

ΤΕΙ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΘΕΜΑ: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ
ΚΙΝΗΤΗΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΣΑΚΚΑ ΘΕΟΔΩΡΑ
ΑΜ: 2012034

ΕΠΟΠΤΕΥΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ



Καλαμάτα, 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ	Σελ. 3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	Σελ. 4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	Σελ. 6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	Σελ. 7
Περιουσία Δήμων	
<u>-Έννοια ακινήτων</u>	
<u>-Έννοια κινητών περιουσιακών στοιχείων</u>	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	Σελ. 15
Καταγραφή Περιουσίας Δήμων	
<u>-Αναγκαιότητα καταγραφής και επικαιροποίησης στοιχείων</u>	
<u>-Θεσμικό πλαίσιο και οδηγίες διοίκησης</u>	
<u>-Εφαρμογή διπλογραφικού λογιστικού συστήματος</u>	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	Σελ. 23
Θέματα φορολογίας	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	Σελ. 34
Αξιοποίηση Περιουσίας Δήμων	
<u>A.Θεσμικό πλαίσιο</u>	
α. Περιουσιακά στοιχεία Δήμων	
β. Περιουσιακά στοιχεία Κληροδοτημάτων (ΚΑΔ)	
<u>B.Διαδικασίες και μέθοδοι αξιοποίησης</u>	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	Σελ. 52
Περίπτωση Δήμου Καλαμάτας	
<u>A. Περιουσιακά στοιχεία Δήμου Καλαμάτας</u>	
-Καταγραφή περιουσίας	
α. Ακίνητα	
β. Κινητά	
<u>B. Περιουσιακά στοιχεία Κληροδοτημάτων Δήμου Καλαμάτας</u>	
- Καταγραφή περιουσίας Κεφαλαίων Αυτοτελούς διαχείρισης Δήμου Καλαμάτας	
α. Ακίνητα	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	Σελ. 71
Περίπτωση Δήμου Καλαμάτας	
<u>A. Παρούσα κατάσταση αξιοποίησης περιουσίας Δήμου Καλαμάτας και Κληροδοτημάτων</u>	
<u>B. Προοπτικές αξιοποίησης περιουσίας Δήμου Καλαμάτας</u>	
ΕΠΙΛΟΓΟΣ	Σελ. 83
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	Σελ. 85
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	Σελ. 88

Περιεγόμενα πινάκων

Πίνακας 1	Αξία περιουσιακών στοιχείων Δήμου Καλαμάτας το 2014	Σελ. 54
Πίνακας 2	Αξία περιουσιακών στοιχείων Δήμου Καλαμάτας το 2015	Σελ. 55
Πίνακας 3	Αξία περιουσιακών στοιχείων Δήμου Καλαμάτας το 2016	Σελ. 56
Πίνακας 4	Κτήρια που έχουν παραχωρηθεί στη «ΦΑΡΙΣ»	Σελ. 58
Πίνακας 5	Συγκεντρωτικά στοιχεία ανά κατηγορία και αριθμό οχημάτων που διαθέτει ο Δήμος Καλαμάτας	Σελ. 61

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι δήμοι αποτελούν όργανα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και αναλαμβάνουν την ευθύνη για τη διαχείριση των ποικίλων ζητημάτων που ανακύπτουν στα όριά τους. Οι οργανισμοί αυτοί βρίσκονται υπό τη κρατική εποπτεία και καθοδήγηση, αλλά διαθέτουν εξουσία όσον αφορά τη διαχείριση των περιουσιακών τους στοιχείων.

Η δημοτική περιουσία, όπως συμβαίνει και με τα φυσικά πρόσωπα και τις επιχειρήσεις, διακρίνεται σε κινητή και ακίνητη, ανάλογα με τη φύση του περιουσιακού στοιχείου. Στη περίπτωση των δήμων, όμως, η αξιοποίηση της περιουσίας αυτής δεν αποβλέπει αποκλειστικά στο οικονομικό όφελος, αλλά πρωτίστως στην εξυπηρέτηση και την παροχή υπηρεσιών προς τους δημότες.

Στη παρούσα εργασία αναλύουμε το θέμα της δημοτικής περιουσίας και προσεγγίζουμε τους τρόπους με τους οποίους είναι δυνατή η αξιοποίησή της από τις δημοτικές αρχές.

Εν συνεχεία, αναφέρεται η περίπτωση του Δήμου Καλαμάτας και εκτίθενται συγκεκριμένα δεδομένα για το τρόπο με τον οποίο ο δήμος αξιοποιεί τη διαθέσιμη περιουσία του.

Συγκεκριμένα, θα μελετηθούν τα οικονομικά στοιχεία και ο βαθμός στον οποίο αξιοποιούνται αποτελεσματικά τα ακίνητα που είναι στην κατοχή του Δήμου. Τα συμπεράσματα από την ανωτέρω μελέτη θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν στην κατεύθυνση της εμπειριστατωμένης παράθεσης προτάσεων για την βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης και την μελλοντικά αποδοτικότερη αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας που ανήκει στο Δήμο.

Λέξεις κλειδιά: ΟΤΑ, ακίνητη περιουσία, αξιοποίηση περιουσίας, αποδοτικότητα, αποτελεσματικότητα, δημόσια διοίκηση, διαχείριση ακίνητης περιουσίας.

Abstract

The municipalities are the organs of local government and assume responsibility for the management of various issues arising at their limits. These agencies are under state supervision and guidance, but have authority over the management of their assets.

The municipal property, as with individuals and businesses, divided into movable and immovable, depending on the nature of the asset. In the case of municipalities, however, the use of this property is not aimed solely at economic benefit, but primarily to serve and provide services to their citizens.

In this paper we analyze the issue of municipal property and approach the ways in which it may be used by municipal authorities.

Subsequently, we examine the case of the Municipality of Kalamata and we try to expose concrete data on how the municipality utilizes its available property.

Specifically, we will study the financial statements and the extent to which effectively exploit the properties held by the municipality. The conclusions from the above study could be used in the direction of depth quote proposals to improve the current situation and future efficient use of public property belonging to the municipality.

Keywords: municipalities, real estate, asset utilization, efficiency, effectiveness, public administration, real estate management.

Εισαγωγή

Η παρούσα πτυχιακή πραγματεύεται το ζήτημα της περιουσίας του Δήμου Καλαμάτας και της διερεύνησης των δυνατοτήτων αξιοποίησής της.

Η περίπτωση του συγκεκριμένου δήμου αποτελεί ένα αρκετά ενδιαφέρον πεδίο προς διερεύνηση δεδομένου ότι διαθέτει μεγάλης αξίας ακίνητη περιουσία η οποία δεν αξιοποιείται έως σήμερα στο σύνολό της αποτελεσματικά, όπως φαίνεται και από τα επιχειρησιακά σχέδια τα οποία έχει δημοσιεύσει.

Για την ανάδειξη του θέματος το οποίο είναι εξαιρετικά σύνθετο και επίπονο συγκεντρώσαμε ποικίλα στοιχεία και συνεργαστήκαμε στενά με το προσωπικό του Τομέα Περιουσίας του Δήμου Καλαμάτας καθώς και με στελέχη όμορων δήμων τα οποία συνεισέφεραν θετικά στην διατύπωση απόψεων, σκέψεων και προτάσεων για τις δυνατότητες και τις προοπτικές αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας.

Όπως είναι φυσικό η ανάδειξη του συγκεκριμένου ζητήματος εμφάνισε διάφορα προβλήματα που εστιάζονται κύρια στην έλλειψη στοιχείων για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων που απαρτίζουν την κινητή και ακίνητη περιουσία του Δήμου Καλαμάτας καθώς και την αδυναμία αποτύπωσης τόσο της υπάρχουσας μεθοδολογίας αξιοποίησης όσο και της περαιτέρω προοπτικής εκμετάλλευσης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων. Στο σημείο αυτό είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η εκάστοτε δημοτική αρχή είναι αυτή η οποία συνήθως θέτει τις προτεραιότητες και αποτυπώνει τις στοχεύσεις και τις προοπτικές για την εκμετάλλευση των περιουσιακών στοιχείων που διαθέτει ο Δήμος.

Η παρούσα εργασία μας η οποία αποτελείται στο σύνολό της από έξι κεφάλαια καταγράφει στο μέτρο του δυνατού αναλυτικά τα ανωτέρω ζητήματα λαμβάνοντας υπόψη της τους περιορισμούς και τα προβλήματα που προαναφέρθηκαν και τα οποία εμποδίζουν τον κάθε μελετητή από το να αποτυπώσει ορθά και στο σύνολό του το ζήτημα της καταγραφής της περιουσίας ενός δήμου και της διερεύνησης των δυνατοτήτων αξιοποίησής της.

Ειδικότερα, τα τρία πρώτα κεφάλαια της εργασίας μας αποτελούν το θεωρητικό υπόβαθρο για την εννοιολογική προσέγγιση και αποτύπωση των ζητημάτων της δημοτικής περιουσίας, της καταγραφής αυτής καθώς και των διαφόρων θεμάτων που σχετίζονται με την φορολογική διοίκηση. Εν συνεχεία, στο τέταρτο κεφάλαιο αποτυπώνουμε τα ζητήματα της αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας και κλείνουμε με την περίπτωση του Δήμου Καλαμάτας και την ανάλυση των στοιχείων και δεδομένων που μπορέσαμε να συγκεντρώσουμε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Περιουσία Δήμων

Ως περιουσία νοείται το σύνολο των δικαιωμάτων, στα οποία αναγνωρίζεται από το δίκαιο, οικονομική αξία. Η περιουσία του Ελληνικού Κράτους διακρίνεται σε Δημόσια και Ιδιωτική Περιουσία του Δημοσίου. Στη Δημόσια περιουσία περιλαμβάνονται τα πράγματα που υπηρετούν αυτούσια δημόσιους σκοπούς και είναι απαραίτητα για την εκπλήρωση των λειτουργιών του Κράτους όπως τα σχολεία, οι στρατώνες, τα πάρκα κ.τ.λ., ενώ η Ιδιωτική αποτελείται από τα πράγματα και τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία συμβάλλουν στην εκπλήρωση δημοσίων σκοπών, όχι αυτούσια και άμεσα, αλλά έμμεσα, όπως οικόπεδα, από την διαχείριση των οποίων προκύπτουν έσοδα για το Δημόσιο.

Η τρέχουσα διοικητική διαίρεση της Ελλάδος οριστικοποιήθηκε το 2011 με την εφαρμογή του προγράμματος «Καλλικράτης», σύμφωνα με το οποίο υπάρχουν 325 δήμοι στη χώρα, που αποτελούν τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης Πρώτου Βαθμού, 13 περιφέρειες, που είναι οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Δευτέρου Βαθμού και 7 αποκεντρωμένες διοικήσεις. Οι δήμοι είναι αυτοδιοικούμενα νομικά πρόσωπα (Υπουργείο Εσωτερικών, 2012).

Διευκρινίζεται ότι με τον όρο Αυτοδιοίκηση νοείται η σύσταση και λειτουργία ιδιαίτερων νομικών προσώπων, που δεν ανήκουν στο νομικό πρόσωπο του κράτους, υπό τη στενή έννοια, αλλά διαθέτουν δική τους νομική υπόσταση και δικά τους όργανα. Στη περίπτωση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης η διαχείριση των υποθέσεων μιας συγκεκριμένης εδαφικής περιφέρειας ανατίθεται, με αποκλεισμό του κράτους, σε αυτοδιοικούμενους οργανισμούς που συγκροτούνται από όργανα που εκλέγονται από τους κατοίκους της περιοχής και υπόκεινται μόνο σε ελέγχους νομιμότητας από κρατικά όργανα (Ψυχάρης & Σιμάτου, 2003).

Οι δημόσιοι οικονομικοί οργανισμοί ιδρύονται είτε ως Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου είτε ως Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου. Οι οργανισμοί της πρώτης κατηγορίας λειτουργούν με βάση τους κανόνες του δημοσίου λογιστικού και τις αρχές του δημοσίου δικαίου. Στη περίπτωση αυτή ανήκουν οι αποκεντρωμένοι οικονομικοί οργανισμοί. Δεν χαρακτηρίζονται από επαρκή ευελιξία ενώ έχουν μικρό βαθμό προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες συνθήκες της οικονομίας. Οι οργανισμοί που ιδρύονται ως Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου, από την άλλη, λειτουργούν με βάση τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και λογιστικής και τις αρχές του ιδιωτικού δικαίου. Οι δημόσιοι οικονομικοί οργανισμοί που αποτελούν αυτόνομους οργανισμούς, υπάγονται στη κατηγορία αυτή. Οι οργανισμοί αυτοί διαθέτουν μεγάλο βαθμό προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες συνθήκες του

περιβάλλοντος στο οποίο λειτουργούν και διακρίνονται για τη μεγάλη αποτελεσματικότητα στη διοίκηση.

Στους δημόσιους οργανισμούς, όπου φορέας είναι οι κοινότητες ή οι δήμοι, ανήκουν διάφορα ταμεία ύδρευσης, γηροκομεία, βρεφοκομεία, νοσοκομεία και οι ΟΤΑ (Τσακλάγκανος, 1998).

Έννοια ακινήτων

Η περιουσία των δήμων αποτελείται από κινητά και ακίνητα πράγματα. Στην ακίνητη περιουσία των δήμων περιλαμβάνονται τα στοιχεία της δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας. Πιο συγκεκριμένα (Τσουντας & Τριανταφυλλοπούλου, 2009):

- **Δημόσια περιουσία:** στη δημόσια περιουσία των ΟΤΑ περιλαμβάνονται πράγματα τα οποία παρέχουν τα αναγκαία οικονομικά μέσα για τη λειτουργία του δήμου ή της κοινότητας, ενώ δεν επιδέχονται εξουσίαση. Εδώ εντάσσονται τα με ελεύθερη και συνεχόμενη ροή ύδατα, οι δρόμοι, οι πλατείες και τα πεζοδρόμια, ο αιγιαλός και οι παραλίες, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών και οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους. Όπως τονίζει ο Κόρσος (1995) η δημόσια περιουσία δεν χαρακτηρίζεται μόνο από απουσία κυριότητας. Είναι, ακόμα, ανεπίδεκτη και λοιπών εμπράγματων σε αυτήν δικαιωμάτων που θα εμπόδιζαν τη δημόσια χρήση της ή θα οδηγούσαν σε εκποίηση της. Επιπλέον, είναι απαράγραφτη, δηλαδή δεν παραγράφεται, δεν είναι δυνατό να κατασχεθεί και είναι ανεπίδεκτη εκμεταλλεύσεως ή καρπώσεως. Σε μερικές περιπτώσεις, όμως, παραχωρείται η χρήση δημόσιας περιουσίας σε ιδιώτη κατόπιν νομίμων διαδικασιών που προβλέπονται από το νόμο.

Πρέπει να αναφερθεί ότι ως αγαθά κοινής χρήσης στους δήμους χαρακτηρίζονται τα περιουσιακά αγαθά που είναι στην διάθεση όλων των κατοίκων, των δημοτών και γενικότερα όλου του πληθυσμού και μπορούν να χρησιμοποιηθούν ελεύθερα από όλους. Η έννοια των κοινοχρήστων περιουσιακών στοιχείων ορίζεται στα άρθρα 967-968 του Αστικού Κώδικα. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι ελεύθεροι χώροι οι οποίοι προορίζονται για κοινή χρήση και καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.

- **Ιδιωτική περιουσία:** στην ιδιωτική περιουσία των ΟΤΑ ανήκουν πράγματα τα οποία έχουν αποκτηθεί από το δήμο με αγορά, από δωρεές, κληρονομίες ή κληροδοτήματα ιδιωτών είτε από παραχώρηση δικαιώματος αντίστοιχης περιουσίας του δημοσίου.

Εδώ ακόμα περιλαμβάνονται τα δάση, τα μεταλλεία και τα λατομεία, οι ιαματικές πηγές και οι αλυκές (Τσουντας & Τριανταφυλλοπούλου, 2009).

Οι δήμοι και οι κοινότητες οφείλουν να διατηρούν και να προστατεύουν την κάθε είδους περιουσία τους. Επιπλέον, οφείλουν να διαχειρίζονται τα περιουσιακά τους στοιχεία με τρόπο επιμελή και αποδοτικό και να διατηρούν την αξία τους. Οτιδήποτε περιλαμβάνεται στη δημοτική περιουσία, πρέπει να καταγράφεται στα επίσημα βιβλία του οργανισμού (Κεντρική Ένωση Δήμων & Κοινοτήτων Ελλάδας, 2000).

Η κατηγοριοποίηση των ακινήτων μπορεί να γίνει με κριτήριο την κυριότητα του ακινήτου διότι αυτή είναι η βασική συνιστώσα που επηρεάζει τελικά τον τρόπο με τον οποίο θα μπορέσει να διαχειριστεί ένας ΟΤΑ την ακίνητη περιουσία του.

Οι κατηγορίες αυτές είναι (Υπουργείο Εσωτερικών .. , 2016):

- Ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου για τα οποία υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας
- Ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου για τα οποία δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας αλλά δεν εγείρεται ζήτημα αμφισβήτησης της κυριότητας
- Ακίνητα που αποτελούν περίπτωση χρησικτησίας τα οποία διαχωρίζονται σε δυο επιμέρους κατηγορίες (α) τη χρησικτησία σε ιδιωτικά ακίνητα και την (β) χρησικτησία σε βάρος δημοτικών ακινήτων
- Ακίνητα που ανήκουν στο Δήμο αλλά η κυριότητά τους αμφισβητείται από τρίτα πρόσωπα
- Ακίνητα που έχουν καταπατηθεί από τρίτους
- Ακίνητα που βρίσκονται σε διαδικασία απαλλοτρίωσης από τον Δήμο
- Χώροι που δεν έχουν καταγραφεί στο σχέδιο της πόλεως
- Τα σχολεία
- Οι δημοτικές εκκλησίες και οι ναοί
- Οι δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις

Για κάθε μια από τις παραπάνω κατηγορίες ισχύουν διαφορετικοί κανόνες για την καταγραφή των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα στην περίπτωση των ακινήτων που ανήκουν στον εκάστοτε ΟΤΑ θα πρέπει να γίνεται «διασταύρωση» των πληροφοριών με τα υποθηκοφυλακεία στα οποία αναγράφονται όλα τα ακίνητα που ανήκουν στον Οργανισμό. Παράλληλα είναι σημαντικό να καταγράφεται αλλά και να επικαιροποιείται το πλήθος των πληροφοριών που αφορούν τα ακίνητα του Δήμου μέσα από τα στοιχεία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία και τα οικεία κτηματολογικά γραφεία για να μπορούν να υπάρχουν όλες οι απαραίτητες

πληροφορίες που είναι αναγκαίες για τηναποτελεσματική καταγραφή, αποτίμηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας.

Για την περίπτωση των ακινήτων του Δήμου για τα οποία δεν υπάρχουν τίτλοι χωρίς όμως να υπάρχει θέμα αμφισβήτησης της κυριότητας του ακινήτου, οι ΟΤΑ θα πρέπει να καταγράφουν τα συγκεκριμένα ακίνητα αλλά παράλληλα να εκκινούν την διαδικασία κτηματογράφησης τους η οποία είναι αναγκαία για την τακτοποίηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Επειδή η διαδικασία κτηματογράφησης είναι συνήθως χρονοβόρα, θα πρέπει να διενεργείται άμεσα για να υπάρχει πρόοδος σε ότι αφορά την διαδικασία καταγραφής των ακινήτων και τελικά την καλύτερη διαχείρισή τους.

Σε ότι αφορά τις περιπτώσεις των ακινήτων που εμπίπτουν στις περιπτώσεις χρησικτησίας και των ακινήτων που ανήκουν στο Δήμο και αμφισβητούνται από τρίτους είναι αναγκαίο η πρότερη τακτοποίηση όλων των απαραίτητων νομικών διαδικασιών και να υπάρχει τελεσίδικη δικαστική απόφαση για να διαγραφούν από το Ενεργητικό του Οργανισμού. Γενικά και για τις υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων που αμφισβητείται η κυριότητά τους από το Δήμο θα πρέπει να επισημανθεί ότι καταγράφονται ως ιδιοκτησία του Δήμου αλλά ως προς την αξιοποίησή τους εγείρονται ορισμένα σημαντικά ζητήματα που μπορεί να επηρεάζουν τηναποτελεσματική διαχείρισή τους.

Τα ακίνητα που έχουν καταπατηθεί από τρίτους αλλά ανήκουν στο ΟΤΑ, θα πρέπει να καταγράφονται κανονικά ως περιουσιακά στοιχεία του Οργανισμού ωστόσο όμως θα πρέπει να κινούνται όλες οι αναγκαίες νομικές διαδικασίες που θα συντελέσουνστην απόκτηση του μεριδίου που καταπατήθηκε ή η πώλησή του στο πρόσωπο πουπροέβη στην καταπάτηση. Σε κάθε περίπτωση δηλαδή θα πρέπει να γίνονται οι απαιτούμενες διαδικασίες καταγραφής του στοιχείου και στη συνέχεια να γίνουν οιαπαραίτητες κινήσεις για την αποτελεσματική διαχείρισή του.

Τα σχολεία, οι εκκλησίες και οι δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις αποτελούν ειδικές κατηγορίες ακινήτων δεδομένου ότι δεν αποτελούν ακίνητη περιουσία υπότην στενή έννοια διότι εξυπηρετούν τους σκοπούς της παροχής υπηρεσιών προς τους πολίτες και έτσι δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των παραπάνω ακινήτων.

Σε κάθε περίπτωση είναι αναγκαίο να διευκρινιστεί ότι τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτή την ειδική κατηγορία δεν θα εξεταστούν καθόλου στη παρούσα μελέτη καθότιδεν μπορούν να αξιοποιηθούν ως ακίνητη περιουσία δεδομένου ότι αξιοποιούνται γιατην παροχή υπηρεσιών προς τους πολίτες οι οποίες συνήθως είναι δωρεάν.

Από τα παραπάνω καθίσταται σαφές ότι οι κατηγορίες ακινήτων είναι σημαντικό να διαχωρίζονται ανάλογα με τον τύπο της ιδιοκτησιακής σχέσης του ΟΤΑ με τοπεριουσιακό στοιχείο από την οποία απορρέει και η δυνατότητα εκμετάλλευσης του ακινήτου. Είναι σημαντικό να γίνεται διαχωρισμός ανά το κριτήριο αυτό διότι εάν δεν ληφθεί υπ' όψιν μπορεί να αποφασιστούν λανθασμένες πρακτικές διαχείρισης, οι οποίες να οδηγήσουν σε απώλεια κερδών.

Μια ακόμα αρκετά διαδεδομένη μέθοδος διαχωρισμού των ακινήτων είναι αυτή που λαμβάνει υπόψη της το είδος χρήσης του ακινήτου. Με βάση αυτή την διαδικασία προκύπτουν οι ακόλουθες κατηγορίες¹:

- Ακίνητα για δημοτική χρήση
- Ακίνητα για κοινωνική χρήση
- Πλεονασματική ιδιοκτησία

Τα ακίνητα για δημοτική χρήση είναι τα δημαρχεία, τα σχολεία, τα πνευματικά κέντρα, και όποια άλλα ακίνητα χρησιμοποιούνται για την παροχή υπηρεσιών προς τους πολίτες. Οι χρηματοοικονομικοί στόχοι αυτής της κατηγορίας ακινήτων είναι να αυξήσουν την αποτελεσματικότητα σε ότι αφορά τη χρήση τους, να μειώσουν τα λειτουργικά τους κέρδη, να τοποθετήσουν τα κτήρια και τις υπηρεσίες σε σημεία που θα είναι λειτουργικά για τους πολίτες καθώς επίσης και η διαρκής εξέταση της σχέσης κόστους-οφέλους έτσι ώστε κάθε στιγμή να λαμβάνονται οι σωστές αποφάσεις σχετικά με τη διαχείριση των ακινήτων που προορίζονται για δημοτική χρήση.

Στη συνέχεια, τα ακίνητα για κοινωνική χρήση είναι τα γήπεδα, τα πάρκα, τα αθλητικά κέντρα και όποια άλλα ακίνητα ή χώροι διασφαλίζουν την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών προς τους πολίτες. Γενικότερα τα ακίνητα για κοινωνική χρήση είναι αρκετά σημαντικό να διαχειρίζονται κατάλληλα από τον ΟΤΑ γιατί τα έσοδα από τις παρεχόμενες υπηρεσίες μπορεί να βοηθήσουν έστω στο ελάχιστο στην ελαχιστοποίηση της απαιτούμενης επιχορήγησης για να διατηρηθούν οισυγκεκριμένοι χώροι.

Τέλος, τα πλεονασματικά ακίνητα αποτελούν τη βασική πηγή από την οποία μπορεί να αποκομίσει οικονομικά οφέλη ο ΟΤΑ. Ειδικότερα, τα ακίνητα αυτά μπορεί να έχουν αποκτηθεί από τον δήμο από επενδύσεις, από παλαιά έργα ή από άλλες νόμιμες διαδικασίες όπως είναι για παράδειγμα οι δωρεές και μπορούν να εκμεταλλευτούν οικονομικά για την μεγιστοποίηση της απόδοσής τους με απώτερο σκοπό την αύξηση των εσόδων του ΟΤΑ.

Οι βασικότεροι στόχοι² της διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας είναι η επίτευξη:

¹ Στοιχεία από Τομέα Περιουσίας Δήμου Καλαμάτας

- Της αποτελεσματικής διαχείρισης της περιουσίας αλλά και της γενικότερης διακυβέρνησης
- Της βιωσιμότητας
- Της ανταγωνιστικότητας
- Της συνεργασίας με τον τραπεζικό τομέα ο οποίος μπορεί μέσα από διάφορα τραπεζικά εργαλεία και προϊόντα να ενισχύσει τη συγκεκριμένη διαδικασία.

Η υλοποίηση των παραπάνω στόχων μπορεί να συντελεστεί μόνο εάν οι ΟΤΑ μπορέσουν να συνδυάσουν τους διαθέσιμους πόρους, να τους αξιοποιήσουν και τελικά να επιτύχουν μια αποτελεσματική διαχείριση.

Αρχικά λοιπόν οι ΟΤΑ θα πρέπει να έχουν ως στόχο την αποτελεσματική διακυβέρνηση και διαχείριση και πιο συγκεκριμένα να καταφέρουν να ενεργούν υπό όρους διαφάνειας, ακεραιότητας και αξιοπιστίας με γνώμονα τη επίτευξη της ενότητας μεταξύ των εμπλεκόμενων ομάδων. Γενικά η υλοποίηση του στόχου αυτού θα πρέπει να είναι πρωταρχικής σημασίας για τους ΟΤΑ διότι θα συμβάλλει στην ευρύτερη ικανοποίηση των πολιτών από τις ακολουθούμενες ενέργειες που συντελούνται από την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Σε ότι αφορά τους στόχους της ανταγωνιστικότητας και της βιωσιμότητας θα πρέπει να τονιστεί ότι αποτελούν νεοεισερχόμενους όρους για τη δημόσια διοίκηση και κατ'επέκταση για την Τοπική Αυτοδιοίκηση κι αυτό διότι μέχρι πρότινος η διοίκηση του κράτους συντελούταν υπό τις αρχές της δημόσιας διοίκησης εκ των οποίων η βασικότερη είναι η επίτευξη της κοινωνικής ωφέλειας.

Σήμερα, η νέα δημόσια διοίκηση ορίζει ότι οι κρατικές υποθέσεις και διαδικασίες θα πρέπει να διοικούνται από γνώστες του νέου δημόσιου μανάτζμεντ που εισάγει τις έννοιες της βιωσιμότητας, της ανταγωνιστικότητας και της αποτελεσματικότητας.

Η βιωσιμότητα συνίσταται, σε επίπεδο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, στην ικανότητα του οργανισμού να εξασφαλίσει την απαιτούμενη ποιότητα παρεχόμενων υπηρεσιών για να επιτευχθεί ανάπτυξη του βιοτικού επιπέδου. Η συγκεκριμένη έννοια είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας όπως είναι η παροχή της παιδείας, της υγειονομικής περίθαλψης, δράσεων που συμβάλλουν στην κοινωνική ευημερία και προστατεύουν τα δικαιώματα των αδύναμων κοινωνικών ομάδων, προάγοντας την αναγκαιότητα προστασία του περιβάλλοντος αλλά και διασφαλίζοντας την προστασία των πολιτών από διάφορους κινδύνους.

Όλα τα παραπάνω βέβαια συγκεντρωτικά συντελούν στη βιωσιμότητα, της οποίας η αναγκαιότητα είναι δεδομένη όχι μόνο σε επίπεδο ΟΤΑ αλλά και επίπεδο κράτους γενικότερα.

² Στοιχεία από Τομέα Περιουσίας Δήμου Καλαμάτας

Σε ότι αφορά την ανταγωνιστικότητα είναι γεγονός ότι αποτελεί μια από τις πιο νέες έννοιες στην δημόσια διοίκηση και σχετίζεται με την υλοποίηση προγραμμάτων στήριξης για τις επιχειρήσεις που ανήκουν στον Δήμο, με την αύξηση των επενδύσεων αλλά και την ενίσχυση της απασχόλησης.

Οι ΟΤΑ που είναι πλέον αρμόδιοι και για την προαγωγή της ανταγωνιστικότητας στο γεωγραφικό όριο που είναι υπεύθυνοι, έχουν αυξήσει σημαντικά τις αρμοδιότητες τους κι είναι αναγκαίο να μπορούν να διαθέτουν τις αναγκαίες δομές και πόρους για να επιτύχουν τα παραπάνω. Ο συγκεκριμένος στόχος της επίτευξης της ανταγωνιστικότητας μπορεί να συνδεθεί άρρηκτα με την αποτελεσματική διαχείριση των ακινήτων διότι η διαχείριση περιουσιακών στοιχείων είναι μια ενέργεια άρρηκτα συνδεδεμένη με την επίτευξη της ανταγωνιστικότητας καθώς ενισχύει την απασχόληση κι αυξάνει τις επενδύσεις. Το εάν θα μπορέσει ένας ΟΤΑ να συμπεριλάβει στην ενέργεια αυτή και τις επιχειρήσεις είναι μια πρόκληση που εξαρτάται από την ικανότητα των στελεχών αλλά και από το περιβάλλον που ασκεί διάφορες δυνάμεις στο τομέα διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του ΟΤΑ.

Τέλος, σημαντικός στόχος των ΟΤΑ κατά την διαχείριση της ακίνητης περιουσίας τους είναι η συνεργασία με τον τραπεζικό κλάδο υπό το πρίσμα της χρηματοοικονομικής αξιοπιστίας και της πιστοληπτικής ικανότητας που θα πρέπει να συντρέχει για κάθε δημόσια υπηρεσία και οργανισμό. Είναι γνωστό ότι οι ΟΤΑ στην Ελλάδα ύστερα και από την έλευση της οικονομικής κρίσης, αντιμετωπίζουν μια πληθώρα οικονομικών προβλημάτων δεδομένης της περιορισμένης χρηματοδότησης που λαμβάνουν για την επίτευξη των δραστηριοτήτων τους αλλά και της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των πολιτών οι οποίοι άλλοτε συνεισέφεραν περισσότερο σε οικονομικό επίπεδο. Είναι αναγκαία λοιπόν η χρηματοοικονομική παρακολούθηση και εξυγίανση των ΟΤΑ με όρους ιδιωτικής αντιμετώπισης από το τραπεζικό σύστημα. Δηλαδή θα πρέπει οι ΟΤΑ να υιοθετήσουν συγκεκριμένα συστήματα διαχείρισης εσόδων και εξόδων τα οποία όμως θα είναι βασισμένα στην αρχή της διαφάνειας των συναλλαγών, θα διαθέτουν ένα πιστοποιημένο και αποδεκτό - από τις ελεγκτικές αρχές- λογιστικό σύστημα, θα επιτελούν αποτελεσματικά την διαχείριση της ακίνητης περιουσίας και ως εκ τούτου θα μπορούν να δανειστούν από το τραπεζικό σύστημα με όρους ασφάλειας και αξιοπιστίας.

Από την ανάλυση που προηγήθηκε προκύπτει ότι για να μπορέσει ένας Δήμος να πραγματοποιήσει ικανοποιητική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του, θα πρέπει να υπάρξει συνδυασμός πόρων και ικανοτήτων που θα επιφέρουν μια ουσιαστική μεταβολή στον τρόπο λειτουργίας και διαχείρισης κρίσιμων ζητημάτων τα οποία θα συντελέσουν στην αποτελεσματικότητα της συγκεκριμένης διαδικασίας.

- Έννοια κινητών περιουσιακών στοιχείων

Όταν στο Δίκαιο αναφερόμαστε σε ένα πράγμα, εννοούμε κάθε απρόσωπο αντικείμενο που μπορεί ένας άνθρωπος να εξουσιάσει. Αυτό μπορεί να είναι είτε ενσώματο (κινητό ή ακίνητο) είτε φυσικές δυνάμεις και ενέργειες (π.χ. ηλεκτρικό ρεύμα, θερμότητα) αρκεί να περιορίζονται από την εξουσίαση του ανθρώπου.

Ακίνητα πράγματα είναι τα αυτοτελή κομμάτια εδάφους (π.χ. οικόπεδα) και τα συστατικά τους μέρη (π.χ. σπίτια).

Κινητά πράγματα είναι όσα δεν είναι ακίνητα, αναφερόμαστε επομένως στην περιουσία που δεν είναι κτηματική, αλλά αποτελείται από επιμέρους στοιχεία που μπορεί κάποιος να τα μεταφέρει.

Τα κινητά πράγματα είναι ο κάθε είδους εξοπλισμός, όπως τα έπιπλα και τα μηχανήματα, ενώ συμπεριλαμβάνονται οι μετοχές σε ανώνυμες εταιρείες και τα κάθε είδους χρηματοόγραφα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Καταγραφή Περιουσίας Δήμων

-Αναγκαιότητα καταγραφής και επικαιροποίησης στοιχείων

Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών (άρθρο 966 του Αστικού Κώδικα)

Κατά το νόημα του ως άνω κανόνα δημοσίου δικαίου, η περιουσία των Ο.Τ.Α. διακρίνεται:

α) στα πράγματα (ενσώματα αντικείμενα), που έχουν ως προορισμό να εξυπηρετούν με τη χρήση τους δημοτικούς ή κοινοτικούς σκοπούς, και

β) στην ιδιωτική περιουσία, η οποία περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία, που έμμεσα μόνο, με την αξία ή τις προσόδους τους, παρέχουν στους Ο.Τ.Α. οικονομικά μέσα για την αντιμετώπιση των αναγκών τους και τη λειτουργία τους. (Ελ. Συν. Κλιμάκιο Ζ' Πράξη 95/2018)

Η «ιδιωτική περιουσία» των Ο.Τ.Α. υπόκειται στους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου και είναι υπέγγυα στους δανειστές αυτών. Αντίθετα, τα πράγματα που ανήκουν στη «δημόσια περιουσία» έχουν τεθεί εκτός συναλλαγής και κατά συνέπεια, δεν μπορούν να μεταβιβαστούν, υποθηκευτούν, ενεχυριαστούν ή κατασχεθούν, καθόσον στην περίπτωση αυτή τίθεται σε διακινδύνευση ο κοινόχρηστος χαρακτήρας τους, δηλαδή η εξυπηρέτηση δημόσιου σκοπού ή δημόσιας υπηρεσίας, στην οποία είναι αφιερωμένα, εκτός αν ειδική διάταξη νόμου το επιτρέπει. (Ελ. Συν. Κλιμάκιο Ζ' Πράξη 95/2018)

Οι ΟΤΑ, στους οποίους υπάγονται και οι δήμοι, λόγω της φύσης του έργου που αναλαμβάνουν και εκτελούν, διαχειρίζονται τα μεγαλύτερα χαρτοφυλάκια από πάγια περιουσιακά στοιχεία σε όλο τον κόσμο.

Η καταγραφή της δημόσιας περιουσίας που ανήκει στον ΟΤΑ είναι όπως προαναφέραμε μια ιδιαίτερωσπαιτητική διαδικασία ένεκα των πολυάριθμων δεδομένων και παραγόντων που εμπλέκονται.

Το Υπουργείο Εσωτερικών έχει εκδώσει ειδικές οδηγίες που αφορούν στην καταγραφή των ακινήτων που ανήκουν στους Δήμους και εκεί ορίζονται, μεταξύ άλλων, οι κατηγορίες δημοτικής ακίνητης περιουσίας.

Τα κύρια στοιχεία που συνιστούν μια αποτελεσματική διαχείριση ακινήτου, και τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι του σχεδίου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, είναι ο

καθορισμός και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών, που θα πρέπει να συνδυάζεται με τους στρατηγικούς στόχους του ΟΤΑ, η επιλογή της ιδανικότερης επένδυσης και ο υπολογισμός του κύκλου ζωής της επένδυσης (Τσεκρέκο, Βλάμης & Χαλαμανδάρης, χ.η.).

Όπως αναφέρουν οι Ράλλης & Μήτσου (2008) η αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας μπορεί να έχει ποικίλους στόχους. Στη περίπτωση των κοινωνικών, πολιτιστικών και δημοσίου ενδιαφέροντος σκοπών, η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας δεν είναι απαραίτητο να αποφέρει έσοδα ή να καλύπτει τα κόστη που δημιουργεί. Σημασία εδώ έχει η αξιολόγηση της προστιθέμενης αξίας που παρέχεται και η σύγκρισή της με το κοινωνικό κόστος, στη μείωση και του οποίου συμβάλλει. Οι στόχοι, όμως, της αξιοποίησης μπορεί να είναι και οικονομικού χαρακτήρα, όπως στη περίπτωση που ένας ΟΤΑ διαχειρίζεται μια επιχείρηση με στόχο τα έσοδά της.

Οι δημοτικές επιχειρήσεις, πολύ συχνά, δραστηριοποιούνται στο τομέα της αστικής ανάπτυξης και στέγασης. Ακόμα, είναι, επίσης, πολύ δραστήριες στον αστικό και αγροτικό χωροταξικό σχεδιασμό, σε πολλές περιπτώσεις ευρωπαϊκών χωρών ιδιαίτερα.

Όμως, η αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ δεν είναι μια απλή διαδικασία, αλλά απαιτείται μέθοδος, τεχνογνωσία και ισχυρή πολιτική βούληση. Για παράδειγμα, οι πρώτες δυσκολίες ξεκινούν από την απογραφή της δημοτικής ακίνητης περιουσίας. Επιπλέον, η αποτελεσματική διαχείριση εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό και από την επαγγελματική ικανότητα και κατάρτιση των στελεχών των δήμων. Οι μικροί δήμοι δεν διαθέτουν το μέγεθος, τις επιστημονικές δυνατότητες, αλλά και την εμπειρία για να αξιοποιήσουν την ακίνητη περιουσία τους, η οποία, σε πολλές περιπτώσεις, είναι αρκετά εκτενής κι ενδιαφέρουσα (Ράλλης & Μήτσου, 2008).

Επιπρόσθετα, όπως αναφέρει και ο Μαγκλάρας (2010), πάντα υπάρχει ο κίνδυνος τα όποια σχέδια αξιοποίησης να εγκλωβιστούν σε πολιτικές έριδες και ένα καθαρά οικονομοτεχνικό έργο να μετατραπεί σε εργαλείο άσκησης πολιτικής. Όμως, παρά τα σημαντικά προβλήματα που καθιστούν την αξιοποίηση επισφαλή, ως προς τα δυνητικά της αποτελέσματα, υπάρχουν περιπτώσεις δημοσίων ακινήτων όπου οι ιδιότητες του ακινήτου μειώνουν σημαντικά τους εν λόγω κινδύνους (Μαγκλάρας, 2010).

Πρέπει να αναφερθεί ότι ένας ακόμα σημαντικός ανασταλτικός παράγοντας στην αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας της Ελλάδος, σε γενικότερο πλαίσιο, άρα και σε δημοτικό επίπεδο είναι το γεγονός ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν γνωρίζει το μέγεθος της ακίνητης περιουσίας του, κυρίως, λόγω της ανυπαρξίας πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου. Για την αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας αλλά και τη διασφάλιση του κοινωνικού συμφέροντος, απαιτείται συντονισμός όλων των φορέων

διαχείρισης και πρωτίστως δημιουργία ενός πλήρους ηλεκτρονικού μητρώου ακινήτων του Δημοσίου (της κεντρικής διοίκησης, των ΟΤΑ, των Ν.Π.Δ.Δ., των κληροδοτημάτων κ.τ.λ.) με την ενοποίηση όλων των διάσπαρτων πληροφοριών σε μία ηλεκτρονική γεωγραφική βάση δεδομένων (Τράπεζα της Ελλάδος, 2010).

Η εκποίηση κινητών πραγμάτων των δήμων επιτρέπεται ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και τη διενέργεια δημοπρασίας. Δημοπρασία πραγματοποιείται και στη περίπτωση της εκμίσθωσης. Αν η δημοπρασία, όμως, δεν φέρει αποτέλεσμα μπορεί να πραγματοποιηθεί εκμίσθωση με απευθείας συμφωνία, ύστερα από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου (Κεντρική Ένωση Δήμων & Κοινοτήτων Ελλάδας, 2000).

-Θεσμικό πλαίσιο και οδηγίες διοίκησης

Με το άρθρο 12 του Ν.4182/13 συγκροτείται Μητρώο Κοινοφελών Περιουσιών (Μητρώο Εθνικών Κληροδοτημάτων) στο οποίο εγγράφονται υποχρεωτικά οι περιουσίες του Ν.4182/13.

Κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 12 του Ν.4182/13 εκδόθηκε η Απόφαση Υπ. Οικ. Δ.Κ.Π. 0006006 ΕΞ 2016/07.04.2016 (ΦΕΚ 1110/19.04.2016 τεύχος Β') με την οποία καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την τήρηση των Μητρώων Κοινοφελών Περιουσιών και Σχολαζουσών Κληρονομιών του Ν.4182/2013 (ΦΕΚ 185 Α') και την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος κοινοφελών περιουσιών.

Επιπρόσθετα, με το **άρθρο 194** του Ν.4555/2018 θεσμοθετείται η τήρηση ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων από το Υπουργείο Εσωτερικών με τίτλο «Καταγραφή Ακίνητης Περιουσίας ΟΤΑ». Στο πλαίσιο αυτό, εισάγεται η υποχρέωση των ΟΤΑ α' και β' βαθμού καθώς και των ν.π.δ.δ. αυτών να καταχωρούν στην ανωτέρω βάση και να επικαιροποιούν τα στοιχεία των ακινήτων τους και τις τυχόν μεταβολές τους.

Ειδικότερα, η σχετική πρόβλεψη έχει ως ακολούθως:

Άρθρο 194 Ν.4555/2018

Ηλεκτρονική Βάση Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας

1. Για την υποστήριξη των Ο.Τ.Α., με στόχο τη βέλτιστη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους και για την ενίσχυση του επιτελικού σχεδιασμού πολιτικών και δράσεων της τοπικής αυτοδιοίκησης από την κεντρική διοίκηση, τηρείται στο Υπουργείο Εσωτερικών βάση δεδομένων με τίτλο «Καταγραφή Ακίνητης Περιουσίας Ο.Τ.Α.».
2. Οι περιφέρειες, οι δήμοι και τα νομικά τους πρόσωπα δημοσίου δικαίου καταχωρίζουν στη

βάση δεδομένων της παραγράφου 1 το σύνολο των στοιχείων των ακινήτων τους και τις τυχόν μεταβολές αυτών.

3. Οι Ο.Τ.Α. είναι υπεύθυνοι για τη διασφάλιση της καταχώρισης και τακτικής ενημέρωσης τυχόν μεταβολών στη βάση δεδομένων της παραγράφου 1.

4. Υφιστάμενες βάσεις δεδομένων με στοιχεία της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. κοινοποιούνται, μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, στο Υπουργείο Εσωτερικών.

-Εφαρμογή διπλογραφικού λογιστικού συστήματος

Το Δημόσιο λογιστικό σαν ένα εργαλείο καθαρά ταμειακής διαχείρισης, δεν διαθέτει τις δυνατότητες μιας ολοκληρωμένης και αξιόπιστης λογιστικής παρακολούθησης. Αυτός είναι και ο κυριότερος λόγος που καθιστά απαραίτητη την εφαρμογή και χρήση του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος στους Ο.Τ.Α.(Π.Δ. 315/99).

Με την εφαρμογή του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος στους ΟΤΑ, περνάμε σε μία νέα φάση σε ότι αφορά στην παρακολούθηση των οικονομικών των Δήμων και αυτό γιατί τις αλλαγές στην λογιστική παρακολούθηση δεν μπορούμε να τις δούμε ξεκομμένα από τις νέες απαιτήσεις στην διοίκηση των ΟΤΑ.

Σήμερα είναι απαραίτητη η γνώση όχι μόνο πρωταρχικών οικονομικών πληροφοριών (γνώση της χρηματοοικονομικής θέσης του Δήμου-υποχρεώσεις και απαιτήσεις), αλλά και του αναλυτικού αποτελέσματος.

Στα πλαίσια αυτά τα συναρμόδια Υπουργεία έχουν εκδώσει πλήθος οδηγιών και εγκυκλίων οι οποίες παρέχουν αναλυτικά βήματα και κατευθύνσεις για την ορθή εφαρμογή του διπλογραφικού συστήματος που μεταξύ άλλων **προϋποθέτει και την καταγραφή, κατηγοριοποίηση και αποτίμηση της περιουσίας των Δήμων.**

Ενδεικτικά καταγράφουμε την προτεινόμενη κωδικοποίηση παγίων που εξέδωσε η Ο.Δ.Ε. του Υπουργείου Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης & Αποκέντρωσης³.

³ Ήδη Υπουργείο Εσωτερικών

Προτεινόμενη Κωδικοποίηση Παγίων

Κωδικός Γενικής Λογιστικής	Περιγραφή	Προτεινόμενος Κωδικός Μητρώου Παγίων
	<u>Εδαφικές εκτάσεις</u>	
	<i>Γήπεδα-οικόπεδα</i>	
10.00.00	Γήπεδα-οικόπεδα	0.00
	<i>Ορυχεία</i>	
10.01.00	Ορυχεία	0.10
	<i>Μεταλλεία</i>	
10.02.00	Μεταλλεία	0.20
	<i>Λατομεία</i>	
10.03.00	Λατομεία	0.30
	<i>Αγροί</i>	
10.04.00	Αγροί	0.40
	<i>Φυτείες</i>	
10.05.00	Φυτείες	0.50
	<i>Δάση</i>	
10.06.00	Δάση	0.60
	<u>Κτίρια-εγκ/σεις κτιρίων-τεχνικά έργα</u>	
	<i>Κτίρια-εγκαταστάσεις κτιρίων</i>	
	Κτίρια γραφείων-καταστημάτων-κατοικιών	1.00
	Αποθήκες	1.01
	Βιομηχανοστάσια	1.02
	Κτίρια στάθμευσης μεταφορικών μέσων (γκαράζ)	1.03
11.00.00	Δημοτικές αγορές	1.04
	Γεωργικά-κτηνοτροφικά κτίρια	1.05
	Κτίρια ξενοδοχείων, μπαγκαλόουζ, κάμπινγκ,ξενώνων	1.06
	Εκπαιδευτήρια	1.07
	Μουσεία,θέατρα,κινηματογράφοι,εκθεσιακά κέντρα και συναφή κτίρια	1.08
	Εκκλησίες	1.09
	<i>Τεχνικά έργα εξυπηρέτησης μεταφορών</i>	
11.01.00	Τεχνικά έργα εξυπηρέτησης μεταφορών	1.10
	<i>Λοιπά τεχνικά έργα</i>	
	Εγκαταστάσεις νεκροταφείων	1.20
	Αθλητικές εγκαταστάσεις	1.21
	Εργα ύδρευσης	1.22
11.02.00	Εργα άδρευσης	1.23
	Εργα αποχέτευσης	1.24
	ΧΥΤΑ	1.25
	Βιολογικός καθαρισμός	1.26
	Λοιπά τεχνικά έργα	1.27
	<i>Υποκείμενες σε απόσβεση διαμορφώσεις γηπέδων</i>	
11.03.00	Διαμορφώσεις γηπέδων.	1.31
	<i>Κτίρια- εγκαταστάσεις κτιρίων σε ακίνητα τρίτων</i>	
11.07.00	Κτίρια γραφείων-καταστημάτων-κατοικιών σε ακίνητα τρίτων	1.70
	Αποθήκες σε ακίνητα τρίτων	1.71
	Βιομηχανοστάσια σε ακίνητα τρίτων	1.72
	Κτίρια στάθμευσης μεταφορικών μέσων (γκαράζ) σε ακίνητα τρίτων	1.73
	Δημοτικές αγορές σε ακίνητα τρίτων	1.74

11.07.00	Γεωργικά-κτηνοτροφικά κτίρια σε ακίνητα τρίτων	1.75
	Κτίρια ξενοδοχείων,μπαγκαλόους,κάμπινγκ,ξενώνων σε ακίνητα τρίτων	1.76
	Μουσεία,θέατρα,κινηματογράφοι,εκθεσιακά κέντρα και συναφή κτίρια σε ακίνητα τρίτων	1.78
11.08.00	Τεχνικά έργα εξυπηρέτησης μεταφορών σε ακίνητα τρίτων	
	Τεχνικά έργα εξυπηρέτησης μεταφορών σε ακίνητα τρίτων	1.80
11.09.00	Λοιπά τεχνικά έργα σε ακίνητα Τρίτων	
	Λοιπά τεχνικά έργα σε ακίνητα Τρίτων	1.90
11.10.00	Υποκείμενα σε αποσβεσεις διαμορφώσεις γηπέδων	
	Διαμορφώσεις γηπέδων σε ακίνητα τρίτων	1.91
12.00.00	Μηχανήματα-Τεχνικές Εγκαταστάσεις-Λοιπά Μηχανήματα	
	Μηχανήματα	2.00
	Μηχανήματα έργων	2.01
	Λοιπά μηχανήματα	2.02
12.01.00	Τεχνικές εγκαταστάσεις	
	Τεχνικές εγκαταστάσεις	2.10
12.02.00	Φορητά μηχανήματα χειρός	
	Φορητά μηχανήματα χειρός	2.20
12.03.00	Εργαλεία	
	Εργαλεία	2.30
12.04.00	Καλούπια – Ιδιοσυσκευές	
	Καλούπια – Ιδιοσυσκευές	2.40
12.05.00	Μηχανολογικά όργανα	
	Μηχανολογικά όργανα	2.50
12.06.00	Λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	
	Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	2.60
12.07.00	Μηχήματα σε ακίνητα τρίτων	
	Μηχανήματα σε ακίνητα τρίτων	2.70
12.08.00	Τεχνικές εγκαταστάσεις. Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	
	Τεχνικές εγκαταστάσεις. Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	2.80
12.09.00	Λοιπός μηχ/κός εξοπλισμός σε ακίνητα τρίτων	
	Λοιπός μηχ/κός εξοπλισμός σε ακίνητα τρίτων	2.90
13.00.00	Μεταφορικά Μέσα	
	Αυτοκίνητα – Λεωφορεία	
	Αυτοκίνητα – Λεωφορεία	3.00
13.01.00	Επιβατικά αυτοκίνητα	
	Επιβατικά αυτοκίνητα	3.10
13.02.00	Αυτ/τα φορτηγά, ρυμούλκες ειδικής χρήσεως	
	Αυτ/τα φορτηγά, ρυμούλκες και ειδικής χρήσεως	3.20
	Φορτηγά	3.21
	Ημιφορτηγά	3.22
	Ρυμούλκες	3.23
	Απορριματοφόρα	3.24
	Υδροφόρες	3.25
	Ασθενοφόρα	3.26
	Κινητά ιατρεία,εργαστήρια,βιβλιοθήκες	3.27
13.03.00	Σιδηροδρομικά οχήματα	
	Σιδηροδρομικά οχήματα	3.30
13.04.00	Πλωτά μέσα	

	Πλωτά μέσα	3.40
13.05.00	Εναέρια μέσα Εναέρια μέσα	3.50
13.06.00	Μέσα εσωτερικών μεταφορών Μέσα εσωτερικών μεταφορών	3.60
13.09.00	Λοιπά μέσα μεταφοράς Λοιπά μέσα μεταφοράς	3.90
14.00.00	Επιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός Επιπλα Γραφεία	4.01
14.00.00	Καρέκλες-πολυθρόνες	4.02
14.00.00	Γραπέζια	4.03
14.00.00	Βιβλιοθήκες-ντουλάπες-εφοδιασμοί	4.04
14.01.00	Σκεύη Ηλεκτρικές συσκευές	4.10
14.01.00	Μηχανήματα κλιματισμού	4.11
14.02.00	Μηχανές γραφείου Γραφομηχανές	4.20
14.02.01	Πολύγραφοι	4.21
14.02.02	Υπολογιστικές και λογιστικές μηχανές	4.22
14.02.03	Φωτοτυπικά μηχανήματα	4.23
14.02.98	Λοιπές μηχανές γραφείου	4.29
14.03.00	Η/Υ και ηλεκτρονικά Συγκροτήματα Η/Υ και Ηλεκτρονικά Συγκροτήματα	4.30
14.03.00	Οθόνες	4.31
14.03.00	Printers	4.32
14.03.00	Scanners	4.33
14.03.00	Modems	4.34
14.03.00	Λοιπά είδη Η/Υ	4.35
14.04.00	Μέσα αποθηκείσεως και μεταφοράς Μέσα αποθηκείσεως και μεταφοράς	4.40
14.05.00	Επιστημονικά όργανα Επιστημονικά όργανα	4.50
14.06.00	Ζώα για πάγια εκμετάλλευση Ζώα για παγια εκμετάλλευση	4.60
14.08.00	Εξοπλισμός τηλεπικοινωνιών Τηλεφωνικά κέντρα	4.80
14.08.00	Τηλεφωνικές συσκευές	4.81
14.08.00	FAX-TELEX	4.82
14.09.00	Λοιπός εξοπλισμός Λοιπός Εξοπλισμός	4.90
14.30.00	Εργα τέχνης & είδη μη υποκείμενα σε απόσβεση Βιβλία,περιοδικά,εφημερίδες και λοιπές εκδόσεις	4.91
14.30.00	Ιστορικοί πίνακες,λιθογραφίες και μικροφωτογραφίες	4.92
14.30.00	Ιστορικά έγγραφα,χειρόγραφαβιβλία,σπάνια έντυπα	4.93
14.30.00	Κειμήλια	4.94
14.30.00	Εργα τέχνης	4.95
16.17.00	Ασώματες Ακίνητοποιήσειςκαι έξοδα πολυετούςαπόσβεσης. Εξοδα αναδιοργάνωσης Λογισμικά προγράμματα Η/Υ	6.17

17.00.00	Πάγιες Εγκατ. Κοινής Χρήσεως	
	Κτιριακές εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	
	Κτιριακές εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	17.00
17.11.00	Πλατείες-Πάρκα-Παιδότοποι κοινόχρηστα	
	Πλατείες	17.11
	Πάρκα	17.12
	Παιδότοποι	17.13
17.31.00	Οδοί-Οδοστρώματα κοινής χρήσης	
	Οδοί-Οδοστρώματα κοινής χρήσης	17.31
17.51.00	Πεζοδρόμια κοινής χρήσεως	
	Πεζοδρόμια κοινής χρήσεως	17.51
17.61.00	Μνημεία	
	Μνημεία	17.61
17.71.00	Εγκαταστάσεις ηλεκτροφωτισμού κοινής χρήσης	
	Εγκαταστάσεις ηλεκτροφωτισμού κοινής χρήσης	17.71
17.90.00	Λοιπές μόνιμες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	
	Λοιπές μόνιμες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	17.90

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Θέματα φορολογίας

Από το φόρο εισοδήματος απαλλάσσονται οι φορείς γενικής κυβέρνησης με εξαίρεση το εισόδημα που αποκτούν από κεφάλαιο και υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου, ήτοι τα εισοδήματα από μερίσματα, τόκους, δικαιώματα, ακίνητη περιουσία, υπεραξία από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας και τίτλων των άρθρων 36, 37, 38, 39, 41 και 42 του Ν. 4172/2013, αντίστοιχα, τα οποία φορολογούνται με βάση τις κείμενες διατάξεις.

(ΠΟΛ 1044/10.02.2015, άρθρο 46 Ν.4172/2013)

Με τις διατάξεις των περ. β' έως και στ' της παρ. 1 του άρθρου 14 του Ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» δίνονται οι ακόλουθοι ορισμοί:

Γενική Κυβέρνηση:

Η Γενική Κυβέρνηση περιλαμβάνει τρία υποσύνολα, εφεξής αποκαλούμενα **υποτομείς**:

α) της Κεντρικής Κυβέρνησης,

β) των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) και

γ) των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης (ΟΚΑ), σύμφωνα με τους κανόνες και τα κριτήρια του Ευρωπαϊκού Συστήματος Λογαριασμών (ΕΣΟΛ).

Υποτομέας ΟΤΑ:

περιλαμβάνει

(αα) τους ΟΤΑ, οι οποίοι αποτελούνται από τους **Δήμους** (ΟΤΑ Α' βαθμού) και τις Περιφέρειες (ΟΤΑ Β' βαθμού) και

(ββ) τα **νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου** και τα νομικά πρόσωπα **δημοσίου δικαίου** που ανήκουν, ελέγχονται ή χρηματοδοτούνται από τους ΟΤΑ.

Οι φορείς εκτός Κεντρικής Διοίκησης, που περιλαμβάνονται στους υποτομείς της Γενικής Κυβέρνησης, προσδιορίζονται, ανά υποτομέα, από το Μητρώο Φορέων Γενικής Κυβέρνησης, που τηρείται με ευθύνη της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής και αποτελούν ξεχωριστά νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από φορείς της Κεντρικής Διοίκησης ή από ΟΤΑ (ΠΟΛ 1044/10.02.2015)

Οι πιο πάνω διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4270/2014 ισχύουν **από 1.1.2015**, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 183 του ίδιου νόμου και συνεπώς μέχρι την 31.12.2014 ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 1B του Ν. 2362/199, με τις οποίες δίνονται παρόμοιοι ορισμοί με τους πιο πάνω και οι οποίες προβλέπουν επίσης τήρηση Μητρώου Φορέων Γενικής Κυβέρνησης με ευθύνη της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΠΟΛ 1044/10.02.2015). Κατόπιν των ανωτέρω, **ως φορείς γενικής κυβέρνησης**, προκειμένου για την εφαρμογή των κοινοποιούμενων διατάξεων, **νοούνται αυτοί που περιλαμβάνονται στο Μητρώο Φορέων Γενικής Κυβέρνησης που τηρείται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ)** με βάση τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 1B του Ν. 2362/1995 ή της παρ. 1 του άρθρου 14 του Ν. 4270/2014, κατά περίπτωση. Διευκρινίζεται ότι επειδή το Μητρώο αυτό μεταβάλλεται συνεχώς, θα χρησιμοποιείται κάθε φορά το τελευταίο δημοσιευμένο που υφίσταται κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης φόρου εισοδήματος και αφορά στο χρόνο λήξης του φορολογικού έτους στη διάρκεια του οποίου γεννάται η σχετική φορολογική υποχρέωση. (ΠΟΛ 1044/10.02.2015)

Ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σημαίνει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης και ακινήτων.

Ειδικότερα, το εισόδημα αυτό προκύπτει από:

- α) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, κατασκευών και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους,
- β) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης μεταλλείων, λατομείων, δασικών και αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, καθώς και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που είναι στην επιφάνεια του εδάφους ή κάτω από αυτή, όπως τα ιχθυοτροφεία, οι λίμνες, οι δεξαμενές, οι πηγές και τα φρέατα,
- γ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση κάθε είδους διαφημιστικών επιγραφών,
- δ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα. (παρ.1 άρθρο 39 Ν.4172/13),

Στην έννοια του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία περιλαμβάνεται και το εισόδημα που προκύπτει στις παρακάτω περιπτώσεις (ενδεικτική απαρίθμηση).

ι. Κατά την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης γης ή ακινήτου μαζί με τα έπιπλα ή τα μηχανήματά του (εξοπλισμός), υπολογίζεται ως εισόδημα από ακίνητη

περιουσία και το εισόδημα που προκύπτει και από την εκμίσθωση των επίπλων ή μηχανημάτων.

ii. Από την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης χώρου γης ή ακινήτων για τοποθέτηση κεραίας, ανεμογεννήτριας, διαφημιστικών επιγραφών, κλπ. Στην περίπτωση αυτή περιλαμβάνεται η τοποθέτηση των πιο πάνω αποκλειστικά σε ιδιόκτητους χώρους, καθόσον η τοποθέτησή τους σε κοινόχρηστους χώρους αντιμετωπίζεται στην επόμενη περίπτωση.

iii. Από την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα, που ανήκουν στους ιδιοκτήτες των διηρημένων ιδιοκτησιών τους. Διευκρινίζεται ότι από 1/1/2014 το εισόδημα από εκμίσθωση κοινόχρηστων χώρων δεν φορολογείται αυτοτελώς, αλλά δηλώνεται για να φορολογηθεί στις ατομικές δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, μαζί με τυχόν άλλα εισοδήματα ακίνητης περιουσίας των ιδιοκτητών των διηρημένων ιδιοκτησιών, κατά το ποσοστό συμμετοχής καθενός στους κοινόχρηστους χώρους, όπως προκύπτει από τον κανονισμό της οροφωκτησίας, με βάση σχετική βεβαίωση που θα εκδίδει για το σκοπό αυτό ο διαχειριστής της πολυκατοικίας.

iv. Η καταβολή αποζημίωσης για επίταξη και για εξωσυμβατική χρήση γης και ακινήτων, το αντάλλαγμα κατά τη μεταβίβαση της ενάσκησης επικαρπίας ακινήτου καθώς και η αποζημίωση που καταβάλλεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή λόγω πρόωρης λύσης εμπορικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 43 του π.δ. 34/10.2.1995.

v. Το εισόδημα που προκύπτει από ιδιοχρησιμοποίηση βιομηχανοστασίων μαζί με τα παραρτήματα, τα εξαρτήματα, τις αποθήκες και τις γαίες που είναι συνεχόμενα με αυτά και χρησιμοποιούνται για την αποθήκευση πρώτων υλών και για την πρώτη εναπόθεση των βιοτεχνικών και βιομηχανικών προϊόντων, καθώς και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίσματα που βρίσκονται μέσα ή έξω από αγροτικές εκτάσεις για την διεξαγωγή των έργων γεωργικής επιχείρησης. Βιομηχανοστάσιο είναι το κτίσμα που έχει ειδικά ανεγερθεί για τη λειτουργία της βιοτεχνίας και της βιομηχανίας, στο οποίο έχουν μόνιμα προσαρμοστεί μηχανικές εγκαταστάσεις, καθώς και τα κτίσματα επεξεργασίας και συντήρησης καπνών σε φύλλα ή άλλων εξαγωγίμων γεωργικών προϊόντων.

Διευκρινίζεται ότι το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση γης ή ακινήτων αποτελεί τεκμαρτό εισόδημα για τον κύριο του ακινήτου και ταυτόχρονα εκπιπτόμενη δαπάνη όταν χρησιμοποιείται για την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 22 του Ν.4172/2013. Τονίζεται ότι για την ιδιοκατοίκηση ακινήτου δεν προκύπτει εισόδημα από ακίνητη περιουσία, αλλά ετήσια αντικειμενική δαπάνη.

Επίσης, ως εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση λογίζεται και το εισόδημα που αποκτά ο κύριος ή ο επικαρπωτής γης ή ακινήτων που εισφέρει τη χρήση τους λόγω συμμετοχής του σε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα. Τονίζεται, ότι η μισθωτική αξία, έναντι της οποίας ο εισφέρων (φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα) τη χρήση γης ή ακινήτου σε άλλο νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη του κεφαλαίου τους, λαμβάνει μετοχές ή άλλους τίτλους ισόποσης αξίας, αποτελεί για το μέτοχο ή εταίρο εισόδημα από ακίνητη περιουσία, εφόσον το νομικό πρόσωπο ή η νομική οντότητα αντίστοιχα, προς το οποίο γίνεται η εισφορά, δεν αποκτά εμπράγματο δικαίωμα επί της γης ή του ακινήτου. Το παραπάνω εισόδημα για την υπαγωγή του σε φορολογία θα κατανεμηθεί στα αντίστοιχα έτη για τα οποία εισφέρεται η χρήση του ακινήτου (σχετ. αριθ. 124/1974 γνωμοδότηση του ΝΣΚ).

Επισημαίνεται, ότι η αποτίμηση της μισθωτικής αυτής αξίας για τις κεφαλαιουχικές εταιρείες προσδιορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν.2190/1920, ενώ για τις προσωπικές εταιρείες και τις νομικές οντότητες λαμβάνεται υπόψη το τίμημα που αναγράφεται στη σύμβαση εισφοράς της χρήσης του ακινήτου, κατά περίπτωση.

vi. Το εισόδημα σε είδος που αποκτά ο κύριος, ο επικαρπωτής, κλπ εκμισθούμενου ακινήτου, χωρίς καταβολή μισθώματος σε χρήμα βάσει της σύμβασης μίσθωσης ή προφορικής συμφωνίας.

Σε περίπτωση πρόωρης λύσης της σύμβασης μίσθωσης, το σύνολο του υπολειπόμενου ποσού των δαπανών που έχει καταβληθεί για τη βελτίωση ή επέκταση που απομένει προς κατανομή θα δηλωθεί εφάπαξ ως εισόδημα από ακίνητα στο φορολογικό έτος που επήλθε η λύση. Όσον αφορά τις συμβάσεις, με διακριτή αναφορά τόσο σε συμφωνηθέν χρηματικό μίσθωμα όσο και μίσθωμα έναντι ανταλλάγματος (μίσθωμα εις είδος), δηλαδή υπάρχει ανταλλαγή μέρους του μισθώματος με βελτιώσεις, επεκτάσεις οικοδομών, ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία λογίζεται τόσο το συμφωνηθέν χρηματικό μίσθωμα όσο και το κόστος των βελτιώσεων, επεκτάσεων.

Τέλος, όσον αφορά τις «μικτές συμβάσεις», ήτοι συμβάσεις παραχώρησης του δικαιώματος παρουσίας και λειτουργίας μιας επιχείρησης σε ακίνητο (δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης του ακινήτου), στο οποίο περιλαμβάνεται διακριτά και παρεπόμενο δικαίωμα μίσθωσης, ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία λογίζεται τόσο το μίσθωμα που συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών όσο και το ποσό της άυλης αξίας (δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης) (ΠΟΛ 1069/23.03.2015).

Διευκρινίζεται, ότι στο εισόδημα από ακίνητη περιουσία που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα της περίπτωσης γ' του άρθρου 45 του

N.4172/13 περιλαμβάνεται και αυτό που τεκμαίρεται από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτου σε αντίθεση με τις προϊσχύσασες διατάξεις του Ν.2238/1994, με βάση τις οποίες το παραπάνω εισόδημα δεν ήταν αντικείμενο φόρου. (ΠΟΛ 1069/23.03.2015). Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο τρία τοις εκατό (3%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Κατ' εξαίρεση, το τεκμαρτό εισόδημα του προηγούμενου εδαφίου που αφορά δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.), προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες, καθώς και το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου απαλλάσσονται από το φόρο. (παρ.2 άρθρο 39 Ν.4172/13, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.8 του άρθρου 115 του Ν.4549/18). Η τροποποίηση της παρ.2 του άρθρου 39 του Ν.4172/13 από την παρ.8 του άρθρου 115 του Ν.4549/18 εφαρμόζεται από το φορολογικό έτος 2018 και επόμενα. (παρ.18^α άρθρο 115 Ν.4549/18).

Επισημαίνεται ότι για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας συγκεκριμένου είδους κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσής του και δεδομένου ότι δεν έχει λάβει χώρα η διάθεσή του, λαμβάνεται η αξία που έχει προϋπολογισθεί κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης και υποχρεωτικά καταχωρείται στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Στη συνέχεια, εφ' όσον η αγοραία αξία, κατά το χρόνο παράδοσης στον εκμισθωτή του συγκεκριμένου είδους διαφέρει από την προϋπολογισθείσα, η διαφορά προστίθεται να φορολογηθεί στα υπολειπόμενα έτη (διαιρούμενη με τον αριθμό των υπολειπόμενων ετών μίσθωσης) σε περίπτωση εφ' άπαξ παράδοσης του είδους ή αναπροσαρμόζει τα έσοδα κάθε έτους αν πρόκειται για συνεχόμενη παράδοση (ΠΟΛ 1069/23.03.2015). Με τις διατάξεις της παραγράφου 5 της ΠΟΛ.1009/2016 Απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 48), σχετικά με την αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας, ορίζεται, ότι η απόφαση αυτή θα ισχύσει από 21.05.2015.

Για τον υπολογισμό του τεκμαρτού εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων από την ιδιοχρησιμοποίηση γης και ακινήτων για το φορολογικό έτος 2015 λαμβάνονται υπόψη οι αντικειμενικές αξίες, όπως αυτές ισχύουν, κατά τον χρόνο λήξης του φορολογικού έτους των προσώπων αυτών (για παράδειγμα, 31 Δεκεμβρίου ή 30 Ιουνίου ή οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία λήγει το φορολογικό τους έτος με βάση τα όσα έχουν διευκρινισθεί με την ΠΟΛ.1223/2015 εγκύκλιο).

Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού απαλλάσσεται του φόρου, εφόσον πρόκειται για:

α) ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Ο.Τ.Α., καθώς και **κοινής χρήσεως πράγματα** που ανήκουν δε δήμο ή

β) ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση, χωρίς αντάλλαγμα, στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον προορίζονται για την εξυπηρέτηση αναγκών κάθε αναγνωρισμένης βαθμίδας δημόσιας εκπαίδευσης, δημόσιων ή δημοτικών νοσοκομειακών συγκροτημάτων προς όφελος της δημόσιας υγείας, δημόσιων ή δημοτικών μονάδων κοινωνικής φροντίδας, δημόσιων ή δημοτικών παιδικών σταθμών ή βρεφοκομείων ή ορφανοτροφείων, δημοσίων ή δημοτικών γηροκομείων, Κ.Α.Π.Η., κέντρων και δομών προσωρινής υποδοχής - φιλοξενίας και εν γένει χώρων που καλύπτουν έκτακτες ανάγκες στέγασης και προσωρινής φιλοξενίας προσφύγων και μεταναστών (παρ.7 άρθρο 47 Ν.4172/13, όπως προστέθηκε από το άρθρο 64 του Ν.4483/2017).

Οι διατάξεις αυτές ισχύουν από τη δημοσίευσή τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι για το εισόδημα που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. κατά τα ως άνω οριζόμενα από τις 31.07.2017 και εφεξής (ΠΟΛ 1157/03.10.2017).

Με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 39 του Ν.4172/2013, ορίζεται ότι στην έννοια του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία εμπίπτει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων.

Στο άρθρο 46 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι από το φόρο εισοδήματος απαλλάσσονται οι φορείς γενικής κυβέρνησης, με εξαίρεση το εισόδημα που αποκτούν από κεφάλαιο (το οποίο περιλαμβάνει το εισόδημα από ακίνητη περιουσία) και υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου. Στο πεδίο εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων εμπίπτουν και οι Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού, οι οποίοι, μεταξύ άλλων, έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για στέγαση σχολείων ή μονάδων επαγγελματικής κατάρτισης, παιδικών σταθμών, Κ.Α.Π.Η, εγκαταστάσεων φιλοξενίας προσφύγων και μεταναστών, καθώς και άλλων κοινωφελών χρήσεων, ήτοι ακίνητα δημόσιου χαρακτήρα που εξυπηρετούν κοινωνικό σκοπό.

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 3842/2010 (Α' 58), μέχρι και το έτος 2013, προβλεπόταν ρητά η απαλλαγή από το φόρο ακίνητης περιουσίας για τα ακίνητα των Ο.Τ.Α. που ιδιοχρησιμοποιούνταν (παρ. 1 περ. η'), καθώς και αυτών που παραχωρούνταν δωρεάν κατά χρήση (παράγραφος 1 περίπτωση θ').

Επιπλέον, με το άρθρο 3 του Ν. 4223/2013 (Α' 287) προβλέφθηκε ότι απαλλάσσονται από την καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

Κατά συνέπεια, λαμβάνοντας υπόψη και το μέγεθος της οικονομικής επιβάρυνσης που καλούνται να αντιμετωπίσουν οι Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού, η διάταξη του άρθρου αυτού κρίνεται αναγκαία, προκειμένου οι εν λόγω φορείς να εξαιρούνται σαφώς από την καταβολή του φόρου εισοδήματος που τους αντιστοιχεί για όσα ακίνητα ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται κατά χρήση, χωρίς αντάλλαγμα, στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ., εφόσον προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών που ρητά αναφέρονται στην διάταξη, ήτοι εφόσον πρόκειται για ακίνητα δημοσίου χαρακτήρα που εξυπηρετούν κοινωνικό σκοπό (Αιτιολογική Έκθεση Ν.4483/2017).

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, διευκρινίζεται ότι η απαλλαγή από τον φόρο του τεκμαρτού εισοδήματος που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. από την δωρεάν παραχώρηση των ακινήτων τους, αφορά **αποκλειστικά** στο εισόδημα από την παραχώρηση ακινήτων τους **σε συγκεκριμένα νομικά πρόσωπα**, ήτοι σε Ν.Π.Δ.Δ. και σε φορείς του Δημοσίου, και για την εξυπηρέτηση αναγκών που ρητά αναφέρονται στις διατάξεις αυτές.

Επομένως, για το εισόδημα που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. από ακίνητη περιουσία στις περιπτώσεις που δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που τίθενται με τις νέες διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 47 του Ν.4172/2013 (π.χ. απόκτηση τεκμαρτού εισοδήματος από την δωρεάν παραχώρηση της χρήσης των ακινήτων Ο.Τ.Α. σε νομικά πρόσωπα που δεν είναι Ν.Π.Δ.Δ. ή φορείς Δημοσίου, από παραχωρήσεις που δεν εξυπηρετούν κοινωνικό σκοπό, εισόδημα από εκμισθώσεις, κλπ), οι Ο.Τ.Α. **θα φορολογηθούν** σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 39 του Ν.4172/2013 (βλ. και τις σχετικές διευκρινίσεις που έχουν δοθεί με τις ΠΟΛ 1169/2015, ΠΟΛ 1113/2015 εγκυκλίους καθώς και με το με αρ. πρωτ. ΔΕΑΦ Β 1127680 ΕΞ2015 έγγραφό αναφορικά με τον προσδιορισμό του εισοδήματος νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα της περ. γ' του άρθρου 45 του Ν.4172/2013) (ΠΟΛ 1157/03.10.2017).

Οι Δήμοι και τα ΝΠΔΔ κατέχουν πάγιες (μόνιμες) εγκαταστάσεις κοινής χρήσεως (Πλατείες-Πάρκα-Παιδότοποι, Οδοί-Οδοστρώματα Πεζοδρόμια κ.α.) πολλά ΝΠΔΔ του ευρύτερου δημόσιου τομέα ιδρύθηκαν για να προστατεύουν διάφορα φυσικά φαινόμενα (ρέματα, ποτάμια, δασικές εκτάσεις, κ.α.).

Στο Έντυπο Ε9, τα δημόσια ακίνητα και τα ακίνητα κοινής χρήσης, καταχωρούνται ως ιδιοχρησιμοποιούμενα και απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ.

Το αποτέλεσμα του ανωτέρου χειρισμού (τεκμαρτό έσοδο = τεκμαρτή δαπάνη), στην ιδιοχρησιμοποίηση γης η ακινήτου είναι φορολογικά αδιάφορο για τα νομικά πρόσωπα.

Παρόλα αυτά, διατυπώνεται ρητά στο Ν.4172/2013 (Κ.Φ.Ε.) ότι για να εκπέσουν οι δαπάνες από τα ακαθάριστα έσοδα πρέπει να γίνουν λογιστικές εγγραφές στα Βιβλία, παρότι με εγκύκλιο διατυπώνεται ρητά ότι είναι φορολογικά αδιάφορο για τα νομικά πρόσωπα.

Σύμφωνα με το Π.Δ. 1123/80, (παρ. 2 άρθρο 2 του Π.Δ. 315/1999 και Π.Δ. 205/1998) τα υπολογιστικά ή τεκμαρτά έξοδα τα οποία δε συνδέονται με εκταμίευση δεν λογιστικοποιούνται στο χρηματοοικονομικό κύκλωμα της γενικής λογιστικής. Παρόλα αυτά προβλέπονται σχετικοί λογαριασμοί και λογιστικός χειρισμός, στο ίδιο Π.Δ. 1123/1980. (σς: το Π.Δ. 1123/1980 έχει καταργηθεί και ισχύει ο Ν.4308/2014 «Ε.Λ.Π.»).

Το θέμα της ιδιοχρησιμοποίησης είναι θέμα πραγματικό και ελέγχεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Δεν υπάρχει ρητή διατύπωση για τα δημόσια ακίνητα και τις μόνιμες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης και το θέμα διέπεται από τις παραπάνω διατάξεις για τον έλεγχο εφαρμογής των οποίων αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., με βάση τις διατάξεις του Ν.4172/2013. Για το ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση και υπεκμίσθωση ακινήτων που αποκτά το Δημόσιο, οι Δήμοι και οι Ιερές μονές του Αγίου όρους και το οποίο απαλλάσσεται από το τέλος χαρτοσήμου συμπληρώνεται ο κωδικός 199 του Πίνακα 3Α4.

Τα προαναφερόμενα θα πρέπει να ληφθούν υπόψη, έτσι ώστε η συνολική αντιμετώπιση να είναι σύμφωνη με το ισχύον νομοθετικό φορολογικό πλαίσιο.

Ως επακόλουθο των παραπάνω, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή από τους λογιστές των Ο.Τ.Α., των Ν.Π.Δ.Δ. και άλλων φορέων της γενικής κυβέρνησης που κατέχουν δημόσια ακίνητα που «ιδιοχρησιμοποιούνται», σχετικά με την υποχρέωση αποτύπωσης του εισοδήματος και ειδικά της δαπάνης από ιδιοχρησιμοποίηση στα τηρούμενα βιβλία, επειδή σε διαφορετική περίπτωση μπορεί να κριθεί από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ότι δεν υφίσταται η προϋπόθεση έκπτωσής της δαπάνης.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 40 του Ν.4172/2013 εντάσσεται το εισόδημα της ακίνητης περιουσίας στην ευρύτερη έννοια του εισοδήματος από κεφάλαιο και ορίζεται η κλίμακα φορολογίας του (ΠΟΛ 1069/23.03.2015).

Συγκεκριμένα ορίζεται ότι το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ευρώ)	Συντελεστής (%)
=12.000	11%
>12.000	33%

Για τα εισοδήματα που αποκτώνται από το φορολογικό έτος 2016 και επόμενα η ανωτέρω φορολογική κλίμακα διαμορφώνεται ως εξής:

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ευρώ)	Συντελεστής %
0-12.000	15%
12.0001-35.000	35%
35.001-	45%

(παρ.4 άρθρο 40 Ν.4172/13, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 και παρ.11 του άρθρου 112 του Ν.4387/16)

Διευκρινίζεται ότι τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, καθώς και τα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης γ' του άρθρου 45 (νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα στα οποία περιλαμβάνονται και τα κάθε είδους ιδρύματα) που τηρούν απλογραφικά βιβλία φορολογούνται για το εισόδημα από ακίνητη περιουσία με συντελεστή είκοσι έξι τοις εκατό (26%) (ο συντελεστής διαμορφώθηκε σε 29% έπειτα από την αντικατάσταση της παρ.1 του άρθρου 58 του Ν.4172/13 από την παρ. 4 του άρθρου 1 του Ν.4334/15), καθόσον τα εν λόγω έσοδα θεωρούνται έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Για εισοδήματα που αποκτώνται κατά το φορολογικό έτος που αρχίζει από **1.1.2019 και εφεξής** ο συντελεστής φορολόγησης των κερδών των επιχειρήσεων της παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4172/2013 μειώνεται από το 29% στο **26%**. (άρθρο 14 και 15 παρ.1 Ν.4472/17)

Το τεκμαρτό εισόδημα που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. (α' και β' βαθμού) από την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση των ακινήτων τους φορολογείται με τις γενικές διατάξεις (άρθρα 39 και 58 ν.4172/2013), μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του νέου Κ.Φ.Ε. (Υπ. Οικ. ΔΕΑΦΒ 1127680 ΕΞ 2015/02.10.2015)

Με την παρ.1 του άρθρου 13 του Ν.4223/13 από την έναρξη ισχύος του Ν.4223/2013 (ημερ.31.12.2013) καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 27 έως και 50 του ν. 3842/2010, με την εξαίρεση του άρθρου 32 του ίδιου νόμου.

Συνεπώς καταργείται ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας ενώ για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 13 του Ν.4223/2013.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 13 του Ν. 4223/13 οι διατάξεις του Ν.3842/2010 εφαρμόζονται και μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014:

α) Σε υποθέσεις φόρου ακίνητης περιουσίας, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους.

β) Στις υποθέσεις του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, όπου ρητά ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.

Σχετικά με τη φορολόγηση των μισθωμάτων που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού από τη μεταβίβαση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, κ.λπ. σε τρίτους το Υπ.Οικ. με το υπ' αριθ. ΔΕΑΦ Β 1083083 ΕΞ 2015/17.06.2015 έγγραφο του επισημαίνει ότι η μεταβίβαση του σχετικού δικαιώματος συντελείται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΚΥΑ ΔΔΠ0005159/586Β/ΕΞ 7.4.2015 (ΦΕΚ Β' 578), με τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης (μισθωτήριο συμβόλαιο), εφαρμοζόμενης της κείμενης νομοθεσίας περί εκμίσθωσης δημόσιων ακινήτων.

Κατά συνέπεια, το μίσθωμα που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού από τη μεταβίβαση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, κ.λπ. σε τρίτους αποτελεί εισόδημα από ακίνητη περιουσία, για το οποίο, ως φορείς γενικής κυβέρνησης υπόκεινται σε φορολογία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 46 του Ν.4172/2013.

Επίσης από το ανωτέρω έγγραφο συνάγεται ότι στα φορολογητέα έσοδα εντάσσονται και όλα τα μισθώματα από ακίνητα που εκμισθώνει ο Δήμος, καθώς επίσης και μία σειρά άλλων εσόδων που αποκτούν από κεφάλαιο και υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου, ήτοι από **μερίσματα, τόκους, δικαιώματα, ακίνητη περιουσία και μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας και τίτλων.**

Με την ΠΟΛ.1069/2015 εγκύκλιο διευκρινίσθηκε, μεταξύ άλλων, ότι κατά τον προσδιορισμό του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα της περ. γ' του άρθρου 45 του ν.4172/2013 και όσον αφορά στην έκπτωση των δαπανών, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των περ. β' και γ' της παρ. 3 του άρθρου 39. Δηλαδή, εκπίπτουν οι κάθε είδους δαπάνες που αφορούν το ακίνητο, ήτοι, οι δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, καθώς και οι πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου, σε ποσοστό 75% και ειδικά για το Άγιο Όρος σε ποσοστό 100%. (Υπ. Οικ. ΔΕΑΦΒ 1087089 ΕΞ 2015/25.06.2015)

Στην έννοια των δαπανών που αφορούν το ακίνητο περιλαμβάνεται και ο ΕΝΦΙΑ, ο οποίος υπόκειται στον ως άνω περιορισμό ως προς την έκπτωσή του από το εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

Το ποσό που εισπράττουν οι ΟΤΑ Α' βαθμού από την **παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης των θέσεων των περιπτέρων**, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην περ. 5 της υποπαραγράφου ΣΤ2 του άρθρου πρώτου του ν. 4093/2012, όπως ισχύει, ως μίσθωμα από την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης των εν λόγω θέσεων, αποτελεί εισόδημα από ακίνητη περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39 του ν. 4172/2013, λαμβανομένων υπόψη όσων έχουν γίνει δεκτά με το αριθ. ΔΕΑΦ Β 1083083 ΕΞ 2015/17.6.2015 έγγραφό του ΥΠ.ΟΙΚ. για το μίσθωμα από την παραχώρηση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, κ.λ.π..

Το ίδιο ισχύει και για τα ποσά που εισπράττουν οι ΟΤΑ Α' βαθμού από τον **μισθωτή** στον οποίο έχει περιέλθει το δικαίωμα εκμετάλλευσης της χρήσης των θέσεων του περιπτέρου, **λόγω θανάτου του αρχικού δικαιούχου**, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. 7 της υποπαραγράφου ΣΤ2 του άρθρου πρώτου του ν. 4093/2012, καθώς στην περίπτωση αυτή το μίσθωμα καταβάλλεται πλέον απευθείας από τον τρίτο δικαιούχο στον ΟΤΑ (Υπ. Οικ. ΔΕΑΦ Β 1147493 ΕΞ 2015/12.11.2015).

Το τέλος για την **παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης κοινόχρηστου χώρου** (πεζοδρόμια, οδοί, πλατείες και εν γένει κοινόχρηστοι χώροι) που επιβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του από 24.9/20.10.1958 βασιλικού διατάγματος **δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος** με βάση τις διατάξεις του ν. 4172/2013, για τους ΟΤΑ Α' Βαθμού που το εισπράττουν, δεδομένου ότι έχει κριθεί νομολογιακά ότι αποτελεί τέλος ανταποδοτικού χαρακτήρα, με την έννοια ότι είναι ανάλογο του οφέλους που αποκομίζει αυτός που χρησιμοποιεί τον παραχωρούμενο δημοτικό χώρο (Ειδική Έκθεση του Συνηγούρου του Πολίτη, ΣτΕ 4001/1986, κ.ά).

Με τον ίδιο τρόπο αντιμετωπίζεται φορολογικά και το τέλος που εισπράττουν οι ΟΤΑ Α' βαθμού από τους κατά την περ. 4 της υποπαραγράφου ΣΤ2 του άρθρου πρώτου του ν. 4093/2012 δικαιούχους των θέσεων περιπτέρων (Υπ. Οικ. ΔΕΑΦ Β 1147493 ΕΞ 2015/12.11.2015).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Αξιοποίηση Περιουσίας Δήμων

Α. Θεσμικό πλαίσιο

α. Περιουσιακά στοιχεία Δήμων

Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (στο εξής ΟΤΑ) αποτελούν σημαντικά όργανα της κοινωνικής ζωής των ανθρώπων δεδομένου ότι διαχειρίζονται μια σειρά από διαδικασίες οι οποίες αφορούν τον γεωγραφικό χώρο στον οποίο κατοικεί ένας πληθυσμός ανθρώπων. Ωστόσο, οι ΟΤΑ αποτελούν σημαντικές συνιστώσες και του κράτους, παρά τον αυτοδιοικητικό τους χαρακτήρα. Πιο συγκεκριμένα οι ΟΤΑ βοηθούν το κράτος στην διαχείριση της διαβίωσης των πολιτών σε γεωγραφικές περιοχές, γεγονός που συνεπάγεται την εκτέλεση πολυάριθμων διαδικασιών από τους ΟΤΑ. Ως αυτοδιοικούμενες μονάδες όμως πρέπει να διαχειρίζονται και να αξιοποιούν αποτελεσματικά όλες τις πηγές εσόδων που μπορεί να διαθέτουν, όχι μόνο για να είναι οικονομικά αυτόνομοι αλλά και για να μπορούν τελικά να είναι πιο αποδοτικοί, αποτελεσματικοί και να διασφαλίζουν την βιωσιμότητά τους. Είναι γνωστό ότι οι δημόσιοι οργανισμοί έχουν συχνά στη κατοχή τους σημαντικό μέγεθος ακίνητης περιουσίας την οποία σήμερα, ενόψει της οικονομικής κρίσης και των λοιπών θεσμικών αλλαγών, καλούνται να αξιοποιήσουν αποτελεσματικά.

Σκοπός⁴ της δημόσιας διοίκησης είναι η εξασφάλιση του κοινωνικού οφέλους καθώς και η αποτελεσματική λειτουργία των κρατικών δομών ενώ η βασική διάκριση της από την ιδιωτική διοίκηση είναι η δεύτερη διοικεί ιδιωτικές υποθέσεις. Η ιδιωτική διοίκηση ασκείται κάτω από τις αρχές των θεωριών του μανάτζμεντ και η δημόσια διοίκηση είναι όλες οι διαδικασίες που οργανώνουν του πόρους, τους ανθρώπους και όλα τα υλικά ή άυλα κρατικά μέσα έτσι ώστε να παραχθεί το μεγαλύτερο δυνατό όφελος για το κράτος. Οι δημόσιοι οργανισμοί αποτελούν το βασικό δομικό συστατικό του κράτους και της κοινωνίας που όταν λειτουργούν αποτελεσματικά εξασφαλίζουν μια σειρά από προνόμια στους πολίτες της χώρας.

Η δημόσια διοίκηση αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της κοινωνίας, η οποία προκειμένου να μπορέσει να επιτύχει τους στόχους της θα πρέπει να αξιοποιεί αποτελεσματικά όλους τους διαθέσιμους πόρους.

Η αντίληψη αυτή δεικνύει πάντα βασική αρχή της αυτοδιοίκησης κι ως εκ τούτου έννοιες όπως η αποτελεσματικότητα και η αποδοτικότητα δεν ήταν συνηθισμένο να αποτελούν μέρος των πολιτικών που ακολουθούσαν οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης

⁴ Στοιχεία από Τομέα Περιουσίας Δήμου Καλαμάτας

(στο εξής ΟΤΑ). Από το 1980 και μετά ξεκίνησε να εμφανίζεται η αντίληψη που καθιστά επιτακτική την ανάγκη συστηματικής εκτίμησης της οικονομικής απόδοσης της τοπικής αυτοδιοίκησης, με ότι συνεπάγεται αυτό για την ακίνητη περιουσία που τους ανήκει και τον τρόπο με τον οποίο διαχειρίζεται (Ράλλη & Μήτσου, 2008).

Η διαχείριση της δημόσιας περιουσίας λοιπόν, που ξεκίνησε να συζητείται από την δεκαετία του '80 και μετά, περιλαμβάνει συνολικά τόσο τις κινητές όσο και τις ακίνητες μονάδες δηλαδή είναι ένας συνδυασμός μετρήσιμων αλλά και μημετρήσιμων αγαθών που ανήκουν στο δημόσιο. Τα υλικά αυτά λοιπόν είναι αναγκαίονα διαχειρίζονται οικονομικώς αποδοτικά και αποτελεσματικά για να μπορεί να ευημερεί το δημόσιο και κατ' επέκταση η κοινωνία. Η ακίνητη περιουσία, που είναι κι αυτή μέρος της δημόσιας περιουσίας, αντιπροσωπεύει ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό της δημόσιας περιουσίας η οποία ωστόσο δεν αξιοποιείται στα μέγιστα όχι μόνο επειδή απουσιάζουν τα κατάλληλα οργανωτικά σχέδια αλλά και επειδή η οικονομική κρίση έχει απομειώσει σε μεγάλο βαθμό την αξία των ακινήτων.

Η ανάγκη για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας έχει προκύψει από τα πολυάριθμα οικονομικά προβλήματα που αντιμετώπιζαν και αντιμετωπίζουν μέχρι και σήμερα οι ΟΤΑ δεδομένου ότι με το πρόγραμμα «Καλλικράτης» ανέλαβαν ένα μεγάλο μέρος των αρμοδιοτήτων του κεντρικού κράτους που όμως δεν συνοδεύτηκαν από τους απαιτούμενους οικονομικούς πόρους. Η εμφανής αιτία λοιπόν είναι αυτή που περιγράφεται παραπάνω αν και κανονικά θα ήταν επωφελές για την κοινωνία ναυπήρχε αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας των ΟΤΑ πριν την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης και του σχεδίου «Καλλικράτης».

Ωστόσο, καθίσταται βέβαιο ότι παρά την αναγκαιότητα αποτελεσματικής αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, οι δυσκολίες που ανακύπτουν και θα ανακύψουν στην αποτελεσματική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ προέρχονται από τον ευρύτερο τρόπο λειτουργίας του δημόσιου τομέα στη χώρα. Δηλαδή δεν λείπουν τόσο οι πόροι όσο οι ικανοί μηχανισμοί που θα μπορέσουν να «τακτοποιήσουν» όλα τα προβληματικά πεδία που εμποδίζουν τους δημόσιους φορείς και τελικά την χώρα, να μπορέσει να αξιοποιήσει τις πηγές που θα της προσφέρουν ευημερία και πρόοδο.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η αγορά ακινήτων είναι ένας κλάδος της οικονομίας ο οποίος συνδέεται στενά με την πορεία της οικονομίας κι ως εκ τούτου στην Ελλάδα ο κλάδος αυτός επλήγη αρκετά με την έλευση της οικονομικής κρίσης.

Θα πρέπει όμως να επισημανθεί ότι υπάρχουν ορισμένοι τομείς της ελληνικής αγοράς ακινήτων οι οποίοι διαφοροποιήθηκαν σημαντικά και προσέλκυσαν το ενδιαφέρον των επενδυτών. Τα τουριστικά ακίνητα και τα ακίνητα εισοδήματος (γραφεία και καταστήματα)

υψηλών προδιαγραφών σημείωσαν διαφορετικές τάσεις σε ότι αφορά την εμπορικότητα και τις τιμές τους γεγονός που οφείλεται στις προτιμήσεις των επενδυτών.

Ειδικά σε ότι αφορά τα τουριστικά ακίνητα το ενδιαφέρον αποτυπώθηκε σε νέες επενδύσεις σε ξενοδοχειακές μονάδες τόσο στο ευρύτερο λεκανοπέδιο Αττικής όσο και σε άλλους προορισμούς της Ελλάδας.

β. Περιουσιακά στοιχεία Κληροδοτημάτων (ΚΑΔ)

Περιουσία, η οποία καταλείπεται σε υφιστάμενα ιδρύματα, σωματεία, οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και λοιπά νομικά πρόσωπα, με επιδιωκόμενο σκοπό που προσδιορίζεται επαρκώς και είναι διαφορετικός από αυτόν που επιδιώκει το υφιστάμενο νομικό πρόσωπο, χωρίς να καθορίζεται ιδιαίτερος τρόπος διοίκησης, αποτελεί ομάδα περιουσίας διακεκριμένη από την περιουσία του νομικού προσώπου ως κεφάλαιο αυτοτελούς διαχείρισης (παρ. 2 άρθρο 50 Ν.4182/2013).

Όταν καταλείπεται περιουσία σε Δήμο για την εκπλήρωση ειδικού κοινωφελούς σκοπού, η διαχείριση της εν λόγω περιουσίας ασκείται από τα όργανα του Δήμου, ενώ το Υπουργείο Οικονομικών ασκεί μόνο την εποπτεία.

Τα κεφάλαια αυτοτελούς διαχείρισης (παρ. 1 αρ. 96 Α.Ν. 2039/1939), αποτελούν υποτελή ιδρύματα⁵ (χωρίς νομική προσωπικότητα) και συνεπώς η ακίνητη περιουσία, που διατέθηκε σε υφιστάμενο νομικό πρόσωπο για την εκπλήρωση ειδικού κοινωφελούς σκοπού, περιέρχεται σε αυτό κατά κυριότητα σύμφωνα με τις διατάξεις περί κληρονομιάς ή κληροδοσίας, προστίθεται στην περιουσία του βαρυνόμενου για την εκτέλεση του σκοπού νομικού προσώπου και ακολουθεί τη φορολογική μεταχείριση αυτού, δηλαδή:

α. Τα κεφάλαια αυτοτελούς διαχείρισης δεν φορολογούνται εφόσον προσκολλώνται σε πλήρως απαλλασσόμενα από το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας νομικά πρόσωπα (π.χ. Ν.Π.Δ.Δ.).

β. Αντίθετα, αν τα νομικά πρόσωπα στα οποία ανατέθηκε η εκτέλεση του κοινωφελούς σκοπού δεν απαλλάσσονται πλήρως από το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, (π.χ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα σωματεία που αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς σκοπούς) και σ' αυτά ανήκουν ακίνητα από ένα ή περισσότερα υποτελή ιδρύματα, θα φορολογηθούν εφόσον αθροιστικά η αξία τους μαζί με τα λοιπά ακίνητα του βαρυνόμενου νομικού προσώπου υπερβαίνει το αυξημένο αφορολόγητο όριο, αλλά με μειωμένο συντελεστή που προβλέπεται για τα κοινωφελή ιδρύματα.

⁵ Στοιχεία από Τομέα Περιουσίας Δήμου Καλαμάτας

Εννοείται, ότι σε κάθε περίπτωση υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης, έστω και αν δεν προκύπτει φόρος για καταβολή.

Τονίζεται ότι:

α. Σε περίπτωση κατά την οποία το νομικό πρόσωπο απέκτησε ακίνητα που αποτελούν κεφάλαιο αυτοτελούς διαχείρισης, ως κληρονόμος ή άμεσος κληροδόχος (άρθρο 1996 Α.Κ.), τότε έχει υποχρέωση αναγραφής τους στην δήλωση στοιχείων ακινήτων από το χρόνο θανάτου του διαθέτη.

β. Αν όμως, κατέστη έμμεσος ειδικός διάδοχος (άρθρο 1195 Α.Κ.), τότε θα έχει την υποχρέωση αυτή από το χρόνο παράδοσης των ακινήτων (ΓνΝΣΚ 76/2004, η οποία έγινε αποδεκτή με την ΠΟΛ 1066/1058397/186/0013/13.07.2004).

Οι διαχειριστές «κεφαλαίου αυτοτελούς διαχείρισης», ήτοι περιουσίας που διατίθεται είτε με πράξη εν ζωή είτε με διάταξη τελευταίας βουλήσεως υπέρ, μεταξύ άλλων, οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως για την εκπλήρωση κοινωφελούς σκοπού, χωρίς ειδικότερο προσδιορισμό του τρόπου διοίκησής της, καταλογίζονται για κάθε ζημία που εκ δόλου ή βαρείας αμελείας τους τυχόν θα προκληθεί σε βάρος της καταληφθείσας περιουσίας. Εξάλλου, ενόψει του ότι το «κεφάλαιο αυτοτελούς διαχείρισης» συνιστά ομάδα περιουσίας που διακρίνεται από τη λοιπή περιουσία του νομικού προσώπου στο οποίο διατίθεται, οι οικείοι **διαχειριστές**, κατά την ενάσκηση του δημοσίου λειτουργήματός τους υποχρεούνται **αφενός** μεν στην ετήσια κατάρτιση και υποβολή στο Υπουργείο Οικονομικών προϋπολογισμού και απολογισμού των εσόδων αυτού καθώς και ισολογισμού περί της περιουσίας του, **αφετέρου** δε στην τήρηση ιδίων βιβλίων (εσόδων - εξόδων, διπλοτύπων ενταλμάτων πληρωμής κ.ά.) καθώς και ιδίου τραπεζικού λογαριασμού στον οποίο να κατατίθενται οι εισπράξεις του αυτοτελούς κεφαλαίου (Ελ.Συν.Ολομ. Απόφαση 5242/2015). Με το άρθρο 12 του Ν.4182/13 συγκροτείται Μητρώο Κοινωφελών Περιουσιών (Μητρώο Εθνικών Κληροδοτημάτων) στο οποίο εγγράφονται υποχρεωτικά οι περιουσίες του Ν.4182/13.

Κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 12 του Ν.4182/13 εκδόθηκε όπως προείπαμε Απόφαση Υπ. Οικ. Δ.Κ.Π. 0006006 ΕΞ 2016/07.04.2016 (ΦΕΚ 1110/19.04.2016 τεύχος Β') με την οποία καθορίστηκαν οι λεπτομέρειες για την τήρηση των Μητρώων Κοινωφελών Περιουσιών και Σχολαζουσών Κληρονομιών του Ν.4182/2013 (ΦΕΚ 185 Α') καθώς και ο τρόπος ενημέρωσης του πληροφοριακού συστήματος κοινωφελών περιουσιών.

B. Διαδικασίες και μέθοδοι αξιοποίησης

Ένα σχέδιο διαχείρισης ακίνητης περιουσίας αποτελεί το σημαντικότερο εργαλείο το οποίο συντελεί στην αποτελεσματική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας δεδομένου ότι συμβάλλει τόσο σε οργανωτικό όσο και σε διαδικαστικό επίπεδο. Το περιεχόμενο ενός σχεδίου διαχείρισης θα πρέπει να περιλαμβάνει συγκεκριμένες πληροφορίες ενώ η δομή θα πρέπει να τηρεί τους αναγκαίους κανόνες που προέρχονται από τις γνώσεις που επιβάλλονται από τις αρχές οργάνωσης και διοίκησης επιχειρήσεων και οργανισμών. Ειδικότερα, ένα ολοκληρωμένο σχέδιο διαχείρισης ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να περιλαμβάνει (Υπουργείο Εσωτερικών Κ. Έ., 2010):

- Τους στρατηγικούς στόχους οι οποίοι να σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία που διαθέτει ο ΟΤΑ αλλά και τις ανάγκες σε παροχή υπηρεσιών προς τους πολίτες ενώ δεν θα πρέπει να συγγέονται οι γενικότεροι κοινωνικοί στόχοι που θέτουν ως στρατηγικοί στόχοι οι ΟΤΑ σε σχέση με αυτούς που τίθενται για την αποτελεσματική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας.
- Το ύψος και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών και ακινήτων για να μπορεί να προβλέπεται η μερίδα της ακίνητης περιουσίας που θα αξιοποιηθεί για τους σκοπούς της επίτευξης της οικονομικής αποτελεσματικότητας και της μερίδας που θα αξιοποιηθεί για την παροχή κοινωνικού οφέλους στους πολίτες-δημότες.
- Τις προβλέψεις και πιθανά σενάρια σχετικά με την ζήτηση των συγκεκριμένων ακινήτων αλλά και τα ενδεχόμενα οικονομικά οφέλη που μπορεί να προκύψουν από την αποτελεσματική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας που ανήκουν στους ΟΤΑ.
- Τις στρατηγικές διαχείρισης των ακινήτων που ανήκουν στα περιουσιακά στοιχεία των ΟΤΑ.
- Τον καθορισμό των συγκεκριμένων τρόπων με τους οποίους θα πραγματοποιηθεί η διαχείριση των ακινήτων
- Τις οικονομικές προβλέψεις και τις εκτιμήσεις εισροών-εκροών προκειμένου να μπορούν να καταγράφονται όλα τα διαθέσιμα στοιχεία τα οποία στη συνέχεια να μπορέσουν να συντελέσουν στην κατάρτιση των οικονομικών προβλέψεων που είναι σημαντικές για τον επιχειρησιακό σχεδιασμό των ΟΤΑ.
- Τη διαμόρφωση ενός ελεγκτικού μηχανισμού ο οποίος θα μπορεί να αξιολογεί και να επικυρώνει τα στοιχεία που δημοσιεύονται και χρησιμοποιούνται στο σχέδιο διαχείρισης των ΟΤΑ.
- Το επιχειρησιακό σχέδιο, του οποίου η αξία αναλύθηκε και προηγουμένως, μαζί με τις απαραίτητες ενέργειες αλλά και ένα χρονοδιάγραμμα υλοποίησης καθώς και τους πόρους που απαιτούνται για να μπορέσει να ολοκληρωθεί το εκάστοτε τιθέμενο

σχέδιο. Είναι αναγκαίο να επισημανθεί ότι το σχέδιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ περιλαμβάνει εντός του επιχειρησιακού σχεδίου που θα πρέπει να καταρτίζεται για όλους τους οργανισμούς που στοχεύουν στην αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητα του Οργανισμού.

Από τα παραπάνω καθίσταται σαφές ότι η ορθολογική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ, προϋποθέτει τον σχεδιασμό ενός σχεδίου δράσης με μακροχρόνια στοχοθέτηση η οποία όμως θα αποτελείται από μικρότερους βραχυχρόνιους στόχους.

Η ύπαρξη συγκεκριμένων σχεδίων για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ είναι πρωτίστως μια οργανωτική ανάγκη η οποία θα πρέπει να ικανοποιείται μεομοιόμορφο τρόπο για όλους τους Οργανισμούς του Δημοσίου, για να υπάρξει βέβαια και δυνατότητα σύγκρισης των επιμέρους στοιχείων. Βαρύτητα επίσης θα πρέπει να δοθεί στην παροχή κινήτρων υλοποίησης των συγκεκριμένων σχεδίων και να δημιουργηθεί η ανάλογη κουλτούρα αποτελεσματικής διαχείρισης της περιουσίας των ΟΤΑ.

Τα κριτήρια απόδοσης των ΟΤΑ και των εργαζομένων τους, σε συνδυασμό με τα κίνητρα που μπορούν να δοθούν είναι μια ολοκληρωμένη πρόταση για να μπορούν να καταρτιστούν ρεαλιστικά και πραγματοποιήσιμα σχέδια για την διενέργεια σωστών διαδικασιών διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας που ανήκουν στους ΟΤΑ.

Σε ότι αφορά την διαχείριση ακινήτων θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί μια αρκετά απαιτητική διαδικασία δεδομένης της αυξημένης δυναμικότητας της αγοράς ακινήτων και των πολλαπλών αποτελεσμάτων που μπορούν να προκύψουν από τις διαφορετικές επιλογές που μπορεί να γίνουν κατά την αξιοποίηση κάποιου ακινήτου.

Χρειάζεται λοιπόν αυξημένη εξειδίκευση των ατόμων που καταρτίζουν τα σχέδια διαχείρισης των ακινήτων για να μπορούν να εφαρμόζουν τις κατάλληλες μεθόδους για την αποτελεσματικότερη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας.

Όπως διαπιστώνεται από την αναλυτική παρουσίαση του περιεχομένου της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας, είναι αναγκαίο να υπάρχουν τα κατάλληλα στοιχεία και εργαλεία που θα μπορέσουν να καταστήσουν αποτελεσματικό ένα σχέδιο. Η εξειδικευμένη διαχείριση εφαρμόζει συγκεκριμένα εργαλεία στις περιπτώσεις εκείνες που δεν μπορεί ένα μοντέλο να προβλέψει μελλοντικές αποδόσεις, όταν δεν μπορεί να είναι ακριβής η πρόβλεψη των πιθανών κινδύνων και έτσι συμβάλλει στην καλύτερη διαχείριση των κινδύνων, αναλύει με οικονομικούς όρους το χαρτοφυλάκιο και τελικά αξιολογεί όλες τις εναλλακτικές επιλογές έτσι ώστε να μπορέσει να επιλέξει την αποδοτικότερη δυνατή λύση (Flynn, 2007).

Θα πρέπει στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι η εξειδικευμένη διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικά η εξειδικευμένη διαχείριση χαρτοφυλακίων μπορεί κάθε φορά να έχει διαφορετικούς στόχους οι οποίοι όμως δεν είναι ταυτόσημοι. Μπορεί για παράδειγμα σε ένα χαρτοφυλάκιο να είναι αναγκαία η μείωση του κινδύνου αγοράζοντας περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν πάντα την μεγαλύτερη δυνατή απόδοση, αλλά είναι λιγότερο επικίνδυνα και συνεπώς μειώνουν το συνολικό επίπεδο κινδύνου του χαρτοφυλακίου.

Η πλειοψηφία όμως των χαρτοφυλακίων θέτουν ως βασικό στόχο τη μεγιστοποίηση των κερδών δεδομένων των κεφαλαίων που μπορεί οκάθε επενδυτής-κάτοχος του χαρτοφυλακίου να διαθέσει προς επένδυση.

Στην περίπτωση των ΟΤΑ και ειδικά του χαρτοφυλακίου που διαθέτουν σε ακίνητη περιουσία, η πολυπλοκότητα αλλά και η ανάγκη εξειδικευμένης διαχείρισης είναι δεδομένη. Στόχος είναι, κατά την κείμενη κανονιστική νομοθεσία, να μπορούν να διαχειρίζονται οι ΟΤΑ την ακίνητη περιουσία τους με τρόπο αποτελεσματικό.

Δηλαδή να κερδίζουν τα μέγιστα δυνατά αποτελέσματα δεδομένων των στοιχείων που διαθέτουν προς αξιοποίηση. Αυτό όμως δεν είναι πάντοτε εύκολο ειδικά όταν πρέπει να συντελεστεί σε νέα περιβάλλοντα και πολύ συχνά με ανθρώπους που δεν διαθέτουν την κατάλληλη εξειδίκευση.

Στους δημόσιους οργανισμούς αποτελεσματικότητα είναι μια έννοια που εισήχθη τα τελευταία χρόνια, ειδικά στην Ελλάδα που η οργάνωση και η αποτελεσματική αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας αποτελούσε ένα χρόνιο «ταμπού» για τις πολιτικές κυβερνήσεις. Διαχείριση της ακίνητης περιουσίας δεν σημαίνει βέβαια μόνο ενοικίαση ή αξιοποίηση των ακινήτων αλλά και πώληση αυτών γεγονός που πολλές φορές επιφέρει αυξημένες συζητήσεις που αφορούν στις αποκρατικοποιήσεις, στο τίμημα που εισπράχθηκε αλλά και τα εκατέρωθεν συμφέροντα που ικανοποιήθηκαν.

Από τα παραπάνω λοιπόν αλλά και από τη γενική κοινωνική εμπειρία που αποκομίζει κανείς βιώνοντας την ελληνική πραγματικότητα προκύπτει ότι η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ χρειάζεται εξειδικευμένα εργαλεία για να μπορέσει να συντελεστεί με τον αποτελεσματικότερο δυνατό τρόπο. Κι αυτό διότι, πέραν των τυπικών δυσκολιών που υπάρχουν στις προβλέψεις των αποδόσεων μιας απόφασης, το περιβάλλον που επιδρά στον τρόπο διαχείρισης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας δημιουργεί σε κάποιο βαθμό αυτή την υψηλή αβεβαιότητα, στην οποία έγινε αναφορά προηγουμένως.

Έτσι η ειδική περίπτωση της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ θα πρέπει να συνοδεύεται από συγκεκριμένη στρατηγική η οποία θα υποστηρίζεται από συγκεκριμένα

επίπεδα παροχής υπηρεσιών, ακριβή και λεπτομερή στοιχεία του ακινήτου, αναλυτικά καθορισμένη διαδικασία λήψης αποφάσεων προκειμένου τελικά να συντελείται με το καλύτερο δυνατό τρόπο η διαχείριση του κάθε ακινήτου και συνολικά του χαρτοφυλακίου. Το χαρτοφυλάκιο αυτό βέβαια, δεν θα πρέπει να παραλείψουμε να αναφέρουμε ότι θα πρέπει να είναι ένα ολοκληρωμένο σύστημα παροχής πληροφοριών τόσο για τους πολίτες όσο και για τον ίδιο τον Οργανισμό που είναι ικανό να διαχειρίζεται κάθε διαθέσιμη πληροφορία που αφορά στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Επίσης θα πρέπει να είναι κατάλληλα σχεδιασμένο και σύμφωνα με τις παραπάνω αρχές για να μπορεί να πραγματοποιεί τις μελλοντικές προβλέψεις με σχετική βεβαιότητα, να αξιολογεί τους πιθανούς κινδύνους που μπορεί να ανακύψουν και παράλληλα να συμβάλλει στη λήψη αποφάσεων που αφορούν είτε τα ήδη υπάρχοντα ακίνητα είτε νέα ακίνητα που θα πρέπει να προστεθούν στο χαρτοφυλάκιο.

Για να συντελεστούν όλα τα παραπάνω από τη Τοπική Αυτοδιοίκηση είναι απαραίτητο να υπάρχουν τα κατάλληλα εργαλεία, επαρκείς πόροι και εργατικόδυναμικό που να μπορεί να διαχειριστεί όλες τις παραπάνω πληροφορίες για να καταρτίσει τελικά ένα σωστό στρατηγικό σχέδιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας. Το συγκεκριμένο εξειδικευμένο μοντέλο διαχείρισης ακινήτων που περιγράφηκε παραπάνω καθιστά αναγκαία την πλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων από τους ΟΤΑ που όπως αναφέρθηκε σχετίζονται με την δυνατότητα άριστου καθορισμού:

- του επιπέδου παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πολίτες-δημότες
- της μελλοντικής ζήτησης που μπορεί να υπολογιστεί μέσα από τα κατάλληλα εργαλεία
- όλων των απαραίτητων χαρακτηριστικών του ακινήτου που είναι αναγκαία για να μπορέσει να συντελεστεί η αξιοποίηση όπως είναι
- της αξιοπιστίας του ακινήτου
- της τρέχουσας κατάστασης και των στοιχείων που μπορεί να την επηρεάσουν
- της αποτυχίας που μπορεί να συμβεί από μια απόφαση που θα ληφθεί σχετικά με τη διαχείριση του ακινήτου
- τις εναλλακτικές επιλογές που μπορούν να οδηγήσουν σε κάποιο παρόμοιο αποτέλεσμα
- των κατηγοριών των ενεργειών σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στον γενικό προϋπολογισμό του ΟΤΑ

- της επιμέρους στρατηγικής και των στόχων για το εκάστοτε ακίνητο που τελικά θα συντελέσει στην συνολική διαμόρφωση της στρατηγικής και των στόχων του χαρτοφυλακίου με ακίνητα
- της ικανότητας βελτίωσης των υπαρχόντων λειτουργιών και διαδικασιών συντήρησης των ακινήτων

Όλα τα παραπάνω στοιχεία είναι απαραίτητα να υπάρχουν και σαφώς να προσμετρώνται σε ένα ολοκληρωμένο σχέδιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ. Δεν είναι εύκολη διαδικασία δεδομένου ότι απαιτούνται πολυάριθμα στοιχεία που θα πρέπει να καταγράφονται σε συνάρτηση με την ύπαρξη ανθρώπινου δυναμικού που να μπορεί να πραγματοποιήσει όλες τις παραπάνω ενέργειες.

Άλλωστε δεν θα πρέπει να παραλείπεται ότι η πραγμάτωση ενός τέτοιου σχεδίου, με τρόπο που να μπορεί να έχει κάποιο θετικό αποτέλεσμα στην όλη διαδικασία, είναι αρκετά απαιτητική. Η εκπαίδευση των εργαζομένων που θα εμπλακούν στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ και στη συνέχεια θα καταφέρουν να σχεδιάσουν το στρατηγικό σχέδιο είναι αναγκαίες συνιστάμενες που τελικά θα επιφέρουν τα επιθυμητά αποτελέσματα. Όπως ήδη αναφέρθηκε η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας είναι μια αρκετά εξειδικευμένη διαδικασία και για τον λόγο αυτό είναι απολύτως αναγκαία η εκπαίδευση των εργαζομένων πάνω στο συγκεκριμένο αντικείμενο αλλά και ενδεχομένως η περιστασιακή πρόσληψη συμβούλων που γνωρίζουν πως να καταρτίζουν τέτοιου είδους σχέδια.

Ξεκινώντας την κατάρτιση ενός σχεδίου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας θα πρέπει, προκειμένου να μπορεί να είναι αποτελεσματικό και να αποτυπώνει την πραγματικότητα, να καταγράφονται αναλυτικά η υπάρχουσα κατάσταση, τα λειτουργικά κόστη και τα κόστη συντήρησης καθώς και τα έσοδα που μπορεί να αποκομίσει κανείς από την αξιοποίησή του. Όταν όμως ένα τέτοιο σχέδιο είναι ένασυνολικό χαρτοφυλάκιο τότε κάθε ακίνητο θα πρέπει να είναι ένα ξεχωριστό σχέδιο από μόνο του και να περιέχει όλα τα παραπάνω στοιχεία σε τρέχοντες όρους αλλά και σε μελλοντικούς όρους που θα χρησιμεύσουν στις προβλέψεις.

Τα παραπάνω στοιχεία θα πρέπει να περιλαμβάνονται όχι μόνο στο επιχειρησιακό σχέδιο του Δήμου αλλά και σε ξεχωριστό σχέδιο διαχείρισης έτσι ώστε να συντελείται διαρκής επισκόπηση των δεδομένων που μεταβάλλονται σχετικά με την ακίνητη περιουσία.

Η διαχρονικότητα ενός τέτοιου σχεδίου συμβάλλει στην καλύτερη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας γιατί μπορεί να διαμορφώνεται στρατηγική, να υπάρχει μια αρχική καταγραφή της περιουσίας στην οποία μπορεί να ανατρέχει μελλοντικά ο ΟΤΑ, να δημιουργηθεί μια μέθοδος συντήρησης και αύξησης των πληροφοριών που είναι αναγκαίες για τα ακίνητα και τελικά να

επιτυγχάνονται οι απαραίτητες ενέργειες που θα συντελέσουν στην επίτευξη της μέγιστης απόδοσης από την πλευρά του συστήματος.

Η οικονομική κρίση σε συνδυασμό με την αναποτελεσματικότητα του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την διαχείριση των πόρων έχει καταστήσει αναγκαία τη διαρκή μελέτη των ζητημάτων που θα μπορέσουν να βελτιώσουν την οικονομική απόδοση και την αποτελεσματικότητα όχι μόνο των ΟΤΑ, αλλά και του ευρύτερου δημόσιου τομέα που θα συμβάλλει τελικά στην ευημερία της κοινωνίας. Ο τρόπος με τον οποίο καταφέρνουν να αξιοποιούν οι δήμοι την ακίνητη περιουσία τους είναι μια σημαντική συνιστώσα για την αποτελεσματική λειτουργία του δημόσιου τομέα με γνώμονα το όφελος των πολιτών.

Δηλαδή η αγορά των ακινήτων αποτελεί, εκτός των άλλων, έναν σημαντικό δείκτη αποτίμησης της οικονομίας αλλά και των προθέσεων των καταναλωτών για διάθεση του εισοδήματός τους.

Η διαχείριση της δημοτικής περιουσίας είναι ένα ζήτημα το οποίο διερευνάται από την δημόσια διοίκηση διαρκώς ενώ φαίνεται ότι την τελευταία τριακονταετία έχουν καταγραφεί νέες τάσεις και προσεγγίσεις που ουσιαστικά δίνουν έμφαση στησημαντικότητα της αποδοτικής αξιοποίησης της ακίνητης και γενικά της δημόσιας περιουσίας των ΟΤΑ. Υπάρχουν όμως μια πληθώρα παραγόντων που οδήγησαν στις σημερινές προσεγγίσεις που αφορούν στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των δήμων και των δημόσιων οργανισμών γενικότερα, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό.

Τα τελευταία χρόνια η στροφή των ΟΤΑ προς την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους ήρθε από τις οικονομικές πιέσεις σε κάθε επίπεδο με την ανάπτυξη των οικονομιών. Από την δεκαετία του '70 η δημόσια διοίκηση δεν αποτελούσε αποδοτικό διαχειριστή της ακίνητης περιουσίας επειδή δεν υπήρχε το κατάλληλο πλαίσιο, η τεχνογνωσία αλλά και τα κίνητρα για να μεγιστοποιήσουν τις αποδόσεις τους. Έτσι οι αρμόδιες αρχές έτειναν στην απομάκρυνση της απόκτησης κυριότητας σε ακίνητη περιουσία και ουσιαστικά οδηγούσαν τους ΟΤΑ στην κατεύθυνση της πώλησης ακινήτων ή στην συνεργασία με ιδιωτικούς φορείς για την υλοποίηση επενδύσεων με τα διαθέσιμα ακίνητα. Δεν θα πρέπει όμως να παραλείπεται ότι εκείνητην χρονική περίοδο η δημόσια διοίκηση ήταν συγκεντρωμένη στον κεντρικό πυρήνα του κράτους και οι δήμοι είχαν ελάχιστες αρμοδιότητες με αποτέλεσμα να πρέπει να λαμβάνουν πολυάριθμες εγκρίσεις για να μπορούν προβούν ακόμα και στις πιο απλές ενέργειες.

Στις ανεπτυγμένες χώρες η παραπάνω κατάσταση ξεκίνησε να μεταβάλλεται σταδιακά όταν κατέστη αντιληπτή η αναγκαιότητα αποκέντρωσης της διοίκησης.

Στην Ελλάδα, η ανάγκη αυτή εκπληρώθηκε μέσα από το σχέδιο «Καλλικράτης» το οποίο έφερε σημαντικές μεταρρυθμιστικές αλλαγές με τη διοικητική διαίρεση της χώρας αλλά και των επανακαθορισμό των ορίων των αυτοδιοικητικών μονάδων κυρίως για να μπορέσει να αποκεντρωθεί η διοίκηση και σαφώς να βελτιωθούν οι επιδόσεις της δημόσιας διοίκησης γενικά. Έτσι οι ΟΤΑ ανέλαβαν περισσότερες ευθύνες και πιέστηκαν από οικονομικής σκοπιάς διότι όλες οι δράσεις των δήμων και η συνεπακόλουθη αυτοτέλειά τους θα έπρεπε να έρχονται εις πέρας από τον αρμόδιο ΟΤΑ. Συνεπώς η αξιοποίηση των πλεονασματικών ακινήτων ως εναλλακτική πηγή εισοδήματος αποτέλεσε βασική ανάγκη των ΟΤΑ που καλούνται πλέον να είναι αποδοτικοί και αποτελεσματικοί, λογοδοτώντας σε μεγάλο βαθμό στην κοινωνία αλλά και την κεντρική κυβέρνηση της χώρας.

Επιπλέον, μια επιπρόσθετη αιτία που οδήγησε στην αναγκαιότητα αποτελεσματικής διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ είναι το γεγονός ότι ολοένα και περισσότερο, με το πέρασμα του χρόνου, ενισχυόταν η άποψη ότι η δημόσια ακίνητη περιουσία μπορεί να αποτελέσει ένα σημαντικό παραγωγικό αγαθό.

Στην Ελλάδα τουλάχιστον, μέχρι και τη δεκαετία του '80 η ακίνητη περιουσία αποτελούσε δημόσια αγαθό το οποίο μάλιστα δεν εξεταζόταν ως προς την αξία του αλλά απλώς αποτελούσε ένα περιουσιακό στοιχείο του δημοσίου το οποίο θα μπορούσε κάποια στιγμή να εξυπηρετήσει τις ανάγκες των πολιτών. Ωστόσο, από την ενδελεχή μελέτη της ακίνητης περιουσίας που άνηκε στους ΟΤΑ ξεκίνησε να διαμορφώνεται η εικόνα ότι η δημόσια ακίνητη περιουσία αποτελεί ένα αγαθό που μπορεί να έχει αυξημένες οικονομικές αποδόσεις για τον ίδιο τον δήμο και συνεπακόλουθα για την κοινωνία.

Τέλος μια ακόμα σημαντική αιτία που οδήγησε στην αναγκαιότητα βέλτιστων πρακτικών που αφορούν στη διαχείριση ακινήτων είναι το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια η δημόσια διοίκηση τείνει να «αντιγράφει» τις καλές πρακτικές που υιοθετούνται από τις ιδιωτικές επιχειρήσεις, τουλάχιστον σε επίπεδο νομοθετικό και κανονιστικό. Η ακίνητη περιουσία λοιπόν, που αξιοποιείται στο έπακρο από τις ιδιωτικές επιχειρήσεις, αποτέλεσε μια σημαντική πηγή εισοδήματος για τους ΟΤΑ που ξεκίνησαν να μελετούν το ενδεχόμενο αποδοτικής αξιοποίησής τους. Έτσι κατέστη αναγκαία η υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών οι οποίες θα βοηθούσαν στην αποδοτική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στους δημόσιους οργανισμούς.

Δημιουργήθηκαν λοιπόν ορισμένα μοντέλα οργάνωσης της διαχείρισης δημόσιας περιουσίας τα οποία θα συντελούσαν στην σχεδίαση μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής. Το πρώτο μοντέλο, είναι το κλασικό μοντέλο πελάτη-προμηθευτή, που ουσιαστικά πρόκειται για χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (leasing). Το μοντέλο αυτό διαχωρίζει απόλυτα την

ιδιοκτησία, δηλαδή τις υπηρεσίες που παρέχονται μεταξύ του ιδιοκτήτη, του διαχειριστή και του χρήστη. Το ακίνητο εκμισθώνεται στον χρήστη, ο οποίος συναινεί στην πληρωμή ενός μισθώματος αλλά και σε συγκεκριμένα δικαιώματα και υποχρεώσεις που ανακύπτουν από την σύμβαση αυτή.

Στην περίπτωση των ΟΤΑ που τους ανήκει κάποιο ακίνητο, αναθέτουν στον διαχειριστή (συνήθως εταιρία leasing) την εκμίσθωση του ακινήτου και στη συνέχεια λαμβάνει τα μισθώματα από τον χρήστη. Το συγκεκριμένο μοντέλο έχει ορισμένα βασικά πλεονεκτήματα τα οποία απορρέουν από την εξειδίκευση που έχουν οιδιαχειριστικές εταιρίες στην εκμίσθωση ακινήτων, στην εξοικονόμηση πόρων από τη διαχείριση της μίσθωσης των ακινήτων γεγονός που επιδρά θετικά στην αποτελεσματικότερη πραγμάτωση ενεργειών που είναι σημαντικότερες για την εύρυθμη λειτουργία του δήμου ενώ τέλος παρέχεται σημαντική ευελιξία.

Στην συνέχεια ένα ακόμα μοντέλο αποτελεσματικής διαχείρισης ακινήτων που ανήκουν σε ΟΤΑ είναι η μεταβίβαση της σχετικής ευθύνης σε δημοτικές επιχειρήσεις οι οποίες θα μπορούν να ελέγχονται μερικώς ή και πλήρως από τον Δήμο. Οι δημοτικές επιχειρήσεις δημοσίου δικαίου είναι ένα εναλλακτικό μοντέλο για την οργάνωση της διαχείρισης των ακινήτων εφόσον πρόκειται για μια ανεξάρτητη μονάδα διαχείρισης ακινήτων στο πλαίσιο των ισχυόντων νόμων και κανονισμών. Η δημοτική επιχείρηση στην περίπτωση αυτή έχει τον έλεγχο της διαχείρισης και μπορεί παράλληλα να αποκτήσει και την κυριότητα των ακινήτων, δηλαδή δρα εντελώς ξεχωριστά από το δήμο και αναλαμβάνει μόνο τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του. Στη συγκεκριμένη περίπτωση ο δήμος είναι αρμόδιος για όλες τις υποχρεώσεις που εγείρονται από τις υποχρεώσεις της δημοτικής επιχείρησης.

Απώτερος σκοπός του συγκεκριμένου μοντέλου είναι να μπορέσει να οργανώσει τις δραστηριότητες του δήμου με πιο μεθοδικό και λειτουργικό τρόπο χωρίς να απαιτείται η διοικητική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας από την σκοπιά του ΟΤΑ.

Μέσα από την ανάθεση της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας σε δημοτικές επιχειρήσεις παρέχεται η δυνατότητα επαγγελματικής ανάπτυξης στους εργαζομένους διότι αποκτούν περισσότερες και πιο εξειδικευμένες γνώσεις σε ότι αφορά την αποτελεσματική διαχείριση της περιουσίας του δήμου.

Επίσης δίνεται μεγαλύτερη ελευθερία σε ότι αφορά την οργάνωση αλλά και την πρόσληψη εργαζομένων με γνώμονα την αποτελεσματική διεκπεραίωση των εργασιών που έχουν αναληφθεί από τη δημόσια επιχείρηση. Σαφώς η ελευθερία σε ότι αφορά την λήψη αποφάσεων έχει πολυάριθμα οφέλη διότι απελευθερώνονται οι διοικητικές διαδικασίες, οργανώνονται καλύτερα οι αρμοδιότητες των εργαζομένων και τελικά επιτυγχάνεται η

αποδοτικότητα της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας. Καθίσταται σαφές από τα παραπάνω ότι μια δημοτική επιχείρηση δημοσίου δικαίου είναι μια ανεξάρτητη μονάδα λειτουργίας η οποία έχει αναλάβει την αρμοδιότητα της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στον ΟΤΑ. Ο βαθμός της ανεξαρτησίας αυτής της επιχείρησης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις κατευθύνσεις και το πλαίσιο που έχουν δοθεί από τους αρμόδιους φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης (O'Flynn, 2007).

Πάντως ανεξάρτητα από το εκάστοτε εύρος αρμοδιοτήτων που έχει επιλέξει να αναθέσει η κάθε αρχή στην επιχείρηση, είναι αναγκαίο να δίνονται σαφείς κατευθυντήριες γραμμές οι οποίες να έχουν οργανωτικά και λειτουργικά πλεονεκτήματα για τον ΟΤΑ. Η αποτελεσματική οικονομική διαχείριση σε συνδυασμό με την πληρέστερη αποτύπωση ενός αποδοτικού στρατηγικού σχεδίου εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας του δήμου είναι ο στόχος που θα πρέπει να εξυπηρετεί κάθε επιχείρηση που έχει ιδρυθεί για τους σκοπούς που περιγράφηκαν παραπάνω.

Τέλος, η ίδρυση μια κεφαλαιουχικής εταιρίας την οποία κατέχει εξ' ολοκλήρου ο δήμος ή κατέχει ένα μέρος είναι ένα ακόμα μοντέλο που προτείνεται για την διαχείριση ακινήτων σε ΟΤΑ. Η ίδρυση μιας κεφαλαιουχικής εταιρίας διέπεται από τους κανόνες που τίθενται από το εμπορικό δίκαιο όπως αυτό εφαρμόζεται από τις ιδιωτικές επιχειρήσεις, με την μόνη διαφορά ότι τα συμφέροντα μιας τέτοιας επιχείρησης ανήκουν στον ΟΤΑ. Η εταιρία αυτού του τύπου έχει όλα τα δικαιώματα και όλες τις υποχρεώσεις που έχουν οι ιδιωτικές επιχειρήσεις όπως είναι η ψήφιση διοικητικού συμβουλίου ή ο ορισμός διαχειριστή, η πραγμάτωση γενικών συνελεύσεων των μετόχων καθώς και η κάθε άλλη φορολογική και νομική υποχρέωση που απορρέει από την ιδιότητα της κεφαλαιουχικής επιχείρησης.

Τις περισσότερες φορές που προτείνεται η ίδρυση μιας κεφαλαιουχικής εταιρίας για να διαχειρίζεται ακίνητα του δημοσίου, η διοίκηση ή η διαχείριση της εταιρίας διενεργείται από μη πολιτικά πρόσωπα (δηλαδή όχι από τον Δήμαρχο, τον Νομάρχη, τον Περιφερειάρχη κλπ.) αλλά από πρόσωπα που έχουν προσληφθεί μόνο για την εκπλήρωση της υποχρέωσης αποτελεσματικής διαχείρισης των ακινήτων που ανήκουν στον ΟΤΑ.

Τα πολιτικά πρόσωπα που δρουν ως αρμόδια αρχή εκπροσώπησης του ΟΤΑ λαμβάνουν μόνο σημαντικές αποφάσεις οι οποίες συζητούνται κατά την Γενική Συνέλευση των μετόχων, κι έτσι αποφορτίζονται από τη συμμετοχή στη λήψη αποφάσεων για τις οποίες απαιτείται αρκετός χρόνος και παράλληλα δεν άπτεται των βασικών αρμοδιοτήτων τους. Στα σημαντικά θέματα όμως οι εκπρόσωποι των ΟΤΑ συμμετέχουν ενεργά στη λήψη αποφάσεων που είναι αρκετά αναγκαίο για να εκπροσωπούνται επαρκώς τα συμφέροντα του δήμου.

Τα βασικά χαρακτηριστικά αυτού του μοντέλου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας που ανήκει στους ΟΤΑ είναι αρχικά το γεγονός ότι η κεφαλαιουχική εταιρία διαδραματίζει το ρόλο του εργοδότη, αναπτύσσονται ευκαιρίες εξειδίκευσης του προσωπικού ενώ παράλληλα η εταιρία μπορεί να ακολουθεί διαφορετική πορεία από την καθαυτή πολιτική πορεία που ακολουθεί η εκάστοτε πολιτική διοίκηση του δήμου.

Σαφώς δεν μπορεί η εταιρία να λειτουργήσει ανεξάρτητα και να λάβει αποφάσεις που είναι εντελώς αντίθετες με την πολιτική φιλοσοφία που χαρακτηρίζει την εκάστοτε τοπική αυτοδιοίκηση. Επίσης είναι σημαντικό ότι διασφαλίζεται η καλύτερη δυνατή απόδοση με τις μικρότερες απώλειες, διότι μια επιχείρηση που διοικείται από πρόσωπα που έχουν ως απώτερο στόχο την αποδοτικότητα της οικονομικής μονάδας είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα λάβουν τις αποφάσεις εκείνες που θα είναι οικονομικά συμφέρουσες για την επιχείρηση και κατ'επέκταση για τον ΟΤΑ, που είναι και ο βασικός μέτοχος της επιχείρησης.

Από την παραπάνω ανάλυση καθίσταται σαφές ότι κάθε ΟΤΑ μπορεί να επιλέξει ανάλογα με τις ανάγκες του αλλά και το μέγεθος της ακίνητης περιουσίας που διαθέτει. Για παράδειγμα δεν μοιάζει ιδιαίτερα συμφέρον από οικονομικής σκοπιάς, να ιδρυθεί μια Ανώνυμη Εταιρία για την διαχείριση ακινήτων ενός δήμου που διαθέτει ένα ακίνητο μικρής έκτασης διότι μόνο και μόνο το κόστος ίδρυσης και συντήρησης μιας τέτοιας νομικής οντότητας μπορεί να μην αντισταθμίζεται από τα οικονομικά οφέλη που απορρέουν από την εκμετάλλευση του ακινήτου που διαθέτει.

Έτσι θα πρέπει να τονιστεί ότι οι παραπάνω βέλτιστες πρακτικές αποτελούν τις βασικές γενικές κατευθύνσεις που μπορεί να ακολουθήσει ένας ΟΤΑ για να εκμεταλλευτεί αποτελεσματικά την ακίνητη περιουσία που διαθέτει και θα πρέπει να επιλέγει την πρακτική εκείνη που ταιριάζει περισσότερο στις ανάγκες του.

Η αποτελεσματική διαχείριση ακινήτων είναι ένα σημαντικό εργαλείο για την αύξηση της οικονομικής επίδοσης τόσο των δημόσιων όσο και των ιδιωτικών οργανισμών. Η ενοικίαση, η πώληση και η όποια εκμετάλλευση των ακινήτων μπορεί να έχει οικονομικά οφέλη για τον ΟΤΑ τα οποία να καλύπτουν τις ανάγκες του δήμου ή ακόμα και να χρηματοδοτούνται νέες δραστηριότητες που θα συμβάλλουν στην περαιτέρω ανάπτυξη του δήμου. Οι ΟΤΑ μπορεί να αγοράσουν, να χρησιμοποιήσουν ή να διαθέσουν τα ακίνητα περιουσιακά τους στοιχεία ή να τα διαθέσουν με κάποιο χρηματικό αντίτιμο. Σε κάθε περίπτωση μπορούν να αποκομίσουν σημαντικά οικονομικά οφέλη μέσα από την αποτελεσματική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας τους.

Όπως αναφέρθηκε και στην κατηγοριοποίηση των ακινήτων που ανήκουν στους ΟΤΑ τα πλεονασματικά ακίνητα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τους δήμους για την αύξηση της

οικονομικής απόδοσης των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων αλλά και του ΟΤΑ στον οποίον ανήκουν. Είτε λοιπόν τα ακίνητα αυτά νοικιαστούν είτε αξιοποιηθούν για κάποιο σκοπό από τον οποίο μπορούν να προκύπτουν έσοδα για τον Δήμο, η οικονομικές επιπτώσεις είναι δεδομένο ότι θα είναι θετικές.

Γενικότερα, αναλύοντας τις οικονομικές επιπτώσεις από την αξιοποίηση των ακινήτων που ανήκουν σε ΟΤΑ, είναι αναγκαίο να σημειωθεί ότι όποιος και να είναι ο τρόπος εκμετάλλευσης του ακινήτου η οικονομική επίπτωση θα είναι πάντα θετικότερη από το να μην αξιοποιούταν καθόλου το συγκεκριμένο ακίνητο. Συνεπώς οι οικονομικές επιπτώσεις θα είναι πάντα θετικές όσο ο αντίποδας είναι η μη αξιοποίησή τους.

Σαφώς όμως απαιτείται η αναλυτική σχεδίαση, καταγραφή και επεξεργασία των ακινήτων και των προοπτικών που έχουν να αξιοποιηθούν προς όφελος των ΟΤΑ (Ράλλη & Μήτσου, 2008).

Στο σημείο αυτό είναι χρήσιμο να αναφερθεί η χρησιμότητα του στρατηγικού προγραμματισμού ο οποίος αποτελεί μια από τις βασικότερες λειτουργίες της διοίκησης και αποτελεί την διαδικασία μέσα από την οποία μια οργάνωση καταφέρνει να διαμορφώσει την αποστολή της, το όραμά της, τους μακροπρόθεσμους στόχους της και τις στρατηγικές της.

Ο τακτικός ή επιχειρησιακός προγραμματισμός είναι η διαδικασία μέσα από την οποία αποφασίζονται συγκεκριμένα ποσοτικά, ποιοτικά και χρονικά οι ενέργειες που είναι απαραίτητο να πραγματοποιηθούν ενώ παράλληλα καθορίζονται και μέτρα που θα χρησιμοποιηθούν έτσι ώστε να επιτευχθούν οι μετρήσιμοι βραχυπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι στόχοι.

Το βασικό στοιχείο του επιχειρησιακού προγραμματισμού είναι ο προϋπολογισμός ο οποίος αποτυπώνει την οικονομική κατάσταση των στόχων, των ενεργειών και των μέσων.

Τέλος, είναι ιδιαίτερος σημαντικό να επισημανθεί ότι ο επιχειρησιακός προγραμματισμός υφίσταται προκειμένου να υλοποιείται ο στρατηγικός προγραμματισμός.

Ο στρατηγικός προγραμματισμός αποτελεί μια από τις βασικότερες λειτουργίες της διοίκησης και αποτελεί την διαδικασία μέσα από την οποία μια οργάνωση καταφέρνει:

- να διαμορφώσει την αποστολή της
- να προσδιορίζει το όραμά της
- να θέτει τους μακροπρόθεσμους στόχους της
- να χαράσσει τις στρατηγικές της

Αυτή η νέα οπτική της δημόσιας διοίκησης αποτελεί μια καλή πρακτική κάτι που οδηγεί εύλογα στο συμπέρασμα ότι εάν ένα σύστημα δεν μπορεί να μετρήσει τα αποτελέσματά του

τότε δεν μπορεί να ξέρει εάν έχει αποτύχει ή εάν έχει επιτύχει. Και στα παραπάνω πλαίσια προκύπτει ότι εάν δεν μπορεί ένα σύστημα να εντοπίσει την επιτυχία δεν θα μπορέσει να τη αναδείξει και επίσης εάν δεν έχει τα μέσα να βρει την αποτυχία δεν θα μπορέσει ποτέ να την διορθώσει.

Ο στρατηγικός σχεδιασμός έπεται αλλά και προηγείται των αποτελεσμάτων ενώ σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να βασίζεται σε μετρήσιμα αποτελέσματα έτσι ώστε να δημιουργούνται ρεαλιστικοί σχεδιασμοί.

Ο στρατηγικός σχεδιασμός στους δημόσιους οργανισμούς αποτελεί μια αναγκαία διαδικασία που συνήθως ασκείται από την ανώτατη διοίκηση. Πιο συγκριμένα η δημόσια λειτουργία ασκείται από την πολιτική εξουσία που καλείται να λάβει αποφάσεις και την διοικητική εξουσία που θα πρέπει να τις εφαρμόσει.

Ο στρατηγικός προγραμματισμός προϋποθέτει, όπως προείπαμε, την ύπαρξη συγκεκριμένων δομικών στοιχείων που θα μπορέσουν να διαμορφώσουν την πολιτική, το όραμα, του στόχους και τις στρατηγικές του κράτους.

Η πρόσφατη οικονομική κρίση σε συνδυασμό με τις αλληπάλληλες μεταβολές του πολιτικού περιβάλλοντος και των μεταρρυθμίσεων έχουν συντελέσει στην εδραίωση μιας κατάστασης που όχι μόνο δεν ενισχύει την ύπαρξη στρατηγικών στόχων αλλά ακόμα και όταν αυτοί τίθενται δεν φαίνεται να ικανοποιούνται.

Η ύπαρξη στρατηγικών στόχων για να είναι αποτελεσματική ως διαδικασία, θα πρέπει να συνδέεται με συγκεκριμένα μέσα και δράσεις έτσι ώστε να μπορεί να καταστεί εφικτή και ρεαλιστική η κατάρτιση μιας αποτελεσματικής κρατικής στρατηγικής.

Εν ολίγοις, θα πρέπει η διοίκηση όταν προβαίνει σε στοχοθέτηση των προγραμματικών ενεργειών της να φροντίζει ώστε να υπάρχει σύνδεση των τιθέμενων στόχων με τις αντίστοιχες δράσεις οι οποίες θα πρέπει να περιλαμβάνουν συγκεκριμένα ποσοτικά, ποιοτικά και χρονικά στοιχεία σχετικά με τις ενέργειες που είναι απαραίτητο να πραγματοποιηθούν, ενώ παράλληλα καθορίζονται και μέτρα που θα χρησιμοποιηθούν έτσι ώστε να επιτευχθούν οι μετρήσιμοι βραχυπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι στόχοι.

Όταν ένας οργανισμός αδυνατεί να συνδέσει αυτές τις δυο συνιστώσες τότε δεν μπορεί να παράγει αποτέλεσμα ενώ όταν το παράγει δεν θα μπορεί να το μετρήσει, να το αξιολογήσει και συνεπώς να το βελτιώσει.

Στην Ελλάδα είναι γεγονός ότι η δημόσια διοίκηση πάσχει σε επίπεδο προγραμματισμού, στρατηγικού σχεδιασμού ενώ οι πολύπλοκες δομές και η παγωμένη γραφειοκρατία

ενισχύουν ακόμα περισσότερο ότι ο ελληνικός δημόσιος τομέας χρήζει σοβαρών και καίριων μεταρρυθμίσεων προκειμένου να υπάρξει αποτελεσματική διαχείριση των κρατικών υποθέσεων αλλά και εξυπηρέτηση των αναγκών των πολιτών.

Η πολυδιάστατη φύση της δημόσιας διοίκησης καθιστά δύσκολη την εδραίωση ενός συγκεκριμένου προγραμματιστικού σχεδίου το οποίο θα συμβάλλει στην βελτίωση των υφιστάμενων διαδικασιών.

Επιπρόσθετα, στην Ελλάδα τα επίπεδα της προσαρμοστικότητας στις παραπάνω νέες πρακτικές και στάσεις είναι ιδιαίτερα χαμηλά γεγονός που αποδεικνύεται από πολυάριθμες εκθέσεις εμπειρογνομόνων αλλά και την απλή άποψη των πολιτών που πλειοψηφικά συμφωνούν ότι ο ελληνικός δημόσιος τομέας πάσχει συνολικά από σημαντικές παθολογίες.

Οι ΟΤΑ ως τμήμα της ελληνικής κοινωνίας θα πρέπει να ακολουθήσουν τα νέα πρότυπα και να φροντίσουν ώστε ακόμα και αν διαθέτουν ακίνητη περιουσία και την αξιοποιούν με κάποιο τρόπο, θα πρέπει να διαμορφώσουν παράλληλα ένα αποτελεσματικό επιχειρησιακό πρόγραμμα το οποίο θα μπορεί να παρουσιάσει τα παραγόμενα αποτελέσματα κι όλες τις χρήσιμες πτυχές που θα δημιουργήσουν ωφέλεια στην τοπική -και όχι μόνο- κοινωνία.

Τέλος, ο καθορισμός και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών που θα πρέπει να συνδυάζεται με τους στρατηγικούς στόχους των ΟΤΑ είναι μια ιδιαίτερα σημαντική προϋπόθεση για την αποτελεσματική διαχείριση των ακινήτων.

Όταν συντρέχει η συγκεκριμένη προϋπόθεση τότε ο ΟΤΑ μπορεί να επιλέξει την ιδανικότερη επένδυση αλλά και να υπολογίσει τον πραγματικό κύκλο ζωής του ακινήτου και της επένδυσης.

Η υποχρέωση της κατάρτισης των επιχειρησιακών προγραμμάτων από τους πρωτοβάθμιους ΟΤΑ θεσπίστηκε με τα άρθρα 203 και 207 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων. Με το νόμο 3852/2010 ορίστηκε ότι για το μεσοπρόθεσμο προγραμματισμό των δήμων εκπονείται το πενταετές επιχειρησιακό πρόγραμμα το οποίο εξειδικεύεται κατ' έτος σε ετήσιο πρόγραμμα δράσης και ετήσιο προϋπολογισμό.

Με την υπ' αριθμό 41179/23-10-2014 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών (ΦΕΚ2970/Β/4-11-2014) καθορίστηκε το περιεχόμενο, η δομή και ο τρόπος υποβολής των Πενταετών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α. α' βαθμού), για τη δημοτική περίοδο 2014 – 2019.

Το Υπουργείο Εσωτερικών (ΥΠ.ΕΣ.Δ.Δ.Α) με σχετικές υπουργικές αποφάσεις και εγκυκλίους που εξέδωσε έδωσε κατευθύνσεις στους ΟΤΑ Α' βαθμού για την κατάρτιση των Ε.Π.

Η θεσμική υποχρέωση σύνταξης επιχειρησιακών προγραμμάτων αποσκοπεί στην εισαγωγή εσωτερικών διαδικασιών και συστημάτων προγραμματισμού.

Στόχος είναι η διαδικασία του προγραμματισμού, της παρακολούθησης και της μέτρησης των δράσεων των Ο.Τ.Α., να αποτελέσει μια σταθερή εσωτερική λειτουργία, στην οποία θα συμμετέχει σε όλες τις φάσεις τόσο το ανθρώπινο δυναμικό τους, όσο και το σύνολο, ει δυνατόν, της τοπικής κοινωνίας μέσα από την Δημοτική Επιτροπή Διαβούλευσης (αρθ. 76 του Ν. 3852/2010).

Το επιχειρησιακό πρόγραμμα των Ο.Τ.Α. και των Νομικών τους Προσώπων αποτελεί εργαλείο για την άσκηση του αναπτυξιακού και κοινωνικού τους ρόλου, καθώς αποτελεί πρόγραμμα αναπτυξιακών υποδομών και τοπικών επενδύσεων, αλλά και πρόγραμμα για τη βελτίωση της υφιστάμενης λειτουργίας των δημοτικών υπηρεσιών. Είναι πρόγραμμα, πολυτομεακού χαρακτήρα, με εύρος θεματικών αντικειμένων αντίστοιχου του φάσματος των θεμάτων που απασχολούν την καθημερινή λειτουργία του ΟΤΑ και των Νομικών Προσώπων καλύπτει όλο το φάσμα των αρμοδιοτήτων του Δήμου και εν δυνάμει το σύνολο των τοπικών υποθέσεων στις προτεραιότητες του προγράμματος αντανακλάται η βούληση και το όραμα του Δημοτικού Συμβουλίου. Στο όραμα και στη βούληση των δημοτικών αρχών πρέπει να καταγράφεται σαφώς η επιδίωξη για ίσες ευκαιρίες και η ισότητα για όλες και όλους.

Η σύνταξη του επιχειρησιακού προγράμματος είναι η αρχική φάση της διαδικασίας προγραμματισμού, παρακολούθησης και αξιολόγησης της δράσης του Δήμου και των Νομικών Προσώπων. Η διαδικασία αυτή αποτελεί το διαρκές αντικείμενο ενασχόλησης των αιρετών οργάνων, των προϊσταμένων και της αρμόδιας υπηρεσίας προγραμματισμού.

Στα επόμενα κεφάλαια της παρούσας εργασίας, θα παραθέσουμε αναλυτικά στοιχεία για τα επιχειρησιακά προγράμματα που έχει εκπονήσει ο Δήμος Καλαμάτας αλλά την ύπαρξη ή μη σύγκλισης μεταξύ των σχεδιασμών αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου όπως αυτοί εμπεριέχονται στα ήδη κατατεθειμένα επιχειρησιακά του σχέδια και των στοιχείων που θεωρούνται αναγκαία από την βιβλιογραφική ανασκόπηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Περίπτωση Δήμου Καλαμάτας

Α. Περιουσιακά στοιχεία Δήμου Καλαμάτας

-Καταγραφή περιουσίας

α. Ακίνητα

Η Καλαμάτα, παλαιότερα Καλάμαι, είναι πόλη της νοτιοδυτικής Πελοποννήσου, πρωτεύουσα του νομού Μεσσηνίας και λιμάνι της νότιας ηπειρωτικής Ελλάδας. Ο δήμος Καλαμάτας έχει πληθυσμό 69.090 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 (defacto πληθυσμός Καλλικρατικού Δήμου Καλαμάτας). Η πόλη είναι κτισμένη στους πρόποδες του όρους Καλάθι (παρυφή του Ταυγέτου), στην καρδιά του Μεσσηνιακού κόλπου. Απέχει 242 χιλιόμετρα από την Αθήνα, 215 από την Πάτρα και 715 από τη Θεσσαλονίκη. Έχει εύκρατο μεσογειακό κλίμα με ζεστό χειμώνα και ήπια καλοκαίρια.

Η Καλαμάτα, μια πόλη 69.090 κατοίκων, είναι από τις μεγαλύτερες σε πληθυσμό πόλεις της Πελοποννήσου. Ανήκει στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου και στην Περιφερειακή Ενότητα Μεσσηνίας. Συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης την 1η Ιανουαρίου 2011 και προέκυψε από την συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων Άριος, Αρφαρών, Θουρίας και Καλαμάτας (Υπουργείο Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης⁶, 2010).

Στην Καλαμάτα υπάρχει αεροδρόμιο, ενώ στις θαλάσσιες μεταφορές το σημαντικότερο ρόλο διαδραματίζει το λιμάνι της Καλαμάτας. Επιπλέον, λειτουργεί μία Βιομηχανική Περιοχή (Περιφέρεια Πελοποννήσου, 2007).

Η πόλη της Καλαμάτας είναι σημαντικό αστικό, οικονομικό και εμπορικό κέντρο της περιοχής, καθώς και διοικητικό κέντρο του νομού Μεσσηνίας. Έχει έντονη νυχτερινή ζωή χειμώνα και καλοκαίρι, το χειμώνα σε διάφορα κουτούκια και bars στο ιστορικό κέντρο, ενώ το καλοκαίρι σε clubs και beachbars δίπλα στη θάλασσα. Στην Καλαμάτα εδρεύει ΤΕΙ και σχολές του πανεπιστημίου Πελοποννήσου. Η πόλη διαθέτει πλήρεις και σύγχρονες αθλητικές εγκαταστάσεις, όπου μπορεί καθένας να αθληθεί. Τέλος διαθέτει νέο, σύγχρονο νοσοκομείο.

Στην αρχιτεκτονική φυσιογνωμία των διατηρητέων κτηρίων της Καλαμάτας έχουν επιδράσει τα νεότερα ευρωπαϊκά ρεύματα (γερμανικός κλασικισμός, ιταλική αναγέννηση, artnouveau κ.ά.), η αθηναϊκή κλασική αρχιτεκτονική, αλλά και η ενετική αρχιτεκτονική και τα πρότυπα

⁶ Ήδη Υπουργείο Εσωτερικών

της Τουρκοκρατίας. Παλαιότερα όλων είναι τα κτίσματα λαϊκού τύπου (πριν από το 1850). Πρόκειται για ισόγεια ή διώροφα κτήρια που δεν ακολουθούν κάποιο συμμετρικό κανόνα και έχουν απλά μορφολογικά στοιχεία. Αρκετά από αυτά βρίσκονται στο ιστορικό κέντρο και ορισμένα έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα.

Τα πρώιμα νεοκλασικά (ως το 1880) αποτελούν μεταβατική μορφή μεταξύ παραδοσιακής και νεοκλασικής αρχιτεκτονικής. Σε αυτά ο όροφος χρησιμοποιείται ως κατοικία, ενώ το ισόγειο ως κατάστημα, βιοτεχνικό εργαστήριο ή αποθήκη. Τα περισσότερα νεοκλασικά κτήρια χρονολογούνται στην περίοδο 1880-1920, βρίσκονται διάσπαρτα σε όλες τις περιοχές της πόλης που οικοδομήθηκαν αυτή την περίοδο αλλά κυρίως γύρω από την οδό Αριστομένους. Είναι συνήθως κατοικίες και σπανιότερα συνδυασμός κατοικίας (όροφος) και καταστήματος (ισόγειο).

Τα κτήρια που ακολουθούν τον εκλεκτικιστικό ρυθμό τοποθετούνται χρονικά στις πρώτες δεκαετίες του 20ού αι. και, ενώ βασίζονται στο νεοκλασικισμό, είναι επηρεασμένα και από άλλα ευρωπαϊκά πρότυπα (μπαρόκ, γοθικός ρυθμός, rustique, artnouveau) και τις νέες τάσεις της αθηναϊκής αρχιτεκτονικής. Αποτελούνται από ένα ενιαίο διώροφο όγκο.

Ένας ακόμη χαρακτηριστικός τύπος είναι τα κτήρια του Μεσοπολέμου, τα οποία βρίσκονται διάσπαρτα στις καινούριες περιοχές. Είναι συνήθως διώροφα με ενιαίο όγκο και χαρακτηρίζονται από τη χρήση του νέου υλικού (μπετόν-αρμέ) το οποίο αρχίζει να κάνει αισθητή την παρουσία του στη μορφολογία των κτηρίων.

Πολλά νεοκλασικά κτήρια έχουν αγοραστεί από το Δήμο Καλαμάτας και στεγάζουν υπηρεσίες ή δραστηριότητες τους. Το Δημαρχείο της πόλης είναι επίσης στεγασμένο σε νεοκλασικό κτήριο. Σημαντικότατο ρόλο στη διάσωση των περισσότερων αξιόλογων κτηρίων είχε το πρόγραμμα «πιλότος» για την πόλη της Καλαμάτας, όπου μετά τον καταστροφικό σεισμό του 1986 ελήφθησαν τα παρακάτω μέτρα:

- * Έγινε άμεση καταγραφή των παλαιών κτηρίων της πόλης και προχωρεί ο χαρακτηρισμός των αξιολογότερων.
- * Δημιουργήθηκε Γραφείο (Κλιμάκιο ΥΠΠΟ) στην πόλη, το οποίο διευκόλυνε τις επαφές των ενδιαφερομένων πολιτών με το ΥΠΠΟ.
- * Διατέθηκαν κονδύλια συμβολικής επιδότησης των ιδιοκτητών για την εκπόνηση των μελετών επισκευής και εργασίες αποκατάστασης των όψεων των διατηρητέων κτηρίων.

Τα προαναφερθέντα μέτρα είχαν ως αποτέλεσμα την επισκευή των δύο τρίτων από τα 123 (κατ' άλλους 150) διατηρητέων κτηρίων της πόλης, αρκετά από τα οποία τα καταγράφουμε στο Παράρτημα II της παρούσας εργασίας μας.

Προκειμένου να ανακτηθούν πληροφορίες σχετικά με τον αριθμό των περιουσιακών στοιχείων, πραγματοποιήθηκε προσωπική επικοινωνία με αρκετούς υπαλλήλους του δήμου (πρώην και νυν στελέχη) οι οποίοι μου παρέθεσαν στοιχεία από τα αρχεία του οργανισμού. Ιδιαίτερη αναφορά οφείλω να κάνω στον κ. Ανδρέα Γεωργακόπουλο, πρ. υπάλληλο του Τομέα Περιουσίας του Δήμου Καλαμάτας ο οποίος με την εμπειρία του με καθοδήγησε ώστε να προκύψει ένα άρτιο αποτέλεσμα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, ο Δήμος Καλαμάτας, τόσο στη περιοχή της πόλης της Καλαμάτας όσο και στις δημοτικές ενότητες Άριος, Αρφαρών και Θουρίας, κατέχει 672 ακίνητα (563 οικόπεδα-κτίσματα και 109 γήπεδα). Σε αυτά περιλαμβάνονται πλατείες, καταστήματα, κοιμητήρια, οικίες, κληροδοτήματα, δρόμοι, οικόπεδα, σχολεία, γραφεία και οικήματα που στεγάζονται πνευματικά κέντρα και σχολές. Η αξία της ανωτέρω ακίνητης περιουσίας ανέρχεται σε 218.544.817,21 ευρώ (στοιχεία ΕΝ.Φ.Ι.Α. Δήμου Καλαμάτας έτους 2017).

Στους πιο κάτω πίνακες, αναφέρεται η αξία των παγίων, ακινήτων και κινητών, που κατείχε ο Δήμος Καλαμάτας τα έτη 2014, 2015 και 2016 (στοιχεία βάσει δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων Δήμου Καλαμάτας).

Πίνακας 1: Αξία περιουσιακών στοιχείων Δήμου Καλαμάτας το 2014

Κατηγορία περιουσιακών στοιχείων	Αξία την 31/12/2014
Γήπεδα- οικόπεδα	6.034.765,56
Κτίρια και τεχνικά έργα	45.310.049,08
Μηχανήματα	835.193,31
Μεταφορικά μέσα	5.036.660,45
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	1.469.708,76
Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	7.465.067,50
Πάγιες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	63.826.466,55
Σύνολο	129.977.911,21

Πηγή: Δήμος Καλαμάτας (Αποφ. ΔΣ με αριθμ.20/2017,ΑΔΑ:7ΗΗΕΩΕΕ-ΘΤ5)

Σχηματικά, τα ανωτέρω στοιχεία μπορούν να αποδοθούν ως εξής:

Κατηγορία περιουσιακών στοιχείων **Αξία την 31/12/2016**

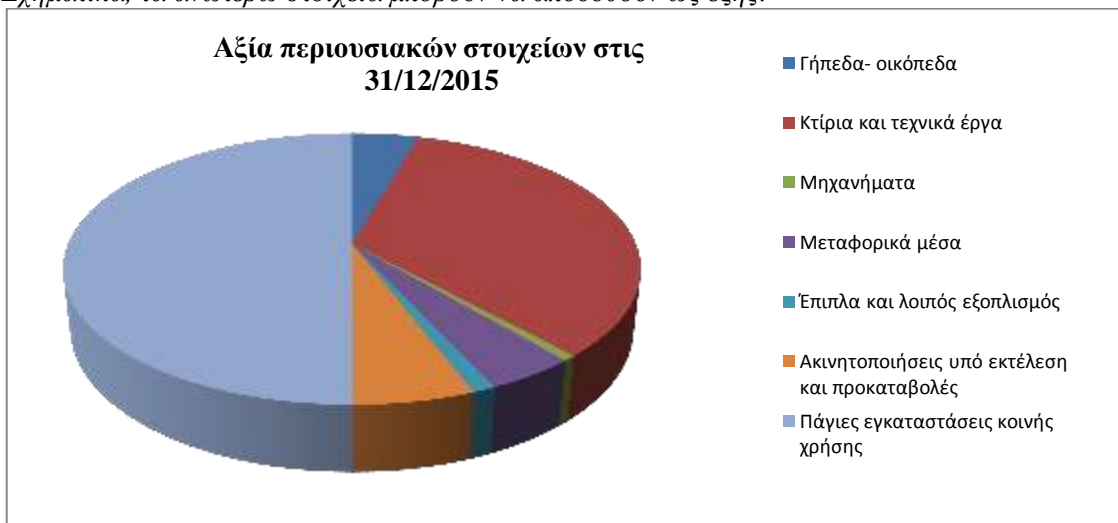


Πίνακας 2: Αξία περιουσιακών στοιχείων Δήμου Καλαμάτας το 2015

Κατηγορία περιουσιακών στοιχείων	Αξία την 31/12/2015
Γήπεδα- οικόπεδα	6.034.765,56
Κτίρια και τεχνικά έργα	45.629.027,96
Μηχανήματα	851.993,64
Μεταφορικά μέσα	5.792.360,45
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	1.502.337,16
Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	7.731.627,07
Πάγιες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	67.623.886,14
Σύνολο	135.165.997,98

Πηγή: Δήμος Καλαμάτας (Αποφ. ΔΣ με αριθμ.20/2017,ΑΔΑ:7ΗΗΕΩΕΕ-ΘΤ5 &Αποφ. ΔΣ με αριθμ.246/2018,ΑΔΑ:ΨΒΣ6ΩΕΕ-3ΜΥ)

Σχηματικά, τα ανωτέρω στοιχεία μπορούν να αποδοθούν ως εξής:

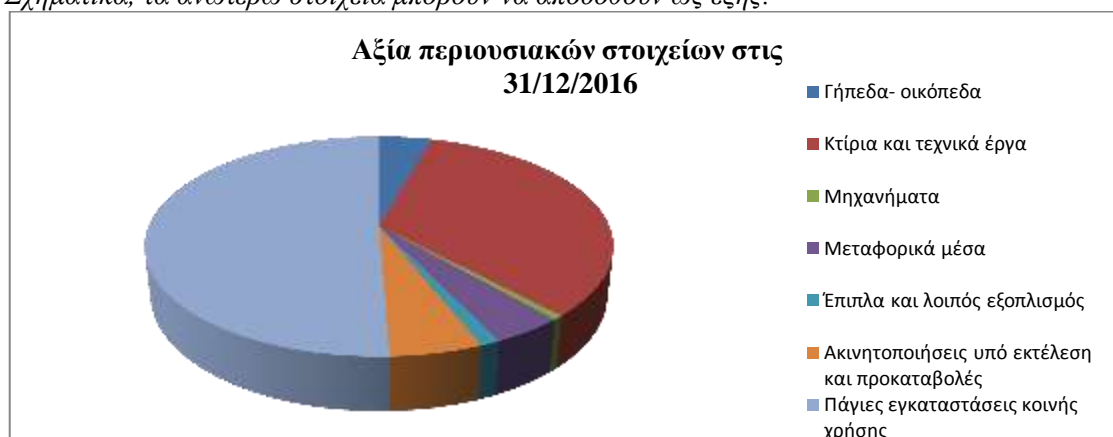


Γήπεδα- οικόπεδα	6.034.765,56
Κτίρια και τεχνικά έργα	46.212.044,91
Μηχανήματα	864.526,32
Μεταφορικά μέσα	5.799.027,95
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	1.584.529,51
Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	7.382.312,42
Πάγιες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	69.590.712,98
Σύνολο	137.467.919,65

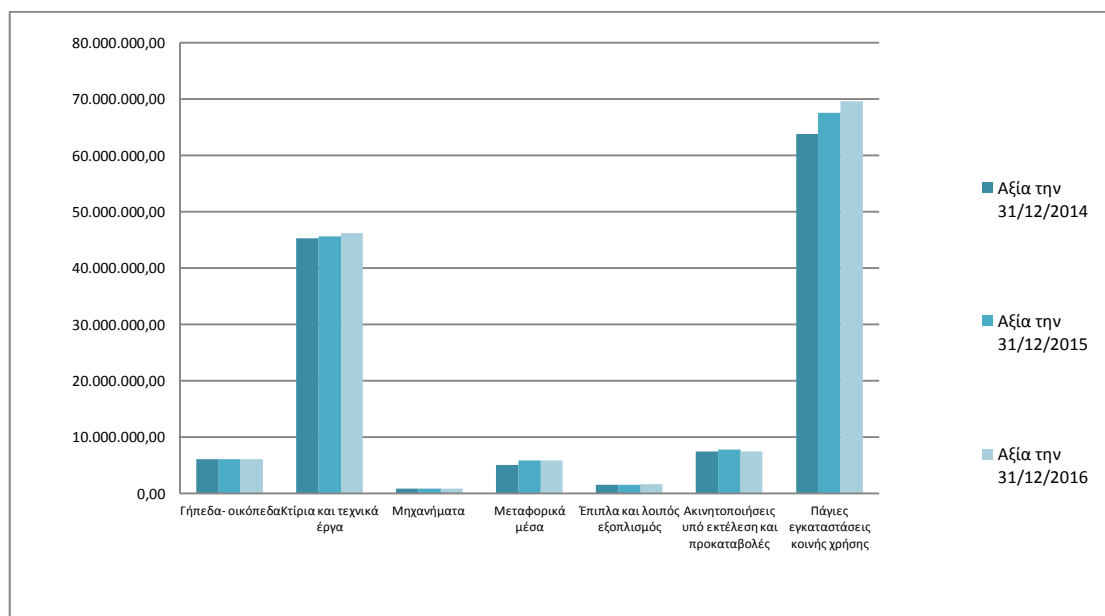
Πίνακας 3: Αξία περιουσιακών στοιχείων Δήμου Καλαμάτας το 2016

Πηγή: Δήμος Καλαμάτας (Αποφ. ΔΣ με αριθμ.246/2018,ΑΔΑ:ΨΒΣ6ΩΕΕ-3ΜΥ)

Σχηματικά, τα ανωτέρω στοιχεία μπορούν να αποδοθούν ως εξής:



Το σύνολο των ανωτέρω στοιχείων μπορούν να αποδοθούν σε ένα ενιαίο διάγραμμα ως ακολούθως:



Από την ανάλυση των στοιχείων διαπιστώνουμε μια ποσοστιαία μεταβολή (αύξηση) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του Δήμου Καλαμάτας της τάξεως του 3,99% την περίοδο 2014-2015 και αντιστοίχως κατά 1,70% την περίοδο 2015-2016. Η ποσοστιαία μεταβολή δε που παρουσιάστηκε τα έτη 2014-2016 ήταν αύξηση της τάξεως του 5,76%.

Διαπιστώνουμε επομένως μια βαθμιαία αύξηση της συνολικής αξίας των παγίων, ακίνητων και κινητών, που κατείχε ο Δήμος Καλαμάτας τα έτη 2014, 2015 και 2016.

Επιπρόσθετα, στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ της παρούσας εργασίας, παραθέτουμε δύο πίνακες με τους κατεχόμενους τίτλους παγίας επένδυσης και τα χρεόγραφα που διέθετε ο Δήμος Καλαμάτας με την αρχική αξία κτήσεως και την αξία αποτιμής τους στο τέλος της χρήσεως 31/12/2015 και 31/12/2016.

Τα συγκεκριμένα στοιχεία τα έχουμε αντλήσει από τις Αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Καλαμάτας με αριθμ. 20/2017, ΑΔΑ:7ΗΗΕΩΕΕ-ΘΤ5 & αριθμ.246/2018, ΑΔΑ:ΨΒΣ6ΩΕΕ-3ΜΥ.

Στο σημείο αυτό θα παραθέσουμε κάποια στοιχεία για τις επιχειρήσεις του Δήμου Καλαμάτας που σχετίζονται με ζητήματα διαχείρισης της περιουσίας του.

Ειδικότερα, το 2010 συστάθηκε η επιχείρηση Κτηματική Καλαμάτας Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία "ΔΙΟΚΛΗΣ Α.Ε", στην οποία παραχωρήθηκε το δικαίωμα της αξιοποίησης μέρους της δημοτικής ακίνητης περιουσίας του Δήμου Καλαμάτας και η εκμετάλλευση των κοινοχρήστων χώρων αυτού (σκοπός).

Ειδικότερα, η «ΔΙΟΚΛΗΣ Α.Ε.» έχει συσταθεί δυνάμει της υπ' αριθμ. 5140/10-12-2010 πράξης της Συμβ/γράφου Μάρθας Μαδεμίδου-Ζυγούρη (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε. 14323/21-12-2010) και της υπ' αριθμ. ΕΜ 3262/17-12-2010 απόφασης του Νομάρχη Μεσσηνίας.

Έχει ως σκοπό της όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, την διαχείριση των ακινήτων της καθώς και την διαχείριση των ακινήτων του Δήμου που της παραχωρήθηκαν κατά χρήση μετά τη σύστασή της.

Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν:

1. Το Βιοτεχνικό Πάρκο Καλαμάτας (ΒΙΟ.ΠΑ)
2. Αγροτεμάχιο έκτασης 12.300 τ.μ. στην περιοχή του Παμίσου, θέση Καβρογή

Στη δεύτερη κατηγορία ανήκουν ακίνητα που κατά κανόνα έχουν επαγγελματικές μισθώσεις και αποφέρουν έσοδα και τα οποία παραχωρήθηκαν κατά χρήση από το Δήμο προς την εταιρία. Τα ακίνητα αυτά είναι:

1. Το Τουριστικό Μ. Μαντίνειας
2. Το ισόγειο κατάστημα του Δημοτικού καταστήματος Μ. Μαντίνειας
3. Το παλιό Γυμνάσιο Παραλίας,
4. Τα Καταστήματα του Δυτικού Εμπορικού Κέντρου (ΔΕΚ) και μέρος των Καταστημάτων του Ανατολικού Εμπορικού Κέντρου (ΑΕΚ).

Επιπρόσθετα, η «ΔΙΟΚΛΗΣ Α.Ε.» εκμεταλλεύεται την Λαϊκή αγορά της Αγίας Τριάδας στην οποία κάθε Πέμπτη λειτουργεί υπαίθριο παζάρι όπου το επισκέπτεται πλήθος κόσμου για τις αγορές του.

Στην συνέχεια παραθέτουμε στοιχεία με τα κτήρια που έχει παραχωρήσει ο Δήμος Καλαμάτας στην «ΦΑΡΙΣ». Ειδικότερα:

Πίνακας 4 : Κτήρια που έχουν παραχωρηθεί στη «ΦΑΡΙΣ»	
Κτίριο	Διεύθυνση
Ζουμπούλειο Μέγαρο	Π. Καίσαρη 6 & Αναγνωσταρά
Α΄ Γυμνάσιο Αρένων	Πλατεία Βιλεαρδούνου
Αναγνωστόπουλου Ασίνης 11 & Φαρών (εντός του 2018 επιστράφηκε στο Δήμο Καλαμάτας μετά την μετεγκατάσταση της ΦΑΡΙΣ στην πτέρυγα της πρ. Καρδιολογικής Κλινικής του Νέου Δημαρχείου Καλαμάτας)	Ασίνης 11 & Φαρών
Κ.Ε.Κ.	Θουκιδίδου 2
Κεντρική Σκηνή Θεάτρου	Δημοσθένους 2
Παλαιό Γυμνάσιο Παραλίας	Ναυαρίνου 8

Πηγή: Δήμος Καλαμάτας (Στοιχεία από Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Καλαμάτας 2012 – 2014, Α΄ Φάση – Στρατηγικός Σχεδιασμός (ΑΔΑ: Β45ΧΩΕΕ-ΕΦ8))

Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία ανήκουν κατά χρήση στη ΦΑΡΙΣ καθώς της έχουν παραχωρηθεί από τον Δήμο Καλαμάτας.

Εκτός των ανωτέρω στοιχείων που παραθέσαμε ο Δήμος αξιοποιεί, μεταξύ άλλων, το κτίριο που περιήλθε στη κατοχή του από δωρεά της Ρεγγίνας Πανταζοπούλου, όπου εδρεύει το Δημοτικό Πνευματικό Κέντρο. Στο κτίριο αυτό συστεγάζονται η Λαϊκή Βιβλιοθήκη Καλαμάτας, η Δημόσια Κεντρική Βιβλιοθήκη, η Πινακοθήκη Σύγχρονης Ελληνικής Τέχνης και η αίθουσα εκδηλώσεων (Παπακωνσταντίνου, 2015).

Επιπρόσθετα, στη προσπάθεια αντιμετώπισης των αυξανόμενων κοινωνικών προβλημάτων που οφείλονται στη τρέχουσα οικονομική κρίση, ο Δήμος Καλαμάτας έχει οργανώσει τη λειτουργία και Δημοτικού Κοινωνικού Παντοπωλείου, για την στήριξη των ευπαθών ομάδων

της περιοχής. Για τη λειτουργία της δομής έχει παραχωρηθεί το ισόγειο του κτιρίου διοίκησης του Βιοτεχνικού Πάρκου, στη νέα είσοδο της πόλης της Καλαμάτας. Αρχικά αξιοποιήθηκε χώρος περίπου 150 τ.μ. μέσα στο Βιοτεχνικό Πάρκο, ενώ σήμερα το Παντοπωλείο καταλαμβάνει χώρο περίπου 500 τ.μ. Μέσω του Δημοτικού Παντοπωλείου Καλαμάτας διατίθενται εντελώς δωρεάν τρόφιμα, απορρυπαντικά, είδη ατομικής υγιεινής, είδη οικιακού εξοπλισμού, είδη ένδυσης και υπόδησης, παιχνίδια, σχολικά είδη και βιβλία, έπιπλα, ηλεκτρικές συσκευές κ.τ.λ. σε οικογένειες που βρίσκονται σε δεινή οικονομική θέση (Κουλοπούλου, 2013).

Ο Δήμος Καλαμάτας τον Μάρτιο του 2016, επιπρόσθετα, ενέκρινε την απευθείας ανάθεση μίσθωσης ακινήτων του, για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των ωφελουμένων του Προγράμματος του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης «Στέγαση & Επανάταξη». Οι μισθώσεις περιλαμβάνουν 7 ακίνητα, σύμφωνα με την εισήγηση της Υπηρεσίας και τις σχετικές εκθέσεις αξιολόγησης της επιτροπής καταλληλότητας.

Επιπλέον, ο Δήμος είχε παραχωρήσει χώρο στο κτήριο της πρώην Σχολής Νοσοκόμων προς τον Ιατρικό Σύλλογο και σε αυτόν το χώρο στεγαζόταν έως πρόσφατα το Κοινωνικό Ιατρείο της πόλης. Ο χώρος αυτός, σήμεραέχει παραδοθεί από το Δήμο Καλαμάτας στην ΔΕΥΑ Καλαμάτας και στον Σύνδεσμο ύδρευσης Δήμων Καλαμάτας Μεσσηνίας και Κοινοτήτων περιοχής οι οποίοι και θα αναλάβουν με δικά τους έξοδα την επισκευή των χώρων ώστε να διαμορφώσουν ένα σύγχρονο κτήριο το οποίο θα καλύψει πλήρως τις στεγαστικές τους ανάγκες. Το Κοινωνικό Ιατρείο μπορεί να επιλέξει να στεγαστεί είτε στην ανακατασκευασμένη πρώην Καρδιολογική Κλινική, όπου θα συγκεντρωθούν όλες οι υπηρεσίες Υγείας και Πρόνοιας του Δήμου, είτε σε κάποιο άλλο χώρο (Δήμος Καλαμάτας, 2016).

ΆΛΛΑ (σημαντικά) ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΗΜΟΥ

1. Τουριστικό Αλαγονίας
2. Καφετέρια Τουριστικό Αλαγονίας
3. Ξενοδοχείο Βασιλικόν
4. Αναψυκτήριο Νέδοντα
5. Αναψυκτήρια ΤΚ ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΥ και ΤΚ ΑΙΘΑΙΑΣ
6. Δυτική Παραλία

7. Δημοτική Μαρίνα Καλαμάτας

8. Οικόπεδο στη Μ. Αλεξάνδρου (παραχώρηση από ΕΤΑ για ανέγερση παιδικού σταθμού)

9. Ελαιοπερίβολα

Σχολική περιουσία:

Έχουν εκδοθεί 70 διαπιστωτικές πράξεις από τα 77 σχολεία που διαθέτουν ακίνητη και κινητή περιουσία και διαβιβάστηκαν στην Νομική Υπηρεσία για περαιτέρω ενέργειες. Ωστόσο, υπάρχει σε εκκρεμότητα η σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων από την Δ/ση Πολεοδομίας ώστε να ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταβίβασης.

β. Κινητά

Τέλος, αναφορικά με την κινητή περιουσία ο Δήμος Καλαμάτας κατέχει μεταξύ άλλων 14 οχήματα κατάλληλα για πυρόσβεση τα οποία είναι εξοπλισμένα με ασυρμάτους και τα οποία τον Απρίλιο του 2016 τοποθετήθηκαν σε θέσεις διασποράς, με σκοπούς την πρόληψη δασικών και αγροτικών πυρκαγιών και την έγκαιρη επέμβαση σε περίπτωση φωτιάς.

Τα εξοπλισμένα οχήματα του Δήμου θα σταθμεύουν μέχρι το τέλος της αντιπυρικής περιόδου στις περιοχές: Νέδουσα, Λαδά – Καρβέλι, Ελαιοχώρι, Αρφαρά, Άμφεια – Θουρία, Άρις, Βέργα (Δήμος Καλαμάτας, 2016).

Στο σύνολό τους ο Δήμος Καλαμάτας κατέχει ένα στόλο από εκατόν δεκατέσσερα οχήματα καθώς και πέντε τα οποία έχουν αποσυρθεί ή είναι εκτός λειτουργίας.

Τα πλήρη στοιχεία των οχημάτων ανά υπηρεσία και φορέα καθώς και ανά τύπο και κατηγορία οχήματος εμφανίζονται αναλυτικά στο Παράρτημα Ι της παρούσας εργασίας.

Από την ανάλυση και επεξεργασία των στοιχείων αυτών προκύπτει ότι η Υπηρεσία καθαριότητας (**20 ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΟΣ**) διαθέτει στην δύναμή της το μεγαλύτερο μέρος των οχημάτων που ανήκουν στο Δήμο (συνολικά σαράντα οκτώ οχήματα).

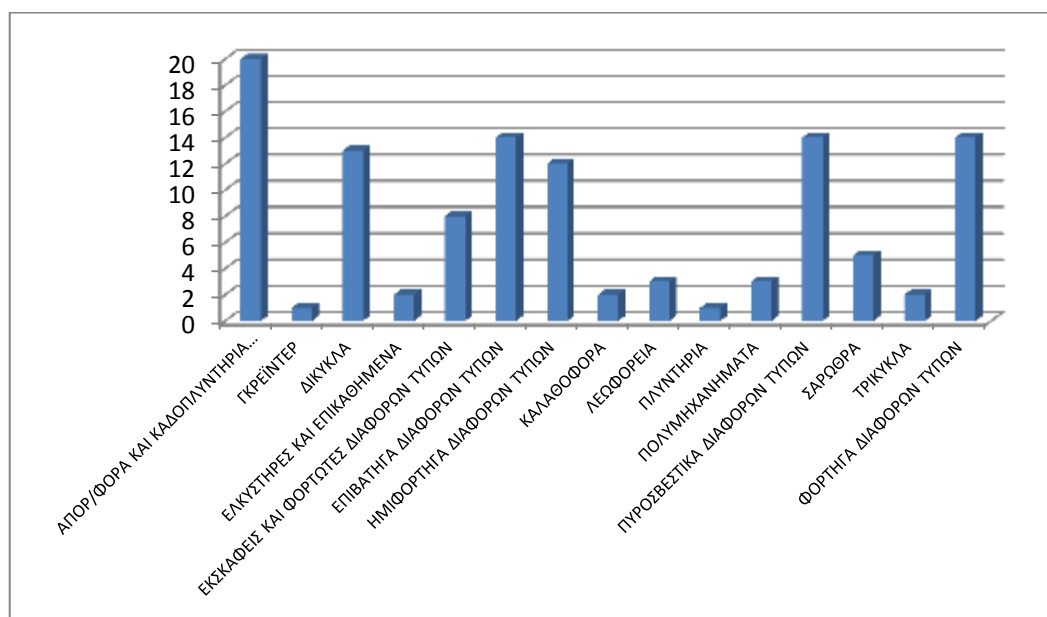
Επιπρόσθετα, ανάκατηγορία οχήματος ο Δήμος Καλαμάτας διαθέτει συνοπτικά τα ακόλουθα οχήματα, τα οποία εν συνεχεία έχουμε αποτυπώσει και σε ένα διάγραμμα. Από την ανάλυση των συγκεκριμένων στοιχείων προκύπτει ότι ο Δήμος Καλαμάτας διαθέτει μεγάλο αριθμό από διάφορους τύπους οχημάτων μεταξύ των οποίων απορριμματοφόρα, επιβατηγά, ημιφορτηγά, δίκυκλα κλπ ώστε να καλύπτει πλήρως το σύνολο των υπηρεσιακών αναγκών του.

Πίνακας 5 : Συγκεντρωτικά στοιχεία ανά κατηγορία και αριθμό οχημάτων που διαθέτει ο Δήμος Καλαμάτας

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΟΧΗΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ
ΑΠΟΡ/ΦΟΡΑ ΚΑΙ ΚΑΔΟΠΛΥΝΤΗΡΙΑ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΥΠΩΝ	20
ΓΚΡΕΪΝΤΕΡ	1
ΔΙΚΥΚΛΑ	13
ΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ ΚΑΙ ΕΠΙΚΑΘΗΜΕΝΑ	2
ΕΚΣΚΑΦΕΙΣ ΚΑΙ ΦΟΡΤΩΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΥΠΩΝ	8
ΕΠΙΒΑΤΗΓΑ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΥΠΩΝ	14
ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΑ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΥΠΩΝ	12
ΚΑΛΑΘΟΦΟΡΑ	2
ΛΕΩΦΟΡΕΙΑ	3
ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ	1
ΠΟΛΥΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	3
ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΑ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΥΠΩΝ	14
ΣΑΡΩΘΡΑ	5
ΤΡΙΚΥΚΛΑ	2
ΦΟΡΤΗΓΑ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΥΠΩΝ	14

Πηγή: Δήμος Καλαμάτας

Τα ανωτέρω στοιχεία μπορούν να αποτυπωθούν σε διάγραμμα ως ακολούθως:



Β. Περιουσιακά στοιχεία Κληροδοτημάτων Δήμου Καλαμάτας

- Καταγραφή περιουσίας Κεφαλαίων Αυτοτελούς διαχείρισης Δήμου Καλαμάτας

α. Ακίνητα

Ο Δήμος Καλαμάτας διαθέτει σημαντικό αριθμό περιουσιακών στοιχείων που προέρχονται από Κληροδοτήματα τα οποία έχουν περιέλθει στην κυριότητά του από διαθήκες ανθρώπων οι οποίοι μετά το πέρας της ζωής τους επέλεξαν να αφήσουν την περιουσία τους στο Δήμο προκειμένου να αξιοποιηθεί προς το κοινό όφελος.

Στην παρούσα εργασία αποτυπώνουμε ένα σημαντικό κομμάτι της ανωτέρω περιουσίας του Δήμου Καλαμάτας. Ειδικότερα:

Ι. ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ ΣΚΙΑ» (ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ)

Με την 14763/23-12-99 δημόσια διαθήκη του ο δωρητής εγκατέστησε μοναδικό κληρονόμο το Δήμο Καλαμάτας, σε ακίνητο στην Πλ. Βασ. Γεωργίου και κατά 50% σε ακίνητο στην Αριστομένους 6, τα οποία ο Δήμος αποδέχτηκε με την αρ. 1918/2001 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς.

Σύμφωνα με τη βούληση του διαθέτη ο Δήμος δεν δύναται να προβεί στην εκποίηση των ακινήτων και θα πρέπει να φροντίζει για την προσαύξηση των εσόδων, παρακρατώντας τα βαρύνοντα το κληροδοτήμα έξοδα (αποπληρωμή σεισμοδανείου του ακινήτου επί της Βασ. Γεωργίου το οποίο έληξε στις 30/6/2016-ολοσχερή εξόφληση στις 12/07/2016 κλπ). Από δε το υπόλοιπο, το ήμισυ αυτού θα διαθέτει ο κληρονόμος ελεύθερος, ενώ το έτερο ήμισυ υποχρεούται να διαθέτει κατ' ισομοιρία μεταξύ δύο τουλάχιστον αποδεδειγμένως απόρων νέων προερχόμενων εκ του Δήμου Καλαμάτας και αποφοιτούντων με άριστη επίδοση εκ των Λυκείων της ίδιας πόλεως, εκ των μάλλον δε διακρινομένων για το ήθος των, προκειμένου να συνεχίσουν και εφ' όσον χρόνο συνεχίζουν αδιακόπως και ευδοκίμως τις σπουδές τους σε ανώτερα και ανώτατα πνευματικά ιδρύματα του εσωτερικού ή του εξωτερικού.

A/A	ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ	ΑΚΙΝΗΤΟ
1	«ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ ΣΚΙΑ» ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 50%	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟ 62,39τ.μ. ΠΑΤΑΡΙ 62,39τ.μ. Δ/ΝΣΗ: ΑΡΙΣΤΟΜΕΝΟΥΣ 6, ΚΑΛΑΜΑΤΑ (ΑΡ.ΠΑΡ.ΡΕΥΜΑΤΟΣ 333557819)
2	«ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ ΣΚΙΑ» ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 50%	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟ 14,21τ.μ. ΠΑΤΑΡΙ 14,21τ.μ. Δ/ΝΣΗ: ΑΡΙΣΤΟΜΕΝΟΥΣ 6, ΚΑΛΑΜΑΤΑ (ΑΡ.ΠΑΡ.ΡΕΥΜΑΤΟΣ 333557817)
3	«ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ ΣΚΙΑ» ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 50%	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟ 98,31τ.μ. ΠΑΤΑΡΙ 85,81τ.μ. Δ/ΝΣΗ: ΑΡΙΣΤΟΜΕΝΟΥΣ 6, ΚΑΛΑΜΑΤΑ

4	«ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ ΣΚΙΑ»	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟ 258,89τ.μ.+ Α΄ ΟΡΟΦΟΣ 202,23τ.μ. +ΥΠΟΓΕΙΟ 70τ.μ. Δ/ΝΣΗ: ΣΙΔ.ΣΤΑΘΜΟΥ &ΜΗΤΡΟΠΕΤΡΟΒΑ 11 ΠΛ.ΒΑΣ.ΓΕΩΡΓΙΟΥ, ΚΑΛΑΜΑΤΑ (ΑΡ.ΠΑΡ.ΡΕΥΜΑΤΟΣ 333521497)
----------	------------------	---

ii.ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΔΡΑΓΩΝΑ» (ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΒΕΡΓΑΣ)

Με την από 15-01-1968 ιδióγραφη διαθήκη του που δημοσιεύτηκε με το 5388/24-6-1968 πρακτικό του Πρωτοδικείου Αθηνών άφησε στην κοινότητα Βέργας τα 49/64 εξ αδιαίρετου τα εξής:

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΑ
Επί τετραώροφης πολυκατοικίας εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων, στη θέση "Άγιος Δημήτριος Όπλα" και στη διασταύρωση των οδών Δ/ΝΣΗ: ΔΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΣΟΦΙΑΝΟΠΟΥΛΟΥ 16 ΚΑΤΩ ΠΑΤΗΣΙΑ, ΑΘΗΝΑ (7 ακίνητα):	
1	Κατάστημα ισόγειο 34,90τ.μ.
2	Κατάστημα ισόγειο 35,30τ.μ.
3	Κατάστημα ισόγειο 54,10τ.μ.
4	Διαμέρισμα ισόγειο 16,40τ.μ
5	Διαμέρισμα 1ου ορόφου 90,40τ.μ.
6	Διαμέρισμα 2ου ορόφου 90,40τ.μ.
7	Διαμέρισμα 3ου ορόφου 90,40τ.μ.
Δ/ΝΣΗ: ΣΟΦΙΑΝΟΠΟΥΛΟΥ 16 & ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΥ, ΑΘΗΝΑ	
1	Οικόπεδο 339,15τ.μ. μετά της εντός αποθήκης
Δ/ΝΣΗ: ΜΑΓΙΕΡ 14 & ΜΑΙΖΩΝΟΣ, ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΒΑΘΗΣ, ΑΘΗΝΑ (3 ακίνητα)	
1	Κατάστημα ισόγειο <u>36τ.μ.</u>
2	Κατάστημα ισόγειο 31,00τ.μ.
3	Αποθήκη υπόγεια <u>98τ.μ.</u>
Δ/ΝΣΗ: ΑΧΑΡΝΩΝ 229, ΑΘΗΝΑ	
1	Διαμέρισμα 3ου ορόφου 62,30τ.μ.
Δ/ΝΣΗ: ΜΕΛΙΣΣΩΝ 3, ΘΕΣΗ ΑΔΑΜΕΣ- ΣΤΡΟΦΥΛΙ- ΑΝΩ ΑΜΠΕΛΙΑ- ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ	
1	Οικόπεδο 282,45τ.μ. μετά των εντός κτισμάτων

iii. ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΑΝΔΡΕΑ ΓΚΡΕΤΣΑ» (ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΛΩΝΙΩΝ)

Με την από 27-04-1977 ιδιόγραφη διαθήκη που δημοσιεύτηκε με το αριθ. 2836/27-09-1991 πρακτικό του πρωτοδικείου Αθηνών ο αείμνηστος Α. Γκρέτσας άφησε στο Δημοτικό Σχολείο Αλωνίων τα παρακάτω περιγραφόμενα ακίνητα με σκοπό από την αξιοποίησή τους να ενισχύονται οικονομικά οι αριστεύσαντες μαθητές.

Μετά την παύση λειτουργίας του σχολείου τα περιουσιακά του στοιχεία περιήλθαν στην Τοπική Κοινότητα Αλωνίων με την αριθ.13378/27-01-1995 αποδοχή κληρονομιάς.

Α. μία παλαιά ισόγεια οικία εντός της Τοπικής Κοινότητας Αλωνίων ανακατασκευασμένη μετασεισμικά με την υπ'αριθμ. 1690/Α/1988 οικοδομική άδεια, εμβαδού 90,00τ.μ. εντός οικοπέδου επιφανείας 800,00τ.μ.

Β. ένα οικόπεδο επιφανείας 500,00τ.μ. εντός στις Τοπικής Κοινότητας Αλωνίων

Γ. ένα ελαιοπερίβολο εκτάσεως 500,00τ.μ. με 12 ελαιόδεντρα στη θέση "Γκρετσέϊκα" στις κτηματικής περιφέρειας Αλωνίων

Δ. ένα αγροτεμάχιο 1.500,00τ.μ.

Ε. ένα αγρόκτημα (πρώην σταφιδάμπελο) εκτάσεως 5.382,13 τ.μ. στη θέση «Σύνορα» στις κτηματικής περιφέρειας Αλωνίων

ΣΤ. ένα ελαιοπερίβολο εκτάσεως 4.314,87τ.μ. με 90 ελαιόδεντρα στη θέση "Ράχες" ή "Δαφνά" στις κτηματικής περιφέρειας Αλωνίων 4.428,39τ.μ. σύμφωνα με το τοπογραφικό στις διανομής κληρονομιάς.

Συνοπτικά:

A/A	ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ	ΑΚΙΝΗΤΟ
1	«ΑΝΔΡΕΑ ΓΚΡΕΤΣΑ»	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΟΙΚΙΑ ΙΣΟΓΕΙΑ 90τ.μ. ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 800τ.μ. Δ/ΝΣΗ: Τ. Κ. ΑΛΩΝΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ, ΘΕΣΗ "ΓΚΡΕΤΣΕΙΚΑ" (ΑΡ.ΠΑΡ.ΡΕΥΜΑΤΟΣ 333586685)
2	«ΑΝΔΡΕΑ ΓΚΡΕΤΣΑ»	ΑΚΙΝΗΤΑ: ΕΛΑΙΟΠΕΡΙΒΟΛΑ & ΑΡΓΟΤΕΜΑΧΙΑ (Τα παραπάνω Γ,Δ,Ε,ΣΤ) Δ/ΝΣΗ: Τ. Κ. ΑΛΩΝΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ, ΘΕΣΗ "ΓΚΡΕΤΣΕΙΚΑ"

iv. ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΠΟΥΛΟΣ» (ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΗΓΩΝ)

Με την από 29/01/1938 ιδιόγραφη διαθήκη του που δημοσιεύτηκε με το αριθ. 65/1941 πρακτικό του Πρωτοδικείου Καλαμάτας άφησε στο Δήμο Καλαμάτας ένα διώροφο ακίνητο στην οδό Αγ. Γεωργίου 11 (Ο.Τ. 608Α). Όρος του δωρητή είναι τα ακίνητα να παραμείνουν

αναπαλλοτριώτα και τα μισθώματα αυτών να διατίθενται για κοινωφελή έργα στην Τοπική Κοινότητα Πηγών όπου και ανήκουν τα ως άνω ακίνητα (σχετ. έργο Αποφ.Ο.Ε. 505/2017-σύμβαση:58861/28.12.2017).

A/A	ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ	ΑΚΙΝΗΤΟ
1	«ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΠΟΥΛΟΣ»	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΡΑΦΕΙΟ-ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Α' ΟΡΟΦΟΣ 96τ.μ. (ΔΥΤΙΚΟ) Δ/ΝΣΗ: ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ 11, ΚΑΛΑΜΑΤΑ (Ο.Τ. 608Α), υδρομ.:1030134904
2	«ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΠΟΥΛΟΣ»	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟ 98τ.μ.(ΔΥΤΙΚΟ) Δ/ΝΣΗ: ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ 11, ΚΑΛΑΜΑΤΑ (Ο.Τ. 608Α), υδρομ.:53146239 (ΑΡ.ΠΑΡ.ΡΕΥΜΑΤΟΣ 333600992)
3	«ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΠΟΥΛΟΣ»	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΡΑΦΕΙΟ-ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Α' ΟΡΟΦΟΣ 79τ.μ. (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ). Δ/ΝΣΗ: ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ 11, ΚΑΛΑΜΑΤΑ (Ο.Τ. 608Α)
4	«ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΠΟΥΛΟΣ»	ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟ 73τ.μ.(ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ) Δ/ΝΣΗ: ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ 11, ΚΑΛΑΜΑΤΑ (Ο.Τ. 608Α), υδρομ.:16007219

ν.ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΧΑΝΔΡΙΝΟΥ» (ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ)

Με την από 10/11/1996 ιδιόγραφη διαθήκη της που δημοσιεύτηκε με το αριθ. 5185/19-12-1997 πρακτικό του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών άφησε στο Δήμο Καλαμάτας ένα ακίνητο στην Κηφισιά. Όρος της διαθήκης είναι να παραμείνει το ακίνητο αναπαλλοτριώτο για 15 έτη (14-09-12) ενώ από τα έσοδα που θα προκύπτουν από την αξιοποίησή του θα σπουδάζουν ορφανά και άπορα παιδιά.

A/A	ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ	ΑΚΙΝΗΤΟ
1	«ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΧΑΝΔΡΙΝΟΥ»	ΑΚΙΝΗΤΟ: ισόγεια μονοκατοικία 220τ.μ. με πατάρι 90,24τ.μ., δώμα 14,08τ.μ. και πατάρι 220 τ.μ. σε οικόπεδο 562,47τ.μ. Δ/ΝΣΗ: Σφενδόνης 10, Δειράδων, Κηφισού και Κεκρόπου, Αθήνα Ο.Τ. 464

vi.ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ» (ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΛΑΓΟΝΙΑΣ)

Με την αριθ. 7319/28-11-1942 δημόσια διαθήκη του που δημοσιεύτηκε με το αριθ. 165/3-9-1943 πρακτικό του Πρωτοδικείου Πειραιώς, άφησε στην ΤΚ Αλαγονίας δύο (2) ακίνητα όπου τα έσοδα αξιοποίησής τους, σύμφωνα με την 8583/1978 τροποποιητική απόφαση των όρων του Δικαστηρίου Αθηνών, θα διανέμονται σε ανήλικα και ορφανά παιδιά απόρων οικογενειών της Κοινότητας, σε άπορους γέροντες, σε σπουδαστές της Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης καθώς και για την εκτέλεση κοινοτικών έργων απολύτως χρήσιμα και αναγκαία (σχετ. έργο Αποφ.ΟΕ 504/2017,σύμβαση:58864/28-12-2017).

Τα συγκεκριμένα ακίνητα βρίσκονται στο Πειραιά επί της συμβολής των οδών Β. Γεωργίου 10 - Βούλγαρη και Βούλγαρη 155 και έχουν κηρυχθεί διατηρητέα νεοκλασικά συνολικής επιφάνειας 420τ.μ. (210τ.μ. ο κάθε όροφος) καθώς και δύο υπογείων αντίστοιχου εμβαδού, 210τ.μ., που έχουν ανεγερθεί εντός οικοπέδου εκτάσεως 210τ.μ. το έτος 1930.

Η αποκατάσταση των κτηρίων είχε ενταχθεί στο ΕΣΠΑ – ΠΕΠ Αττικής με προϋπολογισμό 2.175.000 ευρώ. Τα κτήρια αυτά, στη συμβολή των οδών Βασιλέως Κωνσταντίνου και Βούλγαρη, ανακατασκευάστηκαν από το Δήμο Πειραιά προκειμένου να χρησιμοποιηθούν ως ΚΑΠΗ.

A/A	ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ	ΑΚΙΝΗΤΟ
1	«ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ»	ΑΚΙΝΗΤΟ: Διατηρητέα νεοκλασικά (2) συνολικής επιφάνειας 420τ.μ. (210τ.μ. ο κάθε όροφος),δύο υπογείων αντίστοιχου εμβαδού, 210τ.μ,εντός οικοπέδου εκτάσεως 210τ.μ. Δ/ΝΣΗ: Β. Γεωργίου 10 και Βούλγαρη 155,Πειραιά

vii.ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΜΑΝΔΗΛΑΡΗ ΔΗΜΟΣΘΕΝΗ» (ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΘΟΥΡΙΑΣ)

Με την με αριθμό 5475/19.03.1983 δημόσια διαθήκη του Δημοσθένη Μανδηλάρη (συμβολαιογράφος Δημήτριος Παναγ. Τσαπόγας) και την με αριθμό 6637/25.10.1991 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, ορίζονται τα εξής:

Δωρεά στο Δημοτικό Σχολείο Θουρίας

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ: Ένα διαμέρισμα Β ορόφου Ν.7 πολυκατοικίας στην Αθήνα , περιοχή Κυψέλη, οδός Σκοπέλου 6 (Διαμέρισμα 54 τ.μ , βεράντα 5 τ.μ = σύνολο 59 τ.μ)

ΣΚΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΤΗ: Από τα ενοίκια, βράβευση δύο (2) αριστούχων μαθητών της ΣΤ΄ τάξης, στη μνήμη της συζύγου του, Μαρίας Μανδηλάρη, δασκάλας στο Δημ. ΣχολείοΘουρίας.

viii. ΔΙΑΘΗΚΗ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΟΥ

Με την από 15.05.1993 ιδióγραφη διαθήκη του που δημοσιεύτηκε με το 3754/07.07.2000 πρακτικό του Πρωτοδικείου Αθηνών άφησε στην Τ.Κ. Αλαγονίας

1- Μία ατελή οικία 30τ.μ. σε οικόπεδο 300 τ.μ. (Αλαγονία θέση Λεφέικα –Βρύση)

2- Ημιορεινή έκταση 6στρ. περίπου στη θέση "Φωτιά"- Αλαγονίας

Επιθυμία του δωρητή: Από τα έσοδα αξιοποίησης των ακινήτων 1/3 διατίθεται στο ναό Αγ. Παρασκευής «Μαχαλά» και τα υπόλοιπα στο Τ.Δ. Αλαγονίας.

ix. ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΛΕΠΙΔΑ

Η αριθ. 5800/2-9-1979 δημόσια διαθήκη που δημοσιεύτηκε με το αριθ. 237/1981 πρακτικό του Πρωτοδικείου Καλαμάτας

(Υπέρ Ι. Ναού Αγ. Άννας)

x. ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΑΝΤΩΝΙΟΥ» (ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΘΟΥΡΙΑΣ)

Με την από 09.08.1964 ιδióγραφη διαθήκη του που δημοσιεύτηκε με το αριθ. 530/22-02-1979 πρακτικό του Πρωτοδικείου Αθηνών, άφησε στην κοινότητα Θουρίας τα 110/224 εξ' αδιαιρέτου των περιγραφόμενων ακινήτων με σκοπό από την εκποίησή τους να κατασκευασθούν γήπεδο ποδοσφαίρου και νεκροταφείο.

Ο Δήμος κατέχει τα 110/224 της εξ' αδιαιρέτου περιουσίας (49%) βάσει της αριθ. 6291/12.03.2001 δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς

Α. Ένα ακίνητο (παλαιό κτίριο) στην Περιφέρεια Ανθουπόλεως Περιστερίου Αττικής (οδός Δωδεκανήσου & Αγ. Ιεροθέου 19 & Αναπαύσεως, Τ.Κ. 12135), Υπόγειο 75 τ.μ., Ισόγειο 88,08τ.μ, Α΄ όροφος 68,25τ.μ, συνολικής επιφανείας 231,33 τ.μ. ευρισκόμενα εντός οικοπέδου επιφανείας 141,00 τ.μ.

Β. Σε πολυκατοικία στη συμβολή των οδών Πορταριάς 27-29 & Μικρομάνης 9, Αμπελοκήπους, έναντι Αγ. Τριάδας και προ του Ερυθρού Σταυρού(Ο.Τ.80051):

- 1)μία υπόγεια αίθουσα (αποθήκη επιφανείας) 70,00 τ.μ.
- 2)μία υπόγεια αίθουσα (αποθήκη επιφανείας) 224,00 τ.μ.
- 3)το υπ' αριθμ. (1) κατάστημα ισογείου επιφανείας 25,80 τ.μ.
- 4)το υπ' αριθμ. (2) κατάστημα ισογείου επιφανείας 25,80 τ.μ.
- 5)το υπ' αριθμ. (3) κατάστημα ισογείου επιφανείας 28,10 τ.μ.
- 6)το υπ' αριθμ. (4) κατάστημα ισογείου επιφανείας 42,10 τ.μ.

xi. ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ ΘΕΟΔΩΡΟΥ»

Δυνάμει της από 03/12/1978 μυστικής διαθήκης δημοσιευθείσης νομίμως δια του υπ' αριθμ. 2641/1983 πρακτικού του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

- 1) ένα διαμέρισμα Γ' ορόφου επιφανείας 78,10τ.μ. μετά υπογείου αποθήκης σε πολυκατοικία επί της οδού Δασκαλάκη 33 στην Αθήνα.
- 2)χρηματικό ποσό ύψους 923.755,00 δρχ. κατατεθειμένο σε λογαριασμό της Γενικής Τράπεζας αριθμ. 600314/122.
- 3) τα 7/10 χρηματικού ποσού ύψους 1.950.000 δρχ. καθώς και πίνακες ζωγραφικής μικρής αξίας και διάφορα άλλα μικροαντικείμενα.

xii. ΙΩΑΝΝΑ ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ – ΣΤΑΣΙΝΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΚΙΝΗΤΑ:

- Κτήριο Φαρών& Σαρανταπόρου
- Ποσοστό 15% σε οικόπεδο 237,5τμ (Λινάρδου λίμνη)
- Οικοπ. 137,5τμ (Λινάρδου λίμνη)

Για το πρώτο ακίνητο έχει γίνει σύσταση κοινωφελούς ιδρύματος με την επωνυμία «ΙΔΡΥΜΑ ΙΩΑΝΝΑΣ Π. ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ ΕΙΣ ΜΝΗΜΗ ΤΟΥ ΠΑΤΡΟΣ ΤΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΣΤΑΣΙΝΟΠΟΥΛΟΥ».

Το 82,98% είναι ιδιοκτησία ιδρύματος, το 17,02% είναι ιδιοκτησίας Κατσαφαρόπουλου Νικολάου του Χρίστου.

xiii. ΙΔΡΥΜΑ «Β.&Ε. ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΡΟΣ»

ΣΚΟΠΟΣ	Κληροδότησε στο Δήμο Καλαμάτας ακίνητα για έργα εντός των ορίων του Δήμου Καλαμάτας και της κοινότητας Μικρής Μαντίνειας
ΣΥΣΤΑΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ	Η υπ' αριθ. 17423/1991 πράξη ίδρυσης συσταθέντος ιδρύματος υπό την επωνυμία «Στέγη Ευγηρίας, Βασ. & Ευδ. Παναγιώταρου», η υπ' αριθ. 18798/1993 τροποποίηση της ιδρυτικής πράξης βάσει του 18535/1993 διορθωτικού συμβολαίου. Και το από 10-10-2013 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 2542 Β') διάλυσης του κοινοφελούς ιδρύματος, του οποίου η σύσταση είχε εγκριθεί με το από 4-8-1993 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ642Β')
ΠΛΗΡΕΣ ΟΝΟΜΑ ΔΙΑΘΕΤΗ	Βασίλειος Παναγιώταρος του Παναγιώτη και της Σταυρούλας & Ευδοκία συζ. Βασιλείου Παναγιώταρου το γένος Ευστρατίου και Γεωργίας Αντωνέα
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	α. ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ <ol style="list-style-type: none"> 1. ακίνητο οικόπεδο 1272,88,00τ.μ. το οποίο περιέχει διατηρητέο μανιάτικο Πύργο 113,32τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας 2. ακίνητο οικόπεδο 18394,82τ.μ. το οποίο περιέχει διώροφη οικοδομή 428,24τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας 3. ακίνητο διώροφη οικοδομή από ισόγεια αποθήκη 89,96τ.μ. και Α' όροφο 89,96τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας 4. ακίνητο διώροφο κτίσμα από ισόγειο ελαιοτριβείο 273,66τ.μ. και Α' όροφο αποθηκών 273,66τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας 5. ακίνητο ισόγεια αποθήκη 76,03τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας 6. ακίνητο ισόγεια αποθήκη 13,95τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας 7. ακίνητο διώροφη οικοδομή από ισόγειο κατάστημα 166,30τ.μ. και Α' όροφο 166,30τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας

	<p>8. ακίνητο ισόγεια αποθήκη 68,68τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας</p> <p>9. ακίνητο ισόγεια αποθήκη 20,16τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας</p> <p>10. ακίνητο ισόγεια αποθήκη 39,13τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας</p> <p>11. ακίνητο οικόπεδο 202,32τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια μεταξύ οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας</p> <p>12. ακίνητο οικόπεδο 891,62τ.μ. στην Τ.Κ. Μικρή Μαντίνεια μεταξύ οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας, του Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας</p> <p>13. ακίνητο Δ' ορόφου 72,84τ.μ., στην πόλη του Βύρωνα, του Δήμου Βύρωνος, Ν. Αττικής</p> <p>ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Τα υπό στοιχεία 1 έως 13 αναφερόμενα ακίνητα βαρύνονται από τον όρο «του αναπαλλοτριώτου».</p> <p>β. ΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ Κεφάλαια λογαριασμών κίνησης που δημιουργήθηκαν από αδιάθετα υπόλοιπα, παντός είδους εσόδων καθώς και των τόκων τους</p>
--	--

Από ενημέρωση που είχαμε από το προσωπικό του Δήμου Καλαμάτας μας γνωστοποίησαν ότι εκκρεμεί η παράδοση του σχετικού συμβολαίου μεταβίβασης των ακινήτων από την αρμόδια συμβολαιογράφο (συντάχθηκε το Νοέμβριο του 2017), η τελική εκκαθάριση, η μεταβίβαση των κινητών περιουσιακών στοιχείων, η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων έναρξης του Κ.Α.Δ. και ο έλεγχος του Ε9.

Η αξιοποίηση της ανωτέρω περιουσίας, η αξία της οποίας καθορίστηκε για την καταβολή του φόρου, των τελών και δικαιωμάτων σε 2.508.134,68 ευρώ, θα δημιουργήσει αναμφίβολα μια προστιθέμενη αξία άνευ προηγουμένου για το Δήμο Καλαμάτας καθώς θα του προσδώσει ένα συγκριτικό πλεονέκτημα ανάπτυξης που όμοιο του δύσκολα μπορεί να αναζητηθεί τα τελευταία έτη στην ευρύτερη περιοχή μας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Περίπτωση Δήμου Καλαμάτας

Α. Παρούσα κατάσταση αξιοποίησης περιουσίας Δήμου Καλαμάτας και Κληροδοτημάτων

Η διαχείριση της περιουσίας θα πρέπει να διενεργείται με στόχο την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων των ΟΤΑ.

Ο στόχος αυτός μπορεί να επιτευχθεί μέσω της διαμόρφωσης ενός σχεδίου «Στρατηγικής διαχείρισης της δημοτικής περιουσίας» με το οποίο θα διαμορφώνεται η πολιτική ανάπτυξης και εκμετάλλευσης των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στον ΟΤΑ.

Στο σχέδιο αυτό θα αποτυπώνονται οι ανάγκες του εκάστοτε Οργανισμού ώστε να μεγιστοποιηθούν οι αποδόσεις από την αξιοποίηση της περιουσίας ενώ παράλληλα θα δίνεται η δυνατότητα εκμετάλλευσης της πιθανής υπεραξίας της.

Στόχος του κάθε ΟΤΑ θα πρέπει να είναι η χάραξη μιας μακροχρόνιας στρατηγικής που θα μπορεί να περιλαμβάνει όλα τα απαραίτητα στοιχεία που ενδεχομένως να επηρεάσουν την οικονομική αποτελεσματικότητα μιας στρατηγικής διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας. Η κατάρτιση ενός στρατηγικού σχεδίου θα πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον τις μελλοντικές χρήσεις των ακινήτων καθώς και τα κόστη λειτουργίας και διαχείρισης σε συνάρτηση με τον κύκλο ζωής των ακινήτων.

Επιπρόσθετα, οι ΟΤΑ θα πρέπει απαραίτητως να γνωρίζουν το ύψος και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών τους προς τους δημότες για να μπορούν με τον τρόπο αυτό να προβλέπουν τη μελλοντική τους ζήτηση.

Με τον τρόπο αυτό θα μπορούν να προβλέπουν τη μελλοντική ζήτηση των ακινήτων, θα γνωρίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τα φυσικά χαρακτηριστικά και τη χρησιμότητα των ακινήτων και συνεπώς θα μπορούν να υπολογίζουν την απόδοσή τους ως περιουσιακά στοιχεία.

Παράλληλα, οι παραπάνω πληροφορίες μπορούν να βοηθήσουν τους ΟΤΑ ώστε να προβλέψουν τις μελλοντικές τάσεις της αγοράς, την αξία των περιουσιακών τους στοιχείων καθώς και να καταγράψουν την πορεία της αξίας τους σε διαχρονικό επίπεδο.

Με τον τρόπο αυτό είναι εφικτή η αξιολόγηση, η σχεδίαση αλλά και ο επαναπροσδιορισμός των τιθέμενων στόχων για κάθε ακίνητο αλλά και γενικότερα για το στρατηγικό σχέδιο διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη λειτουργία και

αξιοποίηση των ακινήτων (π.χ. Χρήσεις Υγειονομικού Ενδιαφέροντος όπως εστιατόριο - καφετέρια, Ξενοδοχείο, Κτίριο Καταστημάτων, Πολυχώρος Εκδηλώσεων, Κτίριο Γραφείων, Εμπορικά καταστήματα).

Ο Δήμος Καλαμάτας⁷, ως ένας σύγχρονος ευρωπαϊκός Δήμος έχει προβεί στην κατάρτιση τόσο του Επιχειρησιακού Προγράμματός του, Α΄ Φάση (Στρατηγικός Σχεδιασμός), σχετ. ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Σ. 513/2012 (ΑΔΑ: Β45ΧΩΕΕ-ΕΦ8) όσο και του Επιχειρησιακού Προγράμματος 2012-2014 (Β΄ Φάση –Επιχειρησιακός Σχεδιασμός), σχετ. ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΣ 560/2012 (ΑΔΑ: ΒΕΦΙΩΕΕ-6Α9).

Επιπρόσθετα, έχει καταρτίσει και το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της περιόδου 2015 – 2019, Β΄ Φάση Επιχειρησιακός Προγραμματισμός, σχετ. ΑΠΟΦΑΣΗ 319/2016(ΑΔΑ: ΩΟ2ΥΩΕΕ-ΚΤΨ).

Ειδικότερα, με την υπ΄ αριθμ. 51207/24-8-2012 απόφαση Δημάρχου Καλαμάτας, συγκροτήθηκε διεπιστημονική ομάδα με αντικείμενο την κατάρτιση του επιχειρησιακού προγράμματος του Δήμου Καλαμάτας.

Η Διεύθυνση Προγραμματισμού και Ανάπτυξης ως αρμόδια υπηρεσία, κατάρτισε το ανωτέρω επιχειρησιακό πρόγραμμα 2012-2014 και είχε την ευθύνη της υποστήριξης της διεπιστημονικής ομάδας έργου και των νομικών προσώπων του Δήμου Καλαμάτας.

Στο Επιχειρησιακό Σχέδιο αναφέρονται οι γενικοί στόχοι του επιχειρησιακού προγράμματος και παράλληλα υπάρχει SWOT ανάλυση απ΄ όλες τις υπηρεσίες ώστε να φαίνονται τα ισχυρά σημεία του Δήμου καθώς επίσης και οι δυνατότητες περαιτέρω βελτίωσής του.

Η μεθοδολογία του Στρατηγικού Σχεδιασμού για τη διαμόρφωση του Στρατηγικού Σχεδίου του Δήμου Καλαμάτας περιλαμβάνει την αποτύπωση και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, ώστε να διαμορφωθεί η γενική αντίληψη της στρατηγικής. Στην συνέχεια καταγράφεται η ανάλυση SWOT, η διαμόρφωση των κρίσιμων ζητημάτων ανάπτυξης και η αποτύπωση των Αξόνων Προτεραιότητας, των Μέτρων και των Ειδικών Στόχων. Τέλος, ο Στρατηγικός Σχεδιασμός έχει διαμορφωθεί με δυναμικό τρόπο ώστε να είναι εφικτή η αναθεώρησή του, λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις που πιθανόν να τεθούν από πολίτες και τοπικούς φορείς αλλά και τις μεταβαλλόμενες συνθήκες στο εσωτερικό και εξωτερικό περιβάλλον.

Οι κρίσιμοι παράγοντες αποτελεσματικότητας του Αναπτυξιακού Σχεδιασμού είναι⁸:

⁷ Στοιχεία από Τομέα Περιουσίας Δήμου Καλαμάτας

⁸ Στοιχεία από Τομέα Περιουσίας Δήμου Καλαμάτας

1. Η διαμόρφωση ενός ευρύτατα αποδεκτού οράματος για τη μελλοντική ανάπτυξη του Δήμου, ώστε να διασφαλίζεται η συστράτευση όλων των φορέων του στην επιδίωξη της επίτευξής του.
2. Ο προσδιορισμός ενός αποτελεσματικού μηχανισμού υλοποίησης, ο οποίος να υποστηρίζεται από το κατάλληλο ανθρώπινο δυναμικό και εργαλεία.
3. Ο καθορισμός απλού και αποτελεσματικού πλαισίου παρακολούθησης, με προσδιορισμό συνεκτικού πλέγματος κατάλληλων δεικτών.
4. Η δημιουργία κινήτρων για την ενεργό και ουσιαστική συμμετοχή όλων των ενδιαφερόμενων μερών, ώστε να ενισχύεται το κύρος του.

Η αποτύπωση και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης σκοπό έχει να βοηθήσει στον προσδιορισμό των στόχων που θα πρέπει να τεθούν από το Δήμο Καλαμάτας λαμβάνοντας υπόψη τις τάσεις, τους περιορισμούς και τις προοπτικές που επικρατούν σε τοπικό, εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης του Δήμου θα συμβάλλει στην ανάδειξη των σημείων που θα πρέπει να εστιάσει η ηγεσία του, προκειμένου να χαράξει την αναπτυξιακή στρατηγική του αναδεικνύοντας τα ισχυρά του σημεία και εστιάζοντας στην βελτίωση των αδυναμιών του. Συγκεκριμένα, μέσω της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης θα προσδιοριστούν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα και οι δυνάμεις του, καθώς και οι εγγενείς και μη αδυναμίες του, οι πιθανοί μελλοντικοί κίνδυνοι και οι ευκαιρίες ανάπτυξής του.

Με την ολοκλήρωση της αξιολόγησης θα είναι εφικτή η διαμόρφωση των κρίσιμων ζητημάτων ανάπτυξης και του αναπτυξιακού οράματος που θα οδηγήσουν στην αποτύπωση του επιχειρησιακού προγράμματος και στην οργάνωση και τον συντονισμό δράσεων που λαμβάνουν ή θα λάβουν χώρα στο Δήμο Καλαμάτας.

Το όραμα δε του Δήμου αποτυπώνεται συνοπτικά ως ακολούθως:

Ένας Δήμος σύγχρονος, λειτουργικός με δραστηριότητες που θα στηρίξουν τον δημότη. Ενίσχυση της κοινωνικής πολιτικής, της αλληλεγγύης, των εθελοντικών δικτύων, στήριξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της τοπικής ανάπτυξης, ανάπτυξη δράσεων προστασίας του περιβάλλοντος, ενίσχυση των υποδομών παιδείας, πολιτισμού, τουρισμού και αθλητισμού, με στόχο την βελτίωση της ποιότητας ζωής των δημοτών και της μετατροπής του Δήμου σε ένα Δήμο για το Δημότη.

Ωστόσο, παρά την σημαντική προσπάθεια που έχει επιτευχθεί τα τελευταία χρόνια, είναι χρήσιμο να αναφερθεί ότι υπάρχει μια περιορισμένη σύγκληση μεταξύ των σχεδιασμών

αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας που εμπεριέχονται στα επιχειρησιακά σχέδια του Δήμου Καλαμάτας και των στοιχείων που θεωρούνται αναγκαία από την βιβλιογραφική ανασκόπηση. Ειδικότερα:

-Η καταγραφή των στοιχείων των ακινήτων περιορίζεται στην απλή παράθεση των στοιχείων που είναι απαραίτητα για το Ε9.

-Τα στοιχεία που υπάρχουν για το κάθε ακίνητο δεν είναι επαρκή και βέβαια δεν υπάρχει εντός του επιχειρησιακού σχεδίου κάποιο σχέδιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας.

-Η κατηγοριοποίηση των ακινήτων δεν βοηθά στο να μπορέσουν να αξιοποιηθούν απαραίτητες πληροφορίες για τα ακίνητα.

-Το στρατηγικό σχέδιο δεν περιλαμβάνει κάποια συγκεκριμένη πρόταση σχετικά με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας που διαθέτει ο ΟΤΑ.

-Οι προβλέψεις των εσόδων από την ακίνητη περιουσία δεν βασίζονται και δεν αναλύονται στο επιχειρησιακό σχέδιο.

Από τα παραπάνω καθίσταται σαφές ότι τα επιχειρησιακά σχέδια δεν περιλαμβάνουν κάποια συγκεκριμένη στρατηγική αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας που διαθέτει ο δήμος κι αυτό είναι κάτι που προφανώς θα πρέπει να προσεχθεί ώστε να μην υπάρξουν σημαντικές οικονομικές συνέπειες για τον ΟΤΑ.

Στο θεωρητικό μέρος της παρούσας μελέτης αναπτύχθηκαν τα στοιχεία εκείνα που θα πρέπει να περιέχονται σε ένα αποτελεσματικό σχέδιο εξειδικευμένης διαχείρισης ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ.

Από τα στοιχεία που συγκεντρώσαμε καθίσταται σαφές ότι η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας στο Δήμο Καλαμάτας είναι ακόμη σε μη ικανοποιητικό επίπεδο. Αυτό μπορεί να οφείλεται στο γεγονός ότι δεν υπάρχουν οι κατάλληλες υποστηρικτικές δομές καθώς και ότι ενδεχομένως υπάρχουν γραφειοκρατικά εμπόδια. Άλλωστε, δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι σε ένα Δήμο η αποτελεσματική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας απαιτεί μεταξύ άλλων πέραν της οργάνωσης, της αναλυτικής σχεδίασης και της κατάρτισης συγκεκριμένων σχεδίων παράλληλα και την ύπαρξη πόρων οι οποίοι θα μπορούν να διατεθούν για την επίτευξη αυτών των σκοπών. Επιπρόσθετα, δεν υπάρχει διαχρονικά ένα αποτελεσματικό σχέδιο διαχείρισης της περιουσίας το οποίο να ακολουθείται απαρέγκλιτα από τις δημοτικές αρχές. Αντιθέτως, η εικόνα που διαμορφώσαμε είναι ότι βρισκόμαστε σε ένα ευκαιριακό περιβάλλον αξιοποίησης συγκυριακά κάποιων ακινήτων δίχως την ύπαρξη ενός συνολικού σχεδίου αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου.

Τέλος, είναι κρίσιμο να αναφέρουμε ότι στα πλαίσια της σημερινής κατάστασης που βιώνουμε στα χρόνια της κρίσης υπήρξε ανάπτυξη κάποιων αναφορών και ανταλλαγή ανακοινώσεων και ψηφισμάτων από διάφορους φορείς για το ενδεχόμενο της πιθανής μεταβίβασης κάποιων ακινήτων του Δήμου στο Υπερταμείο Ιδιωτικοποιήσεων⁹ στα πλαίσια υλοποίησης της υπ' αριθμ. Απόφασης ΥΠΟΙΚ 0004586ΕΞ2018.

Η κατάσταση αυτή δημιουργεί επομένως την ανάγκη άμεσης και στενής παρακολούθησης του θέματος από τα αρμόδια στελέχη των ΟΤΑ ώστε να διασφαλιστούν τα συμφέροντα των φορέων τους.

Β. Προοπτικές αξιοποίησης περιουσίας Δήμου Καλαμάτας

Στην Ελλάδα αλλά και στον υπόλοιπο κόσμο οι ΟΤΑ διαχειρίζονται τα μεγαλύτερα χαρτοφυλάκια περιουσιακών στοιχείων.

⁹ Στα πλαίσια αυτά ο Δήμαρχος Καλαμάτας προχώρησε σε διαμαρτυρία αναφορικά με την εκχώρηση κρατικών ακινήτων στο Υπερταμείο Ιδιωτικοποιήσεων, από την Κυβέρνηση τον Ιούνιο του 2018, ως εγγύηση αποπληρωμής του χρέους.

Ειδικότερα, ο Δήμαρχος δήλωσε τα εξής, μιλώντας στους δημοσιογράφους την Παρασκευή 14 Σεπτεμβρίου 2018:

«Η διαμαρτυρία μου συνίσταται στα εξής:

1. Από όλη τη Μεσσηνία, δεσμεύονται ακίνητα του Δημοσίου που βρίσκονται κυρίως στο Δήμο και ιδίως στην πόλη της Καλαμάτας

2. Τα δεσμευμένα δημόσια ακίνητα είναι πολύτιμα για τη λειτουργία της πόλης (Μπενάκειο Μουσείο, 1ο Δημοτικό Σχολείο, τρίγωνο «Πανελληνίου» - πρώην Κοιλάκου, πλατεία Φραγκόλιμνας κ.λ.π.)

3. Καμία ειδοποίηση δεν υπήρξε για τη δέσμευση αυτών των ακινήτων από κάποια Δημόσια Αρχή».

Από την πλευρά ωστόσο το Υπουργείο Οικονομικών στις 20/09/2018 εξέδωσε δελτίο τύπου σύμφωνα με το οποίο: «Με αφορμή δημοσιεύματα τα οποία αναφερόμενα στην υπουργική απόφαση [ΦΕΚ 2320/Β'/19.6.2018]- συνάγουν με τρόπο αυθαίρετο ότι εκχωρούνται “εν κρυπτώ” “δημόσιοι χώροι, κτήρια, πλατείες, αλσύλλια, περιουσίες ιδιωτών κλπ.” στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) επισημαίνονται τα εξής:

- Η υπουργική απόφαση για την μεταφορά των ακινήτων ήταν ένα από τα 88 προαπαιτούμενα της 4ης αξιολόγησης. Συγκεκριμένα στο 75ο προαπαιτούμενο αναφέρει την υποχρέωση μεταφοράς επιπλέον ακινήτων στην ΕΤΑΔ για την επιτυχή ολοκλήρωση της αξιολόγησης και του προγράμματος.

- Αναφορικά με την διαδικασία (όπως αναφέρει και η έκθεση συμμόρφωσης) η μεταφορά των ακινήτων γίνεται **κατόπιν εισήγησης από την ΕΕΣΥΠ**. Για το σκοπό αυτό η ΕΕΣΥΠ ανέλυσε τα στοιχεία ακινήτων του δημοσίου από τις διαθέσιμες βάσεις (συμπεριλαμβανομένου και του Κτηματολογίου), και υπέβαλε τη σχετική εισήγηση στο Υπουργείο Οικονομικών, βάσει της οποίας εκδόθηκε η σχετική Υπουργική Απόφαση.

- Επισημαίνεται ότι η **υπουργική απόφαση δεν σημαίνει αυτομάτως την μεταφορά των ακινήτων αυτών από το δημόσιο στην ΕΤΑΔ/ΕΕΣΥΠ**. Θα πρέπει να γίνουν πρώτα οι **απαραίτητοι έλεγχοι** για να διασφαλιστεί ποιά από αυτά τα ακίνητα δεν είναι δυνατόν να μεταβιβαστούν στην ΕΤΑΔ. Οι έλεγχοι αυτοί καθίστανται **απαραίτητοι** λόγω και του ότι η πληροφορία που υπάρχει στις διαθέσιμες βάσεις δεδομένων είναι πολύ συχνά ελλιπής, καθώς οι φορείς δεν έχουν προβεί στις απαραίτητες επικαιροποιήσεις και ενημερώσεις με τα πλήρη στοιχεία των ακινήτων που έχουν στην κυριότητά τους.

- Θα πρέπει επίσης να είναι ξεκάθαρο ότι τόσο στο νόμο 4389/2016 όσο και στην Υπουργική Απόφαση, τα ακίνητα στα οποία γίνεται αναφορά είναι αυτά που βρίσκονται στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου με την στενή έννοια. **Δεν συμπεριλαμβάνονται** δηλαδή ακίνητα τα οποία τελούν νομίμως στην κυριότητα των ΟΤΑ, των ΝΠΔΔ, των ΝΠΙΔ, των ασφαλιστικών ταμείων, των ΔΕΚΟ κλπ. Προφανές δε είναι ότι δεν είναι δυνατόν να μεταβιβαστεί περιουσία ιδιωτών.

- Τέλος, αναφορικά με τις κατηγορίες ακινήτων που δεν είναι δυνατόν να μεταβιβαστούν στην ΕΤΑΔ/ΕΕΣΥΠ αυτές είναι **ξεκάθαρως** τόσο στην υπουργική απόφαση του Ιουνίου όσο και στον ιδρυτικό νόμο της ΕΕΣΥΠ. Συγκεκριμένα, στην **υπουργική απόφαση** (ΦΕΚ 2320/Β'/19.6.2018) αναφέρονται ρητά οι προϋποθέσεις μεταφοράς ακινήτων στην ΕΤΑΔ:

«Από τη μεταβίβαση εξαιρούνται όσα τυχόν από τα ανωτέρω ακίνητα εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 ή, γενικά, η μεταβίβαση τους είναι αντίθετη στις κείμενες διατάξεις.»

Αυτές οι εξαιρέσεις είναι:

α. Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι,

β. περιοχές Ramsar,

γ. περιοχές Natura,

δ. αρχαιολογικοί χώροι,

ε. αμιγώς δασικές εκτάσεις, και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής. (Όπως πλατείες, πεζοδρόμια, δρόμοι, γιαλοί, λιμάνια, όρμιοι, λίμνες, κλπ, καθώς και όλα τα κοινόχρηστα, δλδ όλα όσα είναι προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών)

Συμπερασματικά: Καμία μεταφορά ακινήτου δεν συντελείται εάν συντρέχει περίπτωση της παρ. 4 του άρθρου 196 του ν.4389/2016. Οτιδήποτε άλλο διακινείται ή τάχα “αποκαλύπτεται” ουδεμία σχέση έχει με την πραγματικότητα».

Για το λόγο αυτό αναπτύσσεται, όπως μας περιέγραψε το στελεχιακό δυναμικό του Δήμου Καλαμάτας σημαντικό ενδιαφέρον για ζητήματα διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και ειδικότερα για τις μεθόδους εκείνες που μπορούν να διασφαλίσουν αποτελεσματική και αποδοτική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων καθότι με τον τρόπο αυτό μπορεί να προέλθουν σημαντικά αποτελέσματα στον ΟΤΑ και στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο.

Υπάρχουν συγκεκριμένες αρχές που συνθέτουν την κάθε διαδικασία για την ολοκληρωμένη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ με τις σημαντικότερες να αφορούν στο σχέδιο διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, στην αναγκαιότητα εξειδίκευσης του σχεδίου στην περίπτωση των ΟΤΑ καθώς και στο σχέδιο βέλτιστης διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας των ΟΤΑ.

Όλα τα παραπάνω πεδία διέπονται από συγκεκριμένες γενικές αρχές οι οποίες έχουν ως κεντρικό στόχο την επίτευξη της αποτελεσματικότητας και της παραγωγής κοινήςωφέλειας για τους πολίτες.

Βέβαια η αστική ανάπτυξη που είναι συνδεδεμένη με την βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών του δήμου είναι ένας ακόμα στόχος της αποτελεσματικής διαχείρισης των ακινήτων που ανήκουν στους ΟΤΑ.

Αναφορικά με τις εναλλακτικές επιλογές και σενάρια χρηματοδότησης και εκμετάλλευσης του έργου αξιοποίησης των ακινήτων του Δήμου καταγράφουμε τις ακόλουθες ενδεικτικές περιπτώσεις (στοιχεία από το Τομέα Περιουσίας του Δήμου Καλαμάτας).

α. ΊΔΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ

Ο Δήμος αξιοποιεί τα ακίνητα με δικούς του πόρους που προέρχονται είτε από δανειοδότηση είτε (και) από ίδια κεφάλαια είτε και από Κοινοτικούς πόρους. Στα πλαίσια αυτά, υπάρχει δυνατότητα παραχώρησης μικρού ποσοστού του έργου σε τρίτους, υπό την προϋπόθεση ότι αυτοί θα έχουν πολύ έντονο κίνητρο συμμετοχής (π.χ. ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την λειτουργία του ακινήτου).

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Ο Δήμος έχει πλήρη έλεγχο του έργου.	Ο Δήμος πρέπει να χρηματοδοτήσει την ανάπτυξη ολοκλήρου του έργου.
Ο Δήμος απολαμβάνει όλα τα κέρδη και τις υπεραξίες από το ακίνητο.	Ο Δήμος θα πρέπει να υποστεί όλες τις ζημιές που τυχόν θα προκύψουν σε περίπτωση που το εγχείρημα αξιοποίησης αποδειχθεί μη κερδοφόρο.
Η ρευστοποίηση είναι εύκολη - ο Δήμος μπορεί να πωλήσει μέχρι και το 100% του ακινήτου	

Συμπέρασμα: Η ανάπτυξη του ακινήτου αποκλειστικά από το Δήμο εμπεριέχει μεγαλύτερο βαθμό κινδύνου αλλά δημιουργεί προϋποθέσεις μεγαλύτερης απόδοσης. Επιπροσθέτως, ο Δήμος έχει μεγαλύτερη ευελιξία ως προς της δυνατότητας διαχείρισης του έργου και της πώλησης μέρους ή του συνόλου του, όποτε το κρίνει σκόπιμο.

β. ΣΥΓΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ - ΣΥΝΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΜΕ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΦΟΡΕΑ

Στο σενάριο αυτό, δημιουργείται κοινή εταιρεία αξιοποίησης του ακινήτου. Σε αυτήν, ο Δήμος συνεισφέρει μόνο το ακίνητο και ο συν - επενδυτής τα κεφάλαια και την τεχνογνωσία για την ανάπτυξη. Ο ιδιοκτήτης κατέχει μειωηφικό ποσοστό στην εταιρεία συνήθως όταν η συνεισφορά του είναι σχετικά μικρή ενώ σημαντικό ρόλο παίζει και η πιθανότατη ανάληψη από τον συν - επενδυτή της διοίκησης της εταιρίας. Οι πιθανοί συν-επενδυτές μπορεί να είναι τράπεζες / χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, τεχνικές εταιρίες, developers, χρήστες ή επιχειρηματίες.

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Ο Δήμος δεν συνεισφέρει ίδια κεφάλαια παρά μόνο το ακίνητο.	Το πακέτο μειωηφικής συμμετοχής σε τέτοια εταιρεία παρουσιάζει προβλήματα σε ενδεχόμενη πώληση του.
Ο Δήμος απολαμβάνει τις υπεραξίες από το ακίνητο	Ο Δήμος δεν θα έχει τον έλεγχο της εταιρείας και κατ' επέκταση αποξενώνεται από το ακίνητο.
Η εμπλοκή του Δήμου στην ανάπτυξη του έργου είναι σχετικά μειωμένη (κατά κανόνα περιορίζεται στη συμμετοχή του στο Δ.Σ.).	Ο Δήμος σαν μέτοχος της εταιρείας είναι υπεύθυνος και για τις ζημιές που μπορεί να προκύψουν.

Συμπέρασμα: Η ανάπτυξη του ακινήτου με συν-επενδυτή μέσα από ένα εταιρικό σχήμα αυξάνει τον επιχειρηματικό κίνδυνο αλλά βελτιώνει τις αποδόσεις που μπορεί να επιτευχθούν για το Δήμο. Επίσης, η συμμετοχή σε εταιρεία είναι δυσλειτουργική.

γ. ΑΥΤΟΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΣΕ ΙΔΙΩΤΗ ΕΠΕΝΔΥΤΗ

Ο Δήμος παραχωρεί σε τρίτο το αποκλειστικό δικαίωμα αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα (συνήθως 30 - 40 χρόνια) έναντι συμφωνημένου τιμήματος (μικτή σύμβαση μίσθωσης κτιρίου και έργου). Με το πέρας της σύμβασης το κτίριο στη μορφή που θα έχει έλθει από τις εργασίες θα περιέλθουν στη χρήση του Δήμου. Ο Δήμος κατά κανόνα θα πρέπει να συμφωνεί με το είδος της ανάπτυξης που επιλέγει ο επενδυτής. Το μίσθωμα που θα εισπράττεται θα είναι είτε σταθερό, είτε ποσοστά επί των εισπράξεων, ή και τα δύο.

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Ο Δήμος δεν συνεισφέρει ίδια κεφάλαια.	Η χρηματοδότηση έργων υπό μορφή παραχώρησης (όπου δεν είναι δυνατή η υποθήκευση του ακινήτου) είναι πιο δύσκολη.
Το οικόπεδο (μαζί με τυχόν κτίρια και επενδύσεις) θα επανέλθει στην χρήση του ιδιοκτήτη μετά από ένα χρονικό διάστημα.	Ο ανάδοχος δεν έχει κίνητρο να συντηρεί / ανακαινίζει τα κτίρια που έχει κατασκευάσει όσο πλησιάζει η λήξη της σύμβασης
Δεν απαιτείται εμπλοκή του ιδιοκτήτη στην ανάπτυξη και διαχείριση του ακινήτου.	Ο Δήμος πιθανόν να αποξενωθεί από το ακίνητο

Συμπέρασμα: Η σύμβαση παραχώρησης μπορεί να θεωρηθεί σαν μία λύση μέσου επιπέδου κινδύνου και αποδόσεων. Πρακτικά, είναι ενδεδειγμένη λύση για δημόσιους οργανισμούς που δεν επιθυμούν ή δεν έχουν τη χρηματοδοτική δυνατότητα ή την τεχνογνωσία υλοποίησης της επένδυσης και παράλληλα δεν επιθυμούν ουσιαστική καθημερινή εμπλοκή στις διαδικασίες διαχείρισής της.

δ. ΙΔΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ή ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

Ο Δήμος αξιοποιεί το ακίνητο με δικούς του πόρους που προέρχονται είτε από δανειοδότηση είτε (και) από ίδια κεφάλαια είτε και από Κοινοτικούς ή άλλους πόρους. Στη συνέχεια μισθώνεται ο χώρος σε ιδιώτη, ο οποίος αναλαμβάνει την τελική αποπεράτωση και διαμόρφωση του ακινήτου, το οποίο και εκμεταλλεύεται κατά χρήση για μακροχρόνιο αλλά συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Ο Δήμος κατά κανόνα θα πρέπει να συμφωνεί με το είδος της ανάπτυξης που επιλέγει ο επενδυτής. Το μίσθωμα που θα εισπράττεται θα είναι είτε σταθερό, είτε ποσοστά επί των εισπράξεων, ή και τα δύο.

Για την παραχώρηση της εκμετάλλευσης του ακινήτου σε ιδιώτη επενδυτή / παραχωρησιούχο, ο Δήμος αποσκοπεί στη λήψη αντιτίμου καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης. Το αντίτιμο αυτό θα υπολογίζεται ως ποσοστό επί του κύκλου εργασιών από την εκμετάλλευση του ακινήτου, έχοντας πάντα ως δικλείδα ασφαλείας ένα ελάχιστο εγγυημένο αντίτιμο.

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Ο Δήμος έχει πλήρη έλεγχο του έργου ή / και της εταιρείας.	Ο Δήμος πρέπει να χρηματοδοτήσει την ανάπτυξη ολοκλήρου του έργου.
Ο Δήμος απολαμβάνει όλα τα κέρδη και τις υπεραξίες από το ακίνητο.	Ο ανάδοχος δεν έχει κίνητρο να συντηρεί / ανακαινίζει το κτίριο όσο πλησιάζει η λήξη της σύμβασης
Το ακίνητο θα επανέλθει στην χρήση του Δήμου μετά από ένα χρονικό διάστημα	
Δεν απαιτείται εμπλοκή του Δήμου στην ανάπτυξη και διαχείριση του ακινήτου	

Συμπέρασμα: Η ανάπτυξη του ακινήτου από το Δήμο εμπεριέχει μεγαλύτερο βαθμό κινδύνου αλλά δημιουργεί προϋποθέσεις μεγαλύτερης απόδοσης. Επιπροσθέτως ο ιδιοκτήτης έχει μεγαλύτερη ευελιξία ως προς της δυνατότητας διαχείρισης του έργου και της πώλησης μέρους ή του συνόλου του, όποτε το κρίνει σκόπιμο. Η μακροχρόνια μίσθωση σε ιδιώτη που αναλαμβάνει μέρος της επένδυσης βοηθά στο να δώσει κίνητρο στον ιδιώτη για διατήρηση του ακινήτου σε καλή κατάσταση. Στο σενάριο αυτό ο Δήμος μπορεί, πέραν των εγγυημένων μισθωμάτων να ζητήσει τη συμμετοχή στα έσοδα του μισθωτή, ώστε να δημιουργήσει επιπλέον υπεραξίες. Είναι πιθανόν σε αυτή την περίπτωση το εγγυημένο μίσθωμα να είναι χαμηλότερο από αυτό που θα λάμβανε ο Δήμος εάν δεν συμμετείχε στα έσοδα.

ε. ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ - ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ (ΝΟΜΟΣ 3389/2005 ΠΕΡΙ ΣΔΙΤ)

Το Σενάριο αυτό έχει κοινά χαρακτηριστικά με το σενάριο αυτοχρηματοδότησης και παραχώρησης εκμετάλλευσης, αλλά γίνεται χρήση του Ν.3389/2005 περί ΣΔΙΤ, το οποίο δίδει μεγαλύτερη ευελιξία και θεωρητικά γρηγορότερες διαδικασίες δημοπράτησης.

Η συμφωνία ΣΔΙΤ μπορεί να αναφερθεί ως μία συμβατική σχέση ανάμεσα σε έναν Δημόσιο φορέα και μία ιδιωτική εταιρεία (τυπικά μια ιδιωτική κοινοπραξία - Εταιρεία Ειδικού Σκοπού), με σκοπό τη Σύμπραξη για την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών. Οι συμβάσεις ΣΔΙΤ χαρακτηρίζονται ως δημόσιες συμβάσεις, διαφέρουν όμως από την παραδοσιακή δημόσια σύμβαση όσον αφορά την χρηματοοικονομική πτυχή τους και την κατανομή των κινδύνων ανάμεσα στα συμβαλλόμενα μέρη από την συμβατική σχέση και την εκπλήρωση των εκατέρωθεν παροχών.

Ο Δήμος παραχωρεί σε τρίτο το αποκλειστικό δικαίωμα αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα (συνήθως 30 - 40 χρόνια) έναντι συμφωνημένου τιμήματος (μικτή σύμβαση μίσθωσης κτιρίου και έργου). Με το πέρας της σύμβασης το κτίριο στη μορφή που θα έχει έλθει από τις εργασίες θα περιέλθουν στη χρήση του Δήμου. Ο Δήμος κατά κανόνα θα πρέπει να συμφωνεί με το είδος της ανάπτυξης που επιλέγει ο επενδυτής. Το μίσθωμα που θα εισπράττεται θα είναι είτε σταθερό, είτε ποσοστά επί των εισπράξεων, ή και τα δύο.

Γενικά πάντως, οι ΣΔΙΤ δημιουργήθηκαν για μη ανταποδοτικά έργα, ή ημι-ανταποδοτικά έργα, ήτοι δημόσια έργα τα οποία ο Δημόσιος Φορέας αποπληρώνει την ανάπτυξη τους

σταδιακά και με βάση την απόδοση του έργου για το Δημόσιο, (πληρωμές διαθεσιμότητας βάσει κριτηρίων αποτελέσματος).

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Ο Δήμος δεν συνεισφέρει άμεσα ίδια κεφάλαια. Συνεισφέρει σταδιακά και με βάση την απόδοση του ακινήτου.	Η χρηματοδότηση έργων υπό ΣΔΙΤ (όπου δεν είναι δυνατή η υποθήκευση του ακινήτου) είναι πιο δύσκολη.
Το κτίριο μαζί με τις επενδύσεις που θα πραγματοποιηθούν, θα επανέλθει στην χρήση του Δήμου μετά από ένα χρονικό διάστημα .	Ο ανάδοχος δεν έχει κίνητρο να συντηρεί / ανακαινίζει τα κτίρια που έχει κατασκευάσει όσο πλησιάζει η λήξη της σύμβασης
Δεν απαιτείται εμπλοκή του Δήμου στην ανάπτυξη και διαχείριση του ακινήτου.	Ο Δήμος πιθανόν να αποξενωθεί από το ακίνητο

Συμπέρασμα: Η Σύμπραξη Δημόσιου Ιδιωτικού τομέα μπορεί να θεωρηθεί σαν μία λύση μέσου επιπέδου κινδύνου και αποδόσεων. Πρακτικά, είναι ενδεδειγμένη λύση για δημόσιους οργανισμούς που δεν επιθυμούν ή δεν έχουν δυνατότητα εκτελέσουν το έργο και παράλληλα δεν επιθυμούν ουσιαστική καθημερινή εμπλοκή στις διαδικασίες διαχείρισης της.

στ. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΕ

Μέσω των νέων διαδικασιών, παρέχεται στα κράτη μέλη η ευχέρεια να χρησιμοποιήσουν μέρος των μη επιστρεπτέων επιχορηγήσεων που λαμβάνουν από την ΕΕ μέσω των διαρθρωτικών ταμείων, για να επενδύουν, υπό μορφή επιστρεπτέων χρηματοδοτήσεων, σε έργα που εντάσσονται στο πλαίσιο ολοκληρωμένων σχεδίων για την προαγωγή της βιώσιμης ανάπτυξης. Οι επενδύσεις αυτές, μπορούν να έχουν τη μορφή ιδίων κεφαλαίων, δανείων ή/και εγγυήσεων, πραγματοποιούνται μέσω Ταμείων Αστικής Ανάπτυξης και, εάν είναι απαραίτητο μέσω Ταμείων Χαρτοφυλακίου. Τα πιθανά οφέλη από την χρήση του ανωτέρω σεναρίου χρηματοδότησης και εκμετάλλευσης του έργου αξιοποίησης των ακινήτων του Δήμου είναι τα ακόλουθα.

(Ανακύκλωση των πόρων, Μόγλευση, Ευελιξία, Τεχνογνωσία και δημιουργικότητα)

Συνοπτικά:

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Ο Δήμος δεν συνεισφέρει άμεσα ίδια κεφάλαια.	Για τη χρηματοδότηση του έργου είναι πιθανόν να ζητηθούν εγγυήσεις στα τακτικά έσοδα του Δήμου στην περίπτωση που αυτός δανειοδοτηθεί.
Το κτίριο μαζί με τις επενδύσεις που θα πραγματοποιηθούν, θα επανέλθει στην χρήση του Δήμου μετά από ένα χρονικό διάστημα .	
Δεν απαιτείται εμπλοκή του Δήμου στην ανάπτυξη και διαχείριση του ακινήτου.	

Με βάση το σύνολο των ανωτέρω στοιχείων είναι φανερό ότι ο Δήμος θα πρέπει να είναι σε θέση να επιλέξει για κάθε ακίνητό του το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησής του το οποίο μπορεί να είναι είτε κάποιο από τις ανωτέρω περιγραφόμενες επιλογές είτε κάποιος συνδυασμός αυτών ώστε να προκύψει η **βέλτιστη μορφή υλοποίησης του υπό εξέταση έργου και η πλέον συμφέρουσα λύση**, ανάλογα με τις ανάγκες της χρήσης που θα του αποδώσει.

Επιπρόσθετα, είναι επιτακτική η αξιολόγηση των εναλλακτικών χρήσεων βάσει κοινωνικοοικονομικών κριτηρίων και όχι μόνο βάσει της χρηματοοικονομικής αποδοτικότητάς τους.

Με βάση τα στοιχεία αυτά κρίνουμε ότι ο Δήμος θα πρέπει να προχωρήσει στην αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του βάσει ενός πολυκριτηριακού μοντέλου το οποίο θα περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και παραμέτρους όπως η συμβατότητα της επιλογής με την ιστορική χρήση και φυσιογνωμία του κτιρίου, τις νέες θέσεις εργασίας που θα δημιουργηθούν από την κάθε χρήση και τη δημιουργία όσο το δυνατόν λιγότερου ανταγωνισμού σε υφιστάμενες επιχειρήσεις στην ευρύτερη περιοχή, ιδιαίτερα σε περίοδο οικονομικής κρίσης.

Επίσης, οι χρήσεις είναι σημαντικό να είναι συμβατές με τις προτεραιότητες των υπό χρησιμοποίηση χρηματοδοτικών προγραμμάτων τα οποία αποτελούν κατά βάση τα βασικά χρηματοδοτικά εργαλεία για την υλοποίηση της πράξης αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δήμου.

Επιπρόσθετα, η επιλογή του είδους της διαγωνιστικής διαδικασίας που θα εφαρμοσθεί στο Έργο είναι σημαντικός παράγοντας όσον αφορά στην επιτυχή και κυρίως ταχεία εξέλιξη του εγχειρήματος.

Τέλος, η διασφάλιση της έγκαιρης και αποτελεσματικότερης χρηματοδότησης του Έργου έχει άμεση επίπτωση στο συνολικό κόστος του (π.χ. **Κόστος Χρηματοδότησης μέσω Ιδίων Κεφαλαίων, Κόστος Δανεισμού κλπ**).

Στην πράξη θα μπορούσε συνοπτικά να διαμορφωθεί ο ακόλουθος πίνακας ο οποίος περιείχε τα βασικά σημεία αξιολόγησης για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας ενός Δήμου.

Πλήρης χρηματοοικονομική ανάλυση εναλλακτικών χρήσεων για κάθε ακίνητο– Παρουσίαση εναλλακτικών μεθόδων αξιοποίησης των ακινήτων (ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΛΥΣΗΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΑΚΙΝΗΤΟ)	
<u>Αξιολόγηση κάθε σεναρίου βάσει χρηματοοικονομικών δεικτών όπως:</u> -Ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης -Οτροποποιημένος εσωτερικός βαθμός απόδοσης -Η καθαρή παρούσα αξία -Η περίοδος επανάκτησης του κεφαλαίου	<u>Παράγοντες επιτυχίας στα έργα αξιοποίησης ακινήτων:</u> -Η κοινωνική αποδοχή -Οι νομικοί περιορισμοί - δεσμεύσεις -Τα προβλήματα στο σχεδιασμό -Τα κατασκευαστικά προβλήματα -Οι συνθήκες λειτουργίας -Οι χρηματοοικονομικές συνθήκες και απαιτήσεις -Η ζήτηση στην παρούσα φάση

Κλείνοντας, είναι χρήσιμο να αναφέρουμε ότι θα μπορούσε να διαμορφωθεί ένα πλαίσιο βημάτων ως ακολούθως το οποίο θα επέτρεπε την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση της περιουσίας του Δήμου Καλαμάτας.

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ	ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΕΡΙΓΡΑΦΟΜΕΝΑ ΣΤΗΝ ΠΡΟΚΗΡΥΞΗ	ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
-Μακροσκοπική καταγραφή -Χωροθέτηση -Σημείωση παρατηρήσεων	-Εκτίμηση αγοραίας αξίας -Ομαδοποίηση ακινήτων -Ποιοτική και ομαδοποιημένη ανάλυση -Καταχώρηση των στοιχείων σε φάκελο για κάθε ακίνητο -Διαμόρφωση προτάσεων αξιοποίησης -Επιλογή ακινήτων προς αξιοποίηση	-Δημιουργία φακέλου αξιοποίησης -Διαμόρφωση εναλλακτικών σεναρίων βιώσιμης ανάπτυξης για κάθε ακίνητο [*Ποιοτική ανάλυση εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης *SWOT Analysis των θετικών και αρνητικών στοιχείων κάθε σεναρίου *Επιλογή των εφικτότερων σεναρίων αξιοποίησης για κάθε ακίνητο] -Χρηματοοικονομική ανάλυση -Τελικές προτάσεις και χρονοπρογραμματισμός δράσεων

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Οι ΟΤΑ στην Ελλάδα αντιμετωπίζουν χρόνια οικονομικά και διαρθρωτικά προβλήματα. Επιπρόσθετα, ο δημόσιος τομέας πάσχει από την έλλειψη καταρτισμένου προσωπικού, την αναξιοκρατία και την μη σύγχρονη διάρθρωση και οργάνωση. Τα σχέδια «Καλλικράτης» και «Κλεισθένης» έχουν επιτείνει αυτά τα ζητήματα και αυτό παρά το γεγονός ότι έχουν δημιουργήσει τις προϋποθέσεις για την συγκέντρωση περισσότερων περιουσιακών στοιχείων στους ΟΤΑ.

Την σημερινή εποχή είναι φανερή η αναγκαιότητα να δημιουργηθεί μια νέα δημόσια διοίκηση η οποία θα εμπεριέχει σύγχρονες δομές με επικαιροποιημένα οργανογράμματα. Επίσης, η διοίκηση θα πρέπει να στοχεύσει στην διαρκή επιμόρφωση των δημοσίων υπαλλήλων αλλά και στην ύπαρξη αναλυτικών περιγραμμάτων θέσεων εργασίας στις οποίες θα υπάρχει λεπτομερής περιγραφή των υποχρεώσεων και των ευθυνών των υπαλλήλων καθώς και καθορισμός των αρμοδιοτήτων του υπαλληλικού προσωπικού προκειμένου να μπορέσουν οι εργαζόμενοι να εκπαιδευτούν σε αντικείμενα τα οποία θα είναι αυξημένης σημασίας για το κράτος, τον ΟΤΑ και την κοινωνία. Επιπρόσθετα, θα πρέπει οι θέσεις εργασίας στους Τομείς περιουσίας των Δήμων να καλυφθούν σε μόνιμη βάση από εξειδικευμένους υπαλλήλους οι οποίοι θα έχουν καταρτιστεί στο αντικείμενο του σχεδίου διαχείρισης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας.

Στην συνέχεια, είναι σημαντικό να υπάρξει συνεργασία των ΟΤΑ με ιδιωτικές επιχειρήσεις και αυτό διότι μέσω αυτής της διαδικασίας θα μπορέσουν να διαμορφωθούν οι προοπτικές εξέλιξης των ΟΤΑ ως προς το θέμα της διοίκησης αλλά της λογιστικής αντιμετώπισης των στοιχείων που είναι σημαντικά για τη διαχείριση των ακινήτων.

Οι ιδιωτικές επιχειρήσεις μπορούν να συμβάλλουν στην αποτελεσματικότερη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ μέσω της παροχής συμβουλών, προτάσεων και κατάλληλων πρακτικών οι οποίες ήδη εφαρμόζονται στον ιδιωτικό τομέα. Βέβαια η συνεισφορά του ιδιωτικού τομέα θα πρέπει να γίνει με ιδιαίτερα προσεκτικό τρόπο και διαφανή βήματα ώστε να μην υπάρξει στρέβλωση του υγιούς ανταγωνισμού μέσω πελατειακών εξυπηρετήσεων.

Επιπρόσθετα, η διαχείριση της περιουσίας που ανήκει στο δημόσιο θα πρέπει να διενεργηθεί με γνώμονα την οικονομική αποδοτικότητα των σχεδίων που εφαρμόζονται προκειμένου τα κέρδη από τέτοιες επενδύσεις να χρησιμοποιούνται προς όφελος της κοινωνίας.

Στην Ελλάδα εάν ένας πολίτης είχε στην κατοχή του ακίνητα αξίας 137.467.919,65€ θα θεωρούνταν μάλλον από τους πλουσιότερους Έλληνες. Σε επίπεδο αυτοδιοίκησης όμως κάτι

τέτοιο δεν φαίνεται να ισχύει, καθώς δεν υπάρχει το κατάλληλο πλαίσιο αξιοποίησης αυτής της αξίας που υπολογίζεται μόνο σε όρους ακίνητης περιουσίας.

Η βιβλιογραφία έχει αναδείξει μια πληθώρα βέλτιστων διαδικασιών δεδομένου ότι σε παγκόσμιο επίπεδο οι δημόσιοι οργανισμοί διαθέτουν πολύ μεγάλα χαρτοφυλάκια με ακίνητη περιουσία. Οι πρακτικές αυτές περιλαμβάνουν μια σειρά από διαδικασίες και στοιχεία που μπορούν να συντελέσουν στην αποτελεσματική αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και μπορούν να εφαρμοστούν κατ' αναλογία στην ελληνική πραγματικότητα όπως συζητήθηκε στη παρούσα μελέτη. Είναι δηλαδή αναγκαίο να συνδυαστεί η διεθνής πρακτική αλλά και η πρακτική των ιδιωτικών επιχειρήσεων σε σχέση με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας για να μπορέσουν τελικά να έχουν αποδοτικότητα τα περιουσιακά στοιχεία των δημόσιων οργανισμών.

Οι δημοτικές αρχές διαθέτουν περιουσιακά στοιχεία υπό τη μορφή οικοπέδων, πλατειών, κτιρίων, καταστημάτων, οικιών, σχολείων, λιμνών, παραλιών, οχημάτων, μηχανολογικού εξοπλισμού κ.τ.λ. Τα στοιχεία αυτά παραχωρούνται προς εκμετάλλευση σε τρίτους, εκποιούνται ή εκμισθώνονται, ενώ στη πλειοψηφία τους χρησιμοποιούνται για τη στέγαση σχολείων, δημοτικών υπηρεσιών και λοιπών δομών.

Η αξιοποίηση της περιουσίας ενός δήμου αποτελεί μια περίπλοκη διαδικασία, καθώς πολλές φορές δεν είναι εύκολος ο ακριβής προσδιορισμός των περιουσιακών στοιχείων ή δεν υπάρχει όπως προείπαμε το κατάλληλα καταρτισμένο προσωπικό για να διαχειριστεί το ζήτημα αυτό. Επιπλέον, συχνά, η όλη προσπάθεια παρακωλύεται από τη γραφειοκρατία ή τις πολιτικές έριδες.

Η περίπτωση του δήμου Καλαμάτας αποτελεί ένα αρκετά ενδιαφέρον πεδίο προς διερεύνηση δεδομένου ότι διαθέτει μεγάλης αξίας ακίνητη περιουσία η οποία δεν αξιοποιείται έως σήμερα αποτελεσματικά, όπως φαίνεται από τα επιχειρησιακά σχέδια που έχει δημοσιεύσει.

Από την πλευρά μας, αναδείξαμε την αναγκαιότητα ο Δήμος να προβεί στην κατάρτιση ενός σχεδίου αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του ώστε να μπορέσει τελικά να επιτύχει την πραγμάτωση των βασικών στόχων της αποτελεσματικότητας και της βιωσιμότητας. Επιπρόσθετα, θα πρέπει ο Δήμος να προχωρήσει σε αλλαγές στο οργανωτικό επίπεδο ώστε ο Τομέας Περιουσίας να συγκροτηθεί σε επίπεδο Τμήματος και να στελεχωθεί με έμπειρα και εξειδικευμένα στελέχη. Οι προσαρμογές αυτές θεωρούμε ότι είναι απαραίτητες καθότι η αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας θα ωφελήσει το Δήμο καθώς θα βελτιώσει τα ταμειακά του διαθέσιμα, θα μειώσει τις πιθανότητες δέσμευσης των ακινήτων του από το Υπερταμείο Ιδιωτικοποιήσεων ενώ ταυτόχρονα θα αποτελέσει και κοινωνική συνεισφορά προς τους δημότες του.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

-**Κεντρική Ένωση Δήμων & Κοινοτήτων Ελλάδας**, (2000), Ο Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας, Αθήνα: Ε.Ε.Τ.Α.Α.

-**Κόρσος, Δ.**, (1995), Διοικητικό Δίκαιο: Γενικό Μέρος, Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

-**Κουλοπούλου, Χ.**, (2013), «Ας στηρίξουμε το Δημοτικό Κοινωνικό Παντοπωλείο Καλαμάτας», KalamataIn, διαθέσιμο στο: <http://kalamatain.gr/new/dhmotiko-koinwniko-pantopwleio-kalamatas/>, ανακτήθηκε την 21/5/2016.

-**Μαγκλάρας, Β.**, (2009), Το πολυσύνθετο πρόβλημα της αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, Κείμενα Δημόσιας Πολιτικής, Ινστιτούτο Στρατηγικών και Αναπτυξιακών Μελετών.

-**N.3463/2006**, (ΦΕΚ 114/08.06.2006 τεύχος Α') Δημοτικός & Κοινοτικός Κώδικας,

-**N.3852/2010**, (ΦΕΚ 87/07.06.2010 τεύχος Α'): Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης,

-**N.4555/2018**, (ΦΕΚ 133/19.07.2018 τεύχος Α') : Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] - Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΔΣΑ - Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση - Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις,

-**N.4172/2013**, (ΦΕΚ 167/23.07.2013 τεύχος Α'): Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν. 4046/2012, του ν. 4093/2012 και του ν. 4127/2013 και άλλες διατάξεις,

-**N.4182/2013**, (ΦΕΚ 185/10.09.2013 τεύχος Α'): Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις,

-**Παπακωνσταντίνου, Κ.**, (2015), «10 από τα πιο ιστορικά κτήρια της Καλαμάτας», KalamataIn, διαθέσιμο στο: <http://kalamatain.gr/new/10-apo-ta-pio-istorika-ktiria-tis-kalamatas/>, ανακτήθηκε την 21/5/2016.

-**Περιφέρεια Πελοποννήσου**, (2007), Προτεινόμενο Αναθεωρημένο Σχέδιο Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Πελοποννήσου 2000-2006.

- ΠΟΛ 1013/2014**, Υποβολή δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μισθώσεων ακίνητης περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου.
- ΠΟΛ.1044/10.2.2015**, Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 44, 45 και 46 του νέου Κ.Φ.Ε. (ν. 4172/2013).
- ΠΟΛ 1230/2015**, Διευκρινίσεις για διάφορα θέματα που ανακύπτουν κατά την υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.
- ΠΟΛ 1162/2018**, Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου.
- Ράλλης, Γ. & Μήτσου, Κ.**, (2008), Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ, Επιθεώρηση, Τεύχος Μαρτίου.
- Τράπεζα της Ελλάδος**, (2010), Δυνατότητες Αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, Νομισματική Πολιτική: Ενδιάμεση Έκθεση.
- Τσακλάγκανος, Α., Α.**, (1998), Εισαγωγή στην Οικονομική των Επιχειρήσεων, Β΄ Έκδοση, Θεσσαλονίκη: Εκδοτικός Οίκος Αφών Κυριακίδη.
- Τσεκρέκο, Ε., Α., Βλάμης, Π. & Χαλαμανδάρης, Γ.**, (χ.η.), Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ, Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης Α.Ε.
- Τσουντας, Κ. & Τριανταφυλλοπούλου, Α.**, (2009), Η Οργάνωση και οι Λειτουργίες της Κεντρικής Διοίκησης & της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Υπουργείο Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης**, (2010), «Πρόγραμμα Καλλικράτης», Σύσταση – συγκρότηση Δήμων, περιφερειών και Αποκεντρωμένων Διοικήσεων.
- Υπουργείο Εσωτερικών**, (2012), Δομή και λειτουργία της τοπικής και περιφερειακής δημοκρατίας.
- Υπουργείο Εσωτερικών**, Κ. Έ. (2010), Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ. Αθήνα: Ελληνική εταιρία τοπικής ανάπτυξης και αυτοδιοίκησης ΑΕ.
- Ψυχάρης, Ι. & Σιμάτου, Ε.**, (2003), Η οργάνωση της δημόσιας διοίκησης σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο στην Ελλάδα, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 9(29).

-**Campbell, J., Jardine, A., &McGlynn, J. (2011)**, Asset management excellence. Optimizing equipment life-cycle decisions, USA: Taylor & Francis Group.

-**Flynn, N. (2007)**, Public Sector Management, London: Sage.

Ηλεκτρονικές πηγές

-«**Περιουσία - Περιουσία του Ελληνικού Κράτους**», (2012), Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο, διαθέσιμο στο: <http://archaeocadastre.culture.gr/el/shetika-me-to-ergo/orismoj>, ανακτήθηκε την 15/05/2016.

-«**Απογραφή και Αποτίμηση Κοινόχρηστων Περιουσιακών Στοιχείων: Ποια εννοούμε ως κοινόχρηστα περιουσιακά στοιχεία**», (χ.η.), Υπουργείο Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης, διαθέσιμο στο: <http://www.ypes.gr/diplografiko/vima4-2.htm>, ανακτήθηκε την 16/05/2016.

-«**Κτηματική Καλαμάτας Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία "ΔΙΟΚΛΗΣ Α.Ε"**», (2015), Δήμος Καλαμάτας, διαθέσιμο στο: <http://www.kalamata.gr/dimos/npid/dioklis.html>, ανακτήθηκε την 19/09/2018.

-«**Το Δημοτικό Συμβούλιο συνεδρίασε στις 17 Μαρτίου 2016**», (2016), Δήμος Καλαμάτας, διαθέσιμο στο: <http://www.kalamata.gr/enimerosi/nea/8890-to-dimotiko-symbolio-synedriase-stis-17-martiou-2016.html>, ανακτήθηκε την 21/05/2016.

-«**Τα πυροσβεστικά οχήματα σε διασπορά για πρόληψη και άμεση επέμβαση σε πυρκαγιές**»,(2016),ΔήμοςΚαλαμάτας, διαθέσιμο στο: <http://www.kalamata.gr/enimerosi/nea/9244-ta-pyrosbestika-ohimata-se-diaspora-gia-prolepsis-kai-amesi-epembasi-se-pyrkaies.html>, ανακτήθηκε την 21/05/2016.

-«**Ακίνητα της Καλαμάτας στο Υπερταμείο Ιδιωτικοποιήσεων**», (2018), Δήμος Καλαμάτας, διαθέσιμο στο: <http://www.kalamata.gr/enimerosi/nea/15371-akinhta-kalamatas-sto-ypertameio-idivtikopoihsevn.html>, ανακτήθηκε την 19/09/2018.

-«**Διευκρινίσεις από τουπουργείο Οικονομικών για την εκχώρηση ακινήτων**»,(2018),Υπουργείο Οικονομικών, διαθέσιμο στο:<https://www.minfin.gr/web/guest/deltia-typou>, ανακτήθηκε την 19/09/2018.

- <https://www.eetaa.gr/index.php?tag=oikonomika>

- <https://dimosnet.gr/>

- <http://www.karagilanis.gr/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΙ

Πίνακας με στοιχεία οχημάτων Δήμου Καλαμάτας (ανά Υπηρεσία και φορέα)¹⁰

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΕΙΔΙΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΥΚΛΟΦ.	ΤΥΠΟΣ ΟΧΗΜΑΤΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΟΧΗΜΑΤΟΣ	ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
<u>10 ΥΠΗΡΕΣΙΑ</u>			<u>ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ</u>		
1	EAZ-1751	PEUGEOT	ΔΙΚΥΚΛΟ	10	
2	EAZ-2599	ZONGSHEN	ΔΙΚΥΚΛΟ	10	
3	KHI-4171	VOLVO	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	10	
<u>20 ΥΠΗΡΕΣΙΑ</u>			<u>ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΟΣ</u>		
4	KHH-2804	RENAULT	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ(ΑΝΑΚΛ)	20	
5	KHH-2806	IVECO	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ(ΑΝΑΚΛ)	20	
6	KHH-2819	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
7	KHH-2820	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
8	KHH-2821	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
9	KHH-4968	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ ΠΡΕΣΣΑ	20	
10	KHH-4969	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ ΓΕΡΑΝΟΣ	20	
11	KHH-2801	NISSAN	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ(ΑΝΑΚΛ)	20	
12	KHH-2805	RENAULT	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ(ΑΝΑΚΛ)	20	
13	KHH-2848	NISSAN	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ(ΑΝΑΚΛ)	20	
14	KHI-2951	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
15	KHI-2968	RENAULT	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
16	KHI-2984	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	

¹⁰ Στοιχεία από Δήμο Καλαμάτας

17	KHI-2992	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
18	KHI-2993	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
19	KHI-2999	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
20	KHY-2697	MERCEDES	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
21	KHY-2699	RENAULT	ΑΠΟΡ/ΦΟΡΟ	20	
22	MZB-550	KAWASAKI	ΔΙΚΥΚΛΟ	20	
23	EAZ-1753	PEUGEOT	ΔΙΚΥΚΛΟ	20	
24	EAZ-2596	ZONGSHEN	ΔΙΚΥΚΛΟ	20	
25	EAZ-2597	ZONGSHEN	ΔΙΚΥΚΛΟ	20	
26	EAZ-2600	ZONGSHEN	ΔΙΚΥΚΛΟ	20	
27	KO-6602	YAMAHA	ΔΙΚΥΚΛΟ	20	
28	KHH-6268 KHH-6269	MAN ΕΠΙΚΑΘΗΜΕΝΟ	ΕΚΛΥΣΤΗΡΑΣ & ΕΠΙΚΑΘΗΜΕΝΟ	20	
29	KHH-6270 KHH-6271	MAN ΕΠΙΚΑΘΗΜΕΝΟ	ΕΚΛΥΣΤΗΡΑΣ & ΕΠΙΚΑΘΗΜΕΝΟ	20	
30	KHH-4955	RENAULT	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	20	
31	KHI-4174	OPEL	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	20	
32	KHI-4167	CITROEN	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	20	
33	KHI-4205	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	20	
34	KHY-2724	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	20	
35	ME-90850	DAF	ΚΑΔΟΠΛΥΝΤΗΡΙΟ	20	
36	ME-133285	ROLS ROCA EVROVOIRE	ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ	20	
37	ME-78747	RAM	ΠΟΛΥΜ/ΝΗΜΑ	20	

38	ME-101444	DULEVO	ΣΑΡΩΘΡΟ	20	
39	ME-105458	RCM SPA	ΣΑΡΩΘΡΟ	20	
40	ME-105459	RCM SPA	ΣΑΡΩΘΡΟ	20	
41	ME-93765	SCHMIDT RAM	ΣΑΡΩΘΡΟ	20	
42	ME-136337	UNIECO TENAX	ΣΑΡΩΘΡΟ	20	
43	KHI-4202	MERCEDES	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΡΠΑΓΗ	20	
44	KHH-2818	ISUZU	ΦΟΡΤΗΓΟ ΚΑΔΩΝ	20	
45	KHH-2847	NISSAN	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠ.	20	
46	KHI-4203	MERCEDES	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠ.	20	
47	KHI-4204	MERCEDES	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠ.	20	
48	KHH-4972	SCANIA	ΦΟΡΤΗΓΟ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ	20	
49	KHI-4206	FORD	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΛΥΣΙΔΑΚΙ	20	
50	ME105452	MUSTANG	ΦΟΡΤΩΤΑΚΙ	20	
51	ME101469	CATERPILLAR	ΦΟΡΤΩΤΗΣ	20	
		<u>30 ΥΠΗΡΕΣΙΑ</u>	<u>ΤΕΧΝΙΚΗ</u>		
52	ME110682	KOMATSU	ΓΚΡΕΪΝΤΕΡ	30	
53	KO-8752	HONDA	ΔΙΚΥΚΛΟ ΘΟΥΡΙΑΣ	30	
54	EAZ-2598	ZONGSHEN	ΔΙΚΥΚΛΟ	30	
55	ME-101466	CATERPILLAR	ΕΚΣΚΑΦΕΑΣ	30	
56	ME-105457	JCB	ΕΚΣΚΑΦΕΑΣ	30	
57	ME-76045	KOMATSU	ΕΚΣΚΑΦΕΑΣ	30	

58	KHI-2998	VOLKS WAGEN	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	30	
59	KHI-2940	FORD	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	30	
60	KHI-4209	FORD	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	30	
61	KHI-4210	FORD	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	30	
62	KHY-2642	FORD	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	30	
63	KHY-2711	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	30	
64	ME-124739	IVECO	ΚΑΛΑΘΟΦΟΡΟ	30	
65	ME-32612	IVECO	ΚΑΛΑΘΟΦΟΡΟ	30	
66	KHY-2607	VOLVO	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠ.	30	
67	KHH-4963	VOLVO	ΦΟΡΤΗΓΟ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ	30	
68	ME-46904	CASE	ΦΟΡΤΩΤΑΚΙ	30	
		<u>35 ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΑΣΙΝΟΥ</u>			
69	EAZ767	PIAGGIO	ΤΡΙΚΥΚΛΟ	35	
70	EAZ-768	PIAGGIO	ΤΡΙΚΥΚΛΟ	35	
71	ME-106851	JCB	ΕΚΣΚΑΦΕΑΣ	35	
72	KHH-3835	NIVA	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	35	
73	KHH-3836	HYUNDAI	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΚΛΕΙΣΤΟ	35	
74	ME-115308	RAM	ΠΟΛΥΜΗΧΑΝΗΜΑ	35	
75	ME-38151	RAM	ΠΟΛΥΜΗΧΑΝΗΜΑ	35	
76	KHH-2812	SCANIA	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠ.	35	
77	KHY-2712	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ	35	

		<u>50 ΥΠΗΡΕΣΙΑ</u>	<u>ΔΗΜ. ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ</u>		
78	EAZ-1752	PEUGEOT	ΔΙΚΥΚΛΟ	50	
79	MZB-551	KAWASAKI	ΔΙΚΥΚΛΟ	50	
80	KHH-2837	HYUNDAI	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	50	
81	KHI-4172	HYUNDAI	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	50	
82	KHH-4974	NISSAN	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ 4X4	50	
		<u>70.03.</u>	<u>ΛΟΙΠΕΣ</u>		
			<u>ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ</u>		
83	EAZ-1754	PEUGEOT	ΔΙΚΥΚΛΟ	70	
84	KMN-4940	FORD	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	70	
85	KHH-2815	JEEP	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	70	
86	KHH-3821	MAZDA	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ ΙΑΤΡΙΚΟ	70	
87	KHY-2674	FORD	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΚΛΕΙΣΤΟ	70	
88	KHI-2924	MERCEDES	ΛΕΩΦΟΡΕΙΟ	70	
89	KHI-2923	MERCEDES	ΛΕΩΦΟΡΕΙΟ	70	
90	KHI-2964	MERCEDES	ΛΕΩΦΟΡΕΙΟ	70	
91	ME-105454	ABO-DEMAN	ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΟ	70	
92	ME-110030	MAGIRUS DEUTS	ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΟ	70	
93	ME-113077	IVECO	ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΟ (ΚΟΚΚΙΝΟ)	70	
94	ME-117306	IVECO	ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΟ (ΑΣΠΡΟ)	70	
95	KHH-2802	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
96	KHH-2813	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	

97	KHH-2814	MITSUBISHI	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
98	KHH-2816	NISSAN	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
99	KHH-3811	NISSAN	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
100	KHH-3818	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
101	KHH-3819	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
102	KHH-3823	MAZDA	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
103	KHH-3829	ISUZU	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
104	KMN-6456	MITSUBISHI	ΗΜΙΦΟΡΤΗΓΟ ΠΥΡΟΣΒ.	70	
105	KHY-2612	VOLVO	ΦΟΡΤΗΓΟ ΒΥΤΙΟ	70	
106	KHY-2616	VOLVO	ΦΟΡΤΗΓΟ ΒΥΤΙΟ	70	
107	KHH-4975	VOLKS WAGEN	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ 9ΘΕΣΕΩΝ	70	
108	KHI-2958	FORD MONDEO	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ	70	
<u>ΟΧΗΜΑΤΑ ΔΕΥΑΚ</u>					
109	ME-106852	JCB	ΕΚΣΚΑΦΕΑΣ	ΔΕΥΑΚ	
110	KHY-2611	MERCEDES	ΦΟΡΤΗΓΟ	ΔΕΥΑΚ	
111	KHY-2606	VOLVO	ΦΟΡΤΗΓΟ	ΔΕΥΑΚ	
<u>ΟΧΗΜΑΤΑ ΦΑΡΙΣ</u>					
112	KHI-4176	MAZDA	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	ΦΑΡΙΣ	
113	KHI-4177	MAZDA	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	ΦΑΡΙΣ	
114	KHI-2943	HYUNDAI	ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ	ΦΑΡΙΣ	
<u>ΟΧΗΜΑΤΑ ΕΚΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</u>					

	ME-124739	IVECO	ΚΑΛΑΘΟΦΟΡΟ	ΕΧΕΙ	ΑΠΟΣΥΡΘΕΙ
	ME-46877	JCB	ΕΚΣΚΑΦΕΑΣ		
	KH-8236	YAMAHA	ΔΙΚΥΚΛΟ	ΕΧΕΙ	ΑΠΟΣΥΡΘΕΙ
	KO-8235	YAMAHA	ΔΙΚΥΚΛΟ	ΕΧΕΙ	ΑΠΟΣΥΡΘΕΙ
	KH-9566	HONDA	ΔΙΚΥΚΛΟ	ΕΧΕΙ	ΑΠΟΣΥΡΘΕΙ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΠ

Ιστορικά κτήρια της Καλαμάτας¹¹

Δημοτικό Ωδείο

Διώροφο νεοκλασικό κτήριο με νεοαναγεννησιακά στοιχεία της δεκαετίας του 1860. Εδώ λειτούργησε το πρώτο Γυμνάσιο της Καλαμάτας.



Βιλεαρδουίνου 1, Πλ. Υπαπαντής

Μπενάκειο

Τριώροφο κτήριο ενετικού τύπου, κτίστηκε το 1742, (αρχοντικό της οικογένειας Μπενάκη) στην καρδιά του ιστορικού κέντρου της Καλαμάτας. Συγκαταλέγεται στα πλέον αξιόλογα κτήρια της πόλης. Το 1962 δωρίθηκε στην Αρχαιολογική Υπηρεσία από την οικογένεια Μπενάκη. Παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι στον κήπο του, το 1845, παρατέθηκε το επίσημο γεύμα στον Δούκα του Montpensier.



Παπάζογλου 6, Ιστορικό Κέντρο

¹¹ Στοιχεία εν μέρει από [Κυριακή Παπακωνσταντίνου](#), Οκτωβρίου 29, 2015 (πληροφορίες [Σωτήρης Θεοδωρόπουλος](#))

Κτήριο Τσίγκου (πρώην έπαυλη Ψάλτη)

Κτήριο της δεκαετίας του 1880. Αποτελεί το πιο αξιόλογο οικοδόμημα του πρώιμου κλασικισμού. Πρώτος ιδιοκτήτης ήταν ο Νικόλαος Πανταζόπουλος, συνιδρυτής με τη σύζυγό του Ρεγγίνα, της Λαϊκής Σχολής (σημερινού Πνευματικού Κέντρου). Στο πέρασμα του χρόνου πέρασε σε διάφορες ιδιοκτησίες. Από το 1998 ανήκει στον δήμο Καλαμάτας. Παραχωρήθηκε το 2014 στα ΓΑΚ Μεσσηνίας.



Πλησίον Ιερού Ναού Αγίου Νικολάου

Δημαρχείο

Πρόκειται για δώροφο εκλεκτικιστικό με βορειοιταλικές επιδράσεις κτήριο. Παλιό αρχοντικό του καλαματιανού μεγαλέμπορου Παναγιώτη Ψάλτη. Εδώ φιλοξενήθηκε το 1898 ο βασιλιάς Γεώργιος ο Α΄. Στέγασε για χρόνια την Εθνική Τράπεζα.



Αριστομένους 28

Δημοτικό Πνευματικό Κέντρο (Πανταζοπούλειος Λαϊκή Σχολή)

Εδώ συστεγάζονται η Λαϊκή Βιβλιοθήκη Καλαμάτας, η Δημόσια Κεντρική Βιβλιοθήκη, η Πινακοθήκη Σύγχρονης Ελληνικής Τέχνης και η αίθουσα εκδηλώσεων. Το διώροφο νεοκλασικό, δωρεά της Ρεγγίνας Πανταζοπούλου, κτίστηκε το 1911. Αποτελεί μοναδικό παράδειγμα πρόσμειξης παλαιού με νέο κτίσμα. Χαρακτηριστικό του είναι το στηθαίο με διακοσμητικά αγάλματα που απεικονίζουν μορφές της Ελληνικής Μυθολογίας.



Αριστομένους 33

Ζουμπούλειο

Πρόκειται για εντυπωσιακό εκλεκτικιστικό διώροφο κτήριο του 1905. Σήμερα στεγάζει τη Δημοτική Σχολή Χορού.



Παν. Καίσαρη και Αναγνωσταρά

Εικαστικό Σχολείο ΔΕΠΑΚ

Στέγασε κατά σειρά την έπαυλη Νικολόπουλου, το Γυμνάσιο Παραλίας και σήμερα φιλοξενεί τη Σχολή Εικαστικών και την Κεραμική Σχολή του δήμου.



Ναυαρίνου και Βύρωνος

Κτήριο Τελωνείου

Το κτηριακό συγκρότημα που στεγάζει σήμερα το Λιμεναρχείο και το Τελωνείο ανοικοδομήθηκε το 1911 και βρίσκεται στην προκυμαία του λιμανιού. Η μορφή του αντικατοπτρίζει την περίοδο της οικονομικής ανάπτυξης και την άνοδο της αστικής ζωής στην παράκτια νέα πόλη.



Ιστορικό Λαογραφικό Μουσείο

Πρώην αρχοντικό της οικογένειας Κυριακού. Πρώιμο νεοκλασικό διώροφο κτήριο με αξιόλογα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία. Το Μουσείο ιδρύθηκε από τον «Σύλλογο προς Διάδοσιν των Γραμμάτων».



Αγ. Ιωάννου & Κυριακού 12

Αρχαιολογικό Μουσείο Μεσσηνίας (Παλαιά Δημοτική Αγορά)

Ανοικοδομήθηκε το 1929 με πρωτοβουλία του τότε δημάρχου Β. Κροντήρη για να στεγάσει την έως τότε υπαίθρια Αγορά. Το 1992 παραχωρήθηκε από τον δήμο στο Υπουργείο Πολιτισμού.



Παπάζογλου και Μπενάκη, Ιστορικό Κέντρο

Κτίριο Αχίλλειον (διατηρητέο)

Το διατηρητέο κτίριο Αχίλλειον έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο έκτασης 365τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως, στο Ο.Τ.350.

Το κτίριο Αχίλλειο έχει περιέλθει στην κυριότητα του Δήμου Καλαμάτας με αγορά κατόπιν της υπ' αριθμ. 362/1998 Απόφασης του ΔΣ Καλαμάτας. Έχει κηρυχθεί διατηρητέο με την υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΙΔΑΠ/Γ/1778/31869/5-8-1987 απόφαση με θέμα: «Χαρακτηρισμός ως έργων τέχνης καθώς και ως ιστορικών διατηρητέων μνημείων που χρειάζονται ειδική κρατική προστασία σειράς κτιρίων (87) της πόλης της Καλαμάτας» ΦΕΚ 467/Β'/28-8-1987.

Πρόκειται για διώροφο νεοκλασικό κτίριο που χρονολογείται από το 1920 και στο μέν ισόγειο λειτουργούσαν καταστήματα, στον δε όροφο το ξενοδοχείο «Αχίλλειον».

Συνολικά αποτελείται από υπόγειο 365τ.μ., ισόγειο 365τ.μ., ημιώροφο (πατάρι) 320τ.μ. και όροφο 345τ.μ. Το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου ανέρχεται σε 1.395τ.μ.



Το ακίνητο βρίσκεται στον πλέον κεντρικό - εμπορικό πεζόδρομο του Ιστορικού Κέντρου της Καλαμάτας. Έχει πρόσωπο επί της πεζοδρομημένης οδού Αριστομένους αρ.3 και επί των καθέτων αυτής οδών Πολυβίου και Καπετάν Κρόμπα.

Το διατηρητέο Αχίλλειο, κατέχει σημαίνουσα εμπορική θέση πάνω στον κεντρικό πεζόδρομο της οδού Αριστομένους, βρίσκεται δε πολύ κοντά στο Δημαρχείο της πόλης.

Το κτίριο υπέστη σοβαρές ζημιές κυρίως από τους σεισμούς του 1986 και έχει δεχθεί αλλεπάλληλες καιρικές επιβαρύνσεις.

Το εν λόγω κτίριο είναι ένα από τα ελάχιστα διατηρητέα επί του πεζόδρομου που δεν έχουν επισκευαστεί.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Πίνακες με τους κατεχόμενους τίτλους παγίας επένδυσης και χρεόγραφα που διέθετε ο Δήμος Καλαμάτας με την αρχική αξία κτήσεως και την αξία αποτιμήσεώς τους στο τέλος της χρήσεως 31/12/2015 και 31/12/2016¹².

Τίτλος πάγιας επένδυσης	Ποσοστό συμμετοχής (%)	Αξία συμμετοχής έως 31/12/2015	Προβλέψεις για υποτίμηση έως 31/12/2014	Διαφορά αποτίμησης χρήσεως 2015	Προβλέψεις για υποτίμηση 2015	Προβλέψεις για υποτίμηση έως 31/12/2015	Αξία αποτιμήσεως 31.12.2015	Οφειλόμενο Κεφάλαιο την 31/12/2015
ΣΦΑΓΕΙΑ - Κ.Α.Κ. Α.Ε.	91,66	1.867.864,96	496.830,36	15.203,55		481.626,81	1.386.238,15	-
Ε. Δ. Ε. Χ. Υ. Α.Ε	2,37	15.609,39	15.609,39			15.609,39	0,00	-
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΥΔΡΕΥΣΗΣ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	100	1.975.936,30	-			0,00	1.975.936,30	-
ΔΙΟΚΛΗΣ(ΠΡΩΗΝ ΑΔΕΚ)	100	2.022.800,00	-			0,00	2.022.800,00	-
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	100	0,00	-			0,00	0,00	-
ΚΟΙΝΩΦΕΛΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ "ΦΑΡΙΣ"	100	1.149.012,00	-			0,00	1.149.012,00	20.000,00
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ	100	60.000,00	-			0,00	60.000,00	-
Σύνολο		7.091.222,65	512.439,75	15.203,55	0,00	497.236,20	6.593.986,45	20.000,00

Τίτλος πάγιας επένδυσης	Ποσοστό συμμετοχής (%)	Αξία συμμετοχής έως 31/12/2016	Προβλέψεις για υποτίμηση έως 31/12/2015	Προβλέψεις για υποτίμηση 2016	Προβλέψεις για υποτίμηση έως 31/12/2015	Αξία αποτιμήσεως 31.12.2016	Οφειλόμενο Κεφάλαιο την 31/12/2016
ΣΦΑΓΕΙΑ - Κ.Α.Κ. Α.Ε.	91,66	1.867.864,96	481.626,81	5.429,84	487.056,65	1.380.808,31	-
Ε. Δ. Ε. Χ. Υ. Α.Ε	2,37	15.609,39	15.609,39		15.609,39	0,00	-
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΥΔΡΕΥΣΗΣ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	100	1.975.936,30	-		0,00	1.975.936,30	-
ΔΙΟΚΛΗΣ(ΠΡΩΗΝ ΑΔΕΚ)	100	2.022.800,00	-		0,00	2.022.800,00	-
ΚΟΙΝΩΦΕΛΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ "ΦΑΡΙΣ"	100	1.149.012,00	-		0,00	1.149.012,00	20.000,00
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ	100	60.000,00	-		0,00	60.000,00	-
Σύνολο		7.091.222,65	497.236,20	5.429,84	502.666,04	6.588.556,61	20.000,00

¹² Στοιχεία από Τομέα Περιουσίας Δήμου Καλαμάτας