



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΡΓΟΥ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της υπ' αριθμ. 10^{ης} (τακτικής) συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πύργου.

Αριθμ. Αποφ. **117/2015**

ΘΕΜΑ: Συζήτηση και λήψη απόφασης σχετικά με την επικείμενη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων του Δήμου Πύργου (σύσταση διαπαραταξιακής επιτροπής)

Στον Πύργο, σήμερα στις **6** του μηνός **Απριλίου** του έτους **2015, ημέρα Μ. Δευτέρα** και ώρα 18.30 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο Πύργου συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Λάτσειου Δημοτικού Μεγάρου, ύστερα από την με αριθμ. πρωτ. 10046/2-4-2015 έγγραφη πρόσκληση **του Προέδρου του κ. Δημητρίου Μεσσαλά**, που επιδόθηκε σε κάθε Δημοτικό Σύμβουλο χωριστά και στο Δήμαρχο, *όπως προβλέπουν οι διατάξεις των άρθρων 65 και 67 του Ν. 3852/10 (ΦΕΚ Α'87/7-6-2010)* και δημοσιεύθηκε νόμιμα.

Παρόντος και του Δημάρχου **κ. Γαβριήλ Λιατσή**, ο **Αντιπρόεδρος** του Δημοτικού Συμβουλίου **κ. Ιωάννης Βαρελάς**, νόμιμος αναπληρωτής του **Προέδρου** [άρθρο 69 παρ. 2 και το άρθρο 4 του Πρότυπου Κανονισμού Λειτουργίας του Δ.Σ (ΑΔΑ:4ΑΓΝΚ-Θ)], ο οποίος απουσίαζε δικαιολογημένα, **κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης**, αφού προηγουμένως διαπίστωσε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο **33** μελών βρέθηκαν παρόντα **31** ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Βαρελάς Ιωάννης (Αντιπρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου)	1. Μεσσαλάς Δημήτριος (Πρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου)
2. Ανδριόλας Γεώργιος	2. Λιατσής Δημήτριος
3. Δημόπουλος Φώτιος	
4. Σκαρτσιάρης Ανδρέας	
5. Αγγελakoπούλου Ανδριάννα	
6. Γεωργόπουλος Σωτήριος	
7. Κόλβερη Ιωάννα	

8. Αθανασόπουλος Παντελεήμων	
9. Βλαχαντώνης Νικόλαος	
10. Μπέλιτσος Διονύσιος	
11. Γεράνιος Κων/νος	
12. Ζουμπάκης Αυγερινός	
13. Τσίμπρης Νικόλαος	
14. Λουμιώτης Νικόλαος	
15. Γκατζόπουλος Αθανάσιος	
16. Εξαρχόπουλος Παναγιώτης	
17. Σεϊντής Βασίλειος	
18. Κανελλόπουλος Θεόδωρος	
19. Ασημακόπουλος Αναστάσιος	
20. Αντωνακόπουλος Παναγιώτης – <i>Επικεφαλής της παράταξης «Ανα.Σ.Α»</i>	
21. Παναγόπουλος Βασίλειος	
22. Καραμπέλας Αντώνιος – <i>Επικεφαλής της παράταξης «Πύργος – Έργο Πολιτών»</i>	
23. Παναγόπουλος Ιωάννης	
24. Δημουλιάς Λεωνίδας	
25. Αργυρόπουλος Ιωάννης του Γεωργίου – <i>Επικεφαλής της παράταξης «Όραμα Δημιουργίας»</i>	
26. Αργυρόπουλος Ιωάννης του Παναγιώτη <i>(Γραμματέας Δημοτικού Συμβουλίου)</i>	
27. Κόρδας Θεόδωρος	
28. Καλάκου Θεοδώρα <i>(Επικεφαλής της παράταξης «Ανοικτή Συμπολιτεία Ριζοσπαστική Κίνηση Πολιτών»</i>	
29. Αθανάσουλας Χρήστος	
30. Μιχαλακόπουλος Χαράλαμπος <i>(Επικεφαλής της παράταξης «Αναγένεσις στο Δήμο Πύργου»)</i>	
31. Γιάνναρος Χρήστος <i>(Επικεφαλής της παράταξης «Λαϊκή Συσπείρωση Δήμου Πύργου»)</i>	

Στη συνεδρίαση για την τήρηση των πρακτικών παρίστατο η υπάλληλος του Δήμου Π. Λιβέρη.

Ακολούθως ο Αντιπρόεδρος έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου το 2^ο (συζητήθηκε 3^ο) θέμα της ημερήσιας διάταξης με τίτλο: **[Συζήτηση και λήψη απόφασης σχετικά με την επικείμενη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων του Δήμου Πύργου]** και παραχώρησε το λόγο στον Επικεφαλής της παράταξης «Όραμα Δημιουργίας» κ. Ιωάννη Αργυρόπουλο, ο οποίος εισηγούμενος το θέμα ανέφερε:

[Ως γνωστόν, με το νόμο 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, καθιερώθηκε το Σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων, εις αντικατάσταση του μέχρι τότε (1982) ισχύοντος συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων, με βάση τις υπάρχουσες και τηρούμενες σε κάθε Εφορία και σε ειδικά Βιβλία συγκριτικές τιμές ακινήτων για κάθε περιοχή.

Με το ισχύον αντικειμενικό Σύστημα (υπουργική απόφαση 1020564/487/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ 1034/27-2-2007, ΦΕΚ 269/Β'28-2-2007 και Χάρτης Πόλεως Πύργου με τα όρια του ΣΑΟ, **Συνημμένα 1, 2**), η πόλη του Πύργου έχει χωρισθεί σε δώδεκα (12) Ζώνες (περιοχές) και για κάθε μία Ζώνη έχουν ορισθεί **τιμές ζώνης** (Τ.Ζ.), οι οποίες αφορούν την αξία ενός (1) τ.μ. καινούργιου διαμερίσματος α' ορόφου με πρόσοψη σε 1 δρόμο. Οι δώδεκα (12) Ζώνες του Πύργου και οι αντίστοιχες τιμές ζώνης (Τ.Ζ.), για την περίοδο 1/3/2007 μέχρι σήμερα, έχουν διαμορφωθεί ως εξής :

<u>Ζώνη</u>	<u>Τ.Ζ. (Ευρώ)</u>
A	1.200
B	»
Γ	1.100
Δ	900
Ε	»
ΣΤ	»
Ζ	750
Η	850
Θ	750
Ι	700
ΙΑ	»
ΙΒ	800

Οι εν λόγω αντικειμενικές τιμές αναπροσαρμόζονται, κατά το νόμο, ανά διετία, πλην όμως οι ισχύουσες σήμερα τιμές δεν αναπροσαρμόστηκαν από την 1/3/2007 μέχρι σήμερα. Για το λόγο αυτό το ΣΤΕ έχει εκδώσει απόφαση, σύμφωνα με την οποία οφείλει η Κυβέρνηση να αναπροσαρμόσει μέχρι Ιουνίου 2015 τις ισχύουσες αντικειμενικές τιμές.

Οι κατά τα άνω οριζόμενες αντικειμενικές τιμές ζώνης πολλαπλασιάζονται με ειδικούς **αυξομειωτικούς συντελεστές** για κάθε περίπτωση ακινήτου, προκειμένου να εξευρεθεί η τελική φορολογητέα αξία του ακινήτου, επί της οποίας θα επιβληθεί ο κατά περίπτωση φόρος επί των ακινήτων (ΦΑΠ, ΕΝΦΙΑ, φόρος μεταβίβασης) ή το τέλος (Τέλος Ακίνητης Περιουσίας) υπέρ του οικείου Δήμου.

Ο συνδυασμός τιμών ζώνης και αυξομειωτικών συντελεστών δεν κατορθώνει πάντοτε να αποδίδει την πραγματική για κάθε περίπτωση αξία (εμπορική αγοραία αξία), βάσει της οποίας πρέπει κατά το Νόμο και το Σύνταγμα να υπολογισθεί ο σχετικός φόρος ή το τέλος.

Έτσι, άλλοτε οι αντικειμενικές τιμές υπολείπονται περισσότερο ή λιγότερο των πραγματικών (εμπορικών) τιμών, όπως συνέβαινε παλαιότερα (πριν το 2009) και άλλοτε υπερβαίνουν, περισσότερο ή λιγότερο, τις πραγματικές (εμπορικές) τιμές, όπως συμβαίνει κατά την τελευταία πενταετία.

Όσον αφορά την αντικειμενική αξία των οικοπέδων, αυτή εξευρίσκεται από ειδικούς Πίνακες του Υπ. Οικονομικών με βάση την τιμή ζώνης και τον ΣΑΟ (Σ.Δ.) της περιοχής του οικοπέδου (**Συνημμένα Νο 1, 2**).

Σήμερα ο Πύργος έχει χωρισθεί σε τέσσερις (4) Τομείς από πολεοδομική άποψη όρων δόμησης και συντελεστών δόμησης (Σ.Δ.) ή Συντελεστών Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ), κατά την ορολογία του Υπουργείου Οικονομικών (**Συνημμένο Νο 2, σελίς 5097 περίπτωση 3, ως και Συνημμένο Νο 3**), ήτοι :

<u>Τομείς</u>	<u>ΣΑΟ (Σ.Δ.)</u>
XX	2,00
XXII	1,80

XXIV 1,60

XXVI 1,40

Από το σχετικό Χάρτη της Πόλεως (**Συνημμένο Νο 3**) προκύπτει σε ποιο Τομέα υπάγεται το κάθε οικόπεδο και τι ΣΑΟ έχει. Βάσει της Τιμής Ζώνης και του ΣΑΟ του οικοπέδου εξευρίσκουμε από τον Πίνακα 1 (**Συνημμένο Νο 2, σελίς 3764**) την τιμή του ενός (1) τ.μ. οικοπέδου (Τ.Ο.), κατά το αντικειμενικό Σύστημα. Επί παραδείγματι για τον Κούβελο έχουμε Τ.Ζ. = 800 Ευρώ και ΣΑΟ = 2. Άρα, έχουμε Τ.Ο. = 336 Ευρώ/1 τ.μ.

Σε περίπτωση που ο φορολογούμενος διαπιστώσει, ότι η πραγματική αξία του ακινήτου του είναι μικρότερη από την αντικειμενική τιμή, από το νόμο (ν. 1249/82 αρ. 41, παράγρ. 6 κλπ) του παρέχεται η δυνατότητα άσκησης ιεραρχικής ενδικοφανούς προσφυγής στη Φορολογική Διοίκηση και εν συνεχεία δικαστικής προσφυγής στα Διοικητικά Δικαστήρια, πλην όμως αυτή η δυνατότητα στην πράξη είναι απρόσιτη ή αλυσιτελής για το φορολογούμενο (προκαταβολή φόρου, χρησιμοποίηση δικηγόρου, έξοδα, αμοιβές, έκδοση απόφασης μετά 3 με 5 χρόνια κλπ). Και το κυριότερο, η Εφορία για κάθε επόμενο χρόνο αξιώνει να ασκήσει και πάλι προσφυγή ο φορολογούμενος για το ίδιο ακίνητο, αφού θεωρεί ότι η δικαστική απόφαση αφορά κάθε χρήση χωριστά !!! Οπότε η δικαστική προστασία είναι εν προκειμένω «δωρό άδωρον», αφού τα έξοδα και ο χρόνος μπορεί να είναι πολύ σοβαρότερα από τον επιβαλλόμενο φόρο. Και ο φορολογούμενος φθάνει στο σημείο να πληρώσει τον οποιοδήποτε φόρο, παρά να μπλέξει σε δικαστικούς αγώνες.

Αυτό είναι το «Κράτος Δικαίου» στο οποίο επιλέξαμε να ζούμε !...

Υφιστάμενη κατάσταση στην Αγορά ακινήτων Πύργου (εμπορικές τιμές)

Στην πόλη του Πύργου, όπως είναι γνωστό, η Αγορά ακινήτων έχει στην κυριολεξία «παγώσει» κατά την πενταετή διάρκεια της οικονομικής κρίσης. Ολόκληρος ο κατασκευαστικός Κλάδος έχει αδρανοποιηθεί και έχει σταματήσει κάθε είδους κατασκευή (οικίες, πολυκατοικίες κλπ).

Δύο - τρεις οικοδομές, που κατασκευάζονταν στην αρχή της κρίσης, «έμειναν» ημιτελείς στα τούβλα. Σήμερα δεν υφίστανται καινούργια διαμερίσματα προς πώληση, εκτός από μία πολυκατοικία επί της οδού Υψηλάντου, η οποία «πουλάει» στα 1.200 Ευρώ το 1 τ.μ. και δεν βρίσκει αγοραστές με τίποτα.

Οι ελάχιστες πράξεις αγοραπωλησίας διαμερισμάτων που γίνονται στον Πύργο σήμερα αφορούν μόνον σε πολυκατοικίες τριάντα (30) ετών, που είναι σε καλή κατάσταση και η πραγματική τιμή πωλήσεως των διαμερισμάτων αυτών δεν ξεπερνά τα 500 Ευρώ /1τ.μ. Το τελευταίο διάστημα έγινε μία τέτοια αγοραπωλησία με 500 Ευρώ/1 τ.μ. στη Ρήγα Φεραίου και μία άλλη στην περιοχή του 1^{ου} Γυμνασίου με την ίδια τιμή, έναντι τιμής ζώνης 800 Ευρώ/1τ.μ. και για τις δύο περιπτώσεις.

Κατά συνέπεια, η Αγορά ακινήτων είναι μία «νεκρωμένη» Αγορά και δεν μπορούν να εξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα από αυτήν, πέραν του γεγονότος, ότι οι ισχύουσες και εφαρμοζόμενες από την Εφορία αντικειμενικές τιμές σε ένα τέτοιο οικονομικό περιβάλλον είναι σαφώς επίπλαστες και εικονικές τουλάχιστον κατά ποσοστό 50% και δεν έχουν καμία σχέση με πραγματικές τιμές Αγοράς, αφού οι τελευταίες είναι ανύπαρκτες, λόγω της μη συνάψεως πράξεων αγοραπωλησιών.

Άρα, οι επιβαλλόμενοι πάσης φύσεως φόροι και τέλη με βάση τις εν λόγω ψευδείς αντικειμενικές τιμές επιβαρύνουν παράνομα και αντισυνταγματικά τους πολίτες (λ.χ. φόρος ΕΝΦΙΑ, Τέλη Ακίνητης Περιουσίας κλπ).

Ειδικώς για τα οικόπεδα

Ειδικότερα, όσον αφορά τα οικόπεδα και μάλιστα τα **άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα** του Πύργου, παρατηρείται το εξής φαινόμενο :

Πέραν του γενικότερου συνεπεία της πενταετούς κρίσης ανοίγματος, που υπάρχει μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών τιμών σε όλα τα είδη ακινήτων γενικώς, συμπεριλαμβανομένων και των οικοπέδων, όσον αφορά τα οικόπεδα και μάλιστα τα οικόπεδα, τα οποία είναι μεν άρτια κατά το εμβαδόν, αλλά μη οικοδομήσιμα, λόγω ελλείψεως της προϋποθέσεως της ύπαρξης «προσώπου» σε διανοιγμένο κοινόχρηστο χώρο (δρόμο), συνεπεία της επί μακρό χρόνο και πάντως πέραν του κατά την Νομολογία του ΣτΕ τιθέμενου ορίου του «εύλογου» χρόνου (συνήθως οκταετίας), μη διανοίξεως των δρόμων του Σχεδίου Πόλεως, υπάρχει και ο εξ αυτής της αιτίας έτερος σπουδαιότερος λόγος, ο οποίος διευρύνει έτι περαιτέρω το άνοιγμα μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών τιμών των οικοπέδων αυτών. Και μάλιστα ο λόγος αυτός είναι πολύ σπουδαιότερος και προϋπήρχε πολύ πριν από την πρόσφατη οικονομική κρίση.

Πράγματι, στην Πόλη του Πύργου και ιδίως στις περιφερειακές Συνοικίες υπάρχουν πολλές δεκάδες τέτοιων περιπτώσεων άρτιων και μη οικοδομήσιμων επί πολλές δεκαετίες οικοπέδων, μεταξύ των οποίων και οι εξής ενδεικτικά αναφερόμενες περιπτώσεις αγοραπωλησίας, εκ των οποίων στις δύο πρώτες αγοραστής είναι ο Δήμος Πύργου :

Περίπτωση 1^η

Το έτος 2006 επωλήθη προς 86 Ευρώ το 1 τ.μ., από ιδιώτη προς το Δήμο Πύργου (!), οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο (λόγω αδιάνοιχτων δρόμων), εμβαδού 584 τ.μ., ευρισκόμενο στα Ο.Τ. 259, 260δ (συνολικό τίμημα πώλησης 50.000 Ευρώ), προκειμένου να γίνει η διάνοιξη στο σημείο εκείνο του δρόμου του Σχεδίου Πόλεως, η οποία μάλιστα διάνοιξη δεν έγινε ποτέ μέχρι σήμερα !

Περίπτωση 2^η

Το έτος 2008 επωλήθη προς 54 Ευρώ το 1 τ.μ. από ιδιώτη προς το Δήμο Πύργου (!) οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο (λόγω αδιάνοιχτων δρόμων), εμβαδού 2.791,97 τ.μ., ευρισκόμενο στα Ο.Τ. 261α, 262α (συνολικό τίμημα πώλησης 150.000 Ευρώ), προκειμένου να γίνει η διάνοιξη δρόμου και να ολοκληρωθεί ο κρίσιμος αύλειος χώρος του εκπαιδευτικού Συγκροτήματος του 5^{ου} Σχολείου, πλην όμως τίποτα από τα δύο αυτά δεν έγινε μέχρι σήμερα

Περίπτωση 3^η

Το έτος 2008 επωλήθησαν προς 69 Ευρώ το 1 τ.μ., από ιδιώτη σε ιδιώτη, οικόπεδα άρτια και μη οικοδομήσιμα (λόγω των αδιάνοιχτων δρόμων), εμβαδού συνολικώς 4.322,70 τ.μ., ευρισκόμενα στα Ο.Τ. 260γ, 260α

Περίπτωση 4^η

Το έτος 2009 επωλήθη προς 40 Ευρώ το 1 τ.μ., από ιδιώτη σε ιδιώτη, οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο (λόγω των αδιάνοιχτων δρόμων), εμβαδού 1.000 τ.μ., ευρισκόμενο στο Ο.Τ. 260γ (συνολικό τίμημα πωλήσεως 40.000 Ευρώ)

Κοινό χαρακτηριστικό των άνω τεσσάρων (4) περιπτώσεων αγοραπωλησίας οικοπέδων είναι, ότι αυτές αφορούν οικόπεδα άρτια κατά εμβαδόν, αλλά μη οικοδομήσιμα, λόγω έλλειψης «προσώπου» σε διανοιγμένο κοινόχρηστο δρόμο, υπαιτιότητα του Δήμου Πύργου επί 75 έτη (1940 - 2015) και όλα βρίσκονται στη Συνοικία Κούβελος Πύργου. Η τιμή πώλησης εκυμάνθη μεταξύ 40 Ευρώ/1 τ.μ. και 86 Ευρώ/1 τ.μ., ενώ η τιμή μονάδος (1 τ.μ.) των οικοπέδων της περιοχής αυτής κατά το αντικειμενικό σύστημα είναι 336 Ευρώ το 1 τ.μ. !!!...

Βέβαια, εκτός από τον Κούβελο υπάρχουν και σε άλλες περιφερειακές συνοικίες πολλά τέτοια άρτια και μη οικοδομήσιμα για τον ίδιο λόγο οικόπεδα, όπως λ.χ. στα Ο.Τ. 449, 450 στο δυτικό Πύργο, αλλά στον Κούβελο υπάρχει η συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων. Αιτία η εμμονή της Δημοτικής Αρχής να μη διανοίγει επί 7,5 δεκαετίες τους δρόμους του Σχεδίου Πόλεως (πενήντα οικοδομικά τετράγωνα αδιάνοιχτα, **Συνημμένο Νο 4**) !....

Ο παρεχόμενος, από το Σύστημα αντικειμενικών τιμών, μειωτικός συντελεστής ειδικών συνθηκών 0,80 για τα εν λόγω άρτια και μη οικοδομήσιμα, αλλά δυνάμενα να τακτοποιηθούν οικόπεδα, δεν κλείνει και πολύ το άνοιγμα, δοθέντος ότι $336 \times 0,80 = 268,80$ Ευρώ, ποσό το οποίο απέχει ακόμη κατά πολύ από την πραγματική εμπορική (προ της κρίσης) τιμή πώλησης των 40 έως 86 Ευρώ/1 τ.μ.

Ακόμη όμως και ο έτερος μειωτικός συντελεστής ειδικών συνθηκών του αντικειμενικού συστήματος, ήτοι το 0,60 για τα άρτια και μη οικοδομήσιμα και μη δυνάμενα να τακτοποιηθούν οικόπεδα, δεν κλείνει και αυτός το υφιστάμενο άνοιγμα, διότι $336 \times 0,60 = 201,60$ Ευρώ/1 τ.μ., ποσό το οποίο και πάλι απέχει κατά πολύ από την πραγματική εμπορική (προ της κρίσης) τιμή πώλησης των 40 έως 86 Ευρώ/1 τ.μ.

Μόνο ένας μειωτικός συντελεστής του 0,20 θα δύνατο ενδεχομένως να κλείσει το άνοιγμα, δοθέντος ότι $336 \times 0,20 = 67,20$ Ευρώ/1 τ.μ. Αλλά η μόνιμη ιδανική λύση θα ήταν να διανοιγούν άμεσα οι δρόμοι στις άνω περιπτώσεις, οπότε δεν θα χρειαζόταν θέσπιση ειδικού συντελεστή.

Όμως, κατά τη διάρκεια της κρίσης δεν υφίσταται αγοραπωλησία για τα οικόπεδα της κατηγορίας αυτής και είναι βέβαιο, ότι οι σχετικές τιμές τους έχουν απαξιωθεί έτι περαιτέρω ! Αναφέρεται χαρακτηριστικά περίπτωση ιδιοκτήτριας, η οποία λόγω μεγάλης ανάγκης πουλάει οικόπεδο τεσσάρων (4) στρεμμάτων, της άνω κατηγορίας, στην ίδια περιοχή (Ο.Τ. 261α), προς 30.000 Ευρώ συνολικό τίμημα, ήτοι προς 7,50 Ευρώ το 1 τ.μ. και παρόλα ταύτα δεν βρίσκει αγοραστή (η περίπτωση είναι πραγματική, αλλά και απίστευτα δραματική, στη διάθεση οιουδήποτε) ! Ο φόρος ΕΝΦΙΑ για την προηγούμενη περίπτωση το 2014 ήταν 800 Ευρώ και ο φόρος μεταβιβάσεως (3%) του άνω οικοπέδου σε περίπτωση πώλησης είναι όσο και το πραγματικό τίμημα πώλησης !

Αίτημα κατοίκων Κούβελου

Αξίζει να αναφερθεί, στο σημείο αυτό, ότι προ διετίας οι κάτοικοι της περιοχής Κούβελου υπέβαλαν μία Αναφορά – Αίτημα προς τον κ. Έφορο της ΔΟΥ Πύργου, προς τις αρμόδιες Διευθύνσεις Κεφαλαίου και Αντικειμενικών Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών, προς τον Γενικό Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων και προς τον Υπουργό Οικονομικών με αντικείμενο τη μείωση της τιμής ζώνης στην περιοχή τους στα 200 Ευρώ/1 τ.μ. (αντί 800 Ευρώ) και της τιμής οικοπέδου στα 20 Ευρώ/1 τ.μ. (αντί 336 Ευρώ), τεκμηριώνοντας πλήρως το αίτημά τους με συγκριτικά στοιχεία κλπ. Μάλιστα, επέδωσαν και σε όλους τους βουλευτές του Νομού από ένα αντίγραφο του σχετικού Φακέλου.

Ο μεν κ. Έφορος Πύργου ούτε καν που ασχολήθηκε με το θέμα, ενώ ο αρμόδιος Υπουργός κ. Γ. Στουρνάρας εις απάντηση του αιτήματος έστειλε την απάντηση που έδωσε σε έναν βουλευτή για το θέμα αυτό όπου αναφέρει επιδερμικά, ότι η τιμή ζώνης δεν μπορεί να ορισθεί σε 200 Ευρώ (αντί 800 Ευρώ), αφού κατά το ΤΕΕ το ανά 1 τ.μ. κόστος κατασκευής καινούργιου διαμερίσματος ανέρχεται σε 950 Ευρώ !

Η απάντηση αυτή αφορά κυρίως τα διαμερίσματα – κατοικίες και μπορεί να φαίνεται εκ πρώτης όψεως ευλογοφανής, αλλά το θέμα είναι ότι σε περίοδο έντονης κρίσης, η ανυπαρξία οποιας ζήτησης υποχρεώνει τον ιδιοκτήτη, για να αντεπεξέλθει στις ανελαστικές δαπάνες της ζωής του, να πωλήσει σε τιμή κάτω του κόστους (λ.χ. στα 500 Ευρώ ανά 1 τ.μ.) και πάλι να μη βρίσκει αγοραστές. Άρα, ποια είναι η πραγματική αξία του διαμερίσμάτος του !

Όσον αφορά όμως τα οικόπεδα ο κ. Υπουργός δεν απάντησε καν. Και από την πλήρη μελέτη του θέματος προέκυψε, ότι η τιμή οικοπέδου, τόσο κατά την κρίση, όσο και προ της κρίσης, επηρεάζεται καθοριστικά κυρίως από την μη εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως (διανοίξεις δρόμων), δηλαδή από τη μακροχρόνια μη οικοδομησιμότητα του οικοπέδου και όχι τόσο από την τιμή ζώνης της περιοχής. Αυτήν ακριβώς την εξεζητημένη όντως περίπτωση δεν την προέβλεψε ο νομοθέτης των αντικειμενικών αξιών, αλλά είναι υπαρκτή στο βορειοανατολικό και όχι μόνον Πύργο, αλλά και σε πολλές άλλες αστικές περιοχές της Χώρας, όπως προκύπτει από την έρευνα της σχετικής με το θέμα αυτό Νομολογίας.

Το συμπέρασμα είναι, ότι οι προβλεφθέντες δύο (2) μειωτικοί συντελεστές ειδικών συνθηκών (0,80 και 0,60) για τις τιμές οικοπέδων κατά το αντικειμενικό σύστημα είναι ανεπαρκείς, για να διορθώσουν την μεγάλη απόκλιση αντικειμενικών και πραγματικών τιμών, συνεπεία της επί μακρόν χρόνον μη διανοίξεως των δρόμων του Σχεδίου Πόλεως (μη οικοδομησιμότητας των οικοπέδων).

Δημοσιεύματα για τις αντικειμενικές

Προ διετίας, όταν είχε ανακινηθεί και πάλι θέμα αναπροσαρμογής των αντικειμενικών τιμών, υπήρξαν πολλά αναλυτικά δημοσιεύματα σχετικά με το θέμα αυτό. Οι περισσότερες απόψεις κατέτειναν στη μείωση των αντικειμενικών τιμών κατά ποσοστό έως και 50% (Συνημμένα Νο 13α, β, γ, δ, ε, στ, ζ).

Η τοπική εφημερίδα ΠΑΤΡΙΣ της 24^{ης}/5/13 (Συνημμένο Νο 13β) επρότεινε τότε τη μείωση γενικώς των τιμών ζώνης για τον Πύργο και την κλιμάκωσή τους από 400 Ευρώ (αντί 700 Ευρώ) η μικρότερη έως 900 Ευρώ (αντί 1.200 Ευρώ) η μεγαλύτερη.

Επιτροπή άρθρου 41 του ν. 1249/82

Είναι άξιον ιδιαίτερης προσοχής, ότι η αρμόδια κατά νόμον Επιτροπή του Νομού Ηλείας (άρθρο 41 ν. 1249/82) για την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών δεν λαμβάνει υπόψη της τις αναφορές των Δήμων της Ηλείας, ούτε μεμονωμένων φορέων και δημοτών, όπως η υποβληθείσα τότε τεκμηριωμένη Αναφορά – Αίτηση των κατοίκων του Κούβελου. Και γεννάται το ερώτημα τι λαμβάνει υπόψη και από πού αντλεί τα σχετικά στοιχεία η εν λόγω Επιτροπή σχετικά με το τόσο σοβαρό αυτό θέμα.

Προτεινόμενη λύση

Εκ των προεκτεθέντων προκύπτει σαφώς, ότι πρέπει οι αντικειμενικές τιμές να μειωθούν δραστικά και στον Πύργο, προκειμένου να προσεγγίσουν τις πραγματικές τιμές της Αγοράς, τουλάχιστον για όσο χρόνο διαρκεί η μεγάλη κρίση στην Αγορά ακινήτων και γενικώς η οικονομική κρίση, διότι δεν μπορεί ο κόσμος να επιβαρύνεται με φόρους επί ανύπαρκτων αξιών ακινήτων. Συγκεκριμένα :

α) Τιμές Ζώνης (Τ.Ζ.)

Όσον αφορά τις τιμές ζώνης (Τ.Ζ.) η μείωση μπορεί να γίνει, είτε **οριζόντια** με μία γενική μείωση για όλες τις ζώνες κατά 50%, είτε **στοχευμένα** με μείωση για το Κέντρο του Πύργου κατά 20 με 30% και για τις περιφερειακές Συνοικίες κατά 50%.

β) Τιμές Οικοπέδου (Τ.Ο.)

Ειδικώς για τα εντός Σχεδίου οικοπέδα και ιδίως για τα άρτια και μη οικοδομήσιμα, λόγω αδιάνοιχτων δρόμων επί μακρόν χρόνον, πέραν του ευλόγου, υπαιτιότητι του Δήμου, είναι ανάγκη να νομοθετηθεί ένας **ειδικός μειωτικός συντελεστής ειδικών συνθηκών 0,20 περίπου**, πέραν των υφισταμένων ανεπαρκών συντελεστών ειδικών συνθηκών 0,80 και 0,60, οι οποίοι δεν καλύπτουν σε καμία περίπτωση τις κατά τα άνω πολυάριθμες χαρακτηριστικές περιπτώσεις, οι οποίες παρατηρούνται και σε όλες τις πόλεις της χώρας. Μόνον έτσι μπορεί να προσεγγίσουν στις περιπτώσεις αυτές οι αντικειμενικές τιμές οικοπέδων τις πραγματικές, καθ' όσον οι μειώσεις τιμών ζώνης είναι χρήσιμες για τις τιμές των διαμερισμάτων – οικιών, αλλά δεν μπορούν να μικρύνουν το χάσμα στις άνω περιπτώσεις οικοπέδων, αφού στις περιπτώσεις οικοπέδων παίζουν ρόλο για τις αντικειμενικές τιμές αυτών (Τ.Ο.) και πολεοδομικά καθαρώς κριτήρια (Σ.Δ. - ΣΑΟ).

γ) Εκτός συστήματος αντικειμενικών αξιών

Θα πρέπει να υπάρξει αναθεώρηση στις αντικειμενικές αξίες των οικοπέδων που έχει θέσει η κυβέρνηση από το 2013 με αυθαίρετο και αντικανονικό τρόπο σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού των τιμών.

Υπενθυμίζουμε ότι όσον αφορά τις Δημοτικές Ενότητες του δήμου Πύργου, οι τιμές που καθορίστηκαν αυθαίρετα και χωρίς προηγουμένως καμιά διαβούλευση με τους τοπικούς φορείς, από την προηγούμενη ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών είναι οι εξής: για τον πρώην Δήμο Βώλακος 28 ευρώ ανά τ.μ οικοπέδου, για τον πρώην Δήμο Ιάρδανου 23 ευρώ/τμ, για τα τοπικά διαμερίσματα του πρώην δήμου Πύργου 19 ευρώ/τμ και για τον πρώην δήμο Ωλένης 13 ευρώ/τμ. Η προτασή μας είναι να καθοριστεί η τιμή γι αυτές τις περιπτώσεις με βάση την κατώτατη αντικειμενική τιμή στην πόλη του Πύργου, μειωμένη κατά 40-50%

δ) ΤΑΠ

Είναι χαρακτηριστική εν προκειμένω η περίπτωση υπολογισμού και επιβολής του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) από τους Δήμους. Δεν μπορεί δηλαδή ένας Δήμος ο οποίος ευθύνεται καθοιονδήποτε τρόπο για την κατά τα άνω μη οικοδομησιμότητα και την απαξίωση ενός οικοπέδου να επιβάλλει ανταποδοτικό τέλος ακίνητης περιουσίας επί ανύπαρκτης αξίας, αφού το τέλος αυτό δεν διατίθεται καν επί δεκαετίες για μία απλή χάραξη – χαλικόστρωση του συγκεκριμένου τμήματος δρόμου, ούτε για απλό φωτισμό, καταστρατηγώντας έτσι την έννοια της ανταποδοτικότητας !

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ: Η Παράταξή μας εκ της όλης έρευνας και μελέτης του θέματος κρίνει, ότι δεν είναι σωστό και νόμιμο να επιβαρύνονται ετησίως όλοι οι συμπολίτες μας με ανύπαρκτους φόρους και τέλη, λόγω των εξωπραγματικών αντικειμενικών τιμών.

Γι' αυτό ζητούμε από το Δημοτικό Συμβούλιο να λάβει απόφαση, σύμφωνα με τα ανωτέρω εκτεθέντα και να προωθήσει εγκαίρως την απόφαση αυτή, προς τη ΔΟΥ Πύργου και προς τις αρμόδιες Διευθύνσεις Αντικειμενικών Τιμών και Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών, προτού εκδοθεί η σχετική υπουργική απόφαση από την Αναπλ. Υπουργό κα Νάντια Βαλαβάνη.

Και όσον αφορά το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), που εισπράττει ο ίδιος ο Δήμος Πύργου να δοθεί εντολή στην αρμόδια Δνση Εσόδων του Δήμου να λάβει υπόψη τα άνω δεδομένα, προτού εξαγάγει και βεβαιώσει εφεξής το ΤΑΠ των δημοτών, άλλως να εισηγηθεί τρόπους επιλύσεως του προβλήματος στα πλαίσια του σχετικού νόμου (επανεξέταση του τρόπου υπολογισμού).

Προτείνω την σύσταση επιτροπής αποτελούμενης από εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου, του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου, του Εμπορικού Συλλόγου, των Μεσιτών, της Δνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου, των Οικονομικών Υπηρεσιών καθώς και των παρατάξεων του Δημοτικού Συμβουλίου.

Επακολούθησε εκτεταμένη διαλογική συζήτηση, όπου τοποθετήθηκαν οι Επικεφαλής των παρατάξεων, δημοτικοί σύμβουλοι, όπου πρόέκυψε η ανάγκη σύστασης επιτροπής για το εν λόγω ζήτημα.

Τέλος ο Δήμαρχος πρότεινε τη σύσταση διαπαραταξιακής επιτροπής, για την επεξεργασία του θέματος προκειμένου να εισαχθεί στο δημοτικό συμβούλιο για τη λήψη σχετικής απόφασης.

Κατόπιν των ανωτέρω ο Αντιπρόεδρος κάλεσε το Σώμα ν' αποφασίσει σχετικά με τη σύσταση της διαπαραταξιακής επιτροπής.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Πύργου

λαμβάνοντας υπόψη:

- τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 [ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010] «*ΝΕΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ*»
- Την εισήγηση του Επικεφαλής της παράταξης «*Όραμα Δημιουργίας*» κ. Ιωάννη Αργυρόπουλου
- Την πρόταση του Δημάρχου
μετά από διαλογική συζήτηση κατά την οποία τοποθετήθηκαν ο Δήμαρχος, οι Επικεφαλής των παρατάξεων και Δημοτικοί Σύμβουλοι που επακριβώς καταγράφεται στα αναλυτικά πρακτικά της συνεδρίασης,

ομόφωνα α π ο φ α σ ί ζ ε ι

Τη σύσταση διαπαραταξιακής επιτροπής για τη διαμόρφωση πρότασης σχετικά με τις αντικειμενικές τιμές των ακινήτων του Δήμου Πύργου, η οποία θα εισαχθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο προκειμένου να ληφθεί σχετική απόφαση.

Η Επιτροπή θα αποτελείται από τους Δημοτικούς Συμβούλους:

1. κ. Ανδρέα Σκαρτσιάρη – Αντιδήμαρχο [εκπρόσωπος πλειοψηφίας] – ως Πρόεδρο (*υπεύθυνος συντονισμού της διαδικασίας*)
2. κα Ιωάννα Κόλβερη – Δημοτική Σύμβουλος [εκπρόσωπος πλειοψηφίας]
3. κ.Βασίλη Παναγόπουλο – Δημοτικό Σύμβουλο [εκπρόσωπος της παράταξης «Ανα.Σ.Α»]
4. κ.Ιωάννη Παναγόπουλο – Δημοτικό Σύμβουλο [εκπρόσωπος της παράταξης «Πύργος – Έργο Πολιτών»]
5. κα Θεοδώρα Καλάκου – Επικεφαλής της παράταξης «Ανοικτή Συμπολιτεία – Ριζοσπαστική Κίνηση Πολιτών»
6. κ. Χαράλαμπο Μιχαλακόπουλο – Επικεφαλής της παράταξης «Αναγένεσις στο Δήμο Πύργου»
7. κ. Χρήστο Γιάνναρο – Επικεφαλής της παράταξης «Λαϊκή Συσπείρωση στο Δήμο Πύργου».

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 117/2015.

Για το σκοπό αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό που υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

**Ακριβές Απόσπασμα
Εκ των πρακτικών του Δ.Σ.
Πύργος 24 - 4 - 2015
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΕΣΣΑΛΑΣ