



ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ & ΚΡΙΣΕΩΝ

POST GRADUATE PROGRAM
ENVIRONMENTAL, DISASTER & CRISES MANAGEMENT STRATEGIES

Μεταπτυχιακή Διατριβή Ειδίκευσης
Master Thesis

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Μελέτη περίπτωσης: Δήμος Θεσσαλονίκης.

The utilisation of Local Authorities' real estate. Case Study: Municipality of Thessaloniki.

ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΟΡΤΟΥΛΙΔΟΥ / PINELOPI ORTOULIDOU

A.M. / R.N. : 18161

Ειδικές Εκδόσεις / Special Publications:

No. 2020066

Αθήνα, Ιανουάριος 2020
Athens, January 2020



ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ & ΚΡΙΣΕΩΝ
POST GRADUATE PROGRAM
ENVIRONMENTAL, DISASTER & CRISES MANAGEMENT STRATEGIES

Μεταπτυχιακή Διατριβή Ειδίκευσης
Master Thesis

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Μελέτη περίπτωσης: Δήμος Θεσσαλονίκης.

The utilisation of Local Authorities' real estate. Case Study: Municipality of Thessaloniki.

ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΟΡΤΟΥΛΙΔΟΥ / PINELOPI ORTOULIDOU

A.M. / R.N. : 18161

Τριμελής Εξεταστική Επιτροπή:

Δρ. Κράνης Χ.,
Επ.Καθηγητής ΕΚΠΑ

Δρ. Λόζιος Στ.,
Αν.Καθηγητής ΕΚΠΑ

Δρ. Σκούρτσος Εμ.,
Επ.Καθηγητής ΕΚΠΑ

Ειδική Επ. Καθοδήγηση

Χ. Πάλλης
Δρ. Οικονομολόγος

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	i
Περίληψη.....	iii
Abstract.....	iv
Ευχαριστίες.....	v
Κατάλογος Πινάκων.....	vi
Κατάλογος Διαγραμμάτων	vii
Κατάλογος Εικόνων	viii
Κεφάλαιο 1. Εισαγωγικά στοιχεία.....	1
1.1. Εισαγωγή-Καταγραφή προβλήματος.....	1
1.2. Σκοπός της εργασίας	3
1.3. Μεθοδολογία	3
1.4. Περιγραφή ενοτήτων	4
Κεφάλαιο 2. Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ Α΄ Βαθμού.....	6
2.1. Η έννοια της διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας	7
2.2. Βιβλιογραφική επισκόπηση.....	7
2.3. Βασικοί εξελικτικοί παράγοντες	9
2.4. Μοντέλο διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων.....	9
2.4.1. Σύστημα απογραφής ακινήτων	10
2.4.2. Ταξινόμηση ακινήτων	10
2.4.3. Αποτίμηση αξίας ακινήτων.....	12
2.4.4. Λογιστικές καταστάσεις/αναφορές.....	13
2.4.5. Χρηματοοικονομικά εργαλεία και πρότυπα απόδοσης	14
2.4.6. Ετήσιες αναθεωρήσεις και υποβολή εκθέσεων	15
2.4.7. Ανάπτυξη ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης ακινήτων	15
Κεφάλαιο 3. Το θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα	17
3.1. Έννοια και διακρίσεις της περιουσίας.....	17
3.1.1. Ορισμός.....	17
3.1.2. Διακρίσεις περιουσίας.....	18
3.2. Λογιστική αποτύπωση και παρακολούθηση της περιουσίας των ΟΤΑ	19
3.2.1. Απογραφή περιουσιακών στοιχείων	19
3.2.2. Καταγραφή περιουσίας-Κτηματολόγιο.....	19
3.3. Σχέδιο διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας.....	20
3.4. Τρόποι αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας	20
3.4.1. Εκμίσθωση ακινήτων	21
3.4.2. Εκποίηση ακινήτων.....	21
3.4.3. Αγορά ακινήτων.....	22
3.4.4. Μίσθωση ακινήτων	22
3.4.5. Δωρεές ακινήτων	22
3.4.6. Δωρεάν παραχώρηση κυριότητας και χρήσης ακινήτου	22
3.4.7. Διάθεση αποκαλυπτόμενων καλλιεργητικών εκτάσεων.....	23
3.4.8. Ειδικές περιπτώσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.....	23
3.5. Λοιποί τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας των ΟΤΑ.....	25

3.5.1.	Σύσταση ανωνύμου εταιρίας αξιοποίησης δημοτικής περιουσίας	25
3.5.2.	Χρηματοδοτική μίσθωση	25
3.5.3.	Απαλλοτριώσεις	25
3.5.4.	Σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτικού τομέα	26
Κεφάλαιο 4. Μεθοδολογία της έρευνας.....		27
4.1.	Μεθοδολογική προσέγγιση.....	27
4.2.	Μεθοδολογία έρευνας	28
Κεφάλαιο 5. Μελέτη Περίπτωσης: Δήμος Θεσσαλονίκης		30
5.1.	Η ταυτότητα του δήμου	30
5.1.1.	Γενική Περιγραφή	30
5.1.2.	Γεωγραφικά χαρακτηριστικά	31
5.1.3.	Δημογραφικά χαρακτηριστικά	31
5.1.4.	Φυσικό-Ανθρωπογενές περιβάλλον	34
5.2.	Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία του δήμου	35
5.2.1.	Στοιχεία απασχόλησης	35
5.2.2.	Κλαδική εξιδείκευση-Κλάδοι αιχμής	35
5.2.3.	Επιχειρηματικές, τεχνικές και κοινωνικές υποδομές	36
5.3.	Η περιουσιακή κατάσταση του δήμου	36
5.3.1.	Ισολογισμός τέλους χρήσης(1/1-31/12/2018)-Συγκεντρωτικά στοιχεία....	36
5.3.2.	Πάγιο ενεργητικό	41
5.3.3.	Κυκλοφορούν ενεργητικό	44
5.4.	Η υφιστάμενη κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του δήμου	47
5.4.1.	Κτιριακή υποδομή.....	47
5.4.2.	Οι χρήσεις, οι κατηγορίες και η διάθεση των ακινήτων	48
5.4.3.	Ειδικοί κοινόχρηστοι χώροι	52
5.4.4.	Ακίνητα σε καθεστώς παραχώρησης από τρίτους	52
5.4.5.	Πολεοδομικό σχέδιο ΔΘ	53
5.4.6.	Επιχειρησιακό σχέδιο δράσης ΔΘ	54
5.5.	Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δήμου	59
5.5.1.	Αρμόδιες υπηρεσίες	59
5.5.2.	Έσοδα ακίνητης περιουσίας.....	60
5.5.3.	Έξοδα ακίνητης περιουσίας	67
5.6.	Συμπεράσματα-Προτάσεις.....	69
5.6.1.	Συμπεράσματα	69
5.6.2.	Προτάσεις.....	71
5.6.3.	Σύνοψη-Τελικές προτάσεις	75
Βιβλιογραφία.....		78

Περίληψη

Στην παρούσα ιστορική περίοδο της οικονομικής κρίσης, η Τοπική Αυτοδιοίκηση αντιμετωπίζει την πρόκληση της πραγμάτωσης ενός ολοένα και πιο διευρημένου ρόλου υπό συνθήκες δημοσιονομικών πιέσεων. Κάτω από τις αυξανόμενες αυτές απαιτήσεις, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α΄ Βαθμού αναζητούν εναλλακτικούς τρόπους διαχείρισης των διαθέσιμων πόρων τους και νέες μορφές εισροών, λιγότερο εξαρτημένες από κρατικές και ευρωπαϊκές επιχορηγήσεις.

Στο πλαίσιο αυτό, η διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης 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, συμβάλλοντας έτσι στη διαμόρφωση ισχυρότερων και οικονομικά αυτοδύναμων ΟΤΑ.

Με δεδομένο ότι η επίτευξη της βέλτιστης διαχείρισης είναι μια περίπλοκη και μακροχρόνια διαδικασία, για την οποία πρέπει να υπάρχει ένα συγκεκριμένο σχέδιο υλοποίησης, η παρούσα μελέτη περίπτωσης εξετάζει τον βαθμό στον οποίο ο Δήμος Θεσσαλονίκης, εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο και αποτελεσματικό σχέδιο διαχείρισης της περιουσίας που διαθέτει, ώστε να εξασφαλίζει ικανούς πόρους που να ενισχύουν την οικονομική του βιωσιμότητα, ενεργώντας πάντοτε μέσα στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Τέλος καταλήγει σε συγκεκριμένα συμπεράσματα όσον αφορά τον υφιστάμενο τρόπο διαχείρισης και σε προτάσεις για την αντιμετώπιση των προβλημάτων και αδυναμιών που παρατηρούνται, ώστε η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας να αποτελέσει στο μέλλον ένα προνομιακό πεδίο δράσης και μια σημαντική πηγή πρόσθετων εσόδων για τους πρωτοβάθμιους ΟΤΑ.

Λέξεις κλειδιά: Τοπική Αυτοδιοίκηση, Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α΄ Βαθμού, διαχείριση δημοτικής ακίνητης περιουσίας, αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας, Δήμος Θεσσαλονίκης

Abstract

In the current historical period of the economic crisis, Local Government is facing the challenge of playing an increasingly expanding role under conditions of fiscal pressure. Given these increasing demands, Municipalities are looking for alternative ways of managing their available resources and new forms of input, less dependent on state and European grants.

In this context, the management and utilisation of municipal real estate seem to be of the utmost importance, since it can enhance those independent and more stable forms of inputs that have so far remained either inactive or underestimated, consequently contributing to the development of more robust and economically autonomous Municipalities.

Taking into consideration that achieving optimal management is a complex and lengthy process, for which there must be a specific implementation plan, this case study examines the extent to which the Municipality of Thessaloniki implements an overall and effective property management scheme that, in order to ensure sufficient resources to enhance its financial viability, acts within the current institutional framework.

Finally, it reaches specific inferences on the existing management approach and proposals to address the problems and weaknesses observed, so that real estate capitalisation will become a privileged area of action and an important source of additional revenue for Municipalities in the future.

Keywords: Local Government, Municipalities, municipal real estate management, real estate utilisation, Municipality of Thessaloniki

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τους Καθηγητές του Μεταπτυχιακού Προγράμματος για τις γνώσεις που μας μετέδωσαν και την καλή και παραγωγική συνεργασία που υπήρξε μεταξύ μας.

Να ευχαριστήσω τον κ. Λέκκα ως υπεύθυνο αυτού του άκρως ενδιαφέροντος Π.Μ.Σ. και ιδιαιτέρως τον επιβλέποντα Δρ. κ. Χρήστο Πάλλη για την εξαιρετική συνεργασία που είχαμε και την αμέριστη βοήθεια την οποία μου προσέφερε για την διαμόρφωση της διπλωματικής μου εργασίας.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον αγαπημένο μου άνθρωπο και μέντορα Β.Πολυμερόπουλο που με προέτρεψε να παρακολουθήσω αυτό το Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα και ήταν δίπλα μου σε όλα τα βήματα και φυσικά την μητέρα μου για την υλική και ηθική στήριξη καθόλη την διάρκεια της φοίτησής μου.

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 5.1. Στοιχεία Ενεργητικού ΔΘ.....	37
Πίνακας 5.2. Στοιχεία Παθητικού ΔΘ	38
Πίνακας 5.3. Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων Ισολογισμού ΔΘ	40
Πίνακας 5.4. Στοιχεία πάγιου ενεργητικού ΔΘ	41
Πίνακας 5.5. Έξοδα εγκατάστασης ΔΘ	42
Πίνακας 5.6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις ΔΘ	43
Πίνακας 5.7. Τίτλοι πάγιας επένδυσης ΔΘ	44
Πίνακας 5.8. Κυκλοφορούν ενεργητικό ΔΘ	45
Πίνακας 5.9. Απαιτήσεις ΔΘ	46
Πίνακας 5.10. Διαθέσιμα ΔΘ.....	46
Πίνακας 5.11. Πλήθος ακινήτων του ΔΘ ανά κατηγορία ακινήτου	50
Πίνακας 5.12. Προτάσεις δράσεων σχετικά με την διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ΔΘ	55
Πίνακας 5.13. Τακτικά έσοδα από την ακίνητη περιουσία του δήμου 2016-2018.....	61
Πίνακας 5.14. Έκτακτα έσοδα από την ακίνητη περιουσία του δήμου 2016-2018.....	61
Πίνακας 5.15. Συμμετοχή τακτικών και έκτακτων εσόδων από ακίνητη περιουσία στα συνολικά τακτικά και έκτακτα έσοδα ΔΘ 2016-2018.....	64
Πίνακας 5.16. Μισθώματα κτιρίων και οικοπέδων ΔΘ 2016-2018.....	67

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 5.1.	Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων ενεργητικού ΔΘ	39
Διάγραμμα 5.2.	Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων παθητικού ΔΘ	39
Διάγραμμα 5.3.	Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων πάγιου ενεργητικού ΔΘ	42
Διάγραμμα 5.4.	Ποσοστιαία σύνθεση κυκλοφοριακών στοιχείων ενεργητικού ΔΘ	45
Διάγραμμα 5.5.	Τύποι ακινήτων ΔΘ	51
Διάγραμμα 5.6.	Διάθεση των ακινήτων ΔΘ	51
Διάγραμμα 5.7.	Διαχρονική εξέλιξη τακτικών εσόδων από την περιουσία του ΔΘ	62
Διάγραμμα 5.8.	Διαχρονική εξέλιξη έκτακτων εσόδων από την περιουσία του ΔΘ	62
Διάγραμμα 5.9.	Συμμετοχή τακτικών εσόδων από ακίνητη περιουσία στα συνολικά τακτικά έσοδα του δήμου 2016-2018.....	65
Διάγραμμα 5.10.	Συμμετοχή έκτακτων εσόδων από ακίνητη περιουσία στα συνολικά έκτακτα έσοδα του δήμου 2016-2018	66
Διάγραμμα 5.11.	Διαχρονική εξέλιξη εξόδων για μισθώματα ανά κατηγορία 2016-2018	68
Διάγραμμα 5.12.	Συγκριτική παράθεση εσόδων-εξόδων ακίνητης περιουσίας ΔΘ 2016-2018.....	69

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 5.1.	Οι Δημοτικές Ενότητες και Κοινότητες του ΔΘ	32
Εικόνα 5.2.	Διάγραμμα Πραγματικού Πληθυσμού των ΔΕ του ΔΘ στις απογραφές του 2001 και 2011	33
Εικόνα 5.3.	Διάγραμμα το οποίο δείχνει την έκταση (σε km ²) που καταλαμβάνει η κάθε ΔΕ, καθώς και το ποσοστό της (%), σε σχέση με τη συνολική έκταση του ΔΘ.	33
Εικόνα 5.4.	Λουτρά Θέρμης	74
Εικόνα 5.5.	Περιοχή των Λαχανόκηπων	75

Κεφάλαιο 1.

Εισαγωγικά στοιχεία

1.1. Εισαγωγή–Καταγραφή προβλήματος

Σήμερα, η Τοπική Αυτοδιοίκηση(ΤΑ) 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 ΤΑ, οι θεσμικές αλλαγές στην οικονομική, κυρίως λειτουργία των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης(ΟΤΑ) Α' Βαθμού αλλά και η ανάδειξη του ρόλου και της σημασίας τους στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης(ΕΕ) συνθέτουν το νέο, ιδιαίτερα απαιτητικό περιβάλλον, στο οποίο καλούνται πλέον να λειτουργήσουν οι δήμοι.

Από τα ανωτέρω γίνεται αντιληπτό ότι, η δυνατότητα της ΤΑ 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 ΤΑ από τους πόρους του κεντρικού κράτους και η συνακόλουθη διασφάλιση της οικονομικής αυτοτέλειας, μέσω αποτελεσματικότερης αξιοποίησης όλων των πηγών των ιδίων εσόδων της.

Πιο συγκεκριμένα, ο συνταγματικά κατοχυρωμένος ρόλος της ΤΑ στην διοίκηση τοπικών υποθέσεων, εξιδεικεύτηκε και παράλληλα εμπλουτίστηκε με μεταβίβαση πλήθους αρμοδιοτήτων στους ΟΤΑ Α' βαθμού με το πρόγραμμα «Καλλικράτης» (Ν.3852/2010). Το πρόγραμμα αυτό υπήρξε μια πολύ σημαντική διοικητική μεταρρύθμιση, διότι αποτέλεσε απάντηση στα ανοιχτά ζητήματα της ΕΕ αναφορικά με την αποκέντρωση, την περιφερειακή ανάπτυξη και την ενίσχυση των περιφερειακών θεσμών.

Παράλληλα έδωσε την ευκαιρία στους δήμους να ρυθμίζουν όλες τις τοπικές υποθέσεις με στόχο την προστασία, την ανάπτυξη και τη συνεχή βελτίωση των συμφερόντων και της ποιότητας ζωής των τοπικών κοινωνιών, παρέχοντας συνάμα στους πολίτες αποτελεσματικές και ποιοτικά αναβαθμισμένες υπηρεσίες.

Ταυτόχρονα όμως με την σημαντική αυτή διοικητική μεταρρύθμιση στην Ελλάδα, συνέπεσε η οικονομική κρίση, με αποτέλεσμα η μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στους δήμους να μην συνοδεύεται από ανάλογους χρηματοδοτικούς πόρους που θα τους επέτρεπαν να ενσαρκώσουν τον διευρημένο τους ρόλο και να ικανοποιήσουν τις ολοένα και αυξανόμενες ανάγκες των δοκιμαζόμενων πολιτών. Οι περικοπές των κρατικών επιχορηγήσεων αλλά και η μείωση των ιδίων εσόδων τους, λόγω του περιορισμού της φοροδοτικής ικανότητας των πολιτών, οι ελλειμματικοί προϋπολογισμοί και η αναγκαιότητα για αύξηση των δαπανών τους για

κοινωνική πρόνοια, οδήγησαν τους δήμους σε αναζήτηση εναλλακτικών και ευέλικτων μορφών χρηματοδότησης για τις επενδύσεις και τα έργα υποδομής που ήθελαν να υλοποιήσουν (Kaganova O. and McKellar J., 2006). Η διαχείριση και αξιοποίηση της εμπορικής ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ στη βάση της πραγματικής τους εμπορικής δυναμικής, φαίνεται λοιπόν ότι μπορεί να ενισχύσει εκείνες τις ανεξάρτητες και πιο σταθερές μορφές εισροών που μέχρι σήμερα παρέμεναν είτε ανενεργές, είτε υποβαθμισμένες.

Η ΤΑ τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο, είναι κάτοχος ενός σημαντικού όγκου ακίνητης περιουσίας που περιλαμβάνει εκτός των άλλων, μεγάλες εκτάσεις γης, οικιστικά συγκροτήματα, κτίρια στα οποία στεγάζονται γραφεία, υπηρεσίες και άλλοι φορείς, ανοιχτούς χώρους, αλλά και άλλου είδους υποδομές. Παραδοσιακά όμως, η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των δήμων υπόκειται σε δυσκίνητες γραφειοκρατικές διαδικασίες, ενώ οι διάφορες υπηρεσίες που εμπλέκονται στα σχέδια διαχείρισης πολλές φορές δεν έχουν ξεκάθαρες αρμοδιότητες. Ωστόσο, υπό το πρίσμα των δημοσιονομικών πιέσεων, στόχο της ΤΑ αποτελεί η αποδοτικότερη αξιοποίηση και διαχείριση της δημοτικής περιουσίας, ως επιπρόσθετη πηγή εισοδήματος, ως μέσο για την κάλυψη των αναγκών των τοπικών κοινωνιών αλλά και ως απόπειρα αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των πολιτών.

Στο πλαίσιο επίτευξης αυτού του στόχου και με πρότυπο ένα νέο μοντέλο δημόσιας διοίκησης που στηρίζεται ως επί το πλείστον στην υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών του ιδιωτικού τομέα, κρίνεται σκόπιμο να υιοθετηθούν προσεγγίσεις και τεχνικές που εφαρμόζονται στην εταιρική διαχείριση του ιδιωτικού τομέα. Χωρίς να αγνοείται η συμβολή της διαχείρισης των δημοτικών ακινήτων στην αστική ανάπτυξη η οποία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων ενός δήμου, τα δημοτικά ακίνητα δύναται να αποτελούν εκτός των άλλων παραγωγικούς πόρους, η αξιοποίηση των οποίων θα εξυπηρετεί τον σκοπό της δημιουργίας επιπλέον εσόδων για τους δήμους. Συνακόλουθα, οι δήμοι θα πρέπει να διαχειρίζονται τα ακίνητά τους ως ένα στρατηγικό «χαρτοφυλάκιο», το οποίο για να αποδώσει τα δέοντα απαιτείται η δημιουργία ενός κατάλληλου στρατηγικού σχεδίου.

Άλλωστε, υπάρχει ήδη το θεσμικό πλαίσιο που προβλέπει τα προαπαιτούμενα στάδια που καθιστούν δυνατή την αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας, ξεκινώντας από την απογραφή και την καταγραφή των δημοτικών ακινήτων, την κατάρτιση πολυετούς σχεδίου διαχείρισης, καθώς και μία πληθώρα τρόπων αξιοποίησης των ακινήτων ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν.

Ωστόσο, η διαχείριση δεν αφορά πρωτίστως σε δημοτικά ακίνητα που είναι χαρακτηρισμένα ως κοινωφελούς/κοινόχρηστου χαρακτήρα, όπου τα κριτήρια αξιοποίησης είναι συνήθως «πολιτικού και κοινωνικού» χαρακτήρα. Σε αυτού του τύπου ακίνητα, η οργανωμένη διαχείριση μπορεί να συνεισφέρει στην πιο σωστή εκμετάλλευση μέσα στο πλαίσιο των σκοπών που επιτελούν και στη μείωση του κόστους συντήρησης και λειτουργίας τους. Από την άλλη, υπάρχουν τα πλεονασματικά ακίνητα, που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία των δήμων, η αξιοποίηση των οποίων μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την εξεύρεση εναλλακτικών πηγών εισοδήματος. Η διαχείρισή τους μπορεί να συμβάλλει στην επίτευξη των γενικότερων στόχων των δήμων και να αποτελέσει ένα ακόμη βασικό εργαλείο στην ανάπτυξη της πόλης.

Σαφώς και για την ευόδωση όλων των παραπάνω, η επιλογή του κατάλληλου τρόπου αξιοποίησης αποτελεί το πιο ουσιαστικό βήμα στη διαδικασία της διαχείρισης, αφού βέβαια

προηγούμενως έχει ολοκληρωθεί η συλλογή και επεξεργασία των στοιχείων του ακινήτου. Στόχος των δήμων θα πρέπει να είναι η εξεύρεση εκείνου του βέλτιστου τρόπου αξιοποίησης που θα δημιουργεί προστιθέμενη αξία γι' αυτούς, με βάση συγκεκριμένα αξιολογικά κριτήρια, το ειδικό βάρος των οποίων θα καθορίζεται κατά περίπτωση.

Συνοψίζοντας, δεν πρέπει να παραγνωρίζεται το γεγονός ότι η διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας των ΟΤΑ Α' Βαθμού δεν εμπεριέχει μόνο την οικονομική διάσταση, αλλά προσδιορίζεται και από άλλες παραμέτρους, που συνδέονται με τον κοινωνικό χαρακτήρα των φορέων της ΤΑ αλλά και την προώθηση περιβαλλοντικών, καλλιτεχνικών και λοιπών σκοπών, οι οποίοι, σε κάθε περίπτωση, εξυπηρετούν το δημοτικό συμφέρον. Ως εκ τούτου, το προϊόν της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας δεν μπορεί παρά να διατίθεται τόσο στην εξυπηρέτηση και ικανοποίηση άμεσων καθώς και έμμεσων σκοπών της ΤΑ.

1.2. Σκοπός της εργασίας

Βασικό αξίωμα αποτελεί η πρόταση ότι οι ΟΤΑ Α' βαθμού διαθέτουν σημαντική περιουσία, η οποία δεν τυχάνει κατάλληλης αξιοποίησης. Παρά ταύτα, θα μπορούσε να αποτελέσει στο μέλλον ένα προνομιακό πεδίο δράσης και μια σημαντική πηγή πρόσθετων εσόδων για τους δήμους.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η διεξοδική μελέτη των θεμάτων που άπτονται της ακίνητης περιουσίας των δήμων, αλλά και η παρουσίαση της αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, προκειμένου να εξαχθούν χρήσιμα συμπεράσματα του υφιστάμενου τρόπου διαχείρισης, να εντοπιστούν τυχόν ελλείψεις, παρατυπίες και κενά στην ως άνω διαχείριση, καθώς και να διατυπωθούν προτάσεις για την βελτίωσή της.

1.3. Μεθοδολογία

Η συγγραφή της παρούσας εργασίας ακολουθεί την παραδοσιακή μορφή της ποιοτικής έρευνας. Ξεκινώντας από την δήλωση του προβλήματος, γίνεται η επισκόπηση της βιβλιογραφίας, η συλλογή των δεδομένων, η ανάλυσή τους και τέλος η εξαγωγή συμπερασμάτων. Πιο συγκεκριμένα, αφού πρώτα γίνει η παράθεση των γενικών θεωρητικών αρχών της διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των δήμων και αναλυθεί το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα, η μελέτη επικεντρώνεται στην παρουσίαση της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας του Δήμου Θεσσαλονίκης(ΔΘ), κάνοντας περαιτέρω ανάλυση αποτελεσμάτων σχετικά με τον βαθμό επίτευξης της βέλτιστης αποδοτικότητας των μεθόδων που ακολουθεί ο δήμος και τέλος διατυπώνονται προτάσεις βελτίωσης και τακτικές επίλυσης τυχόν προβλημάτων και περιορισμών.

Τα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν αφορούν σε παραδοσιακά εργαλεία όπως η μελέτη επιστημονικών συγγραμμάτων, άρθρων, μελετών και εγγράφων αλλά και πιο σύγχρονα μέσα όπως το διαδίκτυο και οι ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων. Σύμφωνα με την ποιοτική μέθοδο έρευνας, θα γίνει η ανάλυση των εγγράφων διαμέσου της οποίας θα καταστεί δυνατή η διερεύνηση του ζητήματος της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του ΔΘ. Οποσδήποτε

βέβαια, τα αποτελέσματα της έρευνας θα αναλυθούν και σε αντιπαραβολή με την επιστημονική βιβλιογραφία που συλλέχθηκε για την συγγραφή του θεωρητικού μέρους, το οποίο αποτελεί παράλληλα μια σημαντική βάση για την ενδελεχή ανάλυση όλων των βασικών συνιστωσών που συνθέτουν το θέμα της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ Α΄ Βαθμού.

1.4. Περιγραφή ενοτήτων

Η παρούσα μελέτη αποτελείται από πέντε κεφάλαια τα οποία επιχειρούν να αποτυπώσουν αναλυτικά όλα τα σημαντικά θεματικά πεδία που θα βοηθήσουν στην ολοκληρωμένη κατανόηση του ζητήματος της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας που ανήκει στους δήμους με συγκεκριμένη ερευνητική ανάλυση στην περίπτωση του ΔΘ.

Στο παρόν εισαγωγικό κεφάλαιο παρουσιάζονται όλες οι απαραίτητες εισαγωγικές πληροφορίες που θα βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει τις βασικές συνιστώσες της μελέτης. Η εισαγωγή, όπου παρουσιάζεται το υπό μελέτη θέμα και ο σκοπός της εργασίας, αλλά και η ακολουθούμενη μεθοδολογία, είναι οι βασικοί πυρήνες για την αρχική κατανόηση των ζητημάτων που θα θιγούν στην συνέχεια της παρούσας εργασίας.

Στο δεύτερο κεφάλαιο της εργασίας τίθεται το ζήτημα της διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ Α΄ Βαθμού μέσα από την επισκόπηση της βιβλιογραφίας. Αρχικά, γίνεται η παρουσίαση της νέας αντίληψης στη διακυβέρνηση των δημοσίων οργανισμών που εμπεριέχει την υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών του ιδιωτικού τομέα. Στη συνέχεια αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των δήμων, σε παγκόσμιο επίπεδο, όσον αφορά τη στάση τους απέναντι στο ζήτημα της διαχείρισης των ακινήτων και παρατίθενται οι παράγοντες που μπορούν να οδηγήσουν στην αλλαγή αυτής της στάσης. Κυρίως όμως, αναλύεται η έννοια της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των δήμων όπως έχει διαμορφωθεί με τα σημερινά δεδομένα και προτείνεται ένα μοντέλο διαχείρισης, οι δραστηριότητες του οποίου αναλύονται διεξοδικά δεδομένου ότι αποτελούν τα στοιχεία που οδηγούν στο προσδοκώμενο αποτέλεσμα μιας αποδοτικότερης διαχείρισης.

Στο τρίτο κεφάλαιο της εργασίας αναλύεται λεπτομερώς το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη διαχείριση της δημοτικής περιουσίας στη χώρα μας και εντοπίζονται οι δυνατότητες αποτελεσματικής αξιοποίησης. Ειδικότερα, δίνεται ο ορισμός της ακίνητης περιουσίας, η κατάταξή της σε κατηγορίες, αλλά και ο τρόπος απογραφής, καταγραφής και αποτίμησής της σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Κυρίως όμως, γίνεται διεξοδική παρουσίαση των τρόπων αξιοποίησης της, ανάλογα με την κατηγορία των ακινήτων και των διαφορετικών κατά περίπτωση επιδιωκόμενων στόχων.

Στο τέταρτο κεφάλαιο περιλαμβάνεται η μεθοδολογία της έρευνας. Ειδικότερα παρουσιάζεται η μέθοδος της ποιοτικής έρευνας και αναλύονται η τεχνική και ο ερευνητικός σχεδιασμός που επιλέγεται για να αξιοποιηθούν τα δεδομένα στην διερεύνηση του δείγματος κατά την παρούσα μελέτη.

Στο πέμπτο μακροσκελές κεφάλαιο της εργασίας μελετάται η περίπτωση του ΔΘ. Πρωτίστως, γίνεται η παρουσίαση του δήμου, όπως αυτός δημιουργήθηκε με την διοικητική μεταρρύθμιση του Καλλικράτη, όσον αφορά τα γεωγραφικά-δημογραφικά χαρακτηριστικά του,

το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον του και την αναπτυξιακή του φυσιογνωμία. Παρουσιάζεται ακόμη, η οικονομική του κατάσταση, όπως αυτή προκύπτει από τις επίσημες οικονομικές καταστάσεις του δήμου και η υφιστάμενη κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του. Ιδιαίτερη έμφαση όμως δίνεται στους τρόπους με τους οποίους ο δήμος διαχειρίζεται την περιουσία του και στα οικονομικά αποτελέσματα που προκύπτουν από αυτή την διαχείριση. Τέλος, επισημαίνονται τα προβλήματα και οι αδυναμίες που παρατηρούνται καθώς και παρατίθενται προτεινόμενα μέσα και δράσεις για τη βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης.

Εν κατακλείδι, 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 ΟΤΑ Α΄ Βαθμού, να καταστεί εφελτήριο για μια πιο συστηματική και ενδεδειγμένη μελέτη του εν λόγω ζητήματος από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

Κεφάλαιο 2.

Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ Α΄ Βαθμού

Παραδοσιακά, η ακίνητη περιουσία των ΟΤΑ διαδραμάτιζε έναν ιδιαίτερο ρόλο στην παροχή δημοτικών υπηρεσιών. Παρείχε ένα σημείο διαμέσου του οποίου προσφέρονταν οι υπηρεσίες, έναν τόπο εργασίας για το προσωπικό και ένα μέρος συνάντησης για τους δημότες. Φυσικά, ήδη από τις αρχές του 1980, άρχισε να διαμορφώνεται η αντίληψη ότι η περιουσία των ΟΤΑ 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 ΟΤΑ, οι οποίοι άρχισαν να αξιοποιούν τα περιουσιακά τους στοιχεία, είτε εκμισθώνοντας ή εκποιώντας ιδιωτικά ακίνητα που ανήκαν στην ιδιοκτησία τους είτε εκμεταλλευόμενοι εδαφικές εκτάσεις και κοινόχρηστους χώρους.

Σήμερα, ιδιαίτερα υπό συνθήκες δημοσιονομικών περιορισμών, οι δήμοι χωρίς να εγκαταλείπουν τον παραδοσιακό τους ρόλο της παροχής υπηρεσιών προς τους δημότες, αναγκάζονται να λάβουν υπόψη τα προϊόντα και τις υπηρεσίες που παράγουν καθώς και το κόστος το οποίο επωμίζονται ώστε να προσφέρουν αυτά στο ευρύ κοινό (Constantin D. et al, 2011). Έτσι, στρέφονται στην αποδοτικότερη αξιοποίηση της 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 περιουσίας υπακούει σε νόμους και κανόνες της αγοράς 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.

Επιπρόσθετα, η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας είναι ένα ζήτημα το οποίο διερευνάται από την δημόσια διοίκηση διαρκώς, ενώ φαίνεται ότι την τελευταία τριακονταετία έχουν καταγραφεί νέες τάσεις και προσεγγίσεις που ουσιαστικά δίνουν έμφαση στη σημαντικότητα της αποδοτικής αξιοποίησης της ακίνητης και γενικά της δημόσιας περιουσίας των ΟΤΑ. Πρόκειται για έναν ξεχωριστό κλάδο ο οποίος έχει αναδυθεί ως μέρος ευρύτερων παγκόσμιων τάσεων. Στον ιδιωτικό τομέα, οι επιχειρήσεις ανταποκρίθηκαν στην παγκοσμιοποίηση και τον ανταγωνισμό μέσω της μεγαλύτερης αποτελεσματικότητας και των αναθεωρημένων επιχειρηματικών διαδικασιών. Ο δημόσιος τομέας, από την άλλη, ακολούθησε αυτές τις μεταρρυθμίσεις μέσω της αυξανόμενης υιοθέτησης πρακτικών του ιδιωτικού τομέα. Και στους δύο τομείς όμως, η ακίνητη περιουσία έχει αναγνωριστεί προοδευτικά ως ένας στρατηγικός πόρος που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την ικανοποίηση των επιχειρησιακών στόχων (Phelps A., 2011).

2.1. Η έννοια της διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας

Σε σύγκριση με τον παραδοσιακό ορισμό, η διαχείριση ακίνητης περιουσίας σήμερα καλύπτει ένα ευρύτερο φάσμα δραστηριοτήτων και δεν περιορίζεται μόνο στο λειτουργικό στάδιο, αλλά αναφέρεται στον κύκλο ζωής του ακινήτου (Howarth A., 2006; Phelps A., 2010). Πρόκειται για μια διαδικασία λήψης αποφάσεων και υλοποίησής τους σε σχέση με την αγορά ακινήτων, τη χρήση και τη διάθεσή τους (Kaganova O., 2012). Ιδιαίτερα, περιλαμβάνει την καταγραφή, αποτίμηση, χρήση, στρατηγικές αξιολόγησης χαρτοφυλακίου ακινήτων, και υποβολή εκθέσεων και ελέγχου (Fernholz F. & Fernholz R. M., 2007). Επιπλέον, όπως επισημαίνουν οι K. Jones και A. D. White, πρόκειται για ένα είδος δραστηριότητας που εξασφαλίζει τη βελτιστοποίηση της χρήσης ακινήτων από έναν φορέα, επιτρέποντάς του έτσι να ασκεί τις δραστηριότητές του και να επιτυγχάνει τους μακροπρόθεσμους στόχους του (Jones K. & White A. D., 2008).

Τα κυριότερα οφέλη ενός αποτελεσματικού συστήματος διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων (RTI, 2006), είναι να βοηθήσουν τις τοπικές αυτοδιοικήσεις ώστε να:

- ❖ παρέχουν στους δημότες βελτιωμένες υπηρεσίες με βάση τη χρήση των αστικών περιουσιακών στοιχείων (όπως υποδομές, συστήματα ύδρευσης, στάθμευση κ.λπ.),
- ❖ αυξήσουν τα έσοδα,
- ❖ βελτιώσουν την συνολική πιστοληπτική τους ικανότητα,
- ❖ προσελκύσουν περισσότερους εγχώριους και ξένους επενδυτές,
- ❖ βελτιώσουν την αποτίμηση της γης (για παράδειγμα, μέσω της μετεγκατάστασης δημόσιων ακινήτων, της πώλησης, των μισθώσεων και των βελτιώσεων στις υποδομές) που καθιστούν τα περιουσιακά στοιχεία γαιών ελκυστικά για παραγωγικούς και άλλους σκοπούς,
- ❖ βελτιώσουν το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής.

2.2. Βιβλιογραφική επισκόπηση

Στο παρελθόν η ΤΑ συνήθιζε να επικεντρώνεται στις τεχνικές και επιχειρησιακές πτυχές της ιδιοκτησίας παρά στην στρατηγική της διάσταση. Για τις περισσότερες χώρες η διαχείριση των δημοτικών ακινήτων περιελάμβανε δύο σκέλη δραστηριοτήτων. Αφενός στρατηγικές εκτιμήσεις σχετικά με τον αριθμό, τον τύπο και τη θέση των απαιτούμενων ακινήτων και αφετέρου επιχειρησιακές εκτιμήσεις που σχετίζονταν με την συντήρηση κτιρίων και τις υπηρεσίες που απαιτούνται σε καθημερινή βάση (Audit Commission, 2000).

Ακόμη όμως και σήμερα που οι ΟΤΑ διαθέτουν ή χρησιμοποιούν μεγάλο όγκο ακίνητης περιουσίας, οι δημοτικές αρχές εξακολουθούν ως επί το πλείστον να περιορίζονται στην άσκηση των καθημερινών επιχειρησιακών αναγκών που αφορούν την ακίνητη περιουσία τους, ενώ λίγοι από αυτούς αντιλαμβάνονται αυτήν ως ένα χαρτοφυλάκιο του οποίου η σύνθεση μπορεί να τροποποιηθεί για να εξυπηρετήσει καλύτερα τους δημόσιους σκοπούς (Kaganova O. et al, 2000).

Η έλλειψη συνεκτίμησής της ως στρατηγικού πόρου οφείλεται στο γεγονός ότι τα Δημοτικά Συμβούλια είχαν υιοθετήσει κατά μεγάλο βαθμό μια παθητική προσέγγιση της διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων, που επικεντρωνόταν περισσότερο στην παροχή υπηρεσιών παρά σε θέματα άντλησης πόρων (Audit Commission, 1998). Αυτό οφειλόταν σε διάφορους λόγους, όπως έλλειψη πολιτικής κατεύθυνσης και η πεποίθηση ότι επρόκειτο για μη ρευστοποιήσιμη περιουσία η οποία άλλωστε αδυνατούσε να συμβάλλει στην βελτίωση της οικονομικής θέσης των ΟΤΑ. Επομένως η ιδιοκτησία ήταν ένας παραμελημένος πόρος με λίγη προσοχή και γενική άγνοια του κόστους καθώς και της αξία της απόδοσής της (Carter E., 2000).

Παρόλα αυτά, η ακίνητη περιουσία διαδραματίζει έναν ευρύτερο ρόλο πέρα από την απλή παροχή του χώρου στον οποίο παρέχονται οι υπηρεσίες των ΟΤΑ. Προβάλλει μια εικόνα του Δημοτικού Συμβουλίου και λειτουργεί ως καταλύτης για την οικονομική και κοινωνική ευημερία μιας περιοχής (Bertovic H. et al., 2000).

Σήμερα, η παραδοσιακή προσέγγιση των δήμων για τη διαχείριση των περιουσιακών τους στοιχείων έχει αλλάξει, γεγονός που οφείλεται σε πολλούς παράγοντες οικονομικούς και πολιτικούς, οι οποίοι σε συνδυασμό μεταξύ τους έδωσαν έμφαση στην ανάγκη διαχείρισης αυτών. Αυτές οι επιρροές εδράζονται κυρίως στην συντήρηση κληροδοτημάτων, στα αυξανόμενα πρότυπα υπηρεσιών, στις κοινωνικοοικονομικές αλλαγές και στα περιορισμένα δημόσια κονδύλια (Bertovic H. et al., 2000; Jolicoeur P. and Barrett M., 2005; Kaganova O. and McKellar J., 2006).

Οι πιέσεις αυτές προκάλεσαν ευρύτερη χρήση εμπορικών πρακτικών, συμπεριλαμβανομένων των αρχών διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων στον δημόσιο τομέα. Η εμφάνιση της διαχείρισης αυτής στην ΤΑ δεν ήταν μια απομονωμένη διαδικασία, αλλά μέρος μιας ευρύτερης διαδικασίας μεταρρύθμισης σε πολλές χώρες, που ονομάζεται «Νέα Δημόσια Διοίκηση» με στόχο τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας του δημόσιου τομέα (Ashworth S., 2000; Conway F., 2006).

Τόσο στον ιδιωτικό όσο και στον δημόσιο τομέα, η ιδιοκτησία έχει αναγνωριστεί προοδευτικά ως ένας στρατηγικός πόρος που μπορεί να αξιοποιηθεί για την επίτευξη των οργανωτικών τους στόχων. Στον μεν πρώτο, η διαχείριση ακινήτων έχει εξελιχθεί ως μια ξεχωριστή διαδικασία εκμετάλλευσης αυτού του πόρου, ενώ στον δεύτερο η διαχείριση διακρίνεται σε κρατικό και αυτοδιοικητικό επίπεδο. Όμως, η πρακτική διαχείρισης ακινήτων δεν αναπτύχθηκε ομοιόμορφα παντού. Σε χώρες που ήταν υπό μετάβαση και δεν υπήρξε έντονη κυβερνητική καθοδήγηση, η διαχείριση των ακινήτων συνήθως υστερεί έναντι άλλων πιο αναπτυγμένων χωρών (Phelps A., 2011).

Και παρά το γεγονός ότι η πρακτική της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων διευρύνεται ολοένα και περισσότερο, εξακολουθεί να είναι στα σπάργανα ως διαδικασία (Deakin M., 1999; Burns P., 2002; Burns P., 2003; Kaganova O. and McKellar J., 2006; Li J. et al., 2011; Cox D., 2007). Εκτός από λίγες χώρες, η εφαρμογή στρατηγικών πρακτικών στην διαχείριση περιουσιακών στοιχείων δεν είναι πολύ εκτεταμένη, με ένα γενικά χαμηλό επίπεδο ευαισθητοποίησης στην ΤΑ (Kaganova O. et al., 2000).

2.3. Βασικοί εξελικτικοί παράγοντες

Οι ΟΤΑ επιδιώκουν πλέον να εισαγάγουν τον ανταγωνισμό και την πειθαρχία της αγοράς, γεγονός που θα μπορούσε να ενθαρρύνει την αποτελεσματικότερη χρήση των δημόσιων πόρων και να αποφέρει περισσότερα οφέλη στην κοινωνία. Κατά συνέπεια, απαιτείται μια σειρά αλλαγών τόσο στην οργάνωση των δημόσιων θεσμών όσο και στο καθιερωμένο μοντέλο διαχείρισής τους με την εφαρμογή πρακτικών του ιδιωτικού τομέα, ώστε να εξασφαλιστεί η μεταβολή του δημόσιου χαρακτήρα της δημοτικής περιουσίας σε παραγωγικό περιουσιακό στοιχείο που θα επιφέρει αύξηση των εσόδων, δίνοντας παράλληλα ιδιαίτερη έμφαση στην αποτελεσματικότητα και την ποιότητα των δημόσιων υπηρεσιών (Constantin D. et al, 2011).

Οι παράγοντες που είναι κρίσιμοι ώστε οι ΟΤΑ να μην ασκούν απλά διαχείριση αλλά να αξιοποιήσουν την ακίνητη περιουσία τους ως στρατηγικό πόρο (Phelps A., 2011), είναι οι εξής:

- η πολιτική βούληση για δέσμευση της διοίκησης προς την κατεύθυνση αξιοποίησης της περιουσίας του ΟΤΑ,
- η κατάρτιση και εφαρμογή ενός μακροπρόθεσμου στρατηγικού σχεδίου με συγκεκριμένους στόχους,
- επιχειρηματική προσέγγιση με χρήση βέλτιστων πρακτικών του ιδιωτικού τομέα,
- συγκέντρωση επαρκών στοιχείων σε μια βάση δεδομένων του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

2.4. Μοντέλο διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων

Ένα καλά σχεδιασμένο μοντέλο διαχείρισης ακινήτων στην ΤΑ θα πρέπει να καθορίζει τα περιεχόμενα των χαρτοφυλακίων ακινήτων καθώς και να παρακολουθεί και να ελέγχει την λειτουργική και οικονομική τους απόδοση. Οι ΟΤΑ θα μπορούν να διαχειρίζονται τα ακινήτά τους αποτελεσματικά και αποδοτικά μόνο εάν υιοθετήσουν τα καίρια στοιχεία πρακτικών διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων του ιδιωτικού τομέα (Flintsch G. W. And Bryant J. W., 2009).

Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται ένα μοντέλο διαχείρισης (Kaganova O., 2008) που αποτελείται από τις ακόλουθες δραστηριότητες:

- ✚ σύστημα απογραφής ακινήτων,
- ✚ ταξινόμηση ακινήτων,
- ✚ αποτίμηση αξίας ακινήτων,
- ✚ λογιστικές καταστάσεις/αναφορές,
- ✚ χρηματοοικονομικά εργαλεία και πρότυπα απόδοσης,
- ✚ ετήσιες αναθεωρήσεις και υποβολή εκθέσεων,
- ✚ ανάπτυξη ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης ακινήτων.

2.4.1. Σύστημα απογραφής ακινήτων

Ο ακρογωνιαίος λίθος της διαχείρισης δημοτικής περιουσίας είναι ένα λειτουργικό σύστημα απογραφής το οποίο περιλαμβάνει τις πληροφορίες που δίνουν τη δυνατότητα της άμεσης γνώσης του αριθμού των ακινήτων, του είδους και της τοποθεσίας των ιδιοκτησιών, καθώς και της τρέχουσας εμπορικής τιμής τους, που υποδηλώνει τη μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αξίας τους. Επίσης, θα πρέπει να παρέχονται στοιχεία ενοικιαστών ή φορέων στους οποίους έχουν παραχωρηθεί τα ακίνητα του δήμου καθώς και δεδομένα κτηματολογίου, οικονομικά και λογιστικά στοιχεία. Το σύστημα αυτό θα πρέπει να παρέχει αξιόπιστες πληροφορίες, να είναι απόλυτα διαφανές και με εύκολα προσβάσιμη βάση δεδομένων(Lu Y., 2011). Διπλοεγγραφές καθώς και ασυνέπειες στην αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων θα πρέπει να εξαλειφθούν σταδιακά και συστηματικά. Το επίπεδο λεπτομέρειας των αναφορών της απογραφής, βάσει του οποίου θα προκύψει ο σχεδιασμός και η ανάλυση των στρατηγικών επιλογών, εξαρτάται κατά κύριο λόγο από την χρήση των πληροφοριών(Kaganova O., 2012).

Παράλληλα, βελτίωση στη διαχείριση των πληροφοριών απογραφής επιτυγχάνεται μέσω της συνεχούς ενημέρωσης και επικαιροποίησης στοιχείων. Θα πρέπει να υπάρχουν σαφείς οδηγίες προς τους δημοτικούς υπαλλήλους μέσω περιγραμμάτων θέσεων εργασίας αλλά και συγκεκριμένοι στόχοι του τμήματος που είναι επιφοτισμένο με την διενέργεια της απογραφής, καθώς και να γίνεται διαρκής κατάρτιση αυτών με αποτέλεσμα την αναβάθμιση των απαραίτητων δεξιοτήτων τους. Τέλος, κρίνεται σκόπιμη η χρήση κατάλληλων τεχνολογιών και εξοπλισμού για την κατασκευή και τη διατήρηση των δεδομένων απογραφής των περιουσιακών στοιχείων σε μια ηλεκτρονική πλατφόρμα που θα διαθέτει εκτός των άλλων και πληροφορίες γεω-χωρικού τύπου GIS (RTI, 2006).

2.4.2. Ταξινόμηση ακινήτων

Μια βασική προϋπόθεση της ορθολογικής διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων από τους ΟΤΑ είναι η υιοθέτηση κατάλληλης ταξινόμησης βάσει προκαθορισμένων κριτηρίων. Η επιλογή των κριτηρίων, μπορεί να ποικίλει, αλλά κατά κανόνα αυτά προκύπτουν από την πρακτική ή από τους υπάρχοντες κανονισμούς(Rymarzak M. and Trojanowski D., 2012).

Μια ταξινόμηση που αναπτύχθηκε από τον M. A. Utter (1989) και μεταγενέστερα υιοθετήθηκε από την O. Kaganova (2012) προβλέπει την κατανομή της δημόσιας περιουσίας, σύμφωνα με τη λειτουργία της, σε τρεις μεγάλες κατηγορίες(Utter M. A., 1989; Kaganova O., 2012):

- υποχρεωτική - η ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για την εκτέλεση των βασικών λειτουργιών των ΟΤΑ,
- διακριτική - η ιδιοκτησία μέσω της οποίας μπορούν να υποστηριχθούν κοινωνικές, πολιτικές, πολιτιστικές, αθλητικές και άλλες πρωτοβουλίες,
- πλεονασματική - τα ακίνητα που δεν ανήκουν σε καμία από τις ανωτέρω κατηγορίες και μπορούν να παράγουν ένα εφάπαξ κέρδος από την πώληση ή τακτικό κέρδος από το ενοίκιο.

Η προτεινόμενη ταξινόμηση μπορεί να αποτελέσει σημείο εκκίνησης για την ανάπτυξη στρατηγικής διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων των ΟΤΑ, διότι διακρίνει τα ακίνητα που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του δήμου και την εκπλήρωση των καταστατικών καθηκόντων του, αυτά που αποσκοπούν στη στήριξη τόσο των βραχυπρόθεσμων όσο και των μακροπρόθεσμων αναπτυξιακών στόχων του και τέλος αυτά που ο δήμος μπορεί να εκχωρήσει (Rymarzak M. and Trojanowski D., 2012).

Για κάθε μια από τις παραπάνω κατηγορίες, θα χρειαστούν διαφορετικές μέθοδοι διαχείρισης, όπως φαίνεται από διάφορους οικονομικούς στόχους (Kaganova O. et al, 2000):

A. Ακίνητα προς ιδιόχρηση

Οι οικονομικοί στόχοι της μεγιστοποίησης της αποδοτικότητας και της ελαχιστοποίησης του κόστους συντήρησης και λειτουργίας των περιουσιακών στοιχείων που διαθέτει για δική της χρήση η ΤΑ μπορούν να επιτευχθούν με:

- την αύξηση της αποδοτικής χρήσης των εγκαταστάσεων, απαιτώντας από τις δημοτικές υπηρεσίες να δικαιολογούν τη ζήτηση χώρου,
- την ελαχιστοποίηση του λειτουργικού κόστους,
- την διάθεση χώρων για τα γραφεία και τις υπηρεσίες του δήμου σε λειτουργικές και όχι εμπορικές περιοχές.

B. Ακίνητα προς κοινωνική χρήση

Ο οικονομικός στόχος για τα εν λόγω πάγια στοιχεία είναι η ποσοτικοποίηση και ελαχιστοποίηση της επιδότησης. Για παράδειγμα, στην περίπτωση των δημοτικών κατοικιών, η διαφορά μεταξύ του ενοικίου της αγοράς και του πραγματικού μισθώματος που καταβάλλεται είναι η επιδότηση του προγράμματος. Ο όρος "ακίνητα κοινωνικής χρήσης" αναφέρεται σε περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την ικανοποίηση των κοινωνικών στόχων του δήμου και συνήθως δεν αποτελεί την καλύτερη χρήση τους. Ο οικονομικός στόχος για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μπορεί να επιτευχθεί με:

- την παρουσίαση των χαμηλότερων δυνατών εξόδων για την εξυπηρέτηση των καλύτερων αποφάσεων,
- τη δημιουργία εναλλακτικών λύσεων του προγράμματος για να μειωθεί όσο το δυνατόν περισσότερο η επιδότηση, ενώ παράλληλα ολοκληρώνεται η αποστολή.

Γ. Πλεονασματική ιδιοκτησία

Πρόκειται για ακίνητα που δεν διατίθενται για ίδια χρήση από τον δήμο ή για κοινωνικά προγράμματα. Είναι δηλωμένα ως εμπορικά και είτε διατηρούνται για την απόδοση εσόδων από μίσθωση, είτε πωλούνται. Ο στόχος για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία είναι να μεγιστοποιήσουν την οικονομική τους απόδοση (η οποία απαιτεί την υψηλότερη και όσο το δυνατόν καλύτερη χρήση του ακινήτου, αν είναι δυνατόν) και να ελεγχθεί το κόστος διαχείρισης. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με:

- εκμίσθωση περιουσιακού στοιχείου για τη δημιουργία εσόδων,

- την κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας για τη δημιουργία εσόδων από πωλήσεις και φόρους ιδιοκτησίας,
- τη μείωση του κόστους συντήρησης και την ευθύνη για την ιδιοκτησία εάν δεν μπορεί να μισθωθεί ή να πωληθεί.

2.4.3. Αποτίμηση αξίας ακινήτων

Τα ακίνητα που ανήκουν στους ΟΤΑ διακρίνονται γενικότερα σε δύο κατηγορίες. Αυτά που μπορούν, έστω δυνητικά, να πωληθούν και για τα οποία η γνώση της αγοραίας αξίας τους είναι το κλειδί για την παρακολούθηση και τον έλεγχο της απόδοσής τους και δευτερευόντως αυτά που δεν μπορούν να πωληθούν και η εκτίμηση της αξίας τους προκύπτει από το κόστος κύκλου ζωής, δηλαδή το κόστος κατασκευής και συντήρησης κατά τη διάρκεια ζωής τους. Σε όποια περίπτωση, η λογιστική αξία των ακινήτων έχει περιορισμένη σημασία στη διαδικασία λήψης αποφάσεων κατά την διαχείρισή τους διότι στηρίζεται στο ιστορικό κόστος απόδοσης, μειωμένο κατά τις αποσβέσεις του κάθε ακινήτου (Mukori S., 2013).

Η σύγχρονη πρακτική αποτίμησης ακινήτων βασίζεται σε τρεις κύριες μεθόδους αξιολόγησης ή προσέγγισης για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η καθεμία (DAFS, 2019) από τις οποίες χρησιμοποιείται στο βαθμό που τα πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία είναι έγκυρα:

1. Προσέγγιση κόστους, βάσει εκτιμήσεων του κόστους αντικατάστασης. Αυτή η προσέγγιση προσθέτει το εκτιμώμενο κόστος κατασκευής για την αντικατάσταση του κτιρίου στην αγοραία αξία της γης,
2. Συγκριτική προσέγγιση πωλήσεων, μέσω σύγκρισης της τιμής πώλησης ιδιοκτησιών με παρόμοιες ιδιότητες στην ελεύθερη αγορά (ενδείκνυται κυρίως για οικοπέδα και διαμερίσματα),
3. Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, η οποία χρησιμοποιεί τον τύπο:

$$\text{Τιμή} = \frac{\text{Ταμειακή Ροή}}{\text{Απαιτούμενο Ρυθμό Απόδοσης}} \quad [2.1]$$

(ενδείκνυται κυρίως για επαγγελματικά ακίνητα).

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων των ΟΤΑ εμπεριέχει ορισμένες ιδιαιτερότητες που την καθιστούν εξαιρετικά δύσκολη στο πλαίσιο της διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων (Kaganova O., 2012). Συγκεκριμένα:

1. Δεν έχουν όλες οι δημόσιες ιδιοκτησίες εμπορικές δυνατότητες, καθώς επίσης δεν υπάρχουν σε όλες τις περιπτώσεις αυτών συγκρίσιμες ιδιωτικές πωλήσεις,
2. Πολλά περιουσιακά στοιχεία έχουν κοινωνική αξία ("κοινωνική αξία") που είναι δύσκολο να ποσοτικοποιηθεί,
3. Η αξία της δημόσιας περιουσίας εξαρτάται από την ταξινόμηση και τους περιορισμούς,
4. Είναι δύσκολο να εισαχθούν και να υποστηριχθούν πρότυπα για την αποτίμηση της δημόσιας περιουσίας,

5. Η αποτίμηση αξιών είναι μια δαπανηρή διαδικασία, ειδικά όταν είναι καλά τεκμηριωμένη με εκθέσεις εμπειρογνομόνων.

Άλλωστε, όλες αυτές οι προσεγγίσεις παρέχουν απλά μια εκτίμηση της αξίας, δεδομένου ότι η πραγματική αξία καθορίζεται πάντοτε στην ελεύθερη αγορά μέσω διαπραγμάτευσης αγοραστών και πωλητών.

Συνοψίζοντας, ένα σημαντικό ζήτημα μεθοδολογίας που σχετίζεται με την αποτίμηση της ιδιοκτησίας της ΤΑ είναι η εισαγωγή της έννοιας της αγοραίας αξίας. Διότι, η μη χρήση της εκτιμώμενης έστω αγοραίας αξίας οδηγεί συχνά στην υποτίμηση του πλούτου που συγκεντρώνουν οι ΟΤΑ και έτσι νοθεύεται η ικανότητα της ορθής κρίσης της θέσης τους.

2.4.4. Λογιστικές καταστάσεις/αναφορές

Η εξυπηρέτηση του σκοπού της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων των δήμων απαιτεί την κατάρτιση λογιστικών καταστάσεων/αναφορών που σχετίζονται με την ανάλυση των εσόδων και των δαπανών που διενεργούνται τουλάχιστον σε ετήσια βάση, ούτως ώστε να είναι δυνατή η αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης κάθε ακινήτου αλλά και ο προσδιορισμός αυτών που έχουν χαμηλή απόδοση, και να λαμβάνονται διορθωτικές ενέργειες(Farvaque-Vitkovic C. and Koranyi M., 2014).

Σε αυτές τις λογιστικές αναφορές, θα πρέπει να περιλαμβάνονται:

- έσοδα,
- λειτουργικά έξοδα,
- πάγια έξοδα,
- χρηματοδοτήσεις δαπανών.

Κατά αυτό τον τρόπο θα προκύπτει η ταμειακή ροή για κάθε ακίνητο, δηλαδή το ποσό των μετρητών, θετικό ή αρνητικό, που λαμβάνεται ως αποτέλεσμα της κατοχής της επένδυσης. Εδώ παρατηρείται η δυσκολία στον προσδιορισμό των εξόδων και των εσόδων που αφορούν ένα ακίνητο. Πιο συγκεκριμένα, οι δαπάνες δεν μπορούν πάντα να προσδιοριστούν, επειδή για παράδειγμα τα έξοδα λειτουργίας και συντήρησης για ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να καταβάλλονται από περισσότερες από μία πηγές. Όσον αφορά τα έσοδα, υπάρχουν περιπτώσεις όπου χρήστες των δημοτικών ακινήτων, π.χ. αθλητικοί σύλλογοι που χρησιμοποιούν γήπεδα, δημιουργούν έσοδα από την χρήση αυτών, παρά ταύτα αυτά δεν υπολογίζονται και οι δήμοι εξακολουθούν να τους επιδοτούν παρέχοντας πόρους για την συντήρηση των γηπέδων(Kaganova O., 2012).

Παραμένει όμως ουσιώδες να παρακολουθούνται τα έσοδα και οι δαπάνες που αφορούν κάθε περιουσιακό στοιχείο ακόμη και αν δεν αποτελούν κεφάλαια του δήμου. Παραδείγματος χάρη, για τα ακίνητα που δεν δημιουργούν εισόδημα, η ταμειακή ροή θα είναι πάντοτε αρνητική, αλλά εξακολουθεί να είναι σημαντικό να το γνωρίζουμε για συγκρίσεις με άλλες ιδιοκτησίες, ειδικά του ίδιου τύπου, διότι έτσι μπορεί να προσδιοριστούν τα έξοδα(λειτουργικά και συντήρησης) που μπορούν να μειωθούν με τις κατάλληλες ενέργειες.

2.4.5. Χρηματοοικονομικά εργαλεία και πρότυπα απόδοσης

Τα χαρτοφυλάκια ακινήτων των δήμων ποικίλουν ως προς το περιεχόμενο, το μέγεθος και το χαρακτήρα τους. Περιέχουν γη, κατοικίες, κτίρια γραφείων και εγκαταστάσεις για υπηρεσιακή χρήση, μη οικιακά (επιχειρηματικά) ακίνητα, αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις, νηπιαγωγεία, αγορές αγροτών, υποδομές φωτισμού, αποθήκες κτλ.

Επιπλέον, οι δήμοι αναλαμβάνουν έργα, τα περισσότερα από τα οποία περιλαμβάνουν συνήθως την αναβάθμιση κάποιου περιουσιακού στοιχείου. Είναι αυτονόητο ότι τέτοια ποικιλία χαρτοφυλακίων και έργων πρέπει να παρακολουθείται και να ελέγχεται στενά, προκειμένου να επιτευχθούν τα κατάλληλα οφέλη και να αποφευχθούν οικονομικές απώλειες και φθορές των ακινήτων. Το κύριο μέσο επίτευξης των επιθυμητών στόχων διαχείρισης είναι η διεξαγωγή μελέτης σκοπιμότητας, η οποία περιλαμβάνει την ανάλυση των αναμενόμενων οικονομικών συνεπειών για την ΤΑ πριν από τη συμμετοχή σε κάθε επένδυση ή κατασκευαστικό έργο(OECD, 2014).

Κάνοντας χρήση χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σχετικά με την ακίνητη περιουσία που παράγει εισόδημα, ο δήμος μπορεί να χειριστεί τα πλεονασματικά ακίνητα ως επένδυση και ως τέτοια να τα αναλύσει σε σχέση με άλλες μορφές επενδύσεων. Αν ένα ακίνητο δεν παράγει επαρκείς αποδόσεις, οι επιδόσεις του θα πρέπει να εξετάζονται λεπτομερώς ως προς την πιθανή βελτίωσή τους. Εάν η βελτίωση δεν έχει ως αποτέλεσμα υψηλότερες αποδόσεις, θα πρέπει να τίθεται το ενδεχόμενο πώλησης ώστε τα έσοδα να διατεθούν σε άλλη μορφή επένδυσης(USAID, 2017).

Ένα απλό εργαλείο για την ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων βασίζεται στον «τριγωνικό τύπο» που παρέχει πληροφορία εάν το ακίνητο παράγει πραγματικά καθαρό εισόδημα ή στην πραγματικότητα δημιουργεί καθαρή ζημιά σε βάθος ενός χρόνου(Farvaque-Vitkovic C. and Koranyi M. , 2014):

$$R = I / V \quad [2.2]$$

όπου R = επιτόκιο κεφαλαιοποίησης(ως ακαθάριστη εκτίμηση των επιδόσεων των επενδύσεων για ένα έτος),

I = καθαρό λειτουργικό εισόδημα και

V = αξία.

Συγκεκριμένα, το ποσοστό κεφαλαιοποίησης R (απλός ρυθμός απόδοσης) μπορεί να υπολογιστεί εάν το ετήσιο εισόδημα I και η αξία της περιουσίας V είναι γνωστά (εκτιμάται). Εάν η εκτίμηση της αξίας V είναι πολύ υψηλή, τότε το R θα εμφανιστεί πολύ χαμηλά. Φαίνεται ότι η ταμειακή ροή είναι πολύ χαμηλή σε σχέση με την αξία, αλλά θα ήταν απολύτως αποδεκτό αν έπρεπε να χρησιμοποιηθεί μια χαμηλότερη, ακριβέστερη τιμή. Ομοίως, αν η τιμή είναι πολύ χαμηλή, το R θα είναι πιο ελκυστικό από αυτό που δικαιολογείται. Έτσι είναι σημαντικό να υπάρχουν αντικειμενικά δεδομένα αξίας.

2.4.6. Ετήσιες αναθεωρήσεις και υποβολή εκθέσεων

Οι ΟΤΑ και οι δημότες τους χρειάζονται πλήρεις και συνοπτικές πληροφορίες για το χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων το οποίο οι πρώτοι διαχειρίζονται. Το επίπεδο πληροφόρησης πρέπει να είναι επαρκές για να εξασφαλίσει στο κοινό την ακεραιότητα της διαχείρισης αυτών των περιουσιακών στοιχείων για την εξάλειψη της υποψίας πιθανής διαφθοράς. Εκτός αυτού, οι τακτικές αναφορές είναι χρήσιμες για τη διερεύνηση της αποτελεσματικότητας των στρατηγικών δράσεων του ΟΤΑ και εν προκειμένω στην επισήμανση διορθωτικών αλλαγών που πρέπει να λάβουν χώρα σε περίπτωση απόκλισης από τους στόχους αναφοράς (Kaganova O., 2012).

Η έκθεση/αναφορά μπορεί να χωρίζεται σε μια συνοπτική και σε μια λεπτομερή ενότητα. Η συνοπτική, θα παρέχει μια επισκόπηση της απόδοσης των υπό διαχείριση περιουσιακών στοιχείων και το οικονομικό περιβάλλον μέσα στο οποίο γίνεται η διαχείρισή τους. Επίσης θα παρουσιάζει στοιχεία σχετικά με τα χαρτοφυλάκια παρόμοιων ιδιοτήτων. Από την άλλη, στην λεπτομερή ενότητα μιας έκθεσης, θα παρατίθενται στοιχεία ξεχωριστά για κάθε ακίνητο συμπεριλαμβανομένων των φυσικών και οικονομικών δεδομένων (Bradford M. et al, 2017).

2.4.7. Ανάπτυξη ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης ακινήτων

Η ΤΑ θα μπορούσε να επωφεληθεί από την εφαρμογή της διεθνούς εμπειρίας, η οποία έχει καταδείξει ότι ένα ολοκληρωμένο σχέδιο διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων αποτελεί ένα ισχυρό εργαλείο για την προώθηση αυτού του τομέα. Ένα τέτοιο σχέδιο επιτρέπει την ανάπτυξη και την εφαρμογή μακροπρόθεσμων πολιτικών και δικαιολογεί εν προκειμένω τις σχετικές δράσεις.

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να αντικατοπτρίζεται στο Στρατηγικό Σχέδιο ότι η διαχείριση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει ένα ευρύτερο φάσμα θεμάτων, εκτός αυτών που μέχρι πρότινος απασχολούσαν την διοίκηση των ΟΤΑ. Η διαχείριση περιουσιακών στοιχείων δεν είναι μόνο η διασφάλιση της λειτουργικότητας και της συντήρησης και επισκευής των δημοτικών ακινήτων, αλλά και η λήψη οικονομικών και κοινωνικά αιτιολογημένων αποφάσεων σχετικά με την ανακατανομή περιουσίας, την αλλαγή χρήσης και τη διάθεση των ακινήτων (Local Government Victoria, 2015).

Το Ολοκληρωμένο Σχέδιο θα πρέπει να περιλαμβάνει διάφορα βασικά τμήματα (The World Bank, 2000):

1. Σύνταξη στόχων και αρχών της διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων της ΤΑ,
2. Δέσμευση για πλήρη απογραφή και λογιστική καταχώριση όλων των περιουσιακών στοιχείων,
3. Ταξινόμηση όλων των στοιχείων ακίνητης περιουσίας στις τρεις λειτουργικές ομάδες και διαμόρφωση οικονομικών στόχων για κάθε ομάδα,
4. Προσδιορισμός του θεσμικού κανονιστικού πλαισίου της ΤΑ όπου απαιτείται κάποια αλλαγή στη βελτίωση της διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων και συστάσεις σχετικά με αυτές τις αλλαγές,

5. Κατάλογος συγκεκριμένων ενεργειών για τις ομάδες ιδιοκτησιών και για ξεχωριστές ιδιοκτησίες, όποτε αυτό είναι απαραίτητο (όπως η αλλαγή των μισθωτών ή των διευθυντικών στελεχών, εντατικοποίηση του έργου, χρήση, διάθεση, κ.λπ.),
6. Προτεινόμενες οργανωτικές αλλαγές στη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, αν χρειαστεί,
7. Ένα ρεαλιστικό μηχανισμό και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του Στρατηγικού Σχεδίου που θα αντικατοπτρίζει τις προτεραιότητες του ΟΤΑ.

Μετά την ανάπτυξη και έγκριση του Στρατηγικού Σχεδίου, ο δήμος θα πρέπει να επανεξετάζει περιοδικά τη μέτρηση της προόδου, τη διασφάλιση της συνεχιζόμενης συνάφειας και να προχωρά σε επικαιροποίησή του, όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Κεφάλαιο 3.

Το θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα

Η διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής 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 ΟΤΑ Α' βαθμού εντοπίζονται στο Κεφάλαιο Ε' του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων(ΚΔΚ) και συγκεκριμένα στα άρθρα 178 – 199(Ν.3463/06). Επιπλέον, ειδικότερες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται σε διάφορα νομοθετήματα, όπως είναι τα εξής:

1. Β.Δ. 24-9/20-10-1958,
2. Π.Δ. 270/81,
3. Π.Δ. 36/85,
4. Π.Δ. 34/95,
5. Ν. 2882/01.

3.1. Έννοια και διακρίσεις της περιουσίας

3.1.1. Ορισμός

Ο ΚΔΚ 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 Ν. 3463/06 ορίζεται ότι «ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες και οτιδήποτε άλλο ανήκει στην περιουσία των δήμων καταγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία τους». Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται ότι, στην περιουσία των ΟΤΑ Α' βαθμού υπάγονται κάθε είδους ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες καθώς και οτιδήποτε άλλο στοιχείο περιέρχεται στην ιδιοκτησία τους με κάθε νόμιμο τρόπο κτήσης(Ν.3463/06).

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του κεφ. 2.2, της παρ.2.2.100, του Π.Δ.315/99, η πάγια περιουσία των ΟΤΑ 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 (Π.Δ. 315/99).

3.1.2. Διακρίσεις περιουσίας

Σύμφωνα με τις διατάξεις δε της παρ.2, του άρθ.178, του Ν. 3463/06, η περιουσία των δήμων διακρίνεται κυρίως σε ακίνητη, κινητή και σε αξίες (Ν.3463/06). Στην ακίνητη περιουσία υπάγεται 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 Κ., 2008).

Η ακίνητη περιουσία των δήμων κατατάσσεται περαιτέρω, σε δύο κατηγορίες:

- Στη δημόσια περιουσία, η οποία διακρίνεται:
 - Στην κοινόχρηστη, η οποία είναι στην άμεση διάθεση όλων των πολιτών. Σύμφωνα με το άρθ. 967, του Αστικού Κώδικα, 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 (Π.Δ. 456/84),
 - Στην ιδιόχρηστη(ή κοινωφελή), 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 Σ. και Σαββαΐδου Κ., 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 Ι., 2014).

Θα πρέπει ωστόσο να γίνει μία νομικής φύσης διάκριση μεταξύ των διαφορετικών τύπων δημοτικών ακινήτων, γιατί αυτή έχει σημαντικές επιπτώσεις στη δυνατότητα εκμετάλλευσής τους και κατ' επέκταση στην παροχή υπηρεσιών των δήμων (Βλάμης Π. και Κωνσταντόπουλος Γ., 2010). Από τη μία πλευρά υπάρχει η δημόσια περιουσία των δήμων(core or public domain property) που δε δύναται να εκποιηθεί ή να χρησιμοποιήσει ως εγγύηση και από την άλλη η ιδιωτική περιουσία των δήμων(surplus or private or marketable property) που δύναται να πουληθεί ή να χρησιμοποιηθεί ως εγγύηση(Αειχώρος, 2015).

3.2. Λογιστική αποτύπωση και παρακολούθηση της περιουσίας των ΟΤΑ

3.2.1. Απογραφή περιουσιακών στοιχείων

Με την έκδοση του Π.Δ. 315/99 καθιερώθηκε, για πρώτη φορά, η εφαρμογή του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος και ορίστηκε η παράλληλη εφαρμογή του με το Λογιστικό των ΟΤΑ Α' βαθμού σύμφωνα με το Β.Δ. 17-5/15-6-1959.

Στόχος της εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος ήταν να αποκτήσουν οι δήμοι 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.

Η Απογραφή Έναρξης αποτέλεσε το πρώτο στάδιο, το οποίο έπρεπε οπωσδήποτε να υλοποιήσει κάθε υπόχρεος ΟΤΑ Α' βαθμού, προκειμένου να εφαρμόσει το Διπλογραφικό Λογιστικό Σύστημα. Με τον όρο «Απογραφή Έναρξης» εννοείται η αποτύπωση της οικονομικής κατάστασης του ΟΤΑ κατά την στιγμή έναρξης εφαρμογής της Διπλογραφικής Λογιστικής Μεθόδου, μέσα από λογαριασμούς της Γενικής Λογιστικής (Καραγιάνης Σ. και Σαββαΐδου Κ., 2008). Σκοπός είναι δηλαδή, να καταγραφούν και να αποτιμηθούν τα περιουσιακά στοιχεία των δήμων, καθώς και να επαληθευθεί η ύπαρξη και η αποτίμηση των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων τους. Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά την αποτίμηση των ακινήτων, αυτή διενεργείται βάσει αντικειμενικών αξιών που εφαρμόζονται από τις αρμόδιες εφορίες(ΔΟΥ)(παρ. 1.1.108, άρθρ. 1, Π.Δ. 315/99; Υ.Α.74445/27-12-2010).

3.2.2. Καταγραφή περιουσίας–Κτηματολόγιο

Με τις διατάξεις της παρ.2, του άρθρου 178, του Ν. 3463/06 ορίζεται ότι ακίνητα και κινητά πράγματα, αξίες και οτιδήποτε άλλο ανήκει στην περιουσία των δήμων καταγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία τους. Ειδικότερα, όσον αφορά την ακίνητη περιουσία τους, οι πρωτοβάθμιοι ΟΤΑ 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 183, του Ν. 3463/06 στο Κτηματολόγιο καταχωρίζονται τα εξής:

- i. η περιγραφή και το είδος του ακινήτου,
- ii. η τοποθεσία,
- iii. η έκταση και τα όρια του ακινήτου, καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα,
- iv. η χρονολογία της αποκτήσεώς του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας,
- v. άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι και
- vi. η κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου.

Ο τρόπος με τον οποίο καταρτίζεται και δημοσιεύεται το Δημοτικό Κτηματολόγιο, η λειτουργία των επιτροπών, καθώς και κάθε λεπτομέρεια σχετική με το κτηματολόγιο, καθορίζονται επίσης με το Π.Δ.258/1985(Π.Δ. 258/85). Για την υλοποίηση του Δημοτικού Κτηματολογίου θα πρέπει εκτός από την σύνταξη των βιβλίων του να πραγματοποιηθεί και η δημιουργία της βάσης δεδομένων του (G.I.S.), η οποία θα πρέπει να περιλαμβάνει περιγραφικά και χωρικά δεδομένα σύμφωνα με την Κοινοτική οδηγία INSPIRE 2007/2/EK(E.K., 2007).

Ο σκοπός του Δημοτικού Κτηματολογίου είναι η προετοιμασία των δήμων για την δήλωση της ακίνητης περιουσίας τους στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Άλλωστε, στην περίπτωση ενός ολοκληρωμένου και ορθά λειτουργούντος Αστικού Δημοτικού Κτηματολογίου, που συμβαδίζει με τον Ν.3882/2010, ο έλεγχος συμβατότητας των δηλωθέντων εμβαδών των δημοτικών ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο, θα αποτελεί μια εύκολη διαδικασία(Ν.3882/10).

Τέλος, σύμφωνα με το άρθ.194, του Ν.4555/2018 οι δήμοι οφείλουν να καταχωρούν στη ηλεκτρονική βάση δεδομένων με τίτλο «Καταγραφή Ακίνητης Περιουσίας ΟΤΑ» του Υπουργείου Εσωτερικών, το σύνολο των στοιχείων των ακινήτων τους και τις τυχόν μεταβολές αυτών(Ν.4555/18).

3.3. Σχέδιο διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1θ, του άρθρου 72, του Ν.3852/2010 στις αρμοδιότητες της Οικονομικής Επιτροπής(ΟΕ) των δήμων εμπεριέχονταν, μέχρι και τα μέσα του 2019, η εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο(ΔΣ) ετήσιου σχεδίου διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας του δήμου, το οποίο όφειλε να παρακολουθεί ως προς την υλοποίηση του και να ενημερώνει το ΔΣ(Ν.3852/10). Πλέον και σύμφωνα με την παρ.1, του άρθρου 3, του Ν.4623/2019 η ΟΕ οφείλει να εισηγείται στο ΔΣ το πολυετές σχέδιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του δήμου έχοντας ταυτόχρονα την ευθύνη της υλοποίησής του(Ν.4623/19).

Δεδομένου όμως του γεγονότος ότι η αρμοδιότητα αυτή δεν έχει ασκηθεί μέχρι σήμερα από τα συλλογικά όργανα των ΟΤΑ πιθανότατα λόγω έλλειψης πολιτικής βούλησης, το ζήτημα θα πρέπει να τεθεί σε νέες βάσεις και να αποτελέσει το έναυσμα για την λήψη μέτρων και δράσεων με στόχο την αναθεώρηση παλαιότερων επιλογών από τις διοικήσεις των δήμων και την αποτελεσματικότερη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας τους.

3.4. Τρόποι αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1, του άρθ. 178, του Ν. 3463/06 οι δήμοι οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό. Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου, η διάθεση των περιουσιακών στοιχείων των δήμων επιτρέπεται, εφόσον τηρηθούν οι ειδικές περί περιουσίας διατάξεις και εφόσον ο σκοπός που επιδιώκεται με τη διάθεση αυτή εξυπηρετεί το δημοτικό συμφέρον(Ν. 3463/06).

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι προβλεπόμενοι από τον ΚΔΚ τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας, καθώς και οι νομοθετικές ρυθμίσεις που ισχύουν σε ειδικότερες περιπτώσεις, όπως η παραχώρηση περιουσιακών στοιχείων στους ΟΤΑ Α' βαθμού.

3.4.1. Εκμίσθωση ακινήτων

Οι εκμισθώσεις δημοτικών ακινήτων διέπονται, από τις διατάξεις του άρθρου 192, του Ν. 3463/06 και του Π.Δ.270/81, το οποίο ισχύει μέχρι την έκδοση του Π.Δ. που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 201, του Ν. 3463/06(ΠΔ 270/81; Ν.3463/06). Συμπληρωματικά εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 574 – 618 του ΑΚ(ΠΔ 456/84) Επιπλέον, υπάρχουν οι ειδικές κατηγορίες εκμισθώσεων, οι οποίες αφορούν:

- δημοτικά και κοινοτικά λατομεία(περ.6, άρθρ. 192, Ν.3463/06),
- καλλιεργήσιμη γη (παρ. 1, άρθρ. 195, Ν.3463/06),
- ιχθυοτροφεία (παρ.1, άρθρ. 14, Ν.127/75),
- εκμετάλλευση Δασών (παρ. 1, άρθρ. 197, Ν.3463/06).

3.4.2. Εκποίηση ακινήτων

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1, του άρθρου 186, του Ν. 3463/06, η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για προφανή ωφέλεια του δήμου.

Ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν είναι όσα ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του δήμου. 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, του ΠΔ 456/84; Θεοδώρου Ι., 2014).

Μάλιστα προβλέπεται ειδικά και χωρίς δημοπρασία η εκποίηση ακινήτων στις εξής περιπτώσεις:

- συνεταιρισμούς(παρ. 9, άρθρ. 186, Ν.3463/06),
- άστεγους δημότες(παρ. 1, άρθρ. 187, Ν.3463/06).

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρ.188, του Ν.3463/06, οι δήμοι μπορούν να ανεγείρουν οι ίδιοι κατοικίες και να παραχωρούν τη χρήση τους, χωρίς δημοπρασία, σε άστεγους και οικονομικά αδύνατους δημότες(Ν.3463/06). Στην περίπτωση αυτή, εφαρμόζονται, αναλόγως, οι διατάξεις του άρθρου 187 του ίδιου νόμου, περί εκποίησης οικοπέδων σε άστεγους δημότες(Ν.3463/06).

Τέλος υπάρχουν δύο περιπτώσεις εκποίησης που προβλέπονται ως εξής:

- μεταβίβαση δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων που έχουν αποβεί προσκυρωτές λόγω τροποποίησης του σχεδίου πόλεως, στους παρόδιους δικαιούχους (άρθρο 56, Ν. 1416/84),
- ανταλλαγή ακινήτων χωρίς δημοπρασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 190 του Ν. 3463/06, στην οποία ακολουθούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία του άρθρου 186, περί εκποίησης ακινήτων.

3.4.3. Αγορά ακινήτων

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 191, του Ν. 3463/06, οι δήμοι μπορούν να προβαίνουν στη αγορά ιδιωτικών ακινήτων, με βάση τους όρους και τις διαδικασίες που προβλέπονται για την εκποίηση δημοτικών ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 186 του ίδιου νόμου(Ν.3463/06).

3.4.4. Μίσθωση ακινήτων

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 194, του Ν.3463/06, ορίζεται ότι οι δήμοι 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(Ν.3463/06).

3.4.5. Δωρεές ακινήτων

Με τις διατάξεις του άρθρου 184, του Ν. 3463/06, ορίζεται ότι δωρεές δημοτικών ακινήτων επιτρέπονται για την εκπλήρωση σπουδαίου κοινωφελούς σκοπού, που συνδέεται με την προαγωγή των τοπικών συμφερόντων και την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής(Ν.3463/06).

3.4.6. Δωρεάν παραχώρηση κυριότητας και χρήσης ακινήτου

Με τις διατάξεις του άρθρου 185, του Ν. 3463/06, ορίζεται ότι οι δήμοι μπορούν, μετά από απόφαση του ΔΣ, να παραχωρούν δωρεάν τη χρήση δημοτικών ακινήτων στις παρακάτω περιπτώσεις:

- στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (ΝΠΔΔ), για την αντιμετώπιση έκτακτης και επείγουσας ανάγκης (παρ.1, άρθρο 185, Ν.3463/06),
- σε άλλα νομικά πρόσωπα, που ασκούν αποκλειστικά και μόνο δραστηριότητα, η οποία είναι κοινωφελής ή προάγει τα τοπικά συμφέροντα(παρ. 2, άρθρο 185, Ν.3463/06),
- σε φορείς Κοινωνικής και Αλληλέγγυας Οικονομίας του Ν.4430/2016 που έχουν την έδρα τους ή ασκούν τη δραστηριότητά τους στον οικείο δήμο, για την ενίσχυση της τοπικής και κοινωνικής ωφέλειας(παρ. 2, άρθρ. 196, Ν. 4555/18).

Όσον αφορά δε τους 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, προβλέπεται να παραχωρούνται σε αυτούς δωρεάν, κατά πλήρη κυριότητα δημοτικά ακίνητα (παρ. 3, άρθρο 185, Ν. 3463/06).

3.4.7. Διάθεση αποκαλυπτόμενων καλλιεργητικών εκτάσεων

Επιτρέπεται, σύμφωνα με την παρ. 1, του άρθ. 189, του Ν. 3463/06 με απόφαση του ΔΣ, να παραχωρηθεί, χωρίς δημοπρασία και χρονικό περιορισμό σε γεωργούς δημότες κατοίκους για αυτοκαλλιέργεια η χρήση(Ν.3463/06):

- των καλλιεργήσιμων δημοτικών και κοινοτικών εκτάσεων, που αποκαλύπτονται ύστερα από αποστράγγιση ή αποξήρανση, που έγινε με δαπάνες του δήμου,
- των εκτάσεων που προσκτάται ο δήμος,
- των εκτάσεων που αποκαλύπτονται με την αποξήρανση εθνικών τελμάτων, ελών και λιμνών, που παραχωρούνται από το Δημόσιο στους δήμους.

3.4.8. Ειδικές περιπτώσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2, 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(Ν. 3463/06). Ειδικότερα προβλέπονται:

1. παραχώρηση ακινήτων του ΕΟΤ

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Εσωτερικών και Πολιτισμού και Τουρισμού επιτρέπεται να παραχωρηθούν κατά κυριότητα ή κατά χρήση ή να διατεθούν δωρεάν σε οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου βαθμού ακίνητα ιδιοκτησίας του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ (ΕΟΤ) των οποίων τη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ασκεί η «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.» (ΕΤΑΔ Α.Ε.) (άρθρο 36, Ν.4049/12),

2. παραχώρηση αθλητικών εγκαταστάσεων

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού, δύναται να μεταβιβαστεί αιτία δωρεάς η κυριότητα ή να παραχωρηθεί άνευ ανταλλάγματος η χρήση ολόκληρων ή τμημάτων εδαφικών εκτάσεων μετά των εντός αυτών κειμένων κτηριακών και λοιπών αθλητικών εγκαταστάσεων, που ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, ΝΠΔΔ ή εποπτευόμενα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού νομικά πρόσωπα, προς τους δήμους, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου ή περιφέρειας. (άρθρο 23, Ν.4049/2012, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 44, Ν. 4250/14),

3. παραχώρηση ακινήτων Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης σε ΝΠΔΔ

Με απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης Ακίνητα μπορούν να παραχωρούνται σε Υπηρεσίες του Δημοσίου και σε

ΝΠΔΔ ακίνητα που ανήκουν σε Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης, προς χρήση που θα εξυπηρετεί δημόσιο ή κοινωφελή σκοπό (περίπτ.στ, παρ.1, άρθ. 50, Ν.4430/16),

4. παραχώρηση ακινήτων του Ο.Α.Ε.Δ.

Με απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, επιτρέπεται η κατά χρήση παραχώρηση ακινήτων ιδιοκτησίας του ΟΑΕΔ σε δήμους, προς χρήση που θα εξυπηρετεί δημόσιο ή κοινωφελή σκοπό (παρ.6, άρθρο 22, Ν.4315/14, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 36, Ν. 4554/18),

5. παραχώρηση ακινήτων Υπ. Εργασίας, Κοιν. Ασφ. & Κοινων. Αλληλ. σε ΟΤΑ για κοινωφελείς και ανθρωπιστικούς σκοπούς

Με απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης δύναται να παραχωρούνται προς χρήση ακίνητα, που ανήκουν στο Υπουργείο Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, σε ΟΤΑ α' βαθμού, προς υλοποίηση έργων ή προγραμμάτων κοινωφελούς ή προνοιακού χαρακτήρα. (παρ.3, άρθρο 47, Ν.4386/16, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 1, άρθρο 44, Ν. 4554/18),

6. παραχώρηση ακινήτων του Υπ.Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων

Με απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων δύναται να παραχωρούνται δωρεάν, κατά χρήση, ακίνητα στους ΟΤΑ. Η χρήση γης καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης στο πλαίσιο των γενικών κατευθύνσεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού(περίπτ.β', παρ.1, άρθρ. 4, Ν.4061/2012, όπως συμπληρώθηκε από την υποπερίπτ. αα', περίπτ. α', παρ. 2, άρθρου 37, Ν. 4235/14),

7. παραχώρηση αλσών, κήπων, πάρκων και δενδροστοιχιών

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, προβλέπεται παραχώρηση της χρήσεως πάρκου ή άλσους σε ΟΤΑ α' βαθμού, υπό τον όρο της μη μεταβολής του προορισμού ή της χρήσης της παραχωρούμενης έκτασης. Επιτρέπονται έργα ή δραστηριότητες που είναι απολύτως αναγκαία για τη λειτουργία του πάρκου ή άλσους(παρ.2, άρθρο 59, Ν.998/79, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 36, του Ν. 4280/14),

8. παραχώρηση κτιρίων Δασικών Υπηρεσιών για εγκατάσταση κέντρων υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπομένων στην παρ. 12, του άρθρου 45, του Ν. 998/1979 όπως ισχύει, να παραχωρούνται κατά χρήση για ορισμένο χρόνο κατά προτεραιότητα άνευ ανταλλάγματος προς ΟΤΑ, κτίρια, εγκαταστάσεις και υποδομές, όπως δασικά κτίρια, δασοφυλάκεια, πυροφυλάκεια, αποθήκες, υδατοδεξαμενές, φυτώρια, εργοστάσια ξυλείας, ιχθυογεννητικοί σταθμοί, ορειβατικά καταλύματα, ξύλινα λυόμενα οικήματα κ.λπ., συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων που αποτελούσαν περιουσία των καταργηθέντων με το άρθρο 36, του Ν.2218/1994 ταμείων γεωργίας κτηνοτροφίας και δασών των νομών και μη μεταγραφέντων κατά την παράγραφο 6, του

άρθρου 36, του παραπάνω νόμου, που χρησιμοποιούν οι Δασικές Υπηρεσίες, καθώς και τα κτίρια και γενικά οι υποδομές που ανεγέρθηκαν εντός δασών, δασικών εκτάσεων και δημόσιων εκτάσεων των περιπτώσεων α' και β', της παραγράφου 5, του άρθρου 3, του Ν.Δ. 86/69 και παραδόθηκαν στις δασικές υπηρεσίες λόγω εκπλήρωσης του σκοπού της επέμβασης ή επειδή εγκαταλείφθηκαν, αν δεν είναι αναγκαία στις Δασικές Υπηρεσίες που τα χρησιμοποιούν. Τα ως άνω ακίνητα διατίθενται και για την εγκατάσταση κέντρων υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών(παρ.2, άρθρο 237Α, Ν.Δ. 86/69, όπως προστέθηκε από την παρ. 1, άρθρου 44, Ν. 4280/14).

3.5. Λοιποί τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης της περιουσίας των ΟΤΑ

3.5.1. Σύσταση ανωνύμου εταιρίας αξιοποίησης δημοτικής περιουσίας

Οι διατάξεις της παρ. 1, του άρθρ. 266, του Ν. 3463/06 προβλέπουν ότι, για την αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας ή για την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων είναι δυνατή η σύσταση ανώνυμης εταιρίας από ένα δήμο, ο οποίος και εισφέρει το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου (Ν.3463/06). Επιτρέπεται, δηλαδή, η σύσταση μονομετοχικών ανώνυμων εταιριών, οι οποίες έχουν ως αποκλειστικό σκοπό:

- την αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας,
- την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων.

Οι δημοτικές ανώνυμες εταιρείες που συστήνονται για την αξιοποίηση της περιουσίας τους διέπονται από τις ρυθμίσεις των ανωνύμων εταιρειών ΟΤΑ και το Κ.Ν. 2190/1920(παρ. 5, άρθρο 266, Ν. 3463/06).

3.5.2. Χρηματοδοτική μίσθωση

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(Ν. 1665/86; Ν.3483/06).

Η εν λόγω δυνατότητα προβλέπεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2, του άρθρου 7, του Ν. 3146/03 και του άρθρου 193, του Ν. 3463/06, ενώ, ήδη από το 1995, ο Ν. 2286/1995 αναγνωρίζει σαφώς τη δυνατότητα των ΟΤΑ Α' βαθμού να προμηθεύονται κινητά πράγματα με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης(Ν.2286/1995; Ν.3146/03, Ν.3463/06).

3.5.3. Απαλλοτριώσεις

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 3463/06, επιτρέπεται να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά υπέρ των δήμων αστικά ή αγροτικά ακίνητα ή να συσταθεί δουλεία εις βάρος τους,

για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Για την απαλλοτρίωση υπέρ των δήμων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 211 και 212 του Ν.3463/06 καθώς και του Ν. 2882/01(Ν.2882/01; Ν.3463/06).

3.5.4. Σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα

Οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), οι οποίες διέπονται από τις διατάξεις του Ν. 3389/2005, είναι συμβάσεις -κατά κανόνα μακροχρόνιες- οι οποίες συνάπτονται μεταξύ ενός δημόσιου και ενός ιδιωτικού φορέα, με σκοπό την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών.

Τα επενδυτικά έργα των δήμων παρέχουν τη δυνατότητα να αξιοποιήσουν οικονομικά ένα σημαντικό μέρος της ακίνητης περιουσίας τους, με ή χωρίς διάθεση χρηματικών πόρων από την πλευρά του δήμου. Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις φορέων της ΤΑ, όπου τόσο τα μεγέθη των προϋπολογισμών τους, όσο και οι τρέχουσες συνθήκες ρευστότητάς τους, βρίσκονται σε πλήρη αναντιστοιχία με το μέγεθος της ακίνητης περιουσίας τους και των «δυννητικών εισοδημάτων» που θα μπορούσαν να αποκομίσουν από την οικονομική αξιοποίησή της. Οι πιο σημαντικές κατηγορίες ακινήτων των ΟΤΑ όσον αφορά στις προοπτικές αξιοποίησης με τον μηχανισμό των ΣΔΙΤ είναι αυτές των ιδιωτικών «περιουσιακών στοιχείων» και των «διάφορων εκτάσεων», γιατί αυτά παρουσιάζουν το πιο ξεκάθαρο ιδιοκτησιακό καθεστώς και περιλαμβάνουν πλήρη δικαιώματα κυριότητας (Βλάμης Π. και Κωνσταντόπουλος Γ., 2010).

Κεφάλαιο 4.

Μεθοδολογία της έρευνας

4.1. Μεθοδολογική προσέγγιση

Στην παρούσα εργασία επιχειρείται μια ποιοτική έρευνα με κύρια ερευνητική στρατηγική την μελέτη περίπτωσης. Η Μελέτη Περίπτωσης(ΜΠ) εντάσσεται στις ποιοτικές μεθόδους, αφού ικανοποιεί τις τρεις αρχές της ποιοτικής έρευνας, δηλαδή την περιγραφή, την κατανόηση και την ερμηνεία και είναι ιδιαίτερα χρήσιμη όταν στόχος του ερευνητή είναι η παράθεση μιας λεπτομερούς εικόνας για τη ζωή και την πορεία ενός ατόμου ή μιας ομάδας ή για ένα συγκεκριμένο φαινόμενο, αφού «κάθε περίπτωση είναι μοναδική, αλλά όχι τόσο μοναδική για να μη μπορούμε να πάρουμε ορισμένα μαθήματα από αυτή και να τα εφαρμόσουμε σε γενικό επίπεδο»(Wollcot H. F., 1995).

Η ΜΠ ως διερεύνηση ενός «καθορισμένου συστήματος»(Stake R., 1995) αποτελεί μια λεπτομερή εξέταση ενός περιβάλλοντος, ενός απλού αντικειμένου, ενός αρχείου δεδομένων ή ενός συγκεκριμένου γεγονότος(Wellington J., 2006). Στη διερεύνηση αυτή μπορούν να χρησιμοποιηθούν πολλές ερευνητικές τεχνικές, όπως η παρατήρηση, οι συνεντεύξεις, οι αναφορές, το αρχειακό και το οπτικοακουστικό υλικό, ενώ τα δεδομένα της μπορεί να προκύψουν από διαφορετικές πηγές, όπως τα έγγραφα, οι αρχειακές εγγραφές, το υλικό των συνεντεύξεων και των ευθέων ή συμμετοχικών παρατηρήσεων και τα τεχνητά (οπτικοακουστικά) προϊόντα(Yin R., 1994).

Η ΜΠ έχει το δικό της ερευνητικό σχεδιασμό (Shaw I., 1999; Robson C., 2007; Cohen L. et al., 2008; Mertens D., 2009). Ιδιαίτερη βαρύτητα, στη φάση του ερευνητικού σχεδιασμού, αποδίδεται στον ορισμό της περίπτωσης και τη μονάδα ανάλυσης, τα «θέματα» και τις υπό εξέταση ερωτήσεις, τη συλλογή, ανάλυση και ερμηνεία των δεδομένων και τη συγγραφή της αξιολογικής έκθεσης ή αναφοράς (Μαγγόπουλος Γ., 2014).

Κατά τη συλλογή των δεδομένων, ο αξιολογητής καλό είναι να λειτουργεί καινοτόμα, δημιουργικά, μεθοδευμένα και συστηματικά αναπτύσσοντας ένα σύστημα καταγραφής και αποθήκευσης των δεδομένων. Να συλλέγει τόσες πληροφορίες όσες ο χρόνος και η ενέργειά του, του επιτρέπουν να επεξεργαστεί. Να προτιμά ως πηγές δεδομένων εκείνες που τον βοηθούν να κατανοήσει σε βάθος την περίπτωση(Stake R., 1995).

Μολονότι στην ποσοτική έρευνα οι έννοιες της «αξιοπιστίας» και της «εγκυρότητας» συνδέονται με τυποποιημένες διαδικασίες που διασφαλίζουν την «αλήθεια», το σημασιολογικό περιεχόμενο των παραπάνω εννοιών δε φαίνεται να είναι απόλυτα συμβατό για την ποιοτική έρευνα. Στην εν λόγω έρευνα η ποιότητα της μελέτης συνδέεται με τις έννοιες της «συνέπειας»

και του «άξιου εμπιστοσύνης» (Bassegy M., 1999). Συνεπώς, στις βασικές ενέργειες που ενισχύουν τις έννοιες της «συνέπειας» και του «άξιου εμπιστοσύνης» όταν ακολουθείται η ποιοτική προσέγγιση συγκαταλέγονται μεταξύ άλλων και η αξιοποίηση πολλαπλών πηγών δεδομένων, η τριγωνοποίηση, η δυνατότητα εποπτείας των ερευνητικών δεδομένων από τρίτους και η αξιοποίηση ενός πρωτοκόλλου όπως εμφανώς θα απεικονίζονται οι συνδέσεις μεταξύ ερωτήσεων, συλλογής δεδομένων και συμπερασμάτων (Stake R., 1995; Bassegy M., 1999; Yin R., 2009; Anisimova T. & Thomson S. B., 2012).

Η επιτυχής ολοκλήρωση κάθε αξιολόγησης έχει ανάγκη από μια στρατηγική ανάλυσης των δεδομένων που θα επιτρέψει τη διαχείριση, τη δίκαιη αντιμετώπιση και το μετασχηματισμό τους σε νοήματα, συμπεράσματα και ισχυρισμούς (Bassegy M., 1999). Όταν κατά την αξιολόγηση υιοθετείται η ποιοτική προσέγγιση, τότε η ανάλυση βασίζεται στην «άμεση ερμηνεία» (Stake R., 1995) ή τα «αναλυτικά υπομνήματα» (Πηγιάκη Π., 2004). Η ανάλυση των δεδομένων αποτελεί επαναληπτική διαδικασία που συνεχίζεται μέχρι ο αξιολογητής να αισθανθεί σίγουρος για την αξιοπιστία των δηλώσεών του (Πηγιάκη Π., 2004; Ιωσηφίδης Θ., 2008).

Τέλος, η αναφορά έχει ως σκοπό τόσο να γνωστοποιήσει τα ευρήματα της μελέτης όσο και να βοηθήσει τα ακροατήρια να κατανοήσουν την υπό εξέταση περίπτωση. Μέσω της αναφοράς ο αξιολογητής επικοινωνεί με τα ακροατήρια της μελέτης, βελτιώνει τις αναπαραστάσεις τους σε σχέση με την υπό εξέταση περίπτωση, συμβάλλοντας παράλληλα είτε σε βελτίωση των πρακτικών είτε σε αναστοχασμό είτε σε επέκταση της σχετικής θεωρίας (Yin R., 2000).

4.2. Μεθοδολογία έρευνας

Η παρούσα εργασία αποτελεί μέρος μιας ποιοτικής έρευνας η οποία έχει ως στόχο να διερευνήσει την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των δήμων και πιο συγκεκριμένα θα μελετηθεί η περίπτωση του ΔΘ. Οι τεχνικές που χρησιμοποιούνται είναι κυρίως οι αναφορές και το αρχειακό υλικό, ενώ τα δεδομένα προκύπτουν κατά κύριο λόγο από τα έγγραφα και τις αρχειακές εγγραφές. Όσον αφορά δε τον ερευνητικό σχεδιασμό, αυτός αποτελείται από τα στάδια της συλλογής, ανάλυσης, ερμηνείας των δεδομένων και τέλος της συγγραφής της αξιολογικής έκθεσης/αναφοράς.

Αρχικά πραγματοποιήθηκε σειρά επαφών με ανώτερα υπηρεσιακά στελέχη του δήμου που ανήκουν στα τρία τμήματα που εμπλέκονται στην διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ΔΘ, κατά τις οποίες δόθηκαν διευκρινιστικές απαντήσεις στα ζητήματα της όλης διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας και κατόπιν κατατέθηκαν έγγραφα αιτήματα για την παροχή στοιχείων και δεδομένων. Πιο συγκεκριμένα, έγιναν τρία αιτήματα εκ των οποίων το ένα απορρίφθηκε σιωπηρά με αιτιολογία αυτή της προστασίας προσωπικών δεδομένων και στην μία από τις άλλες δύο περιπτώσεις τέθηκε ως προϋπόθεση χορήγησης η αποκλειστική χρήση για ανάγνωση-μελέτη και όχι για επεξεργασία και ανάρτησή τους στο διαδίκτυο.

Παράλληλα αντλήθηκαν δεδομένα και αναφορές από τον επίσημο ιστότοπο που χρησιμοποιεί ο δήμος για να γνωστοποιεί στο ευρύ κοινό, μεταξύ άλλων, το Στρατηγικό και Επιχειρησιακό του Σχέδιο που αφορά την περίοδο 2014-2019, και τα οικονομικά του στοιχεία,

όπως αυτά της εκτέλεσης του προϋπολογισμού, του ισολογισμού καθώς και του απολογισμού πεπραγμένων. Όλα αυτά τα δεδομένα είναι επίσημα δημοσιευμένα στην ιστοσελίδα του και οι συντάκτες τους είναι δεσμευμένοι για την αληθή και ορθή παρουσίαση των στοιχείων.

Επιπρόσθετα, έγινε γενικότερη έρευνα σε έγκυρες σελίδες του διαδικτύου από όπου συλλέχθηκαν επιπλέον στοιχεία, τα οποία διαφορετικά ήταν αδύνατο να αντληθούν με τους δύο παραπάνω τρόπους. Άλλωστε, ο δήμος ως οργανισμός απασχολεί ιδιαίτερα τόσο τον έντυπο όσο και τον ηλεκτρονικό τύπο σε τοπικό αλλά και εθνικό επίπεδο, γεγονός που σημαίνει ότι οποιαδήποτε θετική ή αρνητική εξέλιξη στις ενέργειές του και τις δράσεις που αυτός αναλαμβάνει αποτελεί είδηση. Επιπλέον, οι υπηρεσίες αφενός λόγω του όγκου των δεδομένων καθυστερούν σημαντικά να αναρτήσουν τα νέα στοιχεία σε πραγματικό χρόνο και αφετέρου δεν θέτουν όλες τις πληροφορίες στην διάθεση του κοινού δεδομένου ότι δεσμεύονται από την αρχή προστασίας προσωπικών δεδομένων.

Στην συνέχεια και αφού συλλέχθηκαν όλα τα αρχεία, έγγραφα και δεδομένα έγινε προσεκτική καταγραφή και αποθήκευσή τους. Αμέσως μετά διεξήχθη η ανάλυση των εγγράφων. Σε πρώτο χρόνο αυτά αξιολογήθηκαν ως προς την σχετικότητά τους με το θέμα και στην συνέχεια ταξινομήθηκαν ανά κατηγορία και σπουδαιότητα. Αφού κατηγοριοποιήθηκαν σε ομάδες, έγιναν οι απαραίτητες διασταυρώσεις των ομοειδών στοιχείων μεταξύ των διαφορετικών πηγών, ώστε αυτά που θα παρατεθούν στην παρούσα μελέτη να είναι έγκυρα και αξιόπιστα και να οδηγήσουν σε εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων.

Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στην ερμηνεία των δεδομένων, ώστε να : α) αποτυπωθεί ο βαθμός στον οποίο ο δήμος και οι υπηρεσίες του ενεργούν μέσα στο πλαίσιο που τίθεται από τις νόμιμες διατάξεις για την απογραφή, καταγραφή, διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας και β) καταγραφούν οι ελλείψεις-προβλήματα που υπάρχουν και οι δυνατότητες-ευκαιρίες που έχει ο δήμος για καλύτερες επιδόσεις τόσο στην οικονομική του απόδοση όσο και στο πεδίο άσκησης κοινωνικής πολιτικής.

Τέλος, μετά την παράθεση των αποτελεσμάτων της έρευνας, γίνεται παρουσίαση προτάσεων σε μια προσπάθεια να συμβάλουμε στη βελτίωση των πρακτικών σε επίπεδο δήμου, ώστε αυτή να καταστεί εφαιτήριο για μια πιο συστηματική και ενδεδειγμένη μελέτη του εν λόγω ζητήματος από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

Κεφάλαιο 5.

Μελέτη Περίπτωσης: Δήμος Θεσσαλονίκης

5.1. Η ταυτότητα του δήμου

5.1.1. Γενική Περιγραφή

Η Θεσσαλονίκη, από την ίδρυσή της το 315 π.χ. από τον Βασιλέα των Μακεδόνων Κάσσανδρο ως μια ακμάζουσα ελληνιστική πόλη, μέχρι την εποχή της οθωμανικής κυριαρχίας αξιοποιεί την στρατηγική της θέση και αναπτύσσεται σε μια πολυπολιτισμική πόλη διεθνούς ακτινοβολίας. Από το 1912, με τη λήξη των Βαλκανικών Πολέμων και την ενσωμάτωση της περιοχής στο σύγχρονο Ελληνικό Κράτος, αποτελεί την δεύτερη σε πληθυσμό πόλη της Ελλάδας και συχνά αναφέρεται ως η συμπρωτεύουσα της Ελλάδας(www.wikipedia.org, 23/9/2019)

Από δημιουργίας της διαδραματίζει ιστορικά κυρίαρχο ρόλο σε εθνικό και διεθνές επίπεδο καθώς αποτελεί διαχρονικά νευραλγικό, κομβικό σημείο, προς βορρά, ανατολή και δύση. Ανήκει στον Κεντρικό Αναπτυξιακό Άξονα της χώρας «S» (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Αλεξανδρούπολη), ενώ αποτελεί παράλληλα ζωτικό συγκοινωνιακό κόμβο των οδικών και σιδηροδρομικών συγκοινωνιών της Βόρειας Ελλάδας με τον υπόλοιπο ελλαδικό χώρο και τις γειτονικές Βαλκανικές χώρες. Επιπρόσθετα, το ιστορικό λιμάνι και το διεθνές αεροδρόμιο της Θεσσαλονίκης (αερολιμένας "Μακεδονία") εξυπηρετούν μεγάλα τμήματα της περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, γειτονικών Περιφερειών, ενώ ειδικότερα το λιμάνι της αποτελεί βασική θαλάσσια πύλη της Ελλάδας και της Βαλκανικής ενδοχώρας(Τέγος Ν., 2011).

Η πόλη αποτελεί την έδρα του ΔΘ ο οποίος ιδρύθηκε το 1869, στο πλαίσιο της αναβάθμισης της οθωμανικής αυτοκρατορίας με την εισαγωγή νέων διοικητικών μεταρρυθμίσεων στην αναχρονιστική οθωμανική διοίκηση. Ο σημερινός Δήμος Θεσσαλονίκης προέκυψε με την μεταρρύθμιση του προγράμματος «Καλλικράτης» τον Ιανουάριο του 2011, από τη συνένωση των υπό κατάργηση Δήμων Θεσσαλονίκης και Τριανδρίας και διαδραματίζει κυρίαρχο ρόλο στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και Θράκης(N. 3852/10).

Ως μητροπολιτικό κέντρο, συγκεντρώνει εκτός από μεγάλα πληθυσμιακά σύνολα, και όλες τις λοιπές αστικές δραστηριότητες (κόμβοι μεταφορών, διοίκηση, εκπαίδευση, υγεία, πολιτισμός, αναψυχή, οικονομικές δραστηριότητες) που θεωρούνται εθνικής σημασίας καθορίζοντας σημαντικά τις αντίστοιχες δραστηριότητες στο σύνολο της χώρας, και προσδίδοντάς της έτσι μεγάλη επιρροή στα λοιπά αστικά κέντρα του ελληνικού βορρά(ΦΕΚ 128/Α, 2008).

Στο πλαίσιο των νέων διεθνών πολιτικών και οικονομικών δεδομένων μάλιστα, το αστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης έχει συνδεθεί με νέες αναπτυξιακές προοπτικές, τείνοντας να αποκτήσει έναν πιο διευρυμένο ρόλο στην ευρωπαϊκή και διεθνή σκηνή, πέραν του αντίστοιχου σε περιφερειακό επίπεδο. Έτσι στη Θεσσαλονίκη, πέραν του ρόλου της ως πόλος συνοχής και ανάπτυξης του Βορειοελλαδικού χώρου αποδίδονται πλέον και οι εξής χωροταξικοί - αναπτυξιακοί ρόλοι: α) Διεθνής «πόλη - πύλη» και περιφερειακός μητροπολιτικός πόλος της Ε.Ε., β) πολιτιστική μητρόπολη, σημαντικό ιστορικό και διαχρονικό κέντρο της Μεσογείου και πόλος τουρισμού και αναψυχής με ακτίνα επιρροής στα Βαλκάνια και στις χώρες του Εύξεινου Πόντου, γ) επιχειρηματικός / εμπορικός σύνδεσμος της Ε.Ε. με τα Βαλκάνια και τις χώρες του Εύξεινου Πόντου και δ) βαλκανικός πόλος εξειδικευμένων τριτογενών υπηρεσιών και κοινωνικο-οικονομικός κόμβος (ΦΕΚ 218/Β, 2004).

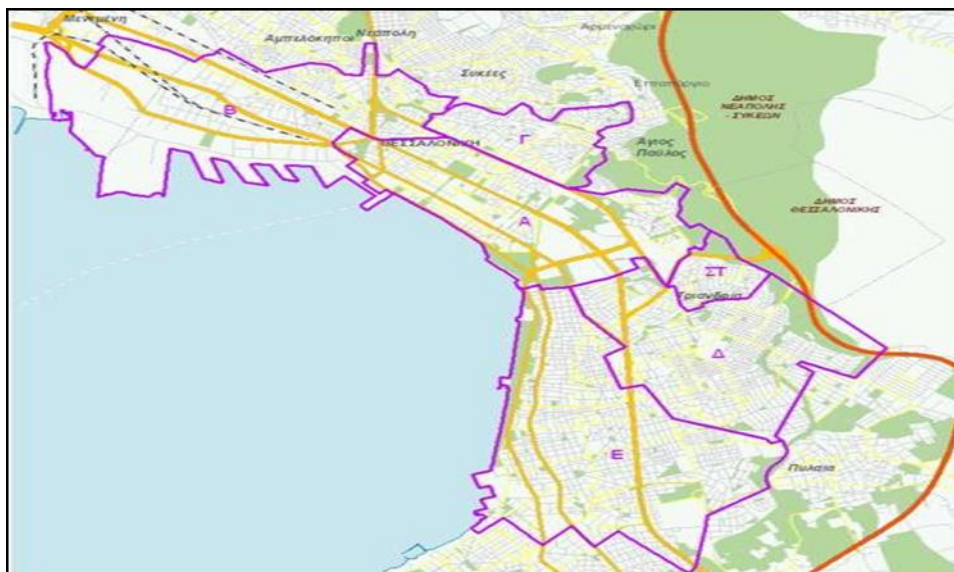
5.1.2. Γεωγραφικά χαρακτηριστικά

Η πόλη της Θεσσαλονίκης είναι τοποθετημένη στο χώρο που ορίζεται α) από τις εδαφικές εξάρσεις (όροι-λοφοσειρές) του Χορτιάτη, του Ασβεστοχωρίου, του Ωραιοκάστρου και του Τρίλοφου, β) από τους ποταμούς Γαλλικό και Αξιό και γ) το Θερμαϊκό κόλπο. Ειδικότερα, ο ΔΘ είναι ένας από τους δεκατέσσερις δήμους της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης και βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του. Γεωγραφικά κατέχει μόλις το 0,52% της συνολικής έκτασης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης καλύπτοντας 20,4 km² εδαφικής έκτασης (ΑΔΣ 582/16, 2016).

5.1.3. Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Ο ΔΘ αποτελείται από δύο Δημοτικές Ενότητες (ΔΕ), τη Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης και τη Δημοτική Ενότητα Τριανδρίας (εικόνα 5.1), ενώ η πρώτη χωρίζεται σε 5 Δημοτικές Κοινότητες (Διαμερίσματα):

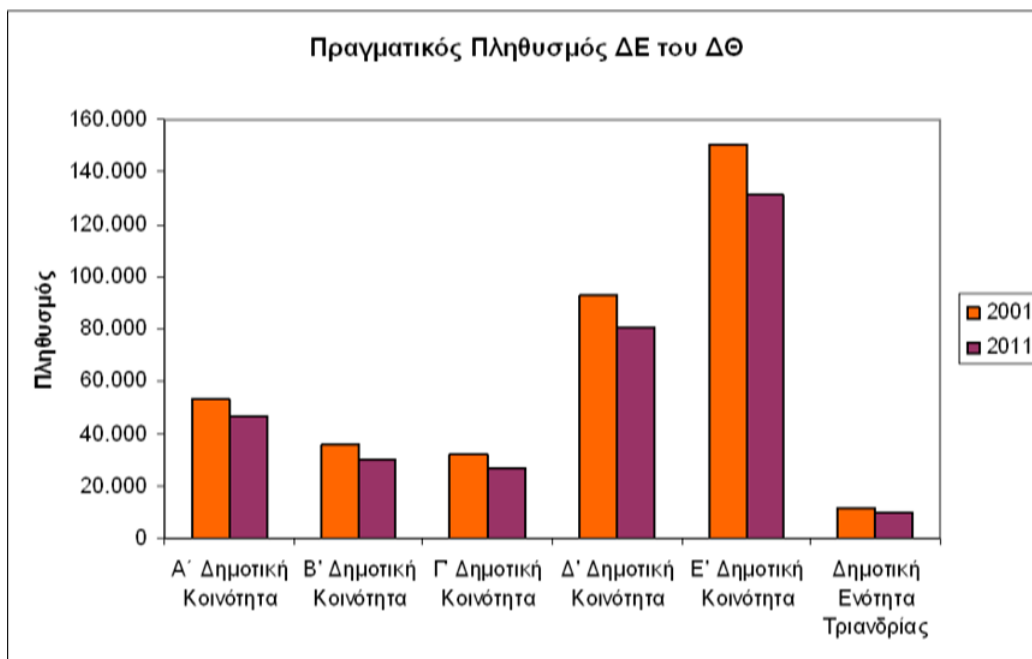
1. Α΄ Δημοτική Κοινότητα,
2. Β΄ Δημοτική Κοινότητα,
3. Γ΄ Δημοτική Κοινότητα,
4. Δ΄ Δημοτική Κοινότητα,
5. Ε΄ Δημοτική Κοινότητα.



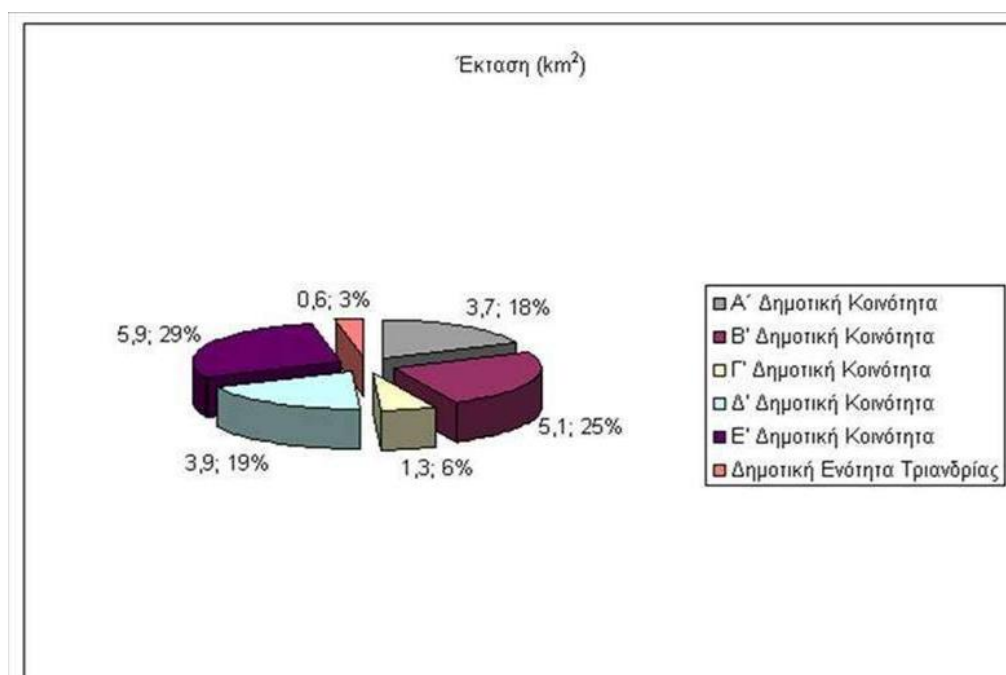
Εικόνα 5.1. Οι Δημοτικές Ενότητες και Κοινότητες του ΔΘ

Πηγή: ΑΔΣ 1573/2015, σ.164.

Ο πραγματικός πληθυσμός του δήμου, σύμφωνα με τις απογραφές της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας για τα έτη 2001 και 2011, είναι 375.276 και 325.182 κάτοικοι αντίστοιχα. Η σειρά κατά το μέγεθος του πραγματικού πληθυσμού, των ΔΕ του ΔΘ είναι Ε', Δ', Α', Β', Γ', ΔΕ Τριανδρίας(εικόνα 5.2), ενώ η αντίστοιχη κατάταξη με βάση την έκτασή τους είναι Ε', Β', Δ', Α', Γ', ΔΕ Τριανδρίας(εικόνα 5.3). Κοινό χαρακτηριστικό είναι η μείωση του πληθυσμού σε όλες τις ΔΕ, στο διάστημα μεταξύ των δύο απογραφών. Μάλιστα ενώ το 2001 ο ΔΘ συγκέντρωνε το 35,48% του πληθυσμού του Νομού Θεσσαλονίκης, κατά το 2011 το ποσοστό αυτό μειώθηκε σε 30,25%(ΑΔΣ 1573/15, 2015).



Εικόνα 5.2. Διάγραμμα Πραγματικού Πληθυσμού των ΔΕ του ΔΘ στις απογραφές του 2001 και 2011
 Πηγή: ΑΔΣ 1573/2015, σ.164.



Εικόνα 5.3. Διάγραμμα το οποίο δείχνει την έκταση (σε km²) που καταλαμβάνει η κάθε ΔΕ, καθώς και το ποσοστό της (%), σε σχέση με τη συνολική έκταση του ΔΘ.

Πηγή: ΑΔΣ 1573/2015, σ.165.

Έπειτα από επεξεργασία δεδομένων που λήφθηκαν από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία και μετά από υπολογισμό διαφόρων στατιστικών δεικτών(ΑΔΣ 1573/15, 2015), προκύπτουν οι εξής παρατηρήσεις:

- ✓ Ο Δείκτης Γήρανσης, για τη ΔΕ Θεσσαλονίκης(πρώην ΔΘ) αυξήθηκε σημαντικά από 1,31 για το 2001 σε 2,06 το 2011,
- ✓ Ο Δείκτης Εξάρτησης έμεινε περίπου ίδιος, παρουσιάζοντας μια ελάχιστη αύξηση από 0,41 το 2001 σε 0,46 το 2011,
- ✓ Ο Δείκτης Αντικατάστασης παρουσίασε αξιοσημείωτη πτώση από 1,15 για το 2001 σε 0,85 το 2011,
- ✓ Για το έτος 2011, η ΔΕ Θεσσαλονίκης παρουσιάζει μεγαλύτερο Δείκτη Γήρανσης από τη ΔΕ Τριανδρίας, καθώς και Δείκτη Αντικατάστασης, ενώ ο Δείκτης Εξάρτησης είναι ελαφρώς μικρότερος.

Συμπερασματικά, ο πληθυσμός του δήμου γίνεται γηραιότερος με ταχύτερους ρυθμούς απ'ότι τα προηγούμενα έτη. Τα άτομα που εξαρτώνται από άλλους παρουσιάζουν μια ελάχιστη αύξηση, ενώ ο ρυθμός αντικατάστασης του πληθυσμού παρουσιάζει μια μικρή, αλλά σημαντική πτώση.

5.1.4. Φυσικό-Ανθρωπογενές περιβάλλον

Ο ΔΘ είναι ένας αμιγώς αστικός δήμος, ωστόσο έχει άμεση επαφή με στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος. Γειτνιάζει με το περιαστικό δάσος του Σείχ-Σου, έκτασης 30.000 στρεμμάτων, το οποίο αποτελεί βασικό πνεύμονα πρασίνου και οξυγόνου για το πολεοδομικό οικοσύστημα, απαραίτητο για τη διατήρηση, την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της ευρύτερης περιοχή(Τέγος Ν., 2011).

Μέσα στον ιστό της πόλης, υπάρχουν άλση, χώροι πρασίνου 1.266 στρεμμάτων με 48.000 δεντροστοιχίες. Στην ευρύτερη περιοχή βρίσκονται η πεδιάδα Θεσσαλονίκης-Γιαννιτών, η λίμνη Κορώνεια, η λίμνη Βόλβη, οι ποταμοί Αξιός, Αλιάκμονας, Γαλλικός και Λουδίας, καθώς και ο ορεινός όγκος του Χορτιάτη(<http://opendata.thessaloniki.gr/dataset/trees>, 2/10/2019).

Ο όρμος της Θεσσαλονίκης αποτελεί το κομμάτι του Θερμαϊκού κόλπου στο οποίο ο ΔΘ έχει άμεση πρόσβαση κι ενδιαφέρον. Αποτελεί ένα θαλάσσιο οικοσύστημα με μεγάλη σημασία για την πόλη στους τομείς του περιβάλλοντος, της διαμόρφωσης του κλίματος, της ψυχαγωγίας, του τουρισμού και της οικονομίας.

Ως προς τον αστικό χώρο του δήμου, το σύνολο των εντός σχεδίου εκτάσεων είναι 19.010 στρέμματα, οι οικοδομήσιμοι χώροι 7.050 στρέμματα, ενώ οι οργανωμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελής χώροι καλύπτουν συνολικά 1.250 στρέμματα(ΑΔΣ 1573/15, 2015).

5.2. Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία του δήμου

5.2.1. Στοιχεία απασχόλησης

Ο ΔΘ αποτελεί τον δεύτερο πολυπληθέστερο δήμο της χώρας μετά τον Δήμο Αθηναίων. Η μείωση του πληθυσμού του, όπως αναφέρθηκε νωρίτερα, της τάξεως του 13,4% περίπου σε σχέση με το 2001 παρουσιάζεται ιδιαίτερα έντονη στις μικρές και παραγωγικές ηλικίες και εκτιμάται ότι οφείλεται στην ολοένα και εντονότερη υποβάθμιση μεγάλου μέρους του ιστορικού κέντρου της πόλης που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια. (Λαγαριάς Α., 2013).

Η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει σημαντικά τον πληθυσμό της Θεσσαλονίκης, αφού ολοένα και μεγαλύτερο τμήμα του διαβιεί κάτω από το όριο της φτώχειας κυρίως λόγω της αύξησης των επιπέδων ανεργίας. Διότι, παρά το γεγονός ότι η ανεργία στη Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας καταγράφεται μειούμενη από το ποσοστό του 30,2% κατά το έτος 2013 στο ποσοστό του 22,9% κατά το έτος 2017(ΕΛΣΤΑΤ, 2018), δεν λαμβάνεται υπόψη η ραγδαία αύξηση των ελαστικών μορφών απασχόλησης.

Πιο συγκεκριμένα, τα τελευταία έτη οι θέσεις πλήρους απασχόλησης αντιστοιχούν γύρω στο 45,0% - 45,7% επί του συνόλου των εργαζομένων, με αποτέλεσμα πάνω από το ήμισυ των νέων θέσεων εργασίας (55,0%) να αντιστοιχούν σε ευέλικτες μορφές απασχόλησης, δηλ. μερική και εκ περιτροπής. Ένα ακόμη χαρακτηριστικό γνώρισμα των ροών απασχόλησης σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία των τελευταίων πέντε ετών, είναι ότι το 40% τόσο των αναγγελιών πρόσληψης όσο και των αποχωρήσεων αντιστοιχούν μόνο στους δύο κλάδους του τουρισμού από τους 87 διψήφιους κλάδους της ελληνικής οικονομίας(INE ΓΣΕΕ, 2019).

Μάλιστα στο σύνολο του δήμου, το ποσοστό του μη ενεργού πληθυσμού ξεπερνά αυτό του ενεργού. Η υψηλή ανεργία που λαμβάνει μόνιμα χαρακτηριστικά, η συνεχιζόμενη πτώση των εισοδημάτων και η διεύρυνση των συνθηκών φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού διαμορφώνουν ένα ασφυκτικό περιβάλλον διαβίωσης για εκτεταμένα τμήματα του πληθυσμού και ιδιαίτερα τις ευάλωτες ομάδες, τους ηλικιωμένους και τα παιδιά.

5.2.2. Κλαδική εξιδείκευση–Κλάδοι αιχμής

Ως προς το οικονομικό περιβάλλον ο δήμος έχει υποστεί τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης της χώρας, με αποτέλεσμα να έχουν πληγεί τόσο τα εισοδήματα του πληθυσμού του όσο και η επιχειρηματική δραστηριότητα. Παραδοσιακοί κλάδοι συρρικνώνονται και επιχειρήσεις μεταφέρονται στις γειτονικές χώρες. Με επιλογές που αντιστρατεύονταν πλήρως το μοντέλο της ισόρροπης και βιώσιμης περιφερειακής ανάπτυξης, την προκλητική αφαίρεση πόρων από την περιφέρεια, αναπαράχθηκε και συντηρήθηκε τις τελευταίες δεκαετίες, ένα στρεβλό συγκεντρωτικό μοντέλο ανάπτυξης, που βρισκόταν σε πλήρη αντίθεση με την Ευρώπη των Περιφερειών που στήριζε και προωθούσε η ΕΕ(INE ΓΣΕΕ, 2011).

Περίπου 100 χιλιάδες επιχειρήσεις εδρεύουν και ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα εντός της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης. Από τις εν λόγω επιχειρήσεις, η πλειοψηφία(σε ποσοστό 64,22%) συγκεντρώνεται σε έξι ευρύτερους τομείς οικονομικής δραστηριότητας (εμπόριο, μεταποίηση, τουρισμός, τέχνες-διασκέδαση και ψυχαγωγία, υγεία, επαγγελματικές-επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες)(Λαγαριάς Α., 2013).

Η συρρίκνωση της ελληνικής οικονομίας, η οποία καταγράφεται ιδιαίτερα έντονη μέχρι και το 2013, έχει επηρεάσει ανάλογα και την διαμόρφωση των κύριων οικονομικών αποτελεσμάτων των επιχειρήσεων, όπως αποτυπώνεται – κατά κύριο λόγο- στη συρρίκνωση του συνολικού κύκλου εργασιών. Το 2014 ωστόσο παρατηρείται ανάκαμψη τόσο όσο προς τα μεγέθη κύκλου εργασιών, όσο και ως προς τα ποσοστά απασχόλησης(ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, 2019).

Εξετάζοντας τη διάρθρωση της επιχειρηματικότητας ανά κλάδο, προκύπτει ότι στο ΔΘ ασκείται ένα ευρύ φάσμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με τις εν λόγω επιχειρήσεις να συμβάλουν στη διαμόρφωση του προϊόντος για τους 16 εκ των 19 συνολικά κλάδων οικονομικής δραστηριότητας της ελληνικής οικονομίας (βάσει της αναθεωρημένης ταξινόμησης NACE Rev. 2 σε μονοψήφιο επίπεδο). Ωστόσο και σε επίπεδο κλάδου ο βαθμός συγκέντρωσης της τοπικής οικονομίας χαρακτηρίζεται υψηλός, με το 83,86% των επιχειρήσεων να συγκεντρώνεται συνολικά σε 6 κλάδους (βάσει της αναθεωρημένης ταξινόμησης NACE Rev. 2 και σε μονοψήφιο επίπεδο %). Ειδικεύοντας, σχεδόν το 25,5% των επιχειρήσεων της Θεσσαλονίκης συγκεντρώνεται στον εμπορικό κλάδο, δηλαδή στο εμπόριο αυτοκινήτων και μοτοσυκλετών, στο χονδρικό και στο λιανικό εμπόριο. Ακολουθούν οι κλάδοι που σχετίζονται με επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες(17,28%), οι κλάδοι που συνδέονται με το τουριστικό προϊόν της πόλης (7,84%), καθώς και οι κλάδοι που συνδέονται με την παροχή υπηρεσιών υγείας (7,07%)(ΕΛΣΤΑΤ, 2016).

5.2.3. Επιχειρηματικές, τεχνικές και κοινωνικές υποδομές

Ως αξιοσημείωτη επιχειρηματική υποδομή του ΔΘ εντοπίζεται η ύπαρξη της Μητροπολιτικής Αναπτυξιακής Θεσσαλονίκης Α.Ε., η οποία ως διαδημοτική Α.Ε. είναι μια καινοτόμος δράση για την ελληνική ΤΑ, ο ρόλος της οποίας είναι η επιστημονική και τεχνική υποστήριξη των ιδρυτών δήμων και γενικότερα αυτών της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης αναλαμβάνοντας δραστηριότητες με στόχο την ανάπτυξη και την προώθηση του πολιτισμού, του τουρισμού, της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης μέσω της εκπόνησης αναπτυξιακών προγραμμάτων και αξιοποίησης κοινοτικών πόρων(ΦΕΚ 11600/ΑΕ-ΕΠΕ, 2003).

Στις τεχνικές υποδομές μπορούμε να σημειώσουμε το Σταθμό μεταφόρτωσης απορριμμάτων και τις υπηρεσίες ανακύκλωσης. Οι κοινωνικές υποδομές του ΔΘ αφορούν κυρίως στην ύπαρξη του Ανοικτού Κέντρου Ημερήσιας Υποδοχής Αστέγων και του Ξενώνα Φιλοξενίας Κακοποιημένων Γυναικών ΔΘ, του δημοτικού βρεφοκομείου Θεσσαλονίκης «Ο ΑΓΙΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ», του Οργανισμού Βρεφονηπιακής Παιδικής και Οικογενειακής Μέριμνας(ΟΒΡΕΠΟΜ), Κ.Α.Π.Η. και των έξι κέντρων δημιουργικής απασχόλησης παιδιών και Αμεα του ΔΘ. Στο επίπεδο της κεντρικής υπηρεσίας του δήμου, οι βασικές αρμοδιότητες της κοινωνικής πολιτικής ασκούνται από την Διεύθυνση Κοινωνικής προστασίας και Δημόσιας Υγείας (ΦΕΚ3360/Β, 2012).

5.3. Η περιουσιακή κατάσταση του δήμου

5.3.1. Ισολογισμός τέλους χρήσης(1/1-31/12/2018)–Συγκεντρωτικά στοιχεία

Η ανάλυση της περιουσιακής κατάστασης που ακολουθεί βασίζεται σε πρωτογενή στοιχεία που αντλήθηκαν από τις επίσημα δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις στην

ιστοσελίδα του δήμου και συγκεκριμένα από τον Ισολογισμό Τέλους Χρήσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018(Ισολογισμός ΔΘ, 2018).

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 (2018) και β) κατά το τέλος της προηγούμενης χρήσης (2017).

Στο ενεργητικό, το οποίο εμφανίζεται στο αριστερό μέρος του ισολογισμού, περιλαμβάνονται όλα τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχει ο δήμος 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:

Πίνακας 5.1. Στοιχεία Ενεργητικού ΔΘ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
	2018	2017
Β. Έξοδα Εγκατάστασης	26.530.029,05	27.656.628,45
Γ. Πάγιο Ενεργητικό	411.969.051,80	427.610.476,30
Δ. Κυκλοφορούν Ενεργητικό	139.476.351,66	140.167.392,07
Ε. Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	12.698.895,44	21.638.068,14
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	590.674.327,95	617.072.564,96

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

Στο παθητικό, το οποίο εμφανίζεται στο αριστερό μέρος του ισολογισμού, περιλαμβάνονται όλες οι πηγές από τις οποίες αντλήθηκαν τα κεφάλαια του χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων του δήμου. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία του παθητικού του δήμου καθώς και οι αντίστοιχες αξίες τους:

Πίνακας 5.2. Στοιχεία Παθητικού ΔΘ

ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
	2018	2017
Α. Ίδια Κεφάλαια	488.312.677,33	32.944.789,04
Β. Προβλέψεις για Κινδύνους και Έξοδα	63.728.242,84	59.843.093,55
Γ. Υποχρεώσεις	37.047.495,75	36.291.530,87
Δ. Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	1.585.912,03	14.427.661,47
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	590.674.327,95	617.072.564,96

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

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:

$$\text{Ενεργητικό} = \text{Παθητικό} \quad [5.1]$$

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

$$\text{Ενεργητικό} = \text{Ίδια Κεφάλαια} + \text{Υποχρεώσεις} \quad [5.2]$$

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

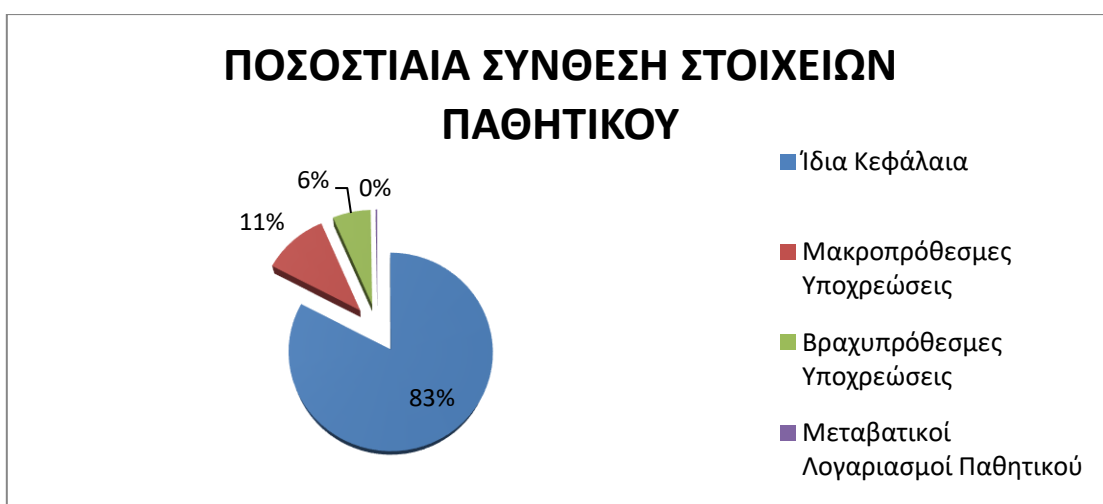
$$\text{Καθαρή Θέση} = \text{Ενεργητικό} - \text{Υποχρεώσεις} \quad [5.3]$$

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



Διάγραμμα 5.1. Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων ενεργητικού ΔΘ

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018



Διάγραμμα 5.2. Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων παθητικού ΔΘ

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

Πίνακας 5.3. Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων Ισολογισμού ΔΘ



Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω διαγράμματα, τα πάγια στοιχεία του δήμου, 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 74,24%. Αντιθέτως, τα κυκλοφοριακά στοιχεία, τα οποία περιλαμβάνουν τις απαιτήσεις και τα διαθέσιμα, καθώς και τους μεταβατικούς λογαριασμούς ενεργητικού αποτελούν μόλις το 25,76% της συνολικής περιουσίας του δήμου.

Όσον αφορά τα στοιχεία του παθητικού, από τα ανωτέρω διαγράμματα φαίνεται ότι τα ίδια κεφάλαια αποτελούν το 82,67% του συνόλου των κεφαλαίων του, ενώ τα κεφάλαια που έχουν αντληθεί από ξένες πηγές αντιπροσωπεύουν το 17,33%. Σημειώνεται δε, ότι στα ίδια κεφάλαια περιλαμβάνονται και οι χορηγούμενες επιχορηγήσεις για τη χρηματοδότηση επενδύσεων του δήμου, ενώ τα ξένα κεφάλαια περιλαμβάνουν τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του καθώς επίσης και τις προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα και τους μεταβατικούς λογαριασμούς παθητικού.

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία συνάγονται τα εξής συμπεράσματα για τον ΔΘ:

- I. Παρουσιάζει υψηλό βαθμό παγιοποίησης της περιουσίας του (οργανισμός «εντάσεως κεφαλαίου»), δεδομένου ότι τα πάγια στοιχεία αντιπροσωπεύουν το 74,24% του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων,
- II. Αντιμετωπίζει προβλήματα βραχυπρόθεσμης ρευστότητας, λόγω έλλειψης επαρκών κυκλοφοριακών στοιχείων (25,76% του συνόλου του ενεργητικού),

- III. Τα ίδια κεφάλαια αντιπροσωπεύουν την πλειοψηφία των συνολικών κεφαλαίων του (82,67%). Ως εκ τούτου, ο οργανισμός δεν παρουσιάζει υψηλό ποσοστό εξάρτησης από ξένα κεφάλαια (17,33%),
- IV. Οι υφιστάμενες συνθήκες εξασφάλισης των μακροπρόθεσμων δανειστών του είναι εξαιρετικά ευνοϊκές, δεδομένου ότι το σύνολο των μακροπρόθεσμων ξένων κεφαλαίων καλύπτονται από τα πάγια περιουσιακά στοιχεία του.

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

5.3.2. Πάγιο ενεργητικό

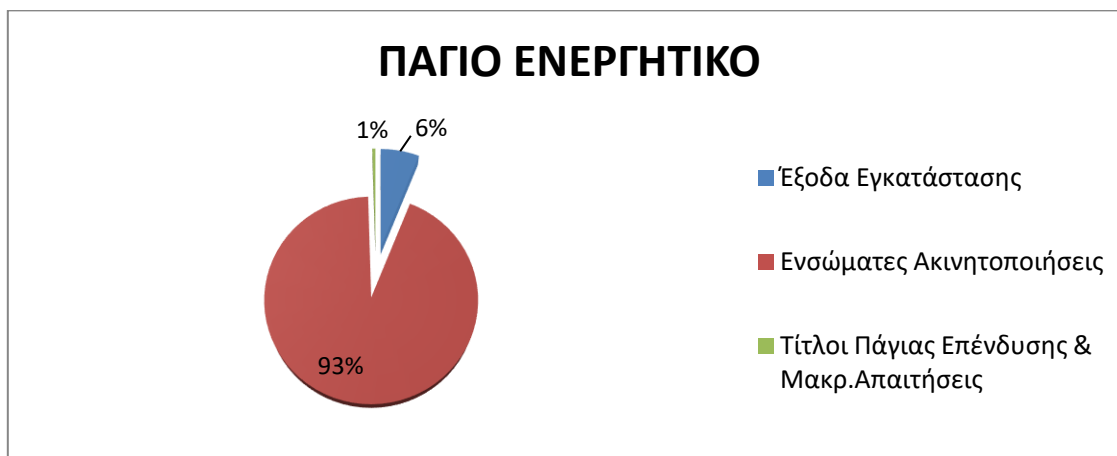
Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ισολογισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία του ΔΘ περιλαμβάνουν τις εξής επιμέρους κατηγορίες:

Πίνακας 5.4. Στοιχεία πάγιου ενεργητικού ΔΘ

ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
	Αξία κτήσης	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
I. Έξοδα Εγκατάστασης	79.545.198,30	53.015.169,25	26.530.029,05
II. Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	635.479.929,65	225.643.659,46	409.836.270,19
III. Τίτλοι Πάγιας Επένδυσης & Μακρ. Χρημ/κες Απαιτήσεις	2.506.795,26	374.013,65	2.132.781,61
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	717.531.923,21	279.032.842,36	438.499.080,85

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

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



Διάγραμμα 5.3. Ποσοστιαία σύνθεση στοιχείων πάγιου ενεργητικού ΔΘ

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

Ι. Αναλυτικότερα, τα έξοδα εγκατάστασης περιλαμβάνουν, όπως είναι γνωστό, τα έξοδα που γίνονται για την ίδρυση και αρχική οργάνωση, 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, περιλαμβάνονται εκτός από τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης(κυρίως αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας και απαλλοτριώσεων) και έξοδα για λογισμικά προγράμματα Η/Υ(Προσάρτημα Ισολογισμού ΔΘ, 2018) και απεικονίζονται παρακάτω:

Πίνακας 5.5. Έξοδα εγκατάστασης ΔΘ

ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ			
	Αξία κτήσης	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Λοιπά έξοδα εγκατάστασης	79.545.198,30	53.015.169,25	26.530.029,05
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	79.545.198,30	53.015.169,25	26.530.029,05

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

ΙΙ. Οι ενσώματες ακινήτοποιήσεις, δηλαδή τα υλικά πάγια στοιχεία, παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 5.6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις ΔΘ

ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ			
	Αξία κτήσης	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Γήπεδα - οικόπεδα	201.222.823,59	0,00	201.222.823,59
Πλατείες – πάρκα – παιδότοποι κοινής χρήσης	45.170.757,28	32.911.620,34	12.259.136,94
Οδοί – οδοστρώματα κοινής χρήσης	46.627.051,69	39.408.671,81	7.218.379,88
Πεζοδρόμια κοινής χρήσης	20.977.530,85	14.490.105,58	6.487.425,27
Ορυχεία, Μεταλλεία, Λατομεία, Αγροί, Φυτείες, Δάση	42.264.710,12	0,00	42.264.710,12
Κτίρια – τεχνικά έργα	134.891.305,49	60.793.552,67	74.097.752,82
Κτιριακές εγκαταστάσεις κοινής χρήσεως	1.422.618,23	921.226,73	501.391,50
Εγκ/σεις ηλεκτρ. κοινής χρήσης	14.553.056,17	11.928.114,52	2.624.941,65
Λοιπές μόνιμες εγκαταστάσεις κοινής χρήσης	42.933.212,60	18.827.204,69	24.106.007,91
Μηχανήματα-τεχ.εγκατ. & λοιπός μηχαν.εξοπλισμός	8.340.257,61	5.388.784,81	2.951.472,80
Μεταφορικά μέσα	21.973.441,41	15.332.919,88	6.640.521,53
Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός	48.651.483,91	25.519.808,54	23.131.675,37
Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση & προκαταβολές	6.330.030,79	0,00	6.330.030,79
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	635.358.279,74	225.522.009,57	409.836.270,17

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

III. Οι τίτλοι πάγιας επένδυσης αφορούν τη συμμετοχή του ΔΘ στις ακόλουθες επιχειρήσεις:

Πίνακας 5.7. Τίτλοι πάγιας επένδυσης ΔΘ

ΤΙΤΛΟΙ ΠΑΓΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			
Επιχείρηση	Είδος-Ποσοστό συμμετοχής	Αξία Κτήσης 31.12.2018	Καθαρή Αξία 31.12.2018
Δ.Ε.Π.Θ.Ε.	ΑΜΙΓΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗ	1.017.700,09	1.017.700,09
Κ.Ε.ΔΗ.Θ.	ΑΜΙΓΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗ	832.209,15	832.209,15
Μητροπολιτική Αναπτυξιακή Α.Ε.	58,41%	401.308,48	192.829,90
ΠΑΕ ΗΡΑΚΛΗΣ Α.Ε.	0,03%	5.663,98	0,00
Αγιορείτικη Εστία	50% (Αστική Εταιρεία μη κερδο/πικού χαρακτήρα)	29.347,03	26.526,44
Οργανισμός τουριστικής προβολής & Marketing του Ν.Θεσσαλονίκης	7.04% (Αστική Εταιρεία μη κερδο/πικού χαρακτήρα)	50.000,00	30.434,24
Αναπτυξιακή Εταιρία Ν.Θεσ/νίκης Α.Ε.- Αναπτυξιακή Α.Ε. Ο.Τ.Α.	0,46% (Ανώνυμη Εταιρία)	5.135,90	2.806,92
Αναπτυξιακή Ανατολική Α.Ε.-Τριανδρία	0,43% (Ανώνυμη Εταιρία)	1.936,88	1.964,36
Αναπτυξιακή Α.Ε. ΒΔ Θεσσαλονίκης	3,68% (Ανώνυμη Εταιρία)	22.050,00	0,00
Δίκτυο για την υποστήριξη της λειτουργίας και την εκπαίδευση των εθελοντικών ομάδων πολιτικής προστασίας σε θέματα πολιτικών καταστροφών(Δ.Υ.Ο.Π.Π.)	16,66% (Αστική εταιρία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα)	10.000,00	7.651,11
Κέντρο Δημιουργικής Οικονομίας Θεσσαλονίκης	28,57% (Αστική εταιρία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα)	120.000,00	9.215,65
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	-	2.495.351,51	2.121.337,86

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από το Προσάρτημα Ισολογισμού ΔΘ 2018 και την Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου Ορκωτών Ελεγκτών των Οικονομικών Καταστάσεων ΔΘ 2018

5.3.3. Κυκλοφορούν ενεργητικό

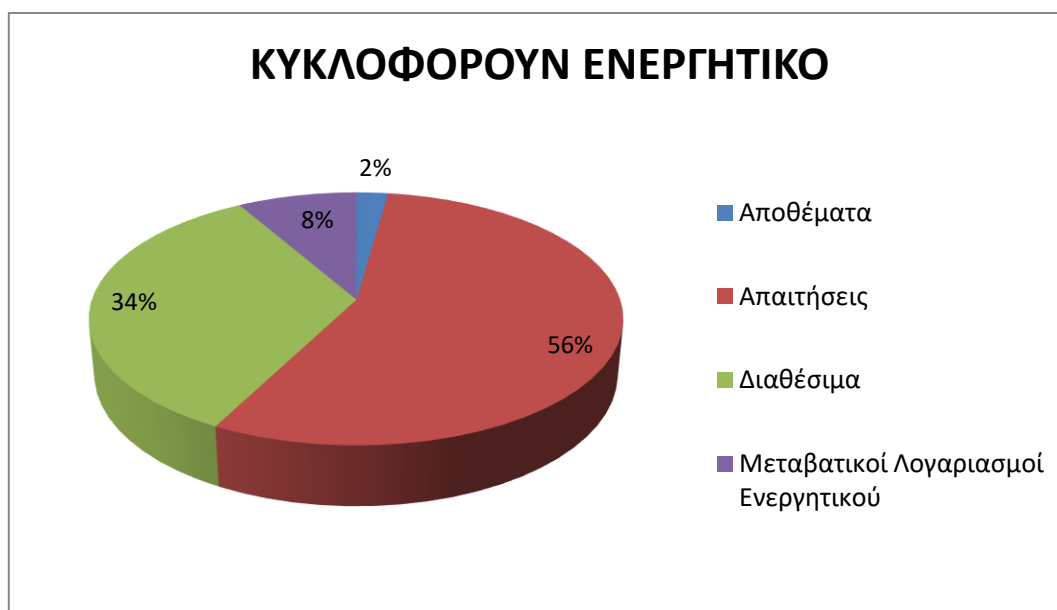
Με βάση τα στοιχεία του Ισολογισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2018, στα κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία του ΔΘ ανήκουν οι ακόλουθες ομάδες:

Πίνακας 5.8. Κυκλοφορούν ενεργητικό ΔΘ

ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
	Αξία
I. Αποθέματα	3.356.122,60
II. Απαιτήσεις	84.333.960,00
III. Διαθέσιμα	51.786.269,06
IV. Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	12.698.895,44
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	152.175.247,10

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

Η ποσοστιαία κατανομή των στοιχείων του κυκλοφορούντος ενεργητικού αποτυπώνεται σχηματικά στο παρακάτω διάγραμμα:



Διάγραμμα 5.4. Ποσοστιαία σύνθεση κυκλοφοριακών στοιχείων ενεργητικού ΔΘ

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

I. Πιο συγκεκριμένα οι απαιτήσεις, οι οποίες, κατά το κλείσιμο του ισολογισμού, είναι εισπρακτέες μέσα στη χρήση που ακολουθεί (δηλαδή το 2019), διαμορφώνονται ως εξής:

Πίνακας 5.9. Απαιτήσεις ΔΘ

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	
	Αξία
Απαιτήσεις από πωλήσεις υπηρεσιών, αγαθών κλπ. πόρων	82.487.938,15
Χρεώστες διάφοροι	1.846.021,85
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	84.333.960,00

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

II. Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν τις ακόλουθες κατηγορίες:

Πίνακας 5.10. Διαθέσιμα ΔΘ

ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	
	Αξία
Ταμείο	2.200,00
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	51.784.069,06
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	51.786.269,06

Πηγή : Ιδιοκατασκευή από τον Ισολογισμό ΔΘ 2018

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 λογαριασμούς αντιστοιχούν έσοδα χρήσης εισπρακτέα, ήτοι:

- τα έσοδα από δημοτικούς φόρους της ΔΕΗ, των οποίων η είσπραξη είναι απαιτητή στην επόμενη χρήση,
- τα έσοδα από Χαρτόσημα και ΟΓΑ Χαρτοσήμου και μισθώματα,
- έσοδα από επιχορηγήσεις,
- έσοδα από πρόστιμα, τέλη καθαριότητας και φωτισμού, λοιπά τέλη και δικαιώματα.

5.4. Η υφιστάμενη κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του δήμου

5.4.1. Κτιριακή υποδομή

Ο δήμος αξιοποιεί για τη στέγαση των υπηρεσιών και των Νομικών Προσώπων του 176 κτίρια, τα 43 εκ των οποίων ενοικιάζονται και τα 12 του έχουν παραχωρηθεί. Πιο συγκεκριμένα(ΑΔΣ 1573/15, 2015):

Διαθέτει 46 δομές πρόνοιας που περιλαμβάνουν ένα (1)Ανοικτό Κέντρο Ημέρας Αστέγων, ένα (1) Υπνωτήριο, ένα (1) Κοινωνικό Παντοπωλείο, έναν (1) Ξενώνα Φιλοξενίας Γυναικών και των παιδιών τους, ένα (1) Φιλοξενείο Προσφύγων, τα Δημοτικά Ιατρεία Τριανδρίας και τα Δημοτικά Ιατρεία Μοναστηρίου, ένα (1) Κοινωνικό Οδοντιατρείο, ένα (1) Κοινωνικό Φαρμακείο, δεκατέσσερα (14) Κέντρα Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων (Κ.Α.Π.Η.), ένα (1) Κέντρο Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων, επτά (7) Βρεφονηπιακούς Σταθμούς, εννέα (9) Παιδικούς Σταθμούς, έξι (6) Κέντρα Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών, το Κοινωνικό Πνευματικό Κέντρο «Πορτοκαλιάν» και Δομές Ανοιχτής Φροντίδας «Βοήθεια στο σπίτι».

Στον τομέα του αθλητισμού, διαθέτει τρία (3) γήπεδα ποδοσφαίρου, δώδεκα (12) γήπεδα μπάσκετ, τέσσερα (4) γήπεδα τένις, έξι (6) κλειστά γυμναστήρια και ένα (1) δημοτικό κολυμβητήριο ολυμπιακών διαστάσεων.

Στον τομέα της εκπαίδευσης στο ΔΘ λειτουργούν σήμερα ογδόντα τρία (83) νηπιαγωγεία, εβδομήντα επτά (77) δημοτικά σχολεία, σαρανταένα (41) γυμνάσια και τριάντα εννέα (39) Λύκεια. Δεν πρέπει να παραληφθεί η λειτουργία της κεντρικής βιβλιοθήκης του δήμου και των δεκαπέντε (15) περιφερειακών βιβλιοθηκών που εκτός από βιβλία, εφημερίδες, περιοδικά και παραδοσιακά έντυπα μέσα, αναλαμβάνουν ποικιλία εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων όπως: εκθέσεις βιβλίου, συναυλίες, διαλέξεις, συνέδρια, συναντήσεις με συγγραφείς, εκθέσεις ζωγραφικής, εργαστήρια, εκδόσεις.

Τέλος στον τομέα του πολιτισμού, ο ΔΘ λειτουργεί διάφορους πολιτιστικούς χώρους όπως είναι το πρόσφατα ανακαινισμένο Κτίριο των Παλιών Δημοτικών Σφαγείων LABattoir, το Δημοτικό Θέατρο "Άνετον", το Θέατρο Κήπου, το Κέντρο Αρχιτεκτονικής, τη Βίλλα Πετρίδη, το Αλατζά Ιμαρέτ, το Γενί Τζαμί (παλιό Αρχαιολογικό Μουσείο), τη Βίλλα Μορντόχ και την Αποθήκη Δ' στην πρώτη προβλήτα του λιμανιού της Θεσσαλονίκης, όπου διοργανώνονται και φιλοξενούνται σειρά εικαστικών δράσεων, design, μουσικής, θεάτρου, νέων τεχνολογιών, επιστημών, εκπαίδευσης, κοινωνικής πολιτικής, πολιτιστικής παραγωγής και δημιουργικής οικονομίας.

Πέραν αυτών υπάρχουν και χώροι που έχουν ιδιαίτερη σημασία για τους πολίτες και την Θεσσαλονίκη είτε διότι προάγουν την ιστορία και τον πολιτισμό της πόλης, είτε διότι φιλοξενούν έργα ανθρώπων αυτής της πόλης, είτε γιατί αποτελούν δωρεά επίσης σημαντικών ανθρώπων και είναι σε λειτουργία από το προσωπικό του ΔΘ. Πιο συγκεκριμένα, από στοιχεία της ιστοσελίδας του δήμου(www.thessaloniki.gr), πρόκειται για:

- το Κέντρο Ιστορίας Θεσσαλονίκης, το οποίο ειδικεύεται στην ενασχόληση με την ιστορία της Θεσσαλονίκης, διαθέτει εκθεσιακό χώρο, εξειδικευμένη ιστορική βιβλιοθήκη με αναγνωστήριο καθώς και ένα σύγχρονο χώρο εκδηλώσεων,
- την Δημοτική Πινακοθήκη Θεσσαλονίκης, η οποία στεγάζεται στην Casa Bianca, διατηρητέο μνημείο της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Θεσσαλονίκης, στη συμβολή των οδών Βασιλίσσης Όλγας 180 & Θεμιστοκλή Σοφούλη,
- το Βαφοπούλειο Πνευματικό Κέντρο, το οποίο ιδρύθηκε με πρωτοβουλία του ζεύγους Βαφόπουλου το 1979 και υπάγεται στην δικαιοδοσία του ΔΘ. Στεγάζεται σε δύο συνεχόμενα κτίρια έξι ορόφων επί της οδού Γ.Βαφοπούλου και διαθέτει αίθουσα πολιτιστικών εκδηλώσεων, θέατρο, τρεις εκθεσιακούς χώρους καθώς και ισάριθμες βιβλιοθήκες,
- το Δημοτικό Κέντρο Μουσικής και Χορού Θεσσαλονίκης όπου λειτουργούν δύο τμήματα, του Δημοτικού Ωδείου Θεσσαλονίκης και της Δημοτικής Σχολής Χορού Θεσσαλονίκης,
- το Κέντρο Μουσικής του ΔΘ, το οποίο άρχισε να λειτουργεί από το 1985 και φιλοξενεί την Φιλαρμονική και την Συμφωνική Ορχήστρα, τη Χορωδία του Δήμου, τις 5 Παιδικές Χορωδίες των Δημοτικών Διαμερισμάτων και παράλληλα την Δημοτική Ορχήστρα.

5.4.2. Οι χρήσεις, οι κατηγορίες και η διάθεση των ακινήτων

Ο ΔΘ διαθέτει κοινόχρηστη, κοινωφελή και ιδιωτική περιουσία. Όπως προκύπτει από το υπ' αριθμό 154194/22-11-2019 διαβιβαστικό έγγραφο του Τμήματος Απαλλοτριώσεων, Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας, το οποίο ασχολείται με την καταγραφή της ακίνητης περιουσίας του δήμου, παρακολουθείται συστηματικά μόνον η ιδιωτική του περιουσία (Έγγραφο 154194, 2019).

Η ακίνητη περιουσία του ΔΘ αποτελείται είτε από αδόμητα οικοπέδα ή αγροτεμάχια, είτε από κτίσματα διαφορετικού μεγέθους και χρήσης. Οι χρήσεις των ακινήτων (Έγγραφο 97437, 2019) διακρίνονται ως εξής:

- Αθλητική εγκατάσταση,
- Αίθουσα δεξιώσεων κοιμητηρίων,
- Αναψυκτήριο,
- Ανθοπωλεία,
- Αποθήκη,
- Βιβλιοθήκη,
- Γραφεία,
- Γυμναστήριο,
- Δημοτικά ιατρεία,
- Δημοτικές υπηρεσίες,

- Ειδικής χρήσης(αφοδευτήρια),
- Εκπαιδευτήρια,
- Θέατρα,
- Θέση στάθμευσης,
- Κ.Α.Π.Η.,
- Κ.Δ.Α.Π.,
- Κ.Ε.Π.,
- Κ.Η.Φ.Η.,
- Κοιμητήρια,
- Κολυμβητήριο,
- Κυλικείο,
- Λουτρά,
- Νηπιαγωγείο,
- Νοσοκομείο,
- Ξενώνας,
- Οδοντιατρείο,
- Οικία,
- Παιδικός Σταθμός,
- Παντοπωλείο,
- Πάρκα,,
- Πινακοθήκη,
- Πνευματικό/Πολιτιστικό Κέντρο,
- Σταθμός μεταφόρτωσης απορριμμάτων,
- Σχολεία,
- Υπαίθρια αγορά,
- Υπνωτήριο,
- Φαρμακείο,
- Φιλοξενείο,
- Ωδείο.

Επίσης, η κατηγοριοποίηση των ακινήτων που κατέχει ο δήμος γίνεται ανά τύπο ακινήτου και πιο συγκεκριμένα οι κατηγορίες ακινήτων που διαθέτει(Εγγραφο 154194, 2019), είναι:

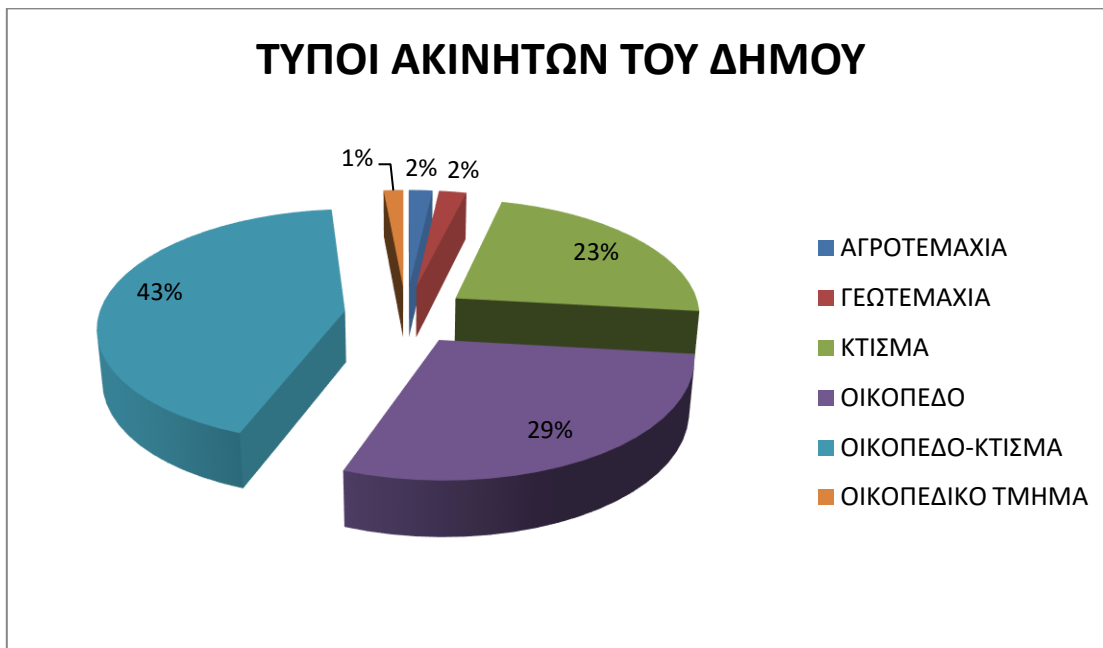
- Αγροτεμάχια,
- Γεωτεμάχια(εκτός σχεδίου),
- Κτίσμα,
- Οικόπεδα,
- Οικόπεδα-Κτίσμα,
- Οικοπεδικό τμήμα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το πλήθος των ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του δήμου ανά κατηγορία:

Πίνακας 5.11. Πλήθος ακινήτων του ΔΘ ανά κατηγορία ακινήτου

Τύπος ακινήτου	Πλήθος
Αγροτεμάχια	6
Γεωτεμάχια	7
Κτίσμα	77
Οικόπεδο	97
Οικόπεδο-κτίσμα	144
Οικοπεδικό τμήμα	5
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	336

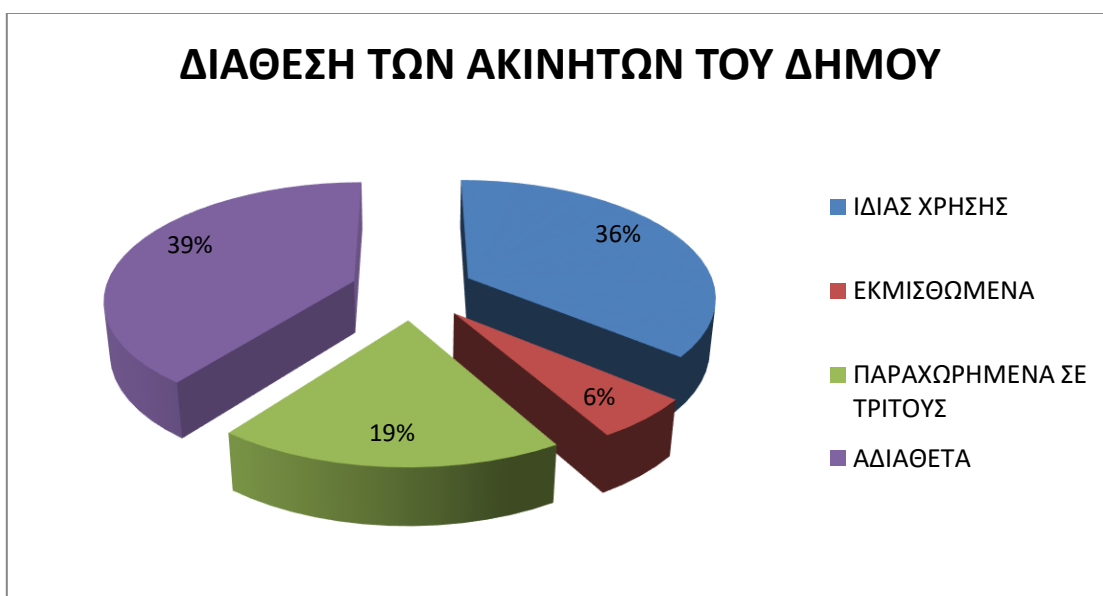
Πηγή: Ιδιοκατασκευή από στοιχεία των πινάκων του υπ' αριθμό 97437/5-9-2019 εγγράφου του Τμήματος Διαχείρισης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας ΔΘ.



Διάγραμμα 5.5. Τύποι ακινήτων ΔΘ

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από στοιχεία των πινάκων του υπ' αριθμό 97437/5-9-2019 εγγράφου του Τμήματος Διαχείρισης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας ΔΘ

Από το σύνολο των 336 ακινήτων του δήμου, μόλις τα 19 είναι εκμισθωμένα, τα 63 είναι παραχωρημένα σε τρίτους, τα 121 χρησιμοποιούνται για ίδια χρήση και τα υπόλοιπα 133 μένουν αδιάθετα(κυρίως οικόπεδα).



Διάγραμμα 5.6. Διάθεση των ακινήτων ΔΘ

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από στοιχεία των πινάκων του υπ' αριθμό 97437/5-9-2019 εγγράφου του Τμήματος Διαχείρισης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας ΔΘ

5.4.3. Ειδικοί κοινόχρηστοι χώροι

Όπως προκύπτει από την SWOT ανάλυση του Τμήματος Απαλλοτριώσεων Κτηματολογίου & Δημοτικής Περιουσίας, απαιτείται η καταγραφή των Κοινοχρήστων χώρων που αποζημιώθηκαν από το δήμο, η δημιουργία θεματικού χάρτη και η αποτύπωση αυτών σε ψηφιακό αρχείο με σταθερή επικαιροποίησή του(ΑΔΣ 1573/15, 2015). Μάλιστα, από την υφιστάμενη καταγραφή για τα κοινόχρηστα δικαιώματα, (www.thessaloniki.gr) προκύπτει ότι ο δήμος διαθέτει:

- 58 πιστοποιημένες παιδικές χαρές σε λειτουργία,
- 4 κοιμητήρια σε λειτουργία,
- Οδικό δίκτυο : το οδικό δίκτυο της Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης έχει δηλωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο και ανέρχεται σε 485 χλμ.,
- Υπαίθρια αγορά Βλάλη,
- 1 Πλατεία(Ελευθερίας),
- Άλσος της Ν.Ελβετίας,
- Άλσος Λουτρών Θέρμης.

5.4.4. Ακίνητα σε καθεστώς παραχώρησης από τρίτους

Με γνώμονα το κοινό όφελος, τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των δημοσίων εκτάσεων, την βιώσιμη ανάπτυξη, την στέγαση των δομών του αλλά και την λειτουργία του ως ρυθμιστή για την εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών άλλων σημαντικών φορέων και οργανισμών της πόλης, ο δήμος έχει καταφέρει να του παραχωρηθούν τα παρακάτω 24 ακίνητα:

1. εννέα περίπτερα επί του παραλιακού μετώπου προς εκμετάλλευση - με απόδοση στον παραχωρησιούχο ποσοστό 20% επί των πάσης φύσεως εσόδων - και παραχώρηση σε τρίτους

Κατόπιν της σύναψης Μνημονίου συνεργασίας με την εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου Α.Ε., για την ανάπλαση, αξιοποίηση και διαχείριση Τμημάτων των δημοσίων ακινήτων του παραλιακού μετώπου Θεσσαλονίκης με ΑΒΚ 168 και 2562 περιήλθαν στον δήμο εννέα περίπτερα επί του παραλιακού μετώπου, εκ των οποίων τα επτά εκμισθώνονται, το ένα έχει παραχωρηθεί στο ΚΕΘΕΑ και το τελευταίο είναι κενό προς ιδιόχρηση(ΑΔΣ 357/16, 2016),

2. οχτώ καταστήματα προς ιδιόχρηση υπηρεσιών και δομών του δήμου

Σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.6 Ν.4315/2014, και μετά από απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας εγκρίθηκε η δωρεάν παραχώρηση χρήσης προς τον δήμο οκτώ καταστημάτων ιδιοκτησίας ΟΑΕΔ προς κάλυψη ενός μέρους των αναγκών στέγασης των δομών και των υπηρεσιών του(ΑΔΣ 1485/18, 2018),

3. ένα βρεφονηπιακό σταθμό προς ιδιόχρηση

Κατόπιν αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου του Δημοτικού Ιδρύματος «Ο Άγιος Στυλιανός» εγκρίθηκε η δωρεάν παραχώρηση χρήσης προς το ΔΘ κτίσματος και τμήματος οικοπέδου επί των οδών Νυμφών και Ανεμώνων στο Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη, ιδιοκτησίας του Δημοτικού Βρεφοκομείου «Ο Άγιος Στυλιανός» το οποίο φιλοξενεί το βρεφονηπιακό σταθμό «Πανόραμα» (ΑΔΣ 804/19, 2019),

4. τέσσερα κτίρια στην προβλήτα Α΄ του λιμανιού προς ιδιόχρηση και παραχώρηση

Το 2018 διενεργήθηκε δωρεάν παραχώρηση από τον Ο.Λ.Θ. προς τον δήμο με δικαίωμα χρήσης τεσσάρων κτιρίων στην Προβλήτα Α΄ του λιμανιού:

- αποθήκη Δ΄,
- κτίριο Πύλης 4,
- πρώην Κτίριο Βρεφονηπιακού Σταθμού,
- πρώην κτίριο Ναυτικής Διοίκησης.

Η αποθήκη Δ΄ παραχωρήθηκε στη Διεύθυνση Πολιτισμού και το πρώην κτίριο Ναυτικής Διοίκησης στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης(ΑΠΘ). Τα άλλα δύο κτίρια, χρήζουν ανακαίνισης(Απολογισμός Πεπραγμένων ΔΘ, 2018),

5. οικοπεδική έκταση 2.163,46 τετραγωνικών μέτρων για δημιουργία πάρκου ΑμεΑ

Κατ' εφαρμογή του άρθρου 47 του ν. 4386/2016, και μετά από απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας εγκρίθηκε η δωρεάν παραχώρηση οικοπεδικής έκτασης για τη δημιουργία πάρκου ΑμεΑ στην περιοχή του συνοικισμού «Ανω Τούμπα»(ΥΑ 17464/1550/19, 2019),

6. οικοπεδική έκταση 2.827,12 τ.μ. για την ανέγερση Ειδικού Δημοτικού Σχολείου και Ειδικού Νηπιαγωγείου

Κατ' εφαρμογή του άρθρου 47 του ν. 4386/2016, και μετά από απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας εγκρίθηκε η δωρεάν παραχώρηση οικοπεδικής έκτασης μεταξύ των οδών Βιζύης-Ευσταθίου Μητροπολίτη-Θεσ/νίκης-Επιδάουρου-Ανατ. Ρωμυλίας στην Κάτω Τούμπα, για την ανέγερση του 8ου Ειδικού Δημοτικού Σχολείου και του 9ου Ειδικού Νηπιαγωγείου Θεσσαλονίκης(ΦΕΚ 2288/Β, 2019).

5.4.5. Πολεοδομικό σχέδιο ΔΘ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο(ΓΠΣ) του ΔΘ που ισχύει σήμερα έχει καταρτιστεί προ του Ν.2508/1997. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 257/08-05-2019 Απόφαση ΟΕ του ΔΘ, έως και την 3-9-2020 αναμένεται να γίνει η ολοκλήρωση των εργασιών για την εκπόνηση της Μελέτης Αναθεώρησης του ΓΠΣ του ΔΘ. Συνεπώς μέχρι και το τέλος του 2020, επίκειται η αναθεώρησή του ως προς τα νέα διοικητικά όρια του ΔΘ, που συμπεριλαμβάνουν τον πρώην Δήμο Τριανδρίας, και η επικαιροποίηση των προβλέψεών του, οι οποίες θα πρέπει να είναι προσαρμοσμένες στο νέο θεσμικό πλαίσιο του ΠΔ 59/2018, λαμβάνοντας υπόψη την μεταβολή

των δεδομένων του υπερκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού και τις πληθυσμιακές, οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές των τελευταίων 20 ετών(ΑΟΕ 257/19, 2019).

Βασική επιδίωξη αποτελεί να επιλυθούν τα προβλήματα χρήσεων γης εξασφαλίζοντας ευνοϊκές προϋποθέσεις για οικονομική ανάπτυξη, να επιτευχθεί μια σύγχρονη και ρεαλιστική προσέγγιση στην κάλυψη των πολεοδομικών αναγκών, σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, να δοθούν κίνητρα επανάχρησης του ανενεργού κτιριακού αποθέματος- συμπεριλαμβανομένων των διατηρητέων- και να εξασφαλιστούν ευνοϊκές προϋποθέσεις για την υλοποίηση μεγάλων πολεοδομικών παρεμβάσεων που θα ενισχύσουν την ανάπτυξη της πόλης, στο πλαίσιο της αειφορίας και της αστικής βιώσιμης κινητικότητας.

Ενδεικτικά αναφέρουμε:

- την απομάκρυνση από τις κεντρικές αστικές περιοχές οχλουσών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου,
- δημιουργία τριών μεγάλων πάρκων μητροπολιτικής σημασίας τα οποία προβλέπεται να αποτελέσουν μοχλό ανανέωσης του αστικού τοπίου,
- προτείνονται ως «περιοχές ειδικής ρύθμισης», οι περιοχές της Νοτιοανατολικής Πύλης(Νέα Ελβετία-κεραμεία Αλλατίνη) και του Μεγάρου Μουσικής, του Ποσειδωνίου Αθλητικού Κέντρου και των «Μύλων Αλλατίνη» με προβλέψεις για τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης, που θα εξασφαλίζουν την ύπαρξη κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων.

5.4.6. Επιχειρησιακό σχέδιο δράσης ΔΘ

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του ΔΘ 2014-2019 αποτελείται από τέσσερις (4) Άξονες. Κάθε άξονας περιλαμβάνει μία σειρά από μέτρα, τα οποία αποτελούνται από έναν αριθμό στόχων, ενώ κάθε στόχος αναλύεται σε μια σειρά από ενδεικτικές δράσεις. Συγκεκριμένα, οι τέσσερις άξονες με τα αντίστοιχα μέτρα του είναι:

- ✓ Άξονας 1: Περιβάλλον και ποιότητα ζωής,
- ✓ Άξονας 2: Κοινωνική πολιτική, παιδεία, πολιτισμός και αθλητισμός,
- ✓ Άξονας 3: Τοπική οικονομία και απασχόληση,
- ✓ Άξονας 4: Βελτίωση της διοικητικής και οικονομικής δυνατότητας του δήμου.

Στη συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τους άξονες, τα μέτρα και τις ενδεικτικές δράσεις ανά στόχο, αναφορικά με την διαχείριση και την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας(ΑΔΣ 729/17, 2017). Πιο συγκεκριμένα:

Πίνακας 5.12. Προτάσεις δράσεων σχετικά με την διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ΔΘ

Αξονας 1	Περιβάλλον και ποιότητα ζωής
Μέτρο 1.1 Πολεοδομικός, κυκλοφοριακός και ενεργειακός σχεδιασμός	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
1.1.1 Επικαιροποίηση και εφαρμογή του πολεοδομικού, κυκλοφοριακού και ενεργειακού σχεδιασμού του δήμου για προώθηση της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης	Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης
	Κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδίου για το πρόγραμμα σχολικής στέγης
	Απαλλοτριώσεις για δημιουργία νέων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων
	Μελέτες διαχείρισης κοινοχρήστων χώρων
	Εξαγορά οικοπέδου που εμπίπτει σε χαρακτηρισμένο χώρο κοινωφελούς σκοπού, ιδιοκτησίας Καϊκλή.
Μέτρο 1.2 Αστικές Αναπλάσεις στον ελεύθερο δημόσιο(κοινόχρηστο) χώρο	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
1.2.1 Αναζωογόνηση, εξυγίανση και αναβάθμιση δομημένου περιβάλλοντος με έργα ανάπλασης στο ιστορικό κέντρο	Κανονιστικές αποφάσεις για τη διαχείριση των κοινοχρήστων χώρων
	Αναπλάσεις οδών και κοινοχρήστων χώρων(πλατείες, παιδικές χαρές κλπ.) με έμφαση στην προσπελασιμότητα ΑμεΑ και πεζών και στη χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον
	Εξυγίανση κοινοχρήστων και ιδιωτικών χώρων και δημοτικών οικοπέδων
	Ανακατασκευή και κατασκευή παιδικών χαρών
	Συντήρηση και επισκευή δημοτικών αφοδευτηρίων
	Συντήρηση & επισκευή κοινοχρήστων χώρων
	Περίφραξη δημοτικών οικοπέδων
1.2.2 Απόκτηση κοινοχρήστων Χώρων	Κήρυξη απαλλοτρίωσης
	Συντέλεση απαλλοτρίωσης
Μέτρο 1.3 Βελτίωση της λειτουργίας υποδομών κοιμητηρίων	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
1.3.9 Βελτίωση της λειτουργίας υποδομών κοιμητηρίων	Συντήρηση και αναβάθμιση κτιριακών υποδομών και δομικών κατασκευών των κοιμητηρίων
	Κατασκευή κτιρίου αποτέφρωσης νεκρών

Μέτρο 1.4 Κτιριακές υποδομές	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
1.4.1 Διασφάλιση νομιμότητας και ασφαλούς λειτουργίας υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων Υπηρεσιών Δήμου	Ενεργειακή επιθεώρηση δημοτικών κτιρίων
	Έλεγχος δομικής τρωτότητας δημοτικών κτιρίων
	Έργα συντηρήσεων δημοτικών κτιρίων(οικοδομικά και Η/Μ)
	Έργα προσβασιμότητας δημοτικών κτιρίων
	Νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών
	Συντήρηση και επισκευή δημοτικών κτιρίων
1.4.2 Μείωση ετήσιας κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας στις υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις όπου στεγάζονται υπηρεσίες του δήμου	Ενεργειακή αναβάθμιση δημοτικών κτιρίων
Μέτρο 1.5 Μεταφορές-Κυκλοφορία-Στάθμευση-Δημοτικός φωτισμός	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
1.5.6 Εξασφάλιση χώρων στάθμευσης	Διαμόρφωση δημοτικών οικοπέδων σε χώρους ελεύθερης στάθμευσης
Αξονας 2	Κοινωνική Πολιτική-Παιδεία-Πολιτισμός & Αθλητισμός
Μέτρο 2.3 Παιδικοί-Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
2.3.4 Βελτίωση των υποδομών των Παιδικών Σταθμών του Δ.Θ.	Δημιουργία νέων σύγχρονων κτιρίων στις περιοχές που υπάρχει ανάγκη(Κέντρο, Ε΄ και Δ΄ Δημοτική Κοινότητα)
Μέτρο 2.6 Αθλητισμός	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
2.6.2 Μείωση του λειτουργικού κόστους	Ενεργειακή αναβάθμιση των λειτουργικών εγκαταστάσεων
Μέτρο 2.8 Έργα υποδομής εκπαίδευσης & δια βίου μάθησης	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
2.8.1 Διασφάλιση νομιμότητας και ασφαλούς λειτουργίας υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων σχολικής και προσχολικής αγωγής και στα σχολικά γυμναστήρια	Ενεργειακή επιθεώρηση σχολικών κτιρίων

	Έργα συντηρήσεων σχολικών κτιρίων(οικοδομικά και Η/Μ)
	Έργα προσβασιμότητας σχολικών κτιρίων
	Νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών
2.8.2 Μείωση ετήσιας κατανάλωσης πρωτογενούς Ενέργειας στις υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις σχολικής και προσχολικής αγωγής	Στατική ενίσχυση, Ενεργειακή αναβάθμιση και παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας σε σχολικό συγκροτημα
2.8.3 Κάλυψη αναγκών εκπαίδευσης σε άρτιες σχολικές εγκαταστάσεις υψηλής ενεργειακής απόδοσης που θα πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές λειτουργικότητας και ασφαλείας	Σχολική Στέγη: Μελέτη και κατασκευή νέων νηπιαγωγείων
	Ανέγερση νέων βιοκλιματικών και ενεργειακά αποδοτικών σχολικών κτιρίων
	Ανάπλαση σχολικών αυλών με βιοκλιματικά κριτήρια
Μέτρο 2.9 Έργα υποδομής πολιτισμού	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
2.9.1 Προστασία και ανάδειξη πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών στο ιστορικό κέντρο	Συντήρηση και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων
	Έργασίες συντήρησης στον πολιτιστικό χώρο του Διατηρητέου κτιρίου πρώην ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ
2.9.4 Εκσυγχρονισμός δημοτικών χώρων πολιτισμού	Συντήρηση και επισκευή υπαίθριων πολιτιστικών χώρων και αθλητικών εγκαταστάσεων (συμπεριλαμβάνεται το Δημοτικό θέατρο κήπου, το υπαίθριο αμφιθέατρο στην πλατεία Αφών Μανάκη στη Β΄ Δ.Κ
Μέτρο 2.10 Έργα υποδομής αθλητισμού	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
2.10.1 Σχεδιασμός και κατασκευή νέων υποδομών αθλητισμού υψηλής ενεργειακής απόδοσης	Επιστέγαση κολυμβητηρίου
	Δημιουργία πολυδύναμου αθλητικού κέντρου στα Σφαγεία
Μέτρο 2.11 Έργα υποδομής, προώθησης & προαγωγής της δημόσιας υγείας	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
2.11.1 Αναβάθμιση του επιπέδου προστασίας της δημόσιας υγείας	Ανέγερση κτιρίου Κοινωνικής Πρόνοιας για την λειτουργία Δημοτικών Ιατρείων
Μέτρο 2.12 Έργα υποδομής κοινωνικής μέριμνας	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων

2.12.1 Ενίσχυση των υποδομών κοινωνικής φροντίδας	Κατασκευή νέων παιδικών σταθμών
	Τροποποίηση και ανακατασκευή ιδιόκτητου κτιρίου για χρήση ως παιδικός σταθμός(Βίλλα Αμποτ)
	Κατασκευή νέου παιδικού σταθμού στην Δ΄ Δημοτική Κοινότητα
Άξονας 3	Τοπική οικονομία και απασχόληση
Μέτρο 3.3 Έργα υποδομής στήριξης της επιχειρηματικότητας	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
3.3.1 Εκσυγχρονισμός, ανάδειξη και αξιοποίηση δημοτικών αγορών Θεσσαλονίκης	Αξιοποίηση των καταστημάτων εντός των δημοτικών αγορών
Άξονας 4	Βελτίωση της διοικητικής και οικονομικής ικανότητας του δήμου
Μέτρο 4.4 Ηλεκτρονική διακυβέρνηση	
Στόχος	Ενδεικτικές κατηγορίες δράσεων
4.4.3 Προώθηση της χρήσης Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών σε χαρτογραφικές εφαρμογές	Ψηφιοποίηση αρχείου οικοδομικών αδειών(δημοτικών και ιδιωτικών κτιρίων) και χαρτογραφική απεικόνισή τους στο υπάρχον GIS
	Εφαρμογή δημοτικού κτηματολογίου σε περιβάλλον GIS
4.9.3 Αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας	Διαχείριση εσόδων από μισθώματα
	Διαδικασία μίσθωσης ακινήτων για δημοτικές υπηρεσίες
	Λειτουργία αναψυκτηρίου στον αύλειο χώρο της Casa Bianca
4.12.2 Εξασφάλιση με μίσθωση αναγκαίων υποδομών για τη βελτίωση της λειτουργίας των υπηρεσιών του Δ.Θ.	Μίσθωση κτιρίων για τη λειτουργία παιδικών σταθμών, σχολείων, νηπιαγωγείων, βιβλιοθηκών, γυμναστηρίων, αποθηκών, κοινωνικών δομών

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από στοιχεία των πινάκων της ΑΔΣ 729/25-5-2017

Παρατηρούμε στον άξονα 1 για το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής, ότι οι βασικές δράσεις αφορούν στην αναθεώρηση του Γ.Π.Σ., στην κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδίου για το πρόγραμμα σχολικής στέγης, στις απαλλοτριώσεις για δημιουργία νέων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, στις αναπλάσεις οδών και στα έργα συντηρήσεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων δημοτικών κτιρίων.

Στον άξονα 2 για την κοινωνική πολιτική, την παιδεία, τον πολιτισμό & αθλητισμό, οι κύριες δράσεις αφορούν στη δημιουργία νέων σύγχρονων κτιρίων στις Α΄, Δ΄ και Ε΄ Δημοτικές Κοινότητες, στις ενεργειακές επιθεωρήσεις και έργα συντηρήσεων σχολικών κτιρίων, στην ανέγερση νέων βιοκλιματικών και ενεργειακών αποδοτικών σχολικών κτιρίων, στη συντήρηση

και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων, στην δημιουργία χώρων αθλητισμού και στην κατασκευή νέων παιδικών σταθμών και δημοτικών ιατρείων.

Στον άξονα 3 για την τοπική οικονομία και απασχόληση, η μοναδική δράση που αφορά το υπό εξέταση θέμα είναι η αξιοποίηση των καταστημάτων εντός των δημοτικών αγορών.

Στον άξονα 4 που αφορά την βελτίωση της διοικητικής και οικονομικής δυνατότητας του δήμου, οι δράσεις κινούνται γύρω από τη διαδικασία μίσθωσης ακινήτων για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των υπηρεσιών του δήμου, την διαχείριση εσόδων από μισθώματα, την λειτουργία αναψυκτηρίων και την εφαρμογή δημοτικού κτηματολογίου σε περιβάλλον GIS.

Από τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι η πλειοψηφία των δράσεων επικεντρώνεται στις αναπλάσεις, συντηρήσεις και κατασκευές κοινοχρήστων χώρων και δημοτικών κτιρίων, στην διαχείριση της σχολικής στέγης και πιο συγκεκριμένα στον τρόπο με τον οποίο τα σχολικά κτίρια θα γίνουν αυτόνομα από ενεργειακής άποψης μέσω της χρήσης εναλλακτικών πηγών ενέργειας, στις απαλλοτριώσεις για δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων και λιγότερο έως καθόλου στην διαχείριση των ακινήτων και στην κατάρτιση στρατηγικού σχεδίου αξιοποίησής τους, αφενός για την εξάλειψη του φαινομένου ενοικίασης χώρων για την στέγαση δημοτικών υπηρεσιών και αφετέρου για την διάθεση των μη χρησιμοποιούμενων χώρων και την είσπραξη μισθωμάτων.

5.5. Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δήμου

5.5.1. Αρμόδιες υπηρεσίες

Τα κατεξοχήν τμήματα που, σε συνεργασία μεταξύ τους, είναι επιφορτισμένα με την εν γένει διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δήμου, είναι σύμφωνα με τον Οργανισμό Εσωτερικής Υπηρεσίας του δήμου(ΦΕΚ 3360/Β, 2012), τα παρακάτω:

1. Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής ακίνητης περιουσίας

Το Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας, το οποίο υπάγεται στη Διεύθυνση Δημοτικών Προσόδων και Πόρων, έχει μεταξύ άλλων τις εξής πολύ συγκεκριμένες αρμοδιότητες:

- μεριμνά για την εκμίσθωση της κτηματικής περιουσίας του δήμου και τη βεβαίωση των μισθωμάτων και γενικά των προσόδων τις οποίες αποδίδουν,
- μεριμνά για τη μίσθωση των ακινήτων τα οποία είναι αναγκαία για τις υπηρεσίες του δήμου,
- τηρεί βιβλίο μισθωμάτων και φάκελο για κάθε ακίνητο (εκμισθωμένο, μισθωμένο),
- εισηγείται στην Διεύθυνση Κατασκευών και Συντηρήσεων την επισκευή ορισμένων μικροβλαβών στα μισθωμένα – εκμισθωμένα ακίνητα,

- μεριμνά για την εκμετάλλευση και αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας, με στόχο: α) την εξοικονόμηση πόρων και β) την εξεύρεση μόνιμων λύσεων (ιδιόκτητα) έναντι των προσωρινών (μισθωμένα).

2. Τμήμα Απαλλοτριώσεων, Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας

Το εν λόγω τμήμα ανήκει στην Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών και οι αρμοδιότητές του αναφορικά με την διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας είναι οι ακόλουθες:

- διατηρεί το βιβλίο Κτηματολογίου και τηρεί φάκελο για κάθε ακίνητο του δήμου (οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια κτλ), ο οποίος περιλαμβάνει όλα τα σχετικά στοιχεία (τίτλους κυριότητας, διαγράμματα, αποφάσεις, συμβολαιογραφικές δηλώσεις κ.λπ.) που θεμελιώνουν τα, επί του ακινήτου, δικαιώματα ιδιοκτησίας του ΟΤΑ. Επίσης τηρεί αρχείο σχολικής ακίνητης περιουσίας και των καταγεγραμμένων καταργούμενων κοινοχρήστων χώρων. Τέλος, παρακολουθεί τα αρχεία της δημοτικής ακίνητης περιουσίας σε ηλεκτρονική και έντυπη μορφή,
- εισηγείται στο ΔΣ, σε συνεργασία με το Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής Περιουσίας της Δ/σης Προσόδων και Πόρων, τρόπους εκμετάλλευσης και αξιοποίησης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας, της διαχείρισης και αξιοποίησης των δωρεών και των κληροδοτημάτων,
- ενημερώνει το Μητρώο Παγίων του ΔΘ με τις μεταβολές που υφίστανται τα Πάγια (βελτιώσεις, επεκτάσεις, αποσβέσεις, εκποιήσεις, διαθέσεις ακινήτων).

3. Τμήμα Λογιστηρίου

Οι αρμοδιότητες που ασκεί το Τμήμα Λογιστηρίου, της Διεύθυνσης Οικονομικής και Ταμειακής Διαχείρισης, στο πλαίσιο εφαρμογής του Διπλογραφικού Λογιστικού Συστήματος (Π.Δ. 315/99), επικουρώντας τα δύο άλλα τμήματα που προηγήθηκαν παραπάνω, είναι οι εξής:

- προβαίνει στην απογραφή και αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων του δήμου όποτε αυτές απαιτούνται και οπωσδήποτε στο τέλος κάθε χρήσης προβαίνει στις αποσβέσεις και τηρεί το μητρώο παγίων,
- παρακολουθεί και ενημερώνει το Μητρώο Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων αναφορικά με τυχόν μεταβολές που υφίστανται τα Πάγια και αποσβέσεις που διενεργούνται στο τέλος του χρόνου,
- συντάσσει το Ε9 και Φ.Α.Π. για τα δημοτικά ακίνητα, όπως ο νόμος ορίζει, σε συνεργασία με τα Τμήματα Απαλλοτριώσεων, Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας και Διαχείρισης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας.

5.5.2. Έσοδα ακίνητης περιουσίας

Για μια πληρέστερη μελέτη και αξιολόγηση του τρόπου οικονομικής αξιοποίησης της περιουσίας του δήμου, παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη των δημοτικών εσόδων από την

ακίνητη περιουσία καθώς και η συμμετοχή των εν λόγω εσόδων στα συνολικά έσοδα του οργανισμού. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν, εν προκειμένω, προκύπτουν από την δημοσιευμένη εκτέλεση του προϋπολογισμού του δήμου ανά έτος, για την περίοδο 2016–2018(ΑΔΑ: ΩΤΜΨΩΡ5-1Ε5, 2018; ΑΔΑ: Ψ4Λ0ΩΡ5-Ψ13, 2017; ΑΔΑ: ΩΑ96ΩΡ5-ΥΗΩ, 2016).

I. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική εικόνα των δημοτικών εσόδων από την ακίνητη περιουσία, για την περίοδο 2016 – 2018, εμφανίζεται στους πίνακες που ακολουθούν, ως εξής:

Πίνακας 5.13. Τακτικά έσοδα από την ακίνητη περιουσία του δήμου 2016-2018

ΤΑΚΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ			
	2016	2017	2018
Πρόσοδοι από ακίνητη περιουσία			
Μισθώματα από αστικά ακίνητα	509.570,00	882.368,12	671.981,28
Μισθώματα δημοτικής αγοράς	91.470,00	77.750,00	69.310,00
Μισθώματα από παραχώρηση κοινοχρήστων χώρων για την τοποθέτηση διαφημιστικών μέσων	0,00	200.000,00	200.000,00
Έσοδα από εκμετάλλευση εδάφους ακίνητης περιουσίας και Κ.Χ.			
Λοιπά έσοδα από ακίνητα	1.584.000,00	1.610.177,00	1.593.285,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	2.185.040,00	2.770.295,12	2.534.576,28

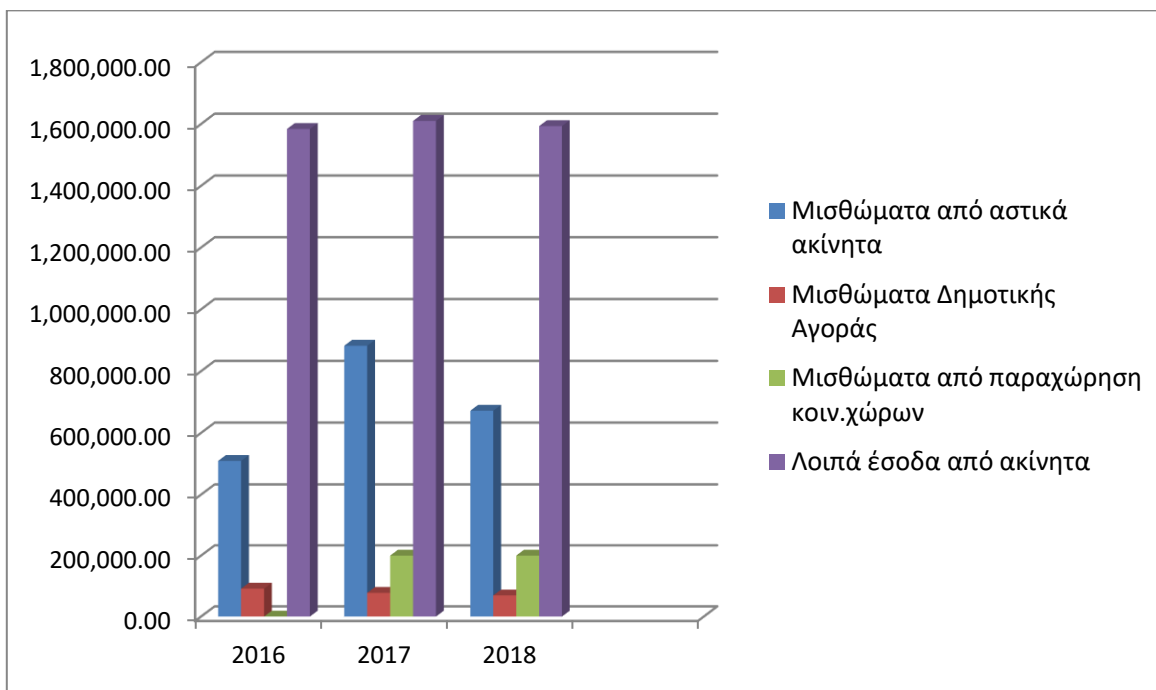
Πηγή: Ιδιοκατασκευή από την εκτέλεση του προϋπολογισμού ΔΘ 2016-2018

Πίνακας 5.14. Έκτακτα έσοδα από την ακίνητη περιουσία του δήμου 2016-2018

ΕΚΤΑΚΤΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ			
	2016	2017	2018
Έσοδα από εκποίηση ακινήτων			
Προσκύρωση δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων	15.000,00	17.534,16	17.534,16
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	15.000,00	17.534,16	17.534,16

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από την εκτέλεση του προϋπολογισμού ΔΘ 2016-2018

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



Διάγραμμα 5.7. Διαχρονική εξέλιξη τακτικών εσόδων από την περιουσία του ΔΘ

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από τα στοιχεία του Πίνακα 5.13



Διάγραμμα 5.8. Διαχρονική εξέλιξη έκτακτων εσόδων από την περιουσία του ΔΘ

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από τα στοιχεία του Πίνακα 5.14

Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω διαγράμματα, τα τακτικά έσοδα από την ακίνητη περιουσία του δήμου προέρχονται κυρίως από μισθώματα αστικών ακινήτων, μισθώματα

παραχώρησης κοινοχρήστων χώρων και έσοδα από την εκμετάλλευση κοινοχρήστων χώρων (λοιπά έσοδα από ακίνητα). Τα εν λόγω έσοδα από το έτος 2016 προς το 2017 παρουσιάζουν αύξηση της τάξεως του 26,8%, την οποία και φαίνεται να διατηρούν και στο 2018, λαμβάνοντας υπόψη ότι τα στοιχεία εκτέλεσης προϋπολογισμού οικονομικού έτους 2018 υπολείπονται κατά ένα μήνα.

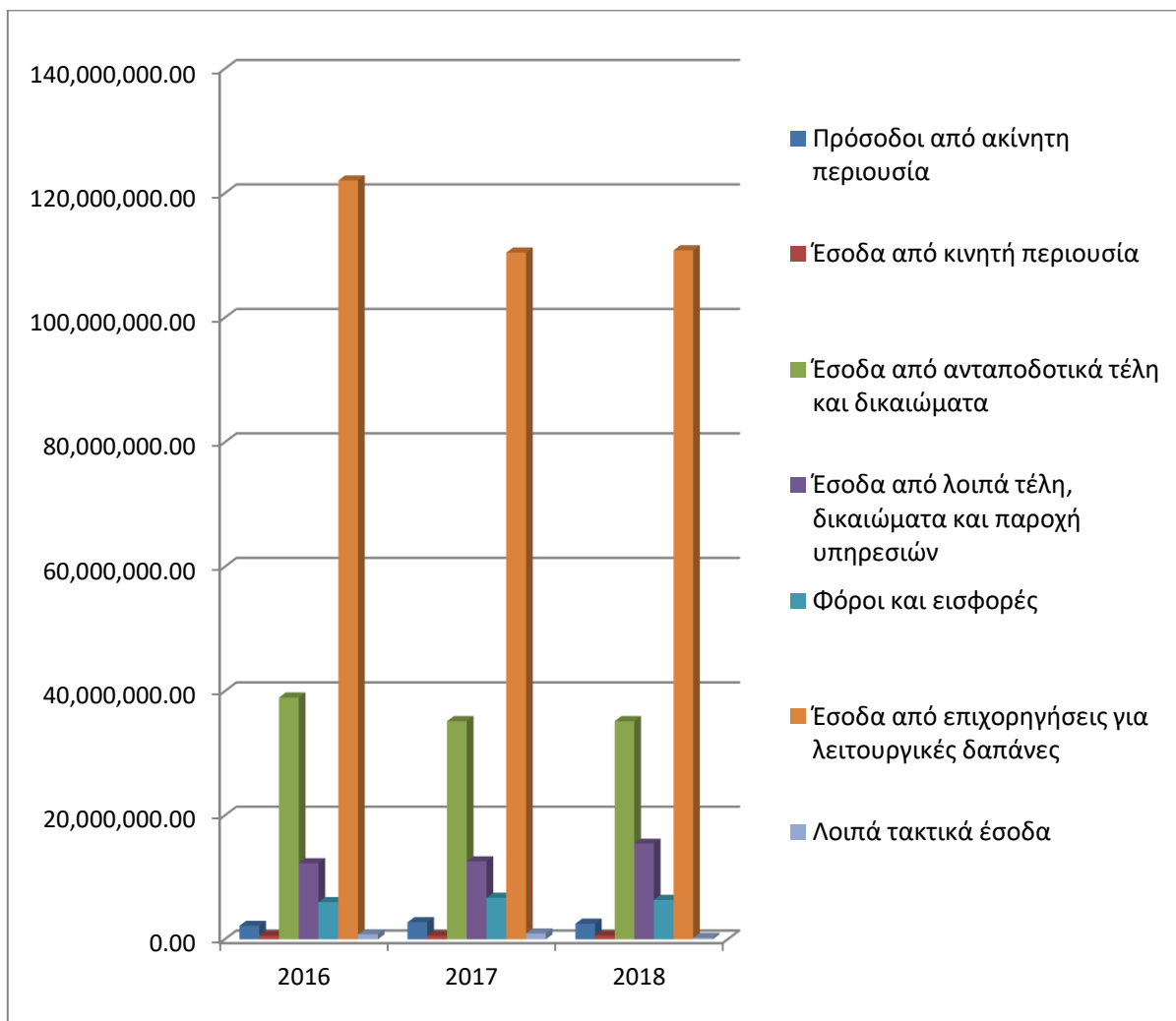
Όσον αφορά τα έκτακτα έσοδα από την ακίνητη περιουσία του δήμου, διαπιστώνεται ότι αυτά προέρχονται αποκλειστικά από προσκυρώσεις δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων. Όπως προκύπτει, κατά τα έτη 2017 και 2018 παρουσιάζουν μια μικρή αύξηση σε σχέση με το 2016, της τάξεως του 16,9%.

II. Η συμμετοχή των εσόδων από τη δημοτική περιουσία στα συνολικά τακτικά και έκτακτα έσοδα του δήμου, για την περίοδο 2016-2018, αποτυπώνεται στον ακόλουθο πίνακα και τα δύο διαγράμματα που ακολουθούν:

Πίνακας 5.15. Συμμετοχή τακτικών και έκτακτων εσόδων από ακίνητη περιουσία στα συνολικά τακτικά και έκτακτα έσοδα ΔΘ 2016-2018

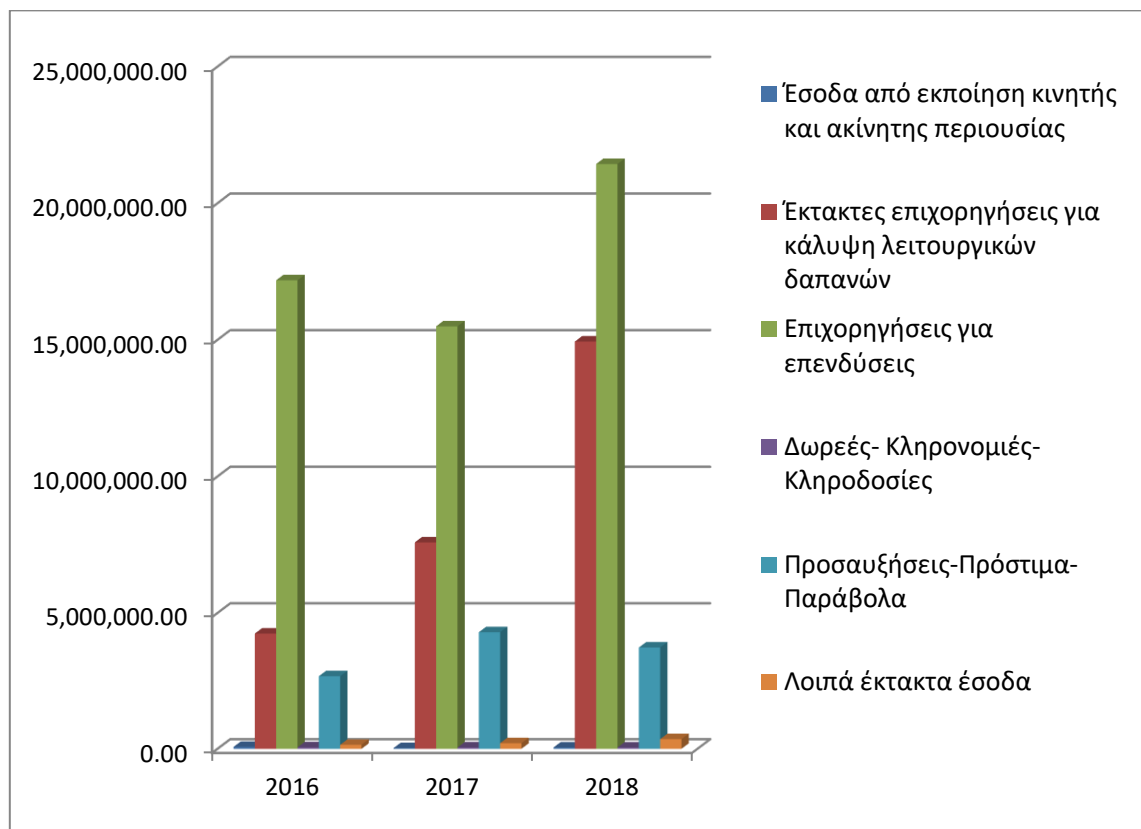
ΤΑΚΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ			
	2016	2017	2018
Πρόσοδοι από ακίνητη περιουσία	2.185.040,00	2.770.295,12	2.534.576,28
Εσοδα από κινητή περιουσία	602.000,00	600.000,00	600.000,00
Εσοδα από ανταποδοτικά τέλη και δικαιώματα	39.000.000,00	35.197.500,00	35.200.000,00
Εσοδα από λοιπά τέλη, δικαιώματα και παροχή υπηρεσιών	12.293.985,20	12.600.334,12	15.435.973,60
Φόροι και εισφορές	6.020.440,84	6.715.455,07	6.379.778,99
Εσοδα από επιχορηγήσεις για λειτουργικές δαπάνες	122.080.085,46	110.484.727,47	110.852.862,09
Λοιπά τακτικά έσοδα	825.481,48	960.277,97	244.500,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	183.007.032,98	169.328.589,75	171.247.690,96
ΕΚΤΑΚΤΑ ΕΣΟΔΑ			
	2016	2017	2018
Εσοδα από εκποίηση κινητής και ακίνητης περιουσίας	70.000,00	27.534,16	47.534,16
Έκτακτες επιχορηγήσεις για κάλυψη λειτουργικών δαπανών	4.239.630,11	7.586.297,23	14.935.664,16
Επιχορηγήσεις για επενδύσεις	17.178.547,40	15.492.798,96	21.431.311,62
Δωρεές- Κληρονομές-Κληροδοσίες	55.012,00	49.966,60	49.477,30
Προσαυξήσεις-Πρόστιμα-Παράβολα	2.671.877,55	4.289.190,01	3.726.250,82
Λοιπά έκτακτα έσοδα	146.750,00	207.672,73	356.170,57
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	24.361.817,06	27.653.459,69	40.546.408,63

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από την εκτέλεση του προϋπολογισμού ΔΘ 2016-2018



Διάγραμμα 5.9. Συμμετοχή τακτικών εσόδων από ακίνητη περιουσία στα συνολικά τακτικά έσοδα του δήμου 2016-2018

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από τα στοιχεία του Πίνακα 5.15



Διάγραμμα 5.10. Συμμετοχή εκτάκτων εσόδων από ακίνητη περιουσία στα συνολικά έκτακτα έσοδα του δήμου 2016-2018

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από τα στοιχεία του Πίνακα 5.15

Με βάση τα ανωτέρω διαγράμματα προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- τα τακτικά έσοδα από ακίνητη περιουσία παρουσιάζουν διαχρονικά σημαντική υστέρηση σε σχέση με τα συνολικά έσοδα του δήμου(1,5%). Σαφέστατα θα πρέπει να αναφερθεί ότι σύμφωνα με επίσημα δημοσιευμένα στοιχεία της ΕΕΤΑΑ, η τάση αυτή ακολουθεί τα στατιστικά στοιχεία που εμφανίζουν τα τακτικά έσοδα των δήμων από κινητή και ακίνητη περιουσία να κυμαίνονται στο ποσοστό του 1,6%. Στοιχείο το οποίο αποδεικνύει ότι ο ΔΘ δεν αποτελεί απόκλιση, αλλά τον κανόνα της ελληνικής πραγματικότητας(ΕΕΤΑΑ, 2017),
- το μεγαλύτερο ποσοστό των τακτικών εσόδων του δήμου προέρχεται πρωτίστως από επιχορηγήσεις για λειτουργικές δαπάνες και δευτερευόντως από ανταποδοτικά τέλη και δικαιώματα,
- τα έκτακτα έσοδα από την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας έχουν ελάχιστη συμμετοχή στα συνολικά έκτακτα έσοδα του δήμου(0,04%),
- οι επιχορηγήσεις για επενδύσεις (π.χ. ΘΗΣΕΑΣ, ΠΔΕ κλπ.) αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο ποσοστό των συνολικών έκτακτων εσόδων του δήμου.

5.5.3. Έξοδα ακίνητης περιουσίας

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι παρά το μεγάλο μέγεθος της ακίνητης περιουσίας του ΔΘ, αυτός προβαίνει στην ενοικίαση ακινήτων για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των υπηρεσιών του, καθιστά σκόπιμη την αναφορά στα μεγέθη των μισθωμάτων που καταβάλλονται διαχρονικά για την περίοδο 2016-2018, ώστε να προκύψουν περαιτέρω συμπεράσματα για την ορθή διαχείριση της συνολικής του περιουσίας. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν, εν προκειμένω, βασίζονται στην επίσημα δημοσιευμένη εκτέλεση του Προϋπολογισμού του δήμου ανά έτος, για την περίοδο 2016– 2018(ΑΔΑ: ΩΤΜΨΩΡ5-1Ε5, 2018; ΑΔΑ: Ψ4Λ0ΩΡ5-Ψ13, 2017; ΑΔΑ: ΩΑ96ΩΡ5-ΥΗΩ, 2016).

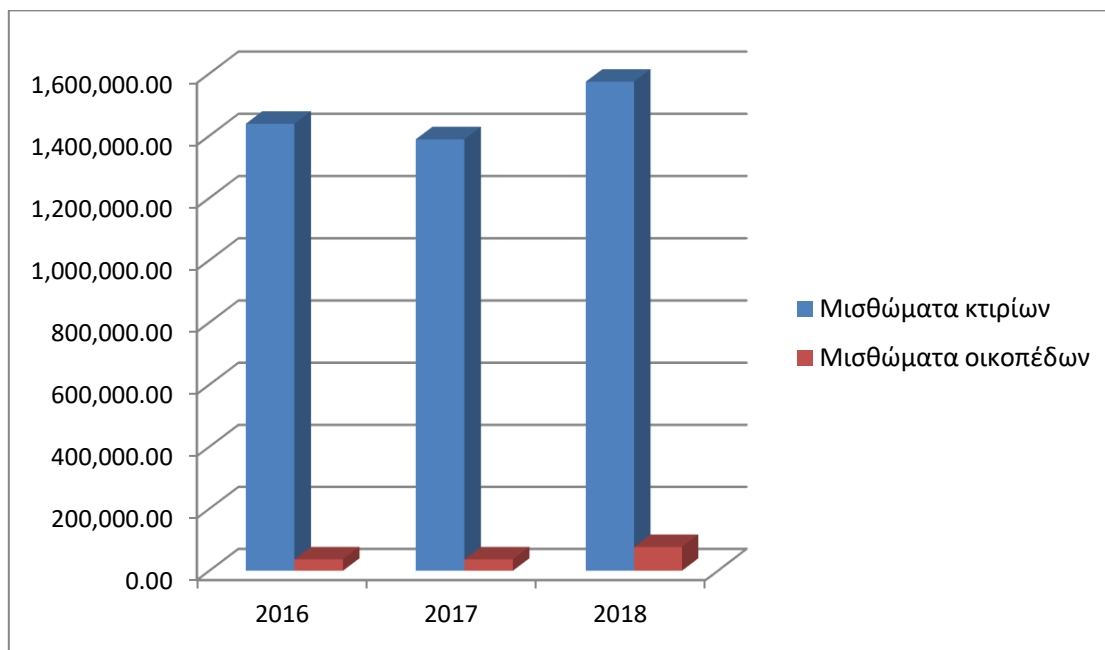
Ι. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική εικόνα των εξόδων για την μίσθωση ακινήτων, της περιόδου 2016 – 2018, εμφανίζεται στον πίνακα που ακολουθεί, ως εξής:

Πίνακας 5.16. Μισθώματα κτιρίων και οικοπέδων ΔΘ 2016-2018

ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ			
	2016	2017	2018
ΕΝΟΙΚΙΑ-ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ			
Μισθώματα κτιρίων	1.438.600,00	1.388.600,00	1.573.720,00
Μισθώματα οικοπέδων	36.600,00	36.600,00	76.600,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	1.475.200,00	1.425.200,00	1.650.320,00

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από την εκτέλεση του προϋπολογισμού ΔΘ 2016-2018

Η διαχρονική εξέλιξη των εν λόγω εξόδων αποτυπώνεται σχηματικά στο ακόλουθο διάγραμμα:

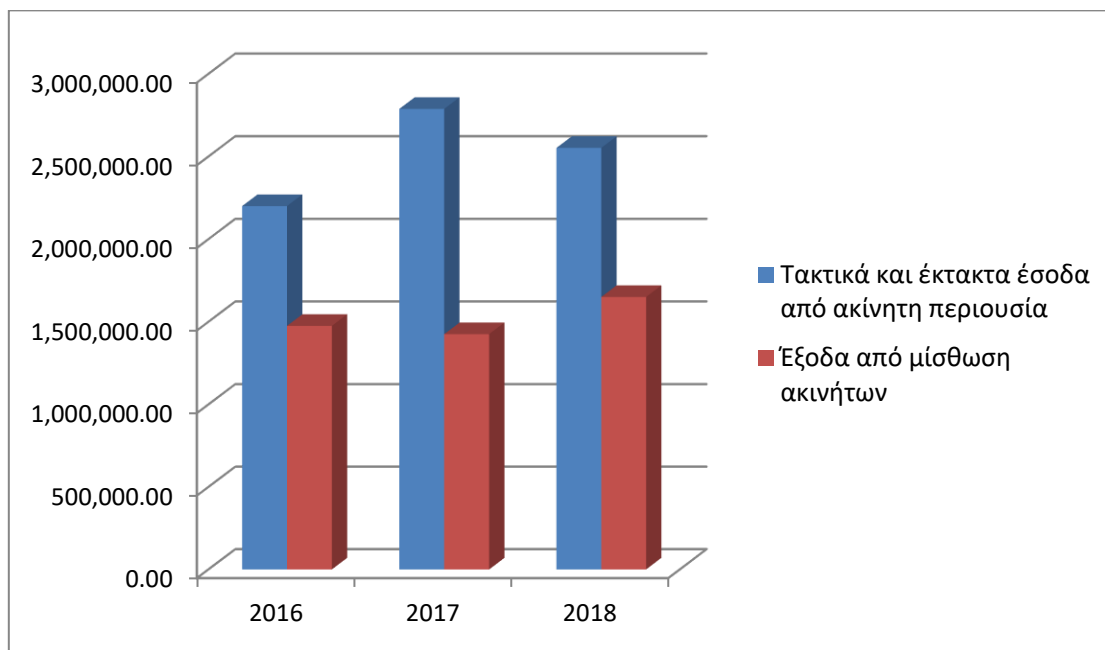


Διάγραμμα 5.11. Διαχρονική εξέλιξη εξόδων για μισθώματα ανά κατηγορία 2016-2018

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από τα στοιχεία του πίνακα 5.16

Όπως προκύπτει από το παραπάνω διάγραμμα, το μεγαλύτερο μέγεθος των μισθωμάτων καταβάλλεται κυρίως για την ενοικίαση κτιρίων και δευτερευόντως για την μίσθωση οικοπέδων. Το ύψος τους, παρουσιάζει μια μικρή κάμψη κατά το έτος 2017 σε σχέση με αυτό του 2016, όμως κατά το έτος 2018 παρατηρείται μια σημαντική αύξηση της τάξεως του 15,8%, ενώ δεν προκύπτει εύλογη αιτία για αυτή την αύξηση, δεδομένης της πτωτικής πορείας των μισθωμάτων κατά την προηγούμενη διετία.

Η συσχέτιση εσόδων-εξόδων διαχρονικά παρουσιάζεται στο ακόλουθο διάγραμμα:



Διάγραμμα 5.12. Συγκριτική παράθεση εσόδων-εξόδων ακίνητης περιουσίας ΔΘ 2016-2018

Πηγή: Ιδιοκατασκευή από τα στοιχεία των πινάκων 5.15 & 5.16

Με βάση το ανωτέρω διάγραμμα, προκύπτει το συμπέρασμα ότι το σύνολο των εσόδων από την ακίνητη περιουσία του δήμου αποσβένεται εν πολλοίς, αφού μεσοσταθμικά τα μισθώματα που καταβάλλονται για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του δήμου, καλύπτουν το 61% περίπου των εσόδων από τα μισθώματα που εισπράττονται.

II. Σημαντική επίσης θα ήταν η παράθεση των στοιχείων που αφορούν τις δαπάνες για διαμορφώσεις, ανακαινίσεις, επεκτάσεις, ανεγέρσεις και συντηρήσεις των κτιρίων του δήμου, καθώς επίσης τα έξοδα από απαλλοτριώσεις οικοπέδων, αφού και αυτά είναι στοιχεία που καθορίζουν την διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του. Για την συγκεκριμένη ανάλυση, απαιτείται εκτός των στοιχείων εκτέλεσης προϋπολογισμού στα υπό μελέτη οικονομικά έτη της περιόδου 2016-2018, η παρακολούθηση της εκτέλεσης του Τεχνικού Προγράμματος του δήμου, δεδομένου ότι η απλή εγγραφή των ποσών στους επιμέρους κωδικούς του προϋπολογισμού δεν προϋποθέτει την εν τοις πράγμασι εκτέλεση των συγκεκριμένων πράξεων. Ως εκ τούτου, τα συγκεκριμένα στοιχεία, ενώ εκτινάσσουν τα έξοδα που προκύπτουν για την διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του δήμου δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη στην παρούσα μελέτη.

5.6. Συμπεράσματα–Προτάσεις

5.6.1. Συμπεράσματα

Από την ανωτέρω ανάλυση συνάγεται ότι ο δήμος αποτελεί μια κλασική μονάδα εντάσεως κεφαλαίου, με σημαντική περιουσία, η οποία συνίσταται, ως επί τω πλείστον, σε αστικά ακίνητα, εδαφικές εκτάσεις και χώρους κοινής χρήσης. Παρ' ότι εντοπίζονται

δυνατότητες αποδοτικής αξιοποίησής της, διαπιστώνεται ότι ένα μεγάλο μέρος της ακίνητης περιουσίας παραμένει ανεκμετάλλευτο, ενώ τα έσοδα που προκύπτουν από αυτή υπολείπονται σημαντικά των συνολικών εσόδων του δήμου και τα έξοδα συντήρησης και αναβάθμισης των ακινήτων είναι δυσανάλογα υψηλά.

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

- ✓ Νομιμότητα: Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας και πάντα εντός του προβλεπομένου πλαισίου νομιμότητας. Δεν διαπιστώθηκαν παρατυπίες ούτε παρεκκλίσεις από την κείμενη νομοθεσία, που αφορά τα επιμέρους ζητήματα διαχείρισης της περιουσίας των δήμων,
- ✓ Απογραφή και καταγραφή πάγιας περιουσίας: Ο δήμος τηρεί Κτηματολόγιο των ακινήτων του καθώς και μητρώο παγίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του 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. Επίσης, διαθέτει ένα ψηφιακό σύστημα (G.I.S.) το οποίο παρέχει λειτουργίες Γεωχωρικών Συστημάτων Πληροφοριών σε διαδικτυακό περιβάλλον, χωρίς να απαιτεί από τον χρήστη ιδιαίτερες γνώσεις ή λογισμικό GIS. Πέραν όμως από τα συγκεκριμένα στοιχεία που καθορίζει ο νόμος να τηρούνται, στοιχεία που είναι απαραίτητα για τον μακροπρόθεσμο σχεδιασμό και αφορούν την βιωσιμότητα των ακινήτων, τον μέγιστο χρόνο ζωής τους καθώς και τον προβλεπόμενο χρόνο καταλληλότητας της χρήσης τους, δεν τηρούνται από καμία εμπλεκόμενη υπηρεσία,
- ✓ Αποτίμηση αξίας των ακινήτων : Διαπιστώνεται ότι, μέχρι σήμερα, η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων προκύπτει από τις αντικειμενικές τιμές που προσδίδει σε κάθε ακίνητο η πλατφόρμα της εφορίας και συγκεκριμένα του ΕΝΦΙΑ. Δεν έχει επιχειρηθεί μια εκτίμηση της αξίας της δημοτικής περιουσίας, λόγω των δυσκολιών που προκύπτουν σχετικά με την επιλογή της κατάλληλης μεθόδου (εκτίμηση της εμπορικής ή άλλης αξίας), επιχειρώντας ταυτόχρονα και την ενσωμάτωση της κοινωνικής αξίας στη συνολική αξία της δημοτικής περιουσίας. Ως εκ τούτου, ο δήμος δεν γνωρίζει, επακριβώς, το ύψος της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας του,
- ✓ Λογιστική παρακολούθηση ακινήτων: Πέραν από την συγκεντρωτική παρακολούθηση των κωδικών εξόδων και κωδικών εσόδων του προϋπολογισμού που αφορούν τα ακίνητα, δεν καταρτίζονται λογιστικές αναφορές με τα έσοδα και τα έξοδα που διενεργούνται για κάθε ένα ακίνητο χωριστά, τουλάχιστον σε ετήσια βάση, ώστε να προκύπτουν οι ταμειακές ροές ανά ακίνητο και να είναι δυνατή η αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης κάθε ακινήτου ξεχωριστά,
- ✓ Παρακολούθηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης των ακινήτων: Δεδομένου ότι δεν προυπάρχουν, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, στοιχεία από τα οποία να μπορεί να προκύψει η ταμειακή ροή για κάθε ακίνητο, αλλά ούτε και η εμπορική τους αξία, η εφαρμογή οποιουδήποτε εργαλείου για την εκτίμηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης των ακινήτων καθίσταται αδύνατη,
- ✓ Σχέδιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας: Δεν έχει ουδέποτε καταρτιστεί σχέδιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του δήμου. Όσον αφορά δε, το Επιχειρησιακό Σχέδιο 2014-2019, αυτό επικεντρώνεται στις αναπλάσεις, συντηρήσεις, απαλλοτριώσεις

και κατασκευές και λιγότερο έως καθόλου στην εξιδεικευμένη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, αφού δεν τίθενται σχετικοί στόχοι αλλά ούτε και προβλέπεται χρονοδιάγραμμα επίτευξής τους,

- ✓ Εκμετάλλευση αστικών ακινήτων: Η αξιοποίηση των αστικών ακινήτων του Δήμου κρίνεται ανεπαρκής, δεδομένου ότι αυτή περιορίζεται στην εκμίσθωση δεκαεννέα, μόνο, ακινήτων. Επιπλέον, πολλά από τα οικοπέδα που βρίσκονται στην κυριότητα του δήμου μένουν ανεκμετάλλευτα, ενώ, αντιθέτως, θα μπορούσαν να αποτελέσουν σημαντική πηγή εσόδων. Μάλιστα, ενώ ο δήμος νοικιάζει έναντι μισθώματος 43 ακίνητα για να στεγάσει τις υπηρεσίες και τις δομές του, παραχωρεί 68 ακίνητα σε τρίτους ενώ θα μπορούσε να κάνει χρήση αυτών. Όσον αφορά δε, την εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών των φορέων της πόλης, θα μπορούσε είτε ο δήμος για λογαριασμό τους, είτε οι ίδιοι, να προσφύγουν στις πολυάριθμες λύσεις στέγασης που προσφέρονται μέσω παραχώρησης ακινήτων, κυρίως από το Υπουργείο Εργασίας,
- ✓ Κοινόχρηστοι χώροι: Ο δήμος διαθέτει μεγάλες εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων, όπως πλατείες, πάρκα, οδούς 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 εντατικοποίηση παραχώρησης κοινόχρηστων χώρων για τοποθέτηση διαφημιστικών μέσων).

5.6.2. Προτάσεις

Στο πλαίσιο της αντιμετώπισης των ανωτέρω προβλημάτων, όπως αυτά αναφέρθηκαν στην υποενότητα των συμπερασμάτων, και της αποτελεσματικότερης αξιοποίησης της περιουσίας του δήμου, προτείνεται η λήψη των ακόλουθων μέτρων:

1. Απογραφή-καταγραφή

Απαιτείται η καταγραφή της δημοτικής περιουσίας σε μία κοινή βάση δεδομένων, για όλες τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες, που να περιλαμβάνει εκτός από τα στοιχεία κτηματολογίου του κάθε ακινήτου, την ακριβή γεωγραφική του θέση, το είδος της χρήσης του, την ταυτότητα του χρήστη του ακινήτου, την εμπορική του αξία, τα έσοδα που αποφέρει η διαχείρισή του και τις δαπάνες που διενεργούνται για την συντήρησή του, τον μέγιστο χρόνο ζωής του καθώς και την ύπαρξη χρηματοδότησης, προκειμένου να υπάρχει μια πλήρης και ξεκάθαρη εικόνα τόσο του συνολικού μεγέθους και της αξίας της ακίνητης περιουσίας όσο και των επιμέρους στοιχείων που απαιτούνται για την διαχείριση του κάθε ακινήτου,

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. Μακροπρόθεσμος σχεδιασμός διαχείρισης

Ένα ολοκληρωμένο σχέδιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας, το οποίο θα περιλαμβάνει τον καθορισμό των χρήσεων γης, τις πηγές χρηματοδότησης των νέων

υποδομών και ένα χρονοδιάγραμμα υλοποίησής του, αποτελεί ένα ισχυρό εργαλείο για την προώθηση αυτού του τομέα. Φυσικά η επιλογή του τρόπου αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, που δεν σχετίζονται πάντοτε με το οικονομικό όφελος. Παράλληλα με την επιλογή στόχων και δράσεων, απαιτείται συστηματική παρακολούθηση και αξιολόγηση του τρόπου της διαχείρισης, ώστε να αντιμετωπίζονται εγκαίρως τυχόν προβλήματα που θα ανακύψουν,

4. Εμπορική αξιοποίηση αστικών ακινήτων

Η συλλογή και επικαιροποίηση των στοιχείων, που αφορούν στην κατοχή και τη διαχείριση των αστικών ακινήτων του δήμου 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 δημοπρασιών, προκειμένου να αποφεύγονται τα κενά στις μισθώσεις,

5. Κοινόχρηστοι χώροι

Η διάθεση περισσότερων κοινόχρηστων χώρων του δήμου για την τοποθέτηση διαφημιστικών μηνυμάτων, μπορεί να αποφέρει σημαντικά έσοδα σε αυτόν, χωρίς να αναιρείται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των εν λόγω χώρων,

6. Αντιπαροχή – Αυτοχρηματοδότηση(παραχώρηση εκμετάλλευσης)

Δεδομένου ότι ο δήμος έχει διαθέσιμες εδαφικές εκτάσεις, θα μπορούσε να τις αξιοποιήσει αποτελεσματικά με το σύστημα της αντιπαροχής (με ποσοστό 48–50%) ή με αυτοχρηματοδότηση, με την προϋπόθεση, βέβαια, ότι τηρείται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και ότι το τελικό έργο συνεπάγεται προφανή ωφέλεια για το δήμο,

7. Αξιοποίηση σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων

Η αξιοποίηση σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων μπορεί να αποτελέσει μοχλό επιρροής για τη βελτίωση της διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας παράλληλα με την υλοποίηση των αναπτυξιακών στόχων του δήμου. Για παράδειγμα, ο δήμος μπορεί να αξιοποιήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση και τις ΣΔΙΤ. Φυσικά, για να είναι πλήρης μία διαδικασία αξιοποίησης πρέπει να περιλαμβάνει μια τεχνικοοικονομική μελέτη βιωσιμότητας του σχεδίου, στην οποία θα αναφέρονται αφενός μικροοικονομικά στοιχεία, όπως κόστος κατασκευής, συντήρησης, φορολογία, μελλοντικές ταμειακές ροές και αφετέρου μακροοικονομικές παραμέτρους, όπως επίπεδα πληθωρισμού, αναπροσαρμογή μισθωμάτων, προεξοφλητικά επιτόκια κλπ.,

8. Σύσταση ανωνύμου εταιρίας αξιοποίησης δημοτικής περιουσίας

Περαιτέρω, για την αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας και την εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων είναι δυνατή η σύσταση της προβλεπομένης από το Ν. 3463/06 ανωνύμου εταιρίας. Δεδομένου ότι ο δήμος 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,

9. Εξωτερικός σύμβουλος(outsourcing)

Εναλλακτικά, ο δήμος 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,

10. Προτάσεις αξιοποίησης εμβληματικών ακινήτων του Δήμου Θεσσαλονίκης

Μεταξύ του μεγάλου πλήθους των ακινήτων του δήμου, ξεχωρίζουν κάποιες περιπτώσεις με ιδιαίτερες αναπτυξιακές δυνατότητες που, μέσω της αξιοποίησής τους, μπορούν να συμβάλλουν τόσο στην δημιουργία εισοδήματος και νέων θέσεων εργασίας, όσο και στην βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και στην ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς των περιοχών στις οποίες βρίσκονται. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για:

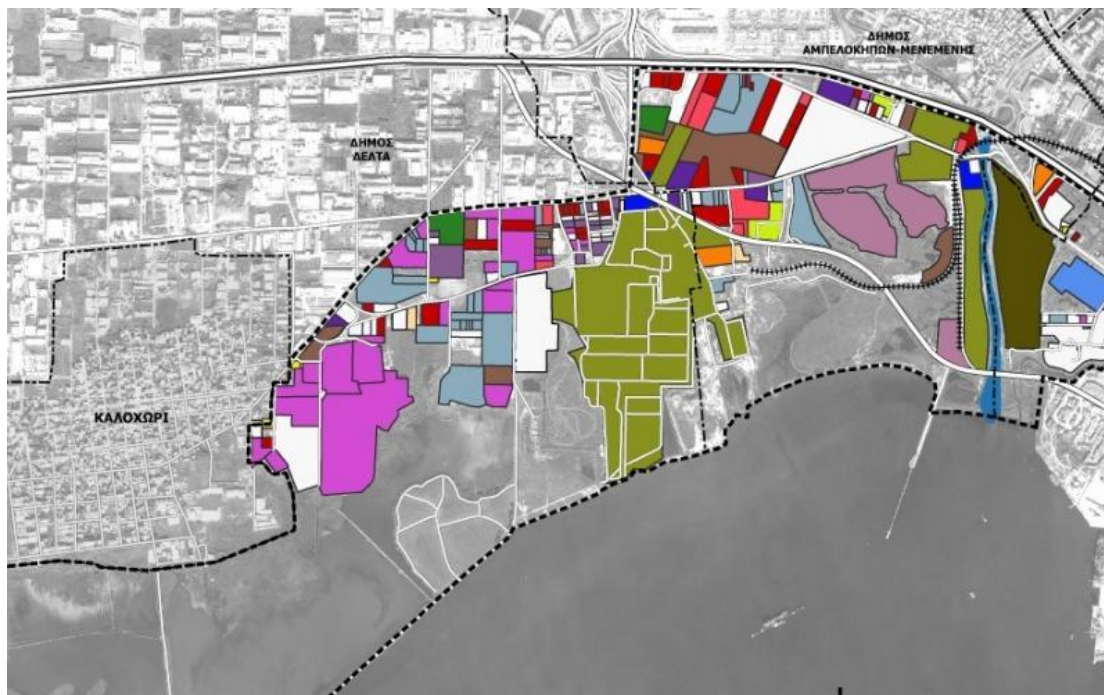
- ❖ τα Λουτρά Θέρμης(εικόνα 5.4) τα οποία λειτουργούσαν ως και το 2008, οι εγκαταστάσεις των οποίων βρίσκονται σε μια καταπράσινη έκταση 500 στρεμμάτων γης και μπορούν να αποτελέσουν πόλο έλξης για επενδυτές αλλά και συνάμα εργαλείο ανάπτυξης αφού μπορούν να συμβάλλουν στην ενίσχυση του ιαματικού τουρισμού. Μάλιστα, με την Υ.Α. 2704/2018 έχουν απλουστευτεί ιδιαίτερα οι διαδικασίες χορήγησης ειδικού σήματος λειτουργίας των Μονάδων Ιαματικής Θεραπείας(ΥΑ 2704, 2018). Το γεγονός ότι αφενός το θεσμικό πλαίσιο είναι άκρως ευνοϊκό και αφετέρου έχει εκδηλωθεί ήδη ενδιαφέρον από επενδυτή για την επαναλειτουργία των λουτρών Θέρμης, καθιστά επίκαιρη την ανάληψη δράσης ώστε να τεθεί σε λειτουργία ένα σχέδιο ανάπλασης και χρήσης των λουτρών, τα οποία εκτός των άλλων αναπτυξιακών δυνατοτήτων μέσω της δημιουργίας εισοδήματος και νέων θέσεων εργασίας, θα συμβάλλουν και στην παροχή υπηρεσιών υγείας προς τους δημότες και τους επισκέπτες των ιαματικών πηγών Θέρμης(www.makthes.gr, 23-10-2019)



Εικόνα 5.4. Λουτρά Θέρμης

Πηγή: <https://www.newsbeast.gr/greece/arthro/2163666/protasi-gia-tin-axiopiisi-ton-loutron-tis-thermis>

- ❖ την περιοχή των Λαχανόκηπων(εικόνα 5.5) και συγκεκριμένα την δημιουργία ενός επιχειρηματικού κέντρου με 3 πολυώροφα κτίρια σύμφωνα με μελέτη του ΑΠΘ που έχει ολοκληρωθεί από το 2010 και μένει να ενταχθεί στο νέο ΓΠΣ Θεσσαλονίκης. Η ανάπλαση της περιοχής των Λαχανόκηπων, που παρομοιάζεται με τα Docklands του Λονδίνου, βρίσκεται σε απόσταση μόλις 700 μέτρων από την Αριστοτέλους και η δημιουργία αυτού του επιχειρηματικού κέντρου σε συνέχεια του βου προβλήτα του λιμανιού, θα δώσει ιδιαίτερη αναπτυξιακή ώθηση στην υποβαθμισμένη δυτική περιοχή της πόλης. Η χρηματοδότηση του έργου μπορεί να προέλθει από ευρωπαϊκά κονδύλια μέσω ενός ειδικού χωροταξικού πλαισίου. Μάλιστα, σύμφωνα με την παραπάνω μελέτη θα δημιουργήσει 80.000 νέες θέσεις εργασίας και η προστιθέμενη αξία του υπολογίζεται περίπου στα 800 εκατομμύρια ευρώ. Η αναβάθμιση των Λαχανόκηπων μπορεί να είναι η μεγαλύτερη αστική αναβάθμιση στη Θεσσαλονίκη, αφού είναι μια περιοχή με άμεση πρόσβαση στην περιοχή των παλαιών βυρσοδεψείων, όπου επίσης μπορεί να υπάρξει ανάπλαση, με το νέο περιφερειακό μέγαρο, με το κέντρο της πόλης. Μια περιοχή που μπορεί να ενωθεί με ένα δίκτυο περιπάτου και πρασίνου, ώστε εκτός από διοικητικό κέντρο να αποτελέσει και χώρο αναψυχής, με άμεση βελτίωση της ποιότητας ζωής στη δυτική Θεσσαλονίκη(www.voria.gr, 31-01-2018).



Εικόνα 5.5. Περιοχή των Λαχανόκηπων

Πηγή: https://www.typosthes.gr/thessaloniki/110051_thessaloniki-marina-kai-epiheirimatiko-parko-sto-shedio-dytikoy-paraktioy

Καταλήγοντας, με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε, προκύπτει ότι ο ΔΘ αποτελεί ένα σύγχρονο ΟΤΑ 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.

5.6.3. Σύνοψη-Τελικές προτάσεις

Το βασικό συμπέρασμα που προκύπτει από την ως άνω ανάλυση είναι ότι οι ΟΤΑ 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 ΤΑ και τη διαιώνιση του καθεστώτος δημοσιονομικής υποτέλειας των φορέων της.

Πέραν από τα σημαντικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι ΟΤΑ, σε επίπεδο απογραφής και καταγραφής της δημοτικής περιουσίας, τα οποία σχετίζονται, κυρίως, με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων τους και τον τρόπο αποτίμησης της αξίας τους, 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 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, που καλούνται, βάσει αυτού, να διαχειριστούν κατάλληλα την περιουσία τους.

Επίσης, η 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 ΚΔΚ παρέχει στους πρωτοβάθμιους ΟΤΑ σημαντικές δυνατότητες συνεργασίας με τον ιδιωτικό τομέα (ΣΔΙΤ) αλλά και δυνατότητες χρήσης νέων χρηματοδοτικών μέσων (π.χ. χρηματοδοτική μίσθωση), η ανταπόκριση είναι, προς το παρόν, αρκετά περιορισμένη.

Επιπλέον, το προσωπικό της ΤΑ στερείται εν γένει των απαραίτητων προσόντων και της εμπειρίας που απαιτείται για την αποτελεσματική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας. Η ορθή διαχείριση της περιουσίας των δήμων 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.

Παρά όμως τα όποια προβλήματα, οι δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας των ΟΤΑ είναι σημαντικές για την εύρεση πόρων στους δήμους, την τοπική ανάπτυξη και προώθηση της τοπικής απασχόλησης. Για το λόγο αυτό, θα πρέπει να προηγηθεί η επίλυση των κυριότερων θεσμικών δυσλειτουργιών, που παρουσιάζει η ελληνική αγορά ακινήτων, προκειμένου να διευκολυνθούν οι ξένοι θεσμικοί ή εγχώριοι επενδυτές στο να αποκτήσουν πρόσβαση σε αυτήν.

Πιο συγκεκριμένα, κάποιες από τις θεσμικές πρωτοβουλίες που μπορεί να αναληφθούν προκειμένου να ενθαρρυνθούν, αλλά και να διευκολυνθούν οι επενδυτές να αποκτήσουν πρόσβαση στην ελληνική αγορά ακινήτων αφορούν στα εξής:

1. το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Ελληνικής αγοράς ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να απλοποιηθεί, να δίνει κίνητρα και να αποκτήσει όραμα αναφορικά με την κατεύθυνση της αγοράς,
2. το Εθνικό Κτηματολόγιο θα πρέπει να ολοκληρωθεί. Δεν νοείται για ευρωπαϊκή χώρα - μέλος της Οικονομικής και Νομισματικής Ένωσης - να παρατηρείται τέτοια καθυστέρηση στην ολοκλήρωση, δεδομένου ότι ακόμη και αναπτυσσόμενες οικονομίες, όπως η Αλβανία διαθέτουν Κτηματολόγιο,
3. το φορολογικό καθεστώς θα πρέπει να απλοποιηθεί, ώστε οι επενδυτές να μην εξωθούνται στις παρυφές της σκιώδους οικονομίας (παραοικονομίας) και στην εξεύρεση αδιαφανών λύσεων για να αντιμετωπίσουν την πολυπλοκότητά του,
4. χρειάζεται να θεσπιστεί ειδική διαδικασία (fast track) για τον χαρακτηρισμό ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων ως 'Στρατηγικών Επενδύσεων' ή επενδύσεων με ΣΔΙΤ. Οι Στρατηγικές Επενδύσεις πρέπει να αφορούν στην κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση ή στον εκσυγχρονισμό υποδομών και δικτύων βασικών τομέων της οικονομίας και πρέπει να πληρούν συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια,

5. απαιτείται να θεσπιστούν άμεσα ειδικές ρυθμίσεις για θέματα πολεοδομίας, περιβάλλοντος και απαλλοτριώσεων για την εκτέλεση στρατηγικών επενδύσεων.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η ουσιαστική αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας απαιτεί, πάνω απ' όλα, την αλλαγή της υφιστάμενης νοοτροπίας. Οι δήμοι 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 δήμος να τη διαχειριστεί είναι συνισταμένη πολλών παραμέτρων, που δεν συνδέονται πάντα με το οικονομικό όφελος.

Βιβλιογραφία

- Αειχώρος, 2015. Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος, Τεύχος 20. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας. Βόλος.
- Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου Ορκωτών Ελεγκτών των οικονομικών καταστάσεων Δήμου Θεσσαλονίκης, 2018. <https://thessaloniki.gr/wp-content/uploads/2019/09/2018-%CE%88%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7-%CE%9F%CF%81%CE%BA%CF%89%CF%84%CF%8E%CE%BD-%CE%BC%CE%B5-%CF%85%CF%80%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%AE-%CE%B4%CE%B7%CE%BC%CE%BF%CF%83%CE%B9%CE%B5%CF%85%CF%83%CE%B7.pdf>.
- Anisimova T. & Thomson S.B., 2012. Using multi-method research methodologies for more informed decision making, JOAAG, Vol. 7. No.1, pp. 96-104.
- Απολογισμός Πεπραγμένων Δήμου Θεσσαλονίκης, 2018. <https://thessaloniki.gr/wp-content/uploads/2019/07/APOLOGISMOS-2018.pdf>, σ.110.
- Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου(ΑΔΣ) 1573/16-11-2015, 2015. Στρατηγικός Σχεδιασμός του Δήμου Θεσσαλονίκης και των Νομικών Προσώπων του 2014-2019. Δήμος Θεσσαλονίκης. ΑΔΑ:6Κ1ΝΩΡ5-425, <https://diavgeia.gov.gr/>, σσ.162-165, 204, 225, 241, 244-246.
- Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου(ΑΔΣ) 357/16-3-2016, 2016. Μνημόνιο συνεργασίας του Δήμου Θεσσαλονίκης με την εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου Α.Ε., για την ανάπτυξη, αξιοποίηση και διαχείριση Τμημάτων των δημοσίων ακινήτων του παραλιακού μετώπου Θεσσαλονίκης με ΑΒΚ 168 και 2562, Δήμος Θεσσαλονίκης. ΑΔΑ:6ΨΕΝΩΡ5-ΨΨ4, <https://diavgeia.gov.gr/>.
- Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου(ΑΔΣ) 582/25-04-2016, 2016. Τοπικό Σχέδιο αποκεντρωμένης διαχείρισης αποβλήτων Δήμου Θεσσαλονίκης. Δήμος Θεσσαλονίκης. ΑΔΑ:7ΔΦ4ΩΡ5-ΓΓ9, <https://diavgeia.gov.gr/>, σελ.17(6).
- Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου(ΑΔΣ) 729/25-5-2017, 2017. Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Θεσσαλονίκης και των Νομικών Προσώπων του 2014-2019. Δήμος Θεσσαλονίκης. ΑΔΑ:70ΑΝΩΡ5-3ΟΚ, <https://diavgeia.gov.gr/>, σσ. 133-319.

- Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου(ΑΔΣ) 1485/16-10-2018, 2018. Δωρεάν παραχώρηση χρήσης προς τον Δήμο Θεσσαλονίκης οκτώ (8) καταστημάτων ιδιοκτησίας ΟΑΕΔ και υπογραφή της σχετικής σύμβασης χρησιδανείου. Δήμος Θεσσαλονίκης. ΑΔΑ:ΨΤ0ΓΩΡ5-ΝΘ8, <https://diavgeia.gov.gr/>
- Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου(ΑΔΣ) 804/20-5-2019, 2019. Δωρεάν παραχώρηση χρήσης προς το Δήμο Θεσσαλονίκης κτίσματος και τμήματος οικοπέδου επί των οδών Νυμφών και Ανεμώνων στο Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη, ιδιοκτησίας του Δημοτικού Βρεφοκομείου «Ο Άγιος Στυλιανός». Δήμος Θεσσαλονίκης. ΑΔΑ:ΩΔ5ΜΩΡ5-ΣΩΨ, <https://diavgeia.gov.gr/>.
- Απόφαση Οικονομικής Επιτροπής(ΑΟΕ) 257/8-5-2019, 2019. Τροποποίηση χρονοδιαγράμματος της Μελέτης Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης. Δήμος Θεσσαλονίκης. ΑΔΑ:6ΟΜΚΩΡ5-1ΕΒ, <https://diavgeia.gov.gr/>.
- Ashworth S., 2000. What is the wider markets initiative and what might its relevance be for local government. Briefing paper produced by Denton Wilde Sapte, 19th October 2000.
- Audit Commission, 1998. Local Authority property, A management handbook. Audit Commission, HMSO, London.
- Audit Commission, 2000. Hot property: getting the best from local authority assets. Audit Commission, HMSO, London.
- Bassey M., 1999. Case study research in educational settings. Open University press, Buckingham, pp. 66-73, 75, 83.
- Β.Δ. 17-5/15-6-59, 1959. (ΦΕΚ Α 114 /15-6-59): Περί οικονομικής διοικήσεως και λογιστικού των Δήμων και Κοινοτήτων.
- Β.Δ. 24-9/20-10-58, 1958. Περί κωδικοποιήσεως εις ενιαίον κείμενον Νόμου των ισχυουσών διατάξεων περί των προσόδων των δήμων και κοινοτήτων.
- Bertovic H., Kaganova O. and Routledge J., 2000. Asset Management model for local governments. Brochure from a Local Government reform project undertaken by the Urban Institute for USAID. Urban Institute.
- Βλάμης, Π. και Κωνσταντόπουλος, Γ., 2010. «Στρατηγική διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην Ελλάδα». Οικονομική και Πολιτική Επιθεώρηση Διεθνής και Ευρωπαϊκή Πολιτική. 19(Ιούλιος-Σεπτέμβριος), σελ. 210-25.
- Bradford M., Earp J. B. and Williams P. F., 2017. Understanding sustainability for socially responsible investing and reporting. Journal of Capital Markets Studies Vol. 1 No. 1, pp. 10-35. Poole College of Management, North Carolina State University. Raleigh, North Carolina, USA.

- Burns P., 2002. Implementing strategic asset management in: APWA international public works congress. NRCC/CPWA/IPWEA “Innovations in urban infrastructure”, Strategic asset management: implementation issues, Kansas City, 2002. Available at: www.kirkwoodandassociates.com/news/newsletter_collaterals/3burns.pdf (assessed 27 August 2005).
- Burns P., 2003. Challenges for Asset Management, Presentation to Australian water authority asset management specialist interest group. 6-10 April 2003. Perth, Australia.
- Carter E., 2000. Income generation through effective asset management, Presentation to Local Government Forum. 15th December 2000, London.
- Cohen L., Manion L. & Morrison K., 2008. Μεθοδολογία εκπαιδευτικής έρευνας. Μεταίχμιο, Αθήνα, pp. 323.
- Constantin D., Stattev S., Raleva S., Goschin Z., Ileanu B., 2011. Multi-Criteria Analysis as a tool for municipal property management. 51st Congress of the European Regional Science Association: “New Challenges for European Regions and Urban areas in a Globalized World”. Barcelona, Spain, https://www.econstor.eu/bitstream/10419/120338/1/ERSA2011_1619.pdf.
- Conway F., 2006. Federal Asset Management in Australia in: Managing Government Property Assets, Kaganova O., McKellar J. (Editor). The Urban Institute Press, Washington.
- Cox D., 2007. Strategic Asset Management: cutting the Gordian knot. Workshop at conference, Creating value through public sector asset management. The key success factors, November 2007, London.
- Deakin M., 1999. The underlying issues, model and task ahead for local authority property management. Paper at RICS research conference: the cutting edge. September 1999, London.
- Department of Administrative and Financial Services(DAFS), 2019. Valuation of Real Estate, Maine Revenue Services. State of Maine, U.S.A. https://www.maine.gov/revenue/propertytax/trainingcertification/pt103_text.pdf.
- Έγγραφο 97437/5-9-2019, 2019. Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας Δήμου Θεσσαλονίκης. Δήμος Θεσσαλονίκης.
- Έγγραφο 154194/22-11-2019, 2019. Τμήμα Απαλλοτριώσεων, Κτηματολογίου και Δημοτικής Περιουσίας Δήμου Θεσσαλονίκης. Δήμος Θεσσαλονίκης
- Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης(ΕΕΤΑΑ), 2017. Οι ΟΤΑ σε αριθμούς. ΕΕΤΑΑ. Αθήνα. <https://www.eetaa.gr/ekdoseis/pdf/168.pdf>, σ.32.
- Ελληνική Στατιστική Αρχή(ΕΛΣΤΑΤ), 2016. Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο (Α10) (Προσωρινά στοιχεία) (2000-2016). <http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SEL45/->.

- Ελληνική Στατιστική Αρχή(ΕΛΣΤΑΤ), 2018. «Ελλάς με αριθμούς». Διεύθυνση Στατιστικής Πληροφόρησης και Εκδόσεων. Πειραιάς, σελ.57. <https://www.statistics.gr/greece-in-figures>.
- Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2007. «Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Μαρτίου 2007 για τη δημιουργία υποδομής χωρικών πληροφοριών στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα (INSPIRE)». Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στρασβούργο.
- Farvaque-Vitkovic C. And Koranyi M. , 2014. “Municipal Finances—A Learning Program for Local Governments”. International Bank for Reconstruction and Development. The World Bank, Washington, D.C., pp. 298-302.
- Fernholz F., Fernholz R. M., 2007. A Toolkit for Municipal Asset Management. Duke University, March.
- Flintsch G. W., Bryant J. W., 2009. Asset Management Data Collection for supporting decision processes. U.S. Department of Transportation, Federal High Administration, U.S.A. https://www.fhwa.dot.gov/asset/dataintegration/if08018/assetmgmt_web.pdf.
- Howarth A., 2006. Improving asset management in government departments. A report on improving the capability and capacity of managing property assets in central civil government for the office of government commerce. March.
- <http://opendata.thessaloniki.gr/dataset/trees>, 2019. Τελευταία ανάκτηση την 2-10-2019.
- <https://el.wikipedia.org/wiki/Θεσσαλονίκη>, 2019. Τελευταία ανάκτηση την 23-9-2019.
- <https://www.makthes.gr/diachroniki-adiaforia-gia-ta-loytra-fantasma-sti-thermi-240497>, 2019. Τελευταία ανάκτηση την 23-10-2019.
- <https://www.voria.gr/article/olo-to-schedio-tou-dimou-thessalonikis-gia-tous-lachanokipous>, 2018. Τελευταία ανάκτηση την 31-1-2018.
- Θεοδώρου Ι., 2014. Τα Έσοδα των Δήμων. Ιδιωτική έκδοση, Θεσσαλονίκη.
- Ινστιτούτο Εργασίας ΓΣΕΕ(ΙΝΕ ΓΣΕΕ), 2011. «Η οικονομική κρίση στην Ελλάδα και την Ευρώπη το 2011». Ερευνητική Μονάδα Οικονομικής Κρίσης, Παρατηρητήριο Οικονομικών και Κοινωνικών Εξελίξεων. Αθήνα. σελ.93-102. <https://www.inegsee.gr/wp-content/uploads/2014/04/files/study-17.pdf>.
- Ινστιτούτο Εργασίας ΓΣΕΕ(ΙΝΕ ΓΣΕΕ), 2019. Μισθωτή εργασία και Άνεργοι(στοιχεία ΕΡΓΑΝΗ & ΟΑΕΔ), Περιοδική έκδοση ΙΝΕ/ΓΣΕΕ, Τεύχος 245. Αθήνα. σελ. 6-7. https://www.inegsee.gr/wp-content/uploads/2019/03/IANOYARIOS_FEBROYARIOS-2019.pdf.

- Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας(ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ), 2019. Έκθεση ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ 2019 για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. <https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2019/04/%CE%88%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7-%CE%99%CE%9C%CE%95-%CE%93%CE%A3%CE%95%CE%92%CE%95%CE%95-2019-%CE%9C%CE%BC%CE%95.pdf> (Ανάκτηση την 24/9/2019). Αθήνα. σελ.96.
- Ισολογισμός Δήμου Θεσσαλονίκης, 2018. <https://thessaloniki.gr/wp-content/uploads/2019/09/2018-%CE%99%CF%83%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%82-%CE%BC%CE%B5-%CF%85%CF%80%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%B7.pdf>.
- Ιωσηφίδης Θ., 2008. Ποιοτικές μέθοδοι έρευνας στις κοινωνικές επιστήμες. Κριτική. Αθήνα.
- Jolicoeur P. and Barrett M., 2005. Coming of age: strategic asset management in the municipal sector. *Journal of Facilities Management*, 3(1), pp.41-52. doi:10.1108/14725960510808383.
- Jones K., White A. D., 2008. RICS Public Sector, Asset Management Guidelines, A Guide to best practice. RICS. January.
- Kaganova O. and McKellar J., 2006. Managing government property assets: international experiences. The Urban Institute Press.
- Kaganova O., 2008. “Integrating Public Property in the Realm of Fiscal Transparency and Anti-Corruption Efforts.” In *Finding the Money: Public Accountability and Service Efficiency through Fiscal Transparency*, edited by Gábor Péteri, 209–22. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative/Open Society Institute. Budapest. <http://cps.ceu.hu/publications/joint-publications/finding-the-money>. pp.9-10.
- Kaganova O., 2012. Guidebook on Real Property Asset Management for Local Governments. Urban Institute Center on International Development and Governance. IDG Asset Management Toolkit, no 1. February.
- Kaganova O., Nayyar-Stone R., Peterson G., 2000. Municipal Real Property Asset Management, An application of private sector practices, in: *Land and Real Estate. Background Series 12*. World Bank.
- Καραγιάνης Σ. και Σαββαΐδου Κ. 2008. Οικονομική Διοίκηση και Λογιστικό. Εκδόσεις Ε.Σ.Τ.Α. Αθήνα.
- Κ.Ν. 2190/20, 1920. Περί ανωνύμων Εταιρειών.
- Λαγαριάς Α., 2013. Διδακτορική Διατριβή: Αστική εξάπλωση-Οι διαδικασίες αστικού μετασχηματισμού μέσα από τη μορφολογική γεωμετρία και τα μοντέλα προσομοίωσης. Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Α.Π.Θ. Θεσσαλονίκη. σελ.106(1-2).

- Li J., Chiang Y. and Choy L., 2011. Central local conflict and property cycle: a Chinese style, *Habitat International*, 35(1), pp. 126-132. doi:10.1016/j.habitatont.2010.06.002.
- Local Government Victoria, 2015. *Local Government Asset Management Better Practice Guide*. IPWEA. Melbourne, Australia. pp.13-19.
- Lu Y., 2011. *Public Asset Management: Empirical Evidence from the state governments in the United States*. Florida Atlantic University. Florida.
- Μαγγόπουλος Γ., 2014. Η μελέτη περίπτωσης ως ερευνητική στρατηγική στην αξιολόγηση προγραμμάτων: θεωρητικοί προβληματισμοί. Το βήμα των Κοινωνικών Επιστημών, Τόμος ΙΣΤ, Τεύχος 64. Πανεπιστήμιο Κρήτης.
- Mertens D., 2009. Έρευνα και αξιολόγηση στην εκπαίδευση και την ψυχολογία. Μεταίχμιο. Αθήνα.
- Mukori S., 2013. **PROPERTY MANAGEMENT IN THE PUBLIC SECTOR HAS SPECIFIC CHARACTERISTICS WHICH DIFFERENTIATES IT FROM THE PRIVATE SECTOR: EVIDENCE FROM AN ANALYSIS OF THE SOUTH AFRICAN MARKET**. Faculty of Engineering and the Built Environment, University of Cape Town. Africa.
<https://pdfs.semanticscholar.org/a6ba/dab0dfbed5002674ab6e45f017c892af0571.pdf>.
- N. 998/79, 1979. (ΦΕΚ 289 Α'): Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας.
- N. 1416/84, 1984. (ΦΕΚ Α' 18): "Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων της δημοτικής και κοινοτικής νομοθεσίας για την ενίσχυση της Αποκέντρωσης και την ενδυνάμωση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης".
- N. 1665/86, 1986. (ΦΕΚ 194 Α'): Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- N. 2218/94, 1994. (ΦΕΚ 90 Α'): Ίδρυση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, τροποποίηση διατάξεων για την πρωτοβάθμια αυτοδιοίκηση και την περιφέρεια και άλλες διατάξεις.
- N. 2286/95, 1995. (ΦΕΚ Α' 19): Προμήθειες του δημόσιου τομέα και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων.
- N. 2882/01, 2001. (ΦΕΚ 17 Α'): Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων.
- N. 3146/03, 2003. (ΦΕΚ Α 125/23-5-03): Οργάνωση και άσκηση του εκλογικού δικαιώματος των ετεροδημοτών και άλλες διατάξεις.
- N. 3389/05, 2005. (ΦΕΚ Α 232/22-9-2005): Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα.
- N. 3463/06, 2006. (ΦΕΚ – 114 Α/8-6-2006): Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων.
- N. 3852/10, 2010. (ΦΕΚ 87 Α/7-6-2010): Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης.

- N. 3882/10, 2010. (ΦΕΚ 166 Α/22-9-2010): Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών-Εναρμόνιση με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Μαρτίου 2007 και άλλες διατάξεις. Τροποποίηση του ν. 1647/1986 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις», (ΦΕΚ 141/Α΄).
- N. 4049/12, 2012. (ΦΕΚ 35 Α/23-2-2012): Αντιμετώπιση της βίας στα γήπεδα, του Ντόπινγκ, των προσυνηνομένων αγώνων και λοιπές διατάξεις.
- N. 4061/12, 2012. (ΦΕΚ 66 Α/22-3-2012): Διαχείριση και προστασία ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων-Ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και λοιπές διατάξεις.
- N. 4235/14, 2014. (ΦΕΚ – 32 Α/11-2-2014): Διοικητικά μέτρα, διαδικασίες και κυρώσεις στην εφαρμογή της ενωσιακής και εθνικής νομοθεσίας στους τομείς των τροφίμων, των ζωοτροφών και της υγείας και προστασίας των ζώων και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.
- N.4250/14, 2014. (ΦΕΚ 74 Α/26-03-2014-Διορθ.σφαλμ. Στο ΦΕΚ 111 Α/7-5-14): Διοικητικές Απλουστεύσεις – Καταργήσεις, Συγχωνεύσεις Νομικών Προσώπων και Υπηρεσιών του Δημοσίου Τομέα – Τροποποίηση Διατάξεων του π.δ. 318/1992 (Α΄ 161) και λοιπές ρυθμίσεις.
- N.4280/14, 2014. (ΦΕΚ 159 Α/08-08-2014): Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.
- N.4315/14, 2014. (ΦΕΚ 269 Α/24-12-2014): Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις.
- N.4386/16, 2016. (ΦΕΚ 83 Α/11-05-2016): Ρυθμίσεις για την έρευνα και άλλες διατάξεις.
- N. 4430/16, 2016. (ΦΕΚ 205 Α/31-10-2016): Κοινωνική και Αλληλεγγύα Οικονομία και ανάπτυξη των φορέων της και άλλες διατάξεις.
- N.4554/18, 2018. (ΦΕΚ 130 Α/18-07-2018): Ασφαλιστικές και συνταξιοδοτικές ρυθμίσεις - Αντιμετώπιση της αδήλωτης εργασίας - Ενίσχυση της προστασίας των εργαζομένων - Επιτροπεία ασυνόδευτων ανηλίκων και άλλες διατάξεις.
- N.4555/18, 2018. (ΦΕΚ 133 Α/19-07-2018): Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] -Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΔΣΑ - Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση - Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις.
- N. 4623/19, 2019. (ΦΕΚ 134 Α/9-8-2019): Ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών, διατάξεις για την ψηφιακή διακυβέρνηση, συνταξιοδοτικές ρυθμίσεις και άλλα επείγοντα ζητήματα.

- Ν.Δ. 86/69, 1969. (ΦΕΚ Α'7): Δασικός Κώδιξ.
- Νικολόπουλος Κ. 2008. Διοίκηση και Οικονομική Διαχείριση Ν.Π.Δ.Δ. των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού. Ιδιωτική έκδοση. Αθήνα.
- Organization for Economic Co-operation and Development (OECD), 2014. Effective Public Investment Across Levels of Government: Principles for Action. CENTRE FOR ENTREPRENEURSHIP, SMES, LOCAL DEVELOPMENT AND TOURISM. France. <http://www.oecd.org/effective-public-investment-toolkit/>.
- Π.Δ. 270/81, 1981. (ΦΕΚ - 77 Α'): Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης η εκμίσθωσιν πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων.
- Π.Δ. 456/84, 1984. (ΦΕΚ Α'164): Αστικός Κώδικας και Εισαγωγικός του Νόμος.
- Π.Δ. 36/85, 1985. (ΦΕΚ - 11 Α'): Εκποίηση ή εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων σε γεωργικούς συνεταιρισμούς.
- Π.Δ. 258/85, 1985. (ΦΕΚ Α' 99): Δημοτικό και Κοινοτικό Κτηματολόγιο.
- Π.Δ. 34/95, 1995. Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων.
- Π.Δ. 315/30-12-99, 1999. (ΦΕΚ-302 Α'): Περί ορισμού του περιεχομένου και του χρόνου ενάρξεως της εφαρμογής του Κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου Δήμων και Κοινοτήτων (Ο.Τ.Α. Α' Βαθμού).
- Πηγιάκη Π., 2004. Εθνογραφία: Η μελέτη της ανθρώπινης διάστασης στην κοινωνική και παιδαγωγική έρευνα. Γρηγόρη. Αθήνα. σελ. 111-127.
- Phelps A., 2010. Rationale, practice and outcomes in municipal property asset management. *Journal of Corporate Real Estate*, vol. 12 issue 3.
- Phelps A., 2011. Municipal Property Asset Management-A comparative Study of UK and Russia. *International Journal of Strategic Property Management*, Volume 15(4): 416-437. UK.
- Προσάρτημα Ισολογισμού Δήμου Θεσσαλονίκης, 2018. <https://thessaloniki.gr/wp-content/uploads/2019/09/2018-%CE%A0%CF%81%CE%BF%CF%83%CE%B1%CF%81%CF%84%CE%B7%CE%BC%CE%B1-%CE%BC%CE%B5-%CF%85%CF%80%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%B7.pdf>. σ.3.
- Robson C., 2007. Η έρευνα του πραγματικού κόσμου: Ένα μέσο για κοινωνικούς επιστήμονες και επαγγελματίες ερευνητές. Gutenberg. Αθήνα. pp. 212.
- RTI International, 2006. A Toolkit for Municipal Asset Management. University of North Carolina at Chapel Hill. Available at: <https://community-wealth.org/sites/clone.community-wealth.org/files/downloads/tool-rti-asset-mgmt.pdf>.

- Rymarzak M. And Trojanowski D., 2012. Asset Management of the Public Sector in Poland, Real Estate Management and Valuation. vol.21, no. 1, pp.5-13.
- Shaw I., 1999. Qualitative evaluation. Sage. London. pp. 135-138.
- Stake R., 1995. The art of case study research. Sage. California. pp.51-53, 71-78, 112-115.
- Στοιχεία Εκτέλεσης Προϋπολογισμού Δήμου Θεσσαλονίκης, (2016-2018), ΑΔΑ:ΩΤΜΨΩΡ5-1Ε5, 2018. ΑΔΑ:Ψ4Λ0ΩΡ5-Ψ13, 2017. ΑΔΑ:ΩΑ96ΩΡ5-ΥΗΩ, 2016. <https://diavgeia.gov.gr/>.
- Τέγος Ν., 2011. Διπλωματική εργασία στη Συγκριτική Αξιολόγηση επιπτώσεων εναλλακτικών λύσεων σχεδιασμού οδικών υποδομών. Η περίπτωση της εξωτερικής περιφερειακής Θεσσαλονίκης. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. σελ.32, 33(2).
- The World Bank, 2000. Strategic Municipal Asset Management, Urban Development. Washington, DC, U.S.A. www.worldbank.org/urban.
- Υπουργική Απόφαση(ΥΑ) 74445/10, 2010. (ΦΕΚ 2029 Β/29-12-2010): Καθορισμός της διαδικασίας, του τρόπου και της αποτύπωσης της απογραφής των πάσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων, απαιτήσεων και υποχρεώσεων, καθώς και των διαθέσιμων χρηματικών μέσων των δήμων που συνιστώνται κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α').
- Υπουργική Απόφαση(ΥΑ) 2704/2018, 2018. (ΦΕΚ 603 Β/22-2-2018): Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών ανέγερσης, μετατροπής και επέκτασης Μονάδων Ιαματικής Θεραπείας και Κέντρων Ιαματικού Τουρισμού - Θερμαλισμού και διαδικασία χορήγησης ειδικού σήματος λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.).
- Υπουργική Απόφαση(ΥΑ) 17464/19-4-2019, 2019. Δωρεάν παραχώρηση ακινήτου ιδιοκτησίας Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης στο Δήμο Θεσσαλονίκης για τη δημιουργία Πάρκου ΑμεΑ. ΑΔΑ:ΩΣ4Δ465Θ1Ω-ΞΣ7. <https://diavgeia.gov.gr/>.
- U.S. Agency for International Development (USAID), 2017. Manual for Local Governments in the Philippines, Strengthening Urban Resilience for Growth with Equity (SURGE) Project. REAL PROPERTY ASSET MANAGEMENT. (ICMA).
- Utter M. A., 1989. Public Asset Management. Economic Development Commentary
- Wellington J., 2006. Educational Research: Contemporary issues and practical approaches, Continuum. London-New York.
- Wollcot H. F., 1995. The art of fieldwork. London: Sage. pp.175.
- ΦΕΚ 11600/ΑΕ-ΕΠΕ, 2003. Τροποποίηση και κωδικοποίηση της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «Φυσικό Αέριο Μακεδονίας Α.Ε.». σελ. 4-5.

- ΦΕΚ 218/Β, 2004. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Κεντρικής Μακεδονίας. ΥΠΕΧΩΔΕ. άρθρο 3.
- ΦΕΚ 128/Α, 2008. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. ΥΠΕΧΩΔΕ. Κεφάλαιο 3.
- ΦΕΚ 3360/Β, 2012. Κατάρτιση του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας Δήμου Θεσσαλονίκης, Δήμος Θεσσαλονίκης.
- ΦΕΚ 2288/Β, 2019. Δωρεάν παραχώρηση κατά χρήση ακινήτου στο Δήμο Θεσσαλονίκης για την ανέγερση και λειτουργία σχολικών δομών ειδικής αγωγής.
- Yin R., 1994. Case study research. Design and Methods. Sage. California.
- Yin R., 2000. Case Study Evaluations: A Decade of Progress. In Stufflebeam D., Madaus G., Kellaghan T. (Ed), Evaluation Models: Viewpoints on educational and human services evaluation. Kluwer Academic Publishers. Boston. pp. 185-194.
- Yin, R., 2009. Case Study Research: Design and Methods. Sage Publications. California.