

ΔΙΑΛΟΓΟΙ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ «ΠΟΛΗ + ΚΡΙΣΗ»

ΜΙΑ ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΧΑΡΗ ΚΟΚΚΩΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εδώ δημοσιοποιούνται τα πρακτικά μιας ωριαίας συζήτησης που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 29 Απριλίου 2014 με την Αθηνά Βιτοπούλου η οποία επιμελήθηκε και την τελική μορφή τους. Για την αναπαραγωγή του συνόλου ή τμήματος του κειμένου σε οποιαδήποτε μορφή παρακαλώ να επικοινωνήσετε με τον Γρηγόρη Καυκαλά gkafkala@arch.auth.gr.



Χάρης Κοκκώσης, Καθηγητής Πολεοδομίας-Χωροταξίας, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
(hkok@uth.gr)

Αθηνά Βιτοπούλου. Σας ευχαριστώ που δεχθήκατε την πρόσκληση να κάνουμε αυτή τη συζήτηση σχετικά με το ζήτημα της αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Στο πλαίσιο της κρίσης, μία από τις βασικές προτάσεις για την αντιμετώπιση της οικονομικής ύφεσης είναι η προσέλκυση νέων επενδύσεων σε δημόσιες εκτάσεις ή εκτάσεις που τις διαχειρίζονται δημόσιοι ή ημιδημόσιοι οργανισμοί και οι εκτεταμένες ιδιωτικοποιήσεις. Στην Ελλάδα ειδικότερα η λύση αυτή προτείνεται ως βασικό μέσο για την

αντιμετώπιση της δημοσιονομικής κρίσης και την εξόφληση του χρέους. Εκτιμάτε ότι η τάση αυτή μπορεί να οδηγήσει στην ανάληψη σημαντικών πρωτοβουλιών από την πλευρά του κράτους και του ευρύτερου δημόσιου τομέα όσον αφορά στην αστική ανάπτυξη και αναζωογόνηση ή αντίθετα να οδηγήσει σε εμπορευματοποίηση της δημόσιας περιουσίας με αρνητικές συνέπειες για το δημόσιο συμφέρον;

Χάρης Κοκκώσης. Καταρχήν θα μου επιτρέψετε να κάνω μία αναδρομή,

καθώς υπήρξα για δύο χρόνια διευθύνων σύμβουλος στην ΕΤΑ, την Εταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης¹, που διαχειρίστηκε τα ακίνητα του ΕΟΤ. Έχοντας αυτή την εμπειρία θα ήθελα να πω ότι ούτως ή άλλως είχαμε διαπιστώσει, ανεξάρτητα από την κρίση ή όχι, ότι χρειαζότανε μία δραστική αναθεώρηση του τρόπου διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου. Στη διαχείριση της ΕΤΑ πέρασαν, όπως γνωρίζετε, τα Ξενία, οι σημαντικότερες ιαματικές πηγές, διάφορες μαρίνες, όπως στην Αρετσού, στον Άλιμο κλπ., τα καζίνο της Πάρνηθας και της Κέρκυρας, αλλά και εκτάσεις όπως αυτές στο Παλιούρι, στη Σιθωνία κλπ. δηλαδή 371 ακίνητα συνολικά. Ήταν σαφές ότι τα πρώτα χρόνια που αναπτύχθηκε ο τουρισμός, και φαντάζομαι αντίστοιχα αυτό συνέβη και

¹ Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. ιδρύθηκε το 1998, με το Ν. 2636/1998, αρχικά με την επωνυμία «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίηση Περιουσίας ΕΟΤ». Με το Ν. 2837/2000 μετονομάστηκε σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», για να μετονομαστεί στη συνέχεια, με το Ν. 3270/2004, σε «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ) Ανώνυμη Εταιρεία». Το 2011 απορρόφησε την ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και μετονομάστηκε με το Ν. 3943/2011 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.Ε.

με άλλες δραστηριότητες, όπως με τις ΒΠΠΕ για παράδειγμα, τις βιομηχανικές δηλαδή περιοχές, ο ρόλος του κράτους ήταν σημαντικός. Εκείνη την εποχή έπρεπε να δείξει ότι βρισκόταν μπροστά στην επιχειρηματικότητα, να δείξει πως γίνεται σωστά και πως πρέπει να λειτουργεί μια ξενοδοχειακή μονάδα. Γι' αυτό χτίστηκαν άλλωστε τα Ξενία και τα λειτούργησαν με ανθρώπους που είχαν καταρτιστεί από το κράτος στις σχολές τουριστικών επαγγελμάτων. Εν τω μεταξύ, αναπτύχθηκε παράλληλα η τουριστική επιχειρηματικότητα και ανεδείχθησαν επιχειρήσεις που ξεπέρασαν κατά πολύ ποιοτικά το τι μπορούσαν να προσφέρουν οι δημόσιες υπηρεσίες. Αυτό ήταν εμφανές ήδη από τη δεκαετία του 1980 και γι' αυτό αργότερα άλλαξε πια ο ΕΟΤ, δημιουργήθηκε η ΕΤΑ κλπ. Αυτά βέβαια είναι ιστορικά στοιχεία και πιθανώς δεν έχουν πια ενδιαφέρον. Αυτό που ήθελα να πω είναι ότι μέσα από το δημόσιο δεν μπορούσε πια κανείς να διαχειριστεί επαρκώς αυτή τη δημόσια περιουσία. Στα τουριστικά ακίνητα υπήρχαν πολλές περιπτώσεις καταπατήσεων από τους ίδιους τους δήμους, από ιδιώτες, ενώ οι διαδικασίες ήταν τόσο χρονοβόρες, τόσο δύσκολες, όπως και για να βρεθούν χρήματα για να ανακαινιστούν όλα αυτά τα ακίνητα, οπότε μοιραία έπρεπε να μπει το κράτος

σε μία λογική PPP (Public Private Partnerships), δηλαδή τις συμπράξεις του δημοσίου με τον ιδιωτικό τομέα ώστε να μπορέσει να τα αξιοποιήσει. Γι' αυτό και ιδρύθηκε η ΕΤΑ ως ανώνυμη εταιρεία του δημοσίου για να αξιοποιήσει τα ακίνητα. Θέλω να πω λοιπόν ότι υπήρχε από παλιά η ανάγκη αυτή σε μια άλλη διάσταση. Θυμάμαι στον Οργανισμό Αθήνας, για παράδειγμα, υπήρχαν πέντε μεγάλα έργα, τα οποία συζητιόντουσαν από πολύ παλιά επειδή ήταν στρατηγικού χαρακτήρα: η ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου, η εκμετάλλευση στον Άγιο Διονύση στον Πειραιά – η παλιά βιοτεχνική ζώνη απ' όπου έφυγαν όλες οι βιοτεχνίες μόλις έφυγαν τα ναυπηγεία από τον Πειραιά και πήγαν στο Πέραμα, άρα επρόκειτο για μια εγκαταλελειμμένη περιοχή και άλλα. Για παράδειγμα, η ανάπλαση της περιοχής Πύργου Βασιλίσσης στην οποία έγινε το πάρκο Τρίτση, όπου προσπάθησε το δημόσιο να αξιοποιήσει μία μεγάλη έκταση που βρισκόταν μεταξύ τριών Δήμων και να τη μετατρέψει σε δημόσιο πάρκο σε μια περιοχή της Αθήνας που ήταν υποβαθμισμένη, κ.α.. Και σήμερα, αν πάτε να το δείτε, είναι το πιο εγκαταλελειμμένο πάρκο που υπάρχει σε ευρωπαϊκή πρωτεύουσα, γιατί υπάρχει μια αδυναμία σε επίπεδο τοπικής

αυτοδιοίκησης αλλά και δημοσίου να έχουν αυτή την αμεσότητα της διαχείρισης που χρειάζεται, να μπορούν να βρίσκουνε πόρους, κλπ.

Βασιζόμασταν σε έναν τρόπο αξιοποίησης που σχετίζονταν με το αν υπήρχαν δημόσιες επενδύσεις, δηλαδή χρήματα που διαθέτει το κράτος. Με αυτή λοιπόν τη λογική, εγώ δεν το βλέπω περίεργο, ειδικά σε αυτήν την περίοδο κρίσης που περνάμε, να δοθεί μια μεγάλη έμφαση στο να προσκληθεί ο ιδιώτης να συμβάλει σε αυτό. Τώρα με ποιους όρους και ποιοι θα είναι οι στόχοι και ποια θα είναι η στρατηγική, εκεί είναι ένα μεγάλο θέμα. Γιατί υπάρχει από τη μία ότι δίνω ένα ακίνητο σε κάποιον και το κάνει ό,τι θέλει, χωρίς όρους, και προφανώς δεν είναι αυτό που συζητάμε, και από την άλλη να πάμε σε μια έξυπνη συνύπαρξη, δηλαδή συνεργασία, δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Αυτό βέβαια ακόμα δεν το έχουμε βρει παρά μόνο σε πολύ συγκεκριμένες υπηρεσίες που έχουν αποδοτικότητα, πχ. ο ΟΤΕ, η ΔΕΗ κλπ, τα λιμάνια που συζητιούνται τώρα. Στις πόλεις βέβαια είναι ακόμη πιο δύσκολα, όπως ξέρουμε, γιατί οι πόλεις έχουν ανάγκη από διάφορου τύπου υπηρεσίες: είτε αυτό είναι το τραμ, το οποίο μπορεί κάλλιστα να τρέξει σαν ιδιωτική επιχείρηση, δηλαδή η εξυπηρέτηση του κοινού ή σε σχέση

με την πρόσβαση σε κάποιους βασικούς άξονες, είτε λέγεται μετρό – μιλάω για την Αθήνα πιο πολύ γιατί τη γνωρίζω καλύτερα από τη Θεσσαλονίκη προφανώς – αλλά υπάρχουν και άλλες υπηρεσίες που έχουν κοινωνικό και δημόσιο χαρακτήρα, όπως είναι από το πιο παθητικό, όπως οι χώροι αναψυχής, τα πάρκα κλπ., στα οποία δεν μπορεί να χρεώνει κανείς το παιδάκι που πάει να παίξει ή να χρησιμοποιήσει την κούνια, μέχρι αυτά που είναι πιο πρακτικά, όπου θα μπορούσε να έχει κανείς έσοδα, όπως για παράδειγμα το Ηρώδειο ή ένα μουσείο. Δηλαδή υπάρχει ένα μεγάλο φάσμα από δραστηριότητες που θα μπορούσε ο ιδιωτικός τομέας να ενεργοποιηθεί και να συμπληρώσει ή να υποκαταστήσει τις αδυναμίες του δημοσίου. Για παράδειγμα στην Αθήνα, τώρα που το σκέφτομαι, υπάρχει μια περιοχή στο Μεταξουργείο, στον Κεραμεικό, όπου ένας ιδιώτης έχει κάνει συμβάσεις με ανθρώπους που έχουν παλιά σπίτια, τα ανακαινίζει, του τα παραχωρούν – δε θυμάμαι για πόσο διάστημα, ίσως 10 χρόνια – και τα εκμεταλλεύεται, και τα δίνει στη συνέχεια σε νέα ζευγάρια, τα οποία έχουν ανάγκη, σε χαμηλή τιμή ενοικίασης με την προοπτική να τα συντηρούν με δικά τους έξοδα. Έχει στηθεί ως πούμε ένας μηχανισμός bottom-up που να μπορεί να το κάνει.

Υπάρχουν λοιπόν ευκαιρίες, άρα δεν πρέπει να αποκλείσει κανείς ούτε το ένα ούτε το άλλο. Και σίγουρα το βασικό θέμα είναι το ποιοι είναι οι κανόνες και πώς είναι αυτοί οι κανόνες. Βέβαια δεν απαντώ ναι ή όχι και προφανώς δεν υπάρχουν και απαντήσεις ναι ή όχι.

Αθηνά Βιτοπούλου. Συμφωνώ μαζί σας ότι δεν είναι καθόλου εύκολο να δοθούν καθαρές απαντήσεις, ναι ή όχι. Η δυσκολία είναι ακόμα μεγαλύτερη καθώς δεν υπάρχουν και αρκετά υλοποιημένα παραδείγματα επεμβάσεων που να έχουν γίνει με συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα, ώστε να μπορούμε να κάνουμε έναν απολογισμό της τεχνογνωσίας και των αποτελεσμάτων μέσα από τους διαφορετικές διαδικασίες και τα διαφορετικά εργαλεία που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για τέτοιου είδους επεμβάσεις. Εντούτοις με την απάντησή σας με περνάτε σε μία επόμενη ερώτηση που θα ήθελα να σας θέσω. Στην Ελλάδα, η δημόσια περιουσία αποτέλεσε σε μεγάλο βαθμό, πέρα από ένα σημαντικό και διαχρονικό εργαλείο πολιτικής, ένα μέσο κοινωνικής ενσωμάτωσης και ελέγχου, και ένα σημαντικό ανενεργό κεφάλαιο του οποίου η πολιτική διαχείριση υπήρξε κατά γενική ομολογία προβληματική και αναποτελεσματική. Τι χαρακτήρα πιστεύετε ότι θα έπρεπε να έχει η πολιτική αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας ώστε να έχει θετικές επιδράσεις στην αστική ανάπτυξη και αναζωογόνηση εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα το δημόσιο συμφέρον (παροχή κοινωνικών αγαθών, προστασία του περιβάλλοντος κλπ.); Υπάρχουν κατά τη γνώμη σας κάποια όρια, κάποιες ασφαλιστικές δικλίδες που θα έπρεπε να τεθούν, αν λάβουμε υπόψη μας τον επείγοντα χαρακτήρα

υπό τον οποίο υλοποιείται η πολιτική αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας αυτή την περίοδο στην Ελλάδα;

Χάρης Κοκκόσης. Νομίζω ότι είναι ένα ευρύτερο πρόβλημα, κοινωνικό σε μεγάλο βαθμό, καθώς δεν μπορούμε να βρούμε τρόπους συνεργασίας και συνέργειας. Έχω και πάλι ένα παράδειγμα, αυτό της μαρίνας της Αρετσούς στη Θεσσαλονίκη, η οποία τώρα πλέον, επειδή έχουν κατέβει οι Βούλγαροι και άλλοι ξένοι, μπορεί να είναι εξαιρετικά ανταποδοτική, αλλά πριν ήταν κενή, καθώς είχε μια σειρά από εκκρεμότητες και ζητήματα, ή με το δημόσιο, την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου, τον αιγιαλό και την παραλία, ή με κάποιους ψαράδες που παρανόμως είχαν μείνει μέσα και κανένας δεν ήθελε να τους διώξει ώστε να μπορέσει να αξιοποιηθεί τουριστικά, ή με το Δήμο, ο οποίος είχε αναλάβει τη διπλανή παραλία και την αξιοποιούσε, ή με τα εστιατόρια και τους επιχειρηματίες, στους οποίους είχε νοικιάσει χώρους η ΕΤΑ και μετά έκαναν παρανομίες. Αυτό που θέλω να πω είναι ότι έχουμε ένα ευρύτερο θέμα που αφορά το πώς τα απλά πράγματα που τα έχουν λύσει οι άλλες κοινωνίες, όπου κάθονται μαζί, ο Δήμος, η Περιφέρεια, ο δικαιούχος – που είναι η ΕΤΑ στη δική μας περίπτωση – ή οποιοσδήποτε άλλος και προσπαθούν

να βρουν έναν τρόπο να συνεργαστούν. Εδώ δεν τα έχουμε καταφέρει, ο καθένας κοιτάει να κρατήσει το ακίνητό του και να το προστατεύσει και να το εδραιώσει και να μην κάνει απολύτως τίποτα. Το ίδιο και στην Επανομή της Θεσσαλονίκης, μια καταπληκτική παραλία με τρομερές δυνατότητες, με κάμπινγκ κλπ., την οποία η Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και το Υπουργείο Περιβάλλοντος δημιουργούν καθυστερήσεις, καθώς θεωρείται ότι είναι περιοχή προστασίας χωρίς όμως να έχει γίνει ποτέ μία μελέτη της προκοπής για να δούμε ποιος είναι ο πυρήνας και ποια η ζώνη που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί. Άρα έχουμε απαγόρευση των πάντων εσαεί, με αποτέλεσμα να έχουμε συνεχώς καταπατήσεις, αυθαιρεσίες, χρήσεις που είναι παράνομες κλπ. Δεν πιστεύω ότι δεν μπορεί να βρεθεί ένας τρόπος να μπορέσουν να γίνουν τέτοιου είδους επεμβάσεις που είναι ανταποδοτικές, δηλαδή να αποδοθεί μία παραλία στο δημόσιο και να τη διαχειρίζεται κάποιος και ας έχει ένα κομμάτι από το οποίο να μπορεί να αντλεί κάποια έσοδα. Άπειρα παραδείγματα, τι άλλο να θυμηθώ... Τέλος πάντων, αυτά είναι μικροιστιορίες αλλά δείχνουνε, πιστεύω, ότι μπορεί να βρεθεί τρόπος να διασφαλιστεί το δημόσιο συμφέρον και να γίνει αξιοποίηση της δημόσιας

περιουσίας. Ιδίως αυτή την περίοδο που το δημόσιο το ίδιο δεν έχει χρήματα να επενδύσει, αυτό που μπορεί να κάνει είναι να προσελκύσει ιδιωτικά κεφάλαια που θα μπορούν να συμβάλουν με τον έναν τρόπο ή τον άλλον. Έχουν γίνει τέτοιου είδους επεμβάσεις και στο παρελθόν. Δεν έχουν γίνει αναπλάσεις; Δεν έχουν γίνει σε περιοχές που έχει ωφεληθεί και το ιδιωτικό κομμάτι, για παράδειγμα με τις πεζοδρομήσεις στις μεγάλες πόλεις; Απλώς αυτό προϋποθέτει ότι πρέπει να υπάρξει μια διαβούλευση, ένα consensus, θα πρέπει μια κοινωνία να αποφασίσει ότι πρέπει οι διάφοροι εταίροι να κάτσουν σε ένα τραπέζι, όχι για να διατυπώσουν μόνο τις απόψεις τους και να κατοχυρωθούν πίσω από αυτές, αλλά για να μπορέσουν να βγουν μπροστά και να «επιβληθεί» ένας τρόπος συνεννόησης. Ακούγεται ουτοπικό, αλλά νομίζω αυτό το μαθαίνουμε τώρα σιγά-σιγά στη χώρα μας. Απλώς η κρίση μας έβαλε μπροστά σε αυτό, το να μας φορεθεί ένα κρεβάτι του Προκρούστη και να πρέπει ντε και καλά να τα περάσουμε όλα μέσα από αυτό.

Αθηνά Βιτοπούλου. Η προσέλκυση επενδύσεων στη δημόσια ιδιοκτησία αποτέλεσε διεθνώς συνήθη πρακτική κατά την υλοποίηση επεμβάσεων αστικής αναγέννησης τις τελευταίες

τρεις δεκαετίες, οι οποίες παρείχαν, με τις θετικές και αρνητικές συνέπειές τους, μια περισσότερο ή λιγότερο προσωρινή λύση για εντοπισμένες μορφές αστικής κρίσης τοπικής εμβέλειας. Εστιάζοντας λοιπόν στον αστικό χώρο, τι ρόλο μπορεί να παίξει κατά τη γνώμη σας η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας σε μία περίοδο έντονης ύφεσης και γενικευμένης οικονομικής κρίσης, όπως στην Ελλάδα, στην αναζωογόνηση των πόλεων που βιώνουν πολλαπλά κοινωνικά και περιβαλλοντικά προβλήματα;

Χάρης Κοκκώσης. Νομίζω ότι ίσα-ίσα αυτή την περίοδο της κρίσης είναι πολύ σημαντική η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. Διότι ακριβώς εάν δεν υπάρχουν άλλες προοπτικές γιατί από μόνη της η οικονομία δεν μπορεί να στηρίξει κάποιες επεμβάσεις που θα παρέχουν ευκαιρίες στους ανθρώπους, πρέπει κάπως να συμβάλουν όλοι οι εταίροι, και το δημόσιο προσφέροντας κάτι και ο ιδιωτικός τομέας.

Σκεφτόμουν ότι η Lille είναι ένα καλό παράδειγμα. Ήτανε μία πόλη πεθαμένη, σε μία περιοχή με μακριά βιομηχανική ύφεση λόγω των ανθρακωρυχείων και της βαριάς βιομηχανίας που είχαν φύγει, όπως άλλωστε και άλλες περιοχές στην Αγγλία, στη Γερμανία και αλλού, και όμως ανέκαμψε, αναπτύχθηκε και εξελίχθηκε σε καταπληκτική περιοχή. Και πώς κατόρθωσαν και το έκαναν αυτό; Και αυτοί αξιοποίησαν με κάποιον τρόπο τη

δημόσια περιουσία. Δεν πάει κανένας σε μία περιοχή που πάσχει να αναπτύξει κάτι από το μηδέν εάν δεν υπάρξει μια δημόσια πολιτική. Και εδώ θα ήθελα να πω το εξής. Ότι δεν αρκεί η προσφορά της δημόσιας περιουσίας για να ξεκολλήσει κάποιος τόπος ή για να αναπτυχθεί. Χρειάζεται και μία ευρύτερη πολιτική αναζωογόνησης και αναγέννησης. Γιατί δεν είναι μόνο το να πάρω ένα ακίνητο και να το αναπτύξω. Έχει να κάνει με το πως στηρίζω την επιχειρηματικότητα, πως αλλάζω τη δομή των ευκαιριών. Πως σε μια περιοχή μπορώ να προσφέρω νέες δυνατότητες. Θα σας δώσω ένα παράδειγμα από την Ελλάδα, και πάλι από την ΕΤΑ, σχετικά με τις ιαματικές πηγές, στην Υπάτη, στα Καμένα Βούρλα και αλλού. Αυτές κάποτε ήταν καλές για τους ηλικιωμένους που είχαν ρευματισμούς και, στο βαθμό που δεν υπήρχαν φάρμακα εκείνη την περίοδο, είχανε μια μεγάλη συρροή ατόμων, κυρίως τρίτης ηλικίας, που στήριζε αυτές τις τοπικές οικονομίες. Από τη στιγμή που κατέρρευσε όλο αυτό, βγήκαν τα φάρμακα για τα αρθρικά και τους ρευματισμούς και μειώθηκε η δυνατότητα του ΙΚΑ να αναγνωρίζει αυτού του είδους τις θεραπείες, οι εγκαταστάσεις αυτές υπέστησαν και υφίστανται μία μεγάλη ύφεση. Επομένως εκεί που υπάρχει δημόσια

περιουσία και μπορεί να αξιοποιηθεί, μπορεί κανείς να τη δώσει και με κάποιες προοπτικές. Ήδη σε κάποιες περιοχές, όπως στο Πλατύστομο, έγινε μία ξενοδοχειακή μονάδα που το γύρισε στην πιο σύγχρονη αντίληψη για το τι σημαίνει ιαματικός τουρισμός, που είναι το wellness, τα spa και οι σύγχρονες εξυπηρετήσεις, σε άλλου είδους αγορές δηλαδή. Ή το να παραχωρηθεί μία περιοχή, όπως είναι το Παλιούρι, και να αναζωογονηθεί ξανά η παλιά ξενοδοχειακή μονάδα που υπάρχει εκεί, έχει μία έννοια γιατί μπορεί να προσδώσει ζωντάνια σε όλη την περιοχή. Αντίστοιχα, σε μία πόλη μπορεί κάλλιστα σε μια περιοχή που είναι σε μεγάλη ύφεση ή που έχει προβλήματα, όπως για παράδειγμα στην Αθήνα μία τέτοια περιοχή είναι το κέντρο της, ή το εμπορικό τρίγωνο όπως λέγεται που αποτελεί μέρος του ιστορικού κέντρου, εκεί μπορεί με παρεμβάσεις να δοθούν ενισχύσεις σε μικρές επιχειρήσεις που χρειάζονται φθινό χώρο, να πάνε να εγκατασταθούν για ένα διάστημα, πέντε-δέκα χρόνια, με την προοπτική ότι θα ασχοληθούν με αντικείμενα τα οποία παρουσιάζουν μία καινοτομία. Υπάρχει μάλιστα ένα αντίστοιχο πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από το Jessica στην Αθήνα. Θέλω να πω λοιπόν ότι δεν αρκεί το να πεις ότι παραχωρώ τη

δημόσια περιουσία, πρέπει ταυτόχρονα να δημιουργήσει και ένα σύστημα πολιτικής που να μπορεί να δρα συμπληρωματικά και συνεργιστικά ώστε να μπορέσει να γίνει κάτι. Γιατί εάν είναι απλώς να δώσω το ακίνητό μου σε κάποιον επενδυτή και αυτός να φτιάξει κάτι και μετά να είναι έρμαιο του υφιστάμενου κακού συστήματος διοίκησης και διαχείρισης, δεν έχει κανένα νόημα. Ελπίζω να απάντησα στην ερώτησή σας.

Αθηνά Βιτοπούλου. Ναι φυσικά, και επί πλέον μου απαντήσατε εν μέρει και σε μία άλλη ερώτηση που ήθελα να σας κάνω σχετικά με το κατά πόσο οι επενδύσεις αγοράς ή μίσθωσης δημόσιας γης από ξένους ή εγχώριους επενδυτές μπορούν να δημιουργήσουν νέες σταθερές θέσεις εργασίας και να επιφέρουν ανάπτυξη, όπως οι άμεσες επενδύσεις στον πρωτογενή ή δευτερογενή τομέα; Ποια μπορεί να είναι τα οφέλη, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, για την τοπική ή/και εθνική οικονομία και ποιες αντίστοιχα οι πιθανές αρνητικές επιπτώσεις;

Χάρης Κοκκόσης. Εγώ θεωρώ ότι θα μπορούσαν. Στο Πέραμα, για παράδειγμα, έχουν μαζευτεί ναυπηγοεπισκευαστικές επιχειρήσεις, μικρές και μεσαίες, μερικές εξαιρετικά προβληματικές, γιατί έχουν όλα αυτά τα αγκάθια που υπάρχουνε γύρω μας στη χώρα μας σε σχέση με το τι επιτρέπεται και τι δεν επιτρέπεται να γίνει. Παρά το ότι η ναυτιλία έχει φύγει πια από τον

Πειραιά, παρόλα αυτά παίζουν ένα ρόλο πολύ σημαντικό σε τοπικό επίπεδο γιατί προσφέρουν θέσεις εργασίας σε πολύ κόσμο. Αυτές λοιπόν είναι καθηλωμένες γιατί δεν μπορούν να κάνουν καμία επένδυση, καμία επέκταση, γιατί χρειάζεται να κάνουν επεμβάσεις στην παραλιακή ζώνη που διέπεται από το καθεστώς του παλιού και του νέου αιγιαλού και η διαδικασία έχει μπλοκάρει. Αυτό είναι ένα παράδειγμα. Ή να σας πω και κάτι άλλο. Παραχώρηση δημόσιας περιουσίας. Αλλά δεν είναι μόνο ζήτημα παραχώρησης. Είναι και ζήτημα αξιοποίησης, γιατί μπορεί και το δημόσιο το ίδιο να την αξιοποιήσει. Να αναφέρω για παράδειγμα το τεχνολογικό πάρκο στο Λαύριο που το έχει αναλάβει το Πολυτεχνείο. Έχει φτιάξει μέσα το Μουσείο και εκθεσιακούς και συνεδριακούς χώρους κλπ., έχει φτιάξει και χώρους όπου έχουν εγκατασταθεί επιχειρήσεις που ασχολούνται με νέες τεχνολογίες. Η επέμβαση αυτή έχει δώσει σημαντική ζωή σε μία περιοχή που ήταν πεθαμένη βιομηχανικά. Και βέβαια το καινούριο λιμάνι που έγινε τώρα προσφέρει επίσης μια αντίστοιχη ζωή. Άρα υπάρχει τρόπος να αξιοποιήσει κανείς τη δημόσια περιουσία. Δε σημαίνει ότι κάθε φορά που παραχωρώ ένα ακίνητο σε κάποιον εξασφαλίζω ότι αυτό θα

συμβάλλει ουσιαστικά στην ανάπλαση της περιοχής. Θα πρέπει να το ενσωματώσω σε μια ευρύτερη πολιτική αναζωογόνησης, ώστε να μπορώ να προσφέρω και κίνητρα σε επιχειρήσεις να εγκατασταθούν εκεί. Να τις διευκολύνω. Να φτιάξω και πεζόδρομους, να φτιάξω χώρους για να μπορούν να λειτουργούν καλύτερα. Εξαρτάται από το ύφος της κάθε παρέμβασης. Δεν πιστεύω σε λύσεις τύπου άσπρο ή μαύρο, δηλαδή ή έτσι ή αλλιώς. Πιστεύω ότι χρειάζεται μια συγκροτημένη και συντονισμένη προσπάθεια, και εκεί μέσα ο καθένας, και το δημόσιο και το ιδιωτικό, μπορούν να βρουν ρόλους και να συνεργαστούν. Όπως ξέρουμε όμως στη χώρα μας το βασικό μας πρόβλημα είναι ότι δεν έχουμε μηχανισμούς που να λύνουν προβλήματα, που να παίρνουν αποφάσεις. Ο καθένας προσπαθεί να κατοχυρώσει το δικό του το μικρό συμφέρον και δεν κοιτάμε μπροστά.

Αθηνά Βιτοπούλου. Έχετε δίκιο σε αυτό. Πιστεύετε όμως ότι υπό αυτές τις συνθήκες ύφεσης και οικονομικής κρίσης μπορεί η πολιτική αξιοποίησης-ιδιωτικοποίησης της δημόσιας περιουσίας που υιοθετείται να αποτελέσει από μόνη της ελκυστικό παράγοντα για επενδύσεις; Ποιες άλλες συνθήκες μπορούν να συντελέσουν σε αυτό; Ποια είναι η γνώμη σας με βάση τη διεθνή εμπειρία και το γενικότερο

επενδυτικό πλαίσιο της Ελλάδας, όπως αυτό έχει πλέον διαμορφωθεί;

Χάρης Κοκκώσης. Όχι, προφανώς δεν αρκεί μόνο η διάθεση των ακινήτων στην αγορά. Και φυσικά το γενικότερο επενδυτικό πλαίσιο παίζει πολύ σημαντικό ρόλο. Ας υποθέσουμε ότι μου δίνουν ένα χώρο και μου λένε ‘φτιάξε ένα πολιτιστικό κέντρο που θα βοηθήσει την πόλη’ κλπ. Εάν για να πάρω τις άδειες που χρειάζονται θα πρέπει να περάσω από χίλια δύο κύματα και δεν μου εξασφαλίζεται ότι το Αρχαιολογικό Συμβούλιο ή το Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος ή η Πολεοδομία θα αποφασίσουν έγκαιρα σχετικά με την έγκρισή τους, ή ότι αυτοί είναι οι όροι κλπ., και ότι ο καθένας δεν θα κοιτάξει να κάνει το δικό του μπαϊράκι εκεί, δεν θα μπορέσει να γίνει τίποτα.

Αθηνά Βιτοπούλου. Ναι βέβαια. Από την άλλη όμως, πρόσφατες ρυθμίσεις, όπως για παράδειγμα ο νόμος για τις fast track επενδύσεις, είχαν ως στόχο να προσφέρουν μία ευελιξία στο υπάρχον επενδυτικό πλαίσιο.

Χάρης Κοκκώσης. Τίποτα. Αυτά είναι ψυχολογικά. Κάποια ψήγματα ενδεικτικά που προσπαθούν να δείξουν ότι αλλάζει ο τρόπος. Αν δεν αλλάξουμε, τι fast track; Αν δεν έχουμε ξεκαθαρίσει τι είναι βασικό και τι δεν

είναι βασικό. Αν ο κάθε αρχαιολόγος ή ο κάθε δασολόγος ή ο κάθε περιβαλλοντολόγος μπορεί να έχει το απόλυτο ναι ή όχι και δεν υπάρχει ένα σημείο αναφοράς, ένας τρόπος διαβούλευσης που να μπορεί να βγάλει το ναι ή το όχι και ο καθένας κατοχυρώνεται, δεν πρόκειται να κάνουν τίποτα τα fast truck. Τα fast track μέχρι στιγμής έχουν λειτουργήσει σαν τροχονόμοι. Δηλαδή απλώς κυνηγάνε τις υπηρεσίες να επισπεύσουν τις αποφάσεις. Δεν επιλύουν τα θέματα. Το fast track προϋποθέτει και αλλαγή στις διαδικασίες. Δεν μπορεί για παράδειγμα η αρχαιολογική υπηρεσία, και τη χρησιμοποιώ ως παράδειγμα γιατί είναι από τις πιο σοβαρές συνήθως στις θέσεις της, να εμμένει κάποιες φορές – πολλές φορές βέβαια έχει απόλυτο δίκιο – σε ακραίες θέσεις και ακραίες αντιλήψεις. Γι' αυτό με βλέπετε έτσι προβληματισμένο.

Αθηνά Βιτοπούλου. Ας περάσουμε σε ένα άλλο ζήτημα που το θεωρώ πολύ σημαντικό. Μία από τις βασικές αρνητικές επιπτώσεις των μεγάλων επεμβάσεων αστικής αναγέννησης, που υλοποιήθηκαν διεθνώς σε δημόσιες εκτάσεις ή εκτάσεις που τις διαχειρίζονται δημόσιοι ή ημι-δημόσιοι οργανισμοί, ήταν η «υπερπροσφορά» μονολειτουργικής ή πολυλειτουργικής αναπτυγμένης γης (οικιστικό ή γραφειακό απόθεμα, χώροι υπηρεσιών, κατανάλωσης, τουρισμού κλπ.) με διογκωμένη υπεραξία, η οποία με τη

σειρά της οδήγησε σε νέες μορφές κρίσης. Εκτιμάτε ότι η μαζική είσοδος στην αγορά σημαντικού αποθέματος δημόσιας περιουσίας, εκτάσεων και ακινήτων, όπως συμβαίνει με την πολιτική που υιοθετήθηκε στην Ελλάδα βάσει τουλάχιστον της πληροφόρησης που υπάρχει στην ιστοσελίδα του ΤΑΙΠΕΔ,, θεωρείτε ότι ενέχει τον κίνδυνο αναζωπύρωσης των προβλημάτων που οδήγησαν σε πολλές περιπτώσεις στην παρούσα μορφή της οικονομικής κρίσης; Τι αντίκτυπο μπορεί να έχει κατά τη γνώμη σας η πολιτική αυτή σε μία σχεδόν «πεθαμένη» αγορά ακινήτων όπως αυτή την περίοδο στην Ελλάδα;

Χάρης Κοκκώσης. Υπάρχει ένα μεγάλο θέμα εκεί, γιατί όντως αυτή τη στιγμή η αγορά ακινήτων δεν υπάρχει. Με την έννοια ότι υπάρχει μια υπερπροσφορά και στα ιδιωτικά ακίνητα, πολύ δε περισσότερο και στου δημοσίου, γιατί όποιος δημόσιος φορέας έχει ένα ακίνητο, κοιτάει να το βάλει και αυτός τώρα στην αγορά για να μπορέσει να έχει τρόπο να το αξιοποιήσει. Αλλά και όλοι οι ιδιώτες προσφέρουν ακίνητα μικρά, μεγάλα, μεγαλύτερα, και αυτό είναι ένα θέμα, αυτό είναι ένα μεγάλο πρόβλημα. Το αντιμετωπίζει το ΤΑΙΠΕΔ ήδη, όπως ξέρουμε, έχοντας βγάλει τόσα ακίνητα, όπως αυτό στην Αφάντου στη Ρόδο που πρόκειται για πολύ μεγάλη έκταση. Μόνο στο Παλιούρι κατόρθωσε να δοθεί μέχρι σήμερα. Κατά τα άλλα υπάρχει ένα θέμα, αλλά στο βαθμό που θα αρχίσει να κινείται κάπως η αγορά

ακινήτων στο μέλλον, δηλαδή θα έχει ο κόσμος πρόσβαση σε δάνεια, νομίζω η αγορά θα κινηθεί. Δηλαδή αυτή τη στιγμή, η φούσκα υπάρχει από την άλλη μεριά, από την πλευρά της προσφοράς. Υπάρχει θεωρητικά ζήτηση, η οποία δεν έχει εκδηλωθεί ακόμα, καθώς είναι όλοι επιφυλακτικοί. Πιστεύω ότι αυτή την περίοδο ειδικά πάνε όλοι στα πολύ σίγουρα, στα λιμάνια, στα αεροδρόμια κλπ. Σε αυτά τα ακίνητα τα οποία είναι πιο σύνθετα και έχουν έναν ρόλο να συμβάλουν και στην κοινωνική δικαιοσύνη και προσβασιμότητα σε υπηρεσίες είναι ακόμα πιο δύσκολα. Εκεί, είναι ένα θέμα το οποίο ακριβώς απαιτεί μία συγκροτημένη πολιτική στήριξης αυτής της προσπάθειας αξιοποίησης των ακινήτων. Όταν βγουν αυτά στην αγορά, δεν φοβάμαι τη φούσκα από την άλλη μεριά, δηλαδή να υπάρξει μία υπερμεγέθυνση σε σχέση με αυτού του είδους τις δραστηριότητες. Αυτό έγινε. Το περάσαμε την περασμένη εικοσαετία, όπου έγιναν πολλές φούσκες, φούσκες με τα Πανεπιστήμια και τα ΤΕΙ, 24 Πανεπιστήμια και 16 ΤΕΙ, το περάσαμε σε διάφορους θεσμούς, κέντρα υγείας, αγροτικές αγορές και πολλά άλλα. Έγιναν υπερβολικά πολλές επενδύσεις για παράδειγμα που είναι ζώνες καινοτομίας, ζώνες επιχειρηματικότητας, που απεδείχθησαν

ότι δεν μπορέσανε να σταθούν. Ήδη αν θυμάμαι καλά στη Θεσσαλονίκη, προς το αεροδρόμιο, υπάρχουν τρεις ζώνες: το ΝΟΗΣΙΣ, το ΕΚΕΤΑ και η Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας, η κάθε μια υπό διαφορετικό καθεστώς διαχείρισης, και όλες αυτές είναι ζώνες που έγιναν για να στηρίξουν την καινοτομία και την επιχειρηματικότητα, αλλά χωρίς απαραίτητα έναν συντονισμό ή συνέργειες. Εκεί υπήρξε όντως μία υπερπροσφορά δημιουργίας σε αυτές τις συνθήκες, αλλά νομίζω ότι είμαστε μακριά ακόμα από αυτή τη φάση. Για τέσσερα, πέντε, ίσως δέκα χρόνια ακόμα δεν θα έχουμε τέτοιο πρόβλημα. Αλλά υπάρχει ο κίνδυνος. Υπάρχει ο κίνδυνος να δημιουργηθούν δηλαδή παραπάνω υποδομές, υπερβολικού μεγέθους υποδομές, σε σχέση με αυτό που έχει ανάγκη ένας τόπος. Για παράδειγμα, να πάει κάποιος Δήμος ή κάποια περιφέρεια και να κάνει μία παρέμβαση η οποία να αποδειχθεί ότι είναι πολύ μεγαλύτερη απ' ότι μπορεί να απορροφηθεί από την αγορά. Και εκεί υπάρχει ένας κίνδυνος.

Αθηνά Βιτοπούλου. Ειδικότερα επειδή σε πολλές περιπτώσεις πρόκειται για πολύ μεγάλες εκτάσεις, οπότε αυτό μπορεί να παρασύρει τους φορείς διαχείρισης, τους επενδυτές ή ακόμα και τους μελετητές. Για παράδειγμα, τα προγράμματα που είχαν καταρτιστεί με βάση τα ΓΠΣ των Δήμων για την

αξιοποίηση των στρατοπέδων στη Θεσσαλονίκη περιείχαν σε κάποιες περιπτώσεις μία υπερσυγκέντρωση δημοσίων λειτουργιών, για τις οποίες δεν ήταν βέβαιο ότι υπήρχε ανάγκη, παρά βέβαια τις σημαντικές ελλείψεις σε υποδομές που αντικειμενικά αντιμετώπιζαν οι Δήμοι. Συμφωνώ δηλαδή μαζί σας ότι είναι ορατός ο κίνδυνος, ειδικότερα καθώς στην Ελλάδα δεν υπάρχει συνήθως και πολύ καλός προγραμματισμός.

Χάρης Κοκκώσης. Υπάρχει ένας τέτοιος κίνδυνος. Υπάρχει. Να σας πω ποιος είναι ο κίνδυνος? Να αρχίσει να βγάζει το ΤΑΙΠΕΔ ακίνητα από εδώ και από εκεί και ότι πιάσει. Να αρχίσει οποιοσδήποτε άλλος φορέας να κάνει το ίδιο. Υπάρχει ο κίνδυνος να καθίσει το σύστημα. Είναι ορατός. Ιδίως μέσα στις πόλεις. Γιατί αν πρόκειται για διάσπαρτα ακίνητα, κάποιο θα πετύχει, δεν θα υπάρξει τόσο μεγάλη επιρροή. Αλλά όταν είναι πολλά μαζί, ταυτόχρονα, αυτό ενέχει σοβαρό κίνδυνο. Αλλά αυτό προϋποθέτει προγραμματισμό.

Αθηνά Βιτοπούλου. Εσείς γνωρίζετε εάν αυτή η παράμετρος απασχολεί καθόλου το ΤΑΙΠΕΔ; Ή το μόνο που τους ενδιαφέρει είναι το πώς θα μπορέσουν να πουλήσουν τα ακίνητα;

Χάρης Κοκκώσης. Το ΤΑΙΠΕΔ το γνωρίζει αυτό για τα ακίνητα που διαχειρίζεται το ίδιο. Αλλά από εκεί και πέρα, όλοι οι άλλοι που θα βγούνε, για παράδειγμα η Τράπεζα Πειραιώς ή η

Alpha Bank και βγάζουν και αυτοί ακίνητα δικά τους. Προφανώς δεν μπορεί να αξιοποιηθεί όλο αυτό το απόθεμα το οποίο υπάρχει. Αλλά δεν υπάρχει τρόπος να γίνει μια συγκροτημένη πολιτική. Ακόμα και το ΤΑΙΠΕΔ, απ' όσο γνωρίζω, προσπαθεί να πιαστεί απ' όπου μπορεί να πιαστεί αυτή τη στιγμή. Δεν έχει προτεραιότητες. Θα βγάλω αυτό πρώτα και μετά θα βγάλω το άλλο. Φοβάμαι ότι αντιδρούν στην πίεση της συγκυρίας και δεν προχωρούν με βάση μία στρατηγική. Βέβαια αυτοί μπορεί να λένε άλλα, αλλά η δική μου άποψη είναι αυτή.

Αθηνά Βιτοπούλου. Νομίζω ότι συμφωνώ μαζί σας. Καθώς έχουμε θέξει το ζήτημα του προγραμματισμού των επεμβάσεων αξιοποίησης δημοσίων ακινήτων, θα ήθελα να σας ρωτήσω ακόμη μήπως γνωρίζετε εάν το ΤΑΙΠΕΔ πριν ανακοινώσει την πρόσκληση ενδιαφέροντος για ένα ακίνητο έχει ήδη κάνει κάποιου είδους προγραμματισμό ή μελέτη σχετικά με την αξιοποίησή του; Εννοώ όσον αφορά στις πιθανές χρήσεις, στους σχετικούς όρους και περιορισμούς, στα βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα οφέλη από την επένδυση κλπ.

Χάρης Κοκκώσης. Ναι, βέβαια. Έχει αναθέσει σε τράπεζες, που έχουν η κάθε μία από έναν σύμβουλο χρηματοοικονομικό, έναν σύμβουλο νομικό, έναν τεχνικό-πολεοδομικό χωροταξικό, και έναν σε real estate, να

κάνουν σενάρια και να παρουσιάσουν ένα περίγραμμα του τι θα μπορούσε να περιμένει κανείς από αυτού του είδους την αξιοποίηση και ποια θα ήταν τα έσοδα. Το πρόβλημα του ΤΑΙΠΕΔ, κατά την προσωπική μου άποψη, είναι ότι έχει απλωθεί σε πάρα πολλά πράγματα. Δεν μπορεί η ίδια εταιρεία να διαχειρίζεται τα ακίνητα και να διαχειρίζεται και την ΕΥΔΑΠ, η τον ΟΛΠ, ή τα αεροδρόμια κλπ. Είναι ετερόκλητα πράγματα αυτά. Και δε νομίζω ότι έχει τέτοια οργάνωση και δομή που να μπορέσει να ασχοληθεί με όλα αυτά επαρκώς. Αλλά αυτό έχει να κάνει με το πώς είναι οργανωμένο αυτή τη στιγμή.

Αθηνά Βιτοπούλου. Εννοείτε ότι ίσως τελικά να του παραχωρήσανε τη διαχείριση πολύ περισσότερων ακινήτων απ' ό,τι θα έπρεπε σε πρώτη φάση.

Χάρης Κοκκώσης. Ναι, ακριβώς.

Αθηνά Βιτοπούλου. Θα ήθελα να συζητήσουμε ένα ακόμη ζήτημα που σχετίζεται με τις σημαντικές αντιδράσεις τοπικών παραγόντων και κυρίως κινημάτων πολιτών που συνοδεύουν τις παλαιότερες αλλά και τις πιο πρόσφατες προσπάθειες αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στην Ελλάδα. Θεωρείτε ότι πρόκειται για ένα γενικό φαινόμενο ή αφορά αποκλειστικά την ελληνική πραγματικότητα, καθώς η αντίδραση αυτή πηγάζει από την έλλειψη εμπιστοσύνης απέναντι στο κράτος και

τους φορείς που διαχειρίστηκαν μέχρι σήμερα τη δημόσια περιουσία;

Χάρης Κοκκώσης. Σωστά το λέτε. Και αντιστρόφως και το κράτος έχει έλλειψη εμπιστοσύνης απέναντι στους πολίτες.

Αθηνά Βιτοπούλου. Ακριβώς. Είναι ένας φαύλος κύκλος. Στο βαθμό λοιπόν που η ύπαρξη της δημόσιας περιουσίας μπορεί να εξασφαλίσει την παροχή κοινωνικών αγαθών, ποιος πιστεύετε ότι θα μπορούσε να είναι ο ρόλος των τοπικών παραγόντων και των κοινωνικών κινημάτων στην πολιτική αξιοποίησής της; Σε τι θα μπορούσαν να στοχεύσουν ή τι θα μπορούσαν να αντιπροτείνουν πέρα από την αντίδραση στην προτεινόμενη στρατηγική ιδιωτικοποίησης;

Χάρης Κοκκώσης. Θα μπορούσαν να παίξουν σημαντικό ρόλο. Εδώ είναι ένα μεγάλο θέμα έλλειψης αυτού που λέμε governance, δηλαδή μηχανισμών διακυβέρνησης, τρόπων δηλαδή να μπορεί κανείς να ακούσει τους άλλους, πέρα από τις τυπικές διαδικασίες διαβούλευσης, που συνήθως τις γράφουν στα παλιά τους τα παπούτσια. Να μπορέσει να πάρει τα θετικά και να προσαρμόσει αντίστοιχα τις δράσεις, όποιος κι αν είναι, ιδιώτης ή δημόσιο, στο τι γίνεται. Εγώ είμαι πολύ σκεπτικός σε σχέση με τις προθέσεις και τις τακτικές πολλών από αυτές τις ομάδες, όχι όλων βέβαια, είτε λέγονται προστασία περιβάλλοντος, είτε

πολιτιστικοί σύλλογοι, ή οτιδήποτε άλλο, οι οποίες έχουν έναν πολύ ουσιαστικό ρόλο σε όλες τις ανεπτυγμένες χώρες, αλλά σε εμάς δυστυχώς δεν τον έχουν καταλάβει ακόμα, ή δεν τον έχουν ασκήσει με την υπευθυνότητα που θα έπρεπε. Γιατί ο ρόλος τους είναι να αναδείξουν τα ειδικά προβλήματα, κοινωνικής προσβασιμότητας σε υπηρεσίες, κοινωνικής δικαιοσύνης, προστασίας περιβάλλοντος, προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς κλπ., αλλά και ενίσχυσης της ταυτότητας ενός τόπου. Υπάρχουν φορείς που το κάνουν και το κάνουν σωστά και αποτελεσματικά, αλλά μία μεγάλη πλειονότητα είναι φορείς αντίδρασης. Αντίδρασης σε οτιδήποτε πάει να αλλάξει γύρω μας. Επίσης σε θέματα επενδύσεων είναι συχνά αντίδραση που σχετίζεται με το ότι εκπροσωπεί συμφέροντα τρίτων. Τι θέλω να πω. Ας χρησιμοποιήσω ένα παράδειγμα εκτός τουρισμού. Στην Κρήτη, που έχει μεγάλο πρόβλημα με την ενέργεια, το Υπουργείο Ανάπτυξης έχει αποφασίσει να φτιάξει μία μεγάλη ζώνη με ΑΠΕ, με Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, ανεμογεννήτριες κλπ. Θυμάμαι λοιπόν είχα παρευρεθεί σε μία συζήτηση χωροταξικού ενδιαφέροντος που είχε γίνει, με αντιδράσεις όλων των τοπικών φορέων: οι βοσκοί υποστήριζαν ότι οι

κατσίκες τους επηρεάζονταν από τις ανεμογεννήτριες – οι οποίες είχαν τοποθετηθεί πιλοτικά – και δεν είχαν παραγωγικότητα σε γάλα, οι οικολόγοι λέγανε ότι επηρεάζονταν τα πουλιά, οι τοπικοί πολιτιστικοί φορείς ότι χαλάνε το τοπίο. Ενδεχομένως όλοι αυτοί έχουν εν μέρει δίκιο. Το θέμα όμως είναι ότι μετά από ένα δίωρο, στη συζήτηση που ακολούθησε, φάνηκε στην πράξη ότι πίσω από όλα αυτά κρυβόταν το γεγονός ότι ο καθένας είχε ένα οικοπεδάκι και ήθελε να το αξιοποιήσει με τρόπο που να μην επηρεάζεται από τη λειτουργία των ΑΠΕ. Και ξέρουμε ότι η Κρήτη είναι μια περιφέρεια που έχει ανάγκη από ενέργεια, καθώς έχουνε σοβαρό έλλειμμα, και χρόνια τσακώνονται για το που θα γίνει το δεύτερο εργοστάσιο και δεν βρίσκουν γι' αυτό άλλωστε στραφήκανε προς τις ανανεώσιμες πηγές. Αντίστοιχα να σας πω και ένα άλλο παράδειγμα. Στον Καϊάφα, στην Ηλία. Η ΕΤΑ έχει εκεί μία μεγάλη έκταση, με μία καταπληκτική λίμνη και μία ιαματική πηγή, η οποία στη μέση της έχει ένα νησάκι και κάποια καταλύματα για ηλικιωμένους που πηγαίνουν και κάνουν τα ιαματικά τους λουτρά. Όταν έγινε η μεγάλη πυρκαγιά το 2007, κάηκε ένα μέρος της έκτασης και τότε ανέθεσε η ΕΤΑ στη δασική υπηρεσία να κάνει μια μελέτη αποκατάστασης

του δάσους, ένα σπάνιο δάσος με κουκουναριές. Έγινε η μελέτη, άρχισε να εφαρμόζεται και η WWF Ελλάς, που είναι μια σοβαρή περιβαλλοντική οργάνωση, πήγε στα δικαστήρια γιατί υποστήριζε ότι δεν έπρεπε να μαζέψουν τα καμένα ξύλα, αλλά έπρεπε να τα αφήσουν να σαπίσουν επί τόπου για να γίνει η αναζωογόνηση του δάσους. Αυτή είναι μία πάγια αντιδικία μεταξύ περιβαλλοντολόγων και δασολόγων για το πώς αναζωογονείται ένα δάσος. Παρόλο που είχε γίνει μελέτη της δασικής υπηρεσίας και υπήρξε εποπτεία του δασαρχείου. Υπάρχουν ατέλειωτες τέτοιες περιπτώσεις. Τώρα, όλα αυτά τα λέω με την εξής έννοια. Βεβαίως οι εταίροι έχουν έναν πολύ σημαντικό ρόλο σε κάθε κοινωνία και επιβάλλεται να έχουν, γιατί εμπλουτίζουν το διάλογο, ο οποίος δεν μπορεί να αφεθεί μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα έτσι απλά. Πρέπει να μπορέσει να εκφραστεί και η τοπική κοινωνία, με έναν σωστό τρόπο βέβαια. Αλλά θα πρέπει όμως, φαντάζομαι, να υπάρχουν σωστές διαδικασίες ώστε να επιβάλουν κάποια στιγμή να ολοκληρώνεται ο διάλογος, να βρίσκεται μια συμβιβαστική λύση, να προχωράνε τα πράγματα γιατί αλλιώς θα μένουν απλώς στην αντιδικία και στη διαμαρτυρία. Και χάνουν και την αξία τους πια αυτοί οι φορείς όταν δεν

μπορούν να συμβάλουν με κάποιον τρόπο αλλά μόνο αντιδρούν. Δηλαδή ενώ έχουν έναν πολύ ζωτικό ρόλο, μειώνεται κοινωνικά η εικόνα τους.

Αθηνά Βιτοπούλου. Νομίζω ότι επανερχόμαστε στο ζήτημα που αναφέρατε προηγουμένως σχετικά με την έλλειψη συνεργασίας και συνέργειας που χαρακτηρίζει την ελληνική κουλτούρα.

Χάρης Κοκκώσης. Δεν έχουμε μάθει σε αυτή τη χώρα να συνεννοούμαστε...

Αθηνά Βιτοπούλου. Θα ήθελα επίσης την άποψή σας σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Πως κρίνετε δηλαδή το ευέλικτο πλαίσιο χωροθετικών ρυθμίσεων και διαδικασιών υλοποίησης που αφορούν επενδύσεις αξιοποίησης δημοσίων ακινήτων, κατά παρέκκλιση από τα εγκεκριμένα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια και τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης (Ν 3985/2011 και Ν 3986/2011 - μεσοπρόθεσμο πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής 2011-2015 και μέτρα εφαρμογής του, Ν 3894/2010 για τις αποκαλούμενες "Fast truck" επενδύσεις); Ποια θεωρείτε ως θετικά και ποια ως αρνητικά σημεία του πλαισίου και τι επιπτώσεις εκτιμάτε ότι μπορεί να έχει στην αστική και χωρική ανάπτυξη αλλά και στην προστασία του περιβάλλοντος; Θεωρείτε ότι τα νέα, για τα ελληνικά δεδομένα, χρηματοοικονομικά εργαλεία και τρόποι διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων και ειδικότερα δημοσίων ακινήτων, που εισήχθησαν εδώ και πάνω από 10 χρόνια αλλά άρχισαν να εφαρμόζονται σχετικά πρόσφατα (Ν 2778/1999 για τη σύσταση ΕΕΑΠ, Ν 3389/2005 για τα ΣΔΙΤ, Ν 3581/2007

για τα εργαλεία sale and lease back, leasing και PFI) θα λειτουργήσουν δημιουργώντας ρήξη με τους παραδοσιακούς τρόπους ανάπτυξης ακινήτων ή παράλληλα με αυτούς;

Χάρης Κοκκώσης. Ας ξεκινήσω με το δεύτερο που το θεωρώ πιο εύκολο. Εγώ νομίζω ότι πρόκειται για εργαλεία τα οποία έχουν αποδειχθεί παγκοσμίως ότι μπορούν να λειτουργήσουν και θεωρώ ότι μπορούν να λειτουργήσουν και στη χώρα μας συμπληρωματικά και σε συνέργεια και με τα άλλα πιο κλασικά εργαλεία. Ως προς το πρώτο, πιστεύω ότι σε αυτή την κρίσιμη φάση ήταν απαραίτητα αυτά τα λεγόμενα βραχυκυκλώματα των διαδικασιών, τα fast truck, γιατί στην ουσία περί αυτού πρόκειται, καθώς έχουμε ένα θεσμικό πλαίσιο για την πολεοδομία-χωροταξία που είναι εξαιρετικά άκαμπτο, ιεραρχικό, παλαιού τύπου, που πιστεύει σε ιεραρχίες σχεδίων, σε αλληπάλληλα επίπεδα, εθνικά, περιφερειακά, τοπικά, και με μία πληθώρα από εργαλεία, ΠΟΤΑ, ΣΧΟΟΑΠ, ΠΕΡΠΟ κλπ., που το ένα προϋποθέτει την εναρμόνιση με όλα τα άλλα και αυτό δε γίνεται ποτέ. Και όπως ξέρουμε ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός έχει αποτύχει. Εγώ λυπάμαι που, όταν διδάσκω τα παιδιά στο Τμήμα Χωροταξίας στη Θεσσαλία, τους λέω ότι είμαστε σε ένα επάγγελμα από τα πιο αποτυχημένα, εμείς και οι

συγκοινωνιολόγοι, σε σχέση δηλαδή με την αποτελεσματικότητά μας σαν επαγγελματίες, σαν επιστήμονες. Γιατί έχουμε εφεύρει ένα σύστημα το οποίο δεν περπατάει. Και ευτυχώς, απ' ότι ακούμε, γίνεται μία προσπάθεια επανασχεδιασμού αυτού του συστήματος. Διότι δεν μπορεί όλο αυτό το ιδεατό σύστημα να λειτουργήσει. Δεν λειτούργησε ποτέ, ούτε ακόμα την εποχή του άκρατου κρατικισμού σε όλες τις κοινωνίες. Να πρέπει το τοπικό να είναι εναρμονισμένο με το περιφερειακό, το περιφερειακό με το εθνικό και όλα αυτά. Επομένως ήταν απαραίτητο τώρα να γίνουν αυτά τα βραχυκυκλώματα, δηλαδή τα λεγόμενα fast truck, ότι παρακάμπτω δηλαδή ή δημιουργώ εργαλεία τα οποία στην ουσία οδηγούν σε αποφάσεις ώστε να μπορώ εύκολα να βγάλω άκρη με τα σχέδια, όπως τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) ή τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ). Αυτά είναι διαδικασίες παράκαμψης. Όμως δεν μπορεί μία κοινωνία να βασίζεται στην παράκαμψη. Μπορεί προσωρινά να διευκολύνουν, αλλά δεν μπορεί να στηριχθεί οποιαδήποτε ανάπτυξη σε διαδικασίες παράκαμψης του συστήματος. Δεν ξέρω αν είναι σαφές αυτό που θέλω να πω.

Αθηνά Βιτοπούλου. Σαφές είναι. Θεωρείτε δηλαδή ότι οι διαδικασίες παράκαμψης μπορούν να λειτουργήσουν προσωρινά αλλά στην πραγματικότητα θα πρέπει να μας απασχολήσει το πώς θα διαμορφωθεί ένα συνολικό πλαίσιο που θα μπορεί να λειτουργήσει μελλοντικά, λαμβάνοντας υπόψη τα θετικά ή τα αρνητικά που θα προκύψουν από αυτές τις διαδικασίες παράκαμψης, καθώς και το τι πρέπει να ενσωματωθεί και τι να απορριφθεί.

Χάρης Κοκκώσης. Ακριβώς.

Αθηνά Βιτοπούλου. Θα ήθελα να σας θέσω μία τελευταία, λίγο γενικότερη ερώτηση, σχετικά με την πρακτική απόκτησης γης (αγοράς ή μίσθωσης) και ειδικότερα δημόσιας γης σε φτωχά ή υποανάπτυκτα κράτη από ξένους επενδυτές, κάτι βέβαια που αποτελεί ένα διαχρονικό φαινόμενο. Πώς πιστεύεται ότι συνδέεται με το γενικότερο ζήτημα της ιδιωτικοποίησης των κοινών αγαθών; Θεωρείτε ότι η πολιτική ιδιωτικοποίησης της δημόσιας περιουσίας με επείγοντα χαρακτήρα που υιοθετήθηκε με αφορμή την κρίση στην Ελλάδα αποτελεί μία έκφανση της γενικότερης αυτής τάσης ή μία ειδική περίπτωση που πηγάζει από τις ιδιαιτερότητες των ελληνικού πλαισίου που οδήγησαν στην κρίση;

Χάρης Κοκκώσης. Αυτό είναι ένα μεγάλο θέμα. Όπως ξέρετε δεν είναι μόνο οι αναπτυσσόμενες χώρες που έχουν αυτού του είδους τις προσεγγίσεις. Και πολλές αναπτυγμένες χώρες έχουν ακολουθήσει τα αντίστοιχα, και στις χώρες της πρώην ανατολικής Ευρώπης έγιναν τέτοιες παρεμβάσεις και στην ίδια τη Γερμανία

έγιναν, και μάλιστα πολύ δραστικές παρεμβάσεις. Και στην Πορτογαλία έχουν προχωρήσει πολύ. Δηλαδή είναι πολιτικές που ακολουθούνται γενικά σε πολλά μέρη του κόσμου. Δεν είναι αντικείμενο μόνο των χωρών υπό ανάπτυξη. Σίγουρα αυτά ενεργοποιούνται περισσότερο σε περιόδους κρίσης, παρά σε περιόδους αύξησης. Αν και σε πολλά μέρη έχει γίνει και σε περιόδους αύξησης. Θα αναφερθώ τώρα σε ένα ακραίο παράδειγμα. Η Μεγάλη Βρετανία επί Θάτσερ τι έκανε; Κατόρθωσε και έκανε τη British Railways, μία εταιρεία που ήταν ανεπαρκέστατη και προβληματική, όχι βέβαια τόσο προβληματική όσο ο δικός μας ο ΟΣΕ, μία σούπερ υπηρεσία για τους ανθρώπους ώστε να έχουν πρόσβαση σε καλύτερες υπηρεσίες. Το ίδιο έγινε και με τα αεροδρόμια κλπ. Δηλαδή και σε ανεπτυγμένες οικονομίες ακολουθείται αυτή η πολιτική, όχι μόνο στις αναπτυσσόμενες. Και δεν το βλέπω εγώ σαν υφαρπαγή. Υφαρπαγή γίνεται ξέρετε που; Στις υπανάπτυκτες χώρες από τη μία μεριά, αλλά και στις περιοχές όπου οι αγκυλώσεις δεν αφήνουν να γίνει τίποτα. Αν θα είναι υφαρπαγή ή αξιοποίηση, η διαφορά πιστεύω ότι βρίσκεται στο κατά πόσο μπορεί ένας τόπος να αξιοποιήσει αυτή την ευκαιρία, να κάνει και άλλα

πράγματα, να χτίσει γύρω από αυτό και να ξεκολλήσει την οικονομία. Δεν είναι πάντα επιτυχής κάθε προσπάθεια τέτοια, μπορεί να έχει και αποτυχίες. Υπάρχουν σίγουρα υφαρπαγές τέτοιου τύπου, αλλά αυτό εξαρτάται από το αν κρίνει κανείς πολύ σοβαρά τον κάθε επενδυτή, τον κάθε οργανισμό που αναλαμβάνει να κάνει κάτι, αν κοιτάζει την ιστορία του, αν έχει τις προϋποθέσεις και φυσικά από το αν το εντάξει σε μία γενικότερη στρατηγική. Να μην είναι «μπάτε σκύλοι αλέστε», γιατί τότε μπορεί να οδηγήσει πραγματικά σε υφαρπαγή.

Αθηνά Βιτοπούλου. Άρα θεωρείτε ότι τελικά είναι ζήτημα διαχείρισης.

Χάρης Κοκκώσης. Είναι δυστυχώς θέμα διαχείρισης. Μπορεί να είμαι πιο αισιόδοξος απ' ό,τι θα έπρεπε αλλά... Τι να υφαρπάξει κανείς για παράδειγμα από μία ιαματική πηγή που είναι πεθαμένη, έχει να κάνει ανακαίνιση εδώ και είκοσι χρόνια, υπολειτουργεί και δεν προσφέρει απολύτως τίποτα σε μια περιοχή. Είναι υφαρπαγή εάν τη δώσει κανείς σε κάποιον να τη διαχειριστεί; Δεν ξέρω... Εξαρτάται από τι όρους και πως θα κάνεις κάτι για να το αξιοποιήσεις, να κάνεις κάτι παραπάνω.

Αθηνά Βιτοπούλου. Υποθέτω ότι ο κίνδυνος αφορά κυρίως τις μεγάλες

εκτάσεις γης, αυτές που ονομάζουμε «φιλέτα», όπως για παράδειγμα το Ελληνικό ή διάφορες τουριστικά αξιοποιήσιμες δημόσιες εκτάσεις, στις οποίες άλλωστε εντοπίζεται κυρίως η σχετική κριτική, ή αφορά ακόμα και τις μεγάλες παραγωγικές εκτάσεις, κίνδυνο τον οποίο δε φαίνεται να αντιμετωπίζουμε άμεσα στην Ελλάδα.

Χάρης Κοκκώσης. Το Ελληνικό είναι μια πολύ μεγάλη ιστορία. Πρόκειται για μία τεράστια έκταση, αν και ήδη έχουν χωροθετηθεί μέσα κάποιες χρήσεις, όπως οι εγκαταστάσεις για τους Ολυμπιακούς Αγώνες 2004, μεταξύ των οποίων οι εγκαταστάσεις του Κανόε-Καγιάκ, το αμαξοστάσιο του τραμ, αλλά και ένα εκθεσιακό κέντρο στο παλιό κτίριο του αεροδρομίου, το ανατολικό, το κτίριο που σχεδίασε ο Saarinen. Και θυμάμαι ότι ο εκάστοτε Δήμος της γύρω περιοχής, ή ο Άλιμος ή το Ελληνικό, ήθελε να του παραχωρήσουν όλα τα κτίρια ώστε να μπορέσει να τα αξιοποιήσει. Έχετε δει ποτέ Δήμο να αξιοποιεί με έναν τρόπο της προκοπής την ακίνητη περιουσία του; Τι κάνουνε; Βάζουνε κάποιον δημοτικό σύμβουλο ή κάποιον αντιδήμαρχο να κάνει τα ρουσφέτια, και στο τέλος δεν αξιοποιείται. Κλασικό παράδειγμα το Πάρκο του Τρίτση, που ανέφερα πριν, το οποίο αποτελεί αποτυχία τέτοιου είδους. Τρεις Δήμοι δεν κατόρθωσαν να το διαχειριστούν, αν και δημιούργησαν και ειδικό φορέα

για το σκοπό αυτό. Ήταν ένα πάρκο με νερά και οικολογικό ενδιαφέρον που θα μπορούσε να αποτελεί σημαντικό χώρο αναψυχής για παιδιά και ενήλικες, αλλά δυστυχώς σήμερα είναι σε πολύ κακή κατάσταση. Το Ελληνικό λοιπόν, λόγω του μεγέθους του, αποτελεί ένα πρόβλημα. Θα δούμε τι πρόκειται να γίνει. Είναι προφανές ότι δεν μπορεί κανένας να αντέξει να το διαχειριστεί σαν πάρκο, νομίζω είναι δύο φορές περίπου σαν το Central Park της Ν. Υόρκης, άρα θα πρέπει να έχει και κάποιες δραστηριότητες. Υπάρχει βέβαια το Κανόε - Καγιάκ που είναι ένα κομμάτι αξιοποιήσιμης ολυμπιακής υποδομής. Σίγουρα κάποια δραστηριότητα θα πρέπει να υπάρχει ώστε να χρηματοδοτεί το υπόλοιπο τμήμα που θα παίζει το ρόλο ενός πάρκου σε μια ευρύτερη περιοχή που έχει μεγάλη ανάγκη από ζωτικό χώρο για τα παιδιά, για τους αθλητές, για τους κατοίκους. Αλλά είναι ένα θέμα το τι κάνεις με αυτές τις μεγάλες εκτάσεις μέσα στον αστικό χώρο, ένα πολύ μεγάλο θέμα. Τώρα, όσον αφορά τα τουριστικά αξιοποιήσιμα ακίνητα. Για παράδειγμα στο Παλιούρι η κατάσταση είναι ξεκάθαρη. Από την αρχική έκταση 800 στρεμμάτων απομείνανε 250, καθώς ένα μέρος της το χαρακτήρισε η δασική υπηρεσία ως δασικό και άρα δεν μπορεί να γίνει τίποτα εκεί. Ο

Γλαρόκαβος, που είναι ένα κομμάτι μοναδικό, θα μπορούσε να αξιοποιηθεί από τον τοπικό δήμο. Το είχε πάρει μάλιστα αλλά δεν έκανε τίποτα. Τα 250 στρέμματα που απέμειναν, εκείνη η καταπληκτική παραλία και το παλιό Ξενία, μπορεί να γίνουν μία αξιοπρεπής μονάδα που μπορεί να συμβάλει στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Αλλά υπάρχουν πολλά ακίνητα. Το Φανάρι στην Κομοτηνή είναι επίσης ένα πολύ ωραίο κομμάτι που μπορεί να γίνει ένα περιβαλλοντικό οικολογικό πάρκο, ενώ ένα τμήμα στην άκρη της έκτασης θα μπορούσε να μετατραπεί σε κάμπινγκ ώστε να μπορέσει να έχει και κάποια έσοδα. Αλλά δυστυχώς έχουμε μια αντίληψη ότι η έννοια του δημόσιου χώρου είναι κάτι το οποίο πρέπει ντε και καλά να επιβαρύνει πάντα το δημόσιο, το οποίο όμως δεν έχει πάντα τους πόρους να το αξιοποιήσει σωστά ή να το συντηρήσει. Πρέπει όμως να είμαστε θετικοί. Υπάρχουν σίγουρα και επιτυχημένα προγράμματα και επιτυχημένες παρεμβάσεις.

Αθηνά Βιτοπούλου. Όντως, πρέπει να διατηρούμε έναν βαθμό αισιοδοξίας, αν και δεν είναι εύκολο στη σημερινή συγκυρία. Κύριε Κοκκώση σας ευχαριστώ πολύ γι' αυτήν την πολύ ενδιαφέρουσα και ευχάριστη συζήτηση, που άνοιξε το διάλογο της πρωτοβουλίας Π+Κ πάνω στο ζήτημα της αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Θα σας ενημερώσω σχετικά

με το θέμα της δημοσιοποίησής της
ώστε να έχω και τη σύμφωνη γνώμη
σας.

Χάρης Κοκκώσης. Ωραία. Με
ενδιαφέρει πάρα πολύ το τι θα βγει από
αυτή την πρωτοβουλία. Καλή επιτυχία.

Αθηνά Βιτοπούλου. Σας ευχαριστώ
πολύ για το χρόνο που διαθέσατε,
καθώς και για την αποδοχή της
πρότασης να συμβάλετε στους
διαλόγους.

Χάρης Κοκκώσης. Κι εγώ σας
ευχαριστώ για την πρόσκληση.