

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΕΣ ΣΠΟΥΔΕΣ ΓΙΑ

π.μ.σ.

ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

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»

**Διερεύνηση των παραγόντων αξιοποίησης της
δημοτικής περιουσίας.**

**Η περίπτωση του Δήμου Ακτίου - Βόνιτσας:
καταγραφή και κατευθύνσεις αξιοποίησης**

Νίκος Χ. Λιάπης



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»

DEVELOPMENT FACTORS FOR THE EXPLOITATION OF MUNICIPAL PROPERTY: THE CASE OF THE MUNICIPALITY OF AKTION – VONITSA, LOGGING AND DEVELOPMENT GUIDELINES

Nicolas Ch. Liapis

Corinth, February 2018

Διερεύνηση των παραγόντων αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας. Η περίπτωση του Δήμου Ακτίου – Βόνιτσας: Καταγραφή και κατευθύνσεις αξιοποίησης

Σημαντικοί Όροι: ΟΤΑ, Δημοτική περιουσία, ακίνητη περιουσία, αξιοποίηση

Περίληψη

Η εργασία διερευνά τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας. Πρόκειται για παράγοντες σχετικούς με την ευχέρεια (θεσμική και νομική) των Δήμων να χειριστούν την περιουσία τους κατά βούληση, αλλά και παράγοντες που έχουν σχέση με το επίπεδο και τη δομή ανάπτυξης της κάθε περιοχής.

Τελικά οι Δήμοι σε μικρό βαθμό μπορούν να αξιοποιήσουν αναπτυξιακά την ακίνητη δημοτική περιουσία με δεδομένους τους θεσμικούς και νομικούς περιορισμούς, τη χρηστή διοίκηση, τις επενδυτικές δυνατότητες και τις κοινωνικές και αναπτυξιακές δυνάμεις.

Development factors for the exploitation of municipal property. The case of the municipality of Aktion – Vonitsa: logging and development guidelines

Keywords: Local Authority, municipal property, development, real estate

Abstract

This study explores the factors that affect the exploitation of municipal property. These are factors relating to the discretion (institutional and legal) of Municipalities to handle their property at will, but also factors relating to the development level and structure of each region.

Eventually the Municipalities can to a minor extent leverage develop of the municipal property, given the institutional and legal constraints, poor administration, ignorance of investment opportunities and social and developmental inconveniences.

Περιεχόμενα

Περίληψη

Abstract

Κατάλογος Πινάκων

Κατάλογος Διαγραμμάτων

| | |
|---|----|
| ΕΙΣΑΓΩΓΗ | 1 |
| ΚΕΦ. 1: Χρηματοδότηση των Ο.Τ.Α | 2 |
| ΚΕΦ. 2: Η Αξιοποίηση της Δημοτικής Περιουσίας | 9 |
| ΚΕΦ. 3: Νομικά Κείμενα για την Περιουσία των νεοσύστατων Δήμων | 13 |
| ΚΕΦ. 4: Νομικά Κείμενα ειδικά για τον Δήμο Ακτίου – Βόνιτσας | 17 |
| ΚΕΦ. 5: Γενικές προϋποθέσεις θεσμικού χαρακτήρα για την αξιοποίηση της ακίνητης δημοτικής περιουσίας | 19 |
| ΚΕΦ/ 6: Ο Δήμος Ακτίου – Βόνιτσας και τα αρχεία περιουσίας του | 21 |
| ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ | 41 |

Κατάλογος Πινάκων

6.1. Αριθμός ακινήτων ανά Δ.Δ. του Δήμου Ακτίου – Βόνιτσας

24

Κατάλογος Διαγραμμάτων

| | |
|--|----|
| 1.1. Μέσο αυτοδιοικητικό μέγεθος κατά χώρα | 5 |
| 6.1. Εισπραξιμότητα Ιδίων Εσόδων | 30 |
| 6.2. Κατανομή Ιδίων Εσόδων 2011 – 2015 | 32 |
| 6.3. Σχέσεις εισπραξιμότητας Ιδίων Εσόδων | 34 |

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός της εργασίας είναι η διερεύνηση των παραγόντων που επηρεάζουν την αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας. Πρόκειται για παράγοντες σχετικούς με την ευχέρεια (θεσμική και νομική) των Δήμων να χειριστούν την περιουσία τους κατά βούληση, αλλά και παράγοντες που έχουν σχέση με το επίπεδο και τη δομή ανάπτυξης της κάθε περιοχής.

Ο Δήμος, περιοριζόμενος από το θεσμικό πλαίσιο, δύσκολα ξεφεύγει από την απλή ενοικίαση χώρων ή γαιών, με αποτέλεσμα στοιχειώδεις απολαβές. Εξίσου δύσκολα κατευθύνεται στην χρήση της περιουσίας για κοινωνικούς ή αναπτυξιακούς σκοπούς.

Στόχος της εργασίας είναι η διευκόλυνση της αποδοτικότερης αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας, λαμβάνοντας υπόψη το θεσμικό πλαίσιο και κοινωνικές και αναπτυξιακές ανάγκες.

Κεντρικό ερώτημα θεωρείται η δυνατότητα της μέγιστης αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας, με δεδομένους τους θεσμικούς και νομικούς περιορισμούς, τη χρηστή διοίκηση, τις επενδυτικές δυνατότητες και τις κοινωνικές και αναπτυξιακές δυνάμεις. Υπάρχει optimum σημείο αξιοποίησης;

Τέλος, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες, προσπαθούμε να διακρίνουμε κατευθύνσεις και σενάρια αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας:

1. Καταγραφή και ταξινόμηση της δημοτικής περιουσίας (αγροί, οικόπεδα, κτίρια, κλπ.)
2. Νομοθεσία εκμετάλλευσης της δημοτικής περιουσίας
3. Κοινωνικές και αναπτυξιακές δυνατότητες και ανάγκες της περιοχής
4. Χρηματοδοτικές δυνατότητες από ίδιους πόρους.
5. Κατευθύνσεις αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας. Σενάρια

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΟΙΚΗΣΗΣ

Η λειτουργία της τοπικής αυτοδιοίκησης, και η επίτευξη των στόχων που θέτει η αιρετή ηγεσία της, απαιτούν χρηματοδότηση. Αυτή προκύπτει ως συνδυασμός Ίδιων πόρων, Επιχορηγήσεων - Ενισχύσεων και, σπανιότερα στη χώρα μας, δανεισμού.

Οι ίδιοι πόροι διακρίνονται φορολογικά σε φόρους, τέλη και σε έσοδα από την κινητή και ακίνητη περιουσία, δηλαδή προκύπτουν από την απόδοση της εκμετάλλευσης της περιουσίας της, την παροχή υπηρεσιών ανταποδοτικών εσόδων κατ' αρχήν ως προς το κόστος τους, και των εσόδων που εκχωρούνται από την εκμετάλλευση της περιουσίας του Δημοσίου (πχ μισθώματα θαλασσιών εκτάσεων, μισθώματα χρήσης αιγιαλών).

Οι ενισχύσεις προκύπτουν από την τακτική κρατική χρηματοδότηση για την κάλυψη σχετικά πάγιων τρεχουσών δαπανών και την έκτακτη κυρίως για επενδύσεις.

Ο δανεισμός, με την κλασική του μορφή, γίνεται για χρηματοδότηση επενδύσεων που με την έναρξη της παραγωγικής τους λειτουργίας, μπορούν να χρηματοδοτούν ολικά ή μερικά την αποπληρωμή των δανείων

Η Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) ως νεότερη εκδοχή δανεισμού, δεν συναντάται συχνά και γενικά, θεωρητικά τουλάχιστον, εφαρμόζεται για την χρηματοδότηση επενδύσεων παγίων ή λειτουργιών που η σύσταση και ανάπτυξή τους απαιτεί χρόνο, οργάνωση και εμπειρία και μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης με την συνδρομή του παραχωρησιούχου.

Επειδή όμως αφενός η κρατική χρηματοδότηση είναι πάντα μεγαλύτερη από τους ίδιους πόρους και αφετέρου δίνεται κάθε χρόνο, είναι συστατικό στοιχείο της ύπαρξης και της λειτουργίας της τοπικής αυτοδιοίκησης. Αυτή ακριβώς η αναγκαιότητα, λειτουργεί και ως μοχλός εξάρτησης από την κεντρική εξουσία.

Οι αρμοδιότητες και οι παρεχόμενες υπηρεσίες από την τοπική αυτοδιοίκηση στη χώρα μας, δεν ήταν πάντα ίδιες. Τα τελευταία χρόνια, το τοπίο άλλαξε δραστικά και οι δαπάνες της για την κάλυψη αναγκών που παλιότερα ήταν αρμοδιότητα του κράτους ή νέων αναγκών, έχουν αυξηθεί κατακόρυφα.

Μετά το 2009, εν καιρώ κρίσης και μνημονίων δηλαδή, τα πάντα άλλαξαν και τα προβλήματα οξύνθηκαν

Το οικονομικό πρόβλημα της ικανοποίησης αναγκών με βάση περιορισμένους πόρους, από πολλούς διεκδικητές ΟΤΑ, επανήλθε δριμύτερο και επανέθεσε το θέμα της χρηματοδότησης των ΟΤΑ.

Ιστορικά, με το ισχύον σύστημα, το κράτος αποδίδει στους ΟΤΑ τους θεσμοθετημένους πόρους, γνωστοί ως Κεντρικοί Αυτοτελείς φόροι ή ΚΑΠ, που είναι ποσοστό συγκεκριμένων φορολογικών εσόδων -12% του ΦΠΑ, 50% των εσόδων του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, το 21,3% των εσόδων από το φόρο εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων.

Με τους Κεντρικούς Αυτοτελείς Πόρους, επιδιώκεται:

- η κάλυψη των πάγιων αναγκών τους, και ανέρχεται στα 2/3 των ΚΑΠ
- η χρηματοδότηση μικρών δημοτικών επενδύσεων, συντηρήσεων και επισκευών που αποτελεί το υπόλοιπο 1/3 των ΚΑΠ και είναι γνωστή ως Συλλογική Απόφαση Τοπικής Αυτοδιοίκησης - ΣΑΤΑ.

Η σχέση αυτή, λειτουργούσε χωρίς σοβαρές συγκρούσεις, ως την έναρξη της κρίσης.

Όμως, από το 2009 και μετά οι κρατικές χρηματοδοτήσεις προς τους ΟΤΑ, είχαν συνεχή και δραστική μείωση, με αποτέλεσμα οι Δήμοι να λειτουργούν σχεδόν στα όριά τους μην έχοντας χρηματοδότηση για αποτελεσματικότερη κάλυψη των νέων αναγκών που συνδέονται με την κρίση, αλλά την χρηματοδότηση των βασικών τους παραδοσιακών λειτουργιών.

Έξαφνα, τέθηκε όχι απλά το θέμα της αποτελεσματικότητας των ΟΤΑ στην επίτευξη των στόχων, αλλά και της αποδοτικότητας, που συνδέεται με την αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητα των πόρων του για την κάθε μια λειτουργία του.

Η παρουσία της χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οι συγκρίσεις αρμοδιοτήτων, εσόδων ΟΤΑ ως προς το ΑΕΠ από 2,6% ως 3,8% για τα έτη 2007 ως 2013 στην

Ελλάδα σε σχέση 11,2% ως 11,6% στην ΕΕ, δαπανών ΟΤΑ ως προς ΑΕΠ ΑΠΟ 2,7% ως 3,4% από 2007 ως 2013 σε Ελλάδα σε σχέση με 11,3% ως 11,6% για τα ίδια έτη σε ΕΕ, οι πολιτικές που ασκούνται εδώ σε σχέση με την ΕΕ, άνοιξαν μεγάλο κύκλο συζητήσεων που σε ένα πρώτο επίπεδο δείχνουν πως οι αποστάσεις μας από τους μέσους ευρωπαϊκούς όρους, είναι μεγάλες (Γκέκας, , 2017).

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, προκύπτει πως η σχέση ίδιων εσόδων ως προς τα συνολικά έσοδα των ΟΤΑ στην Ελλάδα σε σχέση με την ΕΕ, όμοια παρουσιάζει μεγάλη απόσταση (Γκέκας, , 2016).

Για μια τοποθέτηση του Ελληνικού Δήμου στον διεθνή χάρτη, Ευρωπαϊκό και παγκόσμιο, δημοσιευμένα στοιχεία (Γκέκας, , 2017) αναφέρουν για την αναλογία κατοίκων ανά Δήμο και το σύστημα και τους βαθμούς οργάνωσης της τοπικής αυτοδιοίκησης:

«...Η Ελλάδα, με 33.410 κατοίκους κατά μέσον όρο ανά δήμο, βρίσκεται πολύ ψηλότερα από τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο. Εάν όμως εντάξουμε τη χώρα μας (GRC) στον παγκόσμιο αυτοδιοικητικό χάρτη, όπως προκύπτει και από το παρακάτω γράφημα, θα διαπιστώσουμε ότι είμαστε πολύ πιο κάτω από το μέσο όρο, (56.000 κάτοικοι).

... Το παραπάνω γράφημα απεικονίζει τις μεγάλες διαφορές μεταξύ των χωρών του δείγματος. Από την εξαιρετικά κατακερματισμένη ΤΑ, όπως είναι η περίπτωση της Τσεχικής Δημοκρατίας, της Γαλλίας, της Μογγολίας και της Σλοβακικής Δημοκρατίας, (λιγότερο από 2 000 κατοίκους κατά μέσο όρο), στην περίπτωση πολύ μεγάλων δήμων, σε χώρες όπως η Ινδονησία, η Κορέα, το Μαλάουι, η Μαλαισία και η Τανζανία, (100 φορές μεγαλύτερη, δηλαδή 200.000 κατοίκους κατά μέσο όρο). Ωστόσο, είναι σημαντικό να υπογραμμιστεί και πάλι, ότι οι χώρες με μεγάλες κοινότητες συχνά έχουν ένα καλά σχεδιασμένο και δομημένο δίκτυο δημοτικών και κοινοτικών ενοτήτων, που επιτρέπουν τη διατήρηση της εγγύτητας για την παροχή τοπικών υπηρεσιών. Το γεγονός αυτό είναι μία πολύ καλή ευκαιρία να αναλογιστούμε το λόγο για τον οποίον δεν λειτούργησε στη χώρα μας, ουσιαστικά, ο θεσμός των δημοτικών και τοπικών κοινοτήτων ή οι άλλες μορφές ενδοδημοτικής αποκέντρωσης, που θέσπισε ο «Καλλικράτης».

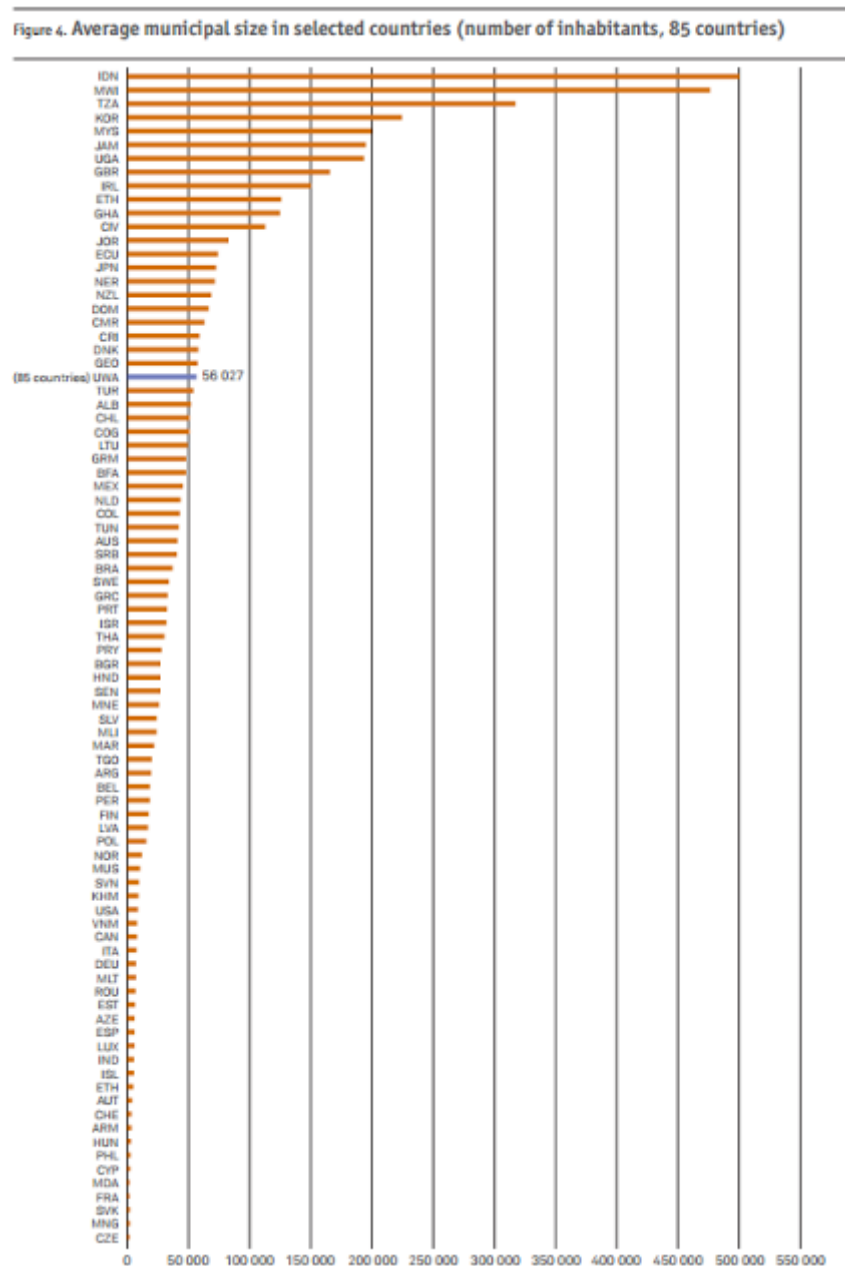
... Τριανταμία χώρες του δείγματος έχουν μόνο μία βαθμίδα ΤΑ (δήμους), 47 χώρες έχουν δύο αυτοδιοικητικές βαθμίδες, (Δημοτικές και περιφερειακές / ομόσπονδα

κρατίδια), και 23 έχουν τρεις βαθμίδες ΤΑ, με ένα ενδιάμεσο επίπεδο μεταξύ των δημοτικών και περιφερειακών / ομόσπονδων κρατιδίων.

Συνολικά, η μελέτη εντόπισε περίπου 509.748 πρωτοβάθμιους ΟΤΑ, 11.181 δευτεροβάθμιους ΟΤΑ και 1.700 περιφέρειες ή ομόσπονδα κρατίδια

Διάγραμμα 1.1.

Μέσο αυτοδιοικητικό μέγεθος κατά χώρα



Πηγή: Γκέκας, , 2017

όσον αφορά τη σχέση δαπανών της ΤΑ και ΑΕΠ.

...Σε πολλές διεθνείς συγκριτικές έρευνες, η σχέση δαπανών της ΤΑ προς το ΑΕΠ ή το σύνολο των δημόσιων δαπανών, χρησιμοποιείται ως δείκτης αποκέντρωσης. Όσο μεγαλύτερη είναι αυτή η σχέση τόσο πιο αποκεντρωμένο θεωρείται ένα κράτος

.... Παρά το ότι ο δείκτης αυτός είναι εύχρηστος και σχετικά απλός, θα πρέπει να χρησιμοποιείται με μεγάλη προσοχή. Από την παγκόσμια εμπειρία προκύπτει ότι ένα υψηλό επίπεδο αυτοδιοικητικών δαπανών δεν σημαίνει απαραίτητα υψηλό επίπεδο αποκέντρωσης...

.... Τρεις χώρες ξεχωρίζουν από την άποψη του ιδιαίτερα υψηλού δείκτη αυτοδιοικητικών δαπανών ως προς το ΑΕΠ και τις συνολικές δημόσιες δαπάνες. Δύο είναι ενιαίες συνταγματικά χώρες (Κίνα και Δανία), ενώ η Τρίτη, (Καναδάς), έχει ομοσπονδιακή συνταγματική οργάνωση. Στην Κίνα, το 85% των δημόσιων δαπανών πραγματοποιείται από την ΤΑ. Από αυτή την άποψη η Κίνα μπορεί να φαίνεται ότι είναι μία από τις πιο αποκεντρωμένες χώρες του κόσμου. Ωστόσο, η εικόνα αυτή είναι παραπλανητική. Στην Κίνα, οι ΟΤΑ δεν έχουν καμία «έμφυτη» εξουσία. Όλη η εξουσία και οι αρμοδιότητες, της κινέζικης ΤΑ εκπορεύονται από την κεντρική εξουσία η οποία μπορεί να τις ανακαλέσει...

...Στο άλλο άκρο του φάσματος, βρίσκουμε χώρες με συγκεντρωτική οργάνωση όπου οι τοπικές αρχές έχουν περιορισμένες δαπάνες, αλλά και ευθύνες. Σε αυτές τις χώρες, οι δαπάνες της ΤΑ αντιστοιχούν σε λιγότερο από το 8% του ΑΕΠ και το 20% των συνολικών δημοσίων δαπανών. Η ομάδα αποτελείται από μόνο μία ομοσπονδιακή χώρα (Μαλαισία). Περιλαμβάνει σχεδόν όλες τις αφρικανικές χώρες, (το 85% των αφρικανικών χωρών εμπίπτουν σε αυτή η κατηγορία), αλλά και αρκετές χώρες του ΟΟΣΑ, όπως η Χιλή, Ουγγαρία, Ιρλανδία, Ισραήλ, Λουξεμβούργο, Νέα Ζηλανδία, Πορτογαλία, Σλοβακία, Σλοβενία και την Τουρκία, καθώς επίσης και το 65% των χωρών του δείγματος της Λατινικής Αμερικής, (Κόστα Ρίκα, Δομινικανή Δημοκρατία, Παραγουάη, Γουατεμάλα, Ονδούρα, Ελ Σαλβαδόρ, κλπ), αρκετές χώρες της Ευρω-Ασίας (Αζερμπαϊτζάν, Αρμενία, Αλβανία, κλπ) και κάποια λίγα κράτη από την περιφέρεια της Ασίας- Ειρηνικού (Ταϊλάνδη, Καμπότζη).

Αναφέρθηκε προηγούμενα ότι τα συμπεράσματα δεν είναι πολύ ευχάριστα για την Ελληνική ΤΑ. Είναι όντως δύσκολο για μας που εργαζόμαστε και ζούμε για την ΤΑ,

να διαπιστώνουμε ότι η Ελλάδα, στον παγκόσμιο αυτοδιοικητικό χάρτη, δεν ανήκει στην Ευρώπη....

και για τις αρμοδιότητες που ασκεί η ΤΑ στην Ελλάδα, ή μάλλον που θέλει να ασκήσει:

...Είναι πολύ πρόσφατη η συζήτηση που διεξήχθη στο Τακτικό Συνέδριο της ΚΕΔΕ (Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2016) και εμπεριείχε τις προτάσεις για την ανακατανομή των αρμοδιοτήτων. Οι προτάσεις, να περάσουν στην πρωτοβάθμια ΤΑ αρμοδιότητες όπως:

- Η πρωτοβάθμια και προληπτική υγεία,
- Το σύνολο της κοινωνικής πολιτικής,
- Η πρωτοβάθμια εκπαίδευση,
- Το σύνολο των αδειοδοτήσεων

αποτελούν, σύμφωνα και με τη μελέτη, παγκόσμιο κεκτημένο.

Οι μελετητές που προσπαθούν να εντάξουν την Ελληνική ΤΑ στο Ευρωπαϊκό ή διεθνές της περιβάλλον βρίσκονται πάντοτε σε πολύ δύσκολη θέση. Η συγκεκριμένη μελέτη εκτός από τα γενικά συμπεράσματα προχωράει και σε κάποιες αναλύσεις για κάθε χώρα ξεχωριστά. Για την Ελλάδα αναφέρει: «Παρά τη μεταβίβαση των αρμοδιοτήτων στο πλαίσιο της μεταρρύθμισης του Καλλικράτη, η Ελλάδα παραμένει μία από τις πιο συγκεντρωτικές χώρες του ΟΟΣΑ, μαζί με τη Χιλή, την Ιρλανδία, τη Νέα Ζηλανδία και την Τουρκία».....»

Εκτός από την ανομοιογένεια των Δήμων στη χώρα, αφενός σε επίπεδο μεγέθους και αφετέρου και κυρίως σε επίπεδο οργάνωσης, είναι υπαρκτό το ζήτημα της αποτελεσματικότερης διοίκησης και άσκησης πολιτικής "...με βάση τις αρχές της εγγύτητας και της επικουρικότητας" για πολλούς λόγους που κυριότεροι είναι το έλλειμα παιδείας και εμπειρίας ανεξάρτητα από τα πρόσωπα των διοικούντων, και ή πανίσχυρη βαρύτητα του πολιτικού κόστους, ιδιαίτερα σε Δήμους που το μέγεθός τους ή ο τρόπος άσκησης της πολιτικής επιτρέπει ή δημιουργεί τις προϋποθέσεις ώστε η πολιτική να γίνεται με χαμηλές πτήσεις.

Αλλά, πως θα μάθεις αν δεν ξεκινήσεις;

Ναι, αλλά να πεισθεί η κοινωνία πως οι υπηρεσίες που σήμερα παρέχονται από το κράτος, μπορεί επικουρικά να παρέχονται και από τους ΟΤΑ, αποτελεσματικά και

αποδοτικά, όπως πρέπει και για τις σήμερα παρεχόμενες υπηρεσίες, που πρέπει να χαρακτηρίζονται από ποιότητα, σταθερότητα, λογική τιμολόγηση και με κοινωνικά κριτήρια,

Εδώ ακριβώς αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον ο δείκτης των ίδιων εσόδων ως προς τα συνολικά έσοδα της τοπικής αυτοδιοίκησης και η χρονολογική του πορεία, καθώς και κάθε δείκτης που μπορεί να παρουσιάζει τον βαθμό αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας, ξεκινώντας από το επίπεδο απογραφής της -0 τίποτε...5 πλήρης, το επίπεδο χρήσης των παγίων του σε σχέση με τις δυνατότητές τους, τα βεβαιούμενα έσοδα σε σχέση με τα ιδανικά, τα συστήματα απεικόνισης της αξίας των παγίων και προσδιορισμού των αναλογούντων εσόδων, τα εισπραττόμενα σε σχέση με τα βεβαιούμενα, η ύπαρξη εσωτερικού μηχανισμού ελέγχου της λογικής των εσόδων, η δυνατότητα ανασχεδιασμού των διαδικασιών, η ύπαρξη και η δημοσιοποίηση δεικτών ποσότητας και ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Ήρθε φαίνεται η ώρα να ξανασχεδιαστούν οι κανόνες του παιχνιδιού που θα ορίσει τους χώρους εξουσίας του καθενός, τα μέσα άσκησης της εξουσίας του ως ίδια ή παραχωρημένα έσοδα, το κόστος ως πολιτικό κόστος δημιουργίας του εσόδου με άμεση είσπραξη και τα οφέλη του ως το όριο της αυτονομίας, της συναρμοδιότητας, της συνευθύνης και της επικυριαρχίας στα άτομα και τις συλλογικότητες που του αναγνωρίζονται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Το θέμα της αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας, φαίνεται ως ενεργό ζήτημα αρκετών Δήμων ανεξάρτητα από το μέγεθός τους. Μια περιδιάβαση στο διαδίκτυο με σχετικό ερώτημα αρκεί για να εμφανίσει αρκετούς Δήμους της χώρας, μικρούς και μεγαλύτερους (www.haniotikanea.gr, 24.11.2017, el-vima.blogspot.com, 24.1.2017).

Ταυτόχρονα, η αναζήτηση αυτή, θα εμφανίσει αναζητήσεις και προβληματισμούς (Γκέκας και Μήτσου, 2008), αλλά και έτοιμα εργαλεία για την επίλυση του ζητήματος, τόσο από ιδιωτικούς φορείς όσο και από Δημόσιους (ΕΕΤΑΑ, 2000, Αναπτυξιακή Εταιρεία Βόλου, 2013).

Όμοια, για το θέμα αυτό υπάρχουν αρκετές δημοσιευμένες διπλωματικές εργασίες που εξετάζουν γενικά αλλά και περιπτωσιολογικά σε επίπεδο ορισμένου Δήμου, το ζήτημα (Β. Καζά, Ε.Σ.Τ.Α., Σμ. Δαρζέντα, 2012)

Δεν πρόκειται λοιπόν για άγνωστη χώρα.

Και όμως, το θέμα είναι διαρκώς στο κέντρο των συζητήσεων για τα οικονομικά της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Η διαχείριση της δημοτικής περιουσίας και ιδιαίτερα της ακίνητης, είναι μια ενδιαφέρουσα και δύσκολη διαδικασία: Απαιτεί σοβαρή προετοιμασία με την επιλογή των κατάλληλων στελεχών που θα πρέπει να εφαρμόσουν ειδική μέθοδο και πάνω από όλα, απόφαση που έχοντας σταθμίσει το πολιτικό κόστος, έχει εντάξει την όλη διαδικασία και τα αναμενόμενα αποτελέσματά της στο όραμά της, ως ένα από τους πυλώνες εφαρμογής της πολιτικής της για την επίτευξη των στόχων της.

Απαιτείται σαφές σχέδιο βημάτων ολοκλήρωσης της διαδικασίας διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας.

Η ακίνητη περιουσία πρέπει κατ' αρχήν να απογραφεί, δηλαδή να βρεθεί, να καταγραφεί και να καταχωριστεί με βάση ειδικότερες πληροφορίες για κάθε ένα στοιχείο, που θα συμπληρώνουν ένα ελάχιστο σύνολο πληροφοριών από τα πριν καθορισμένο, πχ θέσης με βάση το τοπωνύμιο, την ευρύτερη τοποθεσία κλπ. (Πρ.Βλάμης, 2015).

Η απογραφή, πέραν του φυσικού αρχείου που θα δημιουργεί για κάθε πάγιο, απαραίτητα θα παρακολουθείται μέσα από ένα λογισμικό παρακολούθησης παγίων που θα παρουσιάζει εκτός από όλες του τις καταγραμμένες ιδιότητες και πληροφορίες, την δυνατότητα ευρετηρίασης με βάση πληθώρα κριτηρίων.

Σε κάθε περίπτωση, πέραν της εμφάνισης της καταγραμμένης αξίας του με περισσότερες της μιας μεθόδους - αντικειμενική του Υπουργείου Οικονομικών , εμπορική, κτήσης αν υπάρχει, θα δίνει την δυνατότητα σε περίπτωση εκμίσθωσης, της εμφάνισης ανά πάσα στιγμή της κατάστασής του, με τον μισθωτή, το μίσθωμα ανά μονάδα χρόνου, την έναρξη της μίσθωσης και την λήξη της, τόσο του ενός όσο και της ομάδας που επιλέγεται, ώστε να λειτουργεί ως ένα διαρκές ληξιαρίο των εκμισθώσεων, που θα πρέπει να δημοσιοποιείται μέσω τουλάχιστον της ιστοσελίδας του Δήμου, με στόχο την διαφάνεια των οικονομικών αλλά και την έγκαιρη ενημέρωση των ενδιαφερομένων για συμμετοχή στις επερχόμενες πλειοδοτικές διαδικασίες εκμισθώσεων.

Αυτή η εύκολη δημιουργία του πίνακα πληροφοριών για τις ομάδες ακινήτων ανά είδος, χωριό, χρήση τους κλπ, μπορεί εύκολα να συγκρίνεται με τα επικρατούντα στην αγορά, προκειμένου να διαπιστώνεται τυχόν απόκλιση από τις αγοραίες τιμές και διόρθωσή τους στο μέλλον.

Φυσικά, αυτοί οι πίνακες μπορούν να χρησιμοποιούνται με ανάλογες εγγραφές για τα ακίνητα που ο Δήμος εμφανίζεται ως μισθωτής, είτε για τις εύκολες συγκρίσεις, είτε για την καλύτερη οργάνωσης της απόφασης για ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου αντί της πληρωμής μισθώματος.

Ανάλογα με το μέγεθος και την οργάνωσή του, τους εργαζόμενους και τις ειδικεύσεις τους ή τις δεξιότητές τους, ο Δήμος οργανώνει το όλον ή μέρη της διαδικασίας διαχείρισης ακινήτων μόνο με ίδια μέσα, ή αναθέτοντας συμπληρωματικά σε εξωτερικούς συνεργάτες, ιδιαίτερα για την αποτίμηση της εμπορικής αξίας ή άλλης με άλλο τρόπο. Σε κάθε περίπτωση όμως, η απογραφή μετά την αρχική της εργασία, πρέπει να τηρείται εντός του Δήμου και να ενημερώνεται αυτόματα με όλες τις τυχόν αλλαγές αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα του Δήμου.

Τονίζεται το αυτόματα γιατί το ΠΣ πρέπει ως αιμοδότης των διαδικασιών του Δήμου να παρέχει αδιάλειπτα χωρίς καμιά πρόσθετη παρέμβαση ή έγκριση όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται σε όλες τις λειτουργίες του Δήμου στο μέρος που του

αναλογεί και έχει σχεδιαστεί. Οποιαδήποτε πληροφορία βρεθεί ως απαραίτητη για οποιαδήποτε λειτουργία και περνάει μέσα από το ΠΣ του Δήμου, πρέπει να αποτυπώνεται ήδη σε αυτό και αν αυτό δεν συμβαίνει, πρέπει άμεσα να γίνει ανασχεδιασμός των διαδικασιών.

Όλα αυτά έχουν νόημα όσον αφορά την διαχείριση της περιουσίας του Δήμου, αν έχουν ενταχθεί στον στρατηγικό σχεδιασμό για την επίτευξη των στόχων του Δήμου.

Γιατί, στο αρχικό στάδιο της απογραφής, θα καταχωριστούν όλα τα ακίνητα σε μερίδες με βάση ιδιότητές τους μια από τις οποίες είναι πλήρους κυριότητας 100%, πλήρους κυριότητας κατά ποσοστό εξ αδιαίρετου, με επικαρπία, ψιλή κυριότητα, κληροδοτήματα, διεκδικούμενα από άλλους σε βάρος του Δήμου, διεκδικούμενα από τον Δήμο σε βάρος τρίτων κλπ., δηλαδή ακίνητα στα οποία υπάρχουν και άλλοι συγκύριοι ας αεί ή ως ότου τελεσιδικήσουν οι διεκδικήσεις, που έχουν λόγο στη διαχείριση, Δηλαδή διαφορετικές επιδιώξεις και συμφέροντα, που οδηγούν σε συγκρούσεις με πολιτικό κόστος.

Αυτό σημαίνει πως μετρήθηκε το πολιτικό κόστος και βρέθηκε χαμηλότερο από το όφελος από την χρήση τους με βάση του στόχους, ή ότι ιεραρχήθηκαν χρονικά οι εκκαθαρίσεις των δύσκολων φακέλων για να μην κολλήσει η όλη διαδικασία.

Εκτός αυτού, η αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας, δεν μπορεί από μόνη της να σηκώσει όλο το βάρος της ελλείπουσας χρηματοδότησης για την επίτευξη των στόχων.

Σίγουρα όμως μπορεί να βελτιώσει τα ίδια έσοδα, να πείσει στους κανόνες του Δημοκρατικού παιχνιδιού ότι μεταχειρίζεται ίσα τους συναλλασσόμενους με αυτή χωρίς χαρακτηριστικές μισθώσεις και μέσα από την διαφάνεια και την πληροφόρηση πως επιδιώκει τα καλύτερα έσοδα από την εκμετάλλευση της περιουσίας της ή εξοικονομεί μισθώματα ιδιοχρησιμοποιώντας την περιουσία της. . .

Με βάση τα δημοσιευμένα κείμενα οδηγιών για την περιουσία των Δήμων, μπορούμε να πούμε πως:

Η περιουσία των Δήμων, με όρους λογιστικής, που οργανωτικά βοηθά την κατηγοριοποίηση και εφαρμόζεται ήδη μέσω του κλαδικού λογιστικού σχεδίου των ΟΤΑ, απαρτίζεται από

- πάγια αγαθά ενσώματα πχ οικοπέδα και ασώματα πχ δικαίωμα χρήσης σημάτων (ομάδα 1 λογιστικής)

Τα πάγια στοιχεία της ακίνητης περιουσίας, είναι "οι εδαφικές εκτάσεις γηπέδων, οικοπέδων, ορυχείων, μεταλλείων, φυτειών, αγρών κλπ., όπως ορίζονται στον κωδικό 10, που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στο Δήμο, τα κτίρια, οι εγκαταστάσεις κτηρίων, τα τεχνικά έργα σε ιδιόκτητη ή μη έκταση, όπως ορίζονται στον κωδικό 11, τα μηχανήματα, οι τεχνικές εγκαταστάσεις και ο λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός, όπως ορίζονται στον κωδικό 12, τα μεταφορικά μέσα, όπως ορίζονται στον κωδικό 13, και τα έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός, όπως ορίζονται στον κωδικό 14, οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και οι προκαταβολές κτήσης παγίων, δηλαδή οι δαπάνες που αφορούν πάγια αλλά ακόμη δεν ολοκληρώθηκαν ώστε να λειτουργεί το πάγιο, όπως ορίζονται στον κωδικό 15, οι ασώματες ακινητοποιήσεις και τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης, πχ δικαιώματα χρήσης, εμπορικό σήμα, τα έξοδα εγκατάστασης και τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης, που γίνονται για την ίδρυση ή την αρχική οργάνωση του Δήμου καθώς και για την επέκταση και αναδιοργάνωσή του, όπως ορίζονται στον κωδικό 16, οι μόνιμες Πάγιες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης, δηλαδή οι κτιριακές εγκαταστάσεις κοινής χρήσης, οι πλατείες, τα πάρκα, οι παιδότοποι κοινής χρήσης, οι οδοί, τα οδοστρώματα κοινής χρήσης, όπως ορίζονται στον κωδικό 17, οι τίτλοι πάγιας επένδυσης, πχ οι μετοχές ΑΕ, τα εταιρικά μερίδια κλπ συνήθως δημοτικών ή διαδημοτικών εταιρειών, που αποκτώνται με σκοπό την διαρκή κατοχή τους κι την άσκηση επιρροής στις αντίστοιχες εταιρείες" (Ράλλης, 2007)

- αποθέματα πρώτων και βοηθητικών υλών, αναλωσίμων, ειδών συσκευασίας, ενσώματα (ομάδα 2 λογιστικής)
- απαιτήσεις πχ απαιτήσεις από πελάτες, από χρεώστες κλπ., χρηματικά διαθέσιμα πχ μετρητά ταμείου και τραπεζικές καταθέσεις (ομάδα 3 λογιστικής).

Συνήθως, τα πάγια με την μεγαλύτερη αξία, είναι τα ακίνητα (κωδ. 10 και 11).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΝΟΜΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΩΝ ΝΕΟΣΥΣΤΑΤΩΝ ΔΗΜΩΝ

Η διαδικασία αποτύπωσης και απογραφής των πάσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων, απαιτήσεων και υποχρεώσεων κλπ. των δήμων που συστάθηκαν με το αρ. 1 ν. 3852/2010 καθορίστηκε με το αρ. 267§7 ν. 3852/2010, καθώς και την σχετική ΥΑ 74445/2010 (ΥΠ.ΕΣ.Α&Η.Δ),.

Περιουσιακά στοιχεία ενός Δήμου είναι:

- Τα ακίνητα
- Τα ενσώματα κινητά (εξοπλισμός, αυτοκίνητα κλπ.)
- Οι απαιτήσεις, καθώς και άυλες αξίες.

Τα ακίνητα διακρίνονται σε δύο κατηγορίες βασικά: α. Τα εκτός συναλλαγής (ΑΚ 966 – 967) και β. Τα πράγματα που αποτελούν τη λεγόμενη «ιδιωτική περιουσία» του Δήμου.

Κείμενα νόμων

Αστικός Κώδικας

Άρθρο 966

Πράγματα εκτός συναλλαγής

Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα στην εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.

Άρθρο 967

Κοινόχρηστα

Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γιαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους.

Νόμος 3852/2010:

Άρθρο 267

Μεταβατικές διατάξεις οικονομικής διαχείρισης δήμων

1. Οι δήμοι που συνιστώνται με τον παρόντα νόμο καταρτίζουν τον προϋπολογισμό τους εντός του πρώτου τριμήνου του 2011.

2. Στον προϋπολογισμό του νέου δήμου, εγγράφονται υποχρεωτικά όλες οι υποχρεώσεις και οι απαιτήσεις των συνενούμενων δήμων ή κοινοτήτων. Μέχρι την κατάρτιση και ψήφιση του προϋπολογισμού του νέου δήμου και πάντως όχι αργότερα από την ανωτέρω προθεσμία, οι προϋπολογισμοί των δήμων και κοινοτήτων που συνενώνονται, εκτελούνται ως δωδεκατημόρια του προϋπολογισμού του 2010. Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής, δεν επιτρέπεται να γίνει οποιαδήποτε δαπάνη με βάση τον προϋπολογισμό των συνενούμενων δήμων και κοινοτήτων, πλην αυτών που αφορούν στις αποδοχές προσωπικού και την καταβολή των αντίστοιχων ασφαλιστικών εισφορών.

"Μέχρι την κατάρτιση και ψήφιση του προϋπολογισμού, είναι επιτρεπτή η πραγματοποίηση δαπανών, χωρίς τους περιορισμούς των δωδεκατημορίων ή των διατάξεων της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 160 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114 Α'), από συνενούμενους ή μη δήμους, οι οποίες αφορούν τη μισθοδοσία προσωπικού που μετατάσσεται ή μεταφέρεται σε αυτούς, που προκύπτουν από την άσκηση νέων αρμοδιοτήτων που τους μεταβιβάζονται, κατά τις διατάξεις των άρθρων

94 και 95 του παρόντος, περιλαμβανομένης και της καταβολής των προνοιακών επιδομάτων, καθώς και όσες αφορούν την εκπλήρωση ανειλημμένων συμβατικών υποχρεώσεων που απορρέουν από την εν γένει εκτέλεση έργων."

*** Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 προστέθηκε με την παρ.7

άρθρου 26 Ν.3938/2011,ΦΕΚ Α 61/31.3.2011.

3. Οι απολογισμοί και ισολογισμοί των πρωτοβάθμιων δήμων και κοινοτήτων που συνενώνονται, έτους 2010 ή παλαιότερων ετών, υποβάλλονται στο Ελεγκτικό Συνέδριο από το νέο δήμο.

4. Υφιστάμενα δικαιώματα, υποχρεώσεις, διευκολύνσεις και απαλλαγές οικονομικής και φορολογικής φύσης, φυσικών και νομικών προσώπων που κατοικούν, διαμένουν ή δραστηριοποιούνται στις τοπικές ή δημοτικές κοινότητες και οικισμούς δήμων και κοινοτήτων που συνενώνονται, εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την επανεξέταση τους από τα αρμόδια όργανα του νέου δήμου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος και πάντως μέχρι την κατάρτιση του προϋπολογισμού του έτους 2012.

5. Από την έναρξη λειτουργίας των νέων δήμων, που συνιστώνται με τον παρόντα νόμο, έως την οριστική εναρμόνιση των ορίων ευθύνης των Δ.Ο.Υ. με τα όρια αυτών, αρμόδια για κάθε δήμο είναι η Δ.Ο.Υ. που εξυπηρετούσε τον πρώην δήμο, του οποίου ο οικισμός ορίζεται ως έδρα του νέου δήμου.

6. Οι δήμοι, που συνιστώνται με τον παρόντα νόμο καταρτίζουν το επιχειρησιακό τους πρόγραμμα έως τις (30.9.2011) " 30.9.2012".

*** (Σύμφωνα με τη παρ.6ε του άρθρου 12 του Ν. 4018/2011 ΦΕΚ Α 215/30-9-2011

ορίζεται ότι:"ε. Η προθεσμία της παραγράφου 6 του άρθρου 267 και της παραγράφου 1 του άρθρου 268 παρατείνεται έως την 30ή Νοεμβρίου 2011.)"

*** ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Κατά την παρ.5 άρθρου 2 της από 31.12.2011 Π.Ν.Π.,

ΦΕΚ Α 268/31.12.2011:

"Η περίπτωση ε) της παραγράφου 6 του άρθρου 12 του ν. 4018/2011 (Α` 215) καταργείται. Η οριζόμενη στην παράγραφο 6 του άρθρου 267 του ν. 3852/2010 προθεσμία παρατείνεται ως την 30.9.2012. Η ίδια προθεσμία ισχύει και για τις περιφέρειες".

7. Μέχρι την 28.2.2011 ολοκληρώνεται η απογραφή των πάσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων, απαιτήσεων και υποχρεώσεων του νέου δήμου, καθώς και των διαθεσίμων χρηματικών μέσων. Η διαδικασία, ο τρόπος και η αποτύπωση της απογραφής θα καθοριστούν με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης. Οι δήμοι, τα νομικά τους πρόσωπα δημοσίου δικαίου, οι σύνδεσμοι των Ο.Τ.Α. ενημερώνουν: α) με τα βασικά υπηρεσιακά στοιχεία του προσωπικού που απασχολούν, τη βάση δεδομένων «Ηλεκτρονικό Μητρώο εργαζομένων των δήμων», και β) με τα οικονομικά τους στοιχεία, τη βάση δεδομένων «Οικονομικά στοιχεία δήμων». Οι βάσεις δεδομένων τηρούνται στο Υπουργείο Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης το οποίο κοινοποιεί στην Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας αναφορές με συγκεντρωτικά στοιχεία. Με βάση την αξιολόγηση των στατιστικών στοιχείων της βάσης δεδομένων πραγματοποιούνται από το Ελεγκτικό Συνέδριο έλεγχοι στους ανωτέρω φορείς, όταν δεν ικανοποιούν συγκεκριμένους αριθμο-δείκτες αξιολόγησης. Στο Ελεγκτικό Συνέδριο παρέχεται ηλεκτρονική πρόσβαση στις ανωτέρω βάσεις δεδομένων. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, καθορίζεται ο τύπος, το περιεχόμενο των στοιχείων, ο χρόνος και ο τρόπος ενημέρωσης των βάσεων δεδομένων, οι αριθμοδείκτες αξιολόγησης, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

[8. Οι διατάξεις του ν. 3230/2004 δεν έχουν εφαρμογή στην πρωτοβάθμια αυτοΔιοίκηση].

*** Η παράγραφος 8 ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ με το άρθρο 31 παρ.3 Ν.4369/2016, ΦΕΚ Α 33/27.2.2016.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΝΟΜΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ ΕΙΔΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΚΤΙΟΥ - ΒΟΝΙΤΣΑΣ

Σύμφωνα με την έκθεση απογραφής (Μασούρας, 2013)

«.....Η προφανής μέθοδος εργασίας κατά την απογραφή έγκειτο πρωτίστως στην αναζήτηση ακινήτων, δια της διεξαγωγής έρευνας στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία. Πρόκειται συγκεκριμένα, για τα Υποθηκοφυλακεία: α. Βόνιτσας, το οποίο καλύπτει τις περιοχές των δημοτικών ενοτήτων Ανακτορίου και Παλαίρου και β. Εχίνου (Κατούνας), το οποίο καλύπτει την περιοχή της δημοτικής ενότητας Μεδεώνος.

Για την μέγιστη δυνατή πληρότητα της συγκεκριμένης έρευνας, έγινε προσπάθεια να καταγραφούν οι μερίδες όχι μόνο των καταργηθέντων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (πρώην δήμων και κοινοτήτων), αλλά και όλων των άλλων νομικών προσώπων που σήμερα σχετίζονται με την λειτουργία του υφιστάμενου Δήμου (σχολικές επιτροπές κλπ.).

Έγινε ανωτέρω λόγος για «προσπάθεια», διότι το συγκεκριμένο εγχείρημα είναι καταδικασμένο να είναι ατελές και αυτό για δύο λόγους:

Πρώτον, είναι βέβαιο ότι σημαντικό τμήμα της δημοτικής ακίνητης περιουσίας έχει περιέλθει στον Δήμο χωρίς κάποιον νόμιμο τίτλο (μεταγεγραμμένο δηλ. δημόσιο έγγραφο) είτε διότι αυτό δεν ήταν εφικτό είτε διότι δεν απαιτείται, όπως συμβαίνει με τους κοινόχρηστους δρόμους, πλατείες, γιαλούς, λιμάνια, όρμους κλπ, τα οποία ασφαλώς δεν εντάσσονται στην περιουσία του Δήμου με την στενή έννοια, αλλά με την ευρεία, αφού αποτελούν πράγματα κοινόχρηστα και εκτός συναλλαγής (άρθρα 966 & 967 Αστικού Κώδικα).

Δεύτερον, διότι κατά την έρευνα είναι πολύ πιθανό να εμφιλοχωρήσουν σφάλματα, οφειλόμενα στον ανθρώπινο παράγοντα, αλλά και την δυσχέρεια στην έρευνα, ιδίως παλαιών εγγραφών. Επίσης, διότι είναι πιθανό να μην είναι γνωστά στον γράφοντα ορισμένα νομικά πρόσωπα που σχετίζονταν με το Δήμο και διαθέτουν ακίνητη περιουσία. Ασφαλώς, η έκθεση είναι δεκτική συμπληρώσεως, εφόσον ο γράφων αποκτήσει τις σχετικές πληροφορίες.

Ένα ακόμα δυσχερές ζήτημα εντοπίζεται στην ταύτιση των συμβολαιογραφικών περιγραφών των ακινήτων (αφού η περιγραφή γίνεται με τα δεδομένα του χρόνου σύνταξης του συμβολαίου, ήτοι με διαφορετικούς γείτονες, ενδεχομένως και τοπωνύμιο) με την σύγχρονη πραγματικότητα. Προς τούτο, απαιτείται εξειδικευμένη εργασία για κάθε ακίνητο ξεχωριστά, προκειμένου με την ανάγνωση του τίτλου κτήσης από γνώστες των αντίστοιχων περιοχών, να επιτευχθεί το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Αρκούμαι εδώ σε μια παρατήρηση που προέκυψε ευθέως από την έρευνα στα Υποθηκοφυλακεία: οι παλιές Κοινότητες που αποτελούν τον νέο Δήμο αντιμετώπιζαν έως και το 1970 περίπου το σύνολο των μη ιδιωτικών εκτάσεων, ως κοινοτικών και όχι δημοσίων, δυνάμει του ν. ΔΝΖ'/1912, ο οποίος βρίσκεται ακόμα σε ισχύ. Μια τέτοια προσέγγιση σήμερα, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αναγνώριση της κυριότητας του Δήμου επί σημαντικών εκτάσεων, που μάλιστα θα απέφεραν άμεσα και έσοδα.

Ειδική σημασία, σύμφωνα με τον Δημ. Μασούρα, πρέπει να δοθεί στα εξής:

Με στοιχεία από την 430/2009 απόφαση του Εφετείου Πατρών, που έδωσε στο Δήμο την κυριότητα του Λατομείου Σκοτεινής:

Με το αρ. 2 του ν. ΚΘ'/1864 παραχωρήθηκαν στους Δήμους των νομών Αιτωλίας και Ακαρνανίας, Φθιώτιδας και Φωκίδας, καθώς και στις επαρχίες Λεβαδείας και Θηβών εθνικοί βοσκήσιμοι τόποι, προκειμένου να ενοικιάζονται δια δημοπρασίας.

Στο αρ. 12 εδ. δ' ν. ΔΝΖ'/1912, όπως τούτο τροποποιήθηκε με το από 17.4./31.7.1936 βασιλικό διάταγμα, ορίζεται ότι παραχωρούνται στην κυριότητα και νομή εκάστης κοινότητας οι εντός των ορίων της εθνικοί βοσκήσιμοι τόποι, όπως καθορίστηκαν με την προαναφερθείσα διάταξη (ΚΘ/1864), καθώς και του βασ. Διατάγματος από 09/11 Ιανουαρίου 1878 του από 19/20 Μαρτίου 1882 νόμου και του νόμου ΑΡΠ'/1864, βάσει πρωτοκόλλων και διαγραμμάτων σχετικών επιτροπών.

Στο δε εδ. ζ' του αρ. 12 ν. ΔΝΖ/1912 ορίζεται ότι το δημόσιο διατηρεί τα δικαιώματα στα εθνικά δάση, πλην όσων αποτελούνται από αγριελιές.

Εδώ λοιπόν ειδικά για την περιοχή μας (και για τις άλλες περιοχές που αναφέρονται) θεσπίζεται ένα ειδικό καθεστώς, όπου ότι δεν είναι «εθνικό δάσος» είναι δημοτική περιουσία".

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Κάθε λογική και κάθε σύστημα αξιοποίησης της περιουσίας, διερευνώντας τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας, αναγνωρίζει ως τέτοιους, τους θεσμικούς - νομικούς περιορισμούς αλλά και τοπικούς, σχετικούς με το επίπεδο και την δομή της ανάπτυξης της κάθε περιοχής.

Έτσι, στους θεσμικούς - νομικούς παράγοντες, αναγνωρίζονται (Βλάμης Προδρομος, 205):

- ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός με πρόβλεψη χρήσεων γης θεσμικά κατοχυρωμένος
- το σχετικά σταθερό φορολογικό καθεστώς, ιδιαίτερα στη περίπτωση στόχευσης σε τρίτους επενδυτές
- το Εθνικό κτηματολόγιο με καταχωρημένα επίσημα στοιχεία για την ιδιοκτησία των ακινήτων τόσο του Δήμου όσο και των λοιπών πχ όμορων ιδιοκτητών με τις δημοτικές ιδιοκτησίες. Έτσι διευκολύνονται πράξεις συνένωσης, ανταλλαγής, απαλλοτριώσεων και αποζημιώσεων, σύνταξης δασικών χαρτών κλπ.
- Αξιόπιστα, ψηφιοποιημένα και εύκολα μεταβιβάσιμα στοιχεία και πληροφορίες από τα υποθηκοφυλακεία για τα ακίνητα
- η Ευκρινής αποτύπωση της σημερινής πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, αν τελεί υπό καταπάτηση, αν αμφισβητείται η κυριότητά του, αν έχει όλες τις άδειες που απαιτούνται για την χρήση που έχει
- η Πλήρης διευκρίνηση του καθενός ακινήτου της νομικής του ιδιότητας ως ιδιωτικής ή δημόσιας περιουσίας του Δήμου.

Όπως κάθε φορέας δράσης οποιασδήποτε νομικής μορφής, πρέπει να είναι οργανωμένος ώστε αξιοποιώντας τις δυνατότητές του να παράγει το μέγιστο αποτέλεσμα με το μικρότερο κόστος, όμοια οι Δήμοι απαιτείται να αξιοποιούν τις υποδομές τους, ενσώματες και ασώματες, τα πάγια τους και τους ανθρώπους τους, ώστε να επιτυγχάνουν το όραμα και την αποστολή τους που σε κάθε περίπτωση ξεκινά από την ικανοποίηση των βασικών αναγκών των δημοτών και τείνει να φτάνει στην επίτευξη των εξειδικευμένων στόχων της πολιτικής του ηγεσίας.

Αυτό απαιτεί γνώση του εσωτερικού του περιβάλλοντος, καταγραφή των δυνατοτήτων και ατελειών του και οργάνωση για την επίτευξη των στόχων.

Έτσι, τα πάγια, ως η βάση της παραγωγικής δραστηριότητας του Δήμου, πρέπει να είναι γνωστά, να αντιμετωπίζονται τυχόν προβλήματά τους, να συνδυάζονται και να συλλειτουργούν.

Στο παρόν κείμενο, θα υπάρχει έμφαση στο θέμα της ακίνητης περιουσίας του Δήμου και μικρότερη στα λοιπά.

Από τους δημοσιευμένους οδηγούς, προκύπτει πως για κάθε πάγιο, ιδιαίτερα τα ακίνητα, πρέπει να υπάρχει πλήρης φάκελος.

Επειδή τα πληροφοριακά στοιχεία του καθενός παγίου μπορεί να είναι και σε φυσική μορφή (έγγραφα συμβόλαια, χάρτες, φωτογραφίες κλπ.), για λόγους οργάνωσης και γρήγορης πληροφόρησης, πρέπει να ψηφιοποιηθούν, να είναι σε μια ενιαία βάση δεδομένων και να κωδικοποιηθούν κατάλληλα ώστε η ευρετηρίαση να λειτουργεί πλήρως σε πληθώρα κανόνων αναζήτησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Ο ΔΗΜΟΣ ΑΚΤΙΟΥ – ΒΟΝΙΤΣΑΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΡΧΕΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ

Ο Δήμος Ακτίου- Βόνιτσας, Καλλικρατικός όσον αφορά την σημερινή του έκταση, απαρτίζεται από τους Καποδιστριακούς Ανακτόριου, Παλαίρου και Μεδεώνος. Βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο της Αιτωλοακαρνανίας. έχει μόνιμο πληθυσμό με την απογραφή του 2011, κατοίκους 17.370, έναντι 18.374 με την απογραφή του 2001, δηλαδή υπέστη μείωση κατά 1.004 κατοίκους, που προέρχεται αποκλειστικά από την μείωση των κατοίκων της Μεδεώνος κατά 1.197 ενώ το Ανακτόριο και η Πάλαιρος είχαν μικρή αύξηση. Το πλέον κτηνοτροφικό μέρος του Δήμου είναι η Μεδεώνα (σχεδόν χωρίς θάλασσα), το τουριστικό η Πάλαιρος (βρέχεται από Ιόνιο) και το αστικό και παροχής υπηρεσιών το Ανακτόριο (εντός του Αμβρακικού κόλπου).

Στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Ακτίου - Βόνιτσας, δεν υπάρχει κτηματολόγιο.

Στην Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου, υπάρχουν τουλάχιστον τρία διαφορετικά αρχεία για την ακίνητη περιουσία του:

- Ο πληροφοριακό του σύστημα (ΠΣ), το μητρώο παγίων που περιέχει ακίνητα,
- Η απογραφή του Δήμου που συντάχθηκε μετά από ανάθεση έργου στον Δικηγόρο Βόνιτσας Δημήτρη Μασούρα, με εντολή καταγραφής της ακίνητης περιουσίας και των απαιτήσεων από εκκρεμείς δίκες.
- Ο πίνακας παρακολούθησης των μισθωμένων ακινήτων.

Τα αρχεία της απογραφής και των μισθώσεων, δεν είναι μέρη του ΠΣ του Δήμου, και δεν παράγονται από αυτό.

Αυτό έχει ως συνέπεια να μην βέβαιη η πληρότητα του αρχείου παρακολούθησης μισθωμάτων σε σχέση με τις μισθώσεις του ΠΣ, η δε σχέση της απογραφής με τα άλλα αρχεία είναι ανύπαρκτη

Το αρχείο απογραφής συντάχθηκε μετά από ενδεδειγμένο έλεγχο των τίτλων στα υποθηκοφυλακεία της περιοχής (Βόνιτσας και Εχίνου), που καλύπτουν την έκταση του Δήμου.

Περιέχει την καταγραφή των μερίδων των πρώην Δήμων και κοινοτήτων που ενσωματώθηκαν αλλά και όλων των άλλων νομικών προσώπων που σχετίζονται με την λειτουργία του υφιστάμενου Δήμου. Αναφέρει τον τύπο του τίτλου, τον τόμο κλπ. του υποθηκοφυλακείου, έκταση του ακινήτου εφόσον αναφέρεται, την θέση και το δημοτικό διαμέρισμα που ανήκει. Γίνεται ρητή αναφορά του ότι δεν υπήρχε εκ των προτέρων κατάλογος των συνενούμενων νομικών προσώπων και περιουσιών, που σχετίζονται με τον Δήμο και διαθέτουν ακίνητη περιουσία (απογραφή, 2013).

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, η απογραφή των ακινήτων του Δήμου, πρέπει να αποτελέσει τη βάση για την συγκρότηση επιτροπής από νομικό, μηχανικό και οικονομολόγο που θα οργανώσει για κάθε ένα ακίνητο πλήρη φάκελο, με τους τίτλους κτήσης του καθενός, τοπογραφικά του σχεδιαγράμματα, φωτογραφίες και αεροφωτογραφίες του, συντεταγμένες, έκτασή του και περιγραφή τυχόν ακραίων του χαρακτηριστικών θετικών ή αρνητικών -πχ αγρός που κινδυνεύει από εξαφάνιση λόγω των νερών χειμάρρου, η νομική του κατάσταση ως κατελιμμένου ή ελευθέρου και εκτίμηση της αξίας του με βάση το αντικειμενικό σύστημα της εφορίας αλλά και της αγοράς με συγκέντρωση πληροφοριών . Παρότι το κάθε ακίνητο δεν είναι επιχείρηση, θα πρέπει να γίνει ανάλυση τύπου SWOT.

Φυσικά άλλο χειρισμό θέλει εδαφική έκταση εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, άλλη εκτός, άλλη αν πρόκειται για κτίριο.

Σε κάθε περίπτωση το ακίνητο θα πρέπει να έχει πληροφορίες για την ειδική ονομασία του - τοπωνύμιο, περιοχή, διεύθυνση με ταχυδρομικό κώδικα, δημοτικό διαμέρισμα, θέση και κάθε παρατήρηση που ταυτοποιεί πλήρως το ακίνητο. Λεπτομερέστατος οδηγός για αυτά υπάρχει της ΕΕΤΑΑ. οδηγός αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας ΟΤΑ (ΕΕΤΑΑ, 2000).

Από την εργασία συμπλήρωσης των στοιχείων των ακινήτων, πρέπει να μπορεί με την κατάλληλη κωδικοποίηση ή από την ενημέρωσή του μέσω του βιβλίου παγίων διά των λογιστικών εγγραφών (καρτέλα αναλυτικού καθολικού), να προκύπτει για κάθε ένα, το είδος -πχ αγρός, οικόπεδο, κτίριο, το δημοτικό του διαμέρισμα -πχ ποια είναι στην Πάλαιρο, αν ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποιο ποσοστό στον

Δήμο, αν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας, αν την πλήρη κυριότητα και νομή έχει ο Δήμος, αν αμφισβητείται η κυριότητά του, και γενικά κάθε πληροφορία που είναι κρίσιμη για την ευρετηρίαση και ομαδοποίηση των παγίων για την εύκολη συναγωγή στοιχείων για αξιοποίησή τους με βάση το κάθε φορά οριζόμενο χαρακτηριστικό.

Η ολοκλήρωση της ακριβούς καταγραφής, θα δώσει την δυνατότητα απεικόνισης των ακινήτων σε έναν χάρτη, ώστε να διευκολύνεται τυχόν σχεδιασμός ανταλλαγών και ενοποιήσεων ή άλλης λογικής αξιοποίησης.

Το Πληροφοριακό Σύστημα του Δήμου, πρέπει να δρα ολοκληρωμένα, ενημερώνοντας και τα αρχεία των παγίων με όλες τις κρίσιμες πληροφορίες που τυχόν γεννώνται μέσω των λογιστικών εγγραφών.

Έτσι, τα αρχεία παγίων βρίσκονται σε διαρκή ενημέρωση όχι μόνο με την πρώτη εγγραφή τους αλλά και μετά.

Για να γίνει αυτό, πρέπει να γίνει ανάλυση των λειτουργιών και διαδικασιών του Δήμου, να προσδιοριστεί ποιες και με ποιόν τρόπο άπτονται της Δημοτικής περιουσίας και να οριστεί ακριβώς η ροή εργασιών μεταξύ των υπηρεσιών του Δήμου, ώστε να διασφαλιστεί πως την ίδια στιγμή που λογιστικό γεγονός (πχ έγερση αγωγής σε βάρος του Δήμου για διεκδίκηση ακινήτου ή καταβολής αποζημίωσης σε βάρος του Δήμου) το όργανο που θα συζητήσει τον ορισμό δικηγόρου ή πληρωμής σχετικής δαπάνης σε δικαστικό κλητήρα, αυτοματοποιημένα να ενημερώνει τα λογιστικά αρχεία - λογαριασμούς τάξης για την αγωγή και τις καρτέλες του σχετικού παγίου.

Δηλαδή το ΠΣ και οι διαδικασίες του Δήμου να διασφαλίζουν την ενημέρωση των αρχείων αυτόματα.

Η τήρηση των παραπάνω, δίνει την δυνατότητα στον Δήμο να ξέρει ανά πάσα στιγμή την περιουσία του με το πλήρες ιστορικό του καθενός στοιχείου.

Το πόσο η αξία των πληροφοριών του καθενός παγίου, είναι απαραίτητη για την ευρετηρίαση με πλήθος κριτηρίων για την εξαγωγή χρηστικών πληροφοριών, προκύπτει από την απεικόνιση στον παρακάτω πίνακα πληροφοριών από την απογραφή:

Δεν υπάρχει καμιά πληροφορία αν είναι αγρός καλλιεργήσιμος, βράχος, βοσκότοπος, ποιας αξίας, που ακριβώς είναι, αν είναι καταπατημένο ή ελεύθερο.

Δεν υπάρχει καμιά πληροφορία για την τύχη των ενεργητικών ή παθητικών (εναγόμενος ο Δήμος) διεκδικήσεων.

Σε πάρα πολλές περιπτώσεις, προκύπτουν και άλλα περιουσιακά στοιχεία έμμεσα: εγγράφονται εξασφαλίσεις υπέρ τρίτων σε περιουσία του Δήμου που δεν φαίνεται καταγραμμένη, άρα υπάρχει χωρίς τίτλους.

Πίνακας 6.1.

Αριθμός ακινήτων ανά Δ.Δ. του Δήμου Ακτίου - Βόνιτσας

| Δημοτική Ενότητα | Δημοτικό διαμέρισμα | Φορέας | Αριθμός ακινήτων με εμπράγματα δικαιώματα επί αυτών | Διεκδικήσεις |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------|---|--------------|
| Δημοτική Ενότητα Ανακτορίου | Βόνιτσας | Δήμος | 39 | 19 |
| >> | >> | Σχολική Εφορία Γυμνασίου Βόνιτσας | 2 | |
| >> | >> | Σχολική εφορία Δημοτικού Σχολείου | 1 | |
| >> | Μοναστηρακίου | Κοινότητα | 7 | |
| >> | >> | >> | | 10 |
| >> | >> | Σχολική Εφορία Μοναστηρακίου | 2 | |
| >> | Θύρρειο | Κοινότητα Θυρρείου | 10 | |
| >> | >> | >> | | 4 |

| | | | | |
|----------------|----------------|--|----|----|
| >> | >> | Κοινότητα Δερσοβά | 2 | |
| >> | >> | Σχολική Εφορία Δημοτικού Σχολείου Θυρρείου | 2 | |
| >> | Δρυμός | Κοινότητα Δρυμού | 4 | |
| >> | >> | >> | | 2 |
| >> | Παλιάμπελα | Κοινότητα Παλιαμέλων | 4 | |
| >> | >> | >> | | 4 |
| >> | Άγιος Νικόλαος | Κοινότητα Αγίου Νικολαου | 5 | |
| >> | >> | Σχολική εφορία Δημ Σχολ' Αγ. Νικλαου | 3 | |
| ΔΕ Παλαίροτ | Παλαίρου | Κοινότητα Παλαίρου - Δημ. Κκεκροπίας - Παλαίρου | 12 | 12 |
| >> | >> | 1ο Δημ Σχολ Κκεροπίας | 2 | |
| >> | Πλαγιάς | Κοινότητα Πλαγιάς | 9 | |
| >> | >> | Σχολικό Ταμείο | 1 | |
| >> | Πογωνιά | Κοινότητα Πογωνιάς | 1 | 1 |

| | | | | |
|----------------|-----------|-----------------------------|----|---|
| >> | >> | Σχολ Εφορ Δημ Πογωνιάς | 1 | |
| >> | Περατιάς | Κοινότητα Περατιάς | 2 | |
| ΔΕ Μεδεώνος | Κατούνα | Κοινότητα Κατούνας | 16 | |
| >> | >> | Δήμος Μεδεώνος | 4 | |
| >> | Κατούνα | Λύκειο Κατούνας | 5 | |
| >> | >> | Γυμνάσιο Κατούνας | 11 | |
| >> | Τρύφου | Κοινότητα Τρύφου | 4 | |
| >> | >> | Ιαματικά Λουτρά | 6 | |
| >> | Βούστρι | Σχολική Εφορία Βουστριού | 1 | |
| >> | | | | |
| >> | Κωνωπίνας | Κοινότητα Κωνωπίνας | 5 | |
| >> | >> | Σχολική Εφορία Κωνωπίνας | 1 | |
| ΔΕ Μεδεώνος | Κομποτή | Κοινότητα Κομποτής | 1 | 1 |
| >> | >> | Κοινότητα Αετού | 3 | |
| >> | Αχυρά | Κοινότητα Αχυρών | 1 | |

| | | | | |
|----|----------------|-------------------------------|---|--|
| >> | Άγιος Νικόλαος | Σχολική Εφορία Αγ Νικολάου | 1 | |
| | | | | |

Πηγή: Δ. Μασούρας, 2013

Από τον πίνακα αυτόν, προκύπτει αριθμός 120 ιδιοκτησιών για ΔΕ Ανακτορίου, 41 για ΔΕ Παλαίρου και 60 ιδιοκτησιών για ΔΕ Μεδεώνος.

Επομένως, με βάση αυτή μόνο αυτή τη πληροφόρηση για τα ακίνητα του Δήμου, δεν μπορεί να γίνει καμμιά σοβαρή πρόταση αξιοποίησης αν δεν προηγηθεί η ολοκλήρωση της απογραφής με κατάρτιση πλήρους φακέλου για το κάθε ακίνητο.

Πάντως, η αναφορά στην απογραφή σε κάποιες περιπτώσεις σε χιλιάδες στρέμματα, όπως στον Δήμο & Κοινότητα Βόνιτσας – Δ. Ανακτορίου, στην αρχή της απογραφής, το ότι το σύνολο των εκτάσεων είναι περίπου 5,827 στρέμματα -χωρίς βέβαια το αόριστο "αγρός εκτάσεως χιλιάδων στρεμμάτων κείμενος στην περιοχή "Λινοβρόχη" και Άγιος Κωνσταντίνος", δημιουργεί αυξημένες προσδοκίες για τις δυνατότητες αξιοποίησής της σε συσχετισμό με "στοιχεία από την 430/2009 απόφαση του Εφετείου Πατρών, που έδωσε στο Δήμο Ακτίου - Βόνιτσας την κυριότητα του Λατομείου Σκοτεινής

Εδώ λοιπόν ειδικά για την περιοχή μας (και για τις άλλες περιοχές που αναφέρονται) θεσπίζεται ένα ειδικό καθεστώς, όπου ότι δεν είναι «εθνικό δάσος» είναι δημοτική περιουσία"

Βέβαια στο σύνολο αυτό πρέπει να υπάρχουν εκτάσεις που πλέον είναι οικόπεδα εντός οικισμού, σχολεία, πλατείες και δρόμοι και αρκετά από αυτά να ανήκουν στη λεγόμενη δημόσιας χρήσης ιδιοκτησία του Δήμου - "πράγματα εκτός συναλλαγής" κατά τον Νόμο, που δεν μπορεί και δεν έχει και νόημα να αλλάξει χρήση.

Φαίνεται πως αξιοποιήσιμες μπορεί να είναι οι εκτάσεις σχετικά πολλών στρεμμάτων, που δύσκολα μπορεί να προκύψουν ως δημόσια, κοινόχρηστη περιουσία του Δήμου. Σε κάθε περίπτωση βέβαια, είναι απαραίτητη η ολοκλήρωση του ελέγχου των ακινήτων και η δημιουργία αρχείου τους όπως παραπάνω αναλύθηκε.

Η εργασία αυτή πρέπει να επιταχυνθεί γιατί τα ασαφή όρια των ιδιοκτησιών, όπως περιγράφονται ιδιαίτερα στα παλαιά συμβόλαια -κάποια αρχών του 1900, έχουν την ανάγκη των μεγαλύτερων ηλικίας ανθρώπων με γνώσεις των τοπωνυμίων παλαότερων εποχών αλλά και των επωνύμων των γειτονικών ιδιοκτησιών για την ταυτοποίηση τους.

Από τα αρχείο μισθώσεων, προκύπτει:

- για την ΔΕ Ανακτορίου, αριθμός ιδιοκτησιών 17, φαινόμενη απόκλιση από αρχείο απογραφής 103 (=120-17)
- για την ΔΕ Παλαίρου, αριθμός ιδιοκτησιών 17, φαινόμενη απόκλιση 24 (=41-17)
- για την ΔΕ Μεδεώνος αριθμός ιδιοκτησιών 4., φαινόμενη απόκλιση 46 (=60-4)

Ασφαλές συμπέρασμα δεν μπορεί να προκύψει γιατί δεν μπορεί να γίνει αντιστοίχιση των ιδιοκτησιών από το αρχείο μισθώσεων με αυτό της απογραφής. Είναι βέβαιο πως αρκετά από τα ακίνητα της απογραφής αποτελούν πλέον ως σχολεία κλπ. κοινόχρηστη - δημόσια ιδιοκτησία και έτσι η διαφορά αριθμού ιδιοκτησιών μεταξύ των δύο αρχείων είναι οπωσδήποτε μικρότερη αλλά δεν εξαχθεί μπορεί τίποτα αξιοποιήσιμο:

Το αρχείο του μητρώου παγίων, βρίσκεται σε άλλο μήκος κύματος: εξυπηρέτησε την ανάγκη σύνταξης της απογραφής έναρξης του νέου Δήμου και θα ενημερωνόταν μετά. Η εργασία αυτή δεν έγινε.

Επομένως, ο προσδιορισμός ελάχιστων εσόδων του Δήμου από τις μισθώσεις της αγροτικής του ιδιοκτησίας, με βάση πχ τις εκτιμήσεις της Εφορίας, δεν μπορεί να λειτουργήσει.

Η ανάλυση της συμμετοχής των ίδιων εσόδων του Δήμου Ακτίου - Βόνιτσας ως προς το σύνολο των εσόδων του, όπως προκύπτει από προηγούμενη εργασία μου (Ν. Λιάπης, 2016), φαίνεται πως είναι ανάλογος του βαθμού καταγραφής και αξιοποίησης της περιουσίας του.

Σκοπός της εργασίας ήταν μια πρώτη διερεύνηση της βαρύτητας των Ιδίων Πόρων στη χρηματοδότηση της λειτουργίας της αυτοδιοίκησης, αλλά και της

εισπραξιμότητας των. Ικανοποιητική εισπραξιμότητα διευκολύνει την λειτουργία του Δήμου.

Για τον σκοπό μας θεωρούμε Ίδιους Πόρους το σύνολο τακτικών και έκτακτων ιδίων όρων.

Κύριος δείκτης είναι η σχέση Ιδίων Πόρων/Σύνολο Εσόδων (Ι/Σ), αλλά και η κατανομή των Ιδίων Πόρων ανά κατηγορία.

Δείκτες εισπραξιμότητας θεωρούμε τις σχέσεις:

- Βεβαιωθέντα έσοδα / Προϋπολογισθέντα (B/Π)
- Εισπραχθέντα έσοδα / Προϋπολογισθέντα (E/Π)
- Εισπραχθέντα έσοδα / Βεβαιωθέντα (E/B).

Μελέτη περίπτωσης είναι ο Δήμος Ακτίου – Βόνιτσας, ο οποίος περιλαμβάνει 17 οικισμούς. Θεωρείται σχετικά μικρός δήμος, υποστελεχωμένος και με προβληματική οργάνωση.

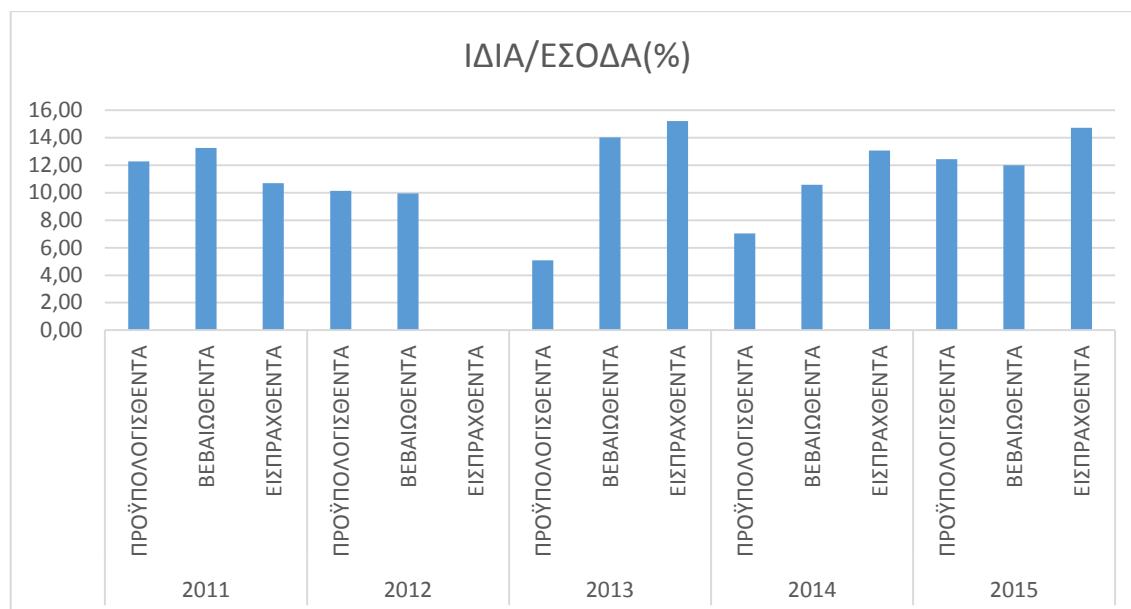
Πηγές της μελέτης είναι οι προϋπολογισμοί και απολογισμοί του Δήμου την περίοδο 2011 – 2015, δηλαδή από τότε που εφαρμόζεται το σχέδιο «ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ» μέχρι σήμερα.

ΙΔΙΑ ΕΣΟΔΑ /ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ

Η σχέση φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

Διάγραμμα 6.1.

Εισπραξιμότητα Ιδίων Εσόδων



Η σχέση Ιδίων Εσόδων / Σύνολο Εσόδων στον προϋπολογισμό ξεκινά από 12,27% το 2011 και καταλήγει σε 12,44% το 2015. Η σχετική σταθερότητα του ποσοστού κρύπτει την πτώση σε 5,08% το 2013.

Το ύψος της σχέσης σε 12 – 12,5% εμφανίζει ανάγλυφα την εξάρτηση της τοπικής αυτοδιοίκησης από πόρους που εξαρτώνται από την κρατική διοίκηση. Η αγωνία του πολιτικού κόστους υπερτερεί σε προβληματικό βαθμό της ανεξαρτησίας και οικονομικής αυτοτέλειας της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Το ποσοστό αυτό είναι σημαντικά μικρότερο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Σημειώνουμε την πρόβλεψη του γαλλικού συντάγματος ότι τα φορολογικά έσοδα και τα υπόλοιπα ίδια έσοδα των ΟΤΑ πρέπει να αποτελούν σημαντικό μέρος των εσόδων τους.

Σε επίπεδο Βεβαιωθέντων Εσόδων, η σχέση κυμαίνεται από 9,95% το 2012 μέχρι 14,02% το 2013. Η διαφοροποίηση με τη προηγούμενη σχέση είναι πιθανόν να οφείλεται στο μη συσχετισμό του προϋπολογισμού με την πορεία των βεβαιωθέντων

εσόδων, κύρια των πόρων από την κρατική διοίκηση, του προηγούμενου του προϋπολογισμού έτους, και.

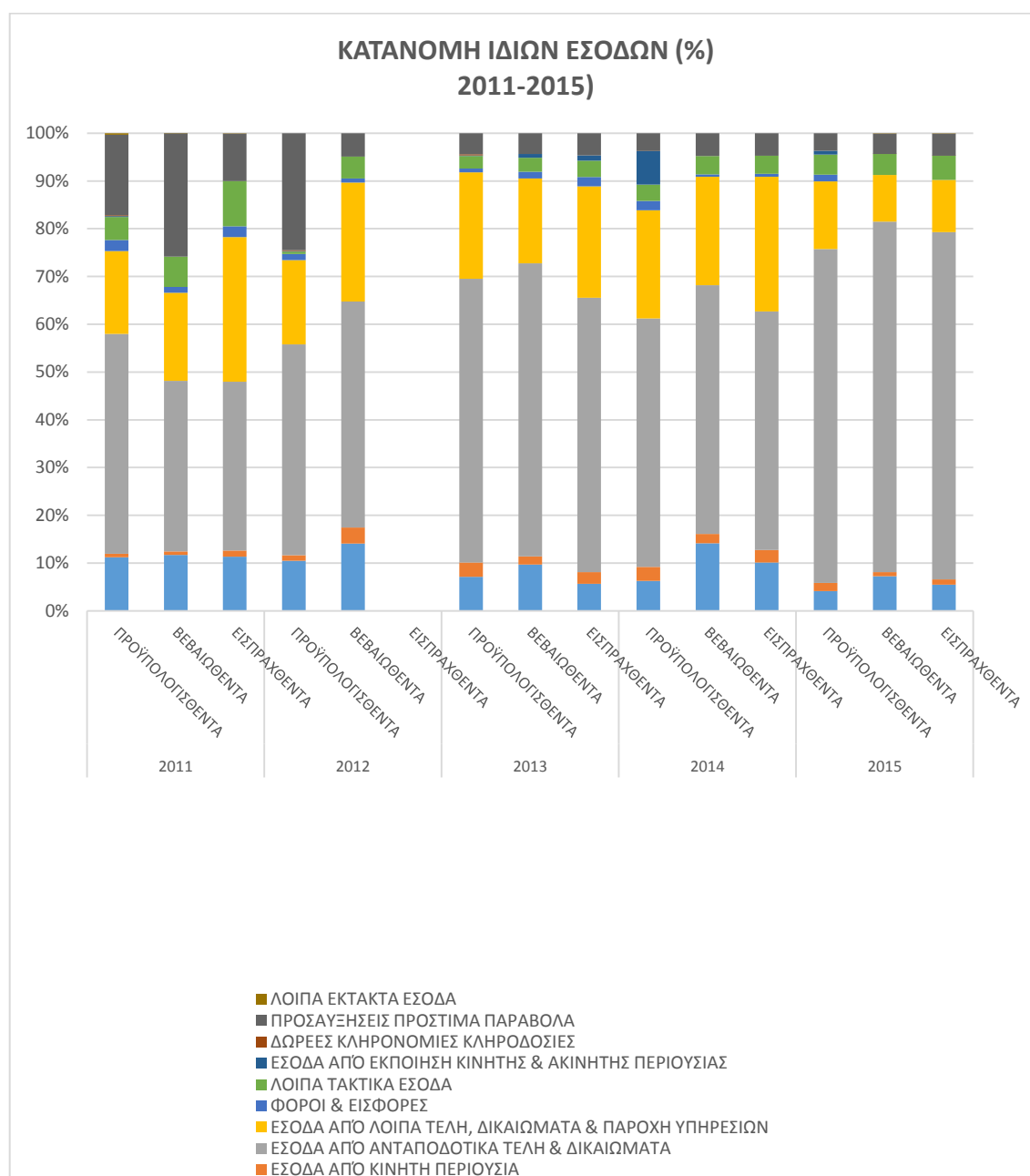
Σε επίπεδο Εισπραχθέντων Εσόδων παρατηρείται πιο έντονα το ίδιο φαινόμενο. Η σχέση κυμαίνεται από 10,70% το 2012 μέχρι 15,22% το 2013, πιθανότατα για τον προαναφερόμενο λόγο.

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΙΔΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Σύμφωνα με το παρακάτω διάγραμμα

Διάγραμμα 6.2.

Κατανομή Ιδίων Εσόδων 2011 - 2015



το μεγαλύτερο μέρος των Ιδίων Εσόδων προέρχεται από τα Ανταποδοτικά Τέλη και Δικαιώματα. Σε επίπεδο προϋπολογισμού, το ποσοστό αυτών στο σύνολο των Ιδίων Εσόδων ανεβαίνει από 46% το 2011 σε 50% περίπου το 2015.

Σε επίπεδο Βεβαιωθέντων, το ποσοστό ανεβαίνει από 35,75% το 2011 σε 73,42% το 2015. Σε επίπεδο Εισπραχθέντων, το ποσοστό αυξάνεται από 35,35% το 2011 σε 72,75% το 2015. Στη πορεία του χρόνου δηλαδή και σε απολογιστικά στοιχεία τα Ανταποδοτικά Τέλη και Δικαιώματα από 1/3 των συνολικών Ίδιων Εσόδων ανεβαίνουν στα 3/4 του συνόλου.

Αντίθετα, οι πρόσοδοι από την ακίνητη περιουσία ακολουθούν την αντίστροφη πορεία. Για την ίδια περίοδο, σε επίπεδο προϋπολογισμού από 11,23% το 2011 καταλήγει σε 4,11% το 2015. Τα αντίστοιχα ποσοστά για τα βεβαιωθέντα είναι 11,72% και 7,26%, ενώ για τα εισπραχθέντα 11,37% και 5,48%.

Το ποσοστό των εσόδων από λοιπά τέλη, δικαιώματα και παροχή υπηρεσιών στον προϋπολογισμό ανεβαίνει από 17,36% το 2011 σε 22,66% το 2014 για να κατέβει πάλι σε 14,14% το 2015. Σημειώνουμε εδώ την αλλαγή της δημοτικής αρχής μετά τις εκλογές του 2014.

Η αυξητική τάση των Ανταποδοτικών Τελών και Δικαιωμάτων σαν ποσοστό των Ιδίων Εσόδων ίσως να δικαιολογείται από τον υποχρεωτικό χαρακτήρα των Τελών, τα οποία εισπράττονται μέσα από τους λογαριασμούς της ύδρευσης και του ηλεκτρικού ρεύματος.

Η μείωση της σημασίας των προσόδων από την ακίνητη περιουσία του Δήμου δεν μπορεί να εξηγηθεί εύκολα, ιδιαίτερα σε περίοδο οικονομικής κρίσης και οικονομικής αδυναμίας των δημοτών.

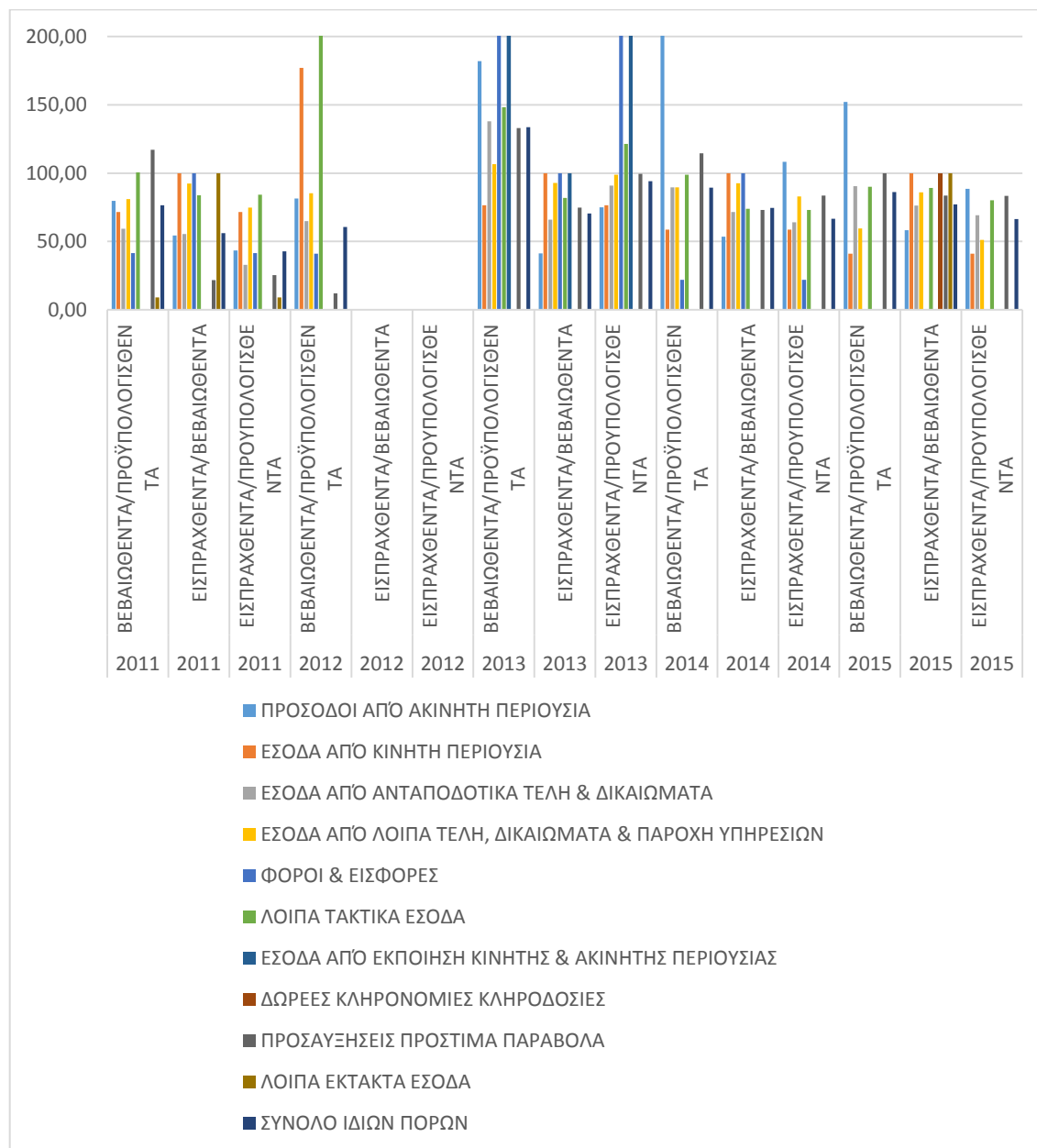
Η μείωση του ποσοστού των εσόδων από λοιπά τέλη, δικαιώματα και παροχή υπηρεσιών μπορεί να αποδοθεί ίσως στην αλλαγή της πολιτικής της δημοτικής αρχής.

ΑΠΟΔΟΣΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Όπως φαίνεται από το γράφημα

Διάγραμμα 6.3.

Σχέσεις εισπραξιμότητας Ιδίων Εσόδων



η σχέση Βεβαιωθέντων / Προϋπολογισθέντων, στο σύνολο των Ιδίων Εσόδων κυμαίνεται από 48,38% μέχρι 89,39% το 2015. Παρατηρούμε μεγάλη διακύμανση, αλλά είναι γνωστό ότι ο προϋπολογισμός δεν καταρτίζεται από μηδενική βάση.

Η σχέση Εισπραχθέντων / Προϋπολογισθέντων στο σύνολο των Ιδίων Εσόδων κυμαίνεται από 31,43% το 2013 μέχρι 56,17% το 2015. Στην καλύτερη περίπτωση δηλαδή, εισπράττονται τα μισά περίπου από τα προϋπολογισθέντα Έδια Έσοδα.

Σε επίπεδο Εισπραχθέντων / Προϋπολογισθέντων Προσόδων από την Ακίνητη Περιουσία το ποσοστό κυμαίνεται από 43,41 το 2011 μέχρι 108,35% το 2015. Μάλλον πρέπει να αποδοθεί στη τύχη η διακύμανση....

Το αντίστοιχο ποσοστό για τα Ανταποδοτικά Τέλη και Δικαιώματα κυμαίνεται από 32,94% το 2011 μέχρι 90,95% το 2013.....

Η αλλαγή της δημοτικής αρχής μειώνει το αντίστοιχο ποσοστό για τα Έσοδα από Λοιπά Τέλη, Δικαιώματα και Παροχή Υπηρεσιών από 82,92% το 2014 σε 51,16% το 2015.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Το ποσοστό των Ιδίων Εσόδων (τακτικών και έκτακτων) είναι πολύ χαμηλό (12 – 12,35%), με συνέπειες στην αυτονομία της τοπικής αυτοδιοίκησης.
- Τα Ανταποδοτικά Τέλη και Δικαιώματα αποτελούν το σημαντικότερο τμήμα των Ιδίων Εσόδων, με αυξητικές τάσεις. Αντίθετα το ποσοστό των Προσόδων από την Ακίνητη Περιουσία μειώνεται. Η εξέλιξη αυτή εντείνει τις συνέπειες της οικονομικής κρίσης.
- Η σχέση Εισπραχθέντων / Βεβαιωθέντων Ιδίων Εσόδων και οι διακυμάνσεις της σχέσης σε κάθε κατηγορία Ιδίων Εσόδων δείχνει στην κατεύθυνση αντιγραφής του προϋπολογισμού των εσόδων από το ένα έτος στο επόμενο, με όποιες συνέπειες για τον προγραμματισμό.

ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Πρέπει ταχύτατα να ολοκληρωθεί η απογραφή όπως παραπάνω αναλυτικά αναφέρεται.

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δήμου, της οποίας προϋπόθεση είναι η απογραφή και η απεικόνισή της μέσω του ΠΣ του Δήμου δεν αναμένεται να δώσει από μόνη της την λύση στην αναζήτηση πόρων, αν και είναι πιθανόν τα χιλιάδες στρέμματα που αναφέρονται, να αλλάξουν την εικόνα του Δήμου, του οποίου άλλωστε η εικόνα δεν είναι κακή όπως προκύπτει από τους Ισολογισμούς του.

Σε κάθε περίπτωση, πρέπει μετά την ολοκληρωμένη αποτύπωση της ακίνητης περιουσίας του, ο Δήμος να αποφασίσει με τις μικρές διάσπαρτες ιδιοκτησίες την τύχη τους με ανταλλαγή για συνένωση ή πώληση.

Επικεντρώνοντας την προσοχή μας στα θεωρούμενα ως σημαντικά ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, είτε γιατί είναι μεγάλης έκτασης και ίσως αξίας, είτε γιατί η τοπική κοινωνία τα θεωρεί σημαντικά για την τοπική ανάπτυξη και την αντιμετώπιση της κρίσης και της ανεργίας, είναι απαραίτητο να σκιαγραφηθούν οι αναγκαίες ελάχιστες κινήσεις

Παρότι δεν προκύπτουν από την απογραφή ολοκληρωμένα, θεωρούνται σημαντικά με την ανωτέρω λογική, τα παρακάτω:

1. Το ξενοδοχείο Τρύφου στα ομώνυμα Ιαματικά Λουτρά και τα ίδια τα ιαματικά λουτρά της ΔΕ Μεδεώνος
2. Το πρώην σφαγείο Κατούνας της ΔΕ Μεδεώνος
3. Η τουριστική επιχείρηση του Δήμου στην Πάλαιρο της ΔΕ Παλαίρου
4. Το λατομείο στη θέση Σκοτεινή Βόνιτσας της ΔΕ Ανακτορίου

Αναλυτικότερα:

1. Ιαματικά Λουτρά Τρύφου και Ξενοδοχείο

Το ξενοδοχείο κατασκευάστηκε την 10ετία του 1980 στην περιοχή Τρύφου σε καταπράσινη ημιορεινή περιοχή που διατρέχει μικρός ποταμός με θειούχα νερά, δημιουργώντας μικρούς καταρράχτες και φυσικές πισίνες και λειτούργησε ως και 2008 περίπου, παρέχοντας υπηρεσίες που σχετίζονται σε την πόση του νερού και τα λουτρά σε λεκάνες με το νερό αυτό.

Στην περιοχή του ξενοδοχείου, βρίσκεται ο τάφος του Αγίου Βάρβαρου και εκκλησία προς τιμή του.

Δεν είναι γνωστό αν τα λουτρά Τρύφου είναι αναγνωρισμένα ως ιαματικά.

Πελάτες ήταν από τις κοντινές περιοχές και κυρίως κινούνταν με τις επιδοτούμενες από τους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης παροχές -ΟΓΑ & ΙΚΑ. Εργαζόμενοι ήταν αποκλειστικά από το κοντινό χωριό Τρύφο. Δεν έχει αναφερθεί εξειδικευμένο προσωπικό. Μισθώθηκε πριν το 2010 σε ιδιωτική εταιρεία αλλά δεν λειτούργησε μέχρι τώρα. Ο Δήμος βρισκόταν σε δικαστική διαμάχη με τον μισθωτή για μη καταβολή μισθωμάτων ο δε μισθωτής απαιτούσε αποζημίωση λόγω μη λειτουργίας με ευθύνη του Δήμου. Αναμένεται συμβιβασμός.

Η περιοχή έχει επενδύσει πολλά στην επαναλειτουργία του ξενοδοχείου και των λουτρών. Όμως αφενός η μη λειτουργία του και η μη συντήρησή του για χρόνια, δημιούργησαν φθορές ορατές στο ξενοδοχείο αλλά πολύ σοβαρότερες και λόγω καθίζησης στο κτίριο στέγασης των πηγών και των λουτρών και αφετέρου η θέση του με προβληματική οδό πρόσβασης, απαιτεί ένα μη προσδιορισμένο αλλά μάλλον σημαντικό ποσό δαπάνης για να καταστεί προσβάσιμο και αξιοποιήσιμο.

Σημειώτέο πως το κτίριο αδειοδοτημένο την 10ετία του 1980, δεν συνάδει με τις σύγχρονες απαιτήσεις μικρών και φιλικών στο περιβάλλον κατασκευών με αρχιτεκτονική φιλική στο περιβάλλον.

Τα τελευταία χρόνια, προσελκύει θερινούς κολυμβητές στα κρύα νερά του ποταμού. Η οικονομική κρίση που περιέκοψε τις δαπάνες των ασφαλιστικών ταμείων, περιέκοψε δραστικά τον ιαματικό τουρισμό, που ήταν η αποκλειστική πελατεία του ξενοδοχείου και μάλιστα της όχι και πολύ ευρύτερης περιοχής.

Ίσως να μπορεί να λειτουργήσει ως μια μικρή επιχείρηση τουριστική για το καλοκαίρι που θα χρησιμοποιεί τμήμα του κτιρίου.

Ερώτημα παραμένει ο θρησκευτικός τουρισμός προς τιμή του Αγίου Βάρβαρου, αλλά δεν μπορεί να συντηρηθεί για πάνω από 2- 3 μέρες.

Επειδή η παρατεταμένη διακοπή λειτουργίας προκαλεί ζημιές στο κτίριο και επειδή είναι προτιμότερο ένα κτίριο να λειτουργεί έστω και ευκαιριακά, πρέπει να εξεταστεί το ενδεχόμενο μερικής λειτουργίας.

Οποιαδήποτε απόφαση για την χρήση του ξενοδοχείου απαιτεί για μεν την ξενοδοχειακή - τουριστική του χρήση μία κατ' αρχήν μελέτη σκοπιμότητας και βιωσιμότητας. Αν προκύψει πως δεν είναι βιώσιμο, τότε ο Δήμος πρέπει να εξετάσει όλες τις άλλες πιθανότητες, εκμίσθωσης, πώλησης, αλλαγής χρήσης.

Σε κάθε περίπτωση, είναι προτιμότερη μια δαπάνη μελέτης σκοπιμότητας από μια δαπάνη ανακαίνισης ακόμα και με επιδοτούμενο πρόγραμμα εθνικό ή ευρωπαϊκό, γιατί το φλέγον δεν είναι πως θα ανακαινιστεί αλλά το πως και το αν θα λειτουργήσει προσφέροντας αφενός δουλειές στη περιοχή και αφετέρου κέρδη στον Δήμο.

2. Το πρώην σφαγείο Κατούνας

Κατασκευάστηκε από τον Καποδιστριακό Δήμο Μεδεώνος και λειτούργησε κάποια έτη, αλλά χωρίς τις προδιαγραφές ποιότητας και υγιεινής & ISO. Έκλεισε πριν το 2010 και έκτοτε δεν ξαναλειτούργησε.

Ο Δήμος Ακτίου Βόνιτσας, μετά το 2010 δαπάνησε ποσά για την αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών της εγκατάστασης, και για μελέτες ολοκλήρωσης.

Στα όρια του Δήμου Ακτίου - Βόνιτσας, λειτουργούν ήδη δύο σύγχρονα σφαγεία, όπου σφάζονται ζώα και από την περιοχή Μεδεώνος.

Όπως και για την περίπτωση του ξενοδοχείου και των λουτρών Τρύφου, είναι απαραίτητη η μελέτη σκοπιμότητας και βιωσιμότητας.

Στην περίπτωση αυτή, υπάρχει διαφορά στα κριτήρια με βάση τα οποία πρέπει να αποφασισθεί ή όχι η ολοκλήρωση της επένδυσης.

Λέχθηκε παραπάνω πως η αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας, πρέπει να είναι ενταγμένη στον σχεδιασμό του Δήμου για την επίτευξη των στόχων του.

Λειτουργίες επιχειρηματικών μονάδων του Δήμου που παράγουν ελλείματα είναι παραδεκτές αν είναι συνυφασμένες με την επίτευξη ενός σκοπού. Στην περίπτωση μας, η περιοχή Μεδεώνος του Δήμου, έχει πρωτευτόντως κτηνοτροφία και ταυτόχρονα μείωση των κατοίκων της σταθερά από το 2000. Αν υπάρχει σχεδιασμός για τον όλο Δήμο, πρέπει να ακουμπάει την πραγματική οικονομική κατάσταση και να εφαρμόζει πρακτικές με βάση πολιτικές που έχουν συγκεκριμένους στόχους της συγκράτησης του πληθυσμού μέσω παροχής από τον Δήμο των υπηρεσιών και των υποδομών που απαιτούνται για την υπέρβαση του προβλήματος.

Στο σημείο αυτό, η πολιτική ηγεσία πρέπει να εξηγήσει ποιο είναι το αναλυτικό της σχέδιο και οι φάσεις εφαρμογής του που αφορούν την περιοχή.

Έτσι, θα μπορούσε να προωθηθεί για την περιοχή αυτή μια ολοκληρωμένη πολιτική συγκράτησης του πληθυσμού με βάση την ανάλυση της κατάστασης της οικονομίας, τις ειδικότερες παραδοσιακές ασχολίες, την εκτίμηση του μέλλοντος για αυτές, την πρόταση άλλων εφικτών για την περιοχή παραγόμενων ειδών. Σε αυτό το πλαίσιο, πρέπει να προωθηθεί η οργάνωση της πιστοποιημένης ποιοτικής κτηνοτροφικής παραγωγής και δημιουργίας των υποδομών στήριξής της. Αυτό σημαίνει εκπαίδευση από ειδικούς συνεχώς και χωρίς κόστος για τους παραγωγούς, ιδιαίτερα στην αρχή, παροχή υπηρεσιών πιστοποιημένου σφαγείου που θα ολοκληρώνει την διαδικασία ποιότητας και υγιεινής των προϊόντων της περιοχής και μάλιστα πιστοποιημένων βιολογικών.

Στο πλαίσιο αυτό, είναι επιβεβλημένη η επαναλειτουργία του δημοτικού σφαγείου στην περιοχή και μάλιστα υπό δημοτικό έλεγχο, γιατί αν προβλέπεται ζημιογόνα λειτουργία, ο μόνος που μπορεί να διασφαλίσει την τήρηση της ποιότητας και των κανόνων, είναι μη κερδοσκοπικός φορέας, δηλαδή ο Δήμος.

Αλλά, η ελλειμματική λειτουργία επιβάλλει σκληρούς προϋπολογισμούς και ακριβή τήρηση των νόμιμων, τυπικών και ουσιαστικών χαρακτηριστικών της διαδικασίας παραγωγής.

3. Το ξενοδοχειακό κτήριο του Δήμου στην ΔΕ Παλαίρου.

Η περιοχή της Παλαίρου θεωρείται η τουριστική περιοχή του Δήμου και από τις σημαντικές και ανερχόμενες της Αιτωλοακαρνανίας. Βρέχεται από το Ιόνιο και βρίσκεται απέναντι από την Λευκάδα.

Ο τουρισμός της περιοχής είναι μαζικού τύπου σχετικά εκτεταμένης χρονικής διάρκειας.

Το ζήτημα που τίθεται για τον τουρισμό της Παλαίρου και το δημοτικής ιδιοκτησίας κτίριό της, είναι πως μπορεί λειτουργώντας να προβάλλει το όλον της περιοχής προσφέροντας όλα του τα μαγειρέματα από τα προϊόντα της περιοχής, στην έκταση που υπάρχουν, λειτουργώντας σιγά σιγά ως υπόδειγμα και για τους λοιπούς επαγγελματίες.

Στο πλαίσιο αυτό, με ένα σταθερό επίπεδο τιμών και υπηρεσιών, λειτουργεί ως διαφήμιση της περιοχής και μέσα από την Δημοτική υπηρεσία τουρισμού με δίκτυο

συνεργαζόμενων επιχειρήσεων ίδιας λογικής, προσπαθεί να προβάλλει την διαρκή εικόνα της περιοχής που σφραγίζει το τον επισκέπτη.

4. Το λατομείο στην περιοχή Σκοτεινή Βόνιτσας στη ΔΕ Ανακτορίου.

Πρόκειται για νέο περιουσιακό στοιχείο του Δήμου κτηθέν από το Ελληνικό Δημόσιο μετά από δίκες .

Το λατομείο είναι μισθωμένο σε ιδιωτική επιχείρηση που καταβάλλει στον Δήμο σταθερό ενοίκιο και αναλογικό με βάση τα έσοδα του.

Αναφέρεται ως σημαντικό, γιατί είναι το πρώτο μιας σειράς ακινήτων που μπορεί να διεκδικήσει ο ο Δήμος, με βάση όσα αναφέρθηκαν παραπάνω στα νομικά κείμενα που εξειδικεύονται για τον Δήμο Ακτίου - Βόνιτσας

Αλλά και για έναν άλλο λόγο: Το αναλογικό μίσθωμα που δηλώνει και καταβάλλει ο μισθωτής, πρέπει και να ελέγχεται, όχι ως συμφωνία δηλωθέντων και αυτών που προκύπτουν από τα βιβλία του αλλά με βάση την πραγματική κατάσταση εξόρυξης από ειδικές φωτογραφίες κλπ.

Με αφορμή αυτό, πρέπει ο Δήμος να έχει μηχανισμό εσωτερικού ελέγχου των διαδικασιών του και βέβαια μηχανισμούς ελέγχου ακρίβειας των βεβαιωθέντων εσόδων του.

Όσον αφορά την είσπραξη των βεβαιωθέντων, τα πράγματα είναι αρκετά εμφανή για την ικανότητα του Δήμου να διεκδικεί και άλλες αρμοδιότητες και νέες χρηματοδοτήσεις,

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

1. Ράλλης, Π. Ιωάννης (2007), *Η Λογιστική των ΟΤΑ*, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Αθήνα,
2. Ράλλης Γκέκας (2016), *Τα οικονομικά της ΤΑ*, Πανεπιστημιακές Σημειώσεις, Αθήνα
3. Σαββαΐδου, Αικατερίνη (2009), *Οικονομική Διοίκηση και Διαχείριση των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης*, ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Αθήνα.
4. ΕΕΤΑΑ, Οδηγός Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Αθήνα 2000
5. Βλάμης, Πρόδρομος (2015), *Θεσμικές μεταρρυθμίσεις ως προαπαιτούμενο για την αξιοποίηση της περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου και των Οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης*, περιοδικό αειχώρος,

Διαδικτυακοί Τόποι / Ιστοσελίδες (14 pt)

1. Ράλλης Γκέκας (2014), *Τα Οικονομικά των Δήμων*, Τ Α. Σεμινάρια ενημέρωσης νέων αιρετών ΥΠΕΣ-ΚΕΔΕ-. ΕΕΤΑΑ, Ιούνιος - Ιούλιος 2014, διαθέσιμο στη: www.kedke.gr/wp-content/uploads/2014/06/TA-OIKONOMIKA-TQN-ΔΗΜΩΝ.pdf, πρόσβαση στις 25.11.2017.
2. Ράλλης Γέκας, (2017), *Το Μέγεθος, η Διάρθρωση και οι Αρμοδιότητες της Παγκόσμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης*, διαθέσιμο στην : http://www.citybranding.gr/2017/01/blog-post_24.html, πρόσβαση στις 27.11.2017.
3. Ράλλης Γκέκας (2017), *Η υποβάθμιση της χώρας, η εσωτερική υποτίμηση και η αποκέντρωση*, διαθέσιμο στην: http://www.citybranding.gr/2017/01/blog-post_27.html, πρόσβαση στις 27.11.2017.

4. Ράλλης Γκέκας (2017), *Η Ελλάδα δεν ανήκει στον αυτοδιοικητικό χάρτη της Ευρώπης*, διαθέσιμο στην: http://www.citybranding.gr/2017/01/blog-post_27.html, πρόσβαση στις 27.11.2017.
5. *Τάξη στα περιουσιακά στοιχεία του Δήμου Χανίων*, διαθέσιμο στην: <http://www.haniotika-nea.gr/taxi-sta-periousiaka-stichia-tou-dimou-chanion>, πρόσβαση στις 24.11.2017.
6. http://el-vima.blogspot.com/2012/04/blog-post_03.html, πρόσβαση στις 24.11.2017.
7. Ράλλης Γκέκας, Μήτσου Κατερίνα (2008), *Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ*, περιοδικό ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ, διαθέσιμο στην: <http://www.kedke.gr/uploads/s55-63.pdf>, πρόσβαση στις 24.11.2017.
8. Έργο καταγραφής και αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου Πατρέων, διαθέσιμο στην: makedoniki-etm.gr, πρόσβαση στις 24.11.2017.
9. *Σύστημα Αξιοποίησης της Δημοτικής Περιουσίας*, διαθέσιμο στην: <http://www.spatialelements.gr/assets/files/real-estate-mng.pdf>, πρόσβαση στις 25.11.2017.
10. ΑΝ.Ε.ΒΟ. (2013), *ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΡΟΠΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΟΥ* διαθέσιμο στην: <http://dimosvolos.gr/wp-content/uploads/2013/01/3.pdf>, πρόσβαση στις 24.11.2017.
11. Καζά, Βασιλική, *Διαχείριση και αξιοποίηση περιουσίας των ΟΤΑ Α' βαθμού. Μελέτη περίπτωσης: Δήμος Βριλησίων*, Διπλωματική εργασία, Εθνική Σχολή Τοπικής Αυτοδιοίκησης, διαθέσιμο στην : www.ekdd.gr/ekdda/files/ergasies_esta/T2/028/10118.pdf
12. Δαρζέντα, Σμαράγδα (2012), *Καταγραφή και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας από τους Καλλικρατικούς Δήμους*, διαθέσιμο στην : https://apothesis.lib.teicrete.gr/bitstream/handle/.../Darzedata_Smaragda2012.pdf

Διάφορα

1. Ισολογισμοί Δήμου Ακτίου - Βόνιτσας 2011-2016
2. Απολογισμοί Εσόδων Δήμου Ακτίου - Βόνιτσας 2011-2016
3. Μασούρας Δημήτριος, δικηγόρος Πρωτοδικείου Λευκάδος, Δήμος Ακτίου Βόνιτσας, Απογραφή

4. Πίνακας μισθωμάτων Δημοτικών Αγρών & βοσκοτόπων 2017, ΔΕ Ανακτορίου
5. Πίνακας μισθωμάτων Δημοτικών Αγρών & βοσκοτόπων 2016 , ΔΕ Παλαίρου
6. Πίνακας μισθωμάτων ΔΕ Μεδεώνος, 2016