

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

**Κοινό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών  
Παγκόσμια Πολιτική Οικονομία**

**ΑΝΩΝΥΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΩΝ ΟΤΑ.  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΗΜΟΥ  
ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ  
ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ ΣΕ ΤΟΠΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗΣ**

Επιβλέποντες καθηγητές: Πύρρος Παπαδημητρίου, Γεώργιος Γαλανός  
Συντάκτης: Σπύρος Περόγαμβρος

Κόρινθος  
Μάιος 2015

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

**Common Master Program in**  
**Global Political Economy**

**Establishment of local authorities s.a.**  
**Strategic and Business planning for the exploitation**  
**of a municipality property and the promotion of**  
**Korinthos Municipality as a tourist destination**

**Spiros Perogamvros**

**Corinth**  
**May 2015**

**ΑΝΩΝΥΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΩΝ ΟΤΑ.  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΙ  
ΤΗΝ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ ΣΕ ΤΟΠΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ  
ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗΣ**

**Περίληψη**

Μετά την δημιουργία των Καλλικρατικών Δήμων και κατά συνέπεια τη συσσώρευση όλης της δημοτικής περιουσίας σε ένα μεγαλύτερο πλέον Δήμο προϋποθέτει την καλύτερη και αποτελεσματικότερη αξιοποίηση αυτής προς όφελος όλου του κοινωνικού συνόλου. Αναλύοντας την ισχύουσα νομοθεσία και εφαρμόζοντάς την στη συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης, για τον Δήμο Κορινθίων, προτείνεται η σύσταση μιας δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας, η οποία θα ορίσει τη μέθοδο αξιοποίησης των δημοτικών ακινήτων του Δήμου και θα προτείνει τον τρόπο αξιοποίησης ενός συγκεκριμένου δημοτικού ακινήτου με σκοπό τη τουριστική ανάπτυξή του.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη	
Εισαγωγή .....	σελ. 1
Κεφάλαιο Α: Δημοτική Περιουσία (Νομοθεσία Αξιοποίησης) .....	σελ. 2
Α1. Το θεσμικό πλαίσιο περιουσίας των Δήμων .....	σελ. 2
Α2. Το θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε. των Δήμων .....	σελ. 6
Α3. Διαχείριση Ακινήτων ΟΤΑ Α΄ Βαθμού .....	σελ. 10
Κεφάλαιο Β: Μελέτη περίπτωσης – Δήμος Κορινθίων .....	σελ. 26
Β1. Δήμος Κορινθίων .....	σελ. 26
Β2. Οργανισμός Εσωτερικής Υπηρεσίας Δήμου Κορινθίων .....	σελ. 29
Β3. Ολοκληρωμένο Σχέδιο Αστικής Ανάπτυξης Κορίνθου .....	σελ. 31
Κεφάλαιο Γ: Εφαρμογή Σχεδίου Διαχείρισης Ακινήτων Δήμου Κορινθίων .....	σελ. 45
Γ1. Σχεδίου Διαχείρισης Ακινήτων Δήμου Κορινθίων .....	σελ. 45
Γ2. Υπόδειγμα Εφαρμογής Σχεδίου Διαχείρισης σε Ακίνητο του Δήμου Κορινθίων .....	σελ. 48
Κεφάλαιο Δ: Δημιουργία Α.Ε. Δήμου Κορινθίων .....	σελ. 49
Δ1. Δημιουργία Α.Ε. Αξιοποίησης Ακινήτων Δήμου Κορινθίων .....	σελ. 49
Δ2. Πρόταση Διαχείρισης Ακινήτου .....	σελ. 57
Επίλογος – Συμπεράσματα .....	σελ. 68
Παράρτημα Ι .....	σελ. 70
Παράρτημα ΙΙ .....	σελ. 79
Βιβλιογραφία .....	σελ. 87

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **Σκοπός**

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να εξετάσει το κατά πόσο είναι δυνατή η δημιουργία μιας Ανώνυμης Εταιρείας στον Δήμο Κορινθίων, η οποία θα συμβάλει στον Στρατηγικό και Επιχειρησιακό Σχεδιασμό του Δήμου με στόχο την αξιοποίηση της περιουσίας του, αλλά και τον σχεδιασμό μιας ευρύτερης παρέμβασης που θα συμβάλει στην ανάπτυξη του Τουρισμού σε όλα τα επίπεδα και σε όλες τις περιοχές του Καλλικρατικού Δήμου Κορινθίων. Το πόνημα επικεντρώνεται στους τρόπους με τους οποίους θα μπορέσει ο Δήμος Κορινθίων να αναπτύξει δραστηριότητες και υποδομές μέσα από μια Α.Ε. για να μπορέσει να γίνει τόπος Τουριστικής προσέλευσης.

### **Διάρθρωση Εργασίας**

Αρχικά παρουσιάζεται το νομικό καθεστώς που διέπει τόσο την αξιοποίηση της περιουσίας των ΟΤΑ Α΄ Βαθμού, όσο και την σύσταση και λειτουργία Ανώνυμης Εταιρείας ΟΤΑ Α΄ Βαθμού .

Στη συνέχεια γίνεται καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης σε ιδιοκτησιακό καθεστώς και σε υποδομές στο Δήμο Κορινθίων για την προσέλκυση τουριστών αλλά και οι μέχρι σήμερα ενέργειες του δήμου .

Τέλος αναπτύσσεται η μεθοδολογία σύστασης μιας Α.Ε. η οποία θα ανήκει στον Δήμο Κορινθίων και η οποία θα έχει ως αντικείμενο την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δήμου και θα ηγηθεί μιας ριζικής παρέμβασης, ώστε να τεθούν οι βάσεις για μια Τουριστική ανάδειξη της περιοχής του Δήμου Κορινθίων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α - ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ)

### Α.1. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114/Α') «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων (ΚΔΚ)», άρθρα 178 έως 199, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους οι Δήμοι οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους, με τρόπο επιμελή και αποδοτικό. Ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες και οτιδήποτε άλλο ανήκει στην περιουσία των Δήμων καταγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία τους.

Οι Δήμοι οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους. Στο κτηματολόγιο καταχωρούνται:

- 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.

Από τις ισχύουσες διατάξεις προβλέπονται οι ακόλουθες μορφές μεταβολής ή αξιοποίησης των δημοτικών ακινήτων:

- Η εκποίηση ακινήτων, η οποία επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του Δήμου. Γίνεται μετά από δημοπρασία, το προϊόν δε της εκποίησης χρησιμοποιείται για το σκοπό, για τον οποίο αποφασίστηκε η εκποίηση.
- Η εκμίσθωση δημοτικών ακινήτων, η οποία πραγματοποιείται μετά από δημοπρασία, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα από τις διατάξεις του Δημοτικού Κώδικα.
- Η ανταλλαγή ακινήτων η οποία μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία.
- Η αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας τους.

- Η χρηματοδοτική μίσθωση. Δήμοι μπορούν να συμβάλλονται στο πλαίσιο συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχουν ως αντικείμενο πράγματα κινητά ή ακίνητα.
- Πέρα των ανωτέρω, οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης έχουν τη δυνατότητα να αξιοποιήσουν τις εκτάσεις με την εκμετάλλευση των ακινήτων ή την κατασκευή έργων, τα οποία είναι απαραίτητα για την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής τους.
- Τέλος, είναι δυνατή η αξιοποίηση εκτάσεων με τη συνεργασία ιδιωτών για τη διενέργεια ιδιωτικών επενδύσεων υπό προϋποθέσεις.

Τα παραπάνω άρθρα του ΚΔΚ μεταβλήθηκαν ή συμπληρώθηκαν με τη διοικητική μεταρρύθμιση του προγράμματος «Καλλικράτης» Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α/7-6-2010).

Με το άρθρο 271 του Ν.3852/2010 οι διατάξεις του άρθρου 180 του ν. 3463/2006 εφαρμόζονται αναλόγως και στις περιπτώσεις συνένωσης δήμων ή κοινοτήτων.

Οι διατάξεις των άρθρων 179 και 181 του ν. 3463/ 2006 εφαρμόζονται αναλόγως και στις περιπτώσεις προσάρτησης οικισμού τοπικής ή δημοτικής κοινότητας.

Η Οικονομική επιτροπή σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ. 1 του Ν 3852 /2010 εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο ετήσιο σχέδιο διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας του Δήμου. Παρακολουθεί την υλοποίηση του εν λόγω σχεδίου και ενημερώνει το Δημοτικό Συμβούλιο.

Σύμφωνα με το άρθρο 267 παρ. 7 του Νόμου 3852/10 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης -Πρόγραμμα Καλλικράτης» Μέχρι την 28.2.2011 έπρεπε να ολοκληρωθεί η απογραφή των πάσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων, απαιτήσεων και υποχρεώσεων του νέου δήμου, καθώς και των διαθέσιμων χρηματικών μέσων.

Στη συνέχεια δημοσιεύτηκε η υπ. αριθ.: 74445/27-12-2010 Υ.Α. με την οποία καθορίστηκε η διαδικασία, του τρόπου και της αποτύπωσης της απογραφής των πάσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων. Στο πλαίσιο αυτό εκπονήθηκε οδηγός που εξειδίκευσε την Υπουργική Απόφαση για την υποστήριξη των Οικονομικών Υπηρεσιών των νέων Δήμων για να φέρουν σε πέρας το έργο αυτό στις προβλεπόμενες προθεσμίες.

Διαμορφώθηκε λοιπόν ενιαία κωδικοποίηση των παγίων περιουσιακών στοιχείων. Η Ε.Ε.Τ.Α.Α. Α.Ε. στη συνέχεια ως δικαιούχος στο πλαίσιο της Πράξης «Καταγραφή και αξιοποίηση των κτιριακών υποδομών και της λοιπής ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ Α΄ βαθμού» δημιούργησε πληροφοριακό σύστημα Καταγραφής και Διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας και είναι υπεύθυνη για την εγκατάσταση και λειτουργία του στους ΟΤΑ.

Μέχρι τις 31-05-2012 πρέπει να γίνει η καταγραφή της ακίνητης περιουσίας από τους ΟΤΑ στη νέα βάση της Ε.Ε.Τ.Α.Α. Α.Ε..

Σύμφωνα με το υπ. Αριθ. 12711/2-4-2012 εγγράφου του Υπ. Εσ. με θέμα «Ηλεκτρονική βάση παρακολούθησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ.», στο πλαίσιο εφαρμογής του Προγράμματος «Καλλικράτης», το Υπουργείο Εσωτερικών συνεχίζει την καταγραφή και την παρακολούθηση της διαχείρισης του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α., μέσω πληροφοριακού συστήματος, στο οποίο αποτυπώνονται τα στοιχεία των ακινήτων και οι μεταβολές που θα επέρχονται. Έχουν ήδη ολοκληρωθεί τα εξής βήματα:

- Σχεδιασμός και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος.
- Ορισμός από τους περισσότερους Ο.Τ.Α. υπευθύνων για τη διαχείρισή του.
- Πραγματοποίηση ημερίδων ενημέρωσης των εμπλεκόμενων υπαλλήλων, παροχή οδηγιών στους συμμετέχοντες και κωδικών πρόσβασης στο σύστημα.
- Ενεργοποίηση πληροφοριακού συστήματος.

Επισημαίνεται ότι ανάλογα με το μέγεθος και τα χαρακτηριστικά της ακίνητης περιουσίας, σε κάθε Ο.Τ.Α. πρέπει να συγκροτηθεί ομάδα υπαλλήλων, στην οποία θα συμμετέχει νομικός σύμβουλος του οικείου Ο.Τ.Α., υπάλληλοι της οικονομικής και τεχνικής υπηρεσίας, καθώς επίσης υπάλληλοι με γνώση πληροφορικής, προκειμένου να αναλάβουν την, κατά προτεραιότητα, ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος, ώστε μέσα στις προβλεπόμενες προθεσμίες (Μάιος-Ιούνιος 2012) να έχουν εισαχθεί τα στοιχεία των ακινήτων. Μετά την εγκατάσταση και λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος, θα συνεχίσει να υποστηρίζεται και να ενημερώνεται για κάθε μεταβολή στην περιουσία. Επίσης, πολύ σύντομα, μέσω του πληροφοριακού συστήματος, θα γίνει με ξεχωριστό τρόπο η καταγραφή:



των ακινήτων των ΟΤΑ, τα οποία ήδη αξιοποιούνται, αποφέροντας οικονομικό όφελος, των ακινήτων, που κατά τη γνώμη των ίδιων των ΟΤΑ, προσφέρονται για μελλοντική αξιοποίηση.

Σύμφωνα με το υπ. Αριθ. 19217/23-5-2012 έγγραφο του Υπ.Εσ. με θέμα «Ηλεκτρονική βάση παρακολούθησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ- Κτηματολόγιο δήμων», η προβλεπόμενη από τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 183 του ν. 3463/2006 (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων) κοινή υπουργική απόφαση με την οποία θα καθορίζεται ο τρόπος, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την κατάρτιση του κτηματολογίου των δήμων δεν έχει εκδοθεί. Επίσης επισημάνθηκε ότι μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 183 του ν. 3463/2006, το θέμα της σύνταξης του κτηματολογίου των δήμων ρυθμίζεται με τρόπο διάφορο από αυτόν που ίσχυε με τους προγενέστερους κώδικες δήμων και κοινοτήτων (ν. 1065/1980, π.δ 410/1995) και σύμφωνα με το άρθρο Δεύτερο του ανωτέρω νόμου καταργείται το π.δ. 410/1995 καθώς και κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη αντίθετου περιεχομένου με τα οριζόμενα στο νόμο .Στο πλαίσιο εφαρμογής του Προγράμματος «Καλλικράτης», το Υπουργείο Εσωτερικών, ειδικά για τον τομέα της ακίνητης περιουσίας των δήμων και περιφερειών, έχει ξεκινήσει την καταγραφή και την παρακολούθηση της διαχείρισης του συνόλου της ακίνητης περιουσίας τους, μέσω κατάλληλου πληροφοριακού συστήματος, στο οποίο αποτυπώνονται τα στοιχεία των ακινήτων και οι μεταβολές που θα επέρχονται. Η ανωτέρω διαδικασία κρίνεται ιδιαίτερως 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 το σκοπό αυτό σε κάθε έναν 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. Είναι προφανές ότι η κατά τα ανωτέρω 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.

## A.2. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ Α.Ε. ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ

Στα άρθρα 252, 253, 265, 266 του ν. 3463/2006, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται ότι ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. συνιστώνται είτε μόνον από έναν ή περισσότερους Δήμους ή Κοινότητες είτε με Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ή και άλλους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή τρίτους. Οι εταιρείες αυτές λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

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.

Οι επιχειρήσεις αυτές αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου.

Η σύσταση ή η συμμετοχή σε επιχείρηση οποιασδήποτε μορφής γίνεται μετά από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του. Στην απόφαση αυτή καθορίζονται η επωνυμία, η κατηγορία, ο σκοπός, η διάρκεια, η έδρα της επιχείρησης, το κεφάλαιο, η διοίκηση, οι πόροι και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο κατά την κρίση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Της ανωτέρω αποφάσεως προηγείται η εκπόνηση σχετικής οικονομοτεχνικής μελέτης βιωσιμότητας. Η ίδια υποχρέωση υφίσταται και σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου ή της εισφοράς του Ο.Τ.Α. στην επιχείρηση.

Η εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που εισφέρονται από Δήμο ή Κοινότητα σε επιχείρηση Ο.Τ.Α. ενεργείται από την επιτροπή του άρθρου 9 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει. Οι εκθέσεις εκτίμησης δημοσιεύονται στο Τεύχος Β' της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

Στις αποφάσεις των Ο.Τ.Α. ή των φορέων Τοπικής Αυτοδιοίκησης για τη σύσταση ή συμμετοχή σε επιχείρηση Ο.Τ.Α. περιλαμβάνεται η ειδικότερη κατηγορία επιχείρησης, στην οποία αυτή εντάσσεται, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 252. Η αναφορά της ιδιαίτερης κατηγορίας επιχείρησης γίνεται υποχρεωτικά και στο καταστατικό αυτής, καθώς επίσης και σε όλα τα έγγραφα που η επιχείρηση απευθύνει προς τρίτους.

Δήμοι ή Κοινότητες, μόνοι ή με Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ή και άλλους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή τρίτους, δύνανται να συνιστούν ανώνυμες εταιρείες, οι οποίες λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις της εμπορικής και φορολογικής νομοθεσίας και τις ειδικότερες ρυθμίσεις των επόμενων παραγράφων.

α. Οι Δήμοι, οι Κοινότητες, οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις και οι λοιποί φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης διατηρούν πάντοτε κοινές μη προνομιούχες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν αθροιστικά την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου. Κατά το υπόλοιπο μπορεί να συμμετέχουν το Δημόσιο και φυσικά ή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

β. Όλες οι μετοχές είναι ονομαστικές και δεν εισάγονται στο Χρηματιστήριο Αξιών. Οι κοινές μετοχές είναι δεσμευμένες ονομαστικές, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 3 του κ.ν. 2190/1920, και οι προνομιούχες χωρίς δικαίωμα ψήφου.

γ. Αν η επιχείρηση λυθεί, οι Ο.Τ.Α. που συμμετέχουν σε αυτή έχουν δικαίωμα προτίμησης για την αγορά της εκποιούμενης περιουσίας.

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.

Το προσωπικό των ανωνύμων εταιρειών Ο.Τ.Α. προσλαμβάνεται σύμφωνα με τις ρυθμίσεις προεδρικού διατάγματος, το οποίο εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών και Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας και μετά από γνώμη της Κ.Ε.Δ.Κ.Ε., η οποία παρέχεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός αφότου ζητηθεί.

**(Με την παρ. 4 του άρθρου 18 του Ν. 3731/08, ΦΕΚ-263 Α/23-12-08, ορίζεται ότι :**

«Μέχρι την έκδοση του προβλεπόμενου από τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 265 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114 Α) προεδρικού διατάγματος, για την πρόσληψη προσωπικού των ανωνύμων εταιρειών των ΟΤΑ εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 3429/2005 (ΦΕΚ 314 Α)»)

Οι ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. συγχωνεύονται, διασπώνται ή λύνονται σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Λύονται υποχρεωτικώς, αν για τρεις συνεχείς εταιρικές χρήσεις μετά διετία από την ίδρυσή τους είναι ζημιογόνες ή, αν για ισάριθμες φορές εντός δεκαετίας τα ίδια αυτών κεφάλαια, όπως προσδιορίζονται στο υπόδειγμα ισολογισμού που προβλέπεται από το άρθρο 42γ του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει, γίνουν κατώτερα του πενήντα τοις εκατό (50%) του μετοχικού κεφαλαίου.

Για την αξιοποίηση της δημοτικής ή κοινοτικής ακίνητης περιουσίας ή για την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων είναι δυνατή η σύσταση ανώνυμης εταιρείας μόνο από ένα Δήμο ή μία Κοινότητα, οι οποίοι και εισφέρουν το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου.

Οι δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες διοικούνται από διοικητικό συμβούλιο, τα μέλη του οποίου μαζί με τους αναπληρωτές τους ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο. Τα οριζόμενα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, που είναι αιρετοί εκπρόσωποι του Δήμου ή της Κοινότητας, δεν πρέπει να υπερβαίνουν το ένα τρίτο (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του διοικητικού συμβουλίου, εκ των οποίων τουλάχιστον ένα εξ αυτών προέρχεται από τη μειοψηφία.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας δεν μπορεί να είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου προερχόμενο από τους αιρετούς εκπροσώπους του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Για την πρόσληψη Γενικού Διευθυντή, εφόσον δεν έχει ορισθεί Διευθύνων Σύμβουλος, ισχύουν κατ' αναλογία οι ρυθμίσεις του άρθρου 255 παράγραφος 4 του Ν. 3463/2006.

Στην εταιρεία αυτής της μορφής είναι δυνατή η συμμετοχή του Δημοσίου ή άλλων φυσικών ή νομικών προσώπων από εκείνα που ορίζονται στο άρθρο 252 παράγραφος 3α του ν. 3463/2006, εφαρμοζομένων στην περίπτωση αυτή των διατάξεων για τις ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α.

Η πρόσληψη προσωπικού, η σύναψη συμβάσεων μίσθωσης έργου, καθώς και η σύναψη συμβάσεων ανάθεσης έργων, προμηθειών, μελετών και υπηρεσιών από τις

δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες διενεργούνται βάσει των αντίστοιχων κανόνων που ισχύουν για τις δημοτικές ή κοινοτικές κοινωφελείς επιχειρήσεις. Κατά τα λοιπά, οι Α.Ε. των δήμων περί αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας διέπονται από τις ρυθμίσεις των ανωνύμων εταιρειών Ο.Τ.Α. και τον κ.ν. 2190/1920.

Αναλυτικά η ισχύουσα νομοθεσία παρουσιάζεται στο Παράρτημα Ι της παρούσας εργασίας.

#### Ελληνική αγορά ακινήτων

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 – λόγω και της εισόδου ξένων επενδυτών – η ελληνική αγορά ακινήτων αρχίζει να ενεργοποιείται ως επενδυτικός προορισμός. Μάλιστα, την τελευταία τριετία παρατηρείται αύξηση του ενδιαφέροντος των ξένων επενδυτών για τις αγορές ακίνητης περιουσίας της Κεντροδυτικής και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, στην οποία συγκαταλέγεται και η χώρα μας.

Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας είναι ότι τα ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο στοιχείο πλούτου ενός μεγάλου τμήματος των νοικοκυριών, ενώ, σύμφωνα με στοιχεία της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, στη χώρα μας παρατηρείται το δεύτερο υψηλότερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη μετά την Ισπανία. Επιπλέον, η συμβολή της οικοδομής στη συνολική οικονομική δραστηριότητα αγγίζει το 5% του ΑΕΠ και τα οικοδομικά έργα αποτελούν το ¼ των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων.

Σύμφωνα με μελέτη του I.O.B.E. για την αγορά κατοικίας, κατά την τελευταία δεκαετία οι τιμές αγοράς των κατοικιών αυξάνονταν συνεχώς, με την μεγαλύτερη αύξηση των τιμών να σημειώνεται την περίοδο 1999-2002. Ωστόσο, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των τιμών των κατοικιών στο σύνολο της χώρας επιβραδύνθηκε κατά 2,2% στους πρώτους εννέα μήνες του 2004 από 6,2% την περίοδο του 2003. Αναφορικά με την προσφορά κατοικιών, σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, αυτή αυξήθηκε κατά 13,4% και 23,9% τα έτη 1998 και 1999 αντίστοιχα, ενώ η μείωση του αριθμού των προσφερόμενων κατοικιών κατά 37% το 2001 αποτέλεσε παράγοντα περαιτέρω αύξησης των τιμών. Σε ό,τι αφορά τις τιμές των ενοικίων, επισημαίνεται ότι διαφέρουν σημαντικά ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.

Όσον αφορά τη λιανική αγορά, η δημιουργία μεγάλων εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων από το 2005 και η δραστηριοποίηση διεθνών οίκων στο ελληνικό λιανικό εμπόριο, καθώς και αμοιβαίων κεφαλαίων εξωτερικού, που επενδύουν σε ακίνητη περιουσία και αναζητούν νέες επενδυτικές ευκαιρίες, προκαλούν ανοδικές πιέσεις στις τιμές των εμπορικών ακινήτων. Παρόλα αυτά, η Ελλάδα εξακολουθεί να βρίσκεται σε μια από τις χαμηλότερες θέσεις στην Ε.Ε. στην αναλογία εμπορικών κέντρων και πληθυσμού. Στο εγγύς μέλλον αναμένεται αύξηση των ενοικίων, επειδή τα ενοίκια επαγγελματικών ακινήτων στην Αθήνα βρίσκονται στο χαμηλότερο σημείο του κύκλου των ενοικίων συγκριτικά με άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες.

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.

Επίσης, θα πρέπει να τονιστεί ότι στην ελληνική αγορά γραφείων πλέον δεν υφίσταται κατασκευή χωρίς την ύπαρξη εξασφαλισμένου χρήστη / ενοικιαστή, καθώς οι διαθέσιμες εκτάσεις για ανάπτυξη είναι πλέον εξαιρετικά περιορισμένες και άρα ιδιαίτερα ακριβές, με αποτέλεσμα οι κατασκευαστικές εταιρείες να μην είναι πρόθυμες να αναλάβουν το ρίσκο μιας κατασκευής που δεν θα τους αποδώσει άμεσα και εγγυημένα το αναμενόμενο εισόδημα.

Τέλος, ο τομέας των βιομηχανικών και αποθηκευτικών χώρων είναι ο λιγότερο ανεπτυγμένος, σε σχέση με άλλους τομείς της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Η πλειοψηφία των ακινήτων χρησιμοποιείται από τους ιδιοκτήτες τους ή από κρατικούς φορείς, ενώ οι ευκαιρίες μίσθωσης

είναι σχετικά περιορισμένες. Τα ενοίκια των αποθηκευτικών χώρων έχουν παραμείνει σταθερά τα τελευταία χρόνια. Ωστόσο, η αγορά αποθηκευτικών χώρων γνωρίζει τα τελευταία χρόνια υψηλό ρυθμό ανάπτυξης.

Πέρα από την εισαγόμενη κρίση, ο κλάδος των κατασκευών αντιμετωπίζει σήμερα και ενδογενή προβλήματα, καθώς η σημασία των παραγόντων που είχαν οδηγήσει την αγορά ακινήτων σε σημαντική ανάπτυξη στα τέλη της δεκαετίας του 1990 έχει υποχωρήσει. Τα χαμηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων που απολάμβαναν οι δανειολήπτες αποτελούν παρελθόν, η θετική επίδραση των Ολυμπιακών έργων στην οικονομική ανάπτυξη τείνει να εξανεμιστεί όσο απομακρυνόμαστε από το

2004, ενώ τα κοινοτικά κονδύλια που διοχετεύονταν στα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης στρέφονται πλέον, κατά κύριο λόγο, προς τα καινούργια μέλη της Ε.Ε.

Εικάζεται από τους οικονομικούς αναλυτές ότι στο κοντινό μέλλον θα υπάρξει σταδιακή διόρθωση των τιμών των κατοικιών τόσο λόγω της μείωσης της ζήτησης όσο και της ταυτόχρονης αύξησης του αποθέματος αδιάθετων νεόδμητων κατοικιών.

Στην Ελλάδα έχει υποτιμηθεί ο ρόλος που μπορεί να παίξει η αγορά ακίνητης κτηματικής περιουσίας στην οικονομική ανάπτυξη. Τα τελευταία χρόνια και ιδιαίτερα μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, κατέστη περισσότερο εμφανές ότι θα πρέπει να βρεθούν τρόποι να κεφαλαιοποιηθεί το όποιο συγκριτικό πλεονέκτημα διαθέτει ως τουριστικός προορισμός. Τα προβλήματα που παρουσιάζει η ελληνική αγορά ακινήτων έχουν εμποδίσει τις περισσότερες πρωτοβουλίες διεθνών επενδυτών σε μεγάλες τουριστικές αναπτύξεις μικτών χρήσεων.

Συμπερασματικά, θα μπορούσε να αναφερθεί ότι η βιωσιμότητα των εταιριών που δραστηριοποιούνται στο κλάδο της ανάπτυξης / διαχείρισης / κατασκευής ακινήτων, η διευκόλυνση των διεθνών και εγχωρίων επιχειρηματιών που αναλαμβάνουν επενδυτικές πρωτοβουλίες σε αυτόν τον κλάδο καθώς και η ενθάρρυνσή τους στην υλοποίηση μεγάλων έργων στην Ελληνική επικράτεια, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για την αναπτυξιακή προοπτική της ελληνικής οικονομίας. Η κατανόηση της σημαντικότητας της σχέσης μεταξύ της αγοράς ακίνητης περιουσίας και του συνόλου της οικονομίας είναι καθοριστικής σημασίας για την ομαλή λειτουργία τους.

### **Διαχείριση χαρτοφυλακίου δημοτικών ακινήτων**

#### **Εισαγωγή**

Στην πλειοψηφία των χωρών του ανεπτυγμένου και αναπτυσσόμενου κόσμου, οι ΟΤΑ κατέχουν ή ελέγχουν μεγάλες εκτάσεις ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων για παράδειγμα 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.

Οι ΟΤΑ σπάνια εξετάζουν αν η χρήση των επιμέρους ακινήτων είναι η κατάλληλη από την πλευρά του κόστους ευκαιρίας, του τρόπου διαχείρισης και χρηματοδότησης, ή αν ταιριάζει με τον μακροπρόθεσμο σχεδιασμό και τις ανάγκες τους. Ένα άλλο βασικό χαρακτηριστικό είναι ότι πολύ συχνά οι ΟΤΑ αγνοούν τη σημαντικότητα του ισολογισμού στη λήψη αποφάσεων σχετικά με την ιδιοκτησία τους. Ο ισολογισμός ταυτοποιεί όλα τα πάγια και τις υποχρεώσεις, τα οποία έχουν χρηματοοικονομική αξία για τον οργανισμό.

### **Τάσεις και προσεγγίσεις**

Τα τελευταία 25 - 30 χρόνια καταγράφηκαν τρεις βασικές τάσεις που επηρέασαν σημαντικά τη σύγχρονη προσέγγιση στη διαχείριση της δημόσιας / δημοτικής περιουσίας. Οι τάσεις αυτές είναι:

- **Η βαθμιαία απομάκρυνση δημοσίων φορέων από την κυριότητα ακίνητης περιουσίας:** Οι ΟΤΑ, ιδιαίτερα στις αναπτυσσόμενες χώρες, συχνά δεν αποτελούσαν αποδοτικούς διαχειριστές της ακίνητης περιουσίας τους, λόγω έλλειψης τεχνογνωσίας ή απουσίας κινήτρων για τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων της. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι διεθνείς οργανισμοί να μετακινηθούν από τη θέση που είχαν την δεκαετία του '70 υπέρ της κτήσης δημοτικής ακίνητης περιουσίας και 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.
- **Η ολοένα αυξανόμενη αναγνώριση του γεγονότος ότι η δημόσια ακίνητη περιουσία αποτελεί παραγωγικό αγαθό:** Μέχρι τη δεκαετία του '80, η δημόσια ακίνητη περιουσία αντιμετωπιζόταν ως δημόσιο αγαθό και δεν υπήρχε συστηματική εξέταση της αποτελεσματικότητας της χρήσης της ή της χρηματοοικονομικής της απόδοσης. Στις αρχές της δεκαετίας του '80, διαμορφώθηκε η εικόνα ότι η δημόσια ακίνητη περιουσία είναι ένα αγαθό που

παρέχει τόσο μετρήσιμες αποδόσεις, όσο και οφέλη που δεν είναι εύκολο να ποσοτικοποιηθούν και η αλλαγή της θεώρησης αυτής αποτυπώθηκε με ευκρίνεια στα νέα λογιστικά πρότυπα που εφαρμόστηκαν διεθνώς.

- **Η υιοθέτηση των «βέλτιστων» πρακτικών του ιδιωτικού τομέα:** Υπάρχουν πολλά υποδείγματα «βέλτιστων» πρακτικών για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας από τις ιδιωτικές εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον τομέα αυτό, τα οποία μπορούν να υιοθετηθούν από τους τοπικούς δημόσιους φορείς, επειδή υπάρχουν οι εξής ομοιότητες:
  - Η ακίνητη περιουσία δεν αποτελεί το βασικό κύκλο εργασιών των ΟΤΑ ούτε των ιδιωτικών επιχειρήσεων αυτού του τύπου, αλλά αποτελεί ένα πολύ σημαντικό μέρος των πάγιων στοιχείων τους,
  - τα χαρτοφυλάκια ακινήτων περιέχουν δύο συνιστώσες, τα ακίνητα για τις βασικές εργασίες και τα πλεονασματικά ακίνητα, ενώ τόσο οι ιδιωτικοί φορείς όσο και οι ΟΤΑ επί μεγάλο χρονικό διάστημα αγνοούσαν την αγοραία αξία των ακινήτων που κατείχαν, αφού οι λογιστικές αξίες διέφεραν πολύ από τις πραγματικές και τέλος,
  - οι αποφάσεις τους σχετικά με θέματα ακίνητης περιουσίας κατά κανόνα δεν παίρνονταν από επαγγελματίες του χώρου.

Στον ιδιωτικό τομέα, η εταιρική διαχείριση ακίνητης περιουσίας είναι η διαδικασία λήψης αποφάσεων σχετικά με την απόκτηση, κατοχή και διάθεση ακινήτων τα οποία αποκτώνται είτε για τη χρήση της εταιρείας είτε για επένδυση. Αν το ακίνητο χρησιμοποιείται για τις βασικές εργασίες της επιχείρησης, στόχος είναι η συμβολή στη μεγιστοποίηση των κερδών των εργασιών αυτών, ενώ αν αποκτήθηκε ως επένδυση, τότε στόχος είναι η μεγιστοποίηση της απόδοσης της επένδυσης, αν ληφθούν υπόψη διαφορετικοί συνδυασμοί κινδύνου, απόδοσης και ρευστότητας.

Η διαχείριση χαρτοφυλακίων ακίνητης περιουσίας αποτελείται από τρεις βασικές εργασίες και οι δύο πρώτες είναι προαπαιτούμενες για την τρίτη. Αυτές είναι η **καταγραφή** όλων των ακινήτων που είναι στην κυριότητα ή στη διαχείριση της εταιρείας, η **διαχείριση κάθε ακινήτου ξεχωριστά**, η οποία παρακολουθεί κάθε πληροφορία για τους ενοίκους, την πληρότητα, τα έσοδα και τα έξοδα, καθώς και η

**λογιστική διαχείριση**, η οποία παρακολουθεί την αξία του ακινήτου, την απόσβεση ενσώματων ακινητοποιήσεων και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη χρηματοδότησή της, και, τέλος, η **διαχείριση παγίων σε επίπεδο χαρτοφυλακίου**, η οποία αξιολογεί τη χρηματοοικονομική απόδοση κάθε ακινήτου στο πλαίσιο του συνολικού χαρτοφυλακίου και θεμελιώνει τη συλλογιστική πίσω από την απόκτηση, εκμετάλλευση ή διάθεση τους, εξετάζοντας τόσο τα χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου όσο και τη βέλτιστη σύνθεση του χαρτοφυλακίου.

Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας από δημόσιους φορείς περιλαμβάνει τις ίδιες δραστηριότητες απόκτησης, κατοχής και διάθεσης, αλλά και δύο επιπρόσθετες : την **παραχώρηση γης για ανάπτυξη**, και τη **δημόσια συμμετοχή σε ανάπτυξη γης**. Ενώ η έννοια της «διάθεσης» υπονοεί τη μεταβίβαση της γης από το δημόσιο στον ιδιωτικό τομέα μέσω της κτηματαγοράς χωρίς ειδικούς περιορισμούς στη χρήση της, η έννοια της «παραχώρησης» υπονοεί την απόδοση της χρήσης της γης (η οποία είναι αποφασισμένη από το δημόσιο φορέα) σε συγκεκριμένο αποδέκτη, εκτός των διαδικασιών της κτηματαγοράς και χωρίς τη μετάθεση της κυριότητας.

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 και όγκου ακινήτων 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.

Οι κατηγορίες ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των ΟΤΑ είναι συνήθως γη, κτήρια δημόσιας χρήσης και πλεονασματικές ιδιοκτησίες. Ως πλεονασματικές ιδιοκτησίες χαρακτηρίζονται αυτές που δε χρειάζονται για δημοτικές εργασίες, κοινωνικές πολιτιστικές, αθλητικές και άλλες υπηρεσίες που παρέχονται από ΟΤΑ. Η πλεονασματική ιδιοκτησία εμφανίζει μικτή σύνθεση και προέλευση, ενώ λειτουργικά περιλαμβάνει δυο διαφορετικές ομάδες ακινήτων: ιδιοκτησίες που χρησιμοποιούνται ως επένδυση και ιδιοκτησίες που δεν έχουν συγκεκριμένη χρησιμότητα και συνήθως αποτελούν κατάλοιπα παλαιότερων έργων / επενδύσεων.

### **Οικονομικές επιπτώσεις από την απόκτηση, χρήση και διάθεση ακίνητων περιουσιακών στοιχείων**

Προκειμένου να αγοράσουν ακίνητη περιουσία οι ΟΤΑ συνδυάζουν πόρους από τη χρηματοδότηση των κεφαλαίων τους, από τον προϋπολογισμό και από τα λειτουργικά τους έξοδα, ενώ ένας άλλος τρόπος εύρεσης των απαραίτητων κεφαλαίων είναι ο δανεισμός από πιστωτικά ιδρύματα ή η έκδοση δημοτικών ομολόγων. Άλλες τεχνικές εξαγοράς ακίνητης περιουσίας, στις οποίες δεν είναι απαραίτητη η δέσμευση κεφαλαίων, είναι οι εξής:

- **Φορολογικές δαπάνες:** Ο ΟΤΑ αναστέλλει την απαίτηση φορολογικών υποχρεώσεων από ιδιωτικούς φορείς με αντάλλαγμα ακίνητη περιουσία.
- **Χρηματοδότηση μετοχών:** Ο ΟΤΑ προσφέρει σε αντάλλαγμα του ακινήτου μετοχές οι οποίες εξασφαλίζονται από άλλη ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας.
- **Κανονιστική ισχύς:** Ο ΟΤΑ πραγματοποιεί παραχωρήσεις στην εφαρμογή οικοδομικών περιορισμών που ισχύουν σε άλλες ιδιοκτησίες του πωλητή.
- **Άμεση πώληση πλεονασματικής γης:** Χρησιμοποιείται με στόχο την απόκτηση συγκεκριμένων κομματιών γης τα οποία είναι αναγκαία για την περάτωση ενός μεγαλύτερου έργου κοινής ωφελείας.

Αν ένα ακίνητο που βρίσκεται στην κατοχή του ΟΤΑ χρησιμοποιείται από δημοτικές υπηρεσίες, τα λειτουργικά του έξοδα καλύπτονται από τις λειτουργικές δαπάνες των υπηρεσιών αυτών ή από την ετήσια κατανομή επιχορηγήσεων, ενώ τα έσοδα είναι συνήθως χαμηλότερα των εξόδων. Αν εκμισθώνεται στον ιδιωτικό τομέα, τότε μέρος των μισθωμάτων καλύπτει τα λειτουργικά έξοδα συντήρησης του ακινήτου.

Ένα πλαίσιο βέλτιστων πρακτικών διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ περιλαμβάνει τις εξής πρακτικές:

- **Καταγραφή:** Ανάπτυξη και συντήρηση λεπτομερών αρχείων ιδιοκτησιών που ανήκουν στους ΟΤΑ.
- **Διαχείριση ακινήτου και λογιστική αποτύπωση:** Ανάπτυξη συστήματος διαχείρισης και λογιστικής αποτύπωσης για κάθε ακίνητο ξεχωριστά, αποτύπωση της αξίας του σε λογιστική βάση δεδομένων, καθώς και καταχώρηση των τυχόν δικαιωμάτων επίσχεσης που υπάρχουν σε αυτό και χρησιμοποίησή

προσεγγίσεων του ιδιωτικού τομέα για τη βελτίωση της διαχείρισης της δημοτικής ιδιοκτησίας.

- **Διαχείριση χαρτοφυλακίου ακινήτων:** Απόδοση στρατηγικού ρόλου στην ακίνητη περιουσία για την επίτευξη στόχων του ΟΤΑ, διαμόρφωση κατηγοριοποίησης των ακινήτων, ανάπτυξη χρηματοοικονομικών εργαλείων και μέτρων απόδοσης για κάθε κατηγορία, εφαρμογή της προσέγγισης διαχείρισης χαρτοφυλακίου μέσα στο υπάρχον χαρτοφυλάκιο και υλοποίηση μιας πολιτικής που αποβλέπει στην ορθή κατανομή του χαρτοφυλακίου στη ζήτηση από δημοτικές υπηρεσίες και κοινωνικούς χρήστες.
- **Υλοποίηση στρατηγικής:** Δημιουργία μιας κεντρικής υπηρεσίας που εποπτεύει τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου, θέσπιση κανονισμών για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την απόκτηση, κατοχή ή διάθεση στοιχείων του χαρτοφυλακίου, ανάπτυξη εσωτερικής τεχνογνωσίας σε θέματα ακίνητης περιουσίας και θέσπιση κινήτρων για τη καλύτερη διαχείριση των παγίων στοιχείων.

#### **Κατηγοριοποίηση της δημοτικής περιουσίας**

Προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η αποτελεσματικότητα διαχείρισης του χαρτοφυλακίου, η κατηγοριοποίηση των ακινήτων πρέπει να γίνεται κατά πρώτο λόγο με βάση τους χρηματοοικονομικούς στόχους που εξυπηρετεί το καθένα και κατά δεύτερο λόγο, σύμφωνα με τους νομικούς περιορισμούς που μπορεί να υπεισέρχονται σε συγκεκριμένους τύπους ακινήτων. Η κατηγοριοποίηση αυτή είναι η εξής:

- **Δημοτική χρήση:** Ακίνητα αυτής της κατηγορίας είναι τα δημαρχεία, σχολεία, πνευματικά κέντρα κ.α. Οι χρηματοοικονομικοί στόχοι της κατηγορίας αυτής είναι η αύξηση της αποτελεσματικότητας σε ότι αφορά στη χρήση τους, η μείωση των λειτουργικών εξόδων, η τοποθέτηση των κτιρίων σε περιοχές που είναι λειτουργικές, αλλά όχι υψηλής εμπορικής αξίας, η γνώση της καλύτερης αξιοποίησης του συγκεκριμένου ακινήτου και η διεξαγωγή ανάλυσης κόστους – ωφέλειας, ώστε να ληφθεί η σωστή απόφαση.
- **Κοινωνικές χρήσεις:** Ακίνητα αυτής της κατηγορίας είναι πάρκα, γήπεδα, κ.α. Ο διαχειριστικός στόχος της κατηγορίας αυτής είναι η διασφάλιση της ποιότητας

της προσφερόμενης υπηρεσίας, και η ταυτόχρονη ελαχιστοποίηση της απαιτούμενης επιχορήγησης.

- **Πλεονασματική ιδιοκτησία:** Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν 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.

Κατηγορίες	Παραδείγματα Τύπων Ακινήτων	Οικονομικοί Στόχοι
Διοικητική Χρήση	Δημαρχείο, παιδικοί σταθμοί, άλλα δημόσια κτίρια, κλπ.	Μεγιστοποίηση αποδοτικότητας. Μείωση κόστους.
Κοινωνική Χρήση	Δημόσιες κατοικίες, πάρκα, κλπ.	Προσδιορισμός κόστους και μείωση επιχορήγησης για τη δημιουργία και συντήρησή τους
Πλεονάζουσα περιουσία	Ακίνητα επένδυσης, υπόλοιπα γης από διάφορα έργα, άλλα σχολάζοντα ακίνητα	Μεγιστοποίηση οικονομικών εσόδων

Πηγή: Προσαρμογή από Utter (1989)

### Διαχείριση δημοτικής ακίνητης περιουσίας

#### **Ορισμός**

Με τον όρο «Στρατηγική διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας» εννοούμε την πολιτική ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων κυριότητας του 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 απόδοση τους, να προβλέπουν τις μελλοντικές τάσεις και τη χρονική περίοδο απαξίωσης 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.

### **Σχέδιο διαχείρισης ακινήτων**

Ένα σχέδιο διαχείρισης μπορεί να αποτελέσει ένα σημαντικό εργαλείο για την αποτελεσματική διαχείριση 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.

Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί στην παροχή κινήτρων υλοποίησης, ενώ η εμπέδωση των στόχων αποτελεσματικής διαχείρισης και η υιοθέτηση κριτηρίων απόδοσης μπορεί να αποτελέσουν ένα μηχανισμό παροχής κινήτρων που θα οδηγήσει στην υλοποίηση των διαδικασιών διαχείρισης.

### **Στόχοι**

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 περιλαμβάνει συνήθως τους εξής στόχους:

- **Βιωσιμότητα:** Δέσμευση για την εξασφάλιση υγιούς και αξιοπρεπούς ποιότητας ζωής στους κατοίκους, αναφορικά με την παροχή στεγαστικών προγραμμάτων, μέσων μαζικής μεταφοράς, υγειονομικής περίθαλψης, παιδείας και άλλων υπηρεσιών, με σεβασμό στο περιβάλλον και την τοπική πολιτιστική κληρονομιά, παρέχοντας ταυτόχρονα δημόσια ασφάλεια.
- **Ανταγωνιστικότητα:** Υλοποίηση προγραμμάτων υποστήριξης για τις επιχειρήσεις, την αύξηση της απασχόλησης, των εισοδημάτων και των επενδύσεων.
- **Αποτελεσματική διακυβέρνηση και διαχείριση:** Οι ΟΤΑ θα πρέπει να χαρακτηρίζονται από ακεραιότητα, αξιοπιστία και διαφάνεια των πολιτικών τους πράξεων, να επιδιώκουν την συναίνεση όλων των κοινωνικών ομάδων για την υλοποίηση των στόχων τους και να έχουν την ικανότητα να πραγματοποιούν τις πολιτικές τους δεσμεύσεις.
- **Συνεργασία με τον τραπεζικό τομέα:** Οι ΟΤΑ θα πρέπει να είναι χρηματοοικονομικά αξιόπιστοι και πιστοληπτικά ικανοί. Η χρηματοοικονομική εξυγίανση των ΟΤΑ απαιτεί την εφαρμογή ενός εσωτερικού συστήματος διαχείρισης των εσόδων και των εξόδων, διαφανείς συναλλαγές με τα άλλα επίπεδα διοίκησης, αποδεκτό λογιστικό σύστημα, αποτελεσματική διαχείριση ακίνητης περιουσίας, διαδικασίες προμηθειών και ικανοποιητικές συνθήκες δανεισμού.

Για την υλοποίηση των παραπάνω στόχων απαραίτητη είναι η αποτελεσματική δημοτική διαχείριση με τους κατάλληλους μηχανισμούς.

Η βελτίωση των μηχανισμών δημοτικής διαχείρισης συνεπάγεται σημαντικά πλεονεκτήματα, αφού εξασφαλίζει ότι περιορισμένες πηγές χρηματοδότησης χρησιμοποιούνται με αποτελεσματικό έλεγχο κόστους, έτσι ώστε να οδηγούν σε οικονομική ανάπτυξη, σε βελτίωση της ποιότητας ζωής και των συνθηκών προστασίας του περιβάλλοντος. Αναλυτικότερα, στα πλεονεκτήματα από τη βελτίωση της διαχείρισης των δημοτικών ακινήτων περιλαμβάνονται η καλύτερη κατανόηση του επιπέδου των υπηρεσιών, των εναλλακτικών επιλογών και του κόστους, η αποτελεσματικότερη στρατηγική λήψης αποφάσεων βασισμένη στην αναλυτική παρουσίαση των πλεονεκτημάτων και του κόστους των εναλλακτικών



επιλογών, η ικανότητα για καλύτερη επικοινωνία και τεκμηρίωση επενδύσεων στα αιρετά όργανα, 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.

### **Γενικές αρχές διαχείρισης δημοτικής ακίνητης περιουσίας**

Οι ΟΤΑ διαχειρίζονται τα μεγαλύτερα χαρτοφυλάκια από πάγια περιουσιακά στοιχεία σε όλο τον κόσμο, και για το λόγο αυτό ενδιαφέρονται για θέματα διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και ειδικότερα για τεχνικές που διασφαλίζουν υπεύθυνη και αποτελεσματική διαχείριση και ειδικότερα, την παραγωγή νέων υποδομών με χαμηλό κόστος.

Τα κύρια στοιχεία που συνιστούν μια αποτελεσματική διαχείριση ακινήτου, και τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι του σχεδίου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, είναι ο καθορισμός και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών, που θα πρέπει να συνδυάζεται με τους στρατηγικούς στόχους του ΟΤΑ, η επιλογή της ιδανικότερης επένδυσης και ο υπολογισμός του κύκλου ζωής της επένδυσης.

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.

Αρχικά, ο σχεδιασμός της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας διαμορφώνεται σε ένα πρώτο επίπεδο με στόχο να παράσχει βασικές τεχνικές διαχείρισης πάνω σε θέματα σχετικά με την αντικατάσταση παλαιών προγραμμάτων και σχετικών χρηματοοικονομικών προβλέψεων.

Η εξειδικευμένη προσέγγιση του σχεδιασμού διαχείρισης ακίνητης περιουσίας αναζητεί μεθόδους για την βελτιστοποίηση προγραμμάτων και ενεργειών μέσω της συλλογής και ανάλυσης λεπτομερειακών στοιχείων σχετικά με την κατάσταση, τις επιδόσεις, τον κύκλο ζωής, το κόστος και τις επιλογές διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας, έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται το κόστος και όχι η ποιότητα παροχής του επιθυμητού επιπέδου υπηρεσιών.

### **Το σχέδιο διαχείρισης ακίνητης περιουσίας**

Τα σχέδια διαχείρισης ακίνητης περιουσίας είναι μακροχρόνια και καθορίζουν την τακτική που θα χρησιμοποιηθεί, έτσι ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, στο πλαίσιο της υλοποίησης των ευρύτερων στρατηγικών στόχων των ΟΤΑ. Ένα σχέδιο διαχείρισης συνήθως περιλαμβάνει τους στρατηγικούς στόχους του ΟΤΑ, στους οποίους εντάσσεται το σχέδιο διαχείρισης, το ύψος και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών, προβλέψεις για τη ζήτηση και την υπεραξία, οι οποίες επηρεάζουν την αναγκαιότητα και τη χρήση των περιουσιακών στοιχείων, στρατηγικές διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, και τακτικές διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, οι οποίες αποτελούν το σημαντικότερο μέρος του σχεδίου διαχείρισης, καθώς σε αυτό το σημείο εξειδικεύονται τα στάδια που απαιτούνται για την υλοποίηση του στρατηγικού σχεδιασμού, ενώ γίνεται και ο υπολογισμός του κύκλου ζωής του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας που περιλαμβάνει την περιγραφή των ακινήτων ως πραγματικών και οικονομικών οντοτήτων και την περιγραφή των λειτουργιών, των διαδικασιών συντήρησης, ανανέωσης, απόκτησης και διάθεσης των ακινήτων. Ένα σχέδιο διαχείρισης περιλαμβάνει, επίσης, χρηματοοικονομικές και ταμειακές προβλέψεις, στις οποίες περιλαμβάνονται και τα μακροχρόνια κόστη λειτουργίας, συντήρησης, ανανέωσης, απόκτησης και διάθεσης των ακινήτων, τρόποι χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων και προβλέψεις για την μελλοντική αξία των ακινήτων, μηχανισμούς παρακολούθησης, ελέγχου και αναθεώρησης που απαιτούνται για την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας των στρατηγικών και των τακτικών που αναφέρονται στο σχέδιο διαχείρισης και την τροποποίησή τους όπου

απαιτείται, και, τέλος, ένα σχέδιο βελτίωσης της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας που θα οδηγήσει στην αναβάθμιση της αξιοπιστίας όσον αφορά το σχέδιο διαχείρισης και τις χρηματοοικονομικές προβλέψεις στο μέλλον.

### **Εξειδικευμένη διαχείριση ακίνητης περιουσίας**

Η εξειδικευμένη διαχείριση εφαρμόζει εργαλεία στις περιπτώσεις όπου υπάρχει αποτυχία στο μοντέλο προβλέψεων, στη διαχείριση κινδύνων και στην οικονομική ανάλυση, στοχεύοντας στην αξιολόγηση των εναλλακτικών επιλογών και στον καθορισμό της βέλτιστης μακροχρόνιας στρατηγικής για την παροχή μιας συγκεκριμένης υπηρεσίας. Η στρατηγική αυτή υποστηρίζεται από καλά καθορισμένα επίπεδα παροχής υπηρεσιών, ακριβή και λεπτομερή στοιχεία του ακινήτου, σαφώς καθορισμένη και υλοποιήσιμη διαδικασία λήψης απόφασης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων και ένα ολοκληρωμένο σύστημα παροχής πληροφοριών, το οποίο θα διαχειρίζεται κάθε διαθέσιμη πληροφορία για τα ακίνητα και το οποίο μπορεί να οδηγήσει στο σχεδιασμό ενός μοντέλου προβλέψεων, αξιολόγησης κινδύνων και στην δυνατότητα λήψης σωστότερων αποφάσεων.

Με στόχο την υλοποίηση του εξειδικευμένου μοντέλου διαχείρισης και την επιλογή της βέλτιστης τακτικής διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, οι ΟΤΑ θα πρέπει να είναι σε θέση να παρουσιάζουν γνώση του επιπέδου παρεχόμενων υπηρεσιών, ικανότητα πρόβλεψης της μελλοντικής ζήτησης, γνώση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, γνώση της φυσικής κατάστασης του ακινήτου, γνώση της αξιοπιστίας του ακινήτου, γνώση της τρέχουσας κατάστασης και της μέγιστης δυνατότητας φιλοξενίας του ακινήτου, ικανότητα πρόβλεψης της αποτυχίας, δηλαδή της αδυναμίας παροχής της συγκεκριμένης υπηρεσίας, ικανότητα ανάλυσης των εναλλακτικών επιλογών, κατηγοριοποίηση των ενεργειών σύμφωνα με τον προϋπολογισμό, ικανότητα διαμόρφωσης στρατηγικών και στόχων για κάθε ακίνητο και ικανότητα βελτιστοποίησης των λειτουργιών και των διαδικασιών συντήρησης.

### **Σχέδιο βέλτιστης διαχείρισης ακίνητης περιουσίας**

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. Τα στάδια του μακροχρόνιου προγράμματος που θα οδηγήσει στην ιδανικότερη διαχείριση είναι τα εξής:

- **Στρατηγική βελτίωσης:** Γίνεται η ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης και η διαμόρφωση των πρωταρχικών στόχων και της στρατηγικής.
- **Πρωταρχική καταχώρηση ακινήτων:** Γίνεται η καταχώρηση των ακινήτων στο πληροφοριακό σύστημα, το χρονοδιάγραμμα του κόστους αντικατάστασης, τα αρχικά σχέδια διαχείρισης και ο καθορισμός του επιπέδου υπηρεσιών.
- **Πρωταρχική διαχείριση:** Περιλαμβάνει την αξιολόγηση που βασίζεται στην κατάσταση του ακινήτου, την καταχώρηση εγγράφων και διαδικασιών διαχείρισης, τον καθορισμό εύρους των παρεχόμενων υπηρεσιών και τον καθορισμό του κόστους και της αξίας των ακινήτων.
- **Βελτιωμένο σύστημα συντήρησης:** Γίνεται επισκόπηση των διαδικασιών συντήρησης, εφαρμόζονται βέλτιστες επιλογές για κάθε ακίνητο, καθορίζεται το χρονοδιάγραμμα και γίνεται ανάλυση της διαχείρισης κινδύνου.

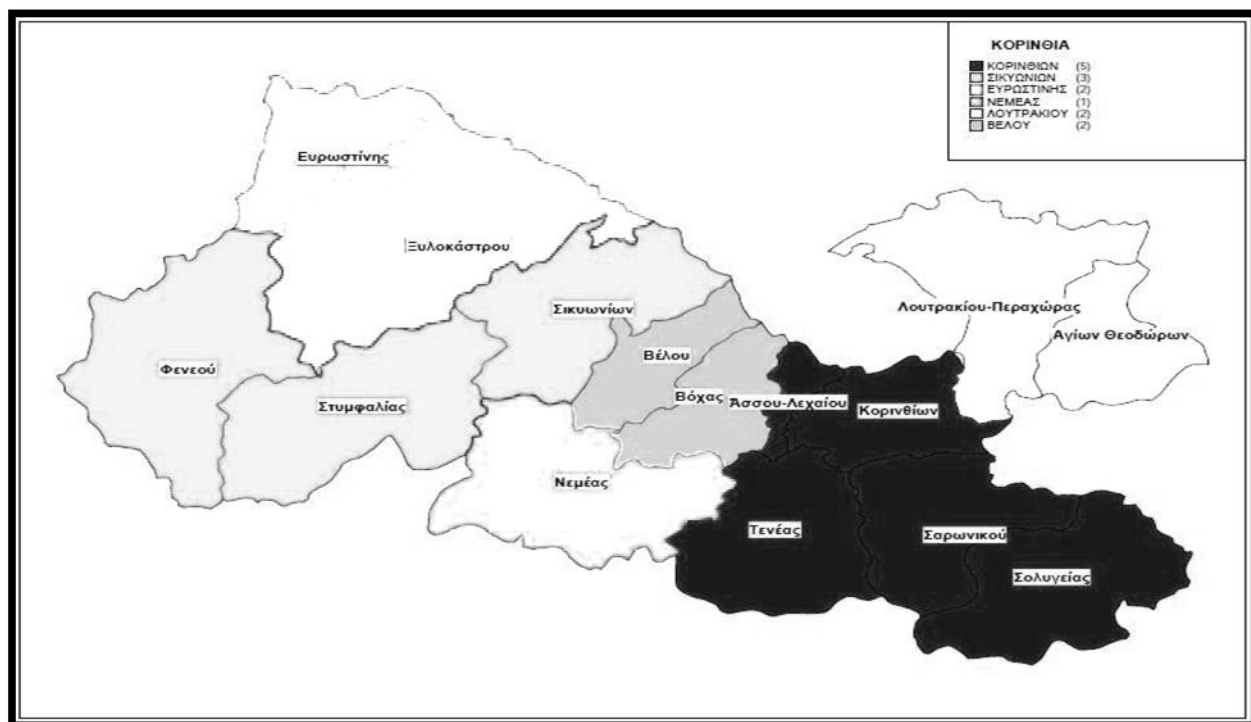
- **Εισαγωγή εξειδικευμένων τεχνικών διαχείρισης:** Το σχέδιο διαχείρισης είναι ολοκληρωμένο για όλα τα ακίνητα και γίνεται ανάλυση σε περίπτωση αποτυχίας, εφαρμογή των αναλύσεων στο στρατηγικό σχέδιο και στο συνολικό κύκλο ζωής των ακινήτων και εκτιμήσεις βασισμένες στα οικονομικά αποτελέσματα.
- **Μέγιστη απόδοση συστήματος:** Εκτιμώνται οι εναλλακτικές επιλογές, ποσοτικοποιούνται οι αναλύσεις κόστους - οφέλους για κάθε εναλλακτική επιλογή, καθορίζεται η ιδανικότερη στρατηγική για κάθε ακίνητο και οριστικοποιούνται τα εξειδικευμένα σχέδια διαχείρισης.

Υποχρέωση των ΟΤΑ θα πρέπει να αποτελεί η εκπόνηση σχεδίων διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας τους, τα οποία θα περιλαμβάνουν καθορισμό των χρήσεων, πηγές χρηματοδότησης και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης.

(\*)Πηγή : Οδηγός Διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ – ΥΠΕΣ & ΚΕΔΚΕ

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β (ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ)

### Β.1. ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ



Χάρτης Νομού Κορινθίας- Θέση Δήμου Κορινθίων

(πηγή [www.korinthos.gr](http://www.korinthos.gr), ίδια επεξεργασία)

Ο Δήμος Κορινθίων είναι αυτοδιοικούμενο κατά τόπο ΝΠΔΔ με έδρα την Κόρινθο, το οποίο συστήθηκε με το ν. 3852/10, άρθρο 1 § 1, 2 (28 Α 1).

Η εδαφική περιφέρεια του Δήμου Κορινθίων αποτελείται από τις εδαφικές περιφέρειες των συνενωμένων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ). Οι εδαφικές αυτές περιφέρειες αποτελούν τις Δημοτικές Ενότητες του νέου Δήμου και φέρουν το όνομα των πρώην Δήμων: Άσσου – Λεχαιού, Κορινθίων, Σαρωνικού, Σολυγείας και Τενέας.

Η Δημοτική Ενότητα Άσσου – Λεχαιού αποτελείται από τις Δημοτικές Κοινότητες Άσσου και Λεχαιού και τις Τοπικές Κοινότητες Κάτω Άσσου και Περιγαλιού.

Η Δημοτική Ενότητα Κορινθίων αποτελείται από τις Δημοτικές Κοινότητες Αρχαίας Κορίνθου, Εξαμιλίων και Κορίνθου και τις Τοπικές Κοινότητες Ξυλοκερίζης και Σολωμού.

Η Δημοτική Ενότητα Σαρωνικού αποτελείται από τις Δημοτικές Κοινότητες Αθικίων και Γαλατακίου και τις Τοπικές Κοινότητες Αγίου Ιωάννου και Κατακαλίου.

Η Δημοτική Ενότητα Σολυγείας αποτελείται από τη Δημοτική Κοινότητα Σοφικού και τις Τοπικές Κοινότητες Αγγελοκάστρου και Κόρφου.

Η Δημοτική Ενότητα Τενέας αποτελείται από τις Τοπικές Κοινότητες Αγιονορίου, Αγίου Βασιλείου, Κλένιας, Κουταλά, Στεφανίου και Χιλιομοδίου.

Έδρα του Δήμου Κορινθίων είναι η πόλη της Κορίνθου, η οποία βρίσκεται 80 χλμ. νοτιοδυτικά των Αθηνών και αποτελεί το κατεξοχήν αστικό κέντρο του Νομού Κορινθίας και το τρίτο σημαντικότερο λιμάνι της Πελοποννήσου. Περιστοιχίζεται από τις παραθαλάσσιες περιοχές του Λεχαιού, Ίσθμιων, Κεραιών και τις περιοχές Εξαμιλίων και Αρχαίας Κορίνθου. Η γεωγραφική της θέση είναι στην παραθαλάσσια περιοχή ανατολικά του Κορινθιακού Κόλπου κοντά στην ζεύξη με τον Σαρωνικό.

Τα κύρια στοιχεία της γεωγραφικής θέσης της Κορίνθου στον Ελλαδικό χώρο είναι τα εξής:

Είναι κοντά στο μητροπολιτικό συγκρότημα των Αθηνών αφού απέχει μόλις 80 χιλιόμετρα. από την Αθήνα και υφίσταται τις θετικές και αρνητικές συνέπειες αυτής της γειτνίασης.

Αποτελεί σταυροδρόμι στον άξονα Βορρά - Νότου της χώρας (Π.Α.Θ.Ε.)

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από τη Διώρυγα της Κορίνθου, με διεθνή προβολή και χαρακτήρα σε ολόκληρο τον κόσμο, η οποία διαθέτει μοναδικό τοπίο και αποτελεί πέρασμα πλωτού και χερσαίου τουρισμού που κινείται μεταξύ Αδριατικής, Ιονίου και Αιγαίου καθώς και μεταξύ Αττικής και Πελοποννήσου, αλλά και από τον αρχαιολογικό χώρο, το Μουσείο και την Ακρόπολη της Αρχαίας Κορίνθου, που επίσης είναι παγκοσμίως γνωστά και προσελκύουν καθημερινά μεγάλο αριθμό τουριστών.

Το αστικό κέντρο της Κορίνθου, εκτός από διοικητικό κέντρο, είναι και περιφερειακός πόλος οικονομικής ανάπτυξης, για την διάχυση πολλαπλασιαστικών επιπτώσεων σε αγροτικές και βιοτεχνικές – βιομηχανικές δραστηριότητες και σε δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών για όλο το Νομό. Επίσης παρουσιάζει έντονη εμπορική κίνηση, τόσο λόγω των καταστημάτων και των επιχειρήσεων που εδρεύουν σε αυτήν, όσο και λόγω του λιμανιού της, που αποτελεί κόμβο για τη διακίνηση των αγροτικών προϊόντων της ευρύτερης περιοχής της Κορινθίας.

Επίσης η πόλη της Κορίνθου αποτελεί έδρα του Γενικού Νοσοκομείου Κορινθίας, της Σχολής Κοινωνικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου με δύο

τμήματα, του Πρωτοδικείου. Τόσο η λειτουργία του νοσοκομείου όσο και της πανεπιστημιακής σχολής, δημιουργεί ροές εισοδημάτων και ατόμων, από και προς την πόλη, συμβάλλοντας στην οικονομική ανάπτυξη αυτής.



Χάρτης Δήμου Κορινθίων

(πηγή google maps, ιδία επεξεργασία)

Ο Δήμος Κορινθίων παρουσιάζει μεγάλο αρχαιολογικό και ιστορικό ενδιαφέρον και ελκύει πολλούς περιηγητές, Έλληνες και ξένους όλο το χρόνο. Στα όρια του βρίσκεται ο αρχαιότερος οικισμός της Κορινθίας, η περιοχή Κοράκου, όπου έχει ανακαλυφθεί προϊστορικός οικισμός του 5.000 π.Χ. Στην περιοχή της Αρχαίας Κορίνθου υπάρχει πλήθος ερειπίων ναών και κτιρίων, της ρωμαϊκής κυρίως εποχής, αφού η αρχαιότερη ελληνική πόλη καταστράφηκε εκ θεμελίων το 146 π. Χ., από τον Ρωμαίο Ύπατο Λεύκιο Μόμμιο. Στο νοτιότερο άκρο του Δήμου υψώνεται ο βράχος της Ακροκορίνθου με το ομώνυμο κάστρο, που χρησιμοποιήθηκε ανελλιπώς από την αρχαιότητα μέχρι και την Επανάσταση του 1821 και έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην Ελληνική Ιστορία.



## B.2. ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ

Σύμφωνα με την αριθ. 13168/1074 Απόφαση Γ.Γ.Α.Δ.Π.Δ.Ε.&Ι. περί «Έγκρισης της υπ. αριθ. 33/2014 Α.Δ.Σ. Κορινθίων Ν. Κορινθίας με την οποία τροποποιείται ο Οργανισμός Εσωτερικής Υπηρεσίας του Δήμου Κορινθίων» (ΦΕΚ 499/Β/2014), η Υπηρεσία Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Κορινθίων υπάγεται στο τμήμα Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του δήμου και οι αρμοδιότητες της ορίζονται ως ακολούθως:

Υπηρεσία Δημοτικής Περιουσίας.

- Κατάρτιση και τήρηση κτηματολογίου ακινήτων του Δήμου στο οποίο καταχωρίζεται η περιγραφή και το είδος του ακινήτου, η τοποθεσία, η έκταση και τα όρια του ακινήτου καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα, η χρονολογία αποκτήσεώς του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας, άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι και η κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου. Ο τρόπος με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών.
- Τήρηση επικαιροποιημένου αρχείου της δημοτικής περιουσίας και μέριμνα για την αξιοποίηση και εκμετάλλευση της.
- Τήρηση αρχείου κληροδοτημάτων και μέριμνα για την αξιοποίησή τους.
- Διεκπεραίωση των διαδικασιών κυριότητας ακινήτων που σχετίζονται με την ανάθεση συμβάσεων τεχνικών έργων, προμηθειών, υπηρεσιών.

Η Υπηρεσία εισηγείται και διεκπεραιώνει τις διαδικασίες:

- Περί δωρεάς, περί δωρεάν παραχώρησης και χρήσης δημοτικών ακινήτων, περί εκποίησης ακινήτων, εκποίησης οικοπέδων σε άστεγους δημότες και διάθεσης αποκαλυπτόμενων καλλιεργητικών εκτάσεων.
- Περί ανταλλαγής, αγοράς, εκμίσθωσης και μίσθωσης ακινήτων, εκμίσθωσης καλλιεργήσιμης γης του Δήμου και περί της σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- Περί εκποίησης, μίσθωσης, εκμίσθωσης και δωρεάς κινητών πραγμάτων του Δήμου.
- Περί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων ή σύστασης δουλείας για λόγους δημόσιας ωφέλειας.
- Τήρηση ιδίως του τύπου της απλής ή σύμφωνης γνώμης, όταν απαιτείται, κατά τη διεκπεραίωση των ανωτέρω διαδικασιών.

### B.3. ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΟΛΗΣ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ

Ο δήμος Κορινθίων στα πλαίσια της ανάπτυξης στρατηγικής για βιώσιμη αστική ανάπτυξη, διαχείριση της περιουσίας του και προσέλκυση επισκεπτών , σε συνεργασία με την Περιφέρεια Πελοποννήσου, εκπόνησε Ολοκληρωμένο Σχέδιο Αστικής ανάπτυξης (ΟΣΑΑ) για την πόλη της Κορίνθου. Το ΟΣΑΑ Κορίνθου εγκρίθηκε με την αριθμ. 6000/30-12-2010 Απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Ο μακροπρόθεσμος στόχος που έχει τεθεί για την ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων είναι «η συνοχή του χώρου και η βιώσιμη κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη, που δε στερεί από τις μελλοντικές γενιές το δικαίωμα της επιλογής». Η βιώσιμη αστική ανάπτυξη αφορά στο σύνολο των αστικών κέντρων της χώρας, όπως οι πρωτεύουσες των νομών και τα λοιπά αστικά κέντρα. Η βιωσιμότητα των αστικών κέντρων αναφέρεται τόσο στη λειτουργικότητά τους με την έννοια της αντιμετώπισης των ελλείψεων που πολλά από αυτά παρουσιάζουν ως προς τις υποδομές τους, όσο και στην οικονομική τους βιωσιμότητα, με την έννοια ενός ανταγωνιστικού παραγωγικού προτύπου σε συνδυασμό με την αποτελεσματική διοίκησή τους. Χαρακτηριστικά στοιχεία της αστικής πολιτικής στη νέα περίοδο είναι η πρόσβαση των πολιτών στην εργασία, στην εκπαίδευση, στις υπηρεσίες και στην ψυχαγωγία, το αναβαθμισμένο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, η δυναμική και ανταγωνιστική οικονομική ανάπτυξη, οι καινοτόμες επιχειρηματικές δραστηριότητες και η παροχή κοινωνικών υπηρεσιών μέσω μιας εκσυγχρονισμένης δημόσιας διοίκησης.

Η στρατηγική ανάπτυξης των αστικών κέντρων είναι :

- πολυκεντρικότητα
- ενίσχυση των τάσεων δικτύωσης μεταξύ αστικών κέντρων
- βελτίωση και ανάπτυξη των υποδομών και περιορισμός της αστικής διάχυσης

- αειφορική ανάπτυξη των πόλεων (αύξηση πρασίνου και κοινοχρήστων χώρων, ολοκληρωμένες υποδομές αστικών εξυπηρετήσεων, αστικές αναπλάσεις, δίκτυα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, μείωση των οικιακών αποβλήτων)
- αντιμετώπιση των κοινωνικών προβλημάτων στα αστικά κέντρα
- βελτίωση της πληροφόρησης σχετικά με τις εξελίξεις στα αστικά κέντρα.

Οι Γενικοί Στόχοι:

- α) Βελτίωση των συνθηκών προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος
- β) Βελτίωση των προϋποθέσεων παροχής κοινωνικών υπηρεσιών, στόχος ο οποίος και αυτός έχει άμεση σχέση με τη βελτίωση της ποιότητας ζωής ενώ συμβάλει στην κοινωνική και εργασιακή ένταξη ατόμων που ανήκουν σε κοινωνικά ευαίσθητες πληθυσμιακές ομάδες.
- γ) Διαφοροποίηση του αναπτυξιακού προτύπου.

Οι παρεμβάσεις αυτές θα εστιάζονται στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων με την ενίσχυση των αστικών υποδομών, την ανάπλαση και ανάδειξη υποβαθμισμένων περιοχών των αστικών κέντρων, ιστορικών κέντρων, την βελτίωση των κυκλοφοριακών ρυθμίσεων κλπ. Στόχος αυτών των παρεμβάσεων είναι η αύξηση του αστικού ιστού για την προώθηση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

«Στόχος του Σχεδίου Δράσης θα είναι η βελτίωση του επιπέδου ζωής των κατοίκων των αστικών ή ημιαστικών κέντρων, με την βελτίωση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και την άμβλυση των λειτουργικών προβλημάτων αυτών των αστικών ή ημιαστικών κέντρων, κυρίως μέσω καινοτόμων αποτελεσματικών παρεμβάσεων.

Γενικός στόχος των ολοκληρωμένων παρεμβάσεων για την αστική ανάπτυξη είναι η ανασυγκρότηση και βιώσιμη οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη των πόλεων.

Στο πλαίσιο αυτό, βασικές προτεραιότητες για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη είναι:

- Η δημιουργία και εξασφάλιση υψηλής ποιότητας δημόσιων κοινοχρήστων χώρων

- Ο εκσυγχρονισμός των δικτύων υποδομής
- Η βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας
- Η προώθηση της καινοτομίας και η ανάπτυξη επιχειρηματικότητας
- Η βιώσιμη αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος
- Η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και της τοπικής αγοράς εργασίας και με τη βελτίωση της ελκυστικότητας για ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων
- Η προώθηση / ανάπτυξη κοινωνικών υποδομών
- Η προώθηση των αποδοτικών και προσιτών συστημάτων αστικής μεταφοράς
- Η εξασφάλιση κοινωνικής συνοχής

Η μελέτη των σχετικών στοιχείων για την πόλη της Κορίνθου επικεντρώθηκε σε συγκεκριμένα προβλήματα αστικής ανάπτυξης που διαπιστώθηκαν για το σύνολο της πόλης και είναι κυρίως τα εξής :

- Ύπαρξη υποπεριοχών με υποβαθμισμένες κοινωνικές ή / και αστικές υποδομές
- Υποβάθμιση του φυσικού ή / και δομημένου περιβάλλοντος σε υποπεριοχές της πόλης
- Υποβάθμιση ή / και έλλειψη λειτουργικής αξιοποίησης υποπεριοχών ή / και δημόσιων κτιρίων της πόλης
- Χαμηλός βαθμός βιώσιμης αστικής κινητικότητας
- Ύπαρξη κυκλοφοριακών προβλημάτων κυρίως λόγω της έλλειψης επαρκών χώρων στάθμευσης
- Έλλειψη «πράσινων» δικτύων υποδομών και δικτύων κοινής ωφέλειας.

Από τις διαπιστώσεις αυτές προσδιορίστηκε ότι στην πόλη της Κορίνθου, που αποτελεί σημαντικό αστικό πόλο ανάπτυξης για ολόκληρη την Περιφέρεια Πελοποννήσου, οι παρεμβάσεις του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Αστικής Ανάπτυξης Κορίνθου θα αναφέρονται στο σύνολο του οικιστικού ιστού της πόλης της Κορίνθου. Όμως εντοπίστηκαν υποβαθμισμένες υποπεριοχές και τμήματα της πόλης, όπως είναι οι παρόχθιες περιοχές του χειμάρρου Ξηριά για τις οποίες υπάρχουν δυνατότητες σημαντικής ανάπλασης και αναβάθμισής τους με θετικές επιπτώσεις για το σύνολο των κατοίκων της πόλης, καθώς και άλλες αναξιποίητες επί μέρους υποπεριοχές και αναξιποίητα δημόσια κτίρια που μπορεί να

αξιοποιηθούν για πολιτιστικές και λοιπές επιχειρηματικές δραστηριότητες. Για την αντιμετώπιση των ανωτέρω προβλημάτων, εστιάσθηκαν παρεμβάσεις αναβάθμισης αυτών των υποπεριοχών, σε συνδυασμό και με άλλες παρεμβάσεις στον υπόλοιπο οικιστικό ιστό της πόλης που αφορούν κυρίως στην βελτίωση των συνθηκών μετακίνησης των κατοίκων αλλά και των επισκεπτών από και προς την πόλη, έτσι ώστε η βελτίωση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που θα προκύψει στην πόλη από την υλοποίηση του ΟΣΑΑ Κορίνθου, να έχει θετικές επιπτώσεις για το σύνολο των κατοίκων της πόλης της Κορίνθου αλλά και των επισκεπτών.

#### ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η πόλη της Κορίνθου βρίσκεται 80 χλμ. νοτιοδυτικά των Αθηνών και αποτελεί το κατεξοχήν αστικό κέντρο του Νομού Κορινθίας και το δεύτερο σημαντικότερο λιμάνι της Περιφέρειας Πελοποννήσου (μετά την Καλαμάτα).

Το αστικό κέντρο της Κορίνθου εκτός από έδρα του Νομού Κορινθίας είναι και διοικητικό κέντρο, αναπτυξιακός περιφερειακός πόλος, κέντρο υπηρεσιών και οργάνωσης των αγροτικών δραστηριοτήτων του Νομού και κέντρο ανάπτυξης βιομηχανίας. Επίσης παρουσιάζει έντονη εμπορική κίνηση, που ενισχύεται λόγω του λιμανιού της το οποίο αποτελεί κόμβο για τη διακίνηση των αγροτικών προϊόντων της ευρύτερης περιοχής της Κορινθίας.

Η πόλη της Κορίνθου έχει πληθυσμό 29.787 κατοίκους (απογραφή Ε.Σ.Υ.Ε. 2001), που αποτελεί το 81,5 % του συνολικού πληθυσμού του Δήμου Κορινθίων και το 19,3 % του συνολικού πληθυσμού του Νομού Κορινθίας.

Η διάρθρωση της απασχόλησης στην τοπική οικονομία της Κορίνθου κατά κλάδους των τομέων παραγωγής, δεν ακολουθεί το πρότυπο της διάρθρωσης της απασχόλησης στην ευρύτερη οικονομία της Περιφέρειας Πελοποννήσου, όπου παρατηρείται έντονη παρουσία του πρωτογενούς τομέα στην απασχόληση. Το μεγαλύτερο ποσοστό του συνολικού οικονομικά ενεργού πληθυσμού του Δήμου Κορινθίων απασχολείται στον τριτογενή τομέα παραγωγής (59,3%), ενώ ένα σημαντικό ποσοστό απασχολείται και στον δευτερογενή τομέα παραγωγής (31,0%).

Από τα στοιχεία του Δήμου σε ότι αφορά στην ηλικία και την κατάσταση των κτιρίων της πόλης, προκύπτει ότι από το σύνολο των κτιρίων:

- α)- το 25% των κτιρίων χρονολογούνται ως προϋπάρχοντα του έτους 1945
- το 40% των κτιρίων χρονολογούνται στο χρονικό διάστημα 1945 – 1970
- το 35% των κτιρίων χρονολογούνται μετά το έτος 1970 έως σήμερα.
- β)- 80 κτίρια είναι ερείπια
- 50 κτίρια είναι εγκαταλελειμμένα
- 200 κτίρια είναι κατοικούμενα σε κατάσταση «τρώγλης»
- 380 κτίρια είναι κατοικούμενα με σοβαρά προβλήματα και
- 380 κτίρια χαρακτηρίζονται ως προβληματικά

Το σύνολο των κτιρίων αυτών είναι 1090 και αποτελούν το 4% του συνόλου των κτιρίων της πόλης. Επισημαίνεται επίσης ότι ο βαθμός εξάντλησης του συντελεστή δόμησης είναι 60%.

Στην πόλη της Κορίνθου υφίστανται χρήσεις γης για την εξυπηρέτηση των αστικών λειτουργιών, όπως αμιγούς και γενικής κατοικίας, τουρισμού και αναψυχής και τοπικού κέντρου εξυπηρέτησης συνοικίας – γειτονιάς. Καθορίζονται επίσης χώροι οικοδόμησης, οδών, πεζόδρομων, πλατειών, παιδικής χαράς, αναψυχής, πρασίνου, αθλητισμού, εκπαίδευσης, κοινωνικής πρόνοιας και κοινωφελών δραστηριοτήτων, στάθμευσης, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, θρησκευτικών δραστηριοτήτων, αποθηκών και δημοσίων κτιρίων και καταστημάτων.

Σε ότι αφορά στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, σύμφωνα με τα στοιχεία του Δήμου η εικόνα που αποτυπώνεται για την πόλη, εμφανίζεται στον Πίνακα που ακολουθεί:

Έκταση ελεύθερων / αναξιοποίητων περιοχών επί του συνόλου των δημόσιων κοινόχρηστων χώρων	Στρέμματα	%
1. Πλατείες 29,3	60	
2. Παιδότοποι – Παιδικές χαρές	10	4,9
3. Υπαίθριοι κοινόχρηστοι χώροι αθλοπαιδιών	15	7,3
4. Πεζόδρομοι 14,6	30	
5. Λοιποί κοινόχρηστοι χώροι (συνολικά Κ.Χ. –Πρασίν.)	15	7,3

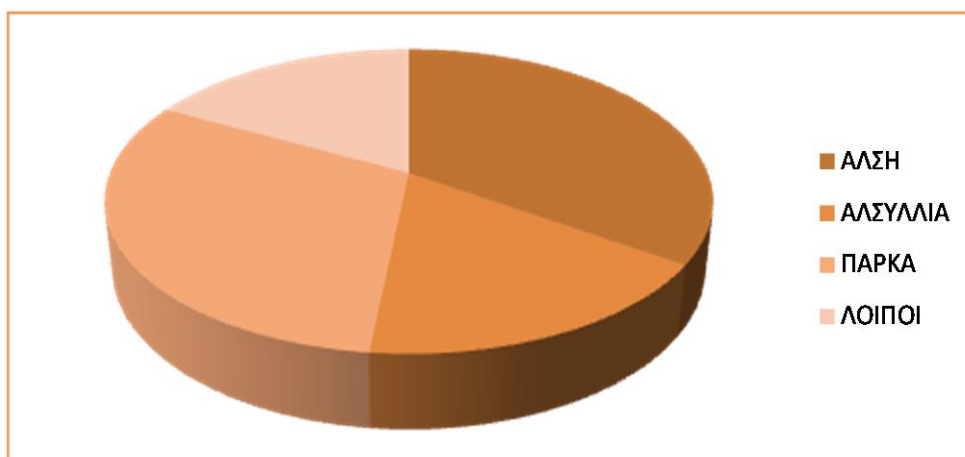
6.	Αναξιοποίητοι δημόσιοι χώροι (ΚΧ, Πλατείες, Παιδ. χαρές)	75
	36,6	
	Σύνολο	205
	100,00	

Οι Δημόσιοι κοινόχρηστοι χώροι, εκτός των αναξιοποίητων, που έχουν καλή ποιότητα, λειτουργικότητα, προσβασιμότητα, οδική σύνδεση και χώρους στάθμευσης αποτελούν το 80% του συνόλου των αντίστοιχων χώρων της πόλης.

Οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι πρασίνου προς απαλλοτρίωση είναι 70 στρέμματα (15% επί του συνόλου του πρασίνου της πόλης).

Σε ότι αφορά στους χώρους πρασίνου της πόλης η εικόνα που υπάρχει παρουσιάζεται στον Πίνακα που ακολουθεί:

	Χώροι πρασίνου	Στρέμματα
1.	Άλση (περιαστικά)	10
2.	Αλσύλλια	5
3.	Πάρκα	9
4.	Λοιποί χώροι πρασίνου	5
	Σύνολο	29





Επισημαίνεται ότι στα περιαστικά άλση απαιτούνται εργασίες ανάδειξής τους που περιλαμβάνουν διαμορφώσεις, καθαρισμούς, αποψιλώσεις, αναπλάσεις και φωτισμό.

Σε ότι αφορά στις φυτεύσεις στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, οι οδοί με δενδροστοιχίες ή πρασιές είναι σε μήκος 10 χλμ. που αναλογεί στο 10% του συνολικού δημοτικού οδικού δικτύου.

Τέλος αξίζει να αναφερθεί ότι στην Κόρινθο υπάρχουν 3 χώροι περιαστικού πρασίνου έκτασης 100 στρεμμάτων, 3 ρέματα έκτασης 8 στρεμμάτων, 1 χείμαρρος έκτασης 60 στρεμμάτων και 6 παραθαλάσσιες εκτάσεις 200 στρεμμάτων.

Σε ότι αφορά στις οχλούσες δραστηριότητες με περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις, χαρακτηρίζονται ως μικρού μεγέθους και εμφανίζονται στην περιοχή του πεδίου βολής.

Τα προβλήματα ρύπανσης είναι κυρίως υπερτοπικής φύσεως, επηρεάζουν δυσμενώς την ευρύτερη περιοχή του Νομού Κορινθίας και συνεπώς, την περιοχή του Δήμου Κορινθίων και κατ' ακολουθία την πόλη της Κορίνθου. Ειδικότερα σε ότι αφορά στη ρύπανση από στερεά απορρίμματα στην πόλη της Κορίνθου, η διάθεση των απορριμμάτων χαρακτηρίζεται προβληματική, λόγω του τρόπου μεταφοράς και της θέσης διάθεσης. Οι όγκοι των σκουπιδιών παρουσιάζονται αυξημένοι κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες. Ο Δήμος εκπονεί σχέδιο ολοκληρωμένης διαχείρισης των στερεών του αποβλήτων.

Η υδροδότηση της Κορίνθου γίνεται από τις πηγές της Στυμφαλίας με πόσιμο νερό, ενώ το δίκτυο ύδρευσης καλύπτει το 100% της πόλης με 18.400 συνδέσεις.

Το δίκτυο αποχέτευσης στην πόλη έχει συνολικό μήκος 65 χλμ, με 5.000 συνδέσεις που καλύπτουν το 78% της πόλης, ενώ υφίσταται ανάγκη επέκτασης του δικτύου κατά 40 χλμ.

και αντικατάστασης του υπάρχοντος δικτύου κατά 30 χλμ.

Το δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων κατασκευάστηκε ήδη στην πόλη της Κορίνθου, μήκους 18.000 μ., με τις απαραίτητες δεξαμενές καθίζησης.

Για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων της πόλης της Κορίνθου λειτουργεί Βιολογικός Καθαρισμός από κοινού με τον Δήμο Λουτρακίου, ο οποίος καλύπτει το 75% της πόλης. Η εγκατάσταση χωροθετείται στη θέση Καρμπουνάρι στην μέση της απόστασης Κορίνθου - Λουτρακίου και παραπλεύρως της Διώρυγας. Επίσης

σχεδιάζεται η εγκατάσταση τριτοβάθμιας επεξεργασίας στον υπάρχοντα Βιολογικό Καθαρισμό, ώστε να αξιοποιηθούν τα παραγόμενα νερά που σήμερα οδηγούνται στη θάλασσα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Δήμου για το δημοτικό οδικό δίκτυο της πόλης, οι μη ασφαλτοστρωμένες οδοί είναι ορισμένοι αγροτικοί, ενώ υπάρχουν και αδιάνοικτες οδοί που προβλέπονται από τις επεκτάσεις του σχεδίου πόλης. Το σύνολο των οδών αυτών είναι 20 χλμ και αποτελούν το 15% του συνολικού δημοτικού οδικού δικτύου.

Οι διαθέσιμοι δημόσιοι χώροι στάθμευσης περιλαμβάνουν 4.000 θέσεις, εκ των οποίων 3.000 θέσεις είναι παρά την οδό και 1.000 θέσεις εκτός οδού. Σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου απαιτείται αύξηση των θέσεων από 4.000 σε 6.000, δηλ. να αντιστοιχούν 0,5 θέσεις ανά κατοικία (από 0,3 που είναι σήμερα).

Σημειώνεται ότι η πόλη της Κορίνθου αντιμετωπίζει προβλήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης λόγω του μεγάλου αριθμού κυκλοφορίας οχημάτων και λόγω της λειτουργίας του εμπορικού λιμένος.

Όσον αφορά στο δίκτυο συγκοινωνιών, οι υπεραστικές συνδέσεις της Κορίνθου εξυπηρετούνται οδικώς από λεωφορεία του Κ.Τ.Ε.Λ. του Νομού Κορινθίας. Υπάρχουν δρομολόγια για όλους τους βασικούς οικισμούς του Ν. Κορινθίας και για την Αθήνα.

Η Κόρινθος συνδέεται σιδηροδρομικά με την υπόλοιπη Κορινθία και την Αττική μέσω του Προαστιακού Σιδηροδρόμου Αθηνών ο οποίος φθάνει ως το Κιάτο.

Η Κόρινθος διαθέτει ένα μικρό λιμάνι που βρίσκεται σχεδόν στο κέντρο της πόλης. Η έκτασή του είναι 4.000 τ.μ. και διαθέτει κτιριακές εγκαταστάσεις 500 τ.μ.. Διαθέτει δύο προβλήτες με μήκος 110 και 120 μέτρων αντίστοιχα. Υπάρχει μικρή εμπορευματική κίνηση, κυρίως των βιομηχανιών της περιοχής, αλλά και μερικών γεωργικών προϊόντων. Λόγω του Ισθμού υπάρχει και σχετική τουριστική κίνηση από κρουαζιερόπλοια.

Η πόλη αποτελεί έδρα του Νομαρχιακού Γενικού Νοσοκομείου Κορινθίας στο οποίο απαιτείται αύξηση των κλινών, του προσωπικού και των υποδομών, λόγω της γειτνίασης της πόλης με τους 2 αυτοκινητόδρομους Αθηνών – Κορίνθου – Πατρών και Κορίνθου – Τριπόλεως, της Ε.Ο. Ισθμού – Κορίνθου – Επιδαύρου, της Διώρυγας της Κορίνθου, του λιμένος της Κορίνθου και του Προαστιακού σιδηροδρόμου.

Σε ότι αφορά στην Κοινωνική Πρόνοια, στην πόλη υπάρχουν 2 δημόσιοι βρεφονηπιακοί σταθμοί και 14 ιδιωτικοί, 6 δημόσιοι παιδικοί σταθμοί και 4 ιδιωτικοί, καθώς και 1 ιδιωτικό κέντρο δημιουργικής απασχόλησης παιδιών με αναπηρία, ενώ απαιτούνται ακόμη 5 νέοι δημόσιοι βρεφονηπιακοί σταθμοί και 5 νέοι δημόσιοι παιδικοί σταθμοί.

Υπάρχουν επίσης 7 ΚΑΠΗ δυναμικότητας 5000 ατόμων και άλλες 2 δομές πρόνοιας για ηλικιωμένους (ΚΗΦΙ) δυναμικότητας 15 ατόμων.

Για τα ΑΜΕΑ υπάρχει ένα ιδιωτικό κέντρο δυναμικότητας 100 ατόμων, ενώ υπάρχει μεγάλη ανάγκη για τη δημιουργία 2 δημόσιων κέντρων για ΑΜΕΑ δυναμικότητας 500 ατόμων -ποσοστό περίπου 8% επί του ενεργού πληθυσμού.

Τέλος υπάρχει και ένα δημόσιο κέντρο πρόληψης εξαρτησιογόνων ουσιών δυναμικότητας 50 ατόμων.

Σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου, στην πόλη της Κορίνθου υπάρχουν 17 νηπιαγωγεία δυναμικότητας 500 νηπίων (απαιτούνται άλλα 10), 13 δημόσια Δημοτικά σχολεία και 2 ιδιωτικά, 4 δημόσια Γυμνάσια και 2 ιδιωτικά, 4 δημόσια Λύκεια και 1 ιδιωτικό, καθώς και 1 ΤΕΕ. Η συνεχιζόμενη πληθυσμιακή αύξηση της πόλης δημιουργεί ανάγκες για καινούργια κτίρια και για ανανέωση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων.

Αναφορικά με την τριτοβάθμια εκπαίδευση υπάρχει και λειτουργεί η Σχολή Κοινωνικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου με δύο τμήματα που δημιουργεί νέες προοπτικές για την πόλη.

Σε ότι αφορά στις υποδομές πολιτιστικής και κοινωνικής δραστηριότητας, στην πόλη της Κορίνθου υπάρχουν δύο (2) δημόσια Θέατρα, δύο (2) ιδιωτικοί κινηματογράφοι, μία (1) δημόσια Πινακοθήκη, ένα (1) δημόσιο Μουσείο και ένα (1) ιδιωτικό, δύο (2) δημόσιες Βιβλιοθήκες, ένα (1) δημόσιο Κολυμβητήριο και ένα (1) δημόσιο κλειστό Γυμναστήριο.

## ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΝΩΡΙΣΜΑΤΑ / ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΓΚΩΝ

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της πόλης της Κορίνθου, προκειμένου να προσδιορισθούν οι ανάγκες για παρεμβάσεις με στόχο την βελτίωση της λειτουργικότητας της πόλης και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών της, με αποτέλεσμα και την αύξηση της ελκυστικότητάς της, διαπιστώνεται ότι τα σημαντικότερα προβλήματα που εμφανίζονται, παρά την βελτίωση / άμβλυση ορισμένων από αυτά και με βάση το Επιχειρησιακό Σχέδιο Δράσης που έχει εκπονηθεί, είναι τα εξής:

- α) Η κυκλοφοριακή συμφόρηση, που παραμένει ως πρόβλημα, παρά τα θετικά αποτελέσματα που έχουν επιφέρει οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και οι πεζοδρομήσεις που έχουν πραγματοποιηθεί. Το πρόβλημα αυτό οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στην έλλειψη επαρκών / κατάλληλων χώρων στάθμευσης, καθώς και στην έλλειψη ενός ολοκληρωμένου συστήματος φωτεινών σηματοδοτών και σήμανσης.
- β) Η ύπαρξη υποβαθμισμένων παραθαλάσσιων ή / και παραρεμμάτιων περιοχών, παρά τις αναπλάσεις τέτοιων περιοχών που πραγματοποιήθηκαν πρόσφατα, με δυνατότητες αξιοποίησής τους, επεκτείνοντας το δίκτυο ανάπλασης ως ένα συνεκτικό πλέγμα αναβαθμισμένων περιοχών της πόλης.
- γ) Η ύπαρξη ιδιαίτερων προβλημάτων ρύπανσης σε ότι αφορά στα στερεά απόβλητα (απορρίμματα), λόγω της έλλειψης σχεδίου διαχείρισης
- δ) Σε ότι αφορά στην τοπική οικονομία και απασχόληση αν και υπάρχουν δυνατότητες ανάπτυξης του τουρισμού της πόλης, αφενός μεν λόγω της ύπαρξης παραθαλάσσιας ζώνης και αφετέρου λόγω της ύπαρξης σημαντικότερων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων στην περιοχή, εν τούτοις δεν υπάρχει ιδιαίτερη τουριστική κίνηση που να επηρεάζει σημαντικά τον αναπτυξιακό χαρακτήρα και την λειτουργία της πόλης.

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΩΝ / ΒΑΣΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΗΣ ΚΟΡΙΝΘΟΥ

Ως εκ τούτων, οι κύριες Προτεραιότητες / Βασικές κατευθύνσεις αστικής ανάπτυξης για την πόλη της Κορίνθου, λαμβανομένων υπόψη και των διατιθέμενων πόρων, ιεραρχικά, είναι:

- 1) Η βιώσιμη αναβάθμιση του φυσικού ή / και δομημένου περιβάλλοντος
- 2) Η δημιουργία και εξασφάλιση υψηλής ποιότητας δημόσιων κοινόχρηστων χώρων
- 3) Η προώθηση αποδοτικών και προσιτών συστημάτων μεταφοράς / μετακίνησης
- 4) Η ελκυστικότητα της πόλης για ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της τοπικής οικονομίας και της τοπικής αγοράς εργασίας.
- 5) Ο εκσυγχρονισμός των δικτύων υποδομής
- 6) Η εξασφάλιση της κοινωνικής συνοχής

S

W

O

T

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ	ΚΟΝΤΑ ΣΤΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΟΜΒΙΚΟ ΣΗΜΕΙΟ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΚΟΥ –ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ ΚΟΛΠΟΥ	ΚΟΝΤΑ ΣΤΗΝ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ	ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΡΟΩΝ	
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΟΛΥ-ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ «ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ»		ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΕΝΤΡΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ
ΙΣΤΟΡΙΚΟΤΗΤΑ	ΑΡΧΑΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΣ ΑΡΧΑΙΟ ΛΙΜΑΝΙ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΔΙΩΡΥΓΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΚΡΟΚΟΡΙΝΘΟΣ	ΕΛΛΙΠΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ & ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ	ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	
ΧΡΗΣΕΙΣ	ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ- ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΛΙΜΑΝΙ ΓΠΣ	ΜΗ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ
ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΚΟΡΙΝΘΙΑΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ ΧΕΙΜΑΡΡΟΣ ΞΗΡΙΑΣ ΠΑΡΑΘΑΛΛΑΣΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΤΑΠΑΤΗΣΗ ΑΙΓΙΑΛΟΥ/ΠΑΡΑΛΙΩΝ/ΔΑΣΩΝ ΔΙΑΧΥΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΙΣΤΟΥ	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ
ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΣ ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΑ	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΛΛΕΙΨΗ «ΠΡΑΣΙΝΩΝ» ΔΙΚΤΥΩΝ	ΑΣΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΜΕ ΟΡΑΜΑ	ΠΑΓΙΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

## ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΑΝΑ ΒΑΣΙΚΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΗΣ ΚΟΡΙΝΘΟΥ

Με δεδομένα τα παραπάνω, η κυρίαρχη κατεύθυνση των κατηγοριών παρεμβάσεων για την πόλη της Κορίνθου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΟΣΑΑ, αφορά στους θεματικούς τομείς του περιβάλλοντος και στην ποιότητα ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών (με έμφαση σε θέματα αναπλάσεων και μείωσης της ρύπανσης) και στην τοπική οικονομία και απασχόληση με στόχο την βελτίωση του τουριστικού προϊόντος και είναι:

- Ανάπλαση /διαμόρφωση πλατειών της πόλης και δημιουργία δικτύου ποδηλατοδρόμων

Προβλέπεται η αναβάθμιση υφιστάμενης υποδομής παιδικής χαράς και η κατασκευή πλατείας σε ημιδιαμορφωμένο χώρο της πόλης, καθώς και η διαμόρφωση έτερου κοινόχρηστου χώρου της πόλης σε πλατεία, με στόχο την εξυπηρέτηση κατοίκων ευρύτερης περιοχής της πόλης αφενός με την δημιουργία διευκολύνσεων πρόσβασης σε αυτές τις πλατείες και αφετέρου με την δημιουργία ανάλογων υποδομών και χρήσεων (αναψυκτήριο, χώρος συναυλιών, χώροι στάθμευσης κλπ.).

Προβλέπεται επίσης η δημιουργία δικτύου ποδηλατοδρόμων με στόχο την πρόσβαση σε σημαντικούς πόλους έλξης της πόλης (βόρειο και δυτικό παραλιακό μέτωπο), καθώς και τη σύνδεση κύριων οδών με αξιοποίηση υφιστάμενων διαδρομών (βασικών αρτηριών, υφιστάμενων πεζοδρομημένων τμημάτων, καθώς και προβλεπόμενων).

Μέρος των ανωτέρω παρεμβάσεων έχει ολοκληρωθεί.

- Δημιουργία χώρων ανάπλασης σε υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης.

Προβλέπεται, μεταξύ άλλων, η δημιουργία υποδομών πρόσβασης πεζών και ποδηλάτων στις παρόχθιες περιοχές του χειμάρρου Ξηριά, καθώς και χώροι πρασίνου, ψυχαγωγίας και άθλησης με στόχο την αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων της πόλης αλλά και των επισκεπτών.

Ολοκληρώνονται οι εργασίες κατασκευής των ανωτέρω έργων.

- Αποκατάσταση εγκαταλελειμμένων επαγγελματικών κτιριακών εγκαταστάσεων και αξιοποίησή τους για πολιτιστικές και λοιπές επιχειρηματικές δραστηριότητες (παλαιά σφαγεία)

Η παρέμβαση συνδέεται λειτουργικά και με τις άλλες ανωτέρω αναφερόμενες παρεμβάσεις που προτείνονται.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ. – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ

### Γ. 1. ΣΧΕΔΙΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ

Η ακίνητη περιουσία του Δήμου Κορινθίων δύναται να αποτελέσει ένα ισχυρό εργαλείο κατά την άσκηση της δημοτικής πολιτικής.

Τα οφέλη από την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου σχεδίου αξιοποίησης της ακίνητης του περιουσίας, είναι σίγουρο πως θα είναι σημαντικά αφού από τη μία ο Δήμος αναμένεται να αυξήσει τα εισοδήματά από μισθώσεις και παραχωρήσεις, ενώ από την άλλη η αξιοποίηση όλων των ακινήτων του Δήμου θα συμβάλει στην αρτιότερη άσκηση της δημοτικής πολιτικής και στη μεγαλύτερη γεωγραφική διάχυση των κοινωφελών δράσεων αυτού.

Με σκοπό την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δήμου Κορινθίων, την παρούσα χρονική στιγμή έχει καταρχήν συσταθεί στο Δήμο Κορινθίων Ομάδα Εργασίας, με αντικείμενο την καταγραφή της ακίνητης περιουσίας του δήμου. Η καταγραφή του συνόλου των ακινήτων δεν έχει ολοκληρωθεί, ωστόσο στο Παράρτημα II της παρούσας εργασίας παρουσιάζεται ο Πίνακας των ακινήτων του δήμου Κορινθίων, ανά τοπική ή δημοτική κοινότητα, που περιλαμβάνει τις εξής πληροφορίες: περιγραφή ακινήτου, θέση, τρόπο κτήσης, έτος κτήσης, έκταση και παρατηρήσεις για κάθε ακίνητο.

Για την ορθή αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας καταρχήν θα πρέπει να δομηθεί ένα σύστημα που θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

#### Οργάνωση και Εξορθολογισμός Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και ειδικότερα:

- Πλήρης καταγραφή και καταχώρηση ακινήτων και κληροδοτημάτων σε αρχείο και σε ηλεκτρονική βάση δεδομένων
- Δημιουργία ενός γεωγραφικού συστήματος πληροφοριών, που θα παρέχει άμεση και ολοκληρωμένη εικόνα της γεωγραφικής θέσης των δημοτικών ακινήτων και το σύνολο των περιγραφικών στοιχείων που σχετίζονται με αυτά

- Κατηγοριοποίηση των ακινήτων με βάση διάφορες παραμέτρους (όπως δυνατότητες αξιοποίησης, εμβαδόν, αξία, θέση, προσβάσεις κλπ)
- Ιστορικά στοιχεία μεταβολών των δημοτικών ακινήτων
- Ψηφιακή διαχείριση εγγράφων και σχεδίων των ακινήτων

#### Αξιολόγηση του χαρτοφυλακίου των δημοτικών ακινήτων και ειδικότερα:

- Ανάλυση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος
- Ενσωμάτωση στοιχείων ερευνών αγοράς ακινήτων για την περιοχή ενδιαφέροντος
- Χρηματοοικονομική και ποιοτική αξιολόγηση των ακινήτων

#### Διαχείριση ακινήτων και ειδικότερα:

- Παρακολούθηση του κύκλου ζωής των μισθώσεων
- Παρακολούθηση των ασφαλιστήριων συμβάσεων
- Προγραμματισμό και παρακολούθηση τακτικής και έκτακτης συντήρησης κ.α.

Επόμενο βήμα θα πρέπει να είναι η επιλογή της μονάδας που θα διαχειριστεί το χαρτοφυλάκιο της ακίνητης περιουσίας και που στην παρούσα εργασία μελετάται η εκδοχή δημιουργίας Α.Ε. του Δήμου Κορινθίων (σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 265 και 266 του ν. 3463/2006).

Ο σχεδιασμός της διαχείρισης των δημοτικών ακινήτων θα πρέπει να είναι ολοκληρωμένος και να περιλαμβάνει:

- Στρατηγικούς Στόχους
- Ύψος και Επίπεδο παρεχόμενων υπηρεσιών
- Προβλέψεις ζήτησης
- Διαμόρφωση στρατηγικών διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων
- Καθορισμό του τρόπου διαχείρισης
- Οικονομικές προβλέψεις
- Εκτιμήσεις εισροών – εκροών

- Μηχανισμό ελέγχου &
- Επιχειρησιακό σχέδιο (δράσεις, χρονοδιάγραμμα δράσεων και πόρους χρηματοδότησης)

Ενδεικτικές δράσεις της Α.Ε. για τη διαχείριση των δημοτικών ακινήτων είναι: η αγορά, η μίσθωση, η εκμίσθωση, η εκποίηση, η ανταλλαγή, η αποδοχή δωρεών, η χρηματοδοτική μίσθωση, η παραχώρηση και τέλος η απαλλοτρίωση ακινήτων

Η διαχείριση του κάθε ακινήτου ξεχωριστά θα πρέπει να εξειδικεύεται:

- Στο επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών που μπορεί να προσφέρει
- Στην ικανότητα πρόβλεψης της μελλοντικής του ζήτησης
- Στο ξεκάθαρο ιδιοκτησιακό καθεστώς
- Στη φυσική κατάσταση και στην αξιοπιστία του ακινήτου
- Στην ικανότητα πρόβλεψης αποτυχίας και ανάλυσης εναλλακτικών επιλογών
- Στην κατηγοριοποίηση ενεργειών με βάση τον προϋπολογισμό τους
- Στη διαμόρφωση στρατηγικών και στόχων &
- Στη βελτιστοποίηση λειτουργιών και διαδικασιών συντήρησης

Θέτοντας ως στόχο την βέλτιστη και ιδανικότερη αξιοποίηση της Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας θα πρέπει να διαμορφωθεί ένα μακροχρόνιο πρόγραμμα διαχείρισης αυτής, που μετά την πρωταρχική καταχώρηση και διαχείριση των ακινήτων θα περιλαμβάνει :

- Στρατηγική Βελτίωσης
- Εισαγωγή Εξειδικευμένων Τεχνικών Διαχείρισης
- Βελτίωση Συστήματος Συντήρησης &
- Επίτευξη Μέγιστης Απόδοσης του Συστήματος Διαχείρισης.

## Γ.2. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ

Με βάση την μέχρι τώρα καταγεγραμμένη ακίνητη περιουσία του δήμου Κορινθίων και λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι οποιοδήποτε σενάριο αξιοποίησης ακινήτου, θα έχει βασιστεί επάνω σε μια ολοκληρωμένη διαδικασία ανάλυσης τόσο του ίδιου του ακινήτου όσο και της αγοράς μέσα στην οποία εντάσσεται, ελαχιστοποιώντας με αυτό τον τρόπο τον κίνδυνο μιας απόφασης αξιοποίησης που δεν θα ανταποκρίνεται στους όρους και στους κανόνες της αγοράς ακίνητης περιουσίας που θα ισχύουν για συγκεκριμένο ακίνητο στο συγκεκριμένο τόπο και χρόνο. Παρακάτω παρουσιάζεται μία φόρμα για τα ακίνητα ιδιοκτησίας του δήμου Κορινθίων, βάσει της οποίας θα πραγματοποιείται η επιλογή ακινήτου ανάλογα με τις προτεραιότητες που θέτονται.

<b>1.Ονομασία και τοποθεσία ακινήτου</b>		
1.1.	Ονομασία	
1.2.	Περιοχή	
1.3.	Θέση	
<b>2.Τεχνικά χαρακτηριστικά ακινήτου</b>		
2.1.	Είδος	
2.2.	Έτος Κτήσης	
2.3.	Τετραγωνικά μέτρα	
2.4.	Όροφοι	
2.5.	Διαρρύθμιση	
2.6.	Παροχές	
2.7.	Σημαντικές εργασίες / Ανακαινίσεις	
<b>3.Πολεοδομικά 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	

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ Α.Ε. ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ

### Δ.1. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ

Στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας των Δήμων και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, μελετιέται στην παρούσα εργασία η δυνατότητα του Δήμου Κορινθίων να προχωρήσει στην **ίδρυση Ανώνυμης Μονομετοχικής Εταιρείας Αξιοποίησης Ακινήτων με τον διακριτικό τίτλο ΚΟΡΙΝΘΟΣ Α.Ε., με μοναδικό μέτοχο το Δήμο Κορινθίων.**

Σκοπός της δημιουργίας Α.Ε. του Δήμου Κορινθίων θα είναι η αξιοποίηση των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του Δήμου και η εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων. Βασική επιδίωξη της Α.Ε. θα είναι η **αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δήμου και η δημιουργία πρόσθετων πόρων, που θα κατευθύνονται σε νέες επενδύσεις (έργα, αγορές ακινήτων κ.α.) για την αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού της πόλης και την προσέλκυση τουριστών.**

Η στρατηγική και οι ενέργειες της Α.Ε. του Δήμου Κορινθίων θα πρέπει:

- να έχουν συνάφεια με τις βασικές επιλογές του σχεδιασμού ήπιας τουριστικής ανάπτυξης,
- να εστιάζουν και να συγκροτούν την ιδιαίτερη «προς τα έξω» εικόνα της περιοχής,
- να αναζητούν και να προσδιορίζουν νέες αγορές και ομάδες τουριστών που να ενδιαφέρονται για τους πόρους και τα προϊόντα της περιοχής και να κάνουν χρήση των καταλληλότερων μέσων για την προβολή της περιοχής στην αγορά.

Η στρατηγική των ενεργειών προώθησης – προβολής θα σχεδιαστεί από την Α.Ε. ώστε να λειτουργήσει ταυτόχρονα συμπληρωματικά και υποστηρικτικά με τις δράσεις που αναφέρονται στη διαμόρφωση ενός προγράμματος ανάδειξης της φυσιογνωμίας της περιοχής και με το σύνολο των προσπαθειών των τοπικών φορέων για την ανάπτυξη του τουρισμού.

Η στρατηγική της Α.Ε. για τη Διαχείριση της Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας θα επικεντρωθεί στη :

- Πολιτική της Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης των δημοτικών ακινήτων
- Μεγιστοποίηση της απόδοσης της γης και υπεραξίας αυτής
- Περιορισμένη Χρηματοδότηση
- Πρόβλεψη των μελλοντικών Χρήσεων

Ενώ οι Στόχοι της Α.Ε. θα πρέπει να είναι:

- η Βιωσιμότητα
- η Ανταγωνιστικότητα
- η Αποτελεσματική διαχείριση
- η Συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα και τον τραπεζικό τομέα

Είναι φανερό πως στην περιοχή του Δήμου Κορινθίων, υπάρχει ανάγκη περαιτέρω ενδυνάμωσης, ποιοτικής διαφοροποίησης και σταδιακού θεματικού εμπλουτισμού της τουριστικής προσφοράς σε βαθμό που να εξασφαλίζει νέους όρους ζήτησης και παγίωσης της θέσης της περιοχής στην ούτως η άλλως αναπτυσσόμενη αλλά και ανταγωνιστική τουριστική αγορά της Πελοποννήσου.

Ζητούμενο λοιπόν είναι η συνολική ανάδειξη όλων των πλεονεκτημάτων της περιοχής με τρόπο ορθολογικό και ολοκληρωμένο, έτσι ώστε φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, ποιοτικά προϊόντα της περιοχής, γαστρονομική παράδοση, ιδιαιτερότητες καθιερωμένων τοπικών εκδηλώσεων και ανθρώπινη ζεστασιά, όσον αφορά την υποδοχή και εξυπηρέτηση των επισκεπτών, να προσδιορίζουν τα διακριτά και αναγνωρίσιμα φυσιογνωμικά χαρακτηριστικά της περιοχής και των τουριστικών παροχών της. Η επίτευξη ενός τέτοιου στόχου προϋποθέτει ασφαλώς, αφ' ενός την διακλαδική επιχειρηματική συστράτευση όλων των εμπλεκόμενων παραγόντων της περιοχής και αφ' ετέρου την δημιουργία και χρήση εύχρηστων και αποτελεσματικών κοινών εργαλείων.

Η δραστηριοποίηση της Α.Ε. θα ξεκινήσει με την οργάνωση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Δήμου Κορινθίων .

Ειδικότερα και αφού θα έχει ολοκληρωθεί η καταγραφή του συνόλου των ακινήτων του Δήμου από την Ομάδα που έχει ήδη συσταθεί και εργάζεται εντατικά πάνω σε αυτό, η Α.Ε. θα μελετήσει και θα ιεραρχήσει τα ακίνητα ως προς τη δυνατότητα

αξιοποίησής τους, θα εξειδικεύσει τη διαχείριση κάθε ακινήτου ξεχωριστά, θα επιλέξει εκείνα που μπορούν να παραχωρηθούν για ανάπτυξη και θα αναζητήσει τη δημόσια συμμετοχή για την ανάπτυξη αυτών.

Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας από την Α.Ε. θα διακρίνει τα ακίνητα σε αυτά που μπορούν να διατεθούν για τοπικά δημόσια αγαθά και υπηρεσίες με το ελάχιστο δυνατό κόστος και σε εκείνα που θα συμβάλουν στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας, εξασφαλίζοντας εναλλακτικές πηγές εσόδων για το Δήμο.

Με αυτή τη λογική η δημοτική περιουσία θα καταταχθεί στις ακόλουθες κατηγορίες:

(I) για Δημοτική Χρήση

(II) για Κοινωνικές και Κοινωφελείς χρήσεις &

(III) Πλεονασματική Ιδιοκτησία προς αξιοποίηση και εξασφάλιση κέρδους

Πρωταρχικό πόνημα της Α.Ε. θα είναι εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, που καλείται να διαχειριστεί.

Λαμβάνοντας υπόψη τους ορισμούς της αγοραίας και εμπορικής αξίας των ακινήτων, της αξίας της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, της αξίας της υπάρχουσας ή κάθε εναλλακτικής χρήσης, την αξία υποθήκης ενός ακινήτου ή της εσπευσμένης εκποίησης και ρευστοποίησης καθώς και το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασής του, τα βήματα της διαδικασίας εκτίμησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας για κάθε ακίνητο, θα πρέπει να είναι:

(α) ο ορισμός του κάθε ακινήτου

(β) συλλογή στοιχείων και ελέγχων

(γ) ανάλυση της υπάρχουσας χρήσης του

(δ) εναλλακτικές μέθοδοι εκτίμησης της αξίας του

(ε) σύγκριση των μεθόδων και τελική εκτίμηση

Η Α.Ε. θα δραστηριοποιείται σε:

- Διοίκηση / Διαχείριση Δημοτικής Περιουσίας (αποφάσεις για την αγορά ή πώληση κτιρίων, οικοπέδων και γης, ανταλλαγές δημόσιων ακινήτων, εισφορές σε γη και προσκυρώσεις δημοτικών εκτάσεων, απαλλοτριώσεις ακινήτων και οικοπέδων, ασφαλίσσεις για χορήγηση δανείων, λογιστική αποτύπωση της οικονομικής κατάστασης των ακινήτων)

- Υπολογισμός της αγοραίας αξίας και διαχείριση συμβάσεων μίσθωσης ή και παραχώρησης ακινήτων (όπως αγροτικών εκτάσεων)
- Λειτουργία τουριστικών επιχειρηματικών μονάδων ως υποκαταστήματα (μαρίνες, ακτές, ιαματικές πηγές)
- Αξιοποίηση της Περιουσίας, με ιδιωτικές επενδύσεις, μέσω διαγωνισμών εκμίσθωσης
- Ανάπτυξη ακινήτων, μέσω συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων
- Βραχυχρόνια μίσθωση εγκαταστάσεων και εξωτερικών χώρων για τη διεξαγωγή διαφόρων ειδών εκδηλώσεων (εκθέσεων, συναυλιών, συνεδρίων, ημερίδων, δεξιώσεων κ.λπ.)
- Συμμετοχές (μετοχική συμμετοχή σε εταιρικά σχήματα ανάπτυξης, αξιοποίησης και εκμετάλλευσης τουριστικής περιουσίας).

Προτεραιότητα της Α.Ε θα είναι η διαχείριση και αξιοποίηση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της με σύγχρονα χρηματοοικονομικά εργαλεία, σύμφωνα με τους στόχους και τις προτεραιότητες της αναπτυξιακής πολιτικής του Δήμου Κορινθίων, συμβάλλοντας στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας, του τουρισμού και των τοπικών κοινωνιών.

Πρόθεση της Εταιρείας θα είναι η προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων και η προώθηση συνεργειών δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, με γνώμονα την προστασία του περιβάλλοντος και τη συνεργασία με τις τοπικές κοινωνίες.

Κύριος στόχος της Α.Ε. ενόψει της νέας Προγραμματικής Περιόδου 2014 – 2020, θα πρέπει να είναι το να δράσει στην κατεύθυνση της δημιουργίας εισοδήματος και απασχόλησης με άξονα τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και με την εφαρμογή καινοτομίας για έξυπνη εξειδίκευση, συμβάλλοντας στη βελτίωση της αποτελεσματικότητας, της αποδοτικότητας και της ποιότητας του Εθνικού Παραγωγικού Προϊόντος.

Ειδικότερα, στο πλαίσιο της επόμενης Προγραμματικής Περιόδου θα πρέπει να επιδιωχθεί :

- Η ενίσχυσης εκσυγχρονισμού επιλεγμένων τουριστικών – πολιτιστικών υποδομών σε ακίνητα της εταιρείας. Ο στόχος στη νέα περίοδο δεν θα είναι μόνο η δημιουργία



πρόσθετων υποδομών, αλλά και η βελτίωση, αξιοποίηση και λειτουργία των υφιστάμενων υποδομών με τρόπο αποτελεσματικό, αποδοτικό και φιλικό προς το περιβάλλον. Θα επιδιωχθεί η ανάληψη πρωτοβουλιών για τη λήψη μέτρων τόνωσης της ελκυστικότητας και ποιοτικής βελτίωσης των παρεχομένων υπηρεσιών .

- Η ανάπτυξη νέων βιώσιμων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ιδίως στον τομέα της εκμετάλλευσης των ΑΠΕ, της αγροτικής ανάπτυξης όπου επιδιώκεται η δημιουργία χαρτοφυλακίου ακινήτων ανά δημοτική ενότητα , τοπική και δημοτική κοινότητα και ανά τομέα.

- Να δοθεί έμφαση στην εξασφάλιση κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη ιδιωτικών επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού, του πολιτισμού, των ΑΠΕ, της αγροτικής ανάπτυξης, των αστικών αναπλάσεων με στόχο την ανάπτυξη ενός νέου τύπου επιχειρηματικότητας.

- Η προστασία του περιβάλλοντος και προώθηση της ορθολογικής χρήσης των πόρων. Στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης , η Α.Ε. θα επικεντρωθεί στην προστασία και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των εγκαταστάσεων και την προώθηση ήπιων εκμεταλλεύσεων.

- Υποστήριξη της μετάβασης προς μία οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα.

- Η προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, την πρόληψη και τη διαχείριση των υδάτων.

- Η προώθηση των δραστηριοτήτων, των παρεχομένων υπηρεσιών της εταιρείας στη Ψηφιακή Εποχή και στην κοινωνία της πληροφορίας διασφαλίζοντας τη διαδικασία ψηφιοποίησης των χωρικών δεδομένων κτηματογράφησης των ακινήτων της ενισχύοντας και οργανώνοντας τη προσβασιμότητα κοινού και επιστημόνων στο ψηφιακό χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εταιρείας.

- Η βέλτιστη διοικητική ικανότητα της Α.Ε., ώστε να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις αποτελεσματικής και αποδοτικής λειτουργίας της.

- Η ενίσχυση της τεχνολογικής ανάπτυξης και της καινοτομίας.

- Η προώθηση της κοινωνικής ένταξης και η καταπολέμηση της φτώχειας.

### Κοινωνική Ευθύνη της Α.Ε. είναι:

ο σεβασμός στις αρχές και στις αξίες που χαρακτηρίζουν τον πολιτισμό μας, όπως ο σεβασμός προς τον άνθρωπο, η ανθρώπινη αξιοπρέπεια, η παροχή ίσων ευκαιριών, ο σεβασμός προς το περιβάλλον και η αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής, ορίζουν τον όρο κοινωνική ευθύνη.

Στην ουσία, η κοινωνική ευθύνη υποδηλώνει και συμπυκνώνει την ισόρροπη αντιμετώπιση της οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής επίδρασης και βασίζεται στο τρίπτυχο της οικονομικής ανάπτυξης, της βιωσιμότητας και της κοινωνικής συνοχής.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης, «Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη» είναι η έννοια σύμφωνα με την οποία οι επιχειρήσεις ενσωματώνουν σε εθελοντική βάση κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς προβληματισμούς στις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες και στις επαφές τους με άλλα ενδιαφερόμενα μέρη» (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Πράσινη Βίβλος, 2001).

Στο πλαίσιο αυτό, η Α.Ε. θα συγκαταλέγει στους βασικούς στόχους της την ανάδειξη και προστασία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, μέσω δράσεων αξιοποίησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της και ιδιαίτερας εκείνων που άπτονται της τουριστικής περιουσίας.

Επίσης, στην πολιτική της Α.Ε. θα περιλαμβάνεται η δυνατότητα προσβασιμότητας σε εξυπηρετήσεις αναψυχής σε όλες τις κοινωνικές ομάδες, ιδιαίτερα στις ευαίσθητες καθώς και στα άτομα με ειδικές ανάγκες. Η ΑΕ θα θεωρεί κοινωνική της ευθύνη ότι αποτελεί η διατήρηση του χαμηλού κόστους του εισιτηρίου αλλά και η παροχή ανεμπόδιστης πρόσβασης στα άτομα με ειδικές ανάγκες, ώστε να απολαμβάνουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες της.

Η Α.Ε. του Δήμου Κορινθίων θα έχει ως στόχο να συμβάλει στη βελτίωση της εικόνας των προορισμών του Δήμου Κορινθίων, στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς αλλά και στην πολιτιστική ανάπτυξη .

### Περιβάλλον & Α.Ε.

Η ένταξη στην αναπτυξιακή πολιτική των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης αποτελεί υπόθεση όλων. Αυτό απαιτεί, πέρα από την αναζήτηση συνεργασίας, συντονισμού

και συνεργειών των βασικών δρώντων και μια γενικότερη ευαισθητοποίηση της κοινωνίας στα θέματα αυτά.

Άλλωστε, η σύγχρονη αντίληψη για τη βιώσιμη ανάπτυξη, όπως διατυπώθηκε στην Παγκόσμια Διάσκεψη για την Αειφόρο Ανάπτυξη στο Γιοχάνεσμπουργκ το 2002, είναι η αναζήτηση «βιώσιμων προτύπων παραγωγής και κατανάλωσης», που συνεπάγεται νέα πρότυπα κοινωνικής συμπεριφοράς με σεβασμό στο περιβάλλον. Η πράσινη ανάπτυξη είναι η νέα επιταγή σε παγκόσμιο επίπεδο και η Α.Ε του δήμου Κορινθίων θα πρέπει να συντάσσεται με αυτή, θέτοντάς τη ως γνώμονα για τις τουριστικές και λοιπές επενδύσεις της.

Στο πλαίσιο αυτό η Α.Ε θα προωθεί πιλοτικές πρωτοβουλίες και δράσεις για το περιβάλλον.

Η δραστηριότητα τουριστικού χαρακτήρα μπορεί να αποτελέσει παράγοντα κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων και εξ αυτού θα πρέπει να μεριμνά για την ασφάλεια και προστασία του περιβάλλοντος, την ανάδειξη των τοπικών κοινωνιών και της πολιτιστικής μας κληρονομιάς.

#### Κανονισμοί Λειτουργίας της Α.Ε.

Για την ορθή λειτουργία της η Α.Ε, θα πρέπει να καταρτίσει όλους εκείνους τους απαραίτητους κανονισμούς για την ορθή λειτουργία της και την καλύτερη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δήμου Κορινθίων όπως ενδεικτικά είναι:

- ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΝ, ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΝ, ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ, ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΩΝ
- ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ, ΠΡΟΜΗΘΕΙΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ, ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ
- ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΕΡΓΩΝ

#### Ακίνητα που θα διαχειρίζεται η Α.Ε.

Η εκμίσθωση ή μακροχρόνια παραχώρηση των ακινήτων θα γίνεται μετά από διαγωνισμό, που θα διεξάγεται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Η συνεννόηση με την τοπική κοινωνία και η συνεργασία πριν το διαγωνισμό, καθώς και η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών μέτρων στη διακήρυξη θα αποτελεί βασική επιδίωξη της εταιρίας, στο πλαίσιο αποφυγής συγκρούσεων και σεβασμού των αρχών περιβαλλοντικής ευαισθησίας.

Επιδίωξη της εταιρίας δεν θα αποτελεί μόνο η αποκόμιση εσόδων, αλλά και η ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου κατά τρόπο που θα επαυξάνει την αξία του, προς όφελος του Δήμου, ενώ θα αποτελεί όρο της παραχώρησης η προσφορά υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και η τακτική συντήρηση .

Οι όροι της μίσθωσης ή παραχώρησης που σχετίζονται με επιχειρηματικές διαστάσεις της προβλεπόμενης ανάπτυξης προσαρμόζονται κατά περίπτωση, λαμβανομένων υπόψη του μεγέθους και είδους του περιουσιακού στοιχείου, της διάρκειας και του οικονομικού αντικειμένου της μίσθωσης ή παραχώρησης και των επικρατουσών συνθηκών.

## Δ.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στα πλαίσια που ανωτέρω τέθηκαν για τη σύσταση και λειτουργία Α.Ε. του Δήμου Κορινθίων για την Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας αυτού και λαμβάνοντας υπόψη τα καταγεγραμμένα ακίνητα του Δήμου Κορινθίων, ενδεικτικό αντικείμενο της Α.Ε. θα είναι:

- 1) Η αξιοποίηση (με παραχώρηση σε ιδιώτες) των **Παλαιών Δημοτικών Σφαγείων Δήμου Κορινθίων** για δημιουργία χώρου Αναψυχής και Πολιτισμού
- 2) Η αξιοποίηση του χώρου και των κτισμάτων της δημοτικής αγοράς της Κορίνθου
- 3) Η αξιοποίηση και εκμετάλλευση του Αστεροσκοπείου Στεφανίου
- 4) Η αξιοποίηση των Ιαματικών Πηγών στα Λουτρά Ωραίας Ελένης
- 5) Η περαιτέρω ανάδειξη και τουριστική αξιοποίηση του χώρου της Αρχαίας Κορίνθου
- 6) Η εκμετάλλευση των κλειστών και ανοικτών χώρων στάθμευσης του Δήμου
- 7) Η διαχείριση των κυλικίων του Νεκροταφείου και άλλων που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους του Δήμου
- 8) Η ενοικίαση εμπορικών ακινήτων (καταστημάτων)
- 9) Η εκμετάλλευση μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από φωτοβολταϊκά συστήματα που θα εγκατασταθούν σε ακίνητα του Δήμου
- 10) Προγραμματισμός για την αξιοποίηση και εκμετάλλευση και άλλων ακινήτων του Δήμου
- 11) Η αποδοτικότερη εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων για τη δημιουργία εσόδων
- 12) Η διάθεση των κερδών της επιχείρησης για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιηθούν για να καλύψουν τις ανάγκες του Δήμου
- 13) Η οργάνωση και αξιοποίηση των κοινόχρηστων χώρων αιγιαλού και παραλίας

Το γεγονός ότι ο Δήμος Κορινθίων το έτος 2013 συνέταξε ερωτηματολόγιο διαγνωστικής έρευνας αγοράς (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ) για το έργο «Ανάδειξη του παλαιού κτιρίου των δημοτικών σφαγείων στην περιοχή Αρχαίο Λιμάνι Κορίνθου» και το απηύθυνε σε οικονομικούς φορείς αλλά και το γεγονός ότι βάσει της φόρμας ακινήτων βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση διότι, ανήκει στον Δήμο Κορινθίων, είναι παραθαλάσσιο ακίνητο, έχει αρχαιολογικό ενδιαφέρον, υπάρχει προμελέτη αξιοποίησης των παλαιών δημοτικών σφαγείων, έχει εύκολη προσβασιμότητα. Όλα τα παραπάνω

οδηγούν στο ακίνητο «Δημοτικά Σφαγεία Κορίνθου», ως αυτό που στην παρούσα εργασία εξετάζεται ως το πρώτο ακίνητο, προς αξιοποίηση από την Α.Ε.

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1.Ονομασία και τοποθεσία ακινήτου		
1.1.	Ονομασία	Παλαιά Δημοτικά Σφαγεία
1.2.	Περιοχή	Αρχαίας Κορίνθου
1.3.	Θέση	Αρχαίο Λιμάνι ή Πουρνέρι Αρχαίας Κορίνθου
2.Τεχνικά χαρακτηριστικά ακινήτου		
2.1.	Είδος	Οικόπεδο με κτίσμα
2.2.	Έτος Κτήσης	1960
2.3.	Τετραγωνικά μέτρα	7 στρέμματα
2.4.	Όροφοι	1
2.5.	Διαρρύθμιση	Ενιαίο Κτίσμα με ημικατεδαφισμένα παραπήγματα
2.6.	Παροχές	Νερό – ΔΕΗ – Αποχέτευση
2.7.	Σημαντικές εργασίες / Ανακαινίσεις	Καμία
3.Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά Ακινήτου		
3.1.	Υφιστάμενη χρήση	Εγκαταλελειμμένο Κτίσμα
3.2.	Συντελεστής Δόμησης	Ειδικό κτίριο
3.3.	Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης	
3.4.	Συντελεστής Κάλυψης	
3.5.	Μέγιστο ύψος	
3.6.	Ζητήματα αρχαιολογίας	Είναι σε περιοχή αρμοδιότητας Εφορείας αρχαιοτήτων (Αρχαίο Λιμάνι Κορίνθου)
3.7.	Ζητήματα δασαρχείου	Ουδέν
3.8.	Ζητήματα Πολιτισμού	
4.Εμπορικά χαρακτηριστικά Ακινήτου		
4.1.	Εμπορικό πλεονέκτημα	Δημόσιο Κτίριο
4.2.	Πρόσβαση	Από Π.Ε.Ο Κορίνθου –Πατρών
4.3.	Φήμη	Ενδιαφέρουσα
5.Εμπορικά Χαρακτηριστικά Περιοχής		
5.1.	Εμπορικό Πλεονέκτημα	Παραθαλάσσια περιοχή
5.2.	Επίπεδο προσφοράς – ζήτησης	
5.3.	Επίπεδα ζητούμενων τιμών	
5.4.	Έργα Υποδομής	

## ΙΣΤΟΡΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Δημοτικά Σφαγεία Κορίνθου, που έχει παύσει η λειτουργία τους:

Πρόκειται για μια έκταση 7 στρεμμάτων κατά μήκος της παραλίας με 100 μέτρα ακτογραμμή στον Κορινθιακό κόλπο, και με κτίριο 1.300 τμ στο εσωτερικό της, που προορίζεται για ανακατασκευή.

Η θέση του κοντά στο αρχαίο λιμάνι του Λέχαιου είναι ιδανική για αναψυχή & τουρισμό.



(πηγή Google maps, ίδια επεξεργασία)

Η υφιστάμενη κάλυψη είναι συνολικά 794,80Μ2, (δεν προσμετρούνται ημικατεδαφισμένα παραπήγματα που ανέβαζαν την κάλυψη στα 828,69Μ2) και εξελίσσεται σε ένα ενιαίο κτίσμα. Το εσωτερικό ύψος του κτίσματος είναι 6,90μ , με υπερύψωση από το φυσικό έδαφος 85εκατοστά.

Η περιοχή είναι απόλυτα υποβαθμισμένη, και στεγάζει μεγάλης επιφάνειας κτίσματα όπως ΜΥΛΟΙ ΜΑΡΡΑ - ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ , PARKING ΦΟΡΤΗΓΩΝ , χρήσεις όμως που θα τροποποιηθούν μετά την εφαρμογή του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ (Τουρισμός- Αναψυχή). Η επιθυμία του Δήμου είναι να κατασκευαστεί επί του περιγράμματος του υφιστάμενου κτίσματος με μικρές επιπλέον προσθήκες, αυτοτελής μονάδα τουριστικής κατεύθυνσης που θα αναβαθμίσει την περιοχή σε συνδυασμό με την πρόσφατη επιχειρηματική – εμπορική δραστηριότητα ιδιωτικού φορέα στις εγκαταστάσεις της Σωληνουργίας Κορίνθου.



## SWOT ANALYΣH AKINHTOY

### STRENGTHS

- Εμπορικότητα Περιοχής
- Ιστορικότητα Περιοχής (Αρχαίο Λιμάνι)
- Η γειτνίαση με χώρους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (Αρχαία Κόρινθος, Ισθμός, Ηραίο κλπ)
- Σχέδιο Συνολικής Ανάπλασης Παραλιακού Μετώπου Κορίνθου
- Εξαιρετική τοποθεσία (το ακίνητο βρίσκεται σε ιδιαίτερα προνομακή θέση στο παραλιακό μέτωπο της πόλης της Κορίνθου)
- Σημαντική αποδοχή του έργου σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο

### WEAKNESS

- Η απουσία Δομής στο δήμο Κορινθίων για αξιοποίηση και διαχείριση του ακινήτου
- Η έλλειψη εμπειρίας του Δήμου Κορινθίων σε μισθώσεις παραχώρησης ή σε έργα ΣΔΙΤ
- Η άσχημη κατάσταση της οικονομίας σε επίπεδο χώρας
- Το αβέβαιο μέλλον και η ασταθής οικονομική κατάσταση που πιθανά να αποθαρρύνουν τους επενδυτές

### OPPORTUNITIES

- Νέα Προγραμματική Περίοδος ΕΣΠΑ 2014-2020 και νέες ευκαιρίες χρηματοδότησης
- Η δημιουργία και λειτουργία μεγάλου εμπορικού κέντρου στην περιοχή
- Η απουσία στην ευρύτερη περιοχή χώρου αναψυχής, πολιτισμού και τουρισμού

### THREATS

- Η συνέχιση της ύφεσης της οικονομίας
- Η απροθυμία ιδιωτών εξαιτίας της οικονομικής αστάθειας να επενδύσουν στο εν λόγω ακίνητο

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ







## ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αντιλαμβανόμενοι ότι μόνος κίνδυνος και αδυναμία είναι την παρούσα χρονική στιγμή η έλλειψη ρευστότητας και η αβεβαιότητα εξαιτίας της οικονομικής ύφεσης, όμως και ότι τα Δημοτικά Σφαγεία Κορίνθου μπορεί να γίνουν ένας μοναδικός χώρος, πολιτισμού, αναψυχής και τουρισμού με δεδομένη την απουσία στην ευρύτερη περιοχή αντίστοιχης δομής, προτείνεται η αξιοποίηση του χώρου των παλαιών δημοτικών σφαγείων, με βάση τις απαιτήσεις της τέχνης, της επιστήμης και τις αρχές του βιοκλιματικού περιβαλλοντικού σχεδιασμού, προκειμένου να προκύψει συνολικό αποτέλεσμα με υψηλής ποιοτικής στάθμης, σύγχρονο και πρωτότυπο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα το οποίο θα ικανοποιεί τις εξής επιδιώξεις:

- **Αναβάθμιση** της εικόνας του υποβαθμισμένου δυτικού παραλιακού μετώπου της Κορίνθου, σε συνδυασμό με την προγραμματισμένη ανάπλαση στο σύνολο του παραλιακού μετώπου της πόλης
- **Αναζωογόνηση** της ευρύτερης περιοχής και τόνωση της εγκατάστασης και λειτουργίας των χρήσεων αναψυχής και πολιτισμού.
- **Ανάδειξη** της ιστορίας της ευρύτερης περιοχής
- **Πρότυπο σχεδιασμό** αστικού εξοπλισμού
- **Σχεδιασμό** κατάλληλο και για άτομα εμποδιζόμενα και με ειδικές ανάγκες

Η επανάχρηση ενός εγκαταλελειμμένου βιομηχανικού κτιρίου σε χώρο τουριστικής εγκατάστασης μπορεί να ωφελήσει τον Δήμο σε πολύ μεγάλο βαθμό. Προτείνεται η δημιουργία ενός τουριστικού θέρετρου με πολλαπλές χρήσεις, οι οποίες θα επιφέρουν οικονομική ευμάρεια και κοινωνική συνοχή σε όλο τον Δήμο, καθώς θα εξυπηρετηθούν οι απαιτήσεις τόσο της τοπικής κοινωνίας, όσο και των επισκεπτών.

Ο αξιοποιήσιμος χώρος θα περιλαμβάνει χώρους διαμονής για τους επισκέπτες των καλοκαιρινών διακοπών, αλλά και ετησίως για τους επισκέπτες επιχειρηματικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων. Οι παραπάνω δράσεις θα συνοδεύονται από χώρους διασκέδασης και αναψυχής, για την ευχάριστη αξιοποίηση του ελεύθερου χρόνου παραμονής. Οι αίθουσες συνεδριάσεων, εκθέσεων, ομιλιών και εκπαίδευσης θα συνεισφέρουν ουσιαστικά στην επίτευξη του εγχειρήματος.

Η προνομιακή θέση του ακινήτου στο παραλιακό μέτωπο της πόλης της Κορίνθου, το καθιστά ασυναγώνιστο και πρωτεύοντα προορισμό για τουρισμό αναψυχής. Ακόμη, η γειτνίασή του με χώρους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος όπως η Ακροκόρινθος, το Αρχαίο Λιμάνι της Κορίνθου, το Ηραίο, η διώρυγα της Κορίνθου, κ.α., συμπληρώνουν τα δυνατά του σημεία.

Σκοπός της νέας χρήσης είναι η επίτευξη των στόχων της πρότασης αλλά και η επανένταξη ενός περιθωριοποιημένου χώρου στον ιστό της πόλης.

Ακολουθεί φωτογραφικό υλικό από την προμελέτη:





## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η μεγάλη περιουσία των Δήμων, η οποία παραμένει αναξιοποίητη ως επί το πλείστον σε όλη την χώρα, έχει αποτελέσει αντικείμενο συζητήσεων και μελετών, χωρίς ωστόσο σημαντικά αποτελέσματα. Η τρέχουσα οικονομική συγκυρία καθιστά επιτακτική την ανάγκη αξιοποίησης των εν λόγω ακινήτων, με στόχο την οικονομική ευμάρεια των Δήμων, αλλά τη δημιουργία προϋποθέσεων για την βελτίωση της ποιότητας ζωής των δημοτών. Στην παρούσα μελέτη περίπτωσης, προτείνεται η σύσταση μίας δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας, η οποία θα αναλάβει την αξιολόγηση, αξιοποίηση και λειτουργία των δημοτικών ακινήτων του Δήμου Κορινθίων, αλλά και την αξιοποίηση ενός δημοτικού ακινήτου για την τουριστική και πολιτιστική ανάδειξη της περιοχής.

Η επίτευξη της αξιοποίησης του ακινήτου αυτού θα συμβάλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών, στην προβολή του πολυδιάστατου χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής και στην προσέλκυση επισκεπτών.

Η ανάλυση SWOT για το συγκεκριμένο ακίνητο προβάλλει όλα τα οφέλη της αξιοποίησης του ακινήτου, αλλά και τις αδυναμίες, οι οποίες πρέπει να αντισταθμιστούν με σκοπό την υλοποίηση του οράματος.

Η αξιοποίηση λοιπόν των Παλαιών Σφαγείων Δήμου Κορινθίων, **μετατρέπει ένα κτίριο εγκαταλελειμμένο και ερειπωμένο σε ένα σύγχρονο κόσμημα Πολιτισμού και Αναψυχής.**

Σημαντικό ρόλο στην επίτευξη του συγκεκριμένου διαβήματος φέρει η στήριξη από την τοπική κοινωνία, ο συλλογικός σχεδιασμός αλλά και το όραμα των πολιτών.





## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**

### **Νομοθεσία**

#### **Αξιοποίηση Δημοτικής Περιουσίας**

**Ν. 3463/2006**

**Άρθρο 178**

**Γενικές υποχρεώσεις - προστασία**

1. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό.
2. Ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες και οτιδήποτε άλλο ανήκει στην περιουσία των Δήμων και των Κοινοτήτων καταγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία τους.
3. Η διάθεση περιουσιακών στοιχείων των Δήμων ή των Κοινοτήτων επιτρέπεται, εφόσον τηρηθούν οι ειδικές διατάξεις του παρόντος και εφόσον ο σκοπός που επιδιώκεται με τη διάθεση αυτή εξυπηρετεί το δημοτικό ή κοινοτικό συμφέρον.
4. Η ακίνητη περιουσία των Δήμων και των Κοινοτήτων προστατεύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας, περί προστασίας της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, όπως κάθε φορά ισχύουν. Επί διοικητικής αποβολής αποφαινεται το δημοτικό ή κοινοτικό Συμβούλιο, ενώ το σχετικό πρωτόκολλο εκδίδει ο Δήμαρχος ή Πρόεδρος Κοινότητας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 «»

**Άρθρο 179**

**Ακίνητη περιουσία σε περίπτωση προσάρτησης οικισμού σε Δήμο ή Κοινότητα**

1. Σε περίπτωση που ένας οικισμός αποσπάται από έναν Δήμο ή μία Κοινότητα και προσαρτάται σε άλλο Δήμο ή Κοινότητα, η ακίνητη περιουσία ρυθμίζεται, ως ακολούθως:
  - α) Τα ακίνητα του οικισμού που είχαν περιέλθει στο Δήμο ή την Κοινότητα από όπου αυτός αποσπάται, περιέρχονται στο Δήμο ή την Κοινότητα, όπου προσαρτάται.
  - β) Τα ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του οικισμού και ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δήμου ή της Κοινότητας, από όπου αποσπάται ο οικισμός, περιέρχονται στην κυριότητα του Δήμου ή της Κοινότητας, όπου προσαρτάται.
  - γ) Τα ακίνητα της περιφέρειας του οικισμού, που είναι προορισμένα για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού, περιέρχονται στην κυριότητα του Δήμου ή της Κοινότητας, όπου προσαρτάται μαζί με τις εγκαταστάσεις που βρίσκονται επάνω σε αυτά.
  - δ) Τα κοινόχρηστα ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του οικισμού περιέρχονται στο Δήμο ή Κοινότητα, όπου αυτός προσαρτάται.
2. Τα δικαιώματα για αποκλειστική χρήση ακινήτων, που προϋπήρχαν υπέρ των κατοίκων του οικισμού, διατηρούνται.

**(Με την παρ. 2 του άρθρου 271 του Ν. 3852/10, ΦΕΚ-87 Α/7-6-10, ορίζεται ότι :** «Οι διατάξεις των άρθρων 179 και 181 του ν. 3463/ 2006 εφαρμόζονται αναλόγως και στις περιπτώσεις προσάρτησης οικισμού τοπικής ή δημοτικής κοινότητας κατά τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο»).

**Άρθρο 183**

**Καταγραφή ακίνητης περιουσίας**

1. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους.
2. Στο κτηματολόγιο καταχωρίζεται:
  - 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 αποκτήσεώς του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας.
  - ε) Άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι, και  
στ) η κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου.

3. Ο τρόπος, με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης

#### **Άρθρο 186**

#### **Εκποίηση ακινήτων**

**(Βλ. Και άρθρο 272 Ν. 3852/10)**

[Αρχή Τροποποίησης]«1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του.

Για αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνονται κατ' εφαρμογή διατάξεων του ν. 3463/2006 και παραπέμπουν στο άρθρο 186, αρκεί η απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 186 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 12 ΤΟΥ Ν. 4018/11, ΦΕΚ-215 Α/30-9-11

2. 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.

3. Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία.

4. 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 προγράμματός τους.

5. Το τμήμα των ακινήτων της προηγούμενης παραγράφου καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από έναν μηχανικό, που ορίζεται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της Κοινότητας και προέρχεται από την τεχνική υπηρεσία του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εφόσον υπάρχει ή αν δεν υπάρχει από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ) ή από άλλη δημόσια υπηρεσία. Πρόεδρος της επιτροπής, ορίζεται ένας από τους δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους με την απόφαση συγκρότησης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται δημοτικός ή κοινοτικός υπάλληλος γραμματέας της επιτροπής. Στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης που λειτουργούν τοπικά συμβούλια και πάρεδροι στην επιτροπή μετέχει αντί του δευτέρου συμβούλου, ο πρόεδρος του οικείου τοπικού συμβουλίου ή ο οικείος πάρεδρος.

6. Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, εφόσον συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις.

7. Κάθε άλλη διάταξη, που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, παύει να ισχύει.

8. Τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου βαρύνουν τον αγοραστή.

9. Οι διατάξεις της παραγράφου 4 εφαρμόζονται και για κατηγορίες συνεταιρισμών που καθορίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με τα ίδια διατάγματα μπορούν να προσδιορίζονται και οι προϋποθέσεις της απευθείας εκποίησης.

10. Ο πλειοδότης σε δημοπρασία που διενεργήθηκε για την εκποίηση δημοτικού ή κοινοτικού ακινήτου μπορεί ως την κατάρτιση της σχετικής σύμβασης να υποδείξει εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως αγοράστρια, υπό τον όρο, ότι ο ανωτέρω πλειοδότης θα έχει, ήδη, προσυμφωνήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση του εν λόγω ακινήτου με την υποδεικνυόμενη από αυτόν εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## **Άρθρο 192**

### **Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων**

**(Βλ. Και άρθρο 272 Ν. 3852/10 – παρ. 4 άρθρου 9 Ν. 4071/12)**

1. 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.

2. Το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο μπορεί με απόφασή του να εκμισθώνει, χωρίς δημοπρασία, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τους τρεις (3) μήνες, θέατρα και κινηματοθέατρα ή άλλους χώρους, για επιστημονικούς και καλλιτεχνικούς σκοπούς, αφού το συμβούλιο εκτιμήσει την ποιότητα των εκδηλώσεων που θα πραγματοποιηθούν.

3. 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.

4. Για την εκμίσθωση σε συνεταιρισμούς εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παραγράφου 9 του άρθρου 186.

5. Το μίσθωμα των ακινήτων της παραγράφου 3 καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186.

6. Επιτρέπεται, με απόφαση που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η απευθείας εκμίσθωση του δικαιώματος εκμεταλλεύσεως λατομείων αδρανών υλικών σε συνεταιρισμούς λατόμων που λειτουργούν νόμιμα, των οποίων όλα τα μέλη είναι κάτοικοι του ιδιοκτήτη Δήμου ή Κοινότητας, με τους όρους και περιορισμούς των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 28 του ν. 669/1977 (ΦΕΚ 241 Α') περί εκμεταλλεύσεως λατομείων. Οι διατάξεις αυτής της παραγράφου εφαρμόζονται και προκειμένου περί δημοτικών ή κοινοτικών λατομείων μαρμάρων.

7. Απαγορεύεται η με οποιαδήποτε μορφή παραχώρηση από το μισθωτή συνεταιρισμό του, κατά την προηγούμενη παράγραφο, δικαιώματος εκμεταλλεύσεως θεωρουμένης, αυτοδικαίως, άκυρης της παραχώρησεως. Σε περίπτωση παραβάσεως της διατάξεως αυτής η άδεια εκμεταλλεύσεως ανακαλείται υποχρεωτικά και ο συνεταιρισμός υποχρεούται στην καταβολή ποσού ίσου με το διπλάσιο του μισθώματος, που καθορίστηκε με τη σύμβαση.

[Αρχή Τροποποίησης]«8. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η εκμίσθωση με δημοπρασία δημοτικών ακινήτων (εκτάσεων ή κτισμάτων) 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. Επιτρέπεται επίσης, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, η μακροχρόνια μίσθωση ακάλυπτης δημοτικής έκτασης, με σκοπό, πέραν των τουριστικών δραστηριοτήτων που διέπονται από τις διατάξεις του ν. 2160/1993, όπως ισχύει, την εγκατάσταση και εκμετάλλευση στο μίσθιο επιχειρήσεων αθλητικών δραστηριοτήτων πάσης φύσεως και υποστηρικτικών προς αυτές υπηρεσιών, καθώς και με σκοπό την ανάπτυξη δραστηριοτήτων της πρωτογενούς παραγωγής, που προϋποθέτουν ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, για διάρκεια μέχρι πενήντα (50) έτη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 610 του Αστικού Κώδικα. Η ανωτέρω σύμβαση απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος ή δικαίωμα Δημοσίου ή τρίτων, ενώ τα δικαιώματα και οι αμοιβές συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών και υποθηκοφυλάκων για τη σύμβαση και κάθε άλλη προς πραγμάτωση αυτής πράξη περιορίζονται στο 10% αυτών. Κάθε κτίριο και κάθε άλλη μόνιμη εγκατάσταση που θα πραγματοποιηθεί επί του μισθίου σύμφωνα με τη σύμβαση, περιέρχεται μετά τη λύση ή τη λήξη της σύμβασης στην κυριότητα του Δήμου, χωρίς υποχρέωση του Δήμου και χωρίς δικαίωμα του μισθωτή να τα αφαιρέσει, εκτός αν

συμφωνηθεί διαφορετικά. Με απόφασή του ο Υπουργός Εσωτερικών δύναται να καθορίζει προσθέτους όρους και προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων της παρούσας.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 8 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 192 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 55 ΤΟΥ Ν. 4277/14, ΦΕΚ-156 Α/1-8-14

## Επιχειρήσεις και Α.Ε. Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης

**Νόμος 3463/2006**

### Άρθρο 252

**Ορισμοί – διακρίσεις**

**(βλ. και ν. 3852/10 – Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ)**

**(βλ. Και άρθρο 107 Ν. 3852/10)**

1. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν να συνιστούν ή να συμμετέχουν σε επιχειρήσεις, οι οποίες καλούνται επιχειρήσεις Ο.Τ.Α., σύμφωνα με τις παρακάτω ειδικότερες ρυθμίσεις. Οι επιτρεπόμενες μορφές των επιχειρήσεων αυτών είναι οι εξής:

α. Δημοτικές ή κοινοτικές κοινωφελείς επιχειρήσεις. β. Ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α..

2. Δήμος ή Κοινότητα μπορεί να συνιστά δημοτικές ή κοινοτικές κοινωφελείς επιχειρήσεις, οι οποίες έχουν ως αντικείμενο την ανάπτυξη δραστηριοτήτων, συναφών με αντίστοιχου περιεχομένου αρμοδιότητες αυτών, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 254 παράγραφος 1.

3. Οι ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. συνιστώνται είτε μόνον από έναν ή περισσότερους Δήμους ή Κοινότητες είτε με Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ή και άλλους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή τρίτους, σύμφωνα με τις παρακάτω διακρίσεις. Οι εταιρείες αυτές λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

α. Οι ανώνυμες εταιρείες που συνιστώνται από περισσότερους Δήμους ή Κοινότητες είτε με Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ή και άλλους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης θεωρούνται επιχειρήσεις Ο.Τ.Α., εφόσον τα νομικά αυτά πρόσωπα διαθέτουν την πλειοψηφία του εταιρικού κεφαλαίου. Το υπόλοιπο εταιρικό κεφάλαιο μπορεί να κατέχεται από άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Στην εταιρεία της μορφής αυτής είναι δυνατή η συμμετοχή του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ..

β. Οι ανώνυμες εταιρείες, στο εταιρικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχουν μόνον Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού ή και άλλοι φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και έχουν ως αποκλειστικό αντικείμενο την επιστημονική και τεχνική υποστήριξη των Ο.Τ.Α. και των ενώσεών τους ή και της αποκεντρωμένης κρατικής διοίκησης, την προώθηση της επιχειρηματικής, οικονομικής και γενικότερα βιώσιμης ανάπτυξης του Δήμου ή της Κοινότητας, καθώς και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων προστασίας του περιβάλλοντος, τη συμμετοχή τους σε αντίστοιχα προγράμματα ή την εφαρμογή σχετικών πολιτικών σε διαδημοτικό ή σε ευρύτερο γεωγραφικό χώρο, αποτελούν αναπτυξιακές ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α..

Στην ανώνυμη εταιρεία αυτής της μορφής είναι δυνατή η συμμετοχή και φορέων του δημόσιου τομέα, συνεταιρισμών και ενώσεων αυτών, επιστημονικών φορέων, επιμελητηρίων, φορέων συλλογικών κοινωνικών ή οικονομικών συμφερόντων, καθώς και τραπεζών και πιστωτικών

ιδρυμάτων. Στην περίπτωση αυτή οι Ο.Τ.Α. και οι λοιποί φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης κατέχουν την πλειοψηφία του εταιρικού κεφαλαίου.

[Αρχή Τροποποίησης]

Αναπτυξιακές ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. θεωρούνται και εκείνες στις οποίες συμμετέχουν μόνο Τ.Ε.Δ.Κ. αντί των Ο.Τ.Α. α' βαθμού – ΠΡΟΣΘ. ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡ. 6 ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 252 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 6 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 25 ΤΟΥ Ν. 3613/07, ΦΕΚ-263 Α/23-11-07 [Τέλος Τροποποίησης]

**(Με την παρ. 3 του άρθρου 18 του Ν. 4019/11, ΦΕΚ-216 Α/30-9-11, ορίζεται ότι : “3. Εταίροι των Αναπτυξιακών Συμπράξεων μπορεί να είναι: α) τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, β) οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού και οι κοινωφελείς επιχειρήσεις τους, γ) οι δημόσιοι οργανισμοί και επιχειρήσεις, δ) οι αναπτυξιακές ανώνυμες εταιρείες του άρθρου 194 του ν. 3852/2010 (Α' 87) και της περίπτωσης β' της παρ. 3 του άρθρου 252 του ν. 3463/2006 (Α' 114), ε) τα νομικά πρόσωπα**

ιδιωτικού δικαίου κερδοσκοπικού ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και στ) οι συνδικαλιστικές οργανώσεις εργοδοτών και εργαζομένων. Οι υπό στοιχεία α', β' και γ' φορείς δεν δύναται να ορισθούν συντονιστές εταίροι των Συμπράξεων.

Οι Αναπτυξιακές Συμπράξεις δεν μπορούν να αποτελούνται από λιγότερους των τριών εταίρων, επί ποινή απαραδέκτου, άλλως δεν μπορούν να καταστούν δικαιούχοι κατά την έννοια της παραγράφου 1").

γ. 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.

4. Επιχειρήσεις Ο.Τ.Α. που συνιστώνται βάσει ειδικών διατάξεων νόμου, οι οποίες διέπουν την οργάνωση και λειτουργία τους, αποτελούν αντίστοιχες επιχειρήσεις Ο.Τ.Α. ειδικού σκοπού.

5. Οι επιχειρήσεις των προηγούμενων παραγράφων αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου.

6. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες δεν επιτρέπεται να συνιστούν ή συμμετέχουν σε καμία άλλη εταιρεία ή κοινοπραξία οποιασδήποτε μορφής, πέραν αυτών που περιλαμβάνονται στο παρόν άρθρο. Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει για τη συμμετοχή τους σε ανώνυμη εταιρεία, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 265 παρ. 2 του παρόντος, ή σε άλλα εταιρικά σχήματα, τα οποία ειδικοί κανόνες προβλέπουν για την εφαρμογή εθνικών ή κοινοτικών προγραμμάτων.

[Αρχή Τροποποίησης]

7. Ιδρύματα και λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου των Δήμων και Κοινοτήτων δεν επιτρέπεται να συνιστούν οποιασδήποτε μορφής επιχείρηση ή να συμμετέχουν σε αυτές – ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 252 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 18 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 20 ΤΟΥ Ν. 3731/08, ΦΕΚ-263 Α/23-12-08 [Τέλος Τροποποίησης]

8. Η ευθύνη Δήμου ή Κοινότητας που συμμετέχει σε επιχείρηση Ο.Τ.Α. περιορίζεται κατά το τμήμα της συμμετοχής του στο κεφάλαιο της επιχείρησης.

9. Ως φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης του παρόντος μέρους νοούνται η Κ.Ε.Δ.Κ.Ε., η Ε.Ν.Α.Ε., οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων, οι Σύνδεσμοι και οι ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α..

(Με την παρ. 4 του άρθρου 51 του Ν. 3905/10, ΦΕΚ-219 Α/23-12-10, ορίζεται ότι : “Δημοτικές επιχειρήσεις με ειδικό σκοπό τη λειτουργία ραδιοφωνικού ή τηλεοπτικού σταθμού εξακολουθούν να λειτουργούν με το υφιστάμενο νομικό καθεστώς που τις διέπει μέχρι 30.6.2011”).

**(βλ. Και άρθρο 11 Ν. 4071/12 : Δημοτικές επιχειρήσεις με ειδικό σκοπό τη λειτουργία ραδιοφωνικού ή τηλεοπτικού σταθμού).**

(Με την παρ. 2 του άρθρου 16 του Ν. 4147/13, ορίζεται ότι : “2. Αποφάσεις που αφορούν στη σύσταση, τροποποίηση, συγχώνευση, λύση ή κατάργηση δημοτικών κοινωφελών επιχειρήσεων και δημοτικών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 226-270 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/ 2006). Οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίνονται με πράξη του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως”).

## **Άρθρο 253**

### **Κανόνες σύστασης**

**(βλ. και ν. 3852/10 – Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ)**

1. Η σύσταση ή η συμμετοχή σε επιχείρηση οποιασδήποτε μορφής γίνεται μετά από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του. Στην απόφαση αυτή καθορίζονται η επωνυμία, η κατηγορία, ο σκοπός, η διάρκεια, η έδρα της επιχείρησης, το κεφάλαιο, η διοίκηση, οι πόροι και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο κατά την κρίση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

2. Της ανωτέρω απόφασεως προηγείται η εκπόνηση σχετικής οικονομοτεχνικής μελέτης βιωσιμότητας. Η ίδια υποχρέωση υφίσταται και σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου ή της εισφοράς του Ο.Τ.Α. στην επιχείρηση.

3. Η εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που εισφέρονται από Δήμο ή Κοινότητα σε επιχείρηση Ο.Τ.Α. ενεργείται από την επιτροπή του άρθρου 9 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει. Οι εκθέσεις εκτίμησης δημοσιεύονται στο Τεύχος Β' της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

4. Στις αποφάσεις των Ο.Τ.Α. ή των φορέων Τοπικής Αυτοδιοίκησης για τη σύσταση ή συμμετοχή σε επιχείρηση Ο.Τ.Α. περιλαμβάνεται η ειδικότερη κατηγορία επιχείρησης, στην οποία αυτή εντάσσεται, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 252. Η αναφορά της ιδιαίτερης κατηγορίας επιχείρησης γίνεται υποχρεωτικά και στο καταστατικό αυτής, καθώς επίσης και σε όλα τα έγγραφα που η επιχείρηση απευθύνει προς τρίτους.

5. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, μετά από γνώμη της Κ.Ε.Δ.Κ.Ε., είναι δυνατόν να καθορίζονται ειδικότεροι όροι ή προϋποθέσεις που αφορούν το περιεχόμενο της απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για σύσταση ή για συμμετοχή σε επιχείρηση, τα αναγκαία στοιχεία της οικονομοτεχνικής μελέτης, η διαδικασία ελέγχου αυτής, καθώς και κάθε άλλο ειδικό ζήτημα αναγκαίο για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

**(Με την παρ. 2 του άρθρου 16 του Ν. 4147/13, ορίζεται ότι :** "2. Αποφάσεις που αφορούν στη σύσταση, τροποποίηση, συγχώνευση, λύση ή κατάργηση δημοτικών κοινωφελών επιχειρήσεων και δημοτικών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 226-270 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/ 2006). Οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίνονται με πράξη του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως").

## **ΑΝΩΝΥΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ Ο.Τ.Α.**

### **Άρθρο 265**

#### **Σύσταση – Λειτουργία**

(βλ. άρθρο 34 Ν. 3614/07, ΦΕΚ-267 Α/3-12-07).

(βλ. και ν. 3852/10 – Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ)

1. Δήμοι ή Κοινότητες, μόνοι ή με Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ή και άλλους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή τρίτους, δύνανται να συνιστούν ανώνυμες εταιρείες, οι οποίες λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις της εμπορικής και φορολογικής νομοθεσίας και τις ειδικότερες ρυθμίσεις των επόμενων παραγράφων.

α. Οι Δήμοι, οι Κοινότητες, οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις και οι λοιποί φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης διατηρούν πάντοτε κοινές μη προνομιούχες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν

αθροιστικά την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου. Κατά το υπόλοιπο μπορεί να συμμετέχουν το Δημόσιο και φυσικά ή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

β. Όλες οι μετοχές είναι ονομαστικές και δεν εισάγονται στο Χρηματιστήριο Αξιών. Οι κοινές μετοχές είναι δεσμευμένες ονομαστικές, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 3 του κ.ν. 2190/1920, και οι προνομιούχες χωρίς δικαίωμα ψήφου.

γ. Αν η επιχείρηση λυθεί, οι Ο.Τ.Α. που συμμετέχουν σε αυτή έχουν δικαίωμα προτίμησης για την αγορά της εκποιούμενης περιουσίας.

2. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες επιτρέπεται να συμμετέχουν σε άλλες ανώνυμες εταιρείες πέραν αυτών του παρόντος άρθρου. Προς τούτο απαιτείται απόφαση του οικείου συμβουλίου με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες και οι ανώνυμες εταιρίες της παραγράφου 1 δεν επιτρέπεται να συμμετέχουν σε ποδοσφαιρικές, τραπεζικές και ασφαλιστικές ανώνυμες εταιρίες.

3. Οι ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου δεν επιχορηγούνται άμεσα ή έμμεσα από Ο.Τ.Α.. Κατ' εξαίρεση, είναι επιτρεπτή η επιχορήγηση από Ο.Τ.Α. νησιωτικών περιοχών ανώνυμης εταιρείας ή ναυτικής εταιρείας του ν. 959/1979, που αυτοί έχουν συστήσει ή συμμετέχουν

κατά πλειοψηφία στο εταιρικό τους κεφάλαιο για τη διεξαγωγή θαλάσσιων συγκοινωνιών και μεταφορών, καθώς επίσης και στις περιπτώσεις για τις οποίες υφίσταται ειδική νομοθετική ρύθμιση.

[Αρχή Τροποποίησης]

4. Οι ανώνυμες εταιρείες ΟΤΑ, με εξαίρεση τις αναπτυξιακές ανώνυμες εταιρείες, τα Δημοτικά Περιφερειακά Θέατρα (ΔΗ.ΠΕ.ΘΕ.), τα δημοτικά και του διαδημοτικού χαρακτήρα θέατρα που έχουν τη μορφή ανώνυμης εταιρείας δεν συμμετέχουν σε προγραμματικές συμβάσεις - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 265 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 21 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 20 ΤΟΥ Ν. 3731/08, ΦΕΚ-263 Α/23-12-08 [Τέλος Τροποποίησης]

5. 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.

6. Το προσωπικό των ανωνύμων εταιρειών Ο.Τ.Α. προσλαμβάνεται σύμφωνα με τις ρυθμίσεις προεδρικού διατάγματος, το οποίο εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών και Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας και μετά από γνώμη της Κ.Ε.Δ.Κ.Ε., η οποία παρέχεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός αφότου ζητηθεί.

**(Με την παρ. 4 του άρθρου 18 του Ν. 3731/08, ΦΕΚ-263 Α/23-12-08, ορίζεται ότι : «Μέχρι την έκδοση του προβλεπόμενου από τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 265 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114 Α) προεδρικού διατάγματος, για την πρόσληψη προσωπικού των ανωνύμων εταιρειών των ΟΤΑ εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 3429/2005 (ΦΕΚ 314 Α)»**

[Αρχή Τροποποίησης]7. Η σύναψη συμβάσεων ανάθεσης έργων, προμηθειών, μελετών και υπηρεσιών από τις ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. διενεργείται βάσει κανονισμού, ο οποίος καταρτίζεται από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας. [Αρχή Τροποποίησης]«Σε αυτόν περιλαμβάνονται ρυθμίσεις σχετικές με τα αρμόδια όργανα της εταιρείας, τις προϋποθέσεις και τους όρους ανάθεσης ανάλογα με την εφαρμοζόμενη διαδικασία (ανοικτός, κλειστός διαγωνισμός, ανάθεση με διαπραγμάτευση) τα κριτήρια, τη διαδικασία αξιολόγησης και επιλογής και την εκτέλεση των συμβάσεων, ούτως ώστε να εξασφαλίζονται οι αρχές της διαφάνειας και αντικειμενικότητας, όπως αυτές συνάγονται από την ισχύουσα νομοθεσία.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 265 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 8 ΤΟΥ Ν. 4257/14, ΦΕΚ-93 Α/14-4-14

Για τις αναθέσεις της παραγράφου αυτής, των οποίων ο προϋπολογισμός υπερβαίνει τα όρια που προβλέπουν οι αντίστοιχες ευρωπαϊκές οδηγίες, εφαρμόζονται οι διατάξεις αυτών. - ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ Η ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 265 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1(Α26) ΤΟΥ ΑΡΘ. 199 ΤΟΥ Ν. 4281/14, ΦΕΚ-160 Α/8-8-14 - **(Με την παρ.1 του άρθρου 201 του Ν. 4281/14, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 37 του Ν. 4320/15, ορίζεται ότι :“1. Η ισχύς των διατάξεων του Μέρους Β' (άρθρα 14 έως και 201 ν. 4281/14 ) αρχίζει από την 31 Δεκεμβρίου 2015, εκτός αν ορίζεται άλλως στις επιμέρους διατάξεις αυτού”**

8. Οι ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α. συγχωνεύονται, διασπώνται ή λύονται σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Λύονται υποχρεωτικώς, αν για τρεις συνεχείς εταιρικές χρήσεις μετά διετία από την ίδρυσή τους είναι ζημιολόγες ή, αν για ισάριθμες φορές εντός δεκαετίας τα ίδια αυτών κεφάλαια, όπως προσδιορίζονται στο υπόδειγμα ισολογισμού που προβλέπεται από το άρθρο 42γ του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει, γίνουν κατώτερα του πενήντα τοις εκατό (50%) του μετοχικού κεφαλαίου.

Στην περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 47 του κ.ν. 2190/1920, τυχόν αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου που καταβάλλεται από τους Ο.Τ.Α. δεν μπορεί να υπερβαίνει ποσοστό μεγαλύτερο του ενός δεύτερου (1/2) αυτού.

**(Με την παρ. 16 του άρθρου 10 του Ν. 4071/12, ΦΕΚ-85 Α/11-4-12, ορίζεται ότι : “16. Για τις ανώνυμες εταιρείες ΟΤΑ που συμμετέχουν σε κοινοπραξίες εκμεταλλεύσεως Καζίνο η εφαρμογή των διατάξεων του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 8 του άρθρου 265 του ν. 3463/2006 αναστέλλεται για τρία έτη”**



**(Με την περ. 5 της υποπαρ. Γ1 του Ν. 4093/12, ορίζεται ότι :** “5. Από 1.1.2013, οι αποδοχές, οι αποζημιώσεις, τα έξοδα παράστασης και οι πάσης φύσεως αμοιβές των Διοικητών, Υποδιοικητών, των Προέδρων, Αντιπροέδρων, Διευθυνόντων Συμβούλων, καθώς και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου των Ιδρυμάτων και των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου των Δήμων και των Περιφερειών, καθώς και των Νομικών Προσώπων Ιδιωτικού Δικαίου αυτών, συμπεριλαμβανομένων των Συνδέσμων των Ο.Τ.Α., αλλά και των ανωνύμων εταιρειών, στις οποίες οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης κατέχουν ποσοστό πάνω από το 50% του μετοχικού κεφαλαίου, μειώνονται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%)”).

**(Με την παρ. 2 του άρθρου 16 του Ν. 4147/13, ορίζεται ότι :** “2. Αποφάσεις που αφορούν στη σύσταση, τροποποίηση, συγχώνευση, λύση ή κατάργηση δημοτικών κοινωφελών επιχειρήσεων και δημοτικών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 226-270 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/ 2006). Οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίνονται με πράξη του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως”).

### **Άρθρο 266**

#### **Δημοτικές και κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες (βλ. και ν. 3852/10 – Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ)**

1. Για την αξιοποίηση της δημοτικής ή κοινοτικής ακίνητης περιουσίας ή για την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων είναι δυνατή η σύσταση ανώνυμης εταιρείας μόνο από ένα Δήμο ή μία Κοινότητα, οι οποίοι και εισφέρουν το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου.

2. Οι δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες διοικούνται από διοικητικό συμβούλιο, τα μέλη του οποίου μαζί με τους αναπληρωτές τους ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο. Τα οριζόμενα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, που είναι αιρετοί εκπρόσωποι του Δήμου ή της Κοινότητας, δεν πρέπει να υπερβαίνουν το ένα τρίτο (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του διοικητικού συμβουλίου, εκ των οποίων τουλάχιστον ένα εξ αυτών προέρχεται από τη μειοψηφία.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας δεν μπορεί να είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου προερχόμενο από τους αιρετούς εκπροσώπους του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Για την πρόσληψη Γενικού Διευθυντή, εφόσον δεν έχει οριστεί Διευθύνων Σύμβουλος, ισχύουν κατ’ αναλογία οι ρυθμίσεις του άρθρου 255 παράγραφος 4 του παρόντος.

3. Στην εταιρεία αυτής της μορφής είναι δυνατή η συμμετοχή του Δημοσίου ή άλλων φυσικών ή νομικών προσώπων από εκείνα που ορίζονται στο άρθρο 252 παράγραφος 3α του παρόντος, εφαρμοζομένων στην περίπτωση αυτή των διατάξεων για τις ανώνυμες εταιρείες Ο.Τ.Α..

4. Η πρόσληψη προσωπικού, η σύναψη συμβάσεων μίσθωσης έργου, καθώς και η σύναψη συμβάσεων ανάθεσης έργων, προμηθειών, μελετών και υπηρεσιών από τις δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες διενεργούνται βάσει των αντίστοιχων κανόνων που ισχύουν για τις δημοτικές ή κοινοτικές κοινωφελείς επιχειρήσεις.

5. Κατά τα λοιπά, οι εταιρείες του άρθρου αυτού διέπονται από τις ρυθμίσεις των ανωνύμων εταιρειών Ο.Τ.Α. και τον κ.ν. 2190/1920.

**(Με την παρ. 7 του άρθρου 10 του Ν. 4071/12, ΦΕΚ-85 Α/11-4-12, ορίζεται ότι :** “7. Με απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων καθορίζεται η διαδικασία και τα απαραίτητα δικαιολογητικά για τον προληπτικό έλεγχο των δαπανών των κοινωφελών επιχειρήσεων, των επιχειρήσεων ύδρευσης αποχέτευσης και των δημοτικών ανωνύμων εταιρειών του άρθρου 266 του ν. 3463/2006 (Α’ 114), από το Ελεγκτικό Συνέδριο. Οι φορείς της παρούσας παραγράφου υποβάλλουν για προληπτικό έλεγχο χρηματικά εντάλματα για ποσά ύψους 5.000 ευρώ και άνω, εφαρμοζομένου του π.δ.136/2011”).

**(Με το άρθρο 33 του ν. 4129/13, ΦΕΚ-52 Α/28-2-13, ορίζεται ότι :** “1. Οι δαπάνες των δήμων, των περιφερειών, των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, καθώς και των κοινωφελών επιχειρήσεων, των επιχειρήσεων ύδρευσης αποχέτευσης και των δημοτικών ανωνύμων εταιρειών του

άρθρου 266 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006, Α' 114), ανεξαρτήτως πληθυσμού, εξαιρουμένων των σχολικών επιτροπών, υπάγονται στον προληπτικό έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις 1 έως 3 του άρθρου 169 του ίδιου ως άνω Κώδικα.... βλ. Και επ. Παρ. Άρθρου 33 ν. 4129/13).

**(Με την παρ. 2 του άρθρου 16 του Ν. 4147/13, ορίζεται ότι :** “2. Αποφάσεις που αφορούν στη σύσταση, τροποποίηση, συγχώνευση, λύση ή κατάργηση δημοτικών κοινωφελών επιχειρήσεων και δημοτικών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 226-270 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/ 2006). Οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίνονται με πράξη του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως”).

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**

Ερωτηματολόγιο Διαγνωστικής Έρευνας Αγοράς για το Έργο:

**«ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΟΥ ΠΑΛΑΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΤΩΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΡΧΑΙΟ  
ΛΙΜΑΝΙ ΚΟΡΙΝΘΟΥ»**



**25/06/2013**

## Ερωτηματολόγιο Διαγνωστικής Έρευνας Αγοράς

Ο Δήμος Κορινθίων, προωθεί το έργο της ανάπλασης των κτιριακών εγκαταστάσεων των εγκαταλελειμμένων σφαγείων στο δυτικό παραλιακό μέτωπο της Κορίνθου.

Το υπό προώθηση έργο, εντάσσεται στους στόχους του Δήμου Κορινθίων για την αναβάθμιση του πολιτιστικού περιβάλλοντος στο πλαίσιο του αναπτυξιακού σχεδιασμού του. Η προτεινόμενη αξιοποίηση του χώρου περιλαμβάνει τη δημιουργία ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΙΘΟΥΣΑΣ ΠΟΛΥΧΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ-ΠΡΟΒΟΛΩΝ , ΑΚΟΜΗ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΑΙΘΟΥΣΑ ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΩΝ , MAGAZZINO ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ , ΚΟΥΖΙΝΕΣ, BAR, ΧΩΡΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΧΩΡΟΥΣ ΑΝΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΙΘΟΥΣΑΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ –ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ, ενώ μέσω της διαδικασίας ανταγωνιστικού διαλόγου θα επιδιωχθεί και η προσθήκη τυχόν επιπλέον χρήσεων. Ο Ανάδοχος που θα επιλεγεί μέσω διαγωνιστικής διαδικασίας θα αναλάβει τη μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση και συντήρηση των εγκαταστάσεων.

Για την επιλογή του Αναδόχου, ο Δήμος Κορινθίων, σε συνέχεια ολοκλήρωσης της παρούσας έρευνας αγοράς θα δημοσιεύσει Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για μίσθωση του ακινήτου, μέσω της οποίας θα επιλεγεί και ο τελικός Ανάδοχος, ο οποίος θα κληθεί και να οριστικοποιήσει και το σχήμα χρηματοδότησης με δυνατότητα χρήσης και πόρων του JESSICA. Η διάρκεια της μίσθωσης αναμένεται να είναι περίπου 20 έτη, μη συμπεριλαμβανομένης της κατασκευαστικής περιόδου. Αντίστοιχα, ο προϋπολογισμός για την κατασκευή του έργου εκτιμάται σε περίπου € 1.000.000.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Δήμος Κορινθίων διεξάγει την παρούσα διαδικασία διερεύνησης των απόψεων πιθανών συμμετεχόντων φορέων του ιδιωτικού τομέα (Διαγνωστική Έρευνα Αγοράς), η οποία θα διαρκέσει μέχρι την 31 ΙΟΥΛΙΟΥ 2013. Ο σκοπός του παρόντος Ερωτηματολογίου είναι να δώσει τη δυνατότητα σε ενδιαφερόμενους φορείς να διατυπώσουν εγγράφως τις θέσεις και απόψεις τους σε ό,τι αφορά στο Έργο αυτό.

## Οδηγίες Συμπλήρωσης και Υποβολής του Ερωτηματολογίου

1. Οι ενδιαφερόμενοι φορείς που επιθυμούν να ανταποκριθούν στο παρόν Ερωτηματολόγιο, παρακαλούνται να απαντήσουν στις ερωτήσεις του Α' Μέρους και να συμπληρώσουν τα πληροφοριακά στοιχεία του Β' Μέρους. Οι ενδιαφερόμενοι δεν απαιτείται να απαντήσουν στο σύνολο των ερωτημάτων που τίθενται στο Α' Μέρος.
2. Προκειμένου για ερωτήσεις με απαντήσεις επί βαθμολογημένης κλίμακας, η απάντηση να δίδεται με (V) στο αντίστοιχο πεδίο.
3. Οι ενδιαφερόμενοι φορείς που επιθυμούν να τοποθετηθούν σε ένα ή περισσότερα θέματα που αφορούν στο Έργο αλλά δεν περιλαμβάνονται στο παρόν Ερωτηματολόγιο, μπορούν να συμπληρώσουν τις απόψεις τους επί των θεμάτων αυτών στο κεφάλαιο 5 του Μέρους Α' του Ερωτηματολογίου.
4. Τα συμπληρωμένα ερωτηματολόγια θα πρέπει να αποσταλούν (σε ηλεκτρονική μορφή ή/και με φαξ) στον Δήμο Κορινθίων (e-mail: sfageia@korinthos.gr φαξ: 2741027592, υπ' όψιν Προϊσταμένου Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών, Σπύρου Περόγαμβρου). Ως τελική ημερομηνία αποστολής των απαντήσεων ορίζεται η 15/07/2013.

Μέρος Α'

**1. ΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑ / ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΕΡΓΟΥ**

**1.1 Θα σας ενδιέφερε η συμμετοχή σας στο διαγωνισμό για την ανάδειξη Αναδόχου στο συγκεκριμένο Έργο;**

<i>1. Παντελής Έλλειψη ενδιαφέροντος</i>	<i>2. Λίγο ενδιαφέρον</i>	<i>3. Μέτριο ενδιαφέρον</i>	<i>4. Σημαντικό ενδιαφέρον</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.2 Εάν επιλέξατε μεταξύ των (1) και (2), παρακαλείσθε όπως παραθέσετε:

- (α) τους λόγους της μη συμμετοχής σας και
- (β) τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες θα είχατε αυξημένο ενδιαφέρον συμμετοχής στο διαγωνισμό.

**1.3 Θα μπορούσε στο αντικείμενο του έργου να συμπεριλαμβάνονται και άλλες χρήσεις ή υπηρεσίες από αυτές που περιγράφονται στο Παράρτημα, οι οποίες θα αναληφθούν από τον Ανάδοχο του Έργου και, εάν ναι, ποιες θεωρείτε ότι είναι αυτές;**

1.4 Θεωρείτε το Έργο ελκυστικό από επενδυτικής άποψης σε σχέση με το μέγεθός του;

<i>1. Καθόλου</i>	<i>2. Λίγο</i>	<i>3. Μέτρια</i>	<i>4. Αρκετά</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.5 Έχετε εμπειρία από αντίστοιχες μορφές Συμπράξεων;

<i>1. Καθόλου</i>	<i>2. Λίγο</i>	<i>3. Μέτρια</i>	<i>4. Αρκετά</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.6 Εάν επιλέξατε μεταξύ των (3) και (4), ποιοι θεωρείτε ότι είναι οι κυριότεροι παράγοντες για την επιτυχία μιας Σύμπραξης; Παρακαλείσθε όπως παραθέσετε τους κυριότερους παράγοντες κατά σειρά προτεραιότητας.

.....  
.....

1.7 Θεωρείτε ότι έχετε τη δυνατότητα να αντιμετωπίσετε έργα Σύμπραξης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα;

1. Καθόλου	2. Λίγο	3. Μέτρια	4. Αρκετά
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.8 Ποια θεωρείται ως ενδεδειγμένη διάρκεια της σύμβασης (συμπεριλαμβανομένης της κατασκευαστικής περιόδου);

..... χρόνια

## 2. ΤΕΧΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

2.1 Θεωρείτε ότι ενδεικτική περίοδος 15 μηνών (κατασκευαστική περίοδος) είναι επαρκής χρόνος για την ολοκλήρωση των μελετών και των κατασκευών για το σύνολο των υποδομών, όπως αυτές περιγράφονται στο Παράρτημα;

1. Παντελώς ανεπαρκής	2. Ανεπαρκής	3. Αποδεκτός χρόνος	4. Επαρκής χρόνος
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.2 Ποιες πρόσθετες υποδομές / χρήσεις θεωρείται σκόπιμο να ενταχθούν στα πλαίσια του έργου (συμπληρώστε τον πίνακα);

Υποδομές/ Χρήσεις

Πιστεύετε ότι κάποιες από τις αναφερόμενες χρήσεις δεν θα πρέπει να ενταχθούν στο έργο;

2.2 Ποιες υπηρεσίες θα θεωρούσατε σκόπιμο να αναλάβει ο Ανάδοχος (συμπληρώστε τον πίνακα)

Υπηρεσίες



### 3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΈΡΓΟΥ

- 3.1 Αναφέρατε συγκεκριμένες προτάσεις που θα εκτιμούσατε σε αυτή τη φάση του Έργου ότι θα ενίσχυαν την οικονομική αποδοτικότητα του Έργου:
- 3.2 Θεωρείτε ότι είναι δυσχερής η διασφάλιση χρηματοδοτικής υποστήριξης (πλην JESSICA) από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στη φάση υποβολής οικονομικών προσφορών;

1. Καθόλου	2. Λίγο	3. Μέτρια	4. Αρκετά
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 3.3 Ποία θεωρείτε ότι είναι η βέλτιστη σχέση κατανομής των κεφαλαίων με στόχο την εξασφάλιση της χρηματοδότησης για το Έργο;

Πηγές Χρηματοδότησης	% επί του συνολικού κόστους
Χρηματοδότηση από ΤΑΑ	
Ίδια Κεφάλαια	
Μετρητά	
Εισφορά σε είδος	
Τραπεζικός δανεισμός	
<b>Σύνολο</b>	<b>100%</b>

- 3.4 Ποία θεωρείται ότι είναι η μέγιστη δυνατή διάρκεια των δανείων, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ισχύοντα δεδομένα της τραπεζικής αγοράς και τη διάρκεια της συμβάσεως σύμπραξης;

Πηγές Χρηματοδότησης	Μέγιστη διάρκεια
Χρηματοδότηση από ΤΑΑ	10
Τραπεζικός δανεισμός	10

### 4. ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

- 4.1 Παρακαλείσθε όπως παραθέσετε τυχόν απόψεις και προτάσεις σας σε θέματα που δεν περιλαμβάνονται στις ανωτέρω ερωτήσεις και αντίστοιχες θεματικές ενότητες ή σε ειδικότερα θέματα που συνδέονται με το Έργο (ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που αφορούν στο Έργο και αντιμετώπιση αυτών).

## Μέρος Β'

### Στοιχεία Φορέα:

ΤΙΤΛΟΣ ΦΟΡΕΑ:	ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:	ΕΡΜΟΥ 39, ΚΟΡΙΝΘΟΣ 20100
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ:	ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΠΕΡΟΓΑΜΒΡΟΣ
E-mail:	<a href="mailto:SFAGEIA@KORINTHOS.GR">SFAGEIA@KORINTHOS.GR</a>
ΤΗΛΕΦΩΝΟ:	27413-61000, 2741361028, 2741361032
FAX:	27410-27592

Παρακαλούμε να συμπληρωθούν το πεδίο ή τα πεδία που αντιστοιχούν στον Φορέα:

ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ	
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΣ	
ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (FACILITY MANAGER)	
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	
ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ / ΤΡΑΠΕΖΑ	
Άλλος (ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ / ΝΟΜΙΚΟΣ / ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ)	
ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης Α.Ε., *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

Στοιχεία ακίνητης περιουσίας Δήμου Κορινθίων & Διάθεση προμελέτης για το ακίνητο αξιοποίησης από Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Κορινθίων.

## ΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ – ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

Γκέκα Ράλλη, Μήτσου Κατερίνα, (2008), *Η Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ*, (online), Διαθέσιμο στην από: <http://www.kedke.gr/uploads/s55-59.pdf> (Πρόσβαση 3 Μαρτίου 2015)

Ιστορικά στοιχεία Δήμου Κορινθίων, Διαθέσιμο στην από: <http://www.korinthos.gr/el/ΟΔημος/tabid/105/Default.aspx> (Πρόσβαση 13 Φεβρουαρίου 2015)