

ΤΕΙ ΚΡΗΤΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ



ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΙΤΛΟΣ:

**«ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ
ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΙΚΟΥΣ ΔΗΜΟΥΣ.»**

**ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ
ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:
ΓΩΝΙΑΝΝΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ**

**ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ
ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑΣ:
ΔΑΡΖΕΝΤΑ ΣΜΑΡΑΓΔΑ**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Κεφάλαιο 1	6
Εισαγωγή	6
Κεφάλαιο 2	7
Φύση και Διαδικασίες προέλευσης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας μέχρι το 1981. 7	
➤ Φύση Δημοσίων Κτημάτων :.....	7
➤ Διαδικασίες και πηγές προέλευσης :	7
➤ Η πολιτική για τα Δημόσια Κτήματα μέχρι το 1981 :.....	8
Κεφάλαιο 3	9
Κτηματική Εταιρία Δημοσίου (ΚΕΔ).....	9
Κεφάλαιο 4	11
Δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου.	11
Κεφάλαιο 5	13
Το πρόγραμμα Καλλικράτης.	13
➤ Αναγκαιότητα σχεδίου «Καλλικράτης»	13
➤ Καθεστώς «Καλλικράτη» - Πριν και Μετά.....	15
➤ Οι καινοτομίες του «Καλλικράτη».....	17
Κεφάλαιο 6	18
Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (Ε.Ε.Τ.Α.Α. Α.Ε).....	18
➤ Ταυτότητα.....	18
➤ Σκοπός και διαδικασίες πριν την έναρξη απογραφής.....	18
➤ Τα έργα που αναλαμβάνει η Ε.Ε.Τ.Α.	19
Κεφάλαιο 7	21
Απογραφή και αποτίμηση ακίνητης περιουσίας.....	21
➤ Απογραφή ακίνητης περιουσίας:.....	22

➤ Απογραφή κοινόχρηστων περιουσιακών στοιχείων:.....	23
➤ Φυσική απογραφή και λοιπά περιουσιακά στοιχεία:	23
Κεφάλαιο 8	25
Το πρόβλημα και μέθοδοι αντιμετώπισης του.	25
➤ Γιατί δυσκολεύεται το έργο καταγραφής	27
Κεφάλαιο 9	28
Οι νέοι Δήμοι και τα καθήκοντα τους.	28
➤ Σκοπός	30
➤ Οι υπηρεσίες των νέων δήμων	30
➤ Παράγοντες που καθορίζουν το περιεχόμενο ενός ΟΕΥ.	32
➤ Οι αλλαγές στα Νομικά πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου των Δήμων.	32
➤ Οι αρμοδιότητες των υπηρεσιών.	33
➤ Οι όροι στέγασης των δήμων και μισθώσεις στέγασης υπηρεσιών.	34
➤ Τι ισχύει για τους δήμους ανάλογα με τον πληθυσμό των κατοίκων τους.	36
Κεφάλαιο 10	38
Καταγραφή και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ.	38
➤ Σκοπός καταγραφής και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας.	38
➤ Τρόποι καταγραφής ακίνητης περιουσίας.	38
➤ Τι θα περιλαμβάνει το ηλεκτρονικό περιουσιολόγιο της Ελλάδας.	40
➤ Περιουσιακά κοινόχρηστα στοιχεία των Δήμων.	41
➤ Με ποιους τρόπους και μεθόδους αξιοποιείται η δημόσια ακίνητη περιουσία.	43
➤ Κατηγορίες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας.	45
➤ Διαδικασία τεκμηρίωσης ακινήτων.	45
➤ Υπάρχουσα κατάσταση ακινήτων προς αξιοποίηση.	47
Κεφάλαιο 11	57

Προτάσεις και Λύσεις σχετικά με την καταγραφή και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της Ελλάδας.	57
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	61
➤ Από Βιβλία και Έρευνες.....	61
➤ Από Εφημερίδες , περιοδικά και ΦΕΚ της Κυβερνήσεως.	61
➤ Από Ιστότοπους.....	62

Περίληψη

Η παρούσα μελέτη έχει ως κύριο στόχο την ανάλυση της διαδικασίας καταγραφής της ακίνητης περιουσίας της Ελλάδας, τρόπους με τους οποίους μπορούμε να την αξιοποιήσουμε ορθά και πως μπορούμε να το αντιμετωπίσουμε στη παρούσα φάση της οικονομίας. Η Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου ή αλλιώς ΚΕΔ παίζει τον κυρίαρχο ρόλο όσον αφορά την ανάλυση και αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και αυτό γιατί στο αρχείο της συμπεριλαμβάνονται στοιχεία που αφορούν το Μητρώο καταγραφής ακινήτων, όπως το νομικό καθεστώς καθώς και η συνολική αξία της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο θα αναλύσουμε το πρόβλημα προσδιορισμού της ακίνητης περιουσίας και ισχύει ότι οι εκτιμήσεις που έχουν δημοσιοποιηθεί υποστηρίζεται ότι δεν έχει ληφθεί υπόψη ότι μεγάλο μέρος της εν λόγω περιουσίας είναι εκτός πεδίου διαχείρισης λόγω νομικών ή άλλων προβλημάτων. Στη συνέχεια θα εξετάσουμε μεθόδους αξιοποίησης, μεθόδους εκμετάλλευσης ακινήτων μέσω συνεργασίας που μπορεί να προκύψει με τους νέους ΟΤΑ (Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης) καθώς και πως τα ακίνητα μπορούν να αποφέρουν σημαντικά οικονομικά οφέλη ως προς την επίλυση του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος.

Κεφάλαιο 1

Εισαγωγή

Ο σημαντικότερος σκοπός καταγραφής της ακίνητης περιουσίας είναι η οικονομική ανάπτυξη μέσα από την αναξιοποίητη ως τώρα ακίνητη περιουσία του Δημοσίου ως προς το δημόσιο συμφέρον αφενός αλλά και στην ενεργοποίηση του δημιουργικού στοιχείου της ελληνικής οικονομίας και της ελεύθερης αγοράς. Η ορθολογική διαχείριση και αξιολόγηση της ακίνητης περιουσίας πρέπει να αποτελείται και από έμπειρα και αρμόδια στελέχη. Στην παρούσα μελέτη θα εξετάσουμε την προέλευση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας της Ελλάδας, τις δυνατότητες αξιοποίησης, ποια έργα πρόκειται να αναλάβει η **ΕΕΤΑ**, τι προσφέρει το πρόγραμμα «Καλλικράτης» και ποιος ο σκοπός του, πως θα γίνει η απογραφή, τι θα αλλάξει με την Νέα Αρχιτεκτονική στους νέους πλέον Δήμους και τελικά ποιες λύσεις θα μπορούσαμε να ακολουθήσουμε για να επιτευχθούν όλα τα παραπάνω.

Κεφάλαιο 2

Φύση και Διαδικασίες προέλευσης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας μέχρι το 1981.

➤ Φύση Δημοσίων Κτημάτων

Η πολυδιάστατη σημασία των Δημοσίων Κτημάτων απογράφεται αξιόπιστα από τον καταγισμό νομοθετικών ρυθμίσεων και ερμηνειών που ψηφίστηκαν και δημοσιεύθηκαν από τη σύσταση του Ελληνικού κράτους μέχρι το 1980. Η υλική βάση των δημοσίων κτημάτων του τόπου μας επιχειρήθηκε έτσι ώστε να γνωρίσουμε την ταυτότητα, την διοίκηση, τη διάθεση, τη διαχείριση, την εκποίηση και την προστασία τους. Όμως η συνειδητή επιλογή της άρχουσας τάξης να μην προωθήσει για 160 ολόκληρα χρόνια το θεσμό του Εθνικού Κτηματολογίου στην Ελλάδα δεν διασφάλισε όχι μόνο να ξέρουμε σήμερα για το τι μιλάμε αλλά και την περιφρούρηση στο μεταξύ από τις καταπατήσεις όσον αφορά το πολυτιμότερο εθνικό μας πόρο δηλαδή τη Δημόσια Γη.

➤ Διαδικασίες και πηγές προέλευσης

Κύρια πηγή προέλευσης ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του κράτους ήταν οι Εθνικές Γαίες¹ στις οποίες προστέθηκαν με τον καιρό οι Εθνικές Θεσσαλικές Γαίες των Νέων Χωρών, τα Βακούφικα, τα Ανταλλάξιμα², εγκαταλειφθείς εχθρικές περιουσίες κατά και μετά τους δύο παγκόσμιους πολέμους και τα ακίνητα κτήματα των διαλυμένων μονών. Επιπλέον στην ιδιωτική ακίνητη περιουσία του κράτους ανήκουν τα Δάση, τα Λατομεία, τα Μεταλλεία, οι Αλυκές, οι Ιαματικές Πηγές, τα Ιχθυοτροφεία, οι Ιχθυόσκαλες, οι Λιμνοθάλασσες, εγκαταλελειμμένα κτήματα από τους νόμιμους ιδιοκτήτες τους εδώ και μια δεκαετία καθώς και αδέσποτα κτήματα που με τη νομή τους έχει το Δημόσιο.

¹ Εθνικές Γαίες ή Εθνικά κτήματα : ονομάστηκαν οι αγροτικές εκτάσεις που ανήκαν σε μουσουλμάνους ιδιώτες, στο οθωμανικό κράτος ή σε μουσουλμανικά θρησκευτικά ιδρύματα και κατά την Επανάσταση περιήλθαν στη δικαιοδοσία της ελληνικής διοίκησης. Αυτά τα κτήματα βρίσκονται κατά κύριο λόγο στην Πελοπόννησο και σε μικρότερο ποσοστό στη Στερεά Ελλάδα, την Εύβοια και τα νησιά. Οι Εθνικές Γαίες απασχόλησαν την Ελληνική κοινωνία ολόκληρο το 19^ο αιώνα όπου στις εθνοσυνελεύσεις της εποχής διατυπώθηκε η πρόθεση για διανομή τους σε εκείνους που πήραν μέρος στην Επανάσταση. Ωστόσο το ζήτημα αυτό παρέμεινε σε εκκρεμότητα έως το 1871 όταν ο τότε πρωθυπουργός της Ελλάδας Αλέξανδρος Κουμουνδούρος προχώρησε στη διανομή τους.

² Βακούφια και Ανταλλάξιμα : αποτελούν τα κτήματα που περιήλθαν στο Δημόσιο κατά την ανταλλαγή πληθυσμών σύμφωνα με σχετικές διεθνείς συνθήκες.

Αρμοδιότητα για τα ακίνητα του δημοσίου έχουν η Διεύθυνση Δημοσίων Κτημάτων και Ανταλλάξιμων Μουσουλμανικών Κτημάτων (ΔΔΑΜΚ) του Υπουργείου Οικονομικών όμως μετά το 1979 για τη διοίκηση και αξιοποίηση τους αρμόδια είναι η Κτηματική εταιρία του δημοσίου (Κ.Ε.Δ), η Διεύθυνση Εγγείου Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Γεωργίας καθώς και το Υπουργείο Εθνικής Αμύνης για όσα από τα ακίνητα που διαχειρίζονται δεν εκχωρούν για διοίκηση και αξιοποίηση στην Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου.

➤ **Η πολιτική για τα Δημόσια Κτήματα μέχρι το 1981**

- Στην διάρκεια της Βασιλευόμενης Δημοκρατίας παραχωρεί προνομιακά στο Στέμμα και τους εμπόρους της διασποράς, εκχωρεί με ευτελές τίμημα ή με δόσεις που δεν θα πληρωθούν ποτέ τα Δημόσια Κτήματα και ανέχεται την καταπάτηση τους από μεγαλογαιοκτήμονες προεστούς.
- Με στόχο την μέγιστη κοινωνική ισορροπία διανέμει τις εθνικές γαίες σε ακτήμονες προκρίνοντας πάντα τους κατέχοντες έτσι ώστε να χρησιμοποιήσει αυτή της την πράξη ως εργαλείο κομματικής εξουσίας.
- Περνά στην κυριότητα του δήμου ακίνητη περιουσία των αντιπάλων ασκώντας εκδικητικά την πολιτική της άρχουσας τάξης.
- Ολοκληρώνει τις παραχωρήσεις ακινήτων του Δημοσίου για να προχωρήσει σε εκτέλεση έργων τουριστικής ανάπτυξης.
- Συνειδητή απελευθέρωση της κατασπατάλησης των δημοσίων κτημάτων μέσα από τη συνολική πολιτική για τη γη, τη δημόσια ακίνητη περιουσία και το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Μετά το 1981 σύμφωνα με τις αρχές και τις προγραμματιστικές εξελίξεις οι κοινωνικές δυνάμεις που βρέθηκαν στην εξουσία (από 1981 έως 1989) δεσμευτήκαν πολιτικά και επιστημονικά να υλοποιήσουν μια άλλη πολιτική για τη δημόσια ακίνητη περιουσία, μια πολιτική που θα ήθελε το Εθνικό Κτηματολόγιο στη σύγχρονη πολυδιάστατη ολοκληρωμένη αναπτυξιακή του μορφή. Έτσι ψηφίστηκε και ισχύει από τις 19 Σεπτεμβρίου 1986 ο Νόμος 1647/86 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος» (ΟΚΧΕ) που παρ 'όλα αυτά οι αδυναμίες του αποτέλεσαν όπως είχε προβλεφθεί τροχοπέδη στο πεδίο υλοποίησης των στόχων του.

Κεφάλαιο 3

Κτηματική Εταιρία Δημοσίου (ΚΕΔ).

Ιδρύθηκε το 1979 με το Νόμο 973/79 ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου. Αποτελεί ανώνυμη εταιρία με μία μετοχή και μέτοχο της το Ελληνικό Δημόσιο. Εποπτεύεται από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και λειτουργεί σύμφωνα με το νόμο 3429/2005 περί ΔΕΚΟ.

Χαρακτηρίζεται από την ανάπτυξη υπηρεσιών που αφορούν προγράμματα στέγασης και διεύρυνσης του πελατολογίου της καθώς και από την εφαρμογή του Προγράμματος Κατασκευής Κυβερνητικών και γενικότερα Δημοσίων Κτιρίων αλλά και την παροχή σύγχρονων υπηρεσιών στέγασης.

Στόχοι της ΚΕΔ:

- Αποδοτική και προγραμματισμένη διοίκηση και διαχείριση των ακινήτων του δημοσίου.
- Ανάδειξη της ΚΕΔ σε επιτελικό φορέα ολοκληρωμένης κάλυψης των στεγαστικών προγραμμάτων του δημοσίου τομέα.
- Μέσα από τη δημιουργία και εκμετάλλευση ευέλικτων επενδυτικών σχημάτων δημιουργεί προστιθέμενη αξία και αύξηση της συνολικής αξίας του υπό διαχείριση χαρτοφυλακίου της.
- Υλοποίηση έργων μέσω συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.
- Εφαρμογή των σύγχρονων χρηματοδοτικών δομών πώλησης και ταυτόχρονης μίσθωσης ακινήτων του δημοσίου καθώς και μακροχρόνιων μισθώσεων του δημοσίου.

Οι τομείς στους οποίους λαμβάνει δράση η Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου είναι οι εξής :

- Διοίκηση έργων και τεχνική διαχείριση
- Προγράμματα στέγασης δημοσίων υπηρεσιών
- Διαχείριση, εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων
- Αναπτυξιακά και επενδυτικά προγράμματα
- Διοίκηση ολικής ποιότητας

Ωστόσο στις 22/12/11 υπεγράφη κοινή υπουργική απόφαση η οποία ανέφερε την συγχώνευση της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου (ΚΕΔ) με τα Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα (ΕΤΑ) όπου η πρώτη απορροφάται από την δεύτερη και μετονομάζεται σε «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρία» (ΕΤΑΔ.Α.Ε) και εποπτεύεται από τον Υπουργό Οικονομικών. Με βάση αυτής της απόφασης θα διατυπώνεται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού για θέματα που αφορούν για ακίνητα έργα ή προγράμματα που ανήκαν πριν τη συγχώνευση στην ΕΤΑ.

Ο τομέας που θα μας απασχολήσει περισσότερο είναι ο τομέας διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης δημοσίων ακινήτων.

Κεφάλαιο 4

Δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου.

Παρόλο που το Δημόσιο αποτελεί τον πλέον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, πολυάριθμοι φορείς με διαφορετικές αρμοδιότητες ασχολούνται με την καταγραφή, προστασία, διαχείριση και αξιοποίηση της. Πρόσφατα μετά από διάφορες εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν έφεραν στο φως της δημοσιότητας την αξία της δημόσιας ακίνητης περιουσίας που φαίνεται αρκετά αυξημένη και κυμαίνεται στα 300 δις ευρώ³. Όπως διαπιστώσαμε και πιο πάνω τη διαχείριση του μεγαλύτερου μέρους της δημόσιας ακίνητης περιουσίας έχει αναλάβει σήμερα η ΚΕΔ η οποία αποβλέπει στην διοίκηση και αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου καθώς και στην υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων των υπηρεσιών του Δημοσίου και του ευρύτερου τομέα.

Η ΚΕΔ διαχειρίζεται το 92% των ακινήτων που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ενώ το υπόλοιπο 8% ανήκει στην αρμοδιότητα άλλων δημόσιων φορέων (υπουργεία, εταιρία τουριστικής ανάπτυξης, ολυμπιακά ακίνητα, δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, ΑΓΡΟΤΗ-αγροτική γη). Με βάση τις χρήσεις η περιουσία του Δημοσίου μπορεί να διακριθεί σε ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του Δημοσίου, σε αυτά που εκμισθώνονται για απόδοση εισοδήματος, στη μη αξιοποιούμενη δημόσια περιουσία η οποία μπορεί να αξιοποιηθεί και να αναπτυχθεί μελλοντικά και στη δημόσια περιουσία με νομικές εκκρεμότητες και άλλους περιορισμούς όπως για παράδειγμα καταπατημένες εκτάσεις, ακίνητα αμφισβητούμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος κ.λπ..

Το πρόβλημα αξιοποίησης δημόσιας περιουσίας συνδέεται τόσο με την ανυπαρξία κεντρικής πολιτικής ενός ολοκληρωμένου σχεδίου αξιοποίησης όσο και με τον λανθασμένο και γεμάτο μειονεκτήματα τρόπο που επιδιώχθηκε τις προηγούμενες δεκαετίες για να πραγματοποιηθεί. Και όλα αυτά οφείλονταν στο γεγονός ότι ο κάθε φορέας ή υπουργείο είχε την ευθύνη αξιοποίησης της «δικής» του περιουσίας είτε μέσα από τους ήδη υπάρχοντες γραφειοκρατικούς μηχανισμούς είτε συγκροτώντας κατά περίπτωση εταιρίες που είχαν στο χαρτοφυλάκιο τους περιορισμένο αριθμό ακινήτων (Ολυμπιακά ακίνητα). Όλα τα παραπάνω δημιούργησαν σαφώς πολλές συνέπειες όπως το διαχειριστικό κόστος και την έλλειψη οικονομικής αποδοτικότητας, επίσης δόθηκε η

³ Στην αξία των 300 δις ευρώ δεν συμπεριλαμβάνεται η εκκλησιαστική περιουσία

ευκαιρία σε ιδιωτικά συμφέροντα να εκμεταλλεύονται και να αποσπούν με τον ένα ή τον άλλο τρόπο μέρη της δημόσιας περιουσίας.

Εκφράζεται συχνά η άποψη ότι η Ελληνική Δημόσια περιουσία «κρύβει» σημαντικές υπεραξίες που θα μπορούσαν να συμβάλλουν στην οικονομική ανάπτυξη αλλά και στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και του δημοσίου χώρου, όμως σε μια τέτοια προσπάθεια υπάρχουν πολλοί περιορισμοί. Ειδικότερα:

- Η έλλειψη γνώσης από το Ελληνικό Δημόσιο όσον αφορά το μέγεθος της ακίνητης περιουσίας. Η ανάδειξη της ακίνητης περιουσίας θα γίνει μόνο εάν οριοθετηθεί με αξιοπιστία και αν διαχωριστεί η κοινόχρηστη περιουσία (η οποία είναι εκτός συναλλαγής) από την αξιοποιήσιμη δημόσια περιουσία (οικόπεδα, κτίρια, αγρούς, λατομεία, αλυκές) η οποία μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο εμπορικής συναλλαγής.
- Η παρεμπόδιση αξιοποίησης σημαντικού τμήματος της ακίνητης περιουσίας προέρχεται από τη μη κτηματογράφηση της καθώς και σε συνεχείς καταπατήσεις και χρόνιες δικαστικές διενέξεις.
- Η συνολική αποτίμηση και αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη για το λόγο του ότι μεγάλος αριθμός φορέων (ΚΕΔ, υπουργεία, ασφαλιστικοί οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης κλπ) ασχολούνται με το συγκεκριμένο θέμα με αποτέλεσμα την ιδιαίτερη δυσκολία όσον αφορά τη συνολική αποτίμηση και αξιοποίηση της.
- Η διαμόρφωση της ακίνητης περιουσίας σε χαμηλότερα επίπεδα από εκείνα της αγοράς δεν είναι σπάνιο φαινόμενο αφού μεγάλο μέρος των δημοσίων ακινήτων έχει πολλαπλές δεσμεύσεις και περιορισμούς ως προς την αξιοποίησή τους. Αυτό συμβαίνει γιατί πολλά σημαντικά αστικά ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως εάν λόγου χάρη ήταν ιδιωτικά θα είχαν πολύ μεγαλύτερη εμπορική αξία και λιγότερους περιορισμούς ως προς την εκμετάλλευσή τους. Λόγω των περιορισμών που τίθενται (προστασία περιβάλλοντος, αρχαιολογικοί περιορισμοί, χαρακτηρισμοί δασαρχείων κλπ) δυσκολεύουν την προοπτική αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων.
- Απαραίτητο στοιχείο για την αξιοποίηση της περιουσίας των κληροδοτημάτων αποτελεί ο εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας που διέπει το καθεστώς εποπτείας των κληροδοτημάτων αλλά και των διοικητικών και ελεγκτικών μηχανισμών.

Κεφάλαιο 5

Το πρόγραμμα Καλλικράτης.

Για να εξαλειφθούν οι περιορισμοί αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας για τους οποίους αναφερθήκαμε στην προηγούμενη ενότητα όπως επίσης και για την αποφυγή ιδιαιτεροτήτων που καθιστούν δύσκολο αυτό το έργο δημιουργήθηκε το πρόγραμμα «Καλλικράτης» το οποίο θα αναπτύξουμε έτσι ώστε να καταλάβουμε την αναγκαιότητα του.

Αξίζει να αναφερθούμε στο σχέδιο που προϋπήρχε του «Καλλικράτη» το οποίο ψηφίστηκε το 1997 και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ ως Ν.2539/97 και ονομαζόταν σχέδιο ή νόμος «Καποδίστρια». Πήρε το όνομα του από τον Ιωάννη Καποδίστρια πρώτο κυβερνήτη της Ελλάδος και σύμφωνα με αυτό πραγματοποιήθηκε η συνένωση κοινοτήτων σε μεγαλύτερους δήμους με σκοπό τη βελτιστοποίηση της δημόσιας διοίκησης στο επίπεδο της τοπικής αυτοδιοίκησης. Ο νόμος «Καποδίστρια» εισήγαγε το νέο όρο των Δημοτικών διαμερισμάτων. Η διοικητική διαίρεση της Ελλάδας ίσχυσε μέχρι το τέλος του 2010 αφού αντικαταστάθηκε από τη νέα διοικητική διαίρεση που προβλέπει το σχέδιο «Καλλικράτης».

Το σχέδιο «Καλλικράτης» ψηφίστηκε το Μάιο του 2010 από την Ελληνική Βουλή και ξεκίνησε να ισχύει το Ιανουάριο του 2011 όπου και πυροδότησε ποικίλλες αντιδράσεις σε ολόκληρη την Ελλάδα.

➤ Αναγκαιότητα σχεδίου «Καλλικράτης»

Εάν θέλαμε να περιγράψουμε την αξιολογούμενη ρύθμιση ως «πρόβλημα» θα λέγαμε ότι όλες οι εκθέσεις για την ελληνική οικονομία από το 1950 καταλήγουν σε μια κοινή διαπίστωση: στο ότι οι διαρθρωτικές ανεπάρκειες του δημοσίου τομέα αποτελούν το βασικότερο κομμάτι που λείπει για να επιτευχθεί η οικονομική και η κοινωνική ανάπτυξη. Σημαντικές και μόνιμες ανισοροπίες στις παραγωγικές κυρίως δυνατότητες της χώρας αναδεικνύονται από την ανεργία, το επίπεδο φτώχειας καθώς και από το δείκτη του ΑΕΠ παρ' όλο που δεχθήκαμε σαν χώρα σημαντικούς πόρους από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Βασικό κομμάτι της έλλειψης ανάπτυξης στη χώρα μας είναι επίσης και οι οικονομικές και κοινωνικές ανισότητες τόσο μεταξύ των περιφερειών όσο και μεταξύ των χωρικών ενοτήτων.

Χαρακτηριστικό που πρέπει να αναφέρουμε είναι ότι οκτώ από τις δεκατρείς περιφέρειες της χώρας μας συγκεντρώνουν ΑΕΠ κάτω από 75% του κοινοτικού μέσου όρου . Αυτό ισχύει και για περιφέρειες με νησιωτικό χαρακτήρα, στις ορεινές και απομακρυσμένες περιοχές καθώς και στα μεγάλα αστικά κέντρα όπου στο εσωτερικό τους παρατηρείται διαφορετική ποιότητα ζωής και έντονες δυσκολίες πρόσβασης σε υποδομές και υπηρεσίες όπως για παράδειγμα η παιδεία, η υγεία και η κοινωνική πρόνοια.

Τα αίτια της υστέρησης αυτής δεν οφείλονται μόνο σε ιστορικούς και γεωμορφολογικούς παράγοντες αλλά και σε μια σειρά από δομικές και λειτουργικές ανεπάρκειες της Ελληνικής διοίκησης. Πιο συγκεκριμένα ο στρατηγικός σχεδιασμός και η υλοποίηση των τοπικών αναπτυξιακών πολιτικών και οικονομιών κλίμακας για την παροχή υπηρεσιών προς τους πολίτες δεν συνέβαλλαν με τον όσο τον δυνατό μέγιστο τρόπο που απαιτούνταν λόγω των περιορισμένων δυνατοτήτων των ΟΤΑ α' και β' βαθμού.⁴ Ενδεικτικά: το 53% των σημερινών δήμων έχει πληθυσμό κάτω από 5.000 όπως επίσης το 25% των Δήμων έχουν πληθυσμό μέχρι 10.000 κατοίκους. Η διοικητική ικανότητα αυτών των δήμων μειονεκτεί στο ότι παρουσιάζεται το πρόβλημα έλλειψης υλικοτεχνικής υποδομής και εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού. Μόλις το 47% των Δήμων της χώρας έχουν έναν ή δύο οικονομολόγους ενώ το 23% κανέναν.

Τα παραπάνω αποδεικνύουν ότι η συντριπτική πλειονότητα των ΟΤΑ δεν έχουν οικονομική και διοικητική αυτοτέλεια αλλά εξαρτώνται από την χρηματοδότηση της κυβέρνησης. Η αδυναμία εκμετάλλευσης των αναπτυξιακών ευκαιριών οφείλεται στις περιορισμένες επιχειρησιακές και διαχειριστικές δυνατότητες, όπως αυτό διαπιστώνεται από την εμπειρία υλοποίησης των κοινοτικών πλαισίων στήριξης (ΚΠΣ). Οι πιο πάνω αδυναμίες περιορίζουν τον αναπτυξιακό ρόλο των ΟΤΑ γιατί πολλές φορές οι πολιτικές για περιφερειακή ανάπτυξη επιφέρουν διαφορετικά αποτελέσματα από τα αναμενόμενα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ισχυροποίηση των ήδη ισχυρών ΟΤΑ οι οποίοι διαθέτουν τους οργανωτικούς πόρους και το κατάλληλο και εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό για την ανάληψη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών.

⁴ ΟΤΑ: Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης ονομάζονται τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου που το καθένα από αυτά έχει συσταθεί σε συγκεκριμένο έδαφος της Ελλάδας μετά από καθολική ψηφοφορία και είναι υπεύθυνα για την διοίκηση τοπικών ζητημάτων. Ο κάθε ΟΤΑ έχει καθορισμένη έκταση, έδρα και πληθυσμό.

Ελληνική Τοπική Αυτοδιοίκηση		
	Βαθμός ΟΤΑ	Υποδιαιρέσεις
α'	Δήμος	Δημοτική ενότητα – κοινότητα
β'	περιφέρεια	Περιφερειακή ενότητα

Η γιγάντωση του δημοσιονομικού προβλήματος που αντιμετωπίζει η χώρα οφείλεται στην προβληματική δομή και την ραγδαία επιδείνωση του κράτους. Όμως αξίζει να αναφερθεί ότι τα τελευταία τριάντα χρόνια υπήρξαν προσπάθειες βελτίωσης όπως η καθιέρωση της κρατικής Περιφέρειας, της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης και του σχεδίου «Καποδίστρια» χωρίς όμως αυτές οι προσπάθειες να καταστούν τόσο ισχυρές και αποτελεσματικές όσο απαιτούσαν οι ανάγκες των πολιτών και η εναρμόνιση της χώρας με το ευρωπαϊκό κεκτημένο.

Επιστρέφοντας τώρα στην ανάλυση του σχεδίου «Καλλικράτης» θα παρατηρήσουμε ότι αποτελείται από πολλές πτυχές για τις οποίες όπως αναφέραμε και πιο πάνω πυροδοτήθηκαν αρκετές αντιδράσεις. Πιο συγκεκριμένα :

- Η μείωση κατά 2/3 των δήμων και των νομικών τους προσώπων.
- Η αντικατάσταση από τις 13 περιφέρειες των 57 νομαρχιών με δευτεροβάθμιους ΟΤΑ.
- Η σύσταση αποκεντρωμένων διοικήσεων για τη λήψη βασικών αρμοδιοτήτων των περιφερειών.
- Οι αλλαγές στον τρόπο χρηματοδότησης των ΟΤΑ.
- Η αύξηση της θητείας από 4 σε 5 έτη για τα αυτοδιοικητικά όργανα και
- Η ανακατανομή των αρμοδιοτήτων κάθε βαθμού.

Αποτελούν βασικά συστατικά στη δημιουργία αρνητικού κλίματος που επικρατεί για την αποδοχή του σχεδίου. Κύριος σκοπός του προγράμματος αυτού επίσης είναι η διοικητική διαίρεση της Ελλάδας με τα εξής κριτήρια :

- Να μην υπάρχει δήμος στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης κάτω των 25.000 κατοίκων,
- Στις ορεινές περιοχές το πληθυσμιακό κατώτατο όριο τέθηκε στις 2.000,
- Ενώ στα νησιά εφαρμόστηκε η λογική ένας δήμος ανά νησί εξαιρώντας βέβαια την Κρήτη και την Εύβοια.

➤ **Καθεστώς «Καλλικράτη» - Πριν και Μετά**

Πριν την εφαρμογή του σχεδίου «Καλλικράτης» δηλαδή υπό το καθεστώς «Καποδίστρια» υπήρχαν συνολικά 910 δήμοι και 124 κοινότητες τα οποία προέκυψαν

από συνενώσεις το 1997 και διαιρούνταν σε δημοτικά διαμερίσματα. Ή αλλιώς οι λεγόμενοι πρωτοβάθμιοι ΟΤΑ. Ο χωρισμός της χώρας σε νομούς εκτός από την Αττική όπου συνολικά είχαμε 57 νομαρχίες και 19 επαρχίες ή αλλιώς οι δευτεροβάθμιοι ΟΤΑ. Οι περιφέρειες στο σύνολο τους 13 είναι υπεύθυνες για τον συντονισμό των ΟΤΑ κι ο περιφερειάρχης διοριζόταν από την κυβέρνηση. Στο καθεστώς αυτό υπήρχαν επίσης 6000 νομικά πρόσωπα και επιχειρήσεις δήμων που χαρακτηρίζονταν ως δημοτικές επιχειρήσεις. Επίσης η χρηματοδότηση των ΟΤΑ προερχόταν από τον κρατικό προϋπολογισμό, από τα ευρωπαϊκά προγράμματα καθώς και από δημοτικά τέλη αλλά και από τους ίδιους τους, τους πόρους δηλαδή για παράδειγμα δημοτικές επιχειρήσεις, εκμίσθωση παραλιών κλπ. Σε αυτό το σημείο να τονίσουμε και τις αυτοδιοικητικές εκλογές όπου πραγματοποιούνταν κάθε 4 χρόνια με διαδικασία επανάληψης εάν ο συνδυασμός δεν συγκέντρωνε 42%.

Μετά την εφαρμογή του προγράμματος «Καλλικράτη» οι πρωτοβάθμιοι ΟΤΑ περιορίζοντα σε 325 δήμους οι οποίοι διαιρούνται σε δημοτικές ενότητες οι οποίες με τη σειρά τους διαιρούνται σε κοινότητες που ταυτίζονται με τα παλιά δημοτικά διαμερίσματα. Όσον αφορά τις νομαρχίες γίνονται 74 περιφερειακές ενότητες όπου σε κάθε μια θα ορίζεται ένας αντιπεριφερειάρχης. Οι περιφέρειες παραμένουν ως έχουν δηλαδή 13⁵ με τη διαφορά ότι πλέον αποτελούν δευτεροβάθμιους ΟΤΑ με περιφερειάρχη, συμβούλιο και ανάληψη μέρους των αρμοδιοτήτων των νομαρχιών. Επίσης δεδομένου ότι δεν υπήρχαν αποκεντρωμένες διοικήσεις πριν το σχέδιο «Καλλικράτη» δημιουργούνται τώρα συνολικά 7 όπου επικεφαλής τους διορίζεται ένας γενικός γραμματέας. Οι δημοτικές επιχειρήσεις μειώνονται σε 1500 μέσω συνενώσεων και καταργήσεων ενώ όσον αφορά τις χρηματοδοτήσεις των ΟΤΑ προστίθενται στα προηγούμενα και μερίδιο από κρατικούς φόρους (φόρος ακίνητης περιουσίας, ΦΠΑ κλπ). Και τέλος οι αυτοδιοικητικές εκλογές πραγματοποιούνται κάθε 5 χρόνια τον μήνα Ιούνιο μαζί με τις Ευρωεκλογές.

Συνοπτικά λοιπόν η δομή του «Καλλικράτη» βασίστηκε σε συνενώσεις που προήλθαν από αποφάσεις των φορέων αυτοδιοίκησης. Τα κριτήρια που τηρήθηκαν είναι: *Πληθυσμικά, Χωροταξικά, Κοινωνικά, Οικονομικά, Γεωγραφικά, Αναπτυξιακά, Πολιτιστικά και Ιστορικά.*

⁵Πιο αναλυτικά οι 13 περιφέρειες είναι : Αττικής, Κεντρικής και Ανατολικής Μακεδονίας, Θράκης, Ηπείρου, Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας, Στερεάς Ελλάδας, Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας, Ιονίων νήσων, Βορείου Αιγαίου, Νοτίου Αιγαίου, και Κρήτης.

➤ **Οι καινοτομίες του «Καλλικράτη»**

Ενώ σήμερα υπάρχουν σχεδόν, περίπου 1000 ΚΕΠ (κέντρα εξυπηρέτησης πολιτών) με το πρόγραμμα του Καλλικράτη δημιουργούνται επιπλέον άλλα 1.000 «Δημοτικά e-ΚΕΠ» με τα οποία παρέχονται όσο τον δυνατόν εγγύτερα στον πολίτη οι βασικές υπηρεσίες της δημοτικής και περιφερειακής αυτοδιοίκησης. Επίσης συνίσταται ειδικό αυτοτελές γραφείο το οποίο υπάγεται απευθείας στο δήμαρχο, που προσφέρει διοικητική βοήθεια σε άτομα που έχουν αντικειμενική αδυναμία προσπέλασης στους Δήμους και τα ΚΕΠ. Δημιουργούνται εφαρμογές ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, δηλαδή εισάγεται η «έξυπνη κάρτα του δημότη» έτσι οι δήμοι διευκολύνονται σε ότι έχει να κάνει με την αυτόματη εξυπηρέτηση καθώς επίσης και σε διάφορες δημοκρατικές διαδικασίες (πχ δημοψήφισμα) . Συγκροτείται επιτροπή διαβούλευσης ως γνωμοδοτικό όργανο όπου συμμετέχουν απλοί πολίτες και εκπρόσωποι σημαντικών επιχειρηματικών κλάδων. Άλλη μια καινοτομία που πριν δεν υπήρχε είναι ότι μια φορά το χρόνο θα συγκεντρώνονται οι κάτοικοι στις τοπικές κοινότητες (κάτω των 2.000 κατοίκων) οι οποίοι θα έχουν τη δυνατότητα να εκφράσουν τις ανάγκες τους σχετικά με τα έργα που πρέπει να εκτελεστούν, την τουριστική ανάπτυξη του τόπου, καθώς και την εφαρμογή πολιτιστικών, κοινωνικών και αθλητικών εφαρμογών. Πλέον οι αποφάσεις των Δήμων, των ΝΠΔΔ και των Δημοτικών επιχειρήσεων τυγχάνουν ευρύτερη δημοσιότητα μέσω του διαδικτύου για την ενημέρωση των απλών πολιτών. Επίσης επιλέγεται πρόσωπο «συμπαραστάτης του πολίτη» όπου σε αυτόν απευθύνονται οι πολίτες ή οι επιχειρήσεις προκειμένου να λυθούν προβλήματα που τυχαίνει να έχουν και τέλος οι Δήμοι αυτοματοποιούν τις διαδικασίες οικονομικών συναλλαγών με τους πολίτες ή τις επιχειρήσεις μέσω Τραπεζών ή άλλων κρατικών υπηρεσιών.

Κεφάλαιο 6

Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (Ε.Ε.Τ.Α.Α. Α.Ε)

Το δύσκολο έργο της απογραφής και της αποτύπωσης των περιουσιακών στοιχείων των νέων Δήμων και Περιφερειών καθώς και των διαθέσιμων χρηματικών μέσων αναλαμβάνει να εκτελέσει η Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης εν συντομία Ε.Ε.Τ.Α.Α.

➤ Ταυτότητα

Η Ε.Ε.Τ.Α.Α ιδρύθηκε το 1985 αποτελεί ανώνυμη εταιρία και ανήκει στον κοινωνικό τομέα της οικονομίας. Οι μέτοχοι της αποτελούνται από φορείς της Αυτοδιοίκησης, το Ελληνικό Δημόσιο και φορείς του κοινωνικού τομέα. Σκοπός της είναι η παροχή επιστημονικής και τεχνικής υποστήριξης σε φορείς της Αυτοδιοίκησης καθώς και στους φορείς του δημοσίου και του κοινωνικού τομέα.

➤ Σκοπός και διαδικασίες πριν την έναρξη απογραφής

Σκοπός της απογραφής είναι η αποτύπωση πάσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων απαιτήσεων και υποχρεώσεων των νέων Δήμων και Περιφερειών καθώς και των διαθέσιμων χρηματικών μέσων. Έτσι λοιπόν η Ε.Ε.Τ.Α.Α ανέλαβε την υλοποίηση της πράξης *«Ανάπτυξη και λειτουργία βάσης οικονομικών δεδομένων των ΟΤΑ, υποστήριξη προσαρμογής οικονομικών υπηρεσιών , προεργασία για την κατάρτιση προσχεδίων Π.Δ και Υ.Α στο πρόγραμμα Καλλικράτης»*.

Για να ξεκινήσει το έργο της απογραφής θα πρέπει να συνταχθεί επιτροπή απογραφής η οποία αποτελείται από τρεις δημοτικούς συμβούλους, ένα νομικό σύμβουλο του Δήμου, ένα προϊστάμενο της οικονομικής υπηρεσίας του Δήμου, όσοι εκτελούσαν χρέη ταμία την 31/12/2010, τον προϊστάμενο της τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου και από τον Πρόεδρο της επιτροπής απογραφής που ορίζεται ένας από τους συμβούλους που αναφέραμε πιο πάνω. Ανάλογα λοιπόν με τα αντικείμενα απογραφής (αστικά ή αγροτικά ακίνητα, κτιριακές υποδομές, μηχανολογικός εξοπλισμός κλπ) συγκροτούνται ομάδες απογραφής για να βοηθήσουν την επιτροπή.

Πριν από την έναρξη της απογραφής θα πρέπει να πραγματοποιηθεί οργάνωση και συντονισμός τόσο της φυσικής απογραφής των παγίων του Δήμου που θα γίνει από τις

ομάδες απογραφής όσο και των υπόλοιπων περιουσιακών στοιχείων δηλαδή άυλα περιουσιακά στοιχεία, απαιτήσεις υποχρεώσεις κλπ. Έργο τους επίσης θα είναι η επεξεργασία των στοιχείων απογραφής και η τελική έγκριση τους από το Δημοτικό συμβούλιο καθώς και η εκπαίδευση των ομάδων που θα αναλαμβάνουν αυτή την υποχρέωση.

Είναι ευνόητο ότι οι Δήμοι με πολλές δημοτικές ενότητες θα έχουν και μεγαλύτερο όγκο εργασιών. Επίσης πριν την έναρξη της απογραφής θα πρέπει να δημιουργηθεί μια συνοπτική έκθεση και κατάσταση της υπάρχουσας κατάστασης δηλαδή σχετικά με τους ήδη υπάρχοντες χώρους που θα πρέπει να απογραφούν. Για παράδειγμα το πλήθος των κτιρίων, των ακινήτων, η διασπορά τους, ο όγκος των προς απογραφή στοιχείων, το διαθέσιμο προσωπικό και ο εντοπισμός των αρμόδιων υπαλλήλων που θα προσφέρουν τις σχετικές πληροφορίες.

Για την επιτυχία της απογραφής θα πρέπει να εντοπισθούν και να καθορισθούν όλοι οι χώροι στους οποίους βρίσκονται πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα. Η επιθεώρηση και ο εντοπισμός όλων των άχρηστων και ακατάλληλων υλικών που θα καταστραφούν με βάση το πρωτόκολλο αποτελεί το σημαντικότερο κομμάτι για την έναρξη απογραφής.

Η έναρξη της απογραφής θα πρέπει να είναι ενιαία για όλα τα συνεργεία, επίσης η εκπαίδευση και η ενημέρωση των μελών θα πρέπει να οργανώνεται σωστά ώστε όλοι να γνωρίζουν τον τρόπο εργασίας και τις μεθόδους απογραφής καθώς και να διατίθεται ο κατάλληλος τεχνολογικός και επιστημονικός εξοπλισμός. Επίσης θα πρέπει να ληφθούν τα κατάλληλα τεχνικά μέσα (ετικέτες, κωδικολόγια, έντυπα) όπου στη συνέχεια θα πρέπει να συγκεντρώνονται και να καταχωρούνται στο μητρώο παγίων περιουσιακών στοιχείων. Γι' αυτά τα θέματα θα πρέπει να μεριμνήσει σαφώς η Επιτροπή Απογραφής και να αναλάβει την ευθύνη.

➤ **Τα έργα που αναλαμβάνει η Ε.Ε.Τ.Α.**

Όπως είναι δεδομένο η ΕΕΤΑ έχει αναλάβει να πραγματοποιήσει με βάση το νέο πρόγραμμα του Καλλικράτη την υλοποίηση κάποιων πολύ σημαντικών έργων. Τα έργα αυτά έχουν χωριστεί σε τέσσερις κατηγορίες τα επονομαζόμενα «υποέργα».

Το πρώτο «υποέργο» ονομάζεται «**Καταγραφή των κτιριακών υποδομών**» και έχει να κάνει με σκοπό τη διαμόρφωση βάσης δεδομένων που έχει ως κύριο στόχο την

αποτύπωση γεωγραφικά και χωρικά του κάθε ακινήτου μέσω ψηφιακών αποτυπώσεων που διαθέτει το Κτηματολόγιο ΑΕ και θα προωθεί τα στοιχεία αυτά σε όλα τα επίπεδα διοίκησης για την ορθή λήψη αποφάσεων.

Το δεύτερο «υποέργο» ονομάζεται **«Καταγραφή και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ»** και είναι αυτό που μας απασχολεί περισσότερο. Το έργο αυτό αποσκοπεί στην αναβάθμιση της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ αλλά και στην ορθή αξιοποίησή τους. Ο στόχος του υποέργου αυτού είναι να δημιουργηθεί μια κατάλληλη βάση δεδομένων μέσω των σωστών πληροφοριακών συστημάτων για όλα τα ακίνητα που υπάρχουν σε κάθε ΟΤΑ τα οποία θα συνδέονται με το ΥΠ.ΕΣ.Α.Η.Δ και τα συλλογικά όργανα Αυτοδιοίκησης. Επίσης είναι υπεύθυνο στην καθοδήγηση των Δήμων και των Περιφερειών στη σωστή λειτουργία τους σχετικά με την παρακολούθηση της ακίνητης περιουσίας τους. Φυσικά όλα αυτά απαιτούν την κατάλληλη ευρωπαϊκή τεχνογνωσία καθώς και μια ομάδα («Ομάδα Διοίκησης και Συντονισμού Έργων») που θα συντονίζει και θα παρακολουθεί την πορεία του έργου αυτού.

Όσον αφορά το τρίτο «υποέργο» που ονομάζεται **«Οδηγός Απαλλοτριώσεων»** έχει να κάνει με την συγκέντρωση σε ένα τεύχος όλης της νομοθεσίας, την καταγραφή των απαραίτητων βημάτων για την υλοποίηση της και θα γίνει αναφορά σε μεθοδολογία χρηματοοικονομικής ανάλυσης. Όλα αυτά θα γίνουν γιατί η νομοθεσία για τις απαλλοτριώσεις αποτελεί ένα σημαντικό αλλά και μη κατανοητό «βάρος» για τους ΟΤΑ και για τους δημότες.

Και τέλος το τέταρτο «υποέργο» με ονομασία **«Οδηγός Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας»**. Η αξιοποίηση των ακινήτων των ΟΤΑ πρόκειται να επιφέρει αυξημένα έσοδα αλλά αφετέρου δεν θα συμβάλλει στη στέγαση των υπηρεσιών τους με μειωμένο κόστος. Επίσης η αξιοποίηση των ακινήτων έχει και αρκετές αδυναμίες αφού πολλά ακίνητα παραμένουν αναξιοποίητα και αυτό συνεπάγεται αυξημένα κόστη, η συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα και τα πιστωτικά ιδρύματα είναι σχεδόν ανύπαρκτη καθώς επίσης και η έλλειψη γνώσεων σχετικά με χρηματοοικονομικά εργαλεία όπως για παράδειγμα το leasing.

Κεφάλαιο 7

Απογραφή και αποτίμηση ακίνητης περιουσίας

Πριν ξεκινήσουμε να κάνουμε μια μικρή αναφορά στον ορισμό της ακίνητης περιουσίας. Ακίνητη περιουσία λοιπόν ονομάζεται το περιουσιακό στοιχείο το οποίο απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας και αποτελείται από το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Οι εκτάσεις γης κατατάσσονται στις εντός και εκτός σχεδίου πόλεως δηλαδή στα οικόπεδα και τα αγροτεμάχια αντιστοίχως.

Η διαδικασία που προτείνεται να ακολουθηθεί για τη διενέργεια της απογραφής φαίνεται στο παρακάτω σχήμα:

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ	
Σύσταση επιτροπής	→ Σύνθεση επιτροπής
Οργάνωση απογραφής	→ Εκτίμηση της περιουσίας, ενημέρωση της επιτροπής, χρονοδιαγράμματα, καταμερισμός εργασιών, έντυπα απογραφής, συγκέντρωση στοιχείων
Καταγραφή παγίων	→ Ακίνητη περιουσία, κοινόχρηστα ή κοινωφελή έργα, λοιπά
Αποτίμηση παγίων	→ Ακίνητη περιουσία, κοινόχρηστα ή κοινωφελή έργα, λοιπά
Λοιποί λογ/σμοί	→ Λογ/σμοί ενεργητικού & παθητικού
Έγκριση	→ Εισήγηση και έγκριση από το ΔΣ
Ενημέρωση λογιστικής	→ Μητρώο παγίων, λογ/σμοί λογιστικής

Η απογραφή και αποτίμηση όπως παρατηρούμε και στο σχήμα διαχωρίζεται σε τρεις κατηγορίες :

- την απογραφή ακίνητης περιουσίας,
- την απογραφή κοινόχρηστων ή κοινωφελών παγίων-έργων και
- τη φυσική απογραφή.

➤ **Απογραφή ακίνητης περιουσίας**

Τα ακίνητα που απογράφουμε σαν περιουσία του δήμου είναι :

- ✓ Τα ακίνητα για τα οποία υπάρχουν τίτλοι, δηλαδή όλα εκείνα τα ακίνητα που στα υποθηκοφυλακεία φαίνετε ιδιοκτήτης ο Δήμος.
- ✓ Τα ακίνητα για τα οποία δεν υπάρχουν τίτλοι οφείλουν να κτηματογραφηθούν σύμφωνα με το άρθρο 245 του ΔΚΚ.
- ✓ Οι περιπτώσεις ακινήτων χρησικτησίας όπου σε αυτή την περίπτωση υπάρχουν δύο :
 - a) Χρησικτησία σε ιδιωτικά ακίνητα (όταν υπάρχει νομή διανοία κυρία και περάσουν 20 χρόνια) τότε περνάει στην κυριότητα του Δήμου.
 - b) Χρησικτησία σε βάρος ακινήτων του Δήμου όπου δεν νοείται να θεωρήσουμε ένα ακίνητο του Δημοσίου όπου χρησιμοποιείται από το Δήμο ότι παρέρχεται στο Δήμο με χρησικτησία.
- ✓ Ακίνητα που ανήκουν στο Δήμο αλλά αμφισβητούνται από τρίτους, μετά από δικαστική απόφαση πρέπει να διαγράφονται από το ενεργητικό του.
- ✓ Ακίνητα που καταπατήθηκαν από τρίτους θα απογράφονται ως ιδιοκτησία του Δήμου.
- ✓ Ακίνητα σε διαδικασία απαλλοτρίωσης εκ μέρους του Δήμου για κοινωφελής σκοπούς και μόνο εφόσον παρακατατέθηκε το τίμημα στον ιδιώτη.
- ✓ Χώροι για την εγκατάσταση κοινωφελών εγκαταστάσεων που είναι χαρακτηρισμένοι από την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως.

Ορισμένες ειδικές κατηγορίες ακινήτων που απογράφονται ως περιουσία του δήμου:

- ✓ Οι *δημοτικές εκκλησίες-ναοί* όπως συμβαίνει με ορισμένους από αυτούς που βρίσκονται μέσα στα δημοτικά νεκροταφεία.
- ✓ Οι *δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις* (πχ: γυμναστήρια, κολυμβητήρια) όπου η αξία τους αποτιμάται χωριστά δηλαδή χωριστά για το έδαφος χωριστά για τις εγκαταστάσεις.
- ✓ Η *σχολική περιουσία* μεταβιβάζεται στους ΟΤΑ στην περιφέρεια των οποίων βρίσκεται το ακίνητο (κτίριο, οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) που έχει αποκτηθεί από οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο από τους Δήμους.

➤ **Απογραφή κοινόχρηστων περιουσιακών στοιχείων**

Για τον προσδιορισμό της κοινόχρηστης περιουσίας δεν χρειάζεται η προσκόμιση τίτλων ιδιοκτησίας αφού προκύπτουν από το νόμο και το σχέδιο πόλης.

Έτσι οι κοινόχρηστοι χώροι που απογράφονται ως κοινόχρηστη περιουσία του Δήμου είναι :

- ✓ Οι πλατείες, τα πάρκα, οι δρόμοι (συμπεριλαμβάνοντας και τις νησίδες), οι δημοτικές μαρίνες, τα πεζοδρόμια, γεφύρια, τοίχοι αντιστήριξης, δημόσια αποχωρητήρια, λίμνες, δίκτυα ηλεκτροφωτισμού (μόνο σε όσα αποτελούν δημοτική περιουσία) κλπ.
- ✓ Επίσης τα ακίνητα που βρίσκονται κατασκευασμένα πάνω σε κοινόχρηστους χώρους ή στις περιπτώσεις ανακατασκευής έργου στον παλαιό χώρο.
- ✓ Στην περίπτωση των αρχαιολογικών χώρων την ευθύνη έχει η εφορία αρχαιοτήτων και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί ο Δήμος να τα εμφανίσει ως κοινόχρηστη περιουσία του.

➤ **Φυσική απογραφή και λοιπά περιουσιακά στοιχεία**

Στις τεχνικές εγκαταστάσεις των Δήμων υπάρχουν και ειδικές κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων που πρέπει να εκτιμηθούν και να αποσβεστούν αντιστοίχως.

Οι κατηγορίες αυτές αφορούν :

- ✓ Τα *κοιμητήρια* όπου οι ΟΤΑ έχουν την αρμοδιότητα και διαχείριση τους και τα στοιχεία που καταγράφονται είναι το γήπεδο, ο ναός και οι κτιριακές εγκαταστάσεις. Όμως οι τάφοι επειδή κατασκευάζονται με δαπάνες οικογενειών δεν αποτελούν ιδιοκτησία των δήμων με αποτέλεσμα να μην καταγράφονται ως περιουσία τους. Περιουσία των δήμων μπορούν να αποτελέσουν τάφοι κατασκευασμένοι με «προκάτ» δηλαδή εγκαταστάσεις για τον ενταφιασμό με δαπάνες αυτή τη φορά του Δήμου.
- ✓ Οι *γεωτρήσεις*, όπου κάθε μια από αυτές αποτελεί ενιαίο περιουσιακό στοιχείο συναποτελούμενο από επιμέρους.
- ✓ Τα *δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης* καταγράφονται ως περιουσία του Δήμου μόνο εάν ανήκουν σε αυτόν. Για παράδειγμα τα δίκτυα ΔΕΥΑ και ΕΥΔΑΠ που

ανήκουν σε άλλες εταιρίες (κεντρικούς αγωγούς) δεν καταγράφονται ως περιουσία του δήμου.

- ✓ Οι χώροι υγειονομικής ταφής απορριμμάτων ή αλλιώς ΧΥΤΑ θα καταγραφούν ως ενιαία περιουσιακά στοιχεία με όλα τα επιμέρους στοιχεία τους.
- ✓ Και τέλος όλα τα κατεστραμμένα πάγια περιουσιακά στοιχεία θα καταγραφούν και αυτά με τη βοήθεια πρωτοκόλλων καταστροφής.

Για να επιτευχθεί σωστά η απογραφή έναρξης θα πρέπει να εφαρμοστούν κάποιες βασικές προϋποθέσεις και να πραγματοποιηθεί ο εκσυγχρονισμός των οικονομικών λειτουργιών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Οι δήμοι μέχρι πρόσφατα εφαρμόζαν το *απλογραφικό λογιστικό σύστημα* για τις οικονομικές τους καταστάσεις, τα περιουσιακά τους στοιχεία και τις υποχρεώσεις-απαιτήσεις τους, όμως αυτό το σύστημα δεν τους έδινε τη δυνατότητα να τα παρουσιάσουν όλα αυτά σε δεδομένη χρονική στιγμή ούτε είχαν την δυνατότητα σύνταξης Ισολογισμού και Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεως.

Έτσι στους ΟΤΑ α' βαθμού θεσπίστηκε με βάση το ΠΔ 315/99 (ΦΕΚ 302/30-12-99) η εφαρμογή του *Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος* το οποίο αποτελεί ένα εργαλείο καθαρά ταμειακής διαχείρισης. Επίσης απαραίτητο στοιχείο αποτελούσε και η διαμόρφωση ενός πληροφοριακού συστήματος διοίκησης έτσι ώστε να διαμορφωθεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα δεικτών αποτελεσματικότητας για τον κάθε Δήμο. Το υπουργείο εσωτερικών ωστόσο για να βοηθήσει τους Δήμους σε ότι είχε να κάνει με την εφαρμογή του διπλογραφικού συστήματος συγκρότησε την Ο.Δ.Ε (ομάδα διοίκησης έργου).

Κεφάλαιο 8

Το πρόβλημα και μέθοδοι αντιμετώπισης του

Το πρόβλημα που μας οδηγεί στο συμπέρασμα της λανθασμένης διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της Ελλάδας μπορεί να συνοψιστεί σε τρεις κατηγορίες. Την Ιδιοκτησία, την Διαχείριση καθώς και την Καταγραφή.

Όσον αφορά την **Ιδιοκτησία** παρατηρούμε ότι μεγάλος αριθμός φορέων διαχειρίζονται τμήματα της ακίνητης περιουσίας χωρίς να υπάρχει ενιαία και κεντρικά σχεδιασμένη πολιτική αξιοποίησης. Στους φορείς αυτούς περιλαμβάνονται Υπουργεία, ΔΕΚΟ (δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμοί) καθώς και ταμεία. Σχετικά με την **Διαχείριση** παρατηρούμε ότι παρά τα όσα συμβαίνουν δεν έχει υπάρξει μέχρι σήμερα μια ισχυρή και εδραιωμένη δημόσια εταιρία που να καταφέρει να κάνει το Real Estate του Ελληνικού Δημοσίου. Έτσι το κομμάτι της διαχείρισης είναι «μοιρασμένο» σε πολλές δημόσιες εταιρίες οι οποίες είναι:

- **η ΚΕΔ** (κτηματική εταιρία δημοσίου),
- **η ΕΤΑ** (ελληνικά τουριστικά ακίνητα),
- **η ΔΕΠΟΣ** (δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης),
- **τα Ολυμπιακά Ακίνητα** καθώς και
- **η ΤΕΘΑ** (ταμείο εθνικής αμύνης).
- **Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.** (Σύμφωνα με το σχέδιο νόμου «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» το ταμείο έχει αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων όπου το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ' ολοκλήρου στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. Όσα ακίνητα αξιοποιηθούν θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για την αποπληρωμή του Δημοσίου Χρέους της χώρας. Στο ταμείο που εδρεύει σε δήμο της Αττικής μεταβιβάζονται και περιέρχονται κατά πλήρη κυριότητα κινητές αξίες εταιριών που περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου καθώς και περιουσιακής φύσεως δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, δικαιώματα λειτουργίας και ακίνητα που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου πλαισίου).

Συνεπώς το κράτος δεν γνωρίζει στην κυριολεξία ποιο είναι το σύνολο της περιουσίας που έχει και ο λόγος είναι ότι δεν υφίσταται ενιαίο μητρώο καταγραφής ακίνητης περιουσίας του Κράτους. Επίσης το πρόβλημα **Καταγραφής** εντείνεται περισσότερο λόγω έλλειψης σαφών και επικαιροποιημένων γεωγραφικών δεδομένων για σημαντικά μέρη της ακίνητης περιουσίας με αποτέλεσμα να μην γνωρίζουμε σήμερα το μέγεθος της. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την καταπάτηση χιλιάδων στρεμμάτων γης καθώς και την απόσπαση τμημάτων ακίνητης περιουσίας από φορείς και ιδιώτες που ούτως ή άλλως έμενε ανεκμετάλλευτη.

Το χαρτοφυλάκιο δημοσίων ακινήτων που διαχειρίζεται η ΚΕΔ χαρακτηρίζεται κυρίως από το πολύ μεγάλο μέγεθός του (30.000 ακίνητα και πάνω), από την γεωγραφική διασπορά του καθώς και από πολυσύνθετα τεχνικά, νομικά, πολεοδομικά κ.α ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπισθούν έτσι ώστε να γίνει αξιοποιήσιμο. Από μελέτες που έγιναν διαπιστώνουμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της καταγεγραμμένης ελληνικής ακίνητης περιουσίας είναι ή άγνωστο ή έχει προέλθει από καταπατήσεις ενώ ένα πολύ μικρό ποσοστό είναι διαθέσιμο προς αξιοποίηση. Όμως το διαθέσιμο αυτό μέρος της περιουσίας δεν μας παρέχει ποιοτικά χαρακτηριστικά δηλαδή εάν βρίσκεται σε κάποια συγκεκριμένη περιοχή με προοπτικές αξιοποίησης.

Τα διαφορετικά υπόβαθρα καταγραφής εντείνουν το πρόβλημα για τη δημιουργία μιας αξιόπιστης βάσης δεδομένων. Αυτό οφείλεται στο ότι σχεδόν όλες οι απόπειρες καταγραφής βασίστηκαν σε πρόσκαιρα δεδομένα χωρίς κανένα όφελος. Οι ελλιπείς πληροφορίες από τις Κτηματικές Υπηρεσίες δημιουργούν αδυναμίες και μειονεκτήματα σε βαθμό εξασθένησης και απώλειας σημαντικών εσόδων από την ίδια την εταιρία αλλά και από το Δημόσιο.

Πρόσφατη έρευνα απέδειξε πως ένα από τα προβλήματα που συναντάται στην πλήρη καταγραφή και αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας είναι το ότι πάνω από 1.000.000 σελίδες από συμβόλαια είναι φθαρμένα ενώ έχουν καταγραφεί επίσης καταπατημένες δημόσιες εκτάσεις σε αστικές περιοχές της Ελλάδας. Ωστόσο πρόσφατα ο γενικός διευθυντής του Ινστιτούτου Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών καθηγητής Γιάννης Στουρναράς ανακοίνωσε την καταγραφείσα σε πανελλήνιο επίπεδο αξία ανά νομό της ακίνητης περιουσίας. Έτσι σύμφωνα με στοιχεία που αντλήθηκαν από την ΚΕΔ με βάση την κατώτατη αντικειμενική αξία των συνολικών ακινήτων και αφού αφαιρεθούν οι παραλίες, οι βουνοκορφές κλπ καταλήγουμε στο ποσό των

2.401.200.000€ το οποίο αντιπροσωπεύει το 0,88% του συνόλου της δημόσιας ακίνητης περιουσίας της χώρας.

➤ **Γιατί δυσκολεύεται το έργο καταγραφής**

Οι συνθήκες παρακολούθησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας μέσω δορυφόρων και διαφόρων συστημάτων παρακολούθησης όπως θα αναφέρουμε και πιο κάτω αποτελεί τον ιδανικό τρόπο και στόχο καταγραφής, αλλά έως ότου πραγματοποιηθεί αυτός ο στόχος απαιτούνταν τεράστια προσπάθεια καθώς και συγκρούσεις συμφερόντων. Όπως προκύπτει από μια έρευνα που έγινε πάνω στους φακέλους των κτηματικών υπηρεσιών, της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και των Τεχνικών Υπηρεσιών προέκυψε ότι οι υποθέσεις εκμίσθωσης, παραχώρησης, απαλλοτριώσεων κλπ ανέρχονται στις 727.000€ ενώ τα σχετικά συμβόλαια δηλαδή ότι έχει να κάνει με τίτλους ιδιοκτησίας παραχώρησης και λοιπά αριθμούν περίπου στις 2,727 εκ σελίδες και από αυτές οι 1,157 εκ δηλαδή το 28% είναι φθαρμένες. Πιο αναλυτικά προκύπτει ότι οι εκμισθώσεις δημοσίων ακινήτων ανέρχονται στις 2.500, οι υποθέσεις δημοσίων κτημάτων ανέρχονται στις 40.000, τα παραχωρητήρια στις 600.000 σελίδες και οι υποθέσεις απαλλοτριώσεων και ανταλλάξιμων κτημάτων στις 45.000 και 25.000 αντίστοιχα.

Ο «φάκελος» των καταπατημένων εκτάσεων είναι μια διαφορετική υπόθεση αλλά με την ίδια λογική. Όπως προέκυψαν από τα στοιχεία των κτηματικών υπηρεσιών του υπουργείου Οικονομικών μεγάλες παραλιακές και αστικές εκτάσεις τόσο στην Θεσσαλονίκη όσο και στις Καβάλα, Χαλκιδική, Σέρρες, Λάρισα, Λακωνία και Κορινθία έχουν καταπατηθεί. Όμως ο μεγαλύτερος όγκος καταπατημένων δημοσίων κτημάτων αναφέρεται στα Δωδεκάνησα και στο νομό Κοζάνης. Επίσης στην Αττική υπάρχουν πολλά καταγεγραμμένα καταπατημένα κτήματα τα οποία βρίσκονται στα δικαστήρια καθώς επίσης καταπατημένη θεωρείται και η μισή Γλυφάδα.

Κεφάλαιο 9

Οι νέοι Δήμοι και τα καθήκοντα τους

Το στάδιο στο οποίο βρίσκεται αυτή τη στιγμή η διαδικασία καταγραφής και αξιοποίησης της Ελλάδος είναι μετέωρο. Αυτό που θα λέγαμε πως αλλάζει ουσιαστικά με τους νέους δήμους είναι ότι επαναθεμελιώνεται η Αυτοδιοίκηση με λιγότερους Δήμους. Μια σημαντική επίσης αλλαγή των νέων Δήμων είναι η επιμήκυνση της θητείας τους κατά 1 έτος, άρα η διάρκεια της δημοτικής περιόδου μεταβάλλεται στα 5 έτη. Η αντιμετώπιση των προβλημάτων αποτελεί κύριο μέλημα και συμβάλλει στη δημιουργία και την ανάδειξη νέων Δήμων του προγράμματος «Καλλικράτης». Την δημιουργία των νέων Δήμων αλλά και την υποστήριξη τους αναλαμβάνει η ΕΕΤΑ. Σύμφωνα με το ν.3852/10 οι νέοι δήμοι υποχρεούνται να έχουν συνταθεί στο πρώτο εξάμηνο του 2011 και να έχουν καταρτιστεί σε πρότυπους ΟΕΥ. (Οργανισμούς εσωτερικών υπηρεσιών).

Η ΕΕΤΑ εκπόνησε μελέτη με στατιστική επεξεργασία ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων μέσω ερωτηματολογίων που απαντήθηκαν από τους συμβούλους των ΤΕΔΚ (Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων) και κατέληξε ότι ανάλογα με το πληθυσμιακό μέγεθος οι δήμοι διακρίνονται σε τέσσερις υποομάδες:

- μεγάλοι,
- μεγάλοι προς μεσαίοι,
- μικροί προς μεσαίοι και
- μικροί

όπου η πλειοψηφία τους προέρχεται από συνένωση ενώ το 1/3 αποτελεί αμετάβλητους ΟΤΑ. Όπως προκύπτει λοιπόν από την έρευνα της ΕΕΤΑ ο επόμενος πίνακας μας δείχνει όλα όσα αναφέραμε πιο πάνω.

	Ηπειρωτικοί δήμοι / Δήμοι Κρήτης και λοιποί δήμοι νησιά	Νησιωτικοί δήμοι Ν. Αιγαίου, Β. Αιγαίου και Ιονίου	Δήμοι μητροπολιτικών κέντρων (Αθηνών και Θεσ/νίκης)	ΣΥΝΟΛΑ
Μεγάλοι Δήμοι	21	3	22	46
Μεσαίοι προς μεγάλοι Δήμοι	43	7	25	75
Μικροί προς μεσαίοι Δήμοι	127	13	-	140
Μικροί Δήμοι	37	27	-	64
ΣΥΝΟΛΑ	228	50	47	325

Πίνακας: «Εισήγηση Πρότυποι ΟΕΥ Νέων Δήμων»

Έτσι από τον πίνακα εξηγείται ότι ανάλογα με το πληθυσμιακό μέγεθος και σαφώς τα τακτικά έσοδα αλλά και τον αριθμό προσωπικού συντάσσεται ένας πρότυπος ΟΕΥ ενός δήμου. Έτσι λοιπόν έχουμε τέσσερα πρότυπα που αφορούν ηπειρωτικούς και νησιωτικούς δήμους, τέσσερα πρότυπα που αφορούν νησιωτικούς δήμους Νοτίου, Βορείου Αιγαίου και Ιονίου καθώς και δύο πρότυπα που αφορούν δήμους μητροπολιτικών κέντρων.

- Μεγάλοι και μεγάλοι προς μεσαίοι δήμοι: αποτελούν τους νέους ηπειρωτικούς δήμους οι οποίοι συνήθως προέρχονται από τη συνένωση ενός μεγαλύτερου πληθυσμιακά (πρωτεύουσα, νομός ή μεγάλη πόλη) με έναν μικρότερο ΟΤΑ. Διακρίνονται από επαρκή στελέχωση και ανεπτυγμένες υπηρεσίες οι οποίες ενισχύονται περισσότερο μετά τη συνένωση.
- Μικροί και μικροί προς μεσαίοι δήμοι: αποτελούν κυρίως τους νησιωτικούς δήμους Νοτίου και Βορείου Αιγαίου καθώς και του Ιονίου, προέρχονται από συνένωση ΟΤΑ χωρίς ανεπτυγμένες υπηρεσίες, όμως μετά την συνένωση το πληθυσμιακό μέγεθος του νέου Δήμου δημιουργεί τη δυνατότητα συγκρότησης και στελέχωσης υπηρεσιών.
- Μικροί δήμοι: αποτελούν μικρούς ορεινούς, αγροτικούς ή νησιωτικούς δήμους χωρίς ανεπτυγμένες υπηρεσίες και χαμηλά δημοτικά έσοδα. Σύμφωνα με τα άρθρα 206 και 209 ν.3852/10 η άσκηση των αρμοδιοτήτων των συγκεκριμένων δήμων θα πραγματοποιηθεί μέσω της διοικητικής υποστήριξης από μεγαλύτερους δήμους.

➤ **Σκοπός**

Η δημιουργία των πρότυπων δήμων έχει ως σημαντικότερο στόχο την αντιμετώπιση προβλημάτων της εσωτερικής οργάνωσης και λειτουργίας τους. Συνοπτικά λοιπόν ένας πρότυπος δήμος ΟΕΥ θα πρέπει να εξυπηρετεί:

- ✓ την σχεδίαση και υλοποίηση προγραμμάτων του τύπου οικονομικής ανάπτυξης, κοινωνικής πολιτικής, προστασίας περιβάλλοντος κ.λπ. καθώς και να τα εντάσσει σε εθνικό επίπεδο αλλά και στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ, επίσης
- ✓ την δημιουργία υπηρεσιών διοικητικής και νομικής υποστήριξης καθώς και επιτελικές υπηρεσίες έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η διαδικασία λήψης αποφάσεων,
- ✓ την βελτίωση του βαθμού εξυπηρέτησης των πολιτών όσον αφορά την ποιότητα και την δίκαιη κατανομή των παρεχόμενων υπηρεσιών,
- ✓ την βελτίωση των συνθηκών εργασίας σε ότι έχει να κάνει με περεταίρω επιμόρφωση και αναβάθμιση των υπηρεσιακών επιπέδων,
- ✓ την αύξηση του βαθμού συνεργασίας τόσο μεταξύ των εσωτερικών υπηρεσιών όσο και μεταξύ του Δήμου και των εποπτευόμενων φορέων του,
- ✓ την δημιουργία του «ενεργού πολίτη» δηλαδή να ενισχυθεί η συνεργασία του Δήμου τόσο με άλλους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς όσο και με τον απλό πολίτη.
- ✓ Πλήρης εφαρμογή της τεχνολογίας, της πληροφορικής και της επικοινωνίας έτσι ώστε να βελτιωθούν οι παροχές των δημοτικών υπηρεσιών.

➤ **Οι υπηρεσίες των νέων δήμων**

Στην έδρα του νέου Δήμου οι πρότυποι ΟΕΥ προβλέπουν κεντρικές υπηρεσίες και στις έδρες των πρώην ΟΤΑ αποκεντρωμένες υπηρεσίες.

Οι **κεντρικές υπηρεσίες** λοιπόν των νέων δήμων ανάλογα με τους σκοπούς τους μπορούν να ομαδοποιηθούν ως εξής:

- **Επιτελικές υπηρεσίες** δηλαδή παρέχουν υποστήριξη στις δημοτικές υπηρεσίες και λαμβάνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις,

- **Υπηρεσίες υποστήριξης** δηλαδή παρέχουν διοικητική, οικονομική και τεχνική υποστήριξη στις δημοτικές υπηρεσίες,
- **Υπηρεσίες Περιβάλλοντος και Ποιότητας ζωής** αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος και προωθούν την αστική ανάπτυξη.
- **Υπηρεσίες Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού** που αφορούν στην δραστηριοποίηση των νέων Δήμων στους παραπάνω τομείς.
- **Υπηρεσίες Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης** που έχει να κάνει με τον πρωτογενή τομέα παραγωγής και πως μεταποιείται στον τριτογενή τομέα καθώς και στην προαγωγή της απασχόλησης.

Έτσι στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με τις κεντρικές υπηρεσίες ενός μεγάλου Δήμου διαμορφώνονται και οι ανάλογες διοικητικές ενότητες.

ΕΠΙΤΕΛΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Γενική Διεύθυνση • Διεύθυνση Προγραμματισμού, Οργάνωσης Πληροφορικής και Διαφάνειας
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Διεύθυνση Διοικητικών Υπηρεσιών • Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών • Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών • Διεύθυνση Δημοτικής Αστυνομίας <ul style="list-style-type: none"> • Διεύθυνση ΚΕΠ
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Διεύθυνση Πολεοδομίας • Διεύθυνση Καθαριότητας • Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πρασίνου
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Διεύθυνση Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ, ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ	<ul style="list-style-type: none"> • Διεύθυνση Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας και Πολιτισμού

Πίνακας: «Εισήγηση Πρότυποι ΟΕΥ Νέων Δήμων»

Κατά γεωγραφική και πληθυσμιακή έννοια οι νέοι δήμοι είναι αρκετά μεγαλύτεροι από τους υφιστάμενους. Επομένως εξετάζοντας όλες τις παραμέτρους η καλύτερη και αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση των πολιτών αποτελεί ένα σημαντικό στοιχείο του κάθε Δήμου που θα πρέπει να αποκτήσει αφού αποκεντρωθούν στους αντίστοιχους ΟΕΥ. Έτσι αφού περάσουμε στους πρότυπους ΟΕΥ θα πρέπει να συσταθούν **αποκεντρωμένες υπηρεσίες** όπου αυτές απαιτηθούν, οι οποίες είναι οι εξής:

- Υπηρεσία ΚΕΠ
- Υπηρεσία Καθαριότητας
- Διοικητικών θεμάτων και εξυπηρέτησης του πολίτη
- Οικονομικών Θεμάτων

- Συντήρησης υποδομών
- Δημοτικής Αστυνομίας

Ανάλογα λοιπόν με τα χαρακτηριστικά του κάθε Δήμου θα εμφανιστεί ποιες από τις πιο πάνω υπηρεσίες χρειάζονται και πού. Οι πρότυποι ΟΕΥ προβλέπουν ότι κάθε αποκεντρωμένη υπηρεσία υπάγεται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία τηρώντας τις αρμοδιότητες και τις οδηγίες της. Έτσι για παράδειγμα ένα αποκεντρωμένο τμήμα καθαριότητας τηρεί τα πρότυπα της Κεντρικής Διεύθυνσης Καθαριότητας.

➤ **Παράγοντες που καθορίζουν το περιεχόμενο ενός ΟΕΥ**

Το περιεχόμενο ενός ΟΕΥ θα πρέπει να καθοριστεί αφού πρώτα ληφθούν υπόψη ο Ν.3852/10 και το θεσμικό πλαίσιο των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ, τα χαρακτηριστικά της περιοχής του Δήμου, η οργάνωση ο αριθμός και ο κλάδος του προσωπικού καθώς και τα οικονομικά χαρακτηριστικά των ΟΤΑ που συνενώνονται, τα ΝΠΔΔ που συνενώνονται, οι υπηρεσίες και το προσωπικό που ανακατατάσσονται, εάν κι σε ποιες περιπτώσεις υπάρχει ανάγκη στο να επιβληθεί διοικητική υποστήριξη από μεγαλύτερους σε μικρότερους δήμους καθώς και οι προτεραιότητες που θα πρέπει να αναπτυχθούν στον νέο δήμο και ποιες λειτουργίες θα αναπτύξουν οι νέες δημοτικές αρχές και τα νομικά πρόσωπα.

➤ **Οι αλλαγές στα Νομικά πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου των Δήμων**

Η νέα αρχιτεκτονική της πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης με την συνένωση των δήμων και κοινοτήτων σε νέους μεγάλους Δήμους, συνοδεύεται από μετασχηματισμούς και στα νομικά τους πρόσωπα. Αυτές οι αλλαγές θεωρούνται τόσο ποσοτικές όσο και θεσμικές στα χαρακτηριστικά και στις δράσεις τους.

Οι νέοι δήμοι λοιπόν όφειλαν να προχωρήσουν σε συγχώνευση των ΝΠΔΔ τους έως τις 28/2/11 και αυτό σημαίνει ότι: όλα τα ΝΠΔΔ συγχωνεύονται σε δύο ή σε ένα εφόσον στο δήμο λειτουργεί κοινωφελής επιχείρηση, οι σχολικές επιτροπές συγχωνεύονται σε δύο, οι κοινωφελής επιχειρήσεις σε μια, όλες οι ΔΕΥΑ σε μια, όλες οι Ανώνυμες εταιρίες εφόσον το σύνολο των μετόχων τους ανήκει στο Δήμο ή σε νομικά πρόσωπα σε μία δηλαδή ανώνυμες εταιρίες που είναι μονομετοχικές, αναπτυξιακές και κοινές ανώνυμες εταιρίες ΟΤΑ. Βέβαια υπάρχουν και ορισμένες εξαιρέσεις σχετικά με τους

Δήμους που έχουν αυξημένο πληθυσμό δηλαδή άνω των 300.000 κατοίκων όπου μπορούν να τέσσερα ΝΠΔΔ και μία κοινωφελή επιχείρηση καθώς επίσης και δύο σχολικές επιτροπές ανά δημοτική κοινότητα.

Μετά από αυτές τις συγχωνεύσεις και σύμφωνα με το Ν.3852/10 αλλάζουν και οι δραστηριότητες που συνοδεύουν τα ΝΠΔΔ. Όταν λοιπόν ένας Δήμος μετά από συγχώνευση διαθέτει δύο ΝΠΔΔ αυτό σημαίνει ότι το ένα θα έχει ως κύρια δραστηριότητα του την άσκηση κοινωνικής προστασίας ,αλληλεγγύης και παιδείας ενώ το άλλο θα ασκεί αρμοδιότητες πολιτισμού, αθλητισμού και περιβάλλοντος. Η ορθολογική κατανομή των υπηρεσιών και η καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών είναι αποτελεί το βασικό συστατικό αυτής της ρύθμισης.

Όσον αφορά τα ιδρύματα αποτελούν εξαίρεση αφού δεν τίθεται θέμα υποχρέωσης συγχώνευσης τους με άλλα νομικά πρόσωπα. Έτσι με βάση όλα τα παραπάνω οι νέοι Δήμοι μπορούν πλέον να αναθέτουν αρμοδιότητες σε : ΝΠΔΔ, Ιδρύματα αξιοποιώντας ταυτόχρονα περιουσιακά στοιχεία ιδιωτών, σε σχολικές επιτροπές, να συνεργάζονται με άλλους Δήμους και Περιφέρειες για την εκτέλεση έργων συστήνοντας συνδέσμους πρωτοβάθμιων ΟΤΑ, να συστήνουν δημοτικές κοινωφελείς επιχειρήσεις για την παροχή διαφόρων υπηρεσιών, να ιδρύουν ΔΕΥΑ για την ύδρευση-αποχέτευση, να λειτουργούν δημοτικά περιφερειακά θέατρα με τη μορφή κοινωφελούς επιχείρησης ή ανώνυμης εταιρίας ΟΤΑ, ραδιοφωνικούς σταθμούς, διαδημοτικές επιχειρήσεις και να συμμετέχουν σε αστικές εταιρίες μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εφόσον προβλέπεται από νομοθετική ρύθμιση.

➤ **Οι αρμοδιότητες των υπηρεσιών**

Κατά την προσαρμογή ενός πρότυπου ΟΕΥ για κάποιο συγκεκριμένο Δήμο υπάρχει περίπτωση να αφαιρεθούν εκείνες οι αρμοδιότητες των οποίων τα χαρακτηριστικά δεν συνάδουν με τα αρχικά χαρακτηριστικά του Δήμου. Για παράδειγμα ένας Δήμος που δεν έχει προσπέλαση στη θάλασσα δεν είναι απαραίτητο να αποκτήσει τις αρμοδιότητες του Τμήματος Αλιείας.

Έτσι λοιπόν με βάση τα παραπάνω πρέπει να τονίσουμε ότι ο κάθε Δήμος αποκτά αρμοδιότητες ομαδοποιημένες και προσαρμοσμένες στις ιδιαιτερότητες του. Ανάλογα λοιπόν με τον αναμενόμενο όγκο εργασιών και την διαθεσιμότητα στελεχών ο Δήμος

μπορεί να κρίνει την συνένωση ή των διαχωρισμό κάποιων ενοτήτων χωρίς να χρειαστεί περαιτέρω αλλαγή στο οργανόγραμμα του.

Ωστόσο κατά την σύνταξη των ΟΕΥ οι νέες δημοτικές αρχές θα πρέπει να οριοθετήσει και τους εποπτευόμενους φορείς τους δηλαδή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και επιχειρήσεις. Ειδικά βέβαια για τα ΝΠΔΔ πρέπει να αναφέρουμε ότι οι αρμοδιότητες τους θα μπορούσαν να ασκηθούν και από εσωτερικές υπηρεσίες του δήμου γι αυτό και θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το εύρος και το αντικείμενο των αρμοδιοτήτων τους.

Επίσης για τους Δήμους που έχουν πληθυσμό μικρότερο των 20.000 οι οποίοι μετά από έρευνα είναι 153 στο σύνολο τους και είναι αδύναμοι τόσο πληθυσμιακά όσο και οικονομικά συστήνονται ομάδες εργασίας στις οποίες συμμετέχουν μέλη υπηρεσιακών συμβουλίων των ΟΤΑ, στελέχη των διευθύνσεων τοπικής αυτοδιοίκησης και σύμβουλοι τοπικής ανάπτυξης ΤΕΔΚ . Για τους Δήμους με πληθυσμό άνω των 20.000 που αποτελούν στο σύνολο του 172 μεγαλύτερους πληθυσμιακά Δήμους πραγματοποιούνται απλά ενημερωτικές συναντήσεις εργασίας. Για το πρώτο εξάμηνο του 2011 η ΕΕΤΑ πραγματοποίησε συμβουλευτική υποστήριξη μέσω σεμιναρίων στους Δήμους και έκδωσε πληροφοριακό υλικό για την άμεση εγκατάσταση τους στις νέες συνθήκες.

➤ **Οι όροι στέγασης των δήμων και μισθώσεις στέγασης υπηρεσιών**

Σε ότι έχει να κάνει με εκποίηση και την εκμίσθωση ακινήτων και κινητών πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων για την αγορά ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και Κοινοτήτων τα οποία ανήκουν σε τρίτους υπάρχουν νόμοι σχετικά με τη δημοπρασία, την διακήρυξη, τη δημοσίευση και την επικύρωση της διαδικασίας.

Σύμφωνα λοιπόν με τον κώδικα των Δήμων και Κοινοτήτων ν.3463/2006 και το άρθρο 186 οι όροι εκποίησης δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων είναι οι εξής:

- ✓ Επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του Δήμου ή της κοινότητας με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση από το συμβούλιο.
- ✓ Το προϊόν εκποίησης διατίθεται αποκλειστικά για την εκπλήρωση του σκοπού του Δήμου ή της Κοινότητας το υπόλοιπο απαγορεύεται να χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών παρά μόνο για την εκτέλεση έργων.

- ✓ Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία.
- ✓ Με μια ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του συμβουλίου επιτρέπεται η απευθείας εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης σε ΝΠΔΔ και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας για την εκτέλεση έργων του προγράμματος.
- ✓ Επίσης για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας η οποία πραγματοποιείται από το σώμα ορκωτών εκτιμητών.
- ✓ Τα έξοδα μεταβίβασης βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον αγοραστή.
- ✓ Ο πλειοδότης μπορεί να υποδείξει μια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως αγοράστρια με τον όρο ότι ο πλειοδότης θα έχει προσυμφωνήσει την χρηματοδοτική μίσθωση του ακινήτου με την εταιρία.

Σύμφωνα με το πρόγραμμα του «Καλλικράτη» οι υπηρεσίες των δήμων που ασκούν πρόσθετες αρμοδιότητες στο πλαίσιο διοικητικής υποστήριξης εξακολουθούν να στεγάζονται στους ίδιους χώρους που ήταν εγκατεστημένες και αν καταστεί αναγκαίο θα πραγματοποιηθεί εξασφάλιση κτιριακής υποδομής. Σύμφωνα λοιπόν με τον νόμο 3130/28-3-2003 οι νέοι δήμοι έχουν τη δυνατότητα μίσθωσης ακινήτων για την στέγαση και κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των υπηρεσιών τους.

Όμως για να στεγαστούν αυτές οι υπηρεσίες υπάρχουν κάποιοι κανονισμοί οι οποίοι είναι οι εξής:

- Οι δημόσιες υπηρεσίες πρέπει να στεγάζονται σε κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου. Σε αντίθετη περίπτωση το Δημόσιο σε ανέγερση ή αγορά κτιρίων για την στέγαση των υπηρεσιών του.
- Μέχρις ότου πραγματοποιηθεί η ανέγερση των κτιρίων ή η αγορά τους μπορούν να στεγάζονται σε κτίρια όπου μισθώνονται από το Δημόσιο (ημιτελή κτίρια ή κτίρια υπό ανέγερση).
- Επίσης σημαντικό ρόλο στην στέγαση των υπηρεσιών του Δημοσίου παίζει και η σωστή και ακριβής περιγραφή του ακινήτου δηλαδή σε ότι έχει να κάνει με την θέση του, την παλαιότητα, την επιφάνεια, το είδος της κατασκευής, την προσβασιμότητα, τις υποδομές, τους γενικότερους χώρους, καθώς και άλλες πρόσθετες απαιτήσεις.

- Στέγαση σε ακίνητα άλλων χρήσεων: που σημαίνει ότι σε περιοχές με κατοίκους κάτω των 2.000 επιτρέπεται η στέγαση δημοσίων υπηρεσιών που εξυπηρετούν ανάγκες εθνικής άμυνας, ασφάλειας και δημόσιας τάξης. Στις υπόλοιπες περιοχές επιτρέπεται η στέγαση οποιασδήποτε Δημόσιας Υπηρεσίας σε ακίνητα που μισθώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου.

Οι μισθώσεις ακινήτων όπως προαναφέραμε διενεργούνται με διαγωνισμούς (δημοπρασίες) μετά από αίτηση της ενδιαφερόμενης υπηρεσίας προς στέγαση. Υπάρχουν βέβαια και εξαιρέσεις όπου μπορούν να πραγματοποιηθούν μισθώσεις ακινήτων και χωρίς δημοπρασία αλλά με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών εφόσον: α) συντρέχει επείγουσα ανάγκη, β) το προς μίσθωση ακίνητο είναι ιδιοκτησίας Ν.Π.Δ.Δ ή Ο.Τ.Α α' ή β' βαθμού ή ΑΕ της οποίας το σύνολο των μετόχων εποπτεύεται από το δημόσιο, γ) για επείγουσες στρατιωτικές ανάγκες, δ) εάν πρόκειται για επέκταση ήδη εγκατεστημένης υπηρεσίας, ε) σε περίπτωση λήξης της μίσθωσης ακινήτου και στ) εάν πρόκειται για μίσθωση ακινήτου ή δωματίων ξενοδοχείου για τη στέγαση του γραμματέα Περιφέρειας, φυσικά πάντα με τα ανάλογα έξοδα που απαιτούνται.

Η διάρκεια των μισθώσεων ακινήτων που συνάπτει το Δημόσιο για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των υπηρεσιών του είναι 12 ετών. Η αρμόδια υπηρεσία που αναλαμβάνει την διαδικασία μισθώσεων είναι η Κτηματική Υπηρεσία του υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών. Για παράδειγμα: στη Ρόδο το κτίριο που ανήκε σε ανώνυμη εταιρία εκμισθώθηκε από το Δημόσιο με ενοίκιο ύψους 30.000€μηνιαίως για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της υπηρεσίας του ΙΚΑ. Πρόσφατα βέβαια υπεγράφη από το Υπουργείο Υγείας η παραχώρηση οικοπέδου για την ανέγερση νέου κτίσματος που θα στεγάσει το ΙΚΑ στο Υπουργείο Εργασίας. Επίσης άλλο ένα πρόσφατο παράδειγμα στέγασης υπηρεσιών που πραγματοποιήθηκε στις 29/11/11 από τον «Καλλικρατικό» Δήμο Χανίων είναι η διαδικασία μετεγκατάστασης της Πολεοδομίας στο Δημαρχείο της Σούδας καθώς και η ΔΕΥΑ στις Μουρνιές και στο κέντρο των Χανίων η δημοτική Αστυνομία.

➤ **Τι ισχύει για τους δήμους ανάλογα με τον πληθυσμό των κατοίκων τους**
Σύμφωνα με τον νόμο 3852/2010 και το Πρόγραμμα «Καλλικράτης» θα εξετάσουμε την συγκρότηση των νέων δήμων ανάλογα με τους κατοίκους τους. Ως γνωστόν ένας

δήμος διοικείται από την Οικονομική Επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής, την εκτελεστική επιτροπή και τον δήμαρχο. Έτσι ανάλογα με τον πληθυσμό της κάθε περιοχής διαμορφώνεται και το δημοτικό συμβούλιο των μελών της.

Μέλη δημοτικού συμβουλίου	Πληθυσμός κατοίκων
13	2.000
17	2.001-5.000
21	5.001-10.000
27	10.001-30.000
33	30.001-60.000
41	60.001-100.000
45	10.001-15.0000
49	15.0001- άνω

Επίσης τα τοπικά διαμερίσματα που ορίζονται στον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων και το άρθρο του ν.3463/2006 μετονομάζονται σε τοπικές κοινότητες εφόσον έχουν πληθυσμό 2.000 κατοίκους και σε δημοτικές κοινότητες εφόσον έχουν πληθυσμό άνω των 2.000. Δημοτική κοινότητα συγκροτούν επίσης τα τοπικά διαμερίσματα νησιών που έχουν πληθυσμό άνω των 1.000 κατοίκων.

Κεφάλαιο 10

Καταγραφή και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ

➤ Σκοπός καταγραφής και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας

Ο σκοπός της αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας παρεκκλίνει κυρίως στην οικονομική ανάπτυξη θέλοντας να επιτύχει ωστόσο την προσέλκυση κεφαλαίων για επενδύσεις (τουριστικές, επιχειρηματικές κλπ) έτσι ώστε να βελτιωθεί η παρούσα κατάσταση στον τόπο μας. Η ορθή αξιοποίηση όμως της περιουσίας μας αποτελεί κομβικό σημείο αφού δεν πρέπει να αποτελεί μονάχα μηχανισμός είσπραξης χρημάτων αλλά να είναι μηχανισμός οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Επίσης ένας άλλος λόγος που πραγματοποιείται αυτή η έρευνα είναι να διαπιστώσουμε ποια είναι η καταγεγραμμένη και ποια είναι καταπατημένη δημόσια περιουσία της Ελλάδας και με ποιους τρόπους μπορούμε να το καταγράψουμε αυτό. Το σημαντικότερο βέβαια όλων είναι ότι η ελληνική περιουσία καλό είναι **να αξιοποιηθεί για το δημόσιο συμφέρον αλλά όχι να εκποιηθεί**, θα πρέπει λοιπόν να αξιοποιηθούν ακίνητα που θα αποτελέσουν καθοριστικό παράγοντα για τον οικονομικό τομέα.

➤ Τρόποι καταγραφής ακίνητης περιουσίας

Ο τρόπος με τον οποίο επρόκειτο να πραγματοποιηθεί η πλήρης καταγραφής της ακίνητης περιουσίας της Ελλάδας δηλαδή την μετατροπή του χάρτινου αρχείου σε ψηφιακό, είναι με την υλοποίηση του έργου που ονομάζεται **«Ψηφιακές Υπηρεσίες Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων»** (Ψ.Υ.ΔΗ.ΠΕ.Ε.Κ) συνολικού προϋπολογισμού 3,89 εκ. ευρώ.

Το εγχείρημα αυτό προβλέπει την ηλεκτρονική ψηφιοποίηση και καταγραφή των πληροφοριακών δεδομένων για όλα τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία του Δημοσίου, όπου συμπεριλαμβάνονται και τα δικαιώματα στον αιγιαλό, στη παραλία και στις παράχθιες ζώνες καθώς και την ψηφιοποίηση και την εισαγωγή υπάρχοντος αρχειακού υλικού δηλαδή φακέλους, χάρτες διαγράμματα κλπ σε βάση δεδομένων που πρόκειται να αναπτυχθεί. Πρόκειται για πάνω από 90.000 δημόσια κτήματα, 41.000 ανταλλάξιμα για 40.000 απαλλοτριωμένα και 6.500 προκαθορισμένων αιγιαλών όπου η συνολική τους αξία ανέρχεται στα 285 δις €.

Με το συγκεκριμένο πρόγραμμα παρέχονται οι εξής υπηρεσίες:

- Ψηφιακή υπηρεσία Δημοσίων Κτημάτων, Αιγιαλού, Παραλίας, Όχθης και Παρόχθιας ζώνης, Αμμοληψίας, Ανταλλάξιμων Κτημάτων, σε θέματα απαλλοτριώσεων, στέγασης Δημοσίων Υπηρεσιών, έργων και κατασκευών σε ιδιόκτητα κτίρια του υπουργείου Οικονομικών και Αντικειμενικού Προσδιορισμού της Αξίας των Ακινήτων.
- Υπηρεσία Ενημέρωσης και Υπόμνησης σε θέματα κληροδοτημάτων και σχολαζουσών κληρονομιών καθώς και
- Υπηρεσίας Χορήγησης Υποτροφιών, Βραβείων και Επιχορηγήσεων Κληροδοτημάτων άμεσης διαχείρισης του υπουργείου Οικονομικών.

Με τις παραπάνω υπηρεσίες οι πολίτες θα είναι σε θέση να υπολογίζουν τις φορολογητέες αξίες καθώς και να ενημερώνονται για την συμπλήρωση της φόρμας υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων τους. Επίσης με την βοήθεια αυτού του προγράμματος θα εντοπίζονται οι καταπατητές των δημοσίων κτημάτων όπου μέσω ειδοποιητηρίων και μέσω του Taxis θα καταβάλλουν τις ανάλογες χρηματικές ποινές.

Άλλος ένας τρόπος καταγραφής είναι το «**Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών**» ή αλλιώς **G.I.S (geographic information systems)** το οποίο ασχολείται με την διαχείριση χωρικών δεδομένων και συνδέει τα δικαιώματα του Δήμου με ένα ψηφιακό υπόβαθρο εξασφαλίζοντας τη διάθεση στοιχείων και πληροφοριών για το κάθε ακίνητο ξεχωριστά με σκοπό τη βέλτιστη διαχείριση και αξιοποίηση του. Στην ουσία είναι ένα εργαλείο «έξυπνου χάρτη» που δίνει τη δυνατότητα αποτύπωσης του πραγματικού κόσμου σε ένα διαδραστικό ψηφιακό χάρτη.

➤ **Τι θα περιλαμβάνει το ηλεκτρονικό περιουσιολόγιο της Ελλάδας**

Δημόσια Κτήματα	Ψηφιοποίηση ορίων , καταπατήσεων , διεκδικήσεων και παραχωρήσεων. (βλ.κεφ.2)
Αιγιαλός	Ψηφιοποίηση οριογραμμών αιγιαλού παραλίας και παλαιού αιγιαλού ως δημόσια κτήματα.
Ανταλλάξιμα Κτήματα	Καταγράφονται τα όρια , οι καταπατήσεις , οι διεκδικήσεις και οι παραχωρήσεις.
Απαλλοτριώσεις	Καταγράφεται το περίγραμμα της απαλλοτριωμένης έκτασης για την έρευνα των τίτλων καθώς και λαμβάνονται μέτρα προστασίας για τα εναπομείναντα της απαλλοτρίωσης ως δημόσια κτήματα. Πραγματοποίηση πλήρους καταγραφής 40.000 φακέλων απαλλοτριώσεων.
Χάρτες αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων	Σάρωση και γεωαναφορά 2.000 χαρτών καθώς και ψηφιοποίηση 80.000 οικοδομικών τετραγώνων και 8.000 ζωνών.

Πηγή : εφημερίδα «Εθνος»

Η δρομολόγηση της καταγραφής της ακίνητης περιουσίας της Ελλάδας πραγματοποιείται έπειτα από καθυστέρηση 184 χρόνων όπου κόστισε απώλειες τεραστίων εκτάσεων οι οποίες είτε καταπατήθηκαν είτε κήκαν προκειμένου να διεκδικηθούν αργότερα ως οικόπεδα. Ωστόσο σήμερα μετά από τις εκτιμήσεις προκύπτουν ότι η συνολική αξία των ακινήτων σύμφωνα με την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου ξεπερνά τα 300 δις ευρώ.

Η ΚΕΔ διαχειρίζεται το 90% των ακινήτων και το υπόλοιπο 8% η Εταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης, υπουργεία και ασφαλιστικά ταμεία. Συγκεκριμένα 70.000 στρέμματα που αποτιμούνται σε 30 δις ευρώ ανήκουν στην ΕΤΑ και 15 τίτλοι σταδίων και αθλητικών εγκαταστάσεων ανήκουν στην Εταιρία Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ όπως προκύπτουν από την μελέτη στην εφημερίδα «Εθνος». Σε 34.000 καταπατημένα ακίνητα υπολογίζονται τα περιουσιακά στοιχεία του Δήμου και τα τελευταία χρόνια αξίζει να σημειωθεί ότι το 24% των ακινήτων έχει παραχωρηθεί σε δήμους και κοινότητες ενώ το 22% θεωρούνται άγνωστα δηλαδή είναι μη καταγεγραμμένα και μη εντοπισμένα. Γι' αυτό και δημιουργήθηκε το παραπάνω πρόγραμμα που αναλύσαμε όπου με ειδική ομάδα συμβούλων θα καταστρωθεί σχέδιο για την αξιοποίηση τους έως και τα τέλη του 2014.

➤ **Περιουσιακά κοινόχρηστα στοιχεία των Δήμων**

Όσον αφορά τα περιουσιακά στοιχεία των Δήμων και τους τρόπους αξιοποίησής τους, υπάρχουν κάποιοι παράμετροι ή αλλιώς εξαιρέσεις που χρειάζεται να αναφέρουμε. Οι εξαιρέσεις αυτές έχουν να κάνουν με τους κοινόχρηστους χώρους, όπου όπως αναφέρει το άρθρο 967 του Αστικού Κώδικα ορίζει ότι: «πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γιαλοί, τα λιμάνια, οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους».

Έτσι όλα τα παραπάνω που θεωρούνται κοινόχρηστα περιουσιακά στοιχεία είναι εκτός συναλλαγής και είτε ανήκουν στο δημόσιο, είτε στους ΟΤΑ, οι οποίοι αναλαμβάνουν την διαχείριση και αξιοποίηση τους κατά τρόπο που να μην αναιρεί την κοινή χρήση και να προάγει την κοινή ωφέλεια.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο κοινόχρηστος χώρος του αιγιαλού (παραλίες) που δεν βρίσκεται στην ιδιοκτησία των ΟΤΑ αλλά της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου. Η συγκεκριμένη υπηρεσία έχει το δικαίωμα παραχώρησης της διαχείρισης του αιγιαλού στον κοντινότερο ΟΤΑ ή σε άλλο φορέα πχ λιμενικό ταμείο. Δεδομένου όμως ότι οι ΟΤΑ έχουν πάντοτε την αρμοδιότητα χορήγησης άδειας λειτουργίας μιας επιχείρησης (πχ παραθαλάσσιο μπαρ), εδώ τώρα εμπλέκονται ακόμα δύο φορείς, δηλαδή η Πολεοδομία η οποία διαπιστώνει τυχόν παραβάσεις και οι αστυνομικές αρχές που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των κυρώσεων.

Πως αξιοποιούνται τώρα οι κοινόχρηστοι χώροι είναι ένα άλλο θέμα. Οι κοινόχρηστοι χώροι όπως αναφέραμε και πιο πάνω αποτελούν τη συντριπτική πλειονότητα των χώρων πρασίνου καθώς και των ελεύθερων εκτάσεων που χρησιμοποιούν οι δημότες των ΟΤΑ. Η νομική υπόσταση των δημοσίων εκτάσεων και το καθεστώς των παραπάνω ακινήτων είναι τέτοιο που προσκρούει στην εμπορική αξιοποίηση τους σύμφωνα με το νόμο. Για την τελική αξιοποίηση βέβαια ενός ακινήτου ακολουθείται μια σειρά εννέα βημάτων: α) **η τεχνική** (δηλαδή το είδος κατασκευής, το έτος, τα τετραγωνικά μέτρα κλπ), β) **πολεοδομική** (δηλαδή η υφιστάμενη χρήση, ο συντελεστής δόμησης, ο συντελεστής κάλυψης, ζητήματα αρχαιολογικών χώρων, δασαρχείου κλπ), γ) **νομική ταυτότητα** (κυριότητα, δικαιώματα, απαλλοτρίωση υπέρ τρίτου κλπ), δ) **η εμπορικότητα** του (προβολή, πρόσβαση, φήμη), ε) **εμπορικά χαρακτηριστικά** (προσφορά, ζήτηση, έργα υποδομής κλπ), ζ) **ανοικτή εμπορική αξία** (με βάση τη συγκριτική μέθοδο, τη μέθοδο προσόδου, υπολειμματική, επενδυτική και εργοληπτική),

στ) *εξετάζονται θέματα φορολογίας* (φόροι υπέρ ΟΤΑ κι τρίτων, τέλη και εισφορές κλπ) και τέλος η) προτείνονται *τρόποι αξιοποίησης* του ακινήτου.

Αιγιαλός και παραλίες

Στην περίπτωση αυτή πρέπει να τονίσουμε ότι εφόσον η δικαιοδοσία ανήκει στην Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου οι ΟΤΑ μπορούν μόνο να κάνουν απλή χρήση του αιγιαλού μέσω μίσθωσης του σε ιδιώτες και σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να αναγείρονται σε αυτόν σταθερές κατασκευές. Όλα αυτά ίσχυαν αρχικά αργότερα όμως εφαρμόστηκε το «μεσοπρόθεσμο πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015».

Όπως αναφέρεται στον εκτελεστικό νόμο και πιο συγκεκριμένα στο Β' κεφάλαιο που περιγράφει την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας ρυθμίζεται η διαδικασία της πολεοδομικής ωρίμανσης και της βιώσιμης επενδυτικής τους ταυτότητας με σκοπό της ορθολογική αξιοποίηση τους. Πιο συγκεκριμένα το νομοσχέδιο εξαιρεί από το χωροταξικό σχεδιασμό ότι ανήκει στο Δημόσιο τονίζοντας ότι οι δημόσιες εκτάσεις ανεξαρτήτως εάν πρόκειται για φυσικές περιοχές μπορούν να οικοδομηθούν.

Για πρώτη φορά λοιπόν στην Ελλάδα προβλέπεται η αποκλειστική παραχώρηση αιγιαλού και παραλίας προς αξιοποίηση. Σύμφωνα με τον Εφαρμοστικό Νόμο και διαμέσου Προεδρικών Διαταγμάτων θα εγκρίνονται τα «Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων» ούτως ώστε να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης και ειδικοί περιορισμοί δόμησης προκειμένου να εφαρμοστεί ο βέλτιστος πολεοδομικός-επενδυτικός προορισμός στο προς αξιοποίηση ακίνητο.

Ένα παράδειγμα αξιοποίησης παραλιών αποτελεί η αγορά τριών καντινών από το Δήμο Κομοτηνής όπου παραχωρείται η χρήση αυτών από επαγγελματίες στους οποίους δόθηκε η άδεια ύστερα από δικαστική απόφαση. Το μίσθωμα που θα καταβάλλεται στο Δήμο Κομοτηνής ανέρχεται στις 8.000€ ενώ θα προκαταβληθεί το μίσθωμα δύο ετών αρχικά.

Οικότοποι και δάση

Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση για τους οικότοπους και τα δάση που όπως προκύπτει από τον εκτελεστικό νόμο απαγορεύεται ρητά η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν στο σύνολο τους σε οικότοπους και σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης , σε πυρήνες εθνικών δρυμών και διατηρητέα μνημεία της φύσης σύμφωνα με τον ισχύοντα Νόμο 1650/1986.

Αρχαιολογικά μνημεία

Υπό περιορισμούς που θέτουν σχετικές διατάξεις αξιοποιούνται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία. Πιο συγκεκριμένα σχετίζεται με αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς χώρους, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης.

➤ Με ποιους τρόπους και μεθόδους αξιοποιείται η δημόσια ακίνητη περιουσία

Για να επιλυθεί το θέμα αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας πρέπει να πραγματοποιηθούν κάποιες κινήσεις που θα διευκολύνουν το εν λόγω έργο.

Ενδεικτικά θα πρέπει:

- Να προσδώσει το δημόσιο αξία σε περιουσιακά στοιχεία που έως τώρα παραμένουν ανενεργά ή είναι απαξιωμένα έτσι ώστε να μετατραπούν ανεκμετάλλευτες περιοχές σε ενεργό τμήμα του εθνικού ενεργητικού μας.
- Να ελευθερωθούν οι νομικές, τεχνικές, πολεοδομικές και θεσμικές δεσμεύσεις όσο και οι περιορισμοί σε τίτλους καθώς και στις χρήσεις της γης (για παράδειγμα οι αρχαιολογικοί περιορισμοί, οι καταπατήσεις, τα προβλήματα στις περιπτώσεις δωρεάς γης κλπ).

Αφού πραγματοποιηθούν τα προηγούμενα μπορούμε να αναφέρουμε τρόπους με τους οποίους θα μπορέσει να αξιοποιηθεί η δημόσια ακίνητη περιουσία και να πραγματοποιηθούν αναπτυξιακά έργα.

Οι τρόποι για να αξιοποιηθεί η δημόσια περιουσία εμπορικά και επενδυτικά χωρίς το δημόσιο να χάσει την κυριότητα της διασφαλίζοντας τόσο την τήρηση των κανόνων όσο και την οικονομική του αποδοτικότητα είναι:

- **Ενοικίαση δημοσίων ακινήτων ή δημοσίων εκτάσεων:** πρόκειται για δημόσιες εκτάσεις γης οι οποίες ανήκουν στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και ενοικιάζονται σε ανέργους ή σε απόφοιτους γεωπονικής για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια έτσι ώστε να εξαλειφθεί η ανεργία και να επωφεληθεί η οικονομία.

- **Με την μορφή *leasing***: πρόκειται για μια μορφή σύμβασης που έχει υπογραφεί μεταξύ της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου με το Δημόσιο ή ΝΠΔΔ, η οποία ορίζει την μακροχρόνια μίσθωση ακινήτου, την μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου τη χρηματοδοτική μίσθωση και την μικτή σύμβαση. Τα παραπάνω συνάπτονται με την μορφή διαγωνισμών και το μίσθιο παραλαμβάνεται από ειδικές επιτροπές που λειτουργούν για αυτό το σκοπό.
- **Με μακροχρόνιες μισθώσεις**: ο στόχος της μεθόδου αυτής είναι η μίσθωση και όχι η εκποίηση ακινήτων για χρονική διάρκεια τουλάχιστον πέντε ετών έτσι ώστε να μας αποφέρει έσοδα για την εξάλειψη του δημοσίου χρέους.
- **Με συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα**: τα ΣΔΙΤ είναι έργα που χρηματοδοτούνται από το Κράτος κατά ένα μέρος και κατά ένα άλλο μέρος είναι αυτοχρηματοδοτούμενα. Χαρακτηριστικά παραδείγματα κατασκευής έργων με τη μορφή ΣΔΙΤ είναι η Αττική Οδός, το Ρίο-Αντίρριο κλπ.
- **Με συμβάσεις παραχώρησης ακινήτων**: είναι η εκχώρηση εκμετάλλευσης δημόσιας γης από ιδιώτες με σύμβαση 20-40 χρόνων. Τα ακίνητα που παραχωρούνται ξεκινούν από λιμάνια, αεροδρόμιο (αεροδρόμιο Σπάτων) και αυτοκινητόδρομους ενώ συζητούνται ακόμα και οι ιδιωτικοποιήσεις των ΕΥΔΑΠ και ΕΥΑΘ.
- **Με κατανομή των ακινήτων**: δηλαδή να κατανεμηθούν τα μη διαχειρήσιμα ακίνητα είτε λόγω της τεράστιας έκτασης τους είτε λόγω των καταπατήσεων που υφίστανται στις εκτάσεις τους.
- **Με υλοποίηση προγράμματος αποκρατικοποιήσεων**: αυτό μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε μέσω πώλησης, παραχώρησης δημόσιας γης είτε μέσω εισόδου στρατηγικών επενδυτών.
- **Με τη μορφή *fast track***: που όπως θα δούμε και παρακάτω εφαρμόζεται στα περισσότερα ακίνητα της λίστας προς αξιοποίηση που εξέδωσε η ΚΕΔ και αποτελεί ένα νέο σύστημα ταχείας αδειοδότησης επενδύσεων στην Ελλάδα σε τομείς που αφορούν τη βιομηχανία, τον τουρισμό την τεχνολογία καθώς και επενδύσεις που εντάσσονται στον νέο εφαρμοστικό Νόμο. Επίσης η εταιρία που αναλαμβάνει την διεκπεραίωση των αδειών και όλων των διαδικασιών είναι η Invest In Greece.

➤ **Κατηγορίες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας**

Για τα δημόσια ακίνητα ισχύει ότι ύστερα από αίτηση των επενδυτών οι υπουργοί Οικονομίας και Περιβάλλοντος θα επιτρέπουν την επένδυση. Αντίστοιχα τώρα η δημόσια γη όπως προκύπτει από τον εκτελεστικό νόμο θα αξιοποιείται στις ακόλουθες κατηγορίες χρήσεων γης, ως εξής:

- Τουρισμός και Αναψυχή (Ξενοδοχεία, Καζίνα κλπ)
- Επιχειρηματικά Πάρκα (Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί κλπ)
- Θεματικά Πάρκα – Εμπορικά κέντρα – Αναψυχή (Αθλητικές εγκαταστάσεις, Εμπορικά καταστήματα κλπ)
- Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες. (Αεροδρόμια, Σιδηροδρομικοί σταθμοί κλπ)
- Δημόσια ακίνητα μικρών χρήσεων. (Στην περίπτωση αυτή οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αναπτύσσονται με βάση τη πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες ζώνες υποδοχής για λόγους ορθολογικής διαχείρισης).

Με τον συγκεκριμένο Εφαρμοστικό Νόμο επιτρέπεται η δόμηση για όλα τα δημόσια ακίνητα και η παραχώρηση στους επενδυτές του αιγιαλού και των παραλιών έτσι ώστε να αξιοποιηθούν ορθολογικά. Αξίζει να σημειώσουμε ότι η παραχώρηση θα πραγματοποιείται για διάστημα έως και 50 έτη με κοινή απόφαση των υπουργών Οικονομικών και Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ναυτιλίας και με το αντίστοιχο αντάλλαγμα που θα αναφέρεται στην σύμβαση.

➤ **Διαδικασία τεκμηρίωσης ακινήτων**

Αφού ολοκληρωθεί το στάδιο της δημόσιας ακίνητης περιουσίας που περιλαμβάνει τη συλλογή στοιχείων που αφορούν τα ακίνητα όπως για παράδειγμα *έγγραφα, έντυπα Ε9 αποφάσεις Δημοτικών Συμβουλίων, αποφάσεις δικαστηρίων, τίτλους ακινήτων, ανταλλαγές, απαλλοτριώσεις* κλπ προχωράμε στο στάδιο τεκμηρίωσης της.

Οι εργασίες που ακολουθούνται για την τεκμηρίωση της ακίνητης περιουσίας αρχικά:

Α) είναι η σύνταξη μιας επιστημονικής ομάδας συμβούλων το λεγόμενο «Τμήμα Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» το οποίο υπάγεται στη Διεύθυνση Οικονομικών του κάθε Δήμου αντίστοιχα.

Β) Ύστερα πραγματοποιείται έρευνα η οποία έχει να κάνει με τον έλεγχο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ή αν τυχόν υπάρχουν νομικά ή τεχνικά προβλήματα (αφορά κυρίως περιπτώσεις ακινήτων για τα οποία υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας δηλαδή για τυχόν ανταλλαγές ή αποζημιώσεις, για ακίνητα που δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας, ή που αμφισβητούνται από τρίτους είτε που έχουν καταπατηθεί ή απαλλοτριωθεί).

Γ) Πραγματοποιείται επεξεργασία των στοιχείων που έχουν προκύψει από την έρευνα που έγινε αρχικά έτσι ώστε να αξιολογηθεί σε τυχόν προβλήματα που μπορεί να υπάρξουν.

Δ) Σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Κτηματολογίου θα πραγματοποιηθεί η αποτύπωση κάποιων ακινήτων και αυτό γίνεται είτε γιατί έχει προκύψει από την αξιολόγηση του χαρτογραφικού υλικού για την επίλυση ιδιοκτησιακών προβλημάτων είτε για τη συμπλήρωση της ψηφιακής πλατφόρμας.

Ε) Αφού γίνουν όλα τα παραπάνω βήματα ξεκινά η διαδικασία τεκμηρίωσης και κατοχύρωσης των ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι δημιουργούνται για το κάθε ακίνητο ξεχωριστά φάκελοι οι οποίοι ξεκαθαρίζουν όλα τα εμπράγματα δικαιώματα που έχει ο Δήμος προς αυτά. Οι φάκελοι περιλαμβάνουν:

- **Το ιστορικό του ακινήτου**, τυχόν προβλήματα που μπορεί να εμφάνισε κατά τη διάρκεια της έρευνας, τη σχετική αλληλογραφία καθώς και προτάσεις επίλυσης τυχόν ιδιοκτησιακών καθεστώτων.
- **Τους τίτλους ιδιοκτησίας των ακινήτων** (δηλαδή τα συμβόλαια, πως αποκτήθηκαν, εάν παραχωρήθηκαν, μεταβιβάστηκαν και λοιπά)
- **Τα τοπογραφικά διαγράμματα των ακινήτων** (δηλαδή μια ολοκληρωμένη τοπογραφική μελέτη από μηχανικούς, τις μετρήσεις πεδίου και έρευνες σχετικά με τα συγκεκριμένα ακίνητα).
- **Τις εκτιμήσεις της αξίας του ακινήτου** (αντικειμενική, επενδυτική και λοιπά)
- **Και τέλος τη συμπληρωμένη δήλωση του Κτηματολογίου** έτσι ώστε να πραγματοποιηθεί η ακριβής οριοθέτηση των ακινήτων.

Όλα τα παραπάνω ολοκληρώνονται με την ανάπτυξη ενός συστήματος συλλογής, αποθήκευσης και απεικόνισης χωρικών πληροφοριών για τα δημόσια ακίνητα. Το σύστημα αυτό είναι το Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών ή G.I.S το οποίο εξασφαλίζει εύκολη πρόσβαση στα στοιχεία των ακινήτων έτσι ώστε να απλοποιήσει

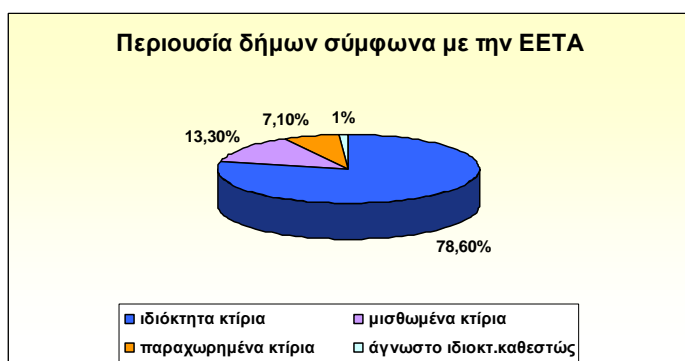
τις διαδικασίες ενημέρωσης. Δίνεται επίσης η δυνατότητα δημοσίευσης Πολεοδομικών Δεδομένων στο internet προσφέροντας το πλεονέκτημα της άντλησης πληροφοριών σχετικά με τα περιγραφικά και χαρτογραφικά δεδομένα της περιοχής και των ακινήτων. Με αυτή την εφαρμογή θα πραγματοποιείται ευκολότερα η διαχείριση και η ολοκλήρωση του κάθε έργου όπου στο τέλος θα δημοσιεύονται ενημερώνοντας και τους απλούς πολίτες.

➤ **Υπάρχουσα κατάσταση ακινήτων προς αξιοποίηση**

Αφού αναλύσαμε το σκοπό, τους τρόπους καταγραφής και γενικά τι ανήκει τελικά στους Δήμους και πως το τεκμηριώνουν θα πρέπει τώρα να εξετάσουμε στη πράξη τι έχει επιτευχθεί από όλα τα παραπάνω, δηλαδή ποια ακίνητα έχουν αξιοποιηθεί ή έχουν προταθεί προς αξιοποίηση ή εκποίηση. Η ακίνητη περιουσία των ΟΤΑ είναι διόλου ευκαταφρόνητη αφού εκτιμάται ότι η αξία της κυμαίνεται στα 12 δις ευρώ όπου 20.000 είναι τα κτίρια ενώ 2,5 δις αποτελούν τα στρέμματα γης. Η ακίνητη περιουσία όπως έχει καταγραφεί μέχρι στιγμής από την ΕΕΤΑ ταξινομείται στις εξής 12 κατηγορίες:

1. Δημοτικά Ακίνητα
2. Αθλητικές Εγκαταστάσεις
3. Σχολεία
4. Νεκροταφεία
5. Κοινόχρηστοι Χώροι
6. Αγροί
7. Βοσκότοποι
8. Δάση
9. Νησιά
10. Λατομεία-Ορυχεία-Μεταλλεία
11. Ακίνητα Περιουσιακά Στοιχεία
12. Διάφορες Εγκαταστάσεις

Ιδιότητα – Μισθωμένα – Παραχωρημένα Ακίνητα



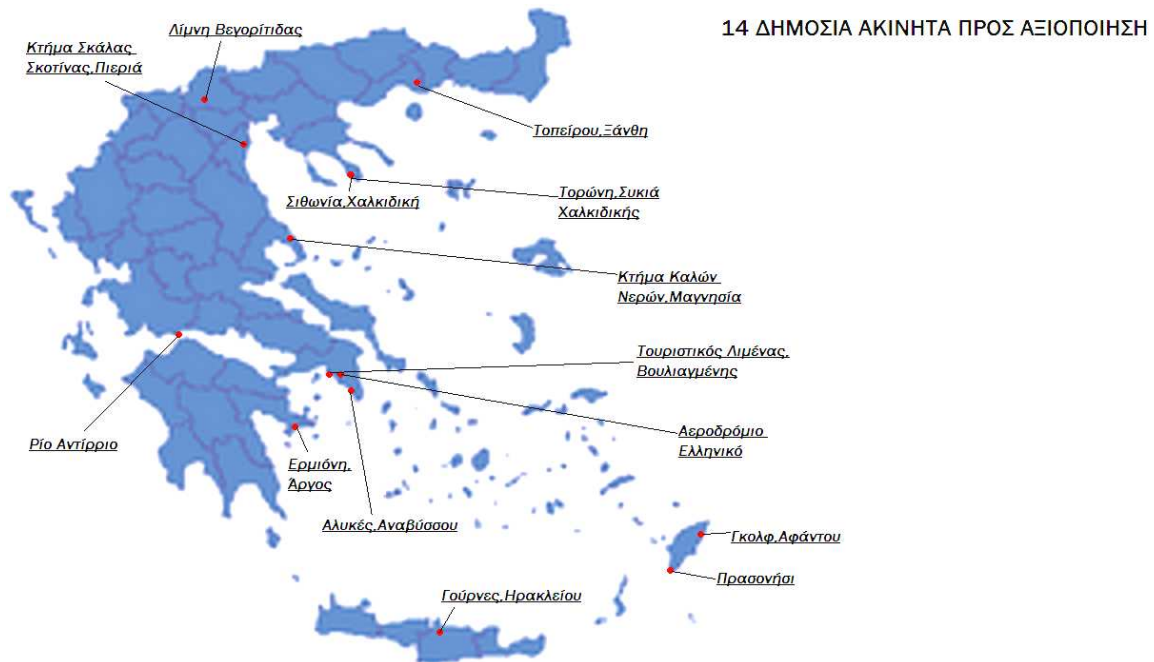
Σύμφωνα με την καταγραφή της ΕΕΤΑ σε σύνολο 287 δήμων προκύπτουν αναλυτικά τα εξής στοιχεία σχετικά με την περιουσία των Δήμων: το 78,6% των δήμων αποτελεί ιδιότητα κτίρια, το 13,3% είναι μισθωμένα

και μόλις το 7,1% είναι παραχωρημένα. Το υπόλοιπο 1% ορίζεται με άγνωστο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Αυτό σημαίνει ότι το μεγαλύτερο μέρος των υπηρεσιών των δήμων στεγάζονται σε μισθωμένα κτίρια πράγμα το οποίο αποδεικνύει ότι η ακίνητη Δημόσια Περιουσία της Ελλάδας παραμένει αναξιοποίητη και πληρώνουμε ως κράτος μισθία σε ακίνητα που ενοικιάζουμε αντί να μεταφέρουμε τις υπηρεσίες μας στα ήδη υπάρχοντα κτίρια.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα μισθωμένων κτιρίων αποτελεί το ΥΠΕΧΩΔΕ το οποίο παρόλο που αποτελεί το υπουργείο που σχεδιάζει και κατασκευάζει δεν διαθέτει ιδιότητα χώρο στέγασης. Το ΥΠΕΧΩΔΕ λοιπόν στεγάζεται σε 15 διαφορετικά ενοικιαζόμενα κτίρια στην πρωτεύουσα της χώρας, το οποίο επιβαρύνει ετησίως τις δημόσιες επενδύσεις γιατί απαιτεί πρόσθετο υπαλληλικό προσωπικό καθώς και μεγαλύτερα έξοδα συντήρησης. Ένα άλλο παράδειγμα αποτελεί το κτίριο του ΙΚΑ στην Ομόνοια Αττικής, το κτίριο παλαιού Εφετείου καθώς και ξενοδοχεία που έχουν ενοικιαστεί για να στεγαστούν υπηρεσίες του Υπουργείου Παιδείας όπως συμβαίνει στη Θεσσαλονίκη.

Στο σύνολο των περιφερειών το 54,3% των κτιρίων τους είναι μισθωμένα και οι περιοχές με τις περισσότερες καταβολές μισθωμάτων είναι η Αθήνα με 26,9% και η κεντρική Μακεδονία με 16,6%. Το μέγεθος των μισθωμάτων εξαρτάται από το πόσα μισθωμένα ακίνητα έχει η κάθε περιοχή και η Αθήνα δεν διαθέτει κανένα ιδιότητα ακίνητο. Το ακριβώς αντίθετο ισχύει για τη Δυτική Μακεδονία η οποία δεν καταβάλλει καθόλου ενοίκια αφού όλα τα κτίρια της είναι ιδιότητα. Καταλήγουμε στο συμπέρασμα λοιπόν ότι τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας καταβάλλουν και τα περισσότερα μισθώματα.

Ωστόσο σύμφωνα με την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου η ακίνητη περιουσία της Ελλάδας από κτίρια μέχρι και παραλίες ανέρχεται σε 300 δις ευρώ. Η ΚΕΔ έχει καταγράψει τα 72.000 ακίνητα τα οποία υπολογίζονται σε 272 δις €. Μεγάλη δυνατότητα αξιοποίησης παρουσιάζουν τα 14 δημόσια ακίνητα που έφερε στο φως η ΚΕΔ με την ΕΤΑ αφού τα περισσότερα αποτελούν τεράστιες εκτάσεις γης και προτείνονται προς αξιοποίηση κυρίως για τουριστικούς σκοπούς. (βλέπε χάρτη)



Πιο αναλυτικά θα εξετάσουμε τους τρόπους που έχουν προταθεί ώστε να αξιοποιηθούν τα ακίνητα από την λίστα που εξέδωσε η ΚΕΔ, καθώς και θα διακρίνουμε τα στοιχεία που δηλώνουν ότι τα ακίνητα παρέμειναν ανεκμετάλλευτα:

1) Αεροδρόμιο Ελληνικού



Το αεροδρόμιο του Ελληνικού ένας χώρος 5,5 χιλιάδες στρεμμάτων αποτελεί πλέον έναν αναξιοποίητο και παρατημένο χώρο. Κανείς δεν θα μπορούσε να φανταστεί ότι ο αεροσταθμός τέσσερις δεκαετίες μετά το 1969 όπου και ιδρύθηκε θα κατέληγε έτσι. Η αντίστροφη μέτρηση για το Ελληνικό ξεκίνησε το 1995 όπου ιδρύθηκε το νέο αεροδρόμιο στα Σπάτα. Για το αεροδρόμιο δεν είχε γίνει καμία προσπάθεια αξιοποίησης μέχρι το 2004 όπου ιδρύθηκε

μια νέα εταιρία εν ονόματι *Ολυμπιακά Ακίνητα* και χρησιμοποίησε 800 στρέμματα για την δημιουργία των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Επίσης την ίδια εποχή είχε προκηρυχθεί ένας διαγωνισμός όπου προέβλεπε την αξιοποίηση 1000 στρεμμάτων για κατοικίες και άλλες εμπορικές χρήσεις. Εν συνεχεία γίνονται κι άλλες προτάσεις όπως την δημιουργία Καζίνο ή πίστας Formula 1 στην περιοχή οι οποίες και απορρίπτονται. Το 2009 το Ελληνικό μπαίνει σε fast track ⁶ και ακούγονται προτάσεις αξιοποίησης από το Κατάρ και έναν ισπανό αρχιτέκτονα τον Ασεμπίγιο. Ωστόσο η κυβέρνηση προσανατολίζεται στην αξιοποίηση ενός χώρου πολλαπλών χρήσεων δηλαδή πανεπιστήμια, τεχνολογικά κέντρα, κατοικίες και πράσινο και όχι απλά ένα πάρκο το οποίο έχει τεράστιο κόστος συντήρησης.

Τώρα, όπως ανέφερε και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου η διαδικασία αξιοποίησης έχει ως εξής: αρχικά επιλογή επενδυτή μέσα στο 2012 μέσω προκήρυξης διαγωνισμού, αφού επιλεγεί ο επενδυτής θα δημιουργηθεί μια ειδική ομάδα εμπειρογνομόνων οι οποίοι θα εξετάσουν τις παραμέτρους, τους τρόπους και το χρονοδιάγραμμα που απαιτείται για την αξιοποίηση του έργου. Η εξειδίκευση του σχεδίου θα γίνει αφού επιλεγεί ο επενδυτής και αποκτήσει τις μετοχές του Ελληνικού.

Εκτιμάται πως η κατασκευή-αξιοποίηση του Ελληνικού πρόκειται να ξεκινήσει το 2015 και αναφέρεται πως το 50% του θα αποτελείται από πράσινο. Η διάρκεια των κατασκευών πρόκειται αν όλα πάνε καλά να διαρκέσει 8 χρόνια και αναμένεται να κοστίσει 5 δις ευρώ και να προσφέρει 7.000-20.000 θέσεις εργασίας. Οι επενδυτές που θα αναλάβουν να ολοκληρώσουν τα έργα θα υποβάλλουν οικονομική προσφορά καθώς και θα συνεισφέρουν στη σχεδίαση του έργου αλλά και στον ορισμό της χρήσης του.

Η διαμόρφωση του χώρου του παλιού αεροδρομίου θα αποτελείται κυρίως από πράσινο αλλά στη γύρω περιοχή θα υπάρχουν χώροι κατοικίας και διάφορες υπηρεσίες όπως εμπορικές, πολιτισμού, αναψυχής που θα βρίσκονται σε σημεία μέσα στο ακίνητο, ενώ κοντά στους οδικούς άξονες υπηρεσίες υγείας, μαρίνα και ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών.

⁶ Fast track : αποτελεί το νέο επενδυτικό νόμο που ορίζει τις αλλαγές στη φορολογία , την αξιοποίηση των αλλαγών της εργασιακής νομοθεσίας , τις αλλαγές στο καθεστώς της χρήσης γης , τις αλλαγές των πολεοδομικών όρων τις αλλαγές στο χρόνο έκδοσης των αδειών για την επιτάχυνση των επενδυτικών σχεδίων και τις αλλαγές στο χρηματοπιστωτικό σύστημα.

2)Γκολφ Αφάντου-Ρόδος



Η περιοχή γκολφ Αφάντου αποτελεί κρατική περιουσία και μένει ανεκμετάλλευτη εδώ και τρεις δεκαετίες. Η έκταση της κρατικής αυτής περιουσίας είναι 1.800 στέμματα. Τα σχέδια προς αξιοποίηση του χώρου αυτού ξεκινούν από πολύ παλιά κατά την Ιταλοκρατία. Αργότερα επί Χούντας τα χωράφια απαλλοτριώθηκαν αναγκαστικά από τους ντόπιους, διότι θεωρούσαν τότε πως η περιοχή αποτελούσε ιδανικό χώρο για τουριστική ανάπτυξη με υψηλές προδιαγραφές. Έτσι επί Χούντας κατασκευάζονται το γήπεδο γκολφ, εστιατόρια, αποδυτήρια, καφέ, ξενοδοχεία, πισίνες ολυμπιακών προδιαγραφών και το Club House το μοναδικό που λειτουργεί ακόμα.

Μετά από πολλές προσπάθειες αξιοποίησης και προσφορές από ξένους επενδυτές το γκολφ Αφάντου το 1998 μεταβιβάζεται από τον ΕΟΤ σε έναν νέο οργανισμό του δημοσίου, τα *Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα* (ΕΤΑ). Το 2001 προκηρύσσεται διαγωνισμός αξιοποίησης της περιοχής με πλειοδότη κάποιον όμιλο, όμως ο θόρυβος που δημιουργείται μέσα στα επόμενα χρόνια για το καθεστώς δόμησης καθώς και για το ότι οι τουριστικές κατοικίες που θα κατασκευάζονταν είχαν τη δυνατότητα να πουληθούν είχε ως αποτέλεσμα την διακοπή όλης αυτής της ιστορίας. Οι επόμενοι διαγωνισμοί δεν ξεκίνησαν καν λόγω οικονομικών προβλημάτων και οικονομικής κρίσης που ξεκίνησε το 2009.

Παρόλη την κατάσταση που επικρατεί, γίνεται λόγος για αξιοποίηση του Γκολφ Αφάντου από τρεις σημαντικούς επενδυτές αλλά υπό προϋποθέσεις. Να μην υπάρχει το πρόβλημα της χρηματοδότησης το οποίο ήταν και ο λόγος που «πάγωσε» ο διαγωνισμός το 2009, καθώς και να ξεκαθαριστεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς όταν παραδοθεί προς αξιοποίηση.

Τώρα για το πώς θα αξιοποιηθεί ο χώρος του Γκολφ Αφάντου είναι ένα σενάριο με πολλές εκδοχές και προτάσεις. Αναφέρεται ότι ο κλάδος στον οποίο τείνουν να αξιοποιήσουν το εν λόγω ακίνητο είναι ο τουριστικός με την δημιουργία τουριστικών κατοικιών αλλά όχι μεγάλων πολυτελών ξενοδοχείων αφού τα τελευταία χρόνια στο νησί έχουν κατασκευαστεί πολλά. Αυτό που έχει ανάγκη ο τόπος αλλά και που μπορεί να κατασκευαστεί στο χώρο είναι συμπληρωματικές τουριστικές υποδομές μεσαίου μεγέθους.

3) Πρασονήσι – Ρόδου



Η αντίστοιχη μεγάλη σε έκταση περιοχή της Ρόδου με 80.000 στρέμματα γης είναι και αυτή στη λίστα με τα ακίνητα προς αξιοποίηση. Περιλαμβάνεται στον επιχειρησιακό σχεδιασμό της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου (ΚΕΔ) και θεωρείται ένα από τα «φιλέτα». Ο κλάδος αξιοποίησης κι εδώ είναι ο τουριστικός. Πέρυσι την ίδια εποχή έγινε λόγος ότι η περιοχή παραχωρήθηκε προς αξιοποίηση με την διαδικασία fast track σε ρώσο μεγιστάνα.

Οι προτάσεις αξιοποίησης για το Πρασονήσι αποτελούν ενδιαφέρον αν σκεφτεί κανείς ότι με τη συγκεκριμένη αξιοποίηση-πώληση θα εισέλθουν στα ταμεία του Δημοσίου 800 εκ ευρώ. Ο ρώσος επενδυτής θα επενδύσει 1,5 δις ευρώ για την κατασκευή πολυτελών και σύγχρονων τουριστικών χωριών με δυνατότητες αθλητικών εγκαταστάσεων και θα δώσει έμφαση κυρίως στα θαλάσσια σπορ αφού αποτελούν αβαντάζ για την περιοχή. Θα δημιουργηθούν επίσης παραθεριστικές κατοικίες αλλά και ελικοδρόμιο.

4) Λίμνη Βεγορίτιδα – Πέλλας



Η λίμνη Βεγορίτιδα Πέλλας εκτάσεως 18.000 στρεμμάτων έχει προταθεί και αυτή προς αξιοποίηση. Το ζητούμενο εδώ βέβαια δεν αποτελεί μονάχα η αξιοποίηση της αλλά και η προστασία της. Σε πρόσφατη συζήτηση για την ορθολογική αξιοποίηση της λίμνης είναι σημαντικό να επιλυθούν διάφορα θέματα προτού ξεκινήσει το έργο αξιοποίησης της. Η ολοκλήρωση της Περιβαλλοντικής μελέτης έτσι ώστε η περιοχή να θεσμοθετηθεί ως Προστατευόμενη, η κατασκευή Μονάδας Επεξεργασίας Λυμάτων, η δημιουργία περιφερειακού δρόμου σε συνδυασμό με τις τουριστικές υποδομές της περιοχής, αποτελούν μερικά από τα θέματα που απαιτείται να επιλυθούν ώστε να προχωρήσει ο σχεδιασμός έργων και δράσεων στη περιοχή.

Τα έργα που επρόκειτο να πραγματοποιηθούν στο μέλλον για την ορθολογική αξιοποίηση της περιοχής απευθύνονται κυρίως σε τουριστικές υποδομές διότι η περιοχή το έχει ανάγκη από άποψη ανάπτυξης καθώς και την προοπτική εγκατάστασης πλωτής εξέδρας ελλιμενισμού αλιευτικών και τουριστικών σκαφών. Η αξιοποίηση των φυσικών διαθεσίμων της περιοχής αποτελεί το σημαντικότερο στοιχείο για την ανάπτυξη και εξέλιξη του έργου.

5) Αντίρριο-Ναύπακτος



Το Αντίρριο αποτελεί και αυτό μια αναξιοποίητη περιοχή από την εποχή που σταμάτησε να λειτουργεί η Γέφυρα και δημιούργησε πολλές κενές θέσεις εργασίας και ώθησε τους ανθρώπους στη μετανάστευση για να βρουν δουλειά. Η έκτασή της είναι γύρω στα 223 στρέμματα. Είναι μια περιοχή η οποία όπως αναφέρουν παρουσιάζει ιδιαίτερη δυνατότητα αξιοποίησης και γι αυτό πρέπει να πραγματοποιηθεί άμεσα από την ΚΕΔ Διεθνής Διαγωνισμός για την εύρεση επενδυτών.

Οι βλέψεις ως προς την αξιοποίηση του Αντιρρίου είναι να δημιουργηθεί ζώνη επιχειρηματικού, τεχνολογικού, επιστημονικού, ναυτιλιακού κέντρου καθώς και πολυλειτουργικά κέντρα ιστορίας και πολιτισμού, επίσης ένα πάρκο περιβαλλοντικής ευαισθησίας παράλληλα με την οργάνωση μικρής αστικής γειτονιάς και χώρου διαμονής επισκεπτών. Για να γίνουν όλα αυτά βέβαια πρέπει να εξετασθούν οι χώροι του παλιού εργοταξίου και να πραγματοποιηθεί ο Διαγωνισμός από την ΚΕΔ.

6) Γούρνες-Ηρακλείου



Οι γούρνες Ηρακλείου ένα παραθαλάσσιο ακίνητο συνολικής έκτασης 750 στρεμμάτων αποτελεί και αυτό ένα από τα ακίνητα της λίστας προς αξιοποίηση. Έως το 1994 λειτουργούσε στο χώρο αυτό η Αμερικανική Βάση Τηλεπικοινωνιών ενώ αργότερα το 1999 η έκταση καταγράφηκε ως Δημόσιο Ακίνητο. Η ΚΕΔ παραχώρησε στους τοπικούς φορείς 15 στρέμματα γης προκειμένου να εξασφαλιστεί η μακροχρόνια και βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου.

Από την μελέτη αξιοποίησης της ΚΕΔ προκύπτει ότι το ακίνητο Γούρνες Ηρακλείου θα αξιοποιηθεί με δυο λειτουργικές προτάσεις, δηλαδή ως επιχειρηματικό πάρκο και ως πάρκο αναψυχής. Ωστόσο η αξιοποίηση θα γίνει με την επιλογή ιδιώτη επενδυτή με διεθνή διαγωνισμό όπου θα αναλάβουν τον υπόλοιπο ελεύθερο χώρο του ακινήτου, δηλαδή περίπου 450 στρέμματα.

7) Φωνή Αμερικής – Ξάνθη



Η έκταση 8.000 στρεμμάτων βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του νομού Ξάνθης και γειτνιάζει με σημαντικούς βιότοπους όπως είναι το δέλτα του Νέστου και το δάσος του

Κότζα Ορμάν. Τα σχέδια αξιοποίησης της περιοχής είναι κυρίως ήπιας αναπτύξεως και οικοτουρισμού. Όμως ακούγεται πολύ το σενάριο ένταξης της περιοχής στο πρόγραμμα «Ηλιος» δηλαδή στην εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, όμως από αυτό το έργο η Ελλάδα δεν έχει κανένα κέρδος διότι κύριος «πελάτης» του προγράμματος είναι εταιρίες της Γερμανίας οι οποίες θα ρυθμίζουν τις τιμές πώλησης της ηλιακής ενέργειας και θα εισπράττουν μελλοντικά τα έσοδα από το έργο.

Τα παραπάνω αντιτίθενται στις απόψεις των κατοίκων της περιοχής καθώς και στα αρχικά σχέδια που είχαν αναφερθεί, ότι δηλαδή η περιοχή εφόσον έχει διαθέσιμες υποδομές θα μπορούσε να αξιοποιηθεί τουριστικά και πολιτιστικά στο έπακρον.

8) Ερμιόνη – Αργολίδας



Πρόκειται για παραθαλάσσιο ακίνητο που έχει προκύψει από την αποξήρανση της λίμνης και είναι έκτασης 153 στρεμμάτων. Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την Αθήνα ενώ σε κοντινή απόσταση βρίσκονται αρχαιολογικοί χώροι όπως το Ναύπλιο και το αρχαίο θέατρο της Επιδαύρου. Επίσης βρίσκεται σε περιοχή εντός σχεδίου πόλεως η οποία επιτρέπει την κατασκευή τουριστικών εγκαταστάσεων.

Οι εναλλακτικές αξιοποίησης του ακινήτου θα πραγματοποιηθούν μέσω συνεργασίας με ιδιωτικούς φορείς και θα αναπτυχθούν κυρίως τουριστικές δραστηριότητες, ξενοδοχειακές μονάδες και οικιστικά συγκροτήματα. Γενικότερα τόσο η επιφάνεια και η θέση του ακινήτου επιτρέπουν την δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών.

9) Σιθωνία Λιβάρι Βουρβουρούς και Τορωνή Συκιά – Χαλκιδικής



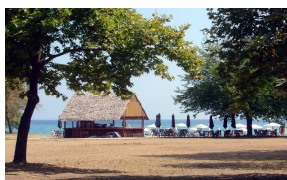
Η Σιθωνία Λιβάρι Βουρβουρούς πρόκειται για μια παραλιακή έκταση 94 στρεμμάτων στη Χαλκιδική και ανήκει στην εταιρία Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα και παραμένει επί πολλές δεκαετίες αναξιοποίητη. Τα σχέδια προς αξιοποίηση της περιοχής είναι κυρίως για τουριστικό σκοπό με την δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών. Η Τορωνή Συκιά Χαλκιδικής πρόκειται και αυτή για μια παραλιακή έκταση με έντονο το στοιχείο του αρχαιολογικού – ιστορικού χώρου και γίνεται λόγος για τουριστική αξιοποίηση με την δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών.

10) Κτήμα καλών Νερών – Μαγνησία



Το κτήμα καλών Νερών στη Μαγνησία εκτάσεως 152 στρεμμάτων αποτελεί έναν χώρο κοντά στην παραλία. Τα σχέδια αξιοποίησης του χώρου προκύπτουν από διαγωνισμό που πραγματοποιήθηκε εντός του 2011 και έχουν σκοπό την 50ετή μίσθωση του ακινήτου όπου τα δικαιώματα του ακινήτου διατηρεί η ΕΤΑ. Το κτήμα πρόκειται να αξιοποιηθεί ως ξενοδοχειακά καταλύματα και σε λοιπές τουριστικές υποδομές υψηλών προδιαγραφών. Η πρώτη φάση του διαγωνισμού έχει πραγματοποιηθεί και τώρα βρίσκονται σε στάσιμο σημείο ως προς τη δεύτερη φάση του.

11) Κτήμα Σκάλας Σκοτίας – Πιερίας



Το κτήμα Σκάλας Πιερίας είναι περίπου η ίδια περίπτωση με το Κτήμα καλών Νερών στη Μαγνησία. Έχει έκταση περίπου 427,215 στρέμματα βρίσκεται κοντά σε θάλασσα και στην περιοχή υπάρχουν ήδη εγκαταστάσεις κάμπινγκ. Η ΕΤΑ που εξέδωσε διαγωνισμό για την αξιοποίηση του στοχεύει στην ανάπτυξη ξενοδοχειακών υποδομών, ναυταθλητικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεων κάμπινγκ και θαλασσοθεραπείας. Στόχος γενικά της ΕΤΑ είναι η μίσθωση των συγκεκριμένων ακινήτων μακροχρόνια και όχι η εκποίηση τους.

12) Αλυκές – Αναβύσσου



Για τις Αλυκές Αναβύσσου (1.487 στρέμματα) που αποτελούν μια περιοχή με τεράστια περιβαλλοντική αξία διχάζουν οι απόψεις όσον αφορά την αξιοποίησή τους, γι αυτό και έχουν μείνει πίσω οι διαγωνισμοί και τα σχέδια προς αξιοποίηση. Η ΕΤΑ θέλει να αξιοποιήσει το ακίνητο σε τουριστικά θέρετρα ενώ από την άλλη μεριά οι κάτοικοι της περιοχής αντικρούουν την άποψη αυτή τονίζοντας ότι κάτι τέτοιο θα αποτελούσε «ζημιά» για το χώρο αυτό αφού περιέχει τεράστιο φυσικό και ζωικό πλούτο. Προτείνουν μάλιστα αντί για τουριστικές κατοικίες να γίνει ένα μεγάλο Περιβαλλοντικό Πάρκο έτσι ώστε να διατηρήσει τη μορφή του και να αποτελέσει πόλο έλξης επισκεπτών.

13) Τουριστικός Λιμένας – Βουλιαγμένης



Το ακίνητο συνολικής έκτασης 47,165 στρεμμάτων αποτελεί έναν από τους παλαιότερους τουριστικούς λιμένες της Ελλάδας. Η ΕΤΑ εξέδωσε διαγωνισμό με τον οποίο απευθύνεται σε επενδυτές (νομικά πρόσωπα κλπ) έχει σκοπό να αξιοποιήσει το ακίνητο με το να δημιουργήσει στη χερσαία ζώνη του ξενοδοχειακές μονάδες, χώρους αναψυχής και ψυχαγωγίας και να επεκτείνει και να ανακαινίσει τόσο τις θαλάσσιες όσο και τις χερσαίες εγκαταστάσεις του. Η ΕΤΑ στηρίζεται στο σημαντικό πλεονέκτημα του λιμένα το οποίο έχει να κάνει με την προτίμηση των ιδιωτών για ελλιμενισμό των σκαφών τους και για το ότι βρίσκεται 21 χιλιόμετρα από το κέντρο της Αθήνας.

Παρόμοια ακίνητα προς αξιοποίηση είναι οι **Αλυκές Ζακύνθου**, η **χερσόνησος Βαθύ Σάμου**, ο **υγροβιότοπος της Νέας Μηχανιώνας στη Θεσσαλονίκη**, η **δασική έκταση της Λάρδου της Ρόδου** κα.

Ωστόσο μέχρι το τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2012 οι σύμβουλοι του Ελληνικού Δημοσίου θα πρέπει να δημιουργήσουν λίστα με 3.000 τουλάχιστον ακίνητα που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν με βάση το τουριστικό τομέα διότι η πρώτη λίστα που εξέδωσε η ΚΕΔ η οποία έχει ήδη περιέλθει στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, θεωρήθηκε «προβληματική» αφού τα ακίνητα δεν έχουν υποστεί τον απαραίτητο νομικό και τεχνικό έλεγχο (δηλαδή κάποια από αυτά δεν έχουν άδεια, κάποια άλλα δεν είναι προσβάσιμα κλπ) επομένως δεν θα μπορούσαν να αποφέρουν τα προϋπολογιζόμενα έσοδα. Στις τράπεζες ωστόσο έχει ζητηθεί το έργο δημιουργίας χαρτοφυλακίων με τα ακίνητα του Δημοσίου ενώ το επόμενο στάδιο θα είναι η αναζήτηση τρόπων αξιοποίησης τους. Το έργο λοιπόν αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας αυτήν τη στιγμή είναι ένα από τα δυσκολότερα αφού τα στελέχη και οι φορείς που ασχολούνται με αυτό θα πρέπει να διοχετεύσουν τα δημόσια ακίνητα σε μια αγορά που πλέον είναι ανύπαρκτη. Ακίνητα όπως οι εκτάσεις τις Ρόδου θα μπορούσαν να είχαν ήδη βγει στην αγορά μέσω διαγωνιστικών διαδικασιών.

Κεφάλαιο 11

Προτάσεις και Λύσεις σχετικά με την καταγραφή και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της Ελλάδας

Είναι ευρέως γνωστό ότι η ακίνητη περιουσία της Ελλάδας παραμένει ανεκμετάλλευτη για πολλές δεκαετίες. Όμως πρέπει σαν λαός και σαν κράτος να αναλογιστούμε στην δύσκολη περίοδο που διανύουμε (με το δημόσιο χρέος, την οικονομική κρίση) τι θα γινόταν εάν μπορούσαμε να αξιοποιήσουμε και τονίζω τη λέξη αξιοποιήσουμε τη δημόσια περιουσία μας.

Όπως είδαμε και πιο πάνω από την λίστα που εξέδωσε η ΚΕΔ και η ΕΤΑ, μόνο από τα 14 ακίνητα θα μπορούσαμε να εισπράξουμε 300 δις ευρώ περίπου που θα μας καθιστούσαν ικανούς να αποπληρώσουμε ένα μέρος του υπέρογκου χρέους της Ελλάδος.

Πού οφείλεται όμως το ότι μέχρι τώρα δεν έχει γίνει έστω ένα μικρό βήμα αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας μας;

Ένας σημαντικός λόγος είναι ότι πολλά ακίνητα δεν έχουν χαρτογραφηθεί ακόμα με αποτέλεσμα πολλές δημόσιες υπηρεσίες να μην λαμβάνουν γνώσεις διαθέσιμων εγκαταστάσεων και έτσι να στεγάζουν τις υπηρεσίες τους σε ακίνητα με αρκετά μεγάλα μισθώματα. Όλα αυτά βέβαια περνούν απαρατήρητα από την ανυποψίαστη κοινωνία και αποτελούν επίσης πολύ μεγάλη ζημιά για την ελληνική οικονομία.

Ένας άλλος λόγος που προκαλείται κυρίως από την απουσία εθνικού σχεδιασμού υποδομών είναι ότι δεν πραγματοποιείται σωστά η αξιολόγηση καθώς και η κοστολόγηση των υποδομών με αποτέλεσμα να γίνονται επενδύσεις στέγασης σε περιοχές που δεν διαθέτουν τις κατάλληλες υποδομές και εξοπλισμό και απαιτούν με τη σειρά τους υψηλά κόστη κατασκευών.

Ο πιο σημαντικός λόγος βέβαια που προκαλεί δυσλειτουργία στην αξιοποίηση της δημόσιας ελληνικής περιουσίας είναι ότι υπάρχουν πολλές εμπλεκόμενες υπηρεσίες και φορείς που έχουν αναλάβει την καταγραφή ενώ παράλληλα δεν διαθέτουν τα σωστά γεωαναφερμένα ψηφιακά αρχεία απεικόνισης της δημόσιας περιουσίας. Για παράδειγμα υπάρχουν πολλοί φάκελοι συμβολαίων με αποτέλεσμα οι ελεγκτικοί μηχανισμοί να αδυνατούν να τους ελέγξουν και το κτηματολόγιο με τη σειρά του δεν έχει διασυνδεθεί με τις απαραίτητες υπηρεσίες. Γενικότερα δεν υπάρχει εθνικό σχέδιο. Επίσης η έλλειψη προγραμματισμού του ελέγχου αλλά και του εντοπισμού ελλείψεων αποτελεί

σημαντικό πρόβλημα όσον αφορά την ηλεκτρονική βάση των κτιριακών υποδομών η οποία παράλληλα δεν είναι κοινή για όλους.

Μπορεί να επιλυθεί τελικά το πρόβλημα ;

Η λύση που θα προτείναμε δεν έχει σημαντικό στόχο μόνο τα οικονομικά κριτήρια δηλαδή να αποτελεί μόνο μια διέξοδο είσπραξης χρημάτων αλλά θα έχει στόχο και τα κοινωνικά κριτήρια, δηλαδή να επιλυθεί το πρόβλημα για το γενικότερο καλό της κοινωνίας. Πρέπει να δοθεί λύση στην μέθοδο-τακτική που θα πραγματοποιηθεί η καταγραφή και η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας. Η πρόταση υπάρχει αρκεί να διορθώσουμε το πρακτικό κομμάτι.

Μια λύση αποτελεί η δημιουργία κοινής εθνικής ηλεκτρονικής βάσης κτιριακών υποδομών που θα συνδέεται και με το Κτηματολόγιο. Έτσι οι ενδιαφερόμενοι φορείς που θα έχουν προσβασιμότητα θα μπορούν να εξετάζουν τα δεδομένα έτσι ώστε να παρέχουν και αυτοί με τη σειρά τους σε μελλοντική ανάπτυξη και αξιοποίηση των έργων. Δηλαδή μέσα από αυτή τη βάση να μπορούν οι φορείς να διαπιστώνουν τις απαιτήσεις που τυχόν μπορεί να έχουν οι κτιριακές υποδομές έτσι ώστε να διευκολυνθούν και στο έργο απογραφής.

Ακόμα μια λύση είναι ότι μέσω διαδικτυακών διαδικασιών θα μπορούσαν να πραγματοποιούνται δειγματοληπτικές τιμές της εμπορικής αξίας των ακινήτων έτσι ώστε να γνωρίζουμε κάθε λεπτό την μεταβολή της κοστολόγησής τους. Η δημιουργία διαδραστικών χαρτών επίσης που παρέχουν πληροφορίες για τα ακίνητα από τους οποίους θα μπορούμε να λαμβάνουμε φωτογραφικό υλικό καθώς και θα παρατηρούμε την ιεράρχηση των προβλημάτων που υπάρχουν σχετικά με την καταγραφή της ακίνητης περιουσίας.

Τώρα λύσεις ως προς τις επενδύσεις και το ενδιαφέρον είναι να υπάρχει η δυνατότητα άμεσης ενημέρωσης μέσω πλατφόρμας επικοινωνίας του κοινού και των επενδυτών για τις επιχειρηματικές δράσεις, για την αξία των ακινήτων όσο και για την ισχύουσα κατάσταση τους.

Για να γίνουν όλα αυτά απαιτείται σύνδεση της χωρικής βάσης με τις υπάρχουσες εφαρμογές καθώς και να δημιουργηθούν νέες εφαρμογές ηλεκτρονικής εξυπηρέτησης των πολιτών από τις πολεοδομίες και άλλες υπηρεσίες. Ωστόσο θα πρέπει να προσληφθεί έμπειρο προσωπικό το οποίο θα πραγματοποιεί ελέγχους και θα

διασταυρώνει στοιχεία έτσι ώστε να υπάρχει σωστή ενημέρωση για τον εντοπισμό των ελλείψεων αλλά και για άμεση βελτιστοποίηση της κατάστασης.

Προτάσεις

Μια πρόταση θα ήταν η τοποθέτηση σε δημόσιους οργανισμούς έμπειρων συμβούλων real estate οι οποίοι με τις κατάλληλες γνώσεις θα πραγματοποιούσαν το επιχειρηματικό σχεδιασμό και θα δημιουργούσαν τις κατάλληλες συνθήκες αξιοποίησης των ακινήτων. Μια πρόταση ακόμη θα μπορούσε να αποτελέσει το παράδειγμα της Βρετανίας η οποία εφάρμοσε συμφωνία μακροχρόνιας μίσθωσης (99 ετών) όπου οι επενδυτές να μην αξιοποιούν τη γη αλλά η κυριότητα ανήκει στο δημόσιο το οποίο εισπράττει τα μισθώματα.

Επίσης θα μπορούσε το δημόσιο να παραχωρήσει εκτάσεις γης σε αγρότες, φοιτητές γεωπονικής, άνεργους που αυτοί με τη σειρά τους θα την αξιοποιούσαν. Έτσι και το πρόβλημα ανεργίας θα μπορούσε να επιλυθεί και η αξιοποίηση της δημόσιας γης θα βοηθούσε στο δημόσιο χρέος. Θα μπορούσαμε να εξάγουμε περισσότερα αγροτικά προϊόντα κερδίζοντας έτσι και έσοδα αλλά και ανοίγοντας νέους επενδυτικούς ορίζοντες σε άλλες χώρες. Δημιουργώντας χώρους τουριστικής υποδομής σε περιοχές όπως αυτές που αναφέραμε πιο πάνω στο Κεφάλαιο 10 θα προσέλκυαν τουρισμό από πολλά μέρη της γης λόγω του πλούσιου φυσικού πλούτου μας καθώς και επενδυτές που θα απέφεραν πολλά έσοδα για την αποπληρωμή του δημόσιου χρέους.

Συμπεράσματα.

Γενικά θα πρέπει να αναλογιστούμε και να μετρήσουμε όλες τις παραμέτρους ως προς την αξιοποίηση των ακινήτων. Φυσικά πρέπει να τοποθετήσουμε έμπειρα άτομα σε υπεύθυνες θέσεις, έτσι ώστε να καταφέρουν να θέσουν τους όρους και τις προτάσεις των προς αξιοποίηση ακινήτων. Θα πρέπει οπωσδήποτε να καταφέρουν να διακρίνουν τις ανάγκες και τις απαιτήσεις του κάθε τύπου και ύστερα να κάνουν τις απαραίτητες ενέργειες καταγραφής έτσι ώστε να προχωρήσουν στην αξιοποίηση των ακινήτων. Με λίγα λόγια χρειάζεται *οργάνωση* και *προγραμματισμός* των ενεργειών για να επιτευχθεί ένα ικανοποιητικό αποτέλεσμα για τον τόπο μας, που θα προσφέρει οικονομικούς, κοινωνικούς και πολιτιστικούς πόρους.

Δυστυχώς όμως για όλα όσα αναφέραμε δεν υπάρχουν προοπτικές επιτυχίας και δράσης. Η καταγραφή και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας θα αποτελεί πάντα υποχείριο κοινωνικών, οικονομικών και κυρίως πολιτικών συμφερόντων. Πρέπει πρώτα

λοιπόν να δοθεί λύση στις ειδικότερες και εσωτερικές υποθέσεις της χώρας και ύστερα να φθάσουμε στο σημείο της ουσιαστικής δράσης και επίλυσης του προβλήματος. Προτάσεις υπάρχουν αρκεί να λυθούν τα προβλήματα εκ των έσω.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.

➤ **Από Βιβλία και Έρευνες**

- Βασίλης Μαγκλάρας. (Νοέμβριος 2010). *Το πολυσύνθετο πρόβλημα Αξιοποίησης της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας*, Τεύχος 9.
- Σοφία Παπαϊωάννου. (2010). Έρευνα: *Οι χαμένες ευκαιρίες της δημόσιας περιουσίας*, Εκπομπή: Οι νέοι φάκελοι του Σκάϊ.
- Κυριάκος Φίνας. (Φεβρουάριος 2010). *Παραγωγική Αναδιάταξη*, Εκδόσεις ΤΕΧΝΗ.

➤ **Από Εφημερίδες, περιοδικά και ΦΕΚ της Κυβερνήσεως**

- Νόμος ΥΠ' ΑΡΙΘΜ 3852, (2010). *«Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».*
- «Εκθεση αξιολόγησης συνεπειών ρυθμίσεων του σχεδίου Νόμου 3852 για το πρόγραμμα Καλλικράτης».
- Ε.Ε.Τ.Α.Α, (Δεκέμβριος 2010). *«Οδηγός Προσαρμογής των Πρότυπων σχεδίων Οργανισμών Εσωτερικής Υπηρεσίας των νέων Δήμων».*
- Ε.Ε.Τ.Α.Α, (διοικητική μεταρρύθμιση 2007-2013). *«Οδηγός για την απογραφή έναρξης των νέων Δήμων».*
- Σχέδιο Νόμου «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» Κεφάλαιο Α' : *Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.*
- Υπουργείο Εσωτερικών και Δημόσιας Διοίκησης (2010). *«Το διπλογραφικό Σύστημα στους Νέους Δήμους».*
- www.naftemporiki.gr
- www.ethnos.gr

- www.imerisia.gr
- www.tobima.gr
- www.kathimerini.gr
- www.rodiki.gr
- www.istame.gr

➤ **Από Ιστότοπους**

- www.el.wikipedia.org.
- www.ked.gr .
- www.etasa.gr
- www.bankofgreece.gr .
- www.ime.gr
- www.ypes.gr/kallikratis
- www.eeta.gr
- www.capital.gr
- www.ered.gr
- www.e-go.gr