

10 Ιουνίου 2011

## ΑΠΟΚΡΑΤΙΚΟΠΟΙΗΣΕΙΣ Μερικές χρήσιμες σκέψεις

### **1. Πλαίσιο**

Είναι σαφές πως οι αποκρατικοποιήσεις :

- χρειάζονται, για να μειωθεί το τεράστιο (και ακόμη αυξανόμενο) εξωτερικό χρέος της Ελλάδας
- χρειάζονται για να απαλλαγούμε από μερικές μαύρες τρύπες που δημιουργούν ακόμα και τώρα πρόσθετες ζημιές
- χρειάζονται για να προκαλέσουν νέες επενδυτικές πρωτοβουλίες

και φυσικά συμφέρουν άμεσα τον κάθε Έλληνα πολίτη και φορολογούμενο και γενικά τον τόπο μας.

Δεδομένου ότι υπάρχουν πολλές δυνατότητες και ευκαιρίες, δεν συζητείται φυσικά ξεπούλημα, πόσο μάλλον απώλεια κυριαρχίας.

Η πρότασή μας αφορά κατά κύριο λόγο την αξιοποίηση αδρανούντων περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου για επενδυτικές και επιχειρηματικές πρωτοβουλίες αλλά και πολυετείς εκμισθώσεις ακινήτων του Δημοσίου, στη λήξη των οποίων θα επανέλθουν τα ακίνητα στο Δημόσιο μαζί με τις όποιες εγκαταστάσεις θα έχουν κατασκευασθεί.

Πέραν των αποκρατικοποιήσεων κρίνουμε αναγκαίο να τονίσουμε ότι για την ανάκαμψη της οικονομίας, την καταπολέμηση της ανεργίας και την ενίσχυση των εσόδων του κράτους, χρειάζεται παράλληλα και η άμεση προώθηση ρυθμίσεων για την απεμπλοκή των από ετών «μπλοκαρισμένων» στα γρανάζια της δημόσιας διοίκησης σοβαρών επενδυτικών σχεδίων.

Τέλος, επειδή το Δημόσιο έχει κατά κανόνα ζημιογόνο επιχειρηματική δράση και δεν είναι σε θέση να λειτουργεί ως σωστός και επιτυχημένος επιχειρηματίας, καταφεύγει - συχνά αδικαιολόγητα - σε μονοπωλιακά καθεστάτα, σε βάρος της ανταγωνιστικότητας της Οικονομίας. Καλύπτει βέβαια, τις οικονομικές ζημιές αυτών των επιχειρήσεων, αυξάνοντας συνεχώς αντίστοιχα το δημόσιο χρέος.

Γι' αυτούς τους λόγους, προτείνεται να συμφωνηθεί από τώρα ότι αργότερα (τώρα δεν έχουμε τη χρονική άνεση για συζητήσεις) θα διεξαχθεί δημόσια συζήτηση για το μελλοντικό καθεστώς όσων ΔΕΚΟ και λοιπών κρατικών επιχειρήσεων, παραμείνουν στη σημερινή τους μορφή. Θα πρέπει κάποτε να αποφασισθεί ποιες ΔΕΚΟ πρέπει - αλλά και είναι προς το συμφέρον του κοινωνικού συνόλου - να παραμείνουν υπό τον έλεγχο του κράτους και ποιες ΟΧΙ.

Τι συγκεκριμένα προτείνουμε;

Για να πείσουμε τους «μήπω συμφωνούντες» ότι η αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου – κατά πρώτο λόγο των αδρανούντων και των ζημιωγόνων – είναι προς το γενικότερο συμφέρον του συνόλου των Ελλήνων, το πρώτο ζητούμενο σήμερα είναι να υποβληθούν προτάσεις ρεαλιστικές και αποτελεσματικές που να μπορούν να αρχίσουν να εφαρμόζονται «άμεσα» και να αποδώσουν σύντομα. Αυτές οι προτάσεις, άλλωστε, σίγουρα θα ακουστούν ευνοϊκά και από τους αλλοδαπούς δανειστές της χώρας.

Δεδομένου ότι, ζητούμενη είναι και η ανάκαμψη της Οικονομίας μας, τόσο για τη στήριξη των εσόδων του Κράτους όσο και για την ενίσχυση της απασχόλησης και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, προτείνουμε τους εξής βασικούς τομείς δράσης :

- Διάθεση κινητών
- Αξιοποίηση ακινήτων και ορυκτού πλούτου
- Απαλλαγή από κρατικές επιχειρήσεις

Τέλος, για να πεισθούν οι αρμόδιοι για τις απεριόριστες δυνατότητές τους να στηρίξουν την Οικονομία, παραθέτουμε κατωτέρω μερικές πολιτικές αποφάσεις και νομοθετικές ρυθμίσεις που θα μπορούσαν να συμβάλουν δραστικά στην επίτευξη των στόχων και της επιθυμητής ανάκαμψης, όπως :

- η σύσταση αυτόνομου και υπεύθυνου οργανισμού αποκρατικοποιήσεων
- η επαναφορά του «θεσμού της επιφάνειας»
- η αύξηση εσόδων από την ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας
- η αναθεώρηση της νομοθεσίας (βλ. πιο κάτω Κεφάλαιο Ε)

## **2. Συγκεκριμενοποίηση προτάσεων**

(Πέραν των ήδη επίσημα ανακοινωθέντων) :

Είναι πολλά τα αναξιοποίητα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στο Δημόσιο, συνήθως για τους γνωστούς λόγους δυσλειτουργίας του.

Τέτοια είναι (ενδεικτικά) :

### **A) ΚΤΙΡΙΑ/ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

- Το εργοστάσιο ΦΙΕ στο Κέντρο της Αθήνας (ανήκει στο Αττικό Μετρό).
- Τα Ολυμπιακά συγκροτήματα

- Οι πάμπολλες μη λειτουργούσες παλιές βιομηχανικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται υπό τον έλεγχο των κρατικών τραπεζών
- Τα διάφορα στρατόπεδα που βρίσκονται εντός των ορίων οικισμών, πόσο μάλλον όταν δεν χρησιμοποιούνται.

## Β) ΚΙΝΗΤΑ

- Αεροσκάφη Α 340 προς εκποίηση (πρώην Ο.Α.)
- Προσομοιωτές Πτήσης προς εκποίηση (πρώην Ο.Α.)
- Εμπορικά σκάφη – υπό κατάσχεση

## Γ) ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΔΕΚΟ κλπ)

Προκειμένου να μην εμπλακεί η Κυβέρνηση σε ατέρμονες συζητήσεις στην παρούσα φάση η οποία επιτάσσει άμεσες ενέργειες, προτείνουμε να καθορισθούν από την Κυβέρνηση οι επιχειρήσεις που κρίνεται ότι είναι επιθυμητό να συνεχίσει να τις εκμεταλλεύεται το Δημόσιο, έστω και με ζημιά.

Όλες οι άλλες να ιδιωτικοποιηθούν. Εάν κρίνεται ότι μπορούν να προσφέρουν χρήσιμο έργο, είναι προφανές ότι θα εκποιηθούν ή και θα απορροφηθούν από ήδη λειτουργούσες ιδιωτικές επιχειρήσεις (π.χ. οι κρατικές βιομηχανίες οχημάτων, πολεμικών ειδών κλπ). Άλλως να κλείσουν .

Προορισμός του κράτους δεν είναι να κάνει τον επιχειρηματία και μάλιστα με αυτοεξαίρεσή του από τους κανόνες που ισχύουν για όλη την αγορά (όπως δυστυχώς συμβαίνει π.χ. με τις ΔΕΚΟ και την Τοπική Αυτοδιοίκηση). Αντίθετα, έργο του κράτους είναι να θέτει τους κανόνες συμπεριφοράς και λειτουργίας για όλους αλλά πρώτο το ίδιο να τους εφαρμόζει και να εξασφαλίζει την πιστή τήρησή τους γενικά.

## Δ) ΟΡΥΚΤΟΣ ΠΛΟΥΤΟΣ

Είναι αδιανόητο παρά την αλματώδη αύξηση της τιμής του χρυσού, να μην έχουν ακόμη εκδοθεί, μετά από τόσα χρόνια, οι άδειες για την επένδυση και αξιοποίηση των αποθεμάτων χρυσού στις τρεις γνωστές περιοχές, την Ολυμπιάδα Χαλκιδικής και τις δύο περιοχές της Θράκης.

Υπάρχουν πολλά και γνωστά κοιτάσματα διαφόρων ορυκτών, τα οποία παραμένουν ανεκμετάλλευτα ενώ θα μπορούσαν να προσελκύσουν επενδυτικό ενδιαφέρον.

Στην αξιοποίηση του ορυκτού πλούτου εμπίπτει και η διαδικασία επίσπευσης των διαγωνισμών για την παραχώρηση πεδίων για έρευνες υδρογονανθράκων και φυσικού αερίου σε διάφορες περιοχές της χώρας. Η υποκατάσταση μέρους των εισαγωγών μας σε καύσιμα, θα ανακουφίσει σοβαρά την εθνική οικονομία.

#### Ε) ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Εδώ βρίσκονται οι μεγάλες δυνατότητες αξιοποίησης αλλά και οι σοβαρές ασάφειες και αδυναμίες της Ελληνικής νομοθεσίας, πολεοδομικής χωροταξικής, δασικής, ακόμη και αρχαιολογικής.

Παρ' όλο που έχει ήδη επίσημα ανακοινωθεί η πρόθεση σύστασης Εθνικού Χαρτοφυλακίου Γης, δεν πρέπει αυτό να θεωρείται εφικτό μέσα στα πιεστικά χρονικά πλαίσια που επιβάλλουν οι συμφωνίες με τους πιστωτές μας και αυτό λόγω των πολλών και σοβαρών νομικής φύσεως εμποδίων που παρουσιάζονται. Τέτοια είναι οι ασάφειες πολεοδομικής, δασικής και αρχαιολογικής φύσεως, χωροταξίας και συντελεστών δόμησης και τα κενά για τις καταπατήσεις και τις «παραχωρήσεις» και την παραθεριστική κατοικία κ.ο.κ.

Σε πολλές περιπτώσεις, τα εμπόδια μπορούν να παρακαμφθούν με την μέθοδο της πολυετούς εκμίσθωσης αντί της πώλησης.

Πριν να προχωρήσουμε ωστόσο στη διατύπωση συγκεκριμένων προτάσεων για την αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου και επειδή τα προβλήματα που θα προκύψουν είναι πολλά και σοβαρά, επιθυμούμε πρώτα να υποβάλουμε δύο προτάσεις - μία οργανωτικής και μία θεσμικής φύσεως :

α) Οργανωτικά : απαιτείται η ίδρυση ειδικού φορέα για την αξιοποίηση ή/και μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου καθώς και για τη διαμόρφωση ελκυστικών προτάσεων για την προσέλευση αξιόλογων επενδυτών. Η σκέψη αυτή έχει ήδη επίσημα ανακοινωθεί, έχουν επίσης μνημονευθεί και άλλα προηγούμενα όπως της TREUHAND κατά την ενοποίηση των δύο Γερμανιών προ εικοσαετίας.

Φρονούμε ότι για την αποφυγή αστοχιών, που θα προκύψουν από τη φύση του έργου, αλλά και για την πληρέστερη και πειστική διαφάνεια του όλου εγχειρήματος, καλό θα ήταν να μετέχουν του νέου φορέα και εκπρόσωποι του ιδιωτικού τομέα. Ακόμη, δεδομένου ότι το θέμα της ρευστότητας και οικονομίας θα γίνει πιθανώς κρίσιμο κατά το προσεχές μέλλον, καλό θα ήταν να μετέχει του φορέα και εκπρόσωπος της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών.

Βασικό ζητούμενο από το νέο φορέα, πέραν της ικανότητας και της ταχύτητας αποτελεσματικής δράσης, είναι να εμπνεύσει αξιοπιστία και εμπιστοσύνη προς πάσα κατεύθυνση.

β) Θεσμικά : η αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου με τη μεταβίβασή τους σε ιδιώτες προσκρούει συχνά σε νομικές δυσκολίες αλλά και σε ψυχολογικές αντιδράσεις.

Λύση υπάρχει σε πολλές περιπτώσεις με την επαναφορά του θεσμού της «επιφάνειας» για τα ακίνητα του Δημοσίου και των ΔΕΚΟ.

Προϋπήρχε στο δίκαιό μας, μέχρι το 1946 και ισχύει στα περισσότερα ευρωπαϊκά δίκαια. Χρησιμοποιείται ευρέως κυρίως στην Αγγλία γενικά αλλά και στην Ευρώπη για ακίνητα του Δημοσίου για επενδύσεις κυρίως σε μεγάλα δημόσια έργα (οδικούς άξονες, αεροδρόμια, λιμάνια, μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα κ.ά.)

Η «επιφάνεια» όπως το λέει η λέξη, είναι εμπράγματο δικαίωμα χωριστής πλήρους κυριότητας της πάνω από το έδαφος ακίνητης ιδιοκτησίας, με χρονικό μόνο περιορισμό από το νόμο (παλαιότερα ήταν μέχρι και 99 χρόνια). Το Δημόσιο παραμένει κύριος του εδάφους, ο δε «επιφανειούχος» κύριος των κτισμάτων (υπαρχόντων ή μελλόντων) μέχρι την παρέλευση του συμβατικού χρόνου, οπότε το ακίνητο «επανέρχεται» στο Δημόσιο προσαυξημένο με τα υπερκείμενά του.

Η «επιφάνεια», προκειμένου περί ιδιοκτησιών του Δημοσίου, αποφέρει άμεσα οικονομικά οφέλη, γιατί το αντάλλαγμα για την απόκτησή της είναι τίμημα ακινήτου, καταβαλλόμενο άμεσα και υποβαλλόμενο σε Φ.Μ.Α. Έχει δε και το σημαντικό πολιτικό πλεονέκτημα ότι δεν «ξεπουλιέται» η δημόσια γη.

Για δε τους επενδυτές τα οικονομικά πλεονεκτήματα είναι ότι, αντίθετα με τους θεσμούς της πολυετούς μίσθωσης ή παραχώρησης, αποκτούν ίδιο εμπράγματο δικαίωμα, μεταγραφόμενο, υποθηκευόμενο και συνεπώς χρηματοδοτήσιμο. Σαν περιουσιακό στοιχείο της «επιφανειούχου» επιχείρησης, πέραν της δυνατότητας πώλησής του, εμφανίζεται στον ισολογισμό, είναι δεκτικό απόσβεσης και εισφέρεται σε είδος σε σύσταση εταιρίας.

#### ΠΟΙΑ ΟΜΩΣ ΕΙΝΑΙ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ;

Παρόλο ότι οι δυνατότητες είναι κυριολεκτικά αναρίθμητες και θα ήταν καλό να ζητηθεί από κάθε Υπουργείο ή άμεση καταγραφή των ακινήτων της αρμοδιότητάς του που δεν αξιοποιούνται, ας προσπαθήσουμε να τα κατηγοριοποιήσουμε και να αναφέρουμε ενδεικτικά τα εξής :

- Το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης έχει στην ιδιοκτησία του 11,5 εκατομμύρια στρέμματα αγροτικής γης που παραμένουν χέρσα και ανεκμετάλλευτα. Τα 4,5 εκατομμύρια από αυτά είναι χαρακτηρισμένα ως καλλιεργήσιμα αλλά δεν είναι καλλιεργούμενα.

Ερώτημα : Για ποιο λόγο να μην εκμισθωθούν ή διατεθούν σε αγρότες ή συνεταιρισμούς και να μην αυξηθούν έτσι τόσο ο αγροτικός κλήρος όσο και η αγροτική μας παραγωγή ;

- Σε διάφορα Υπουργεία υπάγονται τεράστιες εκτάσεις τουριστικού ενδιαφέροντος που δεν έχουν και που ανήκουν στις διάφορες εταιρίες (ΚΕΔ, ΕΤΑ, ΑΓΡΟΓΗ, ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ κλπ). Αυτών όλων των επιχειρήσεων εάν δεν είναι δυνατόν να επιτευχθεί σύντομα η συγχώνευση, τουλάχιστον να γίνει ενιαία καταγραφή των κτημάτων τους, ώστε αυτά να μπορούν να αξιοποιηθούν π.χ. από κοινού όπου είναι όμορα (π.χ. περίπτωση Αφάντου, των ΚΕΔ και ΕΤΑ, στη Ρόδο).

Στον ήδη δημοσιευθέντα κατάλογο των άμεσα αξιοποιήσιμων ακινήτων της ΚΕΔ, θα μπορούσε να προστεθεί και η εκποίηση των μικρών «ΞΕΝΙΑ» σε τοπικούς επαγγελματίες. Η κίνηση αυτή μάλιστα θα μπορούσε να δώσει ώθηση και στον τουρισμό.

Βέβαια θα πρέπει να υπάρξει προσοχή στα οικόπεδα που αποκτήθηκαν από το Δημόσιο με απαλλοτρίωση εφόσον δεν έχουν ακόμη εκπληρωθεί οι όροι της απαλλοτρίωσης.

Προσοχή επίσης θα πρέπει να δοθεί και στις τεράστιες εκτάσεις των πιο πάνω εταιριών, πολλές από τις οποίες έχουν καταπατηθεί.

- Το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας διαθέτει εκτάσεις 250.000 στρεμμάτων (Ταμείου Εθνικής Άμυνας, Ταμείου Εθνικού Στόλου, Ταμείου Αεροπορικής Άμυνας, ακίνητα αστικά και στην αλλοδαπή, στρατόπεδα και ναυτικά οχυρά εγκαταλελειμμένα κ.ο.κ.).

Ανάλογος προβληματισμός μπορεί να αναπτυχθεί και για τα ακίνητα των άλλων Υπουργείων. Θέλουμε ωστόσο να επισημάνουμε μια ακόμη ιδιαιτερότητα του Δημοσίου των τελευταίων ετών :

Έχουν κτισθεί ή αξιοποιηθεί διάφορα μεγαλοπρεπή κτιριακά συγκροτήματα ως σύγχρονα Υπουργεία, χωρίς όμως να εκποιηθούν ή να αξιοποιηθούν τα παλιά Υπουργικά κτίρια. Τέτοιες είναι, εξ όσων γνωρίζουμε, οι περιπτώσεις των Υπουργείων Εμπορικής Ναυτιλίας, Δικαιοσύνης, Παιδείας, Υγείας και άλλων.

Αναπόφευκτα ο φορολογούμενος πολίτης διερωτάται : Υπάρχει ουσιαστική δικαιολογία για τέτοια ανεκτικότητα σε τόσο δύσκολη εποχή ;

#### ΣΤ' ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΡΑΛΙΑΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΝΗΣΩΝ, ΝΗΣΙΔΩΝ ΚΑΙ ΒΡΑΧΟΝΗΣΙΔΩΝ

Πέραν του παλιού αεροδρομίου Ελληνικού, υπάρχουν πολλές εκτάσεις των οποίων η αξιοποίηση προϋποθέτει και συνδυάζεται με μεγάλα έργα υποδομής. Παράδειγμα η περιοχή από το Φαληρικό Δέλτα μέχρι το σταθμό ΗΣΑΠ στο Νέο Φάληρο της οποίας η έκταση, με κατάλληλες επικωματώσεις μπορεί να φτάσει τα 4.000 στρέμματα (Ελληνικό 5.500 στρέμματα) και ακτογραμμή 4 χλμ. σε σύγκριση με τα περίπου 3,5 χλμ. του Ελληνικού.

Η ακτή του Σαρωνικού, από το Φαληρικό όρμο μέχρι και την Ανάβυσσο, μπορεί να διαμορφωθεί έτσι ώστε να αποτελέσει την Κυανή Ακτή της Ανατολικής Ευρώπης.

Υπάρχει ακόμη η δυνατότητα επέκτασης και εκσυγχρονισμού των αεροδρομίων Θεσσαλονίκης, Ηρακλείου, Ρόδου και Κέρκυρας κατά την μέθοδο που ακολουθήθηκε για το «Ελευθέριος Βενιζέλος».

Ομοίως προσφέρεται ο χώρος των πρώην αλυκών Αναβύσσου, έκτασης περίπου 600 στρεμμάτων για κατασκευή ξενοδοχείων, κατοικιών και άλλων συναφών εγκαταστάσεων.

Πέραν αυτών μπορούν να εκμισθωθούν για τουριστικά θέρετρα πολυτελείας και νησίδες ή βραχονησίδες σε κατάλληλες περιοχές και με συγκεκριμένους όρους δόμησης και χρήσης γης.

Ήδη έχουν προταθεί οι Φλέβες, σημερινής έκτασης περίπου 2.000 στρεμμάτων που μπορεί εύκολα και οικονομικά να αυξηθεί με επίκωση σε 3.000 στρέμματα για την κατασκευή ακριβών κατοικιών, ξενοδοχείων, κέντρου συνεδρίων, εμπορικού κέντρου, κέντρων διασκέδασης, διαφόρων σπορ, μαρίνας, πλαζ ελικοδρομίου κλπ.

Να σημειωθεί ακόμη ότι «βρίσκονται στον αέρα» αρκετοί διαγωνισμοί – όπως για την μαρίνα Βουλιαγμένης και τη Σκάλα Σκοτίας Πιερίας. Επίσης εκκρεμούν από ετών σοβαρότατες αιτήσεις επενδύσεων εξωτερικού – όπως η τουριστική επένδυση Τοπλού στην Ανατολική Κρήτη.

### **3. Υλοποίηση**

Πιστεύουμε ότι, πέρα από όσα αναφέρονται πιο πάνω, υπάρχουν απεριόριστες δυνατότητες παράθεσης τέτοιων σκέψεων οι οποίες αν αξιοποιηθούν, δημιουργούν την ελπίδα ότι θα μπορέσουμε να αντιμετωπίσουμε ένα μεγάλο τμήμα από τα σημαντικά προβλήματα της πατρίδας μας.

Το ζητούμενο είναι η βούληση, η οργάνωση για την επιλογή και τη σωστή αξιοποίηση των καλύτερων λύσεων και μάλιστα χωρίς χρονοτριβές.