

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΕΣ ΣΠΟΥΔΕΣ ΓΙΑ

**Γ.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»**

**Στρατηγική αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας Δήμου Αγίας Βαρβάρας**

**ΆΝΝΑ ΣΙΓΑΛΑ**

**Επιβλέπων καθηγητής: Γιώργος Γαλανός**

Κόρινθος, Μάρτιος 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»**

**Strategy for the exploitation of the real estate of the  
Municipality of Agia Varvara**

**ANNA SIGALA**

**Professor: George Galanos**

Corinth, March 2018

Για την συγγραφή της παρούσας εργασίας ευχαριστώ  
θερμά τον καθηγητή κ. Σήφη Πλωμάκη  
για την πολύτιμη βοήθεια του.

# Στρατηγική αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας Δήμου Αγίας Βαρβάρας

Σημαντικοί όροι για το κείμενο που ακολουθεί είναι: αξιοποίηση, διαχείριση, ακίνητη περιουσία, Ο.Τ.Α., οικονομικά, κοινωνική, στρατηγική.

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος μεταπτυχιακών σπουδών του τμήματος Πολιτικής Επιστήμης και Διεθνών Σχέσεων του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου σε συνεργασία με τα τμήματα Οικονομικών Επιστημών Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης, Οικονομικών Επιστημών Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιά.

Στο παρόν εγχείρημα γίνεται προσπάθεια να αναλυθεί η στρατηγική αξιοποίησης της Δημοτικής ακίνητης περιουσίας και εστιάζεται στην περίπτωση του Δήμου Αγίας Βαρβάρας. Διαρθρώνεται δε σε τέσσερα μέρη. Στο πρώτο μέρος, παρουσιάζεται μια συνοπτική εικόνα της κατοχύρωσης του θεσμού της τοπικής αυτοδιοίκησης, η προέλευση των εσόδων της και οι οικονομικές δυσκολίες που αντιμετωπίζει. Στο δεύτερο μέρος αναλύονται τα στοιχεία που συνθέτουν την ακίνητη περιουσία, οι διακρίσεις της, οι υποχρεώσεις των Ο.Τ.Α. για την προστασία της, οι στόχοι, οι μορφές και τα προβλήματα που προκύπτουν από τη διαχείριση και αξιοποίησή της, καθώς και το νομικό πλαίσιο που τη διέπει. Το τρίτο μέρος επικεντρώνεται στην περίπτωση του Δήμου Αγίας Βαρβάρας, στην αναλυτική περιγραφή της ακίνητης περιουσίας του και γίνεται προσπάθεια να δοθεί τεκμηριωμένη πρόταση αξιοποίησης διαθέσιμου ακινήτου. Στο τέταρτο και τελευταίο μέρος παρουσιάζονται τα συμπεράσματα της έρευνας.

# **Strategy for the exploitation of the real estate of the Municipality of Agia Varvara**

Substantial terms for the following text are: exploitation, management, real estate, O.T.A., economic, social, strategy.

## **ABSTRACT**

This Diploma Thesis has been carried out in the context of the postgraduate studies program of the Department of Political Science and International Relations of the University of Peloponnese in collaboration with the Departments of Economics of Democritus University of Thrace, Economics of the Aristotle University of Thessaloniki, Organization and Business Administration of Piraeus University.

This project attempts to analyze the strategy of exploiting the municipal real estate development and focuses on the case of the Municipality of Agia Varvara. It is structured in four parts. In the first part, an overview of the establishment of the institution of local authorities, the source of its revenue and the financial difficulties it faces, are presented. The elements consisting the real estate, its divisions, the obligations of the Local Authorities for its protection, the objectives, forms and problems arising from its management and exploitation, as well as its legal framework are dealt with under part 2. The third part is focused on the case of the Municipality of Agia Varvara and the detailed description of its real estate. Attempts are also made to give a substantiated proposal for exploitation of available property. In the fourth and final part the conclusions of the survey.

## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Ο.Τ.Α	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Ν.	Νόμος
Κ.Α.Π.	Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι
Σ.Α.Τ.Α	Συλλογική Απόφαση Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Δ.Κ.Κ.	Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας
Κ.Π.Σ.	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
Ε.Π.Τ.Α	Ειδικό Πρόγραμμα Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Τ.Α.	Τοπική Αυτοδιοίκηση
Κ.Ε.Δ.Ε	Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας
Π.Ο.Ε.	Παρελθόντα Οικονομικά Έτη
Ε.Ε.Τ.Α.Α	Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης
ΥΠ.ΕΣ.Α & Η.Δ.	Υπουργείο Εσωτερικών Ανασυγκρότησης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Α.Κ.	Αστικός Κώδικας
Φ.Ε.Κ.	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
τ.	Τεύχος
Α.Π.	Άρειος Πάγος
Κ.Ε.Δ.Κ.Ε	Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας
Β.Δ.	Βασιλικό Διάταγμα
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Ε.Τ.Α.Κ.	Ενιαίο Τέλος Ακινήτων
Ε.Ο.Π.Υ.Υ.	Εθνικός Οργανισμός Παροχής Υπηρεσιών Υγείας
Ο.Ε.Υ.	Οργανισμός Εσωτερικής Λειτουργίας
Π.Ε.	Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης
Δ.Ο.Υ.	Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
Ο.Τ.	Οικοδομικό Τετράγωνο
Α.με.Α.	Άτομα με Αναπηρία
Γ.Ο.Κ.	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Σ.Δ.Ι.Τ.	Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα
Π.Δ.Ε.	Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ο.Χ.Ε.	Ολοκληρωμένη Χωρική Επένδυση
Τ.Ε.Ι.	Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα
Ε.Β.Ε.Α.	Εμπορικό και Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθήνας
Ε.Σ.Π.Α.	Εθνικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης
Θ.Ε.Α.	Θερμοκοιτίδα νεοφυών Επιχειρήσεων Αθήνας
Ε.Π	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Π.Ε.Π.	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Ε.Τ.Π.Α.	Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης
Ε.Κ.Τ.	Ευρωπαϊκό Κοινοτικό Ταμείο
Σ.Ε.Σ.	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης
Τ.Σ.	Ταμείο Συνοχής
Ε.Δ.Ε.Τ.	Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία
Ε.Π.Αν.Ε.Κ.	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία
Υ.ΜΕ.ΠΕΡ.Α.Α.	Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη
Π.Α.Α.	Πρόγραμμα Αγροτικής Ανάπτυξης
Ε.Γ.Τ.Α.Α.	Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης
Ε.Τ.Θ.Α.	Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας
RIS3	Research and Innovation Strategies for Smart Specialisation
ΠΕ.Σ.Κ.Ε.	Περιφερειακή Στρατηγική Κοινωνικής Ένταξης

Ε.Τ.Επ .	Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων
Ε.Α.ΣΜΕ	Executive Agency for SMEs (Εκτελεστικός Οργανισμός για τις Μικρές και Μεσαίες Επιχειρήσεις)
Κ.Α.Π.Ε.	Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
Γ.Ν.Δ.Α.	Γενικό Νοσοκομείο Δυτικής Αθήνας
Μ.Μ.Ε.	Μικρές και Μεσαίες Επιχειρήσεις
ΜΟ.Κ.Ε.	Μονάδας Κρατικών Ενισχύσεων

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη

Abstract

Κατάλογος Πινάκων

Κατάλογος Διαγραμμάτων

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1

## ΜΕΡΟΣ Α

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Η ιστορία της τοπικής αυτοδιοίκησης

1.1 Κατοχύρωση του θεσμού	2
1.2 Κατοχύρωση του θεσμού στην αλλοδαπή	3
1.2.α Αγγλία	3
1.2.β Ηνωμένες πολιτείες της Αμερικής	3
1.2.γ Γερμανία	4
1.2.δ Ιταλία	4
1.2.ε Γαλλία	5
1.3 Κατοχύρωση του θεσμού στην Ελλάδα	5

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Τα οικονομικά των Ο.Τ.Α. Α' Βαθμού

2.1 Τα έσοδα των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α.	7
2.1.1 Κυριότερες πηγές εσόδων	
2.1.1.α Ανταποδοτικά Τέλη και Δικαιώματα	7
2.1.1.β Φόροι και Εισφορές	8
2.1.1.γ Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι	8
2.1.1.δ Συλλογική Απόφαση Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Σ.Α.Τ.Α)	8
2.1.1.ε Δανεισμός της Τοπικής Αυτοδιοίκησης	8
2.1.1.στ Χρηματοδότηση από Ευρωπαϊκά Προγράμματα	9
2.2 Οι οικονομικές δυσκολίες των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α.	9

## ΜΕΡΟΣ Β

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η ακίνητη δημοτική περιουσία

3.1 Γενικά στοιχεία	13
3.1.1 Ακίνητη δημόσια (δημοτική) περιουσία	14
3.1.2 Διακρίσεις περιουσίας	14
3.1.3 Γενικές υποχρεώσεις – προστασία ακίνητης περιουσίας	15
3.1.4 Κατηγοριοποίηση δημοτικής ακίνητης περιουσίας	16
3.1.5 Στόχοι αξιοποίησης ακίνητης δημοτικής περιουσίας	16
3.2. Στρατηγική διαχείρισης και αξιοποίησης δημοτικής ακίνητης περιουσίας	
3.2.1. Ορισμός στρατηγικής	19
3.2.2 Διαχείριση και αξιοποίηση	20
3.3 Προβλήματα αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας	22
3.4 Μορφές διαχείρισης δημοτικής ακίνητης περιουσίας	22
3.5 Διατάξεις περί της διαχείρισης και αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας	
3.5.1 Υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο	23
3.5.2 Ασφάλιση	24
3.5.3 Ενιαίο τέλος ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.)	24

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Αναπτυξιακή χρηματοδότηση

4.1 Πολιτική Συνοχής – Ε.Σ.Π.Α 2014-2020	25
4.2 Τομεακά Επιχειρησιακά Προγράμματα	27
4.3 Π.Ε.Π. Αττικής	28
4.4. Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις (Ο.Χ.Ε.)	29
4.5 Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων	30
4.6 Ανταγωνιστικά ευρωπαϊκά προγράμματα	
4.6.1 Δημιουργική Ευρώπη 2014-2020	31



4.6.2 Ευρώπη για τους Πολίτες	31
4.6.3 ERASMUS+	31
4.6.4 EaSI	32
4.6.5 LIFE 2014-2020	33
4.6.6 URBACT III	34
4.6.7 Πρωτοβουλία JESSICA	35
4.7 Λοιπές χρηματοδοτήσεις	
4.7.1 Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα	35
4.7.2 Χρηματοδοτική μίσθωση	37

## ΜΕΡΟΣ Γ

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Δήμος Αγίας Βαρβάρας

5.1 Ιστορικά στοιχεία	40
5.2 Το όραμα	42
5.3 Στρατηγικό σχέδιο	42
5.4 Πηγές χρηματοδότησης	44
5.5 Υφιστάμενη οικονομική κατάσταση	45
5.6 Ανάλυση χρηματοοικονομικών δεικτών	
5.6.1 Εισαγωγή	47
5.6.2 Δείκτης Παγιοποίησης Περιουσίας	47
5.6.3 Δείκτης Αυτοχρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων	48
5.6.4 Δείκτης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Συνολικά Ξένα Κεφάλαια	48
5.6.5 Δείκτης Χρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων με Μακροπρόθεσμα Κεφάλαια	48

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Αρμόδιες υπηρεσίες για τη διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας

6.1 Τμήμα Προσόδων και δημοτικής περιουσίας	49
6.2 Τμήμα Προϋπολογισμού, λογιστηρίου και προμηθειών	50
6.3 Καταγραφή ακίνητης περιουσίας	50

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Η ακίνητη περιουσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας

7.1 Περιγραφή ακίνητης περιουσίας	52
7.2 Οικονομικά αξιοποιήσιμα ακίνητα	61
7.3 Μη αξιοποιήσιμα ακίνητα	63

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Πρόταση για την αξιοποίηση ακινήτου

8.1 Προτεινόμενα ακίνητα	64
8.2 Περιγραφή ακινήτου	64
8.3 Υφιστάμενη κατάσταση	65
8.4 Σχέδια αξιοποίησης του ακινήτου	
8.4.1 Αδυναμίες της περιοχής	66
8.4.2 Δημιουργία πολυχώρου	68
8.4.2.α Σημειώσεις	70
8.4.2.β Πρόταση χρηματοδότησης	71
8.4.2.γ SWOT ανάλυση	72
8.4.3 Δημιουργία «θερμοκοιτίδας»νεοφυών επιχειρήσεων	73
8.4.3 Συμπεράσματα	76

## ΜΕΡΟΣ Γ

1 Συμπεράσματα	77
----------------	----

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	78
--------------	----

## Κατάλογος Πινάκων

2.1 Επιχορηγήσεις των Δήμων από τον κρατικό προϋπολογισμό ετών 2009 – 2015	9
5.1 Σύγκριση εσόδων	45
5.2 Απεικόνιση ποσοστών μείωσης	45
5.3 Απεικόνιση ποσοστών μείωσης	46
5.4 Διαχρονική εξέλιξη χρηματοοικονομικών δεικτών	47
7.1 Υφιστάμενοι και μη υφιστάμενοι χώροι ανάλογα με τη χρήση γης	58
8.1 Προϋπολογισμός έργου	70
8.2 Swot ανάλυση ακινήτου επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 3, παλαιό εργοστάσιο BIOXPΩM	72

## **Κατάλογος Διαγραμμάτων**

2.1	Εξέλιξη επιχορηγήσεων Κ.Α.Π. των Δήμων για τα έτη 2009 έως 2016	10
2.2	Εξέλιξη εσόδων των Δήμων για τα έτη 2010 έως 2016	11
3.1	Στόχοι στρατηγικής αξιοποίησης της Δημοτικής ακίνητης περιουσίας	19
5.1	Συγκριτικός πίνακας εσόδων	45
5.2	Κατανομή ποσοστών μειώσεων	46
7.1	Κατανομή υφιστάμενων ακινήτων ανάλογα με τη χρήση γης	59
7.2	Κατανομή ακινήτων ανάλογα με τον προορισμό τους	60
7.3	Κατανομή ακινήτων ανάλογα με το σκοπό που εξυπηρετούν	60
7.4	Κατανομή ακινήτων που αποφέρουν οικονομικό όφελος	61

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η οικονομική κρίση που συνέβαλε στην μείωση των κρατικών επιχορηγήσεων αλλά και οι συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. για παροχή σύγχρονων και αναβαθμισμένων υπηρεσιών προς τους πολίτες, δημιούργησαν την ανάγκη εξοικονόμησης πόρων και ταυτόχρονα την αναζήτηση πρόσθετων και μονιμότερων εισροών στα ταμεία τους. Στην προσπάθεια αυτή διαπιστώθηκε ένα κενό στη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους, η κάλυψη του οποίου θεωρήθηκε ότι θα συμβάλλει στη διαμόρφωση ισχυρότερων και μερικώς ανεξαρτημένων από κρατικές επιχορηγήσεις Δήμων.

Δεδομένου των παραπάνω στην παρούσα εργασία επιχειρείται η διερεύνηση των θεμάτων που αφορούν γενικά στην περιουσία των Δήμων και ειδικά στην περιουσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας, προκειμένου να εξαχθούν συμπεράσματα της υφιστάμενης κατάστασης και να εντοπιστούν τυχόν παραλήψεις και κενά ως προς τη διαχείριση και την αξιοποίησή της.

Στόχος του εγχειρήματος είναι να αναδείξει τα οφέλη που θα αποκομίσει ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας από την υιοθέτηση μιας στρατηγικής αξιοποίησης της περιουσίας του.

Προκειμένου για τη διεξαγωγή της παρούσας έρευνας μελετήθηκε η κείμενη νομοθεσία, πανεπιστημιακές σημειώσεις, συγγράμματα έγκριτων οικονομολόγων, ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων, οδηγοί αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας διάφορων φορέων.

Επιπλέον, σημαντικές πληροφορίες αντλήθηκαν από τις δηλώσεις κτηματολογίου, το περιουσιολόγιο (Ε9), τους ισολογισμούς, τα απολογιστικά και προϋπολογιστικά στοιχεία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας αλλά και από τις συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν με το διευθυντή της Τεχνικής Υπηρεσίας, το Νομικό Σύμβουλο και τη Διευθύντρια Οικονομικών του Δήμου.

# Μέρος Α

## Κεφάλαιο 1

### Η ιστορία της τοπικής αυτοδιοίκησης

#### 1.1 Κατοχύρωση του θεσμού

Το αποκεντρωτικό σύστημα και ιδιαίτερα η ανάπτυξη του θεσμού της αυτοδιοίκησης αναπτύχθηκε βαθμιαία και επικράτησε στις δυτικές χώρες. Το γεγονός αυτό οφείλεται κυρίως στην οικονομική ανάπτυξη και ισχύ, που απέκτησαν οι αστικοί πληθυσμοί στις μεγάλες πόλεις (εμπορικές, βιομηχανικές κ.λ.π) καθώς και στην πολιτική ελευθερία που κατάφεραν να κατακτήσουν και να κατοχυρώσουν οι κάτοικοι τους έναντι των ηγεμόνων, των ευγενών και του κλήρου μετά από επίπονους αγώνες. Σημαντικό ρόλο διαδραμάτισε επίσης και η επικράτηση στη δημόσια ζωή της δημοκρατικής αρχής, που αποτέλεσε τη βάση της τοπικής διακυβέρνησης των λαών.

Η τοπική αυτοδιοίκηση είναι ένα σύστημα πολιτικά ουδέτερο και μπορεί να συμβιβαστεί με οποιοδήποτε πολίτευμα. Βέβαια από τη φύση του, το σύστημα αυτό συμβιβάζεται περισσότερο με το δημοκρατικό πολίτευμα καθώς τα μη δημοκρατικά πολιτεύματα έτειναν πάντοτε στη συγκέντρωση της κρατικής εξουσίας στα κεντρικά όργανα του κράτους και ήταν επιφυλακτικά απέναντι στη δημοκρατική αρχή της αυτοδιοίκησης. Ωστόσο η εικόνα αυτή έχει ενίοτε διαψευστεί από την ιστορική εμπειρία.

Η τοπική αυτοδιοίκηση έχει ήδη καθιερωθεί συνταγματικά σε ορισμένες χώρες από τον προηγούμενο αιώνα. Σήμερα περιλαμβάνεται στα περισσότερα Συντάγματα των καπιταλιστικών χωρών ως θεμελιώδη αρχή της διοικητικής τους οργάνωσης. Στην Ευρώπη κατοχυρώνεται από τα ισχύοντα συντάγματα του Βελγίου (1881, άρθρο 108), της Γερμανίας (1949, άρθρο 28), της Γαλλίας (1958, άρθρα 72-76), της Ιταλίας (1948, άρθρα 5 και 114-133), της Ισπανίας (1978, άρθρα 140-142). Επίσης ο θεσμός καθιερώνεται από τα Συντάγματα των ομόσπονδων πολιτειών της Βόρειας Αμερικής και των κρατών της Νότιας Αμερικής, πολλών κρατών της Ασίας και της Αφρικής. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι στην Αγγλία ο θεσμός θεωρείται ως ένα θεμελιώδες μέρος του Συντάγματος.

Στις πρώην «Λαϊκές Δημοκρατίες» της Ευρώπης το σύστημα της τοπικής αυτοδιοίκησης ήταν εντελώς διαφορετικό από αυτό των δημοκρατικών κρατών. Εκεί η κρατική εξουσία οργανωνόταν σύμφωνα με την αρχή της δημοκρατικής συγκέντρωσης, που ήταν αντίθετη με την αρχή της αποσυγκέντρωσης των δυτικών κρατών. Τα όργανα της τοπικής αυτοδιοίκησης ήταν αιρετά αλλά υπόκεινταν στον ιεραρχικό έλεγχο των ιεραρχικά ανώτερων οργάνων του κράτους γι' αυτό και ονομάζονταν τοπικά όργανα της

κρατικής εξουσίας<sup>1</sup>.

## **1.2 Κατοχύρωση του θεσμού στην αλλοδαπή**

### **1.2.α Αγγλία<sup>2</sup>**

Στην Αγγλία, η διαχείριση των τοπικών υποθέσεων από αιρετά όργανα αποτελεί θεσμό. Το αγγλικό σύστημα τοπικής αυτοδιοίκησης είχε σημαντικές διαφορές από τα αντίστοιχα συστήματα των άλλων δυτικών ευρωπαϊκών κρατών. Η έναρξη της σύγχρονης περιόδου του τοποθετείται στο έτος 1935. Οι «Local Government Acts» του 1888 και 1894 δημιούργησαν ένα ορθολογικό σύστημα που παρέμεινε σε ισχύ έως και το 1972. Μέχρι τότε η οργάνωση της τοπικής αυτοδιοίκησης στηριζόταν σε θεσμικό πλαίσιο του προηγούμενου αιώνα, σύμφωνα με το οποίο η Αγγλία περιελάμβανε 45 κομητείες (counties) και 79 κομητειακούς δήμους (county boroughs). Το 1972 ψηφίστηκε το νέο σχέδιο για τους τοπικούς οργανισμούς η «Local Government Act», το οποίο άρχισε να ισχύει την 1 Απριλίου 1974. Οι Ο.Τ.Α. στην Αγγλία είναι μεγάλοι τόσο σε έκταση όσο και σε πληθυσμό. Από νομική άποψη είναι ανεξάρτητες αρχές, η ίδρυση των οποίων ανήκει στην αποκλειστική δικαιοδοσία της Βουλής των Κοινοτήτων.

Η «Local Government Act» του 1972 υιοθέτησε ένα σύστημα τοπικής διακυβέρνησης δύο βαθμίδων. Έτσι η βρετανική τοπική αυτοδιοίκηση αποτελείται από τις κομητείες και τα διαμερίσματα.

Τα συνολικά έσοδα των αγγλικών Ο.Τ.Α. προέρχονται κυρίως από κρατικές επιχορηγήσεις και σε μικρότερο ποσοστό από το τέλος επί της αξίας των ιδιοκτησιών και διάφορες άλλες πηγές, χωρίς να έχουν δικαίωμα σύστασης νέων φόρων ή τελών.

### **1.2.β. Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής<sup>3</sup>**

Τα πρώτα Συντάγματα των Ηνωμένων Πολιτειών δεν περιέλαβαν διατάξεις για την τοπική αυτοδιοίκηση. Κατοχυρώθηκε αργότερα στα μέσα του προηγούμενου αιώνα, με αναθεώρηση των διατάξεών τους. Τα περισσότερα Συντάγματα των Η.Π.Α. κατοχυρώνουν ρητά την αυτονομία των Ο.Τ.Α. και ιδιαίτερα των κοινοτήτων.

Το πρώτο σύστημα αυτοδιοικητικής οργάνωσης που εισήχθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες ήταν αυτό της Αγγλίας. Μετά την επανάσταση του 1775 όμως, η διοίκηση των κοινοτήτων οργανώθηκε με βάση την αρχή της διάκρισης των εξουσιών.

---

<sup>1</sup> Ευρυδίκη Μπέσιλα – Βήκα, Τοπική αυτοδιοίκηση, Γ' έκδοση, τόμος Ι, εκδ. Σακκουλα, 2010

<sup>2</sup> Ευρυδίκη Μπέσιλα – Βήκα, Τοπική αυτοδιοίκηση, Γ' έκδοση, τόμος Ι, εκδ. Σακκουλα, 2010

<sup>3</sup> Ευρυδίκη Μπέσιλα – Βήκα, Τοπική αυτοδιοίκηση, Γ' έκδοση, τόμος Ι, εκδ. Σακκουλα, 2010

Σε αντίθεση με τα κράτη της ηπειρωτικής Ευρώπης και την Αγγλία, στις Η.Π.Α. δεν υπάρχει ενιαία κεντρική εποπτική αρχή (υπουργείο). Ο έλεγχος που ασκείται στο πρόσωπο των τοπικών αρχών είναι πολύ περιορισμένος.

Στο αμερικανικό Συνταγματικό Δίκαιο το θέμα της κατανομής των αρμοδιοτήτων αφορά τις σχέσεις του ομοσπονδιακού κράτους και των πολιτειών, τίθεται δηλαδή σε επίπεδο της νομοθεσίας και όχι σε επίπεδο της αυτοδιοίκησης όπως συμβαίνει στην Ελλάδα.

### **1.2.γ. Γερμανία<sup>4</sup>**

Η τοπική αυτοδιοίκηση στη Γερμανία κατοχυρώθηκε πρώτη φορά από τα Συντάγματα της Βυρτεμβέργης (29-09-1819), της Έσσης (25-01-1831) και της Πρωσίας (05-12-1848). Το Σύνταγμα της Γερμανικής Αυτοκρατορίας (28-03-1849) κατοχύρωσε την κοινοτική αυτοδιοίκηση ως ένα ατομικό δικαίωμα, ενώ το Σύνταγμα της Γερμανικής Αυτοκρατορίας (16-01-1871) δεν περιέλαβε σχετική διάταξη. Το Σύνταγμα της Βαϊμάρης (11-08-1919) κατοχύρωνε την αυτοδιοίκηση των κοινοτήτων στο μέρος περί ατομικών δικαιωμάτων και θεμελιωδών καθηκόντων των Γερμανών. Στο ίδιο Σύνταγμα κατοχυρώνονταν για τις κοινοτικές εκλογές η αρχή της καθολικότητας. Το Σύνταγμα της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας της 23-05-1949 (Θεμελιώδης Νόμος) κατοχυρώνει την τοπική αυτοδιοίκηση στο άρθρο 28, που περιλαμβάνεται στο τμήμα περί του ομοσπονδιακού κράτους και των χωρών. Στο Σύνταγμα αυτό καθορίζεται το πλαίσιο μέσα στο οποίο οι Δήμοι και οι Κοινότητες έχουν το δικαίωμα αντιμετώπισης των τοπικών προβλημάτων με δική τους ευθύνη.

Σύμφωνα με το Θεμελιώδη Νόμο για τις τοπικές υποθέσεις καθολική αρμοδιότητα έχουν οι Δήμοι, οι δε νομαρχίες ή επαρχίες είναι ο δεύτερος βαθμός αυτοδιοίκησης.

### **1.2.δ. Ιταλία<sup>5</sup>**

Το ιταλικό Σύνταγμα προβλέπει τη διαίρεση της χώρας σε περιοχές<sup>6</sup>, επαρχίες και δήμους. (Σ 1948, αρ. 114). Σε αντίθεση με τα άλλα ευρωπαϊκά Συντάγματα, το Σύνταγμα της Ιταλίας περιέχει λεπτομερείς διατάξεις για την οργάνωση, λειτουργία και τις αρμοδιότητες των Ο.Τ.Α. Ο συντακτικός νομοθέτης απένειμε στις επαρχίες και στους δήμους κανονιστική αρμοδιότητα προκειμένου να ρυθμίζουν ζητήματα οργάνωσης και λειτουργίας τους, αρκεί να εμπίπτουν σε νομοθετικά προσδιορισμένες καθ' ύλην αρμοδιότητα. Οι αρμοδιότητες των Δήμων ήταν και είναι πολυάριθμες και διακρίνονται σε ίδιες, όπου αποκλειστικά αρμόδιοι είναι οι Δήμοι και σε μεταβιβαζόμενες, κατά την εκτέλεση των οποίων οι Δήμοι ενεργούν ως κρατικά όργανα. Παραπέρα οι αρμοδιότητες διακρίνονται σε υποχρεωτικές και

<sup>4</sup> Ευρυδίκη Μπέσιλα – Βήκα, Τοπική αυτοδιοίκηση, Γ' έκδοση, τόμος Ι, εκδ. Σακκουλα, 2010

<sup>5</sup> Ευρυδίκη Μπέσιλα – Βήκα, Τοπική αυτοδιοίκηση, Γ' έκδοση, τόμος Ι, εκδ. Σακκουλα, 2010

<sup>6</sup> Περιοχή είναι η ευρύτερη διοικητική περιφέρεια, που αποτελεί αυτόνομο νομικό πρόσωπο με δικές του εξουσίες, τις οποίες και ασκεί σύμφωνα με το Σύνταγμα (αρ. 115).

προαιρετικές. Στις υποχρεωτικές περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην τοπική αστυνομία, στη δημόσια υγεία, στην κοινωνική βοήθεια, στα έργα δημοσίου ενδιαφέροντος τοπικού όμως χαρακτήρα και λοιπά.

### **1.2.ε. Γαλλία<sup>7</sup>**

Οι πρώτοι Χάρτες τοπικών ελευθεριών δημιουργήθηκαν στη Γαλλία ήδη από την εποχή των Σταυροφοριών. Μεταξύ 11<sup>ου</sup> και 13<sup>ου</sup> αιώνα πολλές πόλεις που είχαν μεγάλη οικονομική άνεση απέσπασαν τέτοιους Χάρτες από τους ευγενείς κυρίως με χρηματικά ανταλλάγματα και με παροχή στρατιωτικών υπηρεσιών σε όσους συμμετείχαν στις Σταυροφορίες. Η ιδέα της κοινοτικής ελευθερίας αναπτύχθηκε το 18<sup>ο</sup> αιώνα και αναγνωρίστηκε για πρώτη φορά στη νεώτερη εποχή ως ένα ίδιο δικαίωμα των κοινοτήτων (*droit de commune*). Η επανάσταση του 1789 καθιέρωσε το αιρετό των δημόσιων λειτουργιών που διαχειρίζονταν τοπικά συμφέροντα.

Ως θεσμός η τοπική αυτοδιοίκηση καθιερώθηκε στη Γαλλία για πρώτη φορά ευρέως στο Σύνταγμα της 27-10-1946 (αρ. 85-89). Με το άρθρο 85 η Γαλλία αναγνώριζε την ύπαρξη τοπικών οργανισμών που ήταν οι νομοί, οι κοινότητες και τα υπερπόντια εδάφη.

Στο ισχύον Σύνταγμα της χώρας (04-10-1958) (αρ. 34) θεσπίστηκε η βασική αρχή της ελεύθερης διοίκησης των τοπικών οργανισμών και προβλέφθηκε η νομοθετική ρύθμιση του καθορισμού των αρμοδιοτήτων και των πόρων αυτών. Με το νόμο της 02-03-1982 θεσπίστηκαν ως τριτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. τις περιφέρειες. Έτσι στη Γαλλία οι δήμοι και οι κοινότητες αποτελούν τον πρώτο βαθμό αυτοδιοίκησης, οι νομοί αποτελούν το δεύτερο και οι περιφέρειες τον τρίτο. Τα έσοδα των τοπικών οργανισμών χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες. Στους ίδιους πόρους, στις κρατικές επιχορηγήσεις και στη σύναψη δανείων.

### **1.3 Κατοχύρωση του θεσμού στην Ελλάδα<sup>8</sup>**

Η τοπική αυτοδιοίκηση είναι θεσμός που αναπτύχθηκε στον ελλαδικό χώρο τόσο στην αρχαία Ελλάδα όσο και στη Βυζαντινή αυτοκρατορία. Ιδιαίτερα όμως ο θεσμός αναπτύχθηκε κατά τη διάρκεια της τουρκοκρατίας, όταν πολλές ελληνικές κοινότητες ανέπτυξαν υψηλό βαθμό αυτοδιοίκησης και έγιναν κέντρα τοπικού πολιτισμού όπως για παράδειγμα τα Αμπελάκια και η Δημητσάνα.

Τα επαναστατικά Συντάγματα της Ελλάδας δεν περιέλαβαν διατάξεις για την τοπική αυτοδιοίκηση. Ο θεσμός της τοπικής αυτοδιοίκησης αναγνωρίστηκε συνταγματικά για πρώτη φορά στην Ελλάδα από το Σύνταγμα του 1844, με το οποίο ο Δήμος αναγνωρίστηκε ως μονάδα τοπικής αυτοδιοίκησης.

<sup>7</sup> Ευρυδίκη Μπέσιλα – Βήκα, Τοπική αυτοδιοίκηση, Γ' έκδοση, τόμος Ι, εκδ. Σακκουλα, 2010

<sup>8</sup> Ευρυδίκη Μπέσιλα – Βήκα, Τοπική αυτοδιοίκηση, Γ' έκδοση, τόμος Ι, εκδ. Σακκουλα, 2010



Αργότερα με το νόμο ΔΝΖ΄ του 1912 «περί συστάσεως δήμων και κοινοτήτων» έγινε νέα νομοθετική ρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης, η οποία άρχισε να ισχύει από τα 1914. Η σημαντικότερη μεταβολή που επήλθε με το νόμο αυτό ήταν η διάκριση των αυτοδιοικούμενων πρωτοβάθμιων τοπικών οργανισμών, σε δήμους και κοινότητες. Μια άλλη καινοτομία που εισήχθη με το νόμο ΔΝΖ΄ ήταν ο θεσμός των συνδέσμων κοινοτήτων.

Ο θεσμός της τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτη φορά κατοχυρώθηκε πλήρως από τις διατάξεις του άρθρου 104 του Συντάγματος της Τριακονταμελούς Συνταγματικής Επιτροπής του 1925, οι οποίες περιλήφθηκαν με ορισμένες τροποποιήσεις στο άρθρο 107 του Συντάγματος του 1927 και οι οποίες συντάχθηκαν κατά το πρότυπο του πολωνικού Συντάγματος του 1921. Σύμφωνα με το άρθρο 107 οι αρμοδιότητες των τοπικών οργανισμών θα καθορίζονταν από τον κοινό νομοθέτη, ο οποίος ενεργώντας κατά την κρίση του θα υπήγαγε στους αυτοδιοικούμενους τοπικούς οργανισμούς όλες τις υποθέσεις, που θα είχαν τοπικό χαρακτήρα. Το Σύνταγμα του 1927 καταργήθηκε στις 16/10/1935 και επαναφέρθηκε σε προσωρινή ισχύ το Σύνταγμα της βασιλευόμενης δημοκρατίας του 1864, όπως αναθεωρήθηκε το 1911. Έτσι οι διατάξεις του άρθρου 107 του Συντάγματος 1927 έπαψαν να διέπουν πλέον οτιδήποτε αφορούσε στην τοπική αυτοδιοίκηση.

Από το 1935 έως και το 1951 η τοπική αυτοδιοίκηση παρέμεινε στη χώρα μας σχεδόν χωρίς συνταγματική κατοχύρωση έως το 1952, που καθιερώθηκε ρητά με το άρθρο 99 του Συντάγματος.

Το Σύνταγμα του 1975 περιέλαβε στο άρθρο 102 λεπτομερείς διατάξεις για το θεσμό της τοπικής αυτοδιοίκησης, αποσαφηνίζοντας πλήρως τη δομή της, η οποία διαρθρώνεται σε βαθμίδες. Την πρώτη βαθμίδα αποτελούν οι δήμοι και οι κοινότητες ενώ οι υπόλοιπες καθορίζονται από τον κοινό νομοθέτη.

Σήμερα σε όλη την επικράτεια συνιστώνται 325 Δήμοι αντί των 1.034 παλαιών, 13 περιφέρειες και 7 αποκεντρωμένες διοικήσεις, σύμφωνα με το Ν. 3852/2010<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης – Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ»  
ΦΕΚ87/07.06.2010 τεύχος Α

## **Κεφάλαιο 2**

### **Τα οικονομικά των Ο.Τ.Α. Α' Βαθμού**

#### **2.1 Τα έσοδα των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α.<sup>10</sup>**

Σύμφωνα με το άρθρο 157 του Ν. 3463/2006 τα έσοδα των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού διακρίνονται σε τακτικά και έκτακτα.

Τακτικά είναι τα έσοδα που προέρχονται:

- α) Από θεσμοθετημένους υπέρ αυτών πόρους.
- β) Από τα εισοδήματα της κινητής και ακίνητης περιουσίας.
- γ) Από ανταποδοτικά τέλη και δικαιώματα.
- δ) Από φόρους, τέλη, δικαιώματα και εισφορές.
- ε) Από τοπικά δυνητικά τέλη, δικαιώματα και εισφορές.

Έκτακτα είναι τα έσοδα που προέρχονται:

- α) Από δάνεια, δωρεές, κληροδοτήματα και κληρονομίες.
- β) Από διάθεση, εκποίηση και εν γένει εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων.
- γ) Από συμμετοχή σε επιχειρηματική δραστηριότητα κατά τις ειδικότερες διατάξεις του Ν. 3463/2010
- δ) Από τα κάθε είδους πρόστιμα ή άλλες διοικητικές κυρώσεις
- ε) Από κάθε άλλη πηγή.

#### **2.1.1. Κυριότερες πηγές εσόδων<sup>11</sup>**

##### **2.1.1.α Ανταποδοτικά Τέλη και Δικαιώματα**

Τα έσοδα από Τέλη και Δικαιώματα είναι ανταποδοτικά και περιλαμβάνουν λογαριασμούς από 1) την υπηρεσία καθαριότητας, 2) την υπηρεσία ύδρευσης, 3) την υπηρεσία άρδευσης, 4) την υπηρεσία ηλεκτροφωτισμού, 5) την υπηρεσία αποχέτευσης, 6) από λοιπά τέλη και δικαιώματα.

<sup>10</sup> Καραναστάσης Μ. «Η φορολογική νομοθεσία των Δήμων και Κοινοτήτων Πηγές εσόδων – δάνεια», εκδ. Καραναστάση Γ.Μ., Αθήνα 2003

<sup>11</sup> Λιάπης Σ. «Το αυτοδιοικητικό οικονομικό τοπίο», Οικονομολόγος – Λογιστής, Νοέμβριος 2009

Από όλα τα προηγούμενα μεγαλύτερη συμμετοχή έχει το τέλος από την υπηρεσία καθαριότητας

### **2.1.1.β Φόροι και Εισφορές**

Τα έσοδα των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. κατατάσσονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες, στα ίδια έσοδα και στις κρατικές επιχορηγήσεις. Στα ίδια έσοδα σημαντικότερο ρόλο διαδραματίζουν οι άμεσοι και έμμεσοι φόροι καθώς και τα τέλη και δικαιώματα.

### **2.1.1.γ Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι**

Σταθμό για τα οικονομικά των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. ήταν ο Νόμος 1828/1989 (ΦΕΚ 2/3.1.1989 τ. Α). Με το άρθρο 25 του Νόμου αυτού θεσμοθετήθηκε η δημιουργία των Κεντρικών Αυτοτελών Πόρων (Κ.Α.Π.) και η απόδοσή τους στους Δήμους. Οι Κ.Α.Π. προέρχονται από το φόρο εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, από τα τέλη κυκλοφορίας αυτοκινήτων, από το φόρο ακίνητης περιουσίας και από φόρους που έχουν θεσπισθεί υπέρ της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και δεν καταργήθηκαν με το Ν. 1828/1989. Κατατίθεται δε στους Δήμους μέσω του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων κάθε μήνα.

### **2.1.1.δ Συλλογική Απόφαση Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Σ.Α.Τ.Α.)**

Από τις διατάξεις του άρθρου 25 παράγραφος 3 του Νόμου 1828/11989, το ένα τρίτο των εσόδων που προέρχονται από το 20% του φόρου εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων που εντάσσεται στους Κ.Α.Π. εγγράφεται στον Προϋπολογισμό Δημοσίων Επενδύσεων και διατίθεται για τη χρηματοδότηση επενδυτικών δραστηριοτήτων των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. Αυτό το ποσό των Κ.Α.Π. ονομάζεται Συλλογική Απόφαση Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Σ.Α.Τ.Α.). Η Σ.Α.Τ.Α. διατίθεται αποκλειστικά και μόνο για την εκτέλεση έργων και για την εκπόνηση μελετών και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την πληρωμή οποιασδήποτε άλλης δαπάνης. Όμως μπορεί να διατεθεί κατ' εξαίρεση για την πληρωμή οφειλών έργων που εκτελέστηκαν το προηγούμενο έτος, καθώς και για την πληρωμή τοκοχρεολυσίων για δάνεια που λήφθηκαν για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών.

### **2.1.1.ε Δανεισμός της Τοπικής Αυτοδιοίκησης**

Μετά τη φορολογία, ο δανεισμός αποτελεί τη δεύτερη σε μέγεθος πηγή χρηματοδότησης των δημόσιων δαπανών. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 176 του Δ.Κ.Κ. οι Δήμοι μπορούν να συνομολογούν δάνεια με το κράτος, με αναγνωρισμένα πιστωτικά ιδρύματα ή χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς της Ελλάδας ή του εξωτερικού, προκειμένου να πραγματοποιήσουν σκοπούς που άπτονται στις αρμοδιότητές τους συμπεριλαμβανομένου και την αποπληρωμή ληξιπρόθεσμων ή μη οφειλών. Η αποπληρωμή των δανείων μπορεί να πραγματοποιηθεί κατά 50% από έσοδα που προέρχονται από εξειδικευμένες επιχορηγήσεις, από τα ανταποδοτικά τέλη ή από το μέρος των Κ.Α.Π. που προορίζονται για επενδυτικές

δραστηριότητες (Σ.Α.Τ.Α.).

### 2.1.1.στ Χρηματοδότηση από Ευρωπαϊκά Προγράμματα

Η Ελλάδα από τον πρώτο χρόνο ένταξής της στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα επωφελήθηκε από αξιοσημείωτες εισροές κοινοτικών πόρων. Τα Ευρωπαϊκά Προγράμματα αποτέλεσαν μοχλό ανάπτυξης για την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Στο πέρασμα των χρόνων η χώρα μας και κατ' επέκταση η Τοπική Αυτοδιοίκηση επωφελήθηκε από Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης (Κ.Π.Σ. Α' 1989-1993, Β' 1994-1999, Γ' 2000-2006), από το Ειδικό Πρόγραμμα Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ε.Π.Τ.Α. 1998-2004), από Κοινοτικές Πρωτοβουλίες (EQUAL, LEADER+, URBAN II, INTERREG III 2000-2006, JASPERS, JEREMIE, JESSICA, REGIONS FOR ECONOMIC CHANGE 2007-2013), από Πολιτικές Συνοχής (2007-2013, 2014-2020)<sup>12</sup>.

### 2.2 Οι οικονομικές δυσκολίες των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α.

Η δημιουργία των Κεντρικών Αυτοτελών Πόρων συνέβαλε σημαντικά στον εκσυγχρονισμό και στον εξορθολογισμό των οικονομικών της Τ.Α. Όμως τα χρόνια της κρίσης οι κρατικές επιχορηγήσεις προς τους Δήμους συρρικνώθηκαν, μεταξύ αυτών και οι Κ.Α.Π. Οι πρωτοβάθμιοι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης επιβαρύνθηκαν περισσότερο, σε σχέση με όλους τους άλλους φορείς της γενικής κυβέρνησης, με την επίτευξη του εθνικού στόχου για τη μείωση του ελλείμματος και για τη δημιουργία δημοσιονομικού πλεονάσματος. Από την αρχή της οικονομικής κρίσης (2009) έως και το έτος 2015 οι Κ.Α.Π. των Δήμων μειώθηκαν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%.

Πίνακας 2.1  
Επιχορηγήσεις των Δήμων από τον κρατικό προϋπολογισμό ετών 2009 - 2015

ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΚΡΑΤΙΚΟ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ						
	Περιγραφή Εσόδων	Απολογιστικά στοιχεία 2009	Απολογιστικά στοιχεία 2013	Απολογιστικά στοιχεία 2014	Προϋπολογιστικά στοιχεία 2015	Μείωση 2009-2015
1	Έσοδα από τακτική επιχορήγηση Κ.Α.Π. των Δήμων	2.649.000.000	1.247.000.000	1.246.000.000	1.255.000.000	<b>-52,62%</b>
2	Έσοδα από επιχορηγήσεις ΣΑΤΑ Δήμων (Επενδύσεις)	1.107.500.000	289.400.000	180.000.000	180.000.000	<b>-83,75%</b>

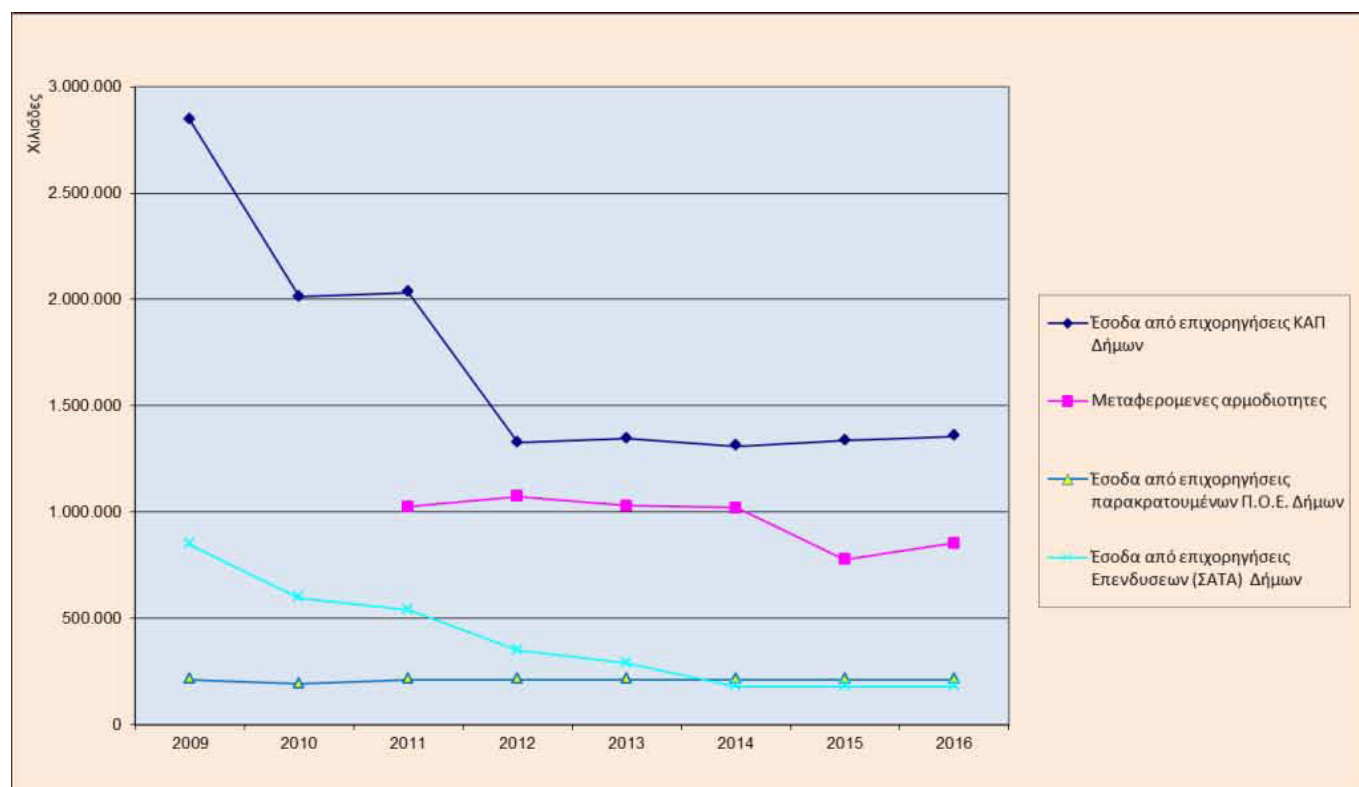
Πηγή: Οι θέσεις και οι διεκδικήσεις της πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης Κ.Ε.Δ.Ε. 2015

<sup>12</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy](http://ec.europa.eu/regional_policy), πρόσβαση 01/03/2018

Οι μειώσεις έπληξαν τις ανελαστικές δαπάνες των Δήμων και υπήρχαν περιπτώσεις, κυρίως μικρών Δήμων, στις οποίες το κόστος μισθοδοσίας δεν μπορούσε να καλυφθεί από την τακτική κρατική επιχορήγηση<sup>13</sup>.

Κατά τα έτη 2010 έως 2014 αυξήθηκαν οι αρμοδιότητες των Ο.Τ.Α. (Ν. 3852/2010) χωρίς όμως την ταυτόχρονη μεταφορά αντίστοιχων πόρων. Τα έσοδα από επιχορηγήσεις επενδύσεων (Σ.Α.Τ.Α.) μειώθηκαν ενώ με φειδώ δόθηκαν στους Δήμους παρακρατούμενες επιχορηγήσεις Π.Ο.Ε.

Διάγραμμα 2.1  
Εξέλιξη επιχορηγήσεων Κ.Α.Π. των Δήμων για τα έτη 2009 έως 2016.



Πηγή: Οι Ο.Τ.Α. σε αριθμούς, ειδική έκδοση της Ε.Ε.Τ.Α.Α. Αθήνα 2017

Σύμφωνα με τη μελέτη της Ε.Ε.Τ.Α.Α.<sup>14</sup> τα έσοδα των Δήμων, όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα 2.2, από το έτος 2010 έως και το έτος 2016, παρουσίασαν σημαντικές μειώσεις, με εξαίρεση εκείνα που προέρχονται από την κινητή και ακίνητη περιουσία των Δήμων, που κυμάνθηκαν στα ίδια επίπεδα κατά τη διάρκεια των προαναφερόμενων ετών.

<sup>13</sup> Οι θέσεις και οι διεκδικήσεις της πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης Κ.Ε.Δ.Ε. 2015.

<sup>14</sup> Οι Ο.Τ.Α. σε αριθμούς, ειδική έκδοση της Ε.Ε.Τ.Α.Α. Αθήνα 2017. Τα στοιχεία προέρχονται από τη βάση δεδομένων που τηρείται στην Ε.Ε.Τ.Α.Α. για λογαριασμό του Υπουργείου Εσωτερικών και από τα στοιχεία του Κεντρικού Κόμβου Διαλειτουργικότητας του τηρείται στο Υπουργείο Εσωτερικών.

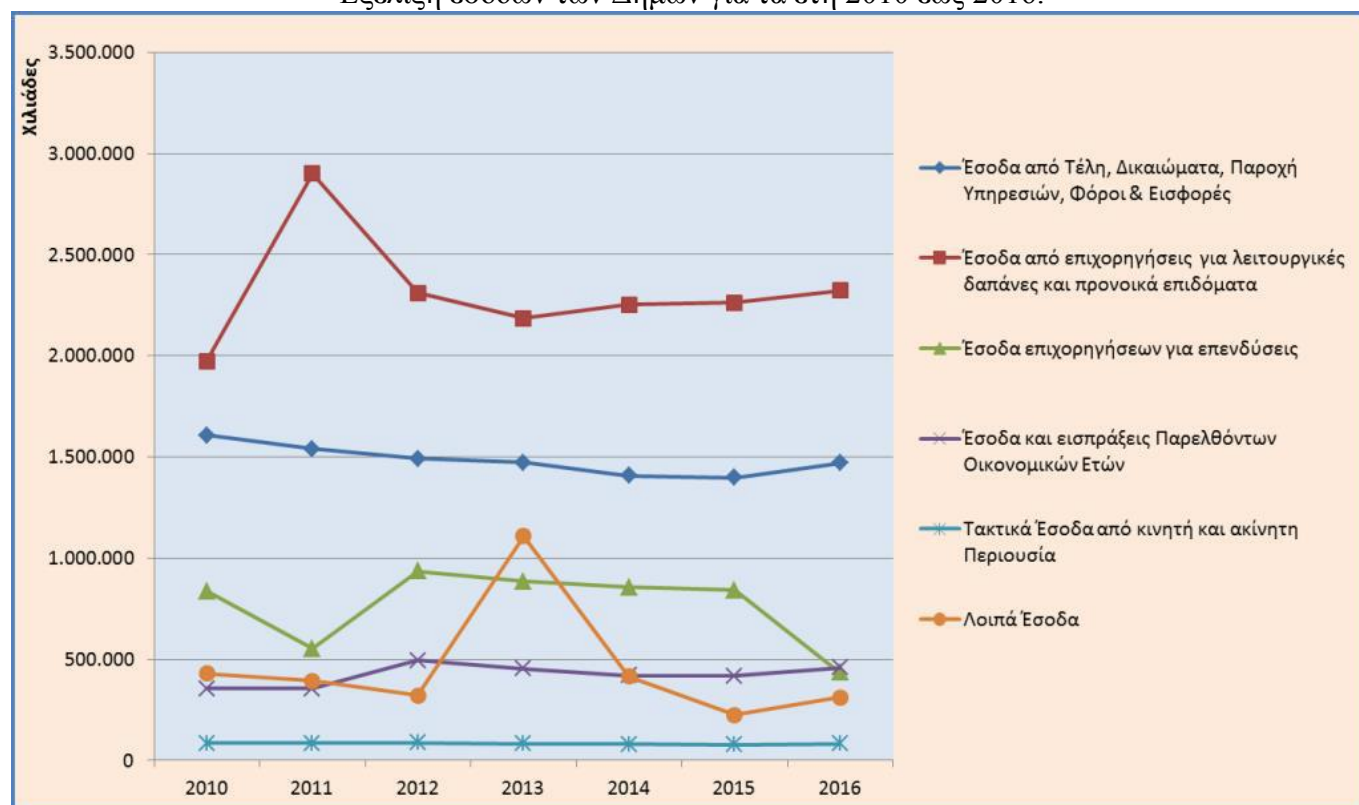
Ειδικότερα η κρατική επιχορήγηση για λειτουργικές δαπάνες και προνοιακά επιδόματα το έτος 2010 ανήλθε περίπου στα 2 εκατομμύρια ενώ το έτος 2011 άγγιξαν τα 2,8 εκατομμύρια ευρώ. Ακολουθήθηκε μια πτωτική τάση και το 2016 αποδόθηκαν περίπου 2,4 εκατομμύρια<sup>15</sup>.

Τα ίδια έσοδα το έτος 2010 ανέρχονταν περίπου στα 1,6 εκατομμύρια ευρώ, έως το έτος 2015 μειώθηκαν περίπου στα 1,4 εκατομμύρια και το έτος 2016 με μία μικρή άνοδο φτάνουν περίπου το 1,5 εκατομμύριο ευρώ.

Τα έσοδα επιχορηγήσεων για επενδύσεις που αποδόθηκαν στους Δήμους το έτος 2010 ήταν περίπου 800.000 ευρώ. Το έτος 2011 μετά βίας ξεπερνούν τις 500.000 ευρώ. Το έτος 2012 τείνουν στις 900.000 και σταδιακά μειώνονται έως το έτος 2015 καταλήγοντας το έτος 2016 να βρίσκονται σε μικρότερη κλίμακα από το έτος 2011.

Όσον αφορά στα λοιπά έσοδα με εξαίρεση το έτος 2013 που ξεπέρασαν το 1 εκατομμύριο όλες οι υπόλοιπες χρονιές ήταν σε πολύ χαμηλό επίπεδο. Το ίδιο συνέβη και με τις εισπράξεις παρελθόντων οικονομικών ετών.

Διάγραμμα 2.2  
Εξέλιξη εσόδων των Δήμων για τα έτη 2010 έως 2016.



Πηγή: Οι Ο.Τ.Α. σε αριθμούς, ειδική έκδοση της Ε.Ε.Τ.Α.Α. Αθήνα 2017

<sup>15</sup> Με το άρθρο 94 του Ν. 3852/2010 δόθηκαν στους Δήμους πρόσθετες αρμοδιότητες, μεταξύ των οποίων (παράγραφος 3B περίπτωση 17) και η καταβολή επιδομάτων σε άτομα δικαιούμενα παροχής κοινωνικής προστασίας όπως περιγράφονται στις διατάξεις του Ν.Δ. 57/1973 (ΦΕΚ 149 Α'). Με απόφαση του ΥΠ.ΕΣ.Α.&Η.Δ. το 2011 δόθηκε στους Δήμους επιχορήγηση από τους Κ.Α.Π. για την καταβολή προνοιακών επιδομάτων στους κατά νόμο δικαιούχους.

Τα έσοδα που αφορούν στην κινητή και ακίνητη περιουσία παρέμειναν χαμηλά (περίπου 100.000 ευρώ) αλλά σταθερά.

## ΜΕΡΟΣ Β

### Κεφάλαιο 3

#### Η ακίνητη δημοτική περιουσία

##### 3.1 Γενικά στοιχεία

Η ανάγκη αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας βρέθηκε στο προσκήνιο ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια καθώς με τον Καλλικράτη<sup>16</sup>, δόθηκαν στην Τοπική Αυτοδιοίκηση πάρα πολλές αρμοδιότητες χωρίς όμως να δοθούν και οι αντίστοιχες χρηματοδοτήσεις. Η οικονομική κρίση των τελευταίων ετών και οι περικοπές κονδυλίων του κράτους προς τις τοπικές κοινωνίες ώθησε πολλούς Δήμους να στραφούν στην εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας τους<sup>17</sup>.

Όμως η εκμετάλλευση της ακίνητης δημοτικής περιουσίας δε σημαίνει αποκλειστικά και μόνο τον προσπορισμό οικονομικού οφέλους. Οποσδήποτε στοχεύει σε αυτήν την κατεύθυνση, όμως ανάλογα με το όραμα του κάθε Ο.Τ.Α. δίνεται και το στίγμα της ακολουθούμενης στρατηγικής αξιοποίησης της περιουσίας του.

Στον Δήμο Αγίας Βαρβάρας το όραμα της διοίκησης εστιάζεται στην δημιουργία μιας πόλης με επίκεντρο τον άνθρωπο. Έτσι η πολιτική του επιδίδεται πρωτίστως στην ανάπτυξη χώρων πρασίνου, παιδείας, πολιτισμού και αθλητισμού και δευτερευόντως στον προσπορισμό οικονομικού οφέλους<sup>18</sup>.

Πριν ξεκινήσουμε την έρευνα θα ήταν συνετό να απαντηθούν τα παρακάτω ερωτήματα:

- Πώς ορίζεται η ακίνητη δημοτική περιουσία; Πώς διακρίνεται;
- Ποιες είναι οι γενικές υποχρεώσεις των Ο.Τ.Α. και πώς προστατεύεται η ακίνητη δημοτική περιουσία;
- Πώς κατηγοριοποιείται;
- Πού στοχεύει η αξιοποίησή της;

---

<sup>16</sup> Ν. 3852/2010

<sup>17</sup> Ράλλης Γκέκας, Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, <https://www.youtube.com/watch?v=jIkOLgU0yjA&t=593s>, πρόσβαση 10/02/2018.

<sup>18</sup> Επιχειρησιακό σχέδιο Δήμου Αγίας Βαρβάρας 2014-2019.



### 3.1.1 Ακίνητη δημόσια (δημοτική) περιουσία

Σύμφωνα με τον Π. Δαγτόγλου ως δημόσια περιουσία ή δημόσια πράγματα ορίζεται το σύνολο των ακίνητων ή ενσώματων ή ασώματων κινητών πραγμάτων, τα οποία έχουν ως προορισμό την άμεση εξυπηρέτηση του Δημόσιου συμφέροντος. Κατά τον Μ. Βελεγράκη, δημόσια πράγματα είναι αυτά τα οποία ανήκουν σε δημόσια νομικά πρόσωπα και έχουν αφιερωθεί είτε στην κοινή χρήση είτε στην εξυπηρέτηση μιας Δημόσιας υπηρεσίας με την προϋπόθεση να είναι προσαρμοσμένα από τη φύση τους ή ειδικά διαμορφωμένα στην εξυπηρέτηση της υπηρεσίας αυτής. Από τον ορισμό αυτό εμφανίζεται ότι η πρωταρχική χρήση των πραγμάτων της Δημόσιας περιουσίας αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση συγκεκριμένου Δημόσιου σκοπού, χωρίς όμως να αποκλείεται η περίπτωση να αποτελούν αντικείμενο προσπορισμού οικονομικού οφέλους και εσόδων των κατόχων τους. Εξάλλου στο άρθρο 966 ΑΚ δίνεται ακριβής ορισμός των εκτός συναλλαγής πραγμάτων «Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών». Κατά συνέπεια η τυχόν υστέρηση των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου από τη δυνατότητα χρήσης των πραγμάτων που απαρτίζουν την περιουσία τους θα διατάρασσε την ομαλή τους λειτουργία.

### 3.1.2 Διακρίσεις περιουσίας

Η περιουσία των Δήμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 178 του Ν. 3463/2006, διακρίνεται σε ακίνητη, κινητή και αξίες.

Στην ακίνητη περιουσία υπάγεται κάθε εδαφική έκταση, οικόπεδα, κτήρια ή τεχνικά έργα που κατασκευάστηκαν από τους Δήμους ή περιήλθαν στην περιουσία τους με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο, γήπεδα.

Στην κινητή περιουσία ανήκουν μηχανήματα, οχήματα, σκεύη και έπιπλα, λοιπός ηλεκτρονικός εξοπλισμός, ηλεκτρονικοί υπολογιστές και λοιπά.

Περαιτέρω η ακίνητη περιουσία των Δήμων κατατάσσεται σε δύο κατηγορίες:

- Στη **δημόσια περιουσία**, η οποία διακρίνεται
  - Στην **κοινόχρηστη**, η οποία βρίσκεται στην άμεση διάθεση όλων των πολιτών. Πράγματα κοινής χρήσης είναι κυρίως 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<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Α.Κ. 967

➤ Στην **ιδιόχρηστη**, η οποία προορίζεται για την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων σκοπών π.χ. ιδιόκτητο δημοτικό κατάστημα, δημοτική αγορά, δημοτική βιβλιοθήκη, δημοτικό θέατρο και λοιπά). Το κριτήριο διαχωρισμού από την κοινόχρηστη περιουσία είναι ότι η πρώτη βρίσκεται στην άμεση διάθεση όλων των πολιτών, ενώ η ιδιόχρηστη βρίσκεται στη διάθεση όσων θέλουν να κάνουν χρήση των υπηρεσιών που παρέχονται από αυτή<sup>20</sup>.

- Στην **ιδιωτική περιουσία**, η οποία αφορά σε όσα ακίνητα δεν είναι κοινόχρηστα ή δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση δημοτικών σκοπών, δηλαδή τα ιδιόκτητα ακίνητα όπως είναι διαμερίσματα (κατοικίες), κληροδοτημένα ακίνητα, ακίνητα στα οποία ασκείται δημοτική επιχειρηματική δραστηριότητα, αγροτεμάχια και λοιπά<sup>21</sup>.

Σύμφωνα με τη νομολογία, για τη διάκριση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας σε δημόσια και ιδιωτική, κριτήριο αποτελεί η δυνατότητα συναλλαγής. Τα πράγματα τα οποία ανήκουν στη δημόσια περιουσία είναι εκτός συναλλαγής<sup>22</sup> και δεν μπορούν να υποθηκευτούν ή να ενεχυριαστούν ή να κατασχεθούν από τους δανειστές. Αντιθέτως, η ιδιωτική περιουσία διέπεται από τους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου και είναι υπέγγυα στους δανειστές των Ο.Τ.Α. α' βαθμού<sup>23</sup>.

### 3.1.3 Γενικές υποχρεώσεις – προστασία ακίνητης περιουσίας

Σύμφωνα με το άρθρο 178 του νόμου 3463/2006 (ΦΕΚ/Α/114/08.06.2006) οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό. Οτιδήποτε ανήκει στην περιουσία τους (ακίνητα, κινητά πράγματα και αξίες) οφείλουν να τα καταγράφουν στα βιβλία τους. Η δε διάθεση των περιουσιακών τους στοιχείων επιτρέπεται, εφόσον τηρηθούν οι ειδικές διατάξεις του ίδιου νόμου και εφόσον ο σκοπός που επιδιώκεται με τη διάθεση αυτή εξυπηρετεί το Δημοτικό ή Κοινοτικό συμφέρον. Η ακίνητη περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων προστατεύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας περί προστασίας της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, όπως κάθε φορά αυτές ισχύουν.

Σύμφωνα με το άρθρο 183 του ίδιου νόμου οι Δήμοι οφείλουν να διατηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους<sup>24</sup>.

Σύμφωνα με το υπ' αρ. 12711/02.04.2012 έγγραφο της διεύθυνσης οικονομικών των Ο.Τ.Α., του Υπουργείου Εσωτερικών, η καταγραφή και η παρακολούθηση της διαχείρισης το συνόλου της ακίνητης

<sup>20</sup> Καραγιάνης Σ. Ο οικονομικός προγραμματισμός των Ο.Τ.Α. και ο νέος τύπος προϋπολογισμού, 2004

<sup>21</sup> Θεοδώρου Ι. Τα έσοδα των Δήμων και Κοινοτήτων, 2007

<sup>22</sup> Α.Κ. 966: Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.

<sup>23</sup> Α.Π. 17/2002

<sup>24</sup> Ειδικότερα στην παράγραφο 3 προβλέπεται η έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης με την οποία θα καθορίζεται ο τρόπος κατάρτισης του κτηματολογίου και οι σχετικές λεπτομέρειες

περιουσίας των Ο.Τ.Α. πραγματοποιείται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος, στο οποίο αποτυπώνονται τα στοιχεία των ακινήτων και οι μεταβολές που θα επέρχονται σε αυτά. Η καταγραφή γίνεται με ξεχωριστό τρόπο για τα ακίνητα των Ο.Τ.Α. τα οποία ήδη αξιοποιούνται και αποφέρουν οικονομικό όφελος και με ξεχωριστό τρόπο για τα ακίνητα που κατά τη γνώμη των ίδιων των Ο.Τ.Α. προσφέρονται για μελλοντική αξιοποίηση.

### **3.1.4 Κατηγοριοποίηση δημοτικής ακίνητης περιουσίας**

Η Δημοτική ακίνητη περιουσία κατηγοριοποιείται σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με τη χρήση της αλλά και προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η αποτελεσματικότητα στη διαχείρισή της.

Δημοτική χρήση: Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για τις λειτουργίες (στέγαση υπηρεσιών) των Ο.Τ.Α. π.χ. δημαρχεία, σχολεία, πνευματικά κέντρα και λοιπά.

Κοινωνική χρήση: Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται ακίνητα που εξυπηρετούν κοινωνικούς σκοπούς π.χ. πάρκα, γήπεδα και λοιπά.

Πλεονασματική ιδιοκτησία: Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν ακίνητα που δεν εντάσσονται στις δύο προηγούμενες κατηγορίες. Είναι ακίνητα που αποκτήθηκαν από Ο.Τ.Α. ως επένδυση ή παρέμειναν στο χαρτοφυλάκιο του μετά από την ολοκλήρωση παλαιών έργων<sup>25</sup>.

### **3.1.5 Στόχοι αξιοποίησης ακίνητης δημοτικής περιουσίας**

#### Οικονομικοί

Η οικονομική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας δεν αποτελεί ένα νέο δεδομένο στη διεθνή αυτοδιοικητική εμπειρία. Από τις αρχές του 1980, άρχισε να διαφαίνεται η αντίληψη ότι η περιουσία των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου βαθμού, μπορεί να αποτελέσει σημαντική πηγή εσόδων και ότι μία ορθολογική διαχείριση αυτής είναι δυνατό να αποφέρει αρκετά οικονομικά οφέλη στις τοπικές κοινωνίες. Σε αυτήν την κατεύθυνση προσανατολίστηκαν πολλοί Δήμοι, οι οποίοι άρχισαν να αξιοποιούν πιο αποτελεσματικά την περιουσία τους είτε εκμεταλλευόμενοι κοινόχρηστους χώρους και εδαφικές εκτάσεις είτε εκμισθώνοντας ή εκποιώντας ακίνητα ιδιοκτησίας τους.

Στις μέρες μας ολοένα και περισσότεροι Δήμοι προσανατολίζονται στην αποδοτικότερη αξιοποίηση των περιουσιακών τους στοιχείων έτσι ώστε να αυξήσουν τα ίδια έσοδά τους και να εξασφαλίσουν τη συνταγματικά κατοχυρωμένη οικονομική τους αυτοτέλεια. Στην εν λόγω περίπτωση, η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας υπόκειται στην εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία καθώς και στους κανόνες της αγοράς

---

<sup>25</sup> Υπουργείο Εσωτερικών Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας, «Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α.»

π.χ. εμπορικές μισθώσεις. Βεβαίως η «κοινωνική αξιοποίηση» βρίσκεται σε πλήρη διαφοροποίηση από την από την «οικονομική αξιοποίηση» της περιουσίας των Ο.Τ.Α., η οποία αφορά μόνο σε θέματα χρηματοοικονομικής υφής.

Η οικονομική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας στοχεύει στην εύρεση πρόσθετων πόρων, με τους οποίους θα χρηματοδοτηθεί η λειτουργία των Δήμων με σκοπό την αποτελεσματικότερη άσκηση των καθηκόντων τους. Κατά συνέπεια η αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας θα τεθεί στην εξυπηρέτηση άμεσων και έμμεσων σκοπών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

### Κοινωνικοί

Η αξιοποίηση της ακίνητης δημοτικής περιουσίας δεν περιλαμβάνει μόνο την οικονομική διάσταση, αντιθέτως πολλές φορές συνδέεται με το κοινωνικό πρόσωπο των φορέων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Σε αυτήν την περίπτωση η αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας δε συνεπάγεται άμεσο οικονομικό όφελος αλλά πραγματώνεται προκειμένου να ικανοποιήσει τις κοινωνικές ανάγκες των πολιτών. Η αξιοποίησή της δεν ανταποκρίνεται σε ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια, τουναντίον συνδέεται με την κοινωνική ευημερία και αλληλεγγύη. Επιπροσθέτως, δεν είναι απαραίτητο να αποφέρει έσοδα ή να καλύπτει τα κόστη που δημιουργεί, αφού η προστιθέμενη αξία που παρέχεται και η σύγκρισή της με το κοινωνικό κόστος, στη μείωση του οποίου βοηθάει, είναι σημαντικότερη.

Στο νομοθετικό μας «οπλοστάσιο» υπάρχουν χαρακτηριστικά παραδείγματα αξιοποίησης δημοτικών περιουσιακών στοιχείων για κοινωνικούς σκοπούς όπως η διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 187 του Ν. 3463/2006, στην οποία αναγράφεται η απευθείας εκποίηση οικοπέδων σε άστεγους και οικονομικά αδύνατους δημότες, η διάταξη του άρθρου 188 του ίδιου Νόμου, στην οποία αναγράφεται η δυνατότητα ανέγερσης κατοικιών και παραχώρησης της χρήσης τους χωρίς δημοπρασία σε άστεγους και οικονομικά αδύνατους δημότες καθώς και η διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 189 του Ν. 3463/2006, στην οποία αναφέρεται η παραχώρηση καλλιεργήσιμων γαιών σε γεωργούς δημότες κατοίκους για αυτοκαλλιέργεια ή χρήση. Οι εν λόγω διατάξεις παρουσιάζουν χαρακτήρα αποκατάστασης αφού ο στόχος τους είναι η στήριξη οικονομικά αδύνατων δημοτών και όχι απλώς και μόνο η οικονομική εκμετάλλευση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας.

### Λοιποί

Εκτός των παραπάνω στόχων, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' βαθμού χρησιμοποιούν την περιουσία τους προκειμένου να προωθήσουν περιβαλλοντικούς, καλλιτεχνικούς και λοιπούς σκοπούς, οι οποίοι σε κάθε περίπτωση εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον.

Στους σκοπούς αυτούς συγκαταλέγεται η προστασία και η ανάδειξη του τοπικού πολιτισμού καθώς και η

προβολή των πολιτιστικών αγαθών που παράγονται σε τοπικό επίπεδο. Σε αυτήν την κατεύθυνση επικολλάται η δημιουργία και διαχείριση πολιτιστικών και πνευματικών κέντρων, θεάτρων, κινηματοθεάτρων, μουσείων και λοιπά.

Στην αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας εμπεριέχεται και η περιβαλλοντική διάσταση, η οποία συνδέεται με την προστασία και την αναβάθμιση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Τέτοια παραδείγματα είναι η αξιοποίηση υδάτινων πόρων, δασών και εδαφών, η δημιουργία και διαχείριση χώρων πρασίνου, αναψυχής, πλατειών και λοιπών κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων, τα οποία σαφώς δεν υπακούουν σε οικονομικά κριτήρια, αντιθέτως υπαγορεύονται από την ανάγκη προστασίας και ανάδειξης του φυσικού περιβάλλοντος.

Τέλος η αποτελεσματική αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας έχει ως στόχο την αστική ανάπτυξη, η οποία είναι απόλυτα συνδεδεμένη με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων ενός Δήμου<sup>26</sup>. Η στρατηγική για την αστική ανάπτυξη περιλαμβάνει συνήθως τους παρακάτω στόχους:

Βιωσιμότητα: Δέσμευση για την εξασφάλιση υγιούς και αξιοπρεπούς ποιότητας ζωής στους κατοίκους, αναφορικά με την παροχή στεγαστικών προγραμμάτων, μέσων μαζικής μεταφοράς, υγειονομικής περίθαλψης, παιδείας και άλλων υπηρεσιών, με σεβασμό στο περιβάλλον και την τοπική πολιτιστικής κληρονομιά, παρέχοντας ταυτόχρονα δημόσια ασφάλεια.

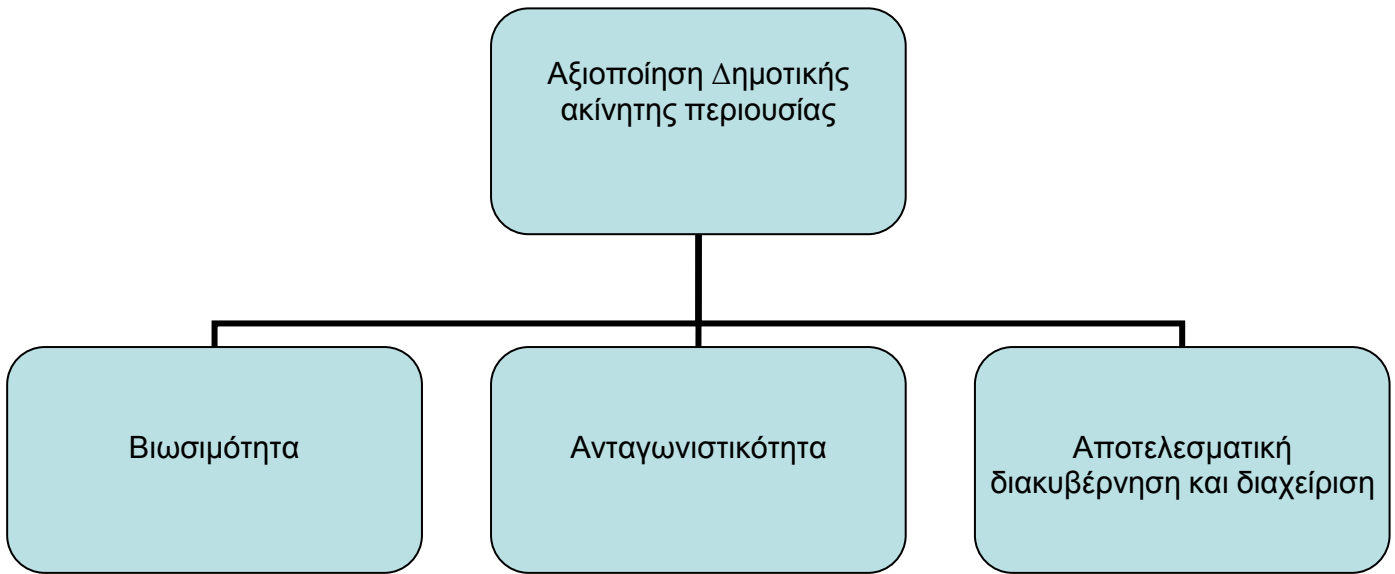
Ανταγωνιστικότητα: Υλοποίηση προγραμμάτων υποστήριξης για τις επιχειρήσεις, την αύξηση της απασχόλησης, των εισοδημάτων και των επενδύσεων.

Αποτελεσματική διακυβέρνηση και διαχείριση: Οι Ο.Τ.Α. θα πρέπει να χαρακτηρίζονται από ακεραιότητα, αξιοπιστία και διαφάνεια των πολιτικών τους πράξεων, να επιδιώκουν τη συναίνεση όλων των κοινωνικών ομάδων για την υλοποίηση των στόχων τους και να έχουν την ικανότητα να πραγματοποιούν τις πολιτικές τους δεσμεύσεις.

---

<sup>26</sup> Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. που συντάχθηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών και την ΚΕΔΚΕ.

Διάγραμμα 3.1  
Στόχοι στρατηγικής αξιοποίησης της Δημοτικής ακίνητης περιουσίας



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Για τη την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας απαιτείται η ύπαρξη ενός σχεδίου, το οποίο θα μπορεί να αποτελέσει ένα σημαντικό εργαλείο για την εκμετάλλευσή της. Στο σχέδιο αυτό θα πρέπει να περιλαμβάνονται οι στρατηγικοί στόχοι, το ύψος και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών των ακινήτων, προβλέψεις σχετικά με τη ζήτηση, τη διαμόρφωση στρατηγικών αξιοποίησης των ακινήτων, τον καθορισμό των τρόπων αξιοποίησης, οικονομικές προβλέψεις και εκτιμήσεις εισροών και εκροών, τη διαμόρφωση ενός μηχανισμού ελέγχου, καθώς και ένα επιχειρησιακό σχέδιο που θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες ενέργειες, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και τους πόρους που θα χρησιμοποιηθούν.

## 3.2. Στρατηγική διαχείρισης και αξιοποίησης δημοτικής ακίνητης περιουσίας

### 3.2.1 Ορισμός στρατηγικής

Η λέξη έχει τις ρίζες της στην αρχαία Ελλάδα. Η λέξη όριζε την τέχνη του σχεδιασμού και της διεξαγωγής ενός πολέμου. Προέρχεται από τη σύνθεση των λέξεων στρατός + άγω (= οδηγώ). Στις μέρες μας ο όρος έχει επεκταθεί και εφαρμόζεται με επιτυχία στο χώρο των επιχειρήσεων, ως η τέχνη της προετοιμασίας και της υλοποίησης ενός επιχειρηματικού σχεδίου, όπου καθορίζονται οι βασικοί μακροχρόνιοι στόχοι μιας επιχείρησης αλλά και ο τρόπος υλοποίησής τους.

Στρατηγική λοιπόν είναι μια συγκεκριμένη προσέγγιση με την οποία η διοίκηση μιας επιχείρησης προβαίνει σε ενέργειες, που υποστηρίζουν την επίτευξη ορισμένων σκοπών καθώς και την επίλυση οποιονδήποτε προβλημάτων που προκύπτουν από την προσπάθεια αυτή. Οι εν λόγω σκοποί έχουν τεθεί

στο πλαίσιο της αποστολής της επιχείρησης.

Για την επίτευξη αυτών των σκοπών, η επιχείρηση θα πρέπει να εξισορροπήσει τις δυνάμεις και τις αδυναμίες του εσωτερικού περιβάλλοντός της με τις ευκαιρίες και απειλές που εμφανίζονται στο εξωτερικό της περιβάλλον.

Είναι δυνατόν μια επιθυμητή στρατηγική να μην καταλήξει ως υλοποιήσιμη ή να καταλήξει σε μια σειρά αναδυόμενων στρατηγικών, οι οποίες και εμφανίζονται κατά τη διάρκεια της επιχειρηματικής πορείας, ανάλογα με τις εκάστοτε δυνάμεις, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές. Συχνά παρουσιάζονται στρατηγικές ως ανταπόκριση σε ορισμένες καταστάσεις οι οποίες δεν είχαν προβλεφθεί από τη διοίκηση της επιχείρησης.

Κατά συνέπεια η στρατηγική είναι κάτι περισσότερο από αυτό που η επιχείρηση επιθυμεί ή σχεδιάζει να πραγματοποιήσει. Σχετίζεται με αυτό που πραγματικά επιτυγχάνει η επιχείρηση, με το αποτέλεσμα δηλαδή της όλης διαδικασίας. Ως εκ τούτου πολλοί συγγραφείς ορίζουν τη στρατηγική ως ένα υπόδειγμα αποφάσεων αλλά και πράξεων. Το υπόδειγμα αυτό είναι το προϊόν των επιθυμητών (μελετημένων - σχεδιασμένων) στρατηγικών που τελικά πραγματοποιούνται μαζί με τις αναδυόμενες στρατηγικές κατά τη διάρκεια της υλοποίησης των σχεδιασμένων στρατηγικών<sup>27,28</sup>.

Σύμφωνα με τον Michael Porter «οποιαδήποτε επιχείρηση κερδίζει πολύ μεγαλύτερη απόδοση από ίδιες επιχειρήσεις του κλάδου, αυτό οφείλετε σε μια διαφοροποιημένη και καλύτερη στρατηγική που ακολουθεί».

### **3.2.2 Διαχείριση και αξιοποίηση**

Η διαχείριση καθώς και η αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας δεν είναι εύκολη υπόθεση. Προκειμένου για την ορθή και αποδοτική διαχείρισή της απαιτείται μέθοδος, τεχνογνωσία και ισχυρή πολιτική βούληση.

Για την διαχείριση λοιπόν και κατ' επέκταση για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας ακολουθείται συγκεκριμένη μέθοδος, η οποία αποτελείται από τα παρακάτω τέσσερα βήματα:

#### Απογραφή

Η απογραφή της ακίνητης περιουσίας είναι μία απαιτητή εργασία προκειμένου ο ιδιοκτήτης Δήμος να γνωρίζει με ακρίβεια τον αριθμό της αλλά και το νομικό καθεστώς της.

#### Εφαρμογή στρατηγικής

---

<sup>27</sup> Ν. Γεωργόπουλος, Στρατηγικό μάνατζμεντ, Γ' έκδοση, εκδ. Γ. Μπένου, Αθήνα 2013

<sup>28</sup> Newman, W., H., "Administrative Action: the techniques of organization and management" 1951.

Η εφαρμογή της στρατηγικής είναι ένα πολύ σημαντικό βήμα, καθώς αποτελεί το μέσο που θα επιτευχθεί ο σκοπός. Ένα στρατηγικό σχέδιο διαχείρισης οφείλει να περιλαμβάνει:

α. Τους στρατηγικούς στόχους, οι οποίοι τίθενται από την πολιτική ηγεσία του Δήμου και σχετίζονται με τους γενικότερους στόχους του οργανισμού.

β. Τον προσδιορισμό του ύψους καθώς και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών των ακινήτων που ανήκουν στην περιουσία του Δήμου.

γ. Τον προσδιορισμό της ζήτησης σε σχέση με την τοπική αγορά ακινήτων αλλά και τις γενικότερες προβλέψεις της αγοράς ακινήτων ώστε να προσδιοριστεί η αξία της.

δ. Τη διαμόρφωση ενός πρώτου πλαισίου στρατηγικής διαχείρισης των δημοτικών ακινήτων με βάση τα προηγούμενα στοιχεία.

ε. Τον καθορισμό των τρόπων διαχείρισης του πλαισίου στρατηγικής.

στ. Τις οικονομικές προβλέψεις καθώς και τις εκτιμήσεις εισροών – εκροών προκειμένου να δοθεί ώθηση στον καθορισμό των τρόπων διαχείρισης.

ζ. Τη δημιουργία ενός μηχανισμού ελέγχου ώστε η εφαρμογή του στρατηγικού σχεδιασμού να είναι όσο το δυνατό πιο αποτελεσματική.

Όλα τα παραπάνω βήματα καταλήγουν στη δημιουργία ενός επιχειρησιακού προγράμματος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, το οποίο περιλαμβάνει αναλυτικά τις απαραίτητες ενέργειες που χρειάζονται για να εξειδικευθεί και να ενεργοποιηθεί η πολιτική στρατηγική, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης καθώς και οι πόρους που θα χρησιμοποιηθούν.

#### Μεμονωμένη διαχείριση κάθε ακινήτου

Κάθε ακίνητο πρέπει να αντιμετωπίζεται μεμονωμένα καθώς θα πρέπει να αναδεικνύονται οι ιδιαίτερες ανάγκες διαχείρισής του.

#### Διαχείριση χαρτοφυλακίου

Η διαχείριση του συνόλου των ακινήτων είναι υπόθεση που αφορά στη γενικότερη πολιτική διαχείρισης, η οποία θα πρέπει ακολουθεί μια γενικότερη στρατηγική και η οποία θα συνάδει με τους στρατηγικούς



στόχους του οργανισμού αλλά και με τις γενικότερες απαιτήσεις από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας.<sup>29</sup>

### **3.3 Προβλήματα αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας**

Η αξιοποίηση της ακίνητης δημοτικής περιουσίας παρουσιάζει πολλά προβλήματα. Αυτά εκκινούν από την απογραφή της δημοτικής ακίνητης περιουσίας.

Οι περισσότεροι Δήμοι της χώρας αν και διαθέτουν μεγάλη ακίνητη περιουσία δεν τη γνωρίζουν. Ακόμα όμως και αν τη γνωρίζουν πάλι προστίθενται προβλήματα ως προς την απογραφή της, όπως για παράδειγμα αν οι κοινόχρηστοι χώροι εντάσσονται στην ακίνητη περιουσία και αν πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στην απογραφή. Επίσης σε πολλά ακίνητα των Δήμων δεν υπάρχει ξεκάθαρο νομικό καθεστώς. Σε ορισμένα ακίνητα οι Δήμοι διαθέτουν ή την επικαρπία ή την υψηλή κυριότητα ή είναι κληροδοτήματα με ειδικούς όρους στη διαχείρισή τους. Εύλογα λοιπόν τίθεται το ερώτημα «με ποιο τρόπο θα απογραφούν αυτά τα ακίνητα;». Επιπλέον τίθεται ερώτημα σχετικά με την αποτίμηση της αξίας των ακινήτων. Αυτή θα πραγματοποιηθεί δεδομένης της αντικειμενικής ή της εμπορικής αξίας;

Ένα ακόμα πρόβλημα που έρχεται να προστεθεί στα προηγούμενα αφορά στη διαχείριση των ακινήτων και συγκεκριμενοποιείται ως προς το φορέα που θα τα διαχειρίζεται<sup>30</sup>.

Όπως γίνεται κατανοητό από τα προαναφερόμενα η εφαρμογή της αξιοποίησης δημοτικής ακίνητης περιουσίας παρουσιάζει πολλά προβλήματα, που όμως δεν είναι ανυπέρβλητα είναι όμως χρονοβόρα ως προς τη λύση τους και απαιτείται ορθολογικός σχεδιασμός και μεθοδικότητα.

### **3.4 Μορφές διαχείρισης δημοτικής ακίνητης περιουσίας**

Προκειμένου για την διαχείριση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας η διεθνής εμπειρία προτείνει τέσσερις εναλλακτικές λύσεις.

#### α. Διαχείριση από τις διοικητικές υπηρεσίες των Δήμων.

Η συγκεκριμένη μορφή διαχείρισης έχει αμελητέο κόστος συναλλαγής. Όμως παρουσιάζει μειονεκτήματα που συνίστανται στην αδυναμία υπολογισμού του συνολικού κόστους, στη χρονοβόρα διαδικασία λήψης αποφάσεων, στην αδυναμία διαχωρισμού της ρυθμιστικής λειτουργίας ενός Δήμου από τη διαχειριστική του λειτουργία.

#### β. Διαχείριση από ένα δημόσιο όργανο, ελεγχόμενο από το Δήμο.

<sup>29</sup> Ρ. Γκέκας, Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, <https://www.youtube.com/watch?v=jIkOLgU0yJA&t=593s>, πρόσβαση 26/02/2018.

<sup>30</sup> Ρ. Γκέκας, Πανεπιστημιακές σημειώσεις, Αθήνα 2017-2018

Η μορφή αυτή διαχείρισης παρουσιάζει οφέλη που αφορούν στον πλήρη υπολογισμό του συνολικού κόστους και στην ταχύτητα της διαδικασίας λήψης αποφάσεων. Όμως τα μειονεκτήματά της εστιάζονται στην έλλειψη διαφάνειας, στα προβλήματα εποπτείας, καθώς και στην απουσία απευθείας ανάθεσης ευθυνών.

#### γ. Διαχείριση από ένα όργανο ιδιωτικού δικαίου που εποπτεύεται από το Δήμο

Πλεονεκτήματα της συγκεκριμένης μορφής διαχείρισης είναι η ευελιξία και οι ταχύτητα στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Το μειονέκτημά της είναι η πιθανότητα να υπάρξει αδιαφορία απέναντι στις αρχές των διοικητικών ρυθμίσεων και των κανόνων του ελεύθερου ανταγωνισμού.

#### δ. Διαχείριση από ένα ανεξάρτητο όργανο

Στην περίπτωση αυτή υπάρχει ξεκάθαρος διαχωρισμός ρόλων, όμως το κόστος των συναλλαγών είναι αυξημένο.<sup>31</sup>

### **3.5 Διατάξεις περί της διαχείρισης και αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας**

#### **3.5.1 Υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο**

Τόσο η αξιοποίηση όσο και η διαχείριση της δημοτικής περιουσίας διέπεται από διάσπαρτο πλέγμα νομοθετικών διατάξεων και κειμένων.

Οι κυριότερες διατάξεις, οι οποίες ρυθμίζουν τα περί αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας περιγράφονται στο Κεφάλαιο Ε' του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα και ειδικά στα άρθρα 178 έως 199, καθώς και στις διατάξεις των άρθρων 271 και 272 του Ν. 3852/2010<sup>32</sup> «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και αποκεντρωμένης διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης»

Επιπροσθέτως, ειδικότερες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται σε διάφορα νομοθετήματα όπως είναι:

- Β.Δ. 24.9/20.10.58 (ΦΕΚ 171/ τ. Α) «Περί κωδικοποίησης εις ενιαίον κείμενον Νόμου των ισχυουσών διατάξεων περί των προσόδων των δήμων και κοινοτήτων»
- Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ 77/21.5.1981/τ. Α) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων»
- Π.Δ. 36/1985 (ΦΕΚ 11/1985/ τ. Α) «Εκποίηση ή εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων σε γεωργικούς συνεταιρισμούς»

<sup>31</sup> Ρ. Γκέκας, Πανεπιστημιακές σημειώσεις, Αθήνα 2017-2018

<sup>32</sup> ΦΕΚ 87/07.06.2010 τεύχος Α

- Π.Δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30/1995/ τ. Α) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων»
- Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ 17/6.2.2001/ τ. Α) «Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων»

### 3.5.2 Ασφάλιση

Οι Δήμοι έχουν τη δυνατότητα να ασφαλίζουν της ακίνητη περιουσίας τους. Στις διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα<sup>33</sup> και συγκεκριμένα στο άρθρο 286 ορίζεται ότι «οι Δήμοι, οι Κοινότητες καθώς και τα νομικά τους πρόσωπα μπορούν να ασφαλίζουν τα περιουσιακά τους στοιχεία, καθώς και την αστική τους ευθύνη». Επίσης στο άρθρο 9 παρ. 13 του Ν. 2623/1998 (ΦΕΚ 139/25.06.1998/ τ. Α) ορίζεται ότι «οι Δήμοι και οι Κοινότητες και οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις, ..., δύνανται να ασφαλίζουν περιουσιακά τους στοιχεία και δραστηριότητες κινητά ή ακίνητα, καθώς και την αστική ευθύνη εκ των δραστηριοτήτων που συντελούν στην εκπλήρωση των σκοπών τους σε ασφαλιστικές επιχειρήσεις ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου.»<sup>34</sup>

### 3.5.3 Ενιαίο τέλος ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.)

Η ακίνητη περιουσία των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης υπόκειται στην καταβολή ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.). Η επιταγή αυτή εκκινεί από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010<sup>35</sup>

Η ακίνητη περιουσία των Δήμων, απαλλάσσεται από την καταβολή του εν λόγω τέλους, για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται<sup>36</sup> ενώ για αυτά που δεν ιδιοχρησιμοποιούν, καταβάλουν το τέλος με μειωμένο συντελεστή της τάξης του ένα τοις χιλίοις (0,1%)<sup>37</sup>.

Τέλος οι Δήμοι υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης στοιχείων των ακινήτων τους στο έντυπο Ε9 της εφορίας. Η δήλωση υποβάλλεται μία φορά στο έτος που προκύπτει η υποχρέωση, με ημερομηνία πρώτης εφαρμογής την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2005<sup>38,39</sup>.

<sup>33</sup> Ν. 3463/2006

<sup>34</sup> <http://dimosnet.gr/>, πρόσβαση 27/02/2018

<sup>35</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 3634/2008 (ΦΕΚ 9/29.01.2008) από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους, αρχής γενομένης από το έτος 2008, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή την έδρα του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα. Το παρόν άρθρο καταργήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 56 του Ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58/23.4.2010/ τ. Α) ενώ με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι «οι καταργούμενες διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010 σε υποθέσεις Ενιαίου Τέλους Ακινήτων, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους. Για τις υποθέσεις αυτές διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις 4 και 5 του άρθρου 12 του Ν. 3634/2008, όπως ισχύει»

<sup>36</sup> άρθρο 8 του Ν. 3634/2008

<sup>37</sup> άρθρο 11, παράγραφος γ, Ν. 3634/2008, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 3842/2010

<sup>38</sup> άρθρο 23 παράγραφος 1 του Ν. 3427/2005

<sup>39</sup> <http://dimosnet.gr/>, πρόσβαση 20/02/2018

## Κεφάλαιο 4

### Αναπτυξιακή χρηματοδότηση

Προκειμένου για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας απαιτείται η εξεύρεση κεφαλαίων με τα οποία θα εξυπηρετηθούν οι προϋπολογισμοί των έργων. Ανάλογα με τις δυνατότητες ένταξης και υλοποίησης των έργων η χρηματοδότησή τους εξαρτάται από:

- Τους Κ.Α.Π. που θα αποδεσμευτούν από την κεντρική διοίκηση προς τους Ο.Τ.Α. και το χρονοδιάγραμμα αποδέσμευσης των πόρων αυτών.
- Την πορεία των ίδιων εσόδων.
- Τον καθορισμό του πλαισίου δυνατότητας πρόσβασης των Ο.Τ.Α. σε πηγές χρηματοδότησης και συγκεκριμένα στην εξειδίκευση των τομεακών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων (Ε.Π.) του Ε.Σ.Π.Α. (Πολιτική Συνοχής 2014-2020) και του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος (Π.Ε.Π.) Αττικής καθώς και των λοιπών προβλέψεων χρηματοδότησης προς την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Ως προς το Π.Ε.Π. Αττικής 2014-2020 ιδιαίτερης σημασίας κρίνονται οι επενδυτικές προτεραιότητες Ε.Τ.Π.Α. και Ε.Κ.Τ. που θα ενεργοποιηθούν στο πλαίσιο εφαρμογής της Ολοκληρωμένης Χωρικής Επένδυσης (Ο.Χ.Ε.) εργαλείο μέσω του οποίου εξειδικεύεται και εφαρμόζεται η Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Δυτικής Αθήνας.
- Την πρόσβαση σε άλλους εθνικούς πόρους όπως το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, αλλά και σε ανταγωνιστικά προγράμματα της Ε.Ε.
- Λοιποί τρόποι χρηματοδότησης (Σ.Δ.Ι.Τ. χρηματοδοτική μίσθωση)

Με εξαίρεση τους Κ.Α.Π. και τα ίδια έσοδα για τα οποία έχει γίνει αναφορά σε προηγούμενο κεφάλαιο, παρακάτω θα παρουσιαστούν οι προαναφερόμενες πηγές χρηματοδότησης.

#### 4.1 Πολιτική Συνοχής - Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020<sup>40,41</sup>

Πολιτική Συνοχής είναι η οικονομική και κοινωνική συνοχή που αποσκοπεί στη μείωση του χάσματος μεταξύ των διαφόρων περιοχών και στη μείωση της καθυστέρησης των πλέον μειονεκτικών περιοχών (Συνθήκη Ε.Ε., Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη 1986). Με τη Συνθήκη της Λισαβόνας προστέθηκε μια ακόμα πτυχή στη συνοχή, αυτή της εδαφικής συνοχής, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στις αγροτικές περιοχές, τις ζώνες που συντελείται βιομηχανική μετάβαση και τις περιοχές που πλήττονται από σοβαρά και μόνιμα

<sup>40</sup> <https://www.espa.gr/el/Pages/staticESPA2014-2020.aspx>, πρόσβαση 07/03/2018

<sup>41</sup> [https://europa.eu/european-union/topics/regional-policy\\_el](https://europa.eu/european-union/topics/regional-policy_el), πρόσβαση 07/03/2018

φυσικά ή δημογραφικά προβλήματα. Με αυτό το σκεπτικό, η Πολιτική Συνοχής πέραν της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής προωθεί και μια ισορροπημένη και βιώσιμη χωρική ανάπτυξη που συνιστά μια έννοια ευρύτερη από αυτήν της περιφερειακής πολιτικής.

Για την προγραμματική περίοδο 2014-2020 ο Κανονισμός 1303/2013 της Ε.Ε. καθορίζει 11 Θεματικούς Στόχους.

Μέσω της Πολιτικής Συνοχής υλοποιούνται έργα ανά την Ευρώπη τα οποία χρηματοδοτούνται από:

- Το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (Ε.Τ.Π.Α.), το οποίο είναι συνδεδεμένο με την περιφερειακή πολιτική της Ε.Ε. και λειτουργεί σε περιφερειακό επίπεδο.
- Το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (Ε.Κ.Τ.) και
- Το Ταμείο Συνοχής (Τ.Σ.) που καλύπτει τα κράτη – μέλη της Ε.Ε., τα οποία έχουν Α.Ε.Π. χαμηλότερο από το 90% του μέσου όρου των 27 κρατών της Ε.Ε. (η Κροατία δεν έχει ληφθεί υπόψη).

Οι εθνικές και περιφερειακές αρχές διευκρινίζουν στα Επιχειρησιακά τους Προγράμματα τον τρόπο που θα καταναείμουν τα διαθέσιμα κονδύλια στους Θεματικούς Στόχους. Οι εθνικές στρατηγικές καθορίζονται με τα Σύμφωνα Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.). Για την Ελλάδα αυτό αποτελεί το Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης.

Το Ε.Σ.Π.Α. λοιπόν αποτελεί το βασικό στρατηγικό σχέδιο για την ανάπτυξη της χώρας με τη συνδρομή σημαντικών πόρων που προέρχονται από τα Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία (Ε.Δ.Ε.Τ.) της Ε.Ε. Μέσω της υλοποίησης του Ε.Σ.Π.Α. επιδιώκεται η αντιμετώπιση των διαρθρωτικών αδυναμιών της χώρας που συντέλεσαν στην εμφάνιση της οικονομικής κρίσης αλλά και αυτών που η κρίση δημιούργησε.

Οι χρηματοδοτικές προτεραιότητες του Ε.Σ.Π.Α. 2014-2020 είναι

- Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων, μετάβαση στην ποιοτική επιχειρηματικότητα με αιχμή την καινοτομία και αύξηση της εγχώριας προστιθέμενης αξίας.
- Ανάπτυξη και αξιοποίηση ικανοτήτων ανθρώπινου δυναμικού – ενεργός κοινωνική ενσωμάτωση
- Προστασία του περιβάλλοντος – μετάβαση σε μία οικονομία φιλική στο περιβάλλον.
- Ανάπτυξη – εκσυγχρονισμός – ολοκλήρωση υποδομών για την οικονομική και κοινωνική

ανάπτυξη

- Βελτίωση της θεσμικής επάρκειας και της αποτελεσματικότητας της δημόσιας διοίκησης και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

## 4.2 Τομεακά Επιχειρησιακά Προγράμματα<sup>42</sup>

Το Ε.Σ.Π.Α. 2014-2020 αποτελείται από επτά (7) Τομεακά Προγράμματα.

Τα Τομεακά Προγράμματα αφορούν σε τομείς που έχουν ως γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής ολόκληρη τη χώρα και είναι τα ακόλουθα:

- Ανταγωνιστικότητα, επιχειρηματικότητα και καινοτομία (Ε.Π.Αν.Ε.Κ.)

Το πρόγραμμα χρηματοδοτεί δράσεις προκειμένου να εξασφαλίζεται η συντονισμένη με τις επενδύσεις, αντιμετώπιση αναγκών κατάρτισης ανθρώπινων πόρων και διοικητικής μεταρρύθμισης. Ενισχύεται κυρίως από το Ε.Τ.Π.Α. και το Ε.Κ.Τ. Στρατηγικό στόχο έχει την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων και τη μετάβαση στην ποιοτική επιχειρηματικότητα, με αιχμή την καινοτομία και την αύξηση της εγχώριας προστιθέμενης αξίας.

- Υποδομές μεταφορών, περιβάλλον και αειφόρος ανάπτυξη (Υ.ΜΕ.ΠΕΡ.Α.Α.)

Το πρόγραμμα, μέσω των ταμείων Ε.Τ.Π.Α και Ε.Κ.Τ., χρηματοδοτεί κυρίως τις βασικές υποδομές των μεταφορών και του περιβάλλοντος. Οι στόχοι του Επιχειρησιακού Προγράμματος ως προς τον τομέα των μεταφορών συνίστανται στην προώθηση: α) της ολοκλήρωσης των βασικών υποδομών (οδικών, σιδηροδρομικών, λιμένων, αερολιμένων), β) των συνδυασμένων μεταφορών, γ) τον εκσυγχρονισμό του συστήματος μεταφορών, δ) τη βελτίωση της οδικής ασφάλειας, ε) την ανάπτυξη βιώσιμων και οικολογικών αστικών μεταφορών (αστικών μέσων σταθερής τροχιάς), προκειμένου για την ενίσχυση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας. Ως προς τον τομέα του περιβάλλοντος οι στόχοι αφορούν στην προστασία και αξιοποίησή του, ως μέσου για την υποστήριξη της μετάβασης της χώρας σε μία οικονομία φιλική προς αυτό.

- Ανάπτυξη ανθρώπινου δυναμικού – εκπαίδευση και δια βίου μάθηση.

Στο πρόγραμμα περιλαμβάνονται δράσεις, που σε συνεργασία με τα υπόλοιπα Επιχειρησιακά Προγράμματα, θα συμβάλουν στην οικονομική ανάκαμψη. Χρηματοδοτείται από το Ε.Κ.Τ. και περιλαμβάνει ολοκληρωμένες πολιτικές για τη στήριξη της δημιουργίας βιώσιμων θέσεων απασχόλησης, την προώθηση της ενεργητικής ένταξης στην αγορά εργασίας

<sup>42</sup> Βλ. υποσημειώσεις 38 και 39.

συμπεριλαμβανομένης της ένταξης ευάλωτων κοινωνικά ομάδων, τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας του ελληνικού εκπαιδευτικού συστήματος. Απώτερος στόχος του προγράμματος είναι ο περιορισμός και η δυνατόν εξάλειψη των κοινωνικών συνεπειών της κρίσης καθώς και η ελαχιστοποίηση του κόστους που προκαλείται από την υψηλή ανεργία.

- Μεταρρύθμιση δημόσιου τομέα

Το πρόγραμμα στοχεύει στην εισαγωγή μεταρρυθμίσεων μέσω και νέων τεχνολογιών και πληροφορικής στο δημόσιο τομέα. Χρηματοδοτείται από το Ε.Τ.Π.Α. και το Ε.Κ.Τ. και επιδιώκει να συμβάλλει στην προσπάθεια να καταστεί η ελληνική δημόσια διοίκηση ευέλικτη, εξωστρεφής, συντονισμένη, αποκαθιστώντας την εμπιστοσύνη του κράτους με τους πολίτες και τις επιχειρήσεις.

- Τεχνική βοήθεια

Το πρόγραμμα χρηματοδοτείται από το Ε.Τ.Π.Α. το Ε.Κ.Τ. και το Τ.Σ., στοχεύει δε στην υποστήριξη της λειτουργίας και της εφαρμογής όλων των Επιχειρησιακό Προγραμμάτων που χρηματοδοτούνται από τα Διαρθρωτικά Ταμεία.

- Αγροτική ανάπτυξη (Π.Α.Α.)

Το πρόγραμμα χρηματοδοτείται από το Ε.Γ.Τ.Α.Α. και στοχεύει στην επίτευξη της ολοκληρωμένης ανάπτυξης και της βιώσιμης ανταγωνιστικότητας του αγροτικού χώρου.

- Πρόγραμμα αλιείας και θάλασσας

Το πρόγραμμα χρηματοδοτείται από το Ε.Τ.Θ.Α., με κύρους στόχους τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των κλάδων της υδατοκαλλιέργειας και της μεταποίησης, τη βιωσιμότητα της θαλάσσιας αλιείας και τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών που εξαρτώνται παραδοσιακά από την αλιεία.

### 4.3 Π.Ε.Π Αττικής<sup>43</sup>

Από τα είκοσι (20) προγράμματα του Ε.Σ.Π.Α 2014-2020 τα δέκα τρία (13) αποτελούν Περιφερειακά Προγράμματα. Κάθε μία από τις ελληνικές Περιφέρειες αποτελεί αντικείμενο ενός περιφερειακού προγράμματος που περιλαμβάνει έργα και δράσεις περιφερειακής κλίμακας, αξιοποιεί τα τοπικά πλεονεκτήματα και χρηματοδοτείται από το Ε.Τ.Π.Α. και το Ε.Κ.Τ..

Το Π.Ε.Π. που αφορά στην Αττική είναι ένα πολυταμειακό πρόγραμμα που διαρθρώνεται σε τέσσερις βασικούς πυλώνες:

---

<sup>43</sup> <http://www.pepattikis.gr/>, πρόσβαση 07/03/2018

- Την περιφερειακή στρατηγική έξυπνης εξειδίκευσης (RIS3<sup>44</sup>)
- Την κοινωνική συνοχή μέσω της περιφερειακής στρατηγικής για την κοινωνική ένταξη (ΠΕ.Σ.Κ.Ε.)
- Τις Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις (Ο.Χ.Ε.)

Σε ό,τι αφορά στους πόρους του Ε.Τ.Π.Α., λόγω του ότι η Αττική συγκαταλέγεται στις ανεπτυγμένες Περιφέρειες της Ε.Ε., ένα σημαντικό μέρος τους – μέσω της Περιφερειακής Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης (RIS3) – επικεντρώνεται σε δράσεις ενίσχυσης της έρευνας και της καινοτομίας, της χρήσης Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών (Τ.Π.Ε.) καθώς και της επιχειρηματικότητας με στόχο την σταδιακή αναδιάρθρωση και ανάκαμψη της περιφερειακής οικονομίας.

Σε ό,τι αφορά στον τομέα του περιβάλλοντος και των υποδομών, το Ε.Π. επικεντρώνεται στην υλοποίηση και ολοκλήρωση βασικών και μεγάλης κλίμακας έργων τα οποία σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος, σε παρεμβάσεις που άπτονται του τομέα της ενεργειακής αναβάθμισης, των μεταφορών καθώς και στην υλοποίηση έργων στους τομείς της εκπαίδευσης και της κοινωνικής πρόνοιας.

Η εκπόνηση της ΠΕ.Σ.Κ.Ε. και η αξιοποίηση των πόρων του Ε.Κ.Τ. προσδίδουν στο Πρόγραμμα έντονα κοινωνικό χαρακτήρα, που δίνει έμφαση σε δράσεις οι οποίες αποσκοπούν στην αντιμετώπιση της ανθρωπιστικής κρίσης, στην ενίσχυση της απασχόλησης και στην καταπολέμηση των διαφόρων μορφών της κοινωνικής περιθωριοποίησης.

Τέλος, μέσω των Ο.Χ.Ε. παρέχεται η δυνατότητα χρηματοδότησης παρεμβάσεων βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, μεγάλης εμβέλειας και ολοκληρωμένου χαρακτήρα, που έχουν απώτερο στόχο στην κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική αναζωογόνηση καθώς και στην ανάπτυξη αστικών περιοχών με εντοπισμένα προβλήματα και αναπτυξιακές δυνατότητες.

#### **4.4 Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις (Ο.Χ.Ε.)<sup>45</sup>**

Ένα άλλο χαρακτηριστικό του αναπτυξιακού σχεδιασμού της περιόδου 2014-2020 αποτελούν οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις, οι οποίες χρηματοδοτούνται από το Π.Ε.Π. Αττικής 2014–2020. Πρόκειται για εργαλεία ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης, που ενισχύουν την εφαρμογή αναπτυξιακών στρατηγικών σε περιοχές που παρουσιάζουν συγκεκριμένα προβλήματα ή διακρίνονται από σημαντικές αναπτυξιακές δεξιότητες. Στο πλαίσιο των Ο.Χ.Ε. είναι δυνατή η υλοποίηση συνδυασμένων επενδύσεων, οι οποίες χρηματοδοτούνται από περισσότερα του ενός Ταμεία, με στόχο

<sup>44</sup> Research and Innovation Strategies for Smart Specialisation

<sup>45</sup> Βλ. υποσημείωση 41



την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των προβλημάτων ή την πλήρη αξιοποίηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων μιας περιοχής.

#### **4.5 Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων<sup>46</sup>**

Το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (Π.Δ.Ε.) αποτελεί το σημαντικότερο μέσο άσκησης αναπτυξιακής πολιτικής της χώρας και καλείται να συμβάλλει στην περαιτέρω σύγκλιση των περιφερειών, την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης, την ενίσχυση της απασχόλησης, την ενίσχυση της οικονομικής και κοινωνικής δικαιοσύνης και τη στήριξη της ανταγωνιστικότητας.

Στο Π.Δ.Ε. εντάσσονται ενέργειες και δράσεις, ύστερα από πρόταση των αρμόδιων φορέων και χρηματοδοτούνται σε βάρος του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων. Οι επενδύσεις που εντάσσονται στο Πρόγραμμα καλύπτονται από τον Προϋπολογισμό Δημοσίων Επενδύσεων.

Οι επενδύσεις που εντάσσονται στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων(ΠΔΕ) και οι δαπάνες τους καλύπτονται από τον Προϋπολογισμό Δημοσίων Επενδύσεων αφορούν τα παρακάτω :

- Κατασκευές, ανακατασκευές και επεκτάσεις εγκαταστάσεων ή έργων.
- Προμήθεια μονίμων εξοπλιστικών μέσων και μηχανολογικού εξοπλισμού.
- Έρευνες και μελέτες που αναφέρονται αποκλειστικά στις παραπάνω περιπτώσεις καθώς και μελέτες, έρευνες εμπειρογνωμοσύνης, που αφορούν στο καλύτερο προγραμματισμό έργων και μελετών που χρηματοδοτούνται από το Π.Δ.Ε..
- Όλες ανεξαιρέτως οι δαπάνες των εγκεκριμένων προγραμμάτων του (Ε.Σ.Π.Α.), των Προγραμμάτων Εδαφικής Συνεργασίας (Ν.3614/2007) που χρηματοδοτούνται από τα Διαρθρωτικά Ταμεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης καθώς και των λοιπών Κοινοτικών Προγραμμάτων.
- Δανειοδοτούμενα έργα από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (Ε.Τ.Επ.).
- Επιχορηγήσεις και επιδοτήσεις σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 18 του Ν.2515/97,).
- Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου των ανώνυμων εταιρειών του Δημόσιου Τομέα.
- Λοιπές Επενδυτικές δραστηριότητες που εξειδικεύονται με Προεδρικά Διατάγματα ή Υπουργικές Αποφάσεις.

---

<sup>46</sup> <http://www.ggea.gr/ap/pde.htm>, πρόσβαση 07/03/2018

## 4.6 Ανταγωνιστικά ευρωπαϊκά προγράμματα

### 4.6.1 Δημιουργική Ευρώπη 2014-2020<sup>47</sup>

Το Πρόγραμμα περιλαμβάνει τρεις κατηγορίες δράσεων:

- Το υποπρόγραμμα Πολιτισμός, για το οποίο αρμόδιο είναι το τμήμα Ευρωπαϊκής Ένωσης της Διεύθυνσης Διεθνών Σχέσεων και Ευρωπαϊκής Ένωσης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού
- Το υποπρόγραμμα Media, για το οποίο αρμόδιο είναι το Ελληνικό Κέντρο Κινηματογράφου
- Τη διατομεακή συνιστώσα, η οποία εκκινώντας το έτος 2016, λειτουργεί ως μηχανισμός εγγυοδοσίας, ο οποίος διευκολύνει την πρόσβαση στη χρηματοδότηση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων του πολιτιστικού και δημιουργικού τομέα και των μη κερδοσκοπικών οργανισμών. Ο μηχανισμός εγγυοδοσίας, ο οποίος συμπεριλαμβάνεται στο γενικό πλαίσιο των δράσεων του προγράμματος ανατίθεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή στο Ευρωπαϊκό Ταμείο Επενδύσεων.

### 4.6.2 Ευρώπη για τους Πολίτες<sup>48</sup>

Στο πλαίσιο του γενικού στόχου της στενότερης επαφής της Ένωσης με τους πολίτες, οι γενικοί στόχοι του προγράμματος είναι:

- Να βοηθήσει τους πολίτες να κατανοήσουν την Ένωση, την ιστορία και την πολυμορφία της
- Να προωθήσει την ευρωπαϊκή ιθαγένεια και να βελτιώσει τις συνθήκες για τη συμμετοχή των πολιτών στις δημοκρατικές διαδικασίες και στα κοινά, σε επίπεδο Ένωσης.
- Να ενίσχυση την ευαισθητοποίηση σχετικά με τη μνήμη, την κοινή ιστορία και τις αξίες καθώς και τον σκοπό της Ένωσης, δηλαδή την προαγωγή της ειρήνης, των αξιών της και της ευημερίας των λαών της μέσα από την τόνωση του διαλόγου, του προβληματισμού και της ανάπτυξης δικτύων
- Να ενθαρρύνει την συμμετοχή των πολιτών στις δημοκρατικές διαδικασίες και στα κοινά.

### 4.6.3 ERASMUS+<sup>49</sup>

Το Erasmus+ είναι το πρόγραμμα της ΕΕ για τη στήριξη της εκπαίδευσης, της κατάρτισης, της νεολαίας και του αθλητισμού στην Ευρώπη. Με προϋπολογισμό 14,7 δισ. ευρώ, θα δώσει τη δυνατότητα σε πάνω

<sup>47</sup> <https://www.culture.gr/el/service/SitePages/view.aspx?iID=2585>, πρόσβαση 07/03/2018

<sup>48</sup> <http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/>, πρόσβαση 07/03/2018

<sup>49</sup> [http://ec.europa.eu/programmes/erasmus-plus/about\\_el](http://ec.europa.eu/programmes/erasmus-plus/about_el), πρόσβαση 07/03/2018

από 4 εκατομμύρια Ευρωπαίους να σπουδάσουν, να επιμορφωθούν, να αποκτήσουν εμπειρία και να προσφέρουν εθελοντική εργασία στο εξωτερικό.

Το Erasmus+, το οποίο θα διαρκέσει έως το 2020, δεν προσφέρει δυνατότητες μόνο σε φοιτητές, αλλά σε ένα ευρύ φάσμα ιδιωτών και οργανισμών ως αποτέλεσμα της ενσωμάτωσης επτά προηγούμενων προγραμμάτων.

Στόχος του Erasmus+ είναι να συμβάλει στη στρατηγική «Ευρώπη 2020 για την ανάπτυξη, την απασχόληση, την κοινωνική ισότητα και την ένταξη, καθώς και στους στόχους της Εκπαίδευσης και Κατάρτισης του στρατηγικού πλαισίου της Ε.Ε. για την εκπαίδευση και την κατάρτιση.

Το Erasmus+ έχει επίσης ως στόχο να προωθήσει τη βιώσιμη ανάπτυξη των εταιρών του στον τομέα της ανώτατης εκπαίδευσης και να συμβάλει στην επίτευξη των στόχων της Στρατηγικής της Ε.Ε. για τη νεολαία

Το πρόγραμμα εστιάζει ιδίως:

- Μείωση της ανεργίας, κυρίως των νέων
- Προώθηση της εκπαίδευσης ενηλίκων, κυρίως σε νέες δεξιότητες και σε δεξιότητες που απαιτούνται από την αγορά εργασίας
- Ενθάρρυνση των νέων να συμμετέχουν στην ευρωπαϊκή δημοκρατία
- Στήριξη της καινοτομίας, της συνεργασίας και των μεταρρυθμίσεων
- Μείωση της πρόωρης εγκατάλειψης του σχολείου
- Προώθηση της συνεργασίας και της κινητικότητας με τις χώρες μέλη της Ε.Ε.

#### **4.6.4 EaSI<sup>50</sup>**

Το πρόγραμμα για την Απασχόληση και την Κοινωνική Καινοτομία είναι ένας χρηματοδοτικός μηχανισμός σε επίπεδο Ε.Ε. που αποσκοπεί στην προαγωγή ποιοτικής και βιώσιμης απασχόλησης υψηλού επιπέδου, στη διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης κοινωνικής προστασίας, στην καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού και της φτώχειας και στη βελτίωση των συνθηκών εργασίας.

Η διαχείριση του προγράμματος γίνεται απευθείας από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

---

<sup>50</sup> <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1081&langId=en>, πρόσβαση 07/03/2018

Στόχοι του προγράμματος είναι:

- Ενίσχυση της οικειοποίησης των στόχων της ΕΕ και συντονισμός της δράσης σε ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο στους τομείς της απασχόλησης, των κοινωνικών υποθέσεων και της κοινωνικής ένταξης.
- Στήριξη της ανάπτυξης κατάλληλων συστημάτων κοινωνικής προστασίας και πολιτικών για την αγορά εργασίας.
- Εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας της ΕΕ και διασφάλιση της αποτελεσματικής εφαρμογής της.
- Προώθηση της γεωγραφικής κινητικότητας και ενίσχυση των ευκαιριών απασχόλησης με την ανάπτυξη μιας ανοιχτής αγοράς εργασίας.
- Ενίσχυση της διαθεσιμότητας και της προσβασιμότητας μικροχρηματοδοτήσεων για ευάλωτες ομάδες και πολύ μικρές επιχειρήσεις, και βελτίωση της πρόσβασης των κοινωνικών επιχειρήσεων σε χρηματοδότηση.

Για την επίτευξη αυτών των στόχων, το πρόγραμμα δίνει ιδιαίτερη προσοχή σε ευάλωτες ομάδες, όπως οι νέοι, προάγει την ισότητα μεταξύ γυναικών και ανδρών, καταπολεμά τις διακρίσεις, προωθεί ποιοτική και βιώσιμη απασχόληση υψηλού επιπέδου, εγγυάται επαρκή και κατάλληλη κοινωνική προστασία, καταπολεμά τη μακροχρόνια ανεργία και αγωνίζεται κατά της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού.

#### **4.6.5 LIFE 2014-2020<sup>51</sup>**

Το πρόγραμμα LIFE είναι το χρηματοδοτικό μέσο της Ε.Ε. για το περιβάλλον και την κλιματική δράση. Ο στόχος του LIFE είναι να συμβάλει στην υλοποίηση, την ενημέρωση και την ανάπτυξη της περιβαλλοντικής και κλιματικής πολιτικής και της νομοθεσίας της ΕΕ με τη συγχρηματοδότηση σχεδίων με ευρωπαϊκή προστιθέμενη αξία.

Το LIFE ξεκίνησε το 1992 και μέχρι σήμερα έχουν ολοκληρωθεί τέσσερις φάσεις του προγράμματος (LIFE I: 1992-1995, LIFE II: 1996-1999, LIFE III: 2000-2006 και LIFE +: 2007-2013). Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, το LIFE συγχρηματοδότησε περίπου 3954 έργα σε ολόκληρη την Ε.Ε. συνεισφέροντας στην προστασία του περιβάλλοντος.

Η διαχείριση του προγράμματος ανήκει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Η Επιτροπή ανέθεσε στην εκτελεστική υπηρεσία για τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις (E.A.SME<sup>52</sup>) την εφαρμογή πολλών

<sup>51</sup> <http://ec.europa.eu/environment/life/about/index.htm#life2014>, πρόσβαση 08/03/2018

στοιχείων του προγράμματος. Οι ομάδες εξωτερικής επιλογής, παρακολούθησης και επικοινωνίας παρέχουν βοήθεια στην Επιτροπή και στο E.A.SME

#### **4.6.6 URBACT III<sup>53</sup>**

Για περίπου 15 χρόνια, το πρόγραμμα URBACT ήταν το πρόγραμμα Ευρωπαϊκής Εδαφικής Συνεργασίας που αποσκοπούσε στην προώθηση βιώσιμης ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης σε πόλεις σε ολόκληρη την Ευρώπη. Πρόκειται για ένα μέσο της πολιτικής συνοχής, το οποίο συγχρηματοδοτείται από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, τα 28 κράτη μέλη, τη Νορβηγία και την Ελβετία.

Η αποστολή του URBACT είναι να δώσει τη δυνατότητα στις πόλεις να συνεργαστούν και να αναπτύξουν ολοκληρωμένες λύσεις στις κοινές αστικές προκλήσεις, μέσω δικτύωσης, μάθησης από τις εμπειρίες του άλλου, αντλώντας διδάγματα και εντοπίζοντας καλές πρακτικές για τη βελτίωση των αστικών πολιτικών.

Το πρόγραμμα URBACT III (2014-2020) αναπτύχθηκε για να συνεχίσει την προώθηση της αειφόρου ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης και να συμβάλει στην υλοποίηση της στρατηγικής «Ευρώπη 2020».

Το πρόγραμμα URBACT III οργανώνεται γύρω από τέσσερις κύριους στόχους:

- Δυνατότητα παροχής πολιτικής: να βελτιωθεί η ικανότητα των πόλεων να διαχειρίζονται αειφόρες αστικές πολιτικές και πρακτικές με ολοκληρωμένο και συμμετοχικό τρόπο.
- Σχεδιασμός Πολιτικής: να βελτιωθεί ο σχεδιασμός βιώσιμων αστικών πολιτικών και πρακτικών στις πόλεις.
- Εφαρμογή πολιτικής: να βελτιωθεί η εφαρμογή ολοκληρωμένων και βιώσιμων αστικών στρατηγικών και δράσεων στις πόλεις.
- Δημιουργία και ανταλλαγή γνώσεων: να εξασφαλιστεί ότι οι επαγγελματίες και οι υπεύθυνοι για τη λήψη αποφάσεων σε όλα τα επίπεδα έχουν πρόσβαση στη γνώση και να ανταλλάσσουν τεχνογνωσία σε όλες τις πτυχές της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, προκειμένου να βελτιωθούν οι πολιτικές αστικής ανάπτυξης.

Για την επίτευξη των στόχων αυτών, το πρόγραμμα URBACT III αναπτύσσει 3 τύπους παρεμβάσεων:

- Διακρατικές ανταλλαγές
- Ανάπτυξη ικανοτήτων

---

<sup>52</sup> Executive Agency for SMEs (Εκτελεστικός Οργανισμός για τις Μικρές και Μεσαίες Επιχειρήσεις)

<sup>53</sup> <http://urbact.eu/#>, πρόσβαση 08/03/2018

- Κεφαλαιοποίηση και διάδοση

#### 4.6.7 Πρωτοβουλία JESSICA<sup>54, 55</sup>

Η πρωτοβουλία JESSICA (Κοινή ευρωπαϊκή υποστήριξη για βιώσιμες επενδύσεις σε αστικές περιοχές) είναι μια πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οποία αναπτύχθηκε από κοινού με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και την Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης και στηρίζει τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη και ανάπλαση μέσω μηχανισμών χρηματοοικονομικής τεχνικής.

Η πρωτοβουλία JESSICA προωθεί τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη υποστηρίζοντας έργα στους, μεταξύ άλλων, ακόλουθους τομείς:

- **Αστικές υποδομές:** συμπεριλαμβανομένων μεταφορών, ύδρευσης, επεξεργασίας λυμάτων, ενέργειας
- **Χώρους πολιτιστικής κληρονομιάς ή πολιτιστικού ενδιαφέροντος:** για τουριστικές ή άλλες βιώσιμες χρήσεις
- **Αποκατάσταση υποβαθμισμένων βιομηχανικών τοποθεσιών:** συμπεριλαμβανομένης της εκκαθάρισης και απορρύπανσης του χώρου

Η πρωτοβουλία JESSICA παρουσιάζεται ως ένα πολύ ενδιαφέρον μέσω υλοποίησης έργου ιδίως διότι λόγω του χαρακτήρα της ανανέωσης των χρηματοδοτικών μέσων, οι αποδόσεις των επενδύσεων επενδύονται εκ νέου σε νέα έργα αστικής ανάπτυξης, ανακυκλώνοντας με τον τρόπο αυτόν τους δημόσιους πόρους και προωθώντας τη βιωσιμότητα και τον αντίκτυπο του ευρωπαϊκού και εθνικού δημόσιου χρήματος.

### 4.7 Λοιπές χρηματοδοτήσεις

#### 4.7.1 Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα<sup>56 57</sup>

Οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) είναι συμβάσεις, κατά κανόνα μακροχρόνιες, οι οποίες συνάπτονται μεταξύ ενός δημόσιου και ενός ιδιωτικού φορέα, με σκοπό την εκτέλεση έργων ή και την παροχή υπηρεσιών.

Το νομικό πλαίσιο των Σ.Δ.Ι.Τ. ορίζεται στο Ν. 3389/2005 (ΦΕΚ 232/22-09-2005 τ. Α). Η δημιουργία τους αποσκοπεί στο να δοθεί δυνατότητα και στον ιδιωτικό τομέα να υλοποιεί έργα ή να παρέχει υπηρεσίες προς τους πολίτες.

<sup>54</sup> <https://www.jessicafund.gr/index.php/about-jessica/what-is-jessica/>, πρόσβαση 07/03/2018

<sup>55</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/el/funding/special-support-instruments/jessica/#5](http://ec.europa.eu/regional_policy/el/funding/special-support-instruments/jessica/#5), πρόσβαση 07/03/2018

<sup>56</sup> Εγχειρίδιο για την υλοποίηση έργων και υπηρεσιών μέσω Σ.Δ.Ι.Τ., Αθήνα, Ιούνιος 2006.

<sup>57</sup> <http://www.sdit.mnec.gr/> πρόσβαση 08/03/2018.

Τα βασικά πλεονεκτήματα των Συμπράξεων αυτών είναι:

- Η δυνατότητα χρηματοδότησης πρόσθετων έργων και υπηρεσιών.
- Η μεταβίβαση κινδύνων στους ιδιωτικούς φορείς.
- Η βελτίωση του επενδυτικού κλίματος.

Στις Σ.Δ.Ι.Τ. ο ρόλος τόσο του Δημοσίου όσο και του ιδιωτικού τομέα είναι καθορισμένος.

Έτσι ο Δημόσιος τομέας είναι επιφορτισμένος με:

- Τον καθορισμό των προδιαγραφών του έργου
- Τη διενέργεια διαγωνισμών για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα
- Την υποστήριξη εκτέλεσης του έργου
- Την αξιολόγηση των προσφορών του ιδιωτικού φορέα.
- Την παρακολούθηση της υλοποίησης του έργου και της τήρηση των συμβατικών υποχρεώσεων του ιδιώτη.

Ενώ στον ιδιωτικός τομέας ανατίθεται:

- Η εκπόνηση των απαραίτητων μελετών.
- Η κατασκευή του έργου.
- Η εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης.
- Η συντήρηση, η διαχείριση ή/και η λειτουργία του έργου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3389/2005 οι Δημόσιοι φορείς που σκοπεύουν να προχωρήσουν σε Σύμπραξη οφείλουν να υποβάλλουν την πρότασή τους στην Ειδική Γραμματεία Σ.Δ.Ι.Τ.. Η πρόταση θα περιλαμβάνει

- την αναλυτική περιγραφή του έργου,
- ενδεικτικό προϋπολογισμό,
- ο κόστος λειτουργίας και συντήρησης,

- το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης,
- προτεινόμενη μορφή σύμπραξης (είσπραξη τελών από χρήστες ή Δημόσιο, χρηματοδοτική συμβολή του Δημοσίου κ.λπ.)
- τυχόν άλλα θέματα που μπορεί να επηρεάζουν την υλοποίηση του έργου (νομικά, περιβαλλοντικά κ.λπ.)

Οι Σ.Δ.Ι.Τ. αποτελούν ένα σημαντικό εργαλείο προκειμένου να υλοποιηθούν έργα που θα συμβάλλουν στην κοινωνική αλλά και στην οικονομική ανάπτυξη των περιοχών που εδράζονται. Όμως η χρήση της συγκεκριμένης χρηματοδότησης δεν είναι πανάκεια και κατά συνέπεια αξίζει να αναφερθούν τα κυριότερα μειονεκτήματα της.

- Υψηλότερο κόστος δανεισμού
- Αυξημένο κόστος διαδικασίας ανάθεσης και σύναψης των συμβάσεων
- Πολυπλοκότητα συμβάσεων
- Χρονοβόρα διαδικασία ανάθεσης
- Επιβολή υψηλών τελών στους χρήστες των υποδομών
- Περιορισμός του ελέγχου και της εποπτείας του έργου από το δημόσιο τομέα
- Υποβάθμιση ποιότητας παρεχόμενων υπηρεσιών
- Έλλειψη ανταγωνισμού

#### 4.7.2 Χρηματοδοτική μίσθωση<sup>58</sup>

Χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια συμφωνία κατά την οποία η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (*leasing*), διατηρώντας την ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου, παραχωρεί τη χρήση του στο μισθωτή – πελάτη, έναντι καταβολής μισθωμάτων, για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Το εργαλείο αυτό μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση κάθε είδους εξοπλισμού, ακινήτων.

Το βασικό κριτήριο κατηγοριοποίησης του εν λόγω προϊόντος αφορά στη μεταφορά ή μη των κεφαλαιακών αποδόσεων και του κινδύνου του ακινήτου από τον εκμισθωτή προς το μισθωτή. Δεδομένου του κριτηρίου αυτό, υπάρχουν δύο βασικές μορφές *leasing*: η λειτουργική μίσθωση (*operating lease*) και η κεφαλαιακή ή χρηματοδοτική μίσθωση (*capital or finance lease*).

<sup>58</sup> ΥΠΕΣ, ΚΕΔΚΕ, Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α.



Στη λειτουργική μίσθωση, ο μισθωτής αποκτά το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει ένα διαρκές αγαθό – εν προκειμένω ένα ακίνητο - για περίοδο, η οποία είναι σημαντικά μικρότερη της συνολικής ή ενός μεγάλου μέρους της εκτιμώμενης χρήσιμης διάρκειας ζωής του. Αντίθετα, στη χρηματοδοτική ή κεφαλαιακή μίσθωση (*finance lease*) η συμφωνία καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του ακινήτου. Η συμφωνία δεν μπορεί να ακυρωθεί ή αν ακυρωθεί επιφέρει ποινή σημαντικού ύψους και ουσιαστικά ισοδυναμεί με την εξασφάλιση της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου στο πέρας της λήξης από το μισθωτή. Η κεφαλαιακή μίσθωση μπορεί να θεωρηθεί ως δάνειο πλήρους εξασφάλισης που παρέχει ο εκμισθωτής στο μισθωτή.

Η νομική κυριότητά, κατά τη διάρκεια του δανείου, παραμένει στον εκμισθωτή, όμως τους κινδύνους και τα οφέλη του ενεχύρου - ακινήτου επιβαρύνουν τον μισθωτή. Ο δε πιστωτικός κίνδυνος, που απορρέει από τυχόν αθέτηση των υποχρεώσεων του μισθωτή, επιβαρύνει τον εκμισθωτή.

Η χρήση της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθορίζεται από τους Νόμους 3130/28-3-03 (ΦΕΚ76 τ.Α') και 3581/28-6-07 (ΦΕΚ 140 τ. Α'), σε συνδυασμό με το Ν. 1665/86 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ενώ για τους ΟΤΑ ορίζονται συγκεκριμένα άρθρα του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων μαζί με τη γενική νομοθεσία που διέπει τη χρηματοδοτική μίσθωση (*leasing*).

Τα κυριότερα πλεονεκτήματα από τη χρήση χρηματοδοτικής μίσθωσης (*leasing*) είναι:

- Ο μισθωτής εξασφαλίζει χρηματοδότηση του νέου ακινήτου του σε ποσοστό 100% της αξίας του
- η διαδικασία υπογραφής σύμβασης (*leasing*) είναι σαφώς ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού
- ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να επιτύχει καλύτερους όρους απόκτησης ακινήτου σε σχέση με την άμεση αγορά του
- μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου (συνήθως συμβολικού) τιμήματος.

Όσον αφορά στους Ο.Τ.Α. αξίζει να παρατεθούν τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του συγκεκριμένου τρόπου χρηματοδότησης

**Πλεονεκτήματα**

- Οι εκμισθωτές έχουν συνήθως μακρόχρονη εμπειρία και ειδίκευση στο σχεδιασμό και την υλοποίηση επενδυτικών προγραμμάτων, γεγονός που δίνει στο μισθωτή το κίνητρο να διαπραγματευθεί επιπρόσθετες υπηρεσίες από τον εκμισθωτή.

- Οι μισθωτές μπορούν να επωφεληθούν από πλεονεκτήματα κόστους που απορρέουν από τη θέση, την ισχύ αλλά και τη στρατηγική του εκμισθωτή στη συγκεκριμένη αγορά,
- Οι πληρωμές μισθωμάτων καταβάλλονται μόνο μετά την ολοκλήρωση της ανέγερσης του ακινήτου, συνεπώς δεν απαιτείται προχρηματοδότηση, ενώ και το ύψος των μισθωμάτων μπορεί να ελαττωθεί σημαντικά με τη βοήθεια επιχορηγήσεων οι οποίες καταβάλλονται στην έναρξη του συμβολαίου, ελαττώνοντας με αυτό τον τρόπο το βάρος των μελλοντικών απαιτήσεων.

#### Μειονεκτήματα:

- Το φαινομενικό κόστος του *leasing* είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού
- Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανώτερη βία έναντι του εκμισθωτή, ενώ παράλληλα διατρέχει τον κίνδυνο της καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό χρονικό διάστημα και υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής κατάστασης του ακινήτου.
- Ο μισθωτής δεν γίνεται νομικά κύριος του μισθίου παρά μόνο μετά τη λήξη της σύμβασης, γεγονός που δημιουργεί περιορισμούς στην ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που διαθέτει ένας Ο.Τ.Α..

## ΜΕΡΟΣ Γ

### Κεφάλαιο 5

#### Δήμος Αγίας Βαρβάρας

##### 5.1 Ιστορικά στοιχεία

Ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας εκτείνεται σε 2.233 στρέμματα από τα οποία 1.900 στρέμματα καταλαμβάνει ο οικισμός, 160 στρέμματα το πευκοδάσος του όρους Αιγάλεω και 173 στρέμματα είναι λοιπές εκτάσεις με κύριο μέρος ένα παλιό νταμάρι<sup>59</sup>. Ο Δήμος αποτελεί προάστιο του δυτικού τμήματος της Αθήνας και είναι όμορος με τους Δήμους Αιγάλεω (ανατολικά), Κορυδαλλού (νοτιοδυτικά) και Χαϊδαρίου (βόρεια).

Η πόλη πήρε το όνομά της από τον ομώνυμο ιστορικό ναό, ο οποίος χτίστηκε το 17<sup>ο</sup> αιώνα και αποτελεί διατηρητέο μνημείο με μεγάλη αρχαιολογική, ιστορική, θρησκευτική και πολιτιστική σημασία. Το εσωτερικό του ναού, ο οποίος φιλοξενεί τα οστά της Αγίας Βαρβάρας, κοσμούν αγιογραφίες του Φώτη Κόντογλου. Στις 4 Δεκεμβρίου ημέρα της ονομαστικής εορτής της Αγίας Βαρβάρας, το ναό επισκέπτονται εκατοντάδες πιστοί. Δίπλα στο ναό βρίσκεται το Θεολογικό – Φοιτητικό Οικοτροφείο της Εκκλησίας της Ελλάδας.

Η πόλη εκτείνεται στους πρόποδες του όρους Αιγάλεω<sup>60</sup>, από όπου ο Ξέρξης παρακολουθούσε τη Ναυμαχία της Σαλαμίνας το 480 π.Χ. Τον Ιανουάριο του 2008 στο όρος Αιγάλεω ανακαλύφθηκε σπήλαιο με τοιχογραφίες το οποίο εικάζεται ότι συνδέεται με το σπήλαιο της Πεντέλης. Η Ιερά Οδός, δρόμος πομπής των Ελευσίνιων Μυστηρίων, αποτελεί μία από τις δύο εισόδους της πόλης. Στη σύγχρονη ιστορία, αξιοσημείωτη είναι η συμμετοχή κατοίκων της πόλης στον αγώνα της Εθνικής Αντίστασης. Στις 29 Σεπτεμβρίου 1944 σε μπλόκο των κατοχικών δυνάμεων, στην Αγία Βαρβάρα συνελήφθησαν και εκτελέστηκαν 65 αγωνιστές της Εθνικής Αντίστασης.

Έως το 1948 η πόλη ανήκε στα διοικητικά όρια της κοινότητας Αιγάλεω. Το 1951 έγινε κοινότητα και το 1963 Δήμος. Η οικιστική ανάπτυξη της πόλης ξεκίνησε στη δεκαετία του 1920 από μικρασιάτες πρόσφυγες και σήμερα αριθμεί περί τους 26.550 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης θεσμοθετήθηκε το 1989 (ΦΕΚ 420 τ. Δ) και ισχύει έως και σήμερα με τις τροποποιήσεις που έχει δεχθεί. Σύμφωνα με αυτό η πόλη χωρίζεται από την κεντρική λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου σε δύο συνοικίες. Μεταξύ των δύο κεντρικών λεωφόρων του Δήμου, Ελευθερίου Βενιζέλου και Μεγάλου Αλεξάνδρου, πλαισιώνεται το κέντρο της πόλης με όλες τις εμπορικές και διοικητικές λειτουργίες της.

<sup>59</sup> Το νταμάρι Χαμηλοθώρη αποτελεί μία έκταση 14 στρεμμάτων που ανήκει στην ιδιοκτησία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας και το οποίο προορίζεται για τη δημιουργία ανοικτού θεάτρου, όπως θα δειχθεί και παρακάτω.

<sup>60</sup> Η λέξη Αιγάλεω προέρχεται από τις λέξεις «Αιγίς» που σημαίνει καταιγίδα και «λέως», που σημαίνει βράχος που πάνω του σπάνε τα κύματα.

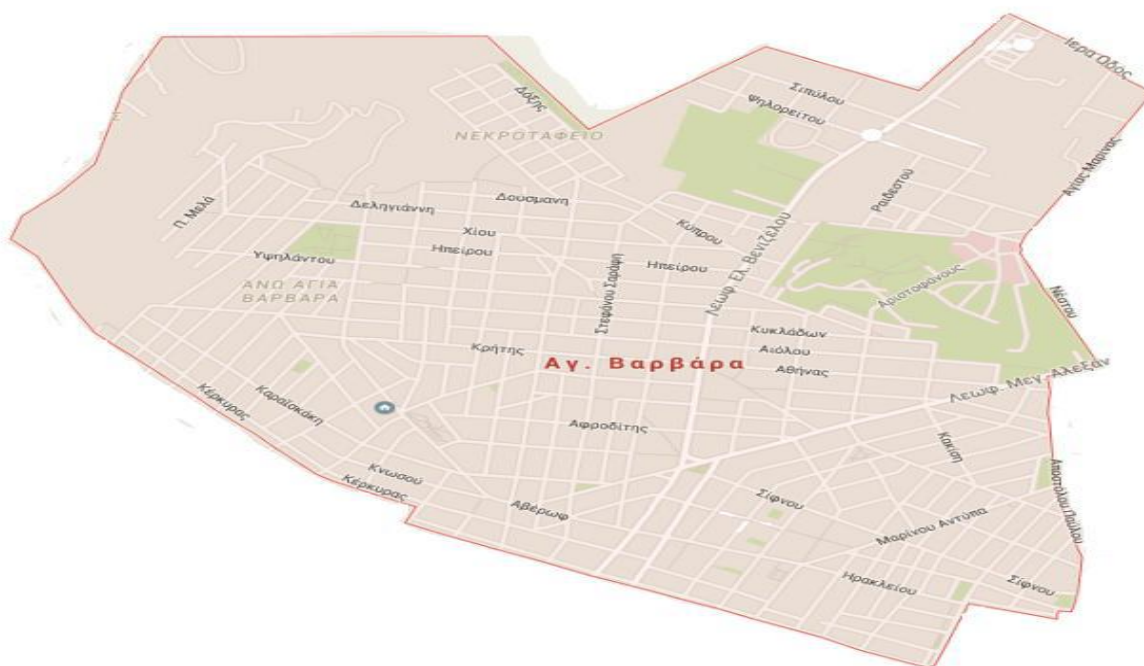
Ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας έχει ως κύρια χρήση γης τη γενική κατοικία. Τα κτήρια είναι μονώροφα έως τετραώροφα καθώς έχει περιοριστεί το ύψος των οικοδομών στο πλαίσιο της πολιτικής ανάπτυξης του Δήμου. Χώροι που εξυπηρετούν εκπαιδευτικές, πολιτιστικές, αθλητικές και κοινωνικές λειτουργίες βρίσκονται σε όλο το εύρος του Δήμου.

Στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγίας Βαρβάρας λειτουργούν ένα αστυνομικό τμήμα, ένα ταχυδρομείο, τέσσερα τραπεζικά καταστήματα, υπηρεσίες του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. είκοσι μία εκπαιδευτικές μονάδες, πολιτιστικά και αθλητικά κέντρα καθώς και το Γενικό Νομαρχιακό Νοσοκομείο Δυτικής Αττικής «Αγία Βαρβάρα». Επίσης συνορεύει νότια με το Γ' Νεκροταφείο Αθηνών και βορειοδυτικά με το ψυχιατρικό νοσοκομείο «Δρομοκαΐτειο».

Οι κάτοικοι της πόλης εξυπηρετούνται συγκοινωνιακά από έξι λεωφορειακές γραμμές. Στα διοικητικά όρια του Δήμου υπάρχει ο σταθμός του ΜΕΤΡΟ «ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ», ενώ από το 2019 στο κέντρο της πόλης θα λειτουργεί και ο νέος σταθμός «ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ» (γραμμή 3).

Η Αγία Βαρβάρα είναι μία πόλη με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Η ιδιαιτερότητα της έγκειται στην πολυπολιτισμικότητά της και στη σημαντική παρουσία ευπαθών κοινωνικών ομάδων όπως είναι οι Τσιγγάνοι, οι Παλινοστούντες και οι οικονομικοί μετανάστες που έχουν ως κοινά χαρακτηριστικά τον αναλφαβητισμό, τη σχολική διαρροή, την ανεργία και τις δυσκολίες κοινωνικής ένταξης.

Εικόνα 5.1  
Απεικόνιση Δήμου Αγίας Βαρβάρας



## 5.2 Το όραμα

Όπως αποτυπώνεται στο στρατηγικό του σχεδιασμό αποστολή του Δήμου Αγίας Βαρβάρας είναι η διακυβέρνηση των τοπικών υποθέσεων και η παροχή δημόσιων αγαθών και υποθέσεων για την ικανοποίηση αναγκών των κατοίκων και των τοπικών φορέων, με απώτερο σκοπό τη βιώσιμη κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής του.

Όραμα του Δήμου Αγίας Βαρβάρας είναι η οργάνωση της πόλης με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και με αστικές παρεμβάσεις που θα την καθιστούν υγιή, ασφαλή και ανθρώπινη. Μια πόλη δημιουργικής συλλογικότητας, πολιτισμού, παιδείας, αθλητισμού και αλληλεγγύης, με επαρκείς υποδομές και υπηρεσίες προσβάσιμες, διαφανείς, ποιοτικές και αποτελεσματικές για όλους τους πολίτες. Μια πόλη με κοινωνική συμμετοχή στον αναπτυξιακό σχεδιασμό της, στα κοινωνικά και πολιτιστικά δρώμενα και στην αξιολόγηση των πεπραγμένων του Δήμου.

Ως βασικές αρχές έχει

- Την ισότιμη εξυπηρέτηση όλων των κατοίκων χωρίς διακρίσεις
- Το σεβασμό στις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης
- Την κινητοποίηση των τοπικών πόρων και δυνατοτήτων
- Την υιοθέτηση των ολοκληρωμένων παρεμβάσεων
- Την καταπολέμηση της γραφειοκρατίας και την ποιότητα παροχών και υπηρεσιών
- Την αξιοποίηση των τεχνολογικών εξελίξεων και των ψηφιακών δυνατοτήτων
- Την αξιοποίηση κάθε χρηματοδοτικής δυνατότητας εθνικών ή ευρωπαϊκών προγραμμάτων, επενδυτών ή χορηγών

## 5.3 Στρατηγικό σχέδιο

Το στρατηγικό σχέδιο του Δήμου περιλαμβάνει συγκεκριμένα μέτρα και στόχους, που αποτυπώνονται σε τέσσερις άξονες.

Άξονας 1<sup>ος</sup> Περιβάλλον και ποιότητα ζωής. Ο άξονας αυτός στοχεύει στην προστασία του περιβάλλοντος και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής.

Άξονας 2<sup>ος</sup> Κοινωνική προστασία, υγεία, παιδεία, πολιτισμός, αθλητισμός. Ο άξονας αυτός έχει ως στόχο

την ενίσχυση της κοινωνικής μέριμνας, τη βελτίωση της υγείας των πολιτών, τη βελτίωση του μορφωτικού επιπέδου, τη διεύρυνση των δυνατοτήτων και ευκαιριών πολιτιστικής δημιουργίας και αθλητισμού.

Άξονας 3<sup>ος</sup> Τοπική οικονομία και απασχόληση. Ο συγκεκριμένος άξονας στοχεύει στην ενίσχυση των μέτρων για την απασχόληση και τη στήριξη της τοπικής οικονομίας

Άξονας 4<sup>ος</sup> Βελτίωση της διοικητικής ικανότητας και της οικονομικής κατάστασης του Δήμου. Ο άξονας αυτός έχει ως στόχο την ανάπτυξη του Δήμου ως οργανισμού και τη βελτίωση των σχέσεών του με τους πολίτες και τους λοιπούς δημόσιους και τοπικούς φορείς.

Οι παραπάνω άξονες αναλύονται ευκρινώς στο επιχειρησιακό σχέδιο.

Συγκεκριμένα ο 1<sup>ος</sup> άξονας περιλαμβάνει πέντε μέτρα που αφορούν

- Στο πολεοδομικό σχεδιασμό – αστικές παρεμβάσεις
- Στην αστική κινητικότητα – συγκοινωνίες – στάθμευση
- Στις τεχνικές υποδομές – δίκτυα
- Στο φυσικό περιβάλλον – περιαστικό πράσινο
- Στη διαχείριση απορριμμάτων

Ο 2<sup>ος</sup> άξονας περιλαμβάνει επίσης πέντε μέτρα που αφορούν

- Στην κοινωνική προστασία
- Στην Υγεία
- Στην παιδεία και δια βίου μάθηση
- Στον πολιτισμό
- Στον αθλητισμό

Ο 3<sup>ος</sup> άξονας περιλαμβάνει δύο μέτρα που αφορούν

- Στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης (υποστήριξη της τοπικής οικονομίας – επιχειρηματικότητας)

- Στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης (προώθηση της απασχόλησης του ανθρώπινου δυναμικού)

Ο 4<sup>ος</sup> και τελευταίος άξονας περιλαμβάνει τέσσερα μέτρα που αφορούν

- Στην οργάνωση – αναβάθμιση υπηρεσιών συνεργασιών – συνεργασίες
- Στο ανθρώπινο δυναμικό
- Στην κτιριακή υποδομή και τον εξοπλισμό των υπηρεσιών
- Στα οικονομικά – περιουσιακά.

Τα προαναφερόμενα μέτρα αναλύονται σε περαιτέρω δράσεις.

## **5.4 Πηγές χρηματοδότησης**

Σύμφωνα με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό ο Δήμος προκειμένου για την υλοποίηση των δράσεών του προσδοκά χρηματοδοτήσεις από

- Το Ε.Σ.Π.Α. 2014-2020
- Την Περιφέρεια Αττικής
- Το Π.Ε.Π. Αττικής
- Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής
- Το Υπουργείο Εσωτερικών
- Το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων
- Το Πράσινο Ταμείο
- Σ.Α.Τ.Α
- Π.Δ.Ε.
- Σ.Δ.Ι.Τ.
- Ε.Υ.Δ.Α.Π.
- Προγράμματα Ε.Ε. (URBACT III, LIFE 2014-2020, EaSI, ERASMUS+, Ευρώπη για τους πολίτες,

- Το Αττικό Μετρό

## 5.5 Υφιστάμενη οικονομική κατάσταση

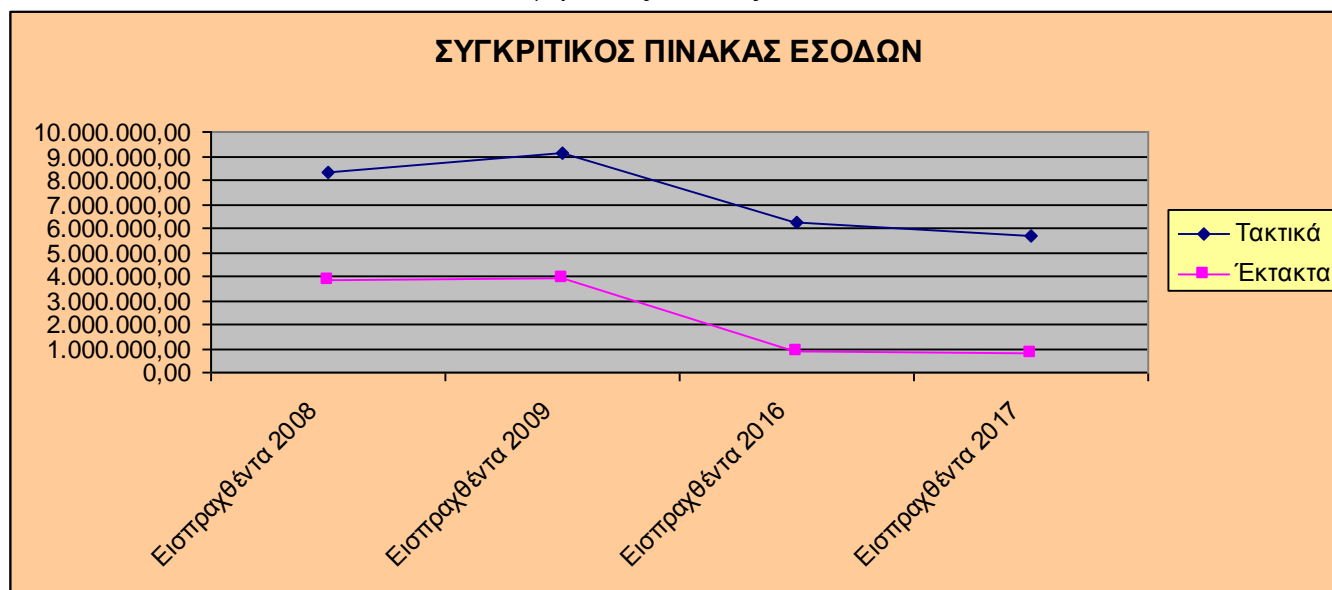
Στο πλαίσιο των υφιστάμενων οικονομικών συνθηκών τα έσοδα του Δήμου Αγίας Βαρβάρας έχουν υποστεί μεγάλες μειώσεις. Όπως αποτυπώνεται στους παρακάτω πίνακες τα τακτικά εισπραχθέντα έσοδα του Δήμου το έτος 2017 έχουν μειωθεί κατά 31,70% σε σχέση με το έτος 2008 και 37,34% σε σχέση με το έτος 2009, ενώ τα έκτακτα εισπραχθέντα έσοδα για τις ίδιες περιόδους παρουσιάζουν αντίστοιχα μείωση 80,06% και 80,18%.

Πίνακας 5.1  
Σύγκριση εσόδων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΣΟΔΩΝ				
ΕΣΟΔΑ	Εισπραχθέντα 2008	Εισπραχθέντα 2009	Εισπραχθέντα 2016	Εισπραχθέντα 2017
Τακτικά	8.343.112,10	9.093.843,81	6.220.700,51	5.698.616,89
Έκτακτα	3.855.424,36	3.880.333,29	908.071,59	768.910,20

. Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 5.1  
Συγκριτικός πίνακας εσόδων



. Πηγή: Ίδια επεξεργασία

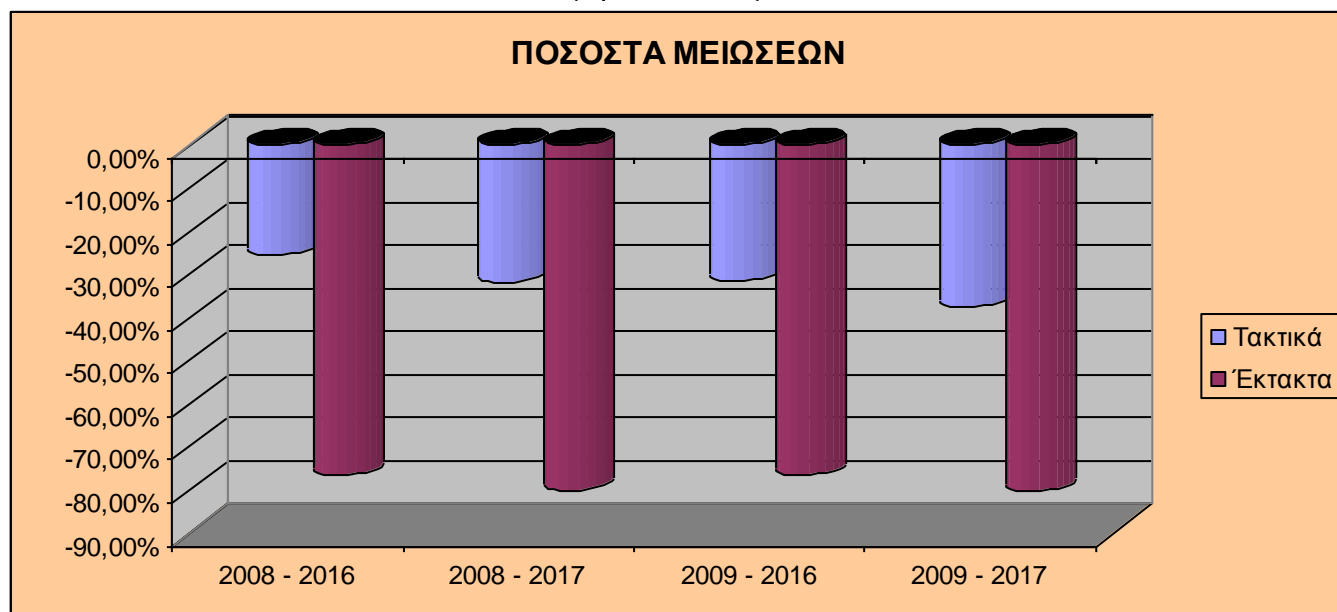
Πίνακας 5.2  
Απεικόνιση ποσοστών μείωσης

ΠΟΣΟΣΤΑ ΜΕΙΩΣΕΩΝ				
Μειώσεις	2008 - 2016	2008 - 2017	2009 - 2016	2009 - 2017
Τακτικά	-25,44%	-31,70%	-31,59%	-37,34%
Έκτακτα	-76,45%	-80,06%	-76,60%	-80,18%

. Πηγή: Ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα 5.2  
Κατανομή ποσοστών μειώσεων.



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Επιπλέον ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας προκειμένου να αγοράσει το ακίνητο επί τη οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 3, είχε σύναψε<sup>61</sup> δανειακή σύμβαση με την τράπεζα Πειραιώς ύψους 5.000.000,00€. Οι διατάξεις της σύμβασης για την αποπληρωμή του δανείου όριζαν περίοδο χάριτος<sup>62</sup>. Προκειμένου για την αποπληρωμή του δανείου ο Δήμος δέσμευσε μέρος των Κεντρικών Αυτοτελών Πόρων. Η μείωση όμως στην απόδοση των Κ.Α.Π. αποτέλεσε τροχοπέδη στην δανειακή υποχρέωση που είχε αναλάβει ο Δήμος. Λύση στο πρόβλημα αυτό δόθηκε με τη μεταφορά του δανείου στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Με τον τρόπο αυτό ο Δήμος εξασφάλισε τη μείωση της μηνιαίας δόσης και την επιμήκυνση της αποπληρωμής του δανείου, με το ανάλογο βεβαίως κόστος.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το δάνειο του Δήμου σε αριθμούς.

Πίνακας 5.3  
Απεικόνιση ποσοστών μείωσης.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ			
Δάνειο	Επιτόκιο	Ποσό δόσης	Χρονολογία αποπληρωμής
Τράπεζα Πειραιώς	1,35% + euribor	582.000/τρίμηνο	Μάρτιος 2019

<sup>61</sup> Το έτος 2005

<sup>62</sup> Δηλαδή τα δύο πρώτα χρόνια θα καταβάλλονταν μόνο οι τόκοι, ενώ από το επόμενο έτος στην αποπληρωμή θα συμπεριλαμβανόταν και η αναλογία του κεφαλαίου. Η περίοδος χάριτος επεκτάθηκε επιπλέον δύο έτη.

<b>Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων</b>	4,3% + euribor	802.000/έτος	Νοέμβριος 2026
---	----------------	--------------	----------------

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Δεδομένων των προαναφερόμενων παρατεθειμένων στοιχείων γίνεται αντιληπτό ότι η οικονομική δυνατότητα του Δήμου είναι πολύ περιορισμένη. Κατά συνέπεια η όποια αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας μπορεί να επιτευχθεί με χρηματοδότηση.

## 5.6 Ανάλυση χρηματοοικονομικών δεικτών

### 5.6.1 Εισαγωγή

Η ανάλυση χρηματοοικονομικών δεικτών είναι μια ευρέως χρησιμοποιούμενη μέθοδος, κυρίως από τις επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα. Με τη χρήση της μεθόδου εξετάζονται οι συνθήκες χρηματοοικονομικής λειτουργίας τους. Τα χρησιμοποιούμενα για την κατάρτιση των δεικτών στοιχεία περιλαμβάνονται στις βασικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (ισολογισμούς) των επιχειρήσεων και απεικονίζουν με συστηματικό τρόπο τον αριθμό των χρηματοοικονομικών δεδομένων, παρέχοντας έτσι την απαιτούμενη πληροφόρηση για την εξέλιξή τους.

Στην παρούσα μελέτη ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι δείκτες περιουσιακής διάρθρωσης, οι οποίοι

<b>ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ</b>			
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>

χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση της περιουσιακής συγκρότησης ενός οργανισμού καθώς και του τρόπου χρηματοδότησης των διαφόρων περιουσιακών στοιχείων του.

Στη συνέχεια ακολουθεί η διαχρονική εξέλιξη των κυριότερων δεικτών περιουσιακής διάρθρωσης, με βάση τα στοιχεία ισολογισμού του Δήμου Αγίας Βαρβάρας για τα οικονομικά έτη 2014, 2015 και 2016.

Πίνακας 5.4  
Διαχρονική εξέλιξη χρηματοοικονομικών δεικτών

Δείκτης Παγιοποίησης περιουσίας	98,30	98,23	99,20
Δείκτης Αυτοχρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων	10,17	9,46	11,39
Δείκτης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Συνολικά Ξένα Κεφάλαια	57,30	60,22	78,91
Δείκτης Χρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων με Μακροπρόθεσμα Κεφάλαια	24,87	19,72	11,37

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

### 5.6.2 Δείκτης Παγιοποίησης Περιουσίας

Ο δείκτης παγιοποίησης περιουσίας (Δ.Π.Π.) ισούται με το λόγο της αξίας των πάγιων στοιχείων προς τη συνολική αξία του ενεργητικού.

$$\Delta.Π.Π.= \text{Πάγια Στοιχεία} / \text{Σύνολο Ενεργητικού}$$

Από την τιμή του δείκτη αυτού προκύπτει ότι ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας αποτελεί κλασική μονάδα έντασης κεφαλαίου, με πολύ υψηλό βαθμό παγιοποίησης της περιουσίας του.

### 5.6.3 Δείκτης Αυτοχρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων

Ο δείκτης αυτοχρηματοδότησης πάγιων στοιχείων (Δ.Α.) εκφράζει το λόγο των ίδιων κεφαλαίων προς τα πάγια περιουσιακά στοιχεία.

$$\Delta.Α.= \text{Ίδια Κεφάλαια} / \text{Πάγια Στοιχεία}$$

Από την τιμή του δείκτη αυτού προκύπτει ότι το σύνολο σχεδόν των πάγιων στοιχείων του Δήμου Αγίας Βαρβάρας δεν έχει χρηματοδοτηθεί από τα ίδια κεφάλαια. Αυτό σημαίνει ότι ο Δήμος έχει πολύ χαμηλό ποσοστό αυτοχρηματοδότησης και άρα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από ξένα κεφάλαια.

### 5.6.4 Δείκτης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Συνολικά Ξένα Κεφάλαια

Ο δείκτης αυτός (Δ.Ε./Σ.Ξ.Κ.) ισούται με το λόγο του κυκλοφορούντος ενεργητικού προς τα συνολικά ξένα κεφάλαια.

$$\Delta.Ε./\Sigma.Ξ.Κ.= \text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό} / \text{Συνολικά Ξένα Κεφάλαια}$$

Από την τιμή του δείκτη αυτού προκύπτει ότι ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας εμφανίζει αρκετά υψηλά ποσοστά ρευστότητας, προκειμένου να εξοφλήσει τις συνολικές του υποχρεώσεις, τόσο τις βραχυπρόθεσμες όσο και τις μακροπρόθεσμες.

### **5.6.5 Δείκτης Χρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων με Μακροπρόθεσμα Κεφάλαια**

Ο δείκτης αυτός (Δ.Π.Σ./Μ.Κ.) εκφράζει το λόγο των πάγιων περιουσιακών στοιχείων προς τα μακροπρόθεσμα κεφάλαια.

$$\Delta.Π.Σ./Μ.Κ.= \text{Πάγια Στοιχεία} / \text{Μακροπρόθεσμα Κεφάλαια}$$

Σύμφωνα με το δείκτη αυτό, οι υφιστάμενες συνθήκες των μακροπρόθεσμων δανειστών του Δήμου Αγίας Βαρβάρας δεν είναι ευνοϊκές, δεδομένου ότι ο βαθμός κάλυψης των μακροπρόθεσμων ξένων κεφαλαίων από τα πάγια περιουσιακά στοιχεία είναι πολύ χαμηλός.

## Κεφάλαιο 6

### Αρμόδιες υπηρεσίες για τη διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας

#### 6.1 Τμήμα Προσόδων και δημοτικής περιουσίας

Στο υπ' αρ. 2892/14-11-2013 Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης (τεύχος Β), ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας δημοσίευσε τον Οργανισμό Εσωτερικής του Λειτουργίας (Ο.Ε.Υ.). Σύμφωνα με τον Οργανισμό αυτό ως αρμόδιο τμήμα για την διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητη περιουσία του Δήμου ορίζεται το Τμήμα Προσόδων και Δημοτικής Περιουσίας, το οποίο υπάγεται στην Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών.

Πιο συγκεκριμένα, το τμήμα είναι επιφορτισμένο μεταξύ άλλων να:

- Τηρεί τις διαδικασίες που σχετίζονται με την αποδοχή και την αξιοποίηση των δωρεών και των κληροδοτημάτων προς το Δήμο, σύμφωνα με τους αντίστοιχους όρους.
- Τηρεί τα αρχεία της δημοτικής ακίνητης περιουσίας σε ηλεκτρονική και φυσική μορφή (φάκελοι με στοιχεία περιγραφικά και ιδιοκτησιακά έγγραφα)
- Μεριμνά για την διερεύνηση μεθόδων αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας και διατυπώνει σχετικές εισηγήσεις προς τα αρμόδια όργανα του Δήμου.
- Μεριμνά για την προώθηση της αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με τις σχετικές αποφάσεις του Δήμου και τη διαχείριση της εκμετάλλευσης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας (π.χ. κατάρτιση συμβάσεων μισθώσεων, μέριμνα είσπραξης μισθωμάτων κ.λπ.)
- Τηρεί τις διαδικασίες χαρακτηρισμού υλικών ως άχρηστων ή ως υλικών που πλεονάζουν και τηρεί τις διαδικασίες καταστροφής, απομάκρυνσης ή εκποίησης τους.
- Μεριμνά για την εκμίσθωση δημοτικών εκτάσεων γης για βιομηχανικούς ή βιοτεχνικούς σκοπούς.
- Μεριμνά για την παραχώρηση χρήσης δημοτικών ακινήτων ή την καταβολή μισθώματος προς κάλυψη στεγαστικών αναγκών της πυροσβεστικής υπηρεσίας.

Το τμήμα Προσόδων και Δημοτικής Περιουσίας στελεχώνεται συνολικά από τρεις υπαλλήλους (προϊστάμενος και δύο υπάλληλοι). Το μορφωτικό τους επίπεδο είναι πανεπιστημιακής εκπαίδευσης.

Π.Ε. → Δημόσιας Διοίκησης

Π.Ε. → Κοινωνικής Θεολογίας

Π.Ε. → Γεωπόνων

Το τμήμα διαθέτει πληροφοριακό σύστημα οικονομικής διαχείρισης το οποίο περιλαμβάνει δυνατότητα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας του Δήμου.

## **6.2 Τμήμα Προϋπολογισμού, λογιστηρίου και προμηθειών**

Με το ίδιο προαναφερόμενο Φ.Ε.Κ. και στο πλαίσιο της εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος (Π.Δ. 315/99), το τμήμα προϋπολογισμού, λογιστηρίου και προμηθειών, παρακολουθεί και ενημερώνει το μητρώο παγίων, με τις μεταβολές που συμβαίνουν στην κινητή και ακίνητη περιουσία του Δήμου.

## **6.3 Καταγραφή ακίνητης περιουσίας**

Σύμφωνα με το άρθρο 183 του νόμου 3463/2006 (Δ.Κ.Κ) οι Δήμοι οφείλουν να εγγράψουν στο εθνικό κτηματολόγιο το σύνολο των ακινήτων που ανήκουν στην ιδιοκτησία τους.

Η ακίνητη περιουσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας καταγράφεται και παρακολουθείται συστηματικά σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας. Όλα τα ακίνητα, τα οποία ανήκουν στην νομή και κατοχή του Δήμου έχουν καταγραφεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με την ευθύνη την τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου.

Συγκεκριμένα με την υπ' αρ. 05001000100881762/10-01-2009 δήλωση στο εθνικό κτηματολόγιο, η τεχνική υπηρεσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας προέβη στην καταγραφή των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του Δήμου. Κάθε ακίνητο πλέον διαθέτει Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου και κατά συνέπεια διαθέτει ακριβή εντοπισμό θέσης.

Επιπλέον ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας παρακολουθεί τα περιουσιακά του στοιχεία σε μητρώο παγίων, το οποίο όπως προαναφέρθηκε, τηρείται από το τμήμα Προϋπολογισμού, Λογιστηρίου και Προμηθειών, μέσω της εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος.

Επίσης με την συνεργασία του τμήματος Προσόδων και Δημοτικής Περιουσίας και της Τεχνικής Υπηρεσίας τα ακίνητα του Δήμου καταγράφηκαν αναλυτικά στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.eetaa.gr/ktimatologio](http://www.eetaa.gr/ktimatologio).

Επιπλέον με την επιμέλεια του τμήματος Προσόδων και Δημοτικής Περιουσίας αλλά και του τμήματος

Ταμειακής Υπηρεσίας, η ακίνητη περιουσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας δηλώθηκε στο Ε9 της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ. Νίκαιας Κορυδαλλού).

#### Ακίνητα που δεν αποδόθηκαν στο Δήμο από το Κτηματολόγιο

Κατά την καταγραφή των ακινήτων του Δήμου στο Εθνικό Κτηματολόγιο υπήρξαν ακίνητα που δεν αποδόθηκαν στο Δήμο Αγίας Βαρβάρας. Το Εθνικό Κτηματολόγιο έκρινε βάση των στοιχείων που είχε στη διάθεσή του, ότι για ορισμένους προβλεπόμενους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χώρους πρασίνου, δεν υπήρχε πράξη αναλογισμού<sup>63</sup>.

Κατόπιν των παραπάνω δεν αποδόθηκαν στο Δήμο κοινόχρηστοι χώροι επί των οδών Σμύρνης, Θησέως, Τήνου, Θράκης, Μακρυγιάννη, Ηρακλείου, Κολοκυθά και Βουτένης (Ο.Τ. 531, 513, 541, 542, 538, 539) συνολικής επιφάνειας τετραγωνικών μέτρων 15.181,00.<sup>64</sup> Επίσης δεν αποδόθηκε στο Δήμο Αγίας Βαρβάρας, για τον ίδιο λόγο που ειπώθηκε παραπάνω, η πλατεία 19<sup>ης</sup> Μαΐου που βρίσκεται μεταξύ των οδών Αποστόλου Παύλου, Ανδρέα Συγγρού και Σίφνου (Ο.Τ. 481) επιφάνειας τετραγωνικών μέτρων 2.296,61, επιπλέον η παιδική χαρά επί των οδών Αποστόλου Παύλου, Σίφνου και Εθνάρχη Μακαρίου (Ο.Τ. 521Γ) επιφάνειας τετραγωνικών μέτρων 900,00, καθώς και ένα οικόπεδο επί της οδού Αγίας Μαρίνας (Ο.Τ. 753 ή 112Α κατά την παλιά αρίθμηση και 754) συνολικής επιφάνειας τετραγωνικών μέτρων 4.750,00.

---

<sup>63</sup> Η πράξη αναλογισμού αποτελεί μέρος της διαδικασίας απαλλοτρίωσης των τμημάτων οικοπέδων, οι οποίοι ρυμοτομούνται με την εφαρμογή του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, το οποίο εγκρίθηκε με τις διατάξεις του Ν.Δ/17-7-1923. Υπόχρεοι αποζημίωσης των ακινήτων αυτών είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες και οι οικείοι Ο.Τ.Α. Ως ωφελούμενοι παρόδιοι νοούνται οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα έχουν «πρόσωπο» επί των οδών, των πλατειών και γενικά των κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο ή αποκτούν πρόσωπο επί αυτών μετά την τακτοποίησή τους (Φ.Ε.Κ. 274/τ.Δ'/14-8-31).

<sup>64</sup> Οι κοινόχρηστοι αυτοί χώροι αφορούν στα παρτέρια των προσφυγικών πολυκατοικιών στα προαναφερόμενα οικοδομικά τετράγωνα

## Κεφάλαιο 7

### Η ακίνητη περιουσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας

#### 7.1 Περιγραφή ακίνητης περιουσίας

Όπως προειπώθηκε η καταγραφή της ακίνητη δημοτική περιουσία είναι αναγκαία (άρθρο 183 του Ν.3463/2010 Δ.Κ.Κ.) και οι Δήμοι οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους.

Η ακίνητη περιουσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας περιλαμβάνει κτήρια, κοινόχρηστους χώρους, και οικοπέδα. Η πλειονότητα αυτών βρίσκεται εντός δομημένου περιβάλλοντος. Τα ακίνητα στο σύνολό τους έχουν χαρακτηριστεί με συγκεκριμένη χρήση, έχουν κατασκευαστεί και ήδη λειτουργούν με τη χρήση αυτή. Υπάρχουν όμως και ακίνητα τα οποία παρόλο που έχουν χαρακτηριστεί δεν έχουν ακόμα κατασκευαστεί.

Με τον όρο «δομημένο περιβάλλον» νοούνται οι περιβάλλοντες χώροι οι οποίοι βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως και έχουν δομηθεί σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Ως «αδόμητο περιβάλλον» εκλαμβάνονται οι χώροι που δεν εμπίπτουν στο προαναφερόμενο ορισμό<sup>65</sup>.

Στο κείμενο που ακολουθεί θα παρουσιαστεί η ακίνητη περιουσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας κατηγοριοποιημένη σε δομημένη και αδόμητη. Επίσης θα κατηγοριοποιηθεί στα ακίνητα τα οποία είναι χαρακτηρισμένα ως προς τη χρήση τους και ήδη υφίστανται και σε αυτά που έχουν μεν χαρακτηρισμό αλλά δεν έχουν κατασκευαστεί ακόμα.

#### Δομημένα ακίνητα χαρακτηρισμένα υφιστάμενα

- Αναψυκτήριο «Σιντριβάνι»
- Αναψυκτήριο «Λίθος»
- Αναψυκτήριο «Πάνθεον»
- Δημοτικό Εικαστικό Κέντρο
- Πολιτιστικό Κέντρο
- Κέντρο Λόγου και Τέχνης

<sup>65</sup> Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, Ινστιτούτο διαρκούς εκπαίδευσης ενηλίκων, Διαχείριση και προστασία περιβάλλοντος, [http://blogs.sch.gr/kkiourtsis/files/2011/06/diaxeirisi\\_perivallontos\\_ekpaideytiko\\_yliko.pdf](http://blogs.sch.gr/kkiourtsis/files/2011/06/diaxeirisi_perivallontos_ekpaideytiko_yliko.pdf), πρόσβαση 7/2/2018



- Ανταλλακτήριο, ακίνητο επί των οδών Λυκούργου 1 και Ελευθερίου Βενιζέλου 76<sup>66</sup>
- Πνευματικό Κέντρο
- Δημοτικό κινηματοθέατρο «Γιάννης Ρίτσος»
- Δημαρχιακό Μέγαρο
- Παλιά αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου
- Μέγαρο «Μήτηρου Σουλιμιώτη» (Ωδείο)
- Δημοτικός Κινηματογράφος «Πάνθεον»
- Γκαράζ Δήμου
- Κέντρο Ανοικτής Προστασίας Ηλικιωμένων
- Κέντρο Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων
- Κέντρο Φιλίας και Αλληλεγγύης
- Πάρκο Κυκλοφοριακής Αγωγής «Ελένης Φωκά»
- Πάρκο «Μητέρας»
- Παιδική χαρά οδού Λάμπρου Κατσώνη
- Παιδική χαρά οδού Αθανασίου Διάκου
- Παιδική χαρά οδού Αθηνάς
- Παιδική χαρά οδού Δεληγιάννη
- Παιδική χαρά οδού Παπαδιαμάντη
- Παιδική χαρά οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου
- Παιδική χαρά οδού Κόδρου
- Παιδική χαρά οδού Βαλαωρίτου
- Παιδική χαρά οδού Κρήνης

---

<sup>66</sup> Στο κτήριο σήμερα στεγάζεται το ανταλλακτήριο του Δήμου. Όπως θα δειχθεί παρακάτω το ακίνητο προορίζεται για τη δημιουργία πολυκέντρου κοινωνικής πολιτικής και επιμόρφωσης

- Παιδική χαρά οδού Κανάρη
- Παιδική χαρά οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου
- Παιδική χαρά οδού Ερεχθείου
- Πλατεία «Ηρώων Πολυτεχνείου»
- Πλατεία «Ελευθερίας»
- Πλατεία «Κ. Βάρναλη»
- Πλατεία «Θ. Κολοκοτρώνη»
- Πλατεία «ΖΑΝΑΕ»
- Πλατεία «Μακρυγιάννη»
- Πλατεία «Γρηγόρη Λαμπράκη»
- Πλατεία «Δημοκρατίας»
- Πλατεία «Εθνικής Αντίστασης»
- Πλατεία «Νέας Γενιάς»
- Δημοτικός Βρεφονηπιακός Σταθμός «Δ. Παντελιάδης»
- Δημοτικός Παιδικός Σταθμός «Σβούρα»
- Γ' Δημοτικός Παιδικός Σταθμός
- Δ' Δημοτικός Βρεφονηπιακός Σταθμός
- 1<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
- 3<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
- 4<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
- 5<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
- 6<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο

- 10<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
- 11<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
- 12<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
- 13<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο
- 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο
- 2<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο
- 4<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο
- 5<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο
- 6<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο
- 7<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο
- 8<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο
- 1<sup>ο</sup> Γυμνάσιο
- 2<sup>ο</sup> Γυμνάσιο
- 3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο
- 1<sup>ο</sup> Λύκειο
- 2<sup>ο</sup> Λύκειο
- Δημοτικό κλειστό γυμναστήριο «Ολυμπιονίκη Μαρίας Ελένης Κορδαλή»
- Δημοτικό κλειστό γυμναστήριο «Νίκης 2<sup>ου</sup> Λυκείου»
- Δημοτικό κλειστό γυμναστήριο οδού Πλούτωνος
- Δημοτικό γήπεδο ποδοσφαίρου
- Δημοτικό γήπεδο TENNIS στο άλσος Ειρήνης
- Δημοτικό γήπεδο ΜΠΑΣΚΕΤ οδού Δεληγιάννη

- Δημοτικό γήπεδο ΜΠΑΣΚΕΤ οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου
- Δημοτικό γήπεδο ΧΑΝΤΜΠΟΛ οδού Κυκλάδων
- Πεζόδρομος επί της οδού Κομνηνού
- Πεζόδρομος επί της οδού Κουντουριώτου
- Πεζόδρομος επί της οδού Πλούτωνος
- Πεζόδρομος επί της οδού Μπουμπουλίνας
- Πεζόδρομος επί της οδού Αριστοτέλους
- Πεζόδρομος επί της οδού Σίφνου
- Πεζόδρομος επί της οδού Αγίου Γεωργίου
- Πεζόδρομος επί της οδού Ευξείνου Πόντου
- Πεζόδρομος επί της οδού Μακρυγιάννη
- Πεζόδρομος επί της οδού Κολοκυθά
- Πεζόδρομος επί της οδού Τερψιθέας
- Πεζόδρομος επί της οδού Γλυνού
- Πεζόδρομος επί της οδού Αιόλου
- Πεζόδρομος επί της οδού Παναγίας Ελεούσας
- Πεζόδρομος επί της οδού Πλατή
- Πεζόδρομος επί της οδού Αριστομένους
- Πεζόδρομος επί της οδού Ερμού
- Πεζόδρομος επί της οδού Προβελεγγίου
- Πεζόδρομος επί της οδού Ιπποκράτους
- Πεζόδρομος επί της οδού Γούναρη

- ο Πεζόδρομος επί της οδού Κρήνης
- ο Πεζόδρομος επί της οδού Βεάκη
- ο Πεζόδρομος επί της οδού Βόλου
- ο Πεζόδρομος επί της οδού Ανώνυμος
- ο Πεζόδρομος επί της οδού Ανώνυμος
- ο Οικόπεδο επί της οδού Κρήνης (ΜΕΤΡΟ)

#### Δομημένα ακίνητα χαρακτηρισμένα μη υφιστάμενα

- ο Οικόπεδο σε Ο.Τ. 668 και 669
- ο Έκταση 31 στρεμμάτων με παλαιά κτίσματα (παλαιό εργοστάσιο ΒΙΟΧΡΩΜ)
- ο Οικόπεδο επί της οδού Σωκράτους
- ο Οικόπεδο επί της οδού Λέσβου
- ο Οικόπεδο επί της οδού Αιόλου

#### Αδόμητα ακίνητα χαρακτηρισμένα μη υφιστάμενα

- ο Νταμάρι «Χαμηλοθώρη»

Κατά τη διαδικασία συλλογής δεδομένων συλλέχθηκαν τα στοιχεία των ακινήτων τα οποία ανήκουν στην ιδιοκτησία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας. Στο ανάλυση των ακινήτων δε συμπεριλήφθηκαν οι κοινόχρηστοι χώροι των πεζοδρομίων και οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου (τρίγωνα). Σημειώνεται όμως ότι στην οικονομικής αξιοποίηση της περιουσίας του Δήμου Αγίας Βαρβάρας προσμετρούνται οι κατασκευές περιπτέρων<sup>67</sup>.

Από τα ακίνητα που παρατέθηκαν τα περισσότερα υφίστανται και ήδη χρησιμοποιούνται.

<sup>67</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 94 του Ν. 3852/2010 η χορήγηση αδειών εκμετάλλευσης περιπτέρων περιήλθε από τις Νομαρχίες στους Δήμους, ενώ με την υποπαράγραφο ΣΤ.2 του άρθρου πρώτου του Ν. 4093/2012, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 76 του Ν. 4257/2014 προβλέπεται:

α) Η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης θέσεων (με την καταβολή τέλους χρήσης) περιπτέρων σε άτομα με αναπηρία (Α.με.Α.), πολύτεκνους και σε όσους μόνιμους αξιωματικούς, ανθυπασιπιστές και υπαξιωματικούς, δόκιμους έφεδρους αξιωματικούς και οπλίτες θητείας συμμετείχαν με οποιονδήποτε τρόπο στα πολεμικά γεγονότα της χρονικής περιόδου από την 20<sup>η</sup> Ιουλίου έως την 20<sup>η</sup> Αυγούστου 1974 στην Κύπρο, καθώς και στα γεγονότα που έλαβαν χώρα το 1964 στην Τυληρία και Λευκωσία και το 1967 στην Κοφινού και τους Αγίους Θεοδώρους της Κύπρου, και

β) Η παραχώρηση θέσεων περιπτέρων με δημοπρασία.

Πίνακας 7.1  
Υφιστάμενοι και μη υφιστάμενοι χώροι ανάλογα με τη χρήση γης

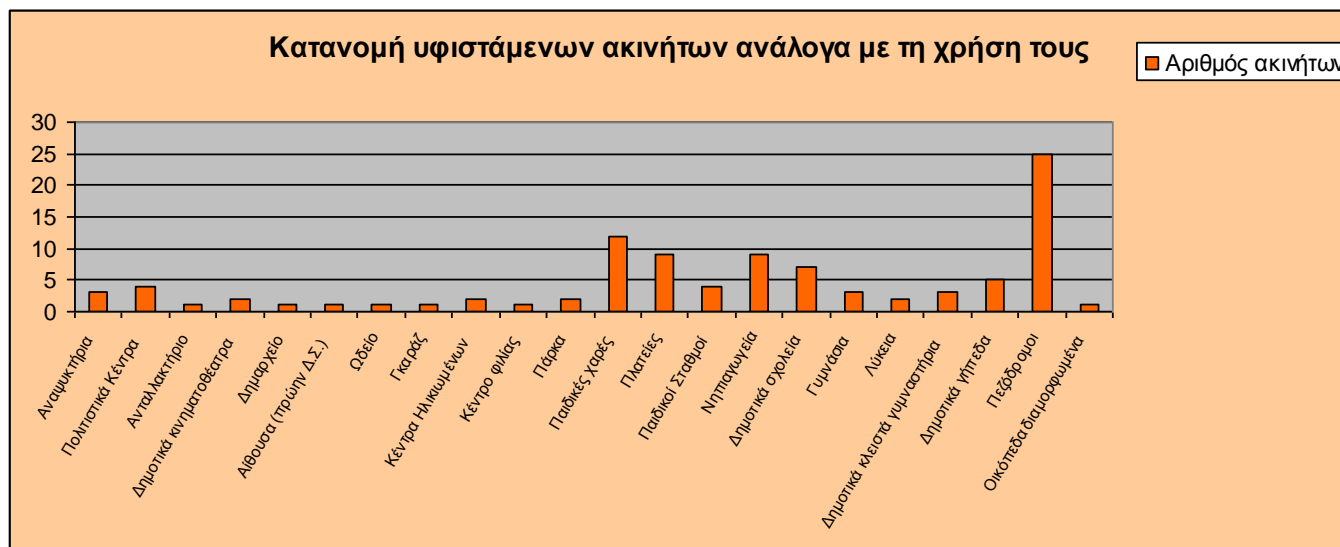
<b>Υφιστάμενοι χώροι</b>	<b>Αριθμός Ακινήτων</b>
<b>Δομημένα χαρακτηρισμένα ακίνητα</b>	<b>99</b>
Αναψυκτήρια	3
Συνέχεια Πολιτιστικά Κέντρα	4
Ανταλλακτήριο	1
Συνέχεια Δημοτικά κινηματοθέατρα	2
Δημαρχείο	1
Αίθουσα (πρώην Δ.Σ.)	1
Ωδείο	1
Γκαράζ	1
Κέντρα Ηλικιωμένων	2
Κέντρο φιλίας	1
Πάρκα	2
Παιδικές χαρές	12
Πλατείες	10
Παιδικοί Σταθμοί	4
Νηπιαγωγεία	9
Δημοτικά σχολεία	7
Γυμνάσια	3
Λύκεια	2
Δημοτικά κλειστά γυμναστήρια	3
Δημοτικά γήπεδα	5
Πεζόδρομοι	25
Οικόπεδα διαμορφωμένα	1
<b>Μη υφιστάμενοι χώροι</b>	<b>Αριθμός Ακινήτων</b>
<b>Δομημένα ακίνητα χαρακτηρισμένα</b>	<b>6</b>
Οικόπεδο σε Ο.Τ. 668 και 669	1
Έκταση 31 στρεμμάτων με παλαιά κτίσματα (παλαιό εργοστάσιο ΒΙΟΧΡΩΜ)	1
Οικόπεδο επί της οδού Σωκράτους	1
Οικόπεδο επί της οδού Λέσβου	1
Οικόπεδο επί της οδού Αιόλου	1
<b>Αδόμητα ακίνητα χαρακτηρισμένα</b>	
Νταμάρι «Χαμηλοθώρη»	1

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Όπως φαίνεται από τον πίνακα 7.1, οι χρήσεις των υφιστάμενων ακινήτων παρουσιάζουν μεγάλο εύρος. Δεδομένων των υφιστάμενων χρήσεων των ακινήτων, παρατηρείται ότι ο Δήμος έχει πραγματοποιήσει έργα με γνώμονα την βελτίωση της καθημερινότητας των δημοτών του, αλλά και την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των δημοτικών αναγκών, γεγονός που συνάδει απόλυτα με το όραμά του, όπως αυτό

αποτυπώνεται στον επιχειρησιακό του σχεδιασμό 2014-2019.

Διάγραμμα 7.1  
Κατανομή υφιστάμενων ακινήτων ανάλογα με τη χρήση γης.

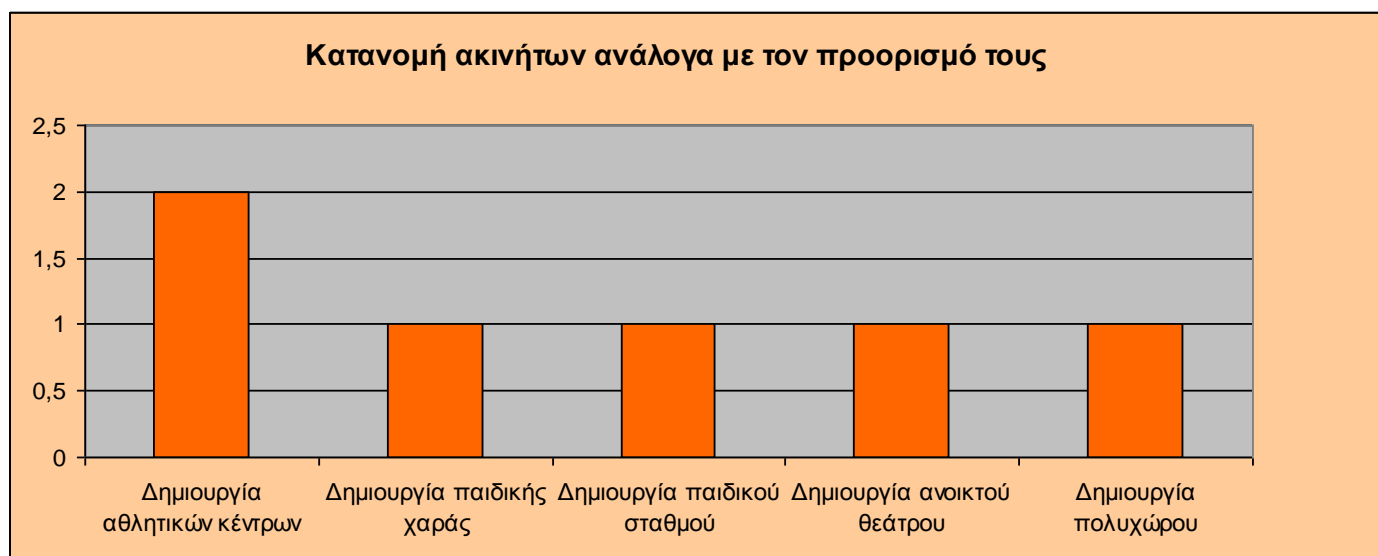


Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Προς την ίδια κατεύθυνση στρέφονται και τα μελλοντικά σχέδια για περαιτέρω ανάπτυξη και ενίσχυση των παροχών του Δήμου προς τους πολίτες του.

Πιο συγκεκριμένα ο Δήμος στο οικόπεδο των Ο.Τ. 668 και 669 σχεδιάζει τη δημιουργία ανοικτού αθλητικού κέντρου, στο οικόπεδο της οδού Σωκράτους σχεδιάζει τη δημιουργία παιδικού σταθμού, στο οικόπεδο της οδού Λέσβου σχεδιάζει τη δημιουργία παιδικής χαράς, στο οικόπεδο της οδού Αιόλου σχεδιάζει τη δημιουργία κέντρου βαρέων αθλημάτων, στην έκταση του παλαιού εργοστασίου BIOXPΩM σχεδιάζει τη δημιουργία χώρου πολιτισμού, αναψυχής, σχολής θεάτρου και κινηματογράφου και στο νταμάρι «Χαμηλοθώρη» σχεδιάζει τη δημιουργία ανοικτού θεάτρου. Επίσης από τα ήδη υφιστάμενα ακίνητα, ο Δήμος σχεδιάζει την κατασκευή πολυκέντρου κοινωνικής πολιτικής και ενημέρωσης στο κτήριο επί των οδών Λυκούργου 1 και Ελευθερίου Βενιζέλου 76.

Διάγραμμα 7.2  
Κατανομή ακινήτων ανάλογα με τον προορισμό τους.



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Πίνακας 7.2  
Κατανομή ακινήτων ανάλογα με το σκοπό που εξυπηρετούν

Κατανομή ακινήτων ανάλογα με το σκοπό που εξυπηρετούν	Αριθμός Ακινήτων
Ακίνητα που εξυπηρετούν εκπαιδευτικούς σκοπούς	25
Ακίνητα που εξυπηρετούν πολιτιστικούς σκοπούς	8
Ακίνητα που εξυπηρετούν κοινωνικούς σκοπούς	27
Ακίνητα που εξυπηρετούν αθλητικούς σκοπούς	7
Ακίνητα που εξυπηρετούν υπηρεσίες του Δήμου	2
Ακίνητα που εξυπηρετούν λοιπούς σκοπούς	1

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 7.3  
Κατανομή ακινήτων ανάλογα με το σκοπό που εξυπηρετούν



Πηγή: Ίδια επεξεργασία



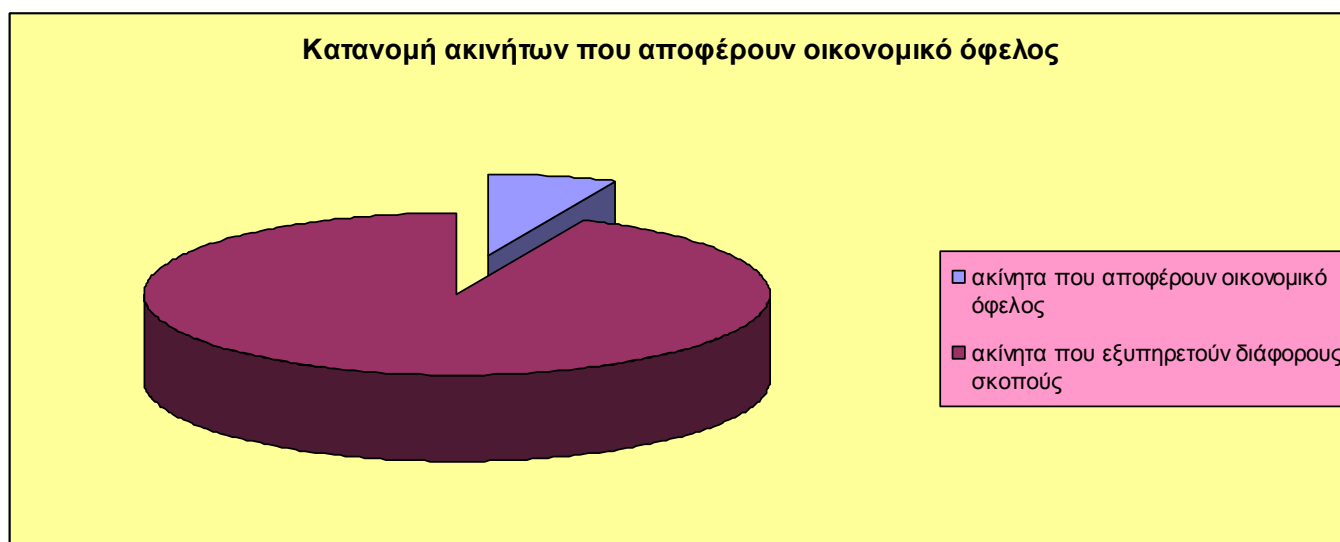
Από το σύνολο των 99 ακινήτων που έχει στην ιδιοκτησία του ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας ο κύριος αριθμητικός όγκος αφορά σε κτήρια που εξυπηρετούν εκπαιδευτικούς (παιδικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια σχολικά συγκροτήματα), και κοινωνικούς (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές, κέντρα ηλικιωμένων, ανταλλακτήριο) σκοπούς.

Μικρότερος αλλά όχι λιγότερο σημαντικός αριθμητικός όγκος αφορά σε κτήρια που εξυπηρετούν πολιτιστικούς (πολιτιστικά κέντρα, κινηματοθέατρα, κέντρο φιλίας) αλλά και αθλητικούς (γήπεδα κλειστά και ανοικτά) σκοπούς.

## 7.2 Οικονομικά αξιοποιήσιμα ακίνητα

Από το συνολικό αριθμό των δημοτικών ακινήτων, η οικονομική αξιοποίηση περιορίζεται σήμερα στην εκμίσθωση δύο αναψυκτηρίων, δύο αποθηκών, ενός χώρου γραφείων και μιας ακάλυπτης έκτασης. Επίσης όσον αφορά στους κοινόχρηστους χώρους, ο Δήμος εκμισθώνει πέντε περίπτερα και έχει παραχωρήσει άλλα δύο έναντι καταβολής τέλους χρήσης.

Διάγραμμα 7.4  
Κατανομή ακινήτων που αποφέρουν οικονομικό όφελος



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Πιο συγκεκριμένα τα ακίνητα που εκμισθώνονται από το Δήμο Αγίας Βαρβάρας είναι τα παρακάτω:

**Δημοτικό αναψυκτήριο «Σιντριβάνι»:** Πρόκειται για την εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου (αναψυκτήριο), το οποίο βρίσκεται στο άλσος «Ειρήνης». Η διάρκεια της εκμίσθωσης ορίζεται σε δώδεκα (12) έτη με ημερομηνία έναρξης την 31/07/2012 και λήξεις την 31/7/2024 Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των χιλίων τετρακοσίων ευρώ (1.400,00€) και για τα δύο πρώτα χρόνια ήταν σταθερό, ενώ από την 01/01/2015 και για κάθε επόμενο έτος ορίστηκε αύξηση πέντε τοις εκατό (5%).

**Δημοτικό αναψυκτήριο «Λίθος»:** Το δημοτικό αναψυκτήριο «Λίθος» είναι κτισμένο εντός της πλατείας «Ελευθερίας». Η εκμίσθωσή του έχει εννέα (9) έτη διάρκεια με αρχική ημερομηνία την 19/07/2010 και

καταληκτική την 19/07/2019 Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στα χίλια τετρακόσια πενήντα ευρώ (1.450,00€) και αναπροσαρμόζεται κατά ποσοστό ίσο με τον εκάστοτε πληθωρισμό όπως ορίζεται από την τράπεζα της Ελλάδας.

**Αποθήκες:** Εντός της έκτασης των τριάντα ενός στρεμμάτων (παλαιό εργοστάσιο ΒΙΟΧΡΩΜ) υπάρχουν διάσπαρτα κτίσματα. Από τα κτίσματα αυτά ο Δήμος εκμισθώνει δύο αποθήκες τεσσάρων χιλιάδων τετρακοσίων τριάντα τεσσάρων τετραγωνικών μέτρων (4.334m<sup>2</sup>) σε εταιρεία πώλησης χαρτικών ειδών. Η μηνιαία μίσθωση ανέρχεται στο ποσό των δέκα τριών χιλιάδων τριάντα ευρώ (13.030,00 €).

**Χώρος γραφείων:** Το εν λόγω κτίσμα βρίσκεται και αυτό εντός της προαναφερόμενης έκτασης τριάντα ενός στρεμμάτων. Ο χώρος εκμισθώνεται στην εταιρεία κατασκευής της γραμμής 3 του ΜΕΤΡΟ για την εγκατάσταση των γραφείων της και έχει επιφάνεια χίλια διακόσια δέκα τρία και πενήντα δύο τετραγωνικά μέτρα (1.213,52m<sup>2</sup>). Η διάρκεια της εκμίσθωσης αρχίζει την 09/07/2017 και λήγει την 09/07/2020 Η εκμίσθωση έχει διάρκεια τέσσερα (4) έτη και το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των δύο χιλιάδων πεντακοσίων εξήντα οκτώ ευρώ (2.568,00€). Από 09/07/2018 το μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί κατά μία ποσοστιαία μονάδα επί του τελευταίου μηνιαίου μισθώματος, στις 09/07/2019 επίσης θα αναπροσαρμοστεί κατά μία ποσοστιαία μονάδα επί του τελευταίου μηνιαίου μισθώματος ώστε τον τρίτο χρόνο να έχει αυξηθεί κατά ποσοστό εννέα τοις εκατό (9%).

**Ακάλυπτος χώρος:** Ο ακάλυπτος χώρος έκτασης τριών χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων (3.000m<sup>2</sup>) επίσης βρίσκεται εντός της προαναφερόμενης έκτασης. Ο χώρος εξυπηρετεί την στάθμευση των οχημάτων της εταιρείας κατασκευής του ΜΕΤΡΟ. Η διάρκεια της εκμίσθωσης είναι δύο (2) έτη με έναρξη την 27/03/2016 και λήξη την 26/03/2018. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των οκτακοσίων ογδόντα ευρώ (880,00€).

**Περίπτερο επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 116:** Η εκμίσθωση του περιπτέρου έχει διάρκεια δέκα (10) έτη με αρχική ημερομηνία την 16/01/2018. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των τετρακοσίων ενενήντα ευρώ (490,00€).

**Περίπτερο επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 13:** Η εκμίσθωση του περιπτέρου έχει διάρκεια δέκα (10) έτη με ημερομηνία εκκίνησης την 12/01/2018. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των τετρακοσίων εξήντα ευρώ (460,00€).

**Περίπτερο επί των οδών Σίφνου και Ερεχθείου:** Η εκμίσθωση του περιπτέρου έχει διάρκεια δέκα (10) έτη με ημερομηνία εκκίνησης την 16/01/2018. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των τετρακοσίων ευρώ (400,00€).

**Περίπτερο επί των οδών Παναγίας Ελεούσας και Πυθαγόρα:** Η εκμίσθωση του περιπτέρου έχει

διάρκεια δέκα (10) έτη και εκκινεί την 14/01/2018. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των τετρακοσίων τριάντα ευρώ (430,00€).

**Περίπτερο επί των οδών Ηρακλείου και Τερψιθέας:** Η εκμίσθωση του περιπτέρου έχει διάρκεια δέκα (10) έτη με αρχική ημερομηνία την 16/01/2018. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των τετρακοσίων ευρώ (400,00€).

**Περίπτερο επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 7:** Το περίπτερο έχει παραχωρηθεί έναντι ετήσιου τιμήματος τριών χιλιάδων εξακοσίων ευρώ (3.600,00€).

**Περίπτερο επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 2:** Το περίπτερο έχει παραχωρηθεί έναντι ετήσιου τιμήματος τριών χιλιάδων εξακοσίων ευρώ (3.600,00€).

### **7.3 Μη αξιοποιήσιμα ακίνητα**

Από την ακίνητη περιουσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας υπάρχουν ακίνητα τα οποία δε δύνανται να αξιοποιηθούν καθώς υφίσταται πολεοδομικό κόλλημα.

#### α. Δημοτικό αναψυκτήριο «ΠΑΝΘΕΟΝ»

Το αναψυκτήριο κτίστηκε εντός χαρακτηρισμένης δασικής έκτασης κατά παράβαση των διατάξεων του Νόμου 998/1979 (ΦΕΚ 289/29-12-1979 τ. Α) «περί προστασίας δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» αλλά και του Γ.Ο.Κ. Κατά συνέπεια το αναψυκτήριο δε μπορεί να λειτουργήσει νόμιμα και να αποδώσει οικονομικά ωφέλει στο Δήμο<sup>68</sup>.

#### β. Νταμάρι «ΧΑΜΗΛΟΘΩΡΗ»

Το οικόπεδο ήταν χαρακτηρισμένο αρχικά ως δασική περιοχή. Στη δεκαετία του 1940 δόθηκε άδεια προκειμένου ο χώρος να λειτουργήσει ως λατομείο. Ο χώρος λειτούργησε με την συγκεκριμένη ιδιότητα έως το 1970. Στις 08-07-1988 ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας αγόρασε την έκταση με σκοπό να δημιουργήσει ανοικτό θέατρο. Όμως ο χαρακτηρισμός της έκτασης ως δασικής δεν έπαυε να υφίσταται παρόλο που είχε δοθεί άδεια λειτουργίας λατομείου. Έτσι ο Δήμος δεν μπόρεσε να αξιοποιήσει το ακίνητο. Σήμερα με τη διαδικασία κατάρτισης δασικών χαρτών ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας καταβάλλει προσπάθεια αποχαρακτηρισμού του χώρου, ώστε να τον αξιοποιήσει μελλοντικά για το σκοπό που τον απέκτησε<sup>69</sup>.

<sup>68 23</sup> Οι πληροφορίες δόθηκαν από τη Νομική και Τεχνική υπηρεσία του Δήμου Αγίας Βαρβάρας.

## Κεφάλαιο 8

### Πρόταση για την αξιοποίηση ακινήτου

#### 8.1 Προτεινόμενα ακίνητα

Από την παραπάνω παρουσίαση της ακίνητης περιουσίας του Δήμου Αγίας Βαρβάρας, διαπιστώνετε ότι ακίνητο που προσφέρεται για οικονομική αξιοποίηση είναι μόνο η έκταση τριάντα ενός στρεμμάτων του παλαιού εργοστασίου ΒΙΟΧΡΩΜ, δεδομένου ότι όλα τα υπόλοιπα μη αξιοποιήσιμα ακίνητα προορίζονται για την κάλυψη αμιγών κοινωνικών, αθλητικών και πολιτιστικών σκοπών.

#### 8.2 Περιγραφή ακινήτου

Το οικοπέδο επιφάνειας 31,00 στρεμμάτων, ιδιοκτησίας του Δήμου Αγίας Βαρβάρας αποτελεί μία από τις σημαντικότερες ενότητες στο νοτιοδυτικό ιστό της Αθήνας.

Ο υπό διαμόρφωση χώρος γειτνιάζει με το σταθμό του ΜΕΤΡΟ (Αγία Μαρίνα) πάνω στο σημαντικό οδικό άξονα της Ιεράς Οδού και το κοινό όριο τριών Δήμων Αγίας Βαρβάρας, Αιγάλεω και Χαϊδαρίου.

Η προνομιά αυτή θέση σε συνδυασμό με τη μεγάλη του έκταση – σπάνια έως ανύπαρκτα χαρακτηριστικά πλέον στην Αθήνα – διαθέτει τις καλύτερες προϋποθέσεις για την δημιουργία ενός δυναμικού πυρήνα πολιτισμού και ψυχαγωγίας υπερτοπικού χαρακτήρα. Είναι σημείο αναφοράς ολόκληρης της πρωτεύουσας, έλξης πληθυσμού από κάθε σημείο του Λεκανοπέδιου. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο χώρος βρίσκεται στο επίκεντρο ιστορικών μνημείων<sup>70</sup> και χώρων αναψυχής μεγάλης επισκεψιμότητας<sup>71</sup>.

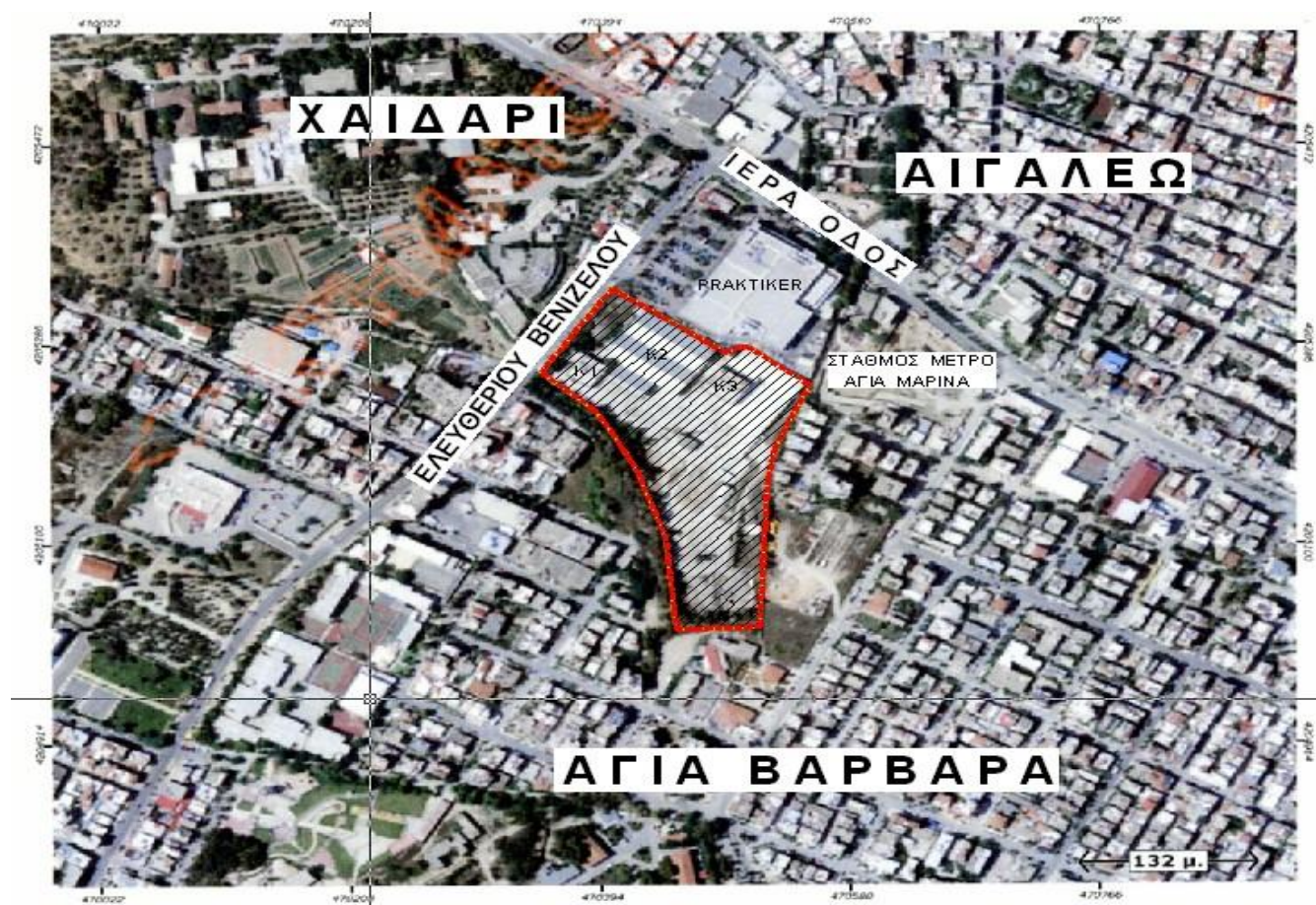
Το οικοπέδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως. Η χρήση γης είναι βιομηχανία. Όμως έχει κατατεθεί στο Υπουργείο Περιβάλλοντος φάκελος τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου και των χρήσεων γης εντός του οικοπέδου.

---

<sup>70</sup>Ιστορικό μνημείο Ι. Ν. Αγίας Βαρβάρας, Δρομοκαϊτείο θεραπευτήριο ψυχιατρικών παθήσεων, καθώς στο χώρο υπάρχουν έργα πολλών επιφανών λογοτεχνών όπως ο Γεώργιος Βιζυηνός και ο Φώτης Κόντογλου, οι οποίοι «φιλοξενήθηκαν» στο ίδρυμα.

<sup>71</sup> Βοτανικός κήπος Διομήδους.

Εικόνα 8.1  
Απεικόνιση χωροθέτησης έκτασης παλαιού εργοστασίου ΒΙΟΧΡΩΜ



Πηγή: Μελέτη Δήμου Αγίας Βαρβάρας

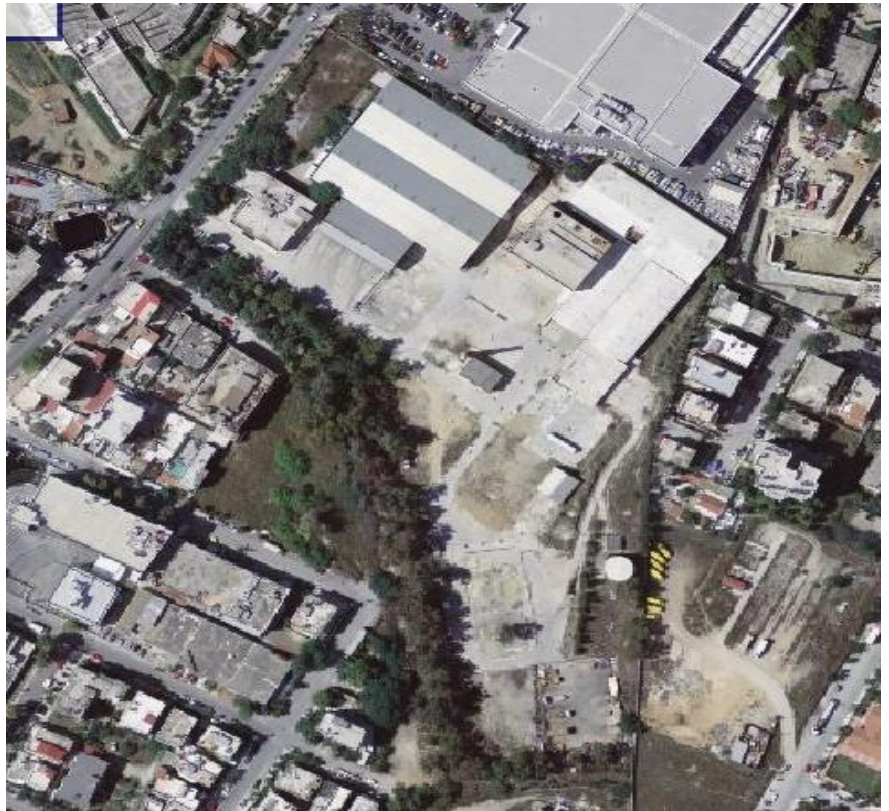
### 8.3 Υφιστάμενη κατάσταση

Στο οικόπεδο υφίσταται ένα σύνολο κτιρίων της πρώην βιομηχανίας ΒΙΟΧΡΩΜ τα οποία αναγράφονται παρακάτω σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης.

- Κτίριο Κ1. Πρόκειται για διώροφο κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.280,74m<sup>2</sup>.
- Κτίριο Κ2. Πρόκειται για ενιαίου χώρου και όγκου κτίριο επιφάνειας 3.423,40 m<sup>2</sup>.
- Κτίριο Κ3. Πρόκειται για τριώροφο κτίριο με εμβαδόν 1.500,00 m<sup>2</sup>
- Κτίριο Κ4. Διώροφο κτίριο εμβαδού 813,20 m<sup>2</sup>.
- Κτίριο Κ5. Ισόγειο κτήριο με εμβαδό 126,02 m<sup>2</sup>.
- Κτίριο Κ6. Ισόγειο κτήριο με εμβαδό 697,60 m<sup>2</sup>.

- Κτίριο K7. Κτίριο του υποσταθμού επιφάνειας 117,10 m<sup>2</sup>.
- Κτίριο K8. Ισόγειο κτίριο επιφάνειας 126,70 m<sup>2</sup>
- Κτίριο K9. Δεξαμενή εμβαδού 91,17 m<sup>2</sup>.
- Κτίριο K10. Αντλιοστάσιο εμβαδού 30,28 m<sup>2</sup>
- Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η καμινάδα<sup>72</sup> η οποία είναι κατασκευασμένη με έγχρωμα συμπαγή τσιμεντότουβλα. Αποτελεί τον σηματοδότη του χώρου και φέρει την επιγραφή της επωνυμίας της βιομηχανίας.

Εικόνα 8.1  
Απεικόνιση καμινάδας και έκτασης του παλαιού εργοστασίου ΒΙΟΧΡΩΜ



Πηγή: Προμελέτη Δήμου Αγίας Βαρβάρας

## 8.4. Σχέδια αξιοποίησης του ακινήτου

### 8.4.1 Αδυναμίες της περιοχής

Η Δυτική Αθήνα αποτελεί μια γεωγραφική και αστική ενότητα της Περιφέρειας, που χαρακτηρίζεται από περιβαλλοντική υποβάθμιση και συσσώρευση κοινωνικών προβλημάτων.

<sup>72</sup> Η καμινάδα έχει κριθεί διατηρητέο μνημείο.

Τα αναπτυξιακά προβλήματα και οι υστερήσεις οφείλονται ιδίως στις ιστορικές συνθήκες, εντός των οποίων αναπτύχθηκε ως περιοχή κατοικίας κυρίως των χαμηλότερων εισοδηματικά πληθυσμιακών στρωμάτων, στις κυβερνητικές πολιτικές επιλογές εγκατάστασης βασικών χρήσεων όπως τα ναυπηγεία, βιομηχανίες, τα ψυχιατρεία, το κέντρο χανσενικών κ.α.

Οικοδομήθηκε αρχικά με τις πρακτικές και τα προβλήματα της λαϊκής αυτοστέγασης και στη συνέχεια της γενικευμένης εφαρμογής της αντιπαροχής και μάλιστα με υψηλούς συντελεστές δόμησης, ώστε να μπορεί να είναι οικονομικά αποδεκτή.

Το φυσικό περιβάλλον κατά τη μεταπολεμική περίοδο υποβαθμίστηκε, υπάρχει έλλειψη αστικού και περιαστικού πρασίνου, απαράδεκτη και ανεξέλεγκτη ανάμιξη χρήσεων γης, τεράστια κυκλοφοριακά προβλήματα, μεγάλα κενά στις κοινωφελείς υποδομές.

Στα προβλήματα αυτά προστέθηκαν ο μαρασμός του δευτερογενή τομέα παραγωγής και η συγκέντρωση οικονομικών μεταναστών.

Τις τελευταίες δεκαετίες εμφανίζεται ανεργία υψηλότερη του μέσου όρου της Αττικής και ένταση των κοινωνικών διαφοροποιήσεων και ανισοτήτων.

Η συνολική οικονομική καχεξία και αναπτυξιακή στέρηση της Δυτικής Αθήνας επιδεινώθηκε ακόμα περισσότερο με την υφιστάμενη οικονομική κρίση, με βασικότερο πρόβλημα την κοινωνική συνοχή. Σύμφωνα με μελέτη του Ινστιτούτου Εργασίας<sup>73</sup> (2010) για την απόλυτη φτώχεια, η Δυτική Αθήνα κατατάσσεται στην πιο προβληματική από τις τρεις ευρύτερες ενότητες στις οποίες διαχωρίζεται η Αττική.

Η Αγία Βαρβάρα είναι ένας από τους Δήμους της Δυτικής Αθήνας και κατά συνέπεια αντιμετωπίζει πολλά από τα παραπάνω προβλήματα. Ειδικότερα τα προβλήματα της φτώχειας και της ανεργίας, που συνδέονται άμεσα με το χαμηλό επίπεδο μόρφωσης και επαγγελματικής εκπαίδευσης και την παρουσία πολυπληθών ευπαθών ομάδων όπως Τσιγγάνων, παλιννοστούντων και μεταναστών, γίνονται πιο έντονα στις τρέχουσες συνθήκες κρίσης.

Δεδομένης αυτής της κατάστασης ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας επικέντρωνε ανέκαθεν την πολιτική του στην προσπάθεια βελτίωσης της ζωής στην πόλη, με άξονες προτεραιότητας σε αστικές παρεμβάσεις που αφορούν στο περιβάλλον, στην υγεία, στην παιδεία, στον πολιτισμό, στον αθλητισμό.

#### **8.4.2 Δημιουργία πολυχώρου**

---

<sup>73</sup> <https://www.inegsee.gr/ekdoseis/meletes>, πρόσβαση 10/03/2018

Η αρχιτεκτονική προμελέτη, η οποία έχει τίτλο «Ανάπλαση – αξιοποίηση παλαιού εργοστασίου ΒΙΟΧΡΩΜ», προτείνει την ανάπτυξη των υφισταμένων διατηρητέων κτηρίων καθώς και των νέων, τα οποία θα συνδυαστούν με τους αναγκαίους χώρους πρασίνου, αναψυχής και υπαίθριων εκδηλώσεων.

Η πρόταση, με γνώμονα την άρτια ανάπτυξη των υφισταμένων διατηρητέων καθώς και των νέων κτιρίων, τα οποία θα συνδυαστούν με τους αναγκαίους χώρους πρασίνου, αναψυχής και υπαίθριων εκδηλώσεων, καθαιρεί τα υφιστάμενα κτίρια K4-K5-K6-K7 και K8.

Με ιδιαίτερη προσοχή η πρόταση επεξεργάζεται ένα δυναμικό πυρήνα πολιτισμού και ψυχαγωγίας με τρόπο ώστε να διαμορφώνεται καθημερινά μία ιδιαίτερη σχέση μεταξύ των χρηστών και των δραστηριοτήτων του οργανωμένου χώρου.

Η προσεκτική επιλογή των υφιστάμενων κτιρίων σε συνδυασμό με την αποκατάσταση και μετατροπή για τις νέες χρήσεις αλλά κυρίως η συνύπαρξή τους με τους προτεινόμενους νέους κτιριακούς χώρους θα αποδώσει τον πολυχώρο που θα αναβαθμίσει την καθημερινότητα και θα παράξει τις αναγκαίες συνθήκες ευημερίας των επισκεπτών.

Η πρόταση στοχεύει στην δημιουργία μιας ολοκληρωμένης και σύγχρονης παρέμβασης για ένα πολιτισμικό, εκπαιδευτικό, ψυχαγωγικό και εμπορικό κέντρο που θα καλύπτει τις ανάγκες και τις σημερινές απαιτήσεις των κατοίκων του δήμου και της ευρύτερης περιοχής.

Για την υλοποίηση της πρότασης θα χρησιμοποιηθούν τα υφιστάμενα κτίρια K1, K2 και K3. Τα προαναφερθέντα κτίρια καλύπτουν τις μορφολογικές απαιτήσεις για την διατήρηση της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής των παρελθόντων ετών και κυρίως παρέχουν την δυνατότητα αποκατάστασης έτσι ώστε να ενσωματωθούν άρτια οι νέες χρήσεις.

Στα υπάρχοντα κτίρια προστίθενται δύο σύγχρονα κτιριακά συγκροτήματα, οι χώροι των οποίων ολοκληρώνουν την κάλυψη των αναγκών των προτεινόμενων λύσεων. Πρόκειται για τα κτίρια K4 και K5.

Η καμινάδα του εργοστασίου θα αναστηλωθεί και εν μέσω συνθέσεων νερού, φυτεύσεων και διαμορφωμένων χώρων στάσεων (πλατείας) θα αποτελεί σημείο αναφοράς του συγκροτήματος.

Η κεντρική είσοδος του κοινού και η είσοδος των οχημάτων προς τον υπαίθριο χώρο στάθμευσης, χωροθετείται στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου.

Μεταξύ των διαδρομών στο κεντρικό τμήμα του οικοπέδου διαμορφώνονται πλατείες για την στάση – αναψυχή καθώς και για υπαίθριες θεατρικές, μουσικές και άλλες δράσεις.



Τα σκληρά δάπεδα του περιβάλλοντος χώρου θα πλαισιωθούν από συνθέσεις νερού, φυτεύσεις χαμηλού και ψηλού πρασίνου και από ικανό σύνολο χρηστικών αντικειμένων αστικού εξοπλισμού (καθιστικά, φωτιστικά στοιχεία, δοχεία απορριμμάτων, πέργκολες κ.τ.λ.).

#### Χωροθέτηση λειτουργιών.

- Μουσείο και καταστήματα χωροθετούνται στο ισόγειο του υφιστάμενου κτιρίου Κ1 και γραφεία στον όροφο αυτού. Το υφιστάμενο κτίριο Κ1 αποκαθίσταται έτσι ώστε να εξυπηρετούνται οι σύγχρονες διοικητικές ανάγκες καθώς και αυτές του μουσείου και των καταστημάτων.
- Εμπορικό κέντρο χωροθετείται στο κτίριο Κ2, του οποίου ο ενιαίος και ικανού ύψους χώρος, μετά τις μετατροπές και επεμβάσεις θα αποδώσει ένα σύγχρονο εμπορικό κέντρο ή εμπορικά καταστήματα.
- Κέντρο ψυχαγωγίας χωροθετείται στο υφιστάμενο κτίριο Κ3. Η πλατεία που θα διαμορφωθεί σε επαφή με το κτίριο θα λειτουργεί αποτελεσματικά για τις απαιτούμενες υπαίθριες ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις.
- Το νέο κτιριακό συγκρότημα Κ4 – Κέντρο πολλαπλών χρήσεων χωροθετείται στο μέσον του ανατολικού μετώπου του οικοπέδου απέναντι από το κτίριο Κ1 και αξονικά με αυτό. Στο συγκρότημα Κ4 χωροθετείται και η αίθουσα κινηματογράφου. Στους υπερκείμενους ορόφους διατάσσονται οι απαιτούμενοι χώροι για την οργάνωση άρτιου κέντρου πολλαπλών δραστηριοτήτων. Ο προαναφερθείς χώρος θα περιβάλλεται από το αναγκαίο σύστημα βοηθητικών χώρων για την άρτια λειτουργία θεατρικών, μουσικών, συνεδριακών εκδηλώσεων (αναμονή, foyer, χώρος μεταφραστών κ.τ.λ.). Επιπλέον ελεύθεροι χώροι lobbies θα χρησιμοποιούνται για προσωρινές και μόνιμες εκθέσεις.
- Ακαδημία – εκπαιδευτήριο τεχνών διατάσσεται στο νέο κτίριο Κ5. Το συγκρότημα οργανώνει χώρους εκπαίδευσης και άσκησης καθώς και εγκαταστάσεις σεμιναρίων και επιμορφωτικών μαθημάτων. Ειδικότερα χωροθετούνται αίθουσες διδασκαλίας χορού, εγκαταστάσεις εκμάθησης δραματικής τέχνης, φωτογραφικής τέχνης – video, κινηματογραφικής τέχνης, μουσικών οργάνων. Η οργάνωση των προαναφερθέντων χώρων ολοκληρώνεται με τις ενότητες των γραφειακών χώρων, των lobbies.

Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται στο ποσό των 30.000.000,00 ευρώ.

Πίνακας 8.1  
Προϋπολογισμός έργου

ΚΤΙΡΙΑ	ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.	ΤΙΜΗ	ΥΠΟΓΕΙΑ	ΤΙΜΗ	Η/Χ	ΤΙΜΗ	ΣΥΝΟΛΟ
Κ1	1.264,15	1000	316,56	300	6,56	300	1.361.086,00

<b>K2</b>	5.821,55	950					5.530.472,50
<b>K3</b>	1.962,9	1100					2.159.190,00
<b>K4</b>	3.000,00	900					2.700.000,00
<b>K5</b>	3.000,00	900	623,87	400	91,14	400	2.986.004,00
<b>Η/Μ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΑ</b>							1.348.952,30
	<b>ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ</b>			<b>ΤΙΜΗ</b>			
<b>ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ</b>	15.500			150			2.325.000,00
<b>ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>							<b>18.410.704,80</b>
<b>συνέχεια Ο.Ε. 18%</b>							<b>3.313.926,90</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>21.724.631,70</b>
<b>ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ 9%</b>							<b>1.955.216,80</b>
<b>ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ 3%</b>							<b>710.395,50</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>24.390.244,00</b>
<b>ΦΠΑ 23%</b>							<b>5.609.756,00</b>
<b>ΤΕΛΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ</b>							<b>30.000.000,00</b>

#### 8.4.2.α Σημειώσεις

Αρχικά στο ακίνητο επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 3 (πρώην εργοστάσιο ΒΙΟΧΡΩΜ) υπήρχαν 48 κτίσματα. Όταν ο Δήμος αγόρασε το ακίνητο και προκειμένου να αναπτύξει εντός αυτού χώρους πρασίνου, κατεδάφισε τα 38 κτίσματα και άφησε αυτά που έκρινε ότι είχαν διατηρητέα αξία. Έτσι από τα τριάντα ένα στρέμματα του χώρου, τα είκοσι θα φιλοξενούν οργανωμένο πράσινο, δηλαδή παιδικές χαρές, πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής, παγκάκια, φωτιστικά και λοιπά.

Στα σχέδια του χώρου υπάρχει πρόβλεψη για τη δημιουργία μουσείου τσιγγάνικης κουλτούρας. Τα μουσείο φιλοδοξεί να αναδείξει τέχνες ήδη ξεχασμένες όπως αυτή του καρεκλά, του γανωτή κ.λπ.

Ο χώρος θα φιλοξενεί επίσης την ανώτατη σχολή θεάτρου. Η σχολή φιλοξενείται σήμερα σε υπάρχον κτήριο, το οποίο θα παραμείνει και θα αναπαλαιωθεί. Η ανώτερη σχολή θεάτρου είναι αναγνωρισμένη από το Υπουργείο Πολιτισμού. Πρώτος διευθυντής είχε διατελέσει ο Ιάκωβος Καμπανέλης και παρέμεινε στη θέση αυτή μέχρι το θάνατό του.

Θα φιλοξενηθεί επίσης το ωδείο της Αγίας Βαρβάρας, το οποίο σήμερα στεγάζεται σε ιδιόκτητο κτήριο (μέγαρο «Μήτρου Σουλμιώτη»). Το ωδείο είναι αναγνωρισμένο από το Υπουργείο Πολιτισμού.

Επιπλέον ο χώρος φιλοδοξεί να στεγάσει τις υπό ίδρυση σχολές κινηματογράφου, φωτογραφίας και video. Οι σχολές θα αποτελέσουν πολιτιστική διέξοδο για τον πληθυσμό της Δυτική Αττικής (και όχι μόνο) είτε προσέλθει με την ιδιότητα του σπουδαστή είτε με αυτή του απλού επισκέπτη.

Όλα τα κτίρια θα έχουν πράσινες οροφές και η θέρμανσή τους θα γίνεται με γεωθερμία. Οι μελέτες που αφορούν στη χρήση γεωθερμίας φέρουν την έγκριση του Κέντρου Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Κ.Α.Π.Ε.)

Ο χώρος θα έχει άμεση σύνδεση με το Γενικό Νοσοκομείο Δυτικής Αθήνας (Γ.Ν.Δ.Α.) «Η Αγία Βαρβάρα». Αυτό θα δίνει την ευκαιρία τόσο στους ασθενείς όσο και στους επισκέπτες τους, να έρχονται σε επαφή με οργανωμένους χώρους πρασίνου.

Με την ολοκλήρωση του έργου προβλέπεται η δημιουργία τερματικού σταθμού λεωφορείων που εξυπηρετούν τις περιοχές Ελευσίνα, Μάντρα, Μέγαρο, Βίλια κ.λπ. Η μεταβίβαση του επιβατικού κοινού θα γίνεται στο σταθμό του ΜΕΤΡΟ «Αγία Μαρίνα». Η πρόβλεψη αυτή έχει ως στόχο την αποφόρτιση της Ιεράς Οδού από και προς την Αθήνα.

#### **8.4.2.β Πρόταση χρηματοδότησης**

Η αξιοποίηση του ακινήτου επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 3, συνοδεύεται από ένα μεγαλόπνοο σχέδιο το οποίο ακολουθείται από ένα εξίσου μεγάλο προϋπολογιστικό κόστος.

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι η χρηματοδότηση του έργου από ίδια έσοδα, δεδομένης της παρούσας κατάστασης, είναι ανέφικτη. Κατά συνέπεια και προκειμένου για την υλοποίηση του έργου ο Δήμος θα πρέπει να στραφεί σε αναζήτηση χρηματοδότησης. Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα των δεικτών που παρατέθηκαν παραπάνω, σύμφωνα με τους οποίους ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας εμφανίζει αρκετά υψηλά ποσοστά ρευστότητας προκειμένου για την εξόφληση βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων, όμως οι συνθήκες εξασφάλισης των μακροπρόθεσμων δανειστών δεν είναι ευνοϊκές. Συνεπώς η χρηματοδότηση θα πρέπει να αναζητηθεί κυρίως σε λύσεις που δε θα επιβάλλουν την επιστροφή της χρηματοδότησης. Τέτοια χρηματοδότηση εξυπηρετείται από το Π.Δ.Ε. το Ε.Σ.Π.Α. Σε διαφορετική περίπτωση, η επιστροφή της χρηματοδότησης θα πρέπει να μακροπρόθεσμη και να εξασφαλίζεται ότι δε θα δεσμεύει σημαντικά κεφάλαια ανά έτος. Τέτοια περίπτωση εξυπηρετεί η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) και τα Σ.Δ.Ι.Τ. συνοδευόμενα φυσικά με τα μειονεκτήματά τους.

### 8.4.2.γ SWOT ανάλυση

Η swot ανάλυση στοχεύει στην ανάδειξη των πλεονεκτημάτων και των μειονεκτημάτων του ακινήτου (εσωτερικά στοιχεία) αλλά και στον εντοπισμό ευκαιριών και απειλών (εξωτερικοί παράγοντες), προκειμένου να ληφθεί η ορθή απόφαση αξιοποίησης του ακινήτου.

Εσωτερικά στοιχεία είναι εκείνα που αναφέρονται στα χαρακτηριστικά του ίδιου του ακινήτου και δείχνουν πώς αυτά επηρεάζουν της αξία του και τις προοπτικές αξιοποίησής του. Οι εξωτερικοί παράγοντες αντιθέτως είναι εκείνοι που αφορούν σε εξωγενείς παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν τις δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου.

Πίνακας 8.2

Swot ανάλυση ακινήτου επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 3, παλαιό εργοστάσιο BIOXPΩM

TOMEΑΣ	ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Γεωγραφική θέση	Το ακίνητο είναι ενταγμένο στο πολεοδομικό σχέδιο, γειτνιάζει με σταθμό ΜΕΤΡΟ και βρίσκεται σε σημαντικό οδικό άξονα		Η θέση του ακινήτου δημιουργεί άριστες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη πυρήνα πολιτισμού και ψυχαγωγίας υπερτοπικού χαρακτήρα	
	Λόγω του μεγέθους του μπορεί φιλοξενήσει πολλές και διαφορετικές υποδομές			
Προσβασιμότητα	Άμεση σύνδεση με οδικό δίκτυο αλλά και με σταθμό ΜΕΤΡΟ		Στο σχέδιο προβλέπεται χώρος στάθμευσης οχημάτων	
Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά	Στο χώρο υπάρχουν κτίσματα με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον		Το μέγεθος του ακινήτου δίνει τη δυνατότητα ανάπτυξης χώρων πρασίνου και αναψυχής	
Πολεοδομικό καθεστώς	Βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης	Η χρήση γης είναι βιομηχανία		
Ιδιοκτησιακό καθεστώς	Πλήρης κυριότητα από το Δήμο			

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

#### Συμπεράσματα

Το ακίνητο είναι ενταγμένο στο σχέδιο πόλης, σε κεντρικό σημείο, και έχει άμεση προσβασιμότητα. Η μεγάλη έκτασή του, επιτρέπει την δημιουργία πολλών και διαφορετικών υποδομών. Η αξιοποίηση του χώρου σύμφωνα με το σχέδιο του Δήμου, θα αποτελέσει τόσο για τους πολίτες της Αγίας Βαρβάρας όσο και για τους πολίτες των όμορων Δήμων αυτής, πυρήνα ψυχαγωγίας, πολιτισμού και εκπαίδευσης ενώ

παράλληλα θα αποφέρει σημαντικά έσοδα στο Δήμο Αγίας Βαρβάρας.

### **8.4.3 Δημιουργία «θερμοκοιτίδας»<sup>74</sup> νεοφυών επιχειρήσεων**

Η δράση αφορά την ίδρυση «θερμοκοιτίδας» νεοφυών επιχειρήσεων που θα λειτουργήσει στον Δήμο Αγίας Βαρβάρας και θα επιτρέψει μέσω του Προγράμματος Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων (Ο.Χ.Ε.) Δυτικής Αθήνας, την ενίσχυση της ανάπτυξης και της απασχόλησης. Η υλοποίηση της δράσης θεσμοθετείται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 651/2014 και το εθνικό κανονιστικό πλαίσιο περί συγχρηματοδοτούμενων έργων.

Δυνητικός δικαιούχος και φορέας λειτουργίας της δράσης θα είναι ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας σε συνεργασία με Φορείς στήριξης επιχειρηματικότητας που δραστηριοποιούνται στην Περιφέρεια Αττικής (Επιμελητήρια και λοιποί φορείς Επιχειρηματικότητας) και τα ΤΕΙ Αθήνας -Πειραιά (Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής).

Η Θερμοκοιτίδα θα στεγαστεί σε κτίριο που βρίσκεται μέσα στο παλαιό εργοστάσιο BIOXPΩM ιδιοκτησίας του Δήμου Αγίας Βαρβάρας, και έχει άμεση επαφή με το σταθμό του μετρό Αγία Μαρίνα, τον οδικό άξονα της Ιεράς Οδού, και το κοινό όριο των Δήμων Αγίας Βαρβάρας, Αιγάλεω και Χαϊδαρίου. Η ανακατασκευή και διαρρύθμιση του κτιρίου για την νέα χρήση, και ο απαραίτητος για την λειτουργία εξοπλισμός, θα χρηματοδοτηθεί από τον προϋπολογισμό της Ο.Χ.Ε.

Η θερμοκοιτίδα, θα φιλοξενήσει για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών, νεοφυείς επιχειρήσεις με στόχο:

Να αναπτύξουν εμπορικό χαρακτήρα.

Να προωθήσουν τα προϊόντα τους.

Να δικτυωθούν και να αναπτύξουν συνεργασίες με άλλους φορείς και δίκτυα.

Στο πλαίσιο της λειτουργίας της θερμοκοιτίδας θα παρέχονται υπηρεσίες όπως:

- Φιλοξενία – Στέγαση των επιχειρηματικών ομάδων.

---

<sup>74</sup> Η Θερμοκοιτίδα υποστήριξης νεοφυών επιχειρήσεων αποτελεί μία από τις σημαντικότερες πρωτοβουλίες του Εμπορικού και Βιοτεχνικού Επιμελητηρίου Αθηνών (Ε.Β.Ε.Α.) για τη στήριξη της επιχειρηματικότητας, καθώς εστιάζει στην υποστήριξη νέων καινοτόμων επιχειρηματικών ιδεών. Αναπτύχθηκε το 2014, αρχικά με την υποστήριξη του Δήμου Αθηναίων και χρηματοδότηση από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, στο πλαίσιο του Ε.Σ.Π.Α. 2007 – 2013. Πλέον, η Θερμοκοιτίδα αποτελεί μία αυτοχρηματοδοτούμενη Δράση του Ε.Β.Ε.Α., η οποία ενισχύεται και υποστηρίζεται πολυεπίπεδα από την Περιφέρεια Αττικής. Μέσω της Θ.Ε.Α., το ΕΒΕΑ αποσκοπεί στην ενδυνάμωση της επιχειρηματικότητας, σε τομείς που σχετίζονται αφενός με νέες τεχνολογίες και τεχνολογικές καινοτομίες και αφετέρου με παραδοσιακούς κλάδους που παρουσιάζουν δυναμική ανάπτυξη και εξωστρέφεια. <http://www.theathensincube.gr/pages/Incubator>, πρόσβαση 08/03/2018

- Εξειδικευμένες συμβουλευτικές υπηρεσίες για θέματα όπως ανάλυση αγοράς, νομικά και λογιστικά θέματα, ανάπτυξη επιχειρηματικού σχεδίου, υπηρεσίες Εταιρικής Ταυτότητας, Δημοσιότητας και Εξωστρέφειας, θέματα ανθρώπινου δυναμικού κ.α.
- Εξειδικευμένες υπηρεσίες για την ανάπτυξη δεξιοτήτων (εκπαιδευτικά προγράμματα).
- Υπηρεσίες Αναδοχής (*Mentoring*) από δίκτυο μεντόρων. Η εν λόγω υπηρεσία θα αφορά την ανάπτυξη της εμπορικής ή / και παραγωγικής δραστηριότητας των επιχειρήσεων με την παροχή εξατομικευμένων υπηρεσιών.
- Ενέργειες δικτύωσης για τη στήριξη των επιχειρηματικών ομάδων.
- Συντονισμός και αξιολόγηση της πορείας των επενδυτικών ομάδων κ.α.

Εκτιμάται ότι η διάρκεια χρηματοδότησης της Θερμοκοιτίδας είναι 3 έτη. Ωφελούμενοι της δράσης είναι υποψήφιοι επιχειρηματίες που δεν έχουν συστήσει ακόμα επιχείρηση και χρειάζονται υποστήριξη στα πρώτα τους βήματα, ή επιχειρήσεις οι οποίες έχουν συσταθεί κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες πριν την υποβολή αίτησης φιλοξενίας στη Θερμοκοιτίδα.

Η επιλογή των επιχειρήσεων ή των υποψήφιων επιχειρηματιών που θα φιλοξενηθούν από τη Θερμοκοιτίδα θα πραγματοποιηθεί βάσει συγκεκριμένης διαδικασίας και κριτηρίων αξιολόγησης τα οποία θα πρέπει να προσδιορίσει ο Δικαιούχος στο πλαίσιο της πρότασης χρηματοδότησης. Απαραίτητη προϋπόθεση για την αποδοχή μιας αίτησης αποτελεί η υποψήφια προς φιλοξενία επιχείρηση να έχει έδρα στους Δήμους που συμμετέχουν στην ΟΧΕ Δυτικής Αθήνας.

Η δράση θα υλοποιηθεί με 2 υποέργα:

Διαρρύθμιση κτιρίου και εξοπλισμός θερμοκοιτίδας.

Λειτουργία θερμοκοιτίδας για τρία χρόνια.

Κύριος στόχος είναι η προώθηση της επιχειρηματικότητας στην συγκεκριμένη περιοχή, υποστηρίζοντας νεοσυσταθείσες εταιρείες και Μ.Μ.Ε. που καλύπτουν μόνο την τοπική αγορά που είναι υποβαθμισμένη, και δεν προβλέπεται να προσελκύσουν πελάτες και επενδυτές από άλλα κράτη μέλη.

Για την τεκμηρίωση της τοπικότητας του έργου και την μη ύπαρξη στοιχείων κρατικής ενίσχυσης έχει εκδοθεί γνωμοδότηση της Μονάδας Κρατικών Ενισχύσεων (ΜΟ.Κ.Ε.) και του Κέντρου Διεθνούς και Ευρωπαϊκού Οικονομικού Δικαίου.

Η δημιουργία της Θερμοκοιτίδας εκτιμάται ότι θα προσελκύσει εκτός από τους εν δυνάμει δικαιούχους,

επενδυτές αλλά και απλούς επισκέπτες.

Για το έργο έχει κατατεθεί αίτηση ένταξης και αναμένετε απάντηση.

### 8.4.3 Συμπεράσματα

Συνοψίζοντας τα παραπάνω γίνεται κατανοητό ότι και τα δύο σχέδια θα βοηθήσουν στην αξιοποίηση αυτού του αστικού κενού<sup>75</sup>. Σύμφωνα με την swot ανάλυση οι προϋποθέσεις αξιοποίησης του ακινήτου παρουσιάζουν πολλά πλεονεκτήματα και ευκαιρίες ώστε να αναδειχθεί η περιοχή και να γίνει πόλος έλξης πολλών επισκεπτών, τονώνοντας την τοπική αγορά αλλά και ενισχύοντας τα οικονομικά του Δήμου.

Από τα σχέδια που προαναφέρθηκαν, το πρώτο φαντάζει ιδανικό καθώς με αυτό θα αξιοποιούνταν όλη η έκταση του ακινήτου και θα επέφερε στην τοπική κοινότητα πλήθος από οφέλη (θέσεις απασχόλησης, αύξηση επισκεψιμότητας στην πόλη, αύξηση των εσόδων του Δήμου κ.λπ.). Το δεύτερο σχέδιο δεν «ενδιαφέρεται» για την ανάπλαση και αξιοποίηση όλης της έκτασης του ακινήτου, αντιθέτως εστιάζει στην διαρρύθμιση ενός μόνο κτιρίου.

Άμεσα πραγματοποιήσιμο φαίνεται το δεύτερο σχέδιο, για το οποίο έχει κατατεθεί η πρόταση και αναμένεται απάντηση.

---

<sup>75</sup> Αστικά κενά είναι περιοχές της πόλης οι οποίες είτε δεν απέκτησαν ποτέ σχήμα ή περιεχόμενο, είτε απώλεσαν τον παλαιότερο σχηματισμό τους ή το ρόλο που είχαν στο παρελθόν. Μωραΐτης Κ., Σημειώσεις για το αστικό κενό: Προτάσεις για επεμβάσεις μικρο-τοπίων, Αθήνα 2006.



# ΜΕΡΟΣ Γ

## 1. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με τον όρο «στρατηγική αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας» νοείται ο σχεδιασμός, η διαχείριση και τέλος η εκμετάλλευση των ακινήτων που κατέχει ένας Δήμος, έτσι ώστε να επιτευχθεί η όσο το δυνατό μεγαλύτερη ωφέλεια προς τους κατοίκους του.

Τα τελευταία χρόνια οι Δήμοι έχουν επιφορτισθεί με πρόσθετες αρμοδιότητες χωρίς να έχουν εξασφαλιστεί από το κράτος οι αντίστοιχοι πόροι. Επιπλέον η οικονομική κρίση κατάφερε σημαντικό πλήγμα στα ίδια έσοδα των Δήμων αλλά και στην απόδοση των κρατικών επιχορηγήσεων. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το στόχος των Δημοτικών αρχών που είναι η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής τους, ενέτειναν την προσπάθεια αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας τους. Η αξιοποίηση όμως δεν αφορά μόνο στον προσπορισμό οικονομικού οφέλους. Πρωτίστως αφορά στην κάλυψη κοινωνικών, πολιτιστικών, αθλητικών, εκπαιδευτικών και λοιπών αναγκών, η οποία αποτελεί προστιθέμενη αξία καθώς βοηθά στη μείωση του κοινωνικού κόστους και συνδέεται με την κοινωνική ευημερία και την αλληλεγγύη.

Το νομοθετικό «οπλοστάσιο» που διέπει την ακίνητη περιουσία των Ο.Τ.Α. προσφέρει πολλές δυνατότητες για την αξιοποίησή της. Προκειμένου για την υλοποίηση ενός τέτοιου σχεδίου απαιτείται μέθοδος, τεχνογνωσία και πολιτική βούληση.

Η περίπτωση του Δήμου Αγίας Βαρβάρας παρουσιάζει ενδιαφέρον καθώς η ακίνητη περιουσία που διαθέτει είναι καταγεγραμμένη τόσο στο κτηματολόγιο όσο και στο περιουσιολόγιο (Ε9) της Α.Α.Δ.Ε, ενώ παράλληλα δεν παρουσιάζει ιδιαίτερα νομικά και πολεοδομικά κώλυμα αφού αποκτήθηκε κυρίως με αγορές. Οι υπηρεσίες του Δήμου που εμπλέκονται στη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του αν και υποστελεχωμένες κατάφεραν να ολοκληρώσουν όλες τις ενέργειες που απαιτούνταν για την καταγραφή της.

Δεδομένων των αδυναμιών που χαρακτηρίζουν αυτήν την περιοχή της Δυτικής Αθήνας, ο Δήμος Αγίας Βαρβάρας έχει μεριμνήσει ώστε ο μεγαλύτερος αριθμός των ακινήτων του, να εξυπηρετεί κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς και λοιπούς σκοπούς. Μένοντας πιστός στο όραμά του στοχεύει στην επίτευξη κάλυψης πρωτίστως κοινωνικών αναγκών και κατά την μελλοντική αξιοποίηση ακινήτων του και παρόλη την οικονομική δυσχέρεια στην οποία βρίσκεται αυτό δεν τον εμποδίζει να συνεχίζει το έργο του για μια υγιή, ασφαλή και ανθρώπινη πόλη.

## Βιβλιογραφία

### Ελληνική

- Βελεγράκης Μ., (2012) Η έννοια της Δημόσιας κτήσης στο ελληνικό δίκαιο, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα
- Γεωργόπουλος Ν., (2013) Στρατηγικό μάματζμεντ, Γ' έκδοση, Εκδόσεις Γ. Μπένου, Αθήνα
- Γκέκας Ρ., (2017 – 2018) Τα οικονομικά της Τ.Α. Πανεπιστημιακές σημειώσεις, Αθήνα
- Δαγτόγλου Π. Δ., (2004), Γενικό Διοικητικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα
- Επιχειρησιακού προγράμματος 2016-2019, απόφαση Δ.Σ. 119/2017
- Εγχειρίδιο για την υλοποίηση έργων και υπηρεσιών μέσω Σ.Δ.Ι.Τ., Αθήνα, Ιούνιος 2006.
- Ε.Ε.Τ.Α.Α, (2007) Οι Ο.Τ.Α. σε αριθμούς, ειδική έκδοση της Ε.Ε.Τ.Α.Α. Αθήνα
- Θεοδώρου Ι. (2007), Τα έσοδα των Δήμων και Κοινοτήτων, Έκδοση του ίδιου, Θεσσαλονίκη
- Καραναστάσης Μ. (2003), Η φορολογική νομοθεσία των Δήμων και Κοινοτήτων Πηγές εσόδων – δάνεια», Εκδόσεις Καραναστάση Γ.Μ., Αθήνα
- Καραγιάνης Σ. (2004), Ο οικονομικός προγραμματισμός των Ο.Τ.Α. και ο νέος τύπος προϋπολογισμού – Κ.Υ.Α7028/2004, Εκδόσεις Καραναστάση, Αθήνα
- ΚΕΔΚΕ, ΥΠΕΣ, Οδηγός διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α.
- Κ.Ε.Δ.Ε. (2015) Οι θέσεις και οι διεκδικήσεις της πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- Κτηματολόγιο Δήμου
- Λιάπης Σ. (Νοέμβριος 2009) Το αυτοδιοικητικό οικονομικό τοπίο, Οικονομολόγος – Λογιστής
- Μπέσιλα – Βήκα Ευρυδίκη, (2010) Τοπική αυτοδιοίκηση, Γ' έκδοση, τόμος Ι, Εκδόσεις Σακκουλα
- Μωραΐτης Κ., (2006) Σημειώσεις για το αστικό κενό: Προτάσεις για επεμβάσεις μικρο-τοπίων, Αθήνα
- Νικολόπουλος Κ. (2006) Περί των Εσόδων των Ο.Τ.Α., Αθήνα
- Περιουσιολόγιο (Ε9) Δήμου
- Στρατηγικός σχεδιασμός 2016-2019 απόφαση Δ.Σ. 93/2016

### Ξενόγλωσση

Newman, W., H., "Administrative Action: the techniques of organization and management" 1951.

### Διαδικτυακοί Τόποι /Ιστοσελίδες

<http://agiavarvara.gr/> [Πρόσβαση 1 Φεβρουαρίου 2018]

<http://dimosnet.gr/> [Πρόσβαση 2 Φεβρουαρίου 2018]

Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, Ινστιτούτο διαρκούς εκπαίδευσης ενηλίκων, Διαχείριση και προστασία περιβάλλοντος,

[http://blogs.sch.gr/kkiourtsis/files/2011/06/diaxeirisi\\_perivallontos\\_ekpaideytiko\\_yliko.pdf](http://blogs.sch.gr/kkiourtsis/files/2011/06/diaxeirisi_perivallontos_ekpaideytiko_yliko.pdf),

[Πρόσβαση 7 Φεβρουαρίου 2018]

Γκέκας Ρ., Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, πολυμέσα <https://eclass.uop.gr/modules/video/>, [Πρόσβαση 4 Φεβρουαρίου 2018]

<http://portal.tee.gr/>, [Πρόσβαση 14 Φεβρουαρίου 2018]

<https://youtu.be/jIkOLgU0yjA> Γκέκας Ρ., ακίνητη περιουσία, [Πρόσβαση 1 Μαρτίου 2018]

<http://www.kedke.gr/> [Πρόσβαση 2/3/2018]

Γκέκας Ρ., Δανεισμός 2018, <https://www.youtube.com/watch?v=E0KcLvBfiQk> [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

<http://www.sdit.mnec.gr/> [Πρόσβαση 08 Μαρτίου 2018]

<https://www.jessicafund.gr/index.php/about-jessica/what-is-jessica/>, [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/el/funding/special-support-instruments/jessica/#5](http://ec.europa.eu/regional_policy/el/funding/special-support-instruments/jessica/#5), [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

<http://www.theathensincube.gr/pages/Incubator>, [Πρόσβαση 08 Μαρτίου 2018]

<https://www.espa.gr>, [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

[https://europa.eu/european-union/topics/regional-policy\\_el](https://europa.eu/european-union/topics/regional-policy_el), [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

<http://www.pepattikis.gr/>, [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

<http://www.ggea.gr/>, [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

<https://www.culture.gr>, [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

<http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/>, [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

[http://ec.europa.eu/programmes/erasmus-plus/about\\_el](http://ec.europa.eu/programmes/erasmus-plus/about_el), [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

<http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1081&langId=en>, [Πρόσβαση 07 Μαρτίου 2018]

<http://ec.europa.eu/environment/life/about/index.htm#life2014>, [Πρόσβαση 08 Μαρτίου 2018]

<http://urbact.eu/#>, [Πρόσβαση 08 Μαρτίου 2018]

<https://www.inegsee.gr/ekdoseis/meletes>, [Πρόσβαση 10 Μαρτίου 2018]