



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΑΡΜΟΔΙΑ: ΣΟΦΙΑ ΗΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΥ
ΤΗΛ.: 2132023905 - 908

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

από το πρακτικό της υπ' αρ. **1^{ης}/2023** Συνεδρίασης
 του Δημοτικού Συμβουλίου

Αρ. Απόφασης **4/2023**

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

**Υποβολή αιτήματος για μείωση
 αντικειμενικών αξιών στον Δήμο
 Χαλανδρίου**

Χαλάνδρι σήμερα τη **18^η** του μήνα **Ιανουαρίου** του έτους **2023**, ημέρα της εβδομάδας **Τετάρτη** και ώρα **19:00** συνήλθε σε συνεδρίαση, με τηλεδιάσκεψη μέσω της υπηρεσίας τηλεδιάσκεψης **e:Presence.gov.gr (ID τηλεδιάσκεψης: 148094)**, το Δημοτικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 78 του Ν. 4954/2022 ύστερα από την υπ' αρ. **1658/13-01-2023** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, που εστάλη στον Δήμαρχο και σε κάθε έναν από τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018, για συζήτηση και λήψη απόφασης επί των κατωτέρω θεμάτων Η.Δ. και Ε.Η.Δ..

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο **41** μελών βρέθηκαν παρόντα **22**.

Σ Υ Μ Μ Ε Τ Ε Χ Ο Ν Τ Ε Σ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

ΜΕΛΗ: ΕΛΕΝΗ ΧΡΙΣΤΟΥΛΗ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΓΕΡΟΥΜΑΤΟΣ, ΣΕΡΓΙΟΣ ΓΚΑΚΑΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΧΡΙΣΤΟΥΛΑΚΗΣ, ΕΥΓΕΝΙΑ ΚΑΤΟΥΦΑ, ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΛΥΜΠΕΡΑΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΑ ΑΘΑΝΑΣΑΤΟΥ, ΕΥΤΕΡΠΗ ΛΕΡΤΑ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΕΥΘΥΜΙΟΥ, ΧΑΡΗΣ ΜΑΥΡΟΥΔΗΣ, ΔΗΜΗΤΡΑ ΓΚΑΣΟΥΚΑ, ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΜΑΧΑΙΡΑ, ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΡΑΣΣΟΣ, ΔΙΟΝΥΣΙΑ ΖΩΝΤΟΥ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΛΕΡΤΑΣ, ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΙΑΚΟΣ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΕΟΣ, ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ, ΚΟΝΔΥΛΙΑ ΚΑΡΑΤΖΑ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΛΑΜΠΡΟΥ, ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΒΑΣΙΟΣ

Μ Η Σ Υ Μ Μ Ε Τ Ε Χ Ο Ν Τ Ε Σ

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΓΑΛΑΝΗ - ΠΙΣΙΜΙΣΗ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΥΡΑΣΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΓΓΕΛΗΣ, ΧΡΥΣΑ ΑΓΑΠΗΤΟΥ, ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ, ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΤΣΙΑΜΠΑΣ, ΕΛΕΝΗ ΝΙΩΤΗ, ΜΙΧΑΗΛ ΚΟΣΣΥΒΑΣ, ΘΕΟΔΩΡΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ, ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΚΡΑΝΙΔΗΣ, ΣΟΦΙΑ ΧΡΙΣΤΑΚΗ, ΔΗΜΗΤΡΑ ΘΕΟΥ, ΑΝΔΡΕΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΩΜΑΣ, ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΠΑΤΕΡΑΚΗΣ, ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ ΑΝΔΡΕΟΠΟΥΛΟΣ, ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΖΑΝΗ, ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΚΑΡΑΜΗΤΣΑΝΗ, ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΛΑΠΙΕΡΗΣ

Οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και ειδοποιήθηκαν νόμιμα.

Προσελεύσεις: Κατά τη διάρκεια συζήτησης του **1^{ου}** θέματος της ημερήσιας διάταξης προσήλθε ο κ. Ε. Κρανίδης και κατά τη διάρκεια συζήτησης του **2^{ου}** θέματος της ημερήσιας διάταξης προσήλθαν οι κ.κ.. Γ. Κουράσης, Χ. Αγαπητού, Θ. Αλεξανδρή, Α. Καζάνη και Σ. Λαπιέρης.

Αποχωρήσεις: Πριν τη συζήτηση του 3^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης αποχώρησαν οι κ.κ. Γ. Κουράσης, Χ. Αγαπητού, Θ. Αλεξανδρή και Π. Βάσιος, κατά τη διάρκεια συζήτησης του 6^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης αποχώρησε ο κ. Σ. Γκάκας, κατά τη διάρκεια συζήτησης του 8^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης αποχώρησε ο κ. Δ. Λέρτας και κατά τη διάρκεια συζήτησης του 12^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης αποχώρησε ο κ. Σ. Λαπιέρης.

Κληθείς παρίσταται ο Δήμαρχος κ. Συμεών (Σίμος) Ρούσσο.

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, συμμετέχουσας της υπεύθυνης για την τήρηση των πρακτικών - υπαλλήλου του Δήμου κ. Σοφίας Ηλιακοπούλου, επί του 2^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης, έδωσε τον λόγο στον Δήμαρχο κ. Συμεών (Σίμο) Ρούσσο, ο οποίος αναφερόμενος στην υπ' αρ. 2309/18-01-2023 εισήγηση από το Τμήμα Δημοσίων Σχέσεων και Γραμματείας Δημάρχου, είπε τα εξής:

1. Σύμφωνα με το άρθρο 51 του Ν.5000/9.12.2022, περί Προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, ορίστηκε ότι: «Ειδικά για τις τιμές ζώνης που ισχύουν από 1ης Ιανουαρίου 2022 βάσει της υπό στοιχεία 57732 ΕΞ 2021 κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 2375) οι δήμοι δύνανται από τις 10.12.2022 έως και τις 20.1.2023 να υποβάλουν τη γνώμη του έβδομου εδαφίου για τις τιμές ζώνης της χωρικής τους αρμοδιότητας. Οι αιτιολογημένες γνώμες κατατίθενται ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και συνοδεύονται από κάθε πραγματικό αποδεικτικό στοιχείο, που ανάγεται στο χρονικό διάστημα συλλογής στοιχείων, όπως ορίζεται με την υπό στοιχεία 8843 ΕΞ 2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 130). Ο Υπουργός Οικονομικών δύναται, βάσει της εισήγησης αυτής, να αποφασίσει την επανάληψη της διαδικασίας. Αν πραγματοποιηθεί επανάληψη της διαδικασίας για συγκεκριμένες ζώνες, οι αξίες που καθορίζονται κατόπιν αυτής ισχύουν από την έναρξη ισχύος της σχετικής από στις τιμές ζώνης φασης κι εφεξής».

2. Με την υπ' αρ. 57732/2021 απόφαση των Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚΒ2375/2021) αναπροσαρμόστηκαν κυρίως προς τα πάνω, οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων που είναι ενταγμένα στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας. **Για το Δήμο Χαλανδρίου, σύμφωνα με την επίσημη ανακοίνωση, οι αυξήσεις στις τιμές ζώνης και ακινήτων κυμαίνονται από 14% έως 25%. Στην πραγματικότητα όμως και όπως αποδεικνύεται από τα συγκεκριμένα παραδείγματα που αναφέρονται στο παρόν, οι αυξήσεις στην συντριπτική πλειοψηφία των περιοχών του Δήμου Χαλανδρίου είναι πολύ μεγαλύτερες και φθάνουν έως και το 100%.**

Χαρακτηριστικά:

α. στο ΟΤ 276, το ακίνητο οικόπεδο επί των οδών Σοφ. Βενιζέλου και Σαλαμίνας (Δουζένη), έκτασης 3 στρεμμάτων περίπου, με αντικειμενική έως 31.12.2021, **1.339.841,60 ευρώ** με τις νέες από 1.1.2022 τιμές οικοπέδων η αντικειμενική του αξία ανήλθε στα **2.612.183,10 ευρώ δηλαδή αύξηση κατά σχεδόν 100% της νέας αντικειμενικής του αξίας.**

Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι το Εφετείο Αθηνών μετά από αίτηση του Δήμου Χαλανδρίου, **με την υπ' αρ. 6590/2022 απόφασή του**, όρισε ως **οριστική τιμή μονάδας** για το ως άνω προς απαλλοτρίωση οικόπεδο για λόγους ρυμοτομίας, **το ποσό των 550 ευρώ ανά τ.μ. και συνολικά για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης στο ποσό των (3010τ.μ.Χ550 ευρώ=) 1.655.500 ευρώ.** Επομένως και **δικαστικά επιβεβαιώνεται** ότι η **πραγματική εμπορική τιμή** του ως άνω ακινήτου οικοπέδου είναι 1.655.500 ευρώ **που είναι μικρότερη κατά 956.683 ευρώ η ποσοστό 39%** της σημερινής αντικειμενικής αξίας του. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα αποδεικνύεται πλήρως ότι οι από 1.1.2022 αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών υπερέβησαν κατά πολύ ακόμα και τις πραγματικές εμπορικές τιμές και πρέπει γιαυτό να μειωθούν ανάλογα.

β. ομοίως και στο ΟΤ 325α, το ακίνητο οικόπεδο επί των οδών Κόδρου και Εθνικής Αντιστάσεως (Κέκροπας), έκτασης 1035,27 τ.μ., με αντικειμενική έως 31.12.2021, **524.806,48 ευρώ**, με τις νέες από 1.1.2022 τιμές οικοπέδων η αντικειμενική του αξία ανήλθε στα **835.912,34 ευρώ, δηλαδή 60% αύξηση της αντικειμενικής του αξίας.** Επισημαίνεται ότι και σ' αυτή τη περίπτωση το Εφετείο Αθηνών, με την υπ' αριθ. **5262/2019 απόφασή του**, όρισε ως **οριστική τιμή μονάδας** για το ως άνω προς απαλλοτρίωση οικόπεδο για λόγους ρυμοτομίας, **το ποσό των 650 ευρώ ανά τ.μ. και συνολικά για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης στο ποσό των (1035,27τ.μ.Χ650 ευρώ=) 672.925 ευρώ.** Επομένως και **δικαστικά επιβεβαιώνεται** ότι η **πραγματική εμπορική τιμή** του ως άνω ακινήτου οικοπέδου είναι 672.925 ευρώ **που είναι μικρότερη κατά 162.987 ευρώ η ποσοστό 20%** της σημερινής αντικειμενικής αξίας του. Και σ' αυτό το παράδειγμα αποδεικνύεται πλήρως ότι οι από 1.1.2022 αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών υπερέβησαν κατά πολύ ακόμα και τις πραγματικές εμπορικές τιμές και πρέπει γι αυτό να μειωθούν ανάλογα.

γ. στο ΟΤ 174, το ακίνητο οικόπεδο επί των οδών Δουκίσσης Πλακεντίας, Αγ. Παρασκευής και Θησέως (Κεφαλληνού), έκτασης 2745,00 τ.μ., με αντικειμενική έως 31.12.2021, **1.621.880,48 ευρώ** με τις νέες από 1.1.2022 τιμές οικοπέδων η αντικειμενική του αξία ανήλθε στα **2.404.768,49 ευρώ δηλαδή 49% περίπου αύξηση της αντικειμενικής του αξίας.** Μια αύξηση που και σ' αυτή τη περίπτωση υπερβαίνει την εμπορική του αξία.

δ. Με την υπ' αριθ. 486/2020 απόφασή της η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Χαλανδρίου, αποδέχθηκε τον εξώδικο συμβιβασμό της μετατροπής της εισφοράς γης σε χρήμα, μετά από άρση απαλλοτρίωσης και τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 665^α επί της οδού **Λευκωσίας (Κ. Χαλάνδρι Νομισματοκοπείο)**, με ΚΑΕΚ 051470512004, **με βάση τις αντικειμενικές μέχρι 31.12.2021 ήτοι Τ.Ο. τα 480 ευρώ ανά τ.μ.** Οι νέες από 1.1.2022 αντικειμενικές τιμές οικοπέδων **ορίστηκαν σε 891 ευρώ ανά τ.μ. ήτοι αύξηση κατά 411 ευρώ ανά τ.μ. η ποσοστό αύξησης 94%**

ε. Με την υπ' αριθ. 431/2021 απόφασή της η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Χαλανδρίου, αποδέχθηκε τον εξώδικο συμβιβασμό για το προσδιορισμό τιμής μονάδας για την αποζημίωση από το Δήμο λόγω επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 712Β, **περιοχή Τούφας Δήμου Χαλανδρίου, επί των οδών Μεταμορφώσεως και Βόλου, με βάση τις αντικειμενικές αξίες μέχρι 31.12.2021, ήτοι Τ.Ο. τα 468 ευρώ ανά τ.μ.** Οι νέες από 1.1.2022 αντικειμενικές τιμές οικοπέδων **ορίστηκαν σε 687 ευρώ ανά τ.μ. ήτοι αύξηση κατά 219 ευρώ ανά τ.μ. η ποσοστό αύξησης 47%**

στ. Με την υπ' αριθ. 41/2021 απόφασή της η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Χαλανδρίου, αποδέχθηκε τον εξώδικο συμβιβασμό για το προσδιορισμό τιμής μονάδας λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης, **στην περιοχή Πάτημα 2 του Δήμου Χαλανδρίου**, στα Ο.Τ. 32 & 28, **με βάση το πρακτικό της Επιτροπής του άρθρου 1 του ΠΔ 5/86 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ήτοι τα 320 ευρώ ανά τ.μ.** Οι νέες από 1.1.2022 αντικειμενικές τιμές οικοπέδων **ειδικά για την περιοχή του Πατήματος 2 ορίστηκαν σε 600 ευρώ ανά τ.μ. ήτοι αύξηση κατά 87,5%**

ζ. Με την υπ' αριθ. 1614/2020 απόφασή του το Εφετείο Αθηνών όρισε ως οριστική τιμή μονάδας τα 190 ευρώ ανά τ.μ., για το ακίνητο οικόπεδο επί της οδού Χελμού και του πεζοδρόμου, **στη περιοχή Μεταμορφώσεως του Δήμου Χαλανδρίου**, μεταξύ των Οικοδομικών Τετραγώνων 726 και 726^Α, 200 μέτρα από τους σταθμούς μετρό Χαλανδρίου και Δουκίσσης Πλακεντίας, με ΚΑΕΚ 051471112025/0/0 και έκτασης 854 τ.μ. Η σημερινή τιμή είναι 687.25 ανά τ.μ.

η. Για την αγορά του ΧΕΥ 9. Όπως φαίνεται στο με αριθμό 329/30.6.2017 Συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Κόκκινου Διονυσίας, έπειτα από το με κωδικό Q 95378 «ΧΕΥ 9» ηλεκτρονικό διαγωνισμό, ο Δήμος Χαλανδρίου αγόρασε από το ΤΑΙΠΕΔ, το ακίνητο οικόπεδο με την ονομασία «ΧΕΥ 9», στον ανισόπεδο κόμβο Δουκίσσης Πλακεντίας και επί των οδών Ηρακλείτου, Χατζηδάκη και παράδρομου Αττικής Οδού, στο Πάτημα Χαλανδρίου, έκτασης 6.457,85 τ.μ. με ΚΑΕΚ 051471350003/0/0, **με τιμή 640.000 ευρώ ήτοι με περίπου 100 ευρώ ανά τ.μ. Τιμή ανά τ.μ. πολύ μακριά από τα 801 ευρώ που ορίζονται με τις νέες από 1.1.2022 αντικειμενικές αξίες για την περιοχή του Πατήματος 1.**

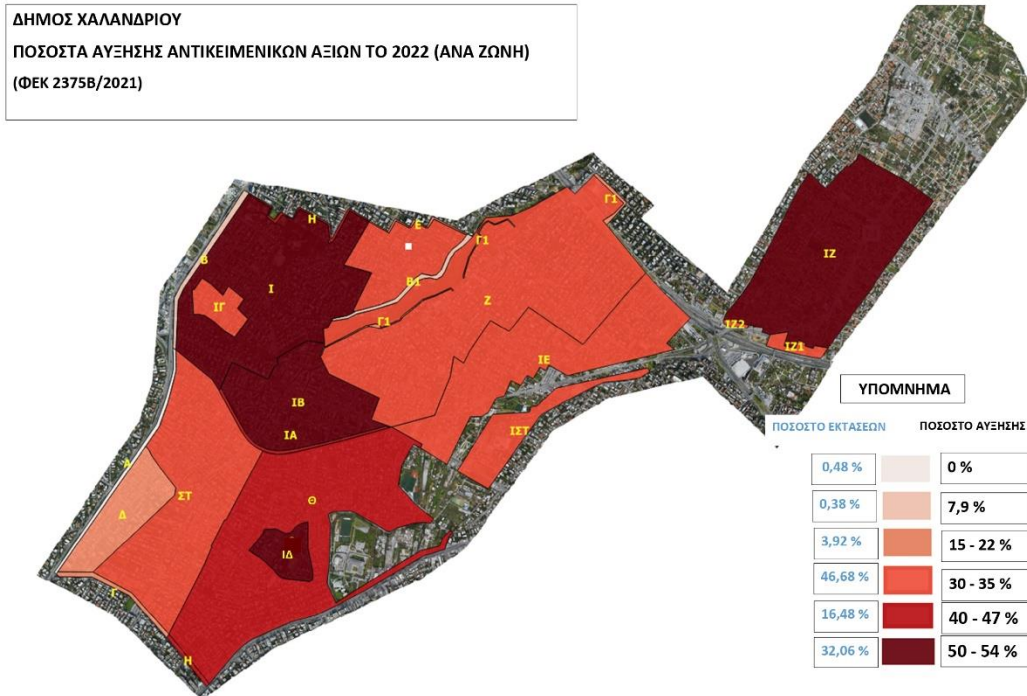
θ. Περιοχή «Έθνος». Τέλος για το προσδιορισμό της αξίας ακινήτων και επικείμενων που περιλαμβάνονται στη πράξη εφαρμογής της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης, της πολεοδομικής ενότητας 16, περιοχή «Έθνος» του Δήμου Χαλανδρίου, η Επιτροπή του άρθρου 1 του ΠΔ 5/86 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, με την από Οκτώβριο 2019 σχετική απόφαση της, **όρισε ως τιμή ανά τ.μ. τα 490 ευρώ** για τα οικόπεδα με πρόσωπο στις οδούς Αλέκου Παναγούλη και παράδρομο της Λεωφόρου Σταυρού-Ελευσίνας με χρήση γενικής κατοικίας και **για τα λοιπά οικόπεδα με χρήση αμιγούς κατοικίας τα 430 ευρώ. Τιμές λίγο πιο πάνω από τα 406 ευρώ στο γειτονικό Πάτημα 1. Με τις νέες αντικειμενικές η τιμή ανά τ.μ. ορίστηκε στα 570 ευρώ.**

ι. Σύμφωνα με τα αντίστοιχα φύλλα υπολογισμού. στο ΟΤ 281, το ακίνητο διαμέρισμα επί των οδών Σαρανταπόρου, Περικλέους και Μπιζανίου, έκτασης 161,30 τ.μ., με αντικειμενική έως 31.12.2021, 160.049 ευρώ, με τις νέες από 1.1.2022 αντικειμενικές τιμές για διαμερίσματα, η αντικειμενική του αξία ανήλθε στα 213.399 ευρώ δηλαδή αύξηση κατά 53.350 ευρώ η κατά ποσοστό 35%. Άλλη μια περίπτωση μεγάλης αύξησης της αντικειμενικής αρκετά πιο πάνω από την ανακοινωθείσα.

3. Συγκεκριμένα ανά ζώνη στο Δήμο Χαλανδρίου οι επί της εκατό (%) αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών έχουν ως κατωτέρω στο πίνακα:

| ΖΩΝΗ | ΤΙΜΗ 2016 | ΤΙΜΗ 2018 | ΑΥΞΗΣΗ 1 (%) | ΤΙΜΗ 2022 | ΑΥΞΗΣΗ 2 (%) |
|------|-----------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| ΙΖ | 1250 | 1300 | 4,00 | 2000 | 53,85 |
| Ι | 1250 | 1300 | 4,00 | 2000 | 53,85 |
| ΙΒ | 1250 | 1300 | 4,00 | 1950 | 50,00 |
| ΙΔ | 1250 | 1300 | 4,00 | 1950 | 50,00 |
| Θ | 1350 | 1400 | 3,70 | 2050 | 46,43 |
| Η | 1350 | 1400 | 3,70 | 2000 | 42,86 |
| ΙΑ | 1300 | 1350 | 3,85 | 1900 | 40,74 |
| ΙΕ | 1250 | 1300 | 4,00 | 1750 | 34,62 |
| ΣΤ | 1450 | 1500 | 3,45 | 2000 | 33,33 |
| ΙΣΤ | 1200 | 1250 | 4,17 | 1650 | 32,00 |
| ΙΓ | 1250 | 1300 | 4,00 | 1700 | 30,77 |
| ΙΖ2 | 1250 | 1300 | 4,00 | 1700 | 30,77 |
| ΙΖ1 | 1250 | 1300 | 4,00 | 1700 | 30,77 |
| Ζ | 1650 | 1650 | 0,00 | 2100 | 27,27 |
| Γ1 | 1600 | 1600 | 0,00 | 1950 | 21,88 |
| Δ | 1900 | 1900 | 0,00 | 2250 | 18,42 |
| Ε | 1650 | 1650 | 0,00 | 1950 | 18,18 |
| Γ | 1900 | 1900 | 0,00 | 2200 | 15,79 |
| Β | 1900 | 1900 | 0,00 | 2050 | 7,89 |
| Β1 | 1900 | 1900 | 0,00 | 2050 | 7,89 |
| Α | 2250 | 2200 | -2,22 | 2200 | 0,00 |

Επομένως στην πράξη ο μέσος όρος αύξησης των νέων αντικειμενικών αξιών κυμάνθηκε στις περισσότερες των περιπτώσεων **πολύ πιο πάνω από τα ποσοστά που ανακοινώθηκαν και στο ήμισυ των περιπτώσεων σε ποσοστά διπλάσια από αυτά**. Στο έγχρωμο χάρτη που ακολουθεί αναφέρονται συγκεκριμένα οι ποσοστιαίες μεταβολές ανά περιοχή.



Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι σε ποσοστό 46,68% των περιπτώσεων η αύξηση κυμαίνεται σε ποσοστό από 30% έως 35%, σε ποσοστό 16,48% των περιπτώσεων η αύξηση κυμαίνεται από 40% έως 47%, και σε ποσοστό 32,06% των περιπτώσεων η αύξηση κυμαίνεται από 50% έως 54%.

4. Για τη δυσκολία απόκτησης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων από το Δήμο.

Ένα περαιτέρω πρόβλημα που προκάλεσαν οι μεγάλες αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών είναι πως δυσκολεύουν αφάνταστα αν δεν ακυρώνουν, την απόκτηση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων στο Χαλάνδρι μέσω των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων αφού εκτόξευσαν τα ποσά της προσήκουσας αποζημίωσης. Αν συνυπολογιστεί επίσης ο διψήφιος πληθωρισμός των τελευταίων ετών και ο διπλασιασμός του κόστους της ηλεκτρικής ενέργειας που απορρόφησαν μεγάλα ποσά από τα έσοδα του Δήμου, τότε γίνεται φανερό πως αν δεν μειωθούν οι αντικειμενικές αξίες των οικοπέδων, ο Δήμος δεν θα μπορέσει να βρει τα απαιτούμενα μεγάλα ποσά και η πόλη δεν θα μπορέσει να αποκτήσει τους απαραίτητους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα οικοπέδων για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χρήσεις που εκκρεμεί η καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης.

Σύμφωνα με το αρ. 88, παρ. 3, του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020), η ολική ή μερική επανεπιβολή απαλλοτρίωσης για λόγους πολεοδομικής ανάγκης είναι δυνατή μόνο όταν ο οικείος Δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους που αποδεικνύεται από την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου Δήμου ή του εκάστοτε φορέα.

Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται η υπολογιζόμενη αξία με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

1. ΟΤ 337 ΟΔΟΙ: ΚΟΔΡΟΥ ΚΑΙ ΤΟΠΑΖΗ (ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ)

ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 1321,55 ΤΜ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2021: 550.000 Ευρώ
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2022: 751.459,30 Ευρώ

Ποσοστό Αύξησης: 36,63% (ΑΑ2022-ΑΑ2021)/ΑΑ2021

2. ΟΤ 89 ΟΔΟΣ: ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ (ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ)

ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 800 ΤΜ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2021: 268.800 Ευρώ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2022: 506.752 Ευρώ

Ποσοστό Αύξησης: 88,50%

3. ΟΤ 213 ΟΔΟΙ: ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ ΚΑΙ ΣΟΛΩΜΟΥ (ΚΑΠΗ)

ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 1315 ΤΜ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2021: 491.407 Ευρώ,
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2022: 871.283 Ευρώ

Ποσοστό Αύξησης: 77,30%

4. ΚΧ 532Α ΟΔΟΣ: ΣΟΦΟΚΛΗ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ (ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ)

ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 748,85 ΤΜ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2021: 295.000 Ευρώ,
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2022: 450.828,21 Ευρώ

Ποσοστό Αύξησης: 52,82%

5. ΚΧ 662 ΟΔΟΙ: ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΡΓΟΝΑΥΤΩΝ (ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ), ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 1180 ΤΜ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2021: 860.667,86 Ευρώ,
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 2022: 1.140.043,86 Ευρώ

Ποσοστό Αύξησης: 32,46%

5. Οι πολλαπλές οικονομικές επιβαρύνσεις των πολιτών από την αύξηση των αντικειμενικών αξιών.

Η εφαρμογή των νέων αντικειμενικών αξιών από 01/01/2022 προκάλεσε μεταξύ άλλων πολύ μεγάλες αυξήσεις στις μεταβιβάσεις των ακινήτων, στις πληρωμές φόρων, αλλά και στον υπολογισμό των αντικειμενικών δαπανών διαβίωσης (τεκμήρια), που αφορούν στο τεκμήριο της κατοικίας. Ως γνωστόν η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου, κτίσματος ή οικοπέδου, επηρεάζει και καθορίζει τους φόρους και τα τέλη και χρησιμοποιείται ως μέτρο περιουσιακής αξίας για των υπολογισμό εκπτώσεων και την παροχή πολλών επιδομάτων στους αδύναμους οικονομικά πολίτες. Οι μεγάλες αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων οδήγησαν και σε μια παράλογη αύξηση των φορολογικών υποχρεώσεων των πολιτών όπως στον ΕΝΦΙΑ αλλά και σε κάθε άλλο είδους φόρο που σχετίζεται με τις αντικειμενικές αξίες. Ενδεικτικά αναφέρουμε τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων, τις εισφορές σε γη και χρήμα για την ένταξη ακινήτων στα σχέδια πόλεως, το τέλος ακίνητης περιουσίας, τα τέλη υπέρ ταμείου νομικών και μεταγραφής συμβολαίων, το τέλος εγγραφής ακινήτων στο κτηματολόγιο, τα πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαίρετων κτισμάτων κ.α. Επίσης οι αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών προκάλεσαν μεγάλα προβλήματα στους αδύνατους οικονομικά πολίτες αφού στερήθηκαν επιδόματα και παροχές που προϋποθέτουν κατοχή ακίνητης περιουσίας έως κάποιο ποσό. Είναι χαρακτηριστικό το πλήθος των καταγγελιών από συμπολίτες μας, με μηδενικά ή πενιχρά εισοδήματα, που έχασαν το δικαίωμα εισπραξης του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος (πρώην ΚΕΑ), το επίδομα στέγασης, το δικαίωμα ένταξης στο Κοινωνικό Οικιακό Τιμολόγιο, τον μειωμένο ΕΝΦΙΑ κ.α.

6. Αίτημα για επαναφορά στις προηγούμενες μέχρι 31.12.2021 αντικειμενικές αξίες.

Επειδή από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει βελτίωση της οικονομικής δραστηριότητας και της αγοράς ακινήτων στον Δήμο μας τα τελευταία έτη. Αντίθετα λόγω της μεγάλης αύξησης των οικοδομικών υλικών και του πληθωρισμού, εξακολουθεί να υπάρχει στασιμότητα ή και μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Είναι βέβαιο ότι οι σημερινές αντικειμενικές αξίες των ακινήτων είναι πολύ μεγαλύτερες από τον μέσο όρο της αγοραίας τιμής κάθε ζώνης όπως καλά γνωρίζουμε από τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε επίπεδο Δήμου μας (αγοραπωλησίες ακινήτων, απαλλοτριώσεις – προσκυρώσεις, μισθώσεις κλπ).

Ως εκ τούτου προτείνεται μείωση των από 01/01/2022 αντικειμενικών αξιών, ώστε αυτές να επανέλθουν στα ίδια επίπεδα που βρίσκονταν μέχρι την 31/12/2021, έτσι που να αντανakλούν με καλύτερο τρόπο την αγοραία αξία των ακινήτων χωρίς στρεβλώσεις και να μην επιβαρύνουν υπέρμετρα τους πολίτες μας ιδιαίτερα τους οικονομικά πιο αδύναμους, οι οποίοι ξαφνικά φαίνεται «να πλούτισαν» τόσο που να στερούνται ακόμα και αυτά τα ελάχιστα επιδόματα που η πολιτεία παρέχει μέχρι σήμερα.

Σε απόδειξη των πιο πάνω ισχυρισμών επισυνάφθηκαν από την υπηρεσία τα παρακάτω έγγραφα:

1. Τα φύλλα υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών για τα ακίνητα οικόπεδα των Δουζένη, Κεφαλληνού και Κόδρου και Εθνικής Αντιστάσεως
2. Οι υπ' αρ. 486/2020, 431/2021, 41/2021 και 79/2021 αποφάσεις της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Χαλανδρίου.
3. Η υπ' αρ. 1614/2020 απόφαση του Εφετείου Αθηνών για οριστική τιμή μονάδας
4. Το υπ' αρ. 329/30.6.2017 Συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ΧΕΥ 9
5. Η από Οκτώβριο 2019 απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 1 του ΠΔ 5/86, Πρακτικό08/2019
6. Τα φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής του διαμερίσματος επί της Μπιζανίου

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση όπως καταγράφεται στα μαγνητοφωνημένα πρακτικά και αφού ελήφθησαν υπόψη η σχετική εισήγηση, και οι σχετικές διατάξεις, ο Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Χαλανδρίου Ομόφωνα

Υποβάλει την πρόταση - γνώμη, προς τον Υπουργό Οικονομικών, για μείωση των από 01/01/2022 αντικειμενικών αξιών, ώστε αυτές να επανέλθουν στα ίδια επίπεδα που βρίσκονταν μέχρι την 31/12/2021, έτσι που να αντανakλούν με καλύτερο τρόπο την αγοραία αξία των ακινήτων χωρίς στρεβλώσεις και να μην επιβαρύνουν υπέρμετρα τους πολίτες μας ιδιαίτερα τους οικονομικά πιο αδύναμους, οι οποίοι ξαφνικά φαίνεται «να πλούτισαν» τόσο που να στερούνται ακόμα και αυτά τα ελάχιστα επιδόματα που η πολιτεία παρέχει μέχρι σήμερα.

Οι κ.κ. Κ.Καρατζά, Δ. Λάμπρου και Σ. Λαπιέρης δήλωσαν «παρών».

Αυτή η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **4/2023**.

Γι' αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως κατωτέρω:

Χαλάνδρι, 18/01/2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΕΛΕΝΗ ΧΡΙΣΤΟΥΛΗ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΓΕΡΟΥΛΑΤΟΣ, ΣΕΡΓΙΟΣ ΓΚΑΚΑΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΧΡΙΣΤΟΥΛΑΚΗΣ, ΕΥΓΕΝΙΑ ΚΑΤΟΥΦΑ, ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΛΥΜΠΕΡΑΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΑ ΑΘΑΝΑΣΑΤΟΥ, ΕΥΤΕΡΠΗ ΛΕΡΤΑ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΕΥΘΥΜΙΟΥ, ΧΑΡΗΣ ΜΑΥΡΟΥΔΗΣ, ΔΗΜΗΤΡΑ ΓΚΑΣΟΥΚΑ, ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΜΑΧΑΙΡΑ, ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΡΑΣΣΟΣ, ΔΙΟΝΥΣΙΑ ΖΩΝΤΟΥ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΛΕΡΤΑΣ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΥΡΑΣΗΣ, ΧΡΥΣΑ ΑΓΑΠΗΤΟΥ, ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΙΑΚΟΣ, ΘΕΟΔΩΡΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ, ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΚΡΑΝΙΔΗΣ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΕΟΣ, ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ, ΚΟΝΔΥΛΙΑ ΚΑΡΑΤΖΑ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΛΑΜΠΡΟΥ, ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΖΑΝΗ, ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΒΑΣΙΟΣ, ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΛΑΠΙΕΡΗΣ