

**Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου  
Σχολή Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών  
Τμήμα Πολιτικής Επιστήμης και Διεθνών Σχέσεων**

**Κοινό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών  
Παγκόσμια Πολιτική Οικονομία**

**Στρατηγικός και Επιχειρηματικός Σχεδιασμός:  
πρόταση πολιτιστικής αξιοποίησης δημοτικού ακινήτου  
Δήμου Βέλου - Βόχας**

**Αλεξάνδρα Κελέκου**

**University of Peloponnese  
Faculty of Social and Political Relations  
Department of Political Studies and International Relations**

**Common Master Program in  
Global Political Economy**

**Strategic and Business Planning:  
proposal for the cultural exploitation  
of a Velo – Voha Municipality property**

**Alexandra Kelekou**

**Corinth, July 2015**

## **Στρατηγικός και Επιχειρηματικός Σχεδιασμός: πρόταση πολιτιστικής αξιοποίησης ακινήτου Δήμου Βέλου - Βόχας**

### **Περίληψη**

Η μεγάλη περιουσία των Δήμων, η οποία παραμένει εν γένει αναξιοποίητη σε όλη την επικράτεια, έχει αποτελέσει αντικείμενο συζητήσεων και μελετών, χωρίς ωστόσο σημαντικά αποτελέσματα. Η τρέχουσα οικονομική συγκυρία καθιστά επιτακτική την ανάγκη αξιοποίησης των εν λόγω ακινήτων, η οποία όμως δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί από τις επιτόπου οικονομικές επιτροπές των Δήμων. Στην παρούσα μελέτη περίπτωσης, βάσει μελέτης πρωτογενών και δευτερογενών πηγών, μελετάται ο Δήμος Βέλου – Βόχας και προτείνεται η σύσταση μίας δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας, η οποία θα αναλάβει την αξιολόγηση, αξιοποίηση και λειτουργία ενός δημοτικού ακινήτου για πολιτιστικούς σκοπούς.

**Σημαντικοί Όροι:** Δημοτικά ακίνητα, αξιοποίηση, Δήμος Βέλου – Βόχας, φόρμα καταγραφής ακινήτων, δημιουργία Α.Ε.

# **Strategic and Business Planning: proposal for the cultural exploitation of a Velo – Voha Municipality property**

## **Abstract**

The vast property of the Municipalities, which remains largely unexploited throughout Greece, has been the topic of conversations and studies, without nevertheless producing important results. The current financial situation stresses the necessity of exploiting this property, but this cannot be done by the current economic committees of the Municipalities. In the present study, based on literature review of primary and secondary sources, we study the case of Velo – Voha Municipality and propose the establishment of a Société Anonyme, which will undertake the assessment, exploitation and operation of a municipal property for cultural aims.

**Keywords:** Municipal property, exploitation, Velo – Voha Municipality, property registration form, establishment of a S.A.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη Abstract Εισαγωγή .....	σελ. 1
Κεφάλαιο Α: Δημοτική Περιουσία .....	σελ. 2
Α1. Εισαγωγή .....	σελ. 2
Α2. Η Νομοθεσία που διέπει τα δημοτικά ακίνητα .....	σελ. 3
Α3. Κατηγορίες δημοτικών ακινήτων .....	σελ. 5
Α4. Βασικά στοιχεία διαχείρισης δημοτικών ακινήτων .....	σελ. 8
Α5. Η Νομοθεσία που διέπει τη σύσταση δημοτικής Α.Ε .....	σελ.17
Α6. Αξιοποίηση δημοτικών ακινήτων σύμφωνα με τον οδηγό της ΕΕΤΑΑ .....	σελ. 18
Α7. Εκτίμηση αξίας ακινήτων .....	σελ. 23
Κεφάλαιο Β: Μελέτη περίπτωσης – Δήμος Βέλου- Βόχας .....	σελ.32
Β1. Δήμος Βέλου- Βόχας: Παρελθόν και Παρόν .....	σελ.32
Β2. Αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης Δήμου .....	σελ.39
Β3. Swot ανάλυση Δήμου .....	σελ.41
Β4. Προσδιορισμός αναγκών – Στόχοι .....	σελ. 47
Κεφάλαιο Γ: Αξιοποίηση ακινήτων Δήμου Βέλου- Βόχας .....	σελ.49
Γ1. Εφαρμογή .....	σελ.49
Γ2. Φόρμα στοιχείων δημοτικών ακινήτων .....	σελ.51
Κεφάλαιο Δ: Σύσταση Α.Ε. Δήμου Βέλου- Βόχας .....	σελ.53
Δ1. Μελέτη σκοπιμότητας : Στρατηγικό και Επιχειρηματικό πλαίσιο .....	σελ.53
Δ2. Επιλογή ακινήτου .....	σελ.55
Δ3. Πρόταση αξιοποίησης ακινήτου .....	σελ.65
Δ4. SWOT ανάλυση ακινήτου .....	σελ.68
Επίλογος – Συμπεράσματα .....	σελ.71
Βιβλιογραφία .....	σελ. 72

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το ζήτημα του δημόσιου χώρου, η μορφή και η λειτουργία του έχουν πολλάκις απασχολήσει τους θεσμικούς φορείς της χώρας στο πλαίσιο της αξιοποίησης των δημόσιων και δημοτικών ακινήτων καθώς αυτά αποτελούν υφιστάμενη εν δυνάμει πηγή εισοδήματος και πόλο έλξης και κοινωνικής συνοχής. Στην παρούσα μελέτη παρουσιάζεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την περιουσία των δήμων και τη δημιουργία Α.Ε. και δίνεται έμφαση στον οδηγό της Ελληνικής Εταιρείας Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης, ο οποίος αποτελεί βοήθημα για την είσοδο των ΟΤΑ στην «αγορά ακινήτων». Στη συνέχεια, παρουσιάζεται η μελέτη περίπτωσης του Δήμου Βέλου - Βόχας, όπου αποτυπώνεται η ιστορία της περιοχής και η υφιστάμενη κατάσταση ενώ η ανάλυση SWOT βοηθά στον προσδιορισμό των αναγκών και των στόχων. Ο εντοπισμός των ελλείψεων του Δήμου μας οδηγεί στην πρόταση σύστασης μίας ομάδας εργασίας με μοναδικό σκοπό την αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων και μίας φόρμας καταγραφής των στοιχείων όλων των ακινήτων. Η μελέτη περίπτωσης γίνεται ακόμα πιο συγκεκριμένη με την πρόταση αξιοποίησης δύο εγκαταλελειμμένων κτιρίων: μίας βιομηχανίας επεξεργασίας και συσκευασίας σταφίδας και του όμορού της οινοποιείου. Η επιλογή των εν λόγω ακινήτων δεν είναι αυθαίρετη αλλά βασίζεται σε μελέτη σκοπιμότητας και ανάλυσης SWOT, από τα οποία προκύπτει η πρόταση αξιοποίησής τους για πολιτιστικούς σκοπούς. Το συμπέρασμα της παρούσας μελέτης περίπτωσης είναι ότι η αξιοποίηση των υπό εξέταση δημοτικών ακινήτων είναι επιβεβλημένη και επιτακτική ανάγκη, καθώς μπορεί να επιτευχθεί στο υπάρχον θεσμικό πλαίσιο, θα αποφέρει έσοδα, θα καλύψει ανάγκες και θα επιλύσει προβλήματα, θα ενισχύσει την κοινωνική συνοχή μεταξύ των δημοτών και θα αποτελέσει το παράδειγμα για την εκμετάλλευση – αξιοποίηση άλλων ακινήτων του Δήμου Βέλου – Βόχας.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

### **A1. Εισαγωγή**

Η ενασχόληση με το ζήτημα του δημοσίου χώρου είναι μια διαδικασία με αμείωτο ενδιαφέρον στο πέρασμα των χρόνων. Ο λόγος είναι ότι, ο δημόσιος χώρος λειτουργεί ως συνεκτικός ιστός για όλους τους ανθρώπους όλων των κοινωνικό- οικονομικών ομάδων και αποτελεί τμήμα ενός ευρύτερου πλέγματος του αστικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, που έρχεται να διαδραματίσει συγκεκριμένο κομμάτι στη λειτουργία της πόλης.

Ιστορικά έχει αποδειχθεί ότι στις κοινωνίες που ακμάζουν υπάρχει ανεπτυγμένη η συλλογικότητα και αποτυπώνεται η κυριαρχία του δημοσίου στο ιδιωτικό, ενώ σε κοινωνίες που βρίσκονται σε κρίση, η ανάπτυξη των ιδιωτικών συμφερόντων επισκιάζουν το δημόσιο και ο δημόσιος χώρος επιδέχεται πιέσεις. (Σαρηγιάννη Γ., 2002)

Επεξηγηματικά σε αυτό, μπορεί να πει κανείς ότι ο δημόσιος χώρος, είτε σχεδιασμένος, είτε ως υπόλειμμα αποκαλύπτει ανέκαθεν στοιχεία για την κατάσταση των χρηστών του, το πολιτισμικό επίπεδο, τις ιστορικές τομές, τις οικονομικές και πολιτικές διεργασίες μέσα από την εξέλιξη ή μη της μορφής του και το ποσοστό οικειοποίησης του, με τις εκάστοτε διαφορές ως προς το είδος και την τυπολογία του.

## **A2. Η Νομοθεσία που διέπει τα δημοτικά ακίνητα**

Σύμφωνα με τα άρθρα 178 - 199 του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114/Α') «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων (ΚΔΚ)» (όπως ισχύει μετά τη διοικητική μεταρρύθμιση του προγράμματος «Καλλικράτης» Ν. 3852/2010), οι Δήμοι «οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους, με τρόπο επιμελή και αποδοτικό. Οφείλουν να καταγράφουν υποχρεωτικά στα βιβλία τους ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες και οτιδήποτε άλλο ανήκει στην περιουσία τους και κυρίως να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους. Στο κτηματολόγιο καταχωρούνται τα εξής στοιχεία: α) η περιγραφή και το είδος του ακινήτου, β) η τοποθεσία, γ) η έκταση και τα όρια του ακινήτου, καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα, δ) η χρονολογία της απόκτησής του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας, ε) άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι, και στ) η κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου.» (ΦΕΚ 114Α, 2010)

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, ο Δήμος έχει δικαίωμα να μεταβάλλει τη μορφή ή να αξιοποιήσει τα δημοτικά ακίνητα μέσω δημοπρασίας, εκμίσθωσης μετά από δημοπρασία, ανταλλαγής ακινήτων η οποία μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία, αγοράς ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων κατόπιν εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας τους, χρηματοδοτικής μίσθωσης, εν γένει αξιοποίησης με την εκμετάλλευση των ακινήτων ή την κατασκευή έργων, τα οποία είναι απαραίτητα για την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής τους, η οποία (αξιοποίηση) δύναται να πραγματοποιηθεί με τη συνεργασία ιδιωτών για τη διενέργεια ιδιωτικών επενδύσεων υπό προϋποθέσεις. (ΦΕΚ 114Α, 2010)

Η διαδικασία και ο τρόπος αποτύπωσης και απογραφής των περιουσιακών στοιχείων του Δήμου δεν γίνεται σύμφωνα με τις διαδικασίες του εκάστοτε Δήμου αλλά έχουν οριστεί από την Υπουργική Απόφαση 74445/27-12-2010, βάσει της οποίας εκπονήθηκε οδηγός που εξειδίκευσε την Υπουργική Απόφαση για την υποστήριξη των Οικονομικών Υπηρεσιών των νέων Δήμων για να φέρουν εις πέρας το έργο αυτό στις προβλεπόμενες προθεσμίες. Στη συνέχεια, η Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (Ε.Ε.Τ.Α.Α. Α.Ε.) κατέστη δικαιούχος στο πλαίσιο της Πράξης «Καταγραφή και αξιοποίηση των κτιριακών υποδομών και της λοιπής ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ Α' βαθμού » και δημιούργησε πληροφοριακό σύστημα Καταγραφής και Διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας. Η ηλεκτρονική αυτή βάση δεν είναι αμετάβλητη, καθώς επικαιροποιείται από το Υπουργείο Εσωτερικών, το οποίο αποτυπώνει τα στοιχεία των ακινήτων αλλά και τις μεταβολές που επέρχονται. (έγγραφο Υπ. Εσ. 12711/2-4-2012, 2012) Η ανωτέρω διαδικασία κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική καθώς δίνει την



δυνατότητα στους Ο.Τ.Α. να αποκτήσουν πλήρη εικόνα της ακίνητης περιουσίας τους και να σχεδιάσουν την προστασία και την αξιοποίησή της. Για τον σκοπό αυτό σε κάθε Ο.Τ.Α. πρέπει να συγκροτηθεί μια ομάδα υπαλλήλων, η οποία θα έχει ως αντικείμενο εργασίας την ενημέρωση του εν λόγω πληροφοριακού συστήματος με τα απαιτούμενα στοιχεία ενώ είναι προφανές ότι η προαναφερθείσα ομάδα υπαλλήλων δεν συνιστά Επιτροπή Κτηματολογίου κατά την έννοια των καταργημένων διατάξεων του άρθρου 175 του ν.1065/1980 και του άρθρου 245 του π.δ 410/1995.

### **A3. Κατηγορίες Δημοτικών Ακινήτων**

Το σύστημα ταξινόμησης πρέπει να αναγνωρίζει επίσης διάφορες κατηγορίες ακινήτων με κριτήρια που βασίζονται κυρίως σε χρηματοοικονομικούς στόχους. Θα πρέπει επίσης πιθανότατα να συνυπολογίζει και τους νομικούς περιορισμούς κάποιων τύπων ακινήτων.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει μια γενική μορφή ενός συστήματος ταξινόμησης, με στόχο τη μέγιστη συμβατότητά του με την δημόσια κυριότητα των ακινήτων.

**Πίνακας: Βασική Ταξινόμηση Δημοτικής Δημόσιας Περιουσίας**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΤΥΠΩΝ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	Δημαρχείο, Παιδικοί Σταθμοί, Άλλα δημόσια κτίρια, κλπ	-Μεγιστοποίηση αποδοτικότητας. -Μείωση Κόστους
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	Δημόσιες κατοικίες, πάρκα, κλπ	-Προσδιορισμός κόστους & μείωση επιχορήγησης για τη δημιουργία & συντήρησή τους
ΠΛΕΟΝΑΖΟΥΣΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	Ακίνητα επένδυσης, υπόλοιπα γης	-Μεγιστοποίηση οικονομικών εσόδων

(Πηγή: Προσαρμογή από Utter,1989)

### **Διοικητική Χρήση Περιουσιακών Στοιχείων**

Οι οικονομικοί στόχοι της μεγιστοποίησης της αποδοτικότητας και της ελαχιστοποίησης του κόστους περιουσιακών στοιχείων υπό διοικητική χρήση μπορούν να πραγματοποιηθούν ως εξής:

- Αύξηση της απόδοσης από τη χρήση υποδομών ζητώντας από τις δημοτικές υπηρεσίες να δικαιολογήσουν τις ανάγκες τους για χώρους.
- Ελάττωση λειτουργικού κόστους.

- Τοποθέτηση δημοτικών γραφείων και υπηρεσιών σε λειτουργικές θέσεις, αλλά όχι σε περιοχές μεγάλης αξίας ακινήτων.

Οι πληροφορίες που απαιτούνται για την πραγματοποίηση των προαναφερθέντων οικονομικών στόχων περιλαμβάνουν: λεπτομερή αρχεία εσόδων και εξόδων για κάθε περιουσιακό στοιχείο του Δήμου, καθώς και την παρούσα αγοραία αξία του περιουσιακού στοιχείου. Η γνώση για την αποδοτικότερη και καλύτερη χρήση του περιουσιακού στοιχείου και η ανάλυση κόστους-οφέλους θα βοηθήσουν στην πιο αποτελεσματική χρήση δημοτικών περιουσιακών στοιχείων και στην ελαχιστοποίηση του κόστους. Γενικά ο δήμος θα πρέπει να υιοθετήσει αυτόν τον οικονομικό στόχο και σε περιουσιακά στοιχεία που δεν ανήκουν άμεσα σε αυτόν αλλά βρίσκονται υπό εκμίσθωση από τον ιδιωτικό τομέα. Η ενοποίηση γραφείων, η επιβεβαίωση των αναγκών για χώρο και η εκμίσθωση σε όχι ιδιαίτερα προνομιούχες περιοχές, όπου αυτό είναι δυνατόν, μπορεί να οδηγήσει στην πιο αποδοτική χρήση των περιουσιακών αυτών στοιχείων.

### **Κοινωνική Χρήση Περιουσιακών Στοιχείων**

Ο οικονομικός στόχος για περιουσιακά στοιχεία προς κοινωνική χρήση είναι η καταγραφή και μείωση των επιδοτήσεων. Για παράδειγμα, στη περίπτωση δημοσίων κατοικιών, η διαφορά μεταξύ ενοικίων στην ελεύθερη αγορά και το ενοίκιο που πληρώνεται στην πράξη αντιπροσωπεύει το ποσό της επιδότησης του προγράμματος. Ο όρος «κοινωνική χρήση περιουσιακών στοιχείων» αναφέρεται στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την ικανοποίηση κοινωνικών στόχων από το δήμο και που συνήθως δεν αξιοποιούνται με την «καλύτερη ή βέλτιστη χρήση». Ο στόχος της διαχείρισης περιουσιακών κεφαλαίων ως κοινωνικές επενδύσεις μπορεί να επιτευχθεί ως εξής:

- Παρουσίαση πραγματικών εξόδων για τη διευκόλυνση λήψης σωστών αποφάσεων.
- Δημιουργία εναλλακτικών προγραμμάτων για την μεγαλύτερη δυνατή μείωση των επιδοτήσεων και συνέχιση εκπλήρωσης της αποστολής.

Οι αποφάσεις για επιδοτήσεις είναι συνήθως πολιτικές και μπορούν να αλλάξουν ή να εξεταστούν εναλλακτικές λύσεις, αν παρουσιαστούν ποσοτικές πληροφορίες για το ύψος της επιδότησης παράλληλα με το κοινωνικό πρόγραμμα.

### **Πλεονάζουσα Περιουσία**

Πρόκειται για ακίνητα που δεν προορίζονται απαραίτητα για δημοτική χρήση ή κοινωνικά προγράμματα. Χαρακτηρίζονται πλεονάζοντα και είτε χρησιμοποιούνται για την παραγωγή εσόδων από εκμίσθωση ή πωλούνται. Ο στόχος της διαχείρισης τέτοιων περιουσιακών στοιχείων είναι η μεγιστοποίηση οικονομικών εισροών (όπου είναι δυνατόν, απαιτεί την αποδοτικότερη και καλύτερη χρήση του ακινήτου) και τον περιορισμό του κόστους. Ο στόχος αυτός επιτυγχάνεται ως εξής:

- Εκμίσθωση πλεοναζόντων ακινήτων για την παραγωγή εσόδων.
- Ιδιωτικοποίηση πλεοναζόντων ακινήτων για την παραγωγή εσόδων και έσοδα από φορολόγηση ακινήτων.
- Μείωση του κόστους συντήρησης σε περίπτωση που ένα ακίνητο δεν μπορεί να εκμισθωθεί ή να πουληθεί.

Κάποια παραδείγματα αυτού του είδους ακινήτων είναι οι επί πληρωμή χώροι στάθμευσης που μπορούν να εκμισθωθούν και μικρά τμήματα γης που ανήκουν σε δήμους και μπορούν να πουληθούν. Συνήθως μικρά τμήματα γης και κτιρίων έχουν αξία μόνο για τους ιδιοκτήτες γειτονικών ακινήτων και πρέπει να πωλούνται σε ανάλογες τιμές. Απαραίτητες πληροφορίες για τον οικονομικό αυτό στόχο είναι πληροφορίες εσόδων και κόστους, και η αγοραία αξία των περιουσιακών στοιχείων. Η κατηγορία αυτή περιουσιακών στοιχείων προσφέρεται για εύκολη ποσοτική εκτίμηση ετήσιων και μακροπρόθεσμων οικονομικών αποτελεσμάτων, καθώς οι μέθοδοι οικονομικής ανάλυσης που χρησιμοποιούνται και από τον ιδιωτικό τομέα μπορούν να εφαρμοστούν εύκολα.

#### **A4. Βασικά Στοιχεία Διαχείρισης των Δημοτικών Ακινήτων**

##### **Αγορά Ακινήτων**

Για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους Δήμων και Κοινοτήτων (άρθρο 191) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 186. Αν από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο κριθεί ότι μόνο ένα ακίνητο είναι κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού, το ακίνητο μπορεί να αγοραστεί απευθείας, με απόφαση του συμβουλίου, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των μελών του.

Σημαντική προσθήκη στο νέο Κώδικα αποτελεί η παροχή της δυνατότητας για αγορά κτίσματος έτοιμου προς χρήση με το λειτουργικό του εξοπλισμό, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Για το σκοπό αυτόν καταρτίζεται προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου, το οποίο προβλέπει την κατάρτιση οριστικής σύμβασης μεταβίβασης και την παράδοση του οικοδομήματος εντός της προβλεπόμενης, από τη διακήρυξη, προθεσμίας και σύμφωνα με τους όρους αυτής.

##### **Εκμίσθωση Ακινήτων**

Σύμφωνα με το άρθρο 192 του νέου Κώδικα, η εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων γίνεται **με δημοπρασία**. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, επαναλαμβάνεται. Αν και η δεύτερη δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

Με απόφαση που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου επιτρέπεται η απευθείας εκμίσθωση δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, καθώς και σε συνεταιρισμούς για την ικανοποίηση των αναγκών τους. Το μίσθωμα των ακινήτων στο Δημόσιο ή άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης καθορίζεται από ανάλογη επιτροπή με εκείνη που συστήνεται για τις εκποιήσεις δημοτικών ακινήτων.

## Εκποίηση Ακινήτων

Η εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων (άρθρο 186) επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του Δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του. Ο Δήμος ή η Κοινότητα διαθέτουν το προϊόν της εκποίησης αποκλειστικά και μόνο για την εκπλήρωση του σκοπού, για τον οποίο έγινε η εκποίηση. Αν τυχόν απομένει υπόλοιπο, διατίθεται για την εκτέλεση έργων. Αποκλείεται η διάθεση του υπολοίπου για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών.

Η εκποίηση ακινήτων γίνεται με δημοπρασία. Εντούτοις, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την εκτέλεση έργων του προγράμματος τους. **Η συγκεκριμένη διάταξη διαφοροποιεί σημαντικά το νέο κώδικα σε σχέση με τον παλαιό, αφού μπορεί να λειτουργήσει συμπληρωματικά με τις διατάξεις περί ΣΔΙΤ**, όπως θα δούμε στη συνέχεια. Από τη διάταξη έχουν εξαιρεθεί οι επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΛΤΑ, Επιχειρήσεις Ύδρευσης) οι οποίες έχουν ιδιωτικοποιηθεί, και λειτουργούν ως Α.Ε.

## Ανταλλαγή

Ανταλλαγή στην περίπτωση των Δήμων και Κοινοτήτων, είναι η σύμβαση που γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρα 513, 573, 1033) και με την οποία συμφωνείται η μεταβίβαση κυριότητας δημοτικού ακινήτου σε τρίτο πρόσωπο (π.χ. ιδιώτη) και η μεταβίβαση από αυτόν άλλου ιδιωτικού ακινήτου ίσης αξίας στο Δήμο. Το χαρακτηριστικό της ανταλλαγής είναι ότι δεν υπάρχει τίμημα σε χρήμα. Σύμφωνα με το νέο κώδικα, η ανταλλαγή ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία (άρθρο 190). Στη περίπτωση αυτή, καθώς και στην περίπτωση της επιβάρυνσης τους με εμπράγματα δικαιώματα, ακολουθούνται οι ειδικές προϋποθέσεις και η διαδικασία που ορίζονται για την εκποίηση ακινήτων (άρθρο 186). Τα δημοτικά ακίνητα που είναι δεκτικά για ανταλλαγή αναφέρονται στις διατάξεις του άρθρου 241 του Αστικού Κώδικα. Η πράξη

ανταλλαγής θα πρέπει να αιτιολογείται επαρκώς, και να τεκμηριώνεται η αναμενόμενη ωφέλεια του Δήμου από αυτή.

### **Δωρεές ακινήτων**

Ως **δωρεά** στην περίπτωση των δημοτικών ακινήτων θεωρείται η ετεροβαρής σύμβαση με την οποία ο δωρητής Δήμος μεταβιβάζει χωρίς αντάλλαγμα σε άλλο Νομικό πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου εμπράγματο δικαίωμα, ή παραιτείται από αυτό.

Σύμφωνα με το νέο Κώδικα, δωρεές δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων επιτρέπονται (άρθρο 184), ύστερα από ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του αριθμού των μελών του:

- Για την εκπλήρωση σπουδαίου κοινωφελούς σκοπού, που συνδέεται με την προαγωγή των τοπικών συμφερόντων και την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής.
- Για την αντιμετώπιση έκτακτης και επείγουσας ανάγκης (άρθρο 185)
- Για την άσκηση κοινωφελών δραστηριοτήτων ή δραστηριοτήτων που προάγουν τα κοινωνικά συμφέροντα, σε νομικά πρόσωπα που ασκούν μόνο αυτή τη δραστηριότητα.
- Για πρώτη φορά εισάγεται στον Κώδικα ένα μέτρο αυτό δίνει μια διάσταση της κοινωνικής πολιτικής και της αρωγής που πρέπει να επιδεικνύει η πολιτεία (η δημοτική αρχή) σε ευάλωτα κοινωνικά στρώματα: Η με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, δωρεάν και κατά πλήρη κυριότητα παραχώρηση δημοτικών ακινήτων σε αθίγγανους και ομογενείς που εγκαθίστανται στην Ελλάδα και οι οποίοι έχουν ενταχθεί σε κρατικά προγράμματα στεγαστικής αποκατάστασης ή σε προγράμματα που χρηματοδοτούνται, καθ' οιονδήποτε τρόπο, από το κράτος. Η ανωτέρω παραχώρηση συντελείται υπό τη διαλυτική αίρεση, ότι επί μία εικοσαετία, το παραχωρούμενο ακίνητο δεν θα πωληθεί ή δεν θα εκμισθωθεί, με εξαίρεση τη γονική παροχή. Οι προϋποθέσεις και τα ειδικότερα κριτήρια παραχώρησης, καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια, θα καθορισθούν με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.

Σημειώνουμε ότι αν η χρήση των ακινήτων που έχουν δωριθεί μεταβληθεί, οι λόγοι της δωρεάς έχουν εκλείψει ή ο σκοπός της δωρεάς δεν εκπληρωθεί μέσα στην προθεσμία που έχει κάθε φορά οριστεί, η σύμβαση της δωρεάς λύεται, και η κυριότητα των ακινήτων επανέρχεται αυτοδικαίως στο Δήμο ή στην Κοινότητα. Δηλαδή, το ακίνητο επανέρχεται στην κυριότητα του δημοσίου αμέσως μόλις διαπιστωθεί η αλλαγή χρήσης του από το Δημοτικό Συμβούλιο. Οι σχετικές αποφάσεις του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου αποτελούν τίτλο για τη μεταγραφή στα βιβλία του οικείου υποθηκοφυλακείου.

### **Χρηματοδοτική μίσθωση**

Σημαντική προσθήκη στο άρθρο 192 του νέου Κώδικα αποτελεί η με απόλυτη πλειοψηφία απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου δυνατότητα εκμίσθωσης με δημοπρασία δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων με μειωμένο μίσθωμα για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Η συγκεκριμένη διάταξη δίδει έμμεσα, σε συνδυασμό με άλλες διατάξεις, τη δυνατότητα υλοποίησης μορφών ΣΔΙΤ. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, αναμένεται να καθορισθούν πρόσθετοι όροι και προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων της παρούσας παραγράφου.

Στο Νέο Κώδικα προστέθηκε και ένα πολύ σημαντικό νέο άρθρο, που δεν υπήρχε στον παλαιό Κώδικα, αυτό περί **Χρηματοδοτικών μισθώσεων** (άρθρο 193). Οι Δήμοι, Κοινότητες, σύνδεσμοι και νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου αυτών **μπορούν να συμβάλλονται στο πλαίσιο συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχουν ως αντικείμενο πράγματα κινητά ή ακίνητα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.**

Όταν αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ακίνητο τρίτου, τότε η μεν επιλογή του κατάλληλου ακινήτου γίνεται με την ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων **περί αγοράς ακινήτων**, η δε



σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται με την ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων περί δανείων.

Σύμφωνα με το **N. 1665/1986**, άρθρο 2, με **σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης** μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλομένο της συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης. Στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθωμένου ακινήτου. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρούνται στο σχετικό βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών.

**Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από δέκα (10) έτη για τα ακίνητα.** Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα

δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, **απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων**, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή του στην Ελλάδα **είτε μεταγενέστερα:**

α) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

γ) Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα παραστατικά είσπραξής τους.

δ) **Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή.**

Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύσταση υποθήκης ή ενεχύρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της παραγράφου 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4171/1961 (ΦΕΚ 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.

**Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εκπλήρωση υποχρεώσεών του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.**

**Απαλλάσσονται από φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος (ΦΑΥ) καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων:**

α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι δε διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

### **Μίσθωση ακινήτων από τους Δήμους και τις Κοινότητες**

Για ακίνητα που **μισθώνουν** οι Δήμοι και οι Κοινότητες γίνεται **δημοπρασία** (άρθρο 194). Αν η δημοπρασία που διεξήχθη δεν απέφερε αποτέλεσμα, μπορεί να γίνει απευθείας μίσθωση με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του συμβουλίου τους, η οποία λαμβάνεται με την **απόλυτη πλειοψηφία** του συνόλου των μελών του.

### **Παραχώρηση περιουσιακών στοιχείων σε Δήμους και Κοινότητες**

Σύμφωνα με το άρθρο 200 του νέου Κώδικα, με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού, επιτρέπεται να παραχωρηθούν ή να διατεθούν δωρεάν στους Δήμους ή στις Κοινότητες περιουσιακά στοιχεία οποιασδήποτε φύσεως, που ανήκουν στο Δημόσιο και σε δημόσια νομικά πρόσωπα, ύστερα από απόφαση του συλλογικού οργάνου που διοικεί το φορέα αυτόν. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις για την παραχώρηση ή τη διάθεση, καθώς και οι συνέπειες που συνεπάγεται η μη τήρηση τους. Στους δήμους μπορούν να παραχωρηθούν αστικά οικόπεδα, καλλιεργήσιμες ή δασικές εκτάσεις, λίμνες, οικόπεδα, παραθεριστικές κατοικίες.

## **Απαλλοτρίωση**

Σύμφωνα με το άρθρο 211 του νέου Κώδικα, επιτρέπεται να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων, για λόγους δημόσιας ωφέλειας, αστικά ή αγροτικά ακίνητα ή να συσταθεί δουλεία εις βάρος τους, μεταξύ άλλων:

- Για τη δημιουργία ή αθλητικών γηπέδων και άλλων κοινόχρηστων χώρων (με επιφύλαξη των διατάξεων που ρυθμίζουν την κήρυξη απαλλοτριώσεων για την εφαρμογή εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως)
- Για τη συντήρηση ή τη διαφύλαξη ακινήτων που έχουν ιστορική ή παραδοσιακή αξία,
- Για την κατασκευή κάθε δημοτικού ή κοινοτικού κτιριακού έργου και κάθε άλλου έργου που ο σκοπός του βρίσκεται μέσα στις αρμοδιότητες των Οργανισμών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Με το άρθρο 212 του Κώδικα, **η διαδικασία κήρυξης απαλλοτρίωσης** (ή σύστασης δουλείας) **γίνεται περισσότερο δυσχερής** για το Δήμο ή την Κοινότητα, σε σχέση με τα όσα ίσχυαν στον παλαιό Κώδικα, αφού απαιτούνται:

- Η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου πρέπει να περιέχει επί ποινή ακυρότητας σαφή προσδιορισμό του ακινήτου που απαλλοτριώνεται ή του δικαιώματος δουλείας που συνιστάται και της δημόσιας ωφέλειας, για την οποία γίνεται η απαλλοτρίωση ή η σύσταση δουλείας.

- Η γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας Γεωργίας της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, στην περιοχή της οποίας βρίσκεται η έκταση ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτής. Η αρνητική γνώμη δεν παρακωλύει την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δασικής έκτασης απαιτείται επιπλέον και γνώμη της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας. Για τη διατύπωση γνώμης τάσσεται προθεσμία δύο (2) μηνών από την περιέλευση του σχετικού εγγράφου. Εάν εκπνεύσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η κήρυξη της απαλλοτρίωσης χωρεί νομίμως.

- Ανακοίνωση της υπηρεσίας που προτείνει την απαλλοτρίωση, στην οποία να αναφέρεται ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και να προσδιορίζεται η απαλλοτριωτέα έκταση ή η ευρύτερη περιοχή στην οποία βρίσκεται αυτή.

- Για να εκδοθεί η απόφαση που κηρύσσει την απαλλοτρίωση ή συνιστά τη δουλεία, απαιτούνται: α) κτηματολογικό διάγραμμα που απεικονίζει την απαλλοτριωτέα έκταση ή την έκταση που επιβαρύνεται με τη δουλεία, καθώς και τις επί μέρους ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν, β) κτηματολογικός

πίνακας, στον οποίο εμφανίζονται οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των ακινήτων, το εμβαδόν κάθε ακινήτου και τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των κατασκευών που βρίσκονται σε αυτό και των λοιπών συστατικών του, καθώς και ο χαρακτηρισμός της έκτασης, γ) μελέτη ή προμελέτη ή προκαταρκτική μελέτη του έργου που τυχόν πρόκειται να εκτελεστεί, δ) τήρηση των διαδικασιών για τη χωροθέτηση του έργου, που προβλέπονται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση από τους νόμους 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α') και 3010/2002 (ΦΕΚ 91 Α') και τις υπ' αριθ. 69269/5387/25.10.1990 (ΦΕΚ 678 Β') και Η.Π. 15393/2332/5.8.2002 (ΦΕΚ 1022 Β') κοινές αποφάσεις, όπως κάθε φορά ισχύουν, εφόσον το έργο για το οποίο θα κηρυχθεί απαλλοτρίωση περιλαμβάνεται μεταξύ των αναφερόμενων στις διατάξεις αυτές, ε) βεβαίωση του αρμόδιου οργάνου για την έκδοση της πράξης, το ύψος της δαπάνης και τον τρόπο κάλυψής της, με μνεία του αντίστοιχου φορέα και κωδικού αριθμού εξόδου του οικείου προϋπολογισμού, από την εγγεγραμμένη πίστωση των οποίων πρόκειται να καλυφθεί η εν λόγω δαπάνη. Σε περίπτωση που δεν έχει εγγραφεί σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή η εγγεγραμμένη έχει εξαντληθεί ή είναι ανεπαρκής, αναγράφεται η σχετική απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου περί μεταφοράς πιστώσεως ή η πηγή από την οποία θα καλυφθεί η σχετική δαπάνη. Η βεβαίωση αυτή μνημονεύεται υποχρεωτικά στο προοίμιο της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης.

#### **A5. Η Νομοθεσία που διέπει τη σύσταση δημοτικής Α.Ε.**

Στα άρθρα 252, 253, 265, 266 του Ν.3463/2006, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται ότι ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. συστήνονται από έναν ή περισσότερους Δήμους ή Κοινότητες είτε με Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ή και άλλους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή τρίτους, λειτουργώντας σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 ως νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου. Το άρθρο 252 αναφέρει ότι «για την αξιοποίηση της ακίνητης δημοτικής ή κοινοτικής περιουσίας ή την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων είναι δυνατή η σύσταση ανώνυμης εταιρείας μόνον από έναν Δήμο ή μία Κοινότητα, η οποία καλείται δημοτική ή κοινοτική ανώνυμη εταιρεία.»

Η σύσταση ή η συμμετοχή σε επιχείρηση οποιασδήποτε μορφής γίνεται μετά από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου (αφού έχει εκπονηθεί σχετική οικονομοτεχνική μελέτη βιωσιμότητας), η οποία καθορίζει την επωνυμία, τη κατηγορία, το σκοπό, τη διάρκεια, την έδρα της επιχείρησης, το κεφάλαιο, τη διοίκηση, τους πόρους και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο. Δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος βάρους επί ακίνητης περιουσίας που έχει εισφερθεί από Δήμο ή Κοινότητα σε ανώνυμη εταιρεία, την οποία έχει συστήσει ή στην οποία συμμετέχει για την εξυπηρέτηση του καταστατικού της σκοπού, χωρίς την προηγούμενη έγκριση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Οι ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. συγχωνεύονται, διασπώνται ή λύνονται σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει. Οι δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες διοικούνται από διοικητικό συμβούλιο, τα μέλη του οποίου ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο. Ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας δεν μπορεί να είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου προερχόμενο από τους αιρετούς εκπροσώπους του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

## **A6. Αξιοποίηση δημοτικών ακινήτων σύμφωνα με τον οδηγό της Ε.Ε.Τ.Α.Α.**

Ο Οδηγός αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης συντάχθηκε για να καλύψει το χρόνιο κενό που υπάρχει στην Ελλάδα στον τομέα της αξιοποίησης των εμπορικών ακινήτων που ανήκουν στους ΟΤΑ. Στη συνέχεια του σχεδίου Καλλικράτη, οι Δήμοι απέκτησαν αυξημένες ανάγκες και οι πολίτες τους πλέον επιζητούν αναβαθμισμένες και σύγχρονες υπηρεσίες και δράσεις. Οι Δήμοι καλούνται πλέον να αποκτήσουν νέες μορφές εισροών, λιγότερο εξαρτημένες από κρατικές και ευρωπαϊκές επιχορηγήσεις, γεγονός που μπορεί να επιτευχθεί μέσω της διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ.

Η ελληνική αγορά ακινήτων είναι θεωρητικά μια καινούργια αγορά, αφού στην Ελλάδα για πολλά χρόνια η ακίνητη περιουσία δεν θεωρείτο περιουσιακό στοιχείο προς διαπραγμάτευση / επένδυση, αλλά οικογενειακό περιουσιακό στοιχείο που περνούσε από γενιά σε γενιά. Τα τελευταία χρόνια και κυρίως μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, η ελληνική αγορά ακινήτων άρχισε να ενεργοποιείται ως επενδυτικός προορισμός υποβοηθούμενη από την είσοδο νέων επενδυτών. Ωστόσο, η έλλειψη σαφούς πολεοδομικού πλαισίου αποτελεί σημαντικό πρόβλημα, καθώς παρεμποδίζει την αποκέντρωση δραστηριοτήτων, ενισχύει την αδιαφάνεια, επιβαρύνει το περιβάλλον, αποτελεί τροχοπέδη στην ανάπτυξη και αποθαρρύνει τις συνεργασίες ιδιωτών και δημοσίου.

Στην πλειοψηφία των χωρών του ανεπτυγμένου και αναπτυσσόμενου κόσμου, οι ΟΤΑ κατέχουν ή ελέγχουν μεγάλες εκτάσεις ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων γης, δημοσίων κτηρίων, σχολείων, καταστημάτων ή απλών κατοικιών. Αν και οι οργανισμοί αυτοί γενικότερα ασχολούνται με τις λειτουργικές απαιτήσεις της διαχείρισης αυτής της περιουσίας, πολύ λίγοι αντιμετωπίζουν το σύνολο των ιδιοκτησιών αυτών ως «χαρτοφυλάκιο», του οποίου η σύνθεση και η χρήση μπορεί να διαμορφωθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να εξυπηρετήσει καλύτερα τους στόχους της τοπικής κοινωνίας.

Η προσέγγιση των ΟΤΑ παγκοσμίως στη διαχείριση της δημόσιας και δημοτικής περιουσίας έχει διαφοροποιηθεί σημαντικά κατά τα τελευταία 25 - 30 χρόνια. Ενώ τη δεκαετία του 1970 οι διεθνείς οργανισμοί ήταν υπέρ της κτήσης δημοτικής ακίνητης περιουσίας, άρχισαν σταδιακά να προτείνουν την πώληση των ακινήτων ή τη συνεργασία με ιδιωτικούς φορείς για την υλοποίηση επενδύσεων. Στις ανεπτυγμένες χώρες, η αύξηση οικονομικών πιέσεων λόγω της ανάληψης μεγαλύτερων ευθυνών αλλά και ο περιορισμός των επιχορηγήσεων από τα ανώτερα επίπεδα διοίκησης έστρεψε τους ΟΤΑ στην

αξιοποίηση των πλεονασματικών ακινήτων τους ως πιθανών εναλλακτικών πηγών εισοδήματος. Σε αυτό συντέλεσε και το γεγονός ότι οι ΟΤΑ δεν ήταν αποδοτικοί διαχειριστές της ακίνητης περιουσίας τους, λόγω έλλειψης τεχνογνωσίας ή απουσίας κινήτρων για τη μεγιστοποίηση των αποδόσεών της. Στις αρχές της δεκαετίας του 1980, διαμορφώθηκε η εικόνα ότι η δημόσια ακίνητη περιουσία είναι ένα αγαθό που παρέχει μετρήσιμες αποδόσεις αλλά και μη μετρήσιμα οφέλη. Οι τοπικοί δημόσιοι φορείς ξεκίνησαν να υιοθετούν τις βέλτιστες πρακτικές του ιδιωτικού τομέα που δραστηριοποιούνταν στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, αφού συνειδητοποίησαν τη σημασία που θα μπορούσε να παίξει αυτή η δραστηριότητα.

Οι στόχοι της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας από τους ΟΤΑ διακρίνονται σε «παραδοσιακούς» και «μη παραδοσιακούς». Ο «παραδοσιακός» στόχος αφορά την παροχή της κατάλληλης έκτασης για τοπικά δημόσια αγαθά και υπηρεσίες στο ελάχιστο δυνατό κόστος, συγκρινόμενη με όλες τις υλοποιήσιμες εναλλακτικές λύσεις, συμπεριλαμβανομένων και αυτών του ιδιωτικού τομέα, ενώ ως «μη παραδοσιακοί» στόχοι αναφέρονται η υποστήριξη της ανάπτυξης της τοπικής οικονομίας και η εξασφάλιση εναλλακτικών πηγών εσόδων για λογαριασμό του ΟΤΑ.

Η βέλτιστη πρακτική διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ περιλαμβάνει την καταγραφή των ιδιοκτησιών που ανήκουν στους ΟΤΑ, τη διαχείριση του ακινήτου και τη λογιστική αποτύπωσή του και τη διαμόρφωση κατηγοριοποίησης των ακινήτων μέσω της υλοποίησης μιας πολιτικής που αποβλέπει στην ορθή κατανομή του χαρτοφυλακίου. Επίσης, οι ΟΤΑ πρέπει να δημιουργήσουν μία κεντρική υπηρεσία υπεύθυνη για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου, τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την απόκτηση, κατοχή ή διάθεση στοιχείων του χαρτοφυλακίου, την ανάπτυξη εσωτερικής τεχνογνωσίας σε θέματα ακίνητης περιουσίας και τη θέσπιση κινήτρων για την καλύτερη διαχείριση των παγίων στοιχείων.

Η κατηγοριοποίηση των ακινήτων πρέπει να γίνεται με βάση τους χρηματοοικονομικούς στόχους που εξυπηρετεί το καθένα αλλά και σύμφωνα με τους νομικούς περιορισμούς που μπορεί να υπεισέρχονται σε συγκεκριμένους τύπους ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι τα ακίνητα μπορούν να είναι δημοτικής χρήσης, κοινωνικής χρήσης ή πλεονασματική ιδιοκτησία.

Τα ακίνητα δημοτικής χρήσης, ήτοι δημαρχεία, σχολεία, πνευματικά κέντρα κ.α., πρέπει να αυξήσουν την αποτελεσματικότητα της χρήσης τους, να μειώσουν τα λειτουργικά τους έξοδα και να τοποθετηθούν σε περιοχές που είναι λειτουργικές, αλλά όχι υψηλής εμπορικής αξίας. Τα ακίνητα



κοινωνικών χρήσεων, π.χ. πάρκα, γήπεδα, κ.α., έχουν ως στόχο τη διασφάλιση της ποιότητας της προσφερόμενης υπηρεσίας και συγχρόνως, την ελαχιστοποίηση της απαιτούμενης επιχορήγησης. Τέλος, τα ακίνητα πλεονασματικής ιδιοκτησίας περιλαμβάνουν τα ακίνητα που αποκτήθηκαν ως επένδυση ή παρέμειναν στο χαρτοφυλάκιο μετά την ολοκλήρωση παλαιών έργων. Η κατηγορία αυτή έχει μόνο χρηματοοικονομική αξία κι επομένως η απόφαση σχετικά με την εκμετάλλευση ή τη διάθεσή της έχει μοναδικό γνώμονα τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων για δεδομένο επίπεδο κινδύνου.

Η επιτυχία της εκμετάλλευσης των εμπορικών ακινήτων από τους ΟΤΑ προϋποθέτει μία πολιτική ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων κυριότητας ΟΤΑ έτσι ώστε να σχεδιάζονται με βάση τις διαμορφωμένες ανάγκες παροχής υπηρεσιών, να επιτυγχάνεται η μεγιστοποίηση των αποδόσεων και της υπεραξίας με τη χρησιμοποίηση περιορισμένης χρηματοδότησης και να διαμορφώνεται μια μακροχρόνια στρατηγική που θα περιλαμβάνει τις μελλοντικές χρήσεις, τα κόστη λειτουργίας και διαχείρισης και τον προσδιορισμό του κύκλου ζωής των ακινήτων. Για να επιτύχουν τη μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας τους, οι ΟΤΑ θα πρέπει να είναι σε θέση να γνωρίζουν το ύψος και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους δημότες, σε σχέση με τα ακίνητα τους και να προβλέπουν τη μελλοντική ζήτηση αναγκών, να γνωρίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τα φυσικά χαρακτηριστικά και τη χρησιμότητα των ακινήτων καθώς και να υπολογίζουν την απόδοσή τους, να προβλέπουν τις μελλοντικές τάσεις και τη χρονική περίοδο απαξίωσής τους, να σχεδιάζουν και επαναπροσδιορίζουν στόχους για κάθε ακίνητο, να αναλύουν εναλλακτικές λύσεις, να καθορίζουν προτεραιότητες και να διαμορφώνουν προϋπολογισμούς και τέλος, να επιτυγχάνουν τη βέλτιστη λειτουργία και αξιοποίηση και να ελέγχουν το κόστος λειτουργίας και διαχείρισης.

Όλα τα παραπάνω μπορούν να επιτευχθούν μέσω ενός σχεδίου διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας. Το σχέδιο αυτό θα πρέπει να περιλαμβάνει τους στρατηγικούς στόχους, το ύψος και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών των ακινήτων, προβλέψεις σχετικά με τη ζήτηση, τη διαμόρφωση στρατηγικών διαχείρισης των ακινήτων, τον καθορισμό των τρόπων διαχείρισης, οικονομικές προβλέψεις και εκτιμήσεις εισροών – εκροών, τη διαμόρφωση ενός μηχανισμού ελέγχου, καθώς και ένα επιχειρησιακό σχέδιο, που θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες ενέργειες, χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και τους πόρους που θα χρησιμοποιηθούν.

Η ορθολογική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ προϋποθέτει τον σχεδιασμό ενός μακροχρόνιου πλάνου δράσης, η πραγματοποίηση του οποίου επιμερίζεται σε επιμέρους

βραχυπρόθεσμα στάδια. Θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία στην ανάπτυξη τεχνικών αποτίμησης ακινήτων, την καταγραφή των διαδικασιών λειτουργίας και διαχείρισης, το σχεδιασμό ενός συστήματος παροχής πληροφοριών, το σχεδιασμό των αρχικών διαδικασιών διαχείρισης και την εκπαίδευση και ενημέρωση των αρμόδιων στελεχών.

Η αποτελεσματική διαχείριση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας στοχεύει στην αστική ανάπτυξη, η οποία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων ενός δήμου. Η δημοτική στρατηγική για την αστική ανάπτυξη πρέπει να έχει ως στόχο τη βιωσιμότητα, την ανταγωνιστικότητα, την αποτελεσματική διακυβέρνηση και διαχείριση και τη συνεργασία με τον τραπεζικό τομέα, καθώς όλα τα παραπάνω σηματοδοτούν έναν υγιή ΟΤΑ, χρηματοοικονομικά αξιόπιστο, με σύστημα διαφάνειας, υψηλό επίπεδο διοίκησης, αποτελεσματική δημοτική διαχείριση και κατάλληλους μηχανισμούς.

Η βελτίωση των μηχανισμών δημοτικής διαχείρισης συνεπάγεται σημαντικά πλεονεκτήματα, αφού εξασφαλίζει αποτελεσματικό έλεγχο κόστους, οικονομική ανάπτυξη, βελτίωση της ποιότητας ζωής και των συνθηκών προστασίας του περιβάλλοντος, καλύτερη κατανόηση του επιπέδου των υπηρεσιών, των εναλλακτικών επιλογών και του κόστους, αποτελεσματικότερη στρατηγική λήψης αποφάσεων, καλύτερη επικοινωνία και τεκμηρίωση επενδύσεων στα αιρετά όργανα. Στα πλεονεκτήματα συγκαταλέγονται επίσης η υπευθυνότητα στη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για την κατασκευή υποδομών, η βελτιστοποίηση γνώσεων για το χρόνο και το εύρος των απαιτούμενων μελλοντικών επενδύσεων για τη λειτουργία, την συντήρηση, τον εκσυγχρονισμό και την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων, καθώς και η ικανότητα δημιουργίας τεχνικών αξιολόγησης τόσο των επενδύσεων όσο και της απόκλισης από τον αρχικό προγραμματισμό.

Οι δραστηριότητες που θα οδηγήσουν στον σχεδιασμό του σχεδίου διαχείρισης περιλαμβάνουν τη διαβούλευση με τους κατοίκους και τον καθορισμό των στρατηγικών στόχων, την ανάλυση του ύψους και του επιπέδου των παρεχόμενων υπηρεσιών, το σχεδιασμό των μελλοντικών αναγκών κάθε περιουσιακού στοιχείου και τον απολογισμό του τρέχοντος χαρτοφυλακίου, τη συγκέντρωση και καταγραφή των περιουσιακών στοιχείων και του επιπέδου των υπηρεσιών που προσφέρουν, τη συνεχή ανασκόπηση και εκτίμηση των εναλλακτικών τρόπων διαχείρισης για να εξασφαλιστεί η βέλτιστη λειτουργία, συντήρηση και ανακαίνιση των ακινήτων, τη λογιστική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να μπορεί να υπολογιστεί το πραγματικό κόστος παροχής των υπηρεσιών, την

ακριβή οικονομική αξιολόγηση των μελλοντικών αναγκών για την διατήρηση του επιπέδου παροχής υπηρεσιών στα επιθυμητά επίπεδα και τέλος, τον καθορισμό των ελεγκτικών μηχανισμών διαχείρισης του χαρτοφυλακίου.

Η διαδικασία διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας γίνεται περισσότερο αποτελεσματική όταν έχουν γίνει αντιληπτά η κατάσταση, η απόδοση και τα λειτουργικά κόστη κάθε ακινήτου. Θα πρέπει συνεπώς να διαμορφωθεί μια νέα υποκατηγορία που θα περικλείεται μέσα στο γενικό σχέδιο διαχείρισης και θα περιέχει τη διαρκή επισκόπηση της τρέχουσας κατάστασης των ακινήτων καθώς και το εύρος των δραστηριοτήτων και υπηρεσιών του Δήμου ενσωματώνοντας τις διαδικασίες που εφαρμόζονται για την υλοποίηση των διαδικασιών διαχείρισης, κάθε πληροφορία και ποσοτικά στοιχεία του ακινήτου, της διαθεσιμότητας και αξιοπιστίας του, την εγκατάσταση ενός πληροφοριακού συστήματος που θα συγκεντρώνει και θα διαχειρίζεται κάθε διαθέσιμη πληροφορία, πλάνα που θα καθορίζουν την μέγιστη διάρκεια ζωής των ακινήτων, τους πόρους και τις τακτικές που θα χρησιμοποιηθούν, τον καθορισμό των μελλοντικών στόχων και της χρονικής διάρκειας υλοποίησης, την ανάλυση της διαφοράς ανάμεσα στην υπάρχουσα και στην ιδανική διαχείριση, τη διαμόρφωση εναλλακτικών επιλογών και την αξιολόγηση του κόστους στην περίπτωση που υπάρχει σημαντική διαφορά ανάμεσα στην ήδη υπάρχουσα και στην ιδανικότερη διαχείριση, τη διαμόρφωση ενός μακροχρόνιου προγράμματος που θα οδηγήσει στην ιδανικότερη διαχείριση και, τέλος, διαρκείς ελέγχους και αξιολόγηση του προγράμματος βέλτιστης διαχείρισης.

## **A7. Εκτίμηση αξίας ακινήτων<sup>1</sup>**

### **Βασικές έννοιες και όροι**

Απαραίτητη προϋπόθεση για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ, είναι η τακτική ενημέρωση για την εκτιμημένη αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων που διαχειρίζονται. Η εκτίμηση ενός ακινήτου (*realestate appraisal, valuation*) είναι η διαδικασία μέσω της οποίας επιδιώκουμε να προσεγγίσουμε την «πραγματική αξία» του ακινήτου (*fundamental value*). Η πραγματική αγοραία αξία καθορίζεται ανάλογα με τον σκοπό για τον οποίο πραγματοποιείται η εκτίμηση και με βάση τις κοινά αποδεκτές βάσεις της εκτιμητικής.

Οι κύριοι σκοποί για τους οποίους απαιτείται η εκτίμηση ενός ακινήτου για τους ΟΤΑ είναι αποφάσεις αγοράς / πώλησης κτιρίων, οικοπέδων ή γης, ανταλλαγές δημοσίων ακινήτων και παραχωρήσεις αγροτικών εκτάσεων, εισφορές σε γη και προσκυρώσεις δημοτικών εκτάσεων στο πλαίσιο πράξεων εφαρμογής των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, απαλλοτριώσεις ακινήτων και οικοπέδων, υπολογισμός της αγοραίας αξίας ακινήτων που περιλαμβάνονται σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, εμπράγματα ασφαλίσεις χρηματοπιστωτικών οργανισμών για τη χορήγηση δανείων, μέσω υποθήκης ή προσημείωσης και τέλος η καλύτερη λογιστική αποτύπωση της οικονομικής τους κατάστασης.

### **Βάσεις εκτίμησης**

Στα εγχειρίδια του Σ.Ο.Ε (Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, φορέας επίσημα αναγνωρισμένος από το Ελληνικό κράτος) αναφέρονται μία σειρά διαφορετικών ορισμών της αξίας, που αποτελούν τις βάσεις της εκτίμησης, από τις οποίες ο εκτιμητής πρέπει να διαλέξει την κατάλληλη ανά περίπτωση.

- **Αγοραία εμπορική αξία** (*open market value*): Το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα πρέπει να συναλλάσσεται ένα οποιοδήποτε πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας, σε μια συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

---

<sup>1</sup>Οδηγός Διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ – ΥΠΕΣ & ΚΕΔΚΕ

- **Αξία μέγιστης και βέλτιστης χρήσης (highestandbestuse):** Η αξία της πλέον πιθανής χρήσης ενός ακινήτου, με την προϋπόθεση ότι είναι δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή και έχει ως αποτέλεσμα την μέγιστη αξία του.
- **Αξία υπάρχουσας χρήσης (existingusevalue):** Το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα έπρεπε να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημέρα της εκτίμησης, με την προϋπόθεση της συνέχισης της ίδιας χρήσης, αλλά με τη διαφορά ότι το ακίνητο θεωρείται κενό, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας, σε μια συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.
- **Αξία εναλλακτικής χρήσης (alternativeusevalue):** Η αξία που προκύπτει από την εναλλακτική χρήση ενός ακινήτου, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τις επιτρεπόμενες χρήσεις, βάσει των πολεοδομικών διατάξεων.
- **Λογική αξία (fairvalue):** Η αγοραία αξία για υπάρχουσα χρήση, υπό την προϋπόθεση της συνέχισης της ίδιας ή παρόμοιας λειτουργίας στο εν λόγω ακίνητο.
- **Αξία υποθήκης (mortgagevalue):** Η αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου που προορίζεται για υποθήκη ή προσημείωση, λαμβάνοντας υπ' όψιν τη μελλοντική εμπορευσιμότητα του, τις φυσικές και οικονομικές συνθήκες της τοπικής αγοράς, την τρέχουσα αλλά και τις εναλλακτικές χρήσεις.
- **Αξία εσπευσμένης εκποίησης ή ρευστοποίησης (forcedsalevalue):** Συμπίπτει με την αξία υποθήκης, με τη διαφορά ότι ο χρόνος διάθεσης του είναι σύντομος, συγκρινόμενος με το απαραίτητο χρονικό διάστημα για την επίτευξη μέγιστης αξίας.
- **Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (depreciatedreplacementcost):** Διαδικασία εκτίμησης από την οποία προκύπτει η αξία χρήσης εξειδικευμένων παγίων στοιχείων που δεν διατίθενται / πωλούνται στην ανοικτή αγορά και βασίζεται στη αγοραία αξία υποκατάστατου παγίου στοιχείου.

#### **Διαδικασία εκτίμησης ακίνητης περιουσίας**

Η γενική διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθείται για την εκτίμηση ενός ακινήτου, περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

- **Στάδιο 1<sup>ο</sup>:** Ορισμός του υπό εκτίμηση ακινήτου

Ο ενδιαφερόμενος ΟΤΑ ενημερώνει τον εκτιμητή για το ακίνητο και τον σκοπό και το αντικείμενο της εκτίμησης. Τα στοιχεία αυτά με τη σειρά τους καθορίζουν την εκτιμητική βάση πάνω στην οποία θα στηριχθεί ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου.

- **Στάδιο 2<sup>ο</sup>:** Συλλογή στοιχείων και διεξαγωγή ελέγχων

Ο εκτιμητής συλλέγει στοιχεία για το ακίνητο, συνήθως μέσω επιτόπιας αυτοψίας. Ανεξαρτήτως του είδους του ακινήτου, τα στοιχεία που κρίνονται απαραίτητα αφορούν τεχνικά χαρακτηριστικά (έτος κτήσης / κατασκευής, επιφάνεια, διαρρύθμιση, υποδομή), πολεοδομικά χαρακτηριστικά (υφιστάμενη χρήση, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος) και νομικά χαρακτηριστικά (έλεγχος αρχαιολογίας, έλεγχος δασαρχείου, χαρακτηρισμός διατηρητέων ακινήτων, νομικός έλεγχος).

- **Στάδιο 3<sup>ο</sup>:** Ανάλυση υπάρχουσας χρήσης (και εναλλακτικών)

Στο στάδιο αυτό επιχειρείται η συλλογή και ανάλυση στοιχείων που σχετίζονται με την τρέχουσα κατάσταση - χρήση του ακινήτου αλλά και η διερεύνηση άλλων (νομικά επιτρεπόμενων) δυνατοτήτων.

- **Στάδιο 4<sup>ο</sup>:** Εναλλακτικές μέθοδοι εκτίμησης αξίας

Με βάση τα στοιχεία που έχουν συλλεχθεί στο πλαίσιο των προηγούμενων σταδίων προκύπτει η εκτίμηση της αξίας. Ανάλογα με το είδος του ακινήτου, τις υπάρχουσες και τις εναλλακτικές χρήσεις μπορούν να χρησιμοποιηθούν κάποιες από τις ακόλουθες μεθόδους εκτίμησης: μέθοδος συγκρίσιμων πωλήσεων, μέθοδος κόστους αντικατάστασης, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδημάτων και μέθοδος κερδών.

- **Στάδιο 5<sup>ο</sup>:** Σύγκριση μεθόδων και τελικής εκτίμησης

Η χρήση πέραν μίας μεθόδου επιτρέπει στον εκτιμητή καλύτερη προσέγγιση της πραγματικής αγοραίας αξίας του υπό μελέτη ακινήτου. Η διαδικασία αυτή καταλήγει σε μία έκθεση αξιολόγησης, στην οποία πέραν της τελικής εκτίμησης αναφέρονται και τα στοιχεία, οι μεθοδολογίες και τα πιθανά αξιώματα ή παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν.

### **Εναλλακτικές μέθοδοι εκτίμησης**

Η ακίνητη περιουσία των ΟΤΑ ταξινομείται σε 12 κατηγορίες. Οι κατηγορίες αυτές είναι: δημοτικά ακίνητα, αθλητικές εγκαταστάσεις, σχολεία, νεκροταφεία, κοινόχρηστοι χώροι, αγροί, βοσκότοποι, δάση, νησιά, λατομεία – ορυχεία – μεταλλεία, ακίνητα περιουσιακά στοιχεία και διάφορες εκτάσεις.

Ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκει το ακίνητο, κρίσιμες παραμέτρους και χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν κατά την εκτίμησή του αποτελούν η χρήση και η θέση του ακινήτου, οι δυνητικές χρήσεις, το μέγεθος, ο συντελεστής δόμησης, η πρόσβαση, οι βοηθητικοί χώροι, οι υποδομές, η παλαιότητα, η ποιότητα κατασκευής, το δημοτικό όφελος, η δυνατότητα εισοδήματος κ.α.

### **Μέθοδος συγκρίσιμων πωλήσεων**

Η μέθοδος των συγκρίσιμων πωλήσεων (*Salescomparisonmethod*) βασίζεται στη διαπίστωση ότι όταν πρόκειται να πραγματοποιηθεί μια συναλλαγή σε ακίνητο είναι λογικό να συγκρίνεται με άλλες παρόμοιες, προκειμένου να προσεγγιστεί η ορθή αξία του προσφερόμενου προϊόντος. Με τη μέθοδο αυτή αρχικά διευκρινίζονται τα βασικά χαρακτηριστικά και οι παράγοντες που διαφοροποιούν την αξία ενός ακινήτου, συγκεντρώνονται οι πιο πρόσφατες αγοραπωλησίες ακινήτων, με όσα περισσότερα παρόμοια χαρακτηριστικά και προσαρμόζονται οι τιμές αγοραπωλησιών των συγκρίσιμων ακινήτων, έτσι ώστε να ληφθούν υπ' όψιν όλες οι τυχόν διαφοροποιήσεις για το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη διερεύνηση των συνθηκών πώλησης των συγκρίσιμων ακινήτων, καθώς θα πρέπει να επιλέγονται πωλήσεις που έγιναν υπό φυσιολογικές συνθήκες, ενώ όσο πιο κοντά είναι τα φυσικά χαρακτηριστικά και πιο αντιπροσωπευτικές οι συνθήκες αγοραπωλησίας, τόσο λιγότερες είναι οι προσαρμογές που απαιτούνται για να προκύψει η εκτίμηση και τα συγκρίσιμα ακίνητα που χρειάζονται.

Προκειμένου να προκύψει η εκτίμηση ενός ακινήτου από πρόσφατες συγκρίσιμες πωλήσεις, πρέπει να γίνουν μια σειρά από προσαρμογές στα στοιχεία των τελευταίων. Οποιοδήποτε στοιχείο το συγκρίσιμο ακίνητο κατέχει σε μεγαλύτερο (μικρότερο) βαθμό από το υπό εκτίμηση ακίνητο, απαιτείται μια αρνητική (θετική) προσαρμογή στην αξία του τελευταίου. Οι προσαρμογές αυτές μπορούν να είναι χρηματικές ή ποσοστιαίες. Συνήθως προσαρμογές όρων χρηματοδότησης, συνθηκών αγοραπωλησίας, φυσικών χαρακτηριστικών αποτιμώνται σε χρηματικούς όρους, ενώ προσαρμογές συνθηκών αγοράς και τοποθεσίας σε ποσοστιαίους. Αν όλες οι προσαρμογές γίνονται σε χρηματικούς ή ποσοστιαίους όρους, η

σειρά με την οποία γίνονται δεν έχει καμία σημασία. Αν γίνονται σε διαφορετικούς όρους, η σειρά μπορεί να παίξει ρόλο και τα εγχειρίδια εκτιμητικών οργανισμών συνιστούν τη σειρά των προσαρμογών που συνοψίζονται στον επόμενο πίνακα.

**Πίνακας Ι: Προτεινόμενη σειρά προσαρμογών στην μέθοδο εκτίμησης των συγκρίσιμων πωλήσεων**

---

**Τιμή πώλησης συγκρίσιμου ακινήτου**

1. +/- Συνθήκες αγοραπωλησίας

2. +/- Όροι χρηματοδότησης

**= Κανονική τιμή πώλησης**

3. +/- Συνθήκες αγοράς κατά το χρόνο αγοραπωλησίας

**= Κανονική τιμή προσαρμοσμένη στις συνθήκες αγοράς**

4. +/- Τοποθεσία

5. +/- Φυσικά χαρακτηριστικά

6. +/- Νομικά χαρακτηριστικά

7. +/- Χρήση

8. +/- Κινητή περιουσία

**= Τελική προσαρμοσμένη τιμή πώλησης συγκρίσιμου ακινήτου**

---

Συμπερασματικά, η μέθοδος των συγκρίσιμων πωλήσεων είναι σχετικά απλή, καθώς απαιτούνται ελάχιστες ειδικές γνώσεις από τους ενδιαφερόμενους προκειμένου να κατανοήσουν τις επιλογές και τις προσαρμογές που χρησιμοποιούνται και λαμβάνει υπ' όψιν της απόλυτα τα στοιχεία της αγοράς (τιμές πρόσφατων συναλλαγών), αλλά προϋποθέτει την ύπαρξη αρκούντως ρευστής κτηματαγοράς και πρόσβαση του ΟΤΑ σε στοιχεία αγοραπωλησιών. Επίσης, είναι η συχνότερη σε χρήση μέθοδος σε



περιπτώσεις εκτιμήσεων υπάρχουσας χρήσης, ειδικά για αγροτεμάχια, οικόπεδα, κατοικίες, εμπορικά ακίνητα και γραφεία.

### **Μέθοδος κόστους αντικατάστασης**

Το κόστος κατασκευής ενός ακινήτου και η τιμή / αγοραία του αξία μπορεί να διαφέρουν ανά πάσα στιγμή, αλλά οι δυνάμεις της αγοράς διαχρονικά τείνουν να εξισώσουν το ένα με το άλλο. Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης (*Replacement cost method*) υποθέτει ότι η αγοραία αξία ενός νεόδμητου ακινήτου δεν μπορεί να διαφέρει σημαντικά από το κόστος κατασκευής του σήμερα. Για παλαιότερα ακίνητα, η μέθοδος υπολογίζει την αγοραία αξία μέσω μιας σειράς μειώσεων στο σημερινό κόστος αντικατάστασης ενός νεόδμητου αντίστοιχου κτίσματος. Το σύνολο αυτών των μειώσεων καλείται συσσωρευμένη απόσβεση (*accrued depreciation*), και συνοψίζει την οικονομική φθορά του ακινήτου από την ημερομηνία κατασκευής. Η συσσωρευμένη απόσβεση αφαιρείται από το κόστος αντικατάστασης για να καθορισθεί η αξία του κτίσματος και στη συνέχεια η αξία του ακινήτου, όπως δείχνει ο ακόλουθος πίνακας.

### **Πίνακας II : Περιληπτική παρουσίαση μεθόδου κόστους αντικατάστασης**

---

**Εκτίμηση κόστους αντικατάστασης μόνιμων βελτιώσεων**

- Συσσωρευμένη απόσβεση

**= Εναπομείναν κόστος αντικατάστασης μόνιμων βελτιώσεων**

+ Εκτίμηση αγοραίας αξίας γης

**= Ενδεικτική αγοραία αξία κόστους αντικατάστασης**

---

Η συσσωρευμένη απόσβεση προκύπτει από τη φυσική απαξίωση του κτιρίου (παλαιότητα, φυσική φθορά), τη λειτουργική του απαξίωση (απώλεια αξίας λόγω τεχνολογικών καινοτομιών που το καθιστούν λιγότερο λειτουργικό) και την εξωτερική του απαξίωση (απώλεια αξίας που προέρχεται από εξωτερικούς παράγοντες π.χ. κοινωνικοοικονομικές μεταβολές), ενώ για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας της γης συνήθως χρησιμοποιείται η μέθοδος των συγκρίσιμων πωλήσεων.

Συμπερασματικά, η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης είναι πολύπλοκη, καθώς απαιτεί γνώση των διαδικασιών κατασκευής ακινήτων και κοστολόγησης τους και για το λόγο αυτό χρησιμοποιείται λιγότερο από τις υπόλοιπες μεθόδους και κυρίως για εκτιμήσεις αξίας υπάρχουσας χρήσης και για εξειδικευμένα ακίνητα.

### **Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδημάτων**

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στην λογική ότι η εμπορική αξία ενός ακινήτου μπορεί να προκύψει αυθροιστικά από τις προβλέψεις των μελλοντικών καθαρών εισοδημάτων από τα υφιστάμενα ή μελλοντικά μισθώματα από την εκμετάλλευσή του, δηλαδή η αγοραία αξία ενός ακινήτου είναι η κατάλληλα προεξοφλημένη παρούσα αξία των εισοδημάτων που προσφέρει ή μπορεί να προσφέρει το ακίνητο κατά τη διάρκεια της οικονομικής του ζωής. Η μέθοδος περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

- **Βήμα 1<sup>ο</sup>:** Επιλογή του κατάλληλου **χρονικού οριζοντα** για την ανάλυση. Ο σχετικός με την εκτίμηση ενός ακινήτου χρονικός ορίζοντας είναι ουσιαστικά η υπολειπόμενη οικονομική ζωή του, η οποία μπορεί να φτάνει ακόμα και τα 50 έτη. Στην πράξη όμως ο εκτιμητής επιλέγει ένα μικρότερο χρονικό ορίζονται (5-10 έτη), υπολογίζει τα αναμενόμενα εισοδήματα και στο τέλος αυτού του χρονικού διαστήματος, η υπολειπόμενη αξία του ακινήτου συνοψίζεται σε μια ανταγωνιστική υποθετική τιμή μεταπώλησης (*resale price, RP<sub>r</sub>*).
- **Βήμα 2<sup>ο</sup>:** Πρόβλεψη του **ετήσιου καθαρού λειτουργικού εισοδήματος** (*net operating income*) που προσφέρει το υπό εκτίμηση ακίνητο. Πρέπει να γίνει διάκριση των περιπτώσεων όπου το ακίνητο είναι ήδη μισθωμένο και των περιπτώσεων που είναι υπό ανέγερση, ανεκμετάλλευτο ή υπό ιδιοχρησία. Στην πρώτη περίπτωση, βάσει μισθωτηρίου, είναι γνωστό για μια σειρά ετών το αναμενόμενο μικτό εισόδημα (*potential gross income, PGI*) που το ακίνητο αποφέρει, ενώ στη δεύτερη περίπτωση πρέπει να αποτυπωθεί σε χρηματοοικονομικούς όρους η ωφέλεια που εξοικονομείται από την ιδιοχρησία.

Ο εκτιμητής οφείλει επίσης να αναγνωρίσει την πιθανότητα το ακίνητο να μείνει ανεκμετάλλευτο, και άρα χωρίς εισόδημα, κάποια περίοδο στη διάρκεια του χρονικού οριζοντα που έχει επιλεχθεί. Το χρηματικό αντίκτυπο (*vacancyloss, VL*) μιας τέτοιας πιθανότητας στο PGI μπορεί να υπολογιστεί μειώνοντας το PGI σε ποσοστό ανάλογο με το ποσοστό που το εν λόγω ακίνητο ιστορικά έχει μείνει ανεκμετάλλευτο ή προσαρμόζοντας το μελλοντικό PGI ανάλογα με την πιθανότητα ανανέωσης της μίσθωσης στη λήξη της. Αφού το PGI προσαρμοστεί για την πιθανότητα ανεκμετάλλευτων περιόδων, ο εκτιμητής προσθέτει άλλες μορφές εισοδήματος (*other income, OI*) που μπορεί να έχει το ακίνητο και

δεν σχετίζονται με τη μίσθωση ή την πληρότητά του, έτσι ώστε να προκύψει η εκτίμηση του ουσιαστικού μικτού εισοδήματος του ακινήτου (*effective gross income, EGI*). Από το ουσιαστικό μικτό εισόδημα, ο εκτιμητής αφαιρεί τα πιθανά ετήσια λειτουργικά έξοδα του ακινήτου.

Το καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) του ακινήτου προκύπτει από την αφαίρεση των λειτουργικών εξόδων (OE) από το ουσιαστικό μικτό εισόδημα (EGI), όπως δείχνει και ο επόμενος πίνακας.

**Πίνακας III : Περιληπτική παρουσίαση του τρόπου υπολογισμού του καθαρού λειτουργικού εισοδήματος ακινήτου**

---

Αναμενόμενο μικτό εισόδημα (PGI)
- Κόστος ανεκμετάλλευτων περιόδων (VL)
+ Άλλες μορφές εισοδήματος (OI)
- Λειτουργικά έξοδα (OE)
<hr/>
= Καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI)
<hr/>

Στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που έχει επιλεγεί, γίνεται η υπόθεση ότι το ακίνητο πωλείται σε μία τιμή  $RP_T$ , η οποία συνήθως υπολογίζεται ως μια υπολειπόμενη παρούσα αξία με βάση τις υποθέσεις ότι το καθαρό εισόδημα παραμένει σταθερό από το τέλος του χρονικού ορίζοντα μέχρι το τέλος της οικονομικής ζωής του ακινήτου και ότι ο συντελεστής προεξόφλησης αυτών των λειτουργικών εισοδημάτων είναι 0,25% - 2% υψηλότερος από το τρέχον επίπεδο, καθώς όσο το ακίνητο προσεγγίζει το τέλος της οικονομικής του ζωής, μειώνεται η δυνατότητα διατήρησης των εισοδημάτων του.

- **Βήμα 3<sup>ο</sup>**: Υπολογισμός του **συντελεστή προεξόφλησης ή κεφαλαιοποίησης** (*capitalizationrate*) των μελλοντικών εισοδημάτων, ο οποίος αποτυπώνει την αβεβαιότητα των μελλοντικών αναμενόμενων χρηματοροών του ακινήτου. Συνήθως χρησιμοποιείται το τρέχον επίπεδο αποδόσεων των ακινήτων ιδίου τύπου, προσαυξημένο με ένα παράγοντα κοντά στον πληθωρισμό.

### **Μέθοδος κερδών**

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως σε ειδικά ακίνητα, τα οποία είναι άρρηκτα συνδεδεμένα με την εμπορική / οικονομική δραστηριότητα την οποία επιτελούν. Η μέθοδος κερδών (Profitmethod) υπολογίζει το καθαρό λειτουργικό κέρδος του ακινήτου σε ετήσια βάση, το οποίο και ανάγεται στο διηνεκές ή στα έτη της αναμενόμενης οικονομικής ζωής του ακινήτου. Τα βήματα καθορισμού λειτουργικού κέρδους παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

#### **Πίνακας IV : Περιληπτική παρουσίαση του τρόπου υπολογισμού του καθαρού λειτουργικού κέρδους ακινήτου επιχείρησης**

---

Πωλήσεις (Sales)
- Κόστος κατασκευής Α' υλών (CS)
+ Άλλες μορφές εισοδήματος (OI)
<hr/>
= Μικτό λειτουργικό κέρδος (GOP)
- Λειτουργικά έξοδα (OE)
- Έξοδα διαχείρισης (ME)
<hr/>
= Καθαρό λειτουργικό κέρδος (NOP ή EBITDA)

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ – ΔΗΜΟΣ ΒΕΛΟΥ - ΒΟΧΑΣ

### Β1.Δήμος Βέλου – Βόχας: Παρελθόν και Παρόν

Ο Δήμος Βέλου-Βόχας είναι ένας από τους Δήμους της Περιφέρειας Πελοποννήσου, ο οποίος συστάθηκε το 2011 βάσει των διατάξεων του σχεδίου Καλλικράτη και πλέον συνενώνει τους προϋπάρχοντες Δήμους Βέλου και Βόχας. Εκτείνεται στο βόρειο τμήμα του Νομού Κορινθίας, συνορεύοντας με τους Δήμους Κορινθίων, Σικυωνίων και Νεμέας. Χωροταξικά, ο Δήμος ανήκει στον Νομό Κορινθίας και σε επίπεδο Περιφέρειας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου. Η έκτασή του είναι



Χάρτης Πελοποννήσου-Θέση Νομού Κορινθίας

164,85 τ.χμ. και ο πληθυσμός του σύμφωνα με την απογραφή του 2011 είναι 19.027 κάτοικοι.

Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

Ο νέος και μεγαλύτερος Δήμος, σε συνέχεια της συνένωσης, χωρίζεται σε δύο δημοτικές ενότητες που αντιστοιχούν στους καταργηθέντες Δήμους, ήτοι Βέλο και Βόχα, και κάθε δημοτική ενότητα διαιρείται σε κοινότητες, οι οποίες αντιστοιχούν στα πρώην δημοτικά διαμερίσματα. Έτσι, ο Δήμος περιλαμβάνει ορεινές, πεδινές και παραθαλάσσιες κοινότητες, με έδρα το Ζευγολατιό, τη μεγαλύτερη κωμόπολή του, η οποία βρίσκεται στο ανατολικό άκρο του. Οι 15 σημερινές κοινότητες του Δήμου Βέλου – Βόχας είναι οι παρακάτω:

Κοινότητα Ζευγολατιού (πεδινή)

Κοινότητα Σουληναρίου (ορεινή)

Κοινότητα Χαλκείου (ορεινή)

Κοινότητα Βοχαϊκού (πεδινή)

Κοινότητα Μπολατίου (πεδινή)

Κοινότητα Ευαγγελίστριας (πεδινή)

Κοινότητα Βραχατίου (παραθαλάσσια)

Κοινότητα Νεράντζας (παραθαλάσσια)

Κοινότητα Στιμάγκας (ορεινή)

Κοινότητα Ελληνοχωρίου (ορεινή)

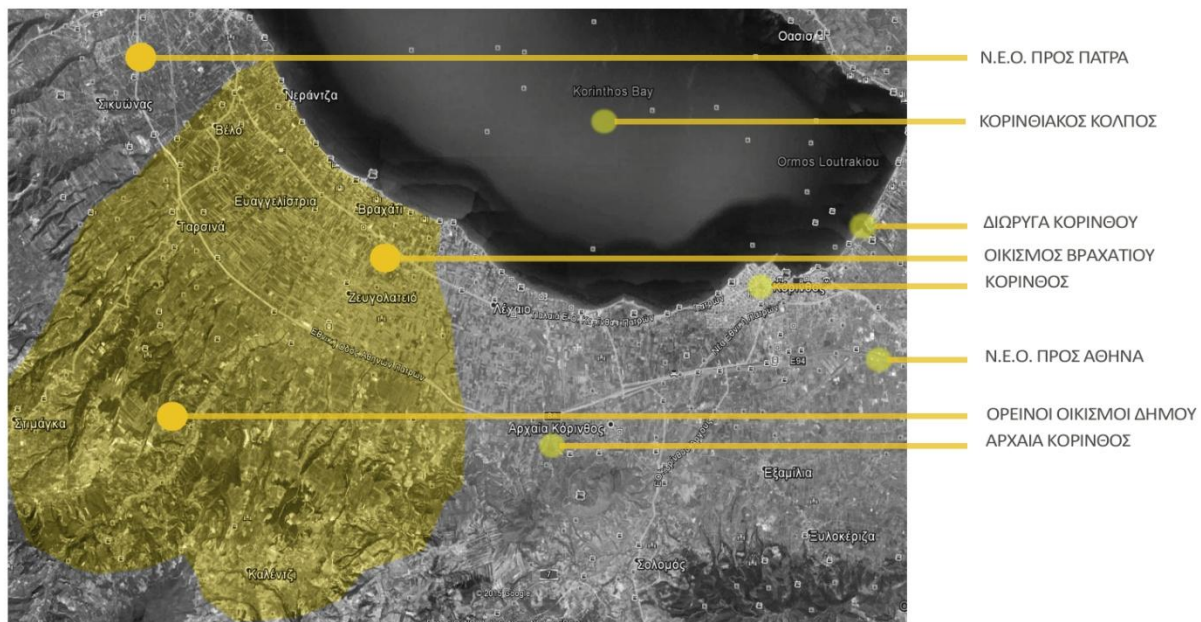
Κοινότητα Ταρσινών (ορεινή)

Κοινότητα Κρηνών (πεδινή)

Κοινότητα Πουλίτσας (πεδινή)

Κοινότητα Κοκκωνίου (παραθαλάσσια)

Κοινότητα Βέλου (πεδινή)



Χάρτης Δήμου Βέλου Βόχας

Πηγή: Googleearth, (ιδία επεξεργασία)

Η μεγαλύτερη σε έκταση κοινότητα είναι αυτή του Ζευγολατιού, με συνολική έκταση 41.500 στρεμμάτων, και ακολουθεί η κοινότητα του Χαλκείου, με συνολική έκταση 21.000 στρεμμάτων.(ΦΕΚ Α87, 2010)Το Ζευγολατιό είναι επίσης η μεγαλύτερη κοινότητα του Δήμου από άποψη πληθυσμού, με 4.363 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, οι οποίοι ασχολούνται κυρίως με γεωργικές εργασίες,βιοτεχνίες και βιομηχανίες τυποποίησης γεωργικών προϊόντων. Παράγει διάφορα προϊόντα και σε μεγάλες ποσότητες, όπως Κορινθιακή σταφίδα, σουλτανίνα, φρούτα κ.α. Η λέξη «Ζευγολατιό» παράγεται από τον ζευγηλάτη, αυτόν δηλαδή που οδηγεί (ελαύνει) ένα ζεύγος βοών (βοδιών). Το εν λόγω τοπωνύμιο έχει βυζαντινή προέλευση και προήλθε από το σύστημα εγγείου φορολογίας του βυζαντινού κράτους, σύμφωνα με το οποίο η γη διαιρείται σε τεμάχια αξίας 1000 νομισματικών μονάδων, καθεμία από τις οποίες έφερε το όνομα Ζευγάριον ή Ζευγολατεϊόν. Με βάση τα ΦΕΚ της περιόδου 1833 – 1845 το Τρανοζευγολατιό την περίοδο 1833 – 1840 ήταν η έδρα του Δήμου Αιγιαλείας, τα όρια του οποίου ταυτίζονται σχεδόν με τα σημερινά διοικητικά όρια του υπό εξέταση Δήμου, και είχε Ειρηνοδικείο και Εμποροδικείο. Το 1840 ο Δήμος Αιγιαλείας καταργήθηκε και συγχωνεύτηκε με τονΔήμο Κορίνθου.Πρέπει να σημειωθεί ότι η ύδρευσή του ήταν εντυπωσιακή για την εποχή, από το 1925 και μετά, αφού το νερό φιλτραρόταν σε δεξαμενή ώστε να γίνει πόσιμο, ενώ το νερό της άρδευσης ερχόταν από την Στυμφαλία. Ο τότε Πρωθυπουργός Κροκιδάς είχε φτιάξει το αυλάκι του Δήμου για την άρδευση του χωριού. (Vochas.gov, α.η.)

Το Βραχάτι είναι παραθαλάσσια κωμόπολη και η δεύτερη σε πληθυσμό του Δήμου,μετά το Ζευγολατιό, καθώς σύμφωνα με την απογραφή του 2011, έχει 3.338 κατοίκους. Διασχίζεται από την παλαιά εθνική οδό Κορίνθου – Πατρών και αποτελεί δημοφιλή τουριστικό προορισμό. Βρίσκεται μέσα σε μια καταπράσινη περιοχή κοντά στη θάλασσα, ενώ η παραλία του έχει πάρει γαλάζια σημαία. Το τοπωνύμιο προέρχεται από το όνομα Βραχάτης και δηλώνει την περιοχή η οποία ανήκε κάποτε σε έναν Τούρκο αγά που λεγόταν Βραχάτης. Αναγνωρίστηκε επίσημα ως αυτοτελής οικισμός το 1836 υπό τη διοίκηση Κορινθίας. Το 1840 προσαρτήθηκε στο Δήμο Κορινθίων και το 1912 αναγνωρίστηκε ως ανεξάρτητη κοινότητα. (Vochas.gov, α.η.)

Είναι μια διαρκώς αναπτυσσόμενη περιοχή με πολλαπλές υπηρεσίες για τους μόνιμους κατοίκους αλλά και για τους επισκέπτες. Διαθέτει τράπεζες, ταχυδρομείο, πολλά μαγαζιά διαφόρων ειδών καθημερινής χρήσης που εξυπηρετούν οποιαδήποτε ανάγκη της καθημερινής ζωής,ταβερνάκια, εστιατόρια, καφετέριες, οργανωμένες παραλίες, ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα δωμάτια.Διαθέτει επίσης παιδικό σταθμό, νηπιαγωγείο, ένα 12θεσιο δημοτικό σχολείο, γυμνάσιο και ενιαίο λύκειο. Τα καθημερινά

δρομολόγια των ΜΜΜ αλλά και ο σταθμός του προαστιακού με στάση στο Ζευγολατιό διευκολύνουν την έλευση του κόσμου στο Βραχάτι. (Vochas.gov, α.η.)

Η τρίτη σε πληθυσμό πόλη του Δήμου Βέλου-Βόχας είναι το Βέλο, κωμόπολη του νομού Κορινθίας. Βρίσκεται κοντά στις ακτές του Κορινθιακού κόλπου και ο πληθυσμός του σύμφωνα με την απογραφή του 2011 είναι 3.096 κάτοικοι συμπεριλαμβανομένου του οικισμού Σαταίικα. Όσον αφορά τους υπόλοιπους οικισμούς, το σημερινό Βοχαϊκό, ονομαζόταν Χασάναγα και ανήκε στον Δήμο Κορινθίων, ενώ αναγνωρίστηκε ως κοινότητα Χασάναγα το 1927, για να μετονομαστεί στη συνέχεια σε Κροκιδά και σε Ασωπεία, μέχρι το 1933 οπότε και πήρε το σημερινό του όνομα. Το Μπολάτι, το Σουληνάρι, το Χαλκείο και η Ευαγγελίστρια ως το 1912 ανήκαν στον Δήμο Β' τάξης Κορίνθου. (Vochas.gov, α.η.)

Ιστορικά, μετά τη δημιουργία του Ελληνικού Κράτους, οι σημερινές ενότητες του Δήμου ανήκαν στον Δήμο Κορίνθου ο οποίος σχηματίστηκε με Βασιλικό Διάταγμα του 1834. Πιο συγκεκριμένα «ανήκαν στο Δυτικό μέρος της Κορίνθου, που εκτεινόταν από τον Λογγοπόταμο μέχρι τον Ασωπό, και συγκεκριμένα μέχρι το χωριό του Βέλου που ονομαζόταν Βόχα. Σ' αυτή την περιοχή ανήκαν τα μισά χωριά του Δήμου, ενώ οι κάτοικοι τους ασχολούνταν αποκλειστικά με την καλλιέργεια της σταφίδας, της ελιάς και των αμπελιών. Την Βόχα διέσχιζαν ο χειμαρρώδης ποταμός Λογγοπόταμος, το ποτάμι του Κουτσομαδιού, ο Ασωπός και το ρυάκι του Ζαπαντιού που διέσχιζε τα χωριά Χαλκί και Σουληνάρι τα οποία καλούνταν Ζαπάντι. Με Βασιλικό Διάταγμα του 1912 αναγνωρίστηκε κοινότητα που περιελάμβανε τα χωριά Ζευγολατιό και Καλέντζι.» (Vochas.gov, α.η.)

Η λέξη «Βόχα» έχει αρχαιοελληνική προέλευση και προέρχεται, κατά κρίση, από τις λέξεις βούς και χώρα (βούς + χώρα = Βόχα). Οι ρίζες της υποδηλώνουν τόπο πλούσιο, κατάλληλο για την εκτροφή βοών (βοδιών). Η Βόχα μπορεί να χαρακτηριστεί ως το πλέον παραγωγικό τμήμα της παραλιακής πεδιάδας, που εκτείνεται από την Κόρινθο έως το Κιάτο σε μήκος 20 – 25 περίπου χιλιομέτρων και πλάτος 5 χιλιομέτρων. Ολόκληρη η περιοχή είναι καταπράσινη. Οι κάτοικοι γειτονικών άγονων περιοχών λένε χαρακτηριστικά ότι ο Θεός κοσκίνισε τη γη και το μεν χώμα το έριξε στη Βόχα, τις δε πέτρες τις έριξε σε αυτούς και για τον λόγο αυτό η Βόχα αποκαλείται και «χρυσότοπος».

Ο Δήμος Βέλου – Βόχας έχει υπάρξει, όπως και όλοι οι Δήμοι της χώρας, πεδίο πολλών πολεοδομικών και διοικητικών πειραματισμών και αλλαγών. Η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανάπτυξης (Ε.Π.Α., 1982-1984) που προέβλεπε την ισομερή ανάπτυξη όλης της ελληνικής περιφέρειας, την αξιοποίηση των δυνατοτήτων της κάθε περιοχής και την αντιμετώπιση των προβλημάτων τους, μέσω της ομαδοποίησής



τους σε εδαφικές ενότητες με κοινά χαρακτηριστικά, όριζε ότι ο νομός Κορινθίας θα είχε 11 οικιστικές ενότητες. Μία εξ' αυτών ήταν η περιοχή της Βόχας, η οποία περιελάμβανε 18 οικισμούς. Ωστόσο, η πρόταση των οικιστικών ενότητων δεν εφαρμόστηκε ποτέ αφού αντικαταστάθηκε από το νέο θεσμικό πλαίσιο για τους Αναπτυξιακούς Συνδέσμους.

Η Σύσταση των Αναπτυξιακών συνδέσμων (ν.1416/84) στόχευε στο να καταστεί η πρωτοβάθμια Αυτοδιοίκηση, όργανο προγραμματισμού και ανάπτυξης μέσω της εκπόνησης Τοπικών Αναπτυξιακών Προγραμμάτων καθώς και να προετοιμάσει το έδαφος για την συνένωση των ΟΤΑ σε ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες. Σύμφωνα με αυτό το θεσμικό πλαίσιο, η Βόχα αποτελούσε την 9η Γεωγραφική ενότητα και αποτελούνταν από 11 ΟΤΑ. Ενώ η διαδικασία σύστασης Αναπτυξιακών Συνδέσμων είχε ξεκινήσει αλλά δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί, η πολιτεία αναζήτησε άλλο δρόμο, αυτόν της εθελοντικής συνένωσης των ΟΤΑ. Έτσι ο Νομός Κορινθίας χωρίστηκε σε 20 Γεωγραφικές Ενότητες. Η Βόχα είχε χωριστεί στις Γεωγραφικές ενότητες 13, 14 και 15, οι οποίες περιελάμβαναν 4, 5 και 3 ΟΤΑ αντίστοιχα. Μετά την αποτυχία και αυτής της πρωτοβουλίας, το κράτος πρότεινε και πάλι τη λύση της διακοινοτικής συνεργασίας, με τη μόνη διαφορά ότι αυτή πήρε υποχρεωτικό χαρακτήρα. Σύμφωνα με αυτόν τον θεσμό (Ν. 2218/94), ο νομός διαιρείται σε 11 νέες εδαφικές περιφέρειες. Η Βόχα αποτελούσε την 9η εδαφική περιφέρεια και περιελάμβανε 11 ΟΤΑ. Ούτε όμως ο θεσμός αυτός είχε την ανάλογη επιτυχία.

Το 1996 το ζήτημα των συνενώσεων των ΟΤΑ επανήλθε δυναμικά στο προσκήνιο με την ανακοίνωση του ΥΠ.ΕΣ.Δ.Δ.Α για την αναγκαστική συγχώνευση των μικρών κοινοτήτων σε Δήμους. Η Τ.Ε.Δ.Κ του Ν. Κορινθίας έκανε έρευνα στους ΟΤΑ του Νομού και κατέληξε στην πρόταση για δημιουργία 13 Νέων Δήμων στον Νομό. Έπειτα συγκροτήθηκε η Επιτροπή Συντονισμού όπως όριζε το ΥΠ.ΕΣ.Δ.Δ.Α και επανεξετάστηκε η πρόταση η οποία τελικά κατέληξε να περιλαμβάνει 14 Νέους Δήμους.

Στη συνέχεια, το σχέδιο Καποδίστριας (όπως επικράτησε να ονομάζεται ο νόμος 2539/97) που εισήχθη το 1997 όριζε τη συνένωση των κοινοτήτων σε μεγαλύτερους Δήμους με σκοπό να βελτιωθεί η δημόσια διοίκηση σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης. Σύμφωνα με τον νέο αυτό νόμο, οι παλαιές κοινότητες ονομάστηκαν «δημοτικά διαμερίσματα» και στο πλαίσιο του δημιουργήθηκαν ο Δήμος Βέλου και ο Δήμος Βόχας, συνενώνοντας τις παλαιότερες κοινότητες της περιοχής. Ωστόσο, ούτε αυτό το σχέδιο διήρκεσε πολύ αφού το 2010 αντικαταστάθηκε από το σχέδιο Καλλικράτη και τη νέα διοικητική διαίρεση του νόμου 3852/2010 (ΦΕΚ87Α, 2010). Ο Καλλικράτης διεπόταν από την ίδια φιλοσοφία του σχεδίου Καποδίστριας και στόχος του ήταν να συνενώσει τους υπάρχοντες Δήμους και κοινότητες σε

μεγαλύτερες και αποτελεσματικότερες μονάδες. Στο πλαίσιο αυτού του νόμου συνενώθηκαν, μεταξύ άλλων, ο Δήμος Βέλου με τον Δήμο Βόχας και σχηματίστηκε ο σημερινός Δήμος Βέλου – Βόχας, ο οποίος περιλαμβάνει τις 15 κοινότητες που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Η οικονομία του Δήμου στηρίζεται, αφενός μεν στον τουρισμό των παραλιακών οικισμών και αφετέρου στη γεωργία που αναπτύσσεται στα ορεινά και πεδινά του Δήμου. Από το Βραχάτι ο δρόμος, διασχίζει τα αγροκτήματα νότια από το Βοχαϊκό και ανηφορίζει στην αγροτική ενδοχώρα, δίπλα στο χείμαρρο Ζαπάντη. Ο κάμπος δεξιά ήταν το περίφημο "Σικυώνιον Πεδίον" των αρχαίων, ένας από τους ευφορότερους κάμπους της Ελλάδας ακόμα και σήμερα, με άφθονα αμπέλια και ελιές. Προχωρώντας προς την αγροτική ενδοχώρα του Δήμου Βέλου-Βόχας συναντάται η έδρα του Δήμου, το Ζευγολατιό, μια καθαρά αγροτική περιοχή, όπου υπάρχουν και αρκετές μονάδες μεταποίησης, συσκευασίας και συντήρησης αγροτικών προϊόντων. Η κοιλάδα Ζαπάντη είναι κατάφυτη από αμπέλια με την περίφημη Κορινθιακή σουλτανίνα, αλλά και με ποικιλίες εσπεριδοειδών και ελαιώνων.

Ο Δήμος Βέλου-Βόχας έχει έντονη παρουσία και στα πολιτιστικά δρώμενα με τη συμμετοχή πολλών πολιτιστικών συλλόγων των κοινοτήτων του. Ενδεικτικά καταγράφονται οι σύλλογοι Μέγας Αλέξανδρος Βραχατίου, Αναγέννηση Βραχατίου, Νέα Διάπλαση Μπολατίου, Κέντρο Νεολαίας & Πολιτισμού Δήμου Βέλου-Βόχας, Πνευματική Στέγη Ζευγολατιού, Πολιτιστικός και Λαογραφικός Σύλλογος Βόχας, Πολιτιστικός Σύλλογος Βοχαϊκού «Άρης» κ.ά., οι οποίοι προάγουν και συντηρούν τον πολιτισμό και την παράδοση της χώρας μας αλλά και του τόπου. Στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος τους βρίσκονται οι παραδοσιακοί χοροί, τα θεατρικά έργα, οι συναυλίες με αξιόλογα ονόματα του χώρου –παραδοσιακοί και λαϊκοί τραγουδιστές-, οι αθλητικές οργανώσεις για τη νεολαία του Δήμου αλλά και για όλους τους πολίτες, οι παραστάσεις θεάτρου σκιών, η οργάνωση χριστουγεννιάτικων εκδηλώσεων και καρναβαλιού κ.α. Επιπρόσθετα, ανά τακτά χρονικά διαστήματα λαμβάνουν χώρα ημερίδες με θέματα σχετικά με την υγεία, την εκπαίδευση, καθώς και προβλήματα της τοπικής κοινωνίας που χρήζουν επίλυσης. Οργανώνονται επίσης εκδρομές από τους συλλόγους σε αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία και μουσεία παντός είδους ενώ προωθείται και ο εθελοντισμός ως βάση για την πρόοδο του Δήμου.

Στο σημείο αυτό επιβάλλεται να αναφερθεί ένα μεγάλο κεφάλαιο του "πίνακα πολιτισμού" του Δήμου Βέλου-Βόχας και πιο συγκεκριμένα του Βραχατίου: πρόκειται για τον Μίκη Θεοδωράκη, ο οποίος βρέθηκε σε κατ' οίκον περιορισμό στο Βραχάτι (Μάρτιο με Αύγουστο του 1968) σε συνέχεια της σύλληψής του στις 15 Αυγούστου 1967, της μεταφοράς του στην Ασφάλεια και έπειτα στις φυλακές

Αβέρωφ, προτού βρεθεί στο Βραχάτι. Εκεί μελοποίησε το νέο έργο του Μάνου Ελευθερίου, τη Νύχτα Θανάτου. Όσοι γνωρίζουν τον βίο του κατανοούν το πόσο σημαντικός ήταν για αυτόν ο τόπος αυτός, το πόσο στιγμάτισε τη ζωή του και χάραξε ανεξίτηλα στη μνήμη του στιγμές, συναντήσεις, διαπραγματεύσεις, αποφάσεις ζωής, καλλιτεχνικές δημιουργίες. Το Βραχάτι είναι επίσης ο τόπος όπου ο μεγάλος αυτός καλλιτέχνης συνάντησε σημαντικές εγχώριες και διεθνείς προσωπικότητες, όπως ο Ανδρέας Παπανδρέου, ο Χαρίλαος Φλωράκης, ο Francois Mitterand κ.α.

Εν είδει επιλόγου, είναι αναγκαίο να τονιστεί ότι όταν ένας άνθρωπος έρχεται σε επαφή με την παράδοση του τόπου του είναι σε θέση να γνωρίζει τις συνήθειες, τα ήθη, τη γλώσσα και την ιστορία του ίδιου του λαού του. Μ' αυτό τον τρόπο μπορεί να αντλήσει πληροφορίες πολύτιμες όχι μόνο για τον τρόπο ζωής στο παρελθόν αλλά και για την προσέγγιση της δικής του ζωής. Μέσα από την στενή επαφή με την τέχνη και την παράδοση γενικότερα ωριμάζει πνευματικά, κατανοεί την εξωτερική πραγματικότητα πληρέστερα, την ερμηνεύει πολύπλευρα και όχι μονοδιάστατα. Τη διάδοση της λοιπόν οφείλει να προασπίζεται και να προάγει ο εκάστοτε Δήμος και η εκάστοτε αρχή ως διαμόρφωση της εθνικής μας ταυτότητας, ως έναυσμα για κάποιον που θέλει να εκφραστεί, να βαδίσει με την καινοτομία, να εμπνευστεί από το παρελθόν και να καλλιεργήσει το ανθρωπιστικό ιδεώδες.

## **B2. Αποτύπωση Υφιστάμενης Κατάστασης**

Κάθε δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Βέλου – Βόχας έχει τα δικά του χαρακτηριστικά γνωρίσματα λόγω της θέσης στην οποία βρίσκεται αλλά και λόγω της διαφορετικής απασχόλησης των κατοίκων. Στα παραθαλάσσια δημοτικά διαμερίσματα Βραχατίου, Κοκκωνίου και Νεράντζας υπάρχουν, εκτός της χρήσης γης κατοικίας, χρήσεις τουρισμού και αναψυχής αλλά και πολιτιστικών δραστηριοτήτων ενώ στα πεδινά (Ζευγολατιό, Βοχαϊκό, Μπολάτι, Ευαγγελίστρια, Κρήνες και Πουλίτσα) και ορεινά (Σουληνάρι, Χαλκί, Στιμάγκα, Ελληνοχώρι και Ταρσινά) διαμερίσματα εμφανίζονται χρήσεις γεωργικής καλλιέργειας αλλά και ορισμένες μικρές βιομηχανικές μονάδες που σχετίζονται με τα προϊόντα της γεωργικής παραγωγής (μεταποίηση, συσκευασία και συντήρηση) αλλά και τη μεταποίηση και την κατασκευή.

Οι δημόσιοι χώροι του εκάστοτε δημοτικού διαμερίσματος αποτελούνται από πλατείες, παιδότοπους και παιδικές χαρές, υπαίθριους χώρους αθλοπαιδιών και λοιπούς χώρους πρασίνου. Η πλειονότητα αυτών διαθέτει τα περισσότερα από τα χαρακτηριστικά εκείνα που τους καθιστούν ποιοτικούς, όπως λειτουργικότητα, προσβασιμότητα, οδική σύνδεση και θέσεις στάθμευσης, ωστόσο παραμένουν σε μεγάλο βαθμό αναξιοποίητοι και παραμελημένοι. Όσον αφορά τα εκπαιδευτικά κτίρια του Δήμου, ο αριθμός τους είναι ικανοποιητικός αλλά έχουν λίγες θέσεις, με συνέπεια τη διασπορά των μαθητών και την έλλειψη κεντρικού συντονισμού των εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, χωρίς ενιαία αντιμετώπιση του ζητήματος της εκπαίδευσης.

Το μεγαλύτερο μέρος του Δήμου είναι εκτός σχεδίου πόλεως, με συνέπεια να φιλοξενεί, εκτός από τη γεωργική γη, κατοικίες, οι οποίες είτε νόμιμες είτε αυθαίρετες, δημιουργούν αστική διάχυση, με αποτέλεσμα την επιμήκυνση του δικτύου έργων υποδομής αλλά και τη μείωση της κοινωνικής συνοχής. Το οδικό δίκτυο του Δήμου εντός των οικισμών και των σχεδίων πόλεως αποτελείται από ασφαλτοστρωμένες οδούς ενώ στις περισσότερες εκτός σχεδίου περιοχές, πρόκειται για χωμάτινους δρόμους. Η υδροδότηση αλλά και το δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων του Δήμου αποτελούν μείζονα προβλήματα για την ομαλή λειτουργία αυτού, όπως άλλωστε και η κακή κατάσταση του οδικού δικτύου.

Ανεξάρτητα από την υφιστάμενη κατάσταση του Δήμου Βέλου – Βόχας, ο Δήμος διαθέτει ορισμένα διαχρονικά συγκριτικά πλεονεκτήματα, όπως η εγγύτητά του σε μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα, Πάτρα, Κόρινθος), σε χώρους ιστορικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (Αρχαία Κόρινθος, Μυκήνες ), σε

αξιοθέατα τουριστικού αλλά και πρακτικού ενδιαφέροντος (Διώρυγα της Κορίνθου) καθώς επίσης και σε σύγχρονα έργα υποδομής που καθιστούν ευκολότερη την πρόσβαση στον Δήμο (Αυτοκινητόδρομος Ολυμπίας Οδού, Μορέα). Ο Δήμος ταλανίζεται ωστόσο και από χρόνιες παθογένειες που σχετίζονται κυρίως με την έλλειψη βασικών υποδομών ύδρευσης και αποχέτευσης αλλά και περιβαλλοντικά προβλήματα, όπως αυτά παρουσιάζονται αναλυτικότερα στην κάτωθι ανάλυση SWOT.

S

W

O

T

<p>ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Εγγύτητα σε μεγάλα αστικά κέντρα</li> <li>• Σύγχρονοι αυτοκινητόδρομοι</li> <li>• Εγγύτητα σε αρχαιολογικούς &amp; τουριστικούς χώρους</li> <li>• Παραθαλάσσια περιοχή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Κοντά σε αστικά κέντρα &amp; μέρη ενδιαφέροντος</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Προσέλκυση επισκεπτών</li> <li>• Τουρισμός: (Αρχαιολογικός τουρισμός, Οικοτουρισμός, Αγροτουρισμός, Τουρισμός δραστηριοτήτων)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Χαμηλή ταχύτητα ανάπτυξης περιοχής</li> </ul>
<p>ΑΣΤΙΚΗ ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ/ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Διάφοροι οικισμοί</li> <li>• Ποικιλομορφία</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Έλλειψη συνεκτικότητας</li> <li>• Ανάπτυξη δύο ταχυτήτων</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Υλοποίηση κέντρων γειτονιάς</li> <li>• Πληροφόρηση</li> <li>• Ενίσχυση επιχειρηματικότητας γειτονιάς</li> <li>• Σύνδεση οικισμών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Αποσπασματικές προσεγγίσεις</li> <li>• Δημιουργία θυλάκων –ενίσχυση ανάπτυξης δυο ταχυτήτων</li> </ul>
<p>ΧΡΗΣΕΙΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ποικιλία χρήσεων: Γεωργική γη, Τουρισμός, Βιομηχανία, Αναψυχή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Μη ελεγχόμενη ανάπτυξη χρήσεων</li> <li>• Αστική διάχυση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Οργάνωση χρήσεων</li> <li>• Ανακατασκευή λιμένα Βραχατίου καιερσαίας ζώνης</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Περιβαλλοντική επιβάρυνση</li> <li>• Αστική διάχυση</li> </ul>

<p>ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΔΥΝΑΜΙΚΗ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Πολυπολιτισμικότητα/ «ετερογένεια»</li> <li>• Κοινωνική μίξη</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Αποκλεισμός- απομόνωση</li> <li>• Χαμηλή ενσωμάτωση</li> <li>• Έλλειψη συνοχής</li> <li>• Χρήση εγκαταλελειμμένων κτιρίων &amp; δημοσίων χώρων από μετανάστες</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Διαπολιτισμικές πρακτικές</li> <li>• Μίξη</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Συγκρούσεις μεταναστών &amp; ντόπιων λόγω περιθωριοποίησης</li> </ul>
<p>ΦΥΣΙΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Κορινθιακός κόλπος</li> <li>• Παραθαλάσσιες περιοχές</li> <li>• Όρος Φωκάς</li> <li>• Ποταμός Ζαπάντης</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ανεπάρκεια έργων</li> <li>• Καταπάτηση αιγιαλού/παραλιών/δασών</li> <li>• Πλημμύρες ρεμάτων</li> <li>• Έλλειψη οργάνωσης παραθαλάσσιου μετώπου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Προσέλκυση τουριστών</li> <li>• Βιοκλιματικός σχεδιασμός: αυτονομία/αυτάρκεια - εξαγωγές</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Περιβαλλοντική επιβάρυνση</li> <li>• Κλιματική αλλαγή</li> <li>• Υφαρπαγή δασικής/αγροτικής γης</li> </ul>
<p>ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «Καλλικράτης»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ελλιπής σχεδιασμός &amp; όραμα</li> <li>• Έλλειψη δικτύου πόσιμου νερού &amp; αποχέτευσης</li> <li>• Έλλειψη δικτύου αποστράγγισης όμβριων</li> <li>• Κακό οδικό δίκτυο</li> <li>• «Καλλικράτης»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Σχέδιο αστικού σχεδιασμού</li> <li>• Εφαρμογή &amp; δημιουργία ΓΠΣ</li> <li>• Μεγαλύτερος δήμος= Διεκδίκηση περισσότερων κονδυλίων ΕΣΠΑ &amp; μεγαλύτερη απορρόφηση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Παγίωση υφιστάμενης κατάστασης</li> <li>• Αδράνεια</li> <li>• Έλλειψη πρωτοβουλιών</li> <li>• Οικονομική συγκυρία</li> </ul>

### **Strengths(Δυνατά Σημεία)**

Ο Δήμος Βέλου – Βόχας συγκεντρώνει πολλά συγκριτικά πλεονεκτήματα, το ισχυρότερο εκ των οποίων είναι η γεωγραφική του θέση και το φυσικό του περιβάλλον. Βρίσκεται κοντά σε μεγάλα αστικά κέντρα, όπως η Αθήνα και η Πάτρα, η σύνδεση με τα οποία γίνεται μέσω σύγχρονων αυτοκινητόδρομων που βρίσκονται υπό ανακατασκευή. Βρίσκεται επίσης σε απόσταση αναπνοής από την πόλη της Κορίνθου και του Λουτρακίου, γεγονός που σημαίνει εύκολη πρόσβαση σε άλλες περιοχές και logistics(μέσω λιμένα Κορίνθου, Ισθμού) και βρέχεται από τον Κορινθιακό Κόλπο, έχοντας εντός των ορίων του παραθαλάσσιες περιοχές και επομένως, μεγάλο κομμάτι της τουριστικής πίτας. Η θάλασσα μπορεί να είναι ένα από τα δυνατά χαρτιά του Δήμου, αλλά δεν είναι το μόνο: εκτός από τον Κορινθιακό Κόλπο, ο Δήμος διαθέτει το Όρος Φωκά αλλά και τον Ποταμό Ζαπάντη, που εκτός από φυσικοί πόροι εκμετάλλευσης μπορούν να αποτελέσουν και τουριστικό θέλγητρο ενώ βρίσκεται πολύ κοντά σε αρχαιολογικούς χώρους και χώρους τουριστικού ενδιαφέροντος, όπως η Αρχαία Κόρινθος, οι Μυκήνες, η Νεμέα, η Επίδαυρος κα. Συμπερασματικά, μπορεί κανείς να πει ότι η θέση του Δήμου θα μπορούσε να καταστεί μια πύλη για όλους τους χώρους ενδιαφέροντος της Πελοποννήσου.

Ο Δήμος διακρίνεται επίσης από έντονη ποικιλομορφία, σε επίπεδο τόσο αστικής τυπολογίας όσο και μορφολογίας. Οι διάφοροι και διαφορετικοί μεταξύ τους οικισμοί προσφέρουν πεδίο για ένα μεγάλο εύρος δραστηριοτήτων και προσελκύουν διαφορετικές κατηγορίες ανθρώπων. Η εναλλαγή μεταξύ παραθαλάσσιων, πεδινών και ορεινών οικισμών προσφέρει ποικιλία σε ήθη και έθιμα αλλά και διαφορετικές χρήσεις μεταξύ γεωργικής γης, τουρισμού, βιομηχανίας, αναψυχής και γενικής κατοικίας, αναλόγως με τη θέση του κάθε οικισμού. Η διαφορετικότητα εντός του Δήμου δεν εντοπίζεται μόνο στους οικισμούς αλλά και στην πολυπολιτισμικότητά του. Πλέον αποτελεί «σπίτι» για πολλούς μετανάστες και μία πολυάριθμη κοινότητα Ρομά, γεγονός που συντέλεσε στην κοινωνική μίξη και την ετερογένεια εντός του Δήμου, ο οποίος έχει γίνει μεγαλύτερος και ισχυρότερος λόγω του σχεδίου Καλλικράτη, με το οποίο συνενώθηκαν οι πρότινος ανεξάρτητοι Δήμοι Βέλου και Βόχας.

### **Weaknesses (Αδυναμίες)**

Όπως συχνά συμβαίνει με τις αναλύσεις SWOT, ορισμένα από τα δυνατά σημεία μπορούν να θεωρηθούν αδυναμίες αν εξεταστούν υπό διαφορετικό πρίσμα. Έτσι, η εγγύτητα του Δήμου με μεγάλα



αστικά κέντρα και σημεία / μέρη ενδιαφέροντος αποτελεί διπλό πλήγμα: αφενός οι δημότες Βέλου – Βόχας συχνά προτιμούν άλλες περιοχές για την αναψυχή τους ή την επαγγελματική τους έδρα επειδή προσφέρουν περισσότερα οφέλη λόγω του μεγέθους τους και αφετέρου, οι επενδυτές, οι επίδοξοι αγοραστές κατοικίας ή αγροτικής γης, οι τουρίστες και οι επιχειρηματίες επιλέγουν να επενδύσουν, να δραστηριοποιηθούν ή να επισκεφθούν άλλες περιοχές.

Επιπλέον, η μεγάλη ποικιλομορφία μεταξύ των διαφόρων οικισμών έχει οδηγήσει σε έλλειψη συνεκτικότητας αλλά και σε ανάπτυξη δύο ταχυτήτων, αφού ανέκαθεν το παραλιακό μέτωπο υπήρξε στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος της ανάπτυξης και των επενδύσεων και υποδομών. Οι διάφορες χρήσεις οδήγησαν στη μη ελεγχόμενη ανάπτυξή τους αλλά και στην αστική διάχυση, αυξάνοντας έτσι το κόστος του Δήμου για την παροχή υποδομών αλλά και εντείνοντάς το την περιβαλλοντική επιβάρυνση όσο και τη διάσπαση της κοινωνικής συνοχής. Η κοινωνική συνοχή έχει επίσης διασπαστεί από την ύπαρξη μεταναστών, οι οποίοι έχουν «καταλάβει» εγκαταλελειμμένα κτίρια και δημόσιους χώρους χρησιμοποιώντας τα ως καταφύγια, αλλά και των Ρομά, λόγω της χαμηλής ενσωμάτωσης των οποίων ολόκληρες περιοχές έχουν σχεδόν αποκλειστεί.

Μεγάλη αδυναμία του Δήμου αποτελεί η έλλειψη ή ανεπάρκεια βασικών έργων υποδομής αλλά και η καταπάτηση του αιγιαλού, των παραλιών και των δασικών εκτάσεων. Τα ρέματα εντός των ορίων του Δήμου αποτελούν μόνιμες πηγές ανησυχίας λόγω των χειμερινών πλημμυρών ενώ το καθόλα θελκτικό παραθαλάσσιο μέτωπο χαρακτηρίζεται από έλλειψη οργάνωσης και συντήρησης. Επιπλέον, το σχέδιο Καλλικράτησυνένωσε διαφορετικές περιοχές με διαφορετικές ανάγκες και προτεραιότητες υπό τη σκέπη του ίδιου Δήμου, καθιστώντας έτσι δυσκολότερη την ιεράρχηση των αναγκών, για παράδειγμα μεταξύ του παραθαλάσσιου οικισμού του Βραχατίου και του αμιγώς αγροτικού οικισμού και πληθυσμού της Στιμάγκας. Ο Δήμος χαρακτηρίζεται επίσης από ελλιπή σχεδιασμό αλλά και έλλειψη οράματος. Η έλλειψη δικτύου διανομής πόσιμου νερού και συστήματος κεντρικής αποχέτευσης αποτελούν τροχοπέδη στην ανάπτυξη και ανασταλτικούς παράγοντες επενδύσεων, όπως επίσης και η έλλειψη δικτύου αποστράγγισης ομβρίων, που έχει σε μεγάλο βαθμό συντελέσει στην κακή κατάσταση του οδικού δικτύου.

### ***Opportunities (Ευκαιρίες)***

Η γεωγραφική θέση του Δήμου Βέλου – Βόχας αποτελεί το κλειδί για την προσέλκυση επισκεπτών καθώς δεν απευθύνεται μόνο στον καλοκαιρινό παράκτιο και θαλάσσιο τουρισμό αλλά και στον αρχαιολογικό τουρισμό, τον οίνο-τουρισμό, τον αγροτουρισμό και τον τουρισμό δραστηριοτήτων. Το φυσικό δυναμικό του προσφέρει τη δυνατότητα προσέλκυσης τουριστών όλο τον χρόνο αλλά και τη δυνατότητα βιοκλιματικού σχεδιασμού (φώτοβολταϊκά, γεωθερμία, ηλιακή και αιολική ενέργεια, υδροδυναμική ενέργεια) που εκτός από την αυτονομία και την αυτάρκεια του Δήμου σε ενεργειακούς πόρους μπορεί να οδηγήσει σε εξαγωγές ενέργειας.

Ο Δήμος μπορεί να προχωρήσει σε καλύτερη οργάνωση των χρήσεων γης, γεγονός που αφενός θα μειώσει το κόστος για παροχή υποδομών, αφού κάθε περιοχή θα έχει τη δική της χρήση και τις δικές της ανάγκες, και αφετέρου η συγκέντρωση χώρων όμοιας χρήσης στην ίδια περιοχή θα δημιουργήσει ένα πλαίσιο επίλυσης προβλημάτων και μία ορθή πρακτική η οποία θα αποδειχθεί παράγοντας έλξης όσων ενδιαφέρονται για τη συγκεκριμένη χρήση. Στο πλαίσιο υποδομών, η ανακατασκευή του λιμένα Βραχατίου θα αποτελέσει πόλο έλξης τουρισμού και επιχειρηματικότητας ενώ η ποικιλομορφία μπορεί να αναδειχθεί και να αποτελέσει κίνητρο για την υλοποίηση των κέντρων γειτονιάς και συνεπώς της ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας και της ανάδειξης του τοπικού χαρακτήρα, της πληροφόρησης και της σύνδεσης των οικισμών μέσω συνεταιρισμών και εν γένει εμπορικών πρακτικών.

Η κοινωνική δυναμική του Δήμου μπορεί να ενισχυθεί από την υφιστάμενη πολυπολιτισμικότητα, με την εισαγωγή νέων παραδόσεων και εθίμων, εξαλείφοντας έτσι τον ρατσισμό, ενώ η δημιουργία ενός πολιτισμικού κέντρου θα ενισχύσει τη διαπολιτισμικότητα και την κοινωνική συνοχή. Η, κατά τα άλλα προβληματική, έλλειψη αστικού σχεδιασμού προσφέρει την ευκαιρία εκπόνησης ενός νέου και ολοκληρωμένου σχεδίου αστικού σχεδιασμού μετά την εφαρμογή του σχεδίου Καλλικράτη και τη συνένωση των δύο Δήμων καθώς και τη δημιουργία και εφαρμογή ενός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ). Ο Δήμος μπορεί να εκπονήσει μελέτες και να υποβάλλει προτάσεις για χρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ ενώ ο υφιστάμενος μεγαλύτερος –και συνεπώς, ισχυρότερος- Δήμος μπορεί να διεκδικήσει και να απορροφήσει περισσότερα κονδύλια για την υλοποίηση έργων και προγραμμάτων.

### ***Threats (Απειλές)***

Η εγγύτητα στα μεγάλα αστικά κέντρα μπορεί να παγιώσει την υφιστάμενη αργή ταχύτητα στην ανάπτυξη της περιοχής, καθώς μπορεί να συνεχιστεί ο φαύλος κύκλος της έλλειψης επενδύσεων και υποδομών και της συνακόλουθης μη προτίμησης στην περιοχή. Η έντονη ποικιλομορφία εντός του Δήμου λόγω των πολύ διαφορετικών οικισμών μπορεί να οδηγήσει στη σύγχυση των προτεραιοτήτων του Δήμου και στις αποσπασματικές και επιφανειακές προσεγγίσεις μεταξύ του παραθαλάσσιου, πεδινού και ορεινού μετώπου. Η πρακτική αυτή μπορεί να οδηγήσει στη δημιουργία ανεξάρτητων θυλάκων, ενισχύοντας με τον τρόπο αυτό την υφιστάμενη ανάπτυξη δύο ταχυτήτων και τη δυσφορία των δημοτών, η οποία είναι ήδη έντονη λόγω των συγκρούσεών τους με τους μετανάστες, συγκρούσεις που πηγάζουν από την περιθωριοποίηση των τελευταίων.

Η οργάνωση των χρήσεων και ο σαφής διαχωρισμός αυτών μπορεί να οδηγήσει σε περιβαλλοντική επιβάρυνση της περιοχής (συγκέντρωση όλων των βιομηχανιών σε μία περιοχή, εντατική καλλιέργεια εδαφών) ενώ η αστική διάχυση επιβαρύνει τόσο την υγεία των κατοίκων όσο και τον προϋπολογισμό του Δήμου για την παροχή και πρόβλεψη υποδομών. Η φυσική δυναμική του Δήμου επιβαρύνεται από την αυξημένη περιβαλλοντική επιβάρυνση τόσο της θάλασσας όσο και της ξηράς ενώ η κλιματική αλλαγή αποτελεί άμεση απειλή για μία περιοχή που εν πολλοίς ζει από και βασίζεται στον φυσικό της πλούτο. Η έλλειψη δομημένου και σαφώς καθορισμένου ΓΠΣ μπορεί να οδηγήσει σε περαιτέρω υφαρπαγή δασικής και αγροτικής γης, παγιώνοντας και επιδεινώνοντας την υφιστάμενη κατάσταση. Επίσης, η αδράνεια που επιδεικνύει ο Δήμος σε μία πληθώρα θεμάτων και η έλλειψη πρωτοβουλιών για ζητήματα η επίλυση των οποίων απαιτεί απλώς κεντρικό και συντονισμένο σχεδιασμό αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες απειλές για τον Δήμο Βέλου – Βόχας. Κλείνοντας, πρέπει να υπογραμμιστεί ότι ο υπό εξέταση Δήμος, όπως και όλοι οι Δήμοι της χώρας, υποφέρει από την έλλειψη χρημάτων λόγω της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας καθώς εκτός από την πενιχρή κρατική χρηματοδότηση, καλείται πλέον να παραδώσει τα ταμειακά του αποθέματα στο Κράτος.

#### **B4. Προσδιορισμός Αναγκών - Στόχοι**

Βάσει της προαναφερθείσας ανάλυσης SWOT, μπορεί κανείς εύκολα να προσδιορίσει τις ανάγκες του Δήμου και να θέσει στόχους υλοποίησης καθώς επίσης και το επιχειρηματικό και στρατηγικό πλαίσιο που τους διέπει.

Προτεραιότητα του Δήμου, θα πρέπει να είναι τα έργα υποδομής, καθώς η έλλειψη τους αποτελεί τη σημαντικότερη τροχοπέδη στην ανάπτυξη. Τα σημαντικότερα εξ αυτών είναι η κατασκευή του δικτύου παροχής πόσιμου νερού αλλά και ο βιολογικός καθαρισμός, διότι αμφότερα επιδεινώνουν το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του Δήμου και αποτελούν αποτρεπτικό παράγοντα για επένδυση σε οποιοδήποτε τύπο χρήσης γης. Τα έργα υποδομής δεν μπορούν να θεωρούνται ολοκληρωμένα χωρίς την ύπαρξη ενός σύγχρονου δικτύου αποστράγγισης ομβρίων και επεξεργασίας βιομηχανικών και αστικών λημμάτων. Ο βιολογικός καθαρισμός είναι απαραίτητος όχι μόνο για την εξασφάλιση τη υγείας των δημοτών αλλά και την αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής. Η ανάπτυξη της τεχνολογίας προσφέρει επίσης πολλούς τρόπους εκμετάλλευσης των υγρών και στερεών αποβλήτων και χρήσης αυτών τόσο στις καλλιέργειες, όσο και στην παραγωγή ενέργειας. Έμφαση επίσης πρέπει να δοθεί και στην επιδιόρθωση/ ανακατασκευή του δημοτικού οδικού δικτύου, του οποίου η παρούσα κατάσταση δυσχεραίνει τη σύνδεση των οικισμών του δήμου. Τέλος, ο δήμος πρέπει να επενδύσει στην δημιουργία μαρίνας, με στόχο την προσέλκυση τουριστικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Ακολούθως, ο Δήμος πρέπει να στοχεύσει στην δημιουργία ενός οργανωμένου και καθολικού πλάνου αστικού σχεδιασμού, το οποίο θα θέτει το όραμα, θα ορίζει τον προϋπολογισμό, θα ιεραρχεί τις προτεραιότητες και θα προτείνει έργα βάσει του συλλογικού σχεδιασμού και των αναγκών των οικισμών. Τα εν λόγω έργα, στο πλαίσιο ενίσχυσης της κοινωνικής συνοχής μπορεί να περιλαμβάνουν τις διαμορφώσεις πλατειών, χώρων πρασίνου, παιδικών χαρών, κοινόχρηστων χώρων, πολιτιστικών κέντρων, αλλά και την προώθηση σχεδίων που θα αποτελέσουν έναυσμα για την επιχειρηματικότητα στα τοπικά κέντρα.

Τέλος, γνωρίζοντας ότι η υλοποίηση των προαναφερθέντων, προϋποθέτει έναν μεγάλο προϋπολογισμό, ο Δήμος Βέλου-Βόχας οφείλει να βρει τους απαραίτητους πόρους. Ο προφανέστερος και ευκολότερος τρόπος είναι η εκμετάλλευση των αστικών κενών, ήτοι των εγκαταλελειμμένων κτιριακών εγκαταστάσεων αλλά και των μη χρησιμοποιούμενων οικοπέδων. Η αξιοποίηση αμφοτέρων έχει διττό

στόχο: αφενός, την εκμετάλλευσή τους για χρηματικούς σκοπούς και αφετέρου τη δημιουργία κόμβων πολιτισμού, όπως η μελέτη περίπτωσης η οποία αναλύεται κατωτέρω.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΒΕΛΟΥ – ΒΟΧΑΣ

### Γ1. Εφαρμογή

Ο Δήμος Βέλου- Βόχας με στόχο την εξοικονόμηση χρημάτων αλλά και την άσκηση της δημοτικής πολιτικής, θα πρέπει να αξιοποιήσει και να διαχειριστεί τα δημοτικά ακίνητα με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Για την ορθή αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων, ο Δήμος Βέλου – Βόχας πρέπει να οργανώσει μια ομάδα εργασίας, η οποία θα απαρτίζεται από μηχανικό, νομικό και οικονομολόγο, γεγονός που μέχρι σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί, με σκοπό την ορθή και πλήρη καταγραφή των δημοτικών ακινήτων.

Πρέπει να σημειωθεί ότι μέχρι και σήμερα η διαχείριση των ακινήτων του δήμου αποτελεί αρμοδιότητα της Οικονομικής Επιτροπής του δήμου, η οποία είναι εν γένει υπεύθυνη για όλα τα οικονομικά ζητήματα του δήμου. Οι υπάρχουσες καταστάσεις των ακινήτων που ανήκουν στο Δήμο είναι ελλιπείς και ανεπαρκείς, καθώς αναφέρουν μόνο συγκεκριμένα οικονομικά στοιχεία και δεν περιλαμβάνουν καν όλα τα ακίνητα του δήμου. Υπογραμμίζεται ότι οι εν λόγω καταστάσεις στερούνται βασικών στοιχείων για την καταγραφή τους, καθώς λείπουν πληροφορίες όπως τίτλοι κτήσης, έκταση, κτιριακό απόθεμα, χρήσεις, κ.α.

Στο πλαίσιο λειτουργίας της προτεινόμενης ομάδας εργασίας, τα βήματα που προτείνεται να ακολουθηθούν είναι τα εξής:

- Ηλεκτρονική βάση δεδομένων με πλήρη καταχώρηση ακινήτων
- Παραμετροποίηση των στοιχείων της βάσης δεδομένων, με σκοπό την ευκολότερη και ταχύτερη επεξεργασία τους.
- Σύνδεση αυτής της βάσης με τα υπόλοιπα τμήματα του Δήμου, ώστε να καταγράφονται οι ιστορικές μεταβολές.
- Γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών με ενσωματωμένα σχέδια τυχόν κτιρίων και οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες που αφορούν το ακίνητο.
- Αξιολόγηση των δημοτικών ακινήτων βάσει των προτεραιοτήτων, αλλά και της χρηματοοικονομικής κατάστασης.

- Διαχείριση των δημοτικών ακινήτων βάσει προγράμματος παρακολούθησης μεταβολών, συντήρησης, μίσθωσης κ.α.

Με βάση τα παραπάνω προτείνουμε τη δημιουργία μια φόρμας για κάθε ακίνητο, στην οποία θα θέσουμε παραμέτρους, έτσι ώστε να έχουμε το καλύτερο και ποιοτικότερο αποτέλεσμα στην διαχείριση και αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων. Αντίστοιχες φόρμες έχουν υλοποιηθεί με πρωτοβουλία της Ελληνικής Εταιρείας Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (Ε.Ε.Τ.Α.Α.), οι οποίες ωστόσο είναι ιδιαίτερα περίπλοκες και πολλές σε αριθμό, με αποτέλεσμα περισσότερο να επιτείνουν το χρόνιο γραφειοκρατικό πρόβλημα παρά να το επιλύουν. Η φόρμα που προτείνεται στη παρούσα μελέτη είναι απλή, περιεκτική, εύκολη στη χρήση και ενιαία για όλες τις περιπτώσεις ακινήτων.

Πρέπει να σημειωθεί ότι μολονότι απορρίπτουμε τη φόρμα που προτείνει ο οδηγός της Ε.Ε.Τ.Α.Α., εντούτοις η παρούσα πρόταση βασίζεται στα βήματα και τις ενέργειες που προτείνονται από την Ε.Ε.Τ.Α.Α., τα οποία παρουσιάζονται στην ενότητα Α του παρόντος.

## Γ2. Φόρμα Στοιχείων Δημοτικών Ακινήτων

<b>1.Ονομασία και τοποθεσία ακινήτου</b>		
1.1.	Ονομασία	
1.2.	Αριθμός Κτηματολογίου	
1.3.	Περιοχή	
1.4.	Θέση	
1.5.	Εντός ή Εκτός οικισμού/Σχέδιο πόλεως	
<b>2.Τεχνικά χαρακτηριστικά ακινήτου</b>		
2.1.	Κατάσταση	
2.2.	Είδος	
2.3.	Έτος Κτήσης	
2.4.	Τίτλος Κτήσης	
2.5.	Τετραγωνικά μέτρα γεωτεμαχίου	
2.6.	Τετραγωνικά μέτρα κτιρίου/ων	
2.7.	Όροφοι	
2.8.	Διαρρύθμιση	
2.9.	Παροχές	
2.10.	Σημαντικές εργασίες / Ανακαινίσεις	
<b>3.Πολυεδομικά Χαρακτηριστικά Ακινήτου</b>		
3.1.	Υφιστάμενη χρήση	
3.2.	Συντελεστής Δόμησης	
3.3.	Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης	
3.4.	Συντελεστής Κάλυψης	
3.5.	Μέγιστο ύψος	
3.6.	Ζητήματα αρχαιολογίας	
3.7.	Ζητήματα δασαρχείου	
3.8.	Ζητήματα Πολιτισμού	
<b>4.Εμπορικά χαρακτηριστικά Ακινήτου</b>		
4.1.	Εμπορικό πλεονέκτημα	
4.2.	Πρόσβαση	
4.3.	Φήμη	
<b>5.Εμπορικά Χαρακτηριστικά Περιοχής</b>		
5.1	Εμπορικό Πλεονέκτημα	
5.2.	Επίπεδο προσφοράς – ζήτησης	
5.3.	Επίπεδα ζητούμενων τιμών	
5.4.	Έργα Υποδομής	



Εφαρμόζοντας τη φόρμα για κάθε δημοτικό ακίνητο και εκπονώντας μελέτη σκοπιμότητας, θέτοντας ως προτεραιότητες παραμέτρους σύμφωνα με τη μελέτη, η εύρεση του ακινήτου προς αξιοποίηση καθίσταται ευκολότερη και ορθότερη.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΒΕΛΟΥ-ΒΟΧΑΣ

### Δ1. Μελέτη Σκοπιμότητας και Στρατηγικό Πλαίσιο

Ο δήμος έχοντας αξιοποιήσει και ολοκληρώσει τα βήματα του οδηγού από την Ε.Ε.Τ.Α.Α., αλλά και βελτιώνοντάς τα σύμφωνα με τις δικές του ανάγκες, μπορεί πλέον να συστήσει μια Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Δημοτικών Ακινήτων εκμεταλλευόμενος τα πλεονεκτήματα που προσφέρει η νομοθεσία.

Η Α.Ε του Δήμου Βέλου- Βόχας θα έχει ως βασική επιδίωξη την άρτια αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων δημιουργώντας ευκαιρίες, εκμεταλλευόμενη τα δυνατά σημεία του δήμου και περιορίζοντας τις αδυναμίες αυτού με στόχο την οικονομική ευμάρεια του Δήμου για την υλοποίηση έργων υποδομής, που αποτελούν προτεραιότητα για την μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής.

Το στρατηγικό πλαίσιο της Α.Ε. επικεντρώνεται στα κάτωθι:

- Ανάπτυξη και αξιοποίηση δημοτικών ακινήτων
- Δημιουργία καθολικού σχεδιασμού με πρόβλεψη και όραμα
- Εκμετάλλευση δυνατών σημείων του δήμου
- Δημιουργία προϋποθέσεων προσέλευσης επισκεπτών
- Εκπαίδευση πολιτών στον συλλογικό σχεδιασμό
- Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων
- Δημιουργία έργων υποδομής
- Κατασκευή υπερτοπικών χρήσεων, όπως το αλιευτικό καταφύγιο, η οριοθέτηση ποταμού Ζαπάντη κ.α.
- Ενέργειες για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιώσιμη ανάπτυξη και την εξοικονόμηση ενέργειας
- Προστασία και ανάδειξη φυσικού και αστικού περιβάλλοντος
- Ορθή εκμετάλλευση πόρων
- Προστασία και ανάδειξη πολιτισμικής κληρονομιάς
- Δημιουργία αξιοποίησης των αστικών κενών

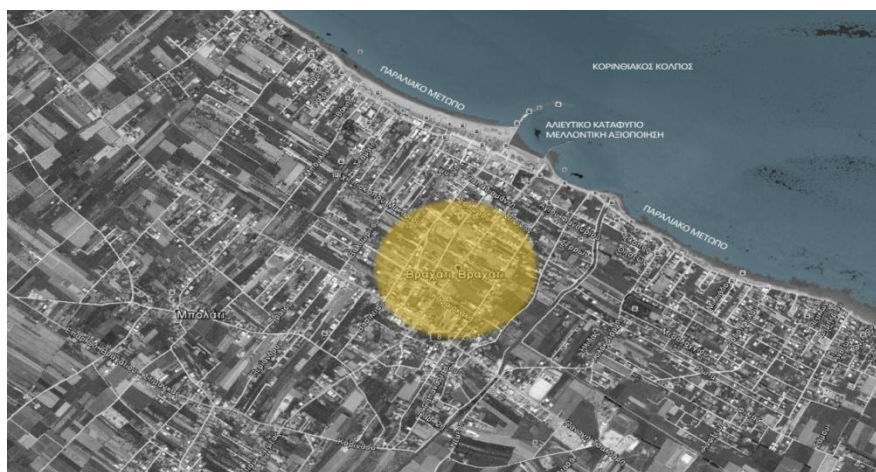
- Αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων

Το επιχειρηματικό πλαίσιο της Α.Ε. θα στοχεύει στην εξασφάλιση οικονομικών πόρων μέσω της αξιοποίησης των δημοτικών ακινήτων και της εκμετάλλευσης των στοιχείων του δήμου, με σκοπό την υλοποίηση των προτεραιοτήτων, σύμφωνα με το οργανωμένο σχέδιο για την ανάπτυξη σε όλους τους τομείς του δήμου.

## Δ2. Επιλογή δημοτικού ακινήτου προς αξιοποίηση

Είναι γεγονός ότι στην Ελλάδα βιώνουμε την τελευταία δεκαετία μια ταχύτατη μεταλλαγή της εικόνας της πόλης. Δεκάδες εγκαταλελειμμένα κτίσματα, αστικά κενά, ανοιχτά οικόπεδα, παλαιά και σύγχρονα οικοδομήματα δημιουργούν ένα «κολάζ τοπίου» ενισχύοντας την αισθητική και χρηστική ετερογένεια. Η επανάχρηση, η αξιοποίηση και η αναβίωση ενός εγκαταλελειμμένου ακινήτου είναι το στοίχημα που πρέπει να κερδίσει η Α.Ε. με στόχο τη συσσώρευση οικονομικών πόρων από τη λειτουργία του για την επένδυση αυτών σε έργα υποδομής για το δήμο. (Ιωάννου και Σερράος, 2006)

Επομένως, το ακίνητο της ΕΤΠΑΚΟ αποτελεί ιδανικό παράδειγμα υλοποίησης των στόχων της Α.Ε., διότι εκτός από το ότι πρόκειται για ένα σύνολο εγκαταλελειμμένων κτιρίων, έχουν ήδη γίνει προσπάθειες αξιοποίησής τους από τη δημοτική αρχή, αλλά οι προσπάθειες αυτές ήταν αποσπασματικές και μεμονωμένες. Επιπλέον, εφαρμόζοντας τη φόρμα με τα στοιχεία όλων των δημοτικών ακινήτων, η οποία παρουσιάζεται παρακάτω, το εν λόγω ακίνητο υπερτερεί έναντι άλλων λόγω του ότι υπάρχει υλοποιημένη μελέτη Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου για το συγκεκριμένο ακίνητο. Τέλος, το εγχείρημα μπορεί να διευκολυνθεί από τη νέα προγραμματική περίοδο ΕΣΠΑ 2014-2020 σε συνδυασμό με το «Πράσινο Ταμείο», τα οποία μπορούν να κάνουν την αξιοποίηση του ακινήτου πραγματικότητα.



Χάρτης Οικισμού Βραχατίου

Πηγή: Googleearth, (ιδία επεξεργασία)

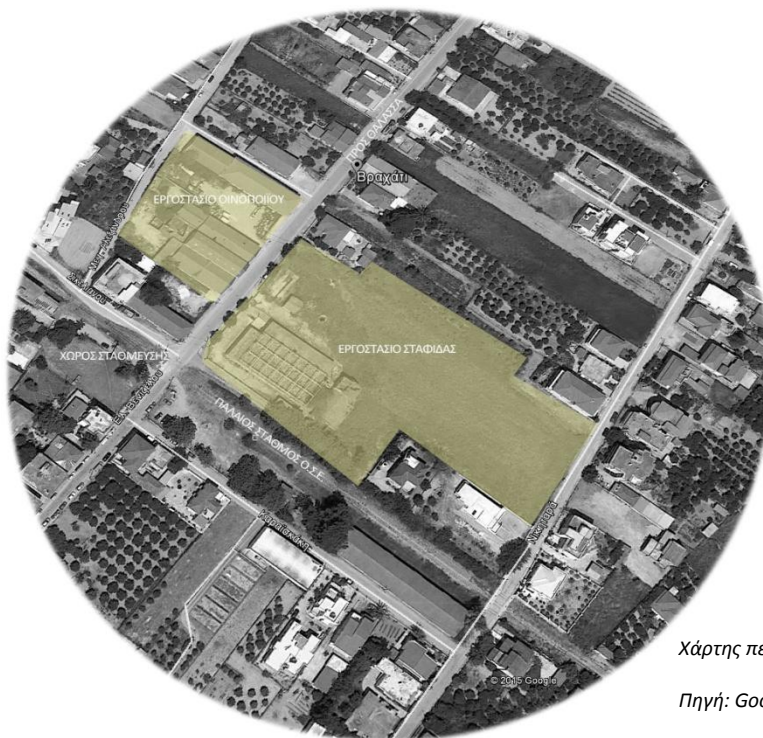
Φόρμα Στοιχείων Ακινήτου – Εργοστάσιο Σταφίδας

<b>1.Ονομασία και τοποθεσία ακινήτου</b>		
1.1.	Ονομασία	ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΤ.ΠΑ.ΚΟ.
1.2.	Αριθμός Κτηματολογίου	280180210010
1.3.	Περιοχή	ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΒΡΑΧΑΤΙΟΥ
1.4.	Θέση	ΟΔΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ
1.5.	Εντός ή Εκτός οικισμού/Σχέδιο	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
<b>2.Τεχνικά χαρακτηριστικά ακινήτου</b>		
2.1.	Κατάσταση	ΚΑΚΗ
2.2.	Είδος	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ
2.3.	ΈτοςΚτήσης	1890
2.4.	ΤίτλοςΚτήσης	ΥΠΑΡΧΕΙ
2.5.	Τετραγωνικά μέτρα γεωτεμαχίου	9682,40TM
2.6.	Τετραγωνικά μέτρα κτιρίου/ων	
2.7.	Όροφοι	ΙΣΟΓΕΙΑ
2.8.	Διαρρύθμιση	ΔΙΑΣΠΑΡΤΑ ΚΤΙΡΙΑ
2.9.	Παροχές	
2.10.	Σημαντικές εργασίες / Ανακαινίσεις	
<b>3.Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά Ακινήτου</b>		
3.1.	Υφιστάμενη χρήση	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ
3.2.	Συντελεστής Δόμησης	ΕΙΔΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ
3.3.	Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης	
3.4.	Συντελεστής Κάλυψης	ΕΙΔΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ
3.5.	Μέγιστο ύψος	
3.6.	Ζητήματα αρχαιολογίας	-
3.7.	Ζητήματα δασαρχείου	-
3.8.	Ζητήματα Πολιτισμού	-
<b>4.Εμπορικά χαρακτηριστικά Ακινήτου</b>		
4.1.	Εμπορικό πλεονέκτημα	ΜΕΓΑΛΗ ΕΚΤΑΣΗ
4.2.	Πρόσβαση	ΕΥΚΟΛΗ
4.3.	Φήμη	ΑΡΙΣΤΗ
<b>5.Εμπορικά Χαρακτηριστικά Περιοχής</b>		
5.1	Εμπορικό Πλεονέκτημα	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ
5.2.	Επίπεδο προσφοράς – ζήτησης	ΥΨΗΛΟ
5.3.	Επίπεδα ζητούμενων τιμών	-
5.4.	Έργα Υποδομής	ΠΑΛΑΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ Ο.Σ.Ε.

Φόρμα Στοιχείων Ακινήτου - Οινοποιείο

<b>1.Ονομασία και τοποθεσία ακινήτου</b>		
1.1.	Ονομασία	ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΤ.ΠΑ.ΚΟ.
1.2.	Αριθμός Κτηματολογίου	280180209026
1.3.	Περιοχή	ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΒΡΑΧΑΤΙΟΥ
1.4.	Θέση	ΟΔΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ
1.5.	Εντός ή Εκτός οικισμού/Σχέδιο	ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
<b>2.Τεχνικά χαρακτηριστικά ακινήτου</b>		
2.1.	Κατάσταση	ΚΑΛΗ
2.2.	Είδος	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ
2.3.	Έτος Κτήσης	1920
2.4.	Τίτλος Κτήσης	ΥΠΑΡΧΕΙ
2.5.	Τετραγωνικά μέτρα γεωτεμαχίου	3178.60ΤΜ
2.6.	Τετραγωνικά μέτρα κτιρίου/ων	
2.7.	Όροφοι	ΙΣΟΓΕΙΑ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙΑ
2.8.	Διαρρύθμιση	
2.9.	Παροχές	
2.10.	Σημαντικές εργασίες / Ανακαινίσεις	ΧΩΡΟΣ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ
<b>3.Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά Ακινήτου</b>		
3.1.	Υφιστάμενη χρήση	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ
3.2.	Συντελεστής Δόμησης	ΕΙΔΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ
3.3.	Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης	
3.4.	Συντελεστής Κάλυψης	ΕΙΔΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ
3.5.	Μέγιστο ύψος	
3.6.	Ζητήματα αρχαιολογίας	-
3.7.	Ζητήματα δασαρχείου	-
3.8.	Ζητήματα Πολιτισμού	-
<b>4.Εμπορικά χαρακτηριστικά Ακινήτου</b>		
4.1.	Εμπορικό πλεονέκτημα	ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ
4.2.	Πρόσβαση	ΕΥΚΟΛΗ
4.3.	Φήμη	ΑΡΙΣΤΗ
<b>5.Εμπορικά Χαρακτηριστικά Περιοχής</b>		
5.1	Εμπορικό Πλεονέκτημα	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ
5.2.	Επίπεδο προσφοράς – ζήτησης	ΥΨΗΛΟ
5.3.	Επίπεδα ζητούμενων τιμών	-
5.4.	Έργα Υποδομής	ΠΑΛΑΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ Ο.Σ.Ε.

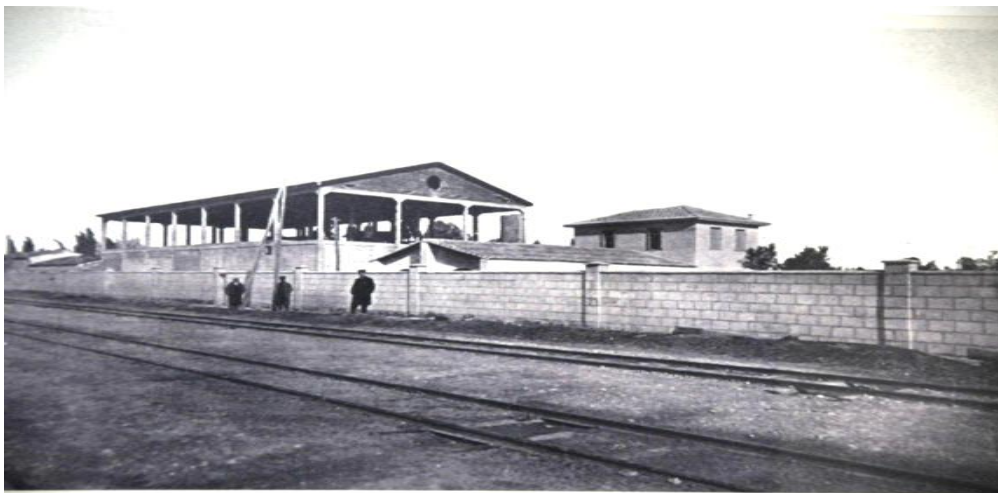
## Ιστορικά Στοιχεία Ακινήτου<sup>2</sup>



Χάρτης περιοχής ακινήτου ΕΤΠΑΚΟ

Πηγή: Googleearth, (ιδία επεξεργασία)

Τα ακίνητα της ΕΤΠΑΚΟ, όπως συνηθίζεται να αποκαλούνται, βρίσκονται στο κεντρικό τμήμα του



Εργοστάσιο Σταφίδας, 1890

Πηγή: Προσωπικό αρχείο

<sup>2</sup>Τα ιστορικά στοιχεία προέρχονται από αφηγήσεις των ντόπιων και των πρώην εργαζομένων της ΕΤΠΑΚΟ



παραλιακού οικισμού Βραχατίου, δίπλα από το παλιό σταθμό του ΟΣΕ. Πρόκειται για βιομηχανικά κτίρια κατασκευασμένα στα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα με χρήση εργοστασίου επεξεργασίας και συσκευασίας σταφίδας και οινοποιείου. Ως ένα από σημαντικότερα προϊόντα καλλιέργειας στα Βοχαίτικα χωριά, η σταφίδα αποτελούσε το προϊόν καθαρισμού, επεξεργασίας και συσκευασίας των εργασιών του εργοστασίου της ΕΤΠΑΚΟ.

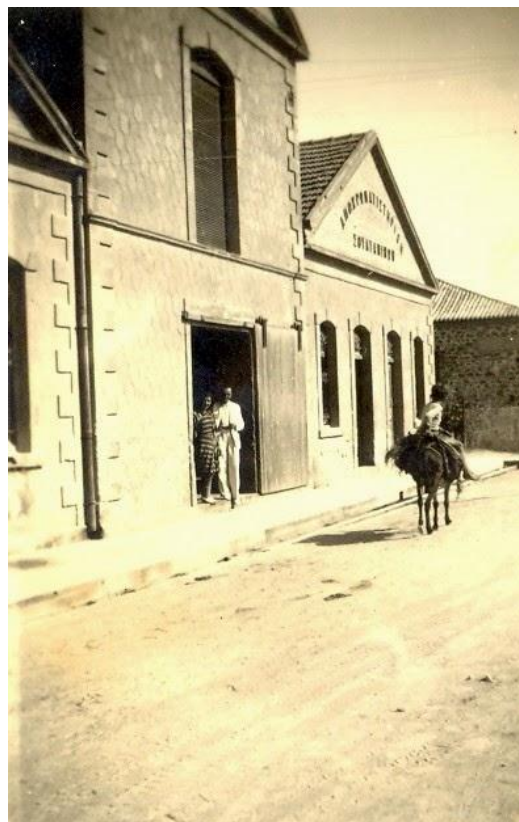
Τα κτίρια τοποθετούνται σε δύο αντικριστά οικόπεδα 9,5 και 3,00 αντίστοιχα στρεμμάτων. Τα κτίρια του ενός εκ των δύο οικοπέδων κατασκευάστηκαν κατά τη διάρκεια της δεκαετίας 1890 από τον Ανδρέα Λαζανά, έναν εύπορο, διορατικό και πολυπράγμονα επιχειρηματία, με απώτερο στόχο την εξαγωγή του προϊόντος της ξερής σταφίδας στην ελληνική και ξένη αγορά. Οι υψηλές του γνώριμες με τον Αντιβασιλέα Δαμασκηνό δείχνουν την αναγνωρισιμότητά του και η κοπή δικού του νομίσματος φανερώνει τη μεγάλη οικονομική του δύναμη. Στην ακμή του, στην επιχείρηση εργάζονταν μέχρι και 100 εργάτες, ένας μεγάλος αριθμός αν αναλογιστούμε την έκταση του τόπου.

Διαβάζουμε στο βιβλίο «Μάνα-Μπαρμπερίνα» της Κικής Αλμπανοπούλου: «Οι ντόπιοι εργάτες, πρόσφυγες ως επί το πλείστον, έχουν ακόμη δουλεία πριν ο βαρύς χειμώνας έρθει και νεκρώσει τα πάντα. Συνεχίζουν λοιπόν στο εργοστάσιο του Λαζανά, που επεξεργάζεται την ξανθιά σταφίδα της εξαγωγής. Απέναντι είναι το εργοστάσιο της οινοποιίας. Όλη η γύρω περιοχή μυρίζει μούστο κι εργάζεται ακατάπαυστα. Οι σούστες, τα κάρα καταφτάνουν κι αδειάζουν τα σταφύλια σε σωρούς στο κατάστρωμα του εργοστασίου.



Νόμισμα Ανδρέα Λαζανά

Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Οινοποιείο



Οι εργάτες του Λαζανά είναι περισσότεροι κι ένα παρδαλό πλήθος κάθε ηλικίας ξεχύνεται με το σχόλασμα. Τα κιβώτια έτοιμα για να φορτωθούν στο τρένο. Η ζωή εδώ, είναι αναπόσπαστη από τις διαδρομές του. Τα ταξίδια, τα εμπορεύματα, το ταχυδρομείο η επικοινωνία έχουν να κάνουν μ' αυτό. Τι κρίμα να έχει αλλάξει τόσο αυτή η ξεχωριστή ατμόσφαιρα.» (Αλμπανοπούλου, 2007)

Παραπλεύρως του δρόμου είχαν κατασκευαστεί ράγες, πάνω στις οποίες κυλούσαν τα γεμάτα από σταφίδα βαγονέτα από το εργοστάσιο με προορισμό το λιμάνι, με σκοπό να φορτωθούν στα πλοία. Η λειτουργία του εργοστασίου ήταν εποχιακή από τον Αύγουστο έως τον Μάρτιο. Ο χώρος λειτούργησε ως εργοστάσιο μέχρι το 1978 κι έπειτα ως αποθήκη προϊόντων μέχρι το 1983, οπότε και ξέσπασε πυρκαγιά, η οποία προξένησε σοβαρές ζημιές στα αποθηκευμένα προϊόντα αλλά όχι στις κτιριακές εγκαταστάσεις.

Τα κτίρια του απέναντι οικοπέδου κατασκευάστηκαν αργότερα και λειτούργησαν ως οινοποιείο. Σήμερα, βρίσκονται σε καλή κατάσταση, καθώς κατά τη διάρκεια των ετών ανακατασκευάστηκαν και λειτούργησαν ως νυχτερινός χώρος διασκέδασης και έπειτα ως χώρος στέγασης για κάποιες από τις υπηρεσίες του δήμου.

Το φωτογραφικό υλικό που ακολουθεί αποτυπώνει τη σημερινή κατάσταση των κτιρίων και υποστηρίζει την εφικτότητα της παρακάτω πρότασης αξιοποίησης.



*Εργοστάσιο Σταφίδας, 2013*

*Πηγή: Προσωπικό αρχείο*



*Κτίριο ΕΤΠΑΚΟ, «Οινοποιείο», 2012*

*Πηγή: Προσωπικό αρχείο*

Ακολουθούν φωτογραφίες της σημερινής κατάστασης των κτιρίων της ΕΤΠΑΚΟ:









### **Δ3. Πρόταση Αξιοποίησης Ακινήτου**

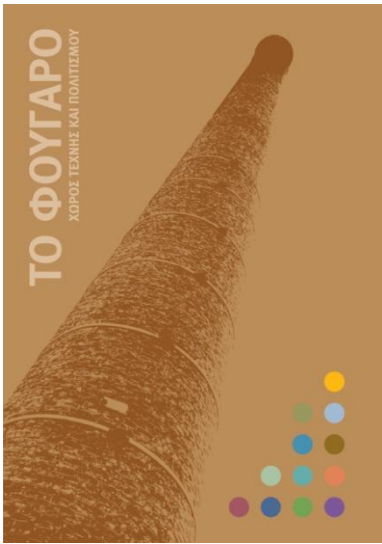
Η μεταμόρφωση ενός βιομηχανικού ερειπίου επεξεργασίας σταφίδας σε έναν πολυχώρο πολιτισμού μπορεί να φέρει μόνο οφέλη σε ένα τόπο. Προτείνεται, λοιπόν, η δημιουργία μιας στέγης πολιτισμού που θα ενισχύσει την πολιτισμική ταυτότητα του δήμου και κατ' επέκταση του Νομού· η δημιουργία ενός σημείου συνάντησης πολιτιστικών εκδηλώσεων από όλο το φάσμα των τεχνών: μουσική, χορό, κινηματογράφο, θέατρο, εικαστικά και εφαρμοσμένες τέχνες, το οποίο θα αποτελεί πόλο έλξης όλων των κοινωνικών ομάδων. Ο προτεινόμενος χώρος θα προσφέρει ψυχαγωγία, εκπαιδευτικές και πολιτιστικές δράσεις τόσο για την απασχόληση των παιδιών, όσο και των συνοδών τους. Στις παραπάνω δράσεις έρχονται να προστεθούν οι αθλητικές δραστηριότητες, οι οποίες συμπληρώνουν τα ενδιαφέροντα των πολιτών.

Ωστόσο, εκτός από τον «παραδοσιακό» στόχο, όπως αυτός αναλύθηκε στο κεφάλαιο Α του παρόντος, ο χώρος θα έχει και «μη παραδοσιακό» στόχο, καθώς θα προσφέρεται προς ενοικίαση για συγκεντρώσεις, ομαδικές και σχολικές δραστηριότητες, εταιρικές δράσεις κ.α. Το εισόδημα του δήμου από αυτή τη χρήση θα χρησιμοποιείται για τη λειτουργία του πολυχώρου αλλά και για τη χρηματοδότηση άλλων επενδύσεων, γεγονός που αποτελεί και τον πρωταρχικό στόχο του εγχειρήματος. Ο χώρος προσφέρεται για κατασκευή περιπτέρων, στα οποία θα λειτουργούν εταιρικές εκθέσεις, δημοτικές δράσεις ή εποχικές πωλήσεις ντόπιων προϊόντων, δρώμενα που επίσης θα συνεισφέρουν τόσο οικονομικά όσο και στην κοινωνική συνοχή και μίξη.

Το φαινόμενο της επανάχρησης κτιρίων, είτε αυτά ανήκουν στο δημόσιο είτε στον ιδιωτικό τομέα, έχει καθιερωθεί ως νεωτερική επιλογή σε όλο τον κόσμο, εδώ και αρκετές δεκαετίες. Ο σκοπός της εφαρμογής νέας χρήσης και της επανένταξη στον αστικό ιστό της πόλης δεν είναι μόνο η αποκατάσταση *perse* αλλά και η οργάνωση όλων αυτών των χώρων σε ένα πολιτιστικό- κοινωνικό δίκτυο, το οποίο θα ικανοποιεί τις προσδοκίες και απαιτήσεις του τοπικού κοινού και των επισκεπτών, αποτελώντας έναν οργανωμένο τρόπο προβολής αλλά και ανάπτυξης της τοπικής κουλτούρας και ιστορίας.

Ένα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που κάνουν τα κτίρια ξεχωριστά είναι η αρχιτεκτονική τους που ενσωματώνει τον παλαιό βιομηχανικό χαρακτήρα της εγκατάστασης αλλά και η επανάχρηση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί. Μία αρχιτεκτονικά άρτια σχεδιασμένη αναπαλαίωση των κτιρίων και διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου, θα δώσει ζωή σε ένα από τα ερειπωμένα και εγκαταλελειμμένα κτίρια της περιοχής και θα το μετατρέψει σε πόλο έλξης για επισκέπτες και ντόπιους, όπως έχει γίνει με αντίστοιχες αξιοποιήσεις, ορισμένες εκ των οποίων παρουσιάζονται στις παρακάτω εικόνες.





Στις παραπάνω περιπτώσεις αξιοποίησης ακινήτων, έχει δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στο γεγονός της επανάχρησης των βιομηχανικών κτιρίων και της αξιοποίησης του από το κοινωνικό σύνολο. Πρόκειται για πετυχημένες πρακτικές στον τρόπο διαχείρισής και αξιοποίησής τους, γεγονός που αποδεικνύεται στο χρονικό διάστημα που λειτουργούν.

Τέλος, στόχος της πρότασης είναι η δημιουργία ενός τοπικού και υπερτοπικού πόλου έλξης με χρήσεις που ανταποκρίνονται σε ένα ζωντανό χώρο που λειτουργεί τις περισσότερες ώρες της ημέρας. Σημαντική επίσης είναι η αναβίωση του εργοστασίου σταφίδας και του οινοποιείου και η διατήρηση του νήματος της ιστορίας της περιοχής με τα αμπέλια και τις καλλιέργειες, δημιουργώντας έτσι ένα χώρο για την παραγωγή κρασιού που ταυτόχρονα λειτουργεί ως χώρος έκθεσης εισάγοντας τον επισκέπτη στο χώρο της παραγωγικής διαδικασίας. Προκειμένου να ενισχυθεί η εκπαιδευτική ζώνη, θα δημιουργηθούν εκπαιδευτικά εργαστήρια που στρέφονται προς τον πρωτογενή τομέα, με κατεύθυνση την οιнологία και τη γεωπονία. Η πρόταση εμπεριέχει εξωτερικά εργαστήρια που λειτουργούν ως χώρος κοινωνικών αλληλεπιδράσεων.



#### Δ4. Ανάλυση SWOT ακινήτου ΕΤΠΑΚΟ

<b>S</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Τοποθεσία</li><li>• Έκταση ακινήτων</li><li>• Αρχιτεκτονική παλαιού βιομηχανικού κτιρίου</li><li>• Επανάχρηση εγκαταλελειμμένου κτιρίου</li><li>• Μη ύπαρξη ανάλογου χώρου</li><li>• Ύπαρξη μελέτηστοπικού ρυμοτομικού</li></ul>	<b>W</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Κόστος κατασκευής και συντήρησης</li><li>• Έλλειψη δημοτικής ομάδας εργασίας</li></ul>
<b>O</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Οικονομικά όφελγηδήμου</li><li>• Προσέλκυση τουριστών</li><li>• Πνεύμονας πολιτισμού</li><li>• Κοινωνική συνοχή</li><li>• Θέσεις εργασίας</li><li>• Εκπαιδευτικές δραστηριότητες</li><li>• Συλλογικός σχεδιασμός</li><li>• Προσέλκυση χορηγών</li></ul>	<b>T</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Υφιστάμενη οικονομική κρίση</li><li>• Μη υλοποίηση προγραμμάτων ΕΣΠΑ</li></ul>

## **Strengths**

Στα πλεονεκτήματα των ακινήτων της ΕΤΠΑΚΟ, συγκαταλέγεται η τοποθεσία τους στο κεντρικό τμήμα του οικισμού Βραχατίου, 12χλμ μακριά από την Κόρινθο σε ένα μέρος με πολιτιστική και τουριστική παράδοση. Βρίσκονται σε απόσταση 700 μέτρων από το παραλιακό μέτωπο, στην κεντρική οδό Ελευθερίου Βενιζέλου προς την παραθαλάσσια ζώνη, γεγονός που ενισχύει την προσέλκυση κόσμου, λόγω της εύκολης πρόσβασης και στάθμευσης. Επιπλέον, η επανάχρηση ενός παλαιού βιομηχανικού κτιρίου με διαφορετικούς και μεγάλους στεγασμένους χώρους, αλλά και η μεγάλη έκταση του περιβάλλοντος χώρου θα μπορούσε να στεγάσει πολλές και διαφορετικές δράσεις. Επίσης, η χρόνια προσπάθεια της εκάστοτε δημοτικής αρχής σε συνδυασμό με την ύπαρξη μελέτης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για την αξιοποίηση ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου αποτελεί θετική βάση για την πραγματοποίηση του στόχου. Τέλος, η πρωτοτυπία του εγχειρήματος δημιουργεί δυνατό σημείο αναφοράς για το Νομό, καθώς ενισχύει την πολιτιστική του ταυτότητα.

## **Weaknesses**

Οι αδυναμίες αξιοποίησης του συγκεκριμένου ακινήτου περιλαμβάνουν το οικονομικό κόστος κατασκευής, ανακαίνισης, διαμόρφωσης αλλά και συντήρησης όλου του έργου. Η ελλιπής έως ανύπαρκτη κρατική χρηματοδότηση για τέτοιου είδους εγχειρήματα δυσχεραίνει την πραγματοποίησή του στο πλαίσιο του κρατικού προϋπολογισμού. Επιπλέον, παρά τις συζητήσεις και τα σχέδια ετών της εκάστοτε δημοτικής αρχής, τα σχέδια παρέμεναν πάντα σε επίπεδο συζήτησης, γεγονός που αποδεικνύει την έλλειψη οράματος και ύπαρξης μιας ομάδας εργασίας ειδικά για αυτόν τον σκοπό.

## **Opportunities**

Οι ευκαιρίες που δημιουργεί αυτή η αξιοποίηση του ακινήτου εκτείνονται σε πολλούς τομείς: οικονομικά οφέλη του δήμου, θέσεις εργασίας που θα χρειαστούν για την ομαλή και άρτια λειτουργία του πολυχώρου, προσέλκυση τουριστών και χορηγών. Οι δυνατότητες ενός τέτοιου πνεύμονα πολιτισμού είναι απεριόριστες, διότι εκτός από τις εκπαιδευτικές δραστηριότητες, η κοινωνικότητα που αναπτύσσεται σε αυτούς τους χώρους έχει θετικά αποτελέσματα τόσο στην ενίσχυση της συνοχής μεταξύ των πολιτών όσο και στην καλύτερη επικοινωνία μεταξύ των δημοτικών αρχών και των πολιτών, μέσω του συλλογικού σχεδιασμού. Τέλος, η προσέλκυση επισκεπτών στον χώρο αυτό εξυπηρετεί τον σημαντικότερο στόχο του έργου, που είναι τα έσοδα για τον δήμο.

## **Threats**

Τέλος, ανασταλτικός παράγοντας όλων των παραπάνω είναι σαφώς η υφιστάμενη οικονομική συγκυρία η οποία δεν δείχνει σημεία βελτίωσης αλλά και ο κίνδυνος να μην υλοποιηθούν τα προγράμματα ΕΣΠΑ, επίσης λόγω της οικονομικής κρίσης.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Είναι γενικώς αποδεκτό ότι υπάρχει ένα χρόνιο κενό στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ στη χώρα μας. Το εν λόγω κενό δεν οφείλεται μόνο στην ελλιπή χρηματοδότηση αλλά και στους δυσκίνητους γραφειοκρατικούς μηχανισμούς που συναντώνται σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης. Η τρέχουσα οικονομική συγκυρία καθιστά άμεση την ανάγκη αξιοποίησης των εν λόγω ακινήτων καθώς αυτό αφενός θα μειώσει την εξάρτησή τους από την ήδη μειωμένη κρατική επιχορήγηση και αφετέρου θα ικανοποιήσει τις αυξανόμενες ανάγκες των πολιτών.

Η παρούσα μελέτη περίπτωσης εστιάζει στο Δήμο Βέλου Βόχας και προτείνει την αξιοποίηση και εκμετάλλευση δύο βιομηχανικών εγκαταλελειμμένων κτιρίων τόσο για την ικανοποίηση πολιτιστικών αναγκών όσο και για την οικονομική πρόσοδο από την ενοικίαση των χώρων αυτών σε ιδιώτες και επιχειρήσεις για οργάνωση εκδηλώσεων και λοιπών δράσεων. Τα πλεονεκτήματα των συγκεκριμένων ακινήτων είναι ορατά σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, γεγονός που αποδεικνύεται από την προσπάθεια της δημοτικής αρχής να υλοποιήσει τα στάδια μελέτης και κατασκευής, τα οποία ωστόσο έμειναν αναξιοποίητα. Η ανάλυση SWOT που περιέχεται στο παρόν έρχεται να συμπληρώσει αυτά τα οφέλη, αλλά και να καταδείξει τις αδυναμίες και τις απειλές που υπάρχουν. Σημαντικό ρόλο στο εν θέματι εγχείρημα θα παίξει η δημιουργία της Α.Ε., η οποία θα είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση, την πραγματοποίηση και τη συντήρηση της επένδυσης, με στόχο την αειφόρο ανάπτυξη του έργου.

Η εν λόγω μελέτη αποτελεί πρόταση που θα μπορούσε να υιοθετηθεί από όλους τους δήμους της χώρας ανεξαρτήτως των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του καθενός. Πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι η αρτιότητα και η εφικτότητα μιας τέτοια πρότασης, δεν είναι στοιχεία αρκετά για την υλοποίησή της αν δεν συνοδεύονται από την αντίστοιχη πολιτική βούληση, το όραμα της τοπικής αυτοδιοίκησης και τη στήριξη από την τοπική κοινωνία των πολιτών.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Β. Ιωάννου, Κ. Σερράος (2006), *Μετασχηματισμοί της ελληνικής πόλης. Επιπτώσεις στην εικόνα του αστικού τοπίου*, σε: Α. Γοσποδίνη - Η. Μπεριάτος (Επιμ.), *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*, σ. 129-147 (139)

Δ. Μέλισσας, (2009), *Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, συμβολή στην εφαρμογή του άρθρου 268 ΚΒΠΝ*, Ινστιτούτο τοπικής αυτοδιοίκησης, Αθήνα

Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης Α.Ε. (α.η.), *Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ*, Αθήνα

Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης Α.Ε. (2000), *Οδηγός αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ*, Εκδόσεις Κ.Ε.Δ.Κ.Ε., Αθήνα

Κ. Αλμπανοπούλου – Ροδοπούλου (2007), *Μάνα – Μπαρμπερίνα*, Εκδόσεις Πολύφεγγος, Κόρινθος

Στοιχεία ακίνητης περιουσίας Δήμου Βέλου- Βόχας για το ακίνητο αξιοποίησης από Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βέλου- Βόχας

Αρχιτέκτονες, «Αφιέρωμα: Το ιδιωτικό σύμπαν ως νέος δημόσιος χώρος;», Περιοδικό ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τ.34, Ιούλιος-Αύγουστος 2002

ΦΕΚ: 114Α, 93, 87Α, 91Α, 1022Β

## ΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ – ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

Ρ. Γκέκα, Κ. Μήτσου (2008), *Η Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ*, διαθέσιμο στη διεύθυνση <<http://www.kedke.gr/uploads/s55-59.pdf>> (Πρόσβαση 3 Μαρτίου 2015)

Δήμος Βέλου – Βόχας (2011), *Δήμος*, Δήμος Βέλου - Βόχας, διαθέσιμο στη διεύθυνση <<http://www.velo-vocha.gr/index.php/o-dimos>> (Πρόσβαση 10 Ιουνίου 2015)

Δήμος Βόχας (α.η.), *Πόλη – Περιοχή*, Δήμος Βόχας, διαθέσιμο στη διεύθυνση <<http://www.vochas.gov.gr/Default.aspx?tabid=224>> (Πρόσβαση 10 Ιουνίου 2015)

GoogleEarth (α.η.), *Χάρτης οικισμού Βραχατίου και περιοχής ακινήτου ΕΤΠΑΚΟ*, διαθέσιμο στη διεύθυνση <<https://www.google.com/earth/>> (Πρόσβαση 8 Μαΐου 2015)

.Wikipedia (α.η.), *Νομός Κορινθίας*, διαθέσιμο στη διεύθυνση

<[https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9D%CE%BF%CE%BC%CF%8C%CF%82\\_%CE%9A%CE%BF%CF%81%CE%B9%CE%BD%CE%B8%CE%AF%CE%B1%CF%82](https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9D%CE%BF%CE%BC%CF%8C%CF%82_%CE%9A%CE%BF%CF%81%CE%B9%CE%BD%CE%B8%CE%AF%CE%B1%CF%82)> (Πρόσβαση 20 Απριλίου 2015)