

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΣΥΔΝΕΪ ΕΚΛΟΓΕΣ 2022 ΚΥΡΙΑΚΗ 29 ΜΑΪΟΥ

Γιατί πρέπει να ψηφίσετε Πρώτα η Κοινότητα!

Η Κυπριακή Κοινότητα στο Stanmore και ο τεράστιος χώρος της, έκτασης 10.000 τ.μ., παραδίδεται στα χέρια ενός εργολάβου πίσω από την πλάτη των μελών.

- Δεν γνωρίζαμε ότι ορισμένα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου υπέγραψαν συμφωνία αποκλειστικότητας με τους κατασκευαστές Platino χωρίς την έγκριση των μελών και έλαβαν ως αντάλλαγμα 275.000 δολάρια, μέχρι που έγινε αυτό.
- Στη συνέχεια το ΔΣ προσπάθησε να "πουλήσει" τις μη εγκεκριμένες ενέργειές του στα μέλη, χωρίς αιτιολόγηση.
- Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση το διοικητικό συμβούλιο του Σπύρου αποκάλυψε ότι ο σύμβουλος τους εργαζόταν "χέρι - χέρι" στα γραφεία της Platino.

Παρακάτω παρατίθενται τα 7 ζητήματα που είναι λάθος στη συμφωνία με την Platino:

Οποιαδήποτε συμφωνία με την Platino είναι πρόωρη διότι:

- Η πρόταση αξίας για την Κυπριακή Κοινότητα είναι να αποκτήσει το νέο LEP (Τοπικό Περιβαλλοντικό Σχέδιο) με την ολοκλήρωση της αναοριοθέτησης οικοδομικής ζώνης. Μόλις γίνει το LEP και ολοκληρωθεί η αναοριοθέτηση ζώνης, η αξία του οικοπέδου θα αυξηθεί.

- Μόνο όταν ολοκληρωθεί η LEP της αναοριοθέτησης θα πρέπει η Κυπριακή Κοινότητα να ξεκινήσει τη διαδικασία επιλογής ενός εταίρου κατασκευής, με υψηλή τιμή αγοράς που θα προκύψει από μια ανταγωνιστική διαδικασία Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος (EOI).

- Δυστυχώς, το διοικητικό συμβούλιο του Σπύρου Κωνσταντίνου επέλεξε να συνεργαστεί με έναν καιροσκόπο εργολάβο, την Platino, ενώ βρίσκεται ακόμα στη διαδικασία αναοριοθέτησης ζώνης του χώρου.

- Αυτό επιτρέπει στην Platino να πάρει τα απρόβλεπτα κέρδη από την ενδεχόμενη αναοριοθέτηση της οικοδομικής ζώνης.

Η τιμή αγοράς των 44,75 εκατομμυρίων δολαρίων είναι αυθαίρετη.

- Η Κυπριακή Κοινότητα απαιτεί βεβαιότητα, η οποία μπορεί να επιτευχθεί μόνο με την ανάθεση σε έναν αδειοδοτημένο εκτιμητή επιπέδου 1 να διενεργήσει εκτίμηση της αξίας της περιοχής "ως έχει" με την έγκριση του σχεδίου (Gateway Determination) και της αξίας του οικοπέδου με την παραδοχή ότι το LEP θα εγκρίνει την αναοριοθέτηση της οικοδομικής ζώνης (Site Value Assuming LEP Gazettal of the Rezoning).

- Το ακίνητο μπορεί να αξίζει 45 εκατ. δολάρια τώρα, αλλά ίσως και 90 εκατ. δολάρια μετά την αναοριοθέτηση ζώνης. Μόνο ένας ειδικός εκτιμητής μπορεί να μας δώσει μια ρεαλιστική εκτίμηση.

Μικρή προκαταβολή που εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από όρους:

- Οι προκαταβολές που προσφέρει η Platino στην Κυπριακή Κοινότητα είναι ένα μικρό ασήμαντο ποσό σε σχέση με την πραγματική αξία του οικοπέδου.

- Οι προκαταβολές είναι σταδιακές και απαιτούν σημαντικά ορόσημα και στόχους που πρέπει να επιτευχθούν από την Κυπριακή Κοινότητα προτού η Platino αποδεσμεύσει αυτά τα κεφάλαια.

4. Ο Επενδυτικός Καταρράκτης βρωμάει:

- Ο «Επενδυτικός Καταρράκτης» που περιγράφεται στη συμφωνία της Platino προτείνει να τοποθετηθούν οι χρηματοδότες της Platino ως οι πρώτοι συμμετέχοντες στους οποίους θα διανεμηθούν κεφάλαια από τα έσοδα της πώλησης της κατασκευής.

- Ο Καταρράκτης θα πρέπει να δομηθεί έτσι ώστε η Κυπριακή Κοινότητα να

είναι η πρώτη που θα λάβει πληρωμές.

5. Η πρόταση κατασκευής έχει πολύ λίγους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων για τα Μέλη:

- Η παρούσα πρόταση για την κατασκευή του χώρου δεν παρέχει αρκετούς χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων για την Κυπριακή Κοινότητα και τα μέλη της. Η πρόταση εξαρτάται από την άδεια της Δημαρχίας για την παροχή θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων στην περιοχή Β, για χρήση από την Κυπριακή Κοινότητα.

6. Η Κυπριακή Κοινότητα δεν διαθέτει τα κεφάλαια για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη όπως προτείνεται στη συμφωνία με την Platino:

- Η Κυπριακή Κοινότητα καλείται να συνεισφέρει στο κόστος ακόμη και προτού βάλει έστω το φτυάρι στο έδαφος με τη μορφή μιας δαπανηρής Εθελοντικής Πολεοδομικής Συμβολής που ανέρχεται σε περισσότερα από 10 εκατ. δολάρια.

- Επιπλέον, η Κυπριακή Κοινότητα θα κληθεί να συνεισφέρει σε διάφορα άλλα έξοδα κατά τη διάρκεια της κατασκευής, συμπεριλαμβανομένων των αλλαγών στους δρόμους, της εγκατάστασης αποχετευτικού αγωγού, της σύνδεσης με την ηλεκτρική ενέργεια, του υποσταθμού, των έργων οδοποιίας, των έργων υποδομής, των φωτεινών σηματοδοτών και οποιωνδήποτε δημόσιων χώρων.

- Δεν είναι σαφές πώς η Κυπριακή Κοινότητα θα συγκεντρώσει αυτά τα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση αυτών των δαπανών. Η Κυπριακή Κοινότητα δεν έχει παράσχει καμία ανάλυση ταμειακών ροών σχετικά με την πηγή των κεφαλαίων.

7. Ο καταμερισμός του κόστους για τις κοινές υποδομές είναι άδικος και άνισος επιβαρύνοντας υπερβολικά την Κυπριακή Κοινότητα:

- Το κόστος που σχετίζεται με τις κοινές υποδομές πρέπει να καταλογιστεί με βάση το GFA (ακαθάριστο εμβαδόν). Αυτό σημαίνει ότι η Κυπριακή Κοινότητα θα είναι υπεύθυνη για το 35% περίπου του κόστους της κοινής υποδομής, το οποίο υπερβαίνει τα 10 εκατ. δολάρια.

- Αυτός δεν είναι ένας λογικός τρόπος κατανομής του κόστους της υποδομής. Η Platino πρέπει να επωμιστεί μεγαλύτερο ποσοστό του κόστους των υποδομών δεδομένης της υψηλότερης πυκνότητας και της πιο εντατικής κατασκευής γης που αναλαμβάνει ο εργολάβος σε σύγκριση με τον κοινοτικό χώρο της Κυπριακής Κοινότητας.

Την Κυριακή ψηφίστε για ένα διοικητικό συμβούλιο που μπορείτε να εμπιστευτείτε και που:

θα ενημερώνει τα μέλη

θα έχει την τεχνογνωσία για να ελέγχει και να θέτει τους εργολάβους προ των ευθυνών τους

θα υλοποιήσει την αναοριοθέτηση ζώνης προς το συμφέρον της κοινότητας

θα προσλάβει ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες για την επίβλεψη και τη διαχείριση της διαδικασίας προς το συμφέρον των μελών.

θα εγγυάται ότι θα προσφέρει στα μέλη τουλάχιστον 3 επιλογές προτάσεων εργολάβων και ότι "τα μέλη θα επιλέξουν".

η κοινότητα θα ωφεληθεί από την αναβάθμιση της αναοριοθέτησης ζώνης

Πρώτα η Κοινότητα: Από την Κοινότητα, για την Κοινότητα