



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



**ΕΘΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**«Διαχείριση και Αξιοποίηση Περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού.  
Μελέτη Περίπτωσης: Δήμος Βριλησίων »**

**Όνομα σπουδάστριας: Καζά Βασιλική**

**Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: Μιχαλοπούλου Στυλιανή**

**Β' ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ ΣΕΙΡΑ**

---

**ΑΘΗΝΑ 2008**

# ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ .....	2
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ .....	5
ΠΕΡΙΛΗΨΗ .....	6
ABSTRACT .....	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	8

## ΜΕΡΟΣ Α' : Η ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΩΝ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ

<b>1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....</b>	<b>10</b>
1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ .....	10
1.2 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	10
1.3 ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΣΟΔΩΝ .....	12
1.3.1 Διάρθρωση εσόδων ΟΤΑ Α' βαθμού.....	12
1.3.2 Συμμετοχή εσόδων από περιουσία στα συνολικά έσοδα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' βαθμού.....	13
<b>2. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ .....</b>	<b>17</b>
2.1 ΝΕΟ ΔΙΠΛΟΓΡΑΦΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ .....	17
2.2 ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΈΝΑΡΞΗΣ .....	18
2.3. ΊΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ .....	19
2.3.1. Έννοια.....	19
2.3.2 Πάγιο Ένεργητικό .....	20
2.3.3 Αποθέματα.....	23
2.3.4 Απαιτήσεις και Διαθέσιμα.....	24

## ΜΕΡΟΣ Β' : ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ

<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....</b>	<b>27</b>
1.1 Το ΝΕΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ .....	27
1.2 ΣΤΟΧΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	28
1.2.1 Οικονομικοί.....	28
1.2.2 Κοινωνικοί.....	28
1.2.3 Λοιποί.....	29
1.3 ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΕΡΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	30
1.3.1 Υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο.....	30
1.3.2 Γενικές υποχρεώσεις.....	30
<b>2. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....</b>	<b>33</b>
2.1 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ .....	33
2.2 ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	33
2.2.1 Γενικά.....	33
2.2.2 Εμπορικές μισθώσεις .....	35
2.2.3 Εκμίσθωση δημοτικών και κοινοτικών λατομείων .....	35
2.2.4 Καλλιεργήσιμη γη – Βοσκότοποι - Δάση - Ιχθυοτροφεία.....	36
2.3 ΕΚΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	38
2.3.1 Προϋποθέσεις - Διαδικασία.....	38
2.3.2 Εκποίηση ακινήτων σε συνεταιρισμούς.....	41
2.3.3 Εκποίηση οικοπέδων σε άστεγους δημότες.....	41

2.3.4 Εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών οικοπέδων στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.).....	42
2.3.5 Προσκόρωση δημοτικών ακινήτων.....	43
2.4 ΔΩΡΕΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	43
2.5 ΔΩΡΕΑΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	44
2.6 ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΠΟΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΩΝ ΚΑΛΛΙΕΡΓΗΤΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ .....	44
2.7 ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	46
2.8 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	46
2.9 ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	47
2.10 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	47
2.10.1 Συγκυριότητα Ο.Τ.Α. Α' βαθμού .....	47
2.10.2 Προσάρτηση οικισμού σε Δήμο ή Κοινότητα – Συνένωση Ο.Τ.Α. Α' βαθμού.....	47
2.10.3 Παραχώρηση περιουσιακών στοιχείων σε Ο.Τ.Α. Α' βαθμού.....	48
<b>3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....</b>	<b>49</b>
3.1 ΓΕΝΙΚΑ .....	49
3.2 ΕΚΠΟΙΗΣΗ ΚΙΝΗΤΩΝ .....	49
3.2 ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ .....	50
3.3 ΜΙΣΘΩΣΗ – ΑΓΟΡΑ ΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ .....	50
3.4 ΔΩΡΕΕΣ ΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ.....	51
3.5 ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ .....	52
<b>4. ΛΟΙΠΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ</b>	
<b>Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ .....</b>	<b>53</b>
4.1 ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	53
4.1.1 Σκοπός .....	53
4.1.2 Σύσταση.....	53
4.1.3 Διοίκηση - Προσωπικό .....	54
4.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	54
4.2.1 Έννοια.....	54
4.2.2 Αντικείμενο και διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	55
4.2.3 Μίσθωμα – Δικαίωμα προαίρεσης.....	56
4.3 ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ .....	56
4.3.1 Σκοπός .....	56
4.3.2 Διαδικασία.....	57
4.3.3 Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων .....	57
4.4 ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ .....	58
4.4.1 Γενικά.....	58
4.4.2 Τρόπος κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....	59
4.4.3 Προϋποθέσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης .....	59
<b>5. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗΣ</b>	
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....</b>	<b>60</b>
5.1 ΓΕΝΙΚΑ .....	60
5.2 ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ .....	61
5.3 ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ .....	64
<b>ΜΕΡΟΣ Γ' : ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ - ΔΗΜΟΣ ΒΡΙΑΗΣΣΙΩΝ</b>	
<b>1. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΑΗΣΣΙΩΝ .....</b>	<b>66</b>
1.1 Η ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΑΗΣΣΙΩΝ .....	66
1.2 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ .....	68
1.3 ΣΤΕΛΕΧΩΣΗ .....	70
<b>2. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΑΗΣΣΙΩΝ.....</b>	<b>72</b>
2.1 ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΕΛΟΥΣ ΧΡΗΣΗΣ (1/1 – 31/12/07).....	72
2.1.1 Συγκεντρωτικά στοιχεία.....	72
2.1.2 Πάγιο ενεργητικό .....	76

2.1.3 Κυκλοφορούν ενεργητικό.....	78
2.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	79
2.2.1 Εισαγωγή.....	79
2.2.2 Σύγκριση Ισολογισμών για την περίοδο 2005 - 2007.....	80
2.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ.....	84
2.3.1 Εισαγωγή.....	84
2.3.2 Δείκτης Παγιοποίησης Περιουσίας.....	84
2.3.3 Δείκτης Αυτοχρηματοδότησης Πάγιων Περιουσιακών Στοιχείων.....	85
2.3.4 Δείκτης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Συνολικά Ξένα Κεφάλαια.....	85
2.3.5 Δείκτης Χρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων με Μακροπρόθεσμα Κεφάλαια.....	85
<b>3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΑΝΣΣΙΩΝ.....</b>	<b>86</b>
3.1 ΑΡΜΟΔΙΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	86
3.1.1 Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας.....	86
3.1.2 Τμήμα Λογιστηρίου και Εκκαθάρισης Δαπανών.....	86
3.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	86
3.2.1 Καταγραφή ακίνητης περιουσίας.....	86
3.2.2 Εκμίσθωση ακινήτων.....	87
3.2.3 Λοιποί τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας.....	88
3.3 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	88
3.3.1 Καταγραφή κινητής περιουσίας.....	88
3.3.2 Διαχείριση και αξιοποίηση κινητής περιουσίας.....	89
3.4 ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	90
3.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ.....	93
<b>4. ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>	<b>96</b>
4.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	96
4.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ.....	97
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΗΣΗΣ.....</b>	<b>101</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>103</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....</b>	<b>107</b>

## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

A.K.	Αστικός Κώδικας
A.N.	Αναγκαστικός Νόμος
ΑΠ	Απόφαση
Αρ.	Άρθρο
ΑΥΟ	Απόφαση Υπουργού Οικονομικών
B.Δ.	Βασιλικό Διάταγμα
Γ.Γ.	Γενική Γραμματεία
Εγκ.	Εγκύκλιος
Εδ.	Εδάφιο
Ε.Κ.Π.Ο.Τ.Α.	Ενιαίος Κανονισμός Προμηθειών Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΕΣΠΑ	Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς
Ε.Σ.Υ.Ε.	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
Ε.Τ.ΑΚ.	Ενιαίο Τέλος Ακινήτων
Κ.Α.Π.	Κεντρικοί Αυτοτελείς Πόροι
Κεφ.	Κεφάλαιο
Κ.Δ.Κ.	Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων
Κ.Ε.Δ.Ε.	Κώδικας Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων
Κ.Υ.Α.	Κοινή Υπουργική Απόφαση
Ν.	Νόμος
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Ν.Π.Δ.Δ.	Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου
Ο.Δ.Δ.Υ.	Οργανισμός Διαχείρισης Δημόσιου Υλικού
Ο.Ε.Κ.	Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
Οικ.	Οικονομικό
Ο.Τ.Α.	Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Παρ.	Προεδρικό Διάταγμα
Σ.Α.Τ.Α.	Συλλογική Απόφαση Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Σ.Ο.Ε.	Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών
Τ.Π.&Δ.	Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων
Τ.Υ.Δ.Κ.	Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων
Υ.Α.	Υπουργική Απόφαση
Φ.Ε.Κ.	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα ιστορική περίοδο, η Τοπική Αυτοδιοίκηση βρίσκεται μπροστά σε μία νέα πραγματικότητα, η οποία χαρακτηρίζεται από τη σταδιακή υποχώρηση του κεντρικού κράτους και τη συνακόλουθη μεταφορά αρμοδιοτήτων προς τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.). Κάτω από τις αυξανόμενες απαιτήσεις του νέου ρόλου τους, οι Ο.Τ.Α. αναζητούν εναλλακτικούς τρόπους διαχείρισης των διαθέσιμων πόρων τους και νέες μορφές εισροών, λιγότερες εξαρτημένες από κρατικές και ευρωπαϊκές επιχορηγήσεις.

Στο πλαίσιο αυτό, η διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας, φαίνεται ότι αποκτά πλέον ιδιαίτερη σημασία, δεδομένου ότι μπορεί να ενισχύσει εκείνες τις ανεξάρτητες και πιο σταθερές μορφές εισροών, που μέχρι σήμερα παρέμεναν είτε ανενεργές είτε υποβαθμισμένες. Πρόκειται, δηλαδή, για ένα προνομιακό πεδίο δράσης των Ο.Τ.Α., το οποίο, έως τώρα, δεν έτυχε κατάλληλης αξιοποίησης.

Η εργασία που ακολουθεί πραγματεύεται το ζήτημα της δημοτικής περιουσίας και του τρόπου διαχείρισής της από τους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού. Αρχικά, εξετάζεται το εννοιολογικό περιεχόμενο της δημοτικής περιουσίας καθώς και ο τρόπος λογιστικής παρακολούθησής της, ενόψει των αλλαγών που επέφερε η εφαρμογή του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος. Στη συνέχεια, αναπτύσσονται λεπτομερώς οι προβλεπόμενοι από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης της κινητής και ακίνητης δημοτικής περιουσίας καθώς και τα έσοδα που προκύπτουν απ' αυτήν.

Τέλος, μελετάται η περίπτωση του Δήμου Βριλησίων, κυρίως, μέσω της χρηματοοικονομικής ανάλυσης των λογιστικών του καταστάσεων και τη διερεύνηση του υφιστάμενου καθεστώτος αξιοποίησης της περιουσίας του. Επιχειρείται, έτσι, να διαπιστωθεί, στην πράξη, κατά πόσο ο εν λόγω Δήμος εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο και αποτελεσματικό πλαίσιο διαχείρισης της περιουσίας που διαθέτει.

Βασική επιδίωξη είναι να αποτελέσει η προσπάθεια αυτή εφαλτήριο για μια πιο ενδελεχή μελέτη των ζητημάτων που άπτονται της δημοτικής περιουσίας και να δώσει ερεθίσματα στους εμπλεκόμενους φορείς, για πιο ορθολογική και αποτελεσματική αξιοποίησή της, στη βάση της πραγματικής της δυναμικής.

## **ABSTRACT**

Local Government is now facing a new reality, defined by the gradual subsidence of Central Administration to the advantage of Municipalities and Communities. In order to correspond successfully to their new role, Local Government Organizations (L.G.O.) are seeking for new, more rational ways of management, as well as for additional economical sources, independent from state and European subsidies.

In this frame, the management and exploitation of municipal fortune, is acquiring particular importance, since it can strengthen those independent and more constant forms of surges, that remained or inactive or downgraded. It is, that is to say, a preferential field of action for Local Authorities, which, until now, was not suitably exploited.

This thesis examines the issue of local property as well as the way that Local Government Organizations take advantage of it. Initially, is examined the conceptual content of municipal fortune as well as the way of its accountant follow-up. Additionally, are presented the ways of management and exploitation of municipal fortune as well as the entailed income for Local Government. Last but not least, is studied the case of Municipality of Brilissia, in order to reach useful conclusions about its financial situation and the way that it exploits its fortune.

Basic objective is to constitute this effort vaulting horse for a more regular study of questions that is related to the municipal fortune and to give stimuli in the involved institutions, for a more rational and effective exploitation, in the base of its real dynamics.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες των Ο.Τ.Α Α' βαθμού για παροχή σύγχρονων και αναβαθμισμένων υπηρεσιών προς τους πολίτες, έχουν δημιουργήσει την ανάγκη για εξοικονόμηση πόρων αλλά και την εξεύρεση πρόσθετων και μονιμότερων εισροών προς τα ταμεία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Στο πλαίσιο αυτό, διαπιστώνεται ένα σημαντικό κενό στη διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας, η κάλυψη του οποίου θα μπορούσε να συμβάλλει στην μερική απεξάρτηση από τις κρατικές επιχορηγήσεις και τη συνακόλουθη διαμόρφωση ισχυρότερων και οικονομικά αυτοδύναμων πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α.

**Σκοπός** της παρούσας εργασίας είναι η διεξοδική μελέτη των θεμάτων που άπτονται της περιουσίας των Δήμων και Κοινοτήτων, προκειμένου να εξαχθούν χρήσιμα συμπεράσματα του υφιστάμενου τρόπου διαχείρισης και να εντοπιστούν τυχόν ελλείψεις, παρατυπίες και κενά στην ως άνω διαχείριση.

**Στόχος** της μελέτης αυτής είναι, μέσα από την ανάδειξη του καίριου ρόλου που δύναται να διαδραματίσει η ορθολογική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας στην οικονομική ενδυνάμωση των Ο.Τ.Α., να καταστεί εφάλτήριο για μια πιο συστηματική και ενδεδειγμένη μελέτη του εν λόγω ζητήματος από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

Τα **μέσα** που χρησιμοποιήθηκαν για τη συγγραφή της παρούσας μελέτης αφορούν σε παραδοσιακά εργαλεία όπως η μελέτη της κείμενης νομοθεσίας αλλά και πιο σύγχρονα μέσα, πχ. το διαδίκτυο και οι ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων. Συγκεκριμένα, η συλλογή των στοιχείων έγινε μέσω της μελέτης του πολύπλοκου θεσμικού πλαισίου, επιστημονικών συγγραμμάτων, άρθρων και μελετών καθώς και με την εκτεταμένη χρήση του διαδικτύου και των ηλεκτρονικών βάσεων νομικής πληροφόρησης, πχ. ΝΟΜΟΤΕΛΙΑ.

Επιπλέον, αντλήθηκαν σημαντικά στατιστικά στοιχεία από την Γ.Γ. Ε.Σ.Υ.Ε. αλλά και από τις συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν με τα στελέχη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Βριλησίων. Τέλος, έγινε χρήση πραγματικών στοιχείων των οικονομικών καταστάσεων του εν λόγω Δήμου για την τριετία 2005 – 2007, ενώ για την ανάλυση των ανωτέρω ποσοτικών στοιχείων, αξιοποιήθηκαν σύγχρονα εργαλεία της χρηματοοικονομικής επιστήμης, ήτοι πίνακες διαχρονικής εξέλιξης οικονομικών καταστάσεων και αριθμοδείκτες περιουσιακής διάρθρωσης.

Η βασική **υπόθεση εργασίας**, με βάση την οποία ξεκίνησε η εν λόγω μελέτη είναι ότι οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού διαθέτουν σημαντική περιουσία, η οποία δεν τυγχάνει κατάλληλης αξιοποίησης. Παρά ταύτα, θα μπορούσε να αποτελέσει στο μέλλον ένα προνομιακό πεδίο δράσης και μια σημαντική πηγή πρόσθετων εσόδων για τους πρωτοβάθμιους Ο.Τ.Α.



Η παρούσα εργασία **διαρθρώνεται σε τρία μέρη**. Στο πρώτο μέρος, γίνεται μια προσπάθεια προσδιορισμού των στοιχείων που συνθέτουν τη δημοτική περιουσία καθώς και του τρόπου με τον οποίο αυτή παρακολουθείται από τους Ο.Τ.Α., στο πλαίσιο των αρχών του νέου Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος. Στο δεύτερο μέρος, αναλύεται λεπτομερώς η υφιστάμενη νομοθεσία που διέπει τη διαχείριση της δημοτικής περιουσίας και εντοπίζονται οι δυνατότητες αποτελεσματικής αξιοποίησης καθώς και τα έσοδα που προκύπτουν από αυτή.

Τέλος, στο τρίτο μέρος, μελετάται η περίπτωση του Δήμου Βριλησίων. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη χρηματοοικονομική αξιολόγηση της περιουσιακής του κατάστασης αλλά και του τρόπου, με τον οποίο τη διαχειρίζεται. Επισημαίνονται τα προβλήματα και οι αδυναμίες που παρατηρούνται καθώς και προτεινόμενα μέσα και δράσεις για τη βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης.

# ΜΕΡΟΣ Α' : Η ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΩΝ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ

## 1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

### 1.1 Ορισμός

Ο νέος Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων (Ν. 3463/06) δεν περιέχει ακριβή ορισμό της έννοιας «περιουσία», εντούτοις, μπορεί να θεωρηθεί ότι αυτός προκύπτει, εμμέσως, από τις σχετικές περί περιουσίας διατάξεις. Συγκεκριμένα, στην παρ. 2 του άρθρου 178 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) ορίζεται ότι «ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες και οτιδήποτε άλλο ανήκει στην περιουσία των Δήμων και των Κοινοτήτων καταγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία τους». Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται ότι, στην περιουσία των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού υπάγονται κάθε είδους ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες καθώς και οτιδήποτε άλλο στοιχείο περιέρχεται στην ιδιοκτησίας τους με κάθε νόμιμο τρόπο κτήσης.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Π.Δ.315/99<sup>1</sup>, η πάγια περιουσία των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτου βαθμού (Ο.Τ.Α. Α' βαθμού) περιλαμβάνει το σύνολο των αγαθών, αξιών και δικαιωμάτων, που προορίζονται να παραμείνουν στον Οργανισμό, μακροχρόνια και με την ίδια περίπου μορφή καθώς και τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης και τις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (**ΚΕΦ. 2.2 παρ. 2.2.100 Π.Δ. 315/99**).

Υπό την ευρεία έννοια του όρου, στη δημοτική και κοινοτική περιουσία περιλαμβάνονται όχι μόνο τα πάγια περιουσιακά στοιχεία, αλλά και τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού, ήτοι τα αποθέματα, οι απαιτήσεις και τα χρηματικά διαθέσιμα.

### 1.2 Διακρίσεις περιουσίας

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), η περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων διακρίνεται κυρίως σε ακίνητη, κινητή και σε αξίες (**άρθρο 178 παρ. 2 Ν. 3463/06**). Στην ακίνητη περιουσία υπάγονται κάθε εδαφική έκταση, οικόπεδο, γήπεδο, κτίριο ή τεχνικό έργο που κατασκευάστηκε από αυτούς ή περιήλθε στην περιουσία τους με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο, ενώ στην κινητή ανήκουν τα οχήματα, μηχανήματα, έπιπλα και σκεύη, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, λοιπός ηλεκτρονικός εξοπλισμός κλπ. (**Νικολόπουλος, 2008**).

---

<sup>1</sup> «Περί ορισμού του περιεχομένου και του χρόνου ενάρξεως της εφαρμογής του Κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου Δήμων και Κοινοτήτων»

Η ακίνητη περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων κατατάσσεται περαιτέρω, σε δύο κατηγορίες:

- Στη **δημόσια περιουσία**, η οποία διακρίνεται:
  - Στην **κοινόχρηστη**, η οποία είναι στην άμεση διάθεση όλων των πολιτών. Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα (Π.Δ. 456/84), 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 (*άρθρο 967 Α.Κ.*).
  - Στην **ιδιόχρηστη**, η οποία προορίζεται για την εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών (π.χ. ιδιόκτητο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα, δημοτική ή κοινοτική αγορά, βιβλιοθήκη, μουσείο, θέατρο κλπ.). Το κριτήριο εδώ είναι ότι η κοινόχρηστη περιουσία είναι στην άμεση διάθεση όλων των ατόμων, ενώ η ιδιόχρηστη είναι στη διάθεση των πολιτών που θέλουν να κάνουν χρήση των υπηρεσιών που παρέχονται σε αυτά (*Καραγιάνης, 2008*).
- Στην **ιδιωτική περιουσία**, η οποία περιλαμβάνει όσα ακίνητα δεν είναι κοινόχρηστα ή προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοτικών ή κοινοτικών σκοπών, ήτοι τα ιδιόκτητα ακίνητα όπως είναι τα διαμερίσματα (κατοικίες), τα αγροκτήματα, τα κληροδοτηθέντα ακίνητα, τα ακίνητα όπου ασκείται δημοτική ή κοινοτική επιχειρηματική δραστηριότητα κλπ. (*Θεοδώρου, 2007*).

Κατά τη νομολογία, κριτήριο για τη διάκριση της δημοτικής και κοινοτικής ακίνητης περιουσίας σε δημόσια και ιδιωτική είναι η δυνατότητα συναλλαγής. Τα πράγματα που ανήκουν στη δημόσια περιουσία είναι εκτός συναλλαγής<sup>2</sup> και δεν μπορούν να υποθηκευτούν ή ενεχυριαστούν ή κατασχεθούν από τους δανειστές. Αντίθετα, η ιδιωτική περιουσία υπόκειται στους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου και είναι υπέγγυα στους δανειστές των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού (*ΑΠ 17/2002*).

Μια ακόμη διάκριση της περιουσίας προκύπτει από τις διατάξεις του Π.Δ. 315/99 σύμφωνα με τις οποίες τα περιουσιακά στοιχεία των Δήμων και Κοινοτήτων διακρίνονται σε πάγια και σε κυκλοφοριακά στοιχεία (*ΚΕΦ. 2.2 §§ 2.2.100., 2.2.200, 2.2.300*). Τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται για τη διάκριση είναι τα εξής:

---

<sup>2</sup> Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών (άρθρο 966 Α. Κ.)

- **Αναμενόμενη διάρκεια ζωής.** Σύμφωνα με το εν λόγω κριτήριο, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παραμένουν στον Ο.Τ.Α. για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του έτους και χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία για την επίτευξη των σκοπών του, ενώ τα κυκλοφοριακά στοιχεία παραμένουν στο Δήμο ή την Κοινότητα για χρονικό διάστημα μέχρι ένα έτος και παύουν να υπάρχουν άπαξ και χρησιμοποιηθούν (*Ευθύμογλου, 2001*).
- **Βαθμός ρευστοποίησης.** Τα πάγια χρησιμοποιούνται για χρονικά διαστήματα μεγαλύτερα του έτους και, ως εκ τούτου, έχουν μικρό βαθμό ρευστότητας, δηλαδή είναι περιουσιακά στοιχεία «βραδείας κυκλοφορίας». Αντιθέτως, τα κυκλοφοριακά στοιχεία ρευστοποιούνται σε σύντομο χρονικό διάστημα, το οποίο είναι συνήθως μικρότερο από ένα έτος και, άρα, χαρακτηρίζονται από μεγάλο βαθμό ρευστότητας, είναι δηλαδή στοιχεία «ταχείας κυκλοφορίας» (*Ευθύμογλου, 2001*).

### 1.3 Περιουσία και λοιπές πηγές εσόδων

#### 1.3.1 Διάρθρωση εσόδων ΟΤΑ Α' βαθμού

Ο νέος Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων (*άρθρο 157 παρ. 1 Ν. 3468/06*) διακρίνει τα έσοδα των ΟΤΑ Α' βαθμού σε τακτικά και έκτακτα και τα κατατάσσει με βάση την προέλευσή τους στις εξής κατηγορίες:

##### I. Τακτικά έσοδα, που προέρχονται :

- α) από θεσμοθετημένους υπέρ αυτών πόρων
- 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

##### II. Έκτακτα 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 παρόντος κώδικα
- δ) από τα κάθε είδους πρόστιμα ή άλλες διοικητικές κυρώσεις
- ε) από κάθε άλλη πηγή

Επιπλέον, με βάση τις διατάξεις του *άρθρου 1 του Β.Δ. 24-9/20-10-1958*, τα έσοδα των ΟΤΑ Α' βαθμού διακρίνονται σε:

I. **Τακτικά**, που προέρχονται από:

- έσοδα κινητής και ακίνητης περιουσίας
- τέλη και δικαιώματα
- φόρους και
- εισφορές

II. **Έκτακτα**, που προέρχονται από:

- αντίτιμο προσωπικής εργασίας
- δάνεια, δωρεές, κληροδοτήματα, κληρονομίες
- εκποίηση περιουσίας
- κάθε άλλη πηγή

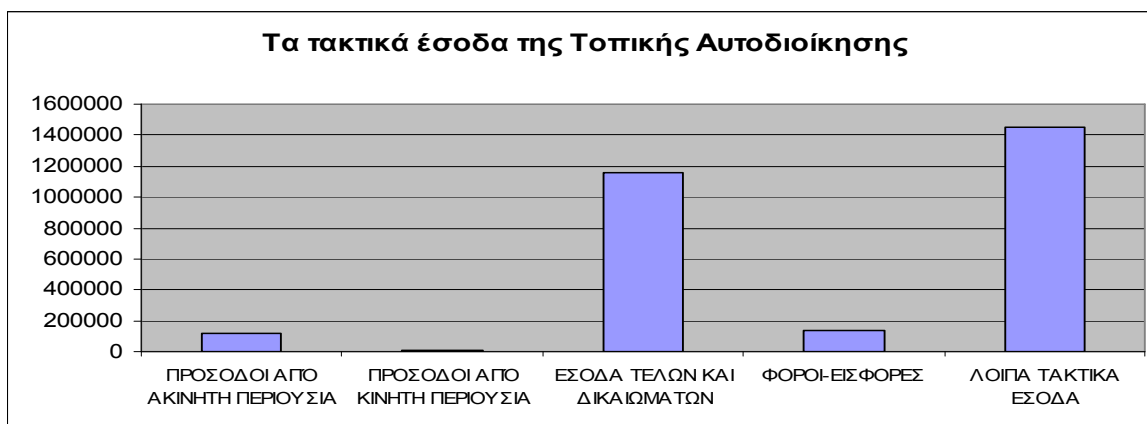
### **1.3.2 Συμμετοχή εσόδων από περιουσία στα συνολικά έσοδα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' βαθμού**

Ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά της Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτου βαθμού είναι η έλλειψη επαρκών οικονομικών πόρων και η συνεπακόλουθη αδυναμία της να ανταποκριθεί με επιτυχία στις απαιτήσεις των πολιτών για αναβαθμισμένες και σύγχρονες υπηρεσίες και δράσεις. Το γεγονός αυτό οφείλεται, εν μέρει, στη διάθρωση των εσόδων και κυρίως στην οικονομική εξάρτηση από τις κρατικές επιχορηγήσεις, με τελική συνέπεια να τίθεται εν αμφιβόλω η συνταγματικά κατοχυρωμένη οικονομική αυτοτέλεια των φορέων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Η διάθρωση των συνολικών εσόδων των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού για το οικονομικό έτος 2004 παρουσιάζεται στα ακόλουθα γραφήματα, τα οποία προέκυψαν, για το σκοπό της παρούσας εργασίας, από την επεξεργασία των τελευταίων επίσημων στοιχείων της Γενικής Γραμματείας Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (Γ. Γ. Ε.Σ.Υ.Ε.)<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Βλέπε Παράρτημα Ι



Διάγραμμα 1: Τακτικά έσοδα Ο.Τ.Α. Α' βαθμού – Οικ. Έτος 2004

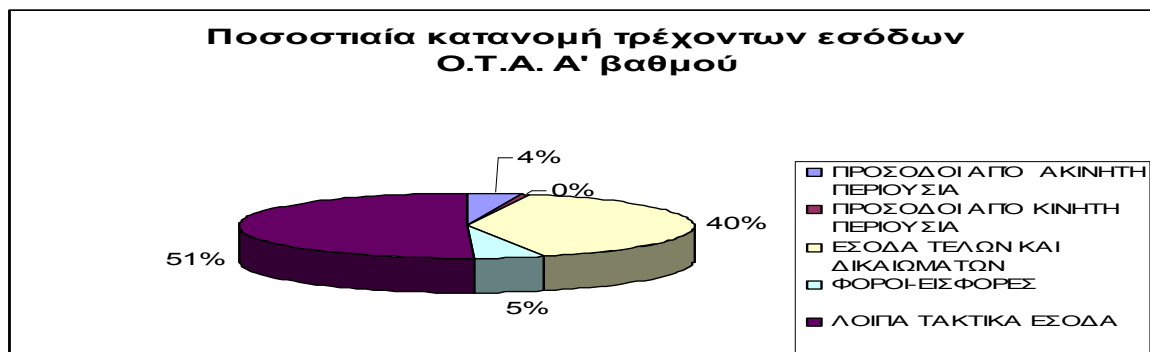


Διάγραμμα 2: Έκτακτα έσοδα Ο.Τ.Α. Α' βαθμού – Οικ. Έτος 2004

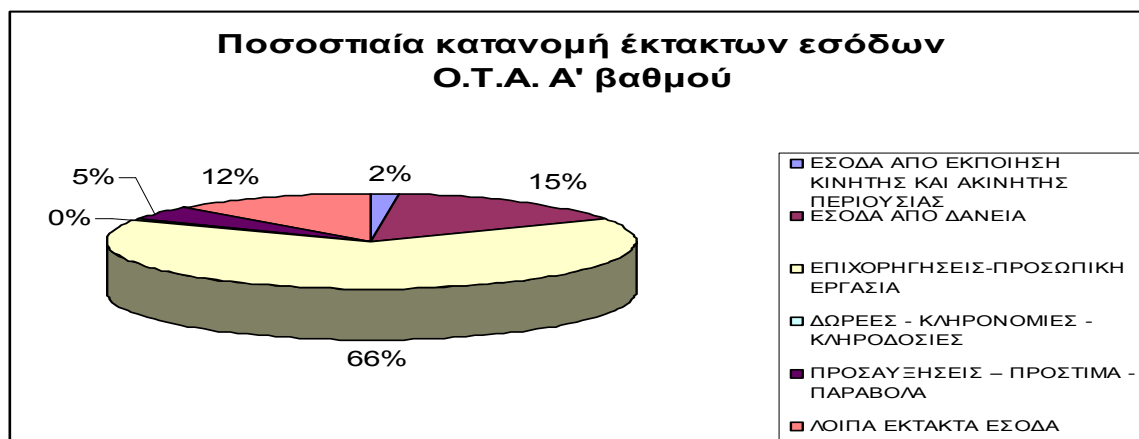
Σύμφωνα με τα ανωτέρω γραφήματα, τα **τακτικά έσοδα** των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού από την τακτική οικονομική ενίσχυση του κρατικού προϋπολογισμού (λοιπά τακτικά έσοδα) ξεπερνούν το 1.400.000 εκατ. ευρώ, ενώ τα έσοδα τελών και δικαιωμάτων ανέρχονται περίπου στο 1.200.000 εκατ. ευρώ. Αντιθέτως, τα έσοδα από φόρους και εισφορές καθώς και οι πρόσοδοι από κινητή και ακίνητη περιουσία κυμαίνονται σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα, τα οποία δεν ξεπερνούν τα 200.000 ευρώ.

Όσον αφορά τα **έκτακτα έσοδα** της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αυτά προέρχονται κυρίως από επιχορηγήσεις και προσωπική εργασία και αγγίζουν το 1.400.000 εκατ. ευρώ. Ακολουθούν τα έσοδα από δάνεια, τα οποία ανέρχονται στα 300.000 ευρώ, ενώ τα λοιπά έκτακτα έσοδα κυμαίνονται στα ίδια περίπου επίπεδα. Τέλος, τα έσοδα από εκποίηση κινητής και ακίνητης περιουσίας καθώς και από δωρεές, κληρονομίες και κληροδοσίες υστερούν σε σημαντικό βαθμό σε σχέση με τα λοιπά έκτακτα έσοδα και δεν ξεπερνούν τα 100.000 ευρώ.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η ποσοστιαία κατανομή των τακτικών και έκτακτων εσόδων των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού για το οικονομικό έτος 2004. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν προέρχονται από την ίδια πηγή με τα ανωτέρω, ήτοι τη Γ. Γ. Ε.Σ.Υ.Ε.



Διάγραμμα 3: Ποσοστιαία κατανομή τακτικών εσόδων Ο.Τ.Α. Α' βαθμού – Οικ. Έτος 2004



Διάγραμμα 4: Ποσοστιαία κατανομή έκτακτων εσόδων Ο.Τ.Α. Α' βαθμού – Οικ. Έτος 2004

Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω γραφήματα, το μεγαλύτερο ποσοστό των **τακτικών εσόδων** των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού προέρχεται από τις επιχορηγήσεις της Κεντρικής Διοίκησης (51%). Τα ίδια έσοδα από τέλη και δικαιώματα καλύπτουν το 40% των συνολικών τακτικών εσόδων, ενώ το ποσοστό των προσόδων από φόρους και εισφορές καθώς και από τη κινητή και ακίνητη περιουσία δεν ξεπερνά το 10%.

Όσον αφορά τα **έκτακτα έσοδα** των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α., ποσοστό που αγγίζει το 66% των συνολικών εσόδων προκύπτει από τις επιχορηγήσεις (εθνικοί και κοινοτικοί πόροι, π.χ. ΣΑΤΑ, ΘΗΣΕΑΣ, ΕΣΠΑ κλπ.), 15% προέρχεται από τα, ενώ τα λοιπά έκτακτα έσοδα ανέρχονται μόλις στο 12% των συνολικών εσόδων. Εξαιρετικά περιορισμένη είναι και η συμμετοχή των εσόδων από εκποίηση κινητής και ακίνητης περιουσίας καθώς και από προσυζητήσεις, πρόστιμα και παράβολα, η οποία δεν ξεπερνά το 10%.

Το βασικό **συμπέρασμα** που συνάγεται από τα ανωτέρα γραφήματα είναι ότι οι φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στερούνται επαρκούς οικονομικής αυτοτέλειας και αυτοδυναμίας

και εξαρτώνται κατά μεγάλο ποσοστό από τις κρατικές επιχορηγήσεις. Αντιθέτως, τα ίδια έσοδα των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού παρουσιάζουν μεγάλη υστέρηση και δεν επαρκούν για την κάλυψη των αυξανόμενων αναγκών τους καθώς και την ικανοποίηση των απαιτήσεων των πολιτών για σύγχρονους και αποτελεσματικούς Δήμους και Κοινότητες.

Όσον αφορά **τα έσοδα από την κινητή και ακίνητη περιουσία**, παρατηρείται ότι αυτά υπολείπονται σημαντικά σε σχέση με τα συνολικά έσοδα των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. Ιδιαίτερη υστέρηση παρουσιάζουν τα τακτικά έσοδα από την κινητή περιουσία καθώς και τα έκτακτα έσοδα από την εκποίηση κινητής και ακίνητης περιουσίας. Οι πρόσοδοι από ακίνητη περιουσία έχουν μεγαλύτερη συμμετοχή στα συνολικά έσοδα των Δήμων και Κοινοτήτων (4%), εντούτοις το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ικανοποιητικό για τα σημερινά δεδομένα.

Είναι προφανές ότι, ενώ οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού διαθέτουν σημαντική περιουσία, αυτή δεν τυγχάνει κατάλληλης αξιοποίησης, με αποτέλεσμα τα εν λόγω έσοδα να μην ξεπερνούν το 5% των συνολικών εσόδων τους. Η κατάσταση αυτή έχει ως συνέπεια την απώλεια σημαντικών πόρων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και την επιδείνωση της δημοσιονομικής υποτέλειας των φορέων της.



## 2. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ

### 2.1 Νέο Διπλογραφικό Λογιστικό Σύστημα

Με την έκδοση του Π.Δ. 315/99 καθιερώνεται, για πρώτη φορά, η εφαρμογή του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος και ορίζεται η παράλληλη εφαρμογή του με το Λογιστικό των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού (**Β.Δ. 17-5/15-6-1959 «Περί οικονομικής διοικήσεως και λογιστικού των Δήμων και Κοινοτήτων»**).

Το νέο Διπλογραφικό Λογιστικό Σύστημα εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 1/1/2000 από τους ΟΤΑ Α' βαθμού που έχουν, είτε πληθυσμό άνω των 5.000 κατοίκων, σύμφωνα με την τελευταία γενική απογραφή πληθυσμού, είτε έσοδα άνω του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (1.500.000€) ετησίως (**άρθρο 2 παρ. 2 Π.Δ. 315/99**).

Ως προς την Αναλυτική Λογιστική, εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 1/1/2001 από τους Δήμους και τις Κοινότητες που έχουν, είτε πληθυσμό άνω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων, σύμφωνα με την τελευταία γενική απογραφή είτε έσοδα άνω των τριών εκατομμυρίων ευρώ (3.000.000,00€) ετησίως και προαιρετικά από τους Δήμους και τις Κοινότητες που δεν υπερβαίνουν κανένα από τα κριτήρια αυτά (δηλαδή και ο πληθυσμός τους είναι κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000€) κατοίκων και τα ετήσια έσοδα τους κάτω των τριών εκατομμυρίων ευρώ (3.000.000,00€)) (**άρθρο 2 παρ. 2 Π.Δ. 315/99**).

Με βάση τις ανωτέρω προϋποθέσεις, από τους 1.034 Ο.Τ.Α. της χώρας, υπόχρεοι στην εφαρμογή του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος είναι οι 515, ήτοι ποσοστό 50%. Από αυτούς, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Γ. Γ. Ε.Σ.Υ.Ε., οι 391 Ο.Τ.Α. (76%) συνέταξαν ισολογισμό για τη χρήση 2005, ενώ οι 489 (95%) έχουν ολοκληρώσει την απογραφή έναρξης.

Στόχος της εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος είναι να αποκτήσουν οι ΟΤΑ ένα σύγχρονο λογιστικό – διαχειριστικό σύστημα ελέγχου και παρακολούθησης των οικονομικών τους αλλά και ένα εργαλείο για την αναδιοργάνωση και τον εκσυγχρονισμό της συνολικής λειτουργίας τους, με απώτερο στόχο την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πολίτες.

Τα πλεονεκτήματα του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος συνοψίζονται στα εξής:

1. Απεικόνιση της πραγματικής οικονομικής κατάστασης του κάθε Δήμου, μέσω της σύνταξης και δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων (Ισολογισμός και Αποτελέσματα Χρήσεως).
2. Άμεση, αξιόπιστη και ακριβή πληροφόρηση των οικονομικών στοιχείων και μεγεθών του εκάστοτε Δήμου (π.χ. συστηματική παρακολούθηση πάγιας περιουσιακής διάρθρωσης).
3. Σωστός προγραμματισμός των πληρωμών και εισπράξεων για την υλοποίηση των έργων.
4. Καλύτερος οικονομικός, διαχειριστικός και διοικητικός έλεγχος των Ο.Τ.Α.  
(*ΥΠ. ΕΣ., 2000*)

## 2.2 Απογραφή Έναρξης

Η Απογραφή Έναρξης αποτελεί ουσιαστικά το πρώτο στάδιο, το οποίο πρέπει οπωσδήποτε να υλοποιήσει κάθε υπόχρεος Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, προκειμένου να εφαρμόσει το Διπλογραφικό Λογιστικό Σύστημα.

Με τον όρο «**Απογραφή Έναρξης**» εννοείται η αποτύπωση της οικονομικής κατάστασης του Ο.Τ.Α. κατά την στιγμή έναρξης εφαρμογής της Διπλογραφικής Λογιστικής Μεθόδου, μέσα από λογαριασμούς της Γενικής Λογιστικής (*Καραγιάννης, 2008*). Σκοπός είναι, δηλαδή, να προσδιοριστούν τα περιουσιακά στοιχεία ιδιοκτησίας του Δήμου αλλά και κοινής χρήσεως, οι πάσης φύσεως απαιτήσεις και υποχρεώσεις όπως και τα διαθέσιμα χρηματικά μέσα (*άρθρο 1 παρ. 1.1.108 Π.Δ. 315/99*).

Η Απογραφή Έναρξης είναι αναγκαία προκειμένου να διαμορφωθεί ο Ισολογισμός Έναρξης, ο οποίος ενσωματώνει το αποτέλεσμα της οικονομικής διαχείρισης του Ο.Τ.Α. και εξασφαλίζει την ιστορική συνέχεια. Σχηματικά, η γενική μορφή του Ισολογισμού Έναρξης, όπως πρέπει να διαμορφωθεί κατά τη στιγμή έναρξης του Διπλογραφικού είναι η ακόλουθη:

### ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΑΡΞΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ		Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		Κεφάλαιο	A(I)
Ασώματες ακινητοποιήσεις	Γ (I)	Διαφορές αναπροσαρμογής	A(II)
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	Γ(II)		
Συμμετοχές και άλλες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	Γ(III)	Αποθεματικά κεφάλαια	A(IV)
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		Αποτελέσματα σε νέο	A(V)

Αποθέματα	Δ(I)	Ποσά προορισμένα για αύξηση κεφαλαίου	A(VI)
Απαιτήσεις	Δ(II)	B. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	
Χρεόγραφα	Δ(III)	Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Διαθέσιμα	Δ(IV)	Μακροπρόθεσμες	Γ(I)
		Βραχυπρόθεσμες	Γ(II)
E. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	
Χρεωστικοί λογαριασμοί τάξεως		Πιστωτικοί λογαριασμοί τάξεως	

**Πίνακας 1: Διάρθρωση Ισολογισμού**  
**Πηγή: Καραγιάνης Σ., Σαββαΐδου Κ., (2008)**

## 2.3. Ισολογισμός

### 2.3.1. Έννοια

Η περιουσία των Δήμων και των Κοινοτήτων αποτυπώνεται στον ισολογισμό τέλους χρήσης, δηλαδή στη «λογιστική κατάσταση που εμφανίζει, με αναφορά σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, συνοπτικά, και με βάση τις γενικά παραδεκτές λογιστικές αρχές, στο μεν ενεργητικό τα περιουσιακά στοιχεία του Οργανισμού, στο δε παθητικό τις πηγές από τις οποίες αντλήθηκαν τα κεφάλαια που χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτησή τους» (Λαζαρίδης, 2000).

Όπως είναι γνωστό, τα συνολικά ποσά που εμφανίζονται στο ενεργητικό και το παθητικό του ισολογισμού είναι εξ' ορισμού ίσα, εφόσον δείχνουν την ίδια πληροφορία από δύο πλευρές. Έτσι, η βασική λογιστική εξίσωση του ισολογισμού είναι :

$$\text{Ενεργητικό} = \text{Παθητικό}$$

$$\text{Ενεργητικό} = \text{Ίδια Κεφάλαια} + \text{Ξένα Κεφάλαια}$$

Στο «ενεργητικό», το οποίο εμφανίζεται στο αριστερό μέρος του ισολογισμού, αποτυπώνονται όλα τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχει ο Ο.Τ.Α. Α' βαθμού και τα οποία χρησιμοποιεί για την επίτευξη των σκοπών του. Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία διακρίνονται στις εξής ομάδες:

- ΟΜΑΔΑ 1<sup>η</sup>: Πάγιο ενεργητικό
- ΟΜΑΔΑ 2<sup>η</sup>: Αποθέματα
- ΟΜΑΔΑ 3<sup>η</sup>: Απαιτήσεις και διαθέσιμα

Απ' την άλλη πλευρά, το «**παθητικό**», το οποίο εμφανίζεται στο δεξιό μέρος του ισολογισμού, περιλαμβάνει όλες τις πηγές από τις οποίες αντλήθηκαν τα κεφάλαια που χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, ήτοι:

- ΟΜΑΔΑ 4<sup>η</sup>: Καθαρή θέση – Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
- ΟΜΑΔΑ 5<sup>η</sup>: Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Σχηματικά, ο ισολογισμός εμφανίζει την ακόλουθη δομή:

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>
Πάγιο Ενεργητικό	Ίδια Κεφάλαια
Αποθέματα	
Απαιτήσεις	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις
Χρηματικά Διαθέσιμα	Τρέχουσες Υποχρεώσεις

**Διάγραμμα 5: Δομή Ισολογισμού**  
 Πηγή: Καραγιάνης Σ., (2004)

Εν προκειμένω, αυτό που έχει ιδιαίτερη σημασία είναι η εξέταση των περιουσιακών στοιχείων των Δήμων και Κοινοτήτων και ως εκ τούτου η ανάλυση που ακολουθεί περιορίζεται στην αποτύπωση των στοιχείων του Ενεργητικού.

## **2.3.2 Πάγιο Ενεργητικό**

### **2.3.2.1. Κατηγορίες πάγιων περιουσιακών στοιχείων**

Στην παρ. 2.2.100 του Κεφαλαίου 2.2 του Π.Δ. 315/99 ορίζεται ότι στα πάγια περιουσιακά στοιχεία των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού περιλαμβάνεται το σύνολο των αγαθών, αξιών και δικαιωμάτων, που προορίζονται να παραμείνουν μακροχρόνια, με την ίδια περίπου μορφή, στο Δήμο, καθώς και τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης και οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

Στο πάγιο ενεργητικό περιλαμβάνονται οι εξής μερικότερες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων:

**α) Ενσώματα πάγια στοιχεία** (λογαριασμοί 10-15): Είναι τα υλικά αγαθά που αποκτά ο Δήμος ή η Κοινότητα με σκοπό να τα χρησιμοποιεί ως μέσα δράσης, κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία είναι οπωσδήποτε μεγαλύτερη από ένα έτος. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τόσο τα ακίνητα όσο και τα κινητά πράγματα που ανήκουν στην περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων.

Συγκεκριμένα, στη **ακίνητη περιουσία** του Ο.Τ.Α. Α' βαθμού ανήκουν οι εδαφικές εκτάσεις όπως τα οικόπεδα, γήπεδα, αγροτεμάχια, δάση, ορυχεία, μεταλλεία, λατομεία, οι φυτείες και γενικά οποιαδήποτε έκταση γης, της οποίας η κυριότητα ανήκει στο Δήμο. Ως ακίνητα περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται, επίσης, τα κτίρια, οι εγκαταστάσεις κτιρίων, τα τεχνικά έργα καθώς και οι πάγιες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης.

Στην **κινητή περιουσία** του Δήμου ή της Κοινότητας περιλαμβάνονται τα κάθε είδους οχήματα (όπως, αυτοκίνητα ΙΧ, λεωφορεία, απορριμματοφόρα αυτοκίνητα, φορτηγά, φορτωτές κλπ.) με τα οποία ο Δήμος διενεργεί μεταφορές και μετακινήσεις του προσωπικού του ή των υλικών αγαθών του και καλύπτει λοιπές λειτουργικές του ανάγκες. Επίσης, στην κινητή περιουσία του Ο.Τ.Α. Α' βαθμού υπάγονται τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός των διαφόρων κτιριακών χώρων του Δήμου (π.χ. γραφείων, καταστημάτων, αποθηκών κλπ.) καθώς και τα μηχανήματα, εργαλεία κλπ.

**β) Ασώματες ακινητοποιήσεις ή άυλα πάγια** (λογαριασμοί 16.00-16.09): Είναι τα δεκτικά χρηματικής αποτίμησης ασώματα (άυλα) οικονομικά αγαθά που αποκτούνται από το Δήμο ή την Κοινότητα με σκοπό να χρησιμοποιηθούν παραγωγικά για χρονικό διάστημα οπωσδήποτε μεγαλύτερο από ένα έτος και είναι δυνατό να αποτελέσουν αντικείμενο συναλλαγής.

Τα άυλα αυτά οικονομικά αγαθά είναι:

- Δικαιώματα όπως π.χ. διπλώματα ευρεσιτεχνίας, εμποροβιομηχανικά σήματα, πνευματική ιδιοκτησία, δικαιώματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας κλπ.
- Πραγματικές καταστάσεις, ιδιότητες και σχέσεις, οι οποίες δεν προστατεύονται από την έννομη τάξη ως δικαιώματα, όπως π.χ. πελατεία, φήμη, πίστη, καλή οργάνωση, ειδίκευση.

Στην πράξη δεν συναντώνται συχνά Δήμοι ή Κοινότητες, οι οποίες να διαθέτουν σημαντικά περιουσιακά στοιχεία της μορφής αυτής. Τις περισσότερες φορές οι ασώματες κινητοποιήσεις των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού περιορίζονται στα δικαιώματα εκμετάλλευσης ορυχείων – μεταλλείων – λατομείων, ενώ είναι εξαιρετικά σπάνιο το φαινόμενο των Δήμων ή των Κοινοτήτων που διαθέτουν διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή μεθόδους (know – how) και σήματα.

**γ) Έξοδα πολυετούς απόσβεσης** (λογαριασμοί 16.10 - 016.19) Είναι τα έξοδα που αποσβένονται τμηματικά και πραγματοποιούνται για την ίδρυση και οργάνωση του Δήμου ή της Κοινότητας, για την επέκταση και αναδιοργάνωσή τους καθώς και για την απόκτηση ενσωμάτων ή ασώματων ακινητοποιήσεων.

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα έξοδα που πραγματοποιούνται από τους Δήμους και τις Κοινότητες, με σκοπό να αποφέρουν οφέλη για περισσότερα χρόνια, όπως τα έξοδα ερευνών και ανάπτυξης καθώς και τα έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων, δηλαδή έξοδα που πραγματοποιούνται για την απόκτηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων (**Καραγιάννης, 2008**).

**δ) Τίτλοι πάγιας επένδυσης και μακροπρόθεσμες απαιτήσεις** (λογαριασμός 18): Είναι οι τίτλοι (π.χ. μετοχές, ομολογίες κλπ.) που αποκτούνται από το Δήμο ή την Κοινότητα με σκοπό την μακροχρόνια κατοχή τους, για επένδυση των διαθεσίμων του Δήμου και εξασφάλιση εσόδων (π.χ. μερίσματα, τόκοι κλπ.). Επίσης στον ίδιο λογαριασμό παρακολουθούνται και οι κατά τρίτων απαιτήσεις του Δήμου ή της Κοινότητας (π.χ. εγγυήσεις ενοικίων), για τις οποίες η προθεσμία εξόφλησης λήγει μετά από το τέλος της επόμενης χρήσης.

Στην κατηγορία αυτή παρακολουθείται η κατοχή τίτλων μόνο όταν σκοπός είναι η διαρκής κατοχή τους και όχι η πραγματοποίηση άμεσης προσόδου<sup>4</sup>. Επίσης, παρακολουθείται η συμμετοχή του Δήμου σε επιχειρήσεις που έχει συστήσει για να υποβοηθήσει τη δραστηριότητά του, εκτός των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου. Τέλος, στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνονται οι αξιώσεις του Δήμου ή της Κοινότητας κατά τρίτων, με την προϋπόθεση ότι αυτές λήγουν μετά το τέλος του επόμενου οικονομικού έτους.

#### **2.3.2.2 Μητρώο πάγιων περιουσιακών στοιχείων**

Με βάση τις διατάξεις του Π.Δ. 315/99, οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, είναι υποχρεωμένοι να τηρούν και να παρακολουθούν τα περιουσιακά τους στοιχεία σε μητρώο παγίων. Πλέον, το εν λόγω λογιστικό βιβλίο είναι υποχρεωτικό για όλους τους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού (Δήμους, Κοινότητες και Ν.Π.Δ.Δ. των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού), ανεξάρτητα εάν είναι υπόχρεοι σε εφαρμογή του Κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου.

Από το μητρώο παγίων, οι λεπτομέρειες και ο τρόπος τηρήσεώς του οποίου αφήνονται στην κρίση του Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, πρέπει να προκύπτουν τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

- Τα στοιχεία που εξατομικεύουν το είδος του παγίου.
- Τα στοιχεία του λογαριασμού στον οποίο ανήκει.

---

<sup>4</sup> Στην αντίθετη περίπτωση, χαρακτηρίζονται ως χρεόγραφα και παρακολουθούνται στο λογαριασμό 34

- Η αιτιολογία και τα σχετικά στοιχεία κτήσεως.
- Ο τόπος εγκατάστασης.
- Η ημερομηνία κατά την οποία άρχισε η χρησιμοποίηση ή λειτουργία του, καθώς και η ημερομηνία που τυχόν τέθηκε σε αδράνεια.
- Οι αποσβέσεις.
- Τα στοιχεία και η αιτία του τερματισμού της παραγωγικής ζωής του (π.χ. εκποίηση, διάλυση ή καταστροφή).

Όπως γίνεται αντιληπτό από τα ανωτέρω, η παρακολούθηση των περιουσιακών στοιχείων των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού ξεπερνά πλέον το στάδιο της προμήθειας και επεκτείνεται σε όλη τη διάρκεια της παραγωγικής τους ζωής. Με τον τρόπο αυτό, ενισχύεται η νομιμότητα της διαχείρισης της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας και καθίσταται αποτελεσματικότερος ο έλεγχος τόσο από τους εξωτερικούς όσο και από τους εσωτερικούς ελεγκτικούς μηχανισμούς.

### **2.3.3 Αποθέματα**

#### **2.3.3.1 Έννοια**

Τα αποθέματα αποτελούν μη πάγια περιουσιακά στοιχεία ενός Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, τα οποία προορίζονται να πωληθούν ή να καταναλωθούν σε σύντομο χρονικό διάστημα (εντός του έτους). Το Π.Δ. 315/99 ορίζει τα αποθέματα ως τα υλικά αγαθά που ανήκουν στο Δήμο ή την Κοινότητα και τα οποία:

- α) Προορίζονται να πωληθούν κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων του Δήμου.
- β) Βρίσκονται στη διαδικασία της παραγωγής και προορίζονται να πωληθούν όταν πάρουν την μορφή των ετοιμών προϊόντων.
- γ) Προορίζονται να αναλωθούν για την καλή λειτουργία, τη συντήρηση ή επισκευή, καθώς και την ιδιοπαραγωγή πάγιων στοιχείων.
- ε) Προορίζονται να χρησιμοποιηθούν για τη συσκευασία π.χ. των ετοιμών προϊόντων ή των εμπορευμάτων που προορίζονται για πώληση.

Στα αποθέματα ανήκουν κυρίως τα εμπορεύματα, έτοιμα και ημιτελή προϊόντα, υποπροϊόντα και υπολείμματα της παραγωγικής διαδικασίας. Επιπλέον, περιλαμβάνονται οι πρώτες και βοηθητικές ύλες, υλικά συσκευασίας, αναλώσιμα υλικά, ανταλλακτικά παγίων στοιχείων και είδη συσκευασίας που αγοράζονται ή παράγονται από το Δήμο ή την Κοινότητα (π.χ. καύσιμα, λιπαντικά, γραφική ύλη, είδη καθαριότητας κλπ.).

### 2.3.3.2 Η διαχείριση των αποθεμάτων και η λειτουργία της αποθήκης

Οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, που εφαρμόζουν το Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο (Π.Δ. 315/99) υποχρεούνται να τηρούν **βιβλίο αποθήκης**, για την αποτελεσματική διαχείριση των αποθεμάτων τους. Το βιβλίο αποθήκης ενημερώνεται με βάση τα εκδιδόμενα δελτία εισαγωγής και δελτία εξαγωγής, τόσο για τις αγορές όσο και για τις αναλώσεις των υλικών που βρίσκονται στη διάθεση των Δήμων και Κοινοτήτων.

Εκτός από την υποχρεωτική τήρηση του βιβλίου αποθήκης, οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού δύνανται να παρακολουθούν και να διαχειρίζονται τα αποθέματά τους μέσω της ύπαρξης και λειτουργίας οργανωμένης αποθήκης. Σύμφωνα με τον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων, ως «**αποθήκη**» νοείται «κάθε ανεξάρτητη επαγγελματική εγκατάσταση, στην οποία δεν εκδηλώνεται καμία συναλλακτική ή παραγωγική δραστηριότητα, αλλά χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη φύλαξη και αποθήκευση των αγαθών». Πρόκειται, δηλαδή, για τον χώρο στον οποίο πραγματοποιείται η διαχείριση των αποθεμάτων, ήτοι η παραλαβή, ταξινόμηση, φύλαξη και εξαγωγή τους.

Παρ' ότι η λειτουργία οργανωμένης αποθήκης δεν είναι υποχρεωτική για του Δήμους και τις Κοινότητες που εφαρμόζουν το Διπλογραφικό Λογιστικό Σύστημα, εντούτοις, η ύπαρξή της είναι ιδιαίτερα σημαντική, τόσο από οικονομικής όσο και από ελεγκτικής πλευράς. Ο ουσιαστικός λόγο ύπαρξης της αποθήκης αφορά στην παρακολούθηση των αποθεμάτων σαν βασικό στοιχείο στη διαμόρφωση του κόστους και κατ' επέκταση των οικονομικών αποτελεσμάτων των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού (**Καραγιάνης, 2008**).

Επιπλέον, η αποθήκη λειτουργεί και για την μηχανογραφική σύνδεση των εγγραφών του Λογιστικού των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού με το Διπλογραφικό, ενώ δεν μπορεί να γίνεται λόγος για λειτουργία Αναλυτικής Λογιστικής Εκμεταλλεύσεως δίχως την άρτια και ολοκληρωμένη λειτουργία της αποθήκης. Τέλος, η οργανωμένη παρακολούθηση και διαχείριση των αποθεμάτων μέσω της αποθήκης επιτρέπει τον καλύτερο και αποτελεσματικότερο έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ενισχύοντας έτσι τη νομιμότητα της δράσης των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού.

## 2.3.4 Απαιτήσεις και Διαθέσιμα

### 2.3.4.1 Απαιτήσεις

Ένα από τα βασικά στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού είναι οι απαιτήσεις, δηλαδή εκείνα τα περιουσιακά στοιχεία του Οργανισμού που προέρχονται από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών καθώς και εγκεκριμένες επιχορηγήσεις από το Κράτος (**Καραναστάσης, 2001**). Βασικό χαρακτηριστικό των απαιτήσεων είναι η δυνατότητα άμεσης μετατροπής τους σε χρήμα και άρα ο μεγάλος βαθμός ρευστότητας.



Με βάση τις διατάξεις του Κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού (Π.Δ. 315/99), βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις θεωρούνται οι απαιτήσεις του Δήμου από ιδιώτες (Φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα), Ελληνικό Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και Ο.Τ.Α., όπως και οι απαιτήσεις του Δήμου από το εξωτερικό, από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή αλλοδαπή δημόσια αρχή, οι οποίες είναι εισπρακτέες μέσα στη χρήση που ακολουθεί. Με την έννοια αυτή, κάθε απαίτηση που λήγει μέσα στην επόμενη χρήση είναι βραχυπρόθεσμη, ενώ όταν λήγει μετά το τέλος της επόμενης χρήσης θεωρείται μακροπρόθεσμη.

Επιπλέον, το νέο διπλογραφικό λογιστικό σύστημα, επιβάλλει την ολοκληρωμένη διαχείριση των απαιτήσεων των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, δηλαδή την παρακολούθηση τόσο των βραχυπρόθεσμων όσο και των επισφαλών<sup>5</sup> και επίδικων<sup>6</sup> απαιτήσεων. Με τον τρόπο αυτό, οι πρωτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. είναι σε θέση να γνωρίζουν έγκαιρα και σωστά το σύνολο των απαιτήσεών τους και άρα, να έχουν μια πιο αξιόπιστη και ακριβή πληροφόρηση των οικονομικών στοιχείων και μεγεθών τους.

#### **2.3.4.2 Χρεόγραφα – Χρηματικά διαθέσιμα**

Στα **χρεόγραφα** περιλαμβάνονται τα περιουσιακά εκείνα στοιχεία ενός Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, τα οποία αποκτούνται με σκοπό την πραγματοποίηση από αυτά άμεσης προσόδου (*άρθρο 1 παρ. 2.2.305 Π.Δ. 315/99*). Υπό αυτή την έννοια, στα χρεόγραφα ανήκουν οι μετοχές, ομολογίες, έντοκα γραμμάτια του Ελληνικού Δημοσίου, μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων, τραπεζικά ομόλογα και ομόλογα Δημοσίου και λοιπά χρεόγραφα ιδιοκτησίας του Ο.Τ.Α. Α' βαθμού.

Οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, υποχρεούνται στην τήρηση και στην διαρκή ενημέρωση αναλυτικού Μητρώου Χρεογράφων, στο οποίο παρακολουθείται η κίνηση σε ποσότητες και αξίες τόσο των τίτλων πάγιας επένδυσης (λογαριασμός 18) όσο και των χρεογράφων (λογαριασμός 34) (*άρθρο 1 παρ. 2.2.112 Π.Δ. 315/99*).

Τέλος, στα **χρηματικά διαθέσιμα** του Δήμου ή της Κοινότητας περιλαμβάνονται, «τα στοιχεία εκείνα του κυκλοφορούντος ενεργητικού που, είτε είναι μετρητά, είτε είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα στη λογιστική τους αξία» (*Καραγιάνης, 2008, σελ 255*). Στους λογαριασμούς αυτούς παρακολουθούνται:

- Το ταμείο.
- Οι καταθέσεις σε λογαριασμούς όψεως.

---

<sup>5</sup> Επισφαλείς θεωρούνται οι απαιτήσεις των οποίων η είσπραξη είναι υπό αμφισβήτηση, όπως αυτές που υπόκεινται σε παραγραφή ή σε διαγραφή.

<sup>6</sup> Επίδικες είναι οι απαιτήσεις που εκκρεμοδικούν.

- Οι καταθέσεις σε λογαριασμούς ταμειυτηρίου.
- Οι προθεσμιακές καταθέσεις.

Με βάση τις ισχύουσες διατάξεις του Κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου, στα χρηματικά διαθέσιμα ενός Ο.Τ.Α. Α' βαθμού περιλαμβάνονται, εκτός από τα μετρητά και τις εισπρακτέες επιταγές επί των λογαριασμών όψεως, τα ληγμένα τοκομερίδια, οι καταθέσεις όψεως και οι καταθέσεις προθεσμίας (*άρθρο 1 παρ. 2.2.309 Π.Δ. 315/99*).

Χαρακτηριστικό γνώρισμα των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων είναι η άμεση ρευστοποίησή τους, δηλαδή η ταχεία και χωρίς κίνδυνο ανάκτηση του κεφαλαίου τους. Επομένως, το ύψος των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζει, σε μεγάλο βαθμό, τη διαχειριστική ικανότητά των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού καθώς και τη δυνατότητα άμεσης ανταπόκρισης στις τρέχουσες οικονομικές υποχρεώσεις τους.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι, για τη λειτουργία του νέου Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος είναι αναγκαία η ύπαρξη και η αποτελεσματική λειτουργία της ταμειακής υπηρεσίας. Χωρίς την εν λόγω υπηρεσία δεν μπορούν να εμφανίζονται λογιστικά οι ταμειακές εγγραφές, ενώ δεν καθίσταται δυνατή η συστηματική παρακολούθηση των ταμειακών ροών και, εν γένει, των διαδικασιών διαχείρισης των χρηματικών διαθεσίμων των Δήμων και των Κοινοτήτων.

# **ΜΕΡΟΣ Β' : ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ**

## **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **1.1 Το νέο περιβάλλον της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και η σημασία της διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού**

Στην παρούσα ιστορική περίοδο, η Τοπική Αυτοδιοίκηση βρίσκεται μπροστά σε μία νέα πραγματικότητα, η οποία διαμορφώνεται τόσο στον εσωτερικό, όσο και στον ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο. Η σταδιακή υποχώρηση του κεντρικού κράτους και η συνακόλουθη μεταφορά αρμοδιοτήτων προς την Τοπική Αυτοδιοίκηση, οι θεσμικές αλλαγές στην οικονομική, κυρίως λειτουργία των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού αλλά και η ανάδειξη του ρόλου και της σημασίας τους στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης συνθέτουν το νέο, ιδιαίτερα απαιτητικό περιβάλλον, στο οποίο καλούνται πλέον να λειτουργήσουν οι πρωτοβάθμιοι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης.

Από τα ανωτέρω γίνεται αντιληπτό ότι, η δυνατότητα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να ανταποκριθεί με επιτυχία στις αυξημένες απαιτήσεις του νέου ρόλου της, προϋποθέτει αναπόδραστα τη διαμόρφωση ισχυρότερων Οργανισμών, οι οποίοι διαθέτουν επαρκείς, για την εκπλήρωση της αποστολή τους, πόρους. Ως εκ τούτου, απαιτείται η απεξάρτηση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης από τους πόρους του κεντρικού κράτους και η συνακόλουθη διασφάλιση της οικονομικής αυτοτέλειας, μέσω αποτελεσματικότερης αξιοποίησης όλων των πηγών των ιδίων εσόδων της.

Στο πλαίσιο αυτό, η διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α., φαίνεται ότι αποκτά πλέον ιδιαίτερη σημασία, δεδομένου ότι μπορεί να ενισχύσει εκείνες τις ανεξάρτητες και πιο σταθερές μορφές εισροών, που μέχρι σήμερα παρέμεναν είτε ανενεργές είτε υποβαθμισμένες. Σήμερα τα έσοδα από την κινητή και ακίνητη περιουσία των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού υπολογίζεται ότι δεν ξεπερνούν το 5% το συνολικών εσόδων τους (Πηγή: Γ.Γ. Ε.Σ.Υ.Ε.), τη στιγμή που σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες η συμμετοχή των εν λόγω εσόδων στα συνολικά έσοδα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης αγγίζει το 20 – 25%. Η αξιοποίηση της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας μπορεί, άρα, να συμβάλλει στην επίλυση των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετωπίζει σήμερα η πλειοψηφία των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού,

χωρίς να απαιτείται η προσφυγή σε τρίτες πηγές (π.χ. δανεισμός) ή πρόσθετη οικονομική επιβάρυνση των πολιτών.

## **1.2 Στόχοι διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας**

### **1.2.1 Οικονομικοί**

Η οικονομική αξιοποίηση της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας δεν αποτελεί κάτι καινούργιο στη διεθνή αυτοδιοικητική εμπειρία. Ήδη από τις αρχές του 1980, άρχισε να διαμορφώνεται η αντίληψη ότι η περιουσία των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού μπορεί να αποτελέσει μια σημαντική πηγή εσόδων και ότι η ορθολογική διαχείρισή της μπορεί να αποφέρει σημαντικά οικονομικά οφέλη για τις τοπικές αρχές. Προς την κατεύθυνση αυτή κινήθηκαν πολλοί Ο.Τ.Α., οι οποίοι άρχισαν να αξιοποιούν πιο αποτελεσματικά τα περιουσιακά τους στοιχεία, είτε εκμισθώνοντας ή εκποιώντας ιδιωτικά ακίνητα που ανήκαν στην ιδιοκτησία τους είτε εκμεταλλευόμενοι εδαφικές εκτάσεις και κοινόχρηστους χώρους.

Σήμερα, ολοένα και περισσότεροι Δήμοι και Κοινότητες στρέφονται στην αποδοτικότερη αξιοποίηση της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους, ώστε να αυξήσουν τα ίδια έσοδά τους και να διασφαλίσουν τη συνταγματικά κατοχυρωμένη οικονομική αυτοτέλειά τους. Στην περίπτωση αυτή, η αξιοποίηση της ακίνητης, κυρίως, περιουσίας υπακούει σε νόμους και κανόνες της αγοράς (π.χ. εμπορικές μισθώσεις) και διαφοροποιείται πλήρως από την επονομαζόμενη «κοινωνική» αξιοποίηση, η οποία αποτελεί σχεδόν πάντα ζήτημα πολιτικής και ορθά δεν λαμβάνει υπόψη της μόνο θέματα χρηματοοικονομικής υφής.

Απώτερος στόχος της οικονομικής αξιοποίησης της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας είναι η εξεύρεση πρόσθετων πόρων, με τους οποίους θα χρηματοδοτηθεί η λειτουργία των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού και θα καταστεί δυνατή η αποτελεσματικότερη άσκηση των αρμοδιοτήτων τους. Συνεπώς, το προϊόν της αξιοποίησης της περιουσίας δεν μπορεί παρά να διατεθεί στην εξυπηρέτηση και ικανοποίηση άμεσων καθώς και έμμεσων σκοπών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

### **1.2.2 Κοινωνικοί**

Πολλές φορές η διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού δεν εμπεριέχει μόνο την οικονομική διάσταση, αλλά προσδιορίζεται και από άλλες παραμέτρους, που συνδέονται με τον κοινωνικό χαρακτήρα των φορέων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Στην περίπτωση αυτή, η διαχείριση της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας δεν συνεπάγεται άμεσο οικονομικό όφελος, αλλά πραγματοποιείται για την ικανοποίηση κοινωνικών αναγκών των πολιτών.

Εν προκειμένω, η διαχείριση δεν υπακούει σε ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια, αλλά αντιθέτως προσδιορίζεται από άλλες παραμέτρους, συνδεδεμένες με την κοινωνική ευημερία και αλληλεγγύη. Επιπλέον, δεν είναι απαραίτητο να αποφέρει έσοδα ή να καλύπτει τα κόστη που δημιουργεί. Αντιθέτως, αυτό που έχει ιδιαίτερη σημασία είναι η αξιολόγηση της προστιθέμενης αξίας που παρέχεται στο κοινωνικό σύνολο και η σύγκρισή της με το κοινωνικό κόστος, στη μείωση του οποίου και βοηθάει.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αξιοποίησης δημοτικής περιουσίας για κοινωνικούς σκοπούς είναι η προβλεπόμενη από το νέο Κ.Δ.Κ (Ν. 3463/06) ανέγερση κατοικιών και η παραχώρηση της χρήσης τους σε οικονομικά αδύναμους κατοίκους (*άρθρο 188 Ν. 3463/06*) καθώς και η απευθείας εκποίηση οικοπέδων σε άστεγους δημότες (*άρθρο 178 Ν. 3463/06*). Όπως είναι προφανές, οι εν λόγω ρυθμίσεις έχουν αποκαταστατικό χαρακτήρα, διότι στόχος είναι η στήριξη αστέγων και οικονομικά αδύνατων δημοτών και όχι απλώς η οικονομική εκμετάλλευση της περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού.

### **1.2.3 Λοιποί**

Πέραν των ανωτέρω στόχων, οι πρωτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. χρησιμοποιούν τη δημοτική και κοινοτική περιουσία για την προώθηση περιβαλλοντικών, καλλιτεχνικών και λοιπών σκοπών, οι οποίοι, σε κάθε περίπτωση, εξυπηρετούν το δημοτικό ή κοινοτικό συμφέρον.

Μεταξύ των σκοπών αυτών είναι η ανάδειξη και προστασία του τοπικού πολιτισμού και η προβολή των πολιτιστικών αγαθών που παράγονται σε τοπικό επίπεδο, με τη δημιουργία και διαχείριση πολιτιστικών και πνευματικών κέντρων, μουσείων, κινηματογράφων, θεάτρων κλπ. Για παράδειγμα, οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν να εκμισθώνουν, χωρίς δημοπρασία και για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τους τρεις (3) μήνες, θέατρα και κινηματογράφους ή άλλους χώρους, για επιστημονικούς και καλλιτεχνικούς σκοπούς. Ο στόχος που επιδιώκεται, εν προκειμένω, δεν είναι το άμεσο οικονομικό όφελος, αλλά η προώθηση και η ανάδειξη του πολιτιστικού προϊόντος σε τοπικό επίπεδο.

Τέλος, η διαχείριση της περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού εμπεριέχει, πολλές φορές, και περιβαλλοντική διάσταση, που συνδέεται με την προστασία αλλά και την αναβάθμιση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η διαχείριση των υδάτινων πόρων, των δασών και του εδάφους καθώς και η δημιουργία και η διαχείριση των χώρων πρασίνου, χώρων αναψυχής, πλατειών και λοιπών υπαίθριων

κοινόχρηστων χώρων, η οποία δεν υπακούει σε οικονομικά κριτήρια, αλλά αντιθέτως, υπαγορεύεται από την ανάγκη προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος.

### **1.3 Γενικές διατάξεις περί διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας**

#### **1.3.1 Υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο**

Η διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας διέπεται από ένα διάσπαρτο πλέγμα διατάξεων και νομοθετικών κειμένων, το οποίο δεν έχει ακόμα κωδικοποιηθεί σε ενιαίο κείμενο. Οι κυριότερες διατάξεις που ρυθμίζουν τα περί αξιοποίησης της περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού εντοπίζονται στο Κεφάλαιο Ε' του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) και συγκεκριμένα στα άρθρα 178 – 199. Επιπλέον, ειδικότερες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται σε διάφορα νομοθετήματα, όπως είναι τα εξής:

- **Β.Δ. 24-9/20-10-1958** (ΦΕΚ 171Α/20-10-1958) «Περί Κωδικοποίησης εις ενιαίον κείμενον νόμου των ισχυουσών διατάξεων περί των προσόδων των δήμων και κοινοτήτων».
- **Π.Δ. 270/81** «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
- **Π.Δ. 36/85** «Εκποίηση ή εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων σε γεωργικούς συνεταιρισμούς»
- **Π.Δ. 34/95** «Κωδικοποίηση διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων».
- **Ν. 2882/01** «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων» κλπ.

#### **1.3.2 Γενικές υποχρεώσεις**

##### **1.3.2.1 Προστασία**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) οι πρωτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό (*άρθρο 178 παρ. 1 Ν. 3463/06*). Επιπλέον, η διάθεση των περιουσιακών στοιχείων των Δήμων και των Κοινοτήτων επιτρέπεται, εφόσον τηρηθούν οι ειδικές περί περιουσίας διατάξεις και εφόσον ο σκοπός που επιδιώκεται με τη διάθεση αυτή εξυπηρετεί το δημοτικό ή κοινοτικό συμφέρον (*άρθρο 178 παρ. 3 Ν. 3463/06*).

Από τα ανωτέρω συνάγεται η υποχρέωση των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, αφ' ενός μεν να προστατεύουν την περιουσία τους έγκαιρα και αποτελεσματικά, αφ' ετέρου δε να την αξιοποιούν με τέτοιο τρόπο, ώστε να ικανοποιούνται οι σκοποί της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και να εξυπηρετείται το δημοτικό ή κοινοτικό συμφέρον. Σε κάθε περίπτωση, η διαχείριση

της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας οφείλει να υπακούει στους κανόνες του ιδιαίτερα στενού θεσμικού πλαισίου και στους περιορισμούς που τίθενται από τις επιμέρους νομοθετικές διατάξεις. Ως εκ τούτου, οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού δεν διαθέτουν απεριόριστη ευχέρεια όσον αφορά τον τρόπο εκμετάλλευσης της περιουσίας τους, αλλά αντιθέτως περιορίζονται σε σημαντικό βαθμό από ένα ευρύ πλέγμα διατάξεων.

Επιπλέον, από τις διατάξεις του άρθρου 22 παρ. 1 του Α.Ν. 1539/38, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 70 παρ. 12 του Ν.Δ. 958/71, οσάκις αμφισβητείται η διακατοχή μεταξύ οργάνων του δημοσίου και ιδιώτη σε ορισμένο κτήμα, αρμόδιος για την επίλυση της διαφοράς είναι ο Εισαγγελέας του τόπου όπου κείται το ακίνητο. Ο Εισαγγελέας ύστερα από επιτόπια εξέταση, είτε διατάσσει την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση είτε απαγορεύει στους διαδίκους κάθε διακατοχική πράξη στο αμφισβητούμενο ακίνητο μέχρι να λυθεί η διαφορά από το δικαστήριο (*άρθρο 22 παρ. 2 Α.Ν. 1539/38*).

### **1.3.2.2 Καταγραφή περιουσίας - Κτηματολόγιο**

Με τις διατάξεις του άρθρου 178 παρ. 2 του Ν. 3463/06 ορίζεται ότι ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες και οτιδήποτε άλλο ανήκει στην περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων καταγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία τους. Ειδικότερα, όσον αφορά την ακίνητη περιουσία τους, οι πρωτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. υποχρεούνται στην τήρηση και ενημέρωση Κτηματολογίου, το οποίο πέρα από το ειδικό βιβλίο, περιλαμβάνει και τους φακέλους του κάθε ακινήτου με τους τίτλους κυριότητας. Σύμφωνα με το άρθρο 185 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) στο Κτηματολόγιο καταχωρίζονται τα εξής:

- α) Η περιγραφή και το είδος του ακινήτου.
- β) Η τοποθεσία.
- γ) Η έκταση και τα όρια του ακινήτου, καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα.
- δ) Η χρονολογία της αποκτήσεώς του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας.
- ε) Άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι, και
- στ) η κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου.

Ο τρόπος, με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης. Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η εγγραφή κτημάτων στα δημοτικά κτηματολόγια δε δημιουργεί αμάχητο τεκμήριο υπέρ της κυριότητας του Δήμου επί των κτημάτων αυτών. (*ΑΠ 170/2003*)

### 1.3.2.3 Ασφάλιση

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), οι Δήμοι, οι Κοινότητες και τα νομικά τους πρόσωπα μπορούν να ασφαλίζουν τα περιουσιακά τους στοιχεία, καθώς και την αστική τους ευθύνη (**άρθρο 178 παρ. 1 Ν. 3463/06**). Ειδικότερα, το άρθρο 13 του Ν. 2623/98 ορίζει ότι «*οι Δήμοι και οι Κοινότητες, πέραν της υποχρεωτικής ασφάλισης της εξ ατυχημάτων αυτοκινήτων αστικής ευθύνης τους, 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 δημοσίου δικαίου. Στις ασφάλισεις αυτές δύνανται να διαμεσολαβούν και δημοτικές επιχειρήσεις που ασκούν νόμιμα δραστηριότητες του ν. 1569/1985*».

### 1.3.2.4 Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.Α.Κ.)

Σε φόρο κατοχής ή Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ), όπως θεσπίστηκε με τον πρόσφατο νόμο (Ν. 3643/08), υπάγεται η ακίνητη περιουσία που κατέχει, από την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, αρχής γενομένης από το 2008, οιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο - ανεξαρτήτως της ιθαγένειας, της κατοικίας και της έδρας του, σε αντικατάσταση του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας που καταργήθηκε.

Όσον αφορά τους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, απαλλάσσονται από το εν λόγω τέλος, για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους. Αντιθέτως, τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα υπόκεινται σε μειωμένο συντελεστή, της τάξεως του ένα τοις χιλίσις (0,1%). Επιπλέον, οι Δήμοι και οι Κοινότητες υποχρεούνται να υποβάλουν δήλωση στοιχείων των ακινήτων τους (**Ε9**). Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μία φορά, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση, με ημερομηνία πρώτης εφαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2005 (**άρθρο 23 παρ. 1 Ν. 3427/05**).



## **2. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

### **2.1 Προστασία της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3463/06, οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό. Ειδικότερα, η ακίνητη περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων προστατεύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας περί προστασίας της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, όπως κάθε φορά ισχύουν (*παρ. 4 άρθρο 178 Ν. 3463/06*).

Επίσης, η παρ. 1 του άρθρου 1 του Α.Ν. 31/68 «Περί προστασίας της περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης κλπ.», όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 11 του άρθρου 3 του Ν. 2307/95, ορίζει ότι «ως προς τα κτήματα των Δήμων και Κοινοτήτων εφαρμόζεται η νομοθεσία που ισχύει εκάστοτε για την προστασία της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, εκτός από τα άρθρα 8 έως 20 του Α.Ν. 1539/95».

Γενικά, η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των Δήμων και Κοινοτήτων διέπεται από τις διατάξεις του Κεφαλαίου Ε' του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), ενώ συμπληρωματικά εφαρμόζονται οι διατάξεις της νομοθεσίας περί της προστασίας της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και οι ειδικότερες ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται σε διάσπαρτα νομοθετήματα, όπως το Π.Δ. 270/81 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων», το Π.Δ. 34/95 «Κωδικοποίηση διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων» κλπ.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι προβλεπόμενοι από τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης της δημοτικής και κοινοτικής ακίνητης περιουσίας, καθώς και οι νομοθετικές ρυθμίσεις που ισχύουν σε ειδικότερες περιπτώσεις, όπως η προσάρτηση οικισμού ή η συνένωση Ο.Τ.Α. Α' βαθμού.

### **2.2 Εκμίσθωση ακινήτων**

#### **2.2.1 Γενικά**

Οι εκμισθώσεις δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων διέπονται, κατ' αρχήν, από τις διατάξεις του άρθρου 192 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν. 3463/06) και από τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81, το οποίο ισχύει μέχρι την έκδοση του Π.Δ. που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 202 του Ν. 3463/06. Συμπληρωματικά εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 574 – 618 του Α.Κ.

Από τις εν λόγω διατάξεις προκύπτουν συνοπτικά τα ακόλουθα:

Α) Η εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων γίνεται με **δημοπρασία**, με τις εξαιρέσεις των παρ. 3 & 6 του άρθρου 192 του Κ.Δ.Κ., ύστερα από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Αρμόδιο όργανο για τον καθορισμό των όρων, τη σύνταξη της διακήρυξης, τη διεξαγωγή και την κατακύρωση της δημοπρασίας είναι η Δημαρχιακή Επιτροπή (*άρθρο 103 παρ. 2 εδ. δ' Ν. 3463/06*).

Β) Αν διεξαχθεί δημοπρασία δύο φορές χωρίς αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με **απ' ευθείας συμφωνία**, οι όροι της οποίας καθορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο (*άρθρο 192 παρ.1 Ν. 3463/06*). Το **μίσθωμα** καθορίζεται με τους όρους της διακήρυξης και ο διαγωνισμός είναι πλειοδοτικός, διενεργείται δηλαδή με φανερές πλειοδοτικές προφορικές προσφορές, που καταγράφονται σε σχετικό πρακτικό (*Νικολόπουλος, 2006*).

Γ) Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η απ' ευθείας (**χωρίς δημοπρασία**) εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, καθώς και σε κατηγορίες συνεταιρισμών που καθορίζονται με Προεδρικά Διατάγματα, για την ικανοποίηση των αναγκών τους (*άρθρο 192 παρ.3 Ν. 3463/06*).

Δ) Επιτρέπεται, επίσης, η **απ' ευθείας εκμίσθωση θεάτρων και κινηματογράφων ή άλλων χώρων**, για επιστημονικούς και καλλιτεχνικούς σκοπούς, ύστερα από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνει υπόψη την ποιότητα των εκδηλώσεων που θα πραγματοποιηθούν. Η διάρκεια της μίσθωσης, στην περίπτωση αυτή, δεν υπερβαίνει τους τρεις (3) μήνες (*άρθρο 192 παρ.2 Ν. 3463/06*).

Ε) Με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η **εκμίσθωση με δημοπρασία δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων με μειωμένο μίσθωμα** για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας (*άρθρο 192 παρ.3 Ν. 3463/06*).

ΣΤ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81, δεν προβλέπεται παράταση του χρόνου της μίσθωσης, ενώ σιωπηρή ανανέωση της μίσθωσης (**αναμίσθωση**) απαγορεύεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ 2 του Π.Δ. 270/81. Ομοίως, απαγορεύεται η παραχώρηση της χρήσης του εκμισθωμένου δημοτικού ακινήτου (**υπομίσθωση**) , ενώ σε περίπτωση που

συναφθεί υπομίσθωση, ο εκμισθωτής Δήμος ή Κοινότητα μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να υποχρεούται να αποζημιώσει το μισθωτή (*άρθρου 3 παρ 2 Π.Δ. 270/81*).

### **2.2.2 Εμπορικές μισθώσεις**

Σύμφωνα με τη νομολογία, η προστασία που παρέχει ο Ν. 813/78 «Περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων», εκτείνεται και στα ακίνητα που εκμισθώνουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες (*ΑΠ 920/1997*). Κατά συνέπεια, οι αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του ανωτέρω νόμου για την προστασία των επαγγελματικών μισθώσεων, όπως κωδικοποιήθηκαν με το Π.Δ. 34/95, υπερισχύουν των σχετικών με τις εκμισθώσεις διατάξεων του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων και του Π.Δ. 270/81, για τις μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του.

Η ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης, καθορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/95 και ισχύει για δώδεκα (12) έτη, ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο. Όσον αφορά το μίσθωμα, συμφωνείται ελεύθερα κατά τη σύναψη της σύμβασης και αναπροσαρμόζεται με τρόπο που ορίζει η σύμβαση ή τυχόν μεταγενέστερη συμφωνία (*άρθρο 7 παρ 1 Π.Δ. 34/95*).

Θα πρέπει να σημειωθεί, ωστόσο, ότι οι διατάξεις του Π.Δ. 34/95 δεν ισχύουν σε όλες τις περιπτώσεις εκμίσθωσης δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων. Αντιθέτως, στην προστασία του εν λόγω Π.Δ. δεν υπάγονται:

- Οι μισθώσεις χώρων για τη διενέργεια διαφημίσεων, καθώς και οι μισθώσεις κοινόχρηστων χώρων για την τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων.
- Οι μισθώσεις χώρων εντός δημοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων.
- Οι μισθώσεις χώρων εντός νεκροταφείων.
- Οι μισθώσεις χώρων που χρησιμοποιούνται ως κυλικεία ή για την εγκατάσταση διαφημίσεων, οι οποίοι βρίσκονται σε δημοτικά αθλητικά κέντρα και γυμναστήρια.

### **2.2.3 Εκμίσθωση δημοτικών και κοινοτικών λατομείων**

Για την εκμίσθωση δημοτικών λατομείων μαρμάρων και βιομηχανικών ορυκτών ή λατομείων αδρανών υλικών, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 192 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06). Η εκμίσθωση γίνεται με δημοπρασία, η οποία διεξάγεται κατά τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 και τους ειδικότερους όρους που καθορίζουν τα επιμέρους νομοθετικά κείμενα.

Επιτρέπεται, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η **απευθείας** εκμίσθωση του δικαιώματος εκμετάλλευσης λατομείων αδρανών υλικών και λατομείων μαρμάρων σε συνεταιρισμούς λατόμων που λειτουργούν νόμιμα, των οποίων όλα τα μέλη είναι κάτοικοι του ιδιοκτήτη Δήμου ή Κοινότητας, με τους όρους και περιορισμούς των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 28 του Ν. 669/1977 «Περί εκμεταλλεύσεως λατομείων» (*άρθρο 192 παρ.6 Ν. 3463/06*).

Τα μισθώματα των δημοτικών και κοινοτικών λατομείων διακρίνονται σε πάγια και αναλογικά. Το μεν πάγιο μίσθωμα είναι το ποσό που καταβάλλει ο μισθωτής για το χώρο που μισθώνει, σύμφωνα με το αποτέλεσμα της δημοπρασίας και εκφράζεται ανά στρέμμα έκτασης. Το δε αναλογικό μίσθωμα είναι το ποσοστό επί της τιμής πώλησης των ακατέργαστων ή κατεργασμένων λατομικών προϊόντων που υποχρεούται να καταβάλλει ο μισθωτής στο Δήμο (*Νικολόπουλος, 2006*).

Όσον αφορά τη διάρκεια μίσθωσης, οι συμβάσεις μίσθωσης δημοτικών και κοινοτικών λατομείων μαρμάρων συνομολογούνται για μια τριετία και μπορούν να παρατείνονται μονομερώς από το κάθε συμβαλλόμενο μέρος ανά τριετία μέχρι να συμπληρωθεί δεκαπενταετία. Αντιθέτως, η διάρκεια μίσθωσης δημοτικών και κοινοτικών λατομείων αδρανών υλικών είναι εικοσαετής και μπορεί να παρατείνεται για δύο ακόμη πενταετίες (*άρθρο 18 παρ.1 Ν.669/77*).

## **2.2.4 Καλλιεργήσιμη γη – Βοσκότοποι - Δάση - Ιχθυοτροφεία**

### **2.2.4.1 Καλλιεργήσιμη γη**

Η εκμίσθωση καλλιεργήσιμης γης των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 195 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), σύμφωνα με τις οποίες, η καλλιεργήσιμη γη του Δήμου ή της Κοινότητας, που περιλαμβάνεται στη δημοτική ή κοινοτική περιφέρεια, αφού βεβαιωθεί ως προς τη θέση, τα όρια και την έκταση, εκμισθώνεται ολόκληρη ή σε τμήματα με δημοπρασία.

Η δημοπρασία, που γίνεται ύστερα από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, διεξάγεται ανάμεσα σε δημότες κατοίκους του Δήμου ή της Κοινότητας που έχει την κυριότητα της γης, εφόσον στην απόφαση αυτή βεβαιώνεται ότι η έκταση δεν είναι απαραίτητη για τις ανάγκες της τοπικής κτηνοτροφίας (*άρθρο 195 παρ.1 Ν. 3463/06*).

Με απόφαση της δημορχιακής επιτροπής ή του κοινοτικού συμβουλίου ορίζονται το κατώτατο όριο του μισθώματος και οι λοιποί όροι της δημοπρασίας, και μπορεί να απαγορευθεί να συμμετάσχουν σε αυτή ιδιοκτήτες καλλιεργήσιμων εκτάσεων ορισμένου αριθμού στρεμμάτων (*άρθρο 195 παρ.1 Ν. 3463/06*). Σε περίπτωση που η δημοπρασία δεν

φέρει αποτέλεσμα, επαναλαμβάνεται ανάμεσα σε όλους τους δημότες, ανεξάρτητα από την έκταση της καλλιεργήσιμης ιδιοκτησίας τους. Αν και πάλι η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, επαναλαμβάνεται και μπορεί να συμμετάσχει σε αυτήν οποιοσδήποτε.

Οι Δήμοι και οι Κοινότητες έχουν, επίσης, τη δυνατότητα να εκμισθώνουν με δημοπρασία, δημοτικές και κοινοτικές εκτάσεις που επιδέχονται καλλιέργεια και δενδροκομία και δεν υπάγονται στη ρύθμιση της παραγράφου 1 του άρθρου 195 του Ν.3463/06, ώστε οι εκτάσεις αυτές να αξιοποιηθούν κατάλληλα. Η εκμίσθωση γίνεται για χρονικό διάστημα έως τριάντα (30) ετών, ενώ οι όροι της καθορίζονται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η κατακύρωση γίνεται, επίσης, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου (*άρθρο 195 παρ.3 Ν. 3463/06*).

#### **2.2.4.2 Βοσκότοποι**

Οι βοσκήσιμοι τόποι, την κυριότητα, νομή ή χρήση των οποίων έχει ο Δήμος ή η Κοινότητα, διατίθενται στους δημότες για τη βόσκηση των ζώων τους, το περίσσευμα δε που τυχόν απομένει διατίθεται με δημοπρασία (*άρθρο 5 παρ. 1 Β.Δ. 24/9-20/10/58*). Το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, με απόφαση που λαμβάνει δύο τουλάχιστον μήνες πριν την έναρξη του οικονομικού έτους, ορίζει:

- Λεπτομερώς κατά θέσεις και έκταση τους βοσκήσιμους τόπους, τον τρόπο χρήσης αυτών και τον αριθμό των μικρών ή μεγάλων ζώων των οποίων επιτρέπεται η βοσκή.
- Το τυχόν υπάρχον περίσσευμα βοσκήσιμων τόπων (*άρθρο 1 Ν.Δ. 703/70*).

Στους νέους Ο.Τ.Α. που προέκυψαν από συνένωση κατά τις διατάξεις του Ν. 3463/06, ο τρόπος διάθεσης των βοσκήσιμων εκτάσεων που βρίσκονται μέσα στην περιφέρεια του δημοτικού διαμερίσματος, καθορίζεται από το δημοτικό συμβούλιο με απόφαση που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη γνώμη του οικείου τοπικού συμβουλίου (*άρθρο 129 παρ. 1 Ν. 3463/06*).

Στις δημοπρασίες εκμίσθωσης των δημοτικών ή κοινοτικών βοσκήσιμων τόπων λαμβάνουν μέρος μόνο κατ' επάγγελμα κτηνοτρόφοι, διαφορετικά η δημοπρασία καθίσταται άκυρη (*άρθρο 5 παρ. 6 Β.Δ. 24/9-20/10/58*).

#### **2.2.4.3 Δάση**

Η διαχείριση, καλλιέργεια και εκμετάλλευση των δημοτικών ή κοινοτικών δασών και δασικών εκτάσεων γίνεται σύμφωνα με τη δασική νομοθεσία (*άρθρο 197 παρ. 1 Ν. 3463/06*). Η εκμίσθωση της εκμετάλλευσης των δημοτικών ή κοινοτικών δασών γίνεται με πλειοδοτική δημοπρασία, βάσει εγκεκριμένου δασοπονικού σχεδίου ή έκθεσης ή πίνακα υλοτομίας (*Θεοδώρου, 2007*).

Επιπλέον, οι Δήμοι και οι Κοινότητες που έχουν στην ιδιοκτησία τους δάση μπορούν, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, να εκμισθώνουν την εκμετάλλευση του δάσους σε δασικούς συνεταιρισμούς, των οποίων όλα τα μέλη είναι κάτοικοι του Δήμου ή της Κοινότητας, απευθείας και χωρίς δημοπρασία και για χρονικό διάστημα έως τριών (3) ετών.

Για να γίνει απ' ευθείας εκμίσθωση δημοτικού ή κοινοτικού δάσους σε δασικό συνεταιρισμό, πρέπει ο συνεταιρισμός αφ' ενός μεν να μην έχει αδικαιολόγητες οικονομικές εκκρεμότητες με το δημόσιο ή με τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα από προηγούμενες μισθώσεις, αφ' ετέρου δε να έχει δείξει πνεύμα συμμόρφωσης προς τους δασικούς νόμους και τις οδηγίες της δασικής αρχής (*άρθρα 147 παρ.4 και 135 παρ. 2 Ν.Α. 86/69*).

Απαγορεύεται στο συνεταιρισμό που έχει μισθώσει το δικαίωμα εκμετάλλευσης, να παραχωρήσει, με οποιαδήποτε μορφή, το δικαίωμα αυτό, ενώ θεωρείται αυτοδικαίως άκυρη η σχετική σύμβαση. Στους παραβάτες επιβάλλεται χρηματική ποινή που είναι ίση τουλάχιστον με το δεκαπλάσιο της αξίας του ανταλλάγματος (*άρθρο 197 παρ.3 Ν. 3463/06*).

#### **2.2.4.4 Ιχθυοτροφεία**

Η εκμίσθωση των ιχθυοτροφείων που ανήκουν στους Δήμους και στις Κοινότητες γίνεται με πλειοδοτική δημοπρασία κατά τις διατάξεις του Κ.Δ.Κ. και του Π.Δ. 270/81 (*άρθρο 14 παρ.1 Ν. 127/75*). Με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου επιτρέπεται η απ' ευθείας εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ιχθυοτροφείων σε αλιευτικούς συνεταιρισμούς, των οποίων τα μέλη είναι κάτοικοι του Δήμου ή της Κοινότητας. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι ετήσια (*άρθρο 14 παρ.2 Ν. 127/75*).

Απαγορεύεται και είναι αυτοδίκαια άκυρη η παραχώρηση με οποιαδήποτε μορφή του δικαιώματος εκμετάλλευσης του ιχθυοτροφείου από το συνεταιρισμό σε τρίτους. Σ' αυτή την περίπτωση, ο συνεταιρισμός υποχρεούται στην καταβολή ποσού ίσου προς το διπλάσιο του καθορισθέντος μισθώματος (*άρθρο 14 παρ.3 Ν. 127/75*).

## **2.3 Εκποίηση ακινήτων**

### **2.3.1 Προϋποθέσεις - Διαδικασία**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 186 παρ. 1 του Ν. 3463/06, η εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για προφανή ωφέλεια του Δήμου ή της Κοινότητας. Η προφανής ωφέλεια βεβαιώνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του.

Κατά τη νομολογία ως «**προφανής ωφέλεια**» νοείται η ωφέλεια που ανάγεται είτε ευθέως στην ικανοποίηση ή εξυπηρέτηση σκοπών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης είτε σε απόκτηση άλλου προσοδοφόρου ακινήτου, με το εισόδημα του οποίου μπορούν να εξυπηρετηθούν οι σκοποί αυτοί **ΣτΕ 2347/82, 1553/1980, 901/1982**). Εξ άλλου, για τον έλεγχο της ύπαρξης της ωφέλειας από την εκποίηση ακινήτου κατά τα ανωτέρω, το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο οφείλει, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση, να προσδιορίζει τους λόγους, για τους οποίους η εκποίηση θα είναι επωφελής για τον ΟΤΑ. Α' βαθμού.

Ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν είναι όσα ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δήμου ή της Κοινότητας. Ακίνητα που είναι κοινόχρηστα ή εντάσσονται γενικά στα εκτός συναλλαγής πράγματα του άρθρου 966 του Αστικού Κώδικα, δεν μπορούν να εκποιηθούν, εκτός αν έχουν αποβάλει με οποιονδήποτε τρόπο αυτή την ιδιότητα, δηλαδή, έπαυσαν να είναι κοινόχρηστα ή να εξυπηρετούν δημόσιο, δημοτικό, κοινοτικό ή θρησκευτικό σκοπό (άρθρο 971 Α.Κ.) **(Θεοδώρου, 2007)**.

Για την εκποίηση δημοτικού ακινήτου απαιτείται απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του **(άρθρο 186 παρ. 1 Ν.3463/06)**. «Πριν από τη λήψη της ανωτέρω απόφασης σκόπιμο είναι να ζητείται η γνώμη του ΕΟΤ και της αρχαιολογικής ή της δασικής υπηρεσίας, ανάλογα με τη θέση και το είδος του ακινήτου, ώστε να βεβαιώνεται έγκαιρα ότι δεν πρόκειται για ακίνητο διεκδικούμενο από το δημόσιο ή για αναδασωτέα περιοχή ή για περιοχή τουριστικού ή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος»**(Θεοδώρου, 2002, σελ.258)**.

Για την εκποίηση εκτάσεων γης, με ή χωρίς κτίσματα, απαιτείται η προηγούμενη γνώμη των πολεοδομικών υπηρεσιών που είναι αρμόδιες για τη μελέτη και την εισήγηση προς έγκριση ή επέκταση των σχεδίων πόλεων και οικισμών **(άρθρο 3 Ν.Α. 1018/71)**.

Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία **(άρθρο 186 παρ. 2 Ν. 3463/06)**, η οποία διεξάγεται με βάση τη διαδικασία και τους όρους του Προεδρικού Διατάγματος που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 201 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06). Μέχρι την έκδοση αυτού, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ.270/81, με βάση τους όρους που καταρτίζει η Δημαρχιακή Επιτροπή **(άρθρο 103 παρ. 2 Ν. 3463/06)**.

Το τίμημα της εκποίησης καθορίζεται από 3μελή επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του Δημάρχου ή Προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από έναν μηχανικό του Δήμου ή της Κοινότητας ή της Τ.Υ.Δ.Κ., που ορίζεται με απόφαση του Δημάρχου ή του Προέδρου της Κοινότητας **(άρθρο 186 παρ. 5 Ν. 3463/06)**.

Με τις διατάξεις του άρθρου 186 παρ. 6 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) ορίζεται ότι για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στην οποία συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα, απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ)<sup>7</sup>, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις. Κάθε άλλη διάταξη που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων παύει να ισχύει (**άρθρο 186 παρ. 7 Ν. 3463/06**).

Δεν απαιτείται εκτίμηση από το Σ.Ο.Ε. αν η αξία του ακινήτου είναι μικρότερη των 58.694,06 ευρώ (άρθρο 23 παρ.2 Ν. 2873/00, Εγκ. ΥΠ.ΕΣ. 59908/25-11-2004). Στην περίπτωση αυτή η εκτίμηση διενεργείται από την 3μελή Επιτροπή του άρθρου 5 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06). Αντιθέτως, αν η αξία του ακινήτου ξεπερνάει το ανωτέρω ποσό, η εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. είναι υποχρεωτική, έχει όμως γνωμοδοτικό χαρακτήρα και όχι δεσμευτικό για το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, ωστόσο κάθε απόκλιση από την εκτίμηση αυτή θα πρέπει να αιτιολογείται πλήρως.

Ο Δήμος ή η Κοινότητα διαθέτει το προϊόν της εκποίησης του ακινήτου αποκλειστικά και μόνο για την εκπλήρωση του σκοπού, για τον οποίο έγινε η εκποίηση. Σε περίπτωση που απομένει υπόλοιπο, αυτό διατίθεται για την εκτέλεση έργων, ενώ αποκλείεται η διάθεσή του για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών του Δήμου ή της Κοινότητας (**άρθρο 186 παρ. 2 Ν. 3463/06**).

Επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους ΟΤΑ, σε επιχειρήσεις των ΟΤΑ, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (ΝΠΔΔ) και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την εκτέλεση έργων του προγράμματός τους. Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του (**άρθρο 186 παρ. 4 Ν. 3463/06**).

Το τίμημα των ακινήτων που εκποιούνται απευθείας σε φορείς του δημοσίου τομέα ως άνω, εάν δεν υπερβαίνει το ποσό των 58.694,06 ευρώ, καθορίζεται από την 3μελή επιτροπή της παρ. 5 του άρθρου 186 Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), ενώ τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου βαρύνουν τον αγοραστή. Στους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού που λειτουργούν τοπικά συμβούλια και πάρεδροι, στην επιτροπή μετέχει αντί του δεύτερου δημοτικού συμβούλου, ο πρόεδρος του οικείου τοπικού συμβουλίου ή ο οικείος πάρεδρος (**άρθρο 186 παρ. 5 και 8 Ν. 3463/06**).

---

<sup>7</sup> Άρθρο 39 παρ.3 Ν.1041/80, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.2 του άρθρου 22 του Ν.2753/99



### 2.3.2 Εκποίηση ακινήτων σε συνεταιρισμούς

Σύμφωνα με το νέο Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), οι Δήμοι και οι Κοινότητες δύνανται να εκποιούν ακίνητα σε συνεταιρισμούς, απευθείας και χωρίς δημοπρασία, κατόπιν ειδικά αιτιολογημένης απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. Οι κατηγορίες συνεταιρισμών, καθώς και οι προϋποθέσεις της απευθείας εκποίησης καθορίζονται με Προεδρικά Διατάγματα (*άρθρο 186 παρ. 9 Ν.3463/06*).

Με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν να εκποιούν απευθείας και χωρίς δημοπρασία ακίνητα σε γεωργικούς συνεταιρισμούς, όπως αυτοί προσδιορίζονται από τη νομοθεσία που ισχύει κάθε φορά, για την εξυπηρέτηση των αναγκών τους που είναι μέσα στους σκοπούς του συνεταιρισμού (*Π.Δ. 36/85*)<sup>8</sup>.

Για την εκποίηση του δημοτικού ή κοινοτικού ακινήτου απαιτείται απόφαση του συνεταιρισμού, με την οποία προσδιορίζεται το προς αγορά δημοτικό ακίνητο καθώς και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί. Η εν λόγω απόφαση αποστέλλεται στο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, το οποίο αποφασίζει αιτιολογημένα μέσα σε δύο μήνες, για την αποδοχή ή την απόρριψη του αιτήματος (*άρθρο 1 παρ. 1 Π.Δ. 36/85*).

Αν το ακίνητο δεν χρησιμοποιηθεί από το συνεταιρισμό για το σκοπό που αγοράστηκε μέσα σε αποκλειστική προθεσμία 5 ετών από την εκποίηση, ο Δήμος ή η Κοινότητα διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει την ανάκτηση του ακινήτου με επιστροφή του αρχικού τιμήματος. Ο συνεταιρισμός δικαιούται για σοβαρούς λόγους να ζητήσει την παράταση της προθεσμίας πριν από τη λήξη της, μέχρι 2 έτη.

### 2.3.3 Εκποίηση οικοπέδων σε άστεγους δημότες

Οι διατάξεις του άρθρου 187 του Ν.3463/06 προβλέπουν τη δυνατότητα εκποίησης, χωρίς δημοπρασία και με την καταβολή μειωμένου τιμήματος, σε πέντε ετήσιες δόσεις, δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων σε άστεγους και γενικά οικονομικά αδύναμους κατοίκους και δημότες, προκειμένου να ανεγείρουν οικοδομή για τη στέγασή τους.

Η εκποίηση επιτρέπεται κατόπιν απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία των μελών του. Με άλλη (προηγούμενη) απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου καθορίζονται οι κατηγορίες των δικαιούχων σύμφωνα με γενικά κριτήρια, όπως π.χ. το ύψος του ετήσιου εισοδήματος, ο

---

<sup>8</sup> «Εκποίηση ή εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων σε γεωργικούς συνεταιρισμούς»

αριθμός των ανήλικων τέκνων, η κατάσταση της υγείας των μελών της οικογένειας, οι καταστροφές από θεομηνίες κλπ (*άρθρο 187 παρ. 1 Ν.3463/06*).

Η τελική επιλογή των δικαιούχων γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, ενώ, αν οι δικαιούχοι που πληρούν τις προϋποθέσεις είναι περισσότεροι γίνεται δημόσια κλήρωση μεταξύ αυτών (*άρθρο 187 παρ. 1 Ν. 3463/06*). Ωστόσο, αν εφαρμοσθούν οποιαδήποτε προγράμματα αποκατάστασης αστέγων και οικονομικά αδυνάτων δημοτών, σε Δήμους και Κοινότητες που προήλθαν από συνένωση Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, οι κάτοικοι των τοπικών διαμερισμάτων έχουν δικαίωμα προτίμησης στα εν λόγω προγράμματα, εφόσον εφαρμόζονται στην περιφέρειά τους (*άρθρο 187 παρ. 1 Ν.3463/06*).

Οι ανωτέρω διατάξεις αποτελούν εξαίρεση του κανόνα ότι η εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για προφανή ωφέλεια του Δήμου ή της Κοινότητας και ότι γίνεται μόνο κατόπιν δημοπρασίας. Έχουν, δε, αποκαταστατικό χαρακτήρα, διότι με τις ρυθμίσεις που θεσπίζουν και τα κριτήρια που εισάγουν σκοπείται η εξασφάλιση της οικογενειακής στέγης σε άστεγους δημότες, κατοίκους των Δήμων και Κοινοτήτων και όχι απλώς η διαχείριση της περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού (*βλ. ΣτΕ 1137/1988, 2442/1982*).

#### **2.3.4 Εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών οικοπέδων στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)**

Δημοτικές ή κοινοτικές οικοπεδικές εκτάσεις μπορεί να μεταβιβάζονται με σύμβαση πώλησης, δωρεάς ή ανταλλαγής στον Ο.Ε.Κ. για ανέγερση οικισμών, προς εξυπηρέτηση των δικαιούχων του, σύμφωνα με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις παροχής στεγαστικής συνδρομής. Για τις ως άνω μεταβιβάσεις ο Ο.Ε.Κ. αναλαμβάνει ως αντιπαροχή τη μελέτη, επίβλεψη, δημοπράτηση και εκτέλεση έργων κατασκευής, ανακατασκευής, βελτίωσης, συντήρησης και επέκτασης κάθε είδους κτιρίων ή κτισμάτων και, εν γένει, πάσης φύσεως κατασκευαστικών έργων, για λογαριασμό του Ο.Τ.Α. Α' βαθμού (*άρθρο 2 παρ. 1 Ν 2336/95*).

Η αποτίμηση της αξίας της παροχής και αντιπαροχής και οι προϋπολογισμοί κατασκευής των κτιρίων γίνονται από τις τεχνικές υπηρεσίες του Ο.Ε.Κ. και εγκρίνονται από το διοικητικό του συμβούλιο καθώς και από το δημοτικό συμβούλιο του αντίστοιχου δήμου ή κοινότητας.

Πέραν της δυνατότητας εκποίησης δημοτικών και κοινοτικών οικοπέδων στον Ο.Ε.Κ. για ανέγερση οικισμών, οι Δήμοι μπορούν να ανεγείρουν οι ίδιοι κατοικίες και να παραχωρούν τη χρήση τους, χωρίς δημοπρασία, σε άστεγους και οικονομικά αδύνατους

δημότες (*άρθρο 188 Ν 3463/06*). Στην περίπτωση αυτή, εφαρμόζοντα, αναλόγως, οι διατάξεις του άρθρου 187 Ν. 3263/06 περί εκποίησης οικοπέδων σε άστεγους δημότες.

### **2.3.5 Προσκύρωση δημοτικών ακινήτων**

Κοινόχρηστες δημοτικές ή κοινοτικές εκτάσεις που έχουν αποβεί προσκυρωτές λόγω τροποποίησης του σχεδίου πόλεως, μπορεί να μεταβιβάζονται στους παρόδιους δικαιούχους, μετά από αίτησή τους, που υποβάλλεται στο Δήμο ή στην Κοινότητα, μέσα σε αποκλειστική προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση της πράξης με την οποία τροποποιείται το σχέδιο πόλεως (*άρθρο 56 Ν. 1416/84*).

Το τίμημα των εκτάσεων αυτών καθορίζεται από την 3μελή Επιτροπή της παρ. 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/06 ή από το Σ.Ο.Ε. (άρθρο 22 παρ. 3 Ν. 2753/99), με βάση την τρέχουσα αξία τους κατά τετραγωνικό μέτρο. Η ζητούμενη εκτίμηση της Επιτροπής ή του Σ.Ο.Ε. έχει γνωμοδοτικό χαρακτήρα, ωστόσο, κάθε απόκλιση από αυτή, θα πρέπει να αιτιολογείται πλήρως από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο (*ΥΠ.ΕΣ. 19/17876/16-10-2001*).

Για την παραπάνω μεταβίβαση αποφασίζει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, το οποίο, με την ίδια απόφασή του μπορεί να καθορίσει, κατά περιοχές, μειωμένο μέχρι 50% το πληρωτέο υπέρ του Δήμου ή της Κοινότητας τίμημα που προσδιορίζει το Σ.Ο.Ε. ή η Επιτροπή. Η μεταβίβαση της προσκυρωτέας έκτασης στον ιδιώτη, συντελείται με την καταβολή του τιμήματος και την υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης.

Το τίμημα εξοφλείται σε έξη ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, ενώ το συμβόλαιο μεταβίβασης υπογράφεται μετά την εξόφληση και της τελευταίας δόσης (*άρθρο 31 Ν. 1080/80, άρθρο 56 παρ. 1 Ν. 1416/84*).

### **2.4 Δωρεές ακινήτων**

Με τις διατάξεις του άρθρου 184 του νέου Κ.Δ.Κ (Ν. 3463/06), ορίζεται ότι δωρεές δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων επιτρέπονται για την εκπλήρωση σπουδαίου κοινωφελούς σκοπού, που συνδέεται με την προαγωγή των τοπικών συμφερόντων και την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής. Η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, με την οποία αιτιολογείται η σκοπιμότητα της δωρεάς λαμβάνεται με την πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του αριθμού των μελών του.

Η ως άνω απόφαση λαμβάνεται ύστερα από γνώμη του τοπικού συμβουλίου ή παρέδρου. Ο τελευταίος συμμετέχει στη συνεδρίαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου

και έχει δικαίωμα ψήφου κατά τη λήψη της απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου (*άρθρο 184 παρ. 1 Ν. 3463/06*).

Σε περίπτωση που η χρήση των ακινήτων, που έχουν δωριθεί, μεταβληθεί ή ο σκοπός της δωρεάς δεν εκπληρωθεί μέσα στην προθεσμία που έχει οριστεί, η σύμβαση της δωρεάς λύεται, και η κυριότητα των ακινήτων επανέρχεται αυτοδικαίως στο Δήμο ή στην Κοινότητα. Η σχετική απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου καταχωρίζεται στα βιβλία μεταγραφών (*άρθρο 184 παρ. 2 Ν. 3463/06*).

## **2.5 Δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτου**

Με τις διατάξεις του άρθρου 185 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), ορίζεται ότι οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν, μετά από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, να παραχωρούν δωρεάν τη χρήση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στις παρακάτω περιπτώσεις:

1. Στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), για την αντιμετώπιση έκτακτης και επείγουσας ανάγκης (*άρθρο 185 παρ.1 Ν. 3463/06*).
2. Σε άλλα νομικά πρόσωπα, που ασκούν αποκλειστικά και μόνο δραστηριότητα, η οποία είναι κοινωφελής ή προάγει τα τοπικά συμφέροντα (*άρθρο 185 παρ. 2 Ν. 3463/06*).
3. Σε αθίγγανους και ομογενείς που εγκαθίστανται στην Ελλάδα και οι οποίοι έχουν ενταχθεί σε κρατικά προγράμματα στεγαστικής αποκατάστασης ή σε προγράμματα που χρηματοδοτούνται, καθ' οιονδήποτε τρόπο, από το κράτος. (*άρθρο 185 παρ. 3 Ν. 3463/06*).

Η ανωτέρω παραχώρηση συντελείται με την προϋπόθεση, ότι επί μία εικοσαετία, το παραχωρούμενο ακίνητο δεν θα πωληθεί ή δεν θα εκμισθωθεί, με εξαίρεση τη γονική παροχή. Η σχετική απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου αποτελεί τίτλο για τη μεταγραφή στα βιβλία του οικείου υποθηκοφυλακείου. Οι προϋποθέσεις και τα ειδικότερα κριτήρια παραχώρησης, καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών (*άρθρο 185 παρ. 4 Ν. 3463/06*).

## **2.6 Διάθεση αποκαλυπτόμενων καλλιεργητικών εκτάσεων**

Επιτρέπεται, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, να παραχωρηθεί, χωρίς δημοπρασία και χρονικό περιορισμό σε γεωργούς δημότες κατοίκους για αυτοκαλλιέργεια η χρήση:

α) Των καλλιεργήσιμων δημοτικών και κοινοτικών εκτάσεων, που αποκαλύπτονται ύστερα από αποστράγγιση ή αποξήρανση, που έγινε με δαπάνες του Δήμου ή της Κοινότητας.

β) Των εκτάσεων που προσκτάται ο Δήμος ή η Κοινότητα.

γ) Των εκτάσεων που αποκαλύπτονται με την αποξήρανση εθνικών τελμάτων, ελών και λιμνών, που παραχωρούνται από το Δημόσιο στους Δήμους ή στις Κοινότητες (**άρθρο 189 παρ. 1 Ν. 3463/06**).

Αν οι παραπάνω εκτάσεις ευρίσκονται εξ ολοκλήρου σε ένα τοπικό διαμέρισμα, η ανωτέρω απόφαση λαμβάνεται ύστερα από γνώμη του οικείου τοπικού συμβουλίου ή παρέδρου, ο οποίος στη λήψη της απόφασης έχει και δικαίωμα ψήφου.

Με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου καθορίζονται:

α) Οι εκτάσεις που θα παραχωρηθούν.

β) Οι δικαιούχοι σύμφωνα με γενικά κριτήρια, όπως η παντελής έλλειψη ή η ανεπάρκεια κλήρου, ο αριθμός των μελών της οικογένειας, το ύψος του ετήσιου εισοδήματος.

γ) Το ετήσιο δικαίωμα χρήσης, που πρέπει να καταβάλλεται, ανάλογα με τις κατηγορίες των εκτάσεων και το οποίο δεν μπορεί να ορίζεται κατώτερο από το ένα δέκατο (1/10) της τρέχουσας μισθωτικής αξίας τους, για κάθε χρόνο.

Η παραχώρηση ανακαλείται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, σε περίπτωση που:

α) Δεν καλλιεργείται η έκταση από αυτόν τον ίδιο προς τον οποίο έγινε η παραχώρηση ή από τους κληρονόμους του εξ αδιαθέτου, για μία διετία τουλάχιστον.

β) Αν οι προϋποθέσεις της παραχώρησης έχουν εκλείψει. Με όμοια απόφαση, μπορεί να ανακληθεί η παραχώρηση, αν άλλαξε ο γεωργικός χαρακτήρας της εκτάσεως ή η έκταση βρίσκεται σε περιοχή που έχει διαμορφωθεί τουριστικά.

Για να δημιουργηθούν συνεχόμενες εκτάσεις, που η χρήση τους θα παραχωρηθεί κατά τις προηγούμενες παραγράφους, επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση για λόγους δημόσιας ωφέλειας ιδιωτικών γαιών, που βρίσκονται μέσα στην περιοχή των δημοτικών και κοινοτικών εκτάσεων, που αποξηραίνονται. Εφόσον συναινούν τα ενδιαφερόμενα μέρη, μπορεί να γίνει και ανταλλαγή των ανωτέρω ιδιωτικών γαιών με διαθέσιμες δημοτικές ή κοινοτικές εκτάσεις ίσης αξίας(**άρθρο 189 παρ. 4 Ν. 3463/06**).

## 2.7 Ανταλλαγή ακινήτων

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 190 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), επιτρέπεται η ανταλλαγή ακινήτων των Δήμων και Κοινοτήτων, η οποία μπορεί να γίνει και χωρίς δημοπρασία. Στη περίπτωση αυτή καθώς και στην περίπτωση που οι Δήμοι και οι Κοινότητες επιβαρύνονται με εμπράγματα δικαιώματα, ακολουθούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία του άρθρου 186, περί εκποίησης ακινήτων.

## 2.8 Αγορά ακινήτων

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 191 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν να προβαίνουν στη αγορά ιδιωτικών ακινήτων, με βάση τους όρους και τις διαδικασίες που προβλέπονται για την εκποίηση δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων (άρθρο 186 Ν.3463/06). Σε περίπτωση που το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο κρίνει ότι μόνο ένα ακίνητο είναι κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού, το ακίνητο μπορεί να αγοραστεί απευθείας, με απόφαση του συμβουλίου, που λαμβάνεται με αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των μελών του (**άρθρο 191 παρ. 1 Ν. 3463/06**).

Σε διαφορετική περίπτωση η αγορά γίνεται με δημοπρασία (**άρθρο 186 παρ. 3 Ν. 3463/06**), η οποία διεξάγεται με βάση τη διαδικασία και τους όρους του Προεδρικού Διατάγματος που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 201 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06). Μέχρι την έκδοση αυτού, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ.270/81, με βάση τους όρους που καταρτίζει η Δημαρχιακή Επιτροπή (**άρθρο 103 παρ. 2 Ν. 3463/06**).

Οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν, επίσης, να αγοράζουν κτίσμα έτοιμο προς χρήση με το λειτουργικό του εξοπλισμό σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Για τον σκοπό αυτόν, καταρτίζεται προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου, ενώ η κατάρτιση της οριστικής σύμβασης μεταβίβασης και η παράδοση του οικοδομήματος πραγματοποιείται εντός της προβλεπόμενης, από τη διακήρυξη, προθεσμίας και σύμφωνα με τους όρους αυτής (**άρθρο 191 παρ. 2 Ν. 3463/06**).

Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η εκ μέρους Δήμων και Κοινοτήτων απευθείας και χωρίς δημοπρασία αγορά ακινήτων που ανήκουν σε επιχειρήσεις στις οποίες αυτοί μετέχουν. Οι διατάξεις του άρθρου 186 παρ. 5 του ν. 3463/2006 εφαρμόζονται αναλόγως στην περίπτωση αυτή (**άρθρο 24 παρ. 11 Ν. 3613/07**).

## **2.9 Μίσθωση ακινήτων**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν.3463/06, ορίζεται ότι οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν να μισθώνουν ακίνητα που ανήκουν σε τρίτους, κατόπιν δημοπρασίας. Αν η δημοπρασία που διεξήχθη δεν απέφερε αποτέλεσμα, μπορεί να γίνει απευθείας μίσθωση με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του συμβουλίου τους, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του.

Με απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπή καθορίζονται οι όροι της διακήρυξης. Περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται δέκα (10) ημέρες πριν το διαγωνισμό στο δημοτικό κατάστημα και στον τοπικό τύπο, κατά τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81.

## **2.10 Ειδικές περιπτώσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας**

### **2.10.1 Συγκυριότητα Ο.Τ.Α. Α' βαθμού**

Με τις διατάξεις του άρθρου 198 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν.3463/06) ορίζεται ότι, ο τρόπος με τον οποίο ασκείται η διαχείριση και η εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν εξ αδιαιρέτου σε περισσότερους Δήμους ή Κοινότητες καθορίζεται με ομόφωνη απόφαση όλων των ενδιαφερόμενων οργανισμών. Σε περίπτωση διαφωνίας, επικρατεί η πλειοψηφία που υπολογίζεται, σύμφωνα με το μέγεθος του εξ αδιαιρέτου ποσοστού.

Οι δημοπρασίες για την εκποίηση ή την εκμίσθωση των ακινήτων αυτών γίνονται στην έδρα του Δήμου ή της Κοινότητας, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται τα ακίνητα ολόκληρα ή κατά το μεγαλύτερο τμήμα τους, ενώπιον των δημάρχων ή των προέδρων Κοινοτήτων ή των νόμιμων αναπληρωτών τους που έχουν τη συγκυριότητα. Με απόφαση των συμβουλίων τους, μπορεί να ανατεθεί σε έναν από τους συγκύριους οργανισμούς η διενέργεια της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανό του. Και στις δύο περιπτώσεις, η κατακύρωση της δημοπρασίας πρέπει να εγκριθεί από τα συμβούλια των Δήμων ή των Κοινοτήτων που έχουν συγκυριότητα.

### **2.10.2 Προσάρτηση οικισμού σε Δήμο ή Κοινότητα – Συνένωση Ο.Τ.Α. Α' βαθμού**

Σε περίπτωση που ένας οικισμός αποσπάται από έναν Δήμο ή μία Κοινότητα και προσαρτάται σε άλλο Δήμο ή Κοινότητα, η ακίνητη περιουσία ρυθμίζεται, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 179 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν.3463/06), ως ακολούθως:

- α) Τα ακίνητα του οικισμού που είχαν περιέλθει στο Δήμο ή την Κοινότητα από όπου αυτός αποσπάται, περιέρχονται στο Δήμο ή την Κοινότητα, όπου προσαρτάται.

β) Τα ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του οικισμού και ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δήμου ή της Κοινότητας, από όπου αποσπάται ο οικισμός, περιέρχονται στην κυριότητα του Δήμου ή της Κοινότητας, όπου προσαρτάται.

γ) Τα ακίνητα της περιφέρειας του οικισμού, που είναι προορισμένα για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού, περιέρχονται στην κυριότητα του Δήμου ή της Κοινότητας, όπου προσαρτάται μαζί με τις εγκαταστάσεις που βρίσκονται επάνω σε αυτά.

δ) Τα κοινόχρηστα ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του οικισμού περιέρχονται στο Δήμο ή Κοινότητα, όπου αυτός προσαρτάται.

Τα δικαιώματα για αποκλειστική χρήση ακινήτων, που προϋπήρχαν υπέρ των κατοίκων του οικισμού, διατηρούνται (*άρθρο 179 παρ. 2 Ν. 3463/06*).

Όσον αφορά την περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων που συνενώνονται, οι διατάξεις του άρθρου 180 του Ν. 3463/06 ορίζουν ότι, αυτή περιέρχεται στο νέο Ο.Τ.Α. Α' βαθμού. Τα δικαιώματα για αποκλειστική χρήση των ακινήτων, που προϋπήρχαν υπέρ των κατοίκων κάθε Δήμου ή Κοινότητας, διατηρούνται.

### **2.10.3 Παραχώρηση περιουσιακών στοιχείων σε Ο.Τ.Α. Α' βαθμού**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 200 του Ν. 3463/06, με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού, επιτρέπεται να παραχωρηθούν ή να διατεθούν δωρεάν στους Δήμους ή στις Κοινότητες περιουσιακά στοιχεία οποιασδήποτε φύσεως, που ανήκουν στο Δημόσιο και σε δημόσια νομικά πρόσωπα, ύστερα από απόφαση του συλλογικού οργάνου που διοικεί το φορέα αυτόν.

Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις για την παραχώρηση ή τη διάθεση, καθώς και οι συνέπειες που συνεπάγεται η μη τήρησή τους (*άρθρο 200 παρ. 2 Ν. 3463/06*).



## **3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

### **3.1 Γενικά**

Η διαχείριση της κινητής περιουσίας των Δήμων και Κοινοτήτων διέπεται κατ' αρχήν από τις διατάξεις του Κεφαλαίου Ε' του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), σύμφωνα με τις οποίες οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό. Συμπληρωματικά εφαρμόζονται ειδικότερες ρυθμίσεις που βρίσκονται διασκορπισμένες σε επιμέρους νομοθετήματα, όπως το Π.Δ. 270/81 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων», ο Ν. 251/76 «Περί Οργανισμού Διαχειρίσεως Δημοσίου Υλικού», όπως αντικαταστάθηκε από το Ν. 2880/10, οι διατάξεις της νομοθεσίας περί προμηθειών του Δημοσίου (Ν. 2286/95 & Π.Δ. 118/07) κλπ.

### **3.2 Εκποίηση κινητών**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 199 παρ. 1 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), η εκποίηση κινητών πραγμάτων των Δήμων και των Κοινοτήτων επιτρέπεται, κατόπιν απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και ενεργείται με δημοπρασία. Η εν λόγω δημοπρασία διεξάγεται με βάση τη διαδικασία και τους όρους του Π.Δ. που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 201 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν.3463/06). Μέχρι την έκδοση αυτού, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ.270/, με βάση τους όρους που καταρτίζει η Δημομαρχιακή Επιτροπή (**άρθρο 103 παρ. 2 Ν. 3463/06**).

Όταν πρόκειται για πράγματα που έχουν αξία έως χίλια ευρώ (1.000 €) η εκποίηση μπορεί να γίνει με πρόχειρη δημοπρασία, κατόπιν αιτιολογημένης απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση κινητών πραγμάτων προς το Δημόσιο, άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, επιχειρήσεις Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την κάλυψη των αναγκών τους με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. Το τίμημα των κινητών καθορίζεται από την τριμελή Επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 (**άρθρο 199 παρ. 1 εδ. 2 Ν. 3463/06**).

Η εκποίηση παντός είδους τροχοφόρων οχημάτων που ανήκουν στην κυριότητα των Ο.Τ.Α. ανατίθεται υποχρεωτικά στον Οργανισμό Διαχείρισης Δημοσίου Υλικού (Ο.Δ.Δ.Υ.), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 παρ. 1 του Ν. 2880/01. Το τίμημα της εκποίησης από τον Ο.Δ.Δ.Υ., κατατίθεται υπέρ του Δήμου ή της Κοινότητας στην ιδιοκτησία των οποίων ανήκουν τα οχήματα (Νικολόπουλος, 2006).

Ο Ο.Δ.Δ.Υ. παρακρατεί ποσοστό 20% του προϊόντος της εκποίησης και αποδίδει στο Δήμο ή στην Κοινότητα το υπόλοιπο 80% (Α.Υ.Ο. 68666/1744, ΦΕΚ 577/Β).

Ομοίως, παλιά μέσα μεταφοράς που χαρακτηρίζονται ως εγκαταλελειμμένα και περιέχονται στην κυριότητα του οικείου Δήμου ή Κοινότητας κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 της Κ.Υ.Α. 1002901/67/2002, παραδίδονται στον Ο.Δ.Δ.Υ. όπου και φυλάσσονται για ένα μήνα. Εάν ο μήνας παρέλθει άπρακτος χωρίς να ζητηθεί από τον κάτοχό του, ο Ο.Δ.Δ.Υ. προβαίνει στην εκποίηση ή στην καταστροφή ή τη διάθεση με οποιοδήποτε τρόπο του οχήματος (Θεοδώρου, 2007).

### **3.2 Εκμίσθωση κινητών πραγμάτων**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 199 παρ. 2 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), η εκμίσθωση κινητών πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων γίνεται με δημοπρασία, η οποία διεξάγεται με βάση τη διαδικασία και τους όρους του Προεδρικού Διατάγματος που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 201 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06). Μέχρι την έκδοση αυτού, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ.270/81, με βάση τους όρους που καταρτίζει η Δημομαρχειακή Επιτροπή (άρθρο 103 παρ. 2 Ν. 3463/06).

Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, ύστερα από αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου. Σε περίπτωση εκμίσθωσης κινητών πραγμάτων, για χρονικό διάστημα έως τριών (3) μηνών, αυτή γίνεται με απευθείας συμφωνία, ύστερα από απόφαση του Δημάρχου ή του προέδρου της Κοινότητας.

### **3.3 Μίσθωση – Αγορά κινητών πραγμάτων**

Σύμφωνα με τις διατάξεις Ν. 2286/95 περί προμηθειών του Δημοσίου, στην έννοια της προμήθειας υπάγεται και η αγορά και η μίσθωση αγαθών. Συγκεκριμένα, με την παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 2286/95 ορίζεται ότι: «Προμήθεια του δημοσίου τομέα είναι η σύμβαση από επαχθή αιτία και έχει ως αντικείμενο την αγορά, την χρηματοδοτική μίσθωση και τη μίσθωση αγαθών μεταξύ των αναθετουσών αρχών (ή φορέων) και των προμηθευτών». Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω ορισμό, με τον όρο «συμβάσεις προμηθειών του Δημοσίου» νοούνται:

1. Η σύμβαση πώλησης του άρθρου 513 του Α.Κ. (Π.Δ. 456/84) για την απόκτηση από τους φορείς του δημοσίου τομέα κινητών πραγμάτων, αναλώσιμων ή μη.
2. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (Ν. 2367/95).
3. Η σύμβαση μίσθωσης κινητών πραγμάτων (άρθρο 574 Α.Κ.).
4. Οι συμβάσεις ανάθεσης εκτέλεσης εργασιών, εγκατάστασης, συντήρησης, μεταφοράς ή και άλλων εργασιών που σχετίζονται με την προμήθεια αγαθών, εφόσον η αξία τους υπερβαίνει την αντίστοιχη των εργασιών (*Μιχαλοπούλου, 2007*).

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 2286/95, στις διατάξεις του υπάγονται οι κάθε είδους προμήθειες αγαθών που διενεργούνται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα. Ωστόσο, για τους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, ισχύει ειδικότερο καθεστώς, βάσει του οποίου, για τη μίσθωση ή αγορά κινητών πραγμάτων εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις περί εκμίσθωσης, ήτοι το Π.Δ. 270/81. Συγκεκριμένα, με την παρ. 2 του άρθρου 9 του ανωτέρω Π.Δ. ορίζεται ότι: «*Αι διατάξεις του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος ισχύουν αναλόγως και επί εκποιήσεως, αγοράς, εκμισθώσεως και μισθώσεως κινητών και ακινήτων πραγμάτων, συνδέσμων κοινοτήτων, συνδέσμων δήμων και κοινοτήτων, δημοτικών και κοινοτικών ιδρυμάτων και νομικών προσώπων δήμων και κοινοτήτων.*»

Συνεπώς, η μίσθωση ή αγορά κινητών πραγμάτων των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. γίνεται με δημοπρασία, μετά από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η μίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, ύστερα από αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου (*άρθρο 199 παρ. 2 Ν. 3463/06*).

### **3.4 Δωρεές κινητών πραγμάτων**

Με τις διατάξεις του άρθρου 199 παρ. 4 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) ορίζεται ότι δωρεές δημοτικών και κοινοτικών κινητών πραγμάτων, πλην χρηματικών παροχών, επιτρέπονται ύστερα από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. Οι εν λόγω δωρεές πραγματοποιούνται προς το Δημόσιο, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, επιχειρήσεις Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την εκπλήρωση σκοπού, που συνδέεται με την προαγωγή των τοπικών συμφερόντων ή την άμεση εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής.

Σε περιπτώσεις που συγκύριοι κινητών πραγμάτων είναι περισσότεροι Δήμοι ή Κοινότητες, για τη διοίκηση, την εκμετάλλευση και την εκποίησή τους εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 198 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06).

### **3.5 Καταστροφή κινητών πραγμάτων**

Με τις διατάξεις του άρθρου 199 παρ. 6 του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) ορίζεται ότι αντικείμενα που δεν έχουν καμία αξία καταστρέφονται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη επιτροπής, η οποία αποτελείται από τρεις (3) συμβούλους που ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από τους οποίους ο ένας προέρχεται από τη μειοψηφία. Αν κατά την κρίση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για τη διατύπωση της γνώμης της επιτροπής απαιτούνται τεχνικές γνώσεις, τις οποίες δεν διαθέτει, η επιτροπή συγκροτείται από δύο συμβούλους και έναν τεχνικό υπάλληλο του Δήμου ή της Κοινότητας. Αν δεν υπάρχει δημοτικός ή κοινοτικός τεχνικός υπάλληλος, το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ορίζει ως τρίτο μέλος της επιτροπής τεχνικό υπάλληλο από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ.) ή αν δεν υπάρχει από άλλη δημόσια υπηρεσία.

Για την καταστροφή κινητών πραγμάτων που δεν έχουν καμία αξία συντάσσεται σχετικό πρακτικό που περιγράφει αναλυτικά τα αντικείμενα, την αιτία καταστροφής τους και τον τόπο και τον χρόνο που πραγματοποιήθηκε αυτή (Νικολόπουλος, 2008).

## **4. ΛΟΙΠΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ο.Τ.Α. Α' ΒΑΘΜΟΥ**

### **4.1 Σύσταση ανωνύμου εταιρίας αξιοποίησης δημοτικής περιουσίας**

#### **4.1.1 Σκοπός**

Οι διατάξεις του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) προβλέπουν ότι, για τη αξιοποίηση της δημοτικής ή κοινοτικής ακίνητης περιουσίας ή για την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων είναι δυνατή η σύσταση ανώνυμης εταιρίας από ένα Δήμο ή Κοινότητα, οι οποίοι και εισφέρουν το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου (*άρθρο 266 παρ. 1 Ν. 3463/06*). Επιτρέπεται, δηλαδή, η σύσταση μονομετοχικών ανώνυμων εταιριών, οι οποίες έχουν ως αποκλειστικό σκοπό:

- Την αξιοποίηση της δημοτικής ή κοινοτικής ακίνητης περιουσίας.
- Την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων.

#### **4.1.2 Σύσταση**

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 253 του Ν. 3463/06, η σύσταση γίνεται μετά από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του. Στην απόφαση αυτή καθορίζονται απαραίτητα η επωνυμία, η κατηγορία, ο σκοπός, η διάρκεια, η έδρα της επιχείρησης, το κεφάλαιο, η διοίκηση, οι πόροι και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο κατά την κρίση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου (*άρθρο 253 παρ.1 Ν. 3463/06*).

Της ανωτέρω απόφασης προηγείται η εκπόνηση σχετικής οικονομοτεχνικής μελέτης βιωσιμότητας, η οποία αντικαθιστά την οικονομοτεχνική μελέτη που απαιτούνταν με βάση τις διατάξεις του Π.Δ. 410/95 και από την οποία θα πρέπει να προκύπτει η βιωσιμότητα της εν λόγω επιχείρησης.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/20, οι οποίες διέπουν τη λειτουργία των ανώνυμων εταιριών, για τη σύστασή τους, απαιτείται επιπλέον:

- Καταστατικό με τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου
- Απόφαση του οικείου Νομάρχη .
- Καταχώρηση στο Μητρώο Ανώνυμων Εταιριών, που τηρείται στην οικεία Νομαρχία.
- Δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

### **4.1.3 Διοίκηση - Προσωπικό**

Με βάση τις οικείες διατάξεις του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), οι δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες (μονομετοχικές) διοικούνται από διοικητικό συμβούλιο, τα μέλη του οποίου μαζί με τους αναπληρωτές τους ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο (*άρθρο 266 παρ.2 Ν. 3463/06*).

Τα οριζόμενα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, που είναι αιρετοί εκπρόσωποι του Δήμου ή της Κοινότητας, δεν πρέπει να υπερβαίνουν το ένα τρίτο (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του διοικητικού συμβουλίου, εκ των οποίων τουλάχιστον ένα μέλος προέρχεται από τη μειοψηφία.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας δεν μπορεί να είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου προερχόμενο από τους αιρετούς εκπροσώπους του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Συνεπώς, ορίζεται ως Διευθύνων Σύμβουλος, μέλος του Δ.Σ. που δεν είναι αιρετός. Για την πρόσληψη Γενικού Διευθυντή, εφόσον δεν έχει ορισθεί Διευθύνων Σύμβουλος, ισχύουν κατ' αναλογία οι ρυθμίσεις του άρθρου 255 παράγραφος 4 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06).

Όσον αφορά το προσωπικό των ανώνυμων εταιριών, εφαρμόζονται αναλογικά οι αντίστοιχοι κανόνες που ισχύουν για τις δημοτικές ή κοινοτικές κοινωφελείς επιχειρήσεις (*άρθρο 266 παρ.4 Ν. 3463/06*). Με βάση τις οικείες διατάξεις, το προσωπικό των εν λόγω εταιριών συνδέεται με αυτές με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου και προσλαμβάνεται με βάση τις ισχύουσες διατάξεις για την πρόσληψη του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου των Δήμων και Κοινοτήτων (*άρθρο 258 παρ.1 Ν. 3463/06*).

Κατά τα λοιπά, οι δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες που συστήνονται για την αξιοποίηση της περιουσίας τους διέπονται από τις ρυθμίσεις των ανωνύμων εταιριών Ο.Τ.Α. και τον Κ.Ν. 2190/1920. (*άρθρο 266 παρ. 5 Ν. 3463/06*).

## **4.2 Χρηματοδοτική μίσθωση**

### **4.2.1 Έννοια**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 1665/86, όπως αυτή αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Ν. 3483/06, «**χρηματοδοτική μίσθωση**» είναι η σύμβαση, με την οποία εκμισθωτής παραχωρεί έναντι μισθώματος στο μισθωτή τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, παρέχοντας συγχρόνως στο μισθωτή το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Το πράγμα που αποτελεί το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να προορίζεται αποκλειστικά για την επαγγελματική χρήση του μισθωτή.

Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο:

- (α) οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και
- (β) τα πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 1665/86, που λειτουργούν ύστερα από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος (**άρθρο 2 παρ.1 Ν. 1665/86**).

Μισθωτές στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα που ασκούν επιχείρηση ή επάγγελμα και αποκτούν το αντικείμενο της χρηματοδοτικής σύμβασης για τις επαγγελματικές τους ανάγκες.

Η προϋπόθεση αυτή του νόμου καθιστούσε ασαφές αν μπορούσαν να συνάψουν σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ως μισθωτές οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού. Η εν λόγω δυνατότητα προβλέπεται πλέον ρητά με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 2 του Ν. 3146/03 και του άρθρου 193 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), ενώ, ήδη από το 1995, ο Ν. 2286/1995 «Προμήθειες του δημόσιου τομέα κλπ.» αναγνωρίζει σαφώς τη δυνατότητα των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού να προμηθεύονται κινητά πράγματα με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μορφή χρηματοδότησης που λειτουργεί εναλλακτικά και συμπληρωματικά προς το θεσμό του δανεισμού. Μπορεί, δηλαδή, να αποτελέσει εναλλακτικό τρόπο απόκτησης πάγιου εξοπλισμού για όσους Ο.Τ.Α. δεν επιθυμούν, για οποιοδήποτε λόγο, την προσφυγή στο δανεισμό ή τη διάθεση των ιδίων πόρων τους. Με τον τρόπο αυτό, ο Οργανισμός δύναται να ανανεώσει, να εκσυγχρονίσει και να επεκτείνει τις παραγωγικές του εγκαταστάσεις, χωρίς να απαιτείται να δεσμεύσει δικά του κεφάλαια ή να προσφύγει σε δανεισμό.

#### **4.2.2 Αντικείμενο και διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι πράγμα κινητό ή ακίνητο ή και τα δύο μαζί (**άρθρο 1 Ν. 3483/06**).

Στην περίπτωση των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, όταν αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ακίνητο τρίτου, τότε η μεν επιλογή του κατάλληλου ακινήτου γίνεται με την ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων περί αγοράς ακινήτων (άρθρο 191 Ν. 3463/06, Π.Δ. 270/81), η δε σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται με την ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων περί δανείων (άρθρα 176 και 177 Ν. 3463/06).

Όταν αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι κινητά πράγματα, τότε εφαρμόζονται οι διατάξεις περί προμηθειών, δηλαδή, ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπουν οι διατάξεις του Ν. 2286/95, της Υ.Α. 11389/93 (Ε.Κ.Π.Ο.Τ.Α.) και του Π.Δ. 60/07.

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για κινητά και δέκα (10) για ακίνητα (*άρθρο 11 παρ.5 Ν. 2367/95*). Εάν λυθεί η σύμβαση πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο από το νόμο ελάχιστο χρόνο διάρκειας της νέας σύμβασης (*άρθρο 3 παρ.2 Ν. 1665/86*).

#### **4.2.3 Μίσθωμα – Δικαίωμα προαίρεσης**

Το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης παραχωρείται στο μισθωτή έναντι ανταλλάγματος (μισθώματος), το ποσό του οποίου καθορίζεται με βάση το κεφάλαιο που διέθεσε η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης για την αγορά του και περιλαμβάνει τους τόκους και το κέρδος της εταιρίας. Το μίσθωμα υπολογίζεται έτσι ώστε κατά τη λήξη της σύμβασης να έχει καλυφθεί το σύνολο των εξόδων και του κέρδους της εταιρίας (*Θεοδώρου, 2007, σελ. 333*).

Στη σύμβαση προβλέπεται υποχρεωτικά το δικαίωμα του μισθωτή είτε να αγοράσει το πράγμα μετά τη λήξη της συμβατικής σχέσης είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι μπορούν να ορίζουν ότι το δικαίωμα της αγοράς είναι δυνατό να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης (*άρθρο 1 παρ.1 Ν. 1665/86*).

### **4.3 Δανεισμός**

#### **4.3.1 Σκοπός**

Οι διατάξεις του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) προβλέπουν τη δυνατότητα των Δήμων και Κοινοτήτων να συνομολογούν δάνεια με το Κράτος, με αναγνωρισμένα πιστωτικά ιδρύματα ή χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς της Ελλάδας ή του εξωτερικού και με κάθε είδους δημόσιους οργανισμούς και νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, αποκλειστικά για την πραγματοποίηση σκοπών της αρμοδιότητας ή της δράσης τους (*άρθρο 176 παρ. 1 Ν. 3463/06*).

Οι σκοποί αυτοί μπορεί να συνίστανται, μεταξύ άλλων, στη διενέργεια επενδύσεων σε πάγια ενεργητικά στοιχεία, στην προμήθεια μηχανημάτων, μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού, στην αγορά ή απαλλοτρίωση ακινήτου καθώς και στη χρηματοδότηση του αρχικού κεφαλαίου δημοτικής ή κοινοτικής επιχείρησης. Γενικά, οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού μπορούν να προσφύγουν στο δανεισμό προκειμένου να χρηματοδοτήσουν ολικά ή μερικά οποιαδήποτε νόμιμη δαπάνη για την απόκτηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων.



### 4.3.2 Διαδικασία

Οι διαδικασία συνομολόγησης δανείων από τους Δήμους και τις Κοινότητες ορίζεται αναλυτικά με τις διατάξεις των άρθρων 176 και 177 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06), του Π.Δ. 28/80 και του Π.Δ. 60/07. Με τις διατάξεις του Π.Δ. 256/84, ρυθμίζονται θέματα χορήγησης δανείων στους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Τ.Π.&Δ).

Ομοίως με τις διατάξεις του άρθρου 103 παρ. 2 του Κ.Δ.Κ. ορίζεται ότι η Δημαρχιακή Επιτροπή μελετά την ανάγκη σύναψης δανείων, καταρτίζει τους όρους τους και κάνει τη σχετική εισήγηση στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Από τις εν λόγω διατάξεις προκύπτουν συνοπτικά τα ακόλουθα:

- Για τη σύναψη του δανείου απαιτείται απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του *(άρθρο 176 παρ. 2 Ν. 3463/06)*.
- Το δάνειο απαγορεύεται να χρησιμοποιηθεί για σκοπό άλλον από εκείνο για τον οποίο συνομολογήθηκε.
- Για να συναφθεί δάνειο για την εκτέλεση έργων ή προμηθειών, πρέπει να υπάρχει τουλάχιστον προκαταρκτική τεχνική μελέτη των έργων ή των προμηθειών, για τα οποία θα συνομολογηθεί το δάνειο, που να έχει συντρεχθεί και εγκριθεί από τα αρμόδια όργανα.
- Απαραίτητο στοιχείο για την υπογραφή της δανειακής σύμβασης, με εξαίρεση τα δάνεια που συνομολογούνται με το Τ.Π.&Δ., αποτελεί η πράξη του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, από την οποία προκύπτει η νομιμότητα της απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου *(άρθρο 176 παρ.6 Ν. 3463/06)*

### 4.3.3 Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων

Το Τ.Π.&Δ αποτελεί μέχρι σήμερα την κυριότερη πηγή δανεισμού για τους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού. Το Τ.Π.&Δ., που αποτελεί αυτόνομο ειδικό χρηματοπιστωτικό διαχειριστικό Οργανισμό (Ν.Π.Δ.Δ.) υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών, χορηγεί δάνεια, εκτός από τους Δήμους και τις Κοινότητες, στους συνδέσμους Ο.Τ.Α., στις ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων, στα δημοτικά και κοινοτικά ιδρύματα ή νομικά πρόσωπα και στις επιχειρήσεις των Ο.Τ.Α., στις οποίες οι φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης έχουν την πλειοψηφία των μετοχών ή μεριδίων *(άρθρο 1 Π.Δ.256/84)*.

Οι διαδικασίες και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση τοκοχρεολυτικού δανείου στους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού καθορίζονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 256/84, ενώ οι σχετικοί όροι είναι, συνοπτικά, οι ακόλουθοι:

- Το ύψος των χορηγούμενων δανείων ορίζεται κατά περίπτωση δανειολήπτη, από το διοικητικό συμβούλιο του Τ.Π.&Δ, μετά από αξιολόγηση της σκοπιμότητας του δανείου, της πιστοληπτικής ικανότητας του δανειζόμενου, των προσφερόμενων ασφαλειών κλπ. (*άρθρο 8 Π.Δ. 256/84*).
- Το επιτόκιο των δανείων καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου του Τ.Π.&Δ. κατά κατηγορία δανειοδότησης.
- Η διάρκεια των δανείων καθορίζεται επίσης με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου του Τ.Π.&Δ. κατά κατηγορία δανειοδότησης.

## 4.4 Απαλλοτριώσεις

### 4.4.1 Γενικά

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 3463/06, επιτρέπεται να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων αστικά ή αγροτικά ακίνητα ή να συσταθεί δουλεία εις βάρος τους, για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Στο πλαίσιο αυτό, επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για λόγους που συνδέονται, μεταξύ άλλων, με τη διαχείριση της περιουσίας του Δήμου ή της Κοινότητας, ήτοι:

- α) Τη διάνοιξη, τη διεύρυνση, τη διαμόρφωση και την κατασκευή δημοτικών και κοινοτικών οδών, καθώς και οδών που συνδέουν έναν Δήμο ή μία Κοινότητα με εθνική ή επαρχιακή οδό και συναφών τεχνικών έργων.
- δ) Τη δημιουργία ή την επέκταση πλατειών, κήπων, αλσών, δενδροστοιχιών, αθλητικών γηπέδων και άλλων κοινόχρηστων χώρων, με επιφύλαξη των διατάξεων που ρυθμίζουν την κήρυξη απαλλοτριώσεων για την εφαρμογή εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως.
- ζ) Την ίδρυση ή την επέκταση κοιμητηρίου και κέντρου αποτέφρωσης νεκρών.
- η) για τη συντήρηση ή τη διαφύλαξη ακινήτων που έχουν ιστορική ή παραδοσιακή αξία.
- ια) Την κατασκευή κάθε δημοτικού ή κοινοτικού κτιριακού έργου και κάθε άλλου έργου που ο σκοπός του βρίσκεται μέσα στις αρμοδιότητες των Οργανισμών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Για την απαλλοτρίωση υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 211 και 212 του Ν.3463/06 καθώς και του Ν. 2882/01 «Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων».

#### **4.4.2 Τρόπος κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτριώσης**

Η αναγκαστική απαλλοτριώση ακινήτου που βρίσκεται μέσα στη διοικητική περιφέρεια Δήμου ή Κοινότητας, κηρύσσεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του και περιέχει σαφή προσδιορισμό του ακινήτου που απαλλοτριώνεται και της δημόσιας ωφέλειας, για την οποία γίνεται η απαλλοτριώση (*άρθρο 212 παρ. 1 & 2 Ν. 3463/06*).

Σε περίπτωση κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτριώσης αγροτικής έκτασης απαιτείται, επιπλέον, και γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας Γεωργίας της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ενώ, εάν η απαλλοτριώση αφορά δασική έκταση απαιτείται και η γνώμη της οικείας δασικής υπηρεσίας (*άρθρο 212 παρ. 3 Ν. 3463/06*).

Για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτριώσης απαιτείται, σε κάθε περίπτωση, ανακοίνωση της υπηρεσίας που προτείνει την απαλλοτριώση, στην οποία να αναφέρεται ο σκοπός της απαλλοτριώσης και να προσδιορίζεται η απαλλοτριωτέα έκταση ή η ευρύτερη περιοχή στην οποία βρίσκεται αυτή. Με την ανακοίνωση καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να προβούν σε προσφορά ή υπόδειξη κατάλληλων για το σκοπό της απαλλοτριώσης ακινήτων (*άρθρο 212 παρ.3 Ν. 3463/06*).

#### **4.4.3 Προϋποθέσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτριώσης**

Με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 212 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) ορίζεται ότι, για να εκδοθεί η απόφαση που κηρύσσει την απαλλοτριώση, απαιτούνται:

- α) Κτηματολογικό διάγραμμα που απεικονίζει την απαλλοτριωτέα έκταση καθώς και τις επί μέρους ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν.
- β) Κτηματολογικός πίνακας.
- γ) Μελέτη ή προμελέτη ή προκαταρκτική μελέτη του έργου που τυχόν πρόκειται να εκτελεστεί.
- δ) Τήρηση των διαδικασιών για τη χωροθέτηση του έργου, που προβλέπονται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση από τους οικείους νόμους.
- ε) Βεβαίωση του αρμόδιου οργάνου για την έκδοση της πράξης, το ύψος της δαπάνης και τον τρόπο κάλυψής της.
- στ) Εφαρμογή των σχετικών διατάξεων για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

## 5. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

### 5.1 Γενικά

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η δημοτική και κοινοτική περιουσία δεν έχει, μέχρι σήμερα, αξιοποιηθεί με αποδοτικό τρόπο, εντούτοις, αυτή αποτελεί μια σημαντική πηγή εσόδων για τους φορείς της πρωτοβάθμιας αυτοδιοίκησης. Τα περισσότερα έσοδα προκύπτουν από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Δήμων και Κοινοτήτων και κυρίως από τα αστικά ακίνητα, τους αθλητικούς και κοινόχρηστους χώρους, όταν μέρος τους μισθώνεται για διαφημίσεις, την αγροτική γη με τις βοσκήσιμες εκτάσεις, τα λατομεία κλπ. Επίσης, έσοδα δημιουργούν και τα κινητά περιουσιακά στοιχεία των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, όπως είναι οι τόκοι κεφαλαίων και τα έσοδα από επιχειρήσεις.

Τα έσοδα που προέρχονται από την εκμετάλλευση της κινητής και ακίνητης περιουσίας των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. ορίζονται με τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. 7028/2004 «Περί καθορισμού του νέου τύπου προϋπολογισμού Δήμων και Κοινοτήτων», όπως συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. 64871/2007. Από τις εν λόγω Κ.Υ.Α., προκύπτουν συνοπτικά τα εξής:

1. Τα έσοδα από ακίνητη περιουσία προέρχονται κυρίως από μισθώματα και από την εκμετάλλευση εδάφους και κοινόχρηστων χώρων.
2. Η χρήση των νεκροταφείων, των χώρων στάθμευσης, των σφαγείων και των κοινόχρηστων χώρων αποφέρουν έσοδα, τα οποία όμως δεν κατατάσσονται στην κατηγορία των προσόδων από ακίνητη περιουσία, αλλά στην κατηγορία των λοιπών τελών, δικαιωμάτων και εσόδων από παροχή υπηρεσιών.
3. Η χρήση των δικτύων ύδρευσης – άρδευσης και αποχέτευσης αποφέρει έσοδα από ανταποδοτικά τέλη.
4. Σε αρκετές περιπτώσεις η χρήση των χώρων παράγει έσοδα, που κατατάσσονται σε διαφορετικές ομάδες, όπως τα λατομεία που παράγουν έσοδα από μισθώματα και ταυτόχρονα έσοδα από λοιπά τέλη, δικαιώματα και παροχή υπηρεσιών (*Καραγιάνης, 2004, σελ.148*).

## 5.2 Έσοδα από ακίνητη περιουσία

Τα έσοδα από την ακίνητη περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων καθορίζονται λεπτομερώς με τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. 7028/2004. Σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, τα εν λόγω έσοδα κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες:

**Α. Έσοδα από μισθώματα**, τα οποία διακρίνονται περαιτέρω σε:

Μισθώματα από αστικά ακίνητα (άρθρο 192 Κ.Δ.Κ.):

Περιλαμβάνονται τα έσοδα από μισθώματα που εισπράττει ο Δήμος ή η Κοινότητα από την εκμίσθωση αστικών ακινήτων (στεγασμένων και μη).

Μισθώματα βοσκήσιμων εκτάσεων (άρθρο 5 Β.Δ. 24/9-20/58):

Στον προϋπολογισμό διακρίνονται τρεις διαφορετικοί κωδικοί για την παρακολούθηση εσόδων από βοσκήσιμες εκτάσεις. α) Τα έσοδα από μισθώματα του εν λόγω κωδικού β) το δικαίωμα βοσκή και γ) το ειδικό δικαίωμα χρήσης βελτιωμένων βοσκοτόπων.

Μισθώματα καλλιεργήσιμης γης (άρθρο 195 Κ.Δ.Κ.):

Η καλλιεργήσιμη γη του Δήμου ή της Κοινότητας, που περιλαμβάνεται στη δημοτική ή κοινοτική περιφέρεια εκμισθώνεται ολόκληρη ή τμηματικά, εφ' όσον η έκταση δεν είναι απαραίτητη για τις ανάγκες της τοπικής κτηνοτροφίας.

Μισθώματα δημοτικής αγοράς (άρθρο 2 Β.Δ. 24/9-20/58):

Η κατασκευή και συντήρηση δημοτικών ή κοινοτικών αγορών και η ρύθμιση της λειτουργίας τους, ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού. Το τακτικό έσοδο που προκύπτει στην περίπτωση αυτή έχει τη μορφή του μισθώματος και έχουν πλήρη εφαρμογή οι διατάξεις του Π.Δ. 270/81.

Μισθώματα από την παραχώρηση κοινόχρηστων χώρων για την τοποθέτηση διαφημιστικών μέσων (άρθρο 3 Ν. 2946/01):

Με κανονιστική απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου καθορίζονται επαρκείς και πρόσφοροι δημοτικοί ή κοινοτικοί κοινόχρηστοι χώροι, στους οποίους και μόνο επιτρέπεται να τοποθετούνται ειδικά διαμορφωμένα πλαίσια για τη διενέργεια διαφημίσεων.

Μισθώματα δημοτικών και κοινοτικών λατομείων(άρθρο 192 παρ. 6 Κ.Δ.Κ.):

Η χρήση των δημοτικών και κοινοτικών λατομείων παράγει έσοδα που κατατάσσονται σε τρεις διαφορετικές κατηγορίες, ήτοι α) το εν λόγω έσοδο που αφορά εκμίσθωση δημοτικών και κοινοτικών λατομείων β) τα έσοδα που προκύπτουν

από το ειδικό τέλος λατομικών προϊόντων και γ) τα έσοδα από μισθώματα δημόσιων λατομείων.

Μισθώματα δασών και δασικών εκτάσεων (άρθρο 197 Κ.Δ.Κ.):

Περιλαμβάνονται τα μισθώματα που εισπράττονται από τη διαχείριση, τη καλλιέργεια και την εκμετάλλευση των δημοτικών ή κοινοτικών δασών και δασικών εκτάσεων. Στην κατηγορία αυτή δεν περιλαμβάνονται τα έσοδα από τη διάθεση δασικών προϊόντων του δημοσίου.

Μισθώματα ιχθυοτροφείων (άρθρο 14 Ν.127/75):

Περιλαμβάνουν τα έσοδα που εισπράττουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες από την εκμίσθωση ιχθυοτροφείων που ανήκουν στην ιδιοκτησία τους.

**Β. Έσοδα από εκμετάλλευση εδάφους, ακίνητης περιουσίας και κοινόχρηστων χώρων, τα οποία προκύπτουν από:**

Έσοδα από την εκμετάλλευση διαφημιστικών χώρων σε αθλητικές εγκαταστάσεις και στέγαστρα αστικών και υπεραστικών συγκοινωνιών (άρθρο 56 Ν. 2725/99, άρθρο 21 Ν. 2963/01):

Περιλαμβάνονται τα έσοδα που εισπράττονται από τις επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν διαφημιστικά μέσα στους ανωτέρω χώρους και δεν εμπίπτουν στην έννοια του μισθώματος.

Τέλη και δικαιώματα από εμποροπανηγύρεις, παζάρια και λαϊκές αγορές (άρθρο 19 Β.Δ. 24/9-20/58):

Πρόκειται για τέλη και δικαιώματα που επιβάλλονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, για τη χρήση δημοτικών ή κοινοτικών κτημάτων, έργων ή υπηρεσιών.

Δικαίωμα αμμοληψίας (άρθρο 19 Β.Δ. 24/9-20/58):

Η λήψη άμμου επιτρέπεται κατόπιν άδειας και καταβολής του σχετικού ποσού ως δικαίωμα αμμοληψίας, το οποίο καθορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

Έσοδα από την εκμετάλλευση αναδασωμένων εκτάσεων (άρθρο 40 Ν. 998/79):

Οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν να διαθέτουν κατά χρήση στο Δημόσιο εκτάσεις που ανήκουν στην κυριότητά τους, με σκοπό την αναδάσωση και τη δασοπονική εκμετάλλευση. Το σύνολο δε των καθαρών εσόδων που προκύπτουν από την εν λόγω εκμετάλλευση αποδίδεται στους οικείους Ο.Τ.Α. Α' βαθμού.

Δικαίωμα βοσκής (άρθρο 5 Β.Δ. 24/9-20/58):

Το δικαίωμα αυτό προέρχεται από τη διάθεση στους δημότες της βοσκήσιμης έκτασης του Δήμου ή της Κοινότητας και δεν περιλαμβάνει μισθώματα βάσει δημοπράτησης.

Ειδικό δικαίωμα χρήσης βελτιωμένων βοσκοτόπων (άρθρο 8 Ν. 994/79):

Ποσοστό από τις ετήσιες εισπράξεις του δικαιώματος βοσκής, διατίθεται υποχρεωτικά για τη βελτίωση των βοσκοτόπων. Η χρήση των εν λόγω βοσκοτόπων υπόκειται σε ειδικό δικαίωμα, το οποίο καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Δικαίωμα χρήσης αποκαλυπτομένων καλλιεργητικών εκτάσεων (άρθρο 189 Κ.Δ.Κ.):

Πρόκειται για έσοδο που εισπράττεται από την αυτοκαλλιέργεια ή χρήση καλλιεργήσιμων δημοτικών και κοινοτικών εκτάσεων, που αποκαλύπτονται ύστερα από αποστράγγιση ή αποξήρανση, που έγινε με δαπάνες του Ο.Τ.Α. Α' βαθμού

Δικαίωμα χρήσης δημοτικών και κοινοτικών κατοικιών (άρθρο 188 Κ.Δ.Κ.):

Περιλαμβάνονται τα έσοδα που εισπράττει ο Δήμος ή η Κοινότητα από οικονομικά ασθενείς, συνήθως, δημότες, στους οποίους διαθέτει τη χρήση κατοικιών, που ανήκουν στην κυριότητά του.

**Γ. Έκτακτα έσοδα από εκποίηση ακινήτων**, τα οποία διακρίνονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

Εκποίηση οικοπέδων σε άστεγους δημότες (άρθρο 187 Κ.Δ.Κ.):

Οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και χωρίς δημοπρασία να εκποιούν οικόπεδά τους σε άστεγους και οικονομικά αδύνατους δημότες, κατά προτίμηση σε εκείνους που κατοικούν στον εν λόγω Δήμο ή Κοινότητα.

Εκποίηση οικοπέδων στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (άρθρο 2 Ν. 2336/95):

Πρόκειται για έσοδα που προκύπτουν από τη μεταβίβαση με σύμβαση πώλησης δημοτικών ή κοινοτικών οικοπεδικών εκτάσεων στον Ο.Ε.Κ., για την ανέγερση εργατικών οικισμών.

Εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων για την ίδρυση ή επέκταση βιομηχανικών ή βιοτεχνικών επιχειρήσεων και κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων (άρθρα 4 και 6 Ν.Δ.221/74):

Επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων για την ίδρυση ή επέκταση επαρχιακών βιομηχανικών ή βιοτεχνικών επιχειρήσεων καθώς και για την κατασκευή των αναγκαίων κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων, κατόπιν απόφασης του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Εκποίηση ακινήτων σε Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή (άρθρα 215 – 220 ΚΒΠΝ):

Πρόκειται για έσοδα που προκύπτουν από εκποίηση δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων, που βρίσκονται μέσα στα όρια των Ζωνών Κοινωνικού Συντελεστή, δηλαδή σε περιοχές στις οποίες ισχύει αυξημένος συντελεστής δόμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

Προσκύρωση δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων (άρθρα 300 – 309 ΚΒΠΝ, άρθρο 56 Ν. 1416/84):

Περιλαμβάνονται τα έσοδα που εισπράττει ο Δήμος ή η Κοινότητα από την μεταβίβαση κοινόχρηστων δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων που έχουν αποβεί προσκυρωτές λόγω τροποποίησης του σχεδίου πόλεως.

### **5.3 Έσοδα από κινητή περιουσία**

Με τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. 7028/2004 ορίζεται ότι, τα τακτικά και έκτακτα έσοδα των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. από κινητή περιουσία προέρχονται κυρίως από τις ακόλουθες πηγές:

**A. Τόκοι κεφαλαίων.** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται τα έσοδα που προκύπτουν από τόκους ή από λοιπές κινητές αξίες που κατέχει ο Δήμος ή η Κοινότητα (π.χ. καταθέσεις σε τράπεζες).

Όσον αφορά τους Δήμους που έχουν δική τους ταμιακή υπηρεσία, ο δημοτικό ταμίας δεν έχει δικαίωμα να κρατά στο ταμείο ποσό μεγαλύτερο από αυτό που ορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών ΕΣΔΔΑ και Οικονομικών. Τα υπόλοιπα χρήματα κατατίθενται εντόκως σε λογαριασμό όψεως ή προθεσμιακό που ανοίγεται στο όνομα του Δήμου, σε πιστωτικό ίδρυμα ή τράπεζα που επιλέγεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου (*άρθρο 171 παρ. 2 Ν. 3463/06*).

Τα εν λόγω έσοδα διακρίνονται ανάλογα με την πηγή προέλευσή τους σε:

Τόκοι χρηματικών καταθέσεων σε τράπεζες

Τόκοι λοιπών περιπτώσεων

Έσοδα από λοιπές κινητές αξίες

**B. Έσοδα από επιχειρήσεις.** Τα έσοδα της κατηγορίας αυτής προέρχονται από διανομή των καθαρών κερδών των επιχειρήσεων, στις οποίες συμμετέχει ο Δήμος ή η Κοινότητα. Διακρίνονται ανάλογα με το είδος της επιχείρησης και διατίθενται, κατόπιν απόφασης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, για τη βελτίωση ή την επέκταση των εγκαταστάσεων της επιχείρησης, μπορεί δε να διατίθενται στο Δήμο ή στην Κοινότητα και για την εκτέλεση κοινωφελών έργων (*άρθρο 260 παρ. 7 Ν. 3463/06*).



Μετά από απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου η εκτέλεση των ανωτέρω κοινωφελών έργων μπορεί να γίνει από την ίδια την επιχείρηση, για λογαριασμό του Δήμου ή της Κοινότητας ή να διατεθούν τα καθαρά κέρδη της επιχείρησης για την παροχή υπηρεσιών προς το Δήμο ή την Κοινότητα ή την παροχή υπηρεσιών προς τους δημότες(*άρθρο 260 παρ. 7 Ν. 3463/06*). Τα σημαντικότερα έσοδα από επιχειρήσεις διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

Έσοδα από αμιγείς Δημοτικές /Διαδημοτικές επιχειρήσεις

Έσοδα από λοιπές Δημοτικές επιχειρήσεις

Έσοδα από συμμετοχή σε λοιπές επιχειρήσεις (κοινοπραξίες, ΑΕ, κλπ.)<sup>9</sup>

**Γ. Έσοδα από λοιπή κινητή περιουσία.** Τα έσοδα της κατηγορίας αυτής προκύπτουν από λοιπά κινητά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία δεν υπάγονται στις ανωτέρω δύο κατηγορίες. Διακρίνονται περαιτέρω σε:

Μισθώματα κινητών πραγμάτων

Λοιπά έσοδα από κινητή περιουσία

**Δ. Έσοδα από εκποίηση κινητών πραγμάτων.** Τα εν λόγω έσοδα είναι έκτακτα και πραγματοποιούνται στο βαθμό που επιτρέπεται η εκποίηση κινητών περιουσιακών στοιχείων από την κείμενη νομοθεσία. Πρόκειται για έσοδα που προκύπτουν, κυρίως από:

Εκποίηση οχημάτων

Εκποίηση άλλων κινητών πραγμάτων

---

<sup>9</sup> Η συμμετοχή σε τέτοιας μορφής επιχειρήσεις, καταργήθηκε από τις διατάξεις του άρθρου 252 παρ. 6 του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν.3463/06).

# ΜΕΡΟΣ Γ' : ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ - ΔΗΜΟΣ ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ

## 1. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ

### 1.1 Η ταυτότητα του Δήμου Βριλησίων



Εικόνα 1: Ιερός Ναός Αναλήψεως  
Πηγή: [el.wikipedia.org](http://el.wikipedia.org)

Τα Βριλήσσια συνιστούν ένα σύγχρονο και ήπια αστικοποιημένο βορειοανατολικό προάστιο του πολεοδομικού συγκροτήματος των Αθηνών. Βρίσκονται στις υπώρειες του Όρους Πεντελικού, από το οποίο πήραν και την ονομασία τους, καθώς το Πεντελικό στην αρχαιότητα αποκαλείτο «Βριληττός».

Αρχικά ήταν συνοικισμός του Δήμου Χαλανδρίου και αποτελούσαν τμήμα της ευρύτερης περιοχής «Πάτημα». Μετά από προσπάθειες των κατοίκων, το 1949 αποσπάστηκαν από το Δήμο Χαλανδρίου και έγιναν αυτόνομη διοικητική οντότητα (Κοινότητα), ενώ από το 1990 αποτελούν

Δήμο, ο οποίος εντάσσεται διοικητικά στο Νομαρχιακό Διαμέρισμα Αθηνών της Ενιαίας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών - Πειραιώς και ανήκει στην Περιφέρεια Αττικής.

Ο Δήμος καταλαμβάνει 3.856 στρέμματα, από τα οποία το μεγαλύτερο μέρος αποτελεί οικιστική ζώνη, που περιβάλλεται από ρέματα και πεντελικά δάση. Τα Βριλήσσια συνορεύουν με την πόλη του Αμαρουσίου, τα Μελίσσια, τη Νέα Πεντέλη, το Πάτημα, το Γέρακα και την Αγία Παρασκευή, ενώ το πλησιέστερο μητροπολιτικό κέντρο είναι η πόλη του Αμαρουσίου στα 3 χιλιόμετρα δυτικά (*el.Wikipedia.org, τελευταία επίσκεψη: 11/11/08*).

Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2001, ο πληθυσμός των Βριλησίων ανέρχεται στους 25.582 κατοίκους, εμφανίζοντας μια πυκνότητα δόμησης 6.634 κατοίκων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Σήμερα, σύμφωνα με εκτιμήσεις της δημοτικής αρχής, ο πληθυσμός αγγίζει τους 40.000 κατοίκους, με πυκνότητα 10.373 κατοίκων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο (*el.Wikipedia.org, τελευταία επίσκεψη: 11/11/08*).

Στον πίνακα που ακολουθεί διαφαίνεται η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Βριλησίων, βάσει των απογραφών του 1951, 1961, 1981, 1991, 2001, καθώς και εκτιμήσεις για την ανοικοδόμηση έως το 2007.

### Πληθυσμιακή Εξέλιξη Βριλησίων

Χρονολογία	Πληθυσμός Δήμου	Έκταση Δήμου	Πυκνότητα Δόμησης	Προστεθείς Πληθυσμός	Νέα Αύξηση Πληθυσμού	Συνολική Αύξηση
1951	825 κάτοικοι	3,856 χμ <sup>2</sup>	214 κάτοικοι/χμ <sup>2</sup>	825 κάτοικοι	-	-
1961	2.353 κάτοικοι	3,856 χμ <sup>2</sup>	610 κάτοικοι/χμ <sup>2</sup>	+1.528 κάτοικοι	+185%	185%
1971	3.841 κάτοικοι	3,856 χμ <sup>2</sup>	996 κάτοικοι/χμ <sup>2</sup>	+1.488 κάτοικοι	+63,23%	248,23%
1981	7.587 κάτοικοι	3,856 χμ <sup>2</sup>	1.968 κάτοικοι/χμ <sup>2</sup>	+3.746 κάτοικοι	+97,52%	345,76%
1991	16.571 κάτοικοι	3,856 χμ <sup>2</sup>	4.297 κάτοικοι/χμ <sup>2</sup>	+8.984 κάτοικοι	+118,4%	464,16%
2001	25.582 κάτοικοι	3,856 χμ <sup>2</sup>	6.634 κάτοικοι/χμ <sup>2</sup>	+9.011 κάτοικοι	+54,4%	518,56%
2007	40.000 κάτοικοι	3,856 χμ <sup>2</sup>	10.373 κάτοικοι/χμ <sup>2</sup>	+14.418 κάτοικοι	+56,3%	1.093%

**Πίνακας 2: Πληθυσμιακή εξέλιξη Δήμου Βριλησίων**

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

Τα Βριλήσσια, ειδικά στο κέντρο της πόλης, διαθέτουν πολύ καλή ρυμοτομία, αλλά και υψηλό ποσοστό ιδιωτικού πρασίνου (ο περιβάλλον χώρος των κτηρίων). Χαρακτηρίζεται ως περιοχή αμιγούς κατοικίας, όπου επιτρέπονται μόνο κατοικίες, μικρά καταστήματα για την εξυπηρέτηση καθημερινών αναγκών των κατοίκων, σχολεία, κτίρια πρόνοιας και αθλητικοί χώροι. Η πόλη εξελίχθηκε σε σημαντικό συγκοινωνιακό κόμβο, μετά τη δημιουργία της ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, του ΜΕΤΡΟ, του Προαστιακού Σιδηροδρόμου και τη διαπλάτυνση της Λεωφόρου Πεντέλης.

Τα παραπάνω, σε συνάρτηση με την καλή θέση των Βριλησίων, έχουν ως αποτέλεσμα την ταχεία οικιστική ανάπτυξη και από μια πολύ αραιοκατοικημένη περιοχή που ήταν στο παρελθόν και μέχρι την δεκαετία του 1980, έχουν εξελιχθεί σε πυκνοκατοικημένο προάστιο, διατηρώντας υψηλό ρυθμό ανοικοδόμησης και συνεχή αύξηση πληθυσμού.

## 1.2 Οργανωτική δομή

Οι διοικητικές υπηρεσίες του Δήμου Βριλησίων διαρθρώνονται σε **τέσσερις (4) διευθύνσεις**, ήτοι τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών, τη Διοικητική Διεύθυνση, τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών και τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πολιτικής Προστασίας.

**Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών** εκπονεί μελέτες τεχνικών έργων και έργων Τ.Π.Ε. καθώς επίσης και προδιαγραφές προμηθειών. Καταρτίζει και υποβάλλει προτάσεις για χρηματοδότηση Έργων και Μελετών του Δήμου από χρηματοδοτικά προγράμματα όπως ΚΠΣ, ΘΗΣΕΑΣ, HABITAT κλπ. τα οποία και διαχειρίζεται συστήνοντας τις κατάλληλες ομάδες έργου. Τέλος, παρακολουθεί τις τεχνολογικές εξελίξεις για τους τομείς αρμοδιότητας της, αναζητώντας πάντα την καλύτερη τεχνική και διαχειριστική λύση για κάθε έργο και διαδικασία.

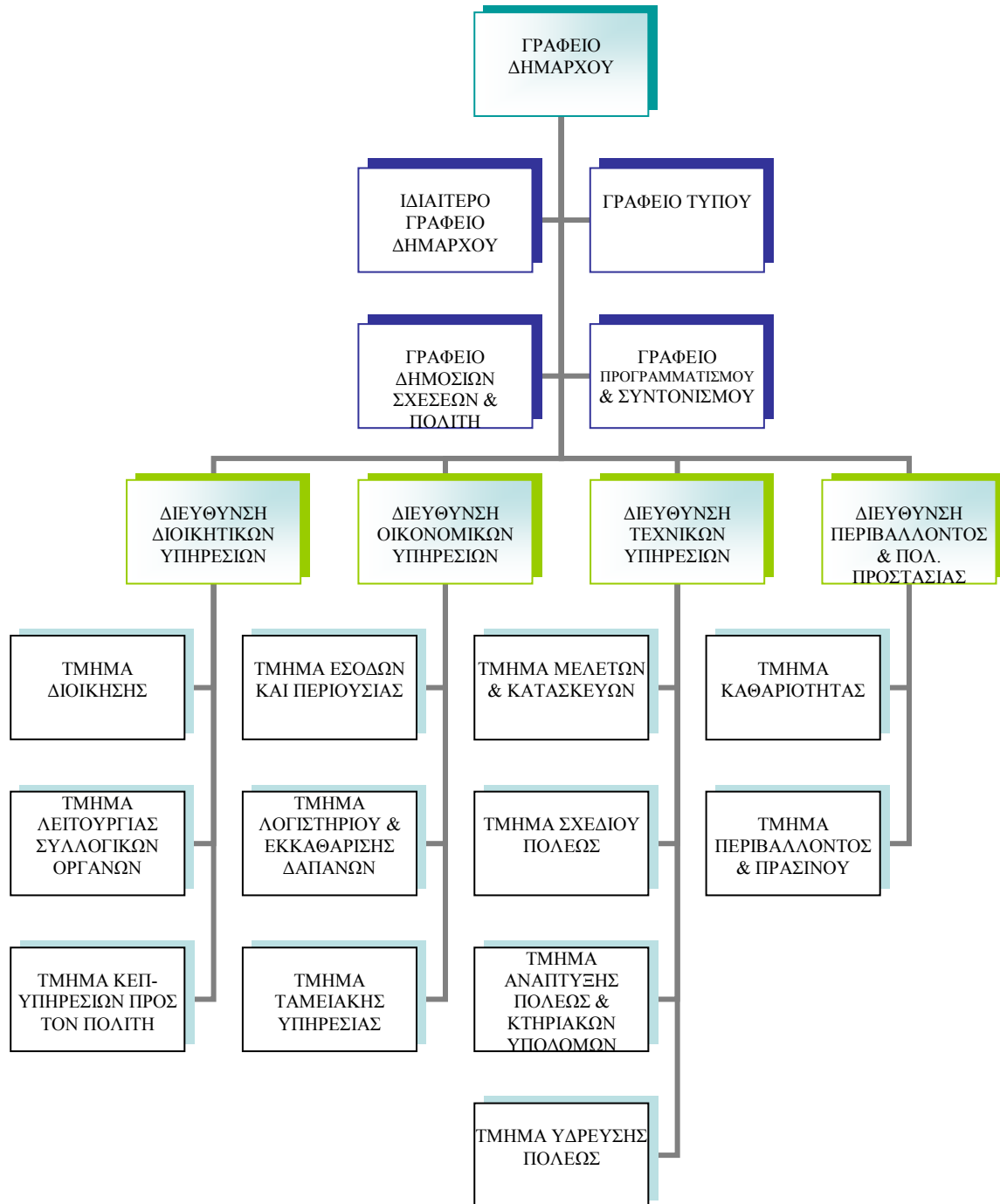
**Η Διοικητική Διεύθυνση** φροντίζει για τη διοικητική υποστήριξη των υπηρεσιών του Δήμου καθώς και των συλλογικών οργάνων του. Είναι αρμόδια για όλα τα θέματα που αφορούν την υπηρεσιακή κατάσταση του προσωπικού, ενεργεί κάθε διαδικασία για τη σύσταση από το Δήμο Νομικών Προσώπων οποιασδήποτε μορφής και συνεργάζεται με τη διοίκηση των Νομικών Προσώπων για την καλύτερη λειτουργία τους και την επίτευξη του προορισμού τους. Τέλος, χειρίζεται κάθε θέμα που σχετίζεται με την παροχή υπηρεσιών προς τους πολίτες και εφαρμόζει προγράμματα δράσης και πρακτικής πληροφόρησης των δημοτών γύρω από τις υπηρεσίες, τις παροχές και τις δραστηριότητες του Δήμου και των νομικών του προσώπων.

**Η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών** είναι ο οικονομικός σύμβουλος της Δημοτικής Αρχής και συνεργάζεται με τη Διοίκηση του Δήμου, εξειδικεύοντας τους στόχους του Δήμου στον οικονομικό τομέα. Εκπονεί οικονομοτεχνικές μελέτες για τη βελτιστοποίηση των οικονομικών του Δήμου, φροντίζει για την είσπραξη των εσόδων του Δήμου και την έγκαιρη τακτοποίηση των οικονομικών υποχρεώσεων προς τρίτους. Τέλος, καταρτίζει και υποβάλλει προτάσεις για την επιβολή των διαφόρων προβλεπομένων τελών, συστήνοντας τις κατάλληλες ομάδες έργου.

**Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πολιτικής Προστασίας** είναι ο τεχνικός σύμβουλος της Δημοτικής Αρχής στα θέματα Περιβάλλοντος και Πολιτικής Προστασίας. Καταρτίζει το ετήσιο πρόγραμμα ενεργειών και δράσεων του Δήμου για την υλοποίηση των στόχων του στον τομέα του περιβάλλοντος και της πολιτικής προστασίας, ενώ εισηγείται και για την βελτίωση των ενεργειών που αφορούν στην καθαριότητα, το πράσινο και τον ηλεκτροφωτισμό της πόλης. Τέλος, οργανώνει επιτελικά τις υπηρεσίες του Δήμου που

προβλέπονται από τα διάφορα σχέδια πολιτικής προστασίας, για την έγκαιρη και αποτελεσματική παρέμβαση του Δήμου σε κάθε φυσική καταστροφή.

Σχηματικά, οι υπηρεσίες του Δήμου Βριλησσιών διαρθρώνονται ως εξής:



Διάγραμμα 6: Οργανόγραμμα υπηρεσιών Δήμου Βριλησσιών

### 1.3 Στελέχωση

Ο Οργανισμός Εσωτερικής Υπηρεσίας του Δήμου Βριλησίων<sup>10,11</sup> προβλέπει τη **σύσταση 261 θέσεων εργασίας**, οι οποίες κατανέμονται στις επιμέρους κατηγορίες προσωπικού ως εξής:

1. Θέσεις μόνιμου προσωπικού: 229
2. Θέσεις προσωπικού ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου: 2
3. Θέσεις προσωπικού ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου: 20
4. Προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις: 4
5. Ειδικές θέσεις: 6

Αναλυτικότερα, οι επιμέρους κατηγορίες προσωπικού διαρθρώνονται ως εξής:

1. Θέσεις μόνιμου προσωπικού:
  - Κλάδος Π.Ε.: 23 θέσεις
  - Κλάδος Τ.Ε. : 15 θέσεις
  - Κλάδος Δ.Ε. : 115 θέσεις
  - Κλάδος Υ.Ε. : 76 θέσεις
2. Θέσεις προσωπικού ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου:
  - Οδηγός : 1 θέση
  - Εργάτης καθαριότητας : 1 θέση
3. Θέσεις προσωπικού ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου:
  - Εργάτες – Οδηγοί : 20 θέσεις
4. Προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις
  - Γενικός Γραμματέας : 1 θέση
  - Γραμματέας Δημάρχου: 1 θέση
  - Δικηγόρος με πάγια αντιμισθία : 1 θέση
  - Ειδικοί Συνεργάτες : 3 θέσεις

Στα γραφήματα που ακολουθούν παρουσιάζεται σχηματικά η ποσοστιαία κατανομή των θέσεων εργασίας του Δήμου Βριλησίων, ανά κατηγορία προσωπικού, καθώς και η ποσοστιαία κατανομή του τακτικού προσωπικού του Δήμου στους επιμέρους κλάδους.

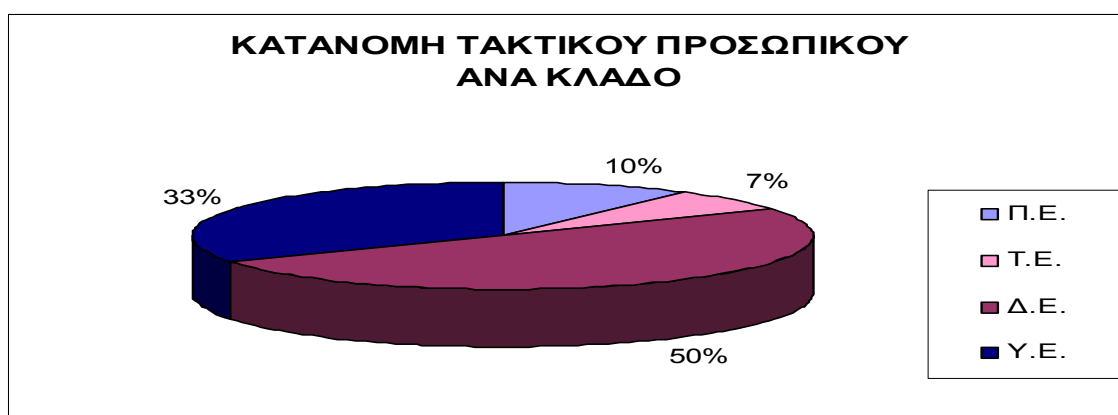
---

<sup>10</sup> ΦΕΚ 1719/ Β΄/21-11-03, όπως συμπληρώθηκε με το ΦΕΚ 1972/Β΄/31-12-04

<sup>11</sup> Βλέπε Παράρτημα ΙΙ



**Διάγραμμα 7: Ποσοστιαία σύνθεση προσωπικού Δήμου Βριλησίων ανά κατηγορία**



**Διάγραμμα 8: Ποσοστιαία σύνθεση προσωπικού Δήμου Βριλησίων ανά κλάδο**

Από τα ανωτέρω γραφήματα συνάγεται το συμπέρασμα ότι η συντριπτική πλειοψηφία του προσωπικού του Δήμου Βριλησίων είναι μόνιμο προσωπικό, το οποίο απασχολείται με σχέση εργασίας δημοσίου δικαίου. Αντιθέτως, μόλις το 9% του συνολικού αριθμού των θέσεων εργασίας είναι θέσεις προσωπικού ιδιωτικού δικαίου, ενώ το ποσοστό των προσωρινών προσωποπαγών θέσεων καθώς και των ειδικών θέσεων ανέρχεται στο 4%.

Όσον αφορά την κατανομή του τακτικού προσωπικού του Δήμου Βριλησίων ανά κλάδο, είναι προφανές ότι η πλειοψηφία των υπαλλήλων στερείται υψηλού μορφωτικού επιπέδου. Μόλις το 10% του συνόλου του τακτικού προσωπικού είναι πανεπιστημιακής εκπαίδευσης, και το 7% τεχνολογικής εκπαίδευσης. Αντιθέτως, η πλειοψηφία των υπαλλήλων είναι δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (50%), ενώ υψηλό είναι και το ποσοστό των υπαλλήλων υποχρεωτικής εκπαίδευσης (33%).

## 2. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ

### 2.1 Ισολογισμός Τέλους Χρήσης (1/1 – 31/12/07)

#### 2.1.1 Συγκεντρωτικά στοιχεία

Η ανάλυση της περιουσιακής κατάστασης του Δήμου Βριλησίων που ακολουθεί βασίζεται σε πρωτογενή στοιχεία που αντλήθηκαν από τις οικονομικές υπηρεσίες του Δήμου και κυρίως από τον Ισολογισμό Τέλους Χρήσης<sup>12</sup> της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2007.

Όπως είναι γνωστό, η περιουσιακή διάρθρωση ενός Οργανισμού αποτυπώνεται στον Ισολογισμό Τέλους Χρήσης, δηλαδή στην οικονομική εκείνη κατάσταση που δείχνει, στο μεν ενεργητικό τα περιουσιακά στοιχεία του Οργανισμού, στο δε παθητικό τις πηγές από τις οποίες έχουν προέλθει τα κεφάλαια που είναι επενδεδυμένα στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού.

Όπως προκύπτει από τον πίνακα του Ισολογισμού, όλα τα στοιχεία απεικονίζονται, σε δύο στήλες, στις αξίες που εμφανίζονται στους αντίστοιχους λογαριασμούς: α) κατά το τέλος της χρήσης στην οποία αναφέρεται ο ισολογισμός (2007) και β) κατά το τέλος της προηγούμενης χρήσης (2006).

**Στο ενεργητικό**, το οποίο εμφανίζεται στο αριστερό μέρος του ισολογισμού, περιλαμβάνονται όλα τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχει ο Δήμος Βριλησίων και τα οποία χρησιμοποιεί για την επίτευξη των σκοπών του. Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία καθώς και οι αντίστοιχες αξίες τους εμφανίζονται στον ακόλουθο συγκεντρωτικό πίνακα:

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Β. Έξοδα Εγκατάστασης	174.245,44	26.117,40
Γ. Πάγιο Ενεργητικό	39.468.986,11	39.840.474,96
Δ. Κυκλοφορούν Ενεργητικό	1.811.591,08	1.578.528,28
Ε. Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	1.334.765,47	1.212.642,22
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>42.789.588,10</b>	<b>42.657.762,86</b>

Πίνακας 3: Στοιχεία Ενεργητικού Δήμου Βριλησίων

**Στο παθητικό**, το οποίο εμφανίζεται στο αριστερό μέρος του ισολογισμού, περιλαμβάνονται όλες οι πηγές από τις οποίες αντλήθηκαν τα κεφάλαια του

<sup>12</sup> Βλέπε Παράρτημα ΙΙΙ



χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων του Δήμου Βριλησίων. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία του παθητικού του Δήμου καθώς και οι αντίστοιχες αξίες τους.

<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>		
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
A. Ίδια Κεφάλαια	33.011.065,59	32.944.789,04
B. Προβλέψεις για Κινδύνους και Έξοδα	375.944,66	471.240,50
Γ. Υποχρεώσεις	9.306.667,44	9.068.825,90
Δ. Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	95.910,41	172.907,42
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>42.789.588,10</b>	<b>42.657.762,86</b>

**Πίνακας 4: Στοιχεία Παθητικού Δήμου Βριλησίων**

Όπως είναι γνωστό, τα συνολικά ποσά που εμφανίζονται στο ενεργητικό και το παθητικό του ισολογισμού είναι εξ' ορισμού ίσα, εφ' όσον δείχνουν την ίδια πληροφορία από δύο πλευρές. Έτσι, από τους ανωτέρω πίνακες προκύπτει η εξής λογιστική ισότητα:

$$\text{Ενεργητικό} = \text{Παθητικό}$$

Δεδομένου δε, ότι το παθητικό αποτελείται από τα Ίδια Κεφάλαια και τα Ξένα Κεφάλαια, έχουμε:

$$\text{Ενεργητικό} = \text{Ίδια Κεφάλαια} + \text{Υποχρεώσεις}$$

Η ισότητα αυτή δείχνει ότι η περιουσία του Δήμου Βριλησίων, εν προκειμένω, προέρχεται τόσο από ίδια όσο και από ξένα κεφάλαια. Επομένως, η Καθαρή Θέση του Δήμου ισούται με:

$$\text{Καθαρή Θέση} = \text{Ενεργητικό} - \text{Υποχρεώσεις}$$

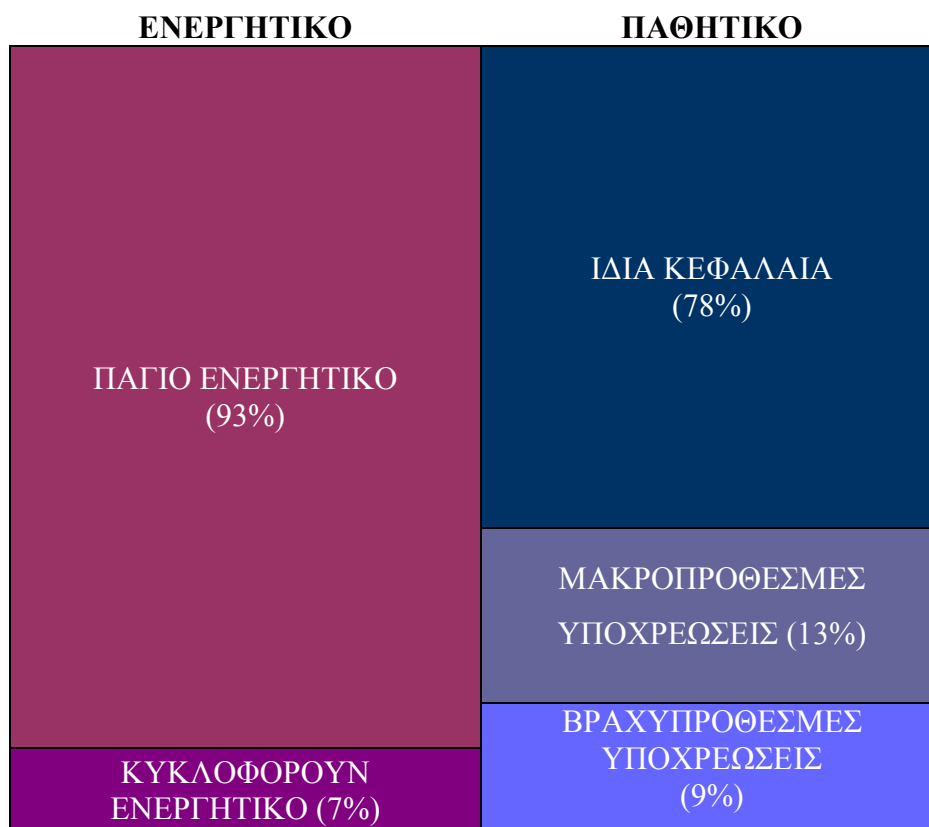
Για την καλύτερη απεικόνιση και αξιολόγηση της περιουσιακής διάρθρωσης του Δήμου Βριλησίων, παρουσιάζεται στη συνέχεια η ποσοστιαία σύνθεση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του Δήμου.



Διάγραμμα 9: Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων ενεργητικού Δήμου Βριλησίων



Διάγραμμα 10: Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων παθητικού Δήμου Βριλησίων



Διάγραμμα 11: Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων Ισολογισμού Δήμου Βριλησίων

Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω διαγράμματα, **τα πάγια στοιχεία** του Δήμου Βριλησίων, δηλαδή τα έξοδα εγκατάστασης, οι ενσώματες ακινητοποιήσεις και οι τίτλοι πάγιας επένδυσης και οι μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν τη συντριπτική πλειοψηφία του συνολικού ενεργητικού, ήτοι το 93%. Αντιθέτως, **τα κυκλοφοριακά στοιχεία**, τα οποία περιλαμβάνουν τις απαιτήσεις και τα διαθέσιμα, καθώς και τους μεταβατικούς λογαριασμούς ενεργητικού αποτελούν μόλις το 7% της συνολικής περιουσίας του Δήμου.

Όσον αφορά τα στοιχεία του παθητικού του Δήμου Βριλησίων, από τα ανωτέρω διαγράμματα φαίνεται ότι **τα ίδια κεφάλαια** αποτελούν το 78% του συνόλου των κεφαλαίων του Ο.Τ.Α., ενώ τα κεφάλαια που έχουν αντληθεί από ξένες πηγές αντιπροσωπεύουν το 22%. Σημειώνεται δε, ότι στα ίδια κεφάλαια του Δήμου περιλαμβάνονται και οι χορηγούμενες επιχορηγήσεις για τη χρηματοδότηση πάγιων στοιχείων του Δήμου, ενώ τα **ξένα κεφάλαια** περιλαμβάνουν τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Οργανισμού (13% και 9% αντίστοιχα).

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία συνάγονται τα εξής **συμπεράσματα**:

- I. Ο Δήμος Βριλησίων παρουσιάζει υψηλό βαθμό παγιοποίησης της περιουσίας του (οργανισμός «εντάσεως κεφαλαίου»), δεδομένου ότι τα πάγια στοιχεία αντιπροσωπεύουν το 93% του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων.
- II. Ο Δήμος Βριλησίων αντιμετωπίζει **προβλήματα** βραχυπρόθεσμης **ρευστότητας**, λόγω έλλειψης επαρκών κυκλοφοριακών στοιχείων (7% του συνόλου του ενεργητικού).
- III. Τα **ίδια κεφάλαια** του Δήμου αντιπροσωπεύουν την πλειοψηφία των συνολικών κεφαλαίων του (78%). Ως εκ τούτου, ο Οργανισμός δεν παρουσιάζει υψηλό ποσοστό εξάρτησης από ξένα κεφάλαια (22%).
- IV. Οι υφιστάμενες συνθήκες εξασφάλισης των μακροπρόθεσμων δανειστών του Δήμου Βριλησίων είναι εξαιρετικά ευνοϊκές, δεδομένου ότι το σύνολο των **μακροπρόθεσμων ξένων κεφαλαίων** καλύπτονται από τα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Δήμου

Στη συνέχεια, παρουσιάζονται αναλυτικότερα τα στοιχεία του ενεργητικού του Δήμου Βριλησίων. Για τον σκοπό της παρούσας εργασίας δεν κρίνεται απαραίτητη η περαιτέρω ανάλυση των στοιχείων του παθητικού του εν λόγω Οργανισμού.

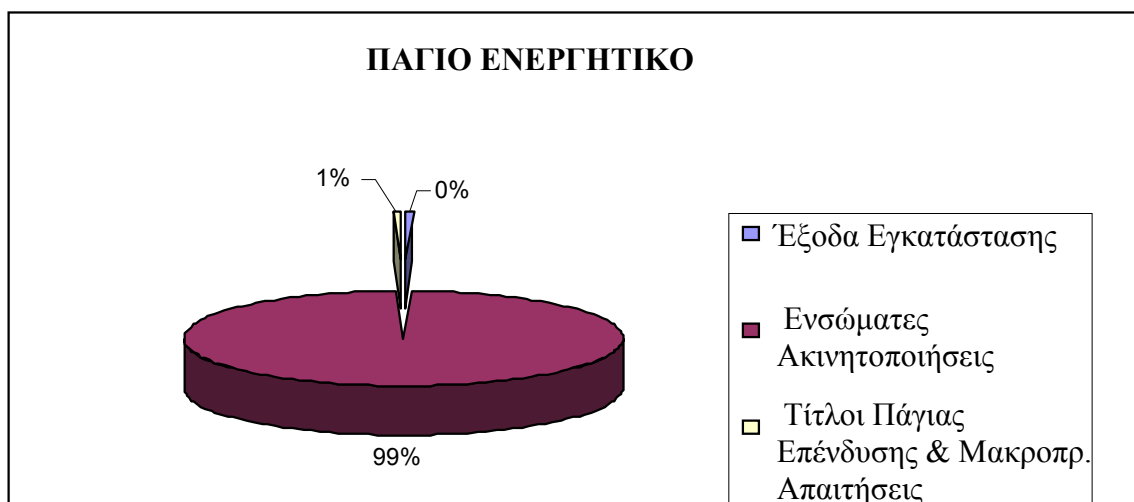
### 2.1.2 Πάγιο ενεργητικό

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ισολογισμού της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2007, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Δήμου Βριλησίων περιλαμβάνουν τις εξής επιμέρους κατηγορίες:

ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
	Αξία κτήσης	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
I. Έξοδα Εγκατάστασης	527.789,65	353.544,21	174.245,44
II. Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	52.811.929,98	13.602.035,08	39.209.894,90
III. Τίτλοι Πάγιας Επένδυσης & Μακρ. Χρημ/κες Απαιτήσεις	-	-	259.091,21
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>53.339.719,63</b>	<b>13.955.579,29</b>	<b>39.643.231,55</b>

Πίνακας 5: Στοιχεία πάγιου ενεργητικού Δήμου Βριλησίων

Σχηματικά, η ποσοστιαία κατανομή των στοιχείων του πάγιου ενεργητικού έχει ως εξής:



Διάγραμμα 12: Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων πάγιου ενεργητικού Δήμου Βριλησίων

I. Αναλυτικότερα, **τα έξοδα εγκατάστασης** περιλαμβάνουν, όπως είναι γνωστό, τα έξοδα που γίνονται για την ίδρυση και αρχική οργάνωση του Δήμου, την απόκτηση διαρκών μέσων εκμεταλλεύσεως, καθώς και για την επέκταση και αναδιοργάνωσή του (**Π.Δ. 315/99**). Στη συγκεκριμένη περίπτωση, στα έξοδα εγκατάστασης του Δήμου Βριλησίων περιλαμβάνονται τα εξής:

<b>ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ</b>			
	<b>Αξία κτήσης</b>	<b>Αποσβέσεις</b>	<b>Αναπόσβεστη αξία</b>
Τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου	84.946,89	16.989,38	67.957,51
Λοιπά έξοδα εγκατάστασης	442.842,76	336.554,83	106.287,93
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>527.789,65</b>	<b>353.544,21</b>	<b>174.245,44</b>

Πίνακας 6: Έξοδα εγκατάστασης Δήμου Βριλησίων

**II. Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις**, δηλαδή τα υλικά πάγια στοιχεία του Δήμου Βριλησίων παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

<b>ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ</b>			
	<b>Αξία κτήσης</b>	<b>Αποσβέσεις</b>	<b>Αναπόσβεστη αξία</b>
Γήπεδα - οικόπεδα	18.460.339,74	0,00	18.460.339,74
Πλατείες – πάρκα – παιδότοποι κοινής χρήσης	6.338.687,59	1.267.781,49	5.070.906,10
Οδοί – οδοστρώματα	4.304.777,27	2.894.891,01	1.409.886,26
Πεζοδρόμια κοινής χρήσης	994.777,85	248.606,61	746.171,24
Κτίρια – τεχνικά έργα	15.387.811,36	5.868.747,33	9.519.064,03
Εγκ/σεις ηλεκτρ. κοινής χρήσης	1.280.068,09	239.543,30	986.524,79
Λοιπές εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	824.563,12	451.988,44	372.574,68
Μηχανήματα	682.878,56	390.708,16	292.170,40
Μεταφορικά μέσα	1.517.237,72	1.296.322,00	220.915,72
Έπιπλα	1.011.384,96	889.446,74	121.938,22
Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	2.009.403,72	0,00	2.009.403,72
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>52.811.929,98</b>	<b>13.602.035,08</b>	<b>39.209.894,90</b>

Πίνακας 7: Ενσώματες ακινητοποιήσεις Δήμου Βριλησίων

**III. Οι τίτλοι πάγιας επένδυσης** αφορούν τη συμμετοχή του Δήμου Βριλησίων στις ακόλουθες επιχειρήσεις:

<b>ΤΙΤΛΟΙ ΠΑΓΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>			
<b>Επιχείρηση</b>	<b>Τεμάχια</b>	<b>Αξία Κτήσης</b>	<b>Αξία Αποτίμησης</b>
ΑΤΤΙΚΟ ΑΕΡΙΟ	170	5.194,42	13.000,04
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧ/ΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΑΜΙΓΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗ	193.561,26	193.561,26
Ε.Δ.Ε.Χ.Υ.	166	4.871,61	2.529,91
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧ/ΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΑΜΙΓΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗ	50.000,00	50.000,00
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>-</b>	<b>253.627,29</b>	<b>259.091,21</b>

Πίνακας 8: Τίτλοι πάγιας επένδυσης Δήμου Βριλησίων

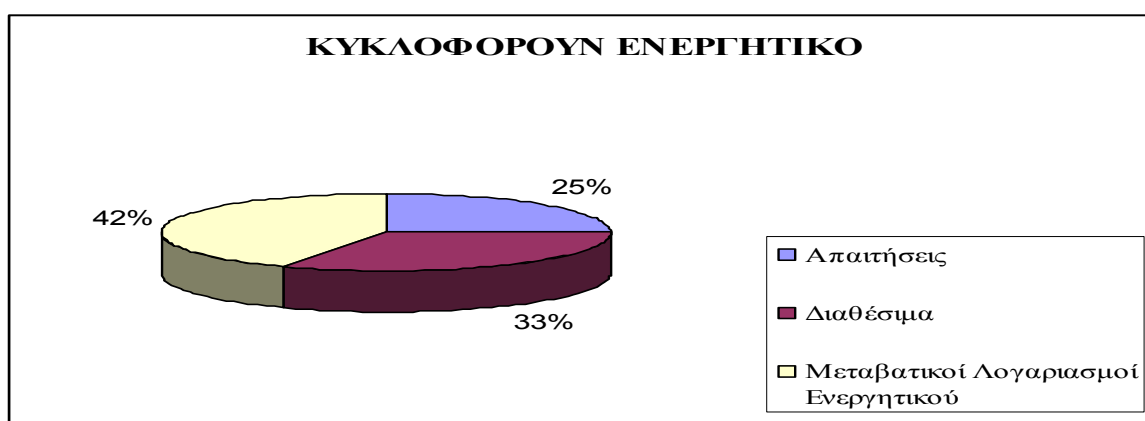
### 2.1.3 Κυκλοφορούν ενεργητικό

Με βάση τα στοιχεία του Ισολογισμού της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2007, στα κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία του Δήμου Βριλησίων ανήκουν οι ακόλουθες ομάδες:

<b>ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
	<b>Αξία</b>
Ι. Απαιτήσεις	776.367,40
ΙΙ. Διαθέσιμα	1.035.223,68
ΙΙΙ. Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	1.334.765,47
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>3.146.356,55</b>

Πίνακας 9: Κυκλοφορούν ενεργητικό Δήμου Βριλησίων

Η ποσοστιαία κατανομή των στοιχείων του κυκλοφορούντος ενεργητικού του Δήμου Βριλησίων αποτυπώνεται σχηματικά στο παρακάτω Διάγραμμα:



Διάγραμμα 13: Ποσοστιαία σύνθεση κυκλοφοριακών στοιχείων ενεργητικού Δήμου Βριλησίων

**I.** Πιο συγκεκριμένα **οι απαιτήσεις** του Δήμου Βριλησίων , οι οποίες, κατά το κλείσιμο του ισολογισμού, είναι εισπρακτέες μέσα στη χρήση που ακολουθεί (δηλαδή το 2008), διαμορφώνονται ως εξής:

<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	
	<b>Αξία</b>
Απαιτήσεις από πωλήσεις υπηρεσιών, αγαθών κλπ. πόρων	717.675,60
Χρεώστες διάφοροι	58.691,80
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ</b>	<b>776.367,40</b>

**Πίνακας 10: Απαιτήσεις Δήμου Βριλησίων**

**II. Τα διαθέσιμα** του Δήμου Βριλησίων περιλαμβάνουν τις ακόλουθες κατηγορίες:

<b>ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ</b>	
	<b>Αξία</b>
Ταμείο	5.603,89
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.029.619,79
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ</b>	<b>1.035.223,68</b>

**Πίνακας 11: Διαθέσιμα Δήμου Βριλησίων**

**III.** Τέλος, **οι μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού**, όπως είναι γνωστό, περιλαμβάνουν εφ' ενός μεν τα έξοδα που πληρώνονται μέσα στη χρήση, ανήκουν όμως στην επόμενη ή σε επόμενες χρήσεις, αφ' ετέρου δε τα έσοδα που ανήκουν στην κλειόμενη χρήση, αλλά που δεν εισπράττονται μέσα σ' αυτή, διότι δεν είναι ακόμα απαιτητά. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, στους εν λόγω λογαριασμού αντιστοιχούν έσοδα χρήσης εισπρακτέα, ήτοι:

- Τα έσοδα του τελευταίου τριμήνου της Δ.Ε.Η., των οποίων η είσπραξη είναι απαιτητή στην επόμενη χρήση.
- Τα έσοδα από τέλη ύδρευσης δ' τριμήνου 2007.

## **2.2 Ανάλυση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

### **2.2.1 Εισαγωγή**

Η συνηθέστερη μορφή σύγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης ή ενός οργανισμού είναι αυτή που αναφέρεται στην **οριζόντια ανάλυση**

(horizontal analysis) των χρηματοοικονομικών μεγεθών. Για το σκοπό αυτό καταρτίζονται **συγκριτικοί πίνακες** (comparative statements), οι οποίοι εμφανίζουν την εξέλιξη των οικονομικών στοιχείων της επιχείρησης ή του οργανισμού για μια σειρά ετών.

Προκειμένου τα συμπεράσματα της εν λόγω ανάλυσης να είναι αξιόπιστα, και επομένως χρήσιμα, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρέπει να αναφέρονται σε ίδιες χρονικές περιόδους, η διάταξη των στοιχείων τους να είναι ίδια, οι δε ενδεχόμενες αλλαγές που έγιναν στις μεθόδους αποτίμησης ή στις λογιστικές πρακτικές να λαμβάνονται υπόψη.

Η μέθοδος αυτή σύγκρισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν στοιχεία περισσότερων λογιστικών χρήσεων επιτρέπει στον αναλυτή να διαμορφώσει μια καλύτερη εικόνα της εξέλιξης της οικονομικής κατάστασης της εξεταζόμενης επιχείρησης ή οργανισμού. Επιπλέον, η ταυτόχρονη παρουσίαση των απόλυτων και των σχετικών μεταβολών που πραγματοποιούνται στις διάφορες κατηγορίες των στοιχείων από έτος σε έτος βοηθά την πληρέστερη κατανόηση της υφιστάμενης κατάστασης και την αξιολόγηση των συνθηκών κάτω από τις οποίες λειτουργεί η εν λόγω επιχείρηση.

### 2.2.2 Σύγκριση Ισολογισμών για την περίοδο 2005 - 2007

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας η σύγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων θα περιοριστεί στην εξέταση των καταστάσεων Ισολογισμού του Δήμου Βριλησίων. Συγκεκριμένα, θα εξεταστεί η εξέλιξη των μεγεθών που περιλαμβάνονται στις καταστάσεις του Ισολογισμού<sup>13</sup> του Δήμου για τα οικονομικά έτη 2005, 2006 και 2007 (πίνακας 11), με σκοπό την πληρέστερη κατανόηση και αξιολόγηση της διαχρονικής εξέλιξης των περιουσιακών στοιχείων του Δήμου Βριλησίων.

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	2005	2006	2007	2005- 2006	2006- 2007	Μέση Ετήσια Μεταβολή (%)
				%	%	
<b>Β. Έξοδα Εγκατάστασης</b>	0,00	26.117,40	174.245,44	2.611.740	567,16	1.306.153
<b>Γ. Πάγιο Ενεργητικό</b>						
II. Ενσώματες Ακτιν/σεις	35.269.808,30	39.575.754,74	39.209.894,90	12,21	-0,92	5,64
III. Τίτλοι Πάγιας Επένδυσης κλπ.	268.239,76	264.720,22	259.091,21	-1,31	-2,13	-1,72

<sup>13</sup> Βλέπε Παράρτημα III



<b>Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού</b>	<b>35.538.048,06</b>	<b>39.840.474,96</b>	<b>39.468.986,11</b>	<b>12,11</b>	<b>-0,93</b>	<b>5,59</b>
<b>Δ. Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>						
II. Απαιτήσεις	538.872,19	702.589,38	776.367,40	30,38	10,50	20,44
IV. Διαθέσιμα	1.379.375,06	875.938,90	1.035.223,68	-36,50	18,18	9,16
<b>Σύνολο Κυκλοφ. Ενεργητικού</b>	<b>1.918.247,25</b>	<b>1.578.528,28</b>	<b>1.811.591,08</b>	<b>-17,71</b>	<b>14,76</b>	<b>1,47</b>
<b>Ε. Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού</b>	<b>1.272.944,31</b>	<b>1.212.642,22</b>	<b>1.334.765,47</b>	<b>-4,74</b>	<b>10,07</b>	<b>2,66</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>38.729.239,62</b>	<b>42.657.762,86</b>	<b>42.789.588,10</b>	<b>10,14</b>	<b>0,31</b>	<b>5,22</b>

**Πίνακας 12: Συγκριτικοί Ισολογισμοί Δήμου Βριλησίων 2005-2007**

<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2005-</b>	<b>2006-</b>	<b>Μέση Ετήσια Μεταβολή (%)</b>
				<b>2006</b>	<b>2007</b>	
				<b>%</b>	<b>%</b>	
<b>A. Ίδια Κεφάλαια</b>						
I. Κεφάλαιο	19.094.485,07	19.094.485,07	19.094.485,07	0,00	0,00	0,00
II. Διαφορές Αναπροσαρμογ ής κλπ.	10.506.848,35	13.085.088,79	13.488.915,17	24,54	3,09	13,81
III. Αποθεματικό	14.612,47	11.092,93	5.463,92	-24,09	-50,74	-37,41
IV. Αποτελέσματα σε νέο	1.126.253,10	754.122,25	422.201,43	-33,04	-44,01	-38,52
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>30.742.198,99</b>	<b>32.944.789,04</b>	<b>33.011.065,59</b>	<b>7,16</b>	<b>0,20</b>	<b>3,68</b>
<b>B. Προβλέψεις για Κινδύνους &amp; Έξοδα</b>	<b>868.270,82</b>	<b>471.240,50</b>	<b>375.944,66</b>	<b>-45,73</b>	<b>-20,22</b>	<b>-32,97</b>

<b>Γ. Υποχρεώσεις</b>						
I. Μακροπρόθ.	4.490.964,99	5.832.872,94	5.511.650,30	29,88	-5,51	12,18
II Βραχυπρόθ.	2.538.766,43	3.235.952,96	3.795.017,14	27,46	17,28	22,37
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>7.029.731,42</b>	<b>9.068.825,90</b>	<b>9.306.667,44</b>	<b>29,01</b>	<b>2,62</b>	<b>15,81</b>
<b>Ε. Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού</b>	89.038,39	172.907,42	95.910,41	94,19	-44,53	24,83
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>38.729.239,62</b>	<b>42.657.762,86</b>	<b>42.789.588,10</b>	<b>10,14</b>	<b>0,31</b>	<b>5,22</b>

**Πίνακας 13 (συνέχεια): Συγκριτικοί Ισολογισμοί Δήμου Βριλησσιών 2005-2007**

**I. Εξετάζοντας την εξέλιξη των μεγεθών του ενεργητικού του Δήμου Βριλησσιών για την περίοδο 2005 – 2007, προκύπτουν οι εξής παρατηρήσεις:**

- **Τα περιουσιακά στοιχεία** του Δήμου, την τελευταία τριετία, αυξήθηκαν, με ένα μέσο ετήσιο ποσοστό 5,22%.
- **Το σύνολο των πάγιων περιουσιακών στοιχείων** παρουσίασε μια μέση ετήσια αύξηση κατά 5,59%. Παρά ταύτα, οι ενσώματες ακινητοποιήσεις μειώθηκαν τον τελευταίο χρόνο κατά 0,92%, ενώ οι τίτλοι πάγιας επένδυσης παρουσίασαν μια μέση ετήσια μείωση κατά 1,72%.
- **Οι συνθήκες ρευστότητας** παρουσίασαν, κατά την τελευταία τριετία, μέση ετήσια αύξηση της τάξεως του 1,47%.
- **Οι απαιτήσεις** του Δήμου εμφανίζουν διαχρονική αύξηση της τάξεως του 20,44% ετησίως.
- **Τα διαθέσιμα** παρουσιάζουν αστάθεια από έτος σε έτος. Έτσι, την περίοδο 2005 – 2006 μειώθηκαν σημαντικά κατά 36,50%, ενώ το επόμενο έτος παρουσίασαν αύξηση της τάξεως του 18,18%.
- **Οι μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού** κυμαίνονται στα ίδια περίπου επίπεδα, με μέση ετήσια μεταβολή κατά 2,66%.

**II. Όσον αφορά την εξέλιξη των μεγεθών του παθητικού του Δήμου Βριλησσιών για την περίοδο 2005 – 2007, προκύπτουν τα ακόλουθα:**

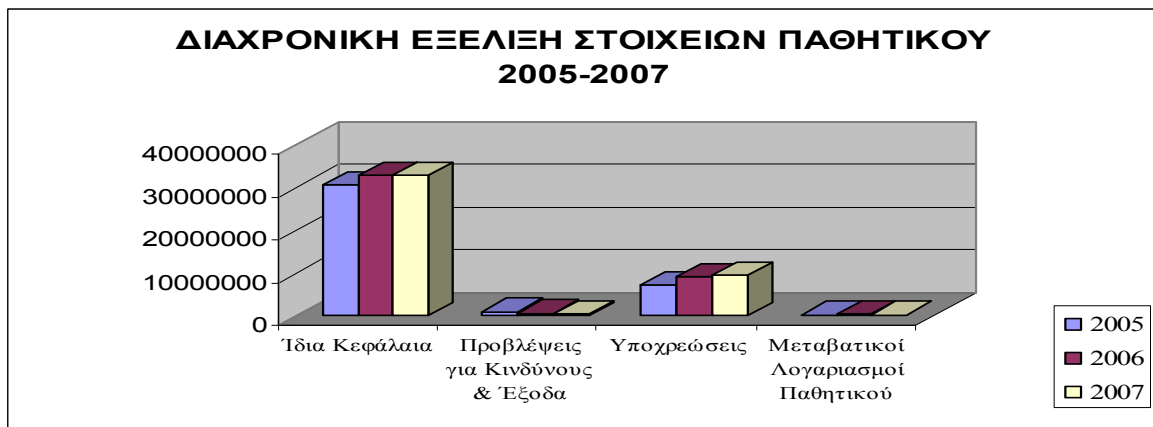
- **Τα κεφάλαια** του Δήμου αυξήθηκαν με ένα μέσο ετήσιο ποσοστό 5,22%.
- Η μέση ετήσια αύξηση της **Καθαρής Θέσης** του Δήμου ανήλθε στο 3,68%.

- Τόσο οι μακροπρόθεσμες όσο και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Δήμου παρουσίασαν αυξητική τάση της τάξεως του 15,81% ετησίως.
- Οι μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού χαρακτηρίζονται από μεγάλη αστάθεια. Την περίοδο 2005-2006 αυξήθηκαν κατά 94,19% ενώ το επόμενο έτος παρουσίασαν σημαντική μείωση της τάξεως του 44,53%

Διαγραμματικά εμφανίζεται η διαχρονική εξέλιξη των μεγεθών του Ισολογισμού του Δήμου Βριλησίων, ως κάτωθι:



Διάγραμμα 14: Διαχρονική εξέλιξη στοιχείων ενεργητικού 2005 – 2007



Διάγραμμα 15: Διαχρονική εξέλιξη στοιχείων παθητικού 2005 – 2007

Συνοψίζοντας τα ανωτέρω, διαπιστώνεται ότι ο Δήμος Βριλησίων βελτίωσε, κατά την τελευταία τριετία, την περιουσιακή του κατάσταση. Η εν λόγω βελτίωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των πάγιων στοιχείων του, αλλά και στη διαχρονική αύξηση του κυκλοφορούντος ενεργητικού, ιδίως των απαιτήσεων έναντι τρίτων. Όσον αφορά τις πηγές από τις οποίες άντλησε τα απαιτούμενα κεφάλαια, παρατηρείται μια μέση ετήσια αύξηση τόσο των ιδίων όσο και των ξένων κεφαλαίων του Οργανισμού.

## 2.3 Ανάλυση Χρηματοοικονομικών Δεικτών

### 2.3.1 Εισαγωγή

Η ανάλυση χρηματοοικονομικών δεικτών συνιστά μια ευρέως χρησιμοποιούμενη μέθοδο, κυρίως από τις επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα, η οποία εξετάζει τις συνθήκες χρηματοοικονομικής λειτουργίας τους. Τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση των εν λόγω δεικτών περιλαμβάνονται στις βασικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων και συνοψίζουν με συστηματικό τρόπο μεγάλο αριθμό χρηματοοικονομικών δεδομένων, παρέχοντας έτσι την απαιτούμενη πληροφόρηση για εξέλιξη τους.

Οι δείκτες που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας είναι *οι δείκτες περιουσιακής διάρθρωσης*, οι οποίοι χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση της περιουσιακής συγκρότησης μιας επιχείρησης ή ενός οργανισμού καθώς και του τρόπου χρηματοδότησης των διαφόρων περιουσιακών στοιχείων του.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη των κυριότερων δεικτών περιουσιακής διάρθρωσης, βάσει των στοιχείων του Ισολογισμού του Δήμου Βριλησσιών, για τα οικονομικά έτη 2005, 2006 και 2007.

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ			
ΔΕΙΚΤΕΣ	2005	2006	2007
Δείκτης Παγιοποίησης Περιουσίας	91,7	93,3	92,2
Δείκτης Αυτοχρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων	86,5	82,6	83,6
Δείκτης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Συνολικά Ξένα Κεφάλαια	27,2	17,4	19,4
Δείκτης Χρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων με Μακροπρόθεσμα Κεφάλαια	98,4	101,5	98,5

Πίνακας 14: Διαχρονική εξέλιξη χρηματοοικονομικών δεικτών 2005 - 2007

### 2.3.2 Δείκτης Παγιοποίησης Περιουσίας

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

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

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

### 2.3.3 Δείκτης Αυτοχρηματοδότησης Πάγιων Περιουσιακών Στοιχείων

Ο δείκτης αυτοχρηματοδότησης πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Δ.Α.) εκφράζει τον λόγο των ιδίων κεφαλαίων προς τα πάγια περιουσιακά στοιχεία.

$$\Delta.A. = \frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Πάγια Στοιχεία}}$$

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

### 2.3.4 Δείκτης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Συνολικά Ξένα Κεφάλαια

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

$$\Delta.E./\Sigma.\Xi.K = \frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητ.}}{\text{Συν. Ξένα Κεφάλαια}}$$

Σύμφωνα με τον εν λόγω δείκτη, ο Δήμος Βριλησίων εμφανίζει αρκετά χαμηλά ποσοστά ρευστότητας, προκειμένου να εξοφλήσει τις συνολικές υποχρεώσεις του, τόσο τις βραχυπρόθεσμες, όσο και τις μακροπρόθεσμες.

### 2.3.5 Δείκτης Χρηματοδότησης Πάγιων Στοιχείων με Μακροπρόθεσμα Κεφάλαια

Ο εν λόγω δείκτης (Π.Π.Σ./Μ.Κ.), εκφράζει τον λόγο των πάγιων περιουσιακών στοιχείων προς τα μακροπρόθεσμα κεφάλαια.

$$\Pi.\Pi.\Sigma./M.K = \frac{\text{Πάγια Στοιχεία}}{\text{Μακροπρ. Κεφάλαια}}$$

Σύμφωνα με το δείκτη αυτό, οι υφιστάμενες συνθήκες εξασφάλισης των μακροπρόθεσμων δανειστών του Δήμου Βριλησίων είναι εξαιρετικά ευνοϊκές, δεδομένου ότι ο βαθμός κάλυψης των μακροπρόθεσμων ξένων κεφαλαίων από τα πάγια περιουσιακά στοιχεία είναι πολύ υψηλός.

## 3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ

### 3.1 Αρμόδιες υπηρεσίες για τη διαχείριση της δημοτικής περιουσίας

#### 3.1.1 Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας

Σύμφωνα με τον Οργανισμό Εσωτερικής Υπηρεσίας του Δήμου Βριλησσιών, αρμόδια υπηρεσία για τη διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας είναι το Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας, το οποίο υπάγεται στη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών.

Συγκεκριμένα, το Γραφείο Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Επιμελείται της διαχείρισης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, της ακίνητης περιουσίας του Δήμου και μεριμνά για την βεβαίωση των προσόδων εκμετάλλευσης των δημοτικών εσόδων.
- Μεριμνά για τη διερεύνηση μεθόδων αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας και διατυπώνει τις σχετικές εισηγήσεις προς τη Διοίκηση.
- Τηρεί αρχείο δημοτικής ακίνητης περιουσίας σε ηλεκτρονική και φυσική μορφή, σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

#### 3.1.2 Τμήμα Λογιστηρίου και Εκκαθάρισης Δαπανών

Στο πλαίσιο εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος (Π.Δ. 315/99), η παρακολούθηση και ενημέρωση του μητρώου παγίων, με τις μεταβολές που επέρχονται στην κινητή και ακίνητη περιουσία του Δήμου, ανήκει στο Τμήμα Λογιστηρίου και Εκκαθάρισης Δαπανών. Το εν λόγω τμήμα είναι αρμόδιο, επίσης, για τη διαχείριση των αποθεμάτων και την οργάνωση των αποθηκών του Δήμου.

### 3.2 Διαχείριση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας

#### 3.2.1 Καταγραφή ακίνητης περιουσίας

Η ακίνητη περιουσία του Δήμου Βριλησσιών καταγράφεται και παρακολουθείται συστηματικά, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας. Συγκεκριμένα, όλα τα ακίνητα, τα οποία ανήκουν στην κυριότητα του Δήμου Βριλησσιών είναι καταγεγραμμένα στο **Κτηματολόγιο**, την ευθύνη του οποίου έχει το Κτηματολογικό Γραφείο Αμαρουσίου.

Επιπλέον, ο Δήμος παρακολουθεί τα περιουσιακά του στοιχεία σε **μητρώο παγίων**, το οποίο, όπως αναφέρεται και ανωτέρω, τηρείται από το Τμήμα Λογιστηρίου και Εκκαθάρισης

Δαπανών, στο πλαίσιο εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος. Με τον τρόπο αυτό, ο Δήμος έχει πληρέστερη εικόνα της πάγιας περιουσιακής του κατάστασης, και των μεταβολών που επέρχονται σε αυτή, ενώ, ταυτόχρονα, καθίσταται αποτελεσματικότερη η συνολική διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας του.

### **3.2.2 Εκμίσθωση ακινήτων**

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ο Δήμος Βριλησίων διαθέτει σημαντική ακίνητη περιουσία, στην οποία περιλαμβάνονται, ως επί το πλείστον, εδαφικές εκτάσεις, κτίρια καθώς και πάγιες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης (π.χ. πλατείες, πάρκα, οδοί, πεζοδρόμια κλπ). Η οικονομική αξιοποίηση της εν λόγω περιουσίας περιορίζεται, σήμερα, στην εκμίσθωση δημοτικών ακινήτων και στη διάθεση κοινόχρηστων χώρων για την τοποθέτηση διαφημιστικών μηνυμάτων. Ως εκ τούτου, ένα μεγάλο μέρος της δημοτικής ακίνητης περιουσίας παραμένει ανεκμετάλλευτο, με αποτέλεσμα τη σημαντική απώλεια εσόδων για το Δήμο.

Πιο συγκεκριμένα, τα ακίνητα που εκμισθώνονται από το Δήμο Βριλησίων είναι τα εξής:

**I. Δημοτικό κατάστημα στην περιοχή του ρέματος Πολυδρόσου.** Πρόκειται για την εκμίσθωση οικήματος που βρίσκεται μέσα σε δημοτικό κοινόχρηστο διαμορφωμένο χώρο (άλσος) και το οποίο χρησιμοποιείται ως αναψυκτήριο. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε τρία έτη, ήτοι από 1/2/2006 έως 31/1/2009, ενώ ως μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται το ποσό των χιλίων εξήντα ευρώ (1.060 €).

**II. Δημοτικό ακίνητο (οικόπεδο) επιφάνειας 9.400 τμ.** Ο Δήμος Βριλησίων εκμισθώνει το ακίνητό του προκειμένου να λειτουργεί εντός αυτού Ανοιχτό Κέντρο Αθλητισμού, Αναψυχής και Πολιτισμού, που απευθύνεται και εξυπηρετεί τις ανάγκες των κατοίκων της πόλης. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε 12 έτη, με έναρξη την 1<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2004, ενώ το ύψος του μηνιαίου μισθώματος ανέρχεται στα 3.500 ευρώ.

**III. Διάθεση κοινόχρηστων χώρων για τοποθέτηση διαφημιστικών μηνυμάτων.** Ο Δήμος Βριλησίων εκμισθώνει 51 στάσεις λεωφορείων αστικών συγκοινωνιών, για την τοποθέτηση στεγάστρων, στα οποία αναρτώνται διαφημιστικά μηνύματα. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε 5 έτη από την υπογραφή της σύμβασης (28 Φεβρουαρίου 2001), ενώ το ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται σε 1.150.000 εκατ. δρχ. (3.374 ευρώ). Εκτός του ανωτέρω μισθώματος, ο ανάδοχος υποχρεούται να καταβάλλει στο Δήμο τέλη διαφήμισης για φωτεινές επιγραφές, όπως αυτά ορίζονται κάθε φορά με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Σημειώνεται δε ότι η ανωτέρω εκμίσθωση έχει λήξει και στην παρούσα φάση ο Δήμος βρίσκεται στο στάδιο δημοπράτησης 51 νέων στάσεων λεωφορείων αστικών συγκοινωνιών, για την κατασκευή στεγάστρων και την τοποθέτηση διαφημιστικών μηνυμάτων.

### **3.2.3 Λοιποί τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας**

Πέραν των ανωτέρω εκμισθώσεων, δεν παρατηρούνται άλλοι τρόποι οικονομικής εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου Βριλησίων. Αντιθέτως, η διαχείριση της δημοτικής περιουσίας προσδιορίζεται, ως επί τω πλείστον, από άλλες παραμέτρους που συνδέονται με τον κοινωνικό χαρακτήρα του εν λόγω Δήμου.

Δεδομένου ότι κύριο μέλημα του Δήμου Βριλησίων είναι η ικανοποίηση κοινωνικών αναγκών των δημοτών και η βελτίωση της ποιότητας ζωής τους, η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του κινείται προς αυτή την κατεύθυνση. Με άλλα λόγια, ο Δήμος στρέφεται κυρίως στην κοινωνική αξιοποίηση της περιουσίας του, ήτοι τη δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής, πλατειών και λοιπών υπαίθριων χώρων κοινής χρήσης, προς όφελος του κοινωνικού συνόλου. Στην περίπτωση αυτή, η διαχείριση δεν υπακούει σε ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια ούτε αποφέρει έσοδα, αλλά στοχεύει στην κοινωνική ευημερία των δημοτών.

Πράγματι, με βάση τα στοιχεία που εμπεριέχονται στο εκπονηθέν Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου, προκύπτει ότι το 3% της συνολικής δημοτικής έκτασης καλύπτει κοινωφελείς ανάγκες, ενώ οι κοινόχρηστοι χώροι ανέρχονται στο 18,18% και το οδικό δίκτυο στο 23,49% (σύνολο 41,67%). Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνει την ανωτέρω διαπίστωση, ότι δηλαδή ο Δήμος Βριλησίων εστιάζει πρωτίστως στην κοινωνική αξιοποίηση της περιουσίας του, προς όφελος του κοινωνικού συνόλου και δευτερευόντως στο άμεσο οικονομικό όφελος.

## **3.3 Διαχείριση και αξιοποίηση κινητής περιουσίας**

### **3.3.1 Καταγραφή κινητής περιουσίας**

Όσον αφορά την **πάγια περιουσία** του Δήμου Βριλησίων (π.χ. μηχανήματα, οχήματα κλπ.), αυτή παρακολουθείται συστηματικά από το Τμήμα Λογιστηρίου και Εκκαθάρισης Δαπανών, το οποίο, στο πλαίσιο εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος υποχρεούται να τηρεί αναλυτικό μητρώο παγίων και να το ενημερώνει για κάθε μεταβολή των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Δήμου.

Αναφορικά με την παρακολούθηση των **αποθεμάτων** του Δήμου, σημειώνεται ότι δεν τηρείται βιβλίο αποθήκης, αν και προβλέπεται ρητά από την ισχύουσα νομοθεσία (Π.Δ.



315/99), για τους Ο.Τ.Α που εφαρμόζουν το Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο. Επιπλέον, δεν λειτουργεί οργανωμένη αποθήκη, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει αφ' ενός σαφής εικόνα των υλικών που βρίσκονται στη διάθεση του Δήμου και αφ' ετέρου δυνατότητα αποτελεσματικής διαχείρισής τους.

### **3.3.2 Διαχείριση και αξιοποίηση κινητής περιουσίας**

Είναι γνωστό ότι οι δυνατότητες αξιοποίησης της κινητής περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, είναι πολύ περιορισμένες, με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Ο νέος Κ.Δ.Κ. προβλέπει την εκποίηση, εκμίσθωση, μίσθωση, χρηματοδοτική μίσθωση και δωρεά δημοτικών κινητών πραγμάτων, ωστόσο, οι εν λόγω διατάξεις δεν τυγχάνουν ευρείας εφαρμογής από τους περισσότερους Δήμους της χώρας.

Όσον αφορά το Δήμο Βριλησσιών και τη διαχείριση της κινητής περιουσίας του προκύπτουν τα εξής:

**I. Τα πάγια στοιχεία** του Δήμου (μηχανήματα, έπιπλα, μεταφορικά μέσα κλπ.) δεν τυγχάνουν οικονομικής αξιοποίησης, αλλά αντιθέτως χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία για την επίτευξη των σκοπών του. Σύμφωνα με τα στοιχεία των οικονομικών υπηρεσιών, κατά την τελευταία τριετία (2005 – 2007) δεν πραγματοποιήθηκε εκποίηση ή εκμίσθωση κινητών πραγμάτων του Δήμου, αλλά ούτε και κάποια άλλη ενέργεια που να αποφέρει έσοδα στον εν λόγω Ο.Τ.Α. Γενικότερα, η διαχείριση των περιουσιακών αυτών στοιχείων περιορίστηκε στην κάλυψη των λειτουργικών αναγκών του Δήμου, χωρίς πρόβλεψη για περαιτέρω αξιοποίηση.

**II.** Όσον αφορά **τα χρηματικά διαθέσιμα** του Δήμου, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο είναι αρκετά αυστηρό και, ως εκ τούτου, δεν αφήνει πολλά περιθώρια για εναλλακτικούς τρόπους αξιοποίησης. Συγκεκριμένα, προβλέπεται ότι τα χρηματικά διαθέσιμα κατατίθενται εντόκως, σε λογαριασμό όψεως ή προθεσμιακό, σε πιστωτικό ίδρυμα που καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου. Η τοποθέτηση των ταμειακών διαθεσίμων σε άλλου είδους τραπεζικά και χρηματοοικονομικά προϊόντα δεν επιτρέπεται, εκτός από τίτλους του Ελληνικού Δημοσίου (*άρθρο 171 παρ. 1 Ν. 3463/06*).

Ο Δήμος Βριλησσιών, εν προκειμένω, διατηρεί τα χρηματικά διαθέσιμα σε λογαριασμό όψεως, στην Τράπεζα Πειραιώς, συνολικού ύψους 1.811.591,08 ευρώ. Από τις εν λόγω καταθέσεις προκύπτουν έσοδα τόκων κεφαλαίων, τα οποία, σύμφωνα με τον ταμειακό απολογισμό του 2007, ανέρχονται στα 41.402,14 ευρώ.

### 3.4 Έσοδα από την αξιοποίηση της ακίνητης και κινητής περιουσίας

Για μια πληρέστερη μελέτη και αξιολόγηση του τρόπου οικονομικής αξιοποίησης της περιουσίας του Δήμου Βριλησίων, παρουσιάζεται στη συνέχεια η διαχρονική εξέλιξη των δημοτικών εσόδων από κινητή και ακίνητη περιουσία καθώς και η συμμετοχή των εν λόγω εσόδων στα συνολικά έσοδα του Οργανισμού. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν, εν προκειμένω, βασίζονται στον Ταμειακό Απολογισμό Εσόδων του Δήμου Βριλησίων για την περίοδο 2005 – 2007<sup>14</sup>.

I. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική εικόνα των δημοτικών εσόδων από κινητή και ακίνητη περιουσία, για την περίοδο 2005 – 2007, εμφανίζεται στους πίνακες που ακολουθούν, ως εξής:

<b>ΤΑΚΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΚΙΝΗΤΗ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ</b>			
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Πρόσοδοι από ακίνητη περιουσία</b>			
Μισθώματα από αστικά ακίνητα	13.200,00	39.660,00	71.874,56
<b>Έσοδα από εκμετάλλευση εδάφους ακίνητης περιουσίας και Κ.Χ.</b>			
Λοιπά έσοδα από ακίνητα	0,00	0,00	72.674,56
<b>Έσοδα από κινητή περιουσία</b>			
Τόκοι καταθέσεων σε τράπεζες	38.931,71	27.092,86	41.202,14
Έσοδα από επιχειρήσεις	413,03	0,00	0,00
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>52.544,74</b>	<b>66.752,86</b>	<b>185.751,26</b>

Πίνακας 15: Τακτικά έσοδα από κινητή και ακίνητη περιουσία Δήμου Βριλησίων 2005 - 2007

<b>ΕΚΤΑΚΤΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΚΙΝΗΤΗ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ</b>			
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Έσοδα από εκποίηση ακινήτων</b>			
Προσκύρωση δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων	112.490,00	0,00	57.336,07
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>112.490,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57.336,07</b>

Πίνακας 16: Έκτακτα έσοδα από κινητή και ακίνητη περιουσία Δήμου Βριλησίων 2005 - 2007

<sup>14</sup> Βλέπε Παράρτημα IV

Η διαχρονική εξέλιξη των εν λόγω εσόδων αποτυπώνεται σχηματικά στα ακόλουθα διαγράμματα:



Διάγραμμα 16: Διαχρονική εξέλιξη τακτικών εσόδων από την περιουσία του Δήμου Βριλησίων

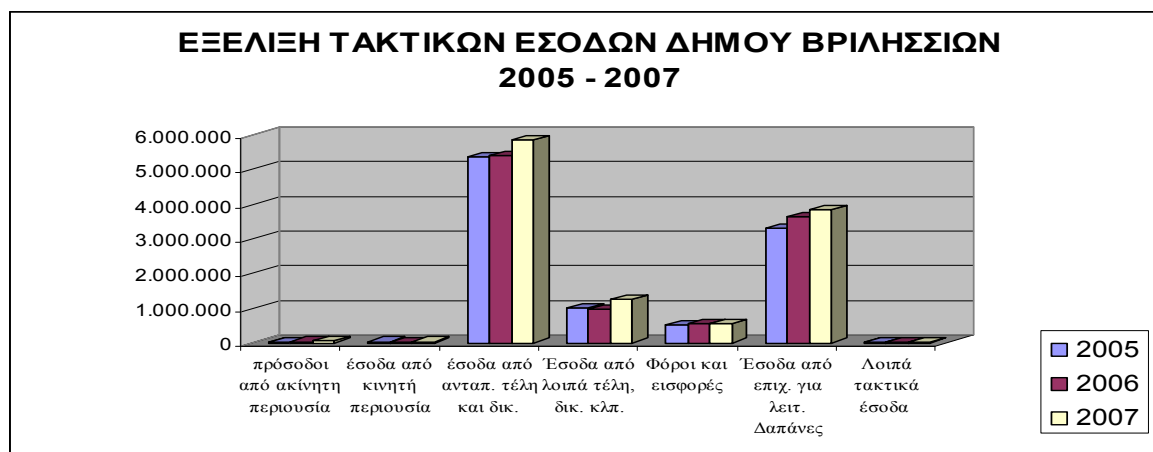


Διάγραμμα 17: Διαχρονική εξέλιξη έκτακτων εσόδων από την περιουσία του Δήμου Βριλησίων

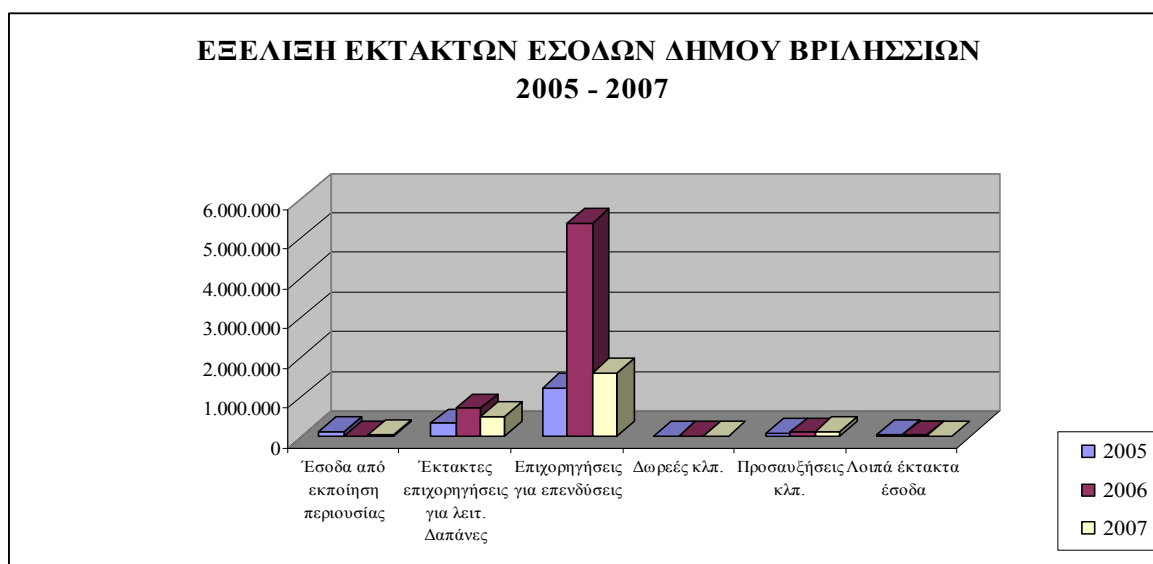
Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω διαγράμματα, τα **τακτικά έσοδα** από την κινητή και ακίνητη περιουσία του Δήμου Βριλησίων προέρχονται κυρίως από μισθώματα αστικών ακινήτων, έσοδα από την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων (λοιπά έσοδα από ακίνητα), τόκους καταθέσεων και έσοδα από επιχειρήσεις. Τα εν λόγω έσοδα παρουσιάζουν την τελευταία τριετία σημαντική αύξηση, της τάξεως του 256,3%, η οποία οφείλεται, κυρίως, στα πρόσθετα έσοδα που προέκυψαν το 2007, από την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων του Δήμου.

Όσον αφορά τα **έκτακτα έσοδα** από τη κινητή και ακίνητη περιουσία του Δήμου Βριλησίων, διαπιστώνεται ότι αυτά προέρχονται από προσκυρώσεις δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων. Το 2005 και 2007 ανήλθαν στα 112.490 ευρώ και 57.336,07 ευρώ αντίστοιχα, ενώ το 2006 δεν προέκυψαν καθόλου έσοδα από τη συγκεκριμένη πηγή.

II. Η συμμετοχή των εσόδων από τη δημοτική περιουσία στα συνολικά έσοδα του Δήμου, για την περίοδο 2005 – 2007, αποτυπώνεται στα ακόλουθα διαγράμματα:



Διάγραμμα 18: Εξέλιξη τακτικών εσόδων Δήμου Βριλησσιών 2005 – 2007



Διάγραμμα 19: Εξέλιξη έκτακτων εσόδων Δήμου Βριλησσιών 2005 – 2007

Με βάση τα ανωτέρω διαγράμματα προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Τα **τακτικά έσοδα** από κινητή και ακίνητη περιουσία παρουσιάζουν διαχρονικά σημαντική υστέρηση σε σχέση με τα συνολικά έσοδα του Δήμου Βριλησσιών.
- Το μεγαλύτερο ποσοστό των τακτικών εσόδων του Δήμου προέρχεται από **ανταποδοτικά τέλη και δικαιώματα**.
- Τα **έκτακτα έσοδα** από την εκποίηση της κινητής και ακίνητης περιουσίας έχουν ελάχιστη συμμετοχή στα συνολικά έκτακτα έσοδα του Δήμου.
- Οι **επιχορηγήσεις για επενδύσεις** (π.χ. ΣΑΤΑ, ΘΗΣΕΑΣ, ΠΕΠ κλπ.) αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο ποσοστό των συνολικών έκτακτων εσόδων του Δήμου.

### 3.5 Συμπεράσματα – Προτάσεις βελτίωσης

Από την ανωτέρω ανάλυση συνάγεται ότι ο Δήμος Βριλησίων αποτελεί μια κλασική μονάδα εντάσεως κεφαλαίου, με σημαντική περιουσία, η οποία συνίσταται, ως επί το πλείστον, σε αστικά ακίνητα, εδαφικές εκτάσεις και χώρους κοινής χρήσης. Παρ' ότι εντοπίζονται δυνατότητες αποδοτικής αξιοποίησης της, διαπιστώνεται ότι ένα μέρος της ακίνητης περιουσίας παραμένει ανεκμετάλλευτο, ενώ τα έσοδα που προκύπτουν από αυτή υπολείπονται σημαντικά των συνολικών εσόδων του Δήμου.

Πιο συγκεκριμένα, η προηγηθείσα εξέταση του τρόπου διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας του Δήμου Βριλησίων, οδηγεί στα ακόλουθα **συμπεράσματα**:

1. **Νομιμότητα:** Η διαχείριση της κινητής και ακίνητης περιουσίας γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας και πάντα εντός του προβλεπομένου πλαισίου νομιμότητας. Δεν διαπιστώθηκαν παρατυπίες ούτε παρακλήσεις από την κείμενη νομοθεσία, που αφορά τα επιμέρους ζητήματα διαχείρισης της περιουσίας των Δήμων.
2. **Καταγραφή πάγιας περιουσίας:** Ο Δήμος τηρεί Κτηματολόγιο των ακινήτων του καθώς και μητρώο παγίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) και του Π.Δ. 315/99 αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, παρακολουθεί συστηματικά και έχει μια συνολικότερη εικόνα της πάγιας περιουσίας του και των μεταβολών που επέρχονται σε αυτήν.
3. **Παρακολούθηση αποθεμάτων:** Δεν τηρείται βιβλίο αποθήκης, το οποίο ενημερώνεται για τις αγορές αλλά και τις αναλώσεις των υλικών που έχει στη διάθεση του ο Δήμος. Επιπλέον, δεν λειτουργεί οργανωμένη αποθήκη, με αποτέλεσμα να μην καθίσταται δυνατή η αποτελεσματική παρακολούθηση και διαχείριση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων του Δήμου.
4. **Εκμετάλλευση αστικών ακινήτων:** Η αξιοποίηση των αστικών ακινήτων του Δήμου κρίνεται ανεπαρκής, δεδομένου ότι αυτή περιορίζεται στην εκμίσθωση δύο, μόνο, ακινήτων. Ως εκ τούτου, πολλά από τα οικόπεδα που βρίσκονται στην κυριότητα του Δήμου μένουν ανεκμετάλλευτα, ενώ, αντιθέτως, θα μπορούσαν να αποτελέσουν σημαντική πηγή εσόδων.
5. **Κοινόχρηστοι χώροι:** Ο Δήμος διαθέτει μεγάλες εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων, όπως πλατείες, πάρκα, οδοί κλπ., οι οποίες προσφέρουν υψηλού επιπέδου ποιότητα ζωής στους δημότες του. Πέραν τούτου, οι εν λόγω χώροι δεν τυγχάνουν αποδοτικής αξιοποίησης, αν και θα μπορούσαν να αποφέρουν

σημαντικά έσοδα για το Δήμο (π.χ. από την παραχώρηση κοινόχρηστων χώρων για τοποθέτηση διαφημιστικών μέσων).

- 6. Στελέχωση:** Η στελέχωση του Τμήματος Εσόδων και Περιουσίας, κρίνεται ανεπαρκής. Το προσωπικό που υπηρετεί στο εν λόγω τμήμα είναι ανεπαρκές λόγω έλλειψης ειδικών γνώσεων αλλά και ικανού αριθμού υπαλλήλων. Ως εκ τούτου αδυνατεί να ανταποκριθεί στα αυξημένα καθήκοντά του, κυρίως όσον αφορά τη διερεύνηση και εισήγηση προς τη Διοίκηση εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας.

Στο πλαίσιο της αντιμετώπισης των ανωτέρω προβλημάτων και της αποτελεσματικότερης αξιοποίησης της περιουσίας του Δήμου Βριλησίων, προτείνεται η λήψη των ακόλουθων μέτρων:

- 1. Σύσταση ανωνύμου εταιρίας αξιοποίησης δημοτικής περιουσίας:** Για την αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας και την εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων είναι δυνατή η σύσταση της προβλεπομένης από το νέο Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) ανωνύμου εταιρίας. Δεδομένου ότι ο Δήμος Βριλησίων διαθέτει σημαντική ακίνητη περιουσία, ώστε να υπάρχει ουσιαστικό αντικείμενο, η εν λόγω εταιρία δύναται να συμβάλει στην αποδοτικότερη αξιοποίηση των ακινήτων και των χώρων κοινής χρήσης του Δήμου.
- 2. Εξωτερικός σύμβουλος:** Εναλλακτικά, ο Δήμος Βριλησίων μπορεί να επιλέξει τη λύση ενός εξωτερικού συμβούλου – συνεργάτη, ο οποίος θα παρέχει την απαραίτητη τεχνογνωσία για τη διαμόρφωση μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας.
- 3. Αναβάθμιση Τμήματος Εσόδων και Περιουσίας:** Η διαχείριση της δημοτικής περιουσίας δύναται να γίνει και από τις διοικητικές υπηρεσίες του Ο.Τ.Α. Στην περίπτωση αυτή, κρίνεται απαραίτητη η αναβάθμιση του Τμήματος Εσόδων και Περιουσίας και η στελέχωσή του με κατάλληλο και έμπειρο προσωπικό, ικανό να συμβάλλει στην αποδοτικότερη αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας.
- 4. Λειτουργία οργανωμένης αποθήκης:** Η σύσταση και λειτουργία οργανωμένης αποθήκης, στο πλαίσιο εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος, κρίνεται απαραίτητη για το Δήμο Βριλησίων. Με τον τρόπο αυτό, θα καταστεί δυνατή η συστηματική παρακολούθηση και διαχείριση των υλικών του Δήμου, καθώς και η μείωση του κόστους λειτουργίας του.
- 5. Αξιοποίηση αστικών ακινήτων:** Η συλλογή και επικαιροποίηση των στοιχείων, που αφορούν στην κατοχή και τη διαχείριση των αστικών ακινήτων

του Δήμου Βριλησσιών κρίνεται απαραίτητη, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν αυτά αξιοποιούνται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Επιπλέον, απαιτείται η τακτική συντήρηση αλλά και ανακαίνιση των δημοτικών ακινήτων, ώστε να επιτυγχάνονται καλύτερα μισθώματα, καθώς και η έγκαιρη διενέργεια των διαγωνισμών, προκειμένου να αποφεύγονται τα κενά στις μισθώσεις.

6. **Κοινόχρηστοι χώροι:** Η διάθεση περισσότερων κοινόχρηστων χώρων του Δήμου Βριλησσιών για την τοποθέτηση διαφημιστικών μηνυμάτων, μπορεί να αποφέρει σημαντικά έσοδα για τον Ο.Τ.Α., χωρίς να αναιρείται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των εν λόγω χώρων.
7. **Αντιπαροχή – Αυτοχρηματοδότηση:** Δεδομένου ότι ο Δήμος Βριλησσιών έχει διαθέσιμες εδαφικές εκτάσεις, θα μπορούσε να τις αξιοποιήσει αποτελεσματικά με το σύστημα της αντιπαροχής (με ποσοστό 48–50%) ή με αυτοχρηματοδότηση<sup>15</sup>, με την προϋπόθεση, βέβαια, ότι τηρείται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και ότι το τελικό έργο συνεπάγεται προφανή ωφέλεια για το Δήμο.
8. **Αξιοποίηση σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων:** Η αξιοποίηση σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων μπορεί να αποτελέσει μοχλό επιρροής για τη βελτίωση της διαχείρισης της δημοτικής κινητής και ακίνητης περιουσίας. Για παράδειγμα, ο Δήμος Βριλησσιών μπορεί να αξιοποιήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση για την προμήθεια κινητών, κυρίως, πραγμάτων, όπως τα οχήματα και τα μεταφορικά μέσα, το κόστος αγοράς των οποίων είναι αρκετά υψηλό.

Με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε, προκύπτει ότι ο Δήμος Βριλησσιών αποτελεί ένα σύγχρονο Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, ο οποίος ανταποκρίνεται, σε μεγάλο βαθμό, στις απαιτήσεις και τις ανάγκες των δημοτών του. Όσον αφορά τη δημοτική περιουσία, προκύπτει ότι στερείται κατάλληλης διαχείρισης, ωστόσο, η ορθολογική αξιοποίησή της μπορεί να αποτελέσει μια σημαντική πηγή εσόδων και να αποφέρει σημαντικά οφέλη τόσο για το Δήμο όσο και για το κοινωνικό σύνολο. Σε κάθε περίπτωση, η εν λόγω διαχείριση οφείλει να κινείται εντός του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου και να έχει ως κύριο γνώμονα την προφανή ωφέλεια του Δήμου.

---

<sup>15</sup> Πρόκειται για μια μορφή συνεργασίας μεταξύ Ο.Τ.Α. και ιδιωτικού τομέα σύμφωνα με την οποία ο Ο.Τ.Α. παραχωρεί δημοτική έκταση για κατασκευή συγκεκριμένου έργου, με αντάλλαγμα τη χρήση και λειτουργία του από τον ανάδοχο για ορισμένο χρονικό διάστημα. Μετά το πέρας του προκαθορισμένου χρονικού διαστήματος, η χρήση και λειτουργία του εν λόγω έργου περνάει στον Ο.Τ.Α.

## 4. ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

### 4.1 Συμπεράσματα

Το βασικό συμπέρασμα που προκύπτει από την ως άνω ανάλυση είναι ότι οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού διαθέτουν σημαντική περιουσία, η οποία, εντούτοις, δεν προστατεύεται αποτελεσματικά, ούτε εκμεταλλεύεται αποδοτικά. Το διαπιστωμένο κενό στη διαχείριση της δημοτικής περιουσίας έχει ως αποτέλεσμα την απώλεια σημαντικών πόρων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και τη διαίωιση του καθεστώτος δημοσιονομικής υποτέλειας των φορέων της.

Πιο συγκεκριμένα, από την προηγηθείσα εξέταση της υφιστάμενης διαχείρισης της δημοτικής περιουσίας δύναται να συναχθούν τα παρακάτω **συμπεράσματα**:

**Πρώτον**, σε επίπεδο απογραφής της δημοτικής περιουσίας, οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα, τα οποία σχετίζονται, κυρίως, με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων τους και τον τρόπο αποτίμησης της αξίας τους. Είναι γνωστό ότι ένα μέρος της ακίνητης περιουσίας των Δήμων και Κοινοτήτων της χώρας βρίσκεται σε καθεστώς αμφισβήτησης ή εμφανίζεται δίχως τίτλους ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται φαινόμενα καταπατήσεων, αυθαιρεσιών αλλά και διεκδικούμενων δημοτικών ακινήτων.

Επιπλέον, διαπιστώνεται ότι, μέχρι σήμερα, δεν έχει επιχειρηθεί μια συνολική εκτίμηση της αξίας της δημοτικής περιουσίας, λόγω των δυσκολιών που προκύπτουν σχετικά με την επιλογή της κατάλληλης μεθόδου (εκτίμηση της εμπορικής ή αντικειμενικής αξίας;), αλλά και την ενσωμάτωση της κοινωνικής αξίας στη συνολική αξία της δημοτικής περιουσίας. Ως εκ τούτου, οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού δεν γνωρίζουν, επακριβώς, την έκταση της περιουσίας που διαθέτουν, αλλά ούτε και το ύψος της συνολικής της αξίας.

Παρά ταύτα, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η εφαρμογή του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος από της πρωτοβάθμιους Ο.Τ.Α. της χώρας συνέβαλλε στη βελτίωση και τη συστηματική παρακολούθηση της περιουσιακής τους κατάστασης. Επιπλέον, η Απογραφή Έναρξης, που προηγήθηκε της εφαρμογής του Διπλογραφικού, είχε ως αποτέλεσμα τη λεπτομερή καταγραφή και, εν μέρει, τον προσδιορισμό της δημοτικής ακίνητης περιουσίας.

**Δεύτερον**, σε διαχειριστικό επίπεδο, παρατηρούνται σημαντικές ελλείψεις, όσον αφορά την ιδιωτική αλλά και τη δημόσια δημοτική περιουσία. Η ιδιωτική ακίνητη περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων δεν τυγχάνει αποτελεσματικής αξιοποίησης, στη βάση της πραγματικής της εμπορικής δυναμικής, γεγονός που συνεπάγεται την απώλεια σημαντικών εσόδων για της φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.



Τα ανωτέρω ισχύουν και στην περίπτωση της δημόσιας περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, η οποία, παρ' ότι δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο εμπορικής συναλλαγής, εντούτοις, δύναται να αποφέρει σημαντικά έσοδα από μισθώματα και τέλη διαφήμισης. Παρά ταύτα, διαπιστώνεται ότι πολλοί κοινόχρηστοι, κυρίως, χώροι παραμένουν ανεκμετάλλευτοι, ενώ, όσον αφορά την ιδιόχρηστη περιουσία των Ο.Τ.Α. (π.χ. δημοτικό κατάστημα, βιβλιοθήκες, δημοτική αγορά κλπ.), συχνά παρατηρούνται φαινόμενα εγκατάλειψης και ελλιπούς συντήρησης.

**Τρίτον**, η πολυπλοκότητα και οι ασάφειες του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου που αφορά τη δημοτική περιουσία αποτελεί τροχοπέδη για την αποτελεσματική αξιοποίησή της. Είναι χαρακτηριστικό ότι, η διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας διέπεται από ένα διάσπαρτο πλέγμα διατάξεων και νομοθετικών κειμένων, το οποίο, σε πολλές περιπτώσεις, είναι αναχρονιστικό, ενώ δεν έχει ακόμα κωδικοποιηθεί σε ενιαίο κείμενο. Ως εκ τούτου, η συστηματική παρακολούθηση και ορθή εφαρμογή του εν λόγω θεσμικού πλαισίου καθίσταται ιδιαίτερα δύσκολη για τους Δήμους και τις Κοινότητες, που καλούνται, βάσει αυτού, να διαχειριστούν κατάλληλα την περιουσία τους.

**Τέταρτον**, διαπιστώνεται ελλιπής αξιοποίηση τόσο του ιδιωτικού τομέα όσο και των σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων που προσφέρονται για τη βελτίωση της διαχείρισης της δημοτικής περιουσίας. Παρ' ότι ο νέος Κ.Δ.Κ. παρέχει στους πρωτοβάθμιους Ο.Τ.Α. σημαντικές δυνατότητες συνεργασίας με τον ιδιωτικό τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) αλλά και δυνατότητες χρήσης νέων χρηματοδοτικών μέσων (π.χ. χρηματοδοτική μίσθωση), με σκοπό την καλύτερη αξιοποίηση της περιουσίας τους, η ανταπόκριση είναι, προς το παρόν, αρκετά περιορισμένη.

**Τέλος**, το προσωπικό της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στερείται των απαραίτητων προσόντων και της εμπειρίας που απαιτείται για την αποτελεσματική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας. Η ορθή διαχείριση της περιουσίας των Δήμων και των Κοινοτήτων συνιστά ένα ιδιαίτερα δύσκολο εγχείρημα, που εμπλέκει ζητήματα τεχνικής και οικονομικής υφής, τα οποία απαιτούν εξειδίκευση και τεχνογνωσία. Αντιθέτως, η πλειοψηφία των δημοτικών υπαλλήλων δεν διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και ως εκ τούτου δε δύναται να συμβάλλει στη σωστή αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας.

## 4.2 Προτάσεις βελτίωσης

Η αντιμετώπιση των ανωτέρω προβλημάτων και η ουσιαστική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας προϋποθέτει τη διαμόρφωση και εφαρμογή μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής, καθώς και τη συντονισμένη προσπάθεια όλων των εμπλεκόμενων φορέων, προκειμένου οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού να μπορέσουν να διαχειριστούν αποτελεσματικά την

περιουσία που διαθέτουν, προς όφελος τόσο των ιδίων όσο και του κοινωνικού συνόλου, εν γένει. Η **στρατηγική** που προτείνεται, εν προκειμένω, αναλύεται στα ακόλουθα στάδια:

### **1. Απογραφή**

Σε πρώτο στάδιο, απαιτείται η καταγραφή της δημοτικής περιουσίας, απ' όλους του Ο.Τ.Α. της χώρας, προκειμένου να υπάρχει μια πλήρης και ξεκάθαρη εικόνα του συνολικού μεγέθους της. Είναι σκόπιμο να διευκρινιστεί ότι στην έννοια της περιουσίας δεν υπάγονται μόνο τα ακίνητα αλλά και τα κινητά περιουσιακά στοιχεία, επομένως, πρέπει και αυτά να καταγραφούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες των Ο.Τ.Α.

### **2. Νομική επεξεργασία**

Η νομική επεξεργασία της απογραμμένης περιουσίας κρίνεται αναγκαία, ώστε να αντιμετωπιστούν τα θέματα που θα προκύψουν σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων, ήτοι καταπατήσεις, αυθαιρεσίες, διεκδικήσεις δημοτικών ακινήτων κλπ.

### **3. Αποτίμηση αξίας**

Σ' αυτό το στάδιο, αποτιμάται η αντικειμενική ή τρέχουσα αξία της δημοτικής περιουσίας (δημόσιας και ιδιωτικής). Αντιθέτως, η κοινωνική διάσταση της περιουσίας δεν μπορεί να αποτιμηθεί οικονομικά.

### **4. Επιλογή τρόπου αξιοποίησης**

Η επιλογή του τρόπου αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, που δεν σχετίζονται πάντα με το οικονομικό όφελος. Ως εκ τούτου, στο στάδιο αυτό, πρωταρχικό ρόλο διαδραματίζει η πολιτική ηγεσία του κάθε Ο.Τ.Α.

### **5. Παρακολούθηση και αξιολόγηση**

Τέλος, απαιτείται συστηματική παρακολούθηση και αξιολόγηση του τρόπου διαχείρισης της δημοτικής περιουσίας, ώστε να αντιμετωπιστούν εγκαίρως τυχόν προβλήματα που θα ανακύψουν.

Με βάση την ανωτέρω στρατηγική, οι Ο.Τ.Α. μπορούν να διαμορφώσουν ένα σύγχρονο πλαίσιο διαχείρισης, το οποίο θα ανταποκρίνεται στην ανάγκη για ουσιαστική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας. Επιπλέον, θα πρέπει να ληφθούν πρόσθετα **μέτρα**, που θα συμβάλλουν προς την κατεύθυνση αυτή, μεταξύ των οποίων, αναφέρονται τα εξής:

- **Εκσυγχρονισμός του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου.** Κρίνεται απαραίτητη η κωδικοποίηση της νομοθεσίας που διέπει τη διαχείριση της δημοτικής περιουσίας καθώς και η κατάργηση και αντικατάσταση των αναχρονιστικών

ρυθμίσεων (π.χ. αντικατάσταση του Π.Δ. 270/81 με το Π.Δ. που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 202 του Ν. 3463/06).

- **Εξειδικευμένο προσωπικό.** Απαιτείται η στελέχωση των οικονομικών υπηρεσιών με έμπειρο και κατάλληλα εκπαιδευμένο προσωπικό που θα μπορεί να διαχειρίζεται αποτελεσματικά τα ζητήματα που συνδέονται με τη δημοτική περιουσία.
- **Σύσταση Ανωνύμου Εταιρίας Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας.** Η προβλεπόμενη από το νέο Κ.Δ.Κ. σύσταση της εν λόγω εταιρίας δύναται να συμβάλλει στην αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας, στο βαθμό που υπάρχει σημαντική ακίνητη περιουσία και εφ' όσον στελεχώνεται με κατάλληλο και εξειδικευμένο προσωπικό.
- **Συμμετοχή της Νομικής Υπηρεσίας των Ο.Τ.Α. στη διαδικασία δημοπράτησης ακινήτων.** Η εν λόγω συμμετοχή κρίνεται αναγκαία τόσο κατά την προετοιμασία όσο και κατά την εκτέλεση της δημοπρασίας, προκειμένου να ρυθμιστούν ειδικότερα νομικά ζητήματα (π.χ. εγγυήσεις για καλή χρήση του μισθίου, αναπροσαρμογές μισθωμάτων κλπ.).
- **Εμπορική αξιοποίηση αστικών ακινήτων, σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς.** Στο πλαίσιο αυτό απαιτείται, μεταξύ άλλων, η τακτική συντήρηση και ανακαίνιση του μισθίου, η παρακολούθηση των ετήσιων αναπροσαρμογών στα μισθώματα και των οφειλομένων στα κοινόχρηστα κλπ.
- **Αποδοτικότερη εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων.** Χωρίς να αναιρείται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των εν λόγω χώρων, οι Δήμοι και οι Κοινότητες θα μπορούσαν να διαθέτουν περισσότερους χώρους για την τοποθέτηση διαφημιστικών μηνυμάτων, εισπράττοντας έσοδα τόσο από μισθώματα όσο και από τέλη.
- **Διάθεση εδαφικών εκτάσεων με αντιπαροχή ή αυτοχρηματοδότηση (παραχώρηση εκμετάλλευσης).** Οι Ο.Τ.Α. που έχουν αναξιοποίητες εδαφικές εκτάσεις, θα μπορούσαν να τις διαθέσουν για την στέγαση των υπηρεσιών τους σε ιδιόκτητους χώρους, με αντάλλαγμα είτε την αντιπαροχή, είτε την παραχώρηση των εμπορικών τμημάτων του οικοδομήματος (π.χ. καταστήματα), για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.
- **Μεταφορά τεχνογνωσίας από τον ιδιωτικό τομέα.** Η συνεργασία των Ο.Τ.Α. με εξωτερικούς συμβούλους – συνεργάτες κρίνεται, πολλές φορές απαραίτητη, για τη λήψη αποφάσεων πάνω σε θέματα, για τα οποία το

προσωπικό των Δήμων στερείται της κατάλληλης γνώσης, όπως είναι τα θέματα των χρηματοδοτήσεων, εμπορικών μισθώσεων κλπ.

- **Αξιοποίηση σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων.** Οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν να στραφούν στη χρήση νέων χρηματοδοτικών μέσων όπως είναι η χρηματοδοτική μίσθωση, οι Σ.Δ.Ι.Τ. και το κοινοτικό πρόγραμμα JESSICA, προκειμένου να ανανεώσουν τον πάγιο εξοπλισμό τους και να βελτιώσουν τη διαχείριση της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους, εν γένει.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η ουσιαστική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας απαιτεί, πάνω απ' όλα, την αλλαγή της υφιστάμενης νοοτροπίας. Οι πρωτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. πρέπει να αποκτήσουν τη συνείδηση της ιδιοκτησίας και τη νοοτροπία του αυστηρού ιδιοκτήτη, που ενδιαφέρεται για την αποτελεσματική αξιοποίηση της περιουσίας που του ανήκει. Από εκεί και πέρα, ο τρόπος που θα επιλέξει ο κάθε Ο.Τ.Α. να τη διαχειριστεί είναι συνισταμένη πολλών παραμέτρων, που δεν συνδέονται πάντα με το οικονομικό όφελος.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Διάγραμμα 1: Τακτικά έσοδα Ο.Τ.Α. Α' βαθμού – Οικ. Έτος 2004 .....	14
Διάγραμμα 2: Έκτακτα έσοδα Ο.Τ.Α. Α' βαθμού – Οικ. Έτος 2004 .....	14
Διάγραμμα 3: Ποσοστιαία κατανομή τακτικών εσόδων Ο.Τ.Α. Α' βαθμού – Οικ. Έτος 2004	15
Διάγραμμα 4: Ποσοστιαία κατανομή έκτακτων εσόδων Ο.Τ.Α. Α' βαθμού – Οικ. Έτος 2004 .....	15
Διάγραμμα 5: Δομή Ισολογισμού .....	20
Διάγραμμα 6: Οργανόγραμμα υπηρεσιών Δήμου Βριλησίων .....	69
Διάγραμμα 7: Ποσοστιαία σύνθεση προσωπικού Δήμου Βριλησίων ανά κατηγορία .....	71
Διάγραμμα 8: Ποσοστιαία σύνθεση προσωπικού Δήμου Βριλησίων ανά κλάδο .....	71
Διάγραμμα 9: Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων ενεργητικού Δήμου Βριλησίων .....	74
Διάγραμμα 10: Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων παθητικού Δήμου Βριλησίων .....	74
Διάγραμμα 11: Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων Ισολογισμού Δήμου Βριλησίων .....	74
Διάγραμμα 12: Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων πάγιου ενεργητικού Δήμου Βριλησίων .....	76
Διάγραμμα 13: Ποσοστιαία σύνθεση κυκλοφοριακών στοιχείων ενεργητικού Δήμου Βριλησίων .....	78
Διάγραμμα 14: Διαχρονική εξέλιξη στοιχείων ενεργητικού 2005 – 2007 .....	83
Διάγραμμα 15: Διαχρονική εξέλιξη στοιχείων παθητικού 2005 – 2007 .....	83
Διάγραμμα 16: Διαχρονική εξέλιξη τακτικών εσόδων από την περιουσία του Δήμου Βριλησίων .....	91
Διάγραμμα 17: Διαχρονική εξέλιξη έκτακτων εσόδων από την περιουσία του Δήμου Βριλησίων .....	91
Διάγραμμα 18: Εξέλιξη τακτικών εσόδων Δήμου Βριλησίων 2005 – 2007 .....	92
Διάγραμμα 19: Εξέλιξη έκτακτων εσόδων Δήμου Βριλησίων 2005 – 2007 .....	92
Πίνακας 1: Διάρθρωση Ισολογισμού .....	19
Πίνακας 2: Πληθυσμιακή εξέλιξη Δήμου Βριλησίων .....	67
Πίνακας 3: Στοιχεία Ενεργητικού Δήμου Βριλησίων .....	72
Πίνακας 4: Στοιχεία Παθητικού Δήμου Βριλησίων .....	73
Πίνακας 5: Στοιχεία πάγιου ενεργητικού Δήμου Βριλησίων .....	76
Πίνακας 6: Έξοδα εγκατάστασης Δήμου Βριλησίων .....	77

Πίνακας 7: Ενσώματες ακινητοποιήσεις Δήμου Βριλησίων.....	77
Πίνακας 8: Τίτλοι πάγιας επένδυσης Δήμου Βριλησίων .....	78
Πίνακας 9: Κυκλοφορούν ενεργητικό Δήμου Βριλησίων .....	78
Πίνακας 10: Απαιτήσεις Δήμου Βριλησίων.....	79
Πίνακας 11: Διαθέσιμα Δήμου Βριλησίων .....	79
Πίνακας 12: Συγκριτικοί Ισολογισμοί Δήμου Βριλησίων 2005-2007 .....	81
Πίνακας 13 (συνέχεια): Συγκριτικοί Ισολογισμοί Δήμου Βριλησίων 2005-2007 .....	82
Πίνακας 14: Διαχρονική εξέλιξη χρηματοοικονομικών δεικτών 2005 - 2007.....	84
Πίνακας 15: Τακτικά έσοδα από κινητή και ακίνητη περιουσία Δήμου Βριλησίων 2005 - 2007 .....	90
Πίνακας 16: Έκτακτα έσοδα από κινητή και ακίνητη περιουσία Δήμου Βριλησίων 2005 - 2007 .....	90

# ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

## 1) ΠΡΩΤΟΓΕΝΕΙΣ ΠΗΓΕΣ

- Σύνταγμα της Ελλάδας 1975/1986/2001
- Β.Δ. 24-9/20-10-1958: «Περί κωδικοποίησης εις ενιαίον κείμενον νόμου των ισχυουσών διατάξεων περί των προσόδων των Δήμων και Κοινοτήτων»
- Β.Δ. 17-5/15-6-1959: «Περί οικονομικής διοικήσεως και λογιστικού των Δήμων και Κοινοτήτων»
- Π.Δ. 270/81: «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων»
- Π.Δ. 456/84: Αστικός Κώδικας
- Π.Δ.36/85: «Εκποίηση ή εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων σε γεωργικούς συνεταιρισμούς»
- Π.Δ. 34/95: «Κωδικοποίηση διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων»
- Π.Δ. 315/99: «Περί ορισμού του περιεχομένου και του χρόνου ενάρξεως της εφαρμογής του Κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου Δήμων και Κοινοτήτων»
- Α.Ν. 1539/38: «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων»
- Α.Ν.31/68: «Περί προστασίας της περιουσίας των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και ρυθμίσεως ετέρων τινών θεμάτων»
- Ν. 251/76 «Περί Οργανισμού Διαχειρίσεως Δημοσίου Υλικού
- Ν. 813/78: «Περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων»
- Ν. 1416/84: «Μεταβίβαση προσκηρωτέων εκτάσεων»
- Ν. 1491/84: «Απευθείας εκποίηση δημοτικών και κοινοτικών εκτάσεων»
- Ν. 1665/86: «Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης»
- Ν. 2286/95: «Προμήθειες δημοσίου τομέα και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων»
- Ν. 2367/95: «Νέοι χρηματοπιστωτικοί θεσμοί και άλλες διατάξεις»
- Ν. 3463/06: «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων»
- Ν. 3483/06: «Τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων για τη χρηματοδοτική μίσθωση, διατάξεις περί δημοσίων εσόδων και άλλες ρυθμίσεις»
- Κ.Υ.Α. 7028/2004: «Περί καθορισμού του νέου τύπου προϋπολογισμού Δήμων και Κοινοτήτων»
- Κ.Υ.Α. 64871/2007: «Κατάρτιση προϋπολογισμού των Δήμων και Κοινοτήτων, οικονομικού έτους 2008»

- Εγκύκλιος ΥΠ.ΕΣ. 48513/79: «Προστασία και εκμετάλλευση δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας»
- Εγκύκλιος ΥΠ.ΕΣ. 14598/83: «Προστασία και αξιοποίηση της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας»
- Εγκύκλιος ΥΠ.ΕΣ. 17876/2001: «Εκτίμηση της αγοραίας αξίας ακινήτων των ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών»

## 2) ΒΙΒΛΙΑ

- **Ευθύμογλου Π. (2001), Χρηματοοικονομική Λογιστική, Πειραιάς, έκδοση Πανεπιστημίου Πειραιώς**
- **Ευθύμογλου Π. και Λαζαρίδης Ι. (2000), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων, Πειραιάς, έκδοση Πανεπιστημίου Πειραιώς**
- **Θεοδώρου Ι. (2007), Τα Έσοδα των Δήμων και Κοινοτήτων, Θεσσαλονίκη, έκδοση του ιδίου**
- **Καραγιλάνης Σ. και Σαββαΐδου Κ. (2008), Οικονομική Διοίκηση και Λογιστικό, Αθήνα, έκδοση Ε.Σ.Τ.Α.**
- **Καραγιλάνης Σ. (2004), Ο Οικονομικός Προγραμματισμός των Ο.Τ.Α. και ο Νέος Τύπος Προϋπολογισμού – ΚΥΑ 7028/2004, Αθήνα, εκδόσεις ΚΑΡΑΝΑΣΤΑΣΗ**
- **Κ.Ε.Δ.Κ.Ε. (2007), Οι Ο.Τ.Α. σε Αριθμούς, Αθήνα, έκδοση του Παρατηρητηρίου Τοπικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης της Κ.Ε.Δ.Κ.Ε.**
- **Λιάπης Σ. (2007), Το Σύστημα Διοίκησης και Ολικής Λογιστικής Παρακολούθησης των Ο.Τ.Α., Αθήνα, έκδοση της ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΛΥΣΕΙΣ Α.Ε.**
- **Μιχαλοπούλου Σ. (2008), Προμήθειες – Υπηρεσίες Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, Αθήνα, εκδόσεις Παρατηρητής της Θράκης Α.Ε.**
- **Μιχαλοπούλου Σ., Μπουφούνου Π. και Δεληθέου Β (2007), Έργα προμήθειες και Προσέλκυση Επενδύσεων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Αθήνα, έκδοση Ε.Σ.Τ.Α.**
- **Νικολόπουλος Κ. (2008), Προϋπολογισμός – Απολογισμός, Αθήνα, έκδοση Ε.Σ.Τ.Α.**
- **Νικολόπουλος Κ. (2008), Διοίκηση και Οικονομική Διαχείριση Ν.Π.Δ.Δ. των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, Αθήνα, έκδοση του ιδίου**
- **Νικολόπουλος Κ., Σαββαΐδου Κ. και Σαπουνάκης Α. (2007), Οικονομική Διοίκηση και Διαχείριση των Ο.Τ.Α.: Πόροι, Έσοδα, Δαπάνες, Δημοσιονομικός Έλεγχος, Αθήνα, έκδοση Ε.Σ.Τ.Α.**



- **Νικολόπουλος Κ. (2006)**, *Περί των Εσόδων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης*, Χαλκίδα, έκδοση του ιδίου
- **Νικολόπουλος Κ. (2004)**, *Οικονομική Διοίκηση και Διαχείριση των Ο.Τ.Α.*, Χαλκίδα, έκδοση του ιδίου
- **Ρεπούσης Σ. (2008)**, *Οικονομικά Δήμων και Κοινοτήτων*, Αθήνα, εκδόσεις **ΣΑΚΚΟΥΛΑ**
- **Τσενές Η. (1994)**, *Τα Έσοδα των Δήμων και Κοινοτήτων*, Αθήνα, έκδοση Ελληνικού Ινστιτούτου Τοπικής Ανάπτυξης & Αυτοδιοίκησης

### 3) ΑΡΘΡΑ – ΜΕΛΕΤΕΣ

- **Γκέκα Ρ. και Μήτσου Κατερίνα (2008)** «*Η Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των Ο.Τ.Α.*», *Επιθεώρηση Τοπικής Αυτοδιοίκησης*, Τεύχος 118
- **Σούλη Ο. (2007)**, «*Η Οικονομική Κατάσταση των Ο.Τ.Α. σε Αριθμούς*»
- «*Τοπική Αυτοδιοίκηση και Σ.Δ.Ι.Τ.*», *Επιθεώρηση Τοπικής Αυτοδιοίκησης*, Τεύχος 116
- **Χατζηπαντελής Θ. et al (2008)**, «*Η Πρόκληση μιας νέας Μεταρρύθμισης της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης*», *μελέτη του Ι.Τ.Α.*
- «*Οδηγός για την Απογραφή Έναρξης*», έκδοση του Υπουργείου Εσωτερικών, 2001
- «*Οδηγός για την Εφαρμογή του Διπλογραφικού Συστήματος στους Δήμους*», έκδοση του Υπουργείου Εσωτερικών, 2000
- «*Οδηγός Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας των Ο.Τ.Α.*», έκδοση της **Ε.Ε.Τ.Α.Α.**, 2000

### 4) ΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ – ΤΟΠΟΙ

- **www.ypes.gr** «*Επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών*», τελευταία επίσκεψη 31/10/2008
- **www.et.gr** «*Επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου*», τελευταία επίσκεψη 3/11/2008
- **www.nomotelia.gr** «*Ηλεκτρονική βάση νομικής πληροφόρησης*», τελευταία επίσκεψη 3/11/2008
- **www.wikipedia.org** «*Διεθνής ηλεκτρονική εγκυκλοπαίδεια*», τελευταία επίσκεψη 11/11/2008
- **www.kedke.gr** «*Επίσημη ιστοσελίδα της Κεντρικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων*», τελευταία επίσκεψη 13/11/2008
- **www.eetaa.gr** «*Επίσημη ιστοσελίδα της Ελληνικής Εταιρίας Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης*», τελευταία επίσκεψη 23/10/2008

- **www.ita.org.gr** «Επίσημη ιστοσελίδα του Ινστιτούτου Τοπικής Αυτοδιοίκησης», τελευταία επίσκεψη 29/10/2008
- **www.ota.gr** «Κόμβος του Αθηναϊκού Πρακτορείου Ειδήσεων για την ελληνική Αυτοδιοίκηση», τελευταία επίσκεψη 5/11/2008
- **www.vrilissia.gr** «Επίσημη ιστοσελίδα Δήμου Βριλησίων», τελευταία επίσκεψη 14/11/2008

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι :** Έσοδα Ο.Τ.Α. Α' βαθμού για τα Οικ. Έτη 2003 – 2004

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ:** Οργανισμός Εσωτερικής Υπηρεσίας Δήμου Βριλησίων

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ:** Καταστάσεις Ισολογισμού Δήμου Βριλησίων για τα Οικ. Έτη  
2005-2007

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV:** Ταμειακοί Απολογιστικοί Πίνακες Εσόδων Δήμου Βριλησίων για τα  
Οικ. Έτη 2005 - 2007

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V:** Συμβάσεις εκμίσθωσης ακινήτων Δήμου Βριλησίων