

Θανάσης Κ. Παππάς
αρχιτέκτων

Θεσσαλονίκη 01.02.2002

ΠΡΟΣ :

Τον Πρόεδρο του ΟΡΘ

κο Κων/νο Λοίζο

« Εισήγηση – πρόταση για την εισαγωγή και συζήτηση στην ΕΕ»

ΘΕΜΑ : Προσδιορισμός κριτηρίων για γνωμοδότηση της ΕΕ
σχετικώς με αιτήματα των ΟΤΑ για εκποίηση
δημοτικών ακινήτων

Είναι γνωστό ότι το θέμα αντιμετωπίζεται από τον ΟΡΘ έως τώρα στα πλαίσια και κατ' εφαρμογή της αριθμ. 04/89 απόφαση του Συμβουλίου Ρυθμιστικού Σχεδίου που αναφέρεται στην ανάγκη δημιουργίας Τράπεζας δημόσιας γης με σκοπό την πολεοδομική της αξιοποίηση.

Στη λογική αυτή η ΕΕ με την από 01. 12. 1989 απόφασή της καθόρισε ότι (για την περιοχή ευθύνης του ΟΡΘ) πρέπει να ισχύουν τα εξής :

«Τα ελεύθερα δημόσια κτήματα (αστικά ή αγροτικά) και τα ελεύθερα ανταλλάξιμα κτήματα γενικά να μην εκποιούνται, παραχωρούνται ή εκμισθώνονται, αλλά να διατηρηθούν σαν τράπεζα γης. Σε ειδικές περιπτώσεις μπορεί η ελεύθερη γη να παραχωρείται μόνο κατά χρήση – για τη στέγαση αναγκών, για την ανάπτυξη, για την εκτέλεση έργων – σε υπηρεσίες ή φορείς του δημοσίου, σε Οργανισμούς, σε Επιμελητήρια κ.λ.π. μετά από σύμφωνη γνώμη του Ο.Θ. που παρακολουθεί την εφαρμογή του Ρυθμιστικού Σχεδίου της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης.»

Οι Υπηρεσίες του ΟΡΘ με βάση τα παραπάνω όταν τίθεται το αίτημα για εκποίηση δημοτικών ακινήτων από τους ΟΤΑ γνωμοδοτούν ως εξής :

«Ο Οργανισμός Θεσσαλονίκης είναι λοιπόν γενικά αρνητικός σε οποιαδήποτε παραχώρηση η εκποίηση ή εκμίσθωση δημόσιας γης σε ιδιώτες όταν μάλιστα δε συσχετίζεται με κάποιο ουσιαστικό όφελος του κοινωνικού συνόλου.

Με τα προαναφερθέντα δεδομένα και στην εν λόγω περίπτωση ο Ο.Θ. είναι αρνητικός για την εκποίηση των δημοτικών ακινήτων γιατί μπορούν να αξιοποιηθούν σαν απόθεμα γης για τις μελλοντικές ανάγκες του Δήμου»

και η τελική απόφαση λαμβάνεται κατά περίπτωση και κατά συγκυρία.

Η «δέσμευση» γενικώς και αορίστως όλων των δημοσίων κτημάτων γενικώς με σκοπό τη δημιουργία τράπεζας γης :

α. δε μπορεί να αποτελεί μέτρο γενικής κατεύθυνσης και γενικής πολιτικής γιατί πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ιδιοκτήτες των δημοσίων ακινήτων, που είναι πολλοί αλλά και το ειδικό νομοθετικό πλαίσιο για χειρισμό τέτοιων θεμάτων.

β. δε μπορεί να συνεχίζεται εσαεί γιατί η ρήτρα αυτή από το έτος 1989 έως τις μέρες μας δεν έχει αποδώσει ούτε κατ' ελάχιστον.

Επομένως η δημιουργία «ιδεολογημάτων» χωρίς επιχειρησιακή πλατφόρμα προς υλοποίηση εντάσσεται με μαξιμαλισμούς άλλων εποχών, που δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται πλέον.

Γι' αυτό δε μπορεί να αποτελεί η θέση αυτή τεκμήριο και βασική επιχειρηματολογία στις περιπτώσεις που ένας ΟΤΑ θέλει να εκποιήσει περιουσιακά του στοιχεία.

Εάν και εφόσον τίθεται ζήτημα δημιουργίας «τράπεζας γης» με την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας (ΔΑΠ) που αναφέρεται σε δημόσια κτήματα, σε εθνικά κληροδοτήματα κ.λ.π., πρέπει να είμαστε συγκεκριμένοι.

Είναι γνωστό άλλωστε πως η Πολιτεία κατά καιρούς (Υπ. Οικονομικών – ΚΕΔ κ.λ.π.) προβαίνει σε ενέργειες για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και παράλληλα παραχωρεί ακίνητα σε φορείς και στους ΟΤΑ για κάλυψη αναγκών κοινωνικής υποδομής, αθλητισμού και αναψυχής.

Το θέμα είναι μεγάλο, απαιτεί εξειδικεύσεις και εκσυγχρονισμό – κωδικοποίηση της εν γένει νομοθεσίας.

Η συμμετοχή του δημοσίου στην κτηματαγορά της χώρας και η πολιτική γης θα μπορούσε να αποτελεί το συγκριτικό πλεονέκτημα πλην όμως ασκείται κατά περίπτωση και κατά το δοκούν (πωλήσεις ακινήτων από ΚΕΔ, αξιοποίηση με αντιπαροχή κ.λ.π.). Απαιτείται αναδιοργάνωση – μελέτες διαχείρισης και εκσυγχρονισμός του πλαισίου. Διαφορετικά θα παραμένουμε ως δημόσιοι φορείς θεατές στις εξελίξεις. Αρα όταν θέλουμε να μιλάμε για «τράπεζα γης» πρέπει να είμαστε συγκεκριμένοι.

Είναι λοιπόν προφανές ότι το συγκεκριμένο ερώτημα για την εκποίηση δημοτικών ακινήτων, δε μπορεί να απαντηθεί με τις καθιερωμένες πρακτικές.

Πρέπει κατ' αρχήν να ληφθεί σοβαρά υπόψη πως η εκποίηση ακινήτων των ΟΤΑ πραγματοποιείται με βάση τις διατάξεις του ΠΔ 410/95 (άρθρα 247-258) του ΠΔ 270/81 και του ΠΔ 34/95. Η διαδικασία προωθείται μόνο με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και όχι άλλων οργάνων διοίκησης όπως είναι η δημαρχιακή επιτροπή.

Αυτό σημαίνει ότι **κυρίαρχα** ένας Δήμος αποφασίζει για θέματα σημαντικά και προφανώς **αυτός έχει την ευθύνη για την τύχη του**. Η κυριαρχία, η αποκέντρωση και η ενδυνάμωση των ΟΤΑ πρέπει να είναι στοιχείο πολιτικής όλων των φορέων της πολιτείας.

Εάν λοιπόν τίθεται ζήτημα αξιολόγησης και έγκρισης – απόρριψης του αιτήματος πρέπει να καθοριστούν ορισμένα κριτήρια, αδιαμφισβήτητα και αντικειμενικά που να σχετίζονται βέβαια με το αντικείμενο και τους τομείς ευθύνης του ΟΡΘ.

Για το θέμα αυτό απαιτείται εμπειριστατωμένη διερεύνηση κάτι που είναι στις δυνατότητες του ΟΡΘ και κάτι που θα μπορούσε με μια συντεταγμένη και συντονισμένη συζήτηση να είχε υλοποιηθεί.

Πτυχές για τη διαμόρφωση και έγκριση μιας απόφασης κριτηρίων και προϋποθέσεων επί τη βάση της οποίας θα εξετάζονται τα αιτήματα των ΟΤΑ, για εκποίηση δημοτικών ακινήτων θα μπορούσαν να είναι :

α. η αποτύπωση και καταγραφή των υποχρεώσεων που υφίστανται στους ΟΤΑ, ως αποτέλεσμα του πολεοδομικού σχεδιασμού (πολεοδ. μελέτες – πράξεις εφαρμογής κ.λ.π.) . Η υλοποίηση του σχεδιασμού αυτού πρέπει να έχει προτεραιότητα κι επομένως η αξιοποίηση ακινήτων (με ανταλλαγή ή ό,τι άλλο) να αποτελεί την πρώτη κίνηση για τέτοιους σκοπούς .

β. η παρουσίαση καταλόγου όλων των ακινήτων και κληροδοτημάτων που αποτελούν την ακίνητη περιουσία των ΟΤΑ

Επί μέρους στοιχεία/ δεδομένα αυτού του καταλόγου θα μπορούσαν να είναι :

- η περιγραφή του ακινήτου (οικόπεδο, αγροτεμάχιο, δάσος κ.λ.π.)
- το πολεοδομικό καθεστώς (εντός – εκτός σχεδίου, όροι δόμησης)
- περιορισμοί (αρχαιολογία – πολιτική Αεροπορία – αποφάσεις αναστολής οικοδομικών αδειών)
- περιγραφή της θέσης, της έκτασης , της χρήσης και η τρέχουσα αγοραία αξία του
- η σημερινή κατάσταση – αξιοποίησή του (ενοικιασμένο – ελεύθερο – κατεχόμενο κ.λ.π.)

γ. Η τεκμηρίωση του σκοπού της εκποίησης σε συνδυασμό με την πιθανότητα – δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου με άλλο τρόπο σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (αντιπαροχή – άλλα ανταλλάγματα κ.λ.π.)

δ. Η καταγραφή των μισθωμένων ακινήτων και η καταγραφή των εσόδων κατ' έτος που εισπράττει ο Δήμος.

Η συνδυαστική αντιμετώπιση των παραπάνω κριτηρίων και άλλων που μπορούν να προστεθούν, ενδεχομένως να εξασφαλίζει μια οικονομοτεχνική προσέγγιση για εξαγωγή συμπερασμάτων, ώστε να διαμορφωθεί ένα πλαίσιο για μια νέα συνολική απόφαση της ΕΕ.

Η διαιώνιση της απόφασης του 1989 δεν προσφέρει τίποτα για άσκηση σύγχρονων πολιτικών από τον ΟΡΘ.

Θανάσης Κ. Παππάς
Αρχιτέκτων
Μέλος της ΕΕ