-1961	Ρυθμός Μεταβολής 1981-1971	Ρυθμός Μεταβολής 1991-1981	Ρυθμός Μεταβολής 2001-1991
Δήμος Πειραιά	-1,14	1,9	4,76	-18,21	13,26

Πηγή: Δήμος Πειραιά, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τεύχος 1), Μάιος 1986, σελ 13.

Με βάση των πίνακα παραπάνω, παρατηρούμε πως η μεγαλύτερη μεταβολή του πληθυσμού είναι αρνητική και σημειώθηκε το 1991. Το 2001 παρατηρήθηκε η υψηλότερη θετική μεταβολή του πληθυσμού.

Η πληθυσμιακή αύξηση, έχει ως συνέπεια την αύξηση της ζήτησης για τη γη, ενώ η μείωση της εισροής του πληθυσμού έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό στη ζήτηση γης και την εμφάνιση εγκαταλελειμμένων εκτάσεων. Η αυξομείωση του πληθυσμού, έχει σαν αποτέλεσμα την δημιουργία αποθέματος γης στην περιοχή.

2.Κοινωνικά χαρακτηριστικά

Κοινωνική διάρθρωση

Ο πληθυσμός του Δήμου Πειραιά στην απογραφή του 1991 ανερχόταν σε 160.622 άτομα.

Πίνακας 4 : Μέγεθος νοικοκυριών ανά αριθμό μελών (1991)

Αριθμός μελών	Μέγεθος νοικοκυριού
Μονομελή	1.812
2 μέλη	9.428
3 μέλη	18.292
4 μέλη	20.189
5 μέλη	8.406
6 μέλη και άνω	2.639

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή Πληθυσμού 1991

Με βάση των πίνακα παρατηρούμε ότι τα περισσότερα νοικοκυριά αποτελούνταν από 3 ή 4 μέλη.

Στον πίνακα 5 βλέπουμε το μέγεθος των νοικοκυριών ανά αριθμό μελών του Δήμου Πειραιά το 2001

Πίνακας 5 : Μέγεθος νοικοκυριών ανά αριθμό μελών του Δήμου Πειραιά (2001).

Αριθμός μελών	Μέγεθος νοικοκυριού
Μονομελή	15.806
2 μέλη	18.531
3 μέλη	14.873
4 μέλη	13.151
5 μέλη	3.130
6 μέλη	857
7 μέλη	231
8 μέλη	68
9 μέλη	27
10 μέλη και άνω	23

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή Πληθυσμού 2001

Παρατηρούμε ότι στην απογραφή του 2001 ο αριθμός νοικοκυριών που αποτελούνται από 2 μέλη και κάτω είναι ιδιαίτερα μεγάλος. Αντίθετα ο αριθμός των νοικοκυριών με πάνω από δύο μέλη είναι μικρότερος και τείνει να μειώνεται περαιτέρω όσο μεγαλώνει ο αριθμός των μελών της οικογένειας. Ο μεγάλος αριθμός μικρών νοικοκυριών στο Πειραιά μας υποδεικνύει την ύπαρξη πολλών οικονομικών μεταναστών στα όρια του δήμου οι οποίοι κατοικούν μόνοι τους έχοντας αφήσει τις οικογένειες τους στην πατρίδα τους. Φυσικά και η εγκατάλειψη του Πειραιά από τους παλαιούς κατοίκους του οφείλεται στην μόλυνση του περιβάλλοντος της πόλης μα και την περαιτέρω υποβάθμιση της ποιότητας ζωής στα όρια του δήμου

2.2 Ποιοτικά στοιχεία διαμονής

Στον πίνακα 6 Φαίνεται η αναλογία πληθυσμού ανά κατάστημα για το 1981 στον Δήμο Πειραιά αλλά και για το σύνολο της Ελλάδας.

Πίνακας 6 : Αναλογία πληθυσμού ανά κατάστημα λιανικού εμπορίου για το 1981

	Πληθυσμός	Αριθμός καταστημάτων	Αναλογία πληθυσμού ανά κατάστημα
Δήμος Πειραιά	196.389	4.182	49,96
Σύνολο Ελλάδας	9.740.417	160.599	60,65

Πηγή: Δήμος Πειραιά, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τεύχος 1), Μάιος 1986, σελ 33

Η μεγάλη εμπορική αξία του Πειραιά φαίνεται από τον παραπάνω πίνακα όπου εν αντιθέσει με το σύνολο της χώρας, στο Δήμο Πειραιά, βλέπουμε πως αντιστοιχεί ένα κατάστημα λιανικού εμπορίου ανα 50 περίπου άτομα. Στην υπόλοιπη χώρα η αντιστοιχία είναι 1 προς 60. Παρατηρείται υπερβολική ζήτηση χώρων για εγκατάσταση καταστημάτων.

3.Οικονομικά χαρακτηριστικά

3.1. Οικονομικά ενεργός- Μη ενεργός πληθυσμός

Ο οικονομικά ενεργός και ο μη ενεργός πληθυσμός του Πειραιά φαίνεται στον πίνακα 7

Πίνακας 7 Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός

	1971	1981	1991	2001
Οικονομικά ενεργός πληθυσμός	60592	63672	64115	77184
Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός	96160	99541	97973	104749

ΕΣΥΕ, Απογραφές Πληθυσμού 1991, 2001

Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός του Δήμου Πειραιά είναι λιγότερος από τον μη ενεργό πληθυσμό. Στον μη ενεργό περιλαμβάνονται οι νέοι κάτω των 18 ετών καθώς και οι ηλικιωμένοι άνω των 65 ετών. Ο ενεργός πληθυσμός αυξάνεται κατά το 2001 απόρροια της εισροής μεγάλου αριθμού οικονομικών μεταναστών.

Στον πίνακα 8 βλέπουμε τους δείκτες απασχόλησης και ανεργίας

Πίνακας 8: Δείκτης απασχόλησης και ανεργίας

	1971	1981	1991	2001
--	------	------	------	------

Δείκτης απασχόλησης	37,27%	36,60%	46,27%	55,80%
Δείκτης ανεργίας	3,58%	6,17%	10,00%	11,30%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ, Απογραφές Πληθυσμού 1991, 2001

Ο δείκτης απασχόλησης αυξάνεται σταδιακά την περίοδο 1981 – 2001 αλλά παράλληλα αυξάνεται και ο δείκτης ανεργίας το διάστημα 1971 – 2001. Μέσα σε αυτά τα χρόνια τα φθηνά εργατικά χέρια κατέκλυσαν την αγορά με αποτέλεσμα την αύξηση της ανεργίας στους παλαιούς κατοίκους του Δήμου μα και η απαξίωση των βιομηχανιών και βιοτεχνιών στο σύνολο της χώρας οδήγησε σε άνοδο της ανεργίας. Φυσικά, η περιοχή του Πειραιά που κάποτε η ναυπηγοεπισκευαστική ζώνη της ήκμαζε μαζί με το σύνολο των ναυτιλιακών δραστηριοτήτων περίξ του λιμανιού περιήλθε σιγά σιγά σε τέλμα με αποτέλεσμα την αύξηση της ανεργίας στους κατοίκους της πόλης

3.2. Απασχόληση κατά τομείς παραγωγής

Πίνακας 9 : Αριθμός απασχολούμενων ανά τομείς παραγωγής

	Αριθμός απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής		
Τομείς παραγωγής	1971	1981	2001
Πρωτογενής	548	440	338
Δευτερογενής	19.484	15.365	13.786
τριογενής	40.428	43.937	51.119

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφές Πληθυσμού 2001

Βλέποντας τον παραπάνω πίνακα εξάγουμε τα ακόλουθα συμπεράσματα:

- 1) Τόσο ο πρωτογενής (γεωργία, κτηνοτροφία, αλιεία) - σε ιδιαίτερα μεγάλο βαθμό - , όσο και ο δευτερογενής τομέας (μεταποίηση) υφίστανται μείωση των απασχολούμενων σε αυτούς.
- 2) Ο τριτογενής τομέας (εμπόριο, υπηρεσίες) αναπτύσσεται και γίνεται η κυρίαρχη οικονομική δραστηριότητα στο Δήμο Πειραιά.

Αξίζει να αναφέρουμε πως και ο δευτερογενής τομέας παρά την ύφεση που υφίσταται, έχει μεγάλο αριθμό εργαζομένων σε αυτόν λόγω της παρουσίας βιοτεχνιών και βιομηχανιών στην ζώνη του λιμανιού και στα ανατολικά προάστια της πόλης.

Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

Ύστερα από σχεδόν 200 χρόνια παρουσίας βαριάς βιομηχανίας/βιοτεχνίας και γενικότερα επιβάρυνσης τόσο από τις συγκοινωνίες μα και από τις θαλάσσιες δραστηριότητες, η ρύπανση της ατμόσφαιρας του Δήμου Πειραιά είναι ιδιαίτερα μεγάλη.

Η μόλυνση δεν επικρατεί μόνο στην ατμόσφαιρα της πόλης από τις ανωτέρω δραστηριότητες μα καταγράφονται και ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα ηχορύπανσης και μόλυνσης των θαλάσσιων υδάτων με κυριότερη αιτία τα αστικά και βιομηχανικά απόβλητα μα και τις φόρτο-εκφορτώσεις πλοίων.

Αξίζει να αναφέρουμε πως παρόλη τη μόλυνση, στο Δήμο Πειραιά υπάρχουν ακόμα και σήμερα ακτές που προσφέρονται για θαλάσσια μπάνια και αναψυχή με χαρακτηριστικότερα παραδείγματα τη Φρεαττύδα και τα Βοτσαλάκια.

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Η δημοτική ακίνητη περιουσία άρχισε από τη δεκαετία του 80 να μελετάται με τη δέουσα σοβαρότητα που της έπρεπε. Μέχρι τότε θεωρούνταν δημόσιο αγαθό και το Δημόσιο ήταν ο μόνος κάτοχος. Στις Η.Π.Α. του 1980 άρχισε να εμφανίζεται μια διαφορετική αντίληψη η οποία χαρακτήριζε τη δημοτική ακίνητη περιουσία “ένα περιουσιακό στοιχείο, που αποτελεί ένα συνδυασμό μετρήσιμων και δύσκολων να μετρηθούν ανταποδόσεων και όχι ένα δημόσιο αγαθό” (ΚΕΔΕ 2008)

Σήμερα είναι ξεκάθαρη η πρόθεση των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης να καταγράψουν :

- 1) ποια είναι η ακίνητη περιουσία τους
- 2) πόσο αξίζει η ακίνητη περιουσία τους

Και φυσικά πρέπει να καταγραφούν οι τρόποι αξιοποίησης της περιουσίας αυτής.

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Τα ακίνητα που μπορούμε να καταγράψουμε ως περιουσία ενός Δήμου χωρίζονται σε 7 κατηγορίες.

1. Τα ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου, για τα οποία υπάρχουν τίτλοι.

2. Τα ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου για τα οποία δεν υπάρχουν τίτλοι , χωρίς να υπάρξει ωστόσο θέμα αμφισβήτησης.
3. Τα ακίνητα που εμπίπτουν στις περιπτώσεις χρησικτησίας. Εδώ διακρίνονται δύο υποκατηγορίες. Α) χρησικτησία σε ιδιωτικά ακίνητα, όπου, εφ' όσον υφίστανται οι νόμιμες προϋποθέσεις (νομή διανοία κυρίου και παρέλευση 20ετίας) ο Δήμος θεωρείται ιδιοκτήτης του ακινήτου, β) χρησικτησία σε βάρος ακινήτων του Δημοσίου, όπου δεν νοείται ιδιοκτησία του Δήμου , γιατί οι περί ακινήτων εμπράγματα αξιώσεις του Δημοσίου είναι απαράγραπτες. Έτσι δεν μπορούμε να θεωρήσουμε ένα ακίνητο του Δημοσίου το οποίο χρησιμοποιεί ο Δήμος, ανεξαρτήτως χρόνου χρήσης, ότι περιέρχεται βάσει χρησικτησίας στο Δήμο.
4. Τα ακίνητα που ανήκουν στο Δήμο και αμφισβητούνται από τρίτους.
5. Τα ακίνητα που έχουν καταπατηθεί από τρίτους.
6. Τα ακίνητα που βρίσκονται σε διαδικασία απαλλοτρίωσης εκ μέρους του Δήμου.
7. Χώροι που είναι χαρακτηρισμένοι από την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως για να χρησιμοποιηθούν ως κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

Αξίζει να αναφερθούν οι ειδικές κατηγορίες ακινήτων όπως τα σχολεία, οι δημοτικοί ναοί, τα δημοτικά κοιμητήρια καθώς και οι δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις¹².

¹² <http://www.ypes.gr/diplografiko/vima3-2.htm> (Ημερομηνία πρόσβασης 28/2/2015)

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ένα σημαντικό πρόβλημα για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, τόσο του δημόσιου, όσο και του ιδιωτικού τομέα, είναι η απουσία ολοκληρωμένου κτηματολογίου στη χώρα μας. Ακόμα δεν γνωρίζουμε συνολικά τι κατέχει το δημόσιο ανά την επικράτεια της χώρας, την ώρα που χώρες με μικρότερη ιστορία και σε χειρότερο οικονομικό και πολιτικό επίπεδο από την Ελλάδα έχουν πληρέστατο κτηματολόγιο. Τα τελευταία χρόνια ξεκίνησε το πρόγραμμα καταγραφής δημόσιας ακίνητης περιουσίας με την ίδρυση και λειτουργία της εταιρείας «Κτηματολόγιο Α.Ε.» το 1995 ύστερα από κοινή απόφαση των Υπουργείων Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. η οποία μετονομάστηκε το 2013 σε «Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.». Σκοπός της εταιρίας είναι η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου και σύγχρονου Εθνικού Κτηματολογίου. Έχει αναλάβει, τη γεωδαιτική κάλυψη και χαρτογράφηση της χώρας, την απογραφή και χαρτογράφηση των φυσικών διαθεσίμων της, τη δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων και δεδομένων περιβάλλοντος.

Με την ολοκλήρωση και την καταγραφή του Εθνικού Κτηματολογίου θα επωφεληθούν τόσο οι πολίτες στη συναλλαγές τους με τις κρατικές υπηρεσίες, όσο και θα επέλθει πλήρης διαφάνεια και κατοχύρωση της δημόσιας περιουσίας στο σύνολό της απέναντι σε όσους εποφθαλμιούν να καταπατήσουν μεγάλες εκτάσεις της χώρας.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα πρόγραμμα συγχρηματοδοτούμενο από την Ευρωπαϊκή Ένωση με προϋπολογισμό που υπερβαίνει τα 114 εκατομμύρια ευρώ¹³.

¹³ Ktimatologio.gr, εταιρία TEM Α.Ε., ημ.πρόσβασης 28/2/2015

ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

Ο Δήμος Πειραιά έχει αρμόδιες υπηρεσίες για τη διαχείριση της ακίνητης του περιουσίας. Αναλυτικότερα έχει ιδρυθεί η Διεύθυνση Δημοτικής Περιουσίας & Κτηματολογίου του Δήμου. Η παραπάνω διεύθυνση έχει ως αποστολή της τη διαχείριση, προστασία και αξιοποίηση της κινητής και ακίνητης περιουσίας του Δήμου, της κινητής και ακίνητης σχολικής περιουσίας και των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας του Δήμου στους κοινόχρηστους χώρους, στις υποδομές και στα πάσης φύσεως δίκτυα.

Τα τμήματα τα οποία απαρτίζουν τη Διεύθυνση είναι:

- Τμήμα Ακίνητης Περιουσίας και Κτηματολογίου
- Τμήμα Ιδιοκτησίας Υποδομών, Δικτύων και Κοινοχρήστων Χώρων
- Τμήμα Σχολικής Περιουσίας
- Τμήμα Κινητής Περιουσίας και Διοικητικής Υποστήριξης

Ύστερα από επίσκεψη στις ανωτέρω υπηρεσίες του Δήμου οι οποίες είναι υπεύθυνες για τη διατήρηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της πόλης διαπιστώσαμε πως η δημοτική αρχή πασχίζει ακόμα να καταγράψει την περιουσία που της ανήκει, μα και πως βρίσκεται σε αντιδικία με πολλές άλλες κρατικές υπηρεσίες για την κυριότητα μεγάλων εκτάσεων οι οποίες βρίσκονται στην επικράτεια της πόλης του Πειραιά.

Στην συνέχεια επισυνάπτεται ένας πίνακας με το σύνολο των δικαιωμάτων που δήλωσε ο Δήμος Πειραιά καθώς και την κατάστασή τους μετά από την επεξεργασία της ιδιωτικής εταιρείας που έχει αναλάβει να καταρτίσει το κτηματολόγιο της πόλης. Το πεδίο «ΚΑΕΚ» (που είναι ο κτηματολογικός αριθμός) σημαίνει ότι το δηλωθέν δικαίωμα δεν ενεγράφη στους κτηματολογικούς πινάκες γιατί δεν κατέστη δυνατός ο εντοπισμός.

Ο πίνακας περιέχει την διεύθυνση του δηλούμενου ακινήτου καθώς και το είδος του δικαιώματος (υπάρχουν πολλές κατασχέσεις)

Στα στατιστικά, ο Δήμος Πειραιά έκανε κατά της διάρκεια της ανάρτησης 23 ενστάσεις συνολικά οι οποίες στην πλειονότητά τους αφορούσαν εντοπισμούς δικαιωμάτων που δεν είχαν εγγραφεί ή λανθασμένους εντοπισμούς, αλλά και διορθώσεις ορίων γεωτεμαχίων. Στα γεωτεμάχια για τα οποία υπέβαλε ενστάσεις ο Δήμος, εκτός από πολίτες επηρέαζε και την ΕΥΔΑΠ, τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων και τη Διεύθυνση Δασών. Τα αποτελέσματα των επιτροπών ακόμα δεν είναι γνωστά ώστε να γνωρίζουμε σε πόσες περιπτώσεις δικαιώθηκε ο Δήμος.

Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

Ανέκαθεν στην ιστορία του νεοσύστατου ελληνικού κράτους, η σχέση μεταξύ δήμου και κεντρικής διοίκησης ήταν περισσότερο μια σχέση δούναι και λαβείν αλλά χωρίς εν τέλει να έχει να λαμβάνει η μεριά του δήμου.

Εκατοντάδες εκτάσεις με ποικίλες χρήσεις γης που βρίσκονταν στην κυριότητα των δήμων από την ίδρυση αυτών, καταπατήθηκαν από το κράτος για κάποιο «υψηλό» ιδεώδες χωρίς ωστόσο να υπάρξουν αντισταθμιστικά οφέλη στους δήμους που έχασαν σε ένα βράδυ κυριότητες εκτάσεων που νόμιμα τους άνηκαν.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της κατηγορίας αποτελεί ο Πειραιάς. Το πρώτο λιμάνι της χώρας και ο τρίτος μεγαλύτερος δήμος, δεν κατάφερε να ξεφύγει από αυτή τη θλιβερή κατάσταση αρπαγής της ακίνητης περιουσίας του έναντι μηδενικών εσόδων. Σαν έσοδα θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε τόσο τη χρηματική αποζημίωση όσο και κοινωνικά αντισταθμίματα για τους κατοίκους της πόλης.

Ύστερα από επίσκεψη και συζήτηση τόσο με πολιτικούς φορείς του Δήμου όσο και με τις αρμόδιες υπηρεσίες τα στοιχεία που βρήκαμε για την μεγάλες εκτάσεις του Δήμου Πειραιά και για το πώς αυτές περιήλθαν στα χέρια του Δημοσίου είναι αποκαρδιωτικά. Από τη μια, μεγάλες εκτάσεις του λιμανιού απαλλοτριώθηκαν με νόμους εξπρές οι οποίοι

μετέπειτα ακυρώθηκαν αλλά οι εκτάσεις παραμένουν σε καθεστώς ιδιοκτησίας του κράτους και από την άλλη μεγάλα ακίνητα - φιλέτα του Δήμου (Πύργος του Πειραιά, το Δημαρχείο στην πλατεία Κοραή, το ακίνητο της Πρώην Ραλλείου Σχολής, το ακίνητο επί της οδού Ρετσίνα 45-47, το ακίνητο επί της οδού Θηβών 50 και Φαλήρου) βρίσκονται στο έλεος αλλεπάλληλων διεθνών διαγωνισμών οι οποίοι δεν καταλήγουν σε κάποιο πλειοδότη και έχουμε σαν αποτέλεσμα τα άνωθεν ακίνητα να παραμένουν χρόνια χωρίς ζωή αφήμένα στην πλήρη εγκατάλειψη.

Για να μην είμαστε πλήρως δεικτικοί απέναντι στην Κεντρική Διοίκηση οφείλουμε να αναφέρουμε πως μέσα σε αυτή τη δύσκολη οικονομική συγκυρία που βρίσκεται η χώρα, έχουν υπάρξει και θετικές πρωτοβουλίες οι οποίες και θα αναφερθούν εκτενέστερα παρακάτω.(Μαρίνα Φαλήρου, Κτήριο Δηλαβέρη και διαμόρφωση του σε παιδικό και βρεφονηπιακό σταθμό)

ΤΟ ΛΙΜΑΝΙ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

Αν κάνουμε μια ιστορική αναδρομή θα δούμε πως ο Δήμος Πειραιά ήδη από το 1889 ξεκινά διαδικασίες παραχωρήσεως ακίνητης περιουσίας του είτε οικειοθελώς είτε με κρατική παρέμβαση χωρίς κανένα περιθώριο από τη μεριά του Δήμου να πράξει αυτοβούλως.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα για τα άνωθεν αποτελεί το καθεστώς δικαιωμάτων του Δήμου Πειραιά στην περιοχή Σχολής Ναυτικών Δοκίμων – Βασιλικό Περίπτερο, Παλατάκι. Αυτή είναι η περιοχή του Λιμένα Πειραιώς η οποία παραχωρείται στο Δήμο με διατιθέμενους τίτλους κυριότητας και παραχωρητήρια την περίοδο 1876-1879. Με βάση αυτούς τους τίτλους ο Δήμος απέκτησε συνολική έκταση 221900 τ.μ στην παραλιακή ζώνη λιμένα από την ακτή Θεμιστοκλέους έως την Ακτή Καλλιμασιώτη.

Η πρώτη και μοναδική παραδεκτή από τη μεριά του Δήμου Πειραιά παραχώρηση ακίνητης περιουσίας του Δήμου προς το κράτος στην περίπτωση της άνωθεν περιγραφόμενης έκτασης του Λιμένα Πειραιά, είναι η παραχώρηση με τα υπ'αρ.

27565,27884/1889 συμβόλαια, έκτασης 53948τ.μ για την ανέγερση του Χατζηκυριάκειου Ιδρύματος.

Στα μετέπειτα χρόνια ακολούθησαν πολλές απαλλοτριώσεις της περιοχής από το κράτος χωρίς να δίνει τη παραμικρή οικονομική αποζημίωση στο Δήμο.

Αυτές είναι οι ακόλουθες:

- 1) Με το από 20-6-1931 Π.Δ.- ΦΕΚ 168/26-6-1931 απαλλοτρίωση χώρου επιφανείας 29.000τ.μ για τις ανάγκες της Σχολής Ναυτικών Δοκίμων. Εδώ πρέπει να τονίσουμε πως με την υπ'αρ. Α.8182/1730/24-2-1964 κοινή Υπουργική Απόφαση – ΦΕΚ 32/1964 ανακλήθηκε η απαλλοτρίωση, αν και η απόφαση μέχρι σήμερα δεν υλοποιήθηκε ποτέ.
- 2) Με την υπ'αρ.16536/1932 Υπουργική Απόφαση απαλλοτριώθηκε έκταση 37.000 τ.μ από το Υπουργείο Πρόνοιας για την στέγαση προσφύγων.
- 3) Με το Ν.5332/1932 Ιδρυτικό του Ο.Λ.Π. περι κυρώσεως του από 23-9-1931 Ν.Δ. «Περί τροποποιήσεως του Ν.4748 «Περί οργανώσεως του Λιμένος Πειραιώς και περί συστάσεως ελεύθερης ζώνης» έκταση περίπου 70.000τ.μ παραχωρήθηκε κατά χρήση στον Ο.Λ.Π. Έτσι ο Δήμος αναγκάζεται οριστικά να παραχωρήσει και το μεγαλύτερο μέρος της εναπομείνουσας ιδιοκτησίας του των 36 στρεμμάτων στο «Βασιλικό Περίπτερο» με την υπ'αρ. 244/27-10-1948 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά.
- 4) Με την υπ'αρ. Δ.2291/1409 Απόφαση- ΦΕΚ 53Δ/20-3-1968 κηρύχτηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση για έκταση 1.600 τ.μ. παρά την είσοδο του Βας. Περιπτέρου για την εκτέλεση έργων του Λιμένα Πειραιά. Επί πλέον, με την υπ'αρ. Γ.49749/67 Απόφαση ΦΕΚ 194Β/15-4-1968 ορίστηκε επέκταση της χερσαίας ζώνης του Λιμένα Πειραιά στην περιοχή του Βασιλικού Περιπτέρου κατά επιφάνεια 2.018,50 τ.μ. Για τις ως άνω εκτάσεις δεν προκύπτει από τα διατιθέμενα στοιχεία του φακέλου καταβληθείσα αποζημίωση στο Δήμο.

Για όλες τις παραπάνω απαλλοτριώσεις έχουν εκδοθεί αποφάσεις τόσο από το Εφετείο Αθηνών (561/1976), όσο και από την Ολομέλεια του Αρείου Πάγου (1/1982) οι οποίες

ορίζουν την αντισυνταγματικότητα και μη νομιμότητα αφαίρεσης εκτάσεων από το Δήμο.

Δυστυχώς τόσο ο Δήμος όσο και το Ελληνικό Δημόσιο δηλώνουν τις παραπάνω εκτάσεις δικές του στην κατάρτιση του Κτηματολογίου δίνοντας έτσι ραντεβού για επόμενες δικαστικές διαμάχες μεταξύ τους και χωρίς ακόμα και σήμερα να έχουμε ένα καταρτισμένο και άρτιο Εθνικό Κτηματολόγιο.

ΕΡΓΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

Ο Δήμος Πειραιά έχει αξιοποιήσει αρκετά ακίνητα σε συνεργασία τόσο με το Κράτος όσο και με την Ευρωπαϊκή Ένωση και φυσικά με ιδιώτες.

Από τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα συνεργασίας Δήμου με Ιδιώτη είναι η κατασκευή της Μαρίνας Φαλήρου. Βρίσκεται στο Φαληρικό όρμο και θεωρείται η πλέον σύγχρονη μαρίνα στην Ελλάδα.

Η διαδικασία ιδιωτικοποίησης ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο 2008. Η σχετική σύμβαση υπογράφηκε με την κοινοπραξία «Μαρίνα Φαλήρου».

Η προκαταβολή ανήλθε σε 7 εκατ. ευρώ και το ετήσιο κόστος μίσθωσης είναι 2,3 εκατ. ευρώ.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

Πηγή:

Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου.



Η πολιτική του Δήμου Πειραιά είναι η στέγαση δημοτικών υπηρεσιών σε ακίνητα που ανήκουν στο δήμο. Έτσι έχει γίνει και με το Δημοτολόγιο το οποίο βρίσκεται στο μοναδικό χώρο που χρησιμοποιείται στον Πύργο του Πειραιά καθώς και με πολλές υπηρεσίες που αφορούν βρεφονηπιακούς σταθμούς, Κ.Α.Π.Η, κέντρα φιλοξενίας αστέγων, κέντρα νεότητας, δημοτικές βιβλιοθήκες κ.α.

Χαρακτηριστικά τέτοια παραδείγματα αποτελούν όπως προείπαμε η μετατροπή του κεντρικού κτηρίου του παλιού εργοστασίου Δηλαβέρη στη περιοχή Λεύκα του Πειραιά σε παιδικό και βρεφονηπιακό σταθμό και πάρκο αναψυχής με την υπαγωγή του προγράμματος στο ΕΣΠΑ2007-2013 καθώς και η αποκατάσταση διατηρητέου κτηρίου επί της οδού Βασ. Γεωργίου Β' και Βούλγαρη 155 για την μετατροπή σε Κ.Α.Π.Η και αυτό με τη χρηματική βοήθεια του ΕΣΠΑ 2007 -2013.

Ένα άλλο παράδειγμα σύμπραξης του δήμου με ιδιώτη αποτελεί το ακίνητο επί της οδού 34^{ου} Πεζικού Συντάγματος και Ευαγγελιστρίας όπου εδρεύει η διεύθυνση δημοτικής περιουσίας και κτηματολογίου όπου το οικόπεδο μισθώθηκε από ιδιώτη για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και τώρα χρησιμοποιείται σαν δημοτικό πάρκινγκ, εμπορικό κέντρο και στεγάζονται οι προαναφερθείσες υπηρεσίες.



Η ΜΕΓΑΛΗ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΑΝΑΞΙΟΠΟΙΗΤΗ

Όπως προαναφέραμε, ο Δήμος Πειραιά είναι ο τρίτος μεγαλύτερος δήμος της χώρας και η ακίνητη περιουσία του είναι τεράστια. Στην προσπάθεια για χαρτογράφηση της ογκώδους αυτής περιουσίας, ανακαλύφθηκαν οικόπεδα που κανείς δε γνώριζε την ύπαρξή τους, οικόπεδα τα οποία για χρόνια παρέμεναν καταπατημένα, οικόπεδα τα οποία ανοικοδομήθηκαν και οικόπεδα τα οποία αγοράστηκαν εκτός Αττικής. Στον ηπειρωτικό

Πειραιά, τα ακίνητα τα οποία ανήκουν στο Δήμο φτάνουν τα 450 περίπου των οποίων οι χρήσεις ποικίλλουν.

Χαρακτηριστικά τέτοια παραδείγματα είναι τα ακόλουθα: 100 στρέμματα στο Σχιστό, 25 στρέμματα στους Γαργαλιάνους Μεσσηνίας, στη Μεταμόρφωση, οικόπεδα που δωρίθηκαν από το μεγάλο δωρητή του Πειραιά Κρίτωνα Δηλαβέρη, στο Κρυονέρι βρέθηκαν εκτάσεις αγορασμένες από το Δήμο Πειραιά.

Όταν όμως μιλάμε για την ακίνητη περιουσία του Πειραιά το μυαλό μας πάει κατευθείαν στα μεγάλα οικήματα που παραμένουν αναξιοποίητα εδώ και πάρα πολλά χρόνια. Ο Πύργος, η Ράλλειος, τα μεγάλα ακίνητα επί των οδών Ρετσίνα και Θηβών.

Τα τελευταία χρόνια όλες ανεξαιρέτως οι δημοτικές αρχές του Πειραιά έχουν προσπαθήσει να αξιοποιήσουν τα παραπάνω ακίνητα. Συνολικά έχουν προκηρυχτεί πέντε διεθνής δημόσιοι διαγωνισμοί με προεπιλογή για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των πέντε μεγάλων ακινήτων του Δήμου Πειραιά με σύμβαση παραχώρησης χρήσης και εκμετάλλευσης. Το αποτέλεσμα ήταν όλοι να αποβούν άκαρποι και τα ακίνητα να υποβαθμίζονται όλο και περισσότερο στο πέρασμα των χρόνων.



ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΡΟΣΦΑΤΟΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ

Στις 11-1-2013 έγινε η τελευταία προσπάθεια από το Δήμο Πειραιά για διακήρυξη διεθνούς δημόσιου διαγωνισμού για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των πέντε ακινήτων

του Δήμου με σύμβαση παραχώρησης χρήσης και εκμετάλλευσης. Η διακήρυξη, ήταν σύμφωνη με τις διατάξεις του Ν.3669/08 και του Π.Δ. 60/07 και το έργο περιλαμβανόταν στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα 2012-2014 του Δήμου Πειραιά στους άξονες 4.3 και 4.6 .

Τα ακίνητα που θα παραχωρούνταν προς χρήση και εκμετάλλευση ήταν:

1. Το ακίνητο του Πύργου Πειραιά εξαιρουμένης της οριζοντίου ιδιοκτησίας που ανήκει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.
2. Το ακίνητο της Πρώην Ραλλείου Σχολής απέναντι από το Δημοτικό Θέατρο
3. Το ακίνητο του Κεντρικού Δημαρχείου Πειραιά στην Πλατεία Κοραή
4. Το ακίνητο επί της οδού Ρετσίνα 45-47
5. Το ακίνητο επί της οδού Θηβών 50 και Φαλήρου.

Ο Δήμος Πειραιά επιθυμούσε στα άνωθεν ακίνητα ο πλειοδότης ή οι πλειοδότες του διαγωνισμού να λειτουργούσαν ως:

1. Τουριστική – Ξενοδοχειακή Μονάδα
2. Κεντρικό Δημαρχείο της πόλης
3. Υπηρεσίες του Δήμου
4. Πολυτελή διαμερίσματα μακροχρόνιας μίσθωσης
5. Εκθεσιακό – Συνεδριακό κέντρο
6. Χώροι αναψυχής
7. Καταστήματα
8. Γραφεία – επαγγελματικοί χώροι προς μίσθωση
9. Οργανωμένοι υπόγειοι χώροι στάθμευσης.

Ο διαγωνισμός διεξαγόταν σε δύο φάσεις. Στην πρώτη υπήρξε υποβολή ενδιαφέροντος και στη δεύτερη υποβολή δεσμευτικών προσφορών. Δικαίωμα συμμετοχής είχαν : α) Φυσικά πρόσωπα εγκαταστημένα στα Κράτη – Μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, β) Νομικά πρόσωπα που έχουν συσταθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία Κράτους – Μέλους της Ε.Ε ή του Ε.Ο.Χ , και γ) Ενώσεις ή κοινοπραξίες μεταξύ των παραπάνω προσώπων.

Κριτήρια προεπιλογής των υποψηφίων ήταν η τεχνική και οικονομική- χρηματοοικονομική επάρκεια.

Ο Διαγωνισμός προέβλεπε τη παραχώρηση και εκμετάλλευση των ακινήτων για σαράντα έτη από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης και ο ανάδοχος αναλάμβανε με αποκλειστική ευθύνη και δαπάνη του :

1. Να μελετήσει, να κατασκευάσει, να χρηματοδοτήσει, να αναπτύξει και να λειτουργήσει χρήσεις που θα του επιτρέψουν να αξιοποιήσει τα ακίνητα προς δικό του οικονομικό όφελος
2. Να χρηματοδοτήσει την κατασκευή ανταποδοτικών έργων για το Δήμο, συνολικού κόστους 30 εκατομμυρίων ευρώ (αποπεράτωση και εκσυγχρονισμός κτηριακών υποδομών, στέγαση δημοτικών υπηρεσιών στα προαναφερθέντα ακίνητα και αναβάθμιση υπάρχουσών εγκαταστάσεων)
3. Να εξασφαλίσει καθ' όλη τη διάρκεια κατασκευής των έργων τη συνεχή στέγαση των δημοτικών υπηρεσιών οι οποίες στεγάζονται στα προς αξιοποίηση ακίνητα.
4. Να καταβάλει προς τον Δήμο ετήσια εισφορά ένα τοις εκατό επί του κύκλου εργασιών από τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και χρήσεις που θα αναπτύσσονταν στα προς παραχώρηση ακίνητα
5. Να καταβάλει προς το Δήμο ένα ποσό ως ανταποδοτική εισφορά για την ετήσια χρήση των ακινήτων σε βάθος σαραντακονταετίας
6. Να διασφαλίσει τη ποιότητα παροχής υπηρεσιών προς το πολίτη μα και τη συντήρηση και φύλαξη των χώρων
7. Να πραγματοποιεί ετήσια συντήρηση των ακινήτων
8. Να τηρεί και να σέβεται τόσο το εκάστοτε ισχύον νομικό καθεστώς και τους περιβαλλοντικούς και πολεοδομικούς κανονισμούς.

Δυστυχώς και αυτός ο διαγωνισμός κατέληξε χωρίς την εκδήλωση ενδιαφέροντος από οποιασδήποτε μορφής υποψηφίου επενδυτή.

Περιγραφή ακινήτων

A. Πύργος Πειραιά

Το ακίνητο του Πύργου Πειραιά βρίσκεται μπροστά από το Λιμένα Πειραιά και περικλείεται από τις οδούς Ακτής Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Μακράς Στοάς, Ιπποκράτους, Τσαμαδού και Ανωρύμου. Είναι το δεύτερο υψηλότερο κτήριο στη χώρα με ύψος 84 μέτρων.

Από τα τέλη της δεκαετίας του 1970 και μέχρι σήμερα, μόνο το ισόγειο και οι δύο πρώτοι όροφοι έχουν αποπερατωθεί και στεγάζουν υπηρεσίες του δήμου εμπορικά καταστήματα και γραφεία αθλητικών φορέων.

B. Ακίνητο Πρώην Ραλλείου Σχολής

Το κτήριο της πρώην Ραλλείου Σχολής βρίσκεται στο κέντρο της πόλης απέναντι από την πλατεία Κοραή.

Ανεγέρθηκε, με σκοπό να στεγαστεί το νέο Δημαρχείο του Πειραιά. Η κατασκευή του άρχισε στις αρχές της δεκαετίας του 1970 , στη θέση του κατεδαφισθέντος Ραλλείου Πειραματικού Γυμνασίου / Λυκείου Θηλέων Πειραιά.

Έως σήμερα το έργο παραμένει ημιτελές. Στο ισόγειο του κτηρίου λειτουργούν καταστήματα και επίσης λειτουργεί και στεγασμένος χώρος στάθμευσης οχημάτων του Δήμου.

Γ. Κεντρικό Δημαρχείο Πειραιά

Το κτήριο του σημερινού Δημαρχείου, προοριζόταν αρχικά για Πνευματικό κέντρο κα αποπερατώθηκε το 1969. Βρίσκεται στην πλατεία Κοραή. Πλήθος υπηρεσιών του Δήμου καθώς και τα γραφεία των πολιτικών αρχόντων της πόλης στεγάζονται στο ακίνητο. Φυσικά και ο χώρος συνεδριάσεων του δημοτικού συμβουλίου της πόλης στεγάζεται στο οίκημα

Δ. Ακίνητο Οδού Ρετσίνα 45-47

Το ακίνητο ανήκει στο Δήμο από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Παλιότερα εκεί στεγαζόταν η Δημοτική Λαχαναγορά.

Σήμερα στεγάζεται ο Δημοτικός Σταθμός Αυτοκινήτων του Δήμου και στεγάζονται οι υπηρεσίες καθαριότητας της πόλης.

Ε. Ακίνητο Οδού Θηβών 50 και Φαλήρου

Το οικόπεδο επί των οδών Φαλήρου και Θηβών , φιλοξενούσε το Πολεοδομικό Γραφείο του Δήμου και τώρα στεγάζει το ηλεκτρολογικό συνεργείο του Δήμου Πειραιά. Περιήλθε στην κυριότητα του Δήμου το 1986.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Είναι κοινή παραδοχή πως το Ελληνικό κράτος παρουσιάζει εικόνα καθυστέρησης στις επενδύσεις και πως ο τρόπος αποκρατικοποιήσεων που εφαρμοζόταν ως τώρα ήταν κατά κανόνα προχειρότατος με έντονα τα στοιχεία της μεροληψίας υπέρ συγκεκριμένων ιδιωτών και τη διαφθορά να αποτελεί τη Λερναία Ύδρα για οποιαδήποτε προσπάθεια. Το Δημόσιο, οφείλει να αξιοποιεί τα δημόσια ακίνητα προς όφελος όλων των Ελλήνων και όχι υπέρ κλειστών κοινωνικών ομάδων. Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στη δύσκολη οικονομική συγκυρία που διανύουμε με τεράστια προβλήματα, όπως το δυσθεώρητα υψηλό χρέος της χώρας, αλλά και την ανεργία, καθιστούν ως λύση την οικονομική ανάπτυξη με την εισροή κεφαλαίων από μακροπρόθεσμους επενδυτές.

Όσο αφορά το θέμα της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Δήμων, διαπιστώνουμε παθογένειες στην δημοτική ακίνητη περιουσία, όπως καταπατήσεις, αυθαιρεσίες, μη ολοκληρωμένη καταγραφή των ακινήτων κ.α. Ανάμεσα στις προτάσεις για εξυγίανση, είναι η επιτάχυνση στην κατάρτιση γενικών πολεοδομικών σχεδίων, η μεταφορά για την είσπραξη των φόρων ακίνητης περιουσίας στους δήμους με ρήτρες ανάπτυξης με έργα κοινωφελούς χαρακτήρα, αλλά και η σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτικού τομέα για την αναζωογόνηση δημοσίων κτιρίων.

Γενικά, θα λέγαμε πως η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, ενέχει σοβαρά διακυβεύματα. Σημείο σύγκρουσης είναι φυσικά η εκχώρηση περιουσιακών στοιχείων και αρμοδιοτήτων από το δημόσιο στον ιδιωτικό τομέα και μέχρι ποίο σημείο έχει λόγο το κάθε από τα δύο εμπλεκόμενα μέρη. Στη χώρα μας πολλοί εκφράζουν την ανησυχία, πως ελλοχεύει ο κίνδυνος «ξεπουλήματος» εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως «φιλέτα» με πενιχρό αντίτιμο λόγω της άσχημης οικονομικής συγκυρίας. Συνυπολογίζοντας και την πίεση που ασκείται στο Δημόσιο για άμεση εξεύρεση ρευστού από τους διεθνείς δανειστές του η πώληση ή παραχώρηση για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα δημόσιας περιουσίας περιπλέκεται ακόμα πιο πολύ.

Διαχρονικά, στη χώρα μας η έννοια της διαχείρισης και αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας εκλαμβάνόταν από τους πολίτες σαν προσπάθεια ξεπουλήματος και σκληρών ιδιωτικοποιήσεων της Δημόσιας περιουσίας. Το φαινόμενο αυτό έχει αρχίσει να αλλάζει εξαιτίας της δημοσιονομικής κρίσης, η οποία είναι αποτέλεσμα της συσσώρευσης χρέους και ελλειμμάτων του δημόσιου τομέα, τα οποία συνδυαζόμενα με την αναποτελεσματικότητα των κοστοβόρων δημοσίων επιχειρήσεων, που δεν μπορούν να προσφέρουν υπηρεσίες ανταγωνιστικές και ποιοτικές, άρχισαν να κλονίζουν τις κρατικιστικές πεποιθήσεις και στερεότυπα δεκαετιών που επικρατούσαν, με αποτέλεσμα, η πεποίθηση της κοινωνίας υπέρ των ιδιωτικοποιήσεων να εξελίσσεται ανοδικά.

Ο μέσος Έλληνας, γυρίζει την πλάτη του στις πελατειακές σχέσεις που αναπτύχθηκαν τις προηγούμενες δεκαετίες μεταξύ του πολιτικού συστήματος και του συνδικαλιστικού κινήματος στις ΔΕΚΟ. Σε ένα κρατικοδίαιτο αναπτυξιακό πρότυπο λειτουργίας της

οικονομίας και ενός πελατειακού και συντεχνιακού συστήματος παροχών και παρέμβασης στην οικονομία με διαμόρφωση διαπλεκόμενων σχέσεων μεταξύ πολιτικής και επιχειρηματιών. Αυτές οι σχέσεις καταδυνάστευσαν το Δημόσιο με αποτέλεσμα από τη μία οι πολίτες να αποδοκιμάζουν καθετί που έχει να κάνει με το Δημόσιο τις δομές και τις λειτουργίες του και από την άλλη οι ίδιες οι υπηρεσίες να απομακρυνθούν από την βασική τους αποστολή, την εξυπηρέτηση του πολίτη και την εύρυθμη λειτουργία του κρατικού μηχανισμού.

Μη ξεχνάμε όμως πως πάντα οι ιδιωτικοποιήσεις πρέπει να γίνονται με φειδώ και να πληρούν κάποιες προϋποθέσεις δημόσιας ή ιδιωτικής διαχείρισης ορισμένων κρίσιμων τομέων και δραστηριοτήτων και κυρίως με τις εγγυήσεις του δημόσιου συμφέροντος. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι τα πιθανά προβλήματα που μπορούν να προκύψουν εξαιτίας του περιορισμού του ρόλου του κράτους σε στρατηγικούς τομείς όπως η ηλεκτρική ενέργεια, οι τηλεπικοινωνίες και οι μεταφορές και ο ενδεχόμενος κίνδυνος απώλειας εθνικής κυριαρχίας εξαιτίας της εκχώρησης δικαιωμάτων στον ιδιωτικό τομέα.

Κλείνοντας, μετά την ενασχόληση μας με το Δήμο Πειραιά καταλήγουμε στο συμπέρασμα πως από τη μεριά του Δήμου έχουν γίνει όλες εκείνες οι απαιτούμενες ενέργειες προκειμένου να καταγράψει και να αξιοποιήσει τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτόν με την ίδρυση δημόσιων υπηρεσιών αρμοδίων για καταγραφή και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, κατάρτιση κτηματολογίου, διενέργεια διεθνών διαγωνισμών για τα μεγάλα ακίνητα της πόλης, συνεργασία με διεθνής φορείς και χρηματοδότηση από το κράτος, μα και από τα ευρωπαϊκά προγράμματα.

Δυστυχώς η δεινή οικονομική συγκυρία δεν βοηθάει στο οικονομικό «άνοιγμα» που επιχειρεί η πόλη του Πειραιά. Είναι χαρακτηριστικό το παράδειγμα πως όλοι οι διαγωνισμοί που προκηρύχθηκαν για τα πέντε μεγάλα ακίνητα της πόλης με τη πώληση ή παραχώρησή τους για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και την πλήρη ανακαίνιση του δεν καρποφόρησε. Οι αρμόδιοι από τη μεριά του Δήμου αναφέρουν πως για την έλλειψη ενδιαφέροντος φταίει η μεγάλη γραφειοκρατία, το αβέβαιο οικονομικό μέλλον της χώρας, οι υψηλοί φορολογικοί συντελεστές καθώς και η μεγάλη διαφθορά που καλύπτει πολλούς τομείς της δημόσιας ζωής και αποθαρρύνει τους υποψήφιους.

Η παρούσα δημοτική αρχή, με τον εκσυγχρονισμό του κτηματολογίου της πόλης, έχει πλέον στα χέρια της το ισχυρό χαρτί της ξεκάθαρης απεικόνισης της περιουσίας που κατέχει. Με άξονα το τουρισμό, τη ναυτιλία καθώς και τη στρατηγική θέση της πόλης στην Ν.Α Ευρώπη μπορεί ο Πειραιάς να γίνει πόλος έλξης για επενδύσεις που θα έχουν σαν αποτέλεσμα την αξιοποίηση της μεγάλης ακίνητης περιουσίας του για να πάψουν εικόνες σαν και αυτές να δεσπόζουν στη καρδιά του μεγαλύτερου λιμανιού της χώρας...



ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Γενικό πολεοδομικό σχέδιο, Δήμος Πειραιά, τεύχος 1, σελ 8 (100)
2. Γενικό Πολεοδομικό σχέδιο, Δήμος Πειραια, τεύχος 1, σελ 5
3. http://www.pireasnet.gr/main_istoria_polhs_kleos-antinaiwn.htm
4. Οργανισμός της Αθήνας, Χωροταξική και Περιβαλλοντική ανάπτυξη του Δήμου Πειραιά, 1991,σελ 57
5. www.pireasweb.gr/history/macedonia_gr.htm
6. www.pireasweb.gr/history/remain_gr.htm

7. Οργανισμός της Αθήνας, Χωροταξική και Περιβαλλοντική ανάπτυξη του Δήμου Πειραιά, 1991, σελ 23
8. Νομαρχία Πειραιά, Πρόταση επιχειρησιακού σχεδίου ανάπτυξης Νομαρχίας Πειραιά (Μέρος Α'), Μάιος 2005, σελ 50
9. Τσοκόπουλος Β. (1984). Πειραιάς, 1835-1870: εισαγωγή στην ιστορία του Ελληνικού Μάντσεστερ, Αθήνα : Καστανιώτη, σελ 39,40,50
10. Τσοκόπουλος Β. (1984). Πειραιάς, 1835-1870: εισαγωγή στην ιστορία του Ελληνικού Μάντσεστερ, Αθήνα : Καστανιώτη, σελ 41-48
11. Οργανισμός της Αθήνας, Χωροταξική και Περιβαλλοντική ανάπτυξη του Δήμου Πειραιά, 1191, σελ 24
12. Οργανισμός της Αθήνας, ο.π., σελ 27
13. Οργανισμός της Αθήνας, ο.π., σε'28
14. Οργανισμός της Αθήνας, ο.π., σελ 31
15. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Δήμος Πειραιά
16. Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. –Το έργο της Μαρίνας Φαλήρου
17. <http://www.etasa.gr/page.aspx?itemID=SPG1>
18. Διεύθυνση Δημοτικής Περιουσίας και Κτηματολογίου, Τμήμα Ακίνητης Περιουσίας και Κτηματολογίου Δήμου Πειραιά. Έγγραφο υπ'αρ. 1455/176
19. Δήμος Πειραιά, Διεύθυνση Αρχαιολογικού και Λοιπών τεχνικών έργων, Τμήμα Μνημείων και Παραδοσιακών Κτηρίων- Έργο 'Αποκατάσταση κτηρίου επί της οδού Βας.Γεωργίου Β'10 και Βούλγαρη 155 για την μετατροπή σε Κ.Α.Π.Η'
20. Δήμος Πειραιά, Διεύθυνση Αρχαιολογικού και Λοιπών τεχνικών έργων, Τμήμα Μνημείων και Παραδοσιακών Κτηρίων- Έργο 'Διαμόρφωση σε παιδικό-βρεφονηπιακό σταθμό κτηρίου Δηλαβέρη' ΕΣΠΑ 2007-2013

21. Πρακτικά Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πειραιά 11/1/2013
22. Managing government property assets : International experiences, Olga Kaganova, James Mckellar The urban institute 2006

