



Τμήμα Πολιτικής Επιστήμης και Διεθνών Σχέσεων - Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου

Τμήμα Οικονομικών Επιστημών - Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης

Τμήμα Οικονομικών Επιστημών - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων - Πανεπιστήμιο Πειραιά

Διαπανεπιστημιακό Διατμηματικό

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

«Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη και Αυτοδιοίκηση»

***« Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας ΟΤΑ – Η περίπτωση της
Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου »***

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΠΕΡΟΓΑΜΒΡΟΣ

Κόρινθος, Σεπτέμβριος 2018



Department of Political Studies and International Relations - University of Peloponnese

Department of Economics - Democritus University of Thrace

Department of Economics - Aristotle University of Thessaloniki

Department of Business Administration - University of Piraeus

Interuniversity Interdepartmental

Master Program in

«Local and Regional Government and Development»

**«The exploitation of real estate OTA - The case of the Municipal
Market of Corinth»**

SPYRIDON PEROGAMVROS

Corinth, September 2018

Ευχαριστίες

Στο σημείο αυτό θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους βοήθησαν και συνέβαλλαν στην ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας, ιδιαίτερα τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. **Γεώργιο Γαλανό**, και φυσικά όλους τους καθηγητές του Διατμηματικού Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών για την Τοπική Αυτοδιοίκηση «Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη και Αυτοδιοίκηση» για όλες τις γνώσεις που μου πρόσφεραν “απλόχερα” κατά την διάρκεια των μαθημάτων.

Τέλος, ένα μεγάλο ευχαριστώ στους “δικούς μου ανθρώπους” για την πλήρη υποστήριξη (κατανόηση και υπομονή) στην θέλησή μου για να τελειώσω τις μεταπτυχιακές αυτές σπουδές.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ευχαριστίες	i
Περιεχόμενα	ii
Περίληψη (Ελληνικά)	v
Περίληψη (Αγγλικά)	vi
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 - ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1. Καταγραφή του Προβλήματος.....	2
1.2. Μεθοδολογία - Σκοπός της Εργασίας.....	4
1.3. Δομή της εργασίας.....	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 - ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	6
2.1. Η σπουδαιότητα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκηση	6
2.2. Οι οικονομικοί Πόροι των Ο.Τ.Α. σε διάφορες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.....	9
2.2.1. Αυστρία.....	9
2.2.2. Βέλγιο	10
2.2.3. Δανία.....	11
2.2.4. Γαλλία.....	11
2.2.5. Γερμανία	12
2.2.6. Ιταλία	13
2.2.7. Ολλανδία.....	14
2.3. Συγκρίσεις - Συμπεράσματα	15
2.4. Οι πηγές των εσόδων έσοδα των Ο.Τ.Α. στην Ελλάδα	16
2.4.1. Έσοδα Δήμων και Περιφερειών	17
2.4.2. Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι (Κ.Α.Π.)	18
2.4.2.1. Δήμων	18
2.4.2.2. Περιφερειών.....	19
2.5. Η περιουσία της Ελληνικής Τοπικής Αυτοδιοίκησης.....	20
2.5.1. Ακίνητη Περιουσία Δήμων.....	20
2.5.2. Δημόσια (Δημοτική) Περιουσία	20

2.5.3. Κοινόχρηστα πράγματα	21
2.5.4. Ακινήτα ή κινητά πράγματα για την εξυπηρέτηση Δημοτικών σκοπών	21
2.6. Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 - Η Διαχείριση της Ακίνητης Δημοτικής Περιουσίας.....	22
3.1. Οι στόχοι διαχείρισης της ακίνητης Δημοτικής περιουσίας.....	23
3.2. Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α.....	24
3.3. Κατηγορίες Δημοτικής ακίνητης περιουσίας	28
3.4. Διαχείριση εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας Τοπικής Αυτοδιοίκησης.....	29
3.4.1. Κινητή περιουσία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.....	30
3.4.2. Καταγραφή περιουσίας Δήμων & Περιφερειών.....	30
3.4.3. Τα έσοδα από φορολογία.....	31
3.4.4. Φόροι, Τέλη, Δικαιώματα ή Εισφορές.....	32
3.4.5. Αντικειμενικός προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων.....	35
3.4.6. Ακίνητα τρίτων	36
3.4.7. Απογραφή και Αποτίμηση των Σχολών – Σχολικής Περιουσίας	36
3.5. Σημαντικές οικονομικές διαστάσεις από την διαχείριση ακινήτων.....	38
3.5.1. Η συμβολή του Στρατηγικού και Επιχειρησιακού προγραμματισμού στην Διαχείριση Ακινήτων.....	39
3.6. Η μείωση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας	43
3.7. Προτάσεις για την αποτελεσματικότερη και αποδοτικότερη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α.....	44
3.8. Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.)	47
3.8.1. Πεδία Εφαρμογής Σ.Δ.Ι.Τ.....	51
3.8.2. Μορφές Συμπράξεων Σ.Δ.Ι.Τ.	52
3.8.3. Οι τυπολογίες συμβάσεων Σ.Δ.Ι.Τ. είναι πολλές και προσαρμόζονται ανάλογα με το έργο.....	53
3.9. Παραδείγματα Εργων των Ο.Τ.Α. με Σ.Δ.Ι.Τ. στην Ελλάδα	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 - Μελέτη Περίπτωσης: Η Δημοτική Αγορά της Κορίνθου	59
4.1. Εισαγωγή	59

4.2. Ο Δήμος Κορίνθου	59
4.3. Βασικά στοιχεία του ακινήτου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου	60
4.4. Σύντομα ιστορικά στοιχεία της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου	63
4.5. Η σημερινή κατάσταση της Δημοτικής Αγοράς.....	65
4.5.1. Γενική άποψη και καταγραφή προβλημάτων	65
4.5.2. Χρησιμότητες και λειτουργίες εντός της Δημοτικής Αγοράς μέχρι το 2009	69
4.5.3. Σημερινές χρησιμότητες και λειτουργίες εντός της Δημοτικής Αγοράς	74
4.6. Διαχείριση και αξιοποίηση του Ακινήτου της Δημοτικής Αγοράς	75
4.6.1. Σημασία του Ακινήτου της Δημοτικής Αγοράς.....	75
4.6.2. Προτάσεις Αξιοποίησης της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου	77
4.6.2.1. Πρόταση 1.....	77
4.6.2.2. Πρόταση 2.....	78
4.6.2.3. Πρόταση 3.....	84
4.6.2.4. Πρόταση 4.....	89
4.6.2.4.1. Κόστος Επένδυσης και οικονομικές Αποδόσεις.....	99
4.6.2.4.2. Οφέλη της αναβάθμισης του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς.....	100
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	101
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	a
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ	b
ΑΝΑΦΟΡΕΣ – ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ (Ελληνική)	e
ΑΝΑΦΟΡΕΣ – ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ (Ξενόγλωσση)	j
ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ	k

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία μελετά το θέμα της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Η Δημοτική Ακίνητη Περιουσία θεωρείται ένα περιουσιακό στοιχείο, που αποτελεί ένα συνδυασμό μετρήσιμων και δύσκολων να μετρηθούν ανταποδόσεων (συμπεριλαμβανομένων και των κοινωνικών παροχών) και όχι ένα δημόσιο αγαθό .

Μέσα από την βιβλιογραφική ανασκόπηση οι οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην Ελλάδα αλλά και στο Εξωτερικό, στην προσπάθειά τους να διαχειριστούν την δύσκολη κατάσταση της εαυτή, οι Ο.Τ.Α. υιοθέτησαν μια σειρά από μέτρα που αντιμετώπιζαν τη δημόσια ακίνητη περιουσία ως παραγωγικό περιουσιακό στοιχείο ή τουλάχιστον ως ένα ουδέτερο, αναφορικά με το κόστος, περιουσιακό στοιχείο.

Κατά συνέπεια, πολλοί Ο.Τ.Α. προσπάθησαν να κεφαλαιοποιήσουν την ακίνητη περιουσία και να την εκτιμήσουν, με σκοπό να δημιουργήσουν έσοδα για τις Τοπικές Αρχές. Κάποιοι άλλοι προχώρησαν σε άμεση χρηματοδότηση του ιδιωτικού τομέα για την κατασκευή των αστικών υποδομών, σε αντάλλαγμα για τα δικαιώματα χρήσης της δημόσιας γης για εμπορική ανάπτυξη. (Rajaram, 2015)

Πολύ καλή λύση στην περίπτωση της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. αποτελεί η Σ.Δ.Ι.Τ.. Η αδυναμία της Κεντρικής Διοίκησης να αξιοποιήσει αποτελεσματικά την ακίνητη περιουσία αναμένεται να έχει ιδιαίτερα αρνητικά αποτελέσματα στη Χώρα μας, ιδιαίτερα δε στη διαχείριση των «ορφανών» περιουσιών που δεν θα δηλωθούν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης.

Στο εμπειρικό μέρος της παρούσης εργασίας μελετάται η περίπτωση της Δημοτικής Αγοράς της πόλης της Κορίνθου και γίνεται μια προσπάθεια, λαμβάνοντας τα στοιχεία που συλλέχθηκαν από το ιστορικό αλλά και την σημερινή κατάσταση, να προταθούν τρόποι αξιοποίησης του κτιρίου με σκοπό της δημιουργίας εσόδων στο Δήμο Κορινθίων αλλά και την περαιτέρω βελτίωση της οικονομικής τοπικής ανάπτυξης της Κορίνθου.

Abstract

This thesis studies the use of real estate property of Local Authorities. Municipal real estate is considered an asset, a combination of measurable and difficult to measure rewards (including social benefits) rather than a public good. Through the bibliographic review of the local and regional authorities in Greece and abroad, in their efforts to manage the difficult situation of themselves, the O.T.A. adopted a series of measures that addressed public real estate as a productive asset or at least as a neutral, in terms of cost, asset.

As a result, many Local Authorities tried to capitalize real estate and appreciate it in order to generate revenue for local authorities. Some others have made direct private funding for the construction of urban infrastructure in exchange for the rights to use public land for commercial development.

A very good solution in the case of the use of real estate property is the P.P.P.. The failure of the central administration to make effective use of real estate is expected to have particularly negative effects in our country, especially in the management of "orphan" properties that will not be declared during the land registration process.

In the empirical part of this paper we study the case of the Municipal Market of the city of Corinth and it is an effort, taking the data collected from the historical and the current situation, to propose ways of exploiting the building for the purpose of generating income in the Municipality of Corinth but also to further improve the economic development of Corinth.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ – 1 - **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας δεν είναι κάτι καινούργιο στη Διεθνή Αυτοδιοικητική εμπειρία. Μέχρι τη δεκαετία του 1980 η δημόσια περιουσία θεωρούνταν δημόσιο αγαθό. Δεν υπήρχε καμία συστηματική εκτίμηση της αποδοτικότητας της χρήσης της, ή της οικονομικής της απόδοσης.

Μία καινούργια αντίληψη άρχισε να εμφανίζεται στις αρχές του 1980. Σύμφωνα με αυτήν, η Δημοτική ακίνητη περιουσία θεωρείται ένα περιουσιακό στοιχείο, που αποτελεί ένα συνδυασμό μετρήσιμων και δύσκολων να μετρηθούν ανταποδόσεων (συμπεριλαμβανομένων και των κοινωνικών παροχών) και όχι ένα Δημόσιο αγαθό (Rajaram, 2015).

Στις Η.Π.Α., η νέα αντίληψη διαμορφώθηκε όταν πολλές τοπικές αρχές άρχισαν να αντιμετωπίζουν ελλειμματικούς προϋπολογισμούς, λόγω των μειώσεων των ομοσπονδιακών επιχορηγήσεων. Στην προσπάθειά τους να διαχειριστούν την κατάσταση αυτή, οι Ο.Τ.Α. υιοθέτησαν μια σειρά από μέτρα που αντιμετώπιζαν τη Δημόσια ακίνητη περιουσία ως παραγωγικό περιουσιακό στοιχείο ή τουλάχιστον ως ένα ουδέτερο, αναφορικά με το κόστος, περιουσιακό στοιχείο.

Παράλληλα, ορισμένοι Ο.Τ.Α. άρχισαν να διαχειρίζονται πιο αποτελεσματικά περιουσίες, οι οποίες αποτελούσαν ιδιοκτησία των τοπικών αρχών. Οι εμπειρογνώμονες στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, που συμμετείχαν στη μέχρι τώρα διαμόρφωση της τοπικής πολιτικής, άρχισαν να παίζουν σημαντικό ρόλο στην προώθηση της ιδέας ότι η Δημόσια ακίνητη περιουσία θα πρέπει να θεωρείται παραγωγικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τα στοιχεία που έχουν συλλεχθεί, από διεθνείς οργανισμούς, τα τελευταία 10 με 15 χρόνια, η Κεντρική Κυβέρνηση δεν είναι αποτελεσματικός ιδιοκτήτης ή διαχειριστής της ακίνητης περιουσίας.

Για το λόγο αυτό έχει ήδη προταθεί να αλλάξει ο ρόλος της κυβέρνησης από «προμηθευτή» της ακίνητης περιουσίας για τους τελικούς δικαιούχους (όπως είναι οι οικογένειες και οι επιχειρηματίες), σε «εταίρο» του ιδιωτικού τομέα, όσον αφορά στην παροχή αυτών των αγαθών, αλλά και «διαμεσολαβητή» (Ράλλη, 2008).

Σε πολλές περιπτώσεις οι Σ.Δ.Ι.Τ. μπορεί να αποτελούν μία εναλλακτική λύση. Λόγω της αδυναμίας της Κεντρικής Διοίκησης να αξιοποιήσει την ακίνητη περιουσία με σωστό και αποτελεσματικό τρόπο, φαίνεται να έχει μεγάλα αρνητικά αποτελέσματα στη Χώρα μας, κυρίως των περιουσιακών στοιχείων που είναι στα «αζήτητα» και που δεν θα δηλωθούν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης.

Το αίτημα της Κ.Ε.Δ.Κ.Ε., οι περιουσίες αυτές να περιέρχονται αυτόματα, με τη λήξη της χρονικής προθεσμίας που ορίζει ο Νόμος, στον αντίστοιχο Ο.Τ.Α. και όχι στο κεντρικό Κράτος, θα δώσει λύσεις σε πολλές περιπτώσεις, αλλά απαιτεί την ετοιμότητα και δυνατότητα της Ελληνικής Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Τ.Α.) να διαχειριστεί την τεράστια αυτή ακίνητη περιουσία (Σωτηρέλης και Ξηρός, 2010).

1.1. Καταγραφή του Προβλήματος

Σήμερα, μετά από μια δεκαετία από το ξεκίνημα της οικονομικής ύφεσης της Ελλάδας, η χώρα βρίσκεται σε μία παρατεταμένη οικονομική κρίση ως αποτέλεσμα της βίαιης δημοσιονομικής προσαρμογής προς αντιμετώπιση του διογκωμένου Δημοσίου χρέους. Οδηγήθηκε σε πρωτοφανή επίπεδα ανεργίας, συρρίκνωση των εν γένει οικονομικών δραστηριοτήτων σε όλους τους παραγωγικούς τομείς, σε σημαντικούς περιορισμούς της χρηματοδότησης της οικονομίας και τελικά στη σοβαρή μείωση του Α.Ε.Π. τα τελευταία επτά χρόνια.

Οι εξελίξεις αυτές, επηρέασαν ιδιαίτερα και το χώρο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, με δεδομένο την ιδιαίτερα σημαντική οικονομική εξάρτηση από το Κεντρικό Κράτος,

αφού οι ετήσιες κρατικές χρηματοδοτήσεις αποτελούν για το μεγαλύτερο αριθμό των Ο.Τ.Α. το σημαντικότερο μέσο εξασφάλισης της λειτουργίας τους.

Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης έχουν δικαίωμα στο πλαίσιο της Εθνικής οικονομικής πολιτικής να μπορούν να διαθέσουν ελεύθερα ιδίους πόρους για την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους. Τουλάχιστον ένα μέρος των οικονομικών αυτών πόρων προέρχεται από τοπικούς φόρους και τέλη, των οποίων το ύψος έχουν το δικαίωμα να ορίσουν μέσα στα όρια τους οι Ο.Τ.Α..

Από την άλλη, στους Ο.Τ.Α. παρέχονται επιχορηγήσεις και Κρατική χρηματοδότηση που προορίζονται κυρίως για τη χρηματοδότηση ειδικών σχεδίων. Άλλες πηγές οι οποίες κυρίως έχουν ακολουθηθεί στη Μεγάλη Βρετανία είναι από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους, το οποίο θα εξεταστεί σε επόμενο κεφάλαιο, καθώς και τέλη από τη στάθμευση των αυτοκινήτων.

Τέλος οι Δήμοι έχουν τη δυνατότητα να συνάπτουν δάνεια για την κάλυψη διαφόρων αναγκών τους. Με τα δεδομένα που υπάρχουν, είναι ορατό το ότι οι Χώρες οι οποίες έχουν μεγάλα έσοδα από την φορολογία των περιουσιών και από φόρους εισοδήματος, έχουν μικρά έσοδα από φόρους στις εισαγωγές προϊόντων – αγαθών και από φόρους στην παραγωγή. Έτσι οι Γαλλικοί και Ιταλικοί Ο.Τ.Α. έχουν μικρά έσοδα από την φορολογία των περιουσιών και από φόρους εισοδήματος και μεγάλο ποσοστό εσόδων από φόρους στις εισαγωγές προϊόντων – αγαθών και από φόρους στην παραγωγή.

Είναι προφανές ότι οι φόροι περιουσίας και εισοδήματος κατέχουν μεγάλο ποσοστό από τους φόρους κατανάλωσης και παραγωγής.

Τα έσοδα από φόρους εισοδήματος και περιουσίας της Τοπικής Αυτοδιοίκησης αυξήθηκαν (την τελευταία δεκαετία) κατά 4,4% μέσο όρο στο ποσοστό του Α.Ε.Π. και από τους φόρους περιουσίας και εισοδήματος αντίστοιχα αυξήθηκε κατά 1,2% κατά μέσο όρο.

Η σωστή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. μπορεί να αποφέρει τεράστια έσοδα, όταν αυτή πραγματοποιείται με σωστές μελέτες, προσεκτικά στρατηγικά σχέδια και εύρεση πηγών χρηματοδότησης.

1.2. Μεθοδολογία - Σκοπός της Εργασίας

Η οικονομική κατάσταση των «Καλλικρατικών» Ο.Τ.Α. είναι σε κακή κατάσταση. Τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι Ο.Τ.Α. είναι αρκετά και χρήζουν αντιμετώπιση. Η οικονομική εξυγίανση των Ο.Τ.Α. προκύπτει ως άμεση αναγκαιότητα λόγω των πιεστικών προβλημάτων λειτουργίας, που αντιμετωπίζει μία σειρά Δήμων, προβλήματα που συνδέονται με:

- Αδυναμία καταβολής της μισθοδοσίας και λοιπών ανελαστικών δαπανών, η πιο ακραία μορφή, που περιορίζεται σε ελάχιστους Ο.Τ.Α..
- Αδυναμία εξυπηρέτησης δανειακών υποχρεώσεων.
- Αδυναμία καταβολής ληξιπρόθεσμων οφειλών σε προμηθευτές και εργολάβους με αποτέλεσμα να υφίστανται κατασχέσεις χρηματικών διαθεσίμων και της περιουσίας της Αυτοδιοίκησης από τους πιστωτές της.

Σκοπός της παρούσας Διπλωματικής Εργασίας είναι: η εξεύρεση Προτάσεων για την Αξιοποίηση της Περιουσίας Ο.Τ.Α., ώστε να υπάρξουν νέες μορφές Οικονομικών εισροών στους Ο.Τ.Α., προκειμένου να καταστούν Βιώσιμοι και να ανταπεξέλθουν οικονομικά στην ολόενα και μειωμένη χρηματοδότηση από το Κεντρικό Κράτος.

Το **Κεντρικό Ερώτημα** που τίθεται είναι: εάν η Αξιοποίηση της Περιουσίας των Ο.Τ.Α. είναι πράγματι ένα οικονομικό εργαλείο που μπορεί να αποτελέσει μια νέα μορφή Οικονομικών εισροών, και πως αυτό θα μπορέσει να γίνει αυτό μέσα από τον σεβασμό της Ιστορίας και της Λειτουργικότητας στο ευρύτερο Περιβάλλον των ειδικών κτιρίων των Ο.Τ.Α.

Ως μελέτη περίπτωσης διερευνάται η Αξιοποίηση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.

1.3. Δομή της εργασίας

Η εργασία δομείται σε τέσσερα κεφάλαια.

Στο πρώτο κεφάλαιο (εισαγωγή) γίνεται μία καταγραφή του προβλήματος της αξιοποίησης της περιουσίας των Ο.Τ.Α. και της μεθοδολογίας – σκοπός της παρούσας εργασίας.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι πηγές των πόρων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης των διάφορων Χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης καθώς και της Ελλάδας.

Το τρίτο κεφάλαιο πραγματεύεται το κεντρικό θέμα της εργασίας, δηλαδή την διαχείριση και την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α., μελετώντας τα προβλήματα, της κατηγορίες στις οποίες χωρίζονται τα ακίνητα και προτείνονται μέσα από την βιβλιογραφική ανασκόπηση τρόποι αξιοποίησης των δημοτικών ακινήτων.

Το τέταρτο τελευταίο κεφάλαιο αποτελεί μελέτη περίπτωσης του ακινήτου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου. Αξιοποιώντας κατάλληλα τα στοιχεία και το ιστορικό του ακινήτου, τα προβλήματα της σημερινής κατάστασης, εξάγονται χρήσιμα συμπεράσματα για τον τρόπο με τον οποίο ο Δήμος Κορινθίων μπορεί να αξιοποιήσει το κτίριο αυτό με σκοπό την δημιουργία εσόδων από την ενοικίαση χώρων του ακινήτου καθώς και στην τόνωση της τοπικής αγοράς αλλά και την συνολική βελτίωση της ποιότητας των πολιτών της πόλης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ - 2 - **ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ** **ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

2.1. Η σπουδαιότητα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Η επιβίωση και η ανάπτυξη των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) προϋποθέτει την άμεση προσαρμογή τους στις νέες συνθήκες ενός συνεχώς μεταβαλλόμενου και εξελισσόμενου οικονομικά, διοικητικά, νομικά, κοινωνικά, πολιτικά και πολιτιστικά περιβάλλοντος. Η επιτυχής λειτουργία των Ο.Τ.Α. πρέπει να συνδέεται με την πλήρη ικανοποίηση όλων εκείνων των πολιτών που κάνουν χρήση των υπηρεσιών τους, καθώς και με τη διαρκή βελτιστοποίηση των παρεχόμενων στους πολίτες υπηρεσιών (Μαγκλάρας, 2010).

Αρκετοί Νόμοι και άλλες Κανονιστικές Πράξεις της Διοίκησης ψηφίστηκαν μέχρι σήμερα στοχεύοντας στην απλούστευση των γραφειοκρατικών διαδικασιών στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, στη σημαντική βελτίωση των μηχανισμών πληροφόρησης του πολίτη από τους Ο.Τ.Α., καθώς και στην αναβάθμιση της επικοινωνίας μεταξύ των πολιτών και των Ο.Τ.Α., έχοντας κυρίως ως βάση την αξιοποίηση των σύγχρονων τεχνολογιών και τον ανασχεδιασμό των δομών και των διαδικασιών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Ο επανασχεδιασμός των υπηρεσιών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης με βασικό στόχο την ικανοποίηση των αναγκών του ενδιαφερόμενου πολίτη, αλλά και ο ορθολογικός επαναπροσδιορισμός της διοικητικής δράσης των Ο.Τ.Α. συνιστά μείζονος σημασίας θέμα. Κάθε Ο.Τ.Α. οφείλει να έχει οργανωτικά πρότυπα με έναν καθαρά εξωστρεφή προσανατολισμό, όπως εξάλλου επιτάσσουν οι αρχές και οι αξίες του σύγχρονου Δημοσίου management¹.

¹ Μιναλόπουλος Ν.. (2001). Μέθοδοι διοίκησης και οργάνωσης των σχέσεων κράτους πολίτη σε «Η Δημόσια Διοίκηση στην Ελλάδα». Ελληνικό Ινστιτούτο Διοικητικών Επιστημών. Αθήνα, σ. 194

Κύρια χαρακτηριστικά του νέου οργανωτικού μοντέλου των Ο.Τ.Α. απαιτείται να είναι η εντατικοποίηση της προσπάθειας για την εκλογίκευση των διοικητικών ενεργειών, για τον περιορισμό των φαινομένων κακοδιοίκησης και διαφθοράς, καθώς και για τον περιορισμό της γραφειοκρατίας η άμεση δημιουργία, στις υπηρεσίες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Ενός συστήματος το οποίο να κατανέμει δίκαια την εξουσία, ως απαραίτητη προϋπόθεση και βασικό στοιχείο για τη βελτίωση της λειτουργίας, της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των Ο.Τ.Α., αλλά και η εξασθένιση σταδιακά του ιεραρχικού καταναγκασμού μέσω της ταυτόχρονης αναζήτησης της αγαστής και της αμοιβαίας συνεργασίας και της συστηματικής επικοινωνίας των υπαλλήλων στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, γεγονός το οποίο δύναται να αυξήσει σε σημαντικό βαθμό την παραγωγικότητα στους Ο.Τ.Α..

Συμπερασματικά, η Τοπική Αυτοδιοίκηση, ως τομέας του Κράτους, αποτελεί μία οργανωμένη δραστηριότητα, η οποία οφείλει να στοχεύει στη διαμόρφωση μίας νέας διοικητικής κουλτούρας προσηλωμένης στην ποιότητα των υπηρεσιών τις οποίες προσφέρει, αλλά και στην κάλυψη των αναγκών των πολιτών και, εν γένει, της κοινωνίας (Παπαϊωάννου, 2010).

Η Τοπική Αυτοδιοίκηση στην Ελλάδα έχει δεχθεί κατά το παρελθόν μία πληθώρα μεταρρυθμιστικών ενεργειών. Εντούτοις, είναι γεγονός πως κάθε σοβαρή προσπάθεια αναδιάρθρωσης και ανασχεδιασμού των θεσμών και των δομών της δημιουργούσε πάντα αμφισβητήσεις και προσέκρουε σε ποικίλες και ενίοτε οξείες αντιδράσεις.

Η Τοπική Αυτοδιοίκηση, ως ο εγγύτερος θεσμός στον πολίτη και στα προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζει στην καθημερινότητά του, χρειάζεται ταχεία προσαρμογή στα εκάστοτε νέα διοικητικά, οικονομικά, νομικά, κοινωνικά, πολιτικά και πολιτιστικά δεδομένα, ταχύτερη μάλιστα από οιοδήποτε άλλο επίπεδο της Διοίκησης.

Εξάλλου, κάθε κοινωνική μεταβολή είναι αδήριτη ανάγκη να μετουσιώνεται σε θεσμική μεταβολή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και να συνεπάγεται αναπροσαρμογή και επαναπροσδιορισμό του ρόλου τον οποίο αυτή διαδραματίζει στην κοινωνία. (Καρυτινός, 2007)

Αναντίρρητα, κάθε μεταρρυθμιστικό εγχείρημα της Κεντρικής Διοίκησης στο χώρο της Ελληνικής Τοπικής Αυτοδιοίκησης επιβάλλεται να έχει αρωγό τους ίδιους τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, οι οποίοι, βέβαια, σε κάθε περίπτωση, χρήζουν διαμόρφωσης μίας απολύτως ολοκληρωμένης αντίληψης τόσο για το ρόλο τους όσο και για τη δομή τους, το χαρακτήρα τους, τη θέση τους στην κοινωνία, καθώς και τα σύγχρονα προβλήματα τα οποία αυτοί αντιμετωπίζουν.

Επομένως, είναι φανερό ότι η Τοπική Αυτοδιοίκηση δεν αρκεί να εμμένει απλώς σε διεκδικητικές ενέργειες έναντι της Πολιτείας και στη μεμονωμένη υλοποίηση εμπειρικών δράσεων από πλευράς της, αλλά, αντιθέτως, πρέπει να προσδιορίσει με τη μέγιστη δυνατή σαφήνεια τις σχέσεις της με το Κράτος, σε όλο, φυσικά, το φάσμα των εκφάνσεών του.

Ο Νόμος 3852/2012 αποτελεί την τελευταία μεταρρυθμιστική προσπάθεια στο πεδίο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στη χώρα. (Καρυτινός, 2007)

Η μεταρρύθμιση του «Καλλικράτη», όπως αλλιώς είναι ευρέως γνωστός ο ανωτέρω Νόμος, συνιστά ένα πρόγραμμα το οποίο, παρά τις αρχικές αντιδράσεις οι οποίες εκφράστηκαν δημοσίως, φιλοδοξεί να εισάγει στο Δημόσιο βίο της Χώρας ένα νέο, καινοτόμο και, ταυτόχρονα, ρηξικέλευθο σύστημα διακυβέρνησης σε Τοπικό επίπεδο, στοχεύοντας να διασφαλίσει, μέσα από μία ριζική και ορθολογική οργανωτική αναδιάρθρωση και αναδιάρθρωση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Έτσι δημιουργείται μία νέα πολιτική και διοικητική κουλτούρα, κύρια στοιχεία της οποίας θα είναι η ενεργή συμμετοχή των πολιτών στη λήψη των αποφάσεων για θέματα που αφορούν την καθημερινότητά τους, η διαφάνεια στη δράση των τοπικών αρχών, η εφαρμογή στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης των αρχών, των αξιών και των

μεθόδων του σύγχρονου μανάτζμεντ και της νέας δημόσιας διαχείρισης και διοίκησης, η εξάλειψη των σύνθετων γραφειοκρατικών δομών, καθώς και η όσο το δυνατόν μεγαλύτερη εξοικονόμηση των πόρων. (Παπαϊωάννου, 2010)

Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης έχουν δικαίωμα στο πλαίσιο της Εθνικής οικονομικής πολιτικής να μπορούν να διαθέσουν ελεύθερα ιδίους πόρους για την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους. Τουλάχιστον ένα μέρος των οικονομικών αυτών πόρων προέρχεται από Τοπικούς φόρους και τέλη των οποίων το ύψος έχουν το δικαίωμα να ορίσουν μέσα στα όρια τους οι Ο.Τ.Α..

Από την άλλη, στους Ο.Τ.Α. παρέχονται επιχορηγήσεις και Κρατική χρηματοδότηση που προορίζονται κυρίως για τη χρηματοδότηση ειδικών σχεδίων. Άλλες πηγές οι οποίες κυρίως έχουν ακολουθηθεί στη Μεγάλη Βρετανία είναι από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους, το οποίο θα εξεταστεί σε επόμενο κεφάλαιο, καθώς και τέλη από τη στάθμευση των αυτοκινήτων.

2.2. Οι οικονομικοί Πόροι των ΟΤΑ σε διάφορες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Στην συνέχεια ακολουθεί μία συνοπτική περιγραφή του Φορολογικού συστήματος στα Κράτη Μέλη της ΕΕ-15 (Γκέκας, 2005).

2.2.1. Αυστρία

Ο Δημοτικός φόρος που υπάρχει στις επιχειρηματικές δραστηριότητες (Kommunalsteuer) και ο Φόρος ακίνητης περιουσίας (Grundsteuer), είναι οι σημαντικότεροι και κυριότεροι φόροι στην Αυστρία.

Το ένα πέμπτο (1/5) των εσόδων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης από την φορολογία

που επιβάλλεται είναι: από τους φόρους στις δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου, από τους φόρους στους ιδιοκτήτες σκύλων και από τους φόρους στην δεύτερη κατοικία. Οι Δήμοι της Αυστρίας πλέον είναι σε δύσκολη χρηματοδοτική περίοδο και αναπολούν την οικονομικά ανθηρή δεκαετία του '90.

Έχουν πλέον μειωθεί κατά 11,8%, ως ποσοστό του Α.Ε.Π., τα φορολογικά έσοδα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και κυρίως δύσκολα αποδίδεται ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας. Έτσι στην Αυστρία υπάρχει ανοιχτή Δημόσια Συζήτηση για να γίνουν φορολογικές μεταρρυθμίσεις και να έχει πλέον η Τοπική Αυτοδιοίκηση νέους δυνατούς οικονομικούς πόρους. (Αθανασόπουλος, 2010)

Για τους Δήμους και τις Επαρχίες, η κύρια πηγή εισοδήματος είναι τα φορολογικά έσοδα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Αυτό γίνεται μέσα από δύο κύριους πρόσθετους φόρους. Τον φόρο εισοδήματος στα φυσικά πρόσωπα και τον φόρο ακίνητης περιουσίας.

Οι πρόσθετοι αυτοί φόροι είναι το 80% περίπου των Δημοτικών και Επαρχιακών εσόδων. Ακόμη οι Δήμοι έχουν έσοδα από άλλον ένα πρόσθετο φόρο, αυτόν της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων. (Tunneman, 2009)

2.2.2. Βέλγιο

Στο Βέλγιο οι Δήμοι και οι Επαρχίες μπορούν ελεύθερα να επιβάλουν τους φορολογικούς συντελεστές που θέλουν (εκτός από τον πρόσθετο φόρο στην φορολογία της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων) και έχουν την δυνατότητα να επιβάλουν επιπλέον Τοπικούς φόρους και τέλη, όπως: φόρο στην Ενέργεια, φόρο στην περιουσία, φόρο στις Διοικητικές Υπηρεσίες

Οι Περιφέρειες μπορούν επίσης, να επιβάλουν και να ρυθμίζουν τους φορολογικούς συντελεστές.

Γενικά η Τοπική Αυτοδιοίκηση έχει δυνατό φορολογικό σύστημα και τα φορολογικά έσοδα (την τελευταία δεκαετία) ως ποσοστό έχουν αυξηθεί κατά 26,3% ως προς το Α.Ε.Π. (Lalenis, 2010)

2.2.3. Δανία

Στην Δανία στους Δήμους και Νομούς ο φόρος εισοδήματος είναι το κυριότερο φορολογικό έσοδο. (kommunal indkomstskal). Ακόμη οι Δήμοι εισπράττουν επιπλέον φόρους με την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

Ο φορολογικός συντελεστής προσδιορίζεται ελεύθερα από τις Τοπικές Κυβερνήσεις και μάλιστα προσδιορίζουν και φορολογικές κλίμακες σε κάποιους φόρους (όπως αυτόν της ακίνητης περιουσίας).

Γενικά το Τοπικό φορολογικό σύστημα είναι απλό αλλά και δυναμικό. Η δυναμική του στηρίζεται σε δύο (2) κύριους φόρους. Τον φόρο στην περιουσία και στο φόρο εισοδήματος, των οποίων τα φορολογικά έσοδα (την τελευταία δεκαετία) ως ποσοστό έχουν αυξηθεί κατά 15% ως προς το Α.Ε.Π., ενώ το αντίστοιχο της παραγωγής έμεινε σταθερό. (Tunneman, 2009)

2.2.4. Γαλλία

Στην Γαλλία υπάρχει μεγάλη αύξηση στους φορολογικούς συντελεστές και στην φορολογική βάση τα τελευταία δεκαπέντε χρόνια, με αποτέλεσμα τα φορολογικά έσοδα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να έχουν αυξηθεί κατά πολύ. Μάλιστα λόγω μεταφοράς ορισμένων αρμοδιοτήτων στις Περιφέρειες και στους Νομούς, έχουν γίνει και μεταφορά ορισμένων φόρων ως αντισταθμιστικά.

Το χρονικό διάστημα 1999 – 2004 οι φορολογικές μεταρρυθμίσεις που έχουν γίνει έχουν ως αποτέλεσμα να περιοριστούν τα φορολογικά έσοδα και γενικότερα η φορολογική

ελευθερία των Ο.Τ.Α. Αυτή η μείωση των φορολογικών εσόδων καλύπτεται εξ' ολοκλήρου από την Κεντρική Κυβέρνηση με την μορφή επιχορηγήσεων. (Dexia, 2014) την καλύπτει ολόκληρη

Οι τέσσερις (4) κύριοι φόροι που καλύπτουν κατά 65% περίπου τα φορολογικά έσοδα των Διαδημοτικών Φορέων και των Τοπικών Κυβερνήσεων είναι οι εξής:

α) φόρος στην ιδιοκτησία των κτιρίων, β) φόρος στις επιχειρηματικές δραστηριότητες, γ) φόρος των κατοικιών και δ) φόρος στην ιδιοκτησία στο έδαφος.

Από τους πιο παλιούς φόρους στην Ευρώπη και στη Γαλλία ειδικότερα, είναι ο φόρος στην επιχειρηματική δραστηριότητα ή όπως είχε επικρατήσει στην Ελλάδα να λέγεται, "φόρος επιτηδεύματος". Πάνω σε αυτόν τον φόρο έχουν γίνει τα τελευταία χρόνια μεγάλες μεταρρυθμίσεις με αντικρουόμενες απόψεις ως προς την αποτελεσματικότητά του, καθώς και ως προς την φορολογική ελευθερία των Ο.Τ.Α. και την κατανομή των εσόδων.

Η Γαλλία δίνει την δυνατότητα στους Ο.Τ.Α. την ελευθερία να καθορίζουν τους φορολογικούς συντελεστές, μέσα πάντα σε πλαίσια ανώτατων ορίων, καθώς και να εισπράξουν φόρους από την ηλεκτρική ενέργεια, τις μεταφορές και τα οικιακά απόβλητα.

2.2.5. Γερμανία

Στην Γερμανία οι κυριότεροι Δημοτικοί φόροι είναι: Ο φόρος στην ακίνητη περιουσία (Grundsteuer) και ο φόρος στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. (Gewerbesteuer)

Οι Δήμοι στην Γερμανία μπορούν ελεύθερα να προσδιορίζουν τους φορολογικούς συντελεστές μέσα στα ανώτατα όρια που καθορίζονται από το Κεντρικό Κράτος. (Dexia, 2014).

Η βασική πηγή εσόδων της Γερμανικής Τοπικής Αυτοδιοίκησης το 1999 ήταν ο φόρος στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Προσδιορίζεται ότι ήταν σχεδόν το 70% των εσόδων των Δήμων, από το οποίο κρατούσαν ένα ποσοστό και το υπόλοιπο ποσό (από την φορολογία) το έδιναν στα Ομόσπονδα Κρατίδια. Επειδή από το 2001 το ποσοστό που έπαιρναν τα Ομόσπονδα Κρατίδια αυξήθηκε, τα έσοδα των Δήμων μειώθηκαν αντίστοιχα.

Ο δεύτερος κύριος φόρος των Δήμων στην Γερμανία είναι ο φόρος Ακίνητης Περιουσίας, ο οποίος προσδιορίζεται στο 28% των Δημοτικών ακαθάριστων εσόδων. Οι Δήμοι μπορούν ελεύθερα να επιβάλουν και άλλους μικρότερους φόρους, οι οποίοι όμως δεν υπερβαίνουν το 2% των εσόδων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης από την φορολογία.

Επειδή στην Γερμανία, όπως ειπώθηκε η κύρια πηγή εσόδων των Ο.Τ.Α προέρχεται από την φορολογία της επιχειρηματικής δραστηριότητας, τα τελευταία χρόνια οι λειτουργικές δαπάνες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης αυξήθηκαν κατά 10%

Στην Γερμανία ακόμη κύριοι Δημοτικοί φόροι είναι: ο Δημοτικός φόρος ακίνητης περιουσίας (IC1) ο οποίος θεσμοθετήθηκε το 1992, ο φόρος στη διαφήμιση, ο φόρος κατάληψης δημόσιων χώρων (TOSAP), ο πρόσθετος φόρος στο φόρο εισοδήματος (IRPHF), ο πρόσθετος φόρος στην κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας, ο φόρος στα οικιακά απόβλητα (TARSU) και τα έσοδα από τον φόρο κτηματολογίου.

Οι σημαντικές διαφορές των εισοδημάτων μεταξύ των παλαιών Ομόσπονδων Κρατιδίων και των Δήμων εξαλείφονται από ένα μηχανισμό εξισορρόπησης που υπάρχει.

2.2.6. Ιταλία

Στην Ιταλία οι Κρατικές επιχορηγήσεις προς τους Ο.Τ.Α. έχουν μειωθεί κατά πολύ τα τελευταία χρόνια. Έτσι από το 2003 έως το 2005 υπήρξε μείωση κατά 3,06% (σε απόλυτες τιμές Λουξεμβούργου) των Ιταλικών Κρατικών επιχορηγήσεων.

Οι κυριότεροι φόροι εισπραξής από τους Ο.Τ.Α. είναι δύο (2):

α) **Ο Δημοτικός Φόρος εισοδήματος στα Νομικά Πρόσωπα**, ο οποίος είναι το 30% του Τοπικού φορολογικού εισοδήματος και τον οποίο εισπράττει το Κεντρικό Κράτος για λογαριασμό των Δήμων. Τον φόρο αυτό οι Δήμοι τον λαμβάνουν με κάποια μείωση, λόγω του Διαδημοτικού μηχανισμού εξίσωσης, ο οποίος βασίζεται στην λογική ότι τα κέρδη των επιχειρήσεων δημιουργούνται από τους υπαλλήλους, που κάποιοι από αυτούς κατοικούν σε άλλους Δήμους. (Getimis & Grigoriadou, 2014)

β) **Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας**, ο οποίος είναι σχεδόν το 2% των φορολογικών εισοδημάτων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και μπορεί να προσδιοριστεί ελεύθερα από τους Δήμους.

Οι υπόλοιποι φόροι που μπορούν να επιβάλλουν οι Δήμοι θα πρέπει να έχουν εγκριθεί προγενέστερα και θα χρησιμοποιηθούν μόνο για Δημοτικές γενικές δαπάνες, όπως είναι ο φόρος στα τυχερά παίγνια, ο φόρος στην δεύτερη κατοικία, ο φόρος στην μεταβίβαση ακινήτων, ο φόρος στους ιδιοκτήτες σκύλων, κ.ά.

2.2.7. Ολλανδία

Στην Ολλανδία ο κυριότερος Δημοτικός φόρος είναι ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (zaakbckastingen Onroerende). Ο φόρος αυτός καταβάλλεται από τους μισθωτές και τους ιδιοκτήτες. Μάλιστα κάθε τέσσερα (4) χρόνια γίνεται από τον Δήμο εκ νέου υπολογισμός της φορολογικής βάσης ως προς τον προσδιορισμό της αξίας της φορολογητέας ιδιοκτησίας (κτίριο ή οικόπεδο). Ο προσδιορισμός αυτός γίνεται με καθορισμό των αντικειμενικών αξιών σε κανόνες Εθνικού επιπέδου.

Όλοι οι υπόλοιποι φόροι που επιβάλλονται από τους Δήμους της Ολλανδίας είναι περίπου το 2% των συνολικών εσόδων των Ο.Τ.Α. Τέτοιοι φόροι είναι: ο φόρος αδειών ιδιοκτησίας σκύλων, ο φόρος παρεπιδημών των (επιχειρηματικής δραστηριότητας), ο φόρος τουριστών και ο φόρος αποχέτευσης.

2.3. Συγκρίσεις - Συμπεράσματα

Από τα παραπάνω είναι φανερό ότι ο κυριότερος φόρος στην Ευρωπαϊκή Αυτοδιοίκηση είναι ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας, ο οποίος έχει όμως περιορισμένη δυναμικότητα και δημιουργούνται προβλήματα όταν η αναπροσαρμογή του υπολογισμού της φορολογικής βάσης γίνεται από το Κεντρικό Κράτος (Λουξεμβούργο).

Ακόμη βλέπουμε ότι οι τρεις (3) βασικότεροι φόροι της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ-15) είναι:

- α) ο φόρος Ακίνητης Περιουσίας
- β) ο φόρος Επιτηδεύματος ή φόρος στην Επιχειρηματική Δραστηριότητα και
- γ) ο φόρος Εισοδήματος

Από τους προαναφερόμενους τρεις φόρους, ο φόρος Εισοδήματος είναι ο πιο δυναμικός, αλλά έχει πολλές διακυμάνσεις κυρίως όταν πρόκειται για Νομικά Πρόσωπα. (Dexia, 2014)

Στον φόρο των Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, η φορολογική βάση θα μπορούσε να διαχωριστεί σε δύο μέρη:

- α) στο πρώτο μέρος που θα αποτελούσε τον φόρο Ακίνητης Περιουσίας και
- β) στο δεύτερο μέρος που θα ήταν φόρος στην Παραγωγή και πιο συγκεκριμένα στον Φόρο Κύκλου Εργασιών (Φ.Κ.Ε.).

Πολλές Ευρωπαϊκές Χώρες έχουν οδηγηθεί στο να επανακαθορίσουν την φορολογική βάση και την φορολογική ελευθερία των ΟΤ.Α. όσο αφορά τον φόρο στην Παραγωγή. Αυτό συμβαίνει λόγω φορολογικού ανταγωνισμού που υπάρχει στους Ο.Τ.Α., καθώς και στην δυναμικότητα, στην ελαστικότητα των εσόδων, ακόμη και λόγω του τρόπου κατανομής του φορολογικού εισοδήματος που έχει ως αποτέλεσμα την δημιουργία πολλών προβλημάτων.

Υπάρχουν όπως προαναφέρθηκε και οι πρόσθετοι φόροι, οι οποίοι έχουν μικρό κόστος διαχείρισης, και δεν έχουν περιορισμένη φορολογική βάση.

Έτσι σε τουριστικές περιοχές Χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ο φόρος Δεύτερης Κατοικίας θα μπορούσε να αποτελέσει καλό φορολογικό εισόδημα για τους Ο.Τ.Α., ακόμη και να αποτελέσει φορολογική συνδυαστική προέκταση με τον φόρο Ακίνητης Περιουσίας (περίπτωση Πορτογαλίας).

Μία καλή φορολογική λύση θα ήταν και ο φόρος Κινητής Τηλεφωνίας, διότι είναι δυναμική η αγορά της κινητής τηλεφωνίας, οπότε θα υπήρχε και αντίστοιχη δυναμική φορολογικών εσόδων. Αυτό θα ήταν δυνατόν να γίνει λόγω του ότι η τοποθέτηση των κεραιών κινητής τηλεφωνίας δημιουργεί περιβαλλοντικά προβλήματα που έχουν να κάνουν με την τοπική κοινωνία, ιδιαίτερα όταν γίνεται μέσα σε ιστό πόλης.

Έτσι με αυτή την δικαιολογία ότι απαιτούνται τοπικές επεμβάσεις και παρεμβάσεις προκειμένου να αντιμετωπιστούν προβλήματα περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η επιβολή ενός φόρου κινητής τηλεφωνίας από τους Ο.Τ.Α. είναι εφικτό να γίνει. (Τσιτσιφλή, 2009)

Τέλος αν η Ελληνική Νομοθεσία εναρμονιστεί με την Κοινοτική Νομοθεσία, θα μπορούσε και στην Ελλάδα να επιβληθεί πρόσθετος φόρος στους ιδιοκτήτες σκύλων προκειμένου να υπάρχει ένα ακόμη έσοδο για τους Ο.Τ.Α. στην Χώρα μας.

2.4. Οι πηγές των εσόδων έσοδα των Ο.Τ.Α. στην Ελλάδα

Οι επιχειρήσεις των Τοπικών Οργανισμών ως υποκείμενα της Δημόσιας οικονομικής πρωτοβουλίας. Το κράτος και οι φορείς Δημόσιας εξουσίας όπως οι Ο.Τ.Α. δεν συνιστούν υποκείμενα της οικονομικής ελευθερίας. Ωστόσο, τα εν λόγω νομικά πρόσωπα έχουν τη δυνατότητα να ασκήσουν οικονομική δραστηριότητα.

Πιο συγκεκριμένα, το σύνταγμα του 1975 καθιερώνει τόσο την οικονομική ελευθερία των ιδιωτών όσο και τη δυνατότητα του Κράτους και των Φορέων του να επεμβαίνουν στη διαμόρφωση των οικονομικών σχέσεων αποσκοπώντας στην προστασία του ελεύθερου ανταγωνισμού και στην προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης. Αναλυτικότερα, στο Ελληνικό Συνταγματικό πλαίσιο, και ειδικότερα στο άρθρο 5, παράγραφοι 1 και 3, και στο άρθρο 106, παράγραφοι 1, 2 και 3 έως και 5, του ισχύοντος Συντάγματος, συνυπάρχουν η ιδιωτική και η Δημόσια οικονομική πρωτοβουλία.

Με απλά λόγια, να σημειωθεί εδώ ότι το Ελληνικό σύνταγμα προβλέπει ένα σύστημα ανοικτής οικονομίας της αγοράς στο οποίο το κράτος και, γενικά, οι φορείς δημόσιας εξουσίας όπως οι Ο.Τ.Α. έχουν τη δυνατότητα να αναπτύσσουν οικονομικές δραστηριότητες ακόμη και ανταγωνιστικές των ιδιωτών, με βασικό σκοπό την εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος της Εθνικής ή της Τοπικής οικονομίας.

Να προστεθεί ότι οι σκοποί γενικότερου συμφέροντος είναι δυνατόν να συνδέονται με την παροχή υπηρεσιών στο κοινό, με την αξιοποίηση των πλουτοπαραγωγικών πόρων και, εν γένει, με την οικονομική ανάπτυξη της Χώρας ή μίας Τοπικής κοινωνίας (Μανιάτης, 2010).

Τέλος, να επισημανθεί επιπλέον πως το επιτρεπτό της άσκησης επιχειρηματικής δραστηριότητας από τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου και επομένως από τους Ο.Τ.Α. συνεπάγεται και από τις διατάξεις του άρθρου 106, παράγραφοι 3 έως και 5, του ισχύοντος Ελληνικού Συντάγματος, οι οποίες αναφέρονται στη δυνατότητα εξαγοράς επιχειρήσεων ή στη δυνατότητα αναγκαστικής συμμετοχής σε αυτές του Κράτους ή των άλλων Δημοσίων φορέων, συμπεριλαμβανομένων φυσικά των Ο.Τ.Α..

2.4.1. Έσοδα Δήμων και Περιφερειών

Στην Ελλάδα τα έσοδα για τους Δήμους και τις Περιφέρειες χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: Στα ΤΑΚΤΙΚΑ και στα ΕΚΤΑΚΤΑ.

Τακτικά έσοδα, χαρακτηρίζονται αυτά τα οποία προέρχονται από:

- Δικαιώματα και εισφορές.
- Τέλη και φόρους.
- Τοπικά δυνητικά τέλη, εισφορές και δικαιώματα.
- Τους Κεντρικούς Αυτοτελείς Πόρους (Κ.Α.Π.) οι οποίοι είναι θεσμοθετημένοι για τους Δήμους και τις Περιφέρειες, Τα φορολογικά εισοδήματα από την κινητή και ακίνητη περιουσία.
- Τα ανταποδοτικά τέλη και δικαιώματα.
-

Έκτακτα έσοδα, χαρακτηρίζονται αυτά που προέρχονται από:

- Δάνεια, δωρεές, κληροδοτήματα και κληρονομίες,
- Διάθεση, εκποίηση και εν γένει εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων.
- Συμμετοχή σε επιχειρηματική δραστηριότητα,
- Τα κάθε είδους πρόστιμα ή άλλες διοικητικές κυρώσεις,
- Κάθε άλλη πηγή.

2.4.2. Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι (Κ.Α.Π.)

2.4.2.1 Δήμων

Οι Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι (Κ.Α.Π.) των Δήμων είναι οι πόροι που αποδίδονται κάθε χρόνο από το Κράτος στους Δήμους και προέρχονται από τις εξής πηγές εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού:

α) Το Φόρο Εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων (σε ποσοστό 20% των συνολικών εισπράξεων του φόρου αυτού),

β) Το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) (σε ποσοστό 12% των συνολικών

εισπράξεων του φόρου αυτού),

γ) Τον εκάστοτε Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) (σε ποσοστό 50% των συνολικών εισπράξεων του φόρου αυτού).

Ακόμη τα 2/3 των εσόδων των παραπάνω ποσών από τον Φόρο Εισοδήματος των Νομικών και Φυσικών Προσώπων. Επιπρόσθετα το σύνολο από τα έσοδα του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) και τον εκάστοτε Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.), αφορούν στην κάλυψη λειτουργικών και λοιπών γενικών δαπανών των Δήμων. Το υπόλοιπο 1/3 των εσόδων από το Φόρο Εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων προορίζεται για την κάλυψη των επενδυτικών δαπανών των Δήμων. (Καραγιλάνης & Σαββαΐδου, 2008)

Η κατανομή των Κ.Α.Π. στους Δήμους γίνεται κατόπιν πρότασης της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Ε.) βάσει των δημογραφικών, γεωμορφολογικών, διοικητικών, οικονομικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών, αλλά και πολιτιστικών χαρακτηριστικών τους. Στα ανωτέρω χαρακτηριστικά συνεκτιμάται το στοιχείο της διοικητικής υποστήριξης που παρέχεται από το Δήμο προς εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών άλλων Δήμων και σταθμίζονται ιδιαίτερα οι πάγιες ανάγκες εξυπηρέτησης των νησιωτικών και ορεινών Δήμων. (Μανιάτης, 2010).

2.4.2.2. Περιφερειών

Κάθε χρόνο αποδίδονται από το Κράτος στις Περιφέρειες οι Κ.Α.Π. που είναι οι Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι και προέρχονται από τα παρακάτω έσοδα του Κρατικού προϋπολογισμού.

α) Από το Φόρο Εισοδήματος Νομικών και Φυσικών Προσώπων (σε ποσοστό 2,40% του συνόλου των εισπράξεων του φόρου αυτού).

β) Το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) (σε ποσοστό 4% των συνολικών εισπράξεων του φόρου αυτού).

Τα ποσοστά που προορίζονται για την κάλυψη των λειτουργικών και των επενδυτικών δαπανών των Περιφερειών, καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών, ύστερα, βέβαια, από γνώμη της Ένωσης Περιφερειών (ΕΠ). Να προστεθεί εδώ ότι η κατανομή των Κ.Α.Π. στις Περιφέρειες γίνεται κατόπιν πρότασης της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας (ΕΝ.Π.Ε), βάσει των δημογραφικών, των γεωμορφολογικών, των διοικητικών, των οικονομικών, των κοινωνικών, των περιβαλλοντικών, αλλά και των πολιτιστικών χαρακτηριστικών τους, καθώς επίσης, και της άμβλυνσης των περιφερειακών ανισοτήτων. (Υπουργείο Εσωτερικών, 2010)

2.5. Η περιουσία της Ελληνικής Τοπικής Αυτοδιοίκησης

2.5.1. Ακίνητη περιουσία Δήμων

Η Ακίνητη Περιουσία των Δήμων είναι το σύνολο των ακινήτων που ανήκουν κατά κυριότητα σε αυτόν.

Η περιουσία αυτή διακρίνεται:

1. Στη Δημόσια (Δημοτική) περιουσία
2. Στην Ιδιωτική περιουσία
3. Στις βοσκές βοσκότοπους, που διατίθενται για εκμετάλλευση στους Δήμους αποκλειστικά και μόνο για την ικανοποίηση κτηνοτροφικών αναγκών.

2.5.2. Δημόσια (Δημοτική) περιουσία

Η Δημόσια Ακίνητη περιουσία των Δήμων αποτελείται από τα ακίνητα, τα οποία εξυπηρετούν άμεσα το Δημόσιο συμφέρον και διακρίνονται στα κοινόχρηστα και στα προορισμένα για την εξυπηρέτηση Δημοτικών σκοπών.

2.5.3. Κοινόχρηστα πράγματα

Στα κοινόχρηστα πράγματα περιλαμβάνονται ενδεικτικά οδοί, πλατείες, άλση, πάρκα, κήποι, παιδικές χαρές, χώροι αναψυχής κ.ά., που ανήκουν στους Δήμους, εφόσον ο Νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, και διατίθενται από αυτούς για την άμεση εξυπηρέτηση του κοινού. (Υπουργείο Εσωτερικών, 2010)

2.5.4. Ακίνητα ή Κινητά Πράγματα που χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση Δημοτικών σκοπών

Σε αυτή την κατηγορία, περιλαμβάνονται: Δημοτικά καταστήματα, δίκτυα ύδρευσης - αποχέτευσης, εγκαταστάσεις διαχείρισης απορριμμάτων και βιολογικών καθαρισμών, κτίρια πολιτιστικών - καλλιτεχνικών χρήσεων, αθλητικές εγκαταστάσεις, σχολεία, νεκροταφεία, κέντρα αποτέφρωσης νεκρών, Δημοτικές αγορές, σφαγεία, κτίρια και εγκαταστάσεις παροχής κοινωνικών υπηρεσιών, αιγιαλός, παραλία, όχθες και παρόχθιες ζώνες μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών (η χρήση τους έχει παραχωρηθεί από το Ελληνικό Δημόσιο στους Δήμους) κ.ά..

Πρόκειται για πράγματα - ακίνητα που έχουν στη διάθεση τους οι Δημοτικές Αρχές, για να διευθύνουν και να ρυθμίζουν όλες τις τοπικές υποθέσεις, με κύριο σκοπό την ανάπτυξη, την βελτίωση της ποιότητας ζωής, την προστασία, την ανάπτυξη, και γενικά το συμφέρον της Τοπικής Κοινωνίας. (Υπουργείο Εσωτερικών, 2010)

2.6. Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία

Στην ιδιωτική περιουσία των Δήμων ενδεικτικά περιλαμβάνονται οικόπεδα, κτίρια, διαμερίσματα και άλλα αστικά ακίνητα, αγροτεμάχια, αγροτικές κατασκευές και άλλα αγροτικά ακίνητα, μεταλλεία, ορυχεία, λατομεία, ιαματικές πηγές, αλυκές, ιχθυοτροφεία, δάση - δασικές εκτάσεις, βοσκότοποι. Τα ακίνητα αυτά που ανήκουν στους Ο.Τ.Α. δεν εξυπηρετούν άμεσα κανένα Δημόσιο συμφέρον.

Η διαφορά που διακρίνεται ανάμεσα στην Ιδιωτική και στην Δημοτική (Δημόσια) περιουσία είναι, ότι στην Ιδιωτική περιουσία εφαρμόζονται οι Διατάξεις του Ιδιωτικού Δικαίου, ενώ στην Δημοτική (Δημόσια) περιουσία εφαρμόζονται οι Διατάξεις του Δημόσιου Δίκαιου. Ακόμη μία σημαντική διαφορά είναι, ότι, οι Ιδιώτες μπορούν να διαχειρίζονται απεριόριστα την περιουσία τους, ενώ οι Ο.Τ.Α. υπόκεινται σε ορισμένες ουσιαστικές και διαδικαστικές προϋποθέσεις οι οποίες ορίζονται κυρίως στον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Κ.Δ.Κ.). Οι ουσιαστικές προϋποθέσεις αφορούν στο σκοπό της διάθεσης και στην απαιτούμενη ωφέλεια των Ο.Τ.Α., ενώ οι διαδικαστικές είτε στη λήψη αποφάσεων συγκεκριμένων αιρετών οργάνων (οικονομική επιτροπή) είτε και στην τήρηση της διαδικασίας της δημοπρασίας.

Η Ιδιωτική περιουσία των Ο.Τ.Α. υπόκειται σε χρησικτησία και είναι δυνατό να απαλλοτριωθεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ - 3 -

Η Διαχείριση της Ακίνητης Δημοτικής Περιουσίας

3.1. Οι στόχοι διαχείρισης της ακίνητης Δημοτικής περιουσίας

Η Δημόσια Διοίκηση είναι η διοίκηση του Κράτους κατά την οποία ασκούνται οι βασικές λειτουργίες της διαχείρισης, της φροντίδας καθώς και της εποπτείας των Κρατικών υποθέσεων. Σκοπός της Δημόσιας Διοίκησης είναι η εξασφάλιση του κοινωνικού οφέλους καθώς και η αποτελεσματική λειτουργία των Κρατικών δομών ενώ η βασική διάκριση της από την Ιδιωτική διοίκηση είναι η ότι η δεύτερη διοικεί ιδιωτικές υποθέσεις.

Η Ιδιωτική διοίκηση ασκείται κάτω από τις αρχές των θεωριών του μάνατζμεντ και η Δημόσια διοίκηση είναι όλες οι διαδικασίες που οργανώνουν του πόρους, τους

ανθρώπους και όλα τα υλικά ή άυλα κρατικά μέσα έτσι ώστε να παραχθεί το μεγαλύτερο δυνατό όφελος για το κράτος. Οι Δημόσιοι οργανισμοί αποτελούν το βασικό δομικό συστατικό του κράτους και της κοινωνίας που όταν λειτουργούν αποτελεσματικά εξασφαλίζουν μια σειρά από προνόμια στους πολίτες της Χώρας. (Λαδιάς, 2014)

Η Δημόσια διοίκηση αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της κοινωνίας, η οποία προκειμένου να μπορέσει να επιτύχει τους στόχους της θα πρέπει να αξιοποιεί αποτελεσματικά όλους τους διαθέσιμους πόρους. Η αντίληψη αυτή δεν αποτελούσε πάντα βασική αρχή της Αυτοδιοίκησης κι ως εκ τούτου έννοιες όπως η αποτελεσματικότητα και η αποδοτικότητα δεν ήταν συνηθισμένο να αποτελούν μέρος των πολιτικών που ακολουθούσαν οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης. (Λαδιάς, 2014)

Η διαχείριση της Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας έχει πολλούς και ταυτόχρονα διαφορετικούς στόχους. Σημαντικοί είναι οι κοινωνικοί, πολιτιστικοί και Δημοσίου συμφέροντος, στόχοι. Στην περίπτωση αυτή, η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας δεν είναι απαραίτητο να έχει έσοδα ή και να καλύπτει τα κόστη που δημιουργεί. Σημαντικότερη είναι η αξιολόγηση της προστιθέμενης αξίας που παρέχεται και η σύγκρισή της με το κοινωνικό κόστος, στη μείωση του οποίου και βοηθά. Ένα παράδειγμα αποτελεί η διαχείριση των κτηρίων που χρησιμοποιούνται για στέγαση, από το Δημοτικό Συμβούλιο της Πόλης Bonn. (Kaganova et al, 2010)

Οι στόχοι μπορεί να είναι και οικονομικοί, όπως στην περίπτωση κατά την οποία ο Ο.Τ.Α. διαχειρίζεται μια επιχείρηση με στόχο τα έσοδα της (φαρμακεία που ανήκουν στην Ιταλική Τοπική Αυτοδιοίκηση, βενζινάδικα που αποτελούν ιδιοκτησία διάφορων ΟΤΑ στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη).

Οι Δημοτικές επιχειρήσεις πολύ συχνά δραστηριοποιούνται στον τομέα της αστικής ανάπτυξης και στέγασης, ιδιαίτερα στο Βέλγιο, τη Δανία, την Εσθονία, τη Φιλανδία, τη Γαλλία, τη Γερμανία, τη Λιθουανία, την Πολωνία, την Ισπανία και τη Σουηδία. Οι Δημοτικές επιχειρήσεις, είναι επίσης πολύ δραστήριες στον αστικό και

αγροτικό χωροταξικό σχεδιασμό, όπως συμβαίνει στη Γερμανία, την Πορτογαλία και την Ισπανία. (McKinney, 2015)

Στη Γαλλία, οι SEM (Δημοτικές επιχειρήσεις Τοπικού σχεδιασμού) δημιουργήθηκαν στις αρχές του 1960 με σκοπό να ασχοληθούν με την ανάγκη διαμόρφωσης εδαφών ανοικοδόμησης. Έκτοτε ο αριθμός τους αυξάνεται ολοένα, ώστε να καλύψουν και να ανταπεξέλθουν στις συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, στον αναπτυξιακό τομέα. Οι SEM κατασκευάζουν Δημοτικές υποδομές και εγκαταστάσεις, βιομηχανικές ζώνες, έχουν την ευθύνη των ενοικιαζόμενων εγκαταστάσεων κ.α. Πέρα από τον καθοδηγητικό τους ρόλο οι SEM αναλαμβάνουν έρευνες και μελέτες, αντιμετωπίζουν κοινωνικά θέματα και προωθούν την οικονομική ανάπτυξη. Αντιπροσωπεύουν την πιο αποτελεσματική μορφή Σ.Δ.Ι.Τ., κυρίως λόγω της λειτουργικής τους ευελιξίας. (Λαδιάς, 2014)

3.2. Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α.

Η Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των Δήμων περιλαμβάνει

- Κατοικίες
- Γραφεία
- Εμπορικά Κέντρα
- Κτίρια Κοινής Ωφέλειας
- Μεταποιητικές Εγκαταστάσεις
- Αποθηκευτικές Εγκαταστάσεις
- Ψυχαγωγικές - Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις
- Ξενοδοχεία
- Νοσοκομεία
- Χώρους Στάθμευσης

Η διαχείριση και αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των Ο.Τ.Α. δεν είναι απλή υπόθεση. Χρειάζεται μέθοδο, τεχνογνωσία και ισχυρή πολιτική βούληση. Για λόγους οικονομίας χώρου γίνεται παρακάτω προσπάθεια να περιγραφούν τα αναγκαία βήματα για την αποτελεσματική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α..

Προβλήματα που προκύπτουν στη διαχείριση της ακίνητης δημοτικής περιουσίας: Τα προβλήματα στην πράξη από την εφαρμογή του παραπάνω πλαισίου διαχείρισης, είναι πάρα πολλά. Αρχίζουν από το επίπεδο της απογραφής της Δημοτικής ακίνητης περιουσίας. (Ράλλη & Μήτσου, 2008).

Ενδεικτικά μερικά από αυτά είναι:

- Τι είναι ακίνητη περιουσία;
- Τί σημαίνει αξιοποιήσιμη περιουσίας του Ο.Τ.Α.;
- Στην απογραφή θα ενταχθούν και οι κοινόχρηστοι χώροι ή όχι;
- Πώς θα απογραφούν τα διεκδικούμενα ακίνητα;
- Πώς θα απογραφούν τα ακίνητα που ο Ο.Τ.Α. έχει μόνο τη χρήση, την επικαρπία ή την ψηλή κυριότητα;
 - Πώς θα απογραφούν τα κληροδοτήματα που έχουν ειδικούς όρους στη διαχείρισή τους;
 - Πώς θα αποτιμηθεί η αξία των Δημοτικών Ακινήτων σε αντικειμενική ή εμπορική;

Η αποτελεσματική διαχείριση εξαρτάται πάνω από όλα από την επαγγελματική ικανότητα των στελεχών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, που είναι υπεύθυνα για αυτήν.

Το ίδιο Νομικό, επιχειρησιακό, χρηματοδοτικό εργαλείο μπορεί να είναι αποτελεσματικό ή αναποτελεσματικό, ανάλογα με τις ικανότητες του ατόμου που το χειρίζεται. Δεν είναι άλλωστε τυχαίο ότι οι Χώρες με την πιο αποτελεσματική και αποδοτική διοικητική δομή έχουν καθιερωμένη μια ισχυρά παράδοση, όσον αφορά στην εκπαίδευση των διοικητικών τους στελεχών. (Ράλλη & Μήτσου, 2008)

Ως εναλλακτική λύση, πολύ συχνά, προβάλλει η ανάθεση της διαχείρισης σε εξειδικευμένο προσωπικό, που μπορεί να αποβεί λιγότερο ακριβή και να αποφέρει καλύτερα αποτελέσματα. (Deloitte, 2011)

Ένα σημαντικό πρόβλημα είναι ότι οι μικροί Ο.Τ.Α., που δεν έχουν το μέγεθος, τις επιστημονικές δυνατότητες, αλλά και την εμπειρία, πώς θα μπορέσουν να αξιοποιήσουν την Ακίνητη Περιουσία τους, η οποία, σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι αρκετά μεγάλη ή ενδιαφέρουσα (αξιοποίηση π.χ. ιαματικών πηγών);

Η δημιουργία ενός υποστηρικτικού μηχανισμού που θα συνθέτει τη γνώση των Τοπικών ιδιαιτεροτήτων με την τεχνογνωσία της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, αλλά και των Σ.Δ.Ι.Τ., είναι απαραίτητη. Για το λόγο αυτό προβλέπεται η μελέτη να καταλήξει στις προδιαγραφές ενός τέτοιου «μηχανισμού», που σύμφωνα με την Διεθνή εμπειρία θα πρέπει:

1. Να προσθέτει τη διάσταση της διαχείρισης της Ακίνητης Περιουσίας σε πιο παραδοσιακά αστικά ζητήματα, όπως είναι:

- η διαχείριση γης.
- η αποκέντρωση, η Δημοτική χρηματοδότηση και η μεταρρύθμιση.
- οι Σ.Δ.Ι.Τ. για την εκ νέου ανάπτυξη και επαναξιοποίηση της γης.

2. Να βοηθάει τους Ο.Τ.Α. να διαμορφώσουν ένα εφικτό διαχειριστικό πλαίσιο της Ακίνητης Περιουσίας. Πιο συγκεκριμένα: (Αρβανίτης, 2009)

- να προτείνει θεσμικές αλλαγές, ώστε η υπάρχουσα Νομοθεσία να βελτιωθεί και να μη δημιουργεί εμπόδια στη διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας,

- να θεσπιστούν λογιστικά και απογραφικά πρότυπα σχετικά με την Ακίνητη Περιουσία, που θα αποδειχτούν τόσο αποδοτικά, όσο και χρήσιμα.

3. Να διαμορφώνει προτάσεις για τους Ο.Τ.Α. πάνω σε θέματα που αφορούν την Ακίνητη Περιουσία:

- ποια είναι τα κριτήρια που θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν προκειμένου να καθοριστεί ποιο είναι το βέλτιστο μέγεθος της ακίνητης περιουσίας στους Ο.Τ.Α.;

- Ποια είναι η επιχειρηματολογία, πίσω από την ευρέως διαδεδομένη αντίληψη, να μεταβιβαστεί η ακίνητη περιουσία από την Δημοτική ιδιοκτησία στις Δημοτικές επιχειρήσεις;

4. Να εγκαταστήσει ένα πρόγραμμα συλλογής πληροφοριών, συσσώρευσης γνώσεων, ενημέρωσης και διάχυσης των καλών πρακτικών σχετικά με τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας. Θα πρέπει να αποτελείται από:

- ένα διαμορφωμένο πλαίσιο βάσει του οποίου θα γίνεται η συλλογή και επικαιροποίηση των στοιχείων, που αφορούν στην κατοχή και τη διαχείριση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας,

- περιπτώσεις καλών πρακτικών τόσο στους εγχώριους Ο.Τ.Α., όσο και στη Διεθνή εμπειρία.

5. Να προσφέρει τεχνική βοήθεια που θα βελτιώσει τη διαχείριση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας και θα ωφελήσει σχετικούς τομείς, όπως είναι η Δημοτική χρηματοδότηση.

6. Να προωθήσει τη χρήση χρηματοδοτικών εργαλείων ως μοχλός επιρροής για τη βελτίωση της διαχείρισης της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας.

7. Να υποστηριχθούν οι Ο.Τ.Α. που, με βάση το άρθρο 266 του νέου Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, επιθυμούν να ιδρύσουν Δημοτικές και Κοινοτικές ανώνυμες εταιρίες με σκοπό την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας. (Παπαδασκαλόπουλος, 2017).

3.3. Κατηγορίες Δημοτικής ακίνητης περιουσίας

Η καταγραφή της Δημόσιας περιουσίας που ανήκει στον Ο.Τ.Α. είναι μια ιδιαίτερος απαιτητική διαδικασία δεδομένων των πολυάριθμων παραγόντων που εμπλέκονται. Το Υπουργείο Εσωτερικών έχει εκδώσει ειδικές οδηγίες που αφορούν στην καταγραφή των ακινήτων που ανήκουν στους Δήμους κι εκεί ορίζονται, μεταξύ άλλων, οι κατηγορίες Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας. Οι κατηγορίες έχουν προκύψει με κριτήριο την κυριότητα του ακινήτου διότι αυτή είναι η βασική συνιστώσα που επηρεάζει τελικά τον τρόπο με τον οποίο θα μπορέσει να διαχειριστεί ένας Ο.Τ.Α. την ακίνητη περιουσία του. Οι κατηγορίες αυτές είναι (Υπουργείο Εσωτερικών, 2016):

- Ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου για τα οποία υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας.
- Ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου για τα οποία δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας ωστόσο όμως δεν εγείρεται ζήτημα αμφισβήτησης της κυριότητας.
- Ακίνητα που αποτελούν περίπτωση χρησικτησίας τα οποία διαχωρίζονται σε δυο επιμέρους κατηγορίες:

(α) τη χρησικτησία σε Ιδιωτικά Ακίνητα και την

(β) χρησικτησία σε βάρος Δημοτικών Ακινήτων.

- Ακίνητα που ανήκουν στο Δήμο αλλά η κυριότητά τους αμφισβητείται από τρίτα πρόσωπα.
- Ακίνητα που έχουν καταπατηθεί από τρίτους.
- Ακίνητα που βρίσκονται σε διαδικασία απαλλοτρίωσης από τον Δήμο.
- Χώροι που δεν έχουν καταγραφεί στο Σχέδιο της Πόλεως.
- Τα σχολεία.
- Οι Δημοτικές εκκλησίες και οι ναοί.
- Οι Δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις.

Για κάθε μια από τις παραπάνω κατηγορίες ισχύουν διαφορετικοί κανόνες για την καταγραφή των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα στην περίπτωση των ακινήτων που ανήκουν στον εκάστοτε Ο.Τ.Α. θα πρέπει να γίνεται «διασταύρωση» των πληροφοριών με το Υποθηκοφυλακείο στο οποίο αναγράφονται όλα τα ακίνητα που ανήκουν στον Ο.Τ.Α..

Είναι σημαντικό δηλαδή να καταγράφονται από τον Δήμο τα ακίνητα αυτά μέσα από τα στοιχεία που τηρούνται στο Υποθηκοφυλακείο για να μπορούν να υπάρχουν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες που είναι αναγκαίες για την αποτελεσματική καταγραφή, αποτίμηση και διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας. (Μαγκλάρας, 2010).

3.4. Διαχείριση εκμετάλλευση Ακίνητης Περιουσίας Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Είναι προφανές ότι οι Δήμοι έχουν υποχρέωση να προστατεύουν, να διαχειρίζονται και να διατηρούν την κάθε είδους περιουσία τους. (Κότιος, 2011)

Ειδικές ρυθμίσεις ισχύουν για θέματα διαχείρισης -εκμετάλλευσης της Δημοτικής περιουσίας, από την οποία προέρχονται και τα έσοδα, οι κυριότερες των οποίων αφορούν στην: (Μπέσιλα - Βήκα, 2007)

- Εκποίηση ακινήτων, καθώς επιτρέπεται μόνον εφόσον προκύπτει ωφέλεια του Ο.Τ.Α.. Τα Ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν αφορούν στην Ιδιωτική Περιουσία των Ο.Τ.Α., ενώ η εκποίηση γίνεται με Δημοπρασία και για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας τους από το σώμα ορκωτών εκτιμητών.

- Εκποίηση ακινήτων με χρηματοδοτική μίσθωση (leasing).
- Εκμίσθωση ακινήτων.
- Εκμίσθωση Δημοτικών καλλιεργήσιμων εκτάσεων, για γεωργική ή

δενδροκομική καλλιέργεια.

- Απευθείας εκμίσθωση του δικαιώματος εκμεταλλεύσεων λατομείων αδρανών υλικών και λατομείων μαρμάρων.
- Δωρεάν παραχώρηση κυριότητας Δημοτικών Ακινήτων σε αθίγγανους και ομογενείς, οι οποίοι έχουν ενταχθεί σε Κρατικά προγράμματα στεγαστικής αποκατάστασης.

Οι Διατάξεις που ισχύουν στους Δήμους για την διαχείριση και εκμετάλλευση της περιουσίας τους, εφαρμόζονται αναλογικά και στα Νομικά Πρόσωπα των Δήμων με εξαίρεση τις επιχειρήσεις αυτών, οι οποίες λειτουργούν ως Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας.

Αντίστοιχες ρυθμίσεις για την διατήρηση και προστασία της περιουσίας τους ισχύουν και για τις Περιφέρειες, η ακίνητη περιουσία των οποίων περιλαμβάνει ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία (κατά κύριο λόγο κτίρια που στεγάζουν υπηρεσίες των περιφερειών).

3.4.1. Κινητή περιουσία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Οι Δήμοι και οι Περιφέρειες διαθέτουν εκτός της Ακίνητης Περιουσίας τους και Κινητή (π.χ. χρηματικά διαθέσιμα σε τράπεζες, αξίες (όπως χρεόγραφα), μηχανήματα και εξοπλισμό), η οποία καταγράφεται, επίσης, στα οικεία βιβλία τους και προστατεύεται, διατηρείται και διαχειρίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες προς τούτο Διατάξεις. (Σωτηρέλης, & Ξηρός, 2010)

3.4.2. Καταγραφή περιουσίας Δήμων & Περιφερειών

Όλη η Κινητή και Ακίνητη Περιουσία των Δήμων καταγράφεται υποχρεωτικά στα βιβλία τους, και οφείλουν να τηρούν και να καταρτίζουν κτηματολόγιο των ακινήτων τους.

Αντίστοιχη υποχρέωση για την κατάρτιση και τήρηση κτηματολογίου, έχουν και οι Περιφέρειες της Χώρας. (Καραγιλάνης, 2014)

Με τις διατάξεις του μεταρρυθμιστικού προγράμματος «Καλλικράτης», όλοι οι Δήμοι είναι υποχρεωμένοι να τηρούν Μητρώο Παγίων Στοιχείων, στο οποίο επίσης καταγράφονται και αποτιμώνται τα Πάγια Περιουσιακά τους στοιχεία.

Αντίστοιχα, προβλέπεται ότι οι Διατάξεις περί εφαρμογής του κλαδικού λογιστικού σχεδίου των Δήμων εφαρμόζονται, κατ' αναλογία, για το Διπλογραφικό Σύστημα Γενικής και Αναλυτικής Λογιστικής των Περιφερειών από 1η Ιανουαρίου 2012.

3.4.3. Τα έσοδα από φορολογία

Η οικονομική αυτοτέλεια των Ο.Τ.Α. συνίσταται στο να έχουν ικανούς πόρους, ώστε να είναι οικονομικά αυτόνομοι. Στο πλαίσιο αυτό, το Κράτος θεσπίζει Νομοθετικά πηγές εσόδων (φόρους) υπέρ των Ο.Τ.Α. και παράλληλα τους δίνει τη δυνατότητα να θέσουν με κανονιστικές τους πράξεις τέλη, εισφορές και δικαιώματα.

Τα προερχόμενα εξ αυτών έσοδα ανάλογα της Νομικής τους φύσης οι Ο.Τ.Α. μπορούν είτε να τα διαχειριστούν ελεύθερα προκειμένου να εκπληρώσουν το πρόγραμμά τους και τους σκοπούς τους, είτε να τα ισοσκελίσουν με τα έξοδα των παρεχόμενων υπηρεσιών. (Κότιος, 2011)

Το να ενεργοποιηθούν οι διάφορες πηγές διαθέσιμων φορολογικών εσόδων από τους Ο.Τ.Α. γίνεται είτε υποχρεωτικά, είτε εναπόκειται στη διακριτική τους ευχέρεια.

Οι Διατάξεις που ισχύουν στους Δήμους για την διαχείριση και εκμετάλλευση της περιουσίας τους εφαρμόζονται αναλογικά και στα Νομικά Πρόσωπα των Δήμων με εξαίρεση τις επιχειρήσεις αυτών, οι οποίες λειτουργούν ως Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου σύμφωνα με τους κανόνες της Ιδιωτικής οικονομίας.

Αντίστοιχες ρυθμίσεις για την διατήρηση και προστασία της περιουσίας τους ισχύουν και για τις Περιφέρειες, η Ακίνητη Περιουσία των οποίων περιλαμβάνει ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία (κατά κύριο λόγο κτίρια που στεγάζουν υπηρεσίες των Περιφερειών). (Μπέσιλα - Βήκα, 2007)

3.4.4. Φόροι, Τέλη, Δικαιώματα ή Εισφορές.

Τα Τέλη, τα οποία επιβάλλουν οι Πρωτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. για την πλήρη κάλυψη του κόστους παραγωγής μιας υπηρεσίας π.χ. καθαριότητας, κατανάλωσης νερού, άρδευσης ονομάζονται **Ανταποδοτικά Τέλη** και αποτελούν το αντίτιμο των παρεχόμενων Υπηρεσιών από τους Ο.Τ.Α. στους Δημότες τους ενόψει της ωφέλειας την οποία απολαμβάνουν.

Τέλη Ανταποδοτικού χαρακτήρα έχουν θεσπιστεί είτε με Νόμο, είτε με αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων των Δήμων. Τα έσοδα από τα Τέλη αυτά καλύπτουν υποχρεωτικά δαπάνες αφορούσες τη διεξαγωγή των εν λόγω Υπηρεσιών.

Περιπτώσεις Ανταποδοτικών Τελών, τα οποία ερείδονται σε ειδικές Διατάξεις Νόμων αποτελούν: (Παπαγαρυφάλλου, 2014)

- τα τέλη ύδρευσης, άρδευσης και αποχέτευσης.
- τα τέλη καθαριότητας και φωτισμού.
- το τέλος χρήσης κοινόχρηστων χώρων, που επιβάλλεται σε όσους χρησιμοποιούν διαρκώς ή πρόσκαιρα πεζοδρόμια, οδούς, πλατείες και εν γένει Κοινόχρηστους Χώρους.
- το τέλος στάθμευσης οχημάτων που αφορά στην ελεγχόμενη στάθμευση με καταβολή ανάλογου αντιτίμου σε προκαθορισμένους από το Δήμο χώρους.
- το δικαίωμα χρήσης Δημοτικών ή Κοινοτικών σφαγείων.

- το δικαίωμα βοσκής.
- τα δικαιώματα ή τέλη που επιβάλλονται για τις δαπάνες λειτουργίας των κοιμητηρίων και
- το τέλος επί της αξίας των ακατέργαστων λατομικών βιομηχανικών ορυκτών.

Οι Ο.Τ.Α. έχουν την δυνατότητα να επιβάλουν με απόφασή τους Τοπικά Δυνητικά Ανταποδοτικά Τέλη και δικαιώματα για να πραγματοποιηθούν Τοπικά έργα ή Υπηρεσίες που θα συμβάλουν στην ανάπτυξη της περιοχής, στην καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων, είτε στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των Δημοτών.

Χαρακτηριστικές περιπτώσεις θεσπισμένων φόρων, τελών και δικαιωμάτων που καταβάλλονται υπέρ των Ο.Τ.Α. υποχρεωτικά αποτελούν: (Παπαδασκαλόπουλος, 2017)

1. το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας, το οποίο επιβάλλεται στην εν γένει ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην περιφέρεια των Δήμων και το ύψος του λαμβάνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου στα όρια που τάσσει ο Νόμος.
2. ο Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων, η επιβολή του εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια των Δήμων και επιβάλλεται σε εν γένει ηλεκτροδοτούμενους χώρους.
3. το Τέλος Διαφήμισης, για διαφημίσεις που λαμβάνουν χώρα στην περιφέρεια των Δήμων, με το ύψος του τέλους να καθορίζεται από αυτούς μέσα στα Νόμιμα όρια.

Επιπλέον, επιβάλλονται υποχρεωτικά και σε ορισμένες περιπτώσεις προαιρετικά:

- τα Τέλη Διαμονής παρεπιδημούντων σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις κάθε λειτουργικής μορφής (ξενοδοχεία, motels, campings, κ.λ.π.),
- τα Τέλη επί των Ακαθάριστου Εσόδων των κέντρων διασκέδασης, εστιατορίων και συναφών καταστημάτων,

- το Δικαίωμα Εμπορίας Πόσιμων Ιαματικών ή μη ιαματικών νερών, που αποτελεί Φόρο επί των Συναλλαγών και
- το Τέλος επί Πωλήσεων των Λατομικών προϊόντων αδρανών υλικών

Χάριν Δημοσίας ωφέλειας έχει θεσπιστεί η Εισφορά σε Χρήμα, χρηματικό ποσό που επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης ή επέκτασης του Σχεδίου Πόλης με δικαιούχο τον οικείο Ο.Τ.Α..

Πρόκειται για Εισφορά Ειδικού Σκοπού, που διατίθεται από τον Ο.Τ.Α. αποκλειστικά για την εκπόνηση Πολεοδομικών Μελετών και την εκτέλεση βασικών Κοινόχρηστων Πολεοδομικών Εργων.

Στην πλειονότητά τους, Φόροι, Τέλη, Δικαιώματα και Εισφορές εισπράττονται από τους ίδιους τους Ο.Τ.Α., είτε από άλλα Νομικά Πρόσωπα (π.χ. Δ.Ε.Η.) για λογαριασμό των Ο.Τ.Α.. (Ράλλη, & Μήτσου, 2008)

Ωστόσο, κάποια από αυτά εισπράττονται από το κράτος υπέρ των Ο.Τ.Α. και αποδίδονται εκ των υστέρων με Υπουργικές Αποφάσεις.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα των τελευταίων συναστούν:

- το Τέλος Διαφήμισης που επιβάλλεται σε συγκεκριμένη κατηγορία διαφημιστικών ενεργειών (διαφήμιση που διενεργείται ημερολόγια, δώρα, έντυπα, προβολή προϊόντων σε χώρους καταστημάτων, happenings, κλπ.).
- το Τέλος Διενέργειας Ψυχαγωγικών Παιγνίων.
- ο Φόρος Ζύθου.
- τα Τέλη Παροπλισμένων Πλοίων.
- το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (το 15% του τέλους που εισπράττεται μέσω λογαριασμών ρεύματος).

- τα Αυτοτελή Πρόστιμα για Παραβάσεις του Κώδικα Οδικής Κυκλοφορίας (Κ.Ο.Κ.) και τα - Πρόστιμα για Πολεοδομικές Παραβάσεις.

Συνήθως ως Κοινοφελείς χαρακτηρίζονται εγκαταστάσεις π.χ. παιδικές χαρές, γυμναστήρια, κολυμβητήρια ή χώροι οι οποίοι είναι χαρακτηρισμένοι από την Εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως για την κατασκευή Κοινοφελών Εγκαταστάσεων (πλην κοινοχρήστων). Στην πράξη ο Δήμος αποζημιώνει τους συγκεκριμένους χώρους, για να είναι δυνατός ο χαρακτηρισμός τους ως Κοινοφελείς.

Οι ανωτέρω χώροι θα απογραφούν κανονικά ως Ακίνητη Περιουσία του Δήμου. Η Κοινοφελή Ακίνητη Περιουσία του Δήμου αποτελείται από τις Δημοτικές Κοινοφελείς εγκαταστάσεις, οι οποίες εγκαταστάσεις πρέπει να καταγράφονται και η αξία τους αποτιμάται χωριστά για τις εγκαταστάσεις που υπάρχουν στο έδαφος και ξεχωριστά για το ίδιο το έδαφος.

Η αξία των κτιριακών Κοινοφελών εγκαταστάσεων (π.χ. γυμναστήρια) ως και του εδάφους θα προσδιοριστεί με την μέθοδο του Αντικειμενικού προσδιορισμού. Στην περίπτωση κατά την οποία μία Κοινοφελής εγκατάσταση ευρίσκεται σε Κοινόχρηστο Χώρο, δεν θα υπολογισθεί η αξία των γηπέδων. (Παπαδασκαλόπουλος, 2017)

3.4.5. Αντικειμενικός προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων

Στις διατάξεις του Π.Δ. 315/1992² (§1.1 108 και π3α) για την αποτίμηση - μέθοδο εκτιμήσεως της αξίας ακινήτων (κτιρίων) που ανήκουν στην Δημοτική Περιουσία, αναφέρεται σαν πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος, η μέθοδος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Η χρήση της μεθόδου επιτυγχάνεται είτε με την προσφυγή σε εξωτερικό συνεργάτη (συνήθως συμβολαιογράφο), είτε με την αγορά του μηχανογραφικού προγράμματος, υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών από τον ίδιο τον

² Π. Δ. 315/1999 (ΦΕΚ τ. Α' 302/30-12-1999) «Περί ορισμού περιεχομένου και χρόνου ενάρξεως εφαρμογής του κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου των Ο.Τ.Α.».

Δήμο.

Τα ανωτέρω δεν ισχύουν για κατασκευές υπό διαμόρφωση δηλαδή μη ολοκληρωμένες οι οποίες θα πρέπει να αποτιμηθούν με το πραγματικό κόστος το οποίο έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία της απογραφής. Στις περιπτώσεις Ακινήτων που δεν υπάρχουν στους κτηματολογικούς πίνακες των Δημοτικών Διαμερισμάτων, θεωρείται αναγκαία η ύπαρξη Τοπογραφικών Διαγραμμάτων, τόσο για τον προσδιορισμό της Αντικειμενικής αξίας με παρεμφερείς τρόπους, όσο και για την πληρότητα του αρχείου των παγίων. (Κούγκολος και άλλοι, 2009)

3.4.6. Ακίνητα τρίτων

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται Ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου, τα οποία χρησιμοποιεί ο Δήμος. Τα ακίνητα αυτά θα καταγραφούν και αποτιμηθούν με μνεία 0,10 ευρώ. Η λογιστική παρακολούθηση θα γίνεται σε λογαριασμούς τάξεως.

3.4.7. Απογραφή και Αποτίμηση των Σχολείων - Σχολικής Περιουσίας

Λέγοντας Ακίνητη Σχολική Περιουσία εννοούμε τα κτίρια που υπάρχουν για να στεγάζεται κάποιο σχολείο με το οικοπέδο του, καθώς και κάθε άλλο Ακίνητο, είτε αγροτεμάχιο, είτε Αστικό, το οποίο έχει αποκτηθεί με κάθε Νομικό τρόπο και ιδιοκτησιακά ανήκει στο Σχολείο.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ με αριθμό ΣΤ/13/93 (ΦΕΚ 40/Β/26-1-94), το Άρθρο 5 §1 του Ν. 1894/90, το οποίο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 31 του Ν. 2009/92), στους Ο.Τ.Α. (όπου Περιφερειακά βρίσκεται το ακίνητο) μεταβιβάζεται όλη η Σχολική Ακίνητη Περιουσία, όλων των βαθμίδων και της Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης (Παπαγαρυφάλλου, 2014)

Με βάση των προαναφερόμενων Διατάξεων η Περιφέρεια εκδίδει Διαπιστωτική απόφαση, η οποία κατατίθεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, το οποίο υποχρεωτικά μεταγράφει ατελώς το Σχολείο ως Δημοτικό Ακίνητο. Η Διαπιστωτική αυτή απόφαση αποτελεί μέρος της διαδικασίας, για την ολοκλήρωση των Διατάξεων των σχετικών Νόμων.

Ο Νόμος περιγράφει λεπτομερέστατα την διαδικασία με την οποία τα Σχολεία περιέρχονται πλέον στην Δημοτική Περιουσία, και αφού ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία της καταγραφής της Ακίνητης Σχολικής Περιουσίας ως Δημοτικής Περιουσίας, θα εμφανίζεται και η αξία κτήσης (Αντικειμενική αξία).

Η αποτίμηση των Σχολείων στην Περιουσία του Δήμου εφ' όσον δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταγραφής τους στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, θα γίνει με 0,10 ευρώ (αξία μνείας).

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται για την μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο, για τον προσδιορισμό της Αντικειμενικής Αξίας θα πρέπει να συγκεντρωθούν τα στοιχεία που είναι απαραίτητα όπως: Τοπογραφικά, Σχέδια, κλπ.).

Επομένως, τα Σχολεία θα εμφανιστούν στην απογραφή έναρξης του Δήμου με αξία μνείας (εφ' όσον δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταγραφής και με την αντικειμενική εφ' όσον έχει ολοκληρωθεί).

Επίσης, πρέπει να καταγραφεί και η λοιπή ιδιοκτησία του Σχολείου που πιθανόν υπάρχει (π.χ. αγροτεμάχια). Στην περίπτωση που ο Δήμος έχει κατασκευάσει εγκαταστάσεις εντός Σχολικών χώρων (π.χ. παιδική χαρά, μπάσκετ, κλπ.), θα πρέπει οι ανωτέρω κατασκευές να θεωρούνται ως Ακίνητη Περιουσιακή κατάσταση των Δήμων και να απογραφούν καταχωρούμενες στον λογαριασμό «κτίρια - εγκαταστάσεις».

Απογραφή Ακινήτων των εμπίπτουν στο καθεστώς Χρησικτησίας.

Εδώ διακρίνονται δύο περιπτώσεις: (Ευαγγελίδου και άλλοι, 2009)

α) Χρησικτησία σε Ιδιωτικά ακίνητα, όπου ο Δήμος θεωρείται ιδιοκτήτης του ακινήτου, άμα υπάρχουν οι Νόμιμες προϋποθέσεις.

β) Χρησικτησία σε βάρος ακινήτων του Δημοσίου, στα οποία ο Δήμος δεν είναι ιδιοκτήτης, διότι οι εμπράγματες αξιώσεις του Δημοσίου για το ακίνητο είναι απαράγραπτες. Δηλαδή, δεν μπορεί να θεωρηθεί ένα ακίνητο του Δημοσίου, το οποίο ο Δήμος το χρησιμοποιεί, ότι περιέρχεται βάσει χρησικτησίας στον Δήμο, ανεξάρτητα του χρόνου χρήσης.

3.5. Σημαντικές οικονομικές διαστάσεις από την διαχείριση ακινήτων

Η αποτελεσματική διαχείριση Ακινήτων είναι ένα σημαντικό εργαλείο για την αύξηση της οικονομικής επίδοσης τόσο των Δημόσιων όσο και των Ιδιωτικών Οργανισμών. Η ενοικίαση, η πώληση και η όποια εκμετάλλευση των ακινήτων μπορεί να έχει οικονομικά οφέλη για τον Ο.Τ.Α. τα οποία να καλύπτουν τις ανάγκες του Δήμου ή ακόμα και να χρηματοδοτούνται νέες δραστηριότητες που θα συμβάλλουν στην περαιτέρω ανάπτυξη του Δήμου. Οι Ο.Τ.Α. μπορεί να αγοράσουν, να χρησιμοποιήσουν ή να διαθέσουν τα Ακίνητα Περιουσιακά τους στοιχεία ή να τα διαθέσουν με κάποιο χρηματικό αντίτιμο.

Σε κάθε περίπτωση μπορούν να αποκομίσουν σημαντικά οικονομικά οφέλη μέσα από την αποτελεσματική διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας τους. Όπως αναφέρθηκε και στην κατηγοριοποίηση των ακινήτων που ανήκουν στους Ο.Τ.Α. τα πλεονασματικά Ακίνητα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τους Δήμους για την αύξηση της οικονομικής απόδοσης των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων αλλά και του Ο.Τ.Α. στον οποίον ανήκουν. (Παπαγαρυφάλλου, 2014)

Είτε λοιπόν τα Ακίνητα αυτά νοικιαστούν είτε αξιοποιηθούν για κάποιο σκοπό από τον οποίο μπορούν να προκύπτουν έσοδα για τον Δήμο, οι οικονομικές επιπτώσεις είναι δεδομένο ότι θα είναι θετικές.

Γενικότερα αναλύοντας τις οικονομικές επιπτώσεις από την Αξιοποίηση των Ακινήτων που ανήκουν σε Ο.Τ.Α., είναι αναγκαίο να σημειωθεί ότι όποιος και να είναι ο τρόπος εκμετάλλευσης του ακινήτου η οικονομική επίπτωση θα είναι πάντα θετικότερη από το να μην αξιοποιούταν καθόλου το συγκεκριμένο ακίνητο. Συνεπώς οι οικονομικές επιπτώσεις θα είναι πάντα θετικές όσο ο αντίποδας είναι η μη αξιοποίησή τους. (Ευαγγελίδου και άλλοι, 2009)

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

3.5.1. Η συμβολή του Στρατηγικού και Επιχειρησιακού προγραμματισμού στη Διαχείριση Ακινήτων

Ο Στρατηγικός προγραμματισμός αποτελεί μια από τις βασικότερες λειτουργίες της Διοίκησης και αποτελεί την διαδικασία μέσα από την οποία μια οργάνωση καταφέρνει να διαμορφώσει την αποστολή της, το όραμά της τους μακροπρόθεσμους στόχους της και τις Στρατηγικές της (Τεχνικό Επιμελητήριο Κεντρικής Μακεδονίας, 2009).

Ο Τακτικός ή Επιχειρησιακός προγραμματισμός είναι η διαδικασία μέσα από την οποία αποφασίζονται συγκεκριμένα ποσοτικά, ποιοτικά και χρονικά οι ενέργειες που είναι απαραίτητο να πραγματοποιηθούν ενώ παράλληλα καθορίζονται και μέτρα που θα χρησιμοποιηθούν έτσι ώστε να επιτευχθούν οι μετρήσιμοι βραχυπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι στόχοι. (Sapru, 2013)

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

Τέλος είναι ιδιαίτερος σημαντικό να επισημανθεί ότι ο Επιχειρησιακός προγραμματισμός υφίσταται προκειμένου να υλοποιείται ο Στρατηγικός προγραμματισμός. (Μπουραντάς, 2002)

Στην Ελλάδα είναι γεγονός ότι η Δημόσια Διοίκηση πάσχει σε επίπεδο προγραμματισμού, Στρατηγικού σχεδιασμού ενώ οι πολύπλοκες δομές και η παγιωμένη γραφειοκρατία ενισχύουν ακόμα περισσότερο ότι ο Ελληνικός Δημόσιος τομέας χρήζει σοβαρών και καίριων μεταρρυθμίσεων προκειμένου να υπάρξει αποτελεσματική διαχείριση των κρατικών υποθέσεων αλλά και εξυπηρέτηση των αναγκών των πολιτών. (Παπαγαρυφάλλου, 2014)

Στα πλαίσια της τοπικής ανάπτυξης οι Ο.Τ.Α. καλούνται να βελτιστοποιήσουν τη διαχείριση των διαθέσιμων περιουσιακών τους στοιχείων, αρμοδιότητα που έχει ανατεθεί στους Δήμους ως καθ' ύλην αρμόδιους, σύμφωνα με τις αρχές της επικουρικότητας και της εγγύτητας, για την προστασία των συμφερόντων της Τοπικής κοινωνίας, οι οποίες εκφράζονται από τη Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων³.

Η Διαχείριση της Περιουσίας των Ο.Τ.Α. τα τελευταία χρόνια υιοθετεί σε μεγάλο βαθμό τις τάσεις και τις μορφές που συναντιούνται στον Ιδιωτικό τομέα (ιδιώτες και επιχειρήσεις).

Μέχρι σήμερα, η Αξιοποίηση της Δημοτικής Περιουσίας στηρίζεται:

α) στη μείωση της Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας, λόγω αδυναμίας

³. Βλ. Ν. 3852/10 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» και Ν. 3463/06 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων»

αποτελεσματικής αξιοποίησης και απλή επιβάρυνση κόστους κτήσης,

β) στη μεταστροφή της αντιμετώπισης των Ακινήτων ως μέσου παραγωγής εσόδων και κοινωνικού οφέλους,

γ) στην υιοθέτηση πρακτικών του Ιδιωτικού τομέα. (Γεμενετζή, 2011)

Ο Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων ρυθμίζει με λεπτομέρεια τους όρους κτήσης και διάθεσης των Δημοτικών Ακινήτων, δίδοντας ιδιαίτερη βαρύτητα στην κοινωνική σημασία τους, ενώ χαρακτηρίζει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ως μέσο το οποίο θα πρέπει να χρησιμοποιείται με φειδώ.

Σύμφωνα με το Πρόγραμμα “Καλλικράτης” η Οικονομική Επιτροπή θα πρέπει ετησίως να εκπονεί Σχέδιο Διαχείρισης της Περιουσίας του Δήμου, να παρακολουθεί και να ενημερώνει το Δημοτικό Συμβούλιο για την εξέλιξη της υλοποίησής του⁴.

Η Αξιοποίηση της Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας δύναται να ακολουθεί τις παρακάτω μορφές⁵:

α) εκποίηση, μόνο για ωφέλεια του Δήμου και για συγκεκριμένο σκοπό.

β) αγορά, με απευθείας αγορά στην περίπτωση που κρίνεται ότι μόνο ένα ακίνητο είναι κατάλληλο για το σκοπό της αγοράς.

γ) εκμίσθωση, με δημοπρασία ή απευθείας σε Δημοτικές επιχειρήσεις για λόγους Κοινής Ωφέλειας.

δ) ανταλλαγή συγκεκριμένων Δημοτικών Ακινήτων, χωρίς δημοπρασία με διαδικασίες ανάλογες της εκποίησης.

ε) δωρεά σε Ν.Π.Δ.Δ., σε περίπτωση εκπλήρωσης κοινωφελούς σκοπού.

⁴. Βλ. άρθρο 72 του Ν. 3852/2010

⁵. Βλ. άρθρα 184,186,190.192 και 211 του Ν.3852/2010

στ) υποχρεωτική απαλλοτρίωση ακινήτων για λόγους Δημόσιας Ωφέλειας ή σύσταση δουλείας, για συγκεκριμένους σκοπούς,

ζ) χρηματοδοτική μίσθωση, με δημοπρασία, μειωμένο μίσθωμα και για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε ετών⁶.

Όσον αφορά στη Διαχείριση της Περιουσίας, σύμφωνα με τον Ν. 2539/1997, οι Δήμοι οφείλουν να διαχειρίζονται την περιουσία τους "επιμελώς" και "αποδοτικά"⁷, με την καταγραφή κάθε μεταβολής στα βιβλία τους να είναι υποχρεωτική.

Τα Ν.Δ. 31/1968 και Α.Ν. 1539/1938⁸ προστατεύουν την περιουσία των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού, ενώ σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα δεν μπορεί να εγγράφει Υποθήκη σε βάρος των εκτός συναλλαγής Ακινήτων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Βασικά στοιχεία Διαχείρισης των Δημοτικών Περιουσιακών στοιχείων αποτελούν η απογραφή, η λογιστική διαχείριση και η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων (χαρτοφυλακίων), με την καταγραφή να αποτελεί τη βάση της συζήτησης, καθώς καθιστά τις Δημοτικές αρχές υπόλογες, ενώ προτεραιοποιεί τη σημασία και τα οφέλη Διαχείρισης κάθε ακινήτου και άρα του συνόλου της Ακίνητης Περιουσίας.

Τις τελευταίες δεκαετίες ο τρόπος Διαχείρισης της Ακίνητης Περιουσίας των Φορέων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης έχει διαφοροποιηθεί, βάσει των τάσεων που επικράτησαν στην αγορά ακινήτων, με σημαντική επιρροή από τις ιδιωτικές περιουσίες και τη διαχείρισή τους, ενώ παράλληλα η οικονομική συγκυρία δημιουργεί νέα δεδομένα.

⁶ Βλ. αναλυτικό Trlantafyllopoulos N. (2008) «Municipal Real Property Asset Management in Greece», 15th Annual European Real Estate Society conference, Krakow, Poland

⁷ Βλ. άρθρο 178 του Ν. 3463/06 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων», Π.Δ. 410/95 «Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας» και Ν.2539/97 «Συνκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»

⁸ Βλ. Ν.Δ. 31/1968 «περί προστασίας της περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως* και Α.Ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων»

3.6. Η μείωση της Δημοτικής ακίνητης περιουσίας.

Η αδυναμία εκμετάλλευσης των Δημοτικών ακινήτων από τους Δήμους λόγω έλλειψης τεχνογνωσίας, αλλά και η απουσία κινήτρων για της δημιουργία εσόδων, είχε ως αποτέλεσμα την επιβάρυνση των Δήμων από την κτήση των ακινήτων.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την μεταστροφή της τάσης που υπήρχε μέχρι τη δεκαετία του '70, υπέρ της κτήσης Δημοτικής ακίνητης περιουσίας, προάγοντας, είτε την πώληση των ακινήτων, είτε τη εκμίσθωσή τους σε ιδιωτικούς φορείς για την αξιοποίησή τους.

Η σημερινή οικονομική κατάσταση της χώρας, καθώς και τα νέα δεδομένα που δημιούργησε ο *''Καλλικράτης''*, καθιστούν τη βέλτιστη της Αξιοποίησης των Δημοτικών Ακινήτων αναγκαία, με στόχο αφενός τη δημιουργία ενός πρόσθετου εσόδου για το Δήμο, και αφετέρου τη μείωση των εξόδων, με την εκμετάλλευση των ιδιόκτητων χώρων. Η βαθμιαία αναγνώριση ότι η Δημοτική ακίνητη περιουσία αποτελεί παραγωγικό αγαθό.

Μέχρι τη δεκαετία του '80, η Δημόσια ακίνητη περιουσία, συνήθως, αντιμετωπιζόταν μόνο ως δημόσιο αγαθό. Δεν υπήρχε καμία συστηματική διερεύνηση της αποδοτικότητας της χρήσης ακινήτων ή της οικονομικής αποδοτικότητας της Δημόσιας ακίνητης περιουσίας.

Από τις αρχές του '80 ένα νέο πρότυπο άρχισε να κυριαρχεί, το οποίο αντιμετώπιζε τη Δημόσια ακίνητη περιουσία ως κεφάλαιο, που θα μπορούσε να παράγει τόσο ταμειακά έσοδα, όσο και κοινωνικά οφέλη, διαμορφώνοντας ένα νέο χαρακτηριστικό που ξεπερνά τα αυστηρά όρια του Δημοσίου αγαθού. (Γωγάκου και Κουτζιάρη, 2012)

3.7. Προτάσεις για την αποτελεσματικότερη και αποδοτικότερη Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των Ο.Τ.Α.

Η διεύρυνση της υιοθέτησης πρακτικών του Ιδιωτικού τομέα. Σε πολλές περιπτώσεις, η Διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας ενός Ιδιωτικού φορέα και ενός Δημόσιου μπορούν να ταυτιστούν, καθώς και οι δύο διέθεταν κάποια κοινά χαρακτηριστικά ως προς την αντιμετώπισή τους.

Έτσι, και στις δύο περιπτώσεις η ακίνητη περιουσία δεν αποτελεί βασική πηγή εσόδων, ωστόσο είναι από τα σημαντικότερα στοιχεία των παγίων τους. Επίσης, διαθέτουν δυο κατηγορίες ακινήτων: αυτά που καλύπτουν τις βασικές τους ανάγκες και τα πλεονασματικά ακίνητα.

Ωστόσο, και οι δύο αγνοούσαν την πραγματική τους αξία και το όφελος, το οποίο θα μπορούσαν να έχουν από μια διαφορετική και περισσότερο οργανωμένη διαχείριση. Τέλος, οι αποφάσεις για τη διαχείριση των ακινήτων δε λαμβάνονταν σε συνεργασία με εξειδικευμένους επαγγελματίες, με αποτέλεσμα να μειώνονται τα οφέλη για τον ίδιο το Δήμο.

Οι ιδιωτικές επιχειρήσεις αναγνώρισαν την αξία των ακινήτων τους και διαμόρφωσαν μια πολιτική διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας τους. Πάνω σε αυτή την εμπειρία βασίστηκαν ορισμένοι Δήμοι, προκειμένου να αναπτύξουν δική τους Στρατηγική (κυρίως μετά την δεκαετία του '80).

Για να γίνει καλύτερη και αποδοτικότερη Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των Ο.Τ.Α. προτείνονται τα εξής: (Γωγάκου και Κουτζιάρη, 2012)

α) Θα πρέπει να γίνει Νομοθετική Ρύθμιση προκειμένου να υιοθετηθεί ένα σύγχρονο θεσμικό εργαλείο με το οποίο θα αξιοποιηθεί η περιουσία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Ειδικότερα, θα μπορούσαμε να πούμε ότι είναι πλέον αναγκαία είναι η θεσμοθέτηση καθορισμού περιοχών Γενικής Ανάπτυξης Ακινήτων Δήμων ή Περιφερειών (Πε.Γ.Α.Α.Δ. ή Πε.Γ.Α.Α.Π.) (κατ' αντιστοιχία του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), οι οποίες θα προσδιορίζουν ειδικά καθεστώτα Πολεοδομικής ωρίμανσης και απόκτησης επενδυτικής ταυτότητας των υπό αξιοποίηση πλεοναζόντων Ακινήτων των Ο.Τ.Α., καθώς και η υιοθέτηση διατάξεων fast-track για την αποσαφήνιση και ανάδειξη επενδυτικής ωριμότητας ακινήτων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

β) Η αναθεώρηση του θεσμικού πλαισίου για παραχώρηση δημοτικών εκτάσεων με σκοπό την ανάπτυξη.

Προτείνεται η θέσπιση ειδικού Νομοθετικού Πλαισίου για την παραχώρηση κατά χρήση ή κυριότητα των Δημοτικών εκτάσεων, με σκοπό την ανάπτυξη του πρωτογενή και δευτερογενή τομέα σε Τοπικό επίπεδο και για την ενθάρρυνση επενδύσεων για την ανάπτυξη της Τοπικής βιομηχανίας και βιοτεχνίας και, εν τέλει, την ένταξη της περιουσίας των Δήμων στη διαδικασία παραγωγής πλούτου για τους Δημότες και το Κοινωνικό σύνολο γενικότερα.

Ειδικότερα: Με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Ν. 4061/2012⁹ καταργήθηκε το Ν.Δ. 203/1969¹⁰, όπως αυτό τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με το Ν.Δ. 221/1974¹¹. Η κατάργηση του ανωτέρω Ν.Δ. κατέστησε ανενεργές τις Ειδικές Διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.Δ. 221/1974, σύμφωνα με τις οποίες οι Δήμοι είχαν τη δυνατότητα με τους όρους, τις προϋποθέσεις και τους περιορισμούς που έθεταν οι διατάξεις αυτού, να εκποιούν χωρίς δημοπρασία εκτάσεις τους, με σκοπό την ανάπτυξη της Επαρχιακής βιομηχανίας και βιοτεχνίας (παρ. 1 άρθ. 1 Ν.Δ. 203/1969, όπως αντικαταστάθηκε και ίσχυσε), καθώς και την ίδρυση ή επέκταση κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων ή μονάδων συγκεντρώσεως και διαθέσεως βοοειδών καταλλήλων για αναπαραγωγή (παρ. 2 άρθ. 1 Ν.Δ. 203/1969, όπως αντικαταστάθηκε και ίσχυσε), να εκμισθώνουν χωρίς δημοπρασία εκτάσεις τους για την ίδρυση ή επέκταση κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων ή μονάδων συγκεντρώσεως και διαθέσεως βοοειδών καταλλήλων για αναπαραγωγή (παρ. 1 άρθ. 3 Ν.Δ. 203/1969, όπως αντικαταστάθηκε και ίσχυσε).

Νομοθετικά είναι δυνατή η εκμίσθωση Δημοτικών εκτάσεων γης για βιοτεχνικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς, εγκαταστάσεις θερμοκηπίων, κτηνοτροφικές εκμεταλλεύσεις, καθώς και για μονάδες στους τομείς αλιείας (σύμφωνα με την περ. 26 της παρ. 5 του Αρθρου 94 του Ν. 3852/2010).

Ωστόσο, μετά τη θέση σε ισχύ του Ν.4061/2012⁹ και ελλείψει αντίθετης ρύθμισης, η εκποίηση ή εκμίσθωση των Δημοτικών εκτάσεων πραγματοποιείται στο εξής κατά τις Διατάξεις που διέπουν την Ακίνητη Περιουσία των Δήμων, δηλαδή κατά τις σχετικές για την εκμίσθωση /εκποίηση δημοτικών ακινήτων διατάξεις του Ν.3463/2006¹⁰.

Ωστόσο οι διατάξεις του Ν. 3463/2006 δεν θέτουν προϋποθέσεις και ειδικούς κανόνες για την ανάπτυξη τόσο των δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα στο πλαίσιο χάραξης της Εθνικής αγροτικής πολιτικής, όσο και του δευτερογενή τομέα και επενδύσεων σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, στο πλαίσιο της γενικότερης αναπτυξιακής Στρατηγικής, που θέτουν οι διατάξεις του Ν. 4061/2012.

γ) Η εφαρμογή σύγχρονων τεχνικών για τη Λογιστική Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας

Τέτοιες σύγχρονες τεχνικές είναι η σύνδεση της Διαχείρισης της Περιουσίας των Ο.Τ.Α. με σύγχρονα λογιστικά εργαλεία και προγράμματα παρακολούθησης οικονομικών δεδομένων, χρήσης των ακινήτων και η επέκταση του πληροφοριακού συστήματος, ως πλατφόρμα κάθε Ο.Τ.Α. για το Monitoring των λογιστικών δεδομένων της Περιουσίας.

δ) Η ολοκλήρωση της απογραφής της ακίνητης περιουσίας από όλους τους Ο.Τ.Α.

Η ολοκλήρωση της απογραφής μπορεί να γίνει μέσω της επέκτασης της οργάνωσης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων. Η αποτύπωση που επιχειρήθηκε κατά την Α' φάση

⁹ Βλ. Νόμος 4061/12 «Διαχείριση και προστασία ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων - Ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και λοιπές διατάξεις»

¹⁰ Βλ. Νόμος 3463/06 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων»

¹¹ Βλ. Ν.Δ. 221/1974 · ΦΕΚ 368/Α/7.12.74 «Περί αντικαταστάσεως διατάξεων και συμπληρώσεως του Ν.Δ. 203/69 περί παραχωρήσεως ή εκμισθώσεως εποικιστικών εκτάσεων για το σκοπό της περιφερειακής βιομηχανικής αναπτύξεως»

εφαρμογής του ‘‘Καλλικράτη’’ και στηρίχτηκε στη σημαντική συνεισφορά της Ε.Ε.Τ.Α.Α. στο σχεδιασμό και λειτουργία Ειδικού Πληροφοριακού Συστήματος, προτείνεται να επεκταθεί με την προσθήκη πρόσθετων στοιχείων και χαρακτηριστικών ανά ακίνητο.

ε) Η διαχείριση χαρτοφυλακίου Ακινήτων μέσω της υιοθέτησης κοινών προτύπων/ κανόνων τήρησης του φυσικού αρχείου στοιχείων ανά Ακίνητο.

Η τήρηση του αρχείου οφείλει να γίνεται με κριτήρια ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου και δυναμικής παρακολούθησης αλλαγών ή μεταβολών. Επίσης, αναγκαία είναι η υιοθέτηση ενιαίου προτύπου «ΚΑΡΤΕΛΑΣ/ ΦΟΡΜΑΣ», που να συμπληρώνεται για όλα τα ακίνητα που θα επιλεγούν με τη βασική πληροφορία.

στ) Η Νομική κατοχύρωση των ακινήτων των Ο.Τ.Α.

Αυτή μπορεί να γίνει με απόκτηση ή ανάκτηση τίτλων ιδιοκτησίας για την Ακίνητη περιουσία, για όσους Ο.Τ.Α. δεν διαθέτουν αντίστοιχους τίτλους.

ζ) Η εφαρμογή ειδικού προγράμματος Σ.Δ.Ι.Τ των Ο.Τ.Α.

Αυτό μπορεί να γίνει με παροχή τεχνικής υποστήριξης και προώθησης αιτήσεων Σ.Δ.Ι.Τ. από Ο.Τ.Α., με στόχο την επίσπευση και επιτυχή υποβολή αιτημάτων.

3.8. Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.)

Ξεκινώντας από τη Βρετανία στα μέσα της δεκαετίας του 1980, αλλά κυρίως, από τα μέσα της δεκαετίας του 1990, οι Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα Σ.Δ.Ι.Τ. (Public Private Partnerships - PPP) αποκτούν Στρατηγική σημασία στην κατασκευή Δημοσίων Έργων και παροχή Δημοσίων Υπηρεσιών σε μια σειρά χωρών της Ε.Ε., συμπεριλαμβανόμενος και της Ελλάδος (π.χ. Αττική Οδός και Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος). (Τριανταφυλλόπουλος, 2009’)

Οι Σ.Δ.Ι.Τ. αποτελούν ένα πολύ χρήσιμο εργαλείο οικονομικής ανάπτυξης μιας και βοηθούν, από τη μια μεριά στην κατασκευή και τη διαχείριση Δημόσιων Έργων και την παροχή Δημοσίων Υπηρεσιών με αποτελεσματικό τρόπο και από την άλλη απελευθερώνει Κρατικούς πόρους ελαφρύνοντας τα ελλείμματα του Προϋπολογισμού.

Στη Χώρα μας μέχρι πρόσφατα, η δημιουργία τέτοιων συμπράξεων αντιμετώπιζε το πρόβλημα της έλλειψης ενός πλήρους Θεσμικού Πλαισίου που να διέπει τις συμπράξεις αυτές.

Παρά ταύτα, η ψήφιση του Νομοσχεδίου για τις Σ.Δ.Ι.Τ. δεν σημαίνει και αυτόματα επίλυση των προβλημάτων που μπορεί να αντιμετωπίσουν οι Σ.Δ.Ι.Τ. στην Ελλάδα. (Αλογοσκούφης, 2005)

Ως Σ.Δ.Ι.Τ. ορίζονται οι Συμπράξεις μεταξύ Ιδιωτικού και Δημοσίου Τομέα στην ανάπτυξη υποδομών και παροχής υπηρεσιών. Βέβαια στην χώρα μας οι Σ.Δ.Ι.Τ. είναι Νομικά Πρόσωπα με συνεταίρους Δημόσιο και Ιδιωτικό τομέα, ενώ στο Εξωτερικό ο όρος PPP περιέχει διάφορες μορφές συνεργασίας μεταξύ Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα (Gospodini& Triantaffylidou, 2013).

Τα κύρια χαρακτηριστικά τους (των ΣΔΙΤ) είναι (Grimsey and Lewis, 2004):

1. Μακροπρόθεσμη συνεργία Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα.
2. Συμβάσεις για την παροχή Υπηρεσιών, όχι για την παροχή παγίων.
3. Χρηματοδότηση όλου ή μέρους του κόστους από τον Ιδιωτικό τομέα.
4. Πληρωμές ανάδοχου συνδεδεμένες με την παροχή της Υπηρεσίας κατά τη διάρκεια λειτουργίας.
5. Ενιαία προσέγγιση του Έργου για όλη την οικονομική ζωή.
6. Βέλτιστη κατανομή των κινδύνων μεταξύ Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα.

Λόγοι εφαρμογής των PPP μπορούν να θεωρηθούν οι εξής Οικονομικοί λόγοι: (Grimsey and Lewis. 2004)

- περιορισμός Δημοσίων δαπανών.
- προσέλευση Ιδιωτικών κεφαλαίων στην υλοποίηση αναπτυξιακών έργων.
- αξιοποίηση δημόσιων πόρων για λοιπές κοινωνικές δραστηριότητες.
- Συνένωση

επιτυγχάνονται συνεργίες από την ενιαία προσέγγιση του σχεδιασμού, της κατασκευής, της συντήρησης και της λειτουργίας.

- Μακρόχρονη ευθύνη

- Ο ιδιωτικός τομέας από απλό κατασκευαστή μετατρέπεται σε μακροχρόνιο φορέα υπηρεσιών

- Η ευθύνη του ιδιωτικού τομέα παρατείνεται για μακροχρόνιο διάστημα

Με τον όρο «Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα» αναφερόμαστε σε πολλές και διαφορετικές μορφές συνεργασίας των Δημοσίων Αρχών με Επιχειρήσεις, καθώς και με τρόπους , όπου κύριος στόχος και σκοπός είναι εξασφάλιση της κατασκευής, της χρηματοδότησης, της διαχείρισης, της ανακαίνισης, ή της συντήρησης μιας υποδομής, ακόμη και στην παροχή μιας υπηρεσίας. (McQuaid, and Christy, 1999)

Είναι Συμβάσεις κατά κανόνα μακροχρόνιες, οι οποίες συνάπτονται μεταξύ Δημοσίου και Ιδιωτικού Φορέα με σκοπό την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών.

Ο όρος «Σύμπραξη» καλύπτει ένα μεγάλο εύρος από ιδέες και πρακτικές ενώ χρησιμοποιείται για την περιγραφή ποικίλων τύπων σχέσεων μεταξύ Φορέων σε πληθώρα συνθηκών και Χωρών αντίστοιχα. (Τσιτσιφλή, 2009)

Διευκόλυνση διαδικασιών ανάθεσης της σύμβασης Σ.Δ.Ι.Τ. λόγω του συντονισμού που παρέχει η Διυπουργική Επιτροπή αλλά και της υποστήριξης της Ειδικής Γραμματείας και παρέχει μια ευελιξία και σαφήνεια Νομικού Πλαισίου.

Το κύριο στοιχείο είναι ότι οι «Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα» είναι δυνατόν να βελτιώσουν την αποδοτικότητα (οικονομικά) των πόρων του Δημοσίου (value for money) με την παροχή Υπηρεσιών λόγω: (Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ. 2006)

1. Του ότι το εμπορικό κινήτρου του Ιδιωτικού τομέα για αποτελεσματικότητα, διατηρείται καθ' όλη τη διάρκεια του σχεδιασμού, της κατασκευής, της συντήρησης και της λειτουργίας του Έργου.
2. Της καλύτερης κατανομής των κινδύνων, με την ανάληψή τους από τα μέρη εκείνα (Ιδιωτικός - Δημόσιος τομέας), που είναι σε θέση να διαχειριστούν τους όποιους κινδύνους πιο αποτελεσματικά και με τον καλύτερο τρόπο.
3. Της χρήσης των υποδομών με πιο αποτελεσματικό τρόπο και με τη δυνατότητα να υπάρχει από τον Ιδιωτικό Φορέα εμπορική εκμετάλλευση.
4. Της ξεκάθαρης οριοθέτησης των αναγκών του Δημοσίου, με την σχεδίαση και την κατασκευή υποδομών που σκοπό θα έχουν να βοηθήσουν, στο να έχουν τα Έργα, μακροπρόθεσμα, την όσο το δυνατόν πιο αποτελεσματική χρήση.
5. Της δυνατότητας καλύτερης εστίασης στις διαφορετικές ευθύνες του Ιδιωτικού και Δημόσιου τομέα, από όπου θα προσδιοριστεί και θα γίνει με ακρίβεια η καλύτερη και αποδοτικότερη κατανομή αρμοδιοτήτων και κινδύνων μεταξύ τους. Με αυτό τον τρόπο ο Δημόσιος τομέας μπορεί να προσδιορίσει με ακρίβεια στο ποιες Υπηρεσίες θα πρέπει να παρασχεθούν, αφήνοντας τον Ιδιωτικό τομέα να εξετάσει τον τρόπο με τον οποίο θα υλοποιηθεί αυτό.
6. Της επίτευξης οικονομίας κλίμακας με το να γίνει μία ομαδοποίηση ομοειδών Έργων σύμπραξης, όπου θα διαμοιραστεί η χρήση στοιχείων Παγίου Κεφαλαίου.

(Rusca , 2010)

7. Της ύπαρξης ισχυρών κίνητρων δράσης, λόγω του ότι οι πληρωμές του Έργου που θα γίνουν μελλοντικά θα συνδέονται άμεσα με την απόδοση του Ιδιωτικού Φορέα κατά τη φάση λειτουργίας του Έργου.
8. Της εξασφάλισης ότι τα Έργα που πραγματοποιούνται, γίνονται μόνο για να εξυπηρετούν πλήρως μόνο το σκοπό τους, χωρίς να γίνονται υπερβολικές δαπάνες σε νέα Έργα, όπως συνηθιζόταν στο παρελθόν. (Μαρίνος, 2010)

3.8.1 Πεδία Εφαρμογής Σ.Δ.Ι.Τ.

- Μελέτη και κατασκευή χώρων στάθμευσης.
- Μελέτη και κατασκευή επιχειρηματικών - εμπορικών κέντρων & εμπορευματικών σταθμών.
- Δημιουργία βιομηχανικών-βιοτεχνικών-τεχνολογικών πάρκων.
- Δημιουργία ενεργειακών υποδομών.
- Ανάπτυξη και δημιουργία αθλητικών, πολιτιστικών, εκθεσιακών, συνεδριακών και εκπαιδευτικών χώρων.
- Ενίσχυση εναλλακτικού τουρισμού (ιαματικός, χειμερινός-ορεινός, θερινός, θεματικός, κλπ).
- Ενίσχυση συμβατικού τουρισμού
- Κατασκευή και λειτουργία χώρων ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής.
- Ύδρευση – αποχέτευση – απόβλητα.
- Αστική - οικιστική ανάπτυξη, ανάπλαση & υποδομές.

3.8.2. Μορφές Συμπράξεων Σ.Δ.Ι.Τ.

Ελάχιστο κοινό περιεχόμενο όλων των μορφών Σ.Δ.Ι.Τ. είναι:

- Οι κίνδυνοι κατανέμονται με τρόπο, ώστε οι Ιδιώτες αναλαμβάνουν τον κύριο όγκο της διαχείρισης αστάθμητων παραγόντων, σε σχέση με το Δημόσιο, που στα σημερινά δημόσια έργα έχει την πλήρη ευθύνη αυτό.
- Ο ρόλος των Ιδιωτικών Φορέων που ουσιαστικά πρέπει να διασφαλίσουν τις οικονομικές συνιστώσες του έργου σε αντίθεση με το ότι, κύριος ρόλος του Δημοσίου είναι η διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος (ποιότητα, πολιτική τιμών, στόχους, κλπ.).
- Η μερική ή ολική χρηματοδότηση που γίνεται συχνά από τον ιδιωτικό φορέα, με πολύπλοκα επιχειρηματικά σχήματα.
- Η μεγάλη διάρκεια έννομης σχέσης.

Οι κύριες μορφές συμβάσεων σύμπραξης οι οποίες διακρίνονται στο πράσινο βιβλίο που εκδόθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (COM(2004) 327 τελικό, Βρυξέλλες, 30-04-2004), είναι δύο (2):

α) Σύμβαση σύμπραξης “συμβατικού τύπου”:

- τις συμβάσεις «PFI (Public Finance Initiative) (της λεγόμενης: πρωτοβουλία ιδιωτικής χρηματοδότησης)» όπου ο εταίρος του ιδιωτικού τομέα πρέπει να υλοποιήσει και να διαχειριστεί μια υποδομή – έργο για τη Δημόσια Διοίκηση (πχ ένα νοσοκομείο, ένα σχολείο, νοσοκομείο κλπ.) και θα έχει ως αμοιβή τις τακτικές πληρωμές από το δημόσιο (αμοιβή διαθεσιμότητας) και
- τις λεγόμενες: «συμβάσεις παραχώρησης» που κύριο χαρακτηριστικό είναι η άμεση σχέση που υπάρχει μεταξύ του εταίρου του ιδιωτικού τομέα και του τελικού χρήστη, υπό τον έλεγχο του Δημοσίου τομέα, και έχει ως αμοιβή τα τέλη που

επιβάλλονται στους χρήστες του έργου ή της υποδομής και

β) Σύμβαση σύμπραξης “θεσμοθετημένου τύπου”, όπου σε αυτές υπάρχει συνεργασία Δημόσιου και Ιδιώτη, στο πλαίσιο ενός άλλου Φορέα (SPV ή Εταιρία Ειδικού Σκοπού).

3.8.3. Οι τυπολογίες συμβάσεων Σ.Δ.Ι.Τ. είναι πολλές και προσαρμόζονται ανάλογα με το έργο.

Οι περισσότερες διαδεδομένες μορφές συμβάσεων ΣΔΙΤ:

- ***B.O.T. (Build – Operate – Transfer) και B.O.O.T. (Build – Own-Operate – Transfer)***

Σε αυτή την μορφή σύμπραξης ο Ιδιώτης ανάδοχος κατασκευάζει, συντηρεί και λειτουργεί το Έργο, με βάση τις προδιαγραφές και υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση με το Δημόσιο. Το Έργο κατά κύριο λόγο ανήκει είτε σε Κρατικούς φορείς (περίπτωση B.O.T) ή έχει εκχωρηθεί στον Ιδιώτη (περίπτωση B.O.O.T.) για χρονικό διάστημα το οποίο προκαθορίζεται εξ’ αρχής. Ο Ιδιώτης μετά την λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης (παραχώρησης), είτε μεταβιβάζει την λειτουργία του (B.O.T) είτε την ιδιοκτησία του (B.O.O.T.) στο Δημόσιο. Συνήθως ο Ιδιώτης είναι υπεύθυνος για κάποιο τμήμα ή το σύνολο της χρηματοδότησης του Έργου.

Την μορφή αυτή, θεωρείται ως η πλέον διαδεδομένη των υπολοίπων και είναι αυτή που χρησιμοποίησε για παράδειγμα η Ελλάδα στην κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής, όπως η Ελευθέρα Λεωφόρος Σπάτων – Ελευσίνος, το αεροδρόμιο «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ», η Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρος Υμηττού, η Γέφυρα Ζεύξης Ρίου – Αντιρρίου.

- ***D.B.F.O. (Design-Build-Finance-Operate)***

Σε αυτή την μορφή ο Ιδιωτικός φορέας είναι υπεύθυνος για το σχεδιασμό, τη κατασκευή, τη λειτουργία και τη χρηματοδότηση του παγίου (Έργου) και αποφέρει κέρδη

από καθώς και την αξία των επενδεδυμένων κεφαλαίων από τις πληρωμές, που καταβάλλει το Δημόσιο για τις όποιες Υπηρεσίες παρέχονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Αφού τελειώσει χρονικά η σύμβαση, η ιδιοκτησία του παγίου (Έργο) μεταφέρεται στο Δημόσιο. Το μοντέλο D.B.F.O. είναι το κύριο μοντέλο ανάπτυξης παγίων και συμβάσεων υποδομών του Δημοσίου όταν είναι αρχικά άγνωστες και περιορισμένες οι δυνατότητες παράπλευρης εμπορικής εκμετάλλευσης.

- ***B.T.O. (Build–Transfer-Operate)***

Στη μορφή της μεθόδου B.T.O. ο Ιδιώτης σχεδιάζει, χρηματοδοτεί και κατασκευάζει το Έργο. Μετά την ολοκλήρωση και την αποπεράτωσή του, η ιδιοκτησία του μεταβιβάζεται στο Δημόσιο. Το Δημόσιο στην συνέχεια συμφωνεί για τη μίσθωση του Έργου στον εν λόγω Ιδιώτη, για χρονική περίοδο που προκαθορίζεται. Κατά τη περίοδο αυτή ο ιδιώτης διαχειρίζεται το Έργο και εισπράττει έσοδα από την λειτουργία του.

- ***B.O.O. (Build–Own-Operate)***

Στην μορφή μεθόδου ανάπτυξης B.O.O. το Δημόσιο απευθύνεται στον Ιδιωτικό τομέα προκειμένου να υλοποιήσει ένα Κοινοφελές Έργο. Δίνει στον Ιδιώτη μακράς διάρκειας άδεια λειτουργίας, ο οποίος Ιδιώτης πλέον είναι υπεύθυνος για το σχεδιασμό, την ανέγερση, την χρηματοδότηση και την λειτουργία του Έργου. Σε αυτή την μορφή Σύμπραξης, ο Ιδιώτης έχει την ιδιοκτησία του Έργου, ενώ το Δημόσιο προσδιορίζει σαφώς στο να θέσει τις προδιαγραφές με τις οποίες θα λειτουργεί το Έργο καθώς και τις προσφερόμενες υπηρεσίες, το ανώτατο όριο τυχόν τελών χρήσης (π.χ. διόδια), τους κανόνες ασφάλειας, κλπ.

- ***B.B.O. (Buy-Build-Operate)***

Σε αυτή την μορφή σύμπραξης και προκειμένου να προσελκυστούν επιχειρηματικά κεφάλαια, το Δημόσιο προχωρά σε πώληση υφιστάμενων εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας σε Ιδιώτες, με σκοπό να γίνουν πρόσθετες επενδύσεις (επεκτάσεις - ανακαινίσεις) σε αυτές τις εγκαταστάσεις, ώστε να γίνει δυνατή η εκμετάλλευση των δεξιοτήτων των Ιδιωτών σε κατασκευαστικό και διοικητικό επίπεδο. Έτσι αναδεικνύεται

η σημαντική οικονομική αξία των υφιστάμενων έργων υποδομής και μειώνονται οι όποιοι κίνδυνοι από την σημερινή κακή χρήση των έργων αυτών. Πλέον ο Ιδιώτης λειτουργεί αυτές τις εγκαταστάσεις ως ένα κερδοφόρο κοινωφελές Έργο, το οποίο εποπτεύεται από το Κράτος

- ***L.R.O. (Lease-Rehabilitate-Operate)***

Στη μορφή σύμβασης L.R.O. ο Ιδιώτης ενοικιάζει υφιστάμενες εγκαταστάσεις από το Δημόσιο, δαπανάει ίδια κεφάλαια για την επέκταση ή τον εκσυγχρονισμό τους και στην συνέχεια αναλαμβάνει τη λειτουργία και εκμετάλλευσή τους για χρονικό διάστημα που προκαθορίζεται, στο πλαίσιο σύμβασης με το Δημόσιο, το οποίο είναι ιδιοκτήτης του Έργου.

- ***B.O.L.T. (Build-Own-Lease-Transfer)***

Με την μορφή σύμβασης B.O.L.T. ο Ιδιώτης χρηματοδοτεί και κατασκευάζει το Έργο, το οποίο αφού ολοκληρώσει την επένδυσή του, το μισθώνει με τη μορφή leasing στο Δημόσιο. Το Δημόσιο πλέον, καταβάλλει στον Ιδιώτη περιοδικές πληρωμές, μέσω των οποίων σταδιακά μεταβιβάζεται και η ιδιοκτησία του Έργου στην κυριότητά του. Στο τέλος της περιόδου αυτής το Δημόσιο είναι πλέον ο ιδιοκτήτης των εγκαταστάσεων, ή τις αγοράζει με τίμημα, που έχει προσδιοριστεί στη σύμβαση leasing. Κατά την χρονική διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, τη λειτουργία των εγκαταστάσεων αναλαμβάνει είτε ο Ιδιώτης, είτε το Δημόσιο.

- ***O.M. (Private Services Contract: Operation and Maintenance)***

Με την μορφή σύμβασης παροχής υπηρεσιών O.M., το Δημόσιο αναθέτει σε Ιδιώτη τη λειτουργία και συντήρηση ενός Έργου, του οποίου όμως διατηρεί την διοίκηση και την ιδιοκτησία.

- ***O.M.M. (Private Services Contract: Operation, Maintenance and Management)***

Πρόκειται για μία μορφή σύμβασης παροχής «ολοκληρωμένων» υπηρεσιών με την οποία το Δημόσιο αναθέτει σε Ιδιώτη την λειτουργία, συντήρηση και διοίκηση του Έργου, διατηρώντας την ιδιοκτησία του.

3.9. Παραδείγματα Έργων των Ο.Τ.Α. με Σ.Δ.Ι.Τ. στην Ελλάδα

Παρακάτω παρουσιάζονται ενδεικτικά κάποια από τα Έργα των Ο.Τ.Α. με Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα.

1. Νομός Λέσβου - Δήμος Μούδρου

Κωδικός έργου: B044, Αξιοποίηση- Εκμετάλλευση τουριστικών ακινήτων Δήμου Μούδρου.

2. Νομός Δωδεκάνησου - Δήμος Καλλιθέας Ρόδου

Κωδικός έργου: B39, Συνεδριακό κέντρο Δήμου Καλλιθέας Ρόδου "Πλανητάριο" & Θεματικό πάρκο: "Τα 7 θαύματα του κόσμου".

3. Νομός Αττικής - Δήμος Νέας Ιωνίας

Κωδικός έργου: B091, Κατασκευή Σταθμού Αυτοκινήτων στο Ο.Τ. 150 (σε συνδυασμό με τη λειτουργία συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης στο Εμπορικό Κέντρο της Νέας Ιωνίας).

4. Νομός Ημαθίας - Δήμος Ναούσης

Κωδικός έργου: B009, Αξιοποίηση - εκμετάλλευση του χιονοδρομικού κέντρου 3-5 Πηγάδια και της δασικής έκτασης (72.000 στρεμμάτων) ιδιοκτησίας Δήμου Νάουσας.

5. Νομός Ηλείας - Δήμος Αρχαίας Ολυμπίας

Κωδικός έργου: B107, Κατασκευή συνεδριακού και πολιτιστικού κέντρου.

6. Νομός Θεσσαλονίκης - Δήμος Ελευθερίου Κορδελιού

Κωδικός έργου: B070, Αξιοποίηση Ακίνητης Περιουσίας Δήμου Ελευθερίου - Κορδελιού & Αξιοποίηση κτιρίου Μύλοι Μελισσάρη.

7. Νομός Θεσσαλονίκης - Δήμος Θεσσαλονίκης

Κωδικός έργου: B105, Δημιουργία Μαρίνας Αναψυχής στην Παραλιακή Ζώνη του Δήμου Θεσσαλονίκης.

8. Νομός Θεσσαλονίκης - Δήμος Θέρμης

Κωδικός έργου: B066, Αξιοποίηση- εκμετάλλευση ακινήτου Δήμου Θέρμης-Δημιουργία Αθλητικού κέντρου.

9. Νομός Θεσσαλονίκης - Δήμος Μενεμένης

Κωδικός έργου: B023, Σταθμός Εμπορευματικών Μεταφορών.

10. Νομός Θεσσαλονίκης - Δήμος Μίκρας

Κωδικός έργου: B011, Αξιοποίηση- εκμετάλλευση τουριστικού ακινήτου Δήμου Μίκρας.

11. Νομός Έβρου - Δήμος Ορεστιάδος

Κωδικός έργου: B087, Κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης και ανάπλαση κεντρικής πλατείας Ορεστιάδας.

12. Νομός Μαγνησίας - Δήμος Αρτέμιδας

Κωδικός έργου: B086, Κατασκευή και Λειτουργία υποδομών ορεινού τουρισμού.

13. Νομός Μαγνησίας - Δήμος Μηλεών

Κωδικός έργου: B088, Προσυμβατική διαδικασία για την αξιοποίηση της Δημοτικής Περιουσίας.

14. Νομός Μαγνησίας - Δήμος Πορταριάς

Κωδικός έργου: B055, Κατασκευή χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων εντός των ορίων οικισμού Πορταριάς.

15. Νομός Χίου - Δήμος Χίου

Κωδικός έργου: B012, Μελέτη σκοπιμότητας για διακήρυξη πρόσκλησης, για την δημιουργία χώρου στάθμευσης στην παλαιά λαχαναγορά και αναβάθμιση του χώρου.

16. Νομός Τρικάλων - Δήμος Τρικκαίων.

Ανέγερση και εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης και συναφών έργων στην πόλη των Τρικάλων.

17. Νομός Ροδόπης - Δήμος Ιάσμου

Κωδικός έργου: B06I, Αναπαλαίωση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση ακινήτου στο Δήμο Ιάσμου.

18. Νομός Ροδόπης - Δήμος Ιάσμου

Κωδικός έργου: B046, Ωρίμανση Μελετών και Διαδικασιών Προσέλκυσης Επενδυτών Διεθνούς Εμπορευματικού Κέντρου Κομοτηνής.

19. Νομός Πιερίας - Δήμος Παραλίας

Κωδικός έργου: B060, Δημιουργία, Ίδρυση & Λειτουργία Κέντρου Θαλασσοθεραπείας στο Δήμο Παραλίας.

20. Νομός Κυκλάδων - Δήμος Ανδρου

Κωδικός έργου: B047, Πολυχώρος εκπαίδευσης και πολιτισμού Δήμου Ανδρου.

21. Νομός Καβάλας - Δήμος Ελευθερούπολης

Κωδικός έργου: B089, Ανέγερση και λειτουργία κέντρου αποκατάστασης, αθλητικών υπηρεσιών και υπηρεσιών μέριμνας σε ηλικιωμένους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ - 4 –

Μελέτη Περίπτωσης: Η Δημοτική Αγορά της Κορίνθου

4.1. Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει μια μελέτη περίπτωσης για την Δημοτική Αγορά της Κορίνθου με σκοπό να εξεταστεί μια πραγματική περίπτωση αξιοποίησης ενός Δημοτικού κτηρίου. Ειδικότερα θα παρουσιαστούν ορισμένα ιστορικά στοιχεία για το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου και αν αξιοποιήθηκε και σε ποιο βαθμό από τις εκάστοτε Δημοτικές αρχές.

4.2. Ο Δήμος Κορινθίων

Ο Δήμος Κορινθίων περιλαμβάνει πληθώρα σημείων και μνημείων καθώς και ιστορικών κτιρίων που έχουν ιδιαίτερη ιστορική και αρχιτεκτονική σημασία και για αυτό το λόγο κάθε χρόνο την επισκέπτονται πολλοί ενδιαφερόμενοι.

Το τμήμα του Δήμου Κορινθίων που διαχειρίζεται τα Δημοτικά ακίνητα ανήκει στο τμήμα Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου και οι αρμοδιότητες του είναι η κατάρτιση και η τήρηση κτηματολογίου ακινήτων του Δήμου στο οποίο καταχωρίζεται η περιγραφή και το είδος του ακινήτου, τα όρια, η έκταση, η τοποθεσία, η χρονολογία που αποκτήθηκε, οι τίτλοι ιδιοκτησίας, το Τοπογραφικό της έκτασης, ή ακόμη και κάποιο πρόχειρο σχεδιάγραμμα, καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα, η χρονολογία αποκτήσεώς του, πιθανά δικαιώματα από άλλους και τέλος ο προσδιορισμός έστω και προσεγγιστικά της αξίας του ακινήτου.

Τα Υπουργεία: Οικονομικών, Οικονομίας και Εσωτερικών με κοινή τους Υπουργική απόφαση καθορίζουν με κάθε λεπτομέρεια τον τρόπο με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο ως εξής:

- 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.

4.3. Βασικά στοιχεία του ακινήτου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου

Η Δημοτική Αγορά της Κορίνθου ανήκει στο Δημόσιο (Δήμο Κορινθίων) και αποτελεί ένα κτίριο ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της

ιστορίας και της ταυτότητας της πόλης της Κορίνθου. Μετά το μεγάλο σεισμό του 1929 στη θέση της παλιάς Δημοτικής Αγοράς (**εικόνα 4.1.**) χτίστηκε άλλο κτίριο, το σημερινό.

«Η Δημοτική Αγορά της Κορίνθου είναι δείγμα όπου φαίνεται χαρακτηριστικά η πρώτη προσπάθεια των Ελλήνων Μηχανικών για μια οργανωμένη ανοικοδόμηση της πόλης, η οποία είχε πληγεί από τον καταστροφικό σεισμό, η οποία θα γινόταν με οπλισμένο σκυρόδεμα και με μοντέρνες πλέον ιδέες.

Στο κτίριο της Δημοτικής Αγοράς της Κορίνθου μπορεί κάποιος να δει συνδυαστικά και υποδειγματικά την παραδοσιακή τυπολογία που έχει το εν λόγω κτίριο με εσωτερική αυλή και στοά, έχοντας μία απλοποιημένη μορφή λιτής τοξοστοιχίας, οι οποίες ανταποκρίνονταν στις απαιτήσεις των μοντέρνων καιρών. Όλα αυτά τα στοιχεία καθιστούν την Δημοτική Αγορά της Κορίνθου ως ένα μοναδικό κτίριο στην Ελλάδα».

Εικόνα 4.1.

Η Δημοτική Αγορά Κορίνθου στα τέλη του 1930



Εικόνα 4.2.

Η Δημοτική Αγορά Κορίνθου το 1907



Το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς μπορεί να θεωρηθεί ως ένα από τα λίγα Δημόσια κτίρια που σώζεται έως και σήμερα, και το οποίο κατασκευάστηκε μετά τον καταστροφικό σεισμό του 1928, και αποτελείται από οπλισμένο σκυρόδεμα. Αυτά τα κτίρια είναι γνωστά ως τα κτίρια του Οργανισμού. Έχει κατασκευαστεί στο κέντρο του αρχικού σχεδίου της πόλης της Κορίνθου, στο μεγαλύτερο μέρος του είναι ισόγειο και ακολουθεί την τυπολογία που είχαν τα κτίρια των Αγορών της νεοκλασικής περιόδου, σε αντιστοιχία με την προϋπάρχουσα κεραμοσκεπή αγορά, που καταστράφηκε από τον σεισμό του 1928. (εικόνα 4.2.)

4.4. Σύντομα ιστορικά στοιχεία της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου

Το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου έχει αριθμό Κ.Α.Ε.Κ. 280550606016. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 8 και έχει σημερινό εμβαδόν 1.297,11 τ.μ. και εμβαδού κατά τους τίτλους 1283,3 τ.μ.

- Το ισόγειο ορθογώνιο κτίριο κατασκευάστηκε το 1932 στο Ο.Τ. 8 του σχεδίου πόλης του 1858 (Β.Δ. α/26-6-1958 Φ.Ε.Κ. 26Α/17-7-1858), σε αντικατάσταση του νεοκλασικού κτιρίου της Παλιάς Δημοτικής Αγοράς (που έγινε το 1900) το οποίο γκρεμίστηκε από το σεισμό του 1928.

- Η Δημοτική Αγορά ανεγέρθηκε επί Δημοτικού οικοπέδου βάσει του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως δι' εράνου της εφημερίδας «Πρωΐα» και εκ δανείου 1.400.000 δραχμών συναφθέντος παρά του τέως Α.Ο.Σ.Κ. το έτος 1932.

- Το όλο κτίριο αποτελείται από 22 καταστήματα, μετά προαυλίου, αποχωρητηρίων - WC, πλυντηρίου και 22 υπογείων όσα και τα καταστήματα.

- Το ακίνητο έχει καταχωρηθεί στο Κτηματολόγιο του Δήμου με την υπ' αριθμ. 1/7-4-1967 απόφαση της αρμόδιας Επιτροπής σύνταξης κτηματολογίου του Δήμου Κορινθίων.

- Στο υπ' αριθμ 1 κατάστημα σήμερα στεγάζονται οι Υπηρεσίες του Δήμου: Δημοτική Αστυνομία, Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Κορινθίων (Δ.Α.Ε.Κ.).

- Στο υπ' αριθμ. 9 κατάστημα η Δ.Ε.Η. έχει μισθώσει χώρο και έχει εγκαταστήσει υποσταθμό ηλεκτρικού ρεύματος.

- Στο υπ' αριθμ. 23 κατάστημα στεγάζεται η Φιλαρμονική του Δήμου.

- Επί Δημαρχίας Νόρδα το 1971-1973 έγινε προσθήκη ενός ορόφου επί της οδού Περιάνδρου που στεγάζει την Φιλαρμονική Κορίνθου εμβαδού 211,65 τ.μ.

- Σχετικά με την Φιλαρμονική υπάρχουν οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου 12/5-6-1969, 1/1-7-1971 , 11/5-11-1971, 14/2-6-1972 και 26/19-1-1973 , εγκριθείς αντίστοιχα με τις υπ' αριθμ. αποφάσεις του Νομάρχη Κορινθίας 27482/23-7-1969 , 22026/24-7-1971, 33630/6-12-1971, 13001/6-7-1972 και 2728/23-2-1973, με τις οποίες παραχωρήθηκε στο Νομικό Πρόσωπο του Δήμου “ΦΙΛΑΡΜΟΝΙΚΗ ΚΟΡΙΝΘΟΥ” η χρήση για 20 έτη για την κατασκευή κτιρίου Φιλαρμονικής πάνω από το ισόγειο και στο μέρος των υπ' αριθμ. 9-10-11-12-13 καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς, σύμφωνα με τις 65/1971 και 50/1972 μελέτες της Τεχνικής Υπηρεσίας Δήμων Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ.), Υπηρεσία που πλέον έχει καταργηθεί και ενσωματωθεί με την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορινθίων.

- Το ισόγειο με τα καταστήματα καταλαμβάνει 839,58 μ² (χωρίς το αίθριο και τις στοές).

- Η υπ. αριθμ. 806/2000 άδεια οικοδομής Πολεοδομίας Κορίνθου περί επισκευής του Νο.23 καταστήματος εμβαδού 36,55 τ.μ. επί της οδού Περιάνδρου.

- Το 2000 έγινε μετατροπή της μίας εισόδου της οδού Περιάνδρου για κατασκευή καταστήματος Νο. 23 (πρώην “μανάβικο” Σταματόπουλου) εμβαδού 36,55 μ² με προσθήκη τοίχου και ρολού ασφαλείας (Τοπογραφικό Διάγραμμα α/Οκτώβριο 2000 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών (Δ.Τ.Υ.) του Δήμου Κορινθίων.

- Με την 3185381/29-12-2015 δήλωση αρχικής υποβολής και την 3185381/4-6-2016 δήλωση υπαγωγής της Πολεοδομίας του Δήμου Κορινθίων νομιμοποιήθηκε με την ένταξή του στις διατάξεις του Ν. 4178/13 περί νομιμοποίησης αυθαιρέτων το κτίριο του Β' ορόφου της Δημοτικής Αγοράς (χώρος Φιλαρμονικής) εμβαδού 248,26 μ² (εμβαδόν γραφείων Φιλαρμονικής 212,35 μ² και εμβαδόν κλιμακοστασίου 35,91 μ² δίπλα στα WC).

- Στο ισόγειο έχουν κατασκευαστεί τα καταστήματα της Δημοτικής Αγοράς εμβαδού 980,49 μ² το 1932 (δηλαδή προϋφίστανται του 1955).

- Τοπογραφικό Διάγραμμα 5^{ος} / 2016 της Τοπογράφου Μηχανικού της Δ.Τ.Υ. Δήμου Κορινθίων, εμβαδόν οικοπέδου 1.292,02 μ², εμβαδόν ορόφου Φιλαρμονικής 212,35 μ² και εμβαδόν κλιμακοστασίου δίπλα στα wc 35,91 μ².

4.5. Η σημερινή κατάσταση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου

4.5.1 Γενική Άποψη και καταγραφή προβλημάτων

Σήμερα η Δημοτική Αγορά της Κορίνθου μοιάζει με ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο, το οποίο έχει υποστεί ανεπανόρθωτες ζημιές και μειώνει την αισθητική του κέντρου της Πόλης. (εικόνα 4.3.)

Εικόνα 4.3.

Η Δημοτική Αγορά Κορίνθου σήμερα



Τα Προβλήματα που εντοπίζονται στο χώρο της πλατείας της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου είναι τα ακόλουθα:

1. Έλλειψη καθαριότητας (σκουπίδια στην είσοδο της πλατείας από την πλευρά της Περιάνδρου, πιθανόν περίοικων, από τότε που απομακρύνθηκαν οι κάδοι, χρησιμοποιημένες σύριγγες στις υπαίθριες αποθήκες). **(εικόνα 4.4.)**

2. Από άκρη σε άκρη της πλατείας χρειάζεται κατά περιόδους απεντόμωση και καθαρισμός των φρεατίων, λούκια κτλ.

3. Στο παλαιό ασυντήρητο κτίριο εξωτερικά κρέμονται επικίνδυνα υλικά, όπως γυμνά καλώδια, παλιά σίδερα και διάφορα άχρηστα υλικά από προηγούμενες χρήσεις των μαγαζιών που λειτουργούσαν κάποτε. **(εικόνα 4.5.)**

4. Στο χώρο της πλατείας, σε καθημερινή βάση πριν αλλά και μετά την πεζοδρόμηση των γύρω δρόμων, σταθμεύουν παράνομα αυτοκίνητα και μηχανάκια χωρίς να σέβονται τα στοιχειώδη, τις συναθροίσεις των μικρών παιδιών τις ηλιόλουστες μέρες του χειμώνα και τα ζεστά καλοκαιρινά βράδια που προσπαθούν να βρουν καταφύγιο για τα αυτοσχέδια παιχνίδια τους αποφεύγοντας τους εχθρικούς πεζόδρομους, αλλά εις μάτην. **(εικόνες 4.6. και 4.7.)**

Εικόνα 4.4.

Σκουπίδια στην είσοδο της πλατείας της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου από την πλευρά της οδού Περιάνδρου



Εικόνα 4.5.

Σημερινή κατάσταση του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



Εικόνα 4.6.

Σημερινή κατάσταση του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου (σταθμευμένα οχήματα εντός του αίθριου (1))



Εικόνα 4.7.

Σημερινή κατάσταση του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου (σταθμευμένα οχήματα εντός του αίθριου (2))



4.5.2. Χρησιμότητες και Λειτουργίες εντός της Δημοτικής Αγοράς μέχρι το 2009

- Καφέ – μπαρ (εικόνα 4.8.)
- Κρεοπωλείο (1) (εικόνα 4.9.)
- Ιχθυοπωλείο (1) (εικόνα 4.9.)
- Ουζερί (εικόνα 4.10.)
- Είδη Διατροφής – Κατεψυγμένα (εικόνα 4.11.)
- Μανάβικο (1) (εικόνα 4.12.)
- Καφεκοπτείο (εικόνα 4.12.)
- Μανάβικο (2) (εικόνα 4.13.)
- Ιχθυοπωλείο (2) (εικόνα 4.13.)
- Κρεοπωλείο (εικόνα 4.14.)
- Γενική άποψη όλων των προαναφερόμενων καταστημάτων που λειτουργούσαν (μέχρι τέλος του 2009) (εικόνες 4.15. και 4.16.)

Εικόνα 4.8

Λειτουργία Καφέ – μπαρ εντός της στοάς της Δημοτικής Αγοράς (μέχρι πρόσφατα)



Εικόνα 4.9.

Λειτουργία Κρεοπωλείου (1) και Ιχθυοπωλείου (1) (μέχρι τέλος του έτους 2009)



Εικόνα 4.10.

Λειτουργία Ουζερί (μέχρι τέλος του έτους 2009)



Εικόνα 4.11

**Λειτουργία καταστημάτων Είδη Διατροφής – Κατεψυγμένα και αποθήκη
Μανάβικου (1) (μέχρι τέλος του έτους 2009)**



Εικόνα 4.12.

Λειτουργία καταστημάτων Μανάβικου (1) και Καφεκοπτείο (μέχρι τέλος του 2009)



Εικόνα 4.13.
Λειτουργία καταστημάτων Μανάβικο (2) και Ιχθυοπωλείο (2)
(μέχρι τέλος του έτους 2009)



Εικόνα 4.14.
Λειτουργία καταστήματος Κρεοπωλείου (2)
(μέχρι τέλος του έτους 2009)



Εικόνα 4.15.

**Γενική άποψη των καταστημάτων που λειτουργούσαν επί της οδού Κύπρου
(μέχρι τέλος του έτους 2009)**



Εικόνα 4.16.

**Γενική άποψη των καταστημάτων που λειτουργούσαν επί της οδού Περιάνδρου
(μέχρι τέλος του έτους 2009)**



4.5.3. Σημερινές Χρησιμότητες και Λειτουργίες εντός της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου

Σήμερα στο χώρο της Πλατείας της Δημοτικής Αγοράς λειτουργούν:

- Η φιλαρμονική του Δήμου **(εικόνα 4.17.)**
- Ο πολιτιστικός χώρος «ANEMH»
- Η λέσχη jazz ΚΕΠΑΠ
- Μια υπαίθρια ανοικτή βιβλιοθήκη **(εικόνα 4.18.)**
- Η Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Κορίνθου (Δ.Α.Ε.Κ.)

Εικόνα 4.17.

Σήμερα, στέγαση και λειτουργία της Φιλαρμονικής του Δήμου Κορινθίων



Εικόνα 4.18.

**Σήμερα, υπαίθρια ανοικτή Βιβλιοθήκη στο κτίριο της Δημοτικής Αγοράς
Κορίνθου**



4.6. Διαχείριση και αξιοποίηση του ακινήτου της Δημοτικής Αγοράς

4.6.1 Σημασία του ακινήτου

Η Δημοτική Αγορά της Κορίνθου αποτελεί ένα κτίριο που αντικειμενικά έχει σοβαρές προοπτικές αξιοποίησης και μπορεί να συνεισφέρει οικονομικά στο Δήμο και στους επιχειρηματίες της πόλης. Ένα μεγάλο πλεονέκτημα είναι ότι το κτήριο βρίσκεται στο εμπορικό κέντρο της πόλης και αποτελεί κέντρο συνάντησης των Κορινθίων.

Η σωστή αξιοποίηση του Ακινήτου της Δημοτικής Αγορά Κορίνθου θα καταφέρει να επιτύχει οικονομικά οφέλη πρώτα απ' όλα στους πολίτες της πόλης αλλά και στα

εισοδήματα από ενοίκια στο ταμείο του Δήμου. Αποτελεί επιτακτική ανάγκη, καθώς σήμερα η Τοπική αγορά χρειάζεται τόνωση.

Ένας σωστός 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)

Και στην περίπτωση του ακινήτου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου θα πρέπει να ληφθούν όλα τα παραπάνω.

4.6.2. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΟΡΙΝΘΟΥ

4.6.2.1. ΠΡΟΤΑΣΗ (1). Αναβάθμιση του χώρου, έστω και με την υφιστάμενη κτιριακή υποδομή για την επιπλέον αξιοποίηση του χώρου

1. Εντατική καθαριότητα σε καθημερινή βάση
2. Τοποθέτηση κάδων στο εξωτερικό μέρος της πλατείας δίπλα από την είσοδο της οδού Περιάνδρου και προειδοποιητικές πινακίδες για όσους αφήνουν σκουπίδια στην είσοδο της πλατείας – αίθριου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.
3. Μπάρες που ανοιγοκλείνουν για να αποκλεισθεί η παράνομη στάθμευση παρά μόνο σε περιπτώσεις ανάγκης.
4. Τεχνική υποστήριξη, απομάκρυνση των άχρηστων και επικίνδυνων υλικών, διευθέτηση των κακοτεχνιών στο εξωτερικό μέρος του κτηρίου ώστε να καταστεί ασφαλές για του διερχόμενους, επισκέπτες και θαμώνες.
5. Απεντόμωση.
6. Υγειονομική αναβάθμιση των Δημόσιων WC ή κατάργηση. Τα WC παραμένουν ανοιχτά όλο το 24ωρο με αποτέλεσμα να προσελκύουν χρήστες τοξικών ουσιών.
7. Ανοιχτή πρόσκληση – κάλεσμα σε καλλιτεχνικές ομάδες για την αισθητική παρέμβαση στο εξωτερικό μέρος του κτηρίου αλλά και τον περαιτέρω καλλωπισμό της πλατείας – αίθριου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου (πράσινο, παρτέρια καλλωπιστικά φυτά) με προϋπόθεση την παραχώρηση των υλικών από το Δήμο.
8. Παραχώρηση της πλατείας – αίθριου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου για εκδηλώσεις, εκτός του ΚΕ.Π.Α.Π., σε συλλογικότητες, ομάδες με καλλιτεχνικό ή κοινωνικό προσανατολισμό.

9. Αναβάθμιση της ανοιχτής Βιβλιοθήκης με την τοποθέτηση ραφιών και ανατροφοδότηση βιβλίων. Εξαιρετικός χώρος για φιλαναγνωσία, αφήγηση παραμυθιών κλπ., τη διατήρηση του χώρου θα μπορούσε να αναλάβει ομάδα εθελοντών.

10. Χώρος συνάντησης συλλογικοτήτων, διάλογος και μεταλαμπάδευση ιδεών, ένας πραγματικά δημιουργικός χώρος.

11. Παραχώρηση από το Δήμο των πολλών κενών ισόγειων χώρων σε καλλιτεχνικές ομάδες ή συλλογικότητες που δραστηριοποιούνται κοινωνικά, σε τμήματα του Δήμου, τη δημιουργία τουριστικού περιπτέρου ή την τοποθέτηση ενός informationkiosk στην είσοδο της πλατείας – αίθριου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.

12. Μοναδική υποχρέωση για την παραχώρηση της Δημοτικής Περιουσίας σε ομάδες πολιτών – η υποχρέωση να διαφυλάττουν την αναβαθμισμένη πλατεία σε άριστη κατάσταση, να παράγουν καλλιτεχνικό ή κοινωνικό έργο, να το παρουσιάζουν στην πλατεία και να αναλάβουν τα λειτουργικά έξοδα των χώρων που τους παραχωρήθηκαν.

Η επίβλεψη της εύρυθμης λειτουργίας των επιμέρους χώρων και της πλατείας μπορεί να ανατεθεί σε κάποια Δημοτική επιτροπή

4.6.2.2. ΠΡΟΤΑΣΗ (2). Διατήρηση υπάρχουσας κατασκευής και προσθήκη καθ' ύψος 2 επιπλέον ορόφων.

Η πρόταση που γίνεται στην Διπλωματική Εργασία των Γεωργίου και Τσολάκου (2009), είναι το να διατηρηθεί η υπάρχουσα κατασκευή έπειτα από κάποια συντήρηση και να γίνει ενίσχυση του κελύφους με τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις οι οποίες θεωρούνται απαραίτητες, να γίνουν ενοποιήσεις χώρων και στην συνέχεια να γίνει προσθήκη καθ' ύψος δυο επιπλέον ορόφων και ταυτόχρονα να υπάρξει κατακόρυφη επικοινωνία με χωροθέτηση νέων πυρήνων.

Κύριο στοιχείο της πρότασης αυτής είναι η φιλοσοφία ότι, εφόσον δεν προβάλεται ως έκφραση νοσταλγίας στην επιστροφή παλιών μορφών κοινωνικής οργάνωσης, η διατήρηση ενός τέτοιου ιστορικού κτιρίου, τότε το κτίριο αυτό θα πρέπει να στοχεύει στη διατήρηση της ιστορικής συλλογικής μνήμης.

Έτσι η διατήρηση αυτής της κληρονομιάς θα πρέπει να προσαρμοστεί στις σύγχρονες απαιτήσεις, σεβόμενη ταυτόχρονα, την πολιτιστική της ιδιαιτερότητα, διότι η σημερινή καθημερινή χρήση του κτιρίου αυτού, είναι σαν να ασκεί μία συνεχόμενη και διαρκή κριτική ως προς την αντιμετώπιση του χρόνου που έχει περάσει.

Με κίνητρο την άποψη αυτή, η Διπλωματική Εργασία των Γεωργίου και Τσολάκου (2009) προτείνει να διατηρηθεί και να χρησιμοποιηθεί το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς με τέτοιο τρόπο ώστε η συντήρηση και η μετατροπή του να ανταποκριθεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στις σύγχρονες απαιτήσεις της πόλης. Όλα αυτά θα μπορέσουν να γίνουν μέσα από μια ομαδική εργασία ιδιαίτερα λεπτών Αρχιτεκτονικών χειρισμών.

Η προτεινόμενη μεταλλική κατασκευή είναι ανεξάρτητη και περιβάλλει την παλιά ως ένα περίβλημα ελαφριάς κατασκευής, συνδυαστικά με ξύλινα πάνελ δημιουργώντας ένα διάλογο αντιθέσεων με την σημερινή συμπαγή βάση του *μονομπλόκ* κτιρίου. Η συγκεκριμένη επέμβαση χαρακτηρίζεται ως μία ήπια μορφή επέμβασης.

Με την ολοκλήρωση της προσθήκης συνολικά δημιουργούνται 2.500m² ωφέλιμης επιφάνειας, μέσα στις οποίες ‘‘τοποθετούνται’’ καταστήματα στο ισόγειο, γραφεία και εκθεσιακοί χώροι με τους απαραίτητους βοηθητικούς χώρους στους υπόλοιπους ορόφους.

Ιδιαίτερα στο ισόγειο προτείνεται η ενοποίηση των καταστημάτων και η λειτουργία ενός πολυκαταστήματος με την μορφή *shops in shop*, μέσα στα οποία θα μπορούν να λειτουργούν οι σημερινές και οι νέες χρήσεις .

Το εσωτερικό αίθριο – αυλή αφήνεται ελεύθερο, για αναψυχή και υπαίθρια δραστηριότητα.

Γενική άποψη των σχεδίων της Πρότασης της Αναβάθμισης του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου επικοινωνίας φαίνεται στην **εικόνα 4.19**.

Εικόνα 4.19

Πρόταση (2), Σχέδια της Αναβάθμισης του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



Σύμφωνα με την πρόταση των Γεωργίου και Τσολάκου (2009) προτείνεται η δημιουργία τεσσάρων ορόφων. Αναλυτικότερα:

Εμβαδόν οικοπέδου: 1280 τ.μ.

Σ.Δ.: 2,4

Επιτρεπόμενη Δόμηση: 3072 τ.μ.

Κάλυψη 70% Επιτρεπόμενη κάλυψη: 896 τ.μ.

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 12 + 1 μ.

Δόμηση Πρότασης: 2512 τμ

Δόμηση: 1941 τ.μ. και Ημιυπαίθριοι: 571 τ.μ.

Κάλυψη Πρότασης: 883 τ.μ.

Δόμηση: 795 τ.μ. και Στεγασμένοι Υπαίθριοι: 88 τ.μ.

Ισόγειο

Δόμηση: 795 τ.μ. – Στεγασμένοι Υπαίθριοι: 88 τ.μ.

Καταστήματα: 309 τ.μ. Καφέ 230 τ.μ. WC: 30 τ.μ.

Χώροι Κίνησης: 226 τ.μ.

1^{ος} όροφος: Δόμηση 445 τ.μ.- Ημιυπαίθριοι χώροι κίνησης: 194 τ.μ.

Γραφεία 412 τ.μ.- WC: 43 τ.μ.

1^{ος} όροφος:

Δόμηση 436 τ.μ.- Ημιυπαίθριοι χώροι κίνησης: 186 τ.μ.

Γραφεία 256 τ.μ.- WC: 43 τ.μ.

2^{ος} όροφος:

Δόμηση 195 τ.μ.- Ημιυπαίθριοι χώροι κίνησης: 103 τ.μ.

Γραφεία 165 τ.μ.- WC: 30 τ.μ.

3^{ος} όροφος:

Δόμηση 80 τ.μ.

Υπόγειο:

Δόμηση: 1.265 τ.μ.

Στις **εικόνες 4.20., 421. και 4.22.** παρουσιάζονται οι τομές του κτιρίου, η κάτοψη καθώς οι όψεις, σύμφωνα με την πρόταση των ίδιων (Γεωργίου και Τσολάκου, 2009).

Εικόνα 4.20.

Πρόταση (2), Τομή - Α - κτιρίου του κτηρίου της Δημοτικής Αγοράς



Εικόνα 4.21.

Πρόταση (2), Τομή – Β - του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς



Εικόνα 4.22.

Πρόταση (2), Κάτοψη και Όψεις του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς



Η συγκεκριμένη πρόταση μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε:

- Με ίδιους πόρους του Δήμου Κορινθίων, με δημοπράτηση Ανοιχτού Διαγωνισμού, αποπεράτωση κατασκευής και έπειτα εκμετάλλευση (μισθώσεις σε ιδιώτες) από την Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Κορίνθου (Δ.Α.Ε.Κ.)

- Με χρηματοδότηση από το γενικό πλαίσιο χρηματοδοτήσεων του εργαλείου των *Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων (Ο.Χ.Ε.)*. Οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις μπορούν να χρηματοδοτηθούν από τα Ταμεία Ε.Κ.Τ., Ε.Τ.Π.Α. και Ταμείο Συνοχής, ή συνδυασμό περισσότερων Επιχειρησιακών Προγραμμάτων, και έπειτα εκμετάλλευση (μισθώσεις σε ιδιώτες) από την Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Κορίνθου (Δ.Α.Ε.Κ.)

- Με μορφή Σ.Δ.Ι.Τ., όπου για την αναβάθμιση, ενίσχυση και αναδιαρρύθμιση της υφιστάμενης κτιριακής υποδομής θα είναι της μορφής Β.Ο.Τ. (Build – Operate – Transfer) και Β.Ο.Ο.Τ. (Build – Own-Operate – Transfer), και για την προσθήκη των νέων ορόφων θα είναι της μορφής L.R.O. (Lease-Rehabilitate-Operate).

Με το σύμπλεγμα αυτών των μορφών Σ.Δ.Ι.Τ., όπου ο Ιδιώτης ενοικιάζει τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις, επενδύει ίδια κεφάλαια για τον εκσυγχρονισμό τους και στην έπειτα θα αναλάβει την εκμετάλλευση και λειτουργία τους για χρόνο που θα προκαθοριστεί στο πλαίσιο σύμβασης με το Δήμο, ο οποίος είναι ιδιοκτήτης του έργου.

4.6.2.3. ΠΡΟΤΑΣΗ (3). Διατήρησης της υφιστάμενης κτιριακής υποδομής και ανακατασκευή – εκσυγχρονισμό, με μικρές στατικές ενισχύσεις – επεμβάσεις.

Σύμφωνα με αυτή την πρόταση, η υφιστάμενη κτιριακή υποδομή της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου θα παραμείνει ως έχει.

Ειδικότερα στην πρόταση αυτή παρουσιάζεται ότι, ο Δήμος Κορινθίων έχει στην ιδιοκτησία του το ακίνητο της Δημοτικής αγοράς Κορίνθου που βρίσκεται στην συμβολή των οδών Κύπρου και Περιάνδρου (Ο.Τ. 8) στην Κόρινθο.

Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται σε οικόπεδο εμβαδού $E=1.292,02\mu^2$ και περιλαμβάνει ισόγειο χώρο εμβαδού $E(\text{ισογείου}) = 839,58\mu^2$ καθώς και αντίστοιχο υπόγειο χώρο εμβαδού $E(\text{υπογείου}) = 839,58\mu^2$.

Στο συγκεκριμένο κτίριο υπάρχουν έντονα προβλήματα αποσάθρωσης και υγρασίας λόγω ελλιπούς μονώσεως, καταστρώντας το μη λειτουργικό.

Το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς του Δήμου Κορινθίων χρίζει πλήρους Ανακαίνισης και Ανακατασκευής ώστε να μπορεί να αξιοποιηθεί και να αποφέρει έσοδα στον Δήμο από την πραγματοποίηση μίσθωσης των δώδεκα (12) σημερινών καταστημάτων (με τους αντίστοιχους υπόγειους χώρους που υπάρχουν).

Ήδη από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορινθίων υπάρχει πρόταση Ανακαίνισης - Συντήρησης του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς, ώστε να γίνει εξαρχής υδρομόνωση και θερμομόνωση του κτιρίου κα ενισχύοντας τα σημεία αποσάθρωσης, σεβόμενη τον χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική του κτιρίου. Επίσης θα γίνει στατική ενίσχυση (μικρή επέμβαση) με "Γκανάιτ", εκ νέου χρωματισμός και θα τοποθετηθούν ρολά ασφαλείας σε όλα τα καταστήματα.

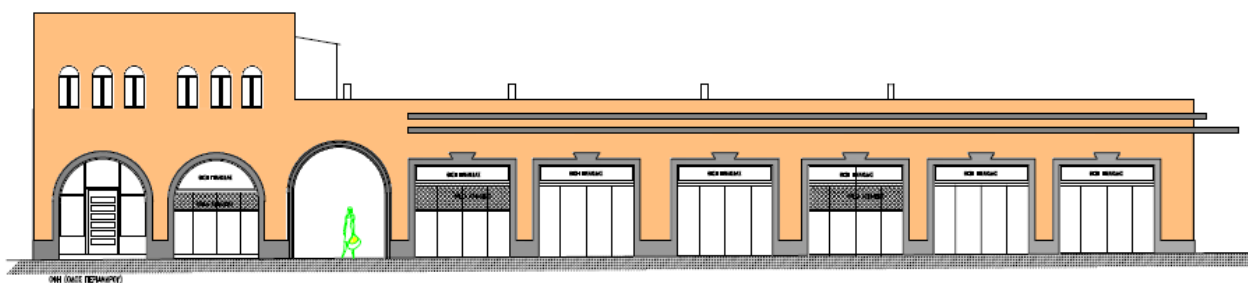
Έτσι δύναται το σημερινό "ακατοίκητο" κτίριο της Δημοτικής Αγοράς να μεταμορφωθεί σε ένα βιοκλιματικό κτίριο με όλες τις σύγχρονες κτιριακές ανέσεις κρατώντας την σημερινή κύρια όψη του (θα υπάρχει κλιματισμός σε όλους τους χώρους των καταστημάτων με τοποθέτηση των κλιματιστικών μονάδων στην ταράτσα του κτιρίου, θα κατασκευαστεί μία ανοιγόμενη συρόμενη οροφή πάνω από τον χώρο του υπάρχοντος αίθριου, ώστε να μπορεί ο εν λόγω χώρος να χρησιμοποιείται για εκδηλώσεις, θα τοποθετηθούν σύγχρονα ρολά ασφαλείας για τα καταστήματα, θα τοποθετηθούν δάπεδα με σύγχρονες προδιαγραφές υγιεινής, κλπ.

Ο σχεδιασμός έχει γίνει από τις Τεχνικές Υπηρεσίες του Δήμου Κορινθίων, δείγμα της μελέτης παρουσιάζεται στις ακόλουθες εικόνες: **εικόνα 4.23.** (όψη επί της οδού Περιάνδρου), **εικόνα 4.24.** (όψη επί της οδού Κύπρου), **εικόνα 4.25.** (προοπτικό), **εικόνα 4.26.** (κάτοψη υπογείου, **εικόνα 4.27.** (κάτοψη ισογείου).

Ο προϋπολογισμός της εν λόγω ανακατασκευής ανέρχεται στο 1.000.000 ευρώ.

Εικόνα 4.23.

Πρόταση (3), Όψη ανακατασκευής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου επί της οδού Περιάνδρου



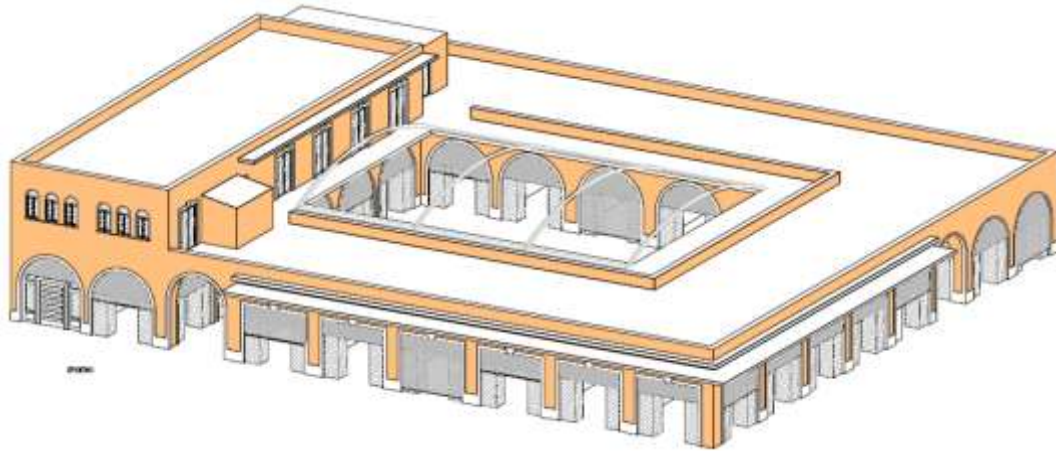
Εικόνα 4.24.

Πρόταση (3), Όψη ανακατασκευής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου επί της οδού Κύπρου



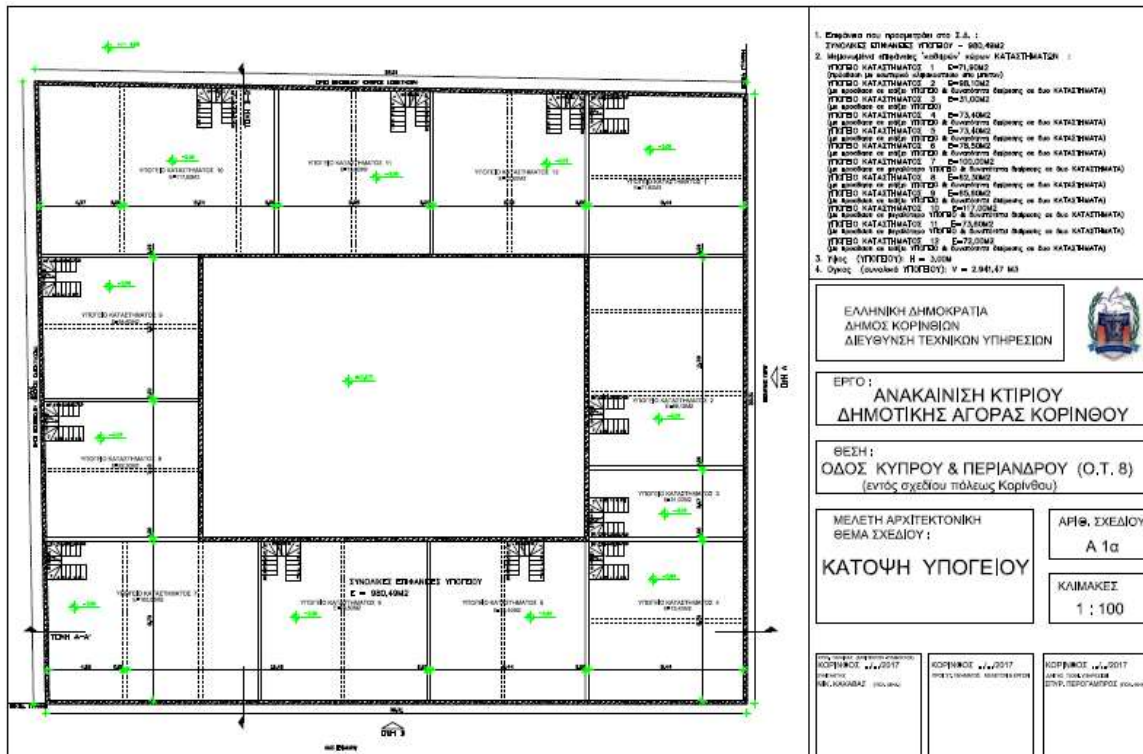
Εικόνα 4.25.

Πρόταση (3), Προοπτικό ανακατασκευής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



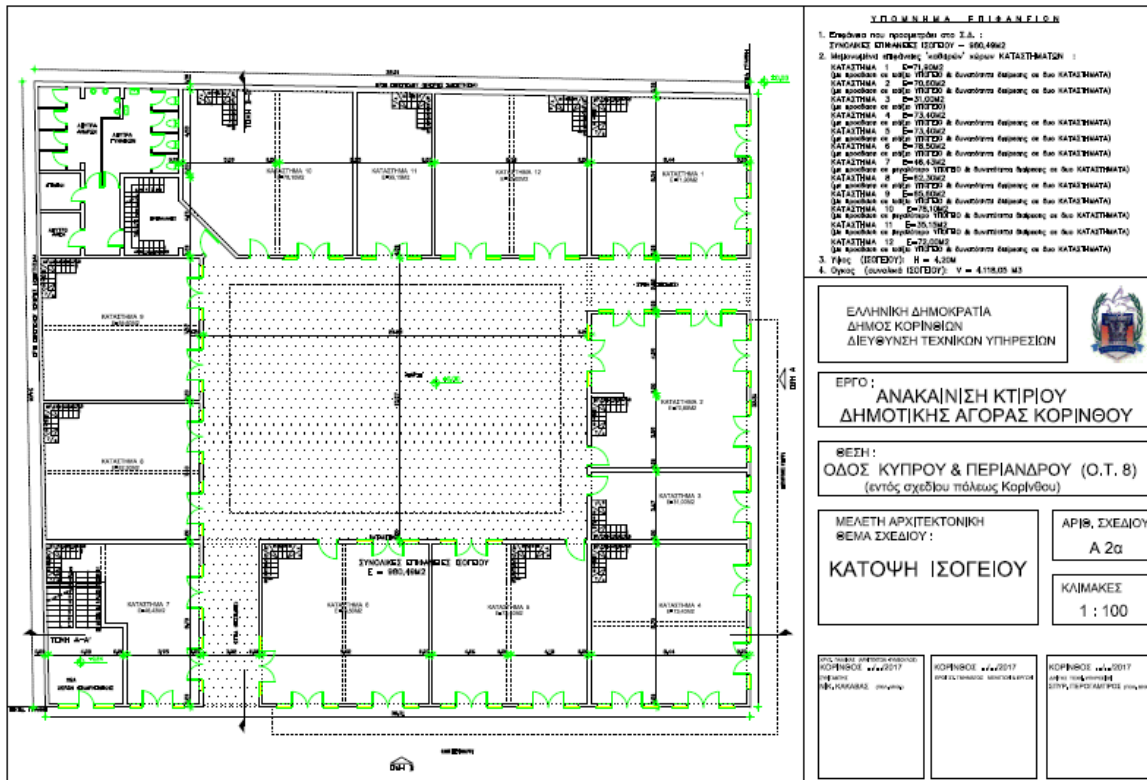
Εικόνα 4.26.

Πρόταση (3), Κάτοψη Υπογείου ανακατασκευής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



Εικόνα 4.27.

Πρόταση (3), Κάτοψη Ισογείου ανακατασκευής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



Η συγκεκριμένη πρόταση μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε:

- Με ίδιους πόρους του Δήμου Κορινθίων, με δημοπράτηση Ανοιχτού Διαγωνισμού, αποπεράτωση κατασκευής και έπειτα εκμετάλλευση (μισθώσεις σε ιδιώτες) από την Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Κορίνθου (Δ.Α.Ε.Κ.)
- Με χρηματοδότηση από το γενικό πλαίσιο χρηματοδοτήσεων του εργαλείου των *Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων (ΟΧΕ)*. Οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις μπορούν να χρηματοδοτηθούν από τα Ταμεία ΕΚΤ, ΕΤΠΑ . και

Ταμείο Συνοχής, ή συνδυασμό περισσότερων Επιχειρησιακών Προγραμμάτων, και έπειτα εκμετάλλευση (μισθώσεις σε ιδιώτες) από την Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Κορίνθου (Δ.Α.Ε.Κ.)

- Με Σ.Δ.Ι.Τ. με την μορφή L.R.O. σύμφωνα με την οποία ο ιδιώτης ενοικιάζει υπάρχουσες εγκαταστάσεις από το Δημόσιο, έπειτα με την επένδυση ιδίων κεφαλαίων προχωράει στον εκσυγχρονισμό τους ή την επέκτασή τους και μετά την ολοκλήρωση του Έργου αναλαμβάνει τη λειτουργία και εκμετάλλευσή τους για χρονικό διάστημα το οποίο προκαθορίζεται.

4.6.2.4. ΠΡΟΤΑΣΗ (4). Κατεδάφιση υφιστάμενου κτιρίου και ανέγερση νέου Εμπορικού Κέντρου

Σύμφωνα με αυτή την πρόταση το υπάρχον κτίριο της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου θα πρέπει να κατεδαφιστεί.

Παρόλο που το εν λόγω κτίριο όπως προαναφέρθηκε είναι ένα από τα ελάχιστα κτίρια της Πόλης της Κορίνθου που έχει κατασκευαστεί αμέσως μετά τον καταστροφικό σεισμό του 1929 (είναι το πρώτο κτίριο που κατασκευάστηκε) και που έχει διασωθεί έως και σήμερα και που στο ισόγειο το μεγαλύτερο του τμήμα ακολουθεί την τυπολογία Αγοράς της Νεοκλασικής περιόδου, και παρόλο τις προσπάθειες διαφόρων Φορέων, Συλλόγων και Ενεργών Κορίνθιων Πολιτών, εν τούτοις με πρόσφατη απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων του ΥΠΠΟΤ, χαρακτηρίστηκε ως μη διατηρητέο μνημείο.

Έτσι υπάρχει κατά καιρούς η πρόταση, αφού κατεδαφιστεί το υφιστάμενο κτίριο, να ανεγερθεί νέο κτίριο σύμφωνα με τα παρακάτω στοιχεία:

Γενικά:

Οικόπεδο με εμβαδόν $E=1.292,02 \text{ M}^2$ στην συμβολή των οδών Κύπρου και Περιάνδρου

Μέγιστη Δυνατή Δόμηση = $1.292,02 \times 2,4 = 3.100,85 \text{ M}^2$

Μέγιστη Δυνατή Κάλυψη = $1.292,02 \times 70\% = 904,41 \text{ M}^2$

(Αρα: $387,61 \text{ M}^2$ Ακάλυπτος χώρος)

Αφορά κτιριακή παρέμβαση, στο μέσο των ήδη υπαρχόντων πεζοδρόμων, και απαιτείται χαρακτηριστικό κτίριο που να το προσδιορίζει σαν κέντρο εμπορικό και Ιστορικό της Πόλης της Κορίνθου.

Απαιτήσεις του Φορέα (Δήμος Κορινθίων):

Η απαίτηση του Φορέα είναι να εξαντληθεί η δυνατότητα δόμησης με καταστήματα και χώρους σε όλο το κτίριο που να καλύπτουν τους όρους υγειονομικού ενδιαφέροντος.

- Η όψη στο κτίριο όπου θα αναβιώνει όποια αισθητική του παρελθόντος είναι αξιόλογη (όψη του κτίσματος του 1907), εμπλουτισμένη με νεοκλασικά αρχιτεκτονικά στοιχεία που απαντά κανείς στην Πόλη της Κορίνθου
- Δυνατότητα να στεγαστούν στους άνω ορόφους Υπηρεσίες του Δήμου Κορινθίων
- Στην ταράτσα “Ρουφ Γκάρντεν” (αίθριο εστιατόριο – καφέ).
- Στο ισόγειο λειτουργία εμπορικών καταστημάτων διατροφής χωρίς οσμές και επιλεγμένο χώρο για ενημέρωση των Τουριστών.

Περιγραφή Πρότασης (4): (επεξήγηση των εικόνων - συνημμένων σχεδίων)

1. Επιλέχθηκε η τοποθέτηση του κτιρίου να βρίσκεται σε υποχώρηση της γραμμής δόμησης καθ' όλο το μήκος των δύο οικοδομικών γραμμών και κατά 2,00 μέτρα από τις ισχύουσες οικοδομικές γραμμές, για λόγους ουσίας (η επιφάνεια της ως άνω υποχώρησης με τις επιφάνειες του εσωτερικού αίθριου είναι 10,40μ χ 10,40μ και του εξωτερικού ακάλυπτου χώρου είναι 8,90μ χ 8,965μ) γιατί έτσι εξασφαλίζεται ο απαιτούμενος από τον Ν.Ο.Κ. ακάλυπτος χώρος (ήτοι 30%), αλλά και για λόγους αισθητικής (δίδεται η δυνατότητα έχοντας διευρυμένο το πλάτος των δημοτικών οδών να αναδειχθεί ο όγκος και η αρχιτεκτονική του νέου τετραώροφου κτίσματος.

2. Κομβικό σημείο της παρούσας πρότασης είναι η διαγώνιος και η εσωτερική στο οικόπεδο οδός – στοά, η οποία δίνει την δυνατότητα στον διερχόμενο αμέσως να αντιληφθεί το βάθος (από την οδό Κύπρου στην οδό Περιάνδρου και ξανά πίσω) και τα τεκτενώμενα εσωτερικά του κτιρίου (άμεσο εντοπισμό του εσωτερικού αίθριου του νέου κτιρίου).

Επί της εσωτερικής αυτής οδού έχουν όψη (εισόδους και βιτρίνες), δέκα (10) από τα δέκα πέντε (15) συνολικά ισόγεια καταστήματα (δύο (2) εκ των οποίων έχουν προνομιακή όψη επί της οδού Κύπρου και της οδού Περιάνδρου αντίστοιχα).

Η στοά (εσωτερική οδός) με σταθερό εύρος 5,60μ, στο κέντρο της έχει ευρύ κοινόχρηστο “πλάτωμα” 10,40 χ 13,70μ.

Από το παραπάνω “πλάτωμα” εξασφαλίστηκε και η κατακόρυφος άνοδος στο τετραώροφο κτίριο με δύο ανελκυστήρες και άνετο κλιμακοστάσιο.

Δια μέσου του κλιμακοστασίου αυτού, και σε άμεση οπτική επαφή θα διαμορφωθεί ο ακάλυπτος χώρος (8,95 χ 8,95μ), ως αναμονή επισκεπτών ή ως συνέχεια εσωτερικής δραστηριότητας πιθανού καταστήματος (καφέ) που άπτεται του αίθριου αυτού χώρου.

Η κάθοδος και η άνοδος των οχημάτων στο υπόγειο θα γίνεται επίσης από την εσωτερική οδό (στοά) με αντίστοιχα δύο ράμπες (είσοδος από την οδό Κύπρου και έξοδος από την οδό Περιάνδρου).

Αναφέρεται ότι υπάρχει δυσκαμψία στην εξασφάλιση πολλών θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο λόγω των υποστυλωμάτων και της ανάγκης αρμού διαστολής (διπλά υποστυλώματα στην κατεύθυνση του γνωστού σεισμολογικού ρήγματος της περιοχής της Κορίνθου), πρόβλημα που βελτιώνεται με την αυτόματη μεταφορά και τοποθέτηση οχημάτων. Στη δεύτερη αυτή επιλογή, δύναται να κατασκευαστεί και δεύτερος όροφος υπογείου (ή ένας όροφος υπογείου με ύψος 4,50μ, με δύο διαζώματα στάθμευσης, όπου όμως η είσοδος και έξοδος να είναι μοναδική).

Απορρίπτεται η ιδέα της καθόδου των οχημάτων στο υπόγειο από τις επιφάνειες της υποχώρησης (παράλληλα των οδών) θα αποτελέσει αισθητικό "τραύμα" στις όψεις του κτιρίου και γιατί αποδυναμώνεται αισθητικά η προσπάθεια δημιουργίας οπτικού σημείου αναφοράς του ευρύτερου εμπορικού κέντρου της πόλης της Κορίνθου (έχει ήδη διαγραφή με την κατασκευή των πεζοδρόμων) και το οποίο είναι και το ζητούμενο.

3. Οι όψεις του κτιρίου στην συμβολή των Δημοτικών οδών (Κύπρου και Περιάνδρου), πρέπει να αποκτήσουν αισθητική ουδετερότητα, ώστε να υπάρχει σημείο αναφοράς.

Στις όψεις των δύο ορόφων (ισόγειο και α' όροφος) επιλέγεται να αναβιώσουν στοιχεία της πρώτης Δημοτικής Αγοράς του 1907 (κτίσμα στο ίδιο σημείο και στοιχεία που θα παρθούν από φωτογραφικό υλικό) εμπλουτισμένο λόγω λίγων και φτωχών αρχιτεκτονικών λεπτομερειών.

Με επιπλέον νεοκλασικά αρχιτεκτονικά στοιχεία, όπως και τοποθέτηση κυκλικών υποστυλωμάτων (ως αρχιτεκτονικά στοιχεία εκτός του "σώματος" του κτιρίου), αντίγραφα Κορινθιακού ρυθμού, με βάση και στέψη (με αναλογίες ύψους και διαμέτρου των αρχαίων ευρημάτων).

Η διώροφη αυτή κλασική παραπομπή, θα είναι εξ' ολοκλήρου σε λευκό χρώμα (δεν απαιτείται χρωματισμός λόγω εσοχών – εξοχών αναλαμβάνει η σκίαση τις χρωματικές εναλλαγές του λευκού) .

Το σκηνικό αυτό, προβάλλει ως όγκος κατά 2,50μ και αναδεικνύεται σε σχέση με το υπόλοιπο τετραώροφο μεταλλικό (σε 'μολύβι' ή μπλε – μωβ χρώμα) όγκο του κτιρίου.

Έτσι τα αντίγραφα αυτά του Κορινθιακού ρυθμού, θα προβάλουν ώστε να αναδεικνύονται και να ανεξαρτοποιούνται καλύτερα κατά 4,50μ συνολικά, από την μεταλλική όψη του τετραώροφου κτίσματος (το μεταλλικής όψης τετραώροφο 'φόντο' του νεοκλασικού υποχωρεί κατά 2,50μ επιπλέον).

Πήλινες ανάγλυφες πλάκες (με θέματα που θα προκύψουν από διάλογο) μπορούν να αναρτηθούν στις παραπάνω όψεις και σε επιλεγμένες θέσεις.

4. Ο Α', ο Β' και ο Γ' (υπέρ του ισογείου) όροφοι, έχουν λυθεί λειτουργικά και κυκλοφοριακά. Περιέχουν δέκα καταστήματα (ή γραφεία) έκαστος, με ποικιλία επιφανειών (από 50,00μ² έως 120,00μ²) και παρουσιάζουν ευκαμψία και πολλές επιλογές στην διαμόρφωση σχήματος με ανάλογη διαφορετική επιφάνεια, στην ενοποίηση ή την διαίρεση και φυσικά στις χρήσεις οι οποίες θα καθοριστούν από τις υποχρεώσεις και ανάγκες του Φορέα τους.

5. Στην ταράτσα του κτιρίου προτείνεται η λειτουργία 'Ρουφ Γκάρνεν' ήτοι καφέ – εστιατόριο που θα εκμεταλλεύεται την επιφάνεια αυτή, όπως και θα προσδίδει 'ζωντάνια' και επισκεψιμότητα στους άνω του ισογείου ορόφους.

6. Ο τετραώροφος μεταλλικός (σε μολύβι ή μπλε – μωβ χρώμα) όγκος του κυρίου κτιρίου, θα αποτελείται από διπλά σύγχρονα υαλοπετάσματα σε κλίση (κρύσταλλα αυτόματου καθαρισμού με μειωμένη θερμοπερατότητα) ώστε να εξασφαλίζονται από την κάθετη βροχόπτωση και να προσδίδουν αισθητική ιδιαιτερότητα.

Τα υαλοπετάσματα αυτά, θα διακόπτονται, μόνο από τριγωνικής διατομής κατακόρυφο υποστύλωμα που μεταμορφώνεται σε απαραίτητο και αρμονικό του συνόλου, αρχιτεκτονικό στοιχείο.

Τις νυχτερινές ώρες θα αναδεικνύονται από κατάλληλο κατακόρυφο και ενδοδαπέδιο φωτισμό, όπως άλλωστε και ολόκληρη η Νεοκλασική προβολή (ίσως και σε διαφορετικό χρωματισμό).

Τα κάγκελα των μπαλκονιών χρίζουν ιδιαίτερης σχεδίασης και θα μελετηθούν με λεπτομέρεια και αρμόζουσα στο σύνολο αισθητική.

Στον τελευταίο όροφο μια οριζόντια σειρά των τζαμωτών, θα παρουσιάζουν αρνητική κλίση (προσανατολισμένα στον ήλιο) θα παρέχουν την δυνατότητα τοποθέτησης φωτοβολταικών κατόπτρων (όπως και πιθανά στις μελλοντικές πέργκολες – στέγαστρα του 'Ρουφ Γκάρντεν'), δυνατότητες και εφαρμογές που θα μελετηθούν διεξοδικά μετά την απόφαση και αποδοχή των εμπλεκόμενων παραγόντων, της παρούσας αρχιτεκτονικής πρότασης.

Η κατασκευή καινούριου κτιρίου, με τεχνοτροπία τέτοια που θα επιτρέπει αισθητική, ταχεία κατασκευή, χαμηλό κόστος και βιοκλιματικά χαρακτηριστικά κι ένα πλήθος άλλων ηλεκτρομηχανολογικών παρεμβάσεων.

Τέλος, προβλέπεται στον Υπόγειο όροφο να δημιουργηθούν θέσεις πάρκινγκ, για την διευκόλυνση των ιδιοκτητών των καταστημάτων και για τους πελάτες αυτών.

Όλα τα προαναφερόμενα διαφαίνονται και στις εικόνες: **εικόνα 4.28., εικόνα 4.29., εικόνα 4.30., εικόνα 4.31., εικόνα 4.32., εικόνα 4.33., εικόνα 4.34.**

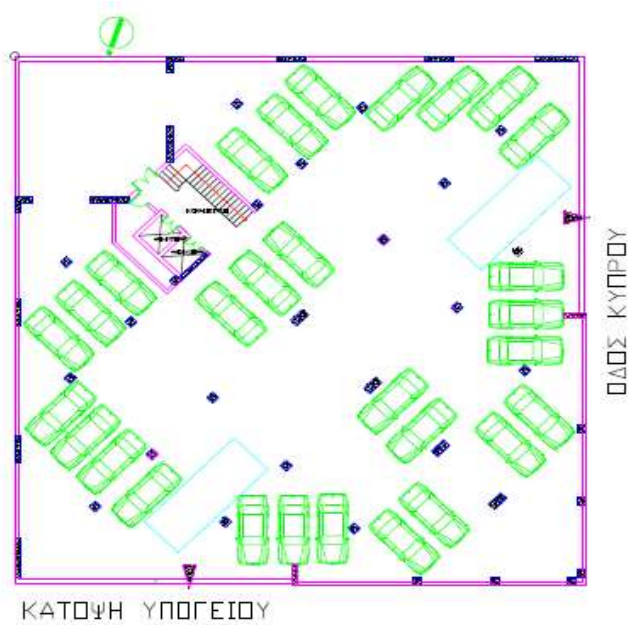
Εικόνα 4.28

Πρόταση (4), Προοπτικό Νέου κτιρίου στην θέση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου

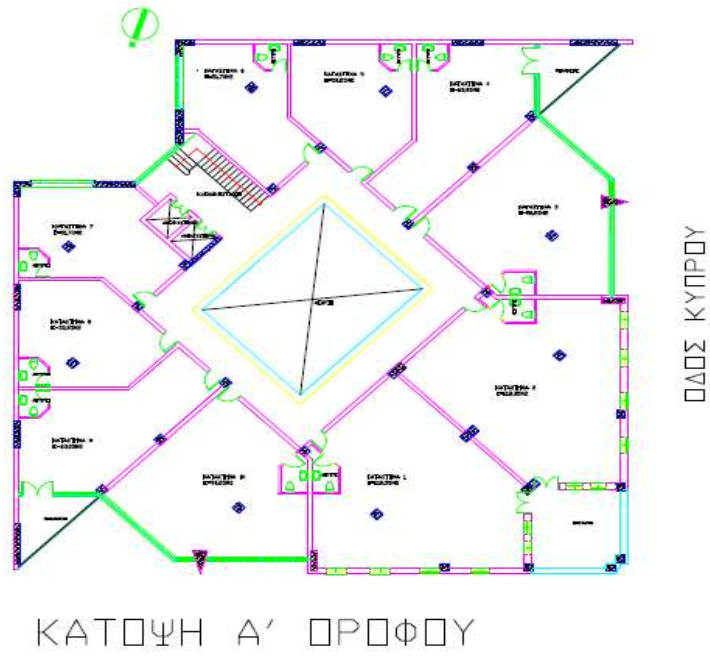


Εικόνα 4.29.

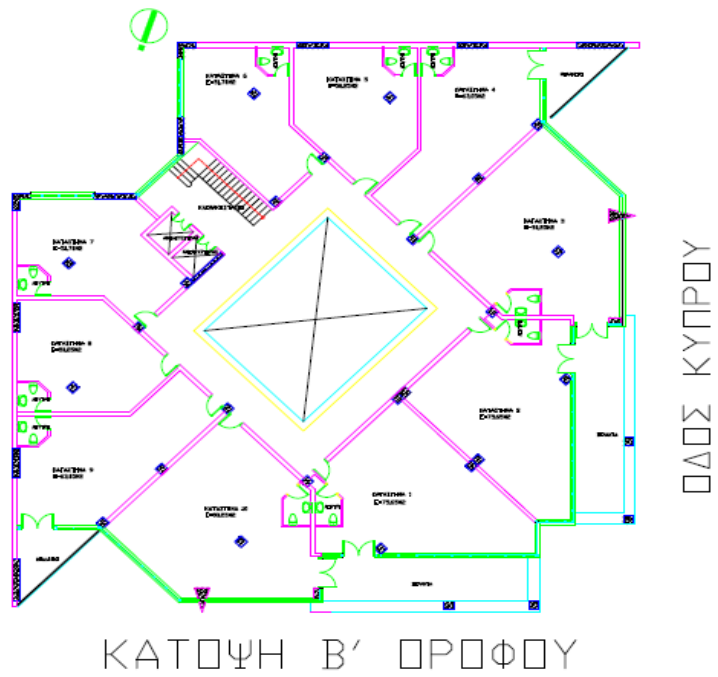
Πρόταση (4), Κάτοψη Υπογείου Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



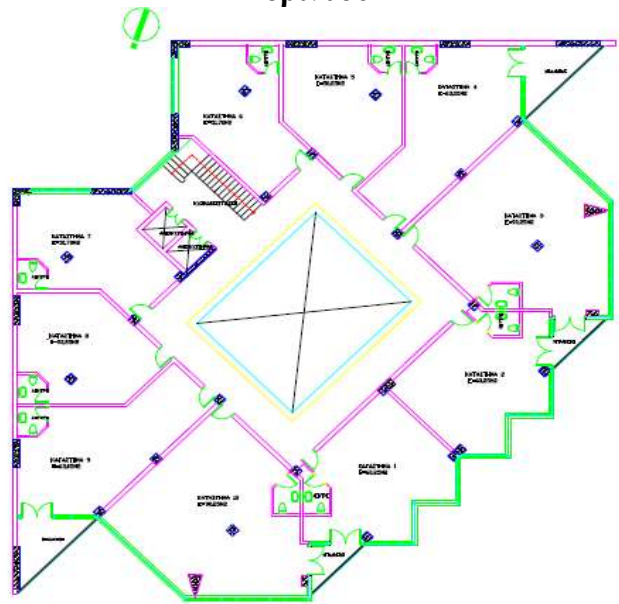
Εικόνα 4.31.
Πρόταση (4), Κάτοψη Α' Ορόφου, Νέου κτιρίου στην θέση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



Εικόνα 4.32.
Πρόταση (4), Κάτοψη Β' Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου

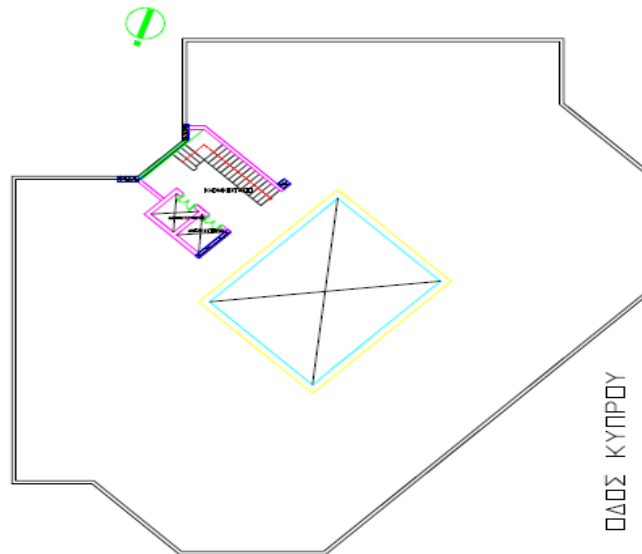


Εικόνα 4.33.
Πρόταση (4), Κάτοψη Γ' Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



ΚΑΤΟΨΗ Γ' ΟΡΟΦΟΥ

Εικόνα 4.34.
Πρόταση (4), Κάτοψη Δ' Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου



ΚΑΤΟΨΗ Δ' ΟΡΟΦΟΥ (ΤΑΡΑΤΣΑΣ)

4.6.2.4.1. Κόστος Επένδυσης και οικονομικές Αποδόσεις

Σύμφωνα με την πρόταση αυτή του Δήμου Κορινθίων, (προτείνεται η δημιουργία του νέου κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς) η απόσβεση της επένδυσης μπορεί να γίνει σε έξι (6) χρόνια, με βάση την ανάλυση που έχουν κάνει οι Μηχανικοί και οι Ορκωτοί Εκτιμητές ή σε τρία (3) χρόνια, εφόσον η Αγορά χρηματοδοτείται με 50 %.

Επίσης, προτείνεται η λήψη δάνειου από το Δήμο, διάρκειας 15ετούς, με σκοπό να υπάρχει αρκετό χρονικό διάστημα για την αποπληρωμή του. Τα έσοδα από το κτίριο, τα οποία με βάση τις εκτιμήσεις των ειδικών τεχνοκρατών εκτιμώνται περίπου να είναι 400.000 € έως και 500.000 € καθαρά κέρδη τον χρόνο, έχοντας υπολογίσει και το κόστος συντήρησης του κτιρίου.

Ακόμη μπορεί να υπάρξει επεξεργασία ενός ολοκληρωμένου συγχρηματοδοτούμενου σχεδίου ανάπλασης προσόψεων και εξωραϊσμού των πέριξ κτιρίων, σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες, έτσι ώστε να ομορφύνει συνολικά το εμπορικό κέντρο της πόλης της Κορίνθου.

Όμως η πιο συμφέρουσα και καλύτερη λύση για την υλοποίηση αυτής της πρότασης είναι η Σ.Δ.Ι.Τ. με την μορφή Β.Ο.Τ. (Build – Operate – Transfer) και Β.Ο.Ο.Τ. (Build – Own-Operate – Transfer).

Όπως προαναφέρθηκε, ο Ιδιώτης που είναι ο ανάδοχος υλοποιεί την κατασκευή του Έργου, το συντηρεί και το λειτουργεί, με βάση τις προδιαγραφές και τις δεσμεύσεις που έχει συμφωνήσει με το Δημόσιο. Το Έργο ανήκει είτε σε Κρατικούς Φορείς (περίπτωση Β.Ο.Τ) ή έχει εκχωρηθεί στον Ιδιώτη (περίπτωση Β.Ο.Ο.Τ.) για χρονικό διάστημα που έχει προκαθοριστεί και ο οποίος μετά την λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης (παραχώρησης), είτε μεταβιβάζει την λειτουργία του Έργου (Β.Ο.Τ) είτε την ιδιοκτησία του Έργου (Β.Ο.Ο.Τ.) στο Δημόσιο.

4.6.2.4.2. Οφέλη της κατασκευής του νέου κτηρίου της Δημοτικής Αγοράς

- α) Αποκατάσταση της αισθητικής και της ευπρέπειας στο εμπορικό κέντρο της πόλης
- β) Τόνωση της Τοπικής αγοράς και των οικογενειακών επιχειρήσεων της Κορίνθου
- γ) Ενίσχυση των μικρών και μικρομεσαίων επιχειρήσεων
- δ) Δημιουργία θέσεων παρκινγκ
- ε) Προσέλκυση κόσμου
- στ) Σημαντικά έσοδα για το Δήμο

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα εργασία μελετήθηκε το θέμα της Αξιοποίησης της Ακίνητης περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τέλος μελετήθηκε η περίπτωση αξιοποίησης της Δημοτικής Αγοράς της Κορίνθου. Η Δημοτική Ακίνητη περιουσία θεωρείται ένα περιουσιακό στοιχείο, που αποτελεί ένα συνδυασμό μετρήσιμων και δύσκολων να μετρηθούν ανταποδόσεων (συμπεριλαμβανομένων και των κοινωνικών παροχών) και όχι ένα Δημόσιο Αγαθό.

Από την βιβλιογραφική ανασκόπηση συμπεραίνεται ότι οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην Ελλάδα αλλά και στο Εξωτερικό, στην προσπάθειά τους να διαχειριστούν την δύσκολη κατάσταση της εαυτή, οι Ο.Τ.Α. υιοθέτησαν μια σειρά από μέτρα που αντιμετώπιζαν τη Δημόσια Ακίνητη περιουσία ως παραγωγικό περιουσιακό στοιχείο ή τουλάχιστον ως ένα ουδέτερο, αναφορικά με το κόστος, περιουσιακό στοιχείο. Κατά συνέπεια, πολλοί Ο.Τ.Α. προσπάθησαν να κεφαλαιοποιήσουν την Ακίνητη Περιουσία και να την εκτιμήσουν, με σκοπό να δημιουργήσουν έσοδα για τις Τοπικές αρχές.

Κάποιοι άλλοι προχώρησαν σε άμεση χρηματοδότηση του Ιδιωτικού τομέα για την κατασκευή των αστικών υποδομών, σε αντάλλαγμα για τα δικαιώματα χρήσης της Δημόσιας γης για εμπορική ανάπτυξη.

Σε Διεθνές επίπεδο, η διαχείριση ακινήτων, τα τελευταία χρόνια έχει σημειώσει σπουδαία πρόοδο κυρίως στον Ιδιωτικό τομέα. Παρ' όλα αυτά, ο Δημόσιος τομέας σε πολλές χώρες ανά τον κόσμο συνειδητοποίησε τη σημαντικότητα του συγκεκριμένου κλάδου και ανέπτυξε εφαρμογές που βοηθούν προς αυτή την κατεύθυνση και στις περισσότερες περιπτώσεις συνέστησε ειδικά τμήματα, τα οποία είναι προσκείμενα στη Δημοτική Αρχή και ασχολούνται αποκλειστικά με τη διαχείριση των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του Δήμου.

Η Στρατηγική αυτή χρήση των περιουσιακών στοιχείων μπορεί να βελτιώσει σημαντικά την ικανότητα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης για παροχή καλύτερης ποιότητας υπηρεσιών και την συμμετοχή των κατοίκων της περιοχής, ώστε να πορεύονται σε πλήρη εναρμόνιση με το Δήμο για την επίτευξη ενός κοινού «οράματος».

Τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία ενός Δήμου είναι ιδιαίτερα σημαντικά για την παροχή οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υπηρεσιών, για τις οποίες οι άνθρωποι είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν είτε μέσω της φορολογίας, είτε μέσω ειδικών τελών χρήσης.

Σχετικά με τη Διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας του ο κάθε Δήμος έχει μια πληθώρα από επιλογές που αφορούν τον τρόπο και τα μέσα της διαδικασίας. Έχει τη δυνατότητα να την πραγματοποιήσει είτε αυτόνομα ως Νομικό Πρόσωπο, είτε με Σύμπραξη με τον Ιδιωτικό Τομέα.

Σε κάθε περίπτωση οφείλει να κάνει την καταλληλότερη επιλογή με κύριο γνώμονα το καλό της Κοινότητας. Πολύ καλή λύση στην περίπτωση της Αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας των Ο.Τ.Α., αποτελεί η Σ.Δ.Ι.Τ..

Η αδυναμία της Κεντρικής Διοίκησης να αξιοποιήσει αποτελεσματικά την Ακίνητη Περιουσία αναμένεται να έχει ιδιαίτερα αρνητικά αποτελέσματα στη Χώρα μας, ιδιαίτερα δε στη διαχείριση των «ορφανών» περιουσιών που δεν θα δηλωθούν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, όπως ήδη έχει προαναφερθεί.

Σίγουρα είναι προφανές ότι η Ακίνητη Περιουσία των Ο.Τ.Α. θα πρέπει να μην μένει αναξιοποίητη και να ρημάζει ως ένα κουφάρι μέσα στην καθημερινότητα και στην πάροδο του χρόνου. Θα πρέπει όλοι οι Αιρετοί να συνειδητοποιήσουν ότι είναι πρώτο μέλημα, πρώτη προτεραιότητα και άμεση υποχρέωσή τους, να αγωνιστούν, να εργαστούν σκληρά και να αφιερώσουν πολύ χρόνο, ώστε να μπορέσουν να αξιοποιήσουν, να λειτουργήσουν και να "ξυπνήσουν τον γίγαντα" αυτό, που λέγεται ΔΗΜΟΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.

Αν καταφέρουν σιγά – σιγά και το πραγματοποιήσουν, θα καταφέρουν να δημιουργήσουν ένα τεράστιο οικονομικό όφελος για τους Ο.Τ.Α., το οποίο όφελος στην συνέχεια θα δημιουργήσει νέα δεδομένα λειτουργίας και παροχής Υπηρεσιών των Ο.Τ.Α. προς τους Πολίτες.

Για την περίπτωση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου, μέσα από την παρουσίαση των διαθέσιμων στοιχείων και την ανάλυση αυτών, φαίνεται πως η αξιοποίηση του εν λόγω Δημοτικού Ακινήτου μπορεί να έχει πολλαπλά οφέλη για τον Δήμο και τους πολίτες της Πόλης της Κορίνθου.

Τα σημαντικότερα οφέλη από την αποτελεσματική Αξιοποίηση της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου θα είναι η αποκατάσταση της αισθητικής και της ευπρέπειας στο Εμπορικό κέντρο της πόλης, η τόνωση της Τοπικής αγοράς και των οικογενειακών επιχειρήσεων της Κορίνθου, η ενίσχυση των μικρών και μικρομεσαίων επιχειρήσεων, η δημιουργία θέσεων πάρκινγκ, η προσέλκυση νέου κόσμου από άλλες πόλεις και όλα αυτά τελικά θα επιφέρουν σημαντικά έσοδα για το Δήμο.

Μέσα από την παρουσίαση των προτάσεων, είναι εμφανές ότι και στην συγκεκριμένη περίπτωση της Δημοτικής Αγοράς της Κορίνθου, η πιο ρεαλιστική και συνάμα κερδοφόρα λύση αξιοποίησης είναι η Σ.Δ.Ι.Τ., αφού η διαχείριση ενός τέτοιου μεγέθους Ακινήτου, δεν είναι εύκολη υπόθεση να γίνει μέσα από τον τρόπο που λειτουργούν οι Δημοτικές Αρχές ή οι Δημοτικές Ανώνυμες Εταιρείες των Ο.Τ.Α.

Έτσι με την Διακήρυξη ενός Διεθνούς Ανοιχτού Διαγωνισμού Σ.Δ.Ι.Τ., θα γίνει υποβολή προτάσεων αξιοποίησης του Ακινήτου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου, και μέσα από την εξέλιξη όλης αυτής της διαδικασίας, να επικρατήσει η καλύτερη ‘‘ΙΔΕΑ’’.

Η ‘‘ΙΔΕΑ’’ αυτή θα μπορέσει να υλοποιηθεί από κάποιο Ιδιώτη, οποίος θα έχει την οικονομική δυνατότητα να ολοκληρώσει με τα καλύτερα και πλέον σύγχρονα υλικά, με την κατάλληλη τεχνογνωσία και το εξειδικευμένο Επιστημονικό και Τεχνικό προσωπικό, σε σύντομο χρονικό διάστημα ένα κτίριο με όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές που επιβάλλει η απαιτητική σημερινή εποχή, κτίριο το οποίο θα σεβαστεί σε ένα μέρος, την κληρονομιά

και την νοσταλγία της παλιάς εποχής της Πόλης της Κορίνθου, διότι δεν θα πρέπει με κανένα τρόπο να χαθεί αυτή η ιδιαιτερότητα που φέρει ως κτίριο η σημερινή Δημοτική Αγορά .

Με όλα όσα προαναφέρθηκαν, αυτή η πρόταση εκμετάλλευσης και αξιοποίησης της Δημοτικής Αγοράς είναι η καλύτερη και πιο αξιόπιστη για να επιφέρει τα περισσότερα έσοδα και τα καλύτερα αποτελέσματα χρήσης στον Δήμο Κορινθίων και σε όλη την αγορά της Κορίνθου.

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Ο.Τ.Α.: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Σ.Δ.Ι.Τ.: Σύμπραξη Δημοσίου Ιδιωτικού Δικαίου

Κ.Ε.Δ.Ε.: Κεντρική Ένωση Δήμων

ΥΠΕΚΑ: Υπουργείο

Α.Ε.Π.: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

Ε.Ε.: Ευρωπαϊκή Ένωση

Ε.Ε.Τ.Α.Α.: Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης

Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.: Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων

Πε.Γ.Α.Α.Δ.: Περιφερειακή Γενική Ανάπτυξη Δήμων

Π.Δ.: Προεδρικό Διάταγμα

ΕΝ.Π.Ε.: Ένωση Περιφερειών Ελλάδος

Κ.Α.Π.: Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι

S.W.O.T.: Strengths Weaknesses Opportunities Threats

Φ.Ε.Κ. : Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνηση

ΥΠ. ΕΣ: Υπουργείο Εσωτερικών

Ν.Π.Δ.Δ.: Νομικό πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου

Ν.Π.Ι.Δ.: Νομικό πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου

ΕΛ.ΣΤΑΤ. : Ελληνική Στατιστική

Τ.Α.Π.: Τέλος Ακίνητης Περιουσίας

ΕΝ.Φ.Ι.Α.: Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας ακινήτων

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 4.1. - Η Δημοτική Αγορά Κορίνθου στα τέλη του 1930	61
Εικόνα 4.2. - Η Δημοτική Αγορά Κορίνθου το 1907	62
Εικόνα 4.3. - Η Δημοτική Αγορά της Κορίνθου σήμερα	65
Εικόνα 4.4. - Σκουπίδια στην είσοδο της πλατείας της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου από την πλευρά οδού Περιάνδρου	67
Εικόνα 4.5. - Σημερινή κατάσταση του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	67
Εικόνα 4.6. – Σημερινή κατάσταση του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου (σταθμευμένα οχήματα εντός αιθρίου) (1)	68
Εικόνα 4.7. - Σημερινή κατάσταση του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου (σταθμευμένα οχήματα εντός αιθρίου (2)).....	68
Εικόνα 4.8. – Λειτουργία Καφέ – μπαρ εντός της στοάς της Δημοτικής Αγοράς (μέχρι πρόσφατα)	69
Εικόνα 4.9. – Λειτουργία Κρεοπωλείου (1) και Ιχθυοπωλείου (1) (μεχρι τέλος του 2009).	70
Εικόνα 4.10. – Λειτουργία Ουζερί (μεχρι τέλος του 2009).....	70
Εικόνα 4.11. – Λειτουργία καταστημάτων Ειδών Διατροφής – Κατεψυγμένα και αποθήκη Μανάβικου (1) (μέχρι τέλος του 2009).....	71
Εικόνα 4.12. – Λειτουργία καταστημάτων Μανάβικο (1) και Καφεκοπτείο (μέχρι τέλος του 2009).....	71
Εικόνα 4.13. – Λειτουργία καταστημάτων Μανάβικο (2) και Ιχθυοπωλείο (2) (μέχρι τέλος του 2009).....	72

Εικόνα 4.14. – Λειτουργία καταστήματος Κρεοπωλείο (2) (μέχρι τέλος του 2009).....	72
Εικόνα 4.15. – Γενική άποψη των καταστημάτων που λειτουργούσαν επί της οδού Κύπρου μέχρι τέλος του έτους 2009.....	73
Εικόνα 4.16 – Γενική άποψη των καταστημάτων που λειτουργούσαν επί της οδού Περιάνδρου μέχρι τέλος του έτους 2009.....	73
Εικόνα 4.17 – Σήμερα, στέγαση και λειτουργία της Φιλαρμονικής του Δήμου Κορινθίων	74
Εικόνα 4.18 – Σήμερα, υπαίθρια ανοιχτή βιβλιοθήκη στο κτίριο της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	75
Εικόνα 4.19 – Σχέδια της Πρότασης (2) για αναβάθμιση του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	80
Εικόνα 4.20 – Πρόταση (2), Τομή – Α – του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς.....	82
Εικόνα 4.21 – Πρόταση (2), Τομή – Β – του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς.....	83
Εικόνα 4.22 – Πρόταση (2), Κάτοψη και Οψεις του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς.....	83
Εικόνα 4.23 – Πρόταση (3), Οψη ανακατασκευής της Δημοτικής Αγοράς επί της οδού Περιάνδρου.....	86
Εικόνα 4.24 – Πρόταση (3), Οψη ανακατασκευής της Δημοτικής Αγοράς επί της οδού Κύπρου.....	86
Εικόνα 4.25 – Πρόταση (3), Προοπτικό ανακατασκευής της Δημοτικής Αγοράς.....	87
Εικόνα 4.26 – Πρόταση (3), Κάτοψη Υπογείου ανακατασκευής της Δημοτικής Αγοράς..	87
Εικόνα 4.27 – Πρόταση (3), Κάτοψη Ισογείου ανακατασκευής της Δημοτικής Αγοράς..	88

Εικόνα 4.28 – Πρόταση (4), Προοπτικό Νέου κτιρίου στην θέση της σημερινής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	95
Εικόνα 4.29 – Πρόταση (4), Κάτοψη Υπογείου Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της σημερινής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	95
Εικόνα 4.30 – Πρόταση (4), Κάτοψη Ισογείου Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της σημερινής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	96
Εικόνα 4.31 – Πρόταση (4), Κάτοψη Α' Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της σημερινής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	97
Εικόνα 4.32 – Πρόταση (4), Κάτοψη Β' Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της σημερινής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	97
Εικόνα 4.33 – Πρόταση (4), Κάτοψη Γ' Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της σημερινής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	98
Εικόνα 4.34 – Πρόταση (4), Κάτοψη Δ' Ορόφου Νέου κτιρίου στην θέση της σημερινής Δημοτικής Αγοράς Κορίνθου.....	98

ΑΝΑΦΟΡΕΣ – ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ (Ελληνική)

- Ανδρονίκης Θεοτοκάτου, Πρόεδρος του Ελεγκτικού Συνεδρίου, απόσπασμα από τον χαιρετισμό που απηύθυνε κατά την έναρξη Δημερίδας στην Αθήνα στις 14/15-05-2016 με τίτλο «Ελεγκτικό Συνέδριο και Δήμοι: Διαφάνεια, Αποτελεσματικότητα».
- Λύτρας Σωτήρης, Παυλόπουλος Προκόπης, Γέροντας Απόστολος, Σιούτη Γλυκερία, Φλογαΐτης Σπυρίδων, Διοικητικό Δίκαιο (3η έκδοση, Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλας, 2015).
- Δαγτόγλου Πρόδρομος Δ., Γενικό Διοικητικό Δίκαιο (7η έκδοση, Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλας, 2015).
- Χρυσανθάκης Χαράλαμπος, Τοπική Αυτοδιοίκηση - Αποκεντρωμένη Διοίκηση (Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, 2015).
- Ράλλη, Γ., & Μήτσου, Κ. (2008). Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ. Εφημερίδα επιθεώρηση, Μάρτιος 2008, 55-63.
- Καραγιλάνης Σ. και Σαββαΐδου Κ. (2008), Οικονομική Διοίκηση και Λογιστικό, Αθήνα, έκδοση Ε.Σ.Τ.Α..
- Καραγιλάνης Σ. (2014), Ο Οικονομικός Προγραμματισμός των Ο.Τ.Α. και ο Νέος Τύπος Προϋπολογισμού – ΚΥΑ 7028/2004, Αθήνα, εκδόσεις ΚΑΡΑΝΑΣΤΑΣΗ.
- Αθανασόπουλος Κ (2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πρόγραμμα Καλλικράτης» Η Περιφερειακή Διάσταση της Νέας Στρατηγικής Ευρώπη 2020, Αθήνα Σ.Ε.Π..
- Βενετσανοπούλου Μ. και Ακριβός Χ. (2013) «Ανάπτυξη επιχειρηματικότητας στον ελληνικό δημόσιο τομέα πραγματικότητα ή ουτοπία;», 5°

Συνέδριο Διοικητικών Επιστημών «Αναδιοργάνωση της Διοίκησης και του Κράτους στη μετά το 'μνημόνιο' εποχή», 28-30 Νοεμβρίου 2013, Κομοτηνή.

- Γωγάκου Μ. και Κουτζιάρη Α. (2012) «Σχέδιο Καποδίστριας-Πρόγραμμα Καλλικράτης και Οικονομική Ανάλυση Δήμου Κασσάνδρας», Διπλωματική εργασία.
- Γεμενετζή Γ. (2011) «Προτάσεις για τον καθορισμό ή /και τη μεταφορά στους ΟΤΑ χωροταξικών, πολεοδομικών και δημοσιονομικών (αποκλειστικών) αρμοδιοτήτων, με γνώμονα την προάσπιση των αρχών της πράσινης ανάπτυξης. Πρόσκληση για συμμετοχή στο Δημόσιο Διάλογο Μετάβαση σε μια Πράσινη Ελλάδα στην Επιτροπή 7 (Παιδείας, επαγγελματικής εκπαίδευσης, πολιτισμού 2010-2020)».
- Ευαγγελίδου Μ., Ζήφου Μ. και Λαλένης Κ (2009) «Σχεδιάζοντας ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων χρόνιες αδυναμίες, τάσεις, προβλήματα». 2ο ί Ιανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Επιμέλεια Β Κοτζαμάνης, Λ Κούγκολος, Η Μπεριάτος, Λ Οικονόμου. Γ Πετράκος, τόμος Ι, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας. Βόλος.
- Κότιος Α., Μιχαηλίδης Γ και Σαράτσης Γ, (2009) «Περιφερειακός Αναπτυξιακός Σχεδιασμός στην Ελλάδα: Ουσιώδης Στρατηγική ή Σχεδιασμός Ανάγκης», στο Κοτζαμάνης Β, Κούγκολος Α., Μπεριάτος Η., Οικονόμου Δ., και Πετράκος Γ, (επιμ.) (2009) «Πρακτικά του 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης». Βόλος 24-27 Σεπτεμβρίου 2009.
- Κότιος Α. (2011) «Τα οικονομικά των ΟΤΑ με βάση τα νέα δεδομένα». Σύλλογος Δημάρχων Αττικής, 3ο Forum Αυτοδιοίκησης Πόρος 24 & 25 Σεπτεμβρίου 2011.
- Μαρίνος. Αν (2010) «Ο “Καλλικράτης” και το Σύνταγμα». Επιθεώρηση Δημοσίου και Διοικητικού Δικαίου. Σεπτέμβριος 2010.

- Τριανταφυλλόπουλος Ν. (2009) «Συμπράξεις Δημοσίου - ιδιωτικού Τομέα σε προγράμματα αστικών αναπλάσεων». 2ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. ΤΜΧΠΠΑ. Βόλος.
- Τσιτσιφλή Σ. και Κανακούδης Β. (2009) «Έργα σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα στην παροχή υπηρεσιών αστικού νερού: εμπειρία και εξελίξεις». Κοινό Εθνικό Συνέδριο 1 Ιο ΕΥΕ & 7ο ΕΕΔΥΠ, Τόμος 1, Βόλος.
- Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (2012) «1η Εγκύκλιος Σχεδιασμού και Κατάρτισης Αναπτυξιακού Προγραμματισμού Περιόδου 2014-2020».
- Αρβανίτης Απόστολος (2009), Πρότυπος Οδηγός Καταγραφής ακίνητης περιουσίας Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης – Επιτροπή Ερευνών Α.Π.Θ.
- Σωτηρέλης, Γ., & Ξηρός, Θ. (2010). Μελέτη για την λειτουργική αναβάθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης εν όψει της Διοικητικής Μεταρρύθμισης. Αθήνα: Εκδόσεις ΙΓΑ/Παπαζήσης.
- Υπουργείο Εσωτερικών, Κ. Έ. (2010). Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ. Αθήνα: Ελληνική εταιρία τοπικής ανάπτυξης και αυτοδιοίκησης ΑΕ.
- Μπέσιλα-Βήκα, Ε. (2007). Τοπική Αυτοδιοίκηση . Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.
- Θεοδώρου, Ι. (2007). Τα έσοδα των Δήμων και των Κοινοτήτων . Θεσσαλονίκη: Ιδιωτική έκδοση.

- Υπουργείο Εσωτερικών και Δημόσιας Διοίκησης (2010). «Το διπλογραφικό Σύστημα στους Νέους Δήμους».
- Ε.Ε.Τ.Α.Α, (Δεκέμβριος 2010). «Οδηγός Προσαρμογής των Πρότυπων σχεδίων Οργανισμών Εσωτερικής Υπηρεσίας των νέων Δήμων».
- Βασίλης Μαγκλάρας. (Νοέμβριος 2010). Το πολυσύνθετο πρόβλημα Αξιοποίησης της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας , Τεύχος 9.
- Σοφία Παπαϊωάννου. (2010). Έρευνα: Οι χαμένες ευκαιρίες της δημόσιας περιουσίας, Εκπομπή: Οι νέοι φάκελοι του Σκάϊ.
- Σχέδιο Νόμου «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» Κεφάλαιο Α' : Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.
- Τράπεζα της Ελλάδος (2016) «Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, Παράγοντας Διατηρήσιμης Ανάπτυξης», Έκθεση Διοικητή για το έτος 2015, Φεβρουάριος 2016, σελ. 143-45.
- Τεχνικό Επιμελητήριο Κεντρικής Μακεδονίας (2009) «Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)», Θεσσαλονίκη, Σεπτέμβριος 2009.
- Τράπεζα της Ελλάδος (2010) «Δυνατότητες Αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας του Δημοσίου», Νομισματική Πολιτική, Ενδιάμεση Έκθεση, Οκτώβριος 2010, σελ.181-184.
- Λιανός, Ι. (2008) «Τεχνικές Αποτίμησης Ακινήτων Περιουσιακών Στοιχείων», Διατριβή, Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιά.

- Καρυτινός, Α. (2007) «Εταιρείες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας: Διεθνές και ελληνικό πλαίσιο λειτουργίας», στο Χαρδούβελλης, Γ.Α. & Καραμούζης, Ν. «Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες», Αθήνα: Εκδόσεις Σάκουλα.
- Παπαγαρυφάλλου, Π. (2014). Η άγνωστη τοπική αυτοδιοίκηση. Αθήνα: Εκδόσεις Πελασγός .
- Λαδιάς, Χ. (2014). Ειδικά θέματα τοπικής αυτοδιοίκησης (1η έκδοση εκδ.). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήσης.
- Μανιάτης, Α. (2010). Δημόσια διοίκηση και Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- Παπαδασκαλόπουλος, Α. (2017). Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη-Περιφερειακός Προγραμματισμός. Αθήνα: Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Τμήμα Γεωλογίας και Γεωπεριβάλλοντος.
- Μιαχαλοπούλου, Σ., Μπουφούνου, Π., & Δεληθέου, Β. (2007). Έργα προμήθειες και Προσέλκυση Επενδύσεων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης . Αθήνα: Εκδόσεις ΕΣΤΑ.
- Ράλλη, Γ., & Μήτσου, Κ. (2008). Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ. Εφημερίδα Επιθεώρηση, Μάρτιος 2008, 55-63.

ΑΝΑΦΟΡΕΣ – ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ (Ξενόγλωσση)

- Dexia (2014) «Sub-National Governments in the European Union - Organization, responsibilities and finance», Dexia editions, Paris
- European Commission (2011) «Background Report on the urban dimension of the Cohesion Policy post 2013», Polish EU Presidency Warsaw 2011
- Getimis P And Grigoriadou D. (2014) «The Europeanization of urban governance in Greece: a dynamic and contradictory process». International Planning Studies, Volume 9, Issue 1, 2004
- Gospodini A. and Triantaffylidou Ch. (2013) «City marketing - a strategic plan for enhancing the cultural identity of the city of Komotini, Greece» in Gospodini A. (ed) Proceedings of the international conference 'Changing Cities'. Skiathos, Greece 18-22 June 2013. Thessaloniki: Grafima Publications
- Hlepas N.K. and Getimis P. (2011) «Impacts of local government reforms in Greece: an interim assessment». Local Government Studies 37 5
- Lalenis, K. (2010) «Spatial plans and their promulgation: a Greek case of reversing legal hierarchies», 24th AHSOP Conference, Helsinki, Finland, July 2010
- Rusca R. (2011) «Towards Europe 2020: Building an Innovative and Cohesive Europe-The Cohesion Policy towards Europe 2020», Dipartimento Sviluppo e Coesione
- Tunneman M. (2009) «European cities responding to the crisis - A European perspective», DIRECTORATE-GENERAL FOR REGIONAL POLICY, Directorate for Policy Development Unit C2 - Urban Development and Territorial Cohesion

- Deloitte (2011), Municipal Real Estate Comparing public real estate management in European cities.

- Kaganova, O., Nayyar-Stone, R., & Peterson, G. (2010). Municipal Real Property Asset Management, An Application of Private Sector Practices. Στο Land And Real Estate. Background Series 12, (σσ. 51-63). New York : World Bank.

- McKinney, J. (2015). Effective Financial Management in Public and Nonprofit Agencies. California: Praeger.

- O'Flynn, J. (2007). From New Public Management to Public Value: Paradigmatic Change and Managerial Implications. Australian Journal of Public Administration , 66(3), 356-366.

- Rajaram, A., Minh Le, T., Biletska, N., & Brumby, J. (2016, April 20). A Diagnostic Framework for Assessing Public Investment Management. World Bank Policy Research Working Paper No. 5397, σσ. 1-26.

- Rymarzak, M., & Trojanowski, D. (2013). Asset Management of the Public Sector in Poland. Real Estate Management and Valuation, 21(1), 5-13.

ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ

1. Πηγή: <https://www.greek-inews.gr/2015/06/aksiopoiisi-dimotikis-agoras-korinthou.html#ixzz5Q7neQuqU>
2. <https://moriasnews.gr/%CE%B3%CE%B7-%CF%84%CE%BF%CF%85>
3. <https://sfedona.gr>