



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό Αρ. 06/05-05-2015
 συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του
 Δήμου Ζίτσας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΖΙΤΣΑΣ

Έδρα: Ελεούσα

Αρ. Αποφ.: 111/2015

**Λήψη απόφασης για τον εξορθολογισμό των
 αντικειμενικών αξιών των ακινήτων που
 βρίσκονται εντός των ορίων του Δήμου.**

Στην Δημοτική Κοινότητα Ελεούσας και στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου που βρίσκεται στο παλαιό Δημοτικό Κατάστημα επί της οδού Λασκαρίνας 3^α, σήμερα στις 05 του μήνα Μαΐου του έτους 2015, ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 19.30 συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ζίτσας, ύστερα από την αριθ. 6559/29-04-2015 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ., η οποία δημοσιεύτηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δημαρχείου και στην ιστοσελίδα του Δήμου και επιδόθηκε με αποδεικτικό ή γνωστοποιήθηκε στον κ. Δήμαρχο, στους κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους, στον Πρόεδρο της Δημοτικής Κοινότητας Ελεούσας και στους Προέδρους ή εκπροσώπους των Τοπικών Κοινοτήτων σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010, για συζήτηση και λήψη σχετικής απόφασης.

Η πρόσκληση επίσης κοινοποιήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στον αναπληρωτή Πρόεδρο του Τοπικού Συμβουλίου Νέων της Δημοτικής Ενότητας Πασσαρώνος (λόγω παραίτησης της Προέδρου) και στους Προέδρους των Τοπικών Συμβουλίων Νέων των Δημοτικών Ενοτήτων, Εκάλης και Μολοσσών.

Στην συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου σε σύνολο είκοσι επτά (27) Δημοτικών Συμβούλων βρέθηκαν παρόντες κατά την έναρξη της συνεδρίασης και οι είκοσι επτά (27), δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 1. Λιάκος Παναγιώτης | 14. Παπαδημητρίου-Θεμελή Χριστίνα |
| 2. Σταλίκας Γεώργιος | 15. Παπαγιαννόπουλος Χρήστος |
| 3. Βότσικας Αλκιβιάδης | 16. Γκουγιάννος Ευάγγελος |
| 4. Σφήκας Νικόλαος | 17. Γαρδίκος Βασίλειος |
| 5. Γεωργούλη Γιαννούλα | 18. Γκαραλέας Δημήτριος |
| 6. Ράρρας Φώτιος | 19. Τσακανίκας Δημήτριος |
| 7. Καρατασίτσας Ανέστης | 20. Λεοντίου Κων/νος |
| 8. Μαλισσόβας Παναγιώτης | 21. Χανδόλιας Απόστολος |
| 9. Γρίβας Περικλής | 22. Καλογήρου Ιωάννα |
| 10. Μάστακας Θωμάς | 23. Βούζας Χρυσόστομος |
| 11. Μιχάλης Στέφανος | 24. Καλόγηρος Δημήτριος |
| 12. Μπότσιου Δημήτρα | 25. Στέφος Θεόδωρος |
| 13. Λάμπρου Δημήτριος | 26. Μανούσης Σωτήριος |
| | 27. Ματσάγκας Εμμανουήλ |

ΑΠΟΝΤΕΣ

-

Στη συνεδρίαση παρέστησαν:

- Ο Δήμαρχος κ. Πλιάκος Μιχαήλ
- Πρόεδροι και Εκπρόσωποι Τοπικών Κοινοτήτων.
- Ο υπηρεσιακός Γραμματέας κ. Δρόσος Ιωάννης για την τήρηση των πρακτικών του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η Δημοτική Σύμβουλος κ. Παπαδημητρίου-Θεμελή Χριστίνα αποχώρησε από την συνεδρίαση κατά την συζήτηση του 2^{ου} εκτός ημερήσιας διάταξης θέματος, ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Βούζας Χρυσόστομος κατά την συζήτηση του 3^{ου} εκτός

ημερήσιας διάταξης θέματος και ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Μιχάλης Στέφανος κατά την συζήτηση του 2^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Επί του 11^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης:

Ο Πρόεδρος αφού κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης, αναφερόμενος στο παραπάνω θέμα, έδωσε τον λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Λάμπρου Δημήτριο, ο οποίος αναφέρθηκε στα κυριότερα σημεία της έγγραφης εισήγησης, που είχε δοθεί έγκαιρα στους Δημοτικούς Συμβούλους, κατατέθηκε προκειμένου να εγγραφεί στα πρακτικά και έχει ως εξής:

«Από την Κυβέρνηση εξετάζεται η κατάργηση του ΕΝΦΙΑ και η αντικατάστασή του από έναν άλλο φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας τον λεγόμενο ΦΜΑΠ, με παράλληλη επανεκτίμηση των καθορισμένων αντικειμενικών αξιών και επειδή από ότι ακούγεται η μείωση των αντικειμενικών αξιών θα είναι κυμαινόμενη από 10-40% κατά περίπτωση και για κάποιες συγκεκριμένες περιοχές και όχι για το σύνολο των Δήμων.

Εδώ να σας επισημάνω ότι με βάση της απόφασης του ΣτΕ 4003/2014 πρέπει να γίνει αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών ακινήτων, μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2015 από τη φορολογική Διοίκηση, δηλαδή να προβεί στην ευθυγράμμιση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων προς τις αγοραίες τιμές.

Να σας πω ότι οι αντικειμενικές αξίες από το 2011 έως σήμερα έχουν παραμείνει αμετάβλητες, ενώ οι τιμές του αντικειμενικού συστήματος θα έπρεπε να μεταβάλλονται ή να προσαρμόζονται ανάλογα των συνθηκών που κάθε φορά επικρατούν στην αγορά των ακινήτων.

Αν και τα καταγεγραμμένα στοιχεία που διαθέτει το Υπουργείο Οικονομικών σήμερα άλλα δείχνουν, αρκεί να σας αναφέρω ότι:

- υπάρχουν αγοραπωλησίες με υψηλές τιμές καθώς η κρίση δυστυχώς δεν επηρέασε τις αγοραπωλησίες με υψηλές τιμές,
- ακόμη αυτό παρατηρείτε έντονα και στους πλειστηριασμούς, καθότι πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων για να πετύχουν καλύτερη τιμή εκκίνησης των ακινήτων τους, αναπροσαρμόζουν τις τιμές ζητώντας από την εφορία μεγαλύτερες αντικειμενικές αξίες, καταλαβαίνεται για πιο λόγο γίνεται, αλλά αυτό όμως έχει αρνητικό αντίκτυπο στην προκειμένη περίπτωση...
- επίσης οι μεταβιβάσεις ακινήτων συνεχίζονταν στον ρυθμό τους με όλους ανεξαιρέτως τους εμπλεκόμενους «ν' αποδέχονται» τις αντικειμενικές αξίες – τον καταδικαστικό αριθμό των ζωνών και τους σχετικούς συντελεστές, αποφεύγοντας να καταφύγουν στα φορολογικά δικαστήρια για την ακύρωση της υπουργικής απόφασης και των φύλων εκκαθάρισης
- επίσης τον προηγούμενο μήνα ζητηθήκαν από τους συμβολαιογράφους να σταλούν στοιχεία στο Υπουργείο Οικονομικών από τις τελευταίες αγοραπωλησίες του έτους 2015, από όπου προκύπτει, ότι στο Δήμο Ιωαννιτών πουλήθηκαν ακίνητα πχ. αντικειμενικής αξίας 50.000€ στο ποσό των 20.000€, ενώ στο Δήμο μας δυστυχώς τα στοιχεία δεν δείχνουν κάτι αντίστοιχο

Επειδή όμως υπάρχει μια σειρά αιτημάτων συμπολιτών μας, κατοίκων ιδιοκτητών ακινήτων και άλλων φορέων για παρέμβαση του Δήμου μας προς όλες τις κατευθύνσεις ώστε να μειωθούν σημαντικά οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, οι οποίες μπορώ να σας πω με βεβαιότητα ότι σε πολλές περιπτώσεις είναι πολύ πιο υψηλές από την πόλη των Ιωαννίνων, να σας ενημερώσω τι ισχύει σήμερα με τις αντικειμενικές αξίες, για να καταλάβουν όλοι τι πραγματικά συμβαίνει με την δική μας περιοχή έναντι των άλλων περιοχών.

Σύμφωνα με το ισχύον σύστημα αντικειμενικών αξιών, οι τιμές ζώνης ανά Δημοτική Ενότητα στο Δήμο μας έχουν ως εξής:

1)Δ.Ε. Ζίτσας: Μέγιστο 800 € στη Ζίτσα, 700 € στην Καρίτσα, ενώ οι υπόλοιπες το ελάχιστο 600 €.

2)Δ.Ε. Μολοσσών: Μέγιστο Βροσίνα 700 €, οι υπόλοιπες το ελάχιστο 600 €.

3)Δ.Ε. Πασσαρώνος: Μέγιστο Αμπελάκια Βουνοπλαγιάς 1200 €, Άγιος Ιωάννης 1.100 €, Ροδοτόπι 800 €, Ζωοδόχος, Μεγάλο Γαρδίκι και Κάτω Λαψίστα και ΒΙΓΠΕ Ροδοτοπίου 700 €, λοιπά ελάχιστο 600 €. Η Ελεούσα έχει δύο ζώνες μέγιστη τιμή 1200 € και ελάχιστη 1100 €

4)Δ.Ε. Ευρυμενών: Μέγιστο Κληματιά 700 € λοιπά το ελάχιστο 600 €

5)Δ.Ε. Εκάλης: Μέγιστο Ασφάκα, Πετσάλι, Μεταμόρφωση 800 € , Βλαχάτανο και Γαβρισιοί 700 € ,Βατατάδες 600 €.

Θα σας δώσω ορισμένα παραδείγματα με κάποιες περιοχές του Δήμου Ιωαννιτών Συγκριτικά στην Δ.Κ. Ανατολής της Δ.Ε. Ανατολής του Δήμου Ιωαννιτών, ακριβότερη τιμή ζώνης 1200 € και μικρότερη 700 €.

Στο Νεοχωρόπουλο Ιωαννίνων μικρότερη τιμή ζώνης είναι 650 €, ενώ στο Σταυράκι Ιωαννίνων μικρότερη τιμή ζώνης είναι 550 €. Βλέπετε την διαφορά που υπάρχει στην τιμή ζώνης, αντίστοιχες διαφορές προκύπτουν και στους συντελεστές οικοπέδου (Σ.Ο) και τους συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο), ενώ σε όλους τους δρόμους – λεωφόρους ή πλατείες έχουμε συντελεστή εμπορικότητας (Σ.Ε) ένα (1) , όσο έχουν και στα Γιάννινα

Αν δούμε τώρα τα πλεονεκτήματα που έχουν τα ακίνητα της περιοχής της Ανατολής, Νεοχωρόπουλου και Σταυρακίου Ιωαννίνων σε σχέση με τα δικά μας, θα δείτε την κατάφορη αδικία που πραγματικά υπάρχει στον καθορισμό των αντικειμενικών αξιών. Γιατί τα ακίνητα αυτά :

α)Είναι πιο κοντά από την πόλη των Ιωαννίνων, από το Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων, από τα δύο Νοσοκομεία, από την έδρα της Περιφέρειας Ηπείρου και όλων των οργανισμών (ΔΕΗ,ΟΤΕ κλπ) και υπηρεσιών που εδρεύουν στην πόλη των Ιωαννίνων.

β)Έχουν καλύτερη ποιότητα οδικού δικτύου , καλύτερη αστική συγκοινωνία, καλύτερες υποδομές αποχέτευσης και βιολογικού καθαρισμού.

γ)Έχουν καλύτερη ποιότητα κατασκευής των οικοδομών.

δ)Έχουν μεγαλύτερη δυνατότητα καλύτερης αξιοποίησης των ακινήτων είτε με μίσθωση, είτε με αντιπαροχή των οικοπέδων προς εργολάβους – κατασκευαστές.

ε)Στις περιοχές αυτές παρατηρείται καλύτερη επαγγελματική αποκατάσταση και ανέσεων των κατοίκων.

στ)Η αύξηση του πληθυσμού στις περιοχές αυτές είναι μεγάλη ενώ αντίστοιχα στις περισσότερες περιοχές μας παρατηρείται μείωση πληθυσμού, τα δικά μας ακίνητα βρίσκονται σε απομακρυσμένες περιοχές με πολλές ερειπωμένες κατοικίες, ενώ ένα μεγάλο τμήμα του Δήμου μας είναι παραμεθόριο, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αξίες να πολύ μικρότερες των αντικειμενικών αξιών.

Αν και πιστεύω ότι σήμερα επιτέλους θα εισακουστούμε για την κατάφορη αδικία που υπάρχει στο Δήμο μας και δεν θα πέσει πάλι στις καλένδες του παρελθόντος, όπως την προηγούμενη φορά.

Επειδή όμως οι εξελίξεις τρέχουν γρήγορα, θεωρώ ότι πρέπει να πάρουμε μια απόφαση σήμερα στέλνοντας υπόμνημα –αίτημα στο Υπουργείο Οικονομικών με το οποίο να ζητάμε την επανεξέταση, όλου του πλέγματος των νέων αντικειμενικών αξιών στην περιοχή μας και την εκλογίκευσή τους με βάση και την δύσκολη οικονομική πραγματικότητα που βιώνουμε και συγκεκριμένα να γίνει μείωση των αξιών κατά εξήντα τοις εκατό (60%) τουλάχιστο, ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) να διαμορφωθεί από 0,10 έως 0,40 τουλάχιστο και να καταργηθεί η διαφορά της αξίας ανάλογα με την δυνατότητα κατάμησης του οικοπέδου σε περισσότερα άρθρα και οικοδομήσιμα οικόπεδα, αφού αυτό αφορά τοπικές κοινότητες με ελάχιστους κατοίκους και χωρίς καμία περαιτέρω δυνατότητα αξιοποίησης του οικοπέδου.

Επίσης λόγο και του επικείμενου συνεδρίου της ΚΕΔΕ που θα γίνει μεθαύριο στις 7 Μαΐου και στην οποία θα παραβρεθούμε αρκετά άτομα, να τοποθετηθούμε και να διαμαρτυρηθούμε για την κατάφορη αδικία αυτή, καθώς θεωρούμε εξωπραγματικές τις τιμές που έχουν οριστεί από το Υπουργείο Οικονομικών για το Δήμο Ζίτσας».

Ακολούθησαν τοποθετήσεις των Δημοτικών Συμβούλων που ζήτησαν και πήραν το λόγο, καθώς και πρόταση του Δημάρχου κ. Πλιάκου Μιχαήλ, ο οποίος στην παρέμβασή του, πρότεινε το συγκεκριμένο έγγραφο υπόμνημα να κοινοποιηθεί, στους Βουλευτές του Νομού, στον Περιφερειάρχη Ηπείρου, την ΚΕΔΕ, την ΠΕΔ Ηπείρου και τους υπόλοιπους Δήμους του Νομού Ιωαννίνων, κάτι το οποίο έγινε αποδεκτό από την πλειοψηφία των Δημοτικών Συμβούλων, όπως και η σχετική εισήγηση.

Μειοψηφούντος του Δημοτικού Συμβούλου κ. Ματσάγκα Εμμανουήλ, ο οποίος πρότεινε το θέμα να αναβληθεί και να συζητηθεί σε επόμενο Δημοτικό Συμβούλιο, αφού προηγηθεί μελέτη-γνωμοδότηση από εμπειρογνώμονα πάνω στην οποία θα στηριχθεί η Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, ώστε αυτή να είναι τεκμηριωμένη.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά, το οποίο αφού έλαβε υπόψη του την παραπάνω εισήγηση, τις σχετικές τοποθετήσεις, την πρόταση του κ. Δημάρχου και θεωρώντας πολύ σοβαρό το θέμα άδικες και εξωπραγματικές τις τιμές που έχουν οριστεί από το Υπουργείο Οικονομικών για το Δήμο Ζίτσας

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Την αποστολή έγγραφου υπομνήματος-αιτήματος προς το Υπουργείο Οικονομικών, με το οποίο ο Δήμος θα ζητά την επανεξέταση όλου του πλέγματος των νέων αντικειμενικών αξιών στην περιοχή του και την εκλογίκευσή τους με βάση και την δύσκολη οικονομική πραγματικότητα που βιώνουμε και συγκεκριμένα, να γίνει μείωση των αξιών κατά εξήντα τοις εκατό (60%) τουλάχιστο, ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) να διαμορφωθεί από 0,10 έως 0,40 τουλάχιστο και να καταργηθεί η διαφορά της αξίας ανάλογα με την δυνατότητα κατάτμησης του οικοπέδου σε περισσότερα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, αφού αυτό αφορά τοπικές κοινότητες με ελάχιστους κατοίκους και χωρίς καμία περαιτέρω δυνατότητα αξιοποίησης του οικοπέδου.

Το συγκεκριμένο έγγραφο υπόμνημα να κοινοποιηθεί στους Βουλευτές του Νομού, στον Περιφερειάρχη Ηπείρου, την ΚΕΔΕ, την ΠΕΔ Ηπείρου και τους υπόλοιπους Δήμους του Νομού Ιωαννίνων.

Επίσης λόγο και του επικείμενου συνεδρίου της ΚΕΔΕ που θα γίνει στις 7 Μαΐου και στην οποία θα παραβρεθούν αρκετοί Δημοτικοί Σύμβουλοι του Δήμου, να γίνει τοποθέτηση και διαμαρτυρία για το συγκεκριμένο θέμα.

Μειοψηφούντος του Δημοτικού Συμβούλου κ. Ματσάγκα Εμμανουήλ.

Η Απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 111/2015.

Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ Δ.Σ.

Τ.Υ.

Τ.Υ.

ΛΙΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

Ακριβές Απόσπασμα
Μ.Ε.Δ

ΔΡΟΣΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Υπηρεσιακός Γραμματέας
Δημοτικού Συμβουλίου